

**SELARL**

**F. CHERKI & V. RIGOT & M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI**  
**Commissaires de Justice Associés**

**Delphine DEDIEU - Benoît HERVÉ - Claire GLOTIN & Cindy MOUCHEL**  
**Commissaires de Justice salariés**

119, Avenue de Flandre  
75019 PARIS  
Téléphone : 01.40.36.06.35  
Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)



F.CHERKI & V.RIGOT  
M.BOURREAU & A.COHEN-BACRI  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**EXPEDITION**

## **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TREIZE JUIN**

**DE 14H00 A 15H30**

### **À LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 12 Bis, Rue Boyer à 75020 Paris,**

**Représenté par son Syndic en exercice, la société Syndic Gestion Active « SGA »,** eco-administrateur, société par actions simplifiée, au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 529.459.794, dont le siège social est sis 8, Avenue Duval le Camus à 92216 Saint-Cloud Cedex, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

**Ayant pour Avocat : JCD Avocats,** Société d'avocats, Comparant par **Maître Julie COUTURIER,** Avocat au Barreau de Paris, 81, Rue de Monceau à 75008 Paris



F.CHERKI & V.RIGOT  
M.BOURREAU & A.COHEN-BACRI  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

### **AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 17 Novembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Paris, signifié à partie le 23 Février 2023, dont le caractère définitif est attesté par le certificat de non-appel en date du 14 Avril 2023.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 13 Mai 2024, par **Maître Benoît HERVE, commissaire de Justice salarié au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI.**

### **À L'ENCONTRE DE :**

### **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES BIENS SAISIS :**

Sur la commune de Paris 20ème, 12 bis rue Boyer, les biens et droits immobiliers cadastrés section CC n° 88 « 5 VC AO 20 » pour 1 are 67 centiares.

(Auparavant 12 rue de Boyer 75020 Paris cadastrés section 2003 CC n° 4 lieudit « Passage commun AQ/20 n° 5 » pour 2 ares 9 centiares)

\*\*\*

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressés le 28 février 1959 par Maître Jean Laurent, notaire à Saint-Ouen (93) publiés au 4ème bureau des hypothèques de la Seine le 12 mai 1959 volume 3239 n° 14 modifiés :

- par acte dressé le 22 décembre 1993 par Maître Jean-Michel Normand, notaire à Paris 16ème, publié au 11ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 21 février 1994 volume 1994 P n° 1150
- par acte dressé le 15 avril 2011 par Maître Benoît Masselot, notaire à Bagnolet (93), publié au 11ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 10 juin 2011 volume 2011 P n° 3733 ;
- par acte dressé le 2 septembre 2016 par Maître Guy Brault, notaire à Paris 20ème, publié au 11ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 3 octobre 2016 volume 2016 P n° 5793 ;



## **DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :**

### **LOT N° 8 :**

Sur le palier, au 2eme étage, porte à droite, UN APPARTEMENT comprenant : deux pièces, cuisine et débarras

Droit aux water-closets communs du 2ème étage

Et les 70/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Et les 82/1.000èmes des parties communes du bâtiment A

Actuellement 70/910èmes des parties communes générales de l'immeuble

### **LOT N° 18 :**

UNE CAVE au sous-sol (partie à droite) portant le numéro 9, dernière porte à gauche

Et les 7/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Et les 8/1.000èmes des parties communes du bâtiment A

Actuellement 7/910èmes des parties communes générales de l'immeuble

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Pour les avoir acquis de :

En vertu d'un acte de vente reçu le 18 mai 1989 par Maître Patrice Guerin, notaire de la SCP « Pierre Sejournant et Patrice Guerin » notaires associés à Paris 5ème, 9 boulevard Saint-Michel publié au 11ème bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 8 juin 1989 volume 1989 P n° 4671 moyennant le prix de 520.000 Frs (79.273,49 €).



**DÉFÉRANT À CETTE DEMANDE,**

**JE, DELPHINE DEDIEU, COMMISSAIRE DE JUSTICE SALARIÉE AU SEIN DE LA SELARL FRANCK CHERKI - VIRGINIE RIGOT - MARION BOURREAU & ANNA COHEN-BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, DELPHINE DEDIEU, BENOIT HERVÉ, CLAIRE GLOTIN & CINDY MOUCHEL, COMMISSAIRES DE JUSTICE SALARIÉS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSIGNÉE,**

Me suis rendue ce jour à PARIS (75020) – 12 Bis, Rue Boyer, et là étant à 14 Heures, en présence de :

- ©AVOVENTES.FR serrurier

- ©AVOVENTES.FR

- ©AVOVENTES.FR

témoins majeurs qui ne sont pas au service du Commissaire de Justice et qui déclarent ne pas avoir de lien avec les parties.

Ainsi qu'ils se sont à moi déclarés et en présence desquels, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### Quartier :

L'immeuble se situe au cœur des quartiers du « **Père Lachaise** » et de « **Ménilmontant** ».

La station de Métro la plus proche est la station « **Gambetta** » (ligne 3) à environ 600 mètres à pieds.

Cet immeuble est dépourvu de gardien.

### Extérieur :

On accède à l'immeuble depuis une porte sur rue, métallique, à deux vantaux, équipée d'un système de contrôle d'accès (fonctionnel).

Cette porte dessert les 12 – 12 Bis et 14 de la Rue Boyer.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

Après cette porte, je note la présence d'une cour, ancienne, pavée et arborée.

Cette cour dessert les bâtiments 12 – 12 Bis et 14.



Photographie n°3.



L'immeuble du 12 Bis, se situe en partie gauche.

L'accès à cet immeuble est libre (porche).

La cour est pavée et arborée.



Photographie n°4.





Photographie n°5.



La façade de l'immeuble est à l'état d'usage.

Je note des différences de teinte, des traces de salissures et quelques fissurations.

Je note en partie gauche de la façade la présence d'une végétation grimpante, laquelle se hisse jusqu'à hauteur du 2<sup>ème</sup> étage.

L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte simple battant avec vitrage (intact) en partie haute. La peinture de la porte est très usagé, la peinture s'écaille.

La porte est maintenue ouverte.



Photographie n°6.





## Parties communes de l'immeuble :

### • Hall de l'immeuble :

Le sol est revêtu d'un carrelage beige, ancien, à l'état d'usage.  
Des traces de salissure sont visibles d'une manière généralisée.

Les murs sont recouverts en partie basse d'un habillage de lamelles de lambris, peintes, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts en partie haute d'une peinture à l'état d'usage.

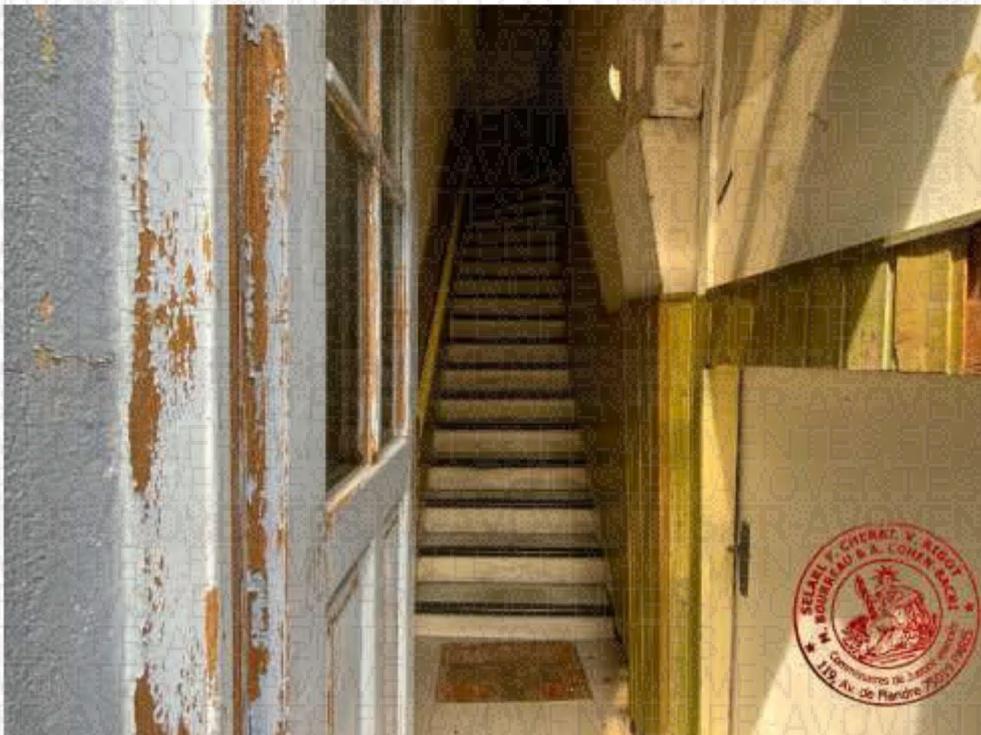
Le plafond est revêtu d'une peinture à l'état d'usage.

Je constate que l'ensemble n'est pas entretenu et/ou nettoyé.

Je note la présence de poussière, amas et débris d'une manière généralisée.

Il existe une porte donnant desservant les caves de l'immeuble. La porte est verrouillée.

**La cave n°9 n'a donc pas pu être visitée.**



Photographie n°8.

- **Escalier du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage :**

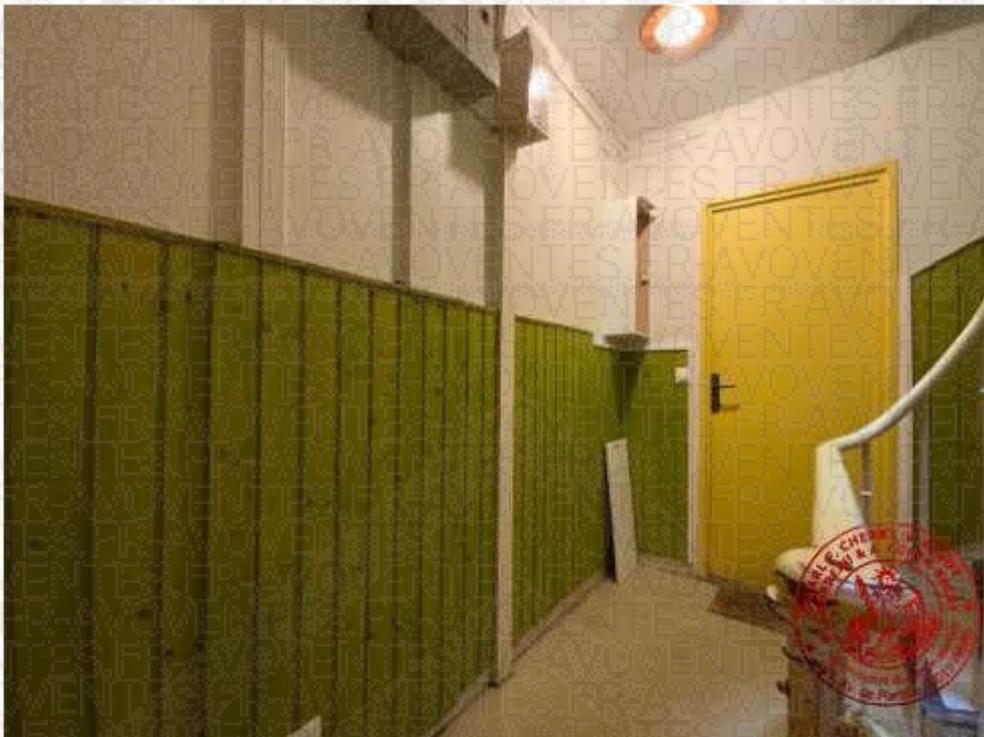
Les revêtements sont identiques que précédemment.

Je constate que l'ensemble n'est pas entretenu et/ou nettoyé.

Je note la présence de poussière, amas et débris d'une manière généralisée.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.





Photographie n°12.



Photographie n°13.

## Appartement au 2<sup>ème</sup> étage – porte droite :

Je toque plusieurs fois à la porte de l'appartement.  
Je note l'absence de toute réponse.

Le serrurier, procède alors à l'ouverture forcée de la porte.

J'entre dans l'appartement en présence de témoins.

### • **Entrée :**

La porte palière est recouverte face extérieure d'une peinture jaune, à l'état d'usage.

Une inscription "CAVOVENTES.FR" à l'aide de crayon à papier à hauteur visuelle.

La poignée extérieure est manquante.

La poignée intérieure est présente.

La peinture intérieure est à l'état d'usage avancé.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture blanche, laquelle est hors d'usage.

Au plafond et en partie haute du mur côté sanitaire, je note des écailllements de peinture ainsi que quelques fissurations.

Au sol, le carrelage est à l'état d'usage.

Une couche de poussière recouvre l'ensemble.

Plusieurs carreaux de carrelage sont cassés dans l'axe de la porte d'accès.

### Equipements :

- Un placard, dissimulant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.



Photographie n°14.



Photographie n°15.





Photographie n°16.



Photographie n°17.





Photographie n°18.

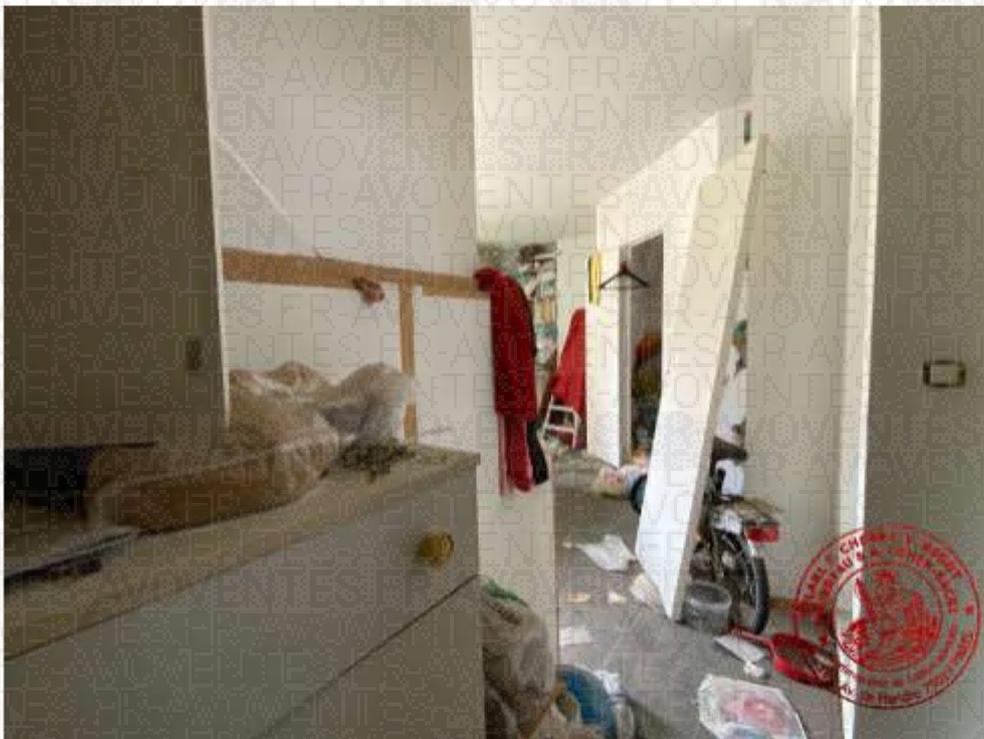


Photographie n°19.





Photographie n°20.



Photographie n°21.





Photographie n°22.



Photographie n°23.



- **Sanitaires :**

Je note l'absence de porte.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème, largement dégradée.

Je note d'importants points de moisissure au plafond et de multiples écailllements de peinture sur l'ensemble de la surface.

Au sol, le carrelage blanc est à l'état d'usage.

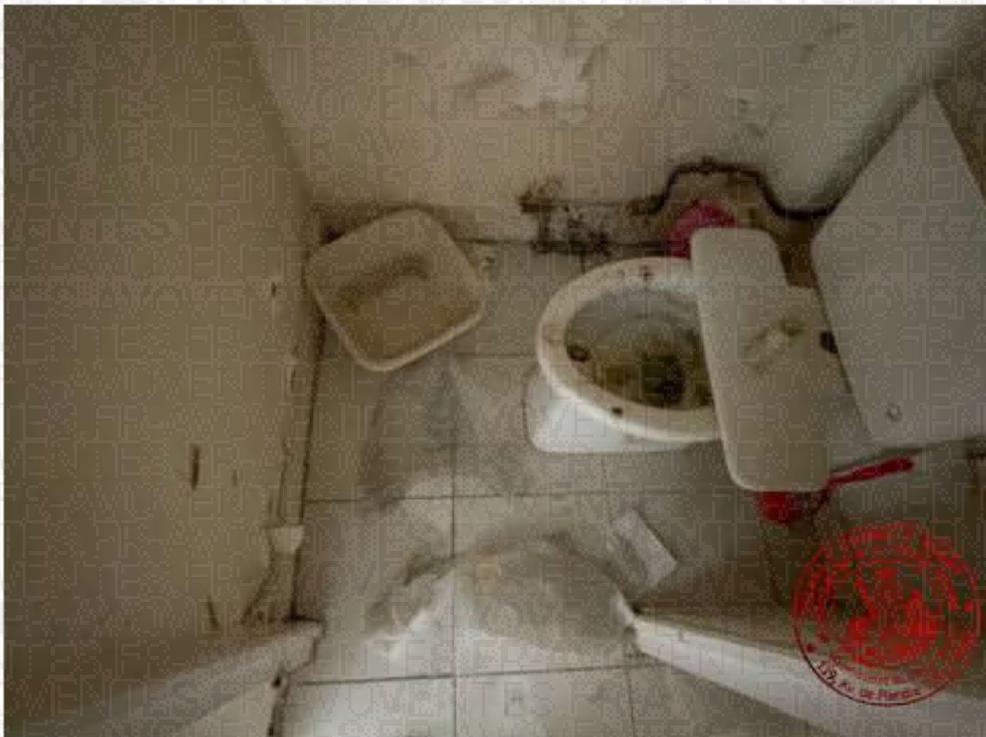
Une importante couche de poussière et débris recouvre la surface.

Equipements :

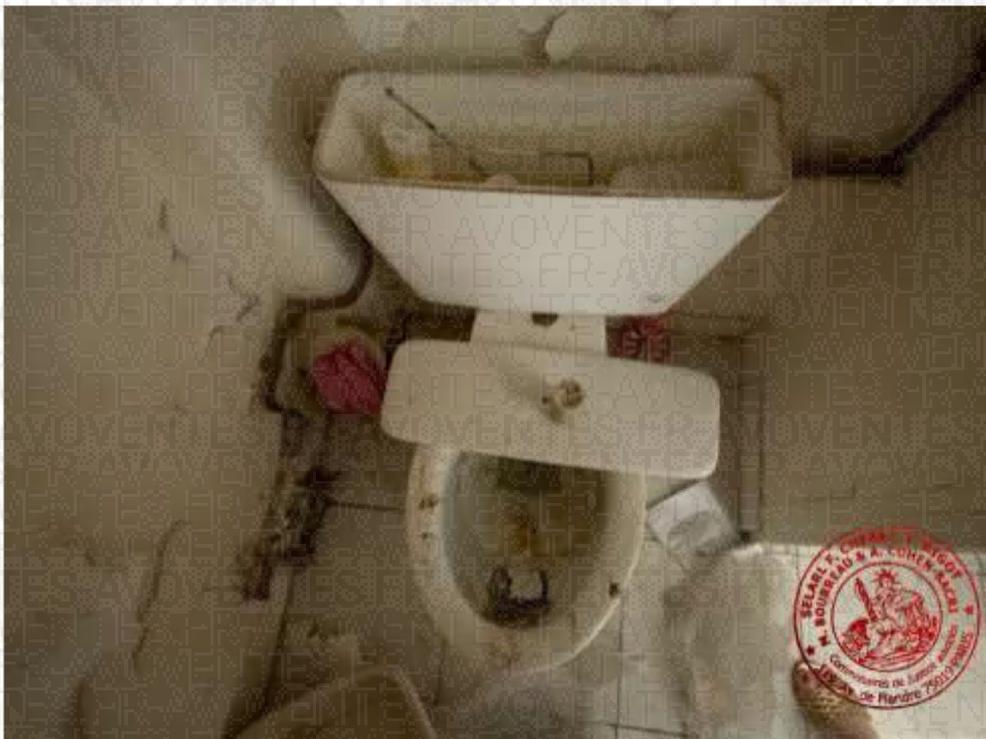
- Une cuvette de WC à l'anglaise avec réservoir dorsal. Le couvercle est manquant. L'ensemble est hors d'usage.



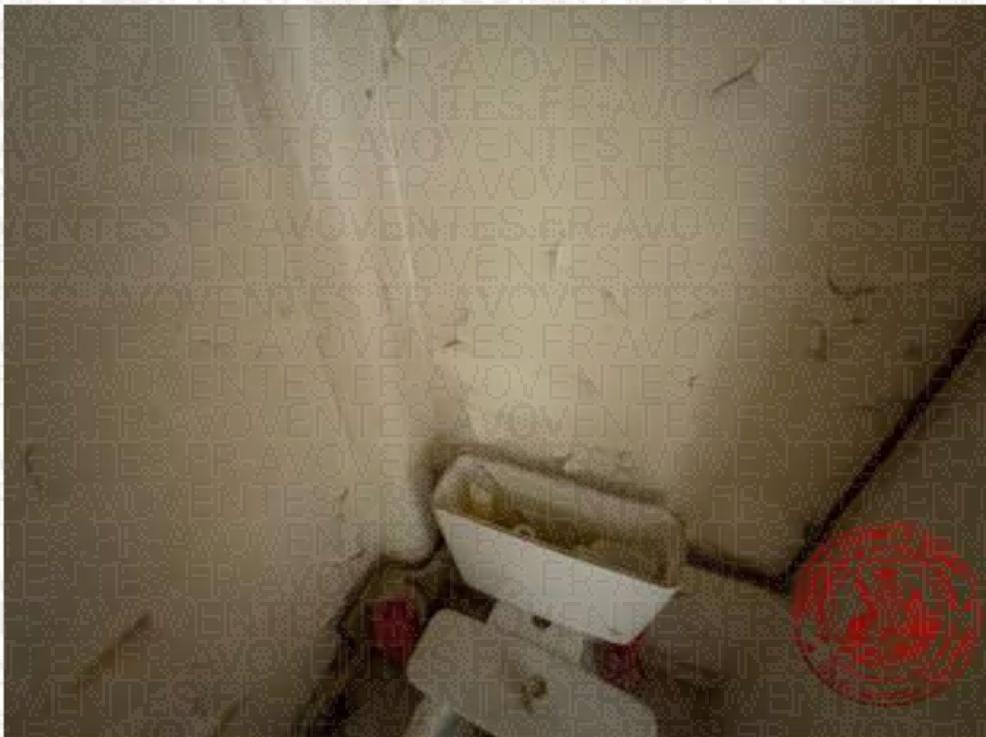
Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



• **Salle de bains :**

Une porte en bois, simple battant, dont la poignée est déposée.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, à l'état d'usage avancé.  
Je relève de multiples points de moisissure, notamment côté façade extérieure.

Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture blanche, pour partie de carrelage blanc.

L'ensemble est hors d'usage.

Je note de multiples traces d'usure et de salissure.

Les joints sont largement noircis et encrassés.

Au sol, le carrelage blanc est à l'état d'usage prononcé.

Une importante couche de poussière et débris recouvre la surface.

La pièce est éclairée par une fenêtre haute, huisseries bois, un vantail, double vitrage.

Le vitrage est intact.

La fenêtre s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Présence de barreaudages extérieurs en fer.

**Equipements :**

- Un lavabo, équipé d'un robinet mélangeur. Le plan vasque, entièrement recouvert de carrelage, est largement poussiéreux et usé.
- Un meuble sous vasque, à deux portes battantes.
- Une baignoire, équipée d'un robinet mélangeur, flexible, douchette. L'ensemble est sale et encrassé.





Photographie n°29.



Photographie n°30.





Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.





Photographie n°35.



• **Pièce principale :**

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture blanche, laquelle est hors d'usage.

A cet égard, je note d'importantes traces d'usure et de poussière sur l'ensemble de la surface.

Je note d'importants écailllements de peinture à droite, côté façade extérieure, où la peinture au plafond et aux murs se délite, se décolle et s'effrite.

Au sol, le parquet à lames droites, ancien, est à l'état d'usage avancé.

Une importante couche de poussière et débris recouvre la surface.

La pièce est éclairée par deux fenêtres, chacune en bois, deux vantaux, double vitrage, lesquelles sont largement dégradés.

La fenêtre de droite ne peut se fermer.

Je note la présence d'une prolifération de végétation grimpante depuis l'extérieur.

Le vitrage droit de la fenêtre de gauche est largement cassé.

La pièce est également éclairée, côté cuisine, par une fenêtre haute en PVC, un vantail, double vitrage, laissant apparaître de multiples passages de végétaux.

A l'intérieur de la pièce, je note la présence de végétaux grimpants au sol et aux murs.

Equipements :

- Un plan de travail en mélaminé blanc.
- Un évier, équipé d'un robinet mitigeur.
- Une plaque de cuisson, deux feux.
- Un meuble sous vasque avec portes en mélaminé.
- Un placard à une porte KZ sur rails.
- Un chauffe-eau de marque FLECK. En dessous, le mur présente d'importantes traces d'humidité et/ou d'infiltration d'eau, laissant apparaître des écailllements de peinture.





Photographie n°36.



Photographie n°37.





Photographie n°38.



Photographie n°39.





Photographie n°40.



Photographie n°41.





Photographie n°42.



Photographie n°43.





Photographie n°44.

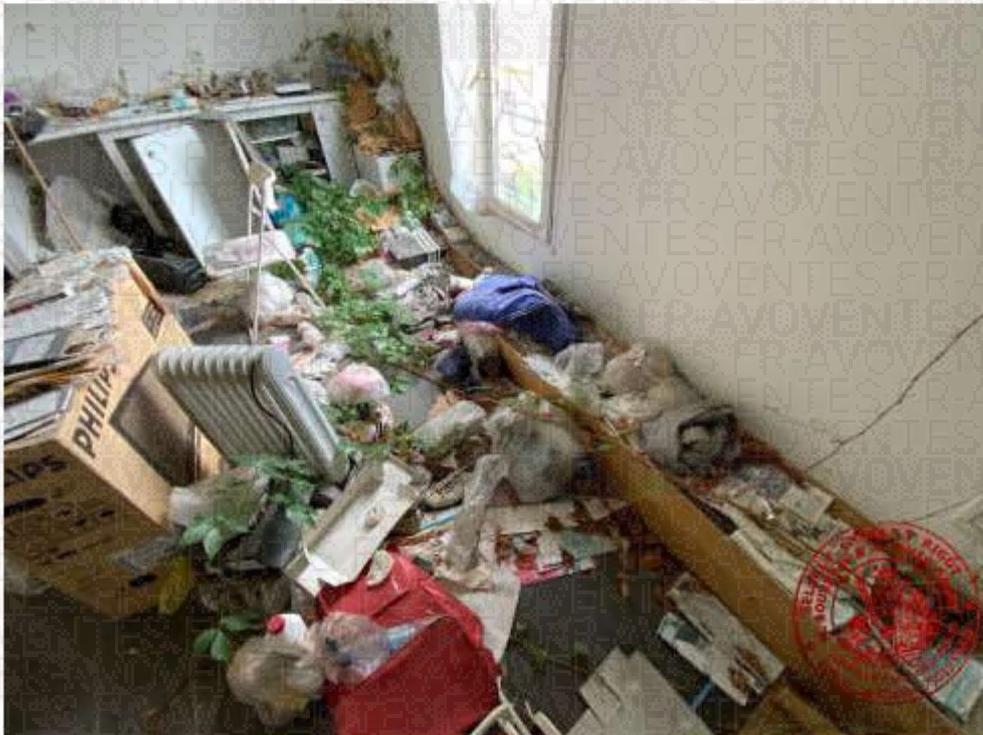


Photographie n°45.



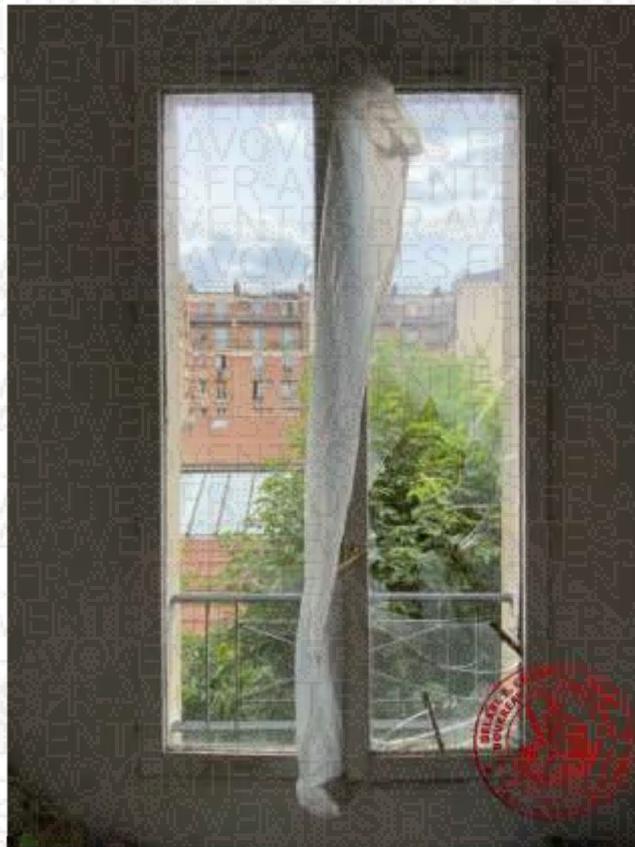


Photographie n°46.



Photographie n°47.





Photographie n°48.



Photographie n°49.





Photographie n°50.



Photographie n°51.





Photographie n°52.



Photographie n°53.



• **Chambre :**

Une porte en bois, simple battant, dont la poignée est déposée.

Je ne peux tester ce jour la manipulation eu égard à la présence de multiples affaires.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture blanche, largement dégradée.

A cet égard, je note les stigmates d'une manière importante, infiltration/dégât des eaux.

Le plafond et les murs se délitent, s'écaillent et de nombreux points de moisissure sont visibles.

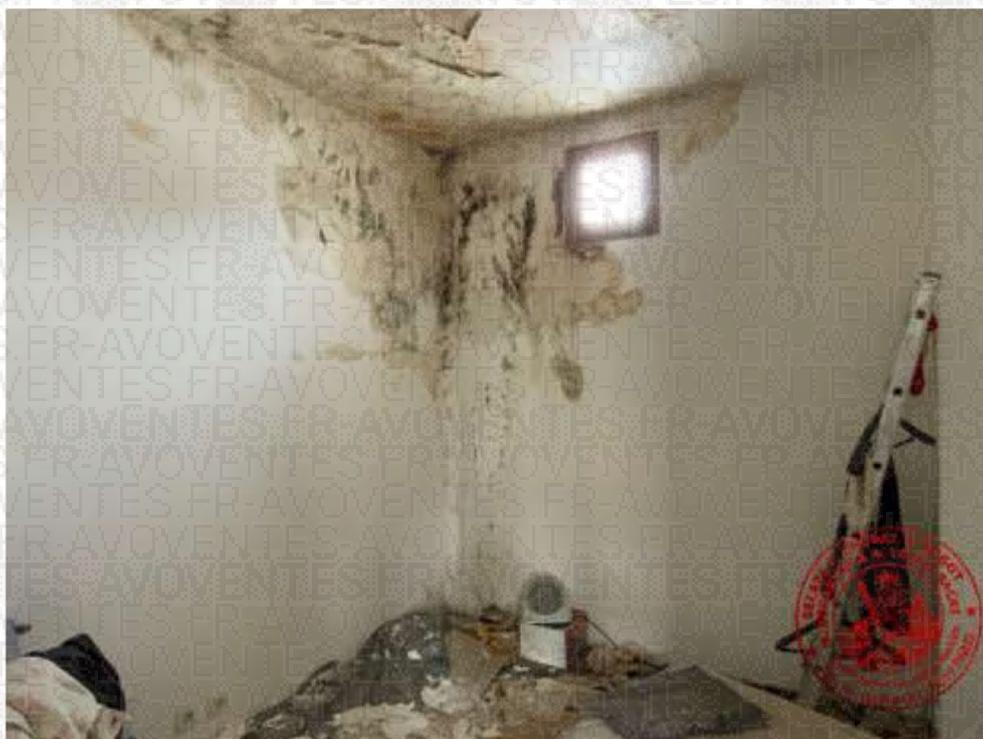
Au sol, le parquet à lames droites, ancien, est à l'état d'usage avancé.

Une importante couche de poussière et débris recouvre la surface.

La pièce est éclairée par une fenêtre haute, en bois, un vantail, double vitrage, huisseries bois.

Le vitrage est intact.

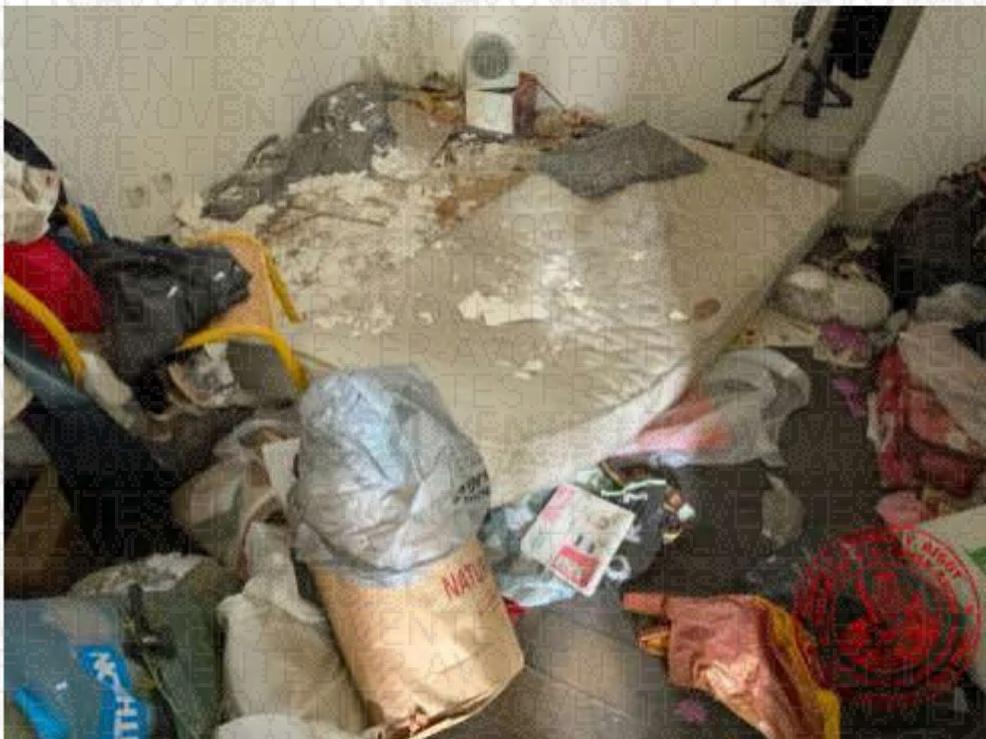
Je ne peux tester ce jour la manipulation.



Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.





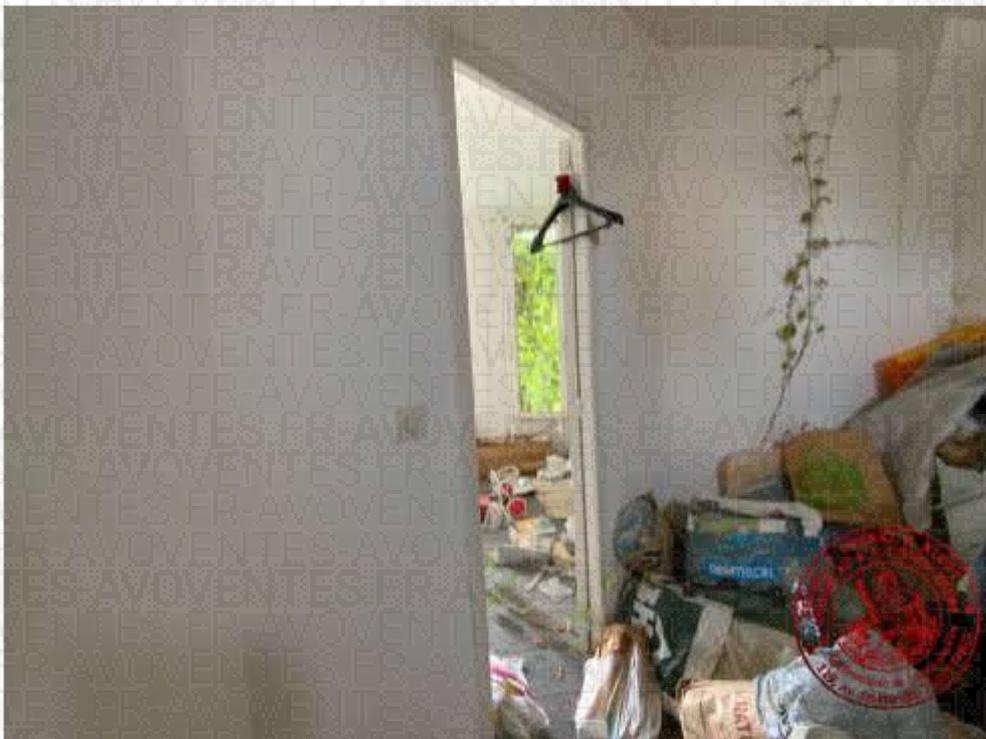
Photographie n°57.



Photographie n°58.



Photographie n°59.



Photographie n°60.

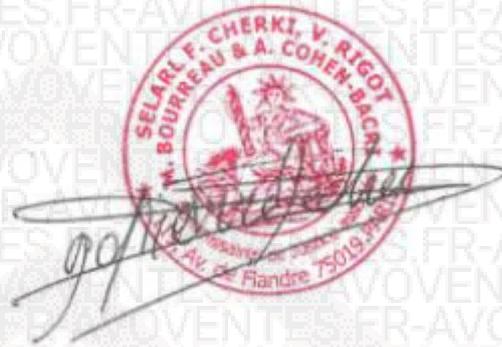
⇒ **J'ai ensuite refermé la porte et me suis retirée à 15h30.**



Les soixante photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de l'Etude.

**Telles sont mes constatations.**

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

A red circular stamp of the law firm SELARL F. CHERKI, V. RIGOT, M. BOURNEAU & A. COHEN-BACRI. The stamp features a central emblem of a figure holding a scale and a sword, surrounded by the text 'SELARL F. CHERKI, V. RIGOT, M. BOURNEAU & A. COHEN-BACRI' and 'Av. de Flandre 75019 Paris'. A signature is written across the stamp.

**Delphine DEDIEU**

**Commissaire de Justice**

