

2100078  
SDC 12 bis rue Boyer 75020 Paris  
N° RG 24/0023 - N° Portalis 352J-W-B7I-C5K7F  
Audience d'adjudication du 9 janvier 2025 à 14 h 00

## DIRE D'ANNEXION

### L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Au greffe du tribunal judiciaire de Paris et par-devant Nous, greffier,

A comparu Maître Julie Couturier, avocat au barreau de Paris et  
avocat du :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris 20<sup>ème</sup>, 12  
bis rue Boyer**

poursuivant la vente dont s'agit,

### EN VERTU DE :

De de la copie exécutoire d'un jugement en procédure accélérée au  
fond réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 17 novembre  
2022 par le tribunal judiciaire de Paris, signifié le 23 février 2023,  
définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel délivré le 14 avril  
2023 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

LAQUELLE A DIT :

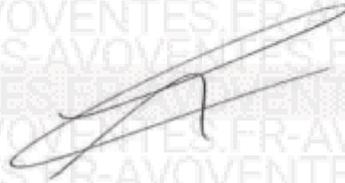
Qu'elle annexe au présent cahier des conditions de vente:

- ↓ le procès-verbal de description des lieux complémentaire dressé le 5 novembre 2024 par la Selarl Cherki Rigot Bourreau Cohen-Bacri, commissaires de justice à Paris, contenant notamment les plans identifiant le lot n°8, objet de la saisie, et le lot n°25 appartenant au syndicat des copropriétaires créé ensuite de l'annexion de parties commune lequel devra faire l'objet d'une acquisition ou d'une restitution
- ↓ le certificat de superficie correspondant au lot 8 objet de la saisie de la société Flash Diag précise :

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « Loi Carrez », établi le 18 janvier 2024 par la société Flash Diag que la surface de **l'appartement (lot n°8)** serait de **28,34 m<sup>2</sup>** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

La superficie du **lot n°25** appartenant au syndicat des copropriétaires créé ensuite de l'annexion des parties communes qui devra faire l'objet d'une acquisition ou d'une restitution s'élèverait à **5,58 m<sup>2</sup>**.

Et ledit Maître Julie Couturier a signé devant Nous Greffier.



**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 COMPLEMENTAIRE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE CINQ NOVEMBRE**

**DE 11H20 A 12H00**

### **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**

**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 :**

©AVOVENTES.FR

**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 11 Heures et 20 Minutes, en présence de :

- serrurier
- diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,
- 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 :



**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.

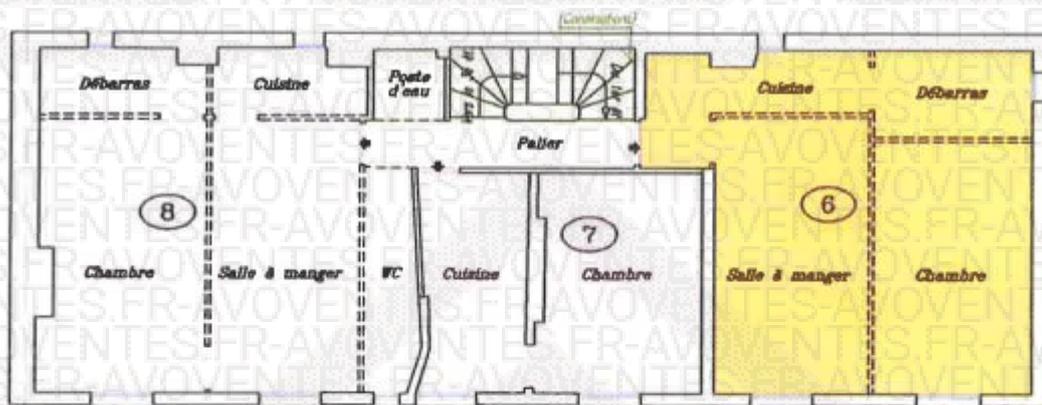
**A 11h20,** serrurier, procède alors à l'ouverture forcée de la porte.

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



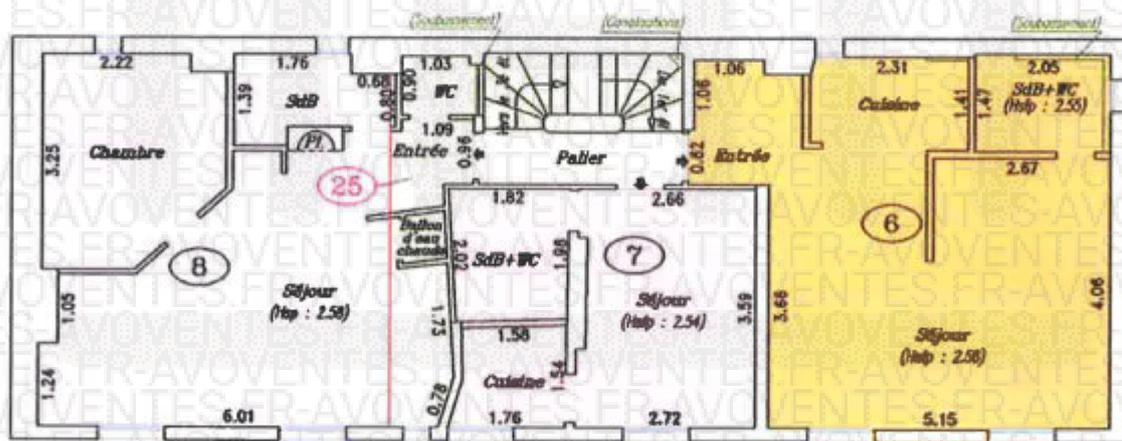
procède au mètre de l'appartement selon les dernières indications transmises par **Maître Grégoire AZZARO**.

Ancienne situation :



Vide sur jardin

Nouvelle situation



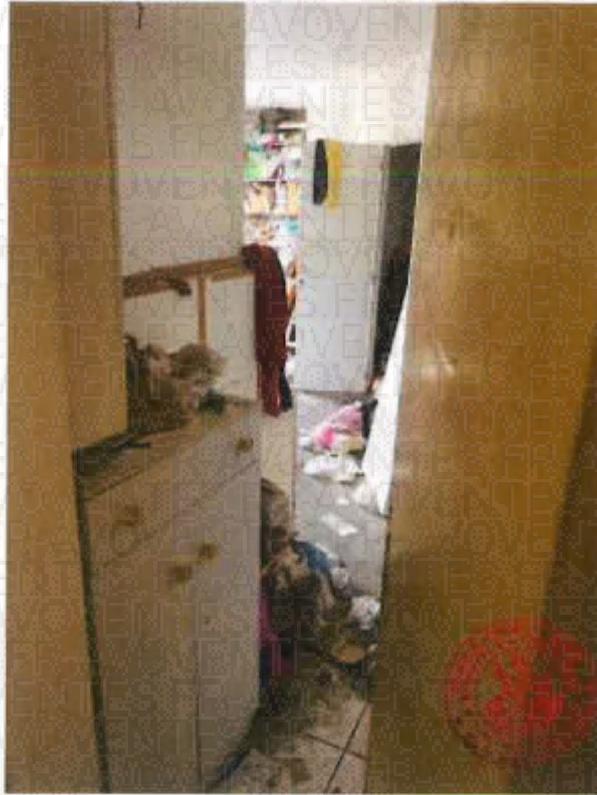
Vide sur jardin



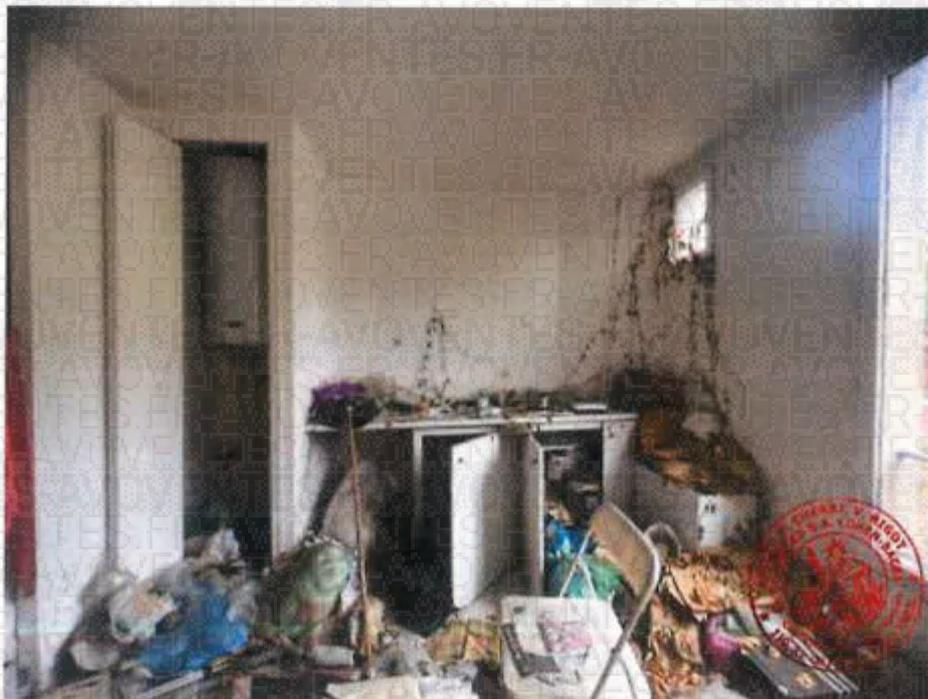
Je réalise quelques clichés photographiques, à toutes fins utiles.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



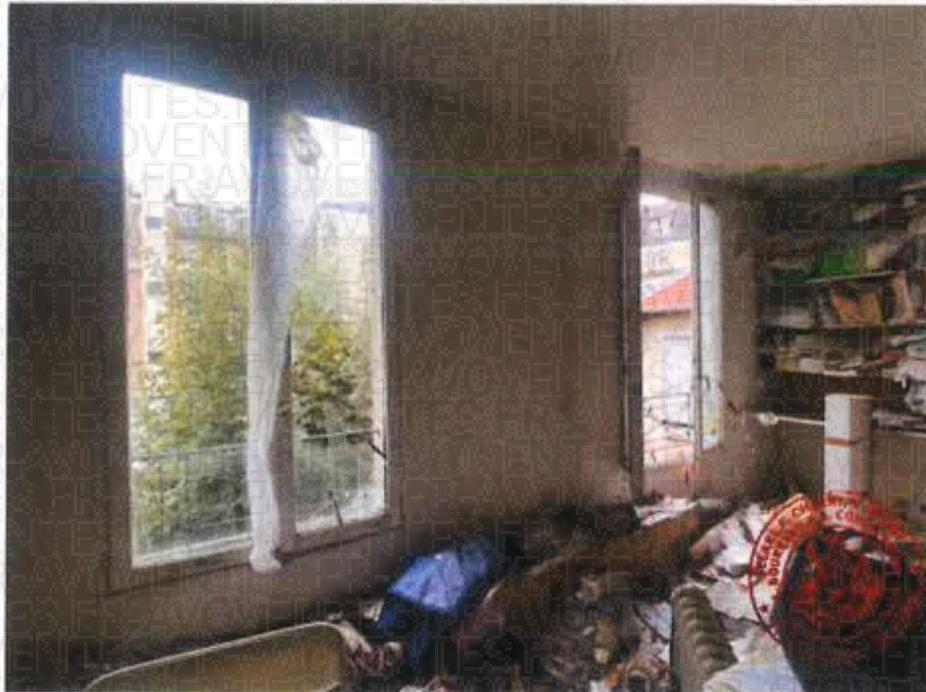
Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

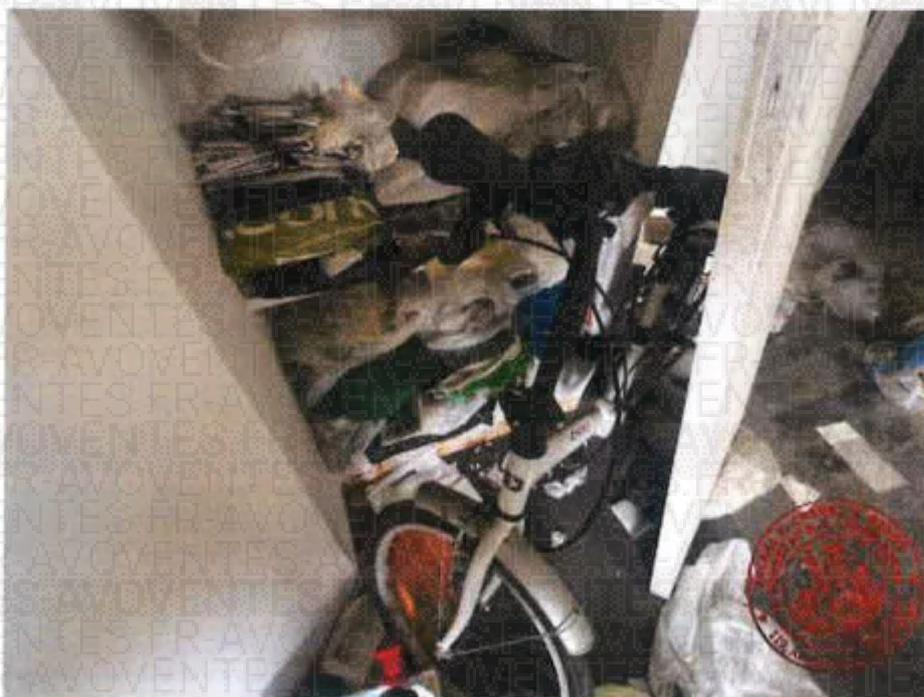


Photographie n°7.



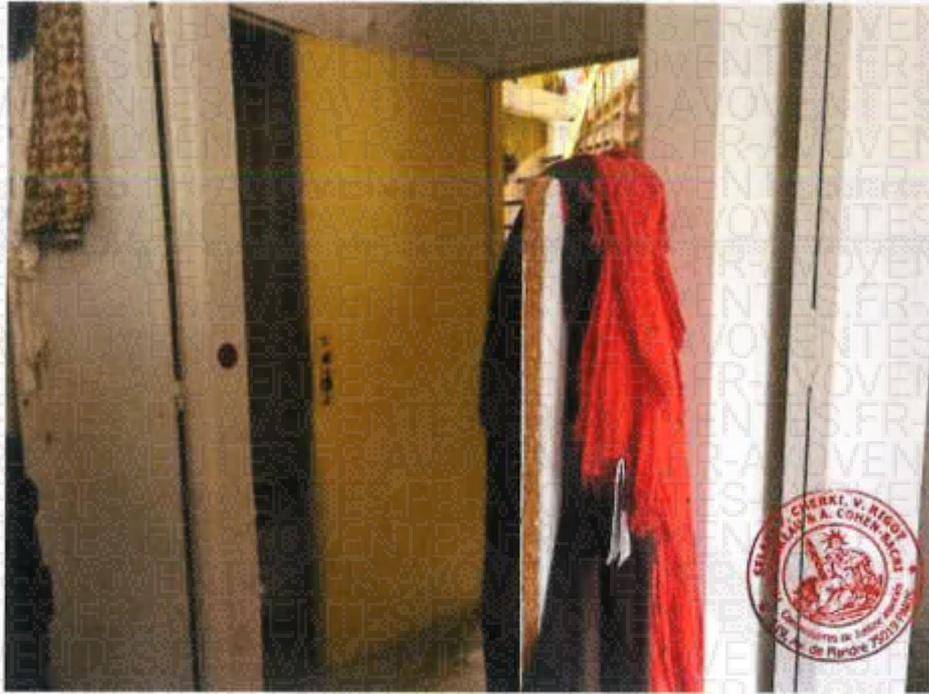


Photographie n°8.



Photographie n°9.

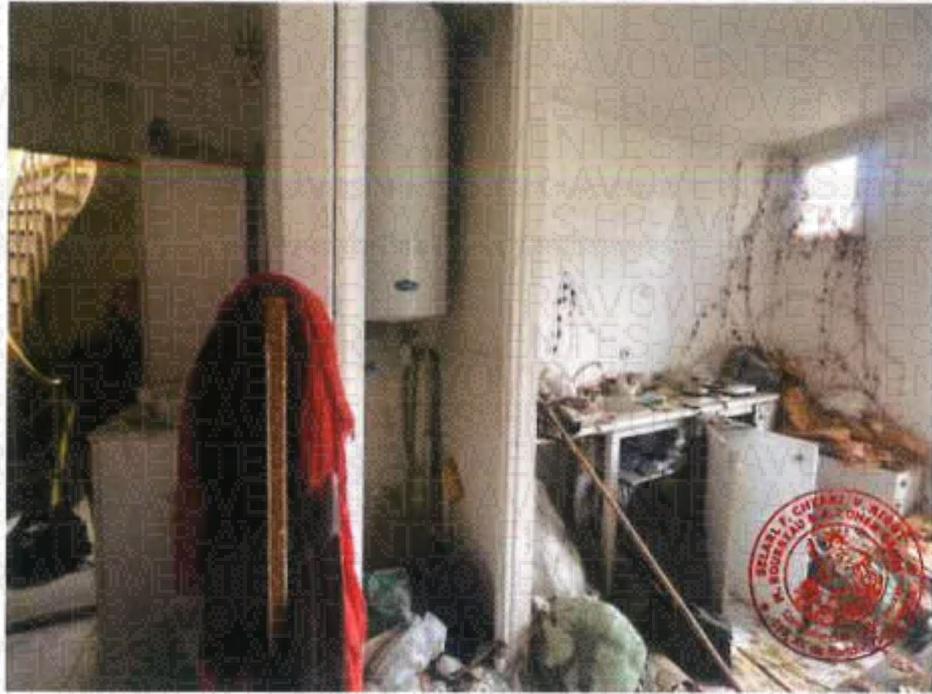




Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.

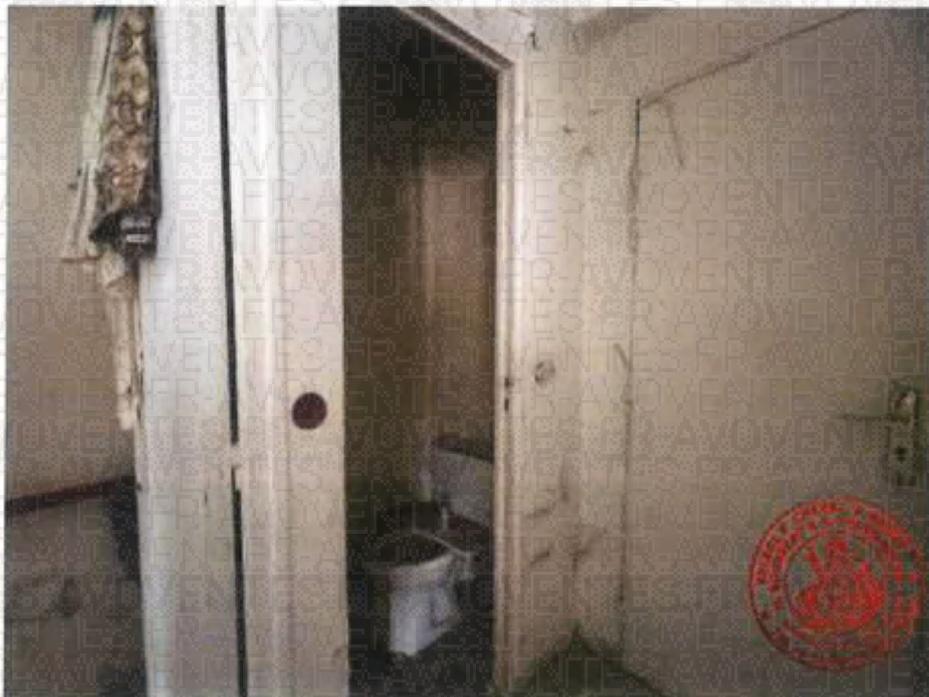


Photographie n°13.

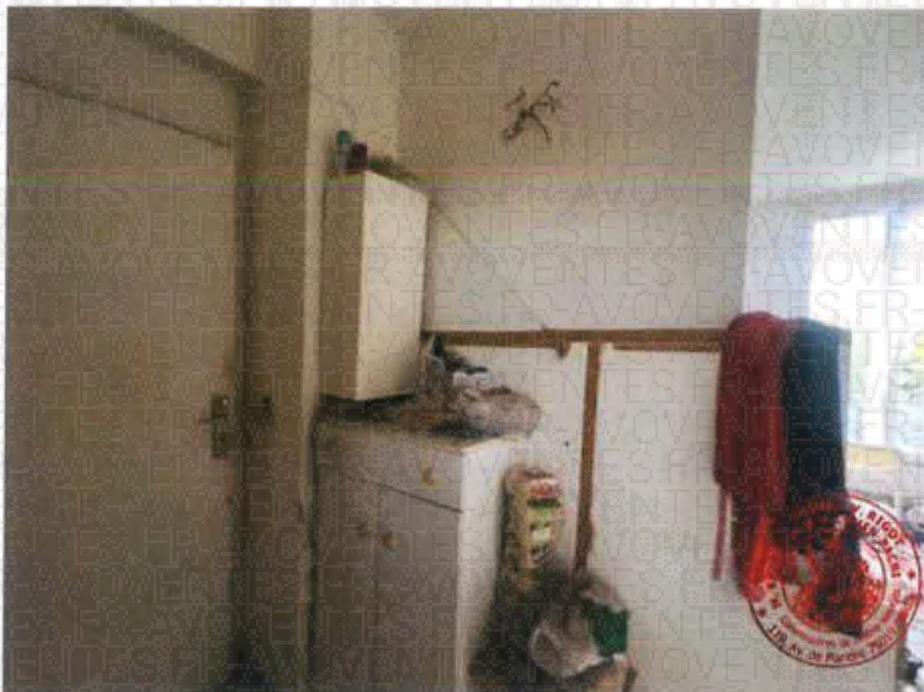




Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.

⇒ **J'ai ensuite refermé la porte et me suis retirée à 12h00.**

Les seize 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.**

**Delphine DEDIEU**  
**Commissaire de Justice**



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/IMO/1595  
Date du repérage : 05/11/2024  
Heure d'arrivée : 11 h 30  
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement. Le règlement de la copropriété et l'acte de propriété ne nous ont pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessous défini. Les surfaces annoncées sont donc celles désignées par le demandeur.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Paris**

Adresse : ..... **12 bis rue Boyer**

Commune : ..... **75020 PARIS**

**Section cadastrale CC 88,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Etage 2; Porte Droite, Lot numéro 8**

**APPARTEMENT/18 CAVE**

### Désignation du propriétaire

Désignation

Nom et prénom

Adresse : ...

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Syndicat des copropriétaires du 12 bis rue Boyer 75020 PARIS**

Adresse : ..... **Représenté par syndic gestion active (SGA) eco administrateur  
8 avenue Duval le Camus BP 90079  
92216 SAINT-CLOUD CEDEX**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement - T2**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **FLASH DIAG**

Adresse : ..... **82 Rue de Reuilly  
75012 PARIS**

Numéro SIRET : ..... **889 063 160**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **GAN**

Numéro de police et date de validité : ..... **201270404 - 30/09/2025**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 28,34 m<sup>2</sup> (vingt-huit mètres carrés trente-quatre)**  
**Surface au sol totale : 33,92 m<sup>2</sup> (trente-trois mètres carrés quatre-vingt-douze)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **05/11/2024**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
Liste des pièces non visitées : **Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Commissaire de justice**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	0,87	2,39	1.52 m <sup>2</sup> Parties communes annexées
Wc	0	1,06	1.06 m <sup>2</sup> Parties communes annexées
Salle de bains	2,65	2,74	0.09 m <sup>2</sup> Parties communes annexées
Cuisine/Séjour	16,78	19,69	2.91 m <sup>2</sup> Parties communes annexées
Chambre	8,04	8,04	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 28,34 m<sup>2</sup> (vingt-huit mètres carrés trente-quatre)**  
**Surface au sol totale : 33,92 m<sup>2</sup> (trente-trois mètres carrés quatre-vingt-douze)**

Fait à **PARIS**, le **05/11/2024**

Pa



Aucun document n'a été mis en annexe

