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

119, Avenue de Flandre
75019 PARIS

Téléphone : 01.40.36.06.35
Mail : contact@cherki-rigot.com

EXPEDITION

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

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE NEUF JUILLET

DE 14H30 A 16H30

A LA REQUETE DU :

[redacted] - [redacted] **75014 PARIS**

Représenté par son syndic en exercice la Société [redacted] société par actions simplifiée au capital de 169 200,00 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro [redacted] dont le siège social est sis [redacted] agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat :
Maître Cécile LEMAISTRE-BONNEMAY
Avocat au barreau de PARIS
14 rue Soufflot 75005 Paris

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 24/03/2023 signifié le 12/04/2023 et définitif,

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 22/01/2026, signifié le 06/02/2026 et définitif.

- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 15 avril 2026 par Maître Anna COHEN-BACRI, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL F. CHERKI – V. RIGOT – M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI,

A L'ENCONTRE DE :

La société [redacted] société civile immobilière
Immatriculée au RCS PARIS [redacted]
Dont le siège social est situé [redacted]

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES LOTS SAISIS :

Dans un immeuble sis 14 rue du Commandeur - 27-29 rue Bézout 75014 Paris Cadastré BS 81

Pour une contenance de 11 ares et 50 centiares.

LE LOT N°1014 de l'état descriptif de division et les 20/10000 des parties communes générales, bâtiment A, escalier B-C, au 2ème sous-sol, un box.

LE LOT N°1103 de l'état descriptif de division et les 2/10.000 des parties communes générales, bâtiment A, escalier B, au 1er sous-sol, une cave.

LE LOT N°1203 de l'état descriptif de division et les 260/10.000 des parties communes générales, bâtiment B, escalier B, au 1er étage droite, un appartement.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division établi par acte de Maître FAY, du 09/04/1969, publié le 10/06/1969, Volume 8571 n°5088.

Modificatif de l'état descriptif de division et établissement d'un règlement de copropriété établi par acte de Maître FAY du 13/10/1969, publié le 24/11/1969, Volume 8880 n°1.

Modificatif de l'état descriptif de division établi par acte de Maître MILLET, Notaire à Bourg-la-Reine, du 29/06/2011, publié le 19/08/2011, volume 2011 Pn°2852.

Ces biens appartiennent à la SCI « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A.A.A. »par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur [redacted] né le [redacted] et de Madame [redacted] née le [redacted] selon acte de Maître GUILLEMIN, Notaire à Paris, le 24/08/1989 publié le 05/10/1989, Volume 1989 P n°3537 et par acte de Maître GUILLEMIN du 26/10/1989, publié le 21/11/1989, Volume 1989 P n°4016.

DEFERANT A CETTE DEMANDE,

JE, ANNA COHEN-BACRI, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE AU SEIN DE LA SELARL F. CHERKI – V. RIGOT – M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS, SOUSSIGNEE,

Me suis rendue ce jour [redacted] et là étant à 14 Heures et 30 Minutes, en présence de :

- **Monsieur** [redacted] serrurier,
- **Monsieur Nassim CHAFFA**, diagnostiqueurs techniques immobiliers – FLASHDIAG,
- **Monsieur Romain STAURB et Madame Mahaut CHARDEAU,** témoins sans aucun lien avec les parties.

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

L'immeuble se situe au [redacted]

La station "Mouton-Duvernet" est la station de métro la plus proche du 27 rue Bézout (262 mètres).

Cet immeuble n'a pas de gardien.

- ***LE LOT N°1203 – Bâtiment B - Appartement au Premier étage, porte droite, en sortant de l'ascenseur.***

Je toque et sonne à plusieurs reprises à la porte de l'appartement.

Derrière la porte, j'annonce à plusieurs reprises ma qualité de commissaire de justice ainsi que l'objet de mon intervention, en précisant que, si une personne est présente, elle doit ouvrir la porte, faute de quoi le serrurier procédera à son ouverture forcée.

Aucune réponse ne m'est apportée.

Monsieur [redacted] serrurier, procède alors à l'ouverture forcée de la porte de l'appartement.

Au cours de cette opération, je constate qu'un homme, situé derrière la porte, exerce une pression sur celle-ci en y mettant tout son poids, empêchant son ouverture.

Derrière la porte, je lui décline de nouveau mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de mon intervention.

L'intéressé m'indique être Monsieur [redacted] dirigeant de la **SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE A.A.A.A.**

Monsieur REHIOUI m'autorise ensuite à pénétrer dans le logement.

À l'intérieur, je constate, sur le sol de l'ensemble de l'appartement, une présence importante d'excréments de rongeurs.

- **CUISINE**

Le sol est revêtu de carreaux de couleur jaune.

Les murs sont recouverts, pour partie, de faïence blanche et, pour le surplus, peints en blanc.

Le plafond est peint en jaune et comporte un point lumineux central.

La cuisine est équipée de meubles de rangement hauts et bas de couleur blanche, disposés en « L », d'un plan de travail, d'un évier, d'une plaque de cuisson, d'un four encastré, d'une hotte ainsi que d'un lave-vaisselle. Un réfrigérateur est implanté à proximité de l'entrée de la pièce.

Une fenêtre équipée d'un volet roulant et de rideaux est située en partie arrière.

Je constate que le plan de travail, la table, les meubles ainsi que le sol sont encombrés.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



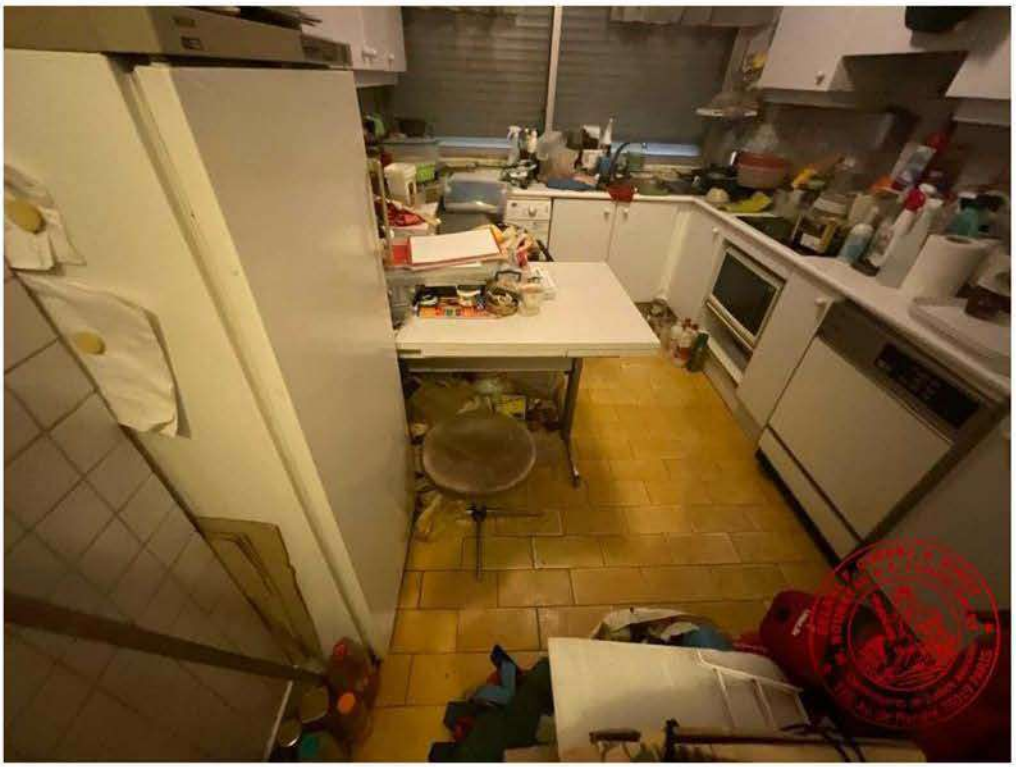
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

- **COULOIR**

Il s'agit d'un dégagement de distribution desservant plusieurs pièces du logement.

Le sol est revêtu d'une moquette à l'état d'usage avancé.

Les murs sont peints dans un ton clair et sont munis de plinthes blanches.

Le plafond est peint en blanc, agrémenté de moulures périphériques, et comporte un point lumineux central.
Je constate la présence de plusieurs portes ouvrant sur les différentes pièces du logement.

Le revêtement de sol présente des traces d'usure ainsi que plusieurs marques et salissures visibles sur sa surface.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.

- **BUREAU**

Cette pièce est sombre.

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur claire.

Les murs sont recouverts d'un revêtement mural de teinte claire avec des plinthes et des moulures en bois.

Le plafond est peint en blanc et comporte un point lumineux ainsi qu'une applique murale.

Je constate la présence d'une fenêtre en façade, habillée de voilages et de rideaux, laissant apparaître un radiateur en partie basse.

Je constate que le bureau, la bibliothèque ainsi qu'une partie du sol sont encombrés de dossiers, cartons, documents et divers effets, sans toutefois empêcher la circulation au sein de la pièce.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.

- **SANITAIRE**

Le sol et les murs sont revêtus d'un carrelage à effet marbré de teinte claire.

Le plafond est peint.

La pièce est équipée d'un WC sur pied et d'un lave-mains. Un miroir est installé au-dessus de ce dernier. Un dérouleur de papier hygiénique est fixé au mur.

Je constate que le lave-mains est encombré de divers objets, comprenant notamment de la vaisselle, un égouttoir, un gant et différents accessoires.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

- **CHAMBRE**

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur grise.

Les murs sont peints dans une teinte vert clair avec des moulures et des éléments de menuiserie de couleur verte.

Le plafond est peint en blanc. Une fenêtre équipée d'un volet roulant et habillée de rideaux est située en façade. Un radiateur est implanté sous la fenêtre.

Je constate plusieurs décollements de peinture sur le mur situé derrière la tête de lit.

D'autres décollements plus ponctuels sont également visibles sur le même mur.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.

- **SALLE D'EAU**

Le sol est revêtu d'un carrelage à effet marbré de teinte claire.

Les murs sont revêtus d'un carrelage de même aspect.

Le plafond est peint en blanc et comporte un point lumineux central.

La pièce est équipée d'un meuble vasque avec plan de toilette, d'un miroir mural avec tablette, ainsi que d'une cabine de douche fermée par des parois vitrées.

Du linge et des vêtements sont suspendus à un étendoir installé au-dessus de la cabine de douche ainsi qu'à l'intérieur de celle-ci. D'autres linges sont disposés sur le plan de toilette et au sol.

Je constate que le plan de toilette est encombré de nombreux produits de toilette, accessoires et effets personnels.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.

- **DRESSING**

Le sol est revêtu d'un revêtement de couleur brun.

Les murs sont habillés d'un parement en bois.

Le plafond est peint en blanc et comporte un point lumineux.

La pièce est aménagée avec des rangements ouverts comprenant des étagères et des penderies disposées de part et d'autre.

D'une manière générale, le dressing est fortement encombré par les vêtements et effets personnels, tant dans les rangements qu'au sol.



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.

- **SALLE DE BAINS**

Le sol est revêtu d'un carrelage à effet marbré de teinte claire.

Les murs sont revêtus d'un carrelage de même aspect.

Le plafond comporte des spots encastrés.

Je constate que le plan de travail est entièrement recouvert d'un important amoncellement de vêtements, de linge, de produits d'entretien, de produits d'hygiène et de divers objets. Les rangements ne sont plus visibles en raison de cet encombrement.

En fond de pièce, je constate la présence de nombreux objets et contenants entreposés dans la baignoire.



Photographie n°51.



Photographie n°52.



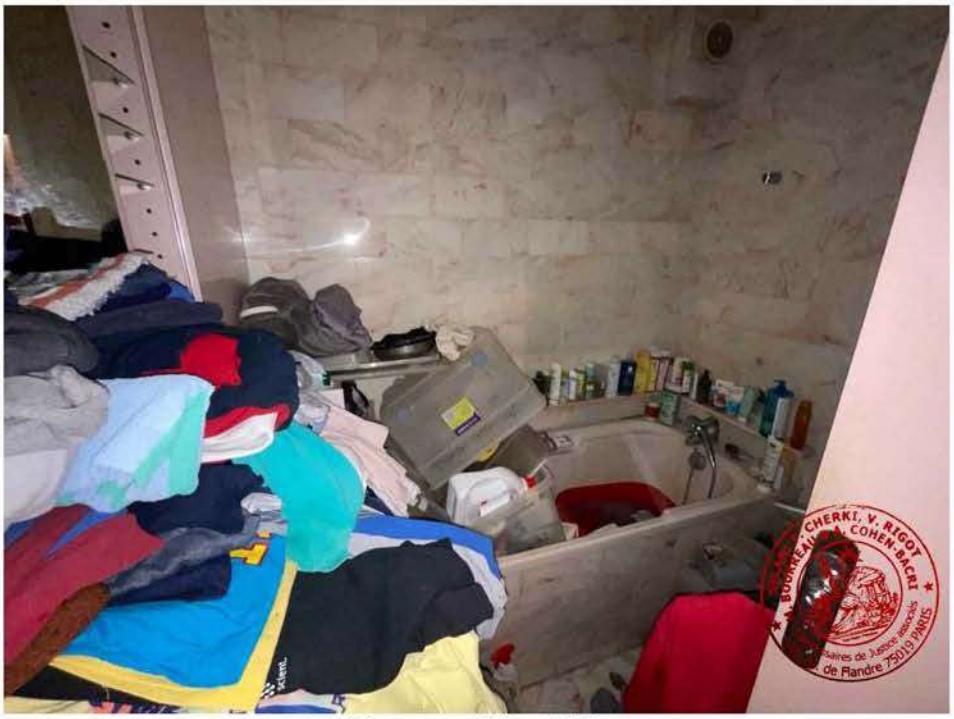
Photographie n°53.



Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.

- **CHAMBRE**

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur brun-rouge.

Les murs sont recouverts d'un revêtement de teinte claire avec des moulures en partie haute.

Le plafond est peint en blanc.

Une fenêtre équipée de voilages et de rideaux est située en façade et assure l'éclairage naturel de la pièce.

La chambre est meublée de deux lits simples disposés côte à côte, d'une bibliothèque occupant un pan de mur et de plusieurs appliques murales.

D'une manière générale, la pièce présente un encombrement localisé lié au stockage de vêtements, bagages et effets personnels.



Photographie n°57.



Photographie n°58.



Photographie n°59.



Photographie n°60.



Photographie n°61.



Photographie n°62.



- **SALON**

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur verte.

Les murs sont peints dans une teinte claire avec des moulures en partie haute.

Le plafond est peint en blanc. Une large baie vitrée, habillée de voilages et de rideaux, occupe un pan de mur et assure l'éclairage naturel de la pièce.

La pièce est meublée de plusieurs canapés, d'une table, de chaises, d'un meuble vitrine, d'une cheminée avec son manteau.
Je constate la présence de nombreux objets, documents, livres, cartons, sacs, bagages, appareils et effets personnels disposés au sol, sur les meubles et sur les assises.

D'une manière générale, le séjour présente un très important encombrement, tant au sol que sur le mobilier.



Photographie n°63.



Photographie n°64.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.



Photographie n°71.





- **ENTREE**

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur verte.

Les murs sont peints dans une teinte claire avec des moulures en partie haute.

Le plafond est peint en blanc et comporte un point lumineux central.



Photographie n°72.



Photographie n°73.



Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.





PALIER AU 1ER ETAGE

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur beige et rouge.

Les murs sont habillés d'un parement en bois vertical.

Le plafond est peint en blanc et comporte un point lumineux central.

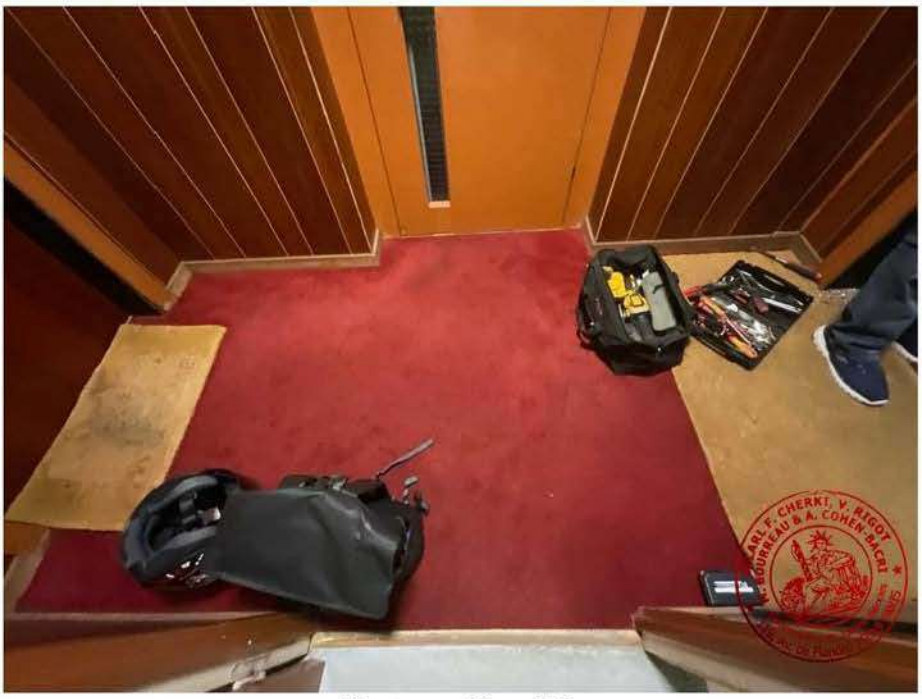
Je constate la présence de la porte d'entrée du logement, de couleur bois, équipée d'un judas. En vis-à-vis, se trouve la porte d'accès à l'ascenseur de l'étage.

En face de la porte du logement se trouve, une seconde porte desservant un second logement.

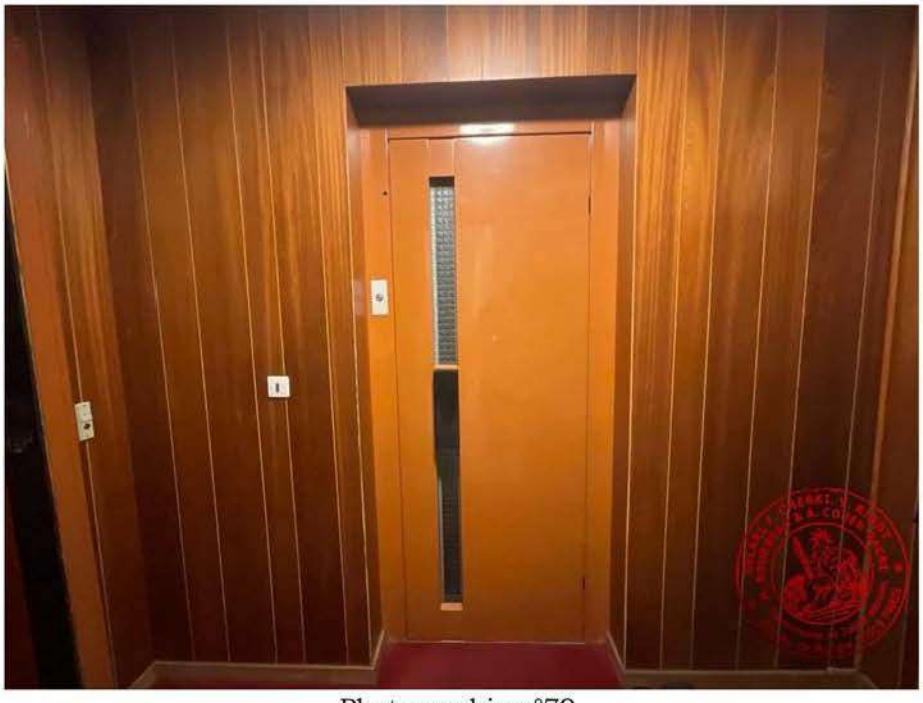
A gauche de la porte du logement, se trouve une porte donnant sur l'escalier desservant les autres étages.



Photographie n°77.



Photographie n°78.



Photographie n°79.



Photographie n°80.



Photographie n°81.





BATIMENT B

PARTIES COMMUNES DU 1ER ETAGE AU RDC

Des traces d'usure sont visibles sur le sol et les murs.

Je réalise des clichés photographiques.



Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.



Photographie n°85.



Photographie n°86.



Photographie n°87.



Photographie n°88.







Photographie n°89.

Dans le sas au rez-de-chaussée du bâtiment B, il existe un ascenseur.

Ce sas est sécurisé par le déverrouillage de la porte au moyen d'une clé.



Photographie n°90.



Photographie n°91.

Au sein des parties communes du rez-de-chaussée, les revêtements du sol, des murs et du plafond sont en bon état.



Photographie n°92.



Photographie n°93.



Photographie n°94.



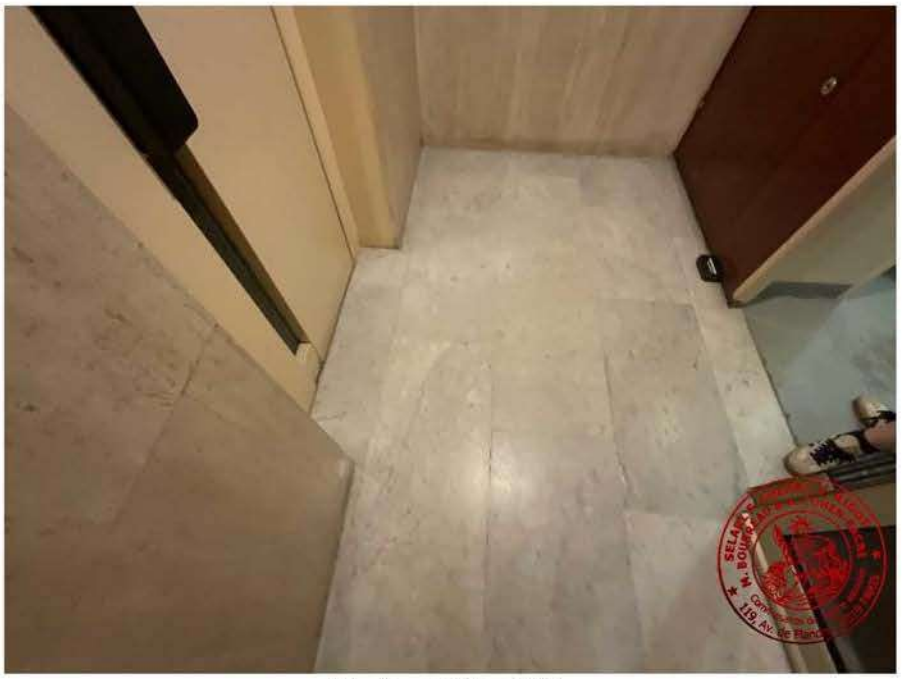
Photographie n°95.



Photographie n°96.



Photographie n°97.



Photographie n°98.







Photographie n°99.



Photographie n°100.



Photographie n°101.



Photographie n°102.



Photographie n°103.

L'accès de l'immeuble est sécurisé au moyen d'un badge et d'un code.



Photographie n°104.



Photographie n°105.



CAGE D'ESCALIER DU RDC AU SOUS-SOL (1 et 2)

Le revêtement du sol et des murs présente des traces d'usure.



Photographie n°106.



Photographie n°107.



Photographie n°108.







Photographie n°109.



Photographie n°110.







Photographie n°111.



Photographie n°112.







Photographie n°113.



- ***LE LOT N°1103 au 1er sous-sol, une cave.***

Je réalise plusieurs clichés photographiques de la cave.



Photographie n°114.





Photographie n°115.



Photographie n°116.







Photographie n°117.



Photographie n°118.





- ***LE LOT N°1014 au 2e sous-sol, un box.***

Un véhicule de marque Volkswagen immatriculé DQ-053-NA (75) est présent.



Photographie n°119.



Les cent dix-neuf 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 pour servir et valoir ce que de droit.

SELARL F. CHERKI, V. RIGOT M. BOURREAU & A. COHEN-BAGRI Commissaires de Justice associés 119, Av. de Flandre 75019 PARIS

Anna COHEN-BACRI
Commissaire de Justice associée

Les vues, documents photographiques, sources et dessins sont des prises par nous-mêmes lors de mon intervention et comprenant le cachet de l'Etude.

Telles sont mes constatations.

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

Anna COHEN-BACRI
Commissaire de Justice associée