

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

Delphine DEDIEU & Claire GLOTIN
Commissaires de Justice salariées
Pierre-Luc LAMESCH
Catalina HODOR
Clercs habilités aux constats

119, Avenue de Flandre
75019 PARIS
Téléphone : 01.40.36.06.35
Mail : contact@cherki-rigot.com

EXPEDITION



PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE CINQ FÉVRIER DE 11H00 A 12H15

À LA REQUÊTE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 36-40, Rue de Romainville à 75019 Paris,

Représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet JEAN CHARPENTIER SOPAGI, administrateur de biens, société par actions simplifiée, au capital de 2.533.394,00 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 434.220.406, dont le siège social est sis 204, Boulevard Voltaire à 75011 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat : Maître Olivier PLACIER, Avocat à la Cour, 1, Place de Wagram à 75017 Paris



AGISSANT EN VERTU :

- Un jugement contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de Paris, en date du 30 Novembre 2023 (RG n°22/13025), signifié en date du 02 Janvier 2024 et devenu définitif (certificat de non-appel du 13 Mars 2024).
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par **Maître Delphine DEDIEU, commissaire de Justice salariée au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI**, en date du 13 Janvier 2026

À L'ENCONTRE DE :

- **Madame** [REDACTED] née le [REDACTED] à Paris 2^{ème}, de nationalité [REDACTED] domiciliée 36-40, Rue de Romainville à 75019 Paris

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

Dans un immeuble 36-40 RUE DE ROMAINVILLE à PARIS 19^{ème} cadastré section DW numéro 1 pour une contenance cadastrale de 796 m²,

Soumis au statut de la copropriété ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi le 3 juillet 1973 et déposé le même jour au rang des minutes de Maître BRISSE Notaire à MEUDON, publié le 25 septembre 1973 Volume 1402 numéro 7, modifié par actes publiés les :

- 31 janvier 1975 volume 2105 numéro 11,
- 2 décembre 2021 volume 2021P numéro 24801,
- 30 décembre 2021 volume 2021P numéro 27862,

DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Au troisième étage du bâtiment 1 escalier 1,

Un APPARTEMENT de type B, comprenant : entrée, séjour, une chambre avec rangement, cuisine, salle de bains, WC, loggia,

Et les 231/10242èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)

Au deuxième sous-sol du bâtiment 1 escalier 1,

Une CAVE,

Et les 2/10242èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT QUARANTE HUIT (148)

Au troisième sous-sol du bâtiment 1 escalier 1,

Un PARKING,

Et les 19/10242èmes des parties communes générales.

Tels que ces biens existent, avec leurs aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens et droits immobiliers ont été acquis par Madame [REDACTED] de la [REDACTED] suivant acte reçu le 17 janvier 1977 par Maître BRISSE, notaire associé à MEUDON publié le 28 février 1977 volume 3025 P numéro 14.

Moyennant le prix de 231 000 francs, payé et quittancé aux termes dudit acte.

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 & CLAIRE GLOTIN, COMMISSAIRES DE JUSTICE SALARIÉES, PIERRE-LUC LAMESCH & CATALINA HODOR, CLERCS HABILITÉS AUX CONSTATS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSIGNÉE,

Me suis rendue ce jour à PARIS (75019) – 36-40, Rue de Romainville, et là étant à 11 Heures, en présence de :

- **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,
- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier
- **Madame** [REDACTED] témoin, sans aucun lien avec les parties.
- **Monsieur** [REDACTED] témoin, sans aucun lien avec les parties.

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

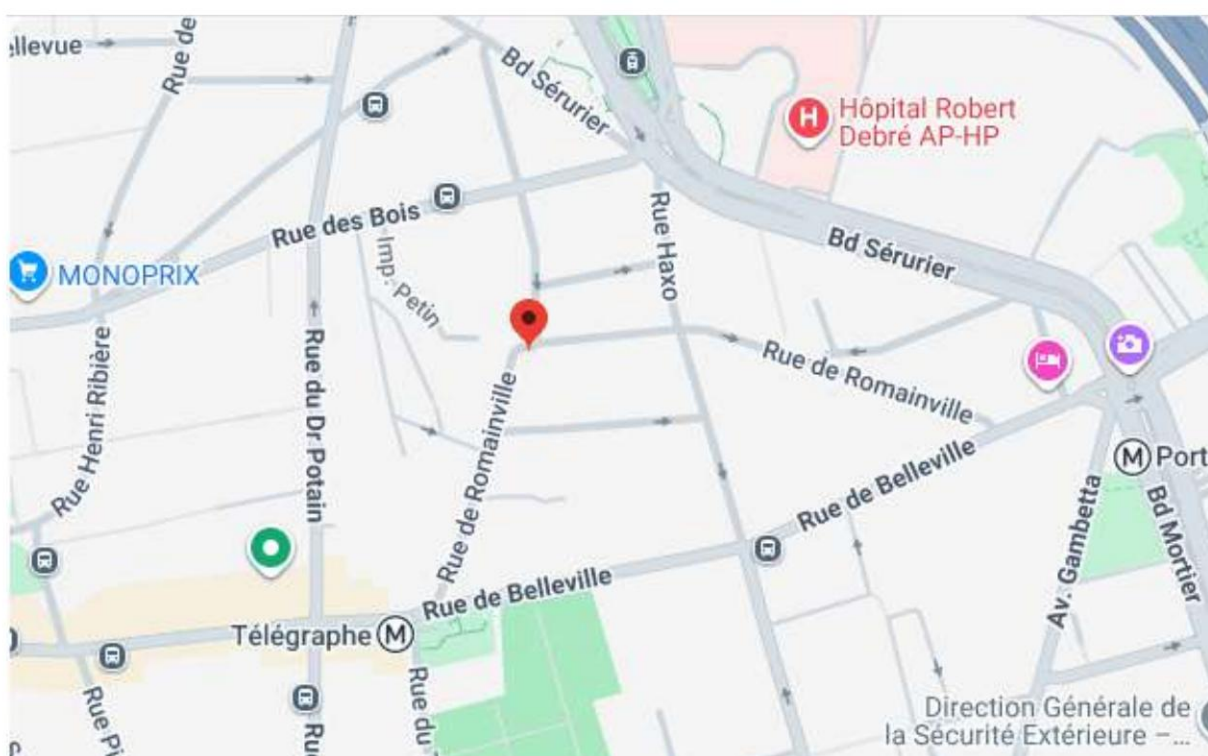
Quartier :

L'immeuble se situe dans le Quartier « Amérique ».

Le boulevard périphérique se trouve à environ 4 minutes en véhicule motorisé.

La station de Métro la plus proche est la station « [REDACTED] » (ligne 11) à environ 260 mètres à pieds (4mn) ou la station « Porte des Lilas » (ligne 11 et 3Bis) à environ 450m à pieds (7mn).

La station de Tramway « **Hôpital Robert Debré** » (ligne T3B) est à environ 400 mètres à pieds (5mn).



Plan via « Google maps »

Extérieur :

La façade de l'immeuble est recouverte d'un enduit de parement de couleur crème à l'état d'usage.

Les menuiseries des fenêtres, de couleur marron/bordeaux sont à l'état d'usage.

Les fenêtres sont équipées de rideaux extérieurs en PVC à l'état d'usage.

L'immeuble est édifié sur rez-de-chaussée et six étages.

L'immeuble est situé à l'intersection de la rue de Romainville et de la rue de L'orme.

L'accès s'effectue par un petit jardinet en retrait depuis la voie publique.

Le logement dont s'agit est situé sur la rue de Romainville, côté n°34.

Depuis l'extérieur, je constate que le balcon est largement encombré et occupé par de multiples pigeons.

L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte à deux battants, huisserie en métal équipée d'un système de contrôle d'accès de type vigik et d'un interphone.

Le vantail s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

Parties communes de l'immeuble :

Le faux plafond avec spots encastrés est recouvert d'une peinture blanche en bon état général.

Un ensemble de spots encastrés avec détecteurs de présence, correctement fixés et fonctionnels.

Les murs sont recouverts de peinture blanche et taupe en bon état général.

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

Une batterie de boîte aux lettres en métal beige d'aspect récent et en bon état.

L'immeuble ne bénéficie pas de gardien.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



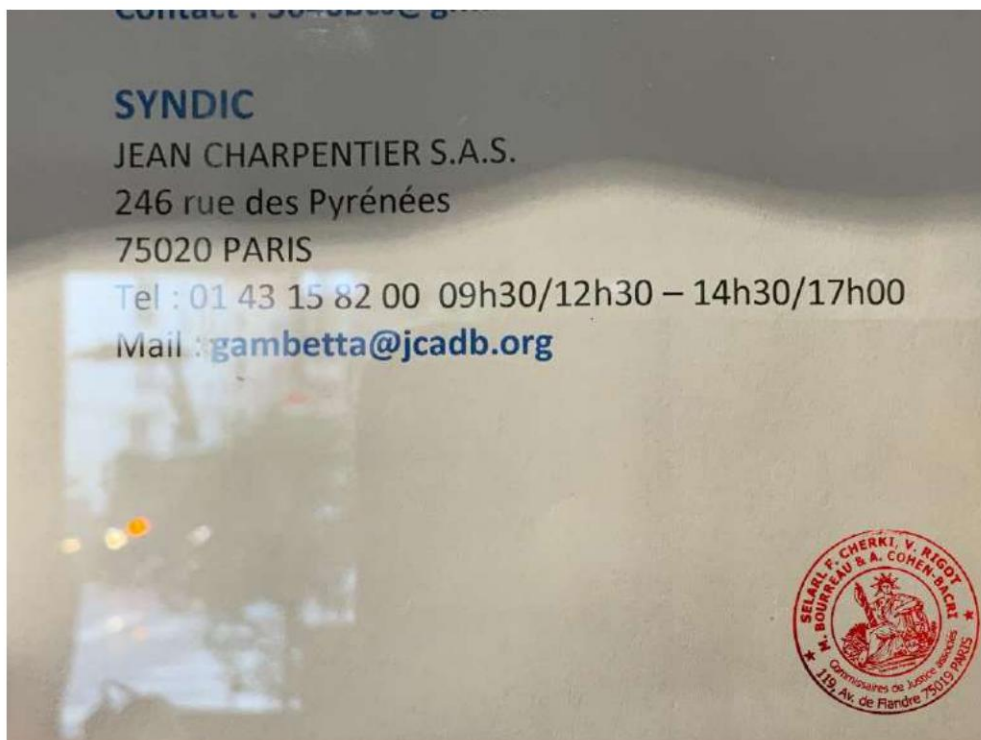
Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.

Ascenseur :

Les portes de l'ascenseur à deux vantaux coulissants s'ouvrent et se ferment correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

La platine d'appel est fonctionnelle.

A l'intérieur, les revêtements sont en bon état général.

Le plafond est à l'état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un habillage de lamelles de bois foncés.

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

Un miroir correctement fixé.



Photographie n°19.



Photographie n°20.

Escalier :

Le plafond, la sous-face de l'escalier et les murs sont recouverts d'une peinture crème largement usée et dégradée.

Quelques traces de reprise sur les murs, de manière ponctuelle.

Les marches et contre-marches sont en pierre, beige, ancienne.

L'ensemble est sale.

Chaque palier est éclairé par un luminaire.

Sur les paliers, la moquette au sol, beige, est à l'état d'usage.

Un garde-corps fixé sur le pylône de l'escalier.

Sur l'accès au rez-de-chaussée, une porte équipée d'une poignée antipanique.

Un luminaire fixé en applique.

Un BAES, fonctionnel.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



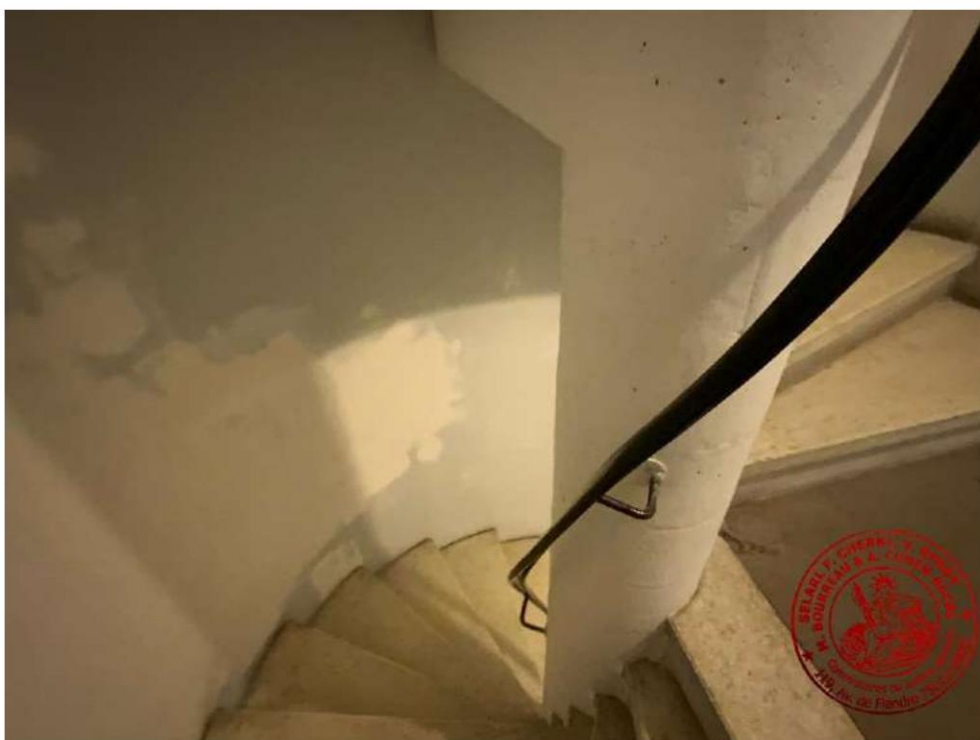
Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



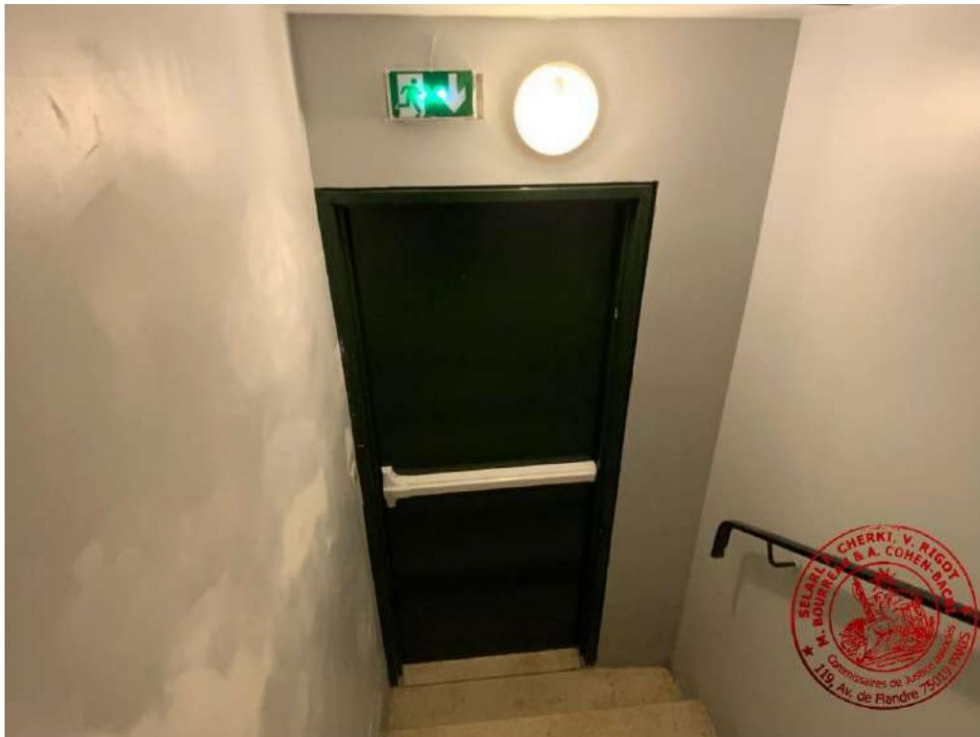
Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.

Palier du 3^{ème} étage :

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Au sol, la moquette est hors d'usage.

A cet égard, je note de nombreuses traces de salissures et tâches.

L'éclairage est assuré par des luminaires fixés/encastrés aux murs, en bon état de fonctionnement.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.

Appartement au 3^{ème} étage – porte gauche n°2 :

Sur place, je rencontre **Madame** [REDACTED] [REDACTED] ainsi déclarée.

Je lui décline mes prénoms, noms et qualité avant de lui exploser le motif de ma demande.

Madame [REDACTED] [REDACTED] s'oppose à mon intervention et nous refuse l'accès (au diagnostiqueur et à moi-même).

Madame [REDACTED] [REDACTED] est hostile et apparait comme désorientée, à tendance paranoïaque.

Je parle longuement et calmement avec celle-ci afin de lui expliquer la situation et le but de mon intervention.

Devant son refus, je contacte la police nationale afin de m'aider à pénétrer dans les lieux.

A force de dialoguer avec **Madame** [REDACTED] [REDACTED] celle-ci autorise expressément mon intervention et celle du diagnostiqueur.

Néanmoins, elle refuse de nous indiquer les emplacements de la cave et du parking et nous en permettre l'accès.

Je constate que cet appartement est fortement encombré, par de nombreux meubles et affaires personnelles et vestimentaires.

Une odeur pestilentielle se dégage à l'ouverture de la porte palière.

Les éclairages sont, dans l'ensemble, faibles ou inexistants.

• **Entrée :**

La porte palière est recouverte de mélaminé sur la face extérieure et d'un plaquage gris sur la face intérieure.

Une barre de renfort.

La sonnette ne fonctionne pas.

Un heurtoir en métal doré, fonctionnel.

Une signalétique « 2 » en partie haute sur la face extérieure.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état du crème, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint beige rosé à l'état d'usage.

Je note quelques traces de reprise sur le mur gauche en entrant entre la salle de bain et les toilettes.

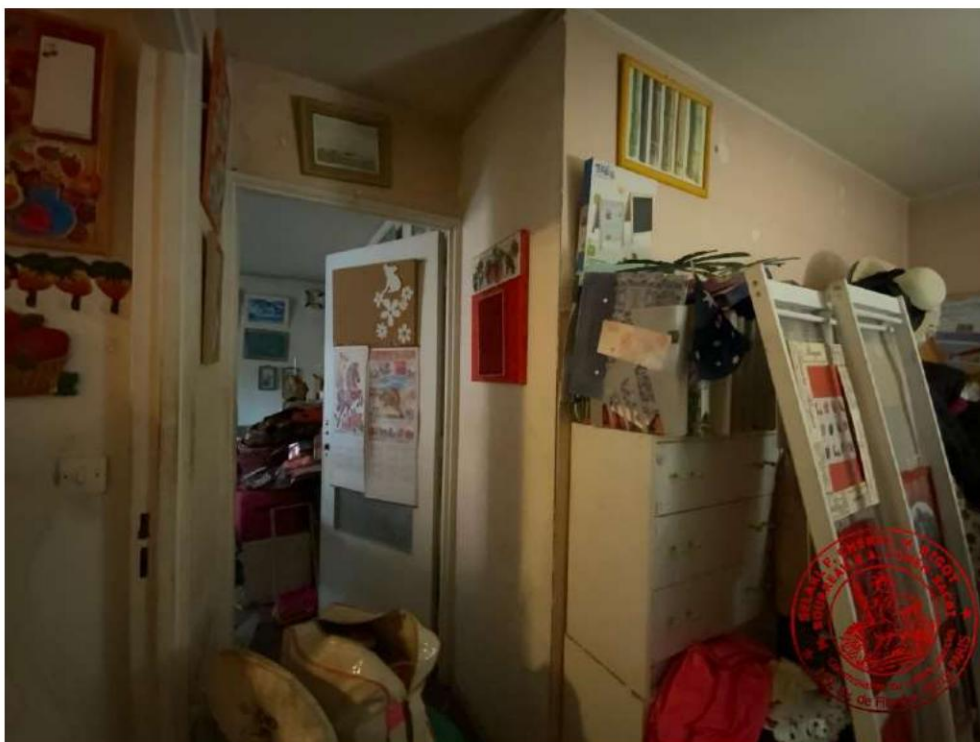
Au sol, la moquette beige est hors d'usage pour les parties visibles.

Une sortie douille/ampoule au plafond.

Un placard, dissimulant un tableau électrique, ancien.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



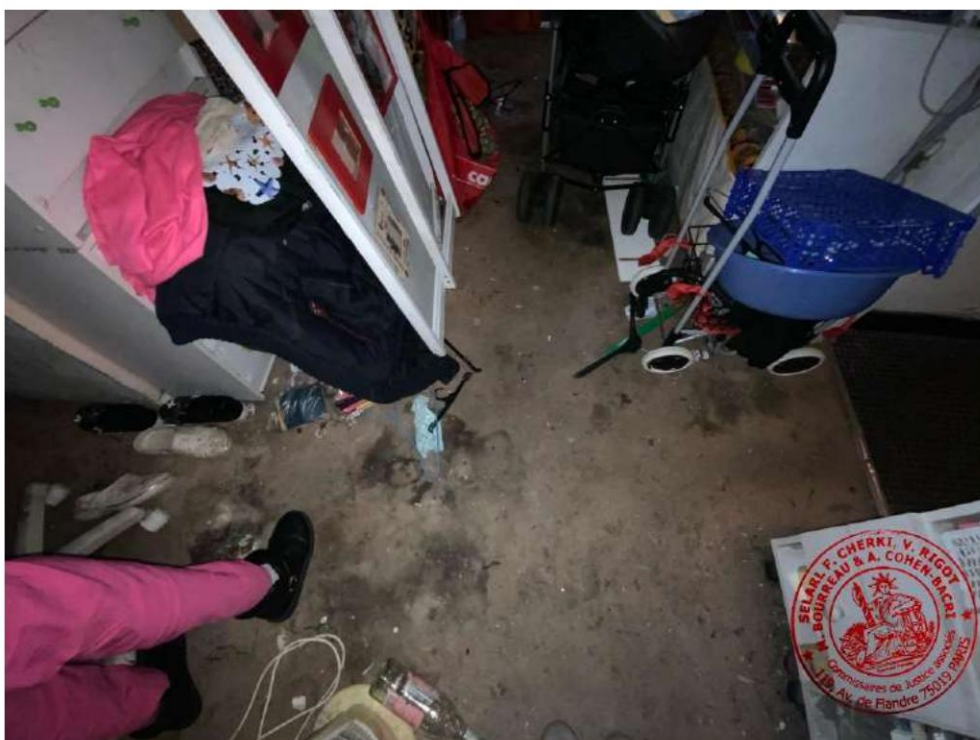
Photographie n°41.



Photographie n°42.



Photographie n°43.



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.

• **Sanitaires :**

La porte, simple battant, est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Une poignée béquille.

Je note l'absence de verrou intérieur.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Au sol, les carreaux de mosaïque gris sont à l'état d'usage.

Une VMC, laquelle est à refixer.

Une sortie lumineuse en plafond.

Je note quelques traces d'infiltration d'eau sur le mur gauche.

Une cuvette de WC à l'anglaise avec réservoir dorsal, lunette et abattant en PVC, très usagé.

La fonte (descente des eaux usées) présente des traces de fuite.



Photographie n°50.



Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.

• **Chambre gauche :**

La porte, simple battant est recouverte de peinture crème sur les deux faces.

Je note l'absence de bloc serrure et de poignée.

Le plafond est recouvert d'une peinture crème à état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint de couleur beige rosé à l'état d'usage.

Le papier peint se décolle en de nombreux endroits et notamment sur le coffrage à gauche de la fenêtre où le papier peint en partie haute est boursouflé.

Le long du mur de droite, un ensemble de placards.

La pièce est éclairée par une fenêtre laquelle n'est pas accessible ce jour.

Une sortie douille/ampoule au plafond.



Photographie n°55.



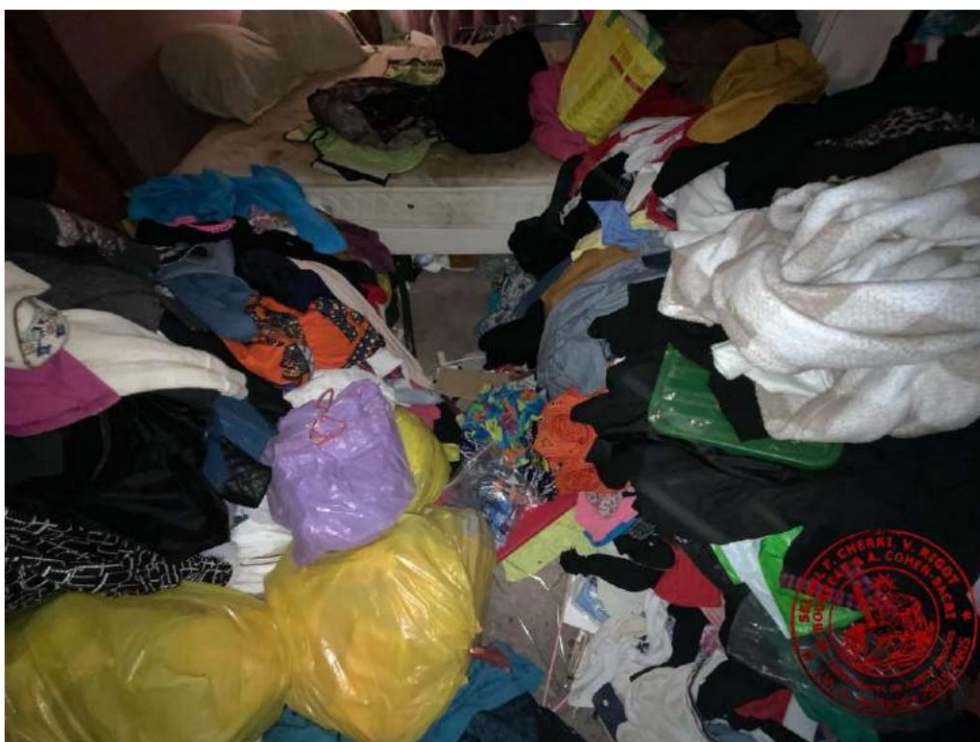
Photographie n°56.



Photographie n°57.



Photographie n°58.



Photographie n°59.



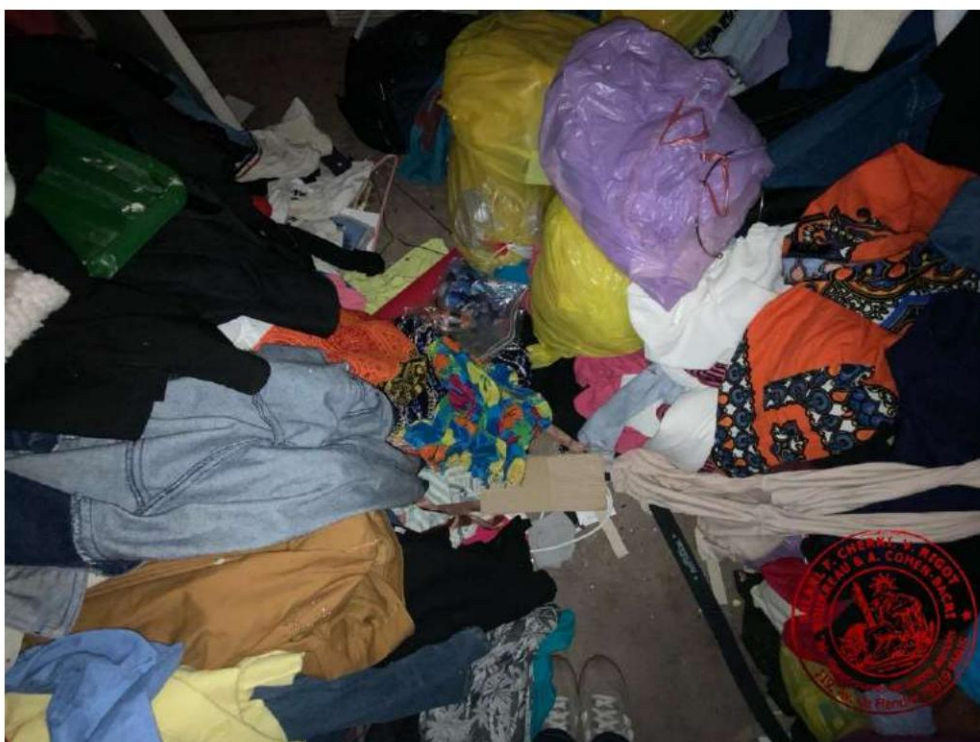
Photographie n°60.



Photographie n°61.



Photographie n°62.



Photographie n°63.

• **Cuisine :**

La porte simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

Une serrure centrale.

Je note l'absence de poignée.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Au sol, les carreaux de mosaïque gris anciens sont à l'état d'usage.

Un ensemble de meubles de cuisine équipés de couleurs rouges.

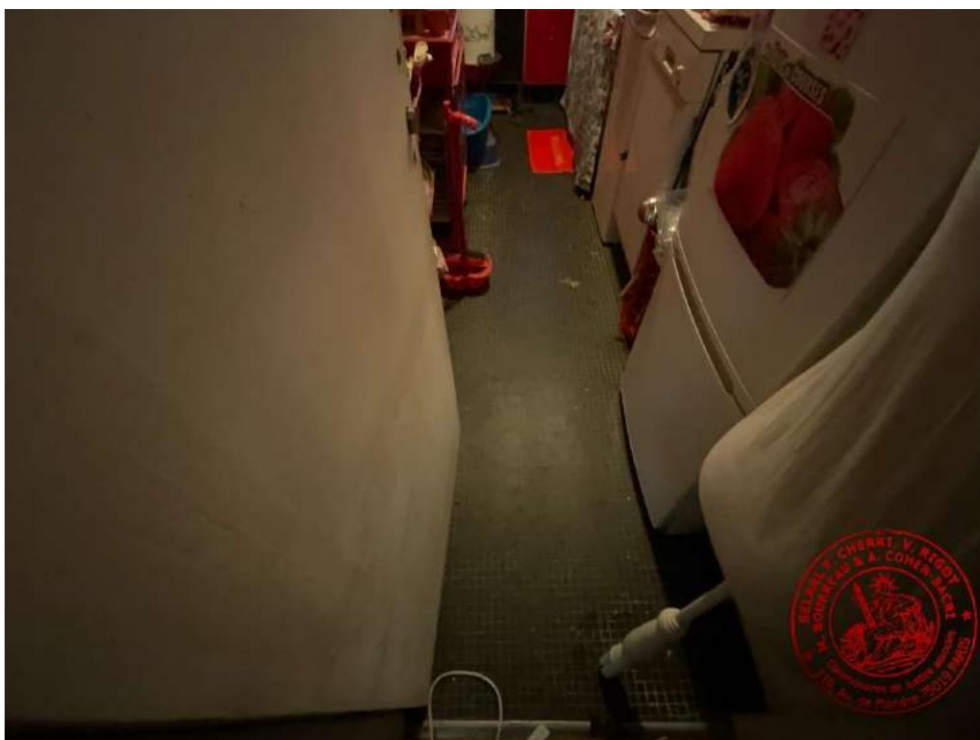
Un évier une cuve/paillasse équipé d'un robinet mitigeur.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois deux vantaux, simple vitrage.

Présence de volets extérieurs.



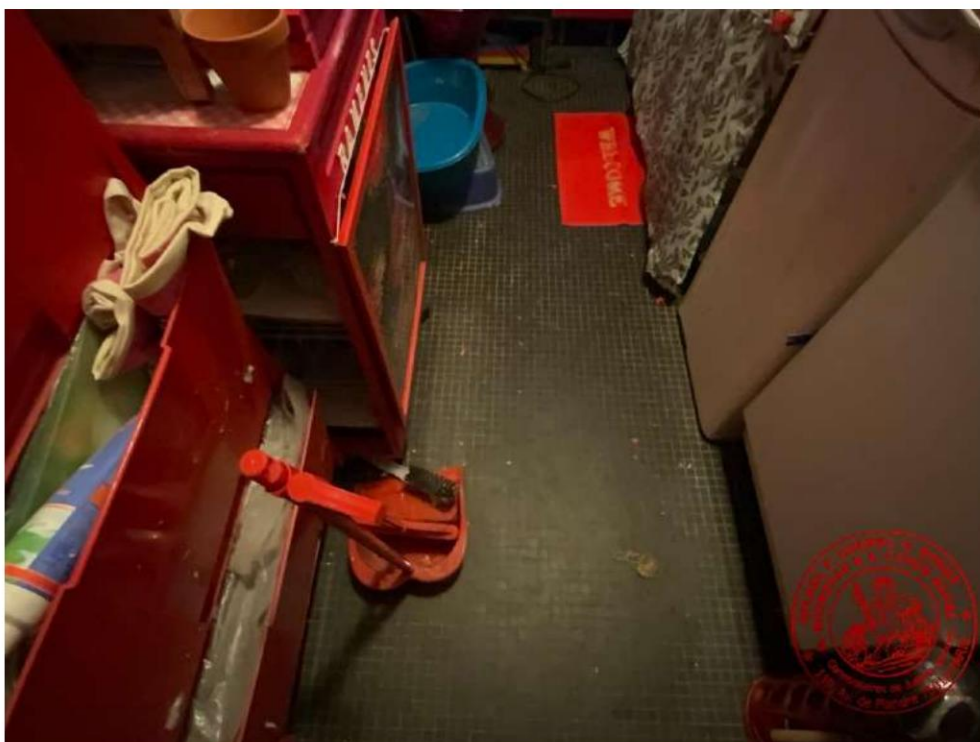
Photographie n°64.



Photographie n°65.



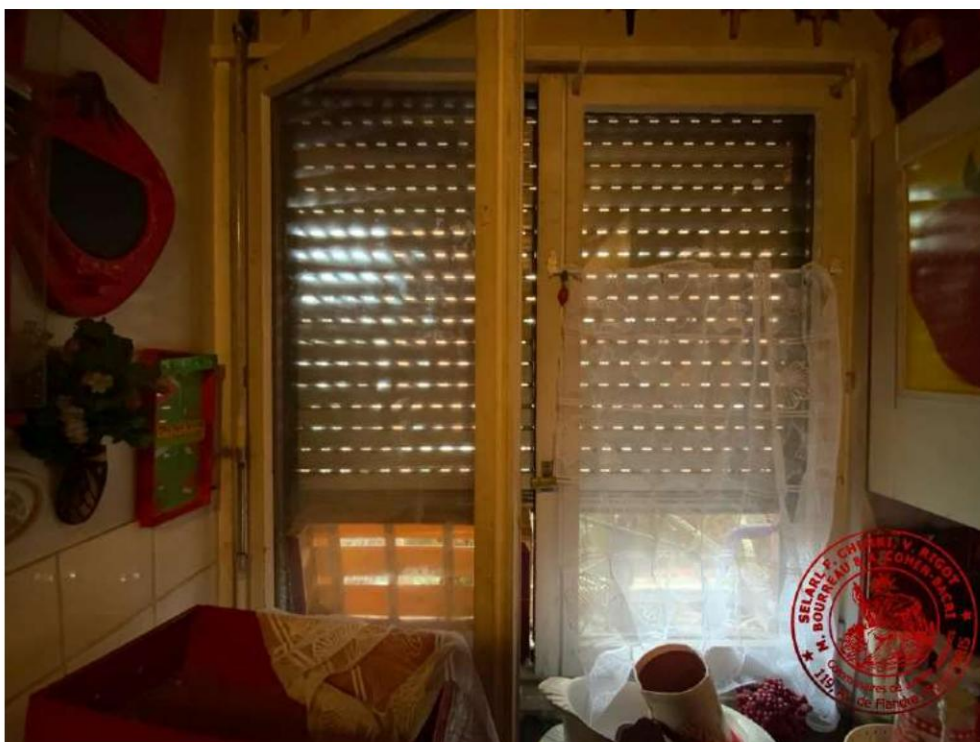
Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.



Photographie n°71.



Photographie n°72.

• **Pièce à droite :**

La porte simple battant est recouverte d'une peinture blanche.

Un vitrage en partie centrale, intact ;

Un bloc serrure.

Je note l'absence de poignée.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Au sol, la moquette beige est hors d'usage pour les parties visibles.

La pièce est éclairée par une baie vitrée, trois vantaux, simple vitrage.

Les vitrages sont intacts.

Un luminaire fixé en partie centrale.

Présence de volets extérieurs, lesquels sont relevés ce jour.

Le balcon est fortement encombré et très sale. Je note la présence de déjections/fientes d'oiseaux/pigeons.



Photographie n°73.



Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.



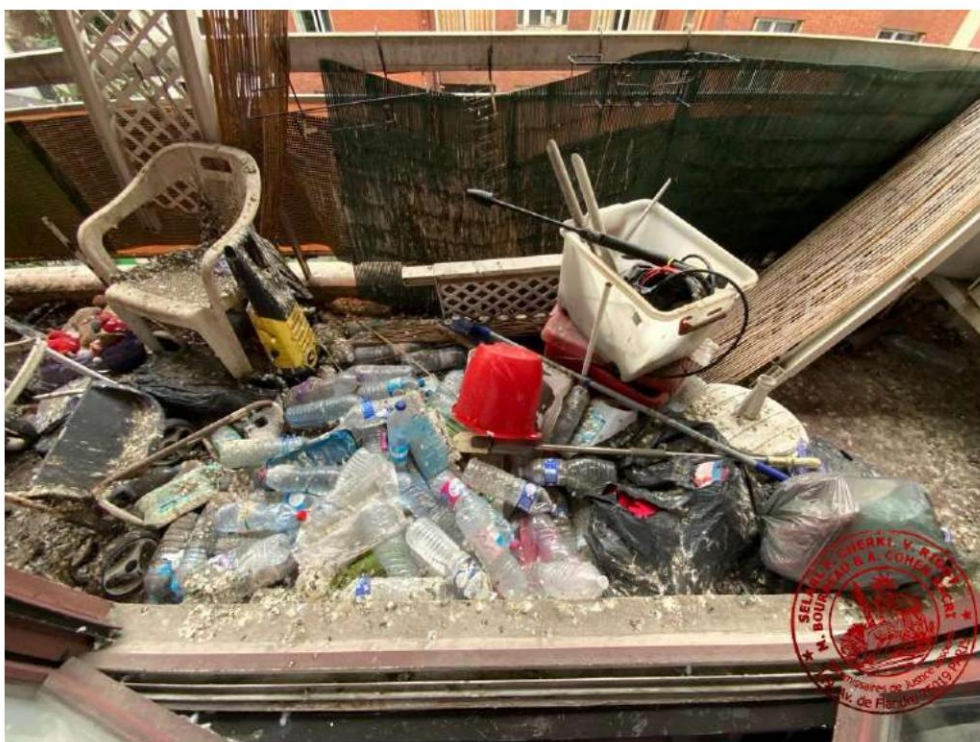
Photographie n°78.



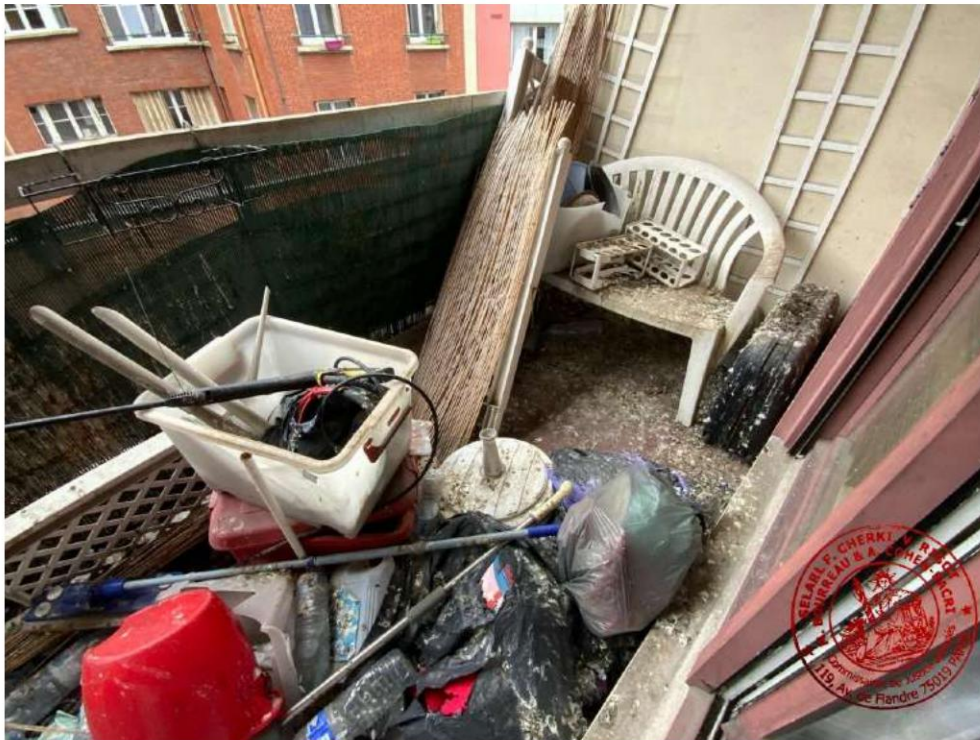
Photographie n°79.



Photographie n°80.



Photographie n°81.



Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.

• **Salle de bain :**

La porte simple battant est recouverte de peinture crème sur les deux faces.

Une patère sur la face extérieure en partie haute.

Une poignée béquille.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture bleu clair à l'état d'usage.

Le carrelage mural bleu est à l'état d'usage.

La peinture murale se décolle largement sur le mur de droite.

Je note quelques écailllements de peinture en partie haute du mur gauche.

Au sol, les carreaux de mosaïque de couleur grise sont à l'état d'usage.

Un lavabo équipé d'un robinet mélangeur.

Une baignoire ancienne en fonte équipée d'un robinet mélangeur flexible douchette et platine de type thalasso.

Une grille de VMC laquelle est sale et encrassée.

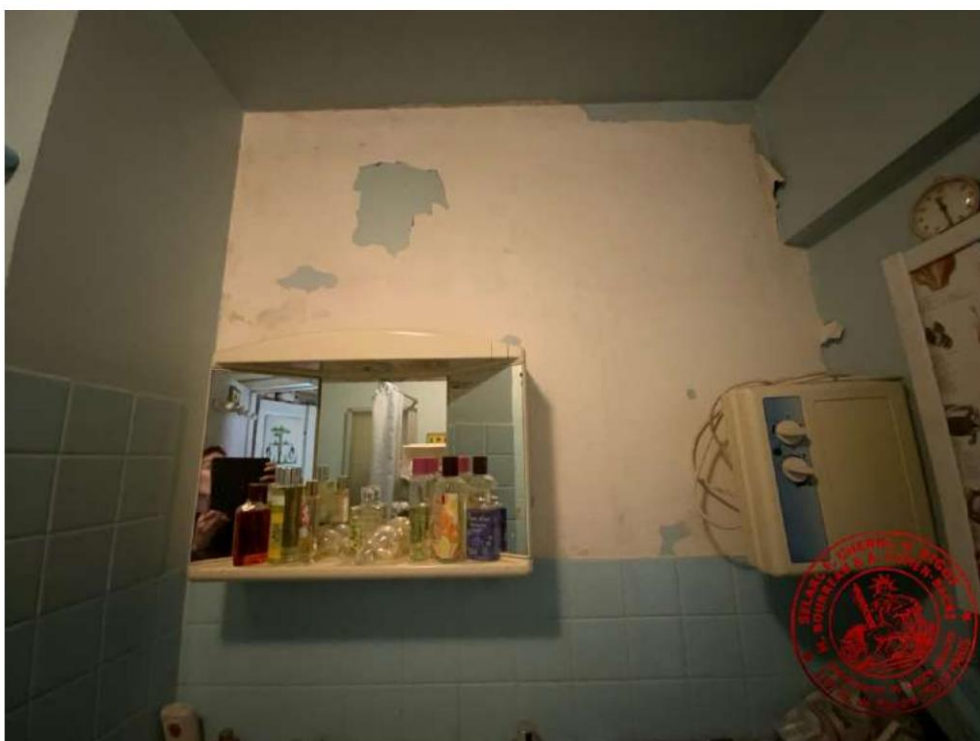
Un point lumineux au plafond.



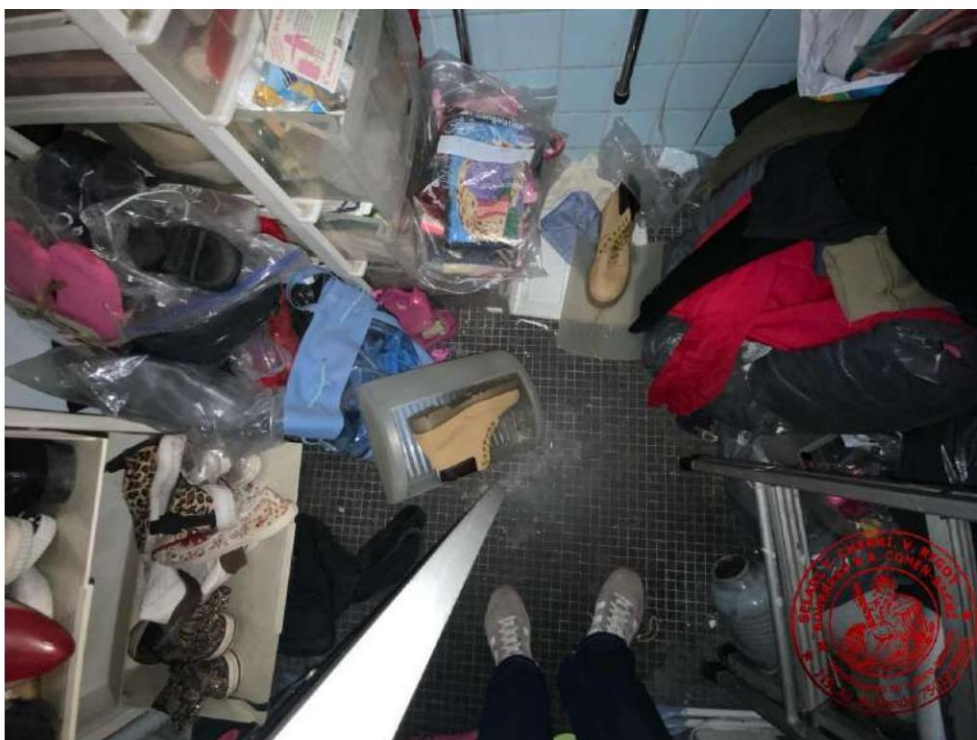
Photographie n°85.



Photographie n°86.



Photographie n°87.



Photographie n°88.



Photographie n°89.



Photographie n°90.



Photographie n°91.



Photographie n°92.



Photographie n°93.

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

L'annexe insérée ci-dessus (google maps) a été réalisée par mes soins lors de mes constatations.

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