

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

Delphine DEDIEU et Claire GLOTIN
Commissaires de Justice salariées
119, Avenue de Flandre
75019 PARIS

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

EXPEDITION



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT-SEPT FEVRIER
DE 09H45 A 12H35

A LA REQUETE DE :

Maître [REDACTED] **demeurant** [REDACTED] **agissant en qualité de**
liquidateur judiciaire de la [REDACTED] **nommé à cette fonction par**
jugement du Tribunal Judiciaire de Paris en date du 19 septembre 2024,

Ayant pour avocat :

JCD Avocats

Société d'avocats

Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard

Avocat au Barreau de Paris
81 rue Monceau - 75008 Paris

Page 1 sur 162



AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie authentique d'un projet de partage reçu par Maître MARCHAND Pauline, notaire à PARIS (75010)-94 rue Lafayette en date du 13 janvier 2026 comportant ses annexes dressé en application des dispositions de l'article L 212-9 du code de la construction et de l'habitation signifié le 22 janvier 2026
- la copie d'une ordonnance sur requête rendue le 4 novembre 2025 par le juge commissaire du tribunal judiciaire de Paris autorisant Maître [REDACTED] à procéder à la vente judiciaire des biens sis à Paris 8^{ème}, 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon, cadastrés section AK n° 13 savoir : les lots n° 121, 239, 265, 200 et 201 (1^{er} lot de vente) et les lots n° 155 et 157 (2^{ème} lot de vente)

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

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé à Paris (75008), 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon, lieudit « 18 rue Jean Goujon », cadastré section AK n°13, pour une contenance totale de 14 ares 22 centiares (Pièces n°3, 4 et 13),

Le lot n°121 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage, un appartement comprenant : entrée, hall, dégagements, deux salles de bains avec water-closets, un séjour, une cuisine et offices, trois chambres, placards.

Et les mille cent / cinquante millièmes (1100 / 50000 èmes) des parties communes générales.

Le lot n°155 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une chambre numéro 48.

Et les quarante / cinquante millièmes (40/50000 èmes) des parties communes générales.

Le lot n°157 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une chambre numéro 39.

Et les quarante / cinquante millièmes (40/50000 èmes) des parties communes générales.

Le lot n°239 :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, une cave n°14.

Et les dix / cinquante millièmes (10/50000 èmes) des parties communes générales.

Le lot n°265 :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, une cave n°40.

Et les dix / cinquante millièmes (10/50000 èmes) des parties communes générales.

Le lot n°200 :

Bâtiment B, au premier sous-sol, un parking n°12

Et les cent quatre / cinquante millièmes (103/50000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°201 :

Bâtiment B, au premier sous-sol, un parking n°13

Et les cent quatre / cinquante millièmes (104/50000èmes) des parties communes générales.

Ces biens appartiennent à :

La [redacted] dont le siège social est s [redacted] ©
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le
numéro [redacted] représenté par Monsieur [redacted] et Madame
[redacted] associés de ladite société en vertu des statuts constitutifs
déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 16 avril 2018

Pour les avoir acquis de :

La société [redacted] société à responsabilité limitée
d'un état membre de la communauté européenne, dont le siège social est à

[redacted]
reçu le 30 mai 2018 par Maître Artis Rabereau, notaire à Montereau-Fault-
Yvonne, publié le 27 juin 2018 Volume 2018 P n°2321, s'agissant des Lots
n°155, 151, 239 et 265 ; Et suivant acte de vente reçu le 30 mai 2018 par
Maître Artis Rabereau, notaire à Montereau-Fault-Yvonne, s'agissant des lots
n°200 et 201.

DEFERANT A CETTE MISSION,

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 à Paris 8^{ème}, 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon, et là étant à 09 Heures et 45 Minutes, en présence de :

- **Monsieur Mickaël BEAUFILS**, serrurier,
- **Monsieur Nassim CHAFFA**, diagnostiqueurs techniques immobiliers – Cabinet Bardel,
- **Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]** témoins sans aucun lien avec les parties.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

L'immeuble se situe au Paris 8^{ème}, 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon.

Le métro le plus proche du 18 bis rue Jean Goujon se situe à 358 m, il s'agit de la station "Franklin-D.Roosevelt".

Cet immeuble bénéficie d'un gardien.

Le syndic est CANOPEE GESTION, société par actions simplifiée au capital social de 40000 €, dont le siège social est situé au 23 RUE LOUIS LE GRAND 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 842 828 667

- **HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

L'accès à l'immeuble est sécurisé grâce à un badge et un code.

Il est précisé que cet immeuble est placé sous vidéosurveillance.

Les parties communes du hall de l'immeuble principal sont en très bon état.



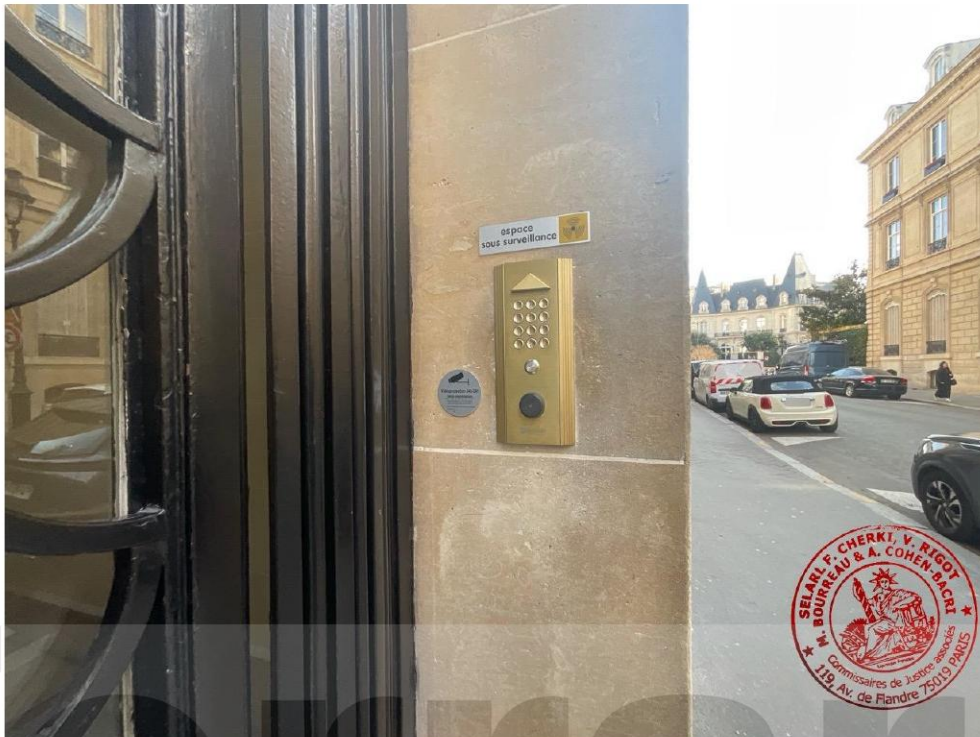
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



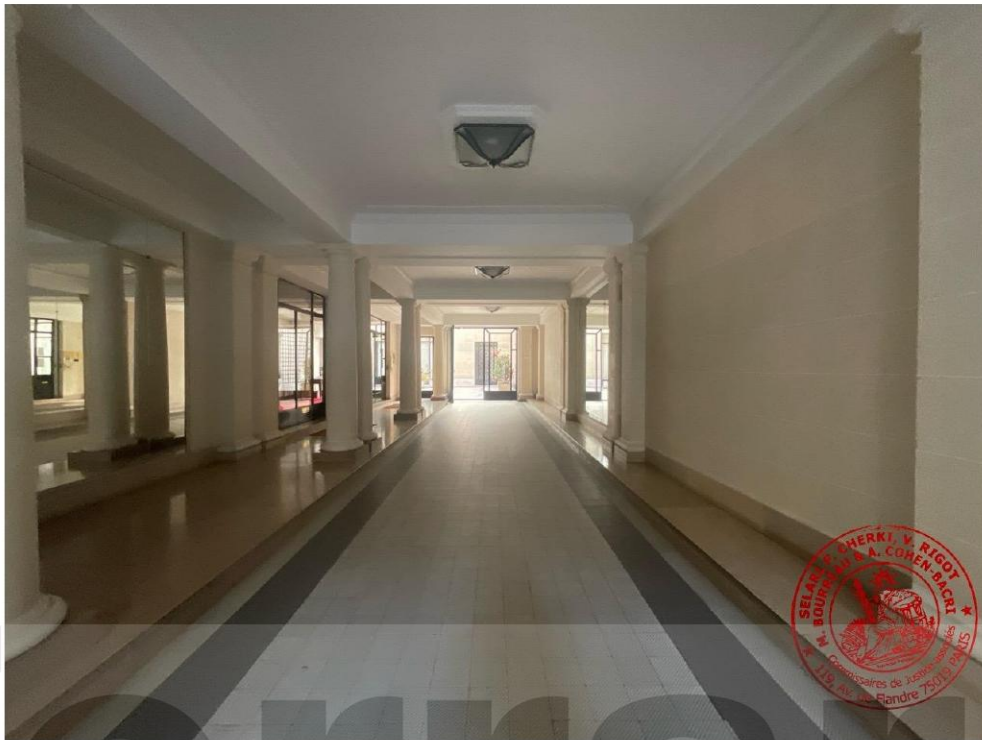
Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



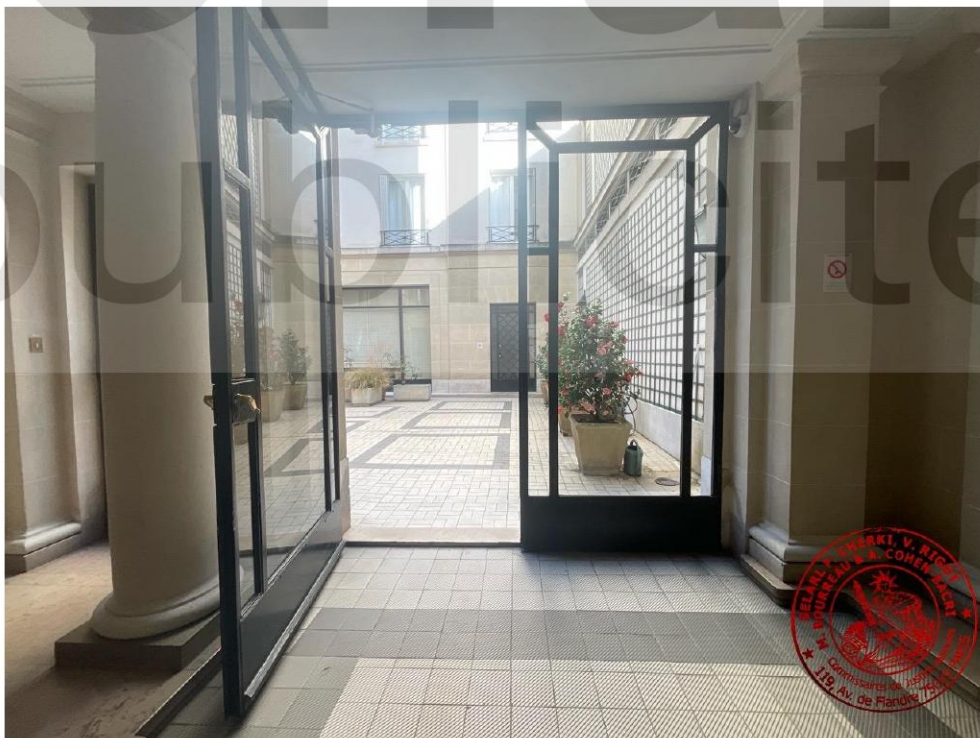
Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



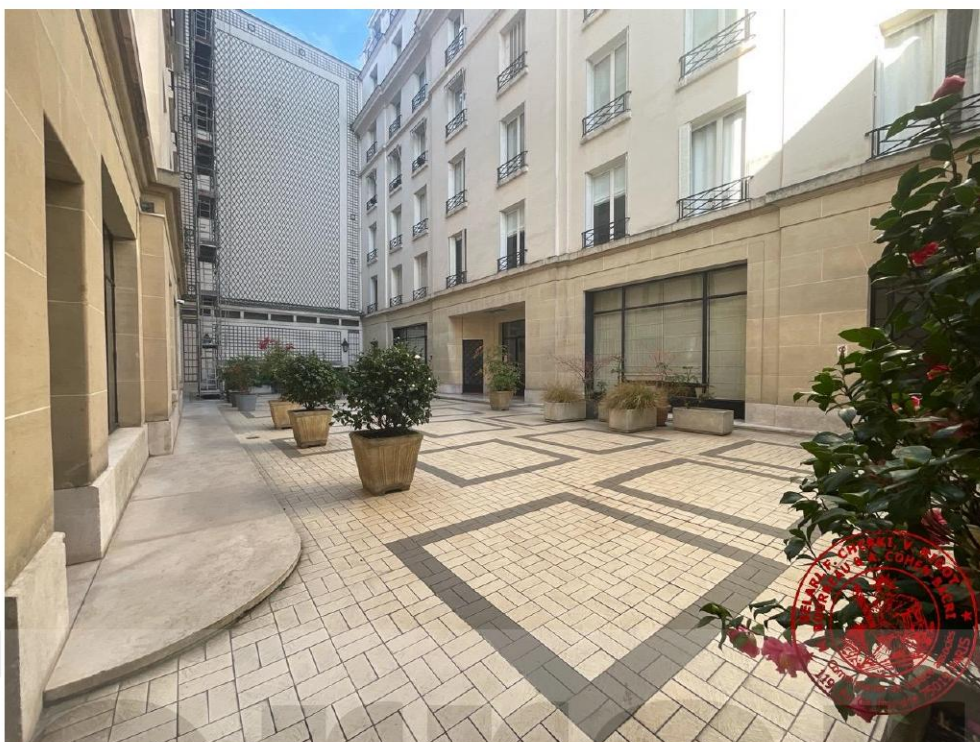
Photographie n°17.

- **COUR DE L'IMMEUBLE**

Les parties communes de la cour de l'immeuble sont en très bon état.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



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.



Photographie n°35.

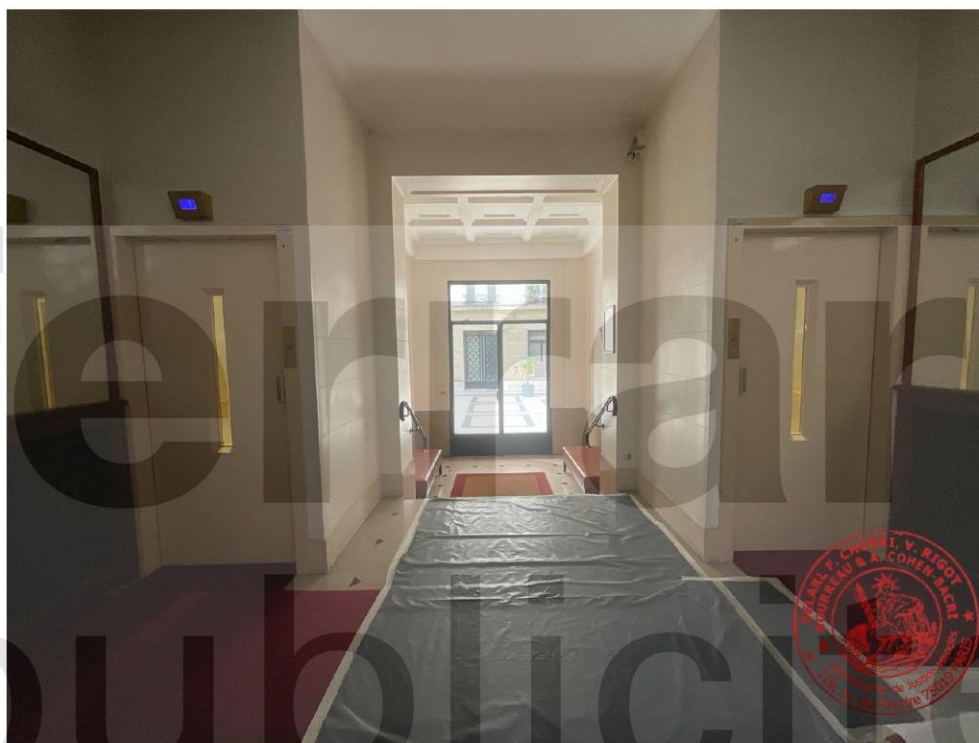
BATIMENT B

• PALIER DU REZ-DE-CHAUSSEE

L'accès à l'immeuble est sécurisé par un badge et un interphone. Il est précisé que cet immeuble est placé sous vidéosurveillance.

Les parties communes du palier sont en bon état.

Il existe deux ascenseurs desservant les sept étages de l'immeuble.



Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.

ferrari ©
publicité

- **ASCENSEURS DU BATIMENT B**

Je réalise des clichés photographiques des deux ascenseurs.



Photographie n°42.



Photographie n°43.



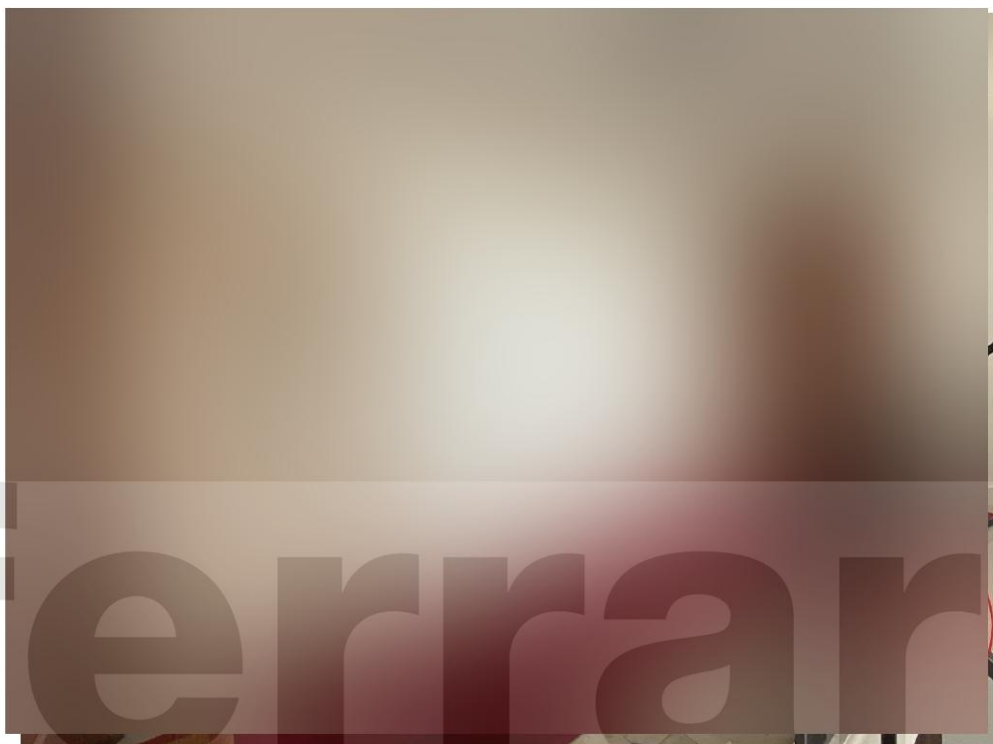
Photographie n°44.



Photographie n°45.

PALIER DU SIXIEME ETAGE

Les parties communes de ce palier sont en bon état.



Photographie n°46.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.

- **ESCALIER DU SIXIEME ETAGE AU REZ-DE-CHAUSSEE**

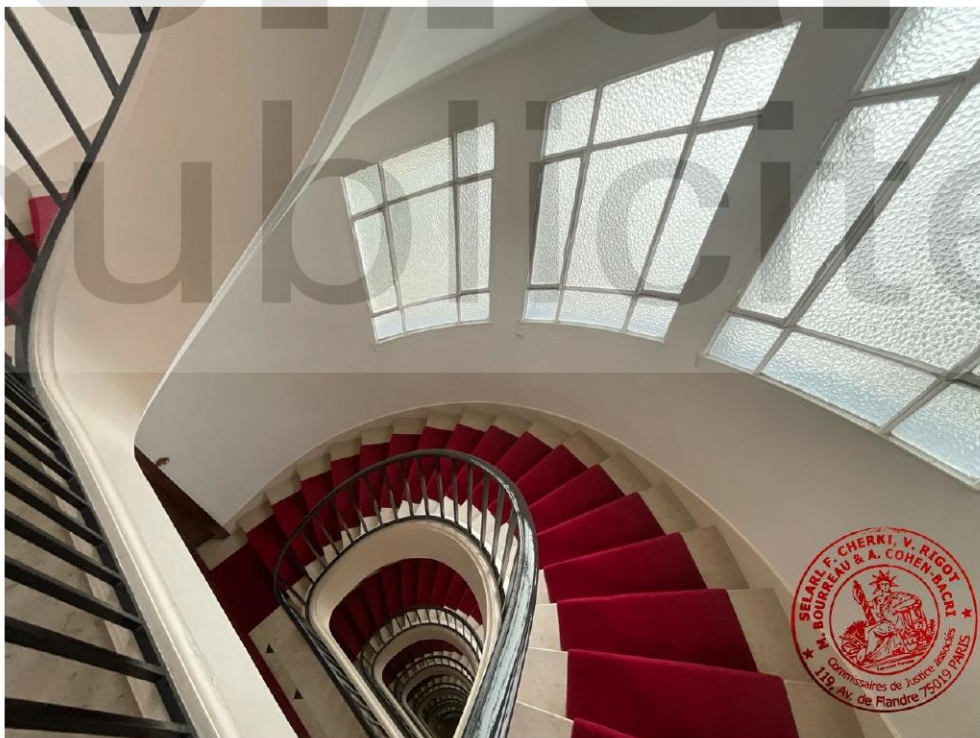
Je réalise des clichés photographiques des parties communes du rez-de-chaussée au sixième étage.



Photographie n°50.



Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.



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.



Photographie n°64.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



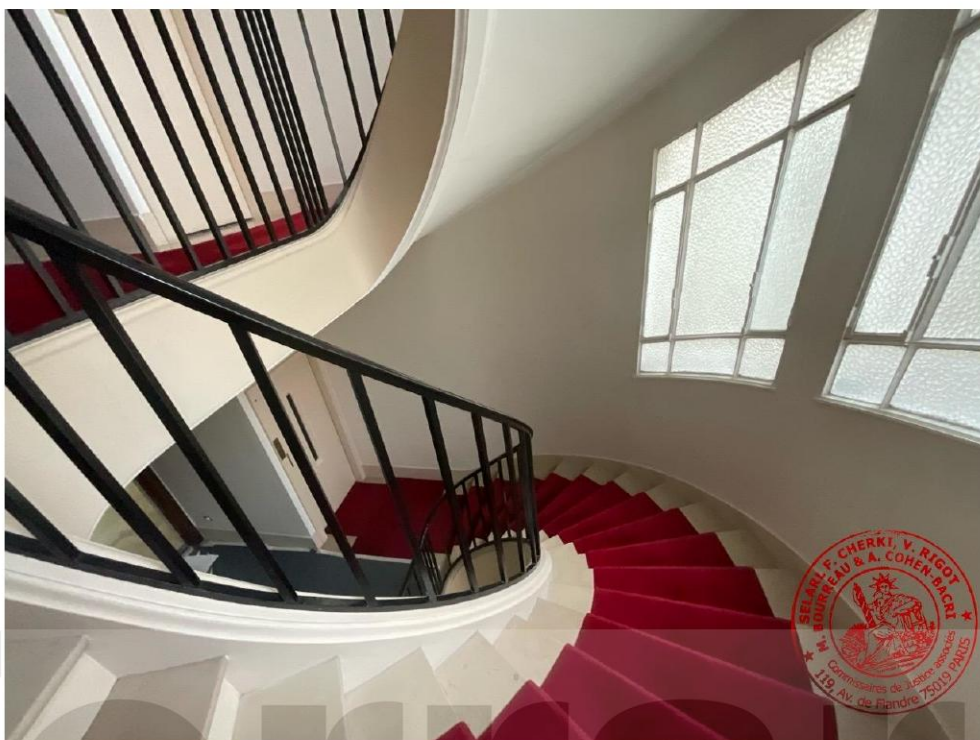
Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.



Photographie n°71.



Photographie n°72.



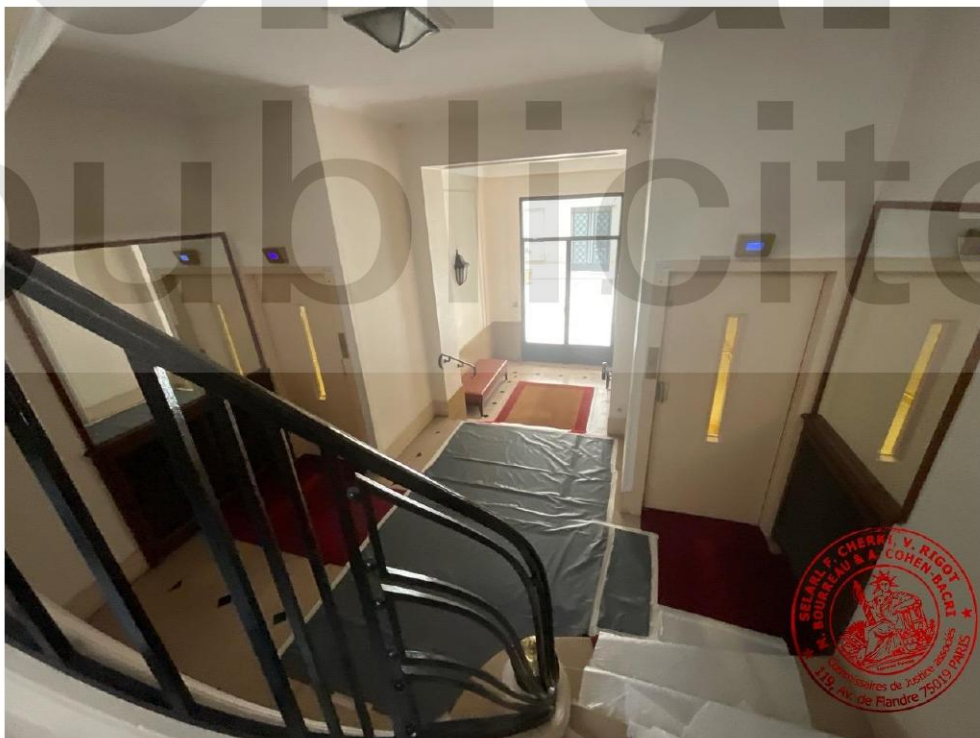
Photographie n°73.



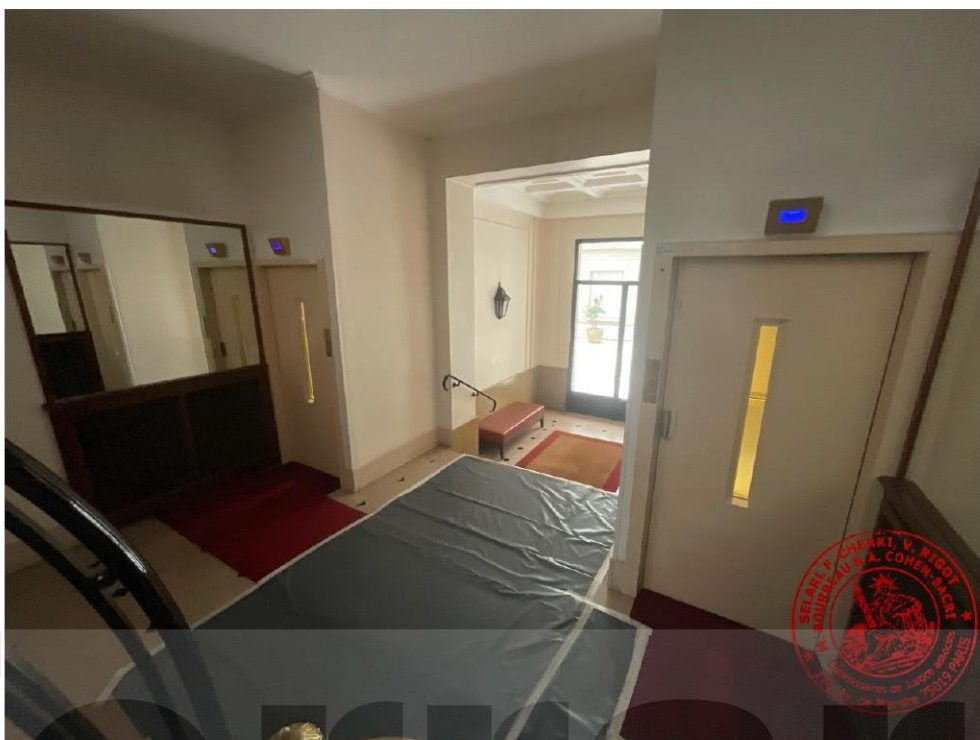
Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.

ferriari ©
publicité

APPARTEMENT AU 6^E ETAGE PORTE DROITE

LOT N°121

Je décline mes noms, prénoms et qualité ainsi que l'objet de mon intervention à **Madame** [REDACTED] associée de la SCI débitrice, qu'elle déclare accepter sans réserve.

Dans l'appartement, il existe une climatisation réversible.

• ENTREE

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

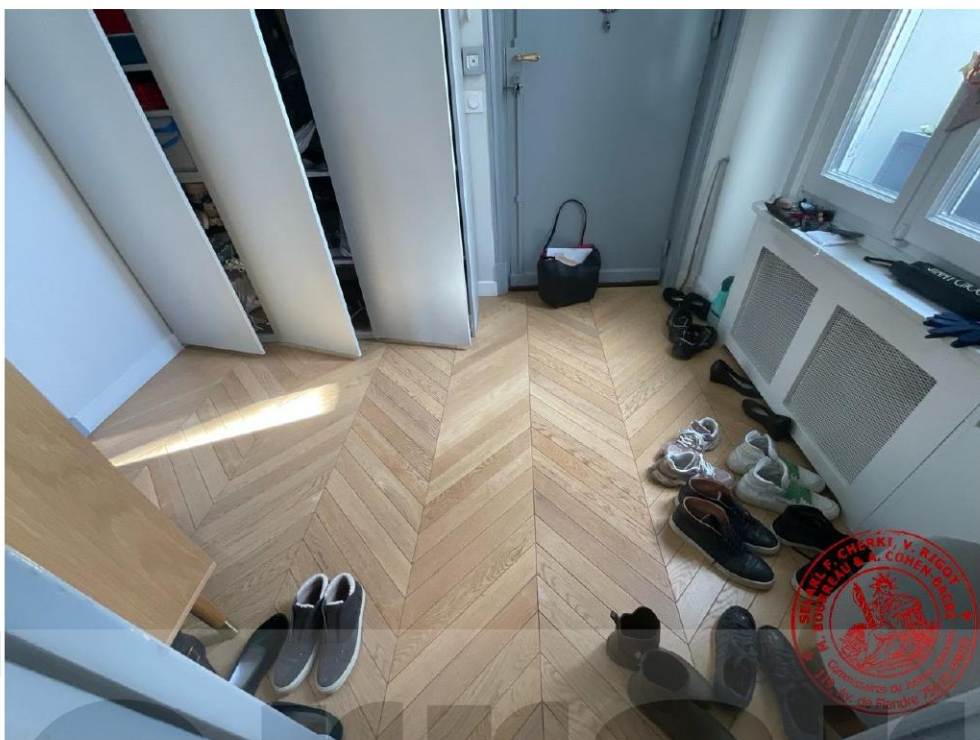
Les murs sont peints dans des tons clairs. Les huisseries et encadrements de portes peints en gris présentent un aspect net et régulier. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

La porte d'entrée est peinte en gris, équipée d'une poignée métallique et d'un système de fermeture visible. Les fenêtres à châssis blanc laissent apparaître une bonne luminosité naturelle.



Photographie n°78.



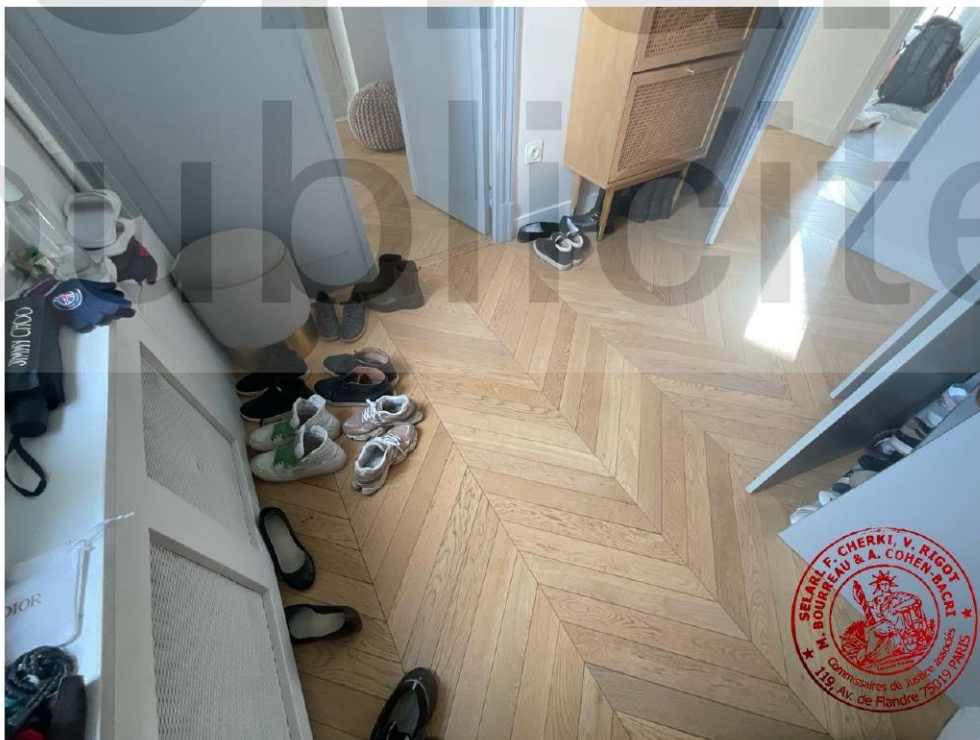
Photographie n°79.



Photographie n°80.



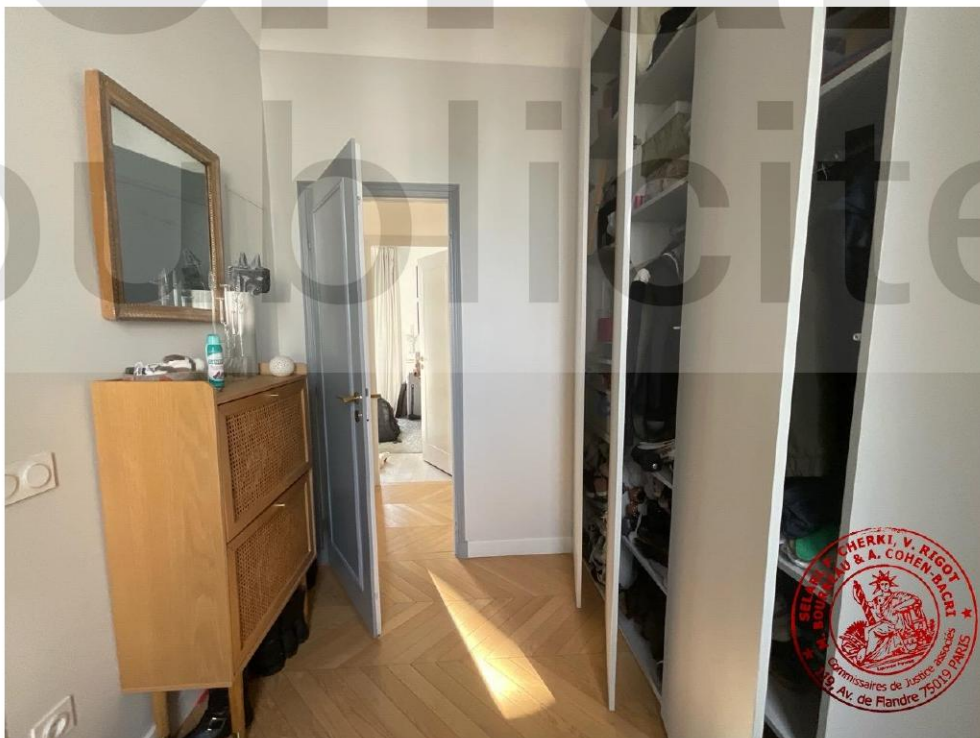
Photographie n°81.



Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.

- **SALON**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. Les huisseries et encadrements de portes peints en gris présentent un aspect net et régulier. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré au moyen de six fenêtres.

Il existe une cheminée.



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.



Photographie n°94.



Photographie n°95.



Photographie n°96.

ferrari ©
publicité

- **CUISINE**

Le sol est revêtu d'un carrelage, en bon état.

Les murs sont recouverts de meubles haut et meubles bas et d'une peinture blanche en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche en bon état.

Une porte mène à l'escalier de service.



Photographie n°97.



Photographie n°98.



Photographie n°99.



Photographie n°100.



Photographie n°101.



Photographie n°102.



Photographie n°103.



Photographie n°104.



Photographie n°105.



Photographie n°106.



Photographie n°107.

ENTREE DE LA SUITE PARENTALE



Photographie n°108.

publicité

- **CIRCULATION**

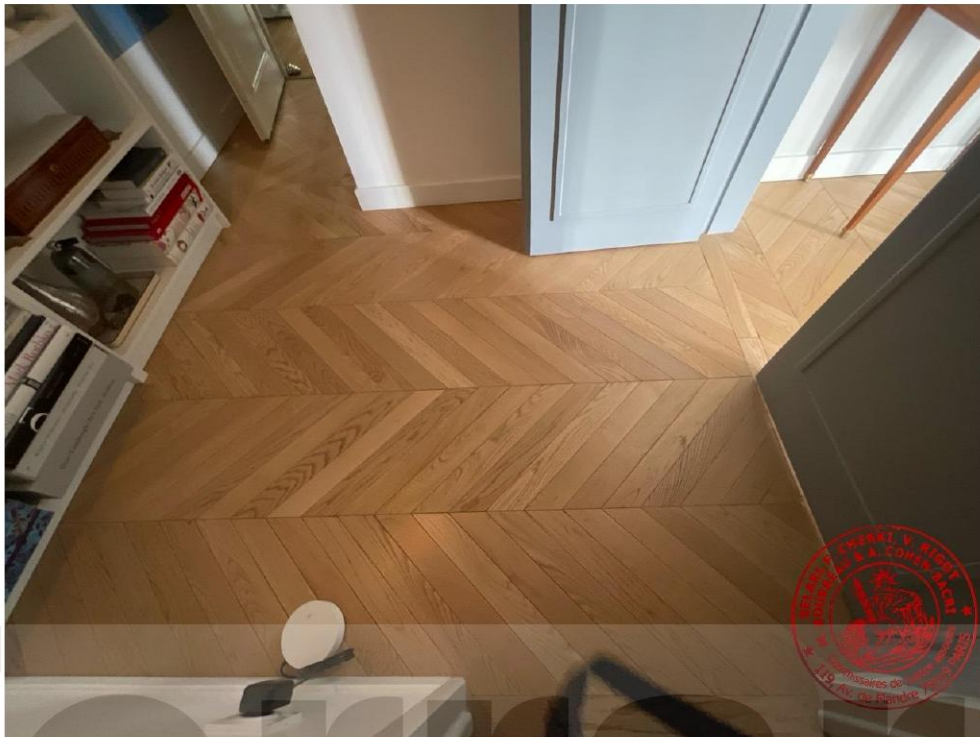
Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.



Photographie n°109.



Photographie n°110.



Photographie n°111.



Photographie n°112.

- **SANITAIRE DANS LA CIRCULATION**

Le sol est revêtu d'un carrelage en bon état.

Les murs sont revêtus de papier peint en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche en bon état.



Photographie n°113.



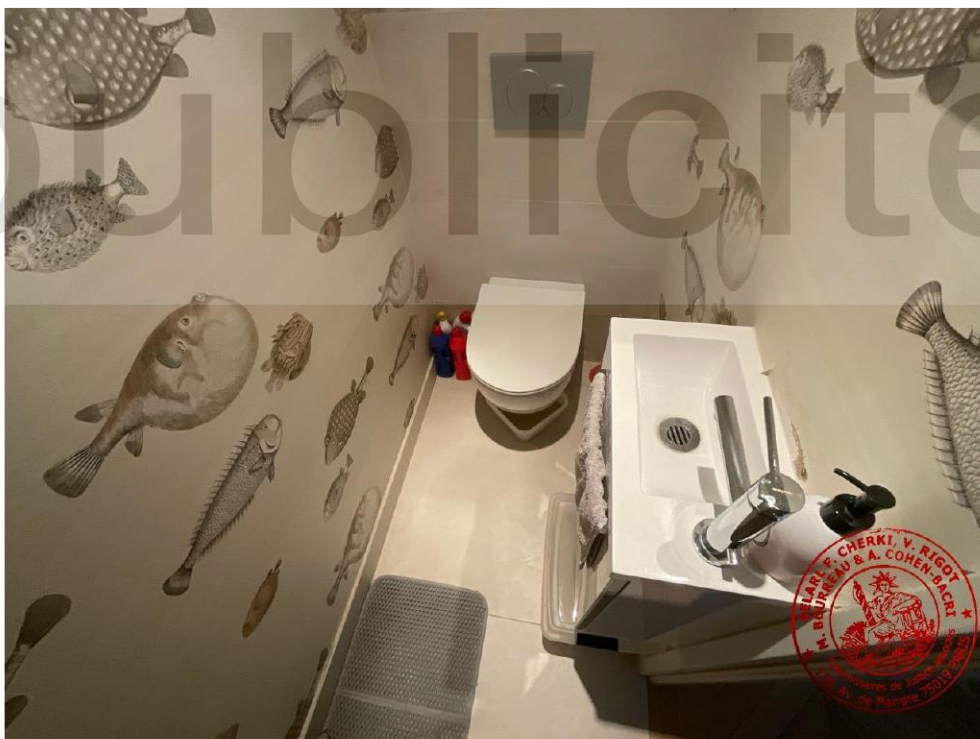
Photographie n°114.



Photographie n°115.



Photographie n°116.



Photographie n°117.



Photographie n°118.

- **CHAMBRE**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. Sur l'un des murs il existe du papier peint. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une porte fenêtre donnant sur un balcon.



Photographie n°119.



Photographie n°120.



Photographie n°121.



Photographie n°122.

ferriari ©
publicité

- **SALLE DE BAINS**

Le sol est revêtu d'un carrelage. Le revêtement est en bon état.

Les murs sont revêtu d'un carrelage, en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements:

Une baignoire.

Deux vasques avec meubles en soubassement.

Une fenêtre à deux vantaux.



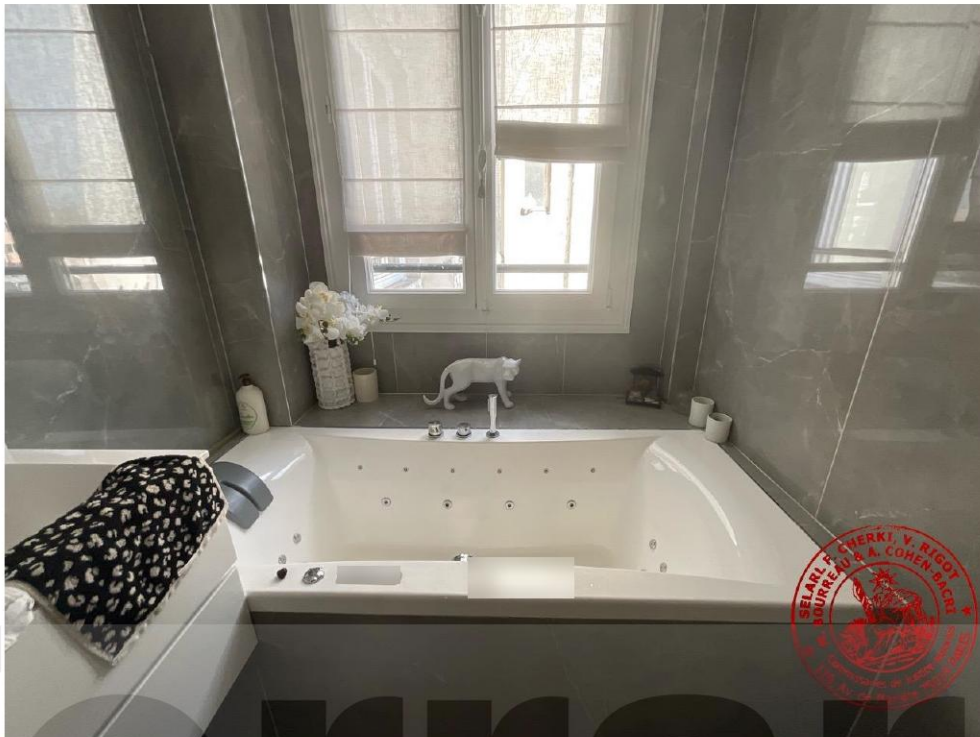
Photographie n°123.



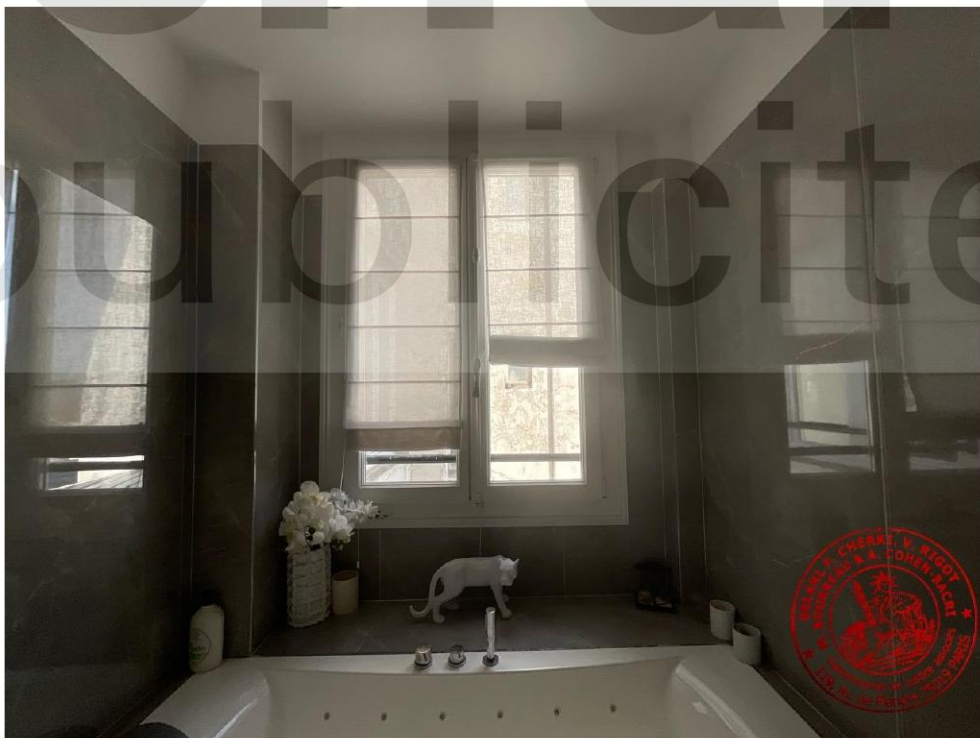
Photographie n°124.



Photographie n°125.



Photographie n°126.



Photographie n°127.



Photographie n°128.

ferriari ©
publicité



Photographie n°129.



Photographie n° 130.

ferriari ©
publicité

- **PREMIERE CHAMBRE ENFANT**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. Sur l'un des murs il existe du papier peint. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une porte fenêtre donnant sur un balcon.



Photographie n°131.



Photographie n°132.



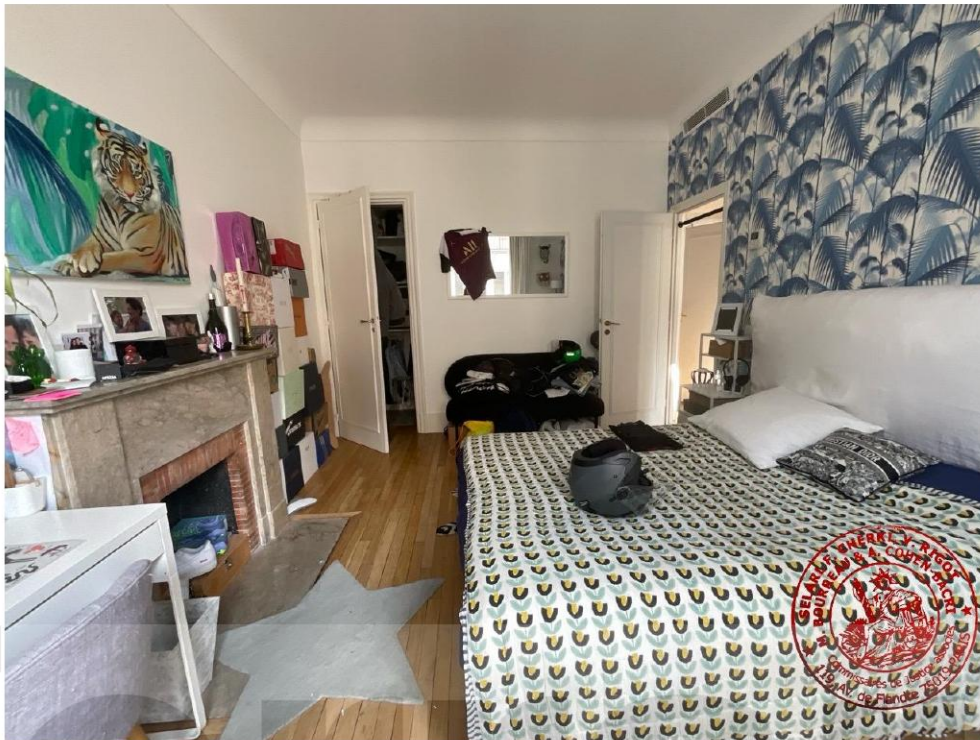
Photographie n°133.



Photographie n°134.



Photographie n°135.



Photographie n°136.



Photographie n°137.



Photographie n°138.



Photographie n°139.



Photographie n°140.

- **DEUXIEME CHAMBRE ENFANT**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. Sur l'un des murs il existe du papier peint. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une porte fenêtre donnant sur un balcon.



Photographie n°141.



Photographie n°142.



Photographie n°143.



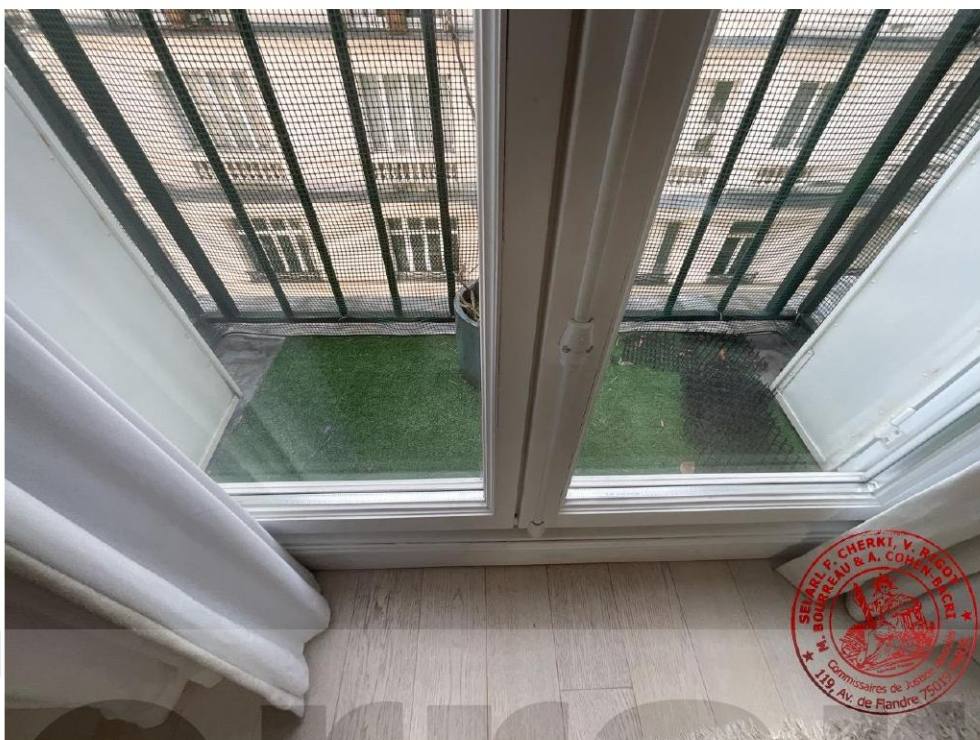
Photographie n°144.



Photographie n°145.



Photographie n°146.



Photographie n°147.

- **TROISIEME CHAMBRE ENFANT**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

Les murs sont peints dans des tons clairs. Sur l'un des murs il existe du papier peint. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

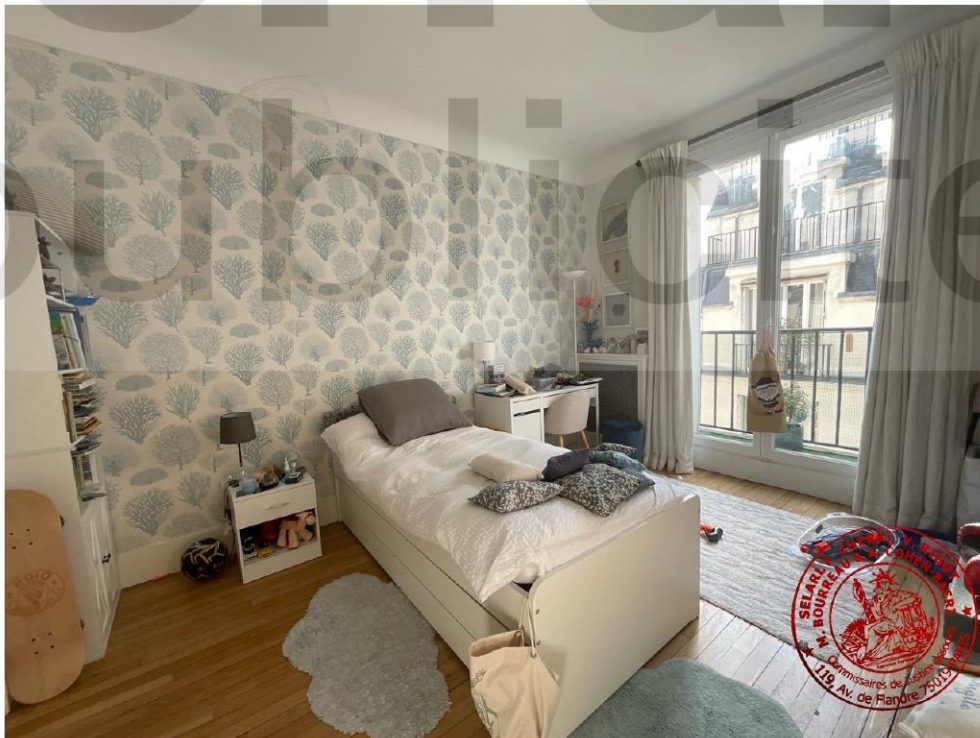
L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une porte fenêtre donnant sur un balcon.



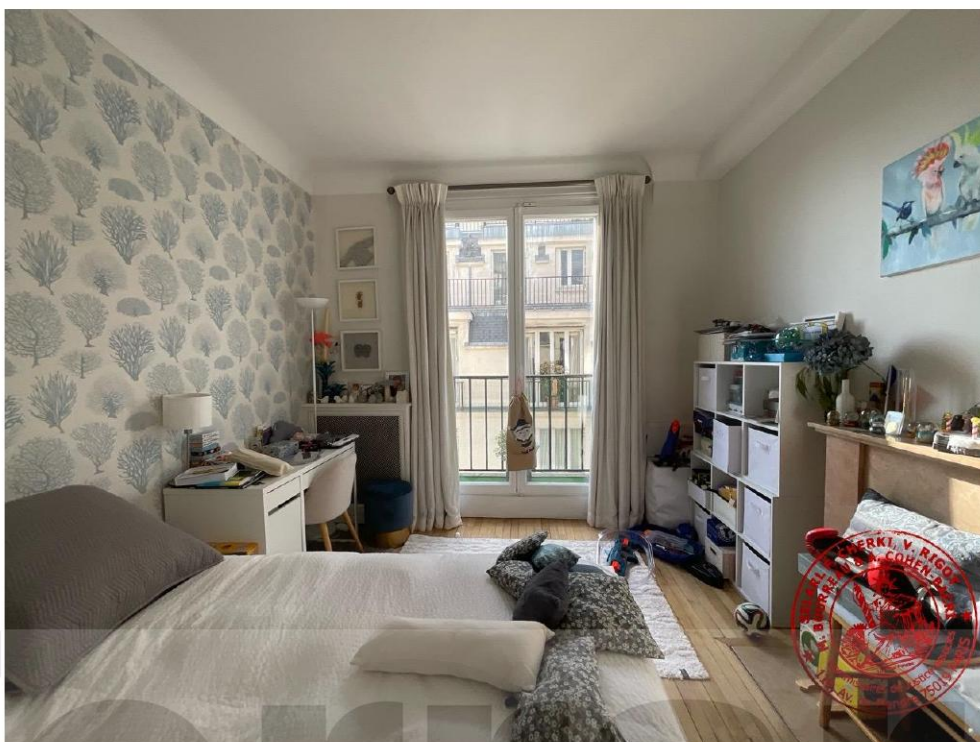
Photographie n°148.



Photographie n°149.



Photographie n°150.



Photographie n°151.



Photographie n°152.



Photographie n°153.



Photographie n°154.



Photographie n°155.

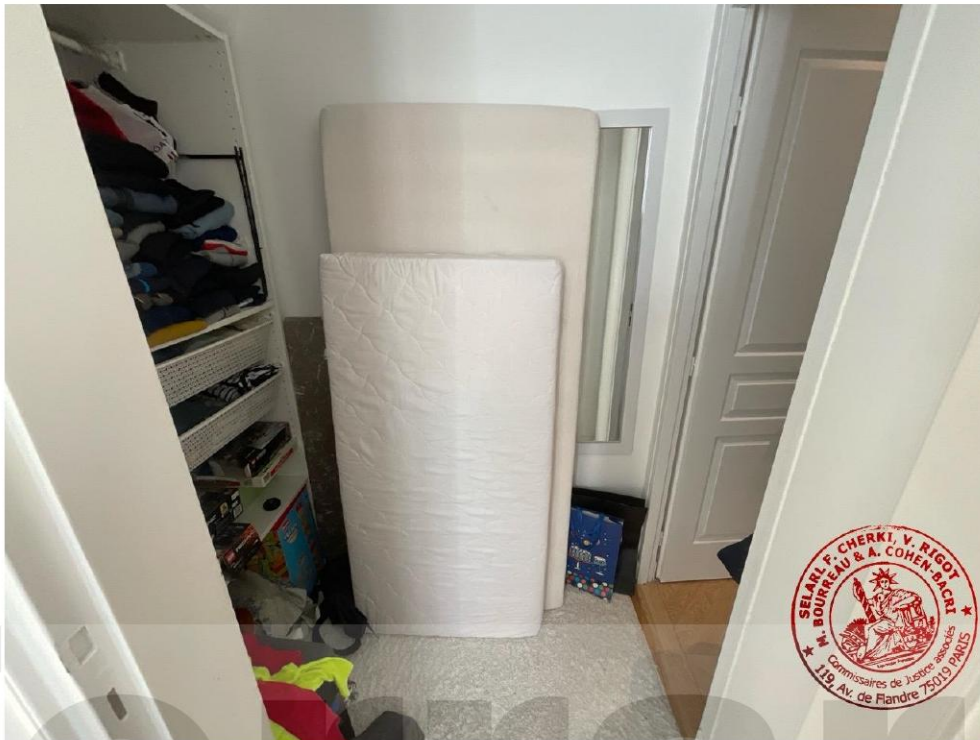
ferrari
publicité

- **PENDERIE DE LA 3^E CHAMBRE DONNANT SUR LA CIRCULATION DE LA CHAMBRE PARENTALE**

Cette pièce est encombrée.



Photographie n°156.



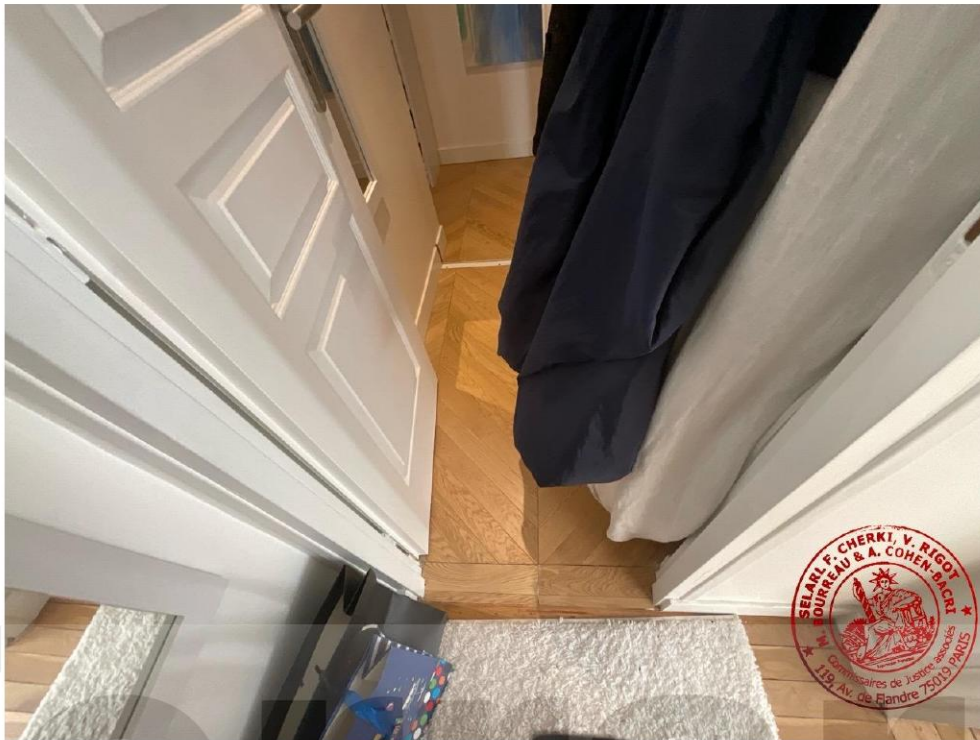
Photographie n°157.



Photographie n°158.



Photographie n°159.



Photographie n°160.



Photographie n°161.



Photographie n°162.

- **COULOIR MENANT AUX TROIS CHAMBRES**

Le sol est recouvert d'un parquet en bois massif disposé en pose à chevrons. Les lames présentent une teinte claire et un aspect homogène.

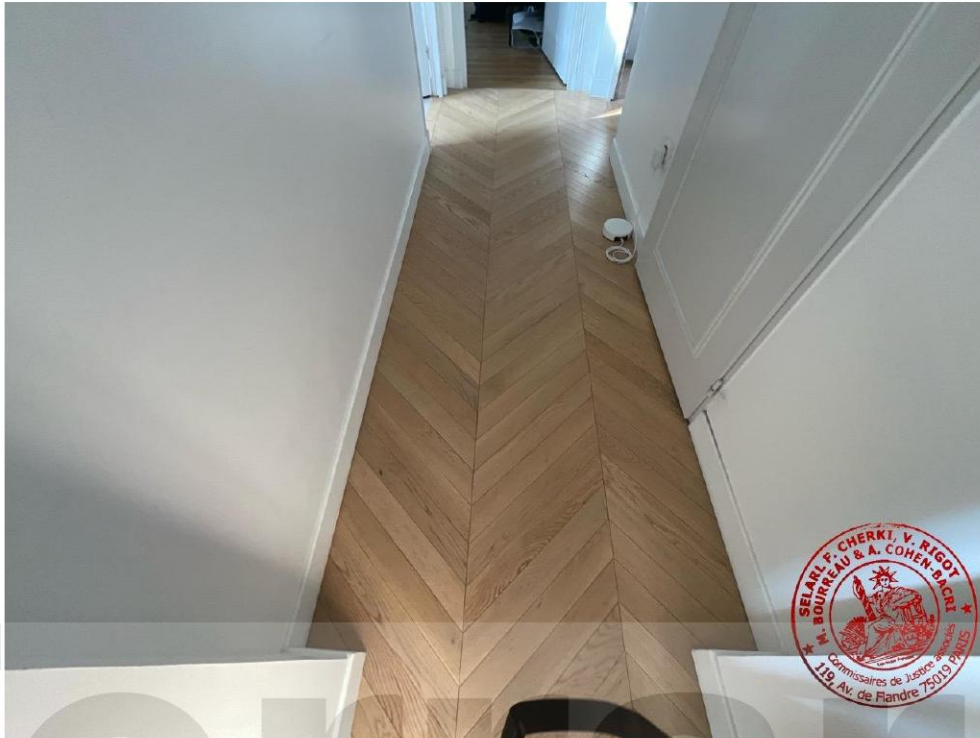
Les murs sont peints dans des tons clairs. L'ensemble est en bon état.

Le plafond est peint en blanc. Aucun désordre apparent n'est constaté. Il est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une porte fenêtre donnant sur un balcon.



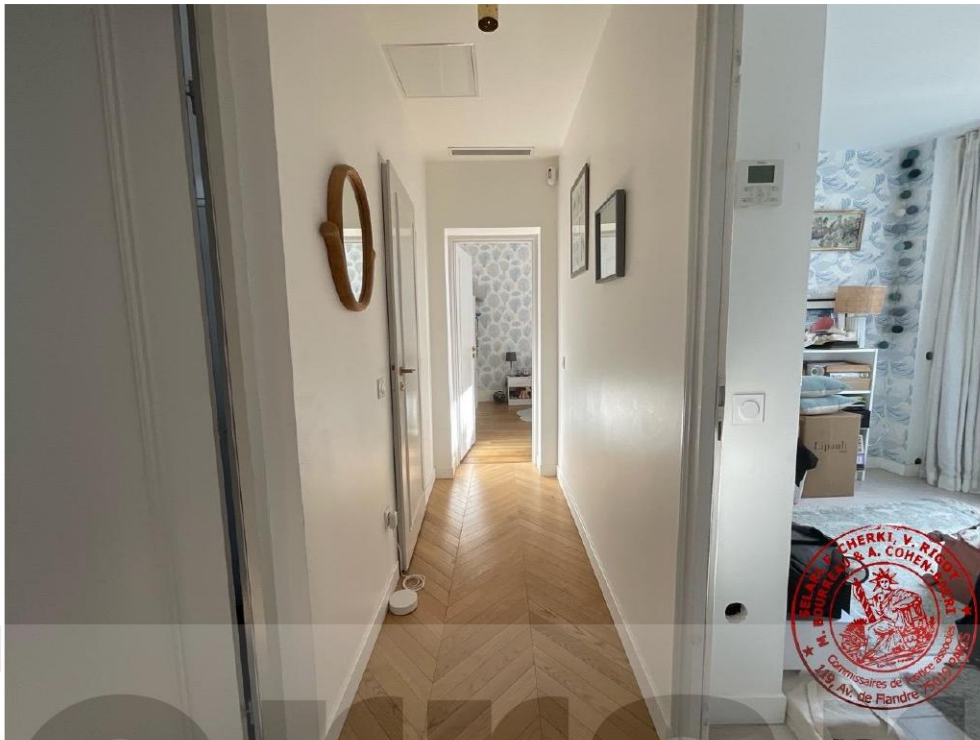
Photographie n°163.



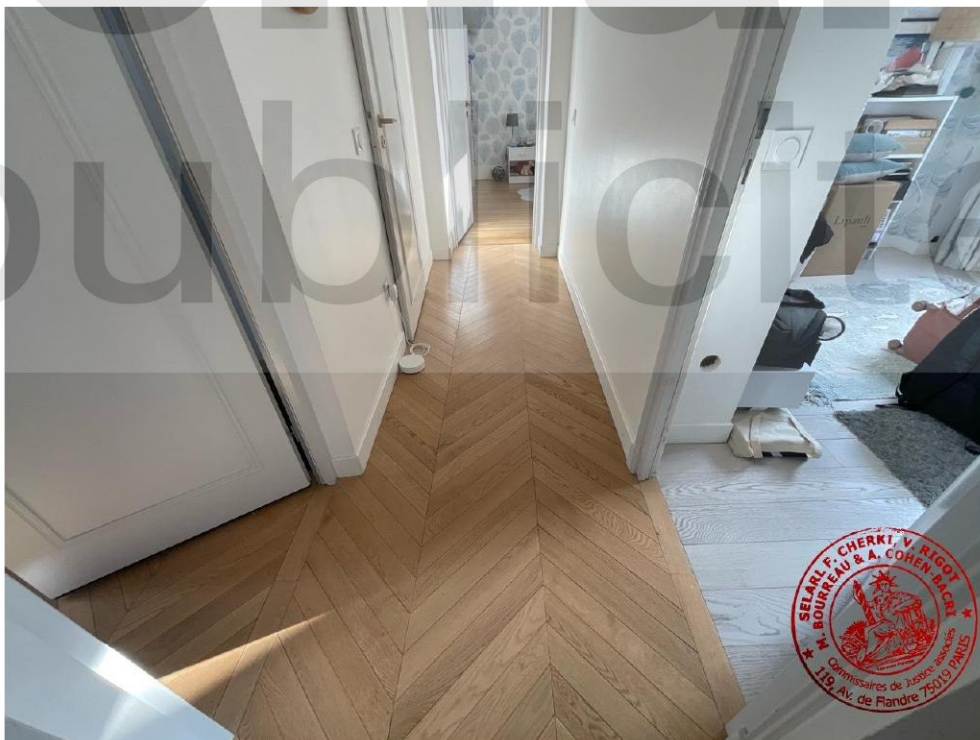
Photographie n°164.



Photographie n°165.



Photographie n°166.



Photographie n°167.

- **SALLE D'EAU DANS LA CIRCULATION**

Le sol est revêtu d'un carrelage. Le revêtement est en bon état.

Les murs sont revêtus d'un carrelage, en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements:

Une douche.

Deux vasques avec meubles en soubassement.

Un WC.



Photographie n°168.



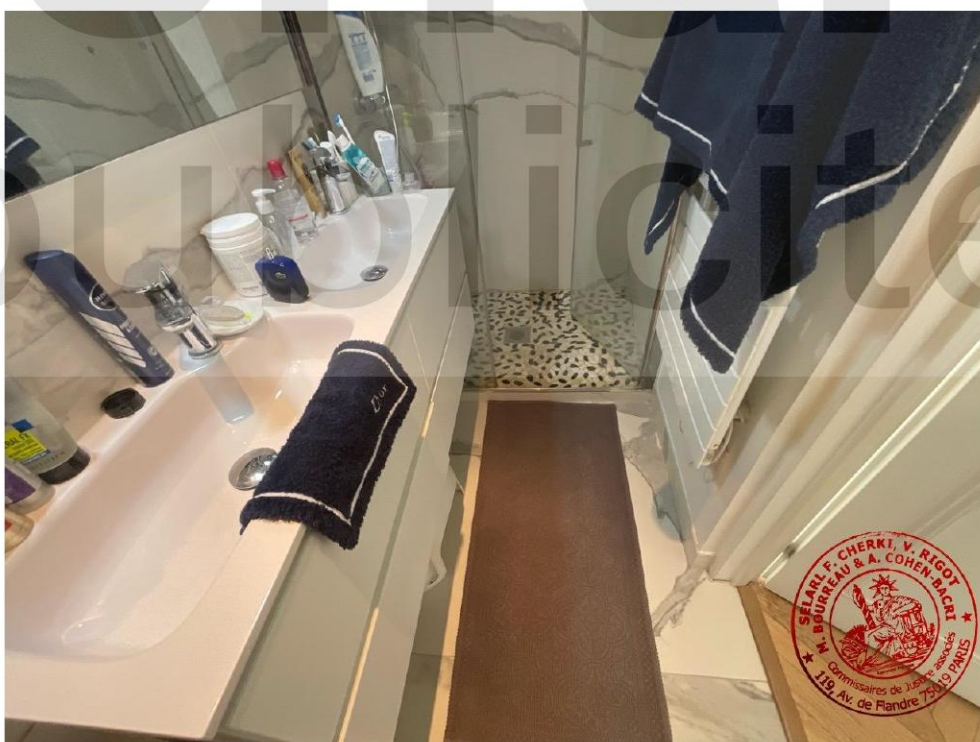
Photographie n°169.



Photographie n°170.



Photographie n°171.



Photographie n°172.



Photographie n°173.

ferriari ©
publicité

ESCALIER C

Je réalise des clichés photographiques de l'escalier.



Photographie n°174.



Photographie n°175.



Photographie n°176.



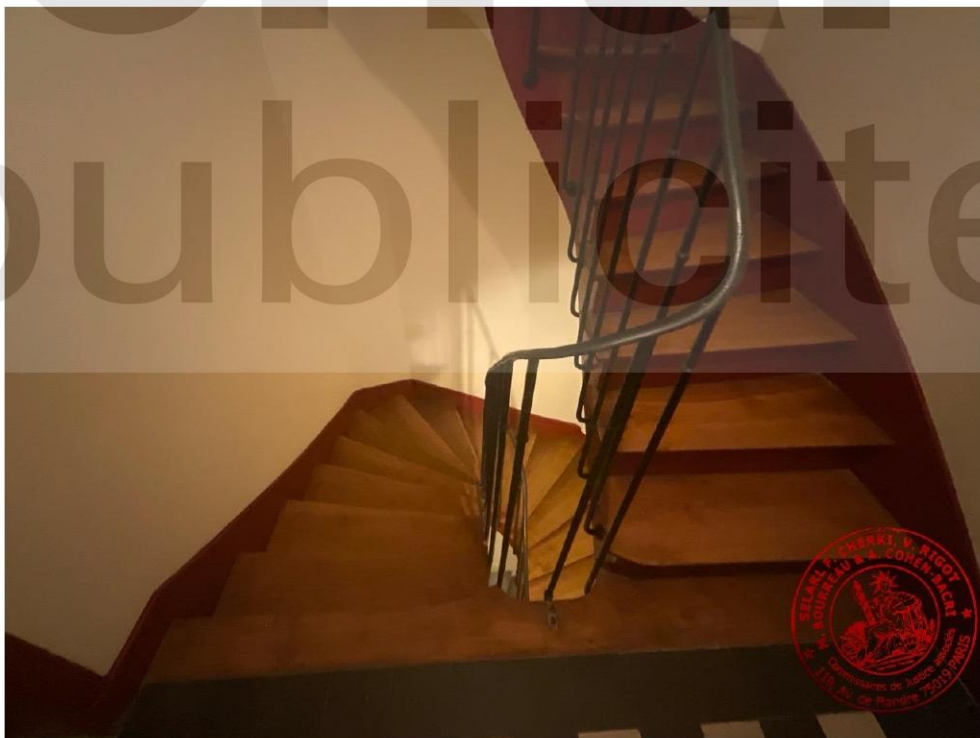
Photographie n°177.



Photographie n°178.



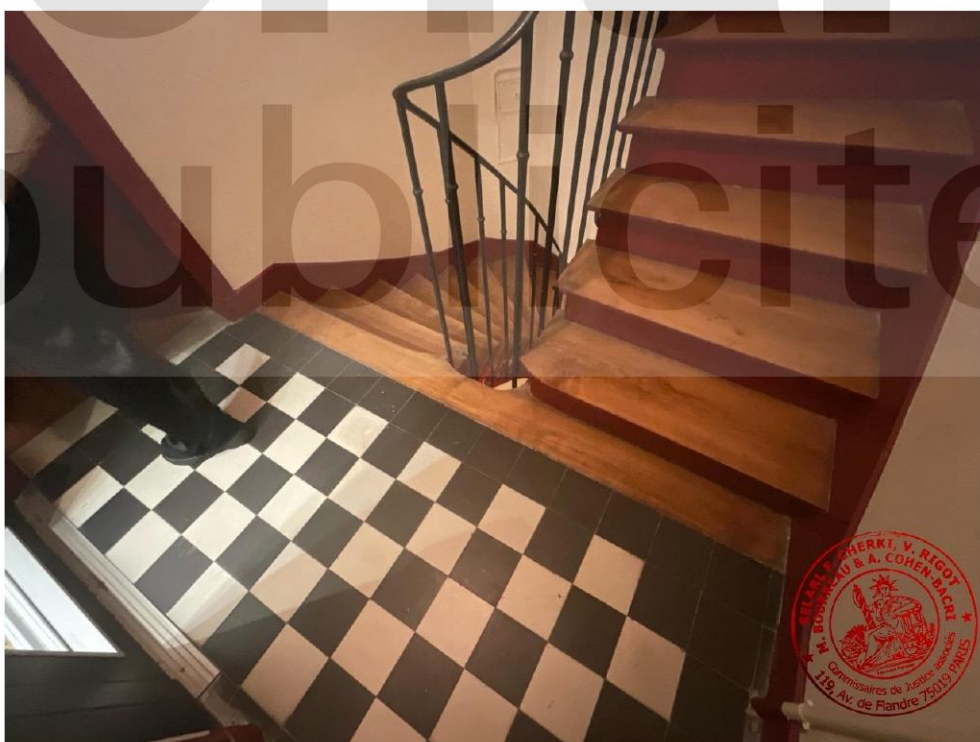
Photographie n°179.



Photographie n°180.



Photographie n°181.



Photographie n°182.



Photographie n°183.



Photographie n°184.



©

Photographie n°185.



Photographie n°186.



Photographie n°187.



Photographie n°188.



Photographie n°189.

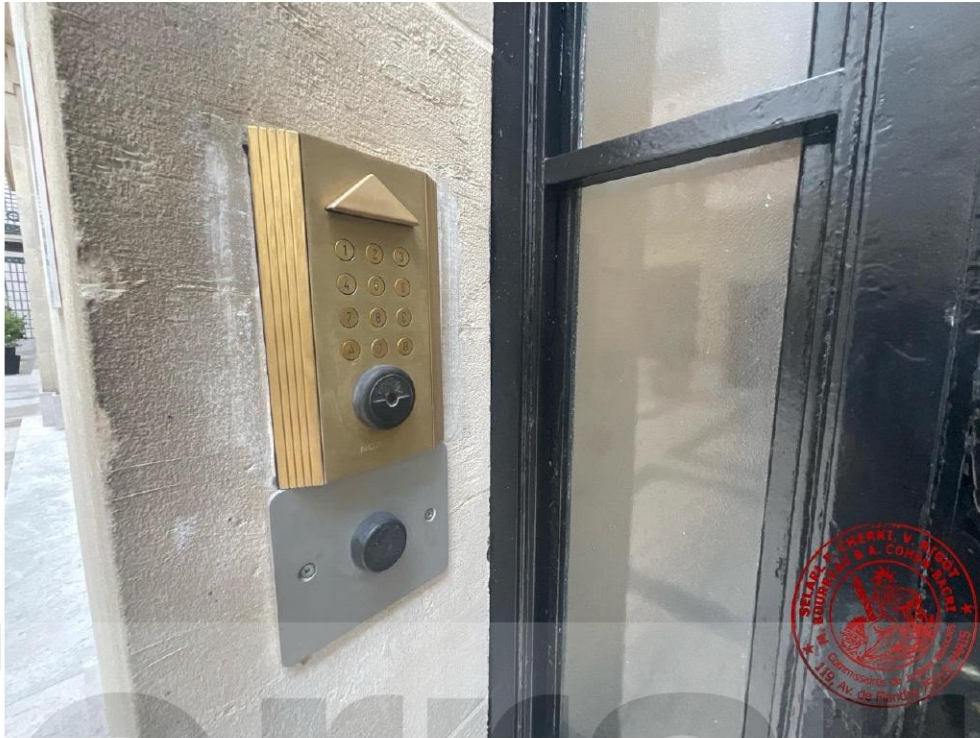
ferriari ©
publicité

- **ENTREE IMMEUBLE BATIMENT C**

L'accès est sécurisé par un badge et un code.



Photographie n°190.

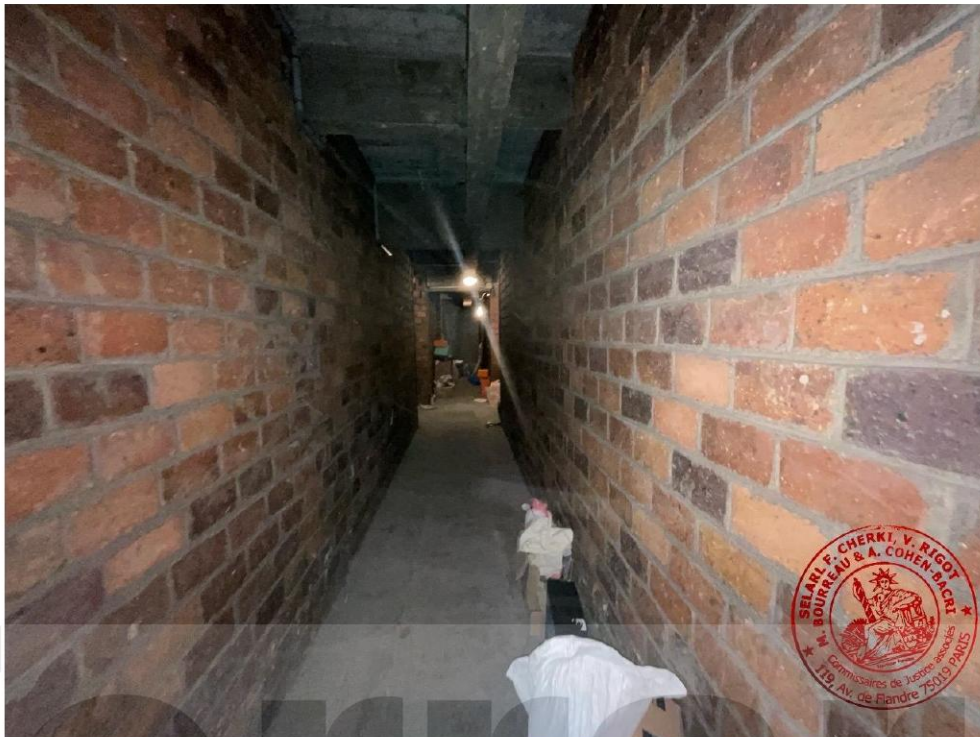


- **PARTIES COMMUNES DES CAVE AU DEUXIEME SOUS-SOL**

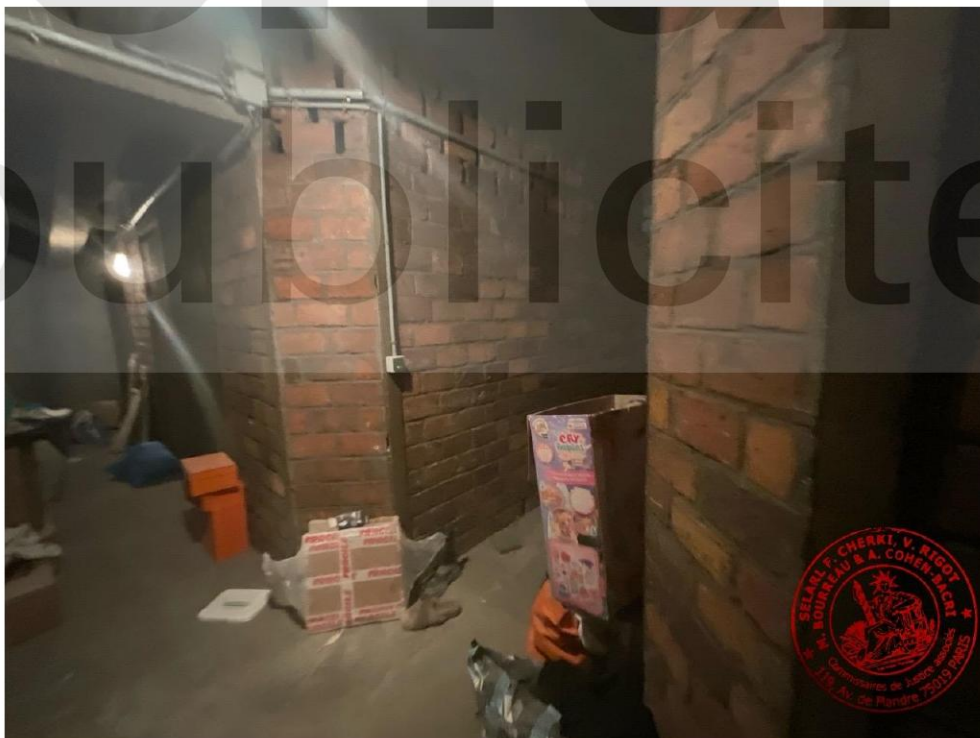
Je réalise des clichés photographiques des parties communes menant aux caves.



Photographie n°193.



Photographie n°194.



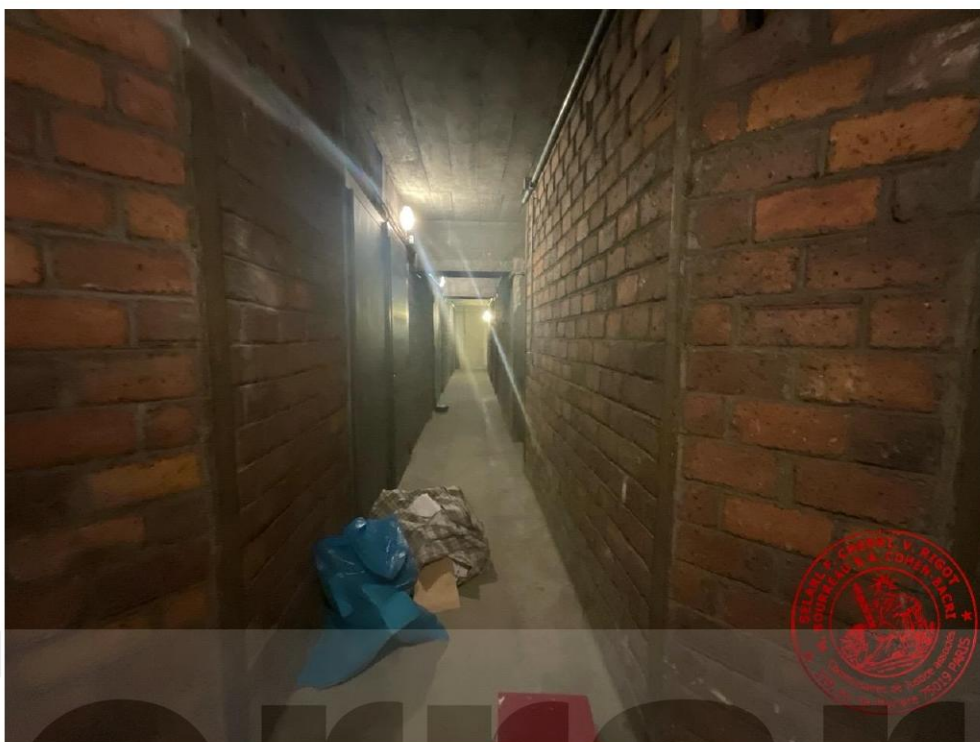
Photographie n°195.



Photographie n°196.



Photographie n°197.



Photographie n°198.

ferriari ©
publicité

CAVE 14
LOT N°239

Je réalise des clichés photographique de la cave.



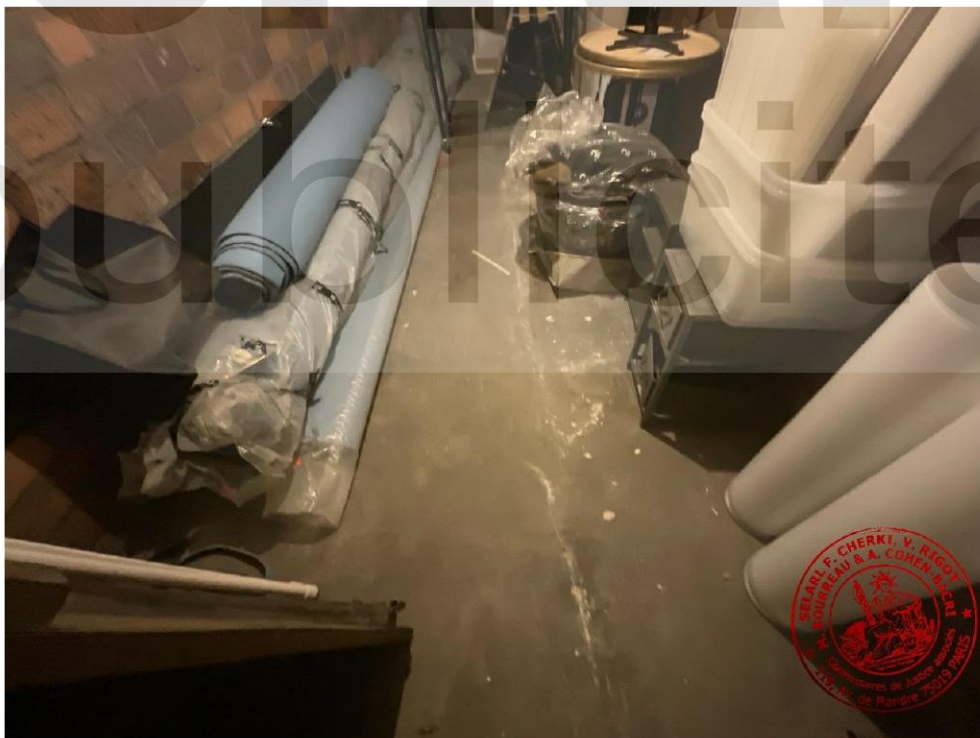
Photographie n°199.



Photographie n°200.



Photographie n°201.



Photographie n°202.



Photographie n°203.

ferriari ©
publicité

CAVE 40
LOT N°265

Je réalise des clichés photographique de la cave.



Photographie n°204.



Photographie n°205.

ferriari
publicité

PREMIER SOUS-SOL PLACE 12 ET 13

LOTS 200 ET 201

Je réalise des clichés photographique des deux places de stationnement.



Photographie n°206.



Photographie n°207.



Photographie n°208.

PARTIE COMMUNES, ESCALIER C

PALIER DU PREMIER ETAGE

Les revêtement des sols, mur plafond dans l'escalier sont à l'état d'usage. Je réalise des clichés photographiques.



Photographie n°209.



Photographie n°210.



Photographie n°211.



Photographie n°212.

APPARTEMENT PREMIER ETAGE PORTE 39

LOTS 155 ET 157

L'étude [REDACTED] m'a préalablement remis les clés de l'appartement.

J'entre dans l'appartement en présence des deux témoins.

- **Entrée :**

La porte en bois, simple battant, ancienne est recouverte d'une peinture rouge bordeaux, en bon état général.

ferrari[©]
publicité



Photographie n°213.



Photographie n°214.

- **CUISINE**

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

Les plinthes et le sol sont recouverts d'un carrelage blanc, à l'état d'usage. Quelques légères traces de salissure et des taches un peu plus prononcées en dessous du plan de travail.

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

Les vitrages sont intacts.

Un radiateur ancien, en fonte, recouvert de peinture blanche à l'état d'usage. Le bouton du thermostat est manquant.



Photographie n°215.



Photographie n°216.



Photographie n°217.



Photographie n°218.



Photographie n°219.



Photographie n°220.

ferriari ©
publicité

- **CHAMBRE**

On y accède depuis la cuisine par une baie libre.

Le plafond, les murs et les plinthes en bois sont recouverts d'une peinture blanche, à l'état d'usage.

Je note d'importantes traces d'infiltration d'eau/humidité/dégât des eaux, au plafond, au mur et au sol, dans l'angle fond gauche s'accompagnant d'auréoles d'humidité, de cloques, de boursouflures, de traces blanchâtres et de points de moisissure sur le revêtement de sol.

Au sol, le parquet à bâtons rompus, ancien, est à l'état d'usage.

Je note des zones d'usure un peu plus marquées dans l'axe de la salle de bains et dans l'axe des dégradations précédemment constatées.

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

Présence de volets extérieurs en fer, de type persiennes, recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Un tableau électrique.

Un disjoncteur.

Un compteur électrique.



Photographie n°221.



Photographie n°222.



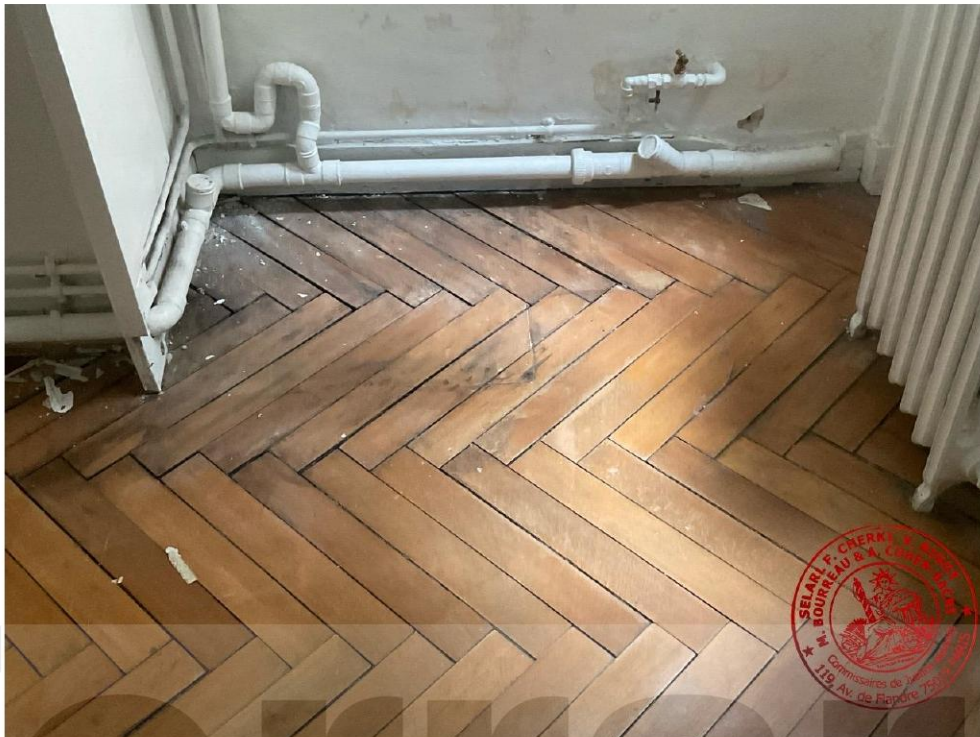
Photographie n°223.



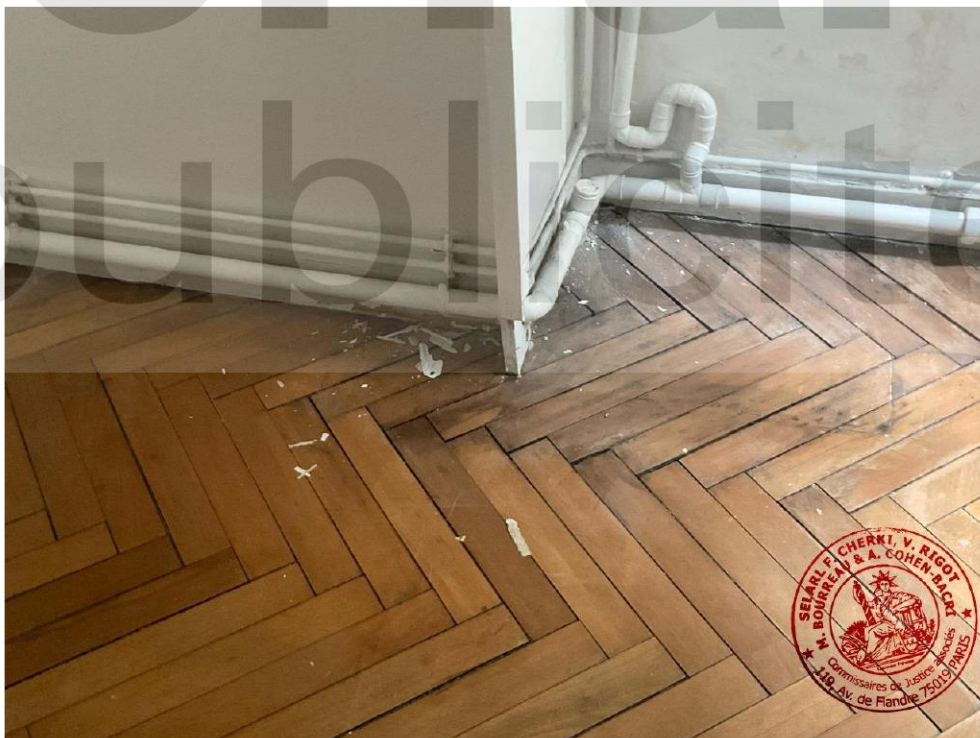
Photographie n°224.



Photographie n°225.



Photographie n°226.



Photographie n°227.



Photographie n°228.



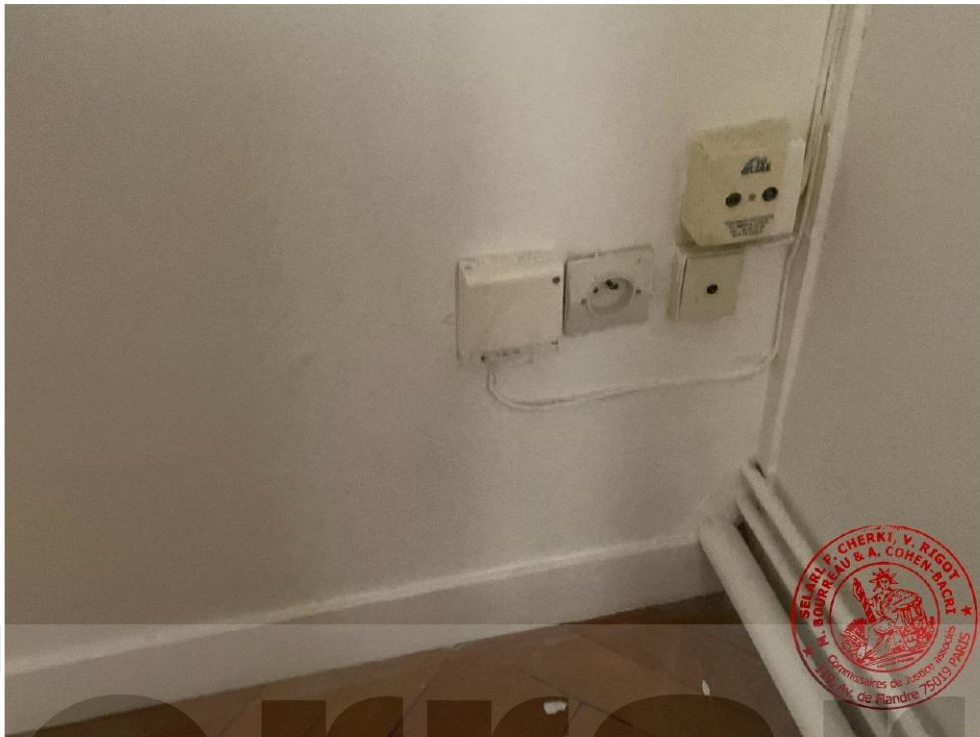
Photographie n°229.



Photographie n°230.



Photographie n°231.



Photographie n°232.



Photographie n°233.



Photographie n°234.



Photographie n°235.



Photographie n°236.



Photographie n°237.

- **Salle de bains :**

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

Le plafond et la partie haute des murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Le carrelage mural et le carrelage au sol, blancs, sont à l'état d'usage.

Je note l'absence de luminosité dans la pièce.

Une cuvette de WC de type sanibroyeur, sous réserve de fonctionnement.



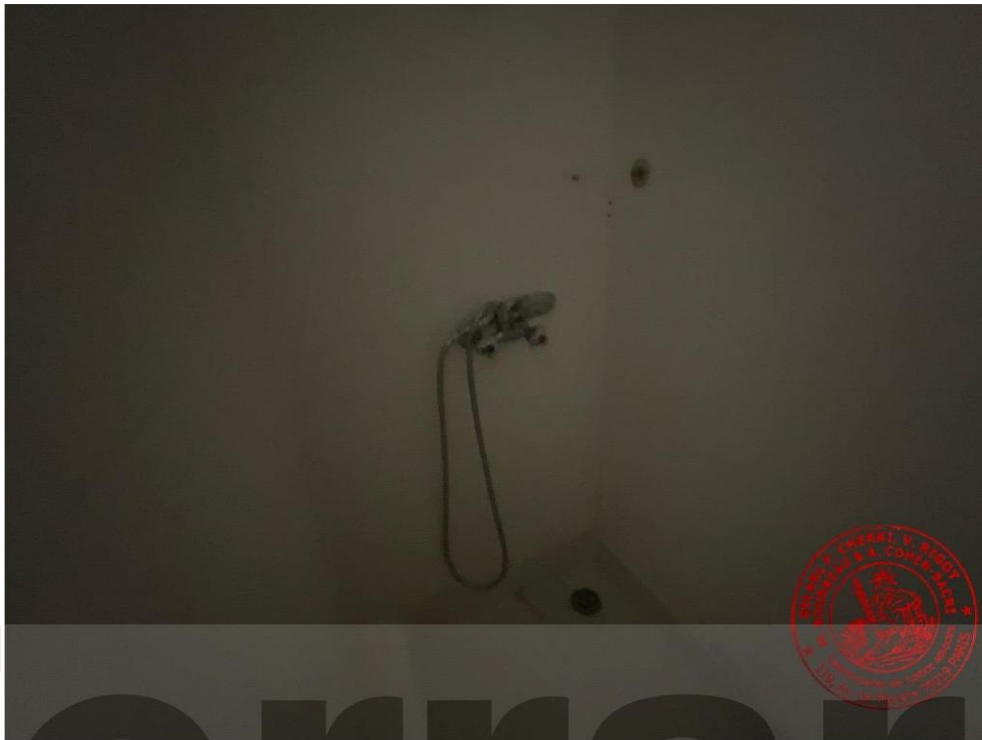
Photographie n°238.



Photographie n°239.



Photographie n°240.



Photographie n°241.



Photographie n°242.



Photographie n°243.



Photographie n°244.



Photographie n°245.



Photographie n°246.



Photographie n°247.

Les deux cent quarante-sept 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.



Anna COHEN-BACRI
Commissaire de Justice associée