SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT
Marion BOURREAU & Anna COHEN BACRI

Commissaires de Justice Associés
119, avenue de Flandre
75019 PARIS

EXPEDITION

Téléphone : 01.40.36.06.35
Télécopie : 01.40.34.00.37
Mail : contact@cherki-rigot.com

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

ferrari © publicité

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX SEPTEMBRE

DE 15H00 A 17H00

A LA REQUETE DE :

Madame [redacted]
Domiciliée [redacted]

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 13 mai 2026

A L'ENCONTRE DE :

Madame [redacted]

Domiciliée [redacted]

AYANT POUR MISSION :

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un seul lot, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris des lots de copropriété n°438 et n°654 dépendant de l'immeuble sis 16 avenue Montaigne et 34 rue Jean Goujon à Paris (8ème) cadastré AK n°45 ;

Fixe la mise à prix de ces biens, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 1 200 000 euros ;

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,

Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent le bien à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par le commissaire de justice territorialement compétent de son choix à la visite du bien à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dit que le commissaire de justice pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

ferrari publicité ©

DEFERANT A CETTE MISSION,

JE, FRANCK CHERKI, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE AU SEIN DE LA SELARL FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT & Marion BOURREAU & Anna COHEN BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE PRES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS, SOUSSIGNE,

Me suis rendu ce jour au 16 avenue Montaigne à Paris (8ème), et là étant, en présence de **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Le gardien de l'immeuble me confie les clés de la chambre de service qui lui sont restituées à l'issu de mes opérations.

M. me donne libre accès à l'appartement.

Le 16 avenue Montaigne est situé à 290 m environ de la station "Alma-Marceau".

Le syndic est la société RONTEIX MONTAIGNE, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé au 16 AVENUE MONTAIGNE 75008 PARIS.

ferrari publicité

COTE AVENUE MONTAIGNE

L'immeuble situé au 16, avenue Montaigne, dans le 8e arrondissement de Paris, présente une façade contemporaine et ordonnancée, revêtue de pierre claire. Son élévation, sobre et élégante, est rythmée par des lignes horizontales et par des baies régulièrement réparties sur les différents niveaux.

Le rez-de-chaussée est aménagé en surfaces commerciales dotées de larges vitrines, parfaitement intégrées à l'architecture de l'ensemble immobilier.

L'immeuble bénéficie d'une situation particulièrement prestigieuse au cœur du « Triangle d'or » parisien.

L'avenue Montaigne se caractérise par une forte concentration de boutiques de luxe, de maisons de haute couture et de joaillerie.

L'ensemble immobilier des 16-18 avenue Montaigne abrite de nombreuses maisons de renommée internationale implantées à proximité immédiate.

Cet environnement commercial haut de gamme confère à l'adresse un caractère exceptionnel.

La façade en pierre de l'immeuble est en bon état. Néanmoins, des traces de salissures et de noircissures sont visibles par endroits.

A droite de l'entrée de l'immeuble se trouvent plusieurs boutiques de luxe dont BRUNO CUCINELLI.

A gauche de l'entrée de l'immeuble se trouve la boutique de luxe GIORGIO ARMANI.

Au niveau de chacune de ces boutiques, je note des grilles en métal avec pointes dorées donnant sur une coursive desservant lesdites boutiques.

Au niveau de l'accueil, un gardien est présent.

L'accès à la rue s'effectue au moyen d'une porte vitrée double battant, en bon état.

Le battant ouvrant comporte de petites rayures sur son vitrage. L'encadrement en métal est en bon état. En partie basse, je note de petites traces de salissures.

La marche en pierre comporte des éclats, chocs et épaufrures par endroits.

ferrari© publicité



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

DEGAGEMENT DE L'IMMEUBLE DU BATIMENT B VERS L'AVENUE MONTAIGNE

La peinture des plafonds est en bon état général. Par endroits, en périphérie des corniches, je note des traces de salissures. Néanmoins, je note des traces d'humidité au niveau de l'escalier avant d'accéder au bâtiment C.

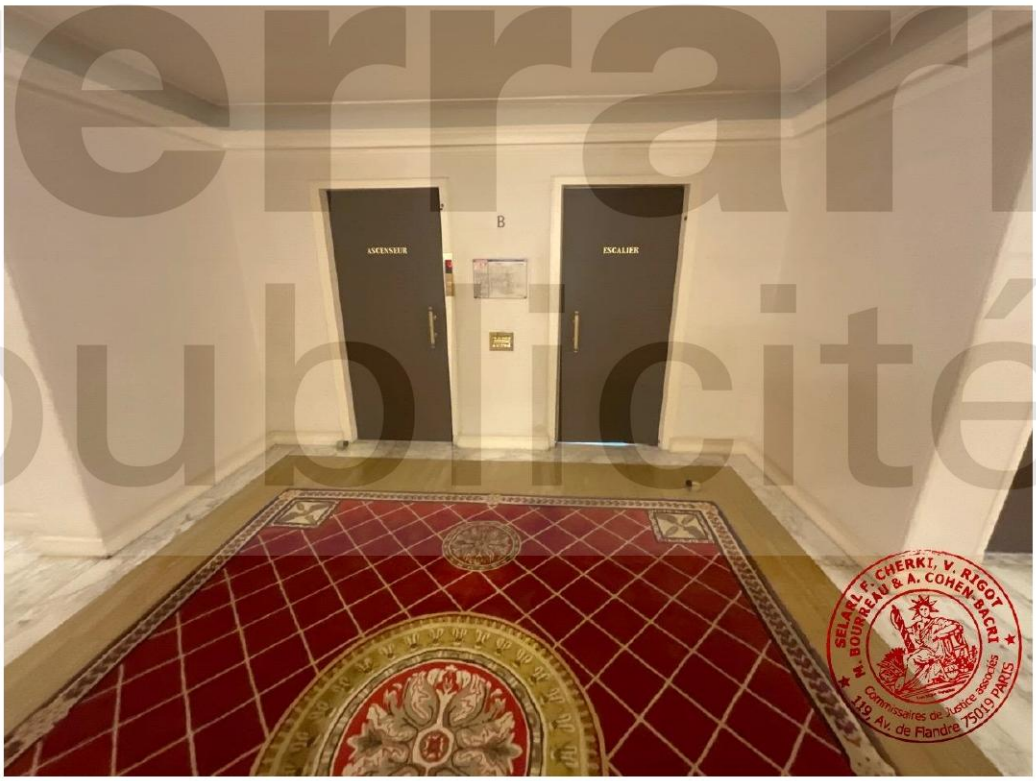
Les peintures recouvrant les murs façon pierre sont en bon état.

Le marbre sol est en bon état général.

Il existe :

D'imposants tapis.

Un ensemble d'appliques murales deux feux en métal.



Photographie n°5.

ferrari publicité ©



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

ferrari publicité ©



Photographie n°10.



Photographie n°11.

ferrari© publicité



Photographie n°12.



Photographie n°13.

fornari© publicité



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



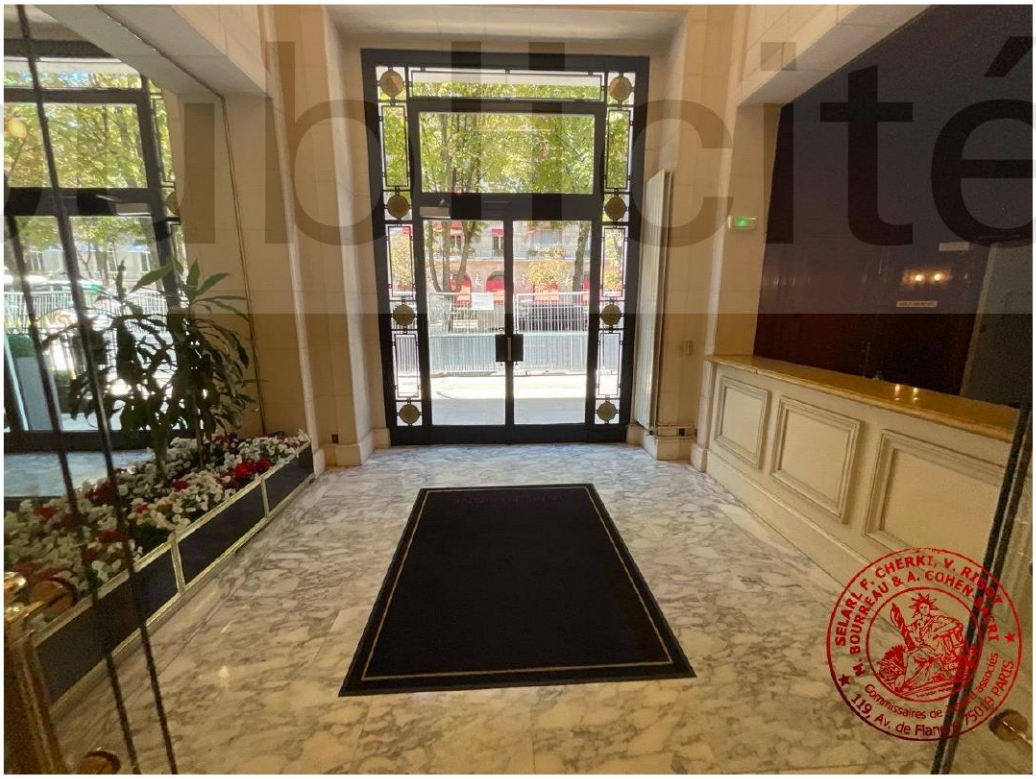
Photographie n°18.



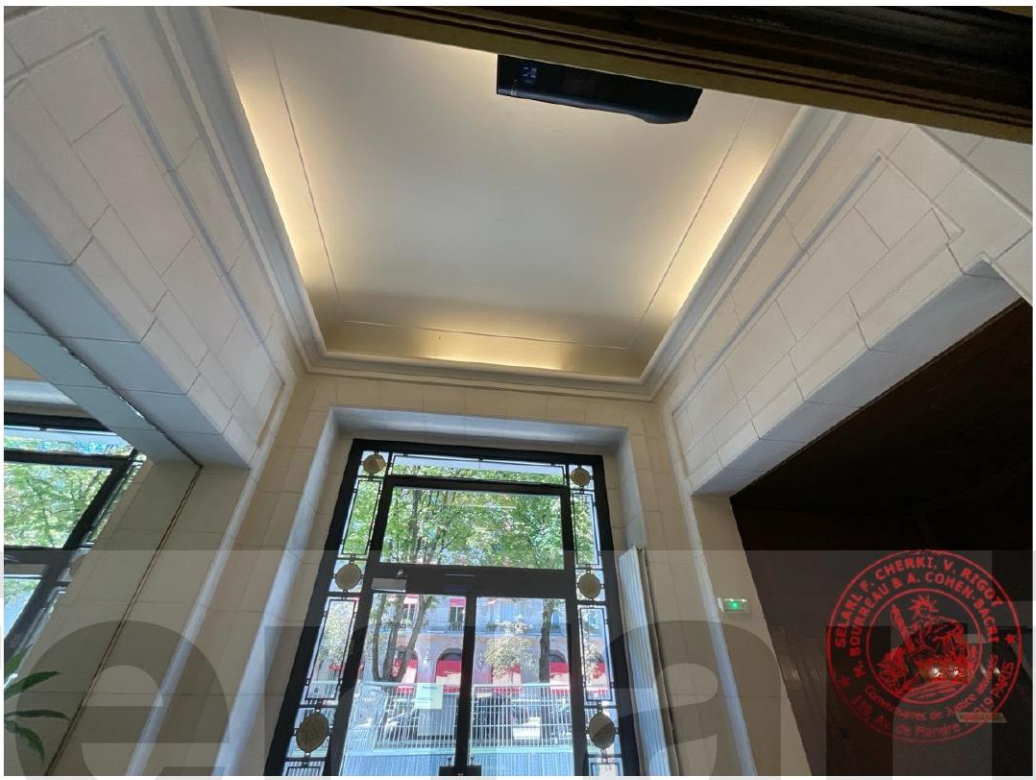
Photographie n°19.



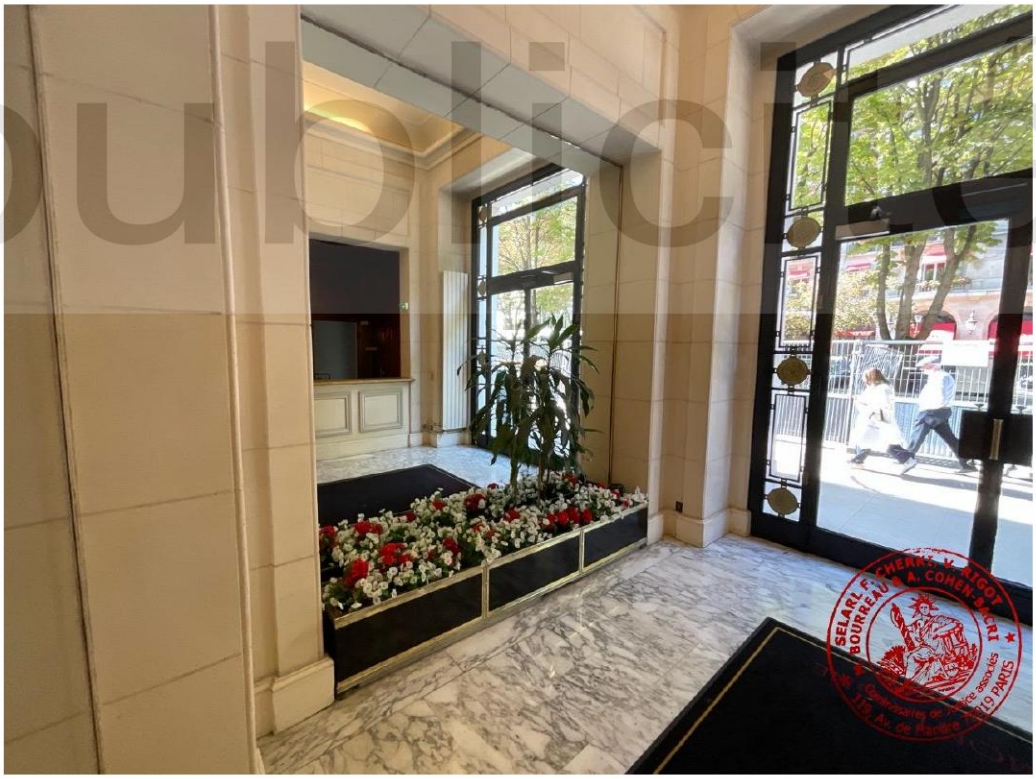
Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.

ferrari publicité ©

ESCALIER DE SERVICE DU PREMIER ETAGE AU REZ-DE-CHAUSSEE

En sous-face d'escalier, la peinture est en bon état ainsi qu'en sous-face de palier.

Le marbre recouvrant le sol est en bon état général. De petites épaufrures sont visibles au niveau des nez de marches. Un des nez de marches comporte un manque.

Les peintures recouvrant les murs comportent de petites traces salissures à hauteur d'homme.

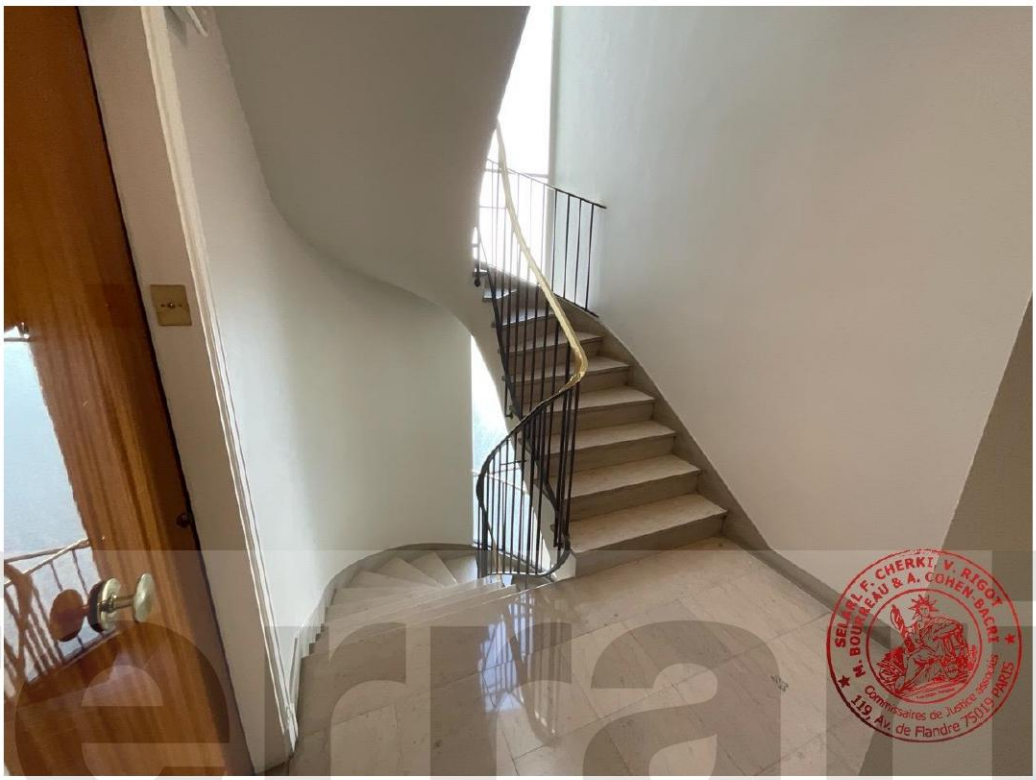
Il existe :

Une rampe en métal.



Photographie n°25.

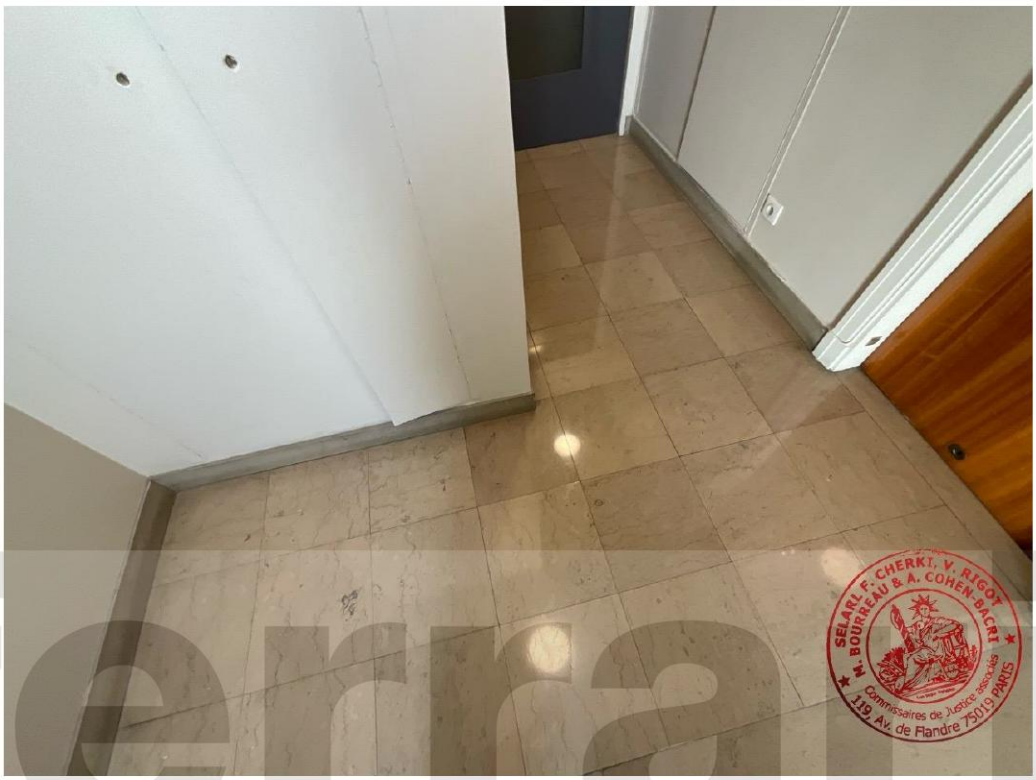
ferrari publicité ©



Photographie n°26.



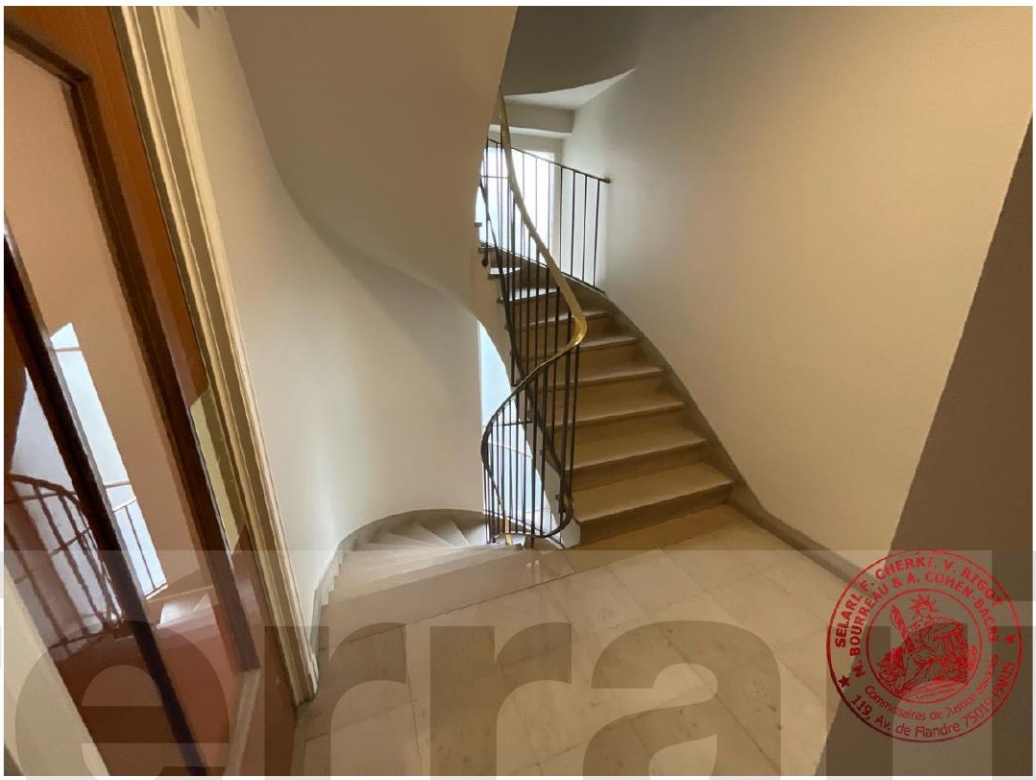
Photographie n°27.



Photographie n°28.



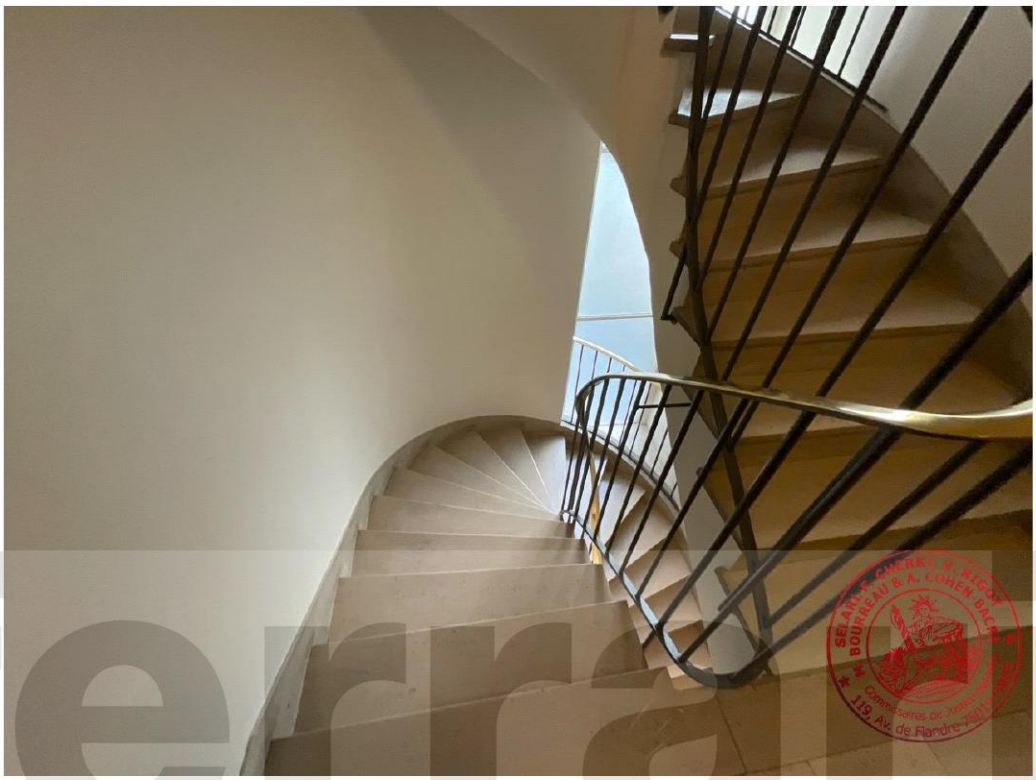
Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



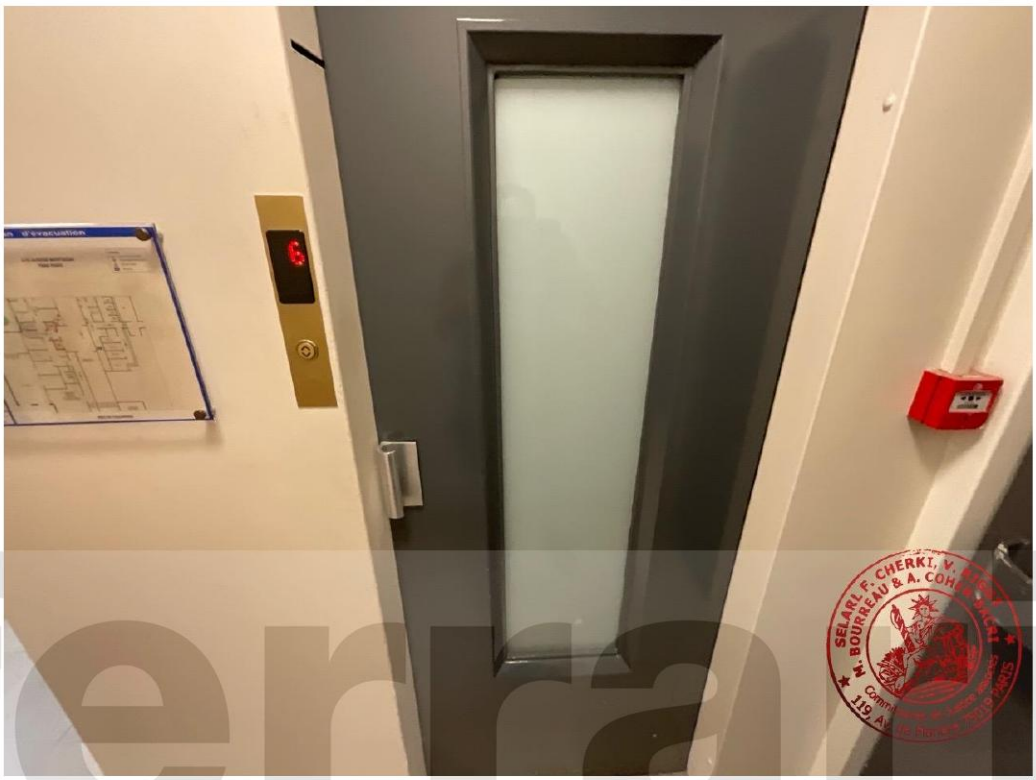
Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.

ferrari publicité ©

PALIER DU SIXIEME ETAGE

La peinture du plafond et des corniches est en très bon état. Présence de globes lumineux en verre qui fonctionnent.

Les peintures recouvrant les murs façon pierre sont en bon état.

Le marbre recouvrant le sol est en bon état.

Il existe :

Un ascenseur ainsi qu'une porte donnant accès à l'escalier de service.



Photographie n°37.

ferrari publicité ©



Photographie n°38.



Photographie n°39.

ASCENSEUR PRINCIPAL

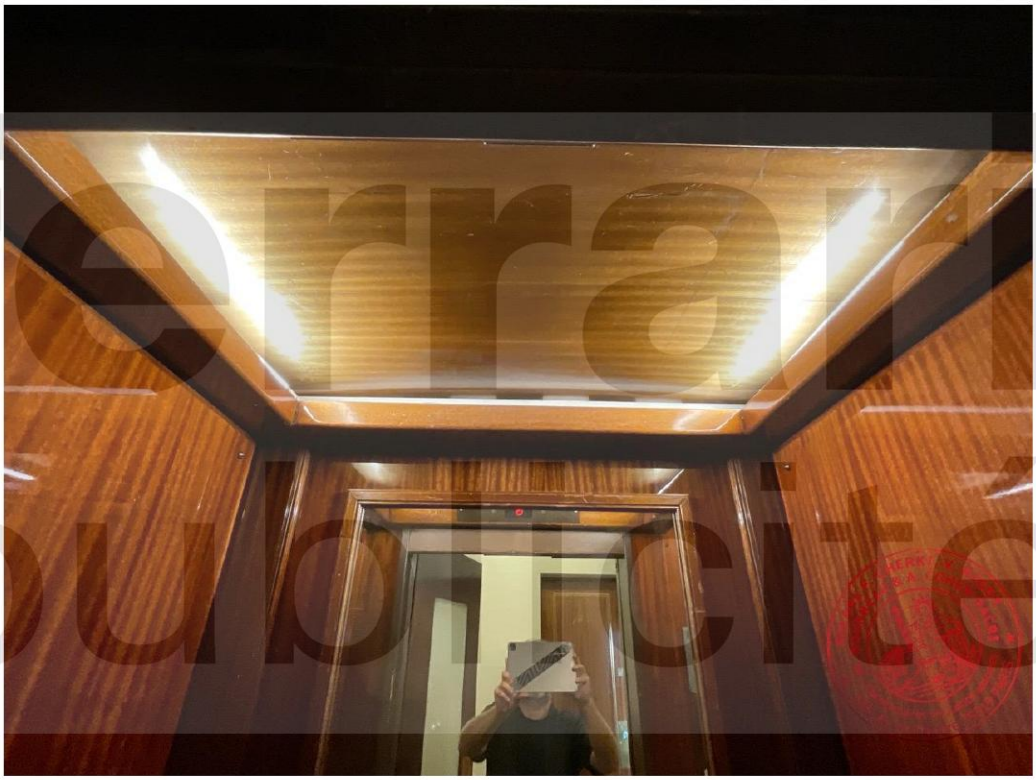
Le faux plafond en bois comporte des rayures.

Les parois en bois comportent de fines rayures par endroits.

La moquette au sol est tachée.

Il existe :

Un miroir piqué en partie basse.



Photographie n°40.

ferrari© publicité



Photographie n°41.



Photographie n°41.

COULOIR DE SERVICE

STUDIOS AU PREMIER ETAGE

La peinture du plafond est en bon état général. Néanmoins, entre les studios 1 et 2, je note des traces et auréoles d'humidité avec fissurations. Présence de globes lumineux qui fonctionnent à l'exception de celui situé au niveau dudit dégât.

Le sol est recouvert d'un revêtement en linoléum en état d'usage avec quelques traces de salissures.

Il existe des sanitaires communs.



Photographie n°43.

ferrari © publicité



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.



Photographie n°47.



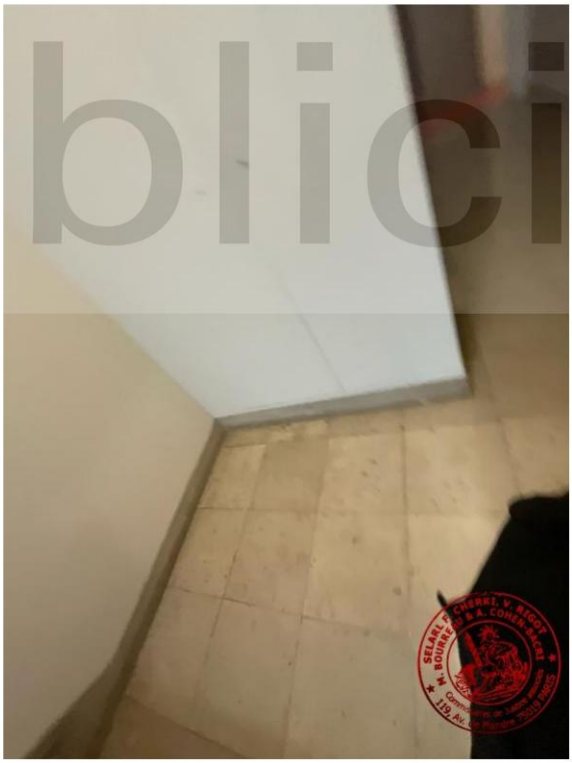
Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.



Photographie n°51.

ferrari© publicité

APPARTEMENT AU 6eme ETAGE DROITE

Cet appartement est vide et libre de toute occupation.

ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte double battant recouverte d'une peinture défraîchie et noircie. Cette porte est munie d'une poignée centrale avec serrure en partie haute ainsi qu'en partie basse, un verrou.

La peinture du plafond est jaunie au niveau du couloir de dégagement. Face à la porte d'entrée, je note des écaillements de peinture avec traces d'humidité.

Les peintures recouvrant les murs sont très largement noircies et usagées, au-dessus de la porte donnant accès au petit couloir de dégagement, elles s'écaillent, s'effritent et comportent des traces et auréoles d'humidité.

Le sol en marbre comporte des traces de salissures et de noircissure incrustées.

En entrant côté gauche, je note une longue fêlure ainsi qu'une autre fêlure à gauche du dégagement précédemment indiqué.

Il existe :

Un radiateur mural inséré dans un coffrage bois fortement noirci.

Une tringle à rideaux.

Une paire de rideaux au niveau de la porte d'entrée, largement tachée.

Présence d'un spot électrique en applique.

Un petit tableau de fusibles.

Un disjoncteur.

Un placard de rangements deux portes coulissantes.

ferrari publicité ©

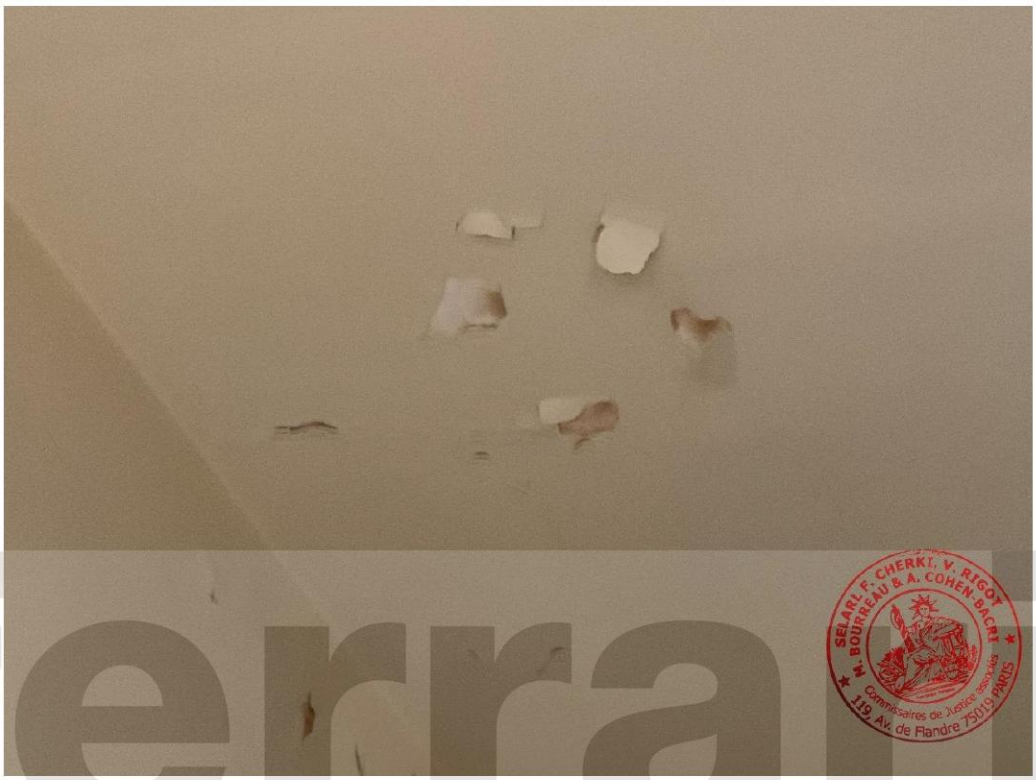


Photographie n°52.

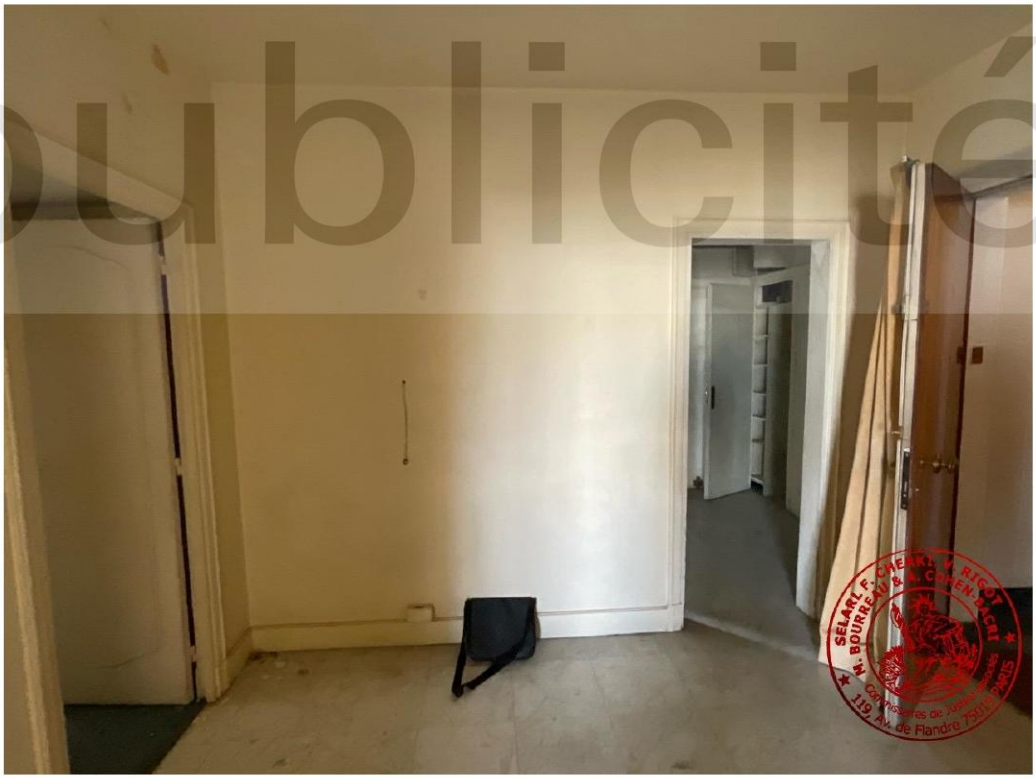


Photographie n°53.

ferrari publicité ©



Photographie n°54.



Photographie n°55.

ferrari © publicité

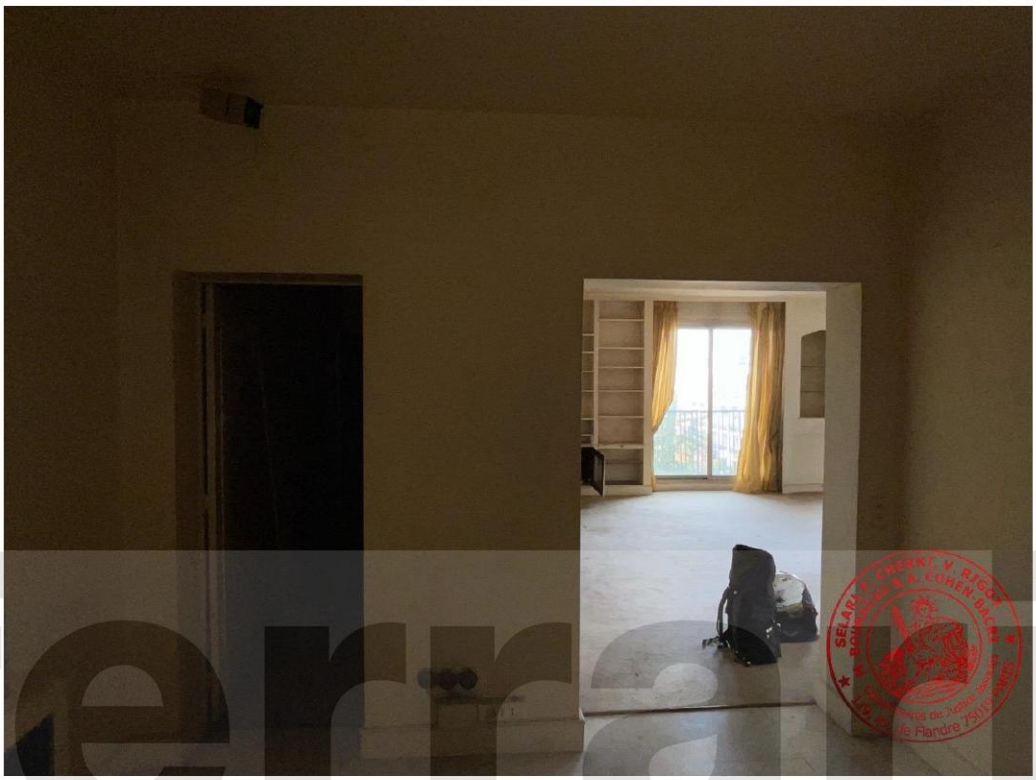


Photographie n°56.



Photographie n°57.

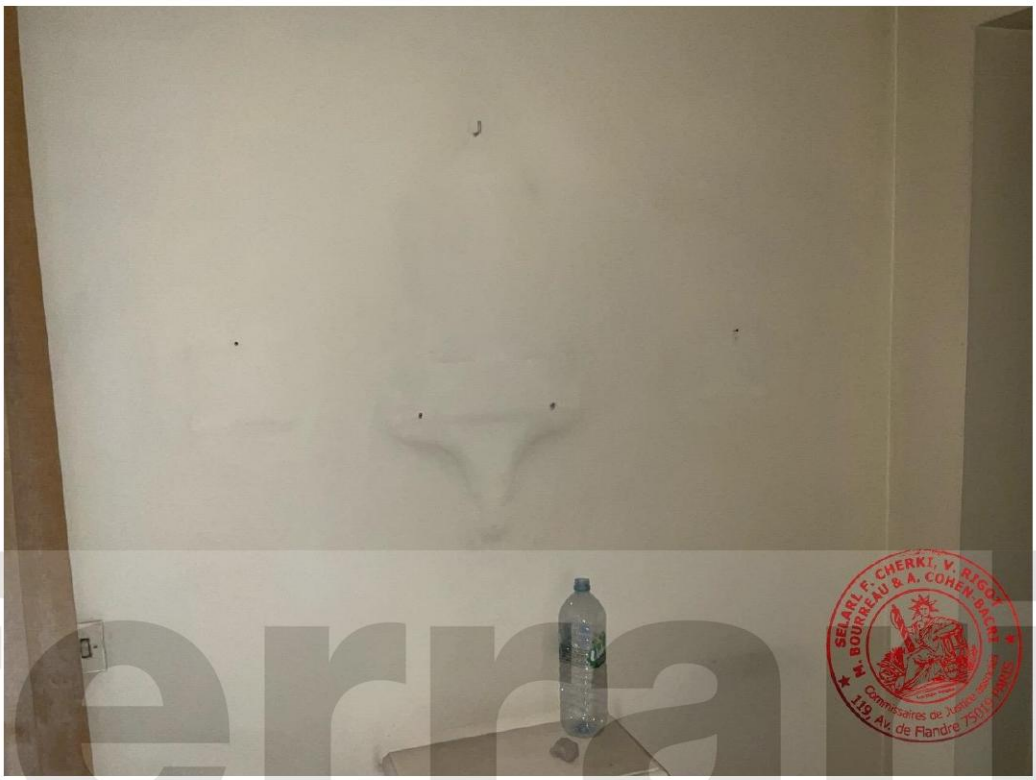
ferrari publicité ©



Photographie n°58.



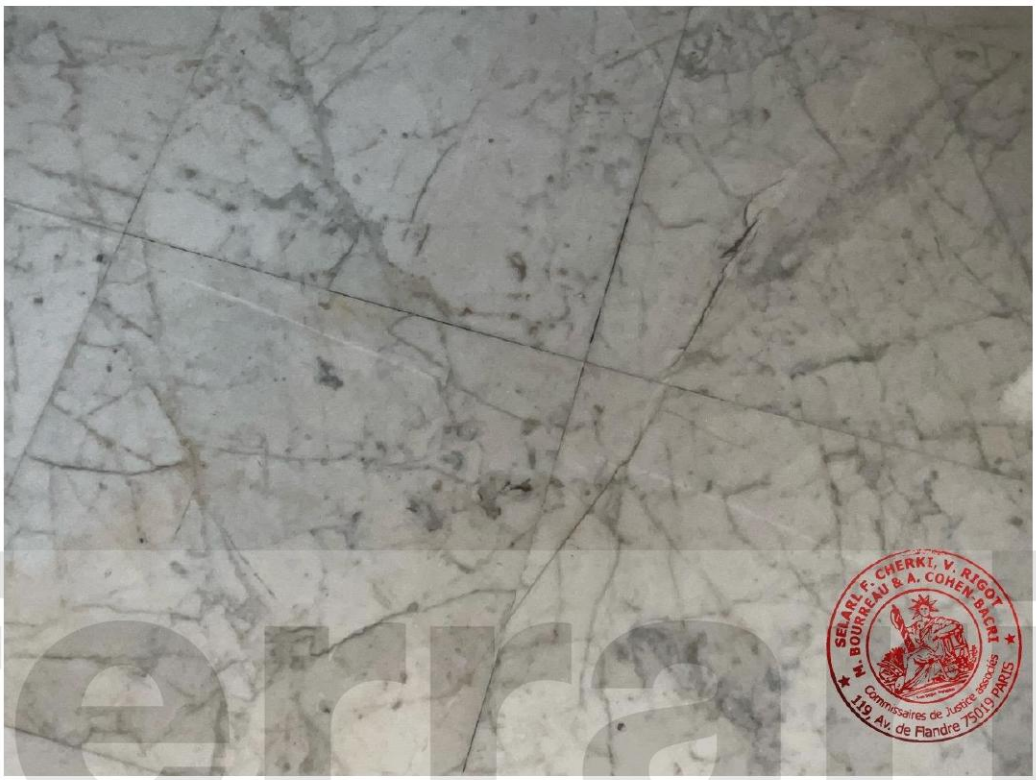
Photographie n°59.



Photographie n°60.



Photographie n°61.



Photographie n°62.



Photographie n°63.

ferrari© publicité

OFFICE A DROITE DE L'ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre, recouverte d'une peinture façon marbre comportant des traces de noircissures. Au niveau des arêtes, je note des éclats, chocs et épaufrures.

Le plafond est recouvert d'un tissu tendu en velours ancien mais en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture façon marbre, en bon état d'usage, bien qu'ancienne.

Le marbre recouvrant le sol comporte des traces de salissures et de noircissures incrustées à différents endroits.

Il existe :

Deux placards de rangements constitués chacun d'une porte ainsi que des portes en partie haute. A l'intérieur de ces placards de rangements, les peintures sont usagées.

Côté gauche, je note un disjoncteur ainsi qu'un tableau électrique démunis de capot.

Une porte de service avec poignée et plaque de propreté dorée, verrou, entrebâilleur, ainsi qu'un verrou en partie basse.

ferrari© publicité



Photographie n°64.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



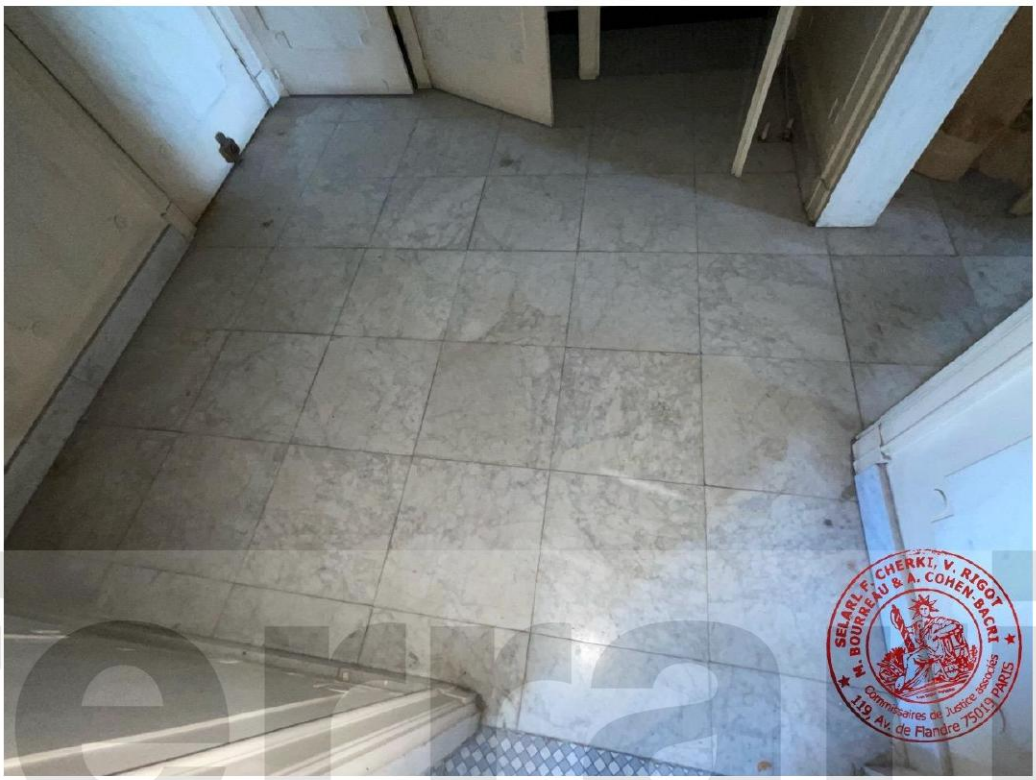
Photographie n°67.



Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.



Photographie n°71.



Photographie n°72.



Photographie n°73.

ferrari© publicité



Photographie n°74.

fernati©
publicité

CUISINE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, recouverte d'une peinture façon marbre, en bon état d'usage. En périphérie de cette porte, je note que la peinture est jaunie.

La peinture du faux plafond est très fortement jaunie. Elle s'écaille, s'effrite et se détache largement dans la seconde partie.

Les peintures recouvrant les murs sont vétustes, tachées et jaunies. Elles s'écaillent, s'effritent et se détachent très fortement au niveau du mur face ainsi que côté gauche.

La protection murale carrelée est ancienne mais en bon état d'usage, un carreau est manquant au niveau du vide-ordure.

Le carrelage recouvrant le sol comporte des traces de salissures et de noircissures incrustées.

Il existe :

Un ensemble de placards haut et bas de rangements anciens et fortement poussiéreux.

Un plan de travail très fortement poussiéreux.

Un double bac évier avec robinetterie eau chaude - eau froide.

Une hotte électrique ancienne encastrée.

Une fenêtre basculante dont le vitrage est très fortement poussiéreux avec store extérieur actionné par une manivelle intérieure.

ferrari publicité ©



Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.



Photographie n°78.



Photographie n°79.



Photographie n°80.



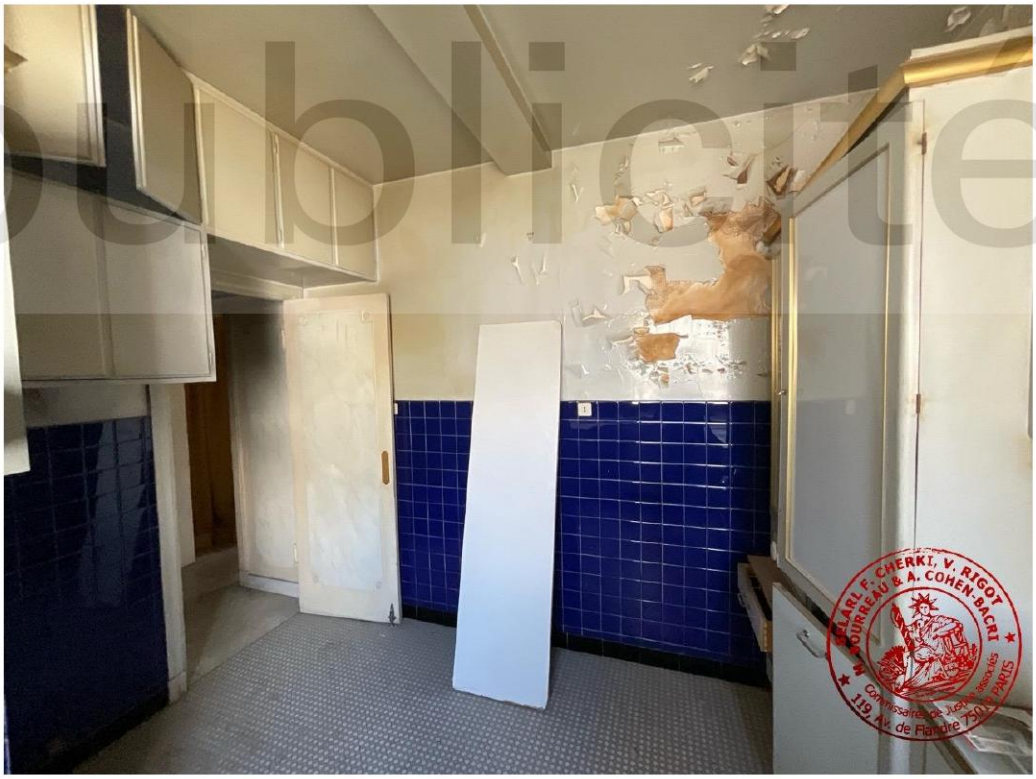
Photographie n°81.



Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.



Photographie n°85.



Photographie n°86.



Photographie n°87.

ferrari publicité

COULOIR DE DEGAGEMENT COTE GAUCHE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, dont la peinture est jaunie, munie d'une poignée dorée.

La peinture du plafond est largement usagée. Elle s'écaille et s'effrite par endroits. Au centre du plafond, je note une sortie de fils électriques avec douille.

Les peintures recouvrant les murs, sont vétustes et jaunies. Côté gauche en partie mi-basse, elles s'écaillent et s'effritent.

La moquette recouvrant le sol est très fortement tachée.

Il existe :

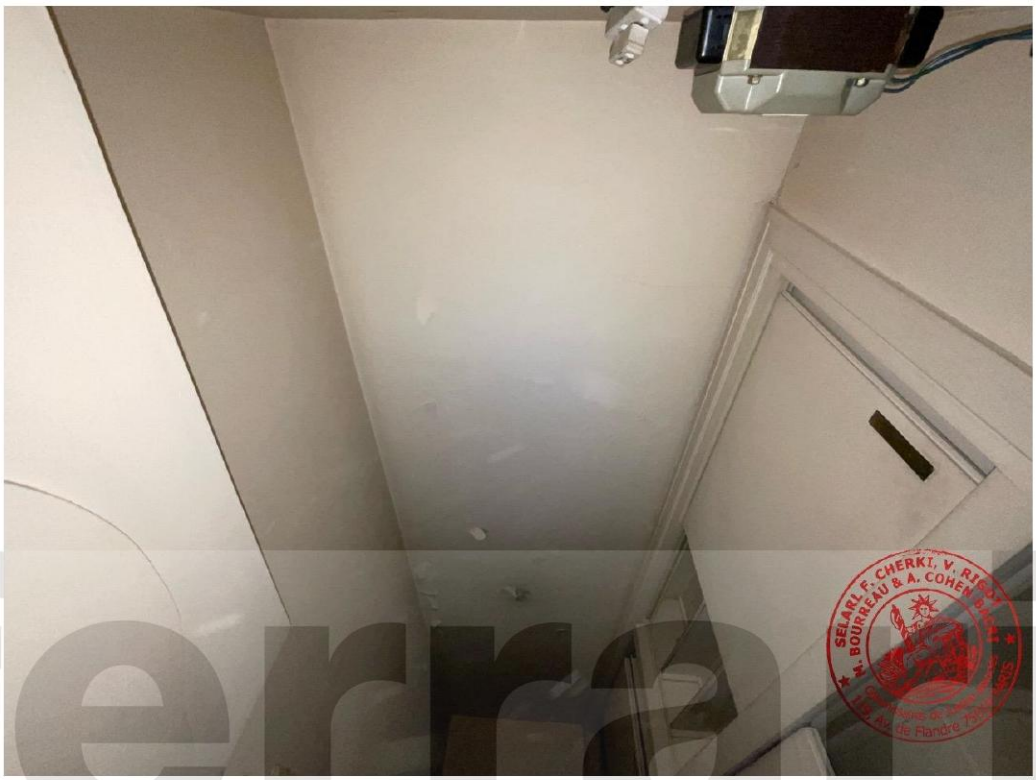
Un ensemble de placards de rangements haut et bas avec portes en bois coulissantes, recouvertes d'une peinture largement usagée.

A l'intérieur, les peintures de ces placards sont également très fortement usagées.



Photographie n°88.

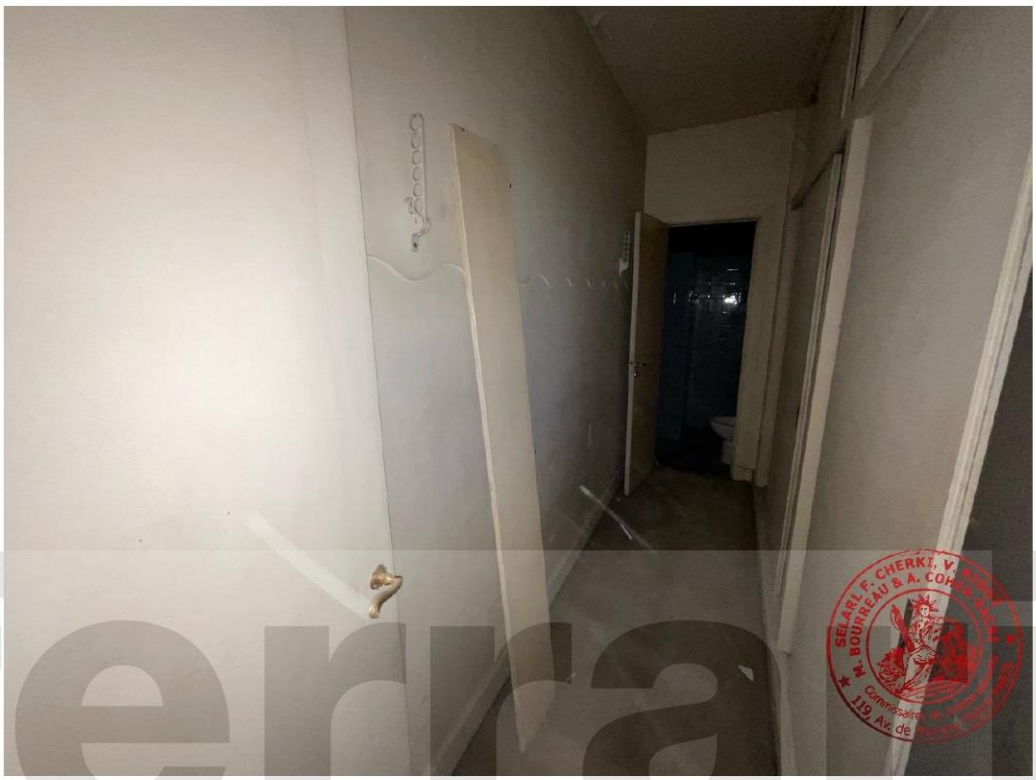
ferrari publicité ©



Photographie n°89.



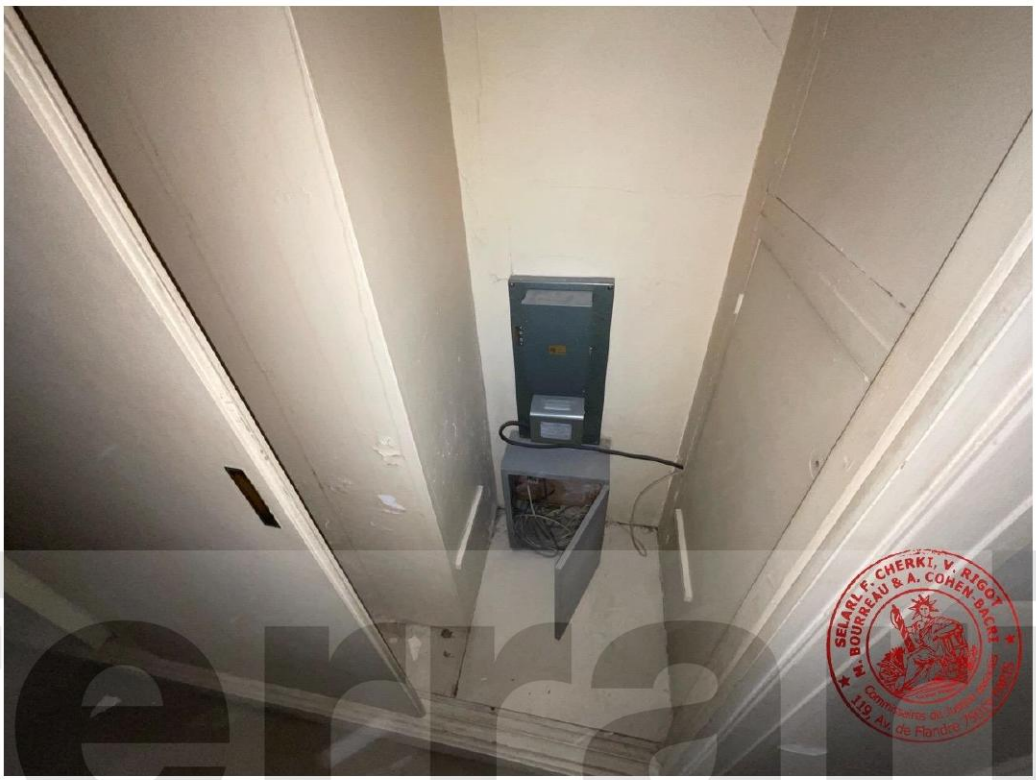
Photographie n°90.



Photographie n°91.



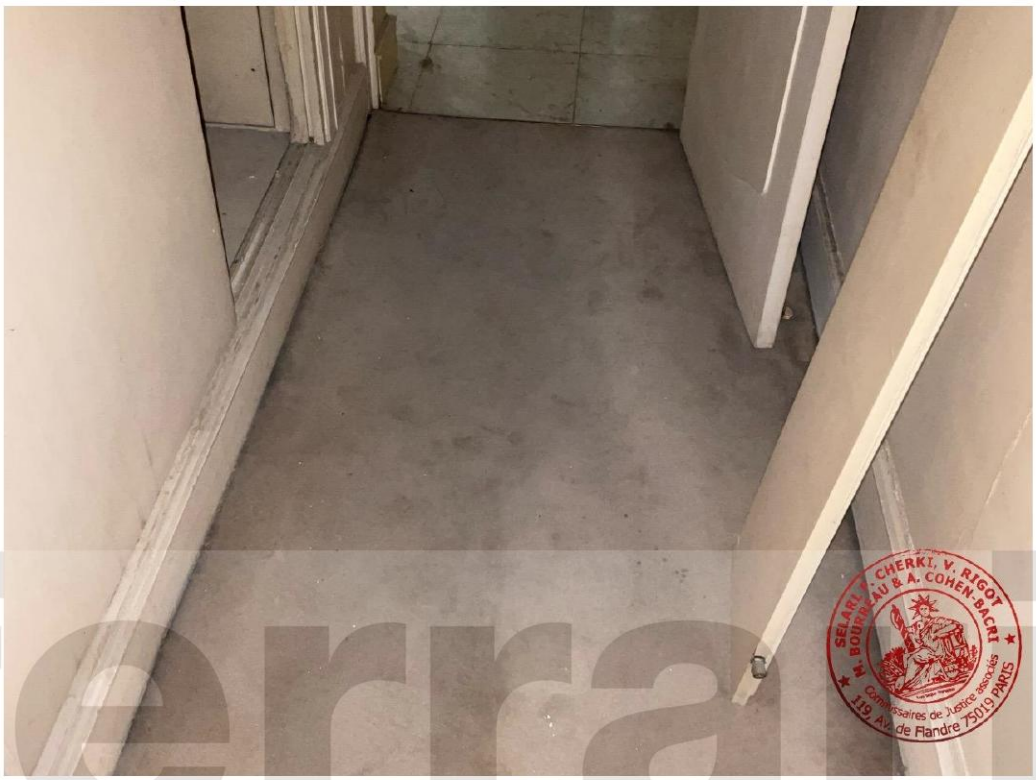
Photographie n°92.



Photographie n°93.



Photographie n°94.



Photographie n°95.



Photographie n°96.

SANITAIRES DANS LE PROLONGEMENT

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois simple battant, recouverte d'une peinture usagée et noircie, munie d'une poignée en acier avec un verrou.

Les papiers peints recouvrant le plafond ainsi que la partie haute des murs sont en bon état.

La protection murale carrelée ancienne est en bon état. Néanmoins, au niveau du mur face, je note trois percements au niveau d'un joint.

Le carrelage recouvrant le sol est en bon état mais fortement poussiéreux.

Il existe :

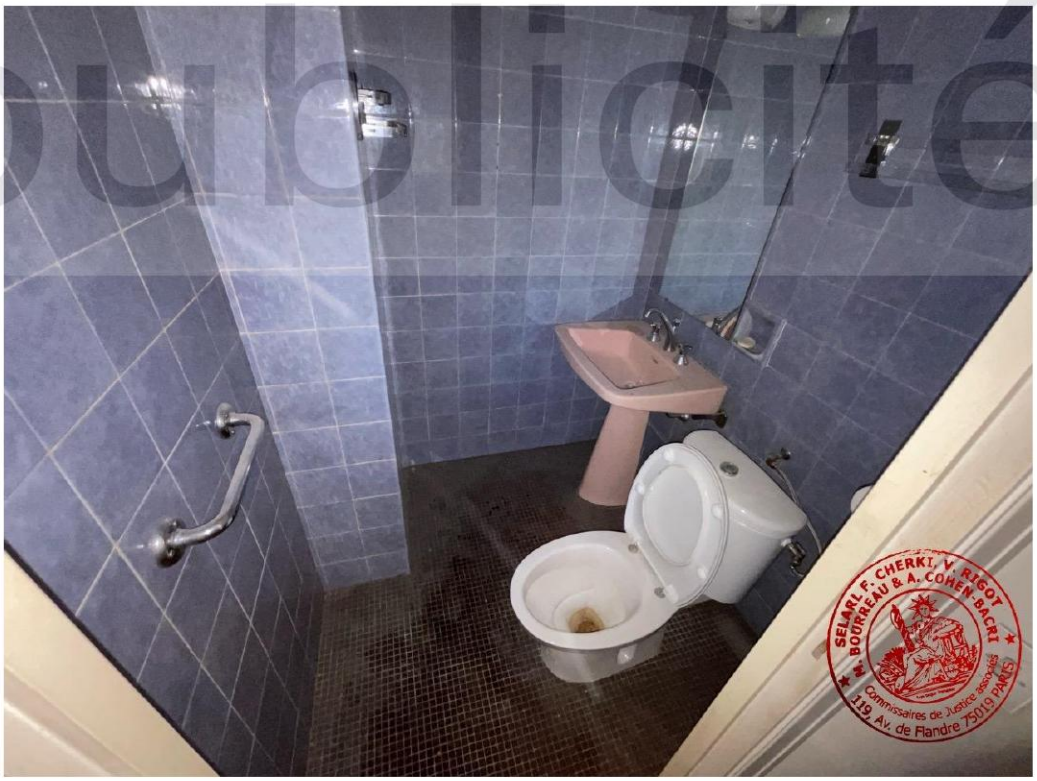
Une suspension lumineuse en verre au plafond.

Une applique murale en verre et métal au-dessus d'un miroir ainsi que d'un lavabo sur colonne très fortement poussiéreux. Ce lavabo comporte une robinetterie eau chaude – eau froide.

Un WC avec lunette et abattant.

Deux porte-serviettes en métal.

ferrari© publicité



Photographie n°97.



Photographie n°98.



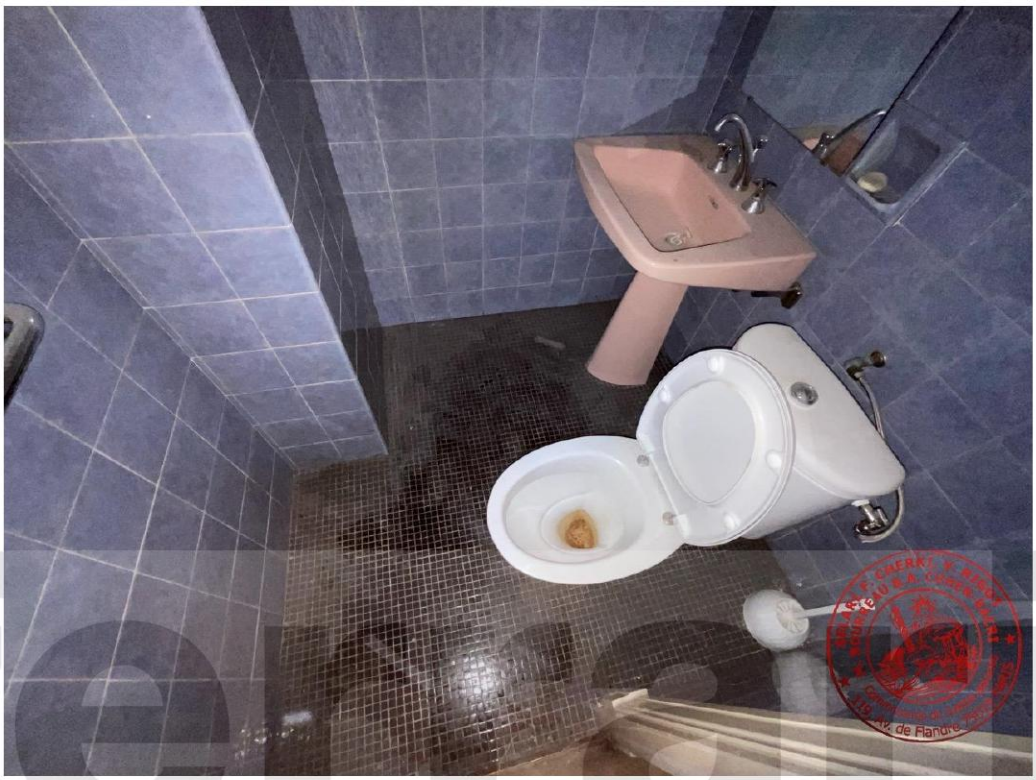
Photographie n°99.



Photographie n°100.



Photographie n°101.



Photographie n°102.

fotiari© publicité

DOUBLE LIVING A GAUCHE DE L'ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre, recouverte d'une peinture jaunie. Une fine fissuration non ouverte est visible en partie haute.

La peinture du plafond comporte des écaillements immédiatement à gauche en entrant.

Les peintures recouvrant les murs comportent des traces de salissures et de noircissures ainsi que des traces de cadres déposés.

La moquette recouvrant le sol est très fortement tachée, usagée et comporte des traces de décolorations.

Il existe :

Des étagères de rangements bois à l'intérieur d'une bibliothèque encastrée,

Au-dessous, un radiateur mural inséré dans un coffrage deux portes avec grille d'aération.

Deux portes-fenêtres coulissantes dont les vitrages sont poussiéreux. A noter que le vitrage gauche de la porte-fenêtre de droite est largement fêlé. Entre ces deux portes-fenêtres, une niche avec trois étagères en verre.

Deux paires de rideaux sur tringles.

ferrari © publicité



Photographie n°103.



Photographie n°104.



Photographie n°105.



Photographie n°106.



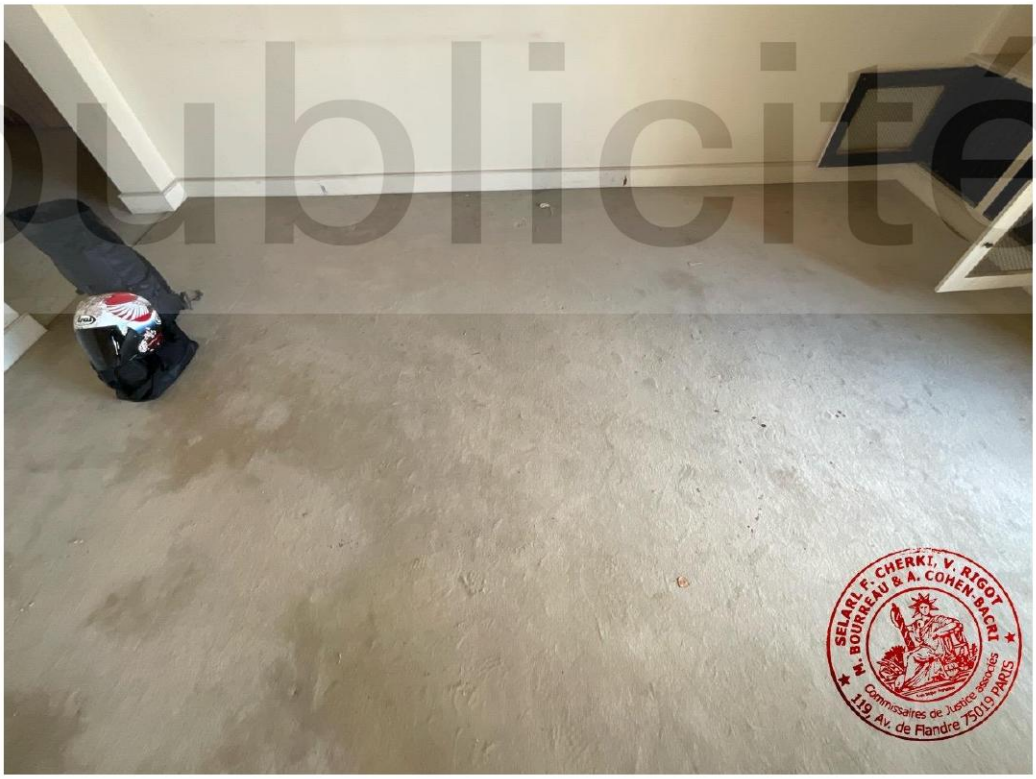
Photographie n°107.



Photographie n°108.



Photographie n°109.



Photographie n°110.



Photographie n°111.

ferrari publicité ©

DEGAGEMENT FACE A LA PORTE D'ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois simple battant, recouverte d'une peinture usagée. Cette porte est munie d'une poignée dorée.

La peinture du plafond s'écaille, s'effrite et se détache très fortement. L'ensemble est vétuste.

Les peintures recouvrant les murs sont très fortement jaunies. Au niveau des impostes, face, côté chambre et salle de bains, les peintures s'écaillent, s'effritent et se détachent.

La moquette recouvrant le sol est très fortement tachée et vétuste. Côté droit, je note un mur recouvert de carreaux miroités, deux des carreaux sont déposés et l'un d'eux est entreposé au sol.



Photographie n°112.

ferrari© publicité



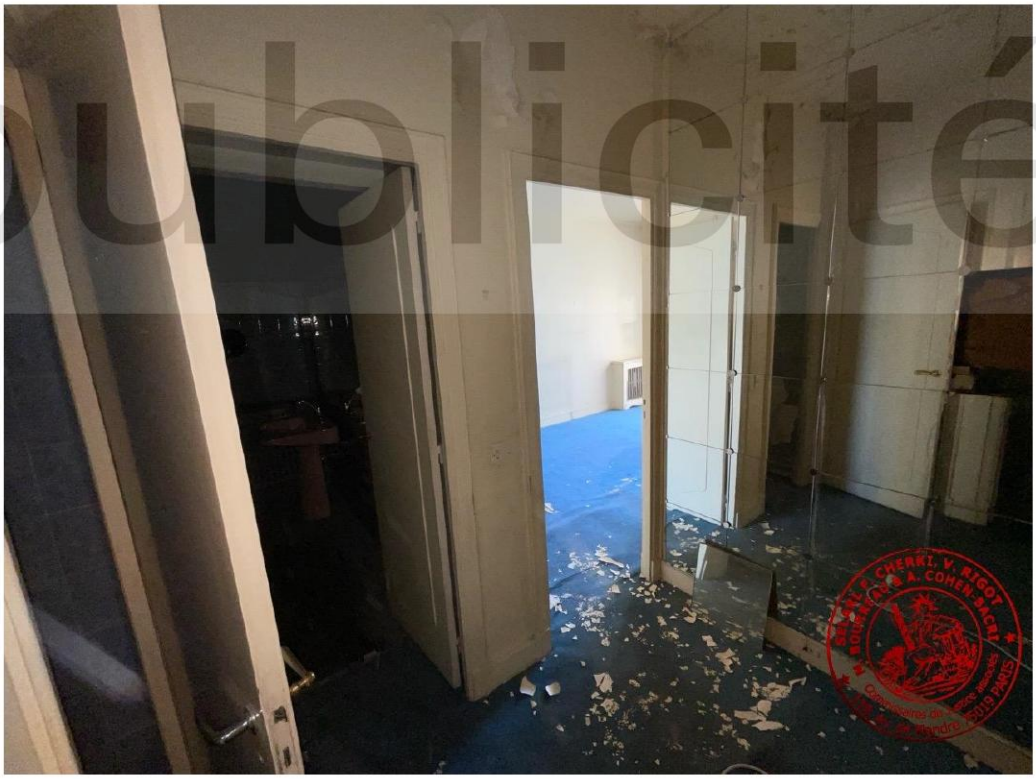
Photographie n°113.



Photographie n°114.



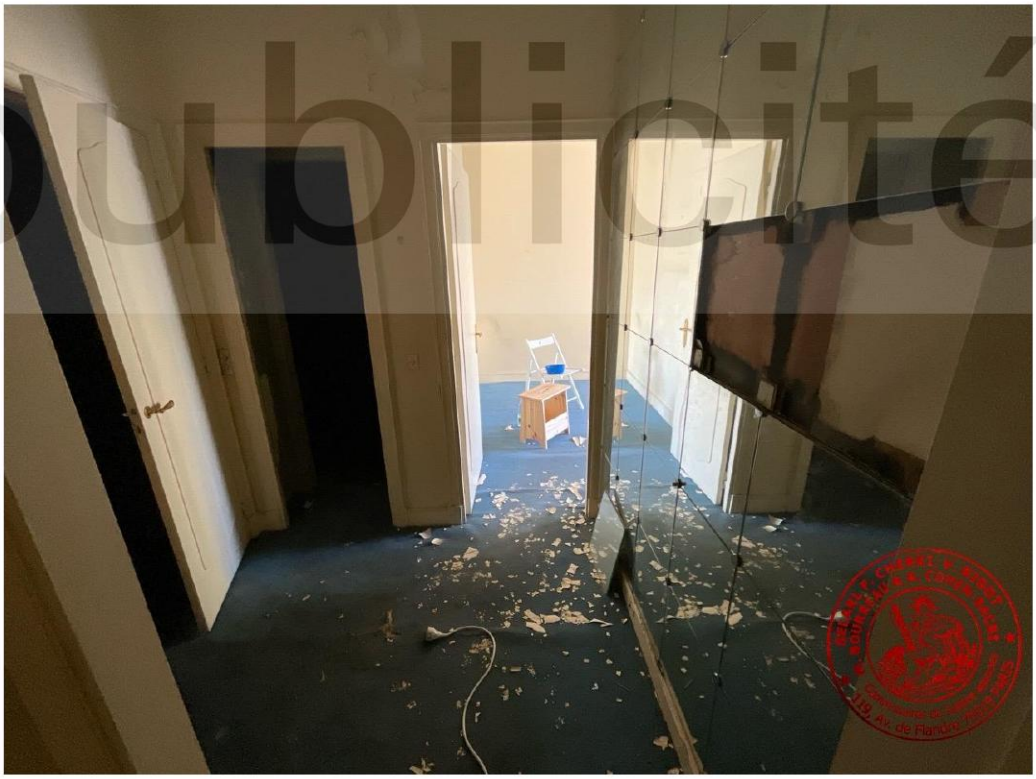
Photographie n°115.



Photographie n°116.



Photographie n°117.



Photographie n°118.

ferrari©
publicité

CHAMBRE FACE AU DEGAGEMENT A DROITE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant dont la peinture est jaunie, munie d'une poignée dorée avec plaque de propreté.

La peinture du plafond est vétuste. Elle s'écaille, s'effrite et se détache très fortement dans la première partie.

Les peintures recouvrant les murs comportent des traces de cadres déposés à différents endroits ainsi que des traces de noircissures. Immédiatement à droite en entrant, ces peintures s'écaillent, s'effritent et se détachent très fortement, laissant apparaître des écaillements et fissurations.

La moquette recouvrant le sol est très fortement tachée.

Il existe :

Une porte-fenêtre coulissante dont les vitrages sont en bon état mais poussiéreux. A l'extérieur, un store actionné par une manivelle intérieure.

Un radiateur mural inséré dans un coffrage bois fortement poussiéreux avec grille.

Un placard de rangements dont l'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, dont la peinture est usagée. Cette porte est munie d'une poignée dorée avec serrure ainsi qu'une clé. A l'intérieur, je note un miroir sur la porte.

Une étagère de rangements bois avec une tringle.

Les peintures sont usagées.

La moquette au sol est également usagée.

ferrari© publicité



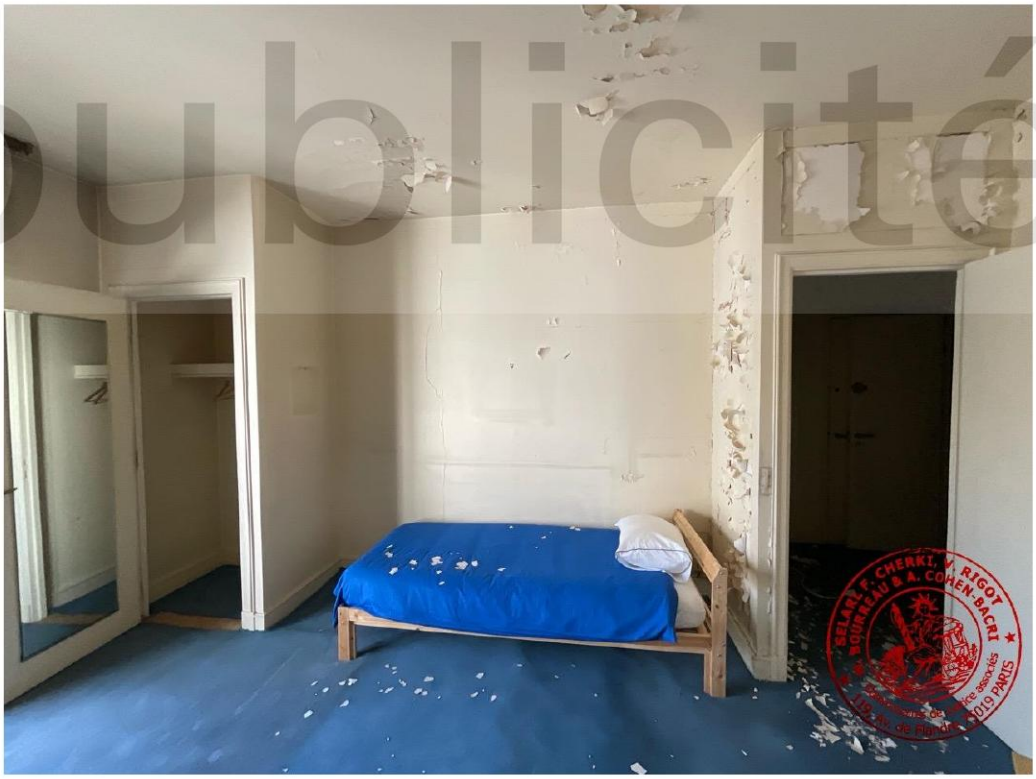
Photographie n°119.



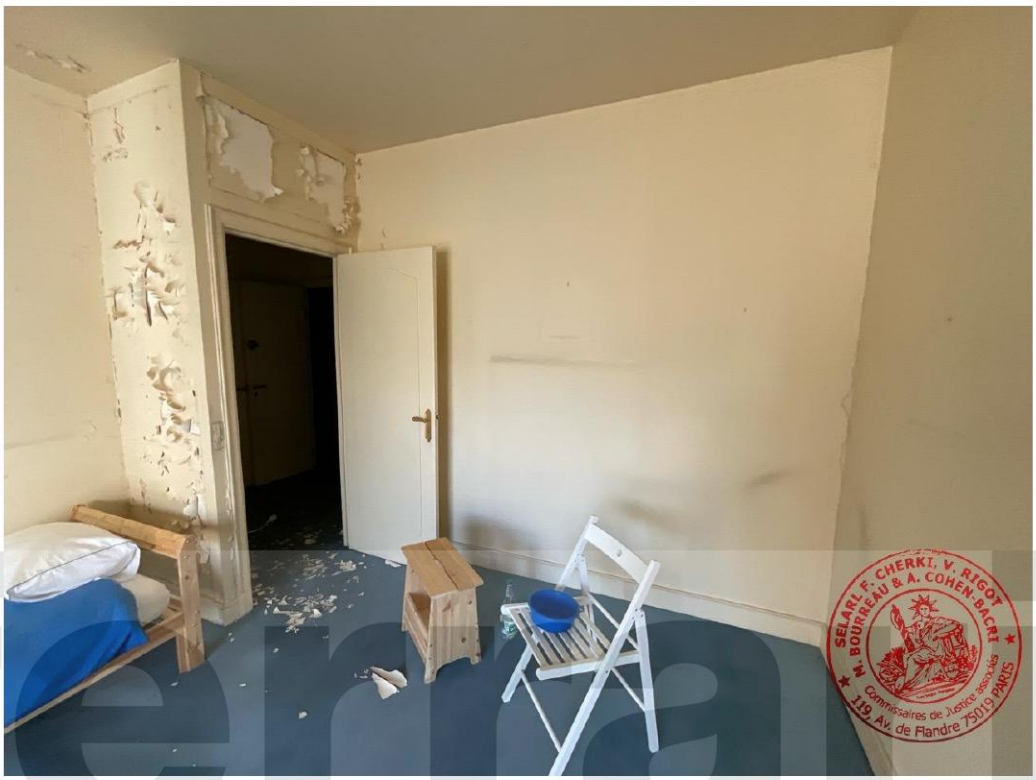
Photographie n°120.



Photographie n°121.



Photographie n°122.



Photographie n°123.

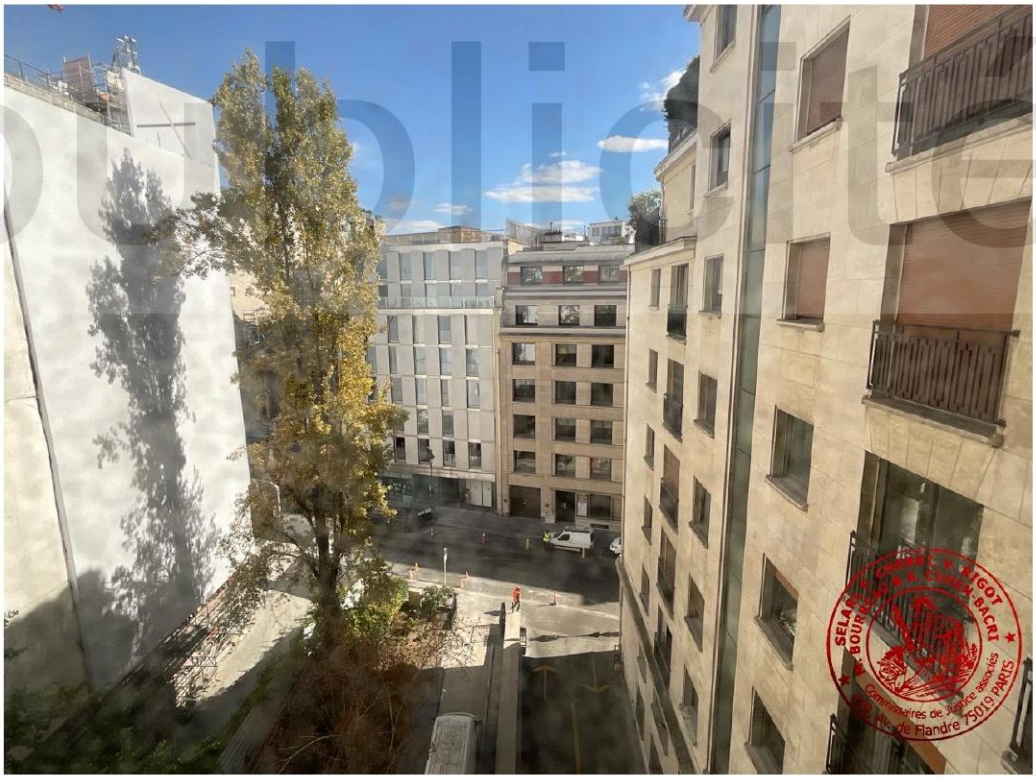


Photographie n°124.

ferrari© publicité



Photographie n°125.



Photographie n°126.

SALLE DE BAINS FACE GAUCHE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, dont la peinture est défraîchie, munie d'une poignée dorée.

Le plafond est recouvert de papiers peints qui se décollent à deux endroits différents. En partie haute des murs, les papiers peints sont en bon état, mais anciens, côté gauche, ils se détachent à un endroit.

La protection murale carrelée est ancienne mais en bon état d'usage, côté gauche, six carreaux sont manquants.

Le carrelage recouvrant le sol est très fortement poussiéreux.

Il existe :

Un lavabo sur colonne avec robinetterie eau chaude - eau froide.

Une baignoire.

Un bidet avec robinetterie.



Photographie n°127.



Photographie n°128.



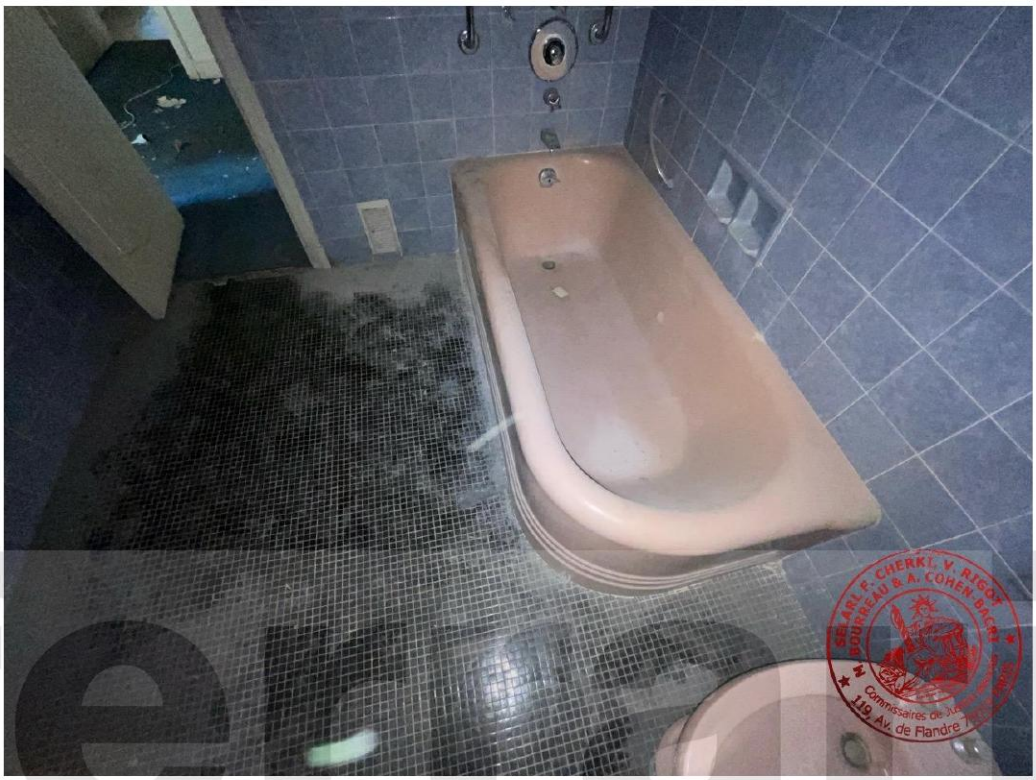
Photographie n°129.



Photographie n°130.



Photographie n°131.



Photographie n°132.



Photographie n°133.

ferrari publicité ©



Photographie n°134.



Photographie n°135.

DRESSING A GAUCHE DU DEGAGEMENT

L'accès s'effectue au moyen d'une porte dont la peinture est jaunie.

Le placage bois au plafond ainsi que sur les murs est en bon état.

La moquette au sol est fortement usagée.

Il existe :

Un ensemble d'étagères en mélaminé ainsi que deux placards, une porte.



Photographie n°136.

ferrari © publicité



Photographie n°137.



Photographie n°138.

ferrari© publicité

SANITAIRES A GAUCHE DU DEGAGEMENT

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois simple battant, dont la peinture est usagée. Cette porte est munie d'une poignée dorée côté extérieur et en métal côté intérieur.

Le plafond ainsi que la partie haute des murs est recouverte de papiers peints.

La protection murale carrelée est en bon état.

Le carrelage au sol est en bon état, mais poussiéreux.

Il existe :

Un WC avec lunette et abattant.

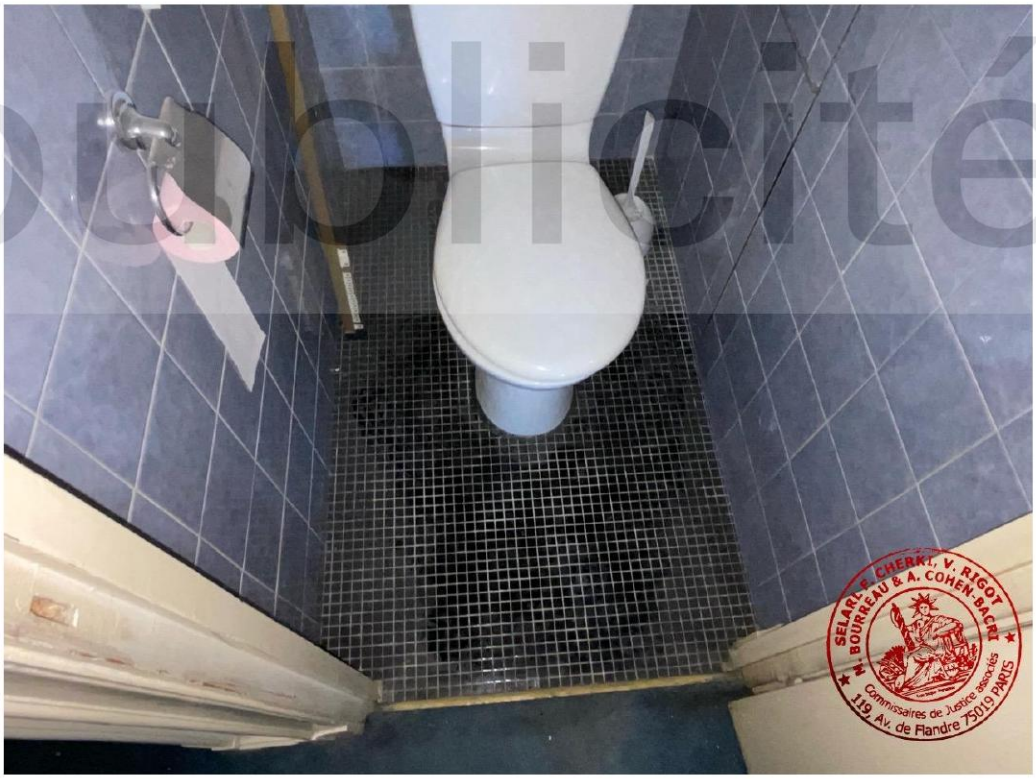
Au plafond, une suspension lumineuse en verre.



Photographie n°139.



Photographie n°140.



Photographie n°141.

PREMIER ETAGE

CHAMBRE DE SERVICE NUMERO 1

Bien qu'encombrée, cette chambre de service ne semble pas occupée à titre d'habitation de façon habituelle.

ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois avec protection métallique. Au niveau de son encadrement, cette porte est munie d'une poignée dorée, ainsi d'une serrure centrale, ainsi qu'un verrou.

La peinture du plafond est en bon état.

Les peintures recouvrant les murs sont défraîchies. Elles s'écaillent, s'effritent et se détachent par endroits.

Le parquet au sol à lames droites est en bon état d'usage, une latte est noircie et légèrement enfoncée en mitoyenneté avec la salle d'eau.



Photographie n°142.

ferrari publicité

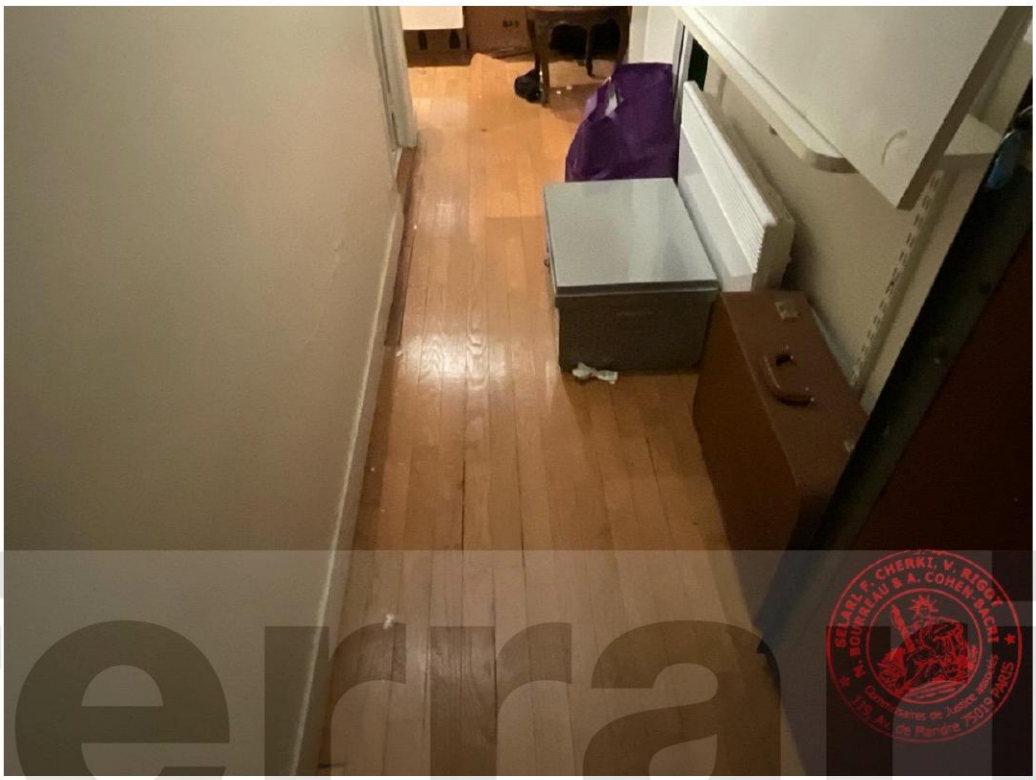


Photographie n°143.



Photographie n°144.

ferrari publicité ©



Photographie n°145.

ferrari publicité ©

SALLE D'EAU A GAUCHE DE L'ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant en bois recouverte d'une peinture en bon état, munie d'une poignée avec plaque de propreté ordinaire.

La peinture du faux plafond est fissurée par endroits et s'écaille.

Les peintures recouvrant les murs sont défraîchies. Au niveau du mur face ainsi côté gauche, je note des fissurations.

Cette pièce est très fortement encombrée, rendant mes constatations sous réserve.

La protection murale carrelée sur sa partie visible est en bon état.

Le carrelage au sol sur sa partie visible est en bon état.

Il existe :

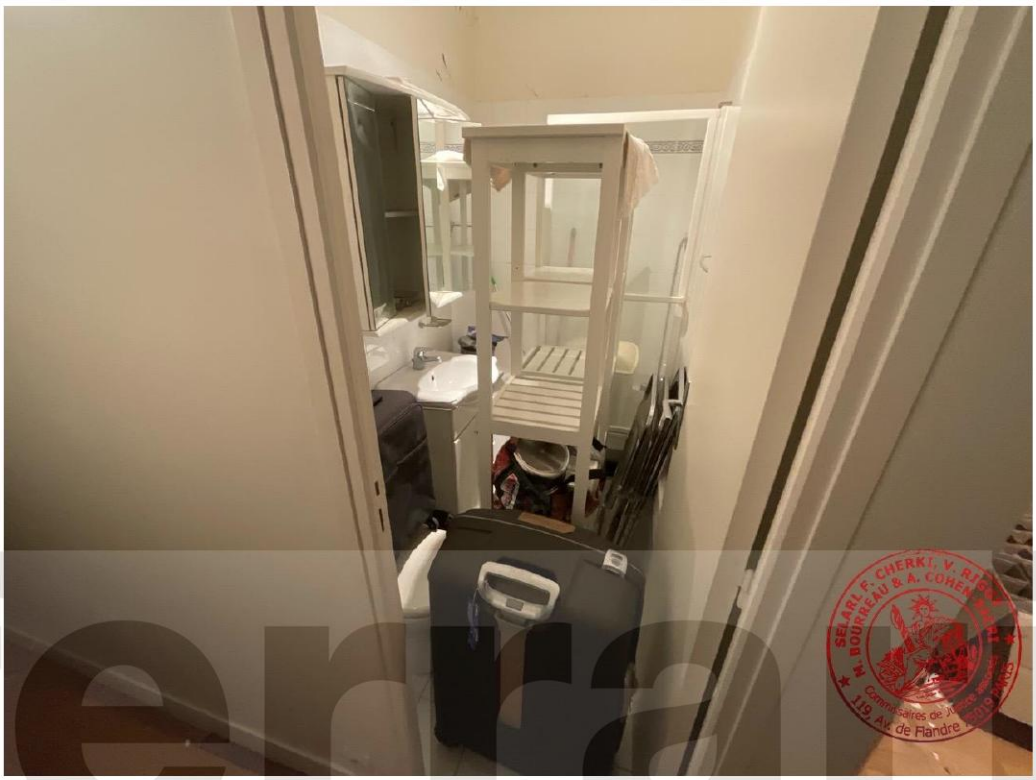
Un lavabo sur meuble deux portes avec mitigeur acier.

Une armoire à pharmacie trois portes vitrées.

Une baignoire avec pommeau de douche, flexible et mitigeur acier.

Une voie d'aération.

ferrari© publicité



Photographie n°146.



Photographie n°147.



Photographie n°148.



Photographie n°149.



Photographie n°150.



Photographie n°151.



Photographie n°152.



Photographie n°153.

ferrari© publicité



Photographie n°154.

ferrari publicité ©

PIECE DANS LE PROLONGEMENT

L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre.

La peinture du plafond est en état d'usage. Présence d'un plafonnier avec trois spots électriques.

Les peintures recouvrant les murs sont jaunies à différents endroits et noircies en partie haute de part et d'autre de la fenêtre.

En mitoyenneté avec la salle de douche, je note des percements.

Le parquet au sol à lames droites sur sa partie visible est en bon état.

Il existe :

Une fenêtre basculante dont le vitrage est en bon état avec store extérieur en bois actionné par une manivelle intérieure dont la poignée est en partie cassée.

Un évier inox avec mitigeur acier.

Un plan de travail en inox.

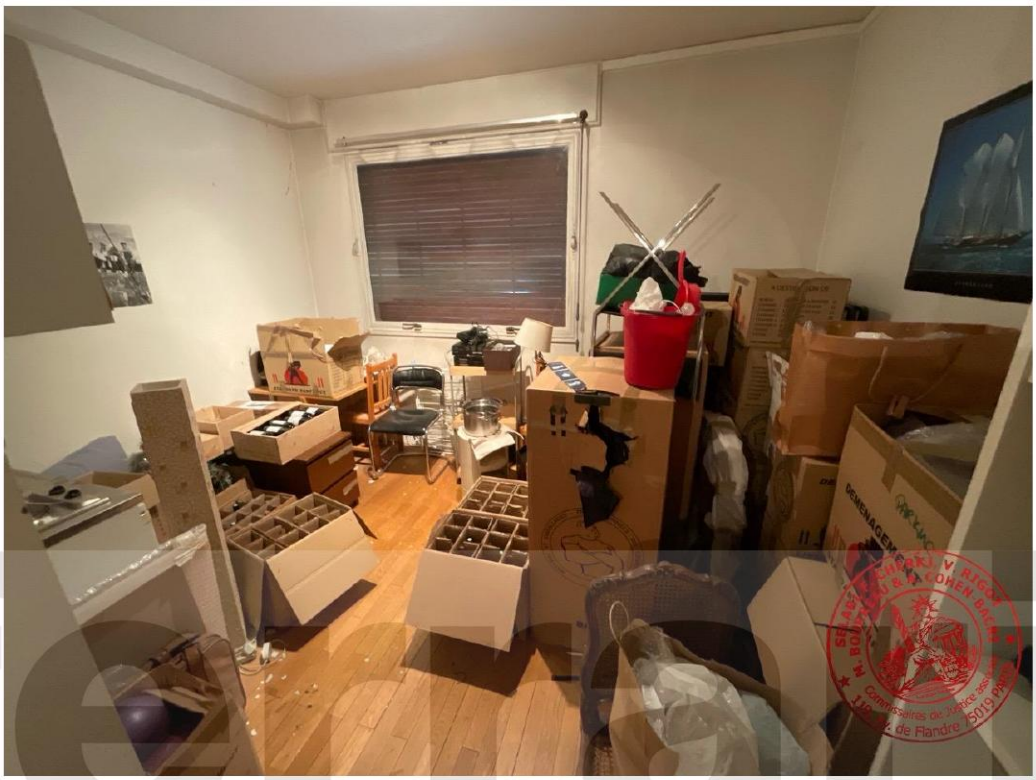
Une plaque électrique deux feux.

Un petit réfrigérateur.

Un placard deux portes.

A noter que cette pièce est très fortement encombrée de cartons, dont certains ouverts me permettant de constater des bouteilles de vin et de champagne.

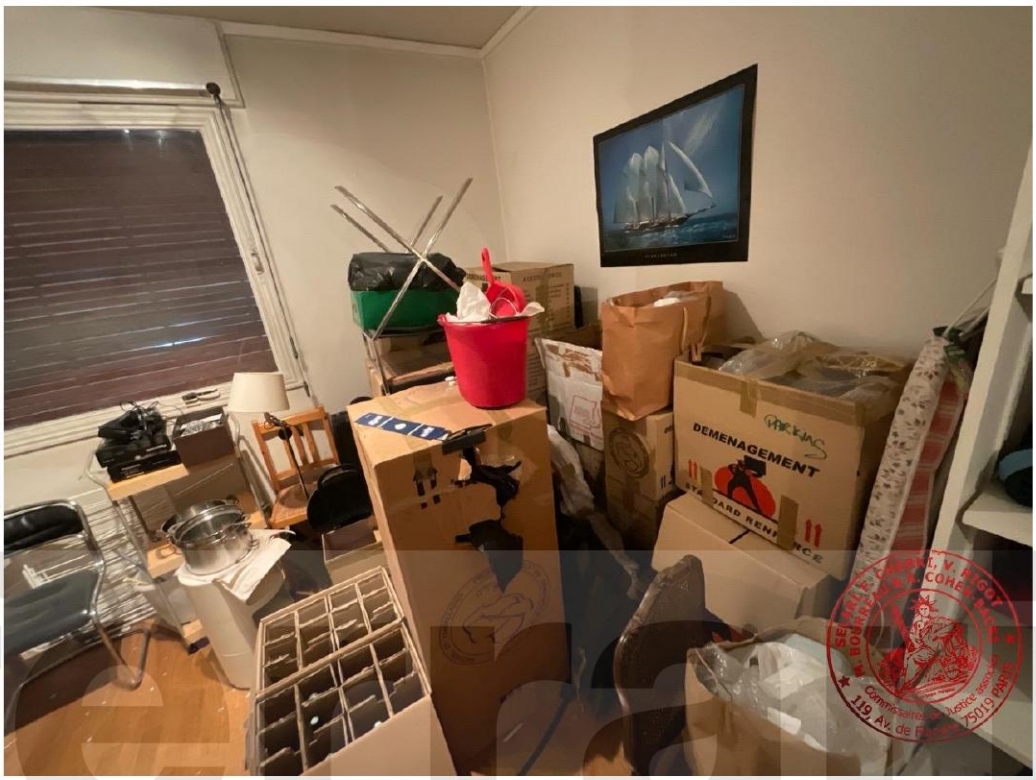
ferrari publicité



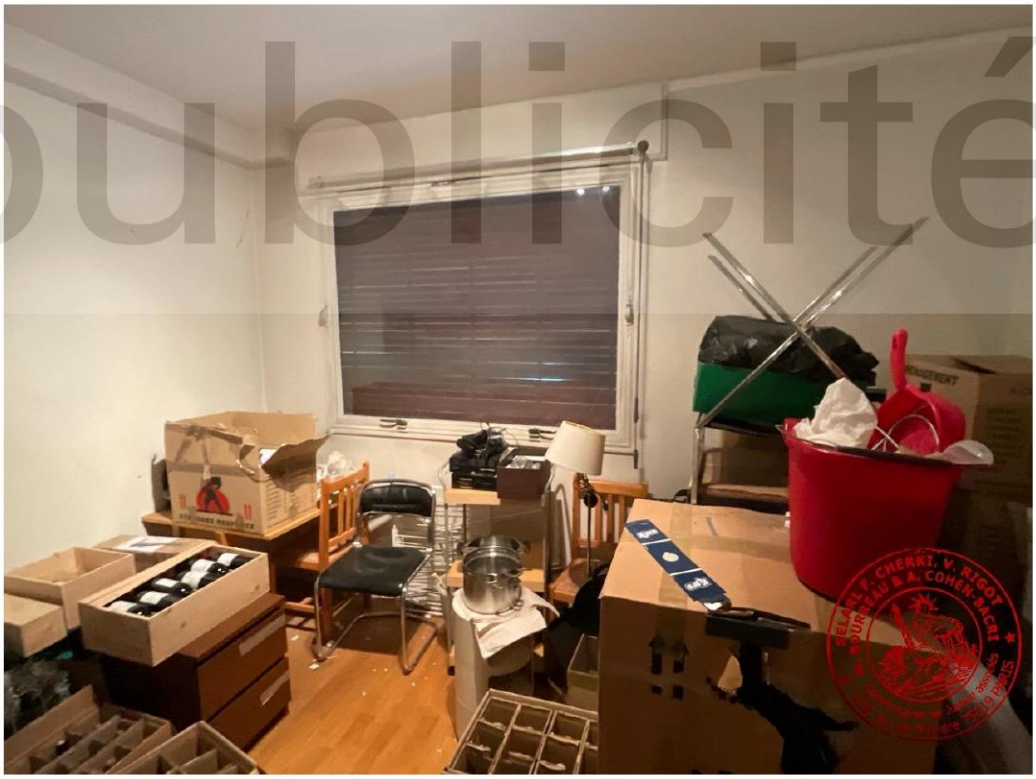
Photographie n°155.



Photographie n°156.



Photographie n°157.



Photographie n°158.



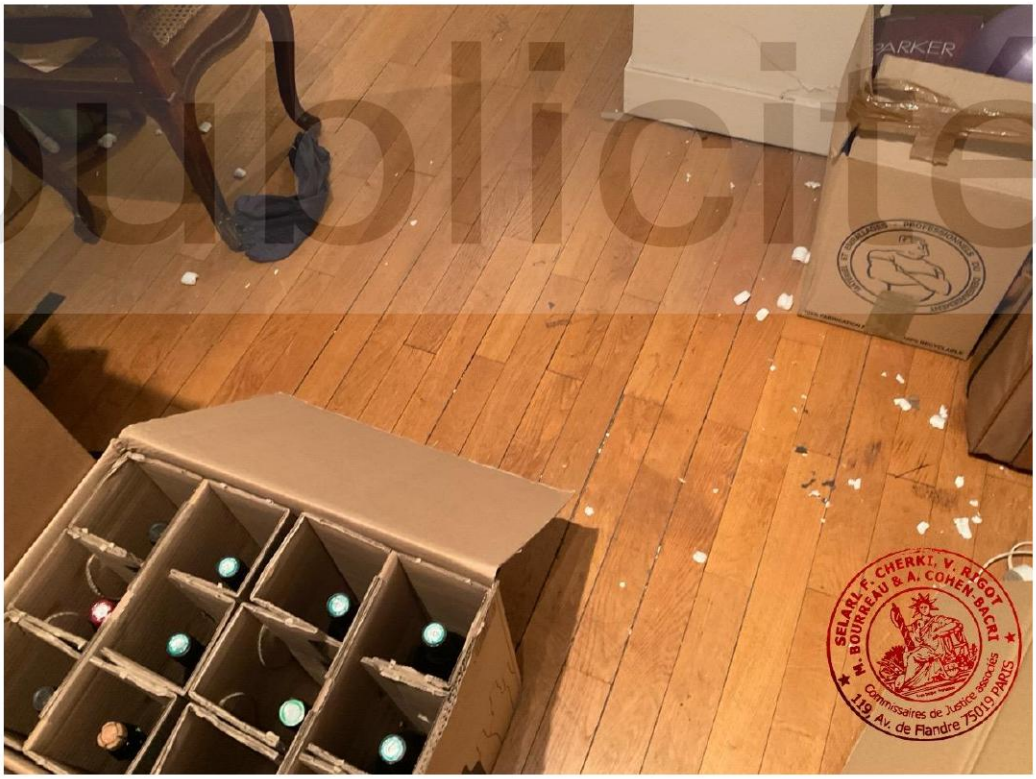
Photographie n°159.



Photographie n°160.



Photographie n°161.



Photographie n°162.

Les cent soixante-deux photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de mon étude.

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.

Franck Cherki

Commissaire de Justice Associé



ferrari publicité ©