



EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

L'an Deux Mille Vingt-cinq

Et Le Vingt-trois Juillet

A partir de 10 h 00 jusqu'à 11 h 13

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble du [REDACTED]
[REDACTED] représenté par son syndic, **la Société** [REDACTED] Société par Actions
Simplifiée ayant son siège social au [REDACTED]
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED]
agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit
siège.

Elisant domicile au Cabinet de :

la SELARL CABINET SABBAAH & ASSOCIES, représentée par **Maître Jean-Luc SABBAAH**,
Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 14, Rue Vivienne à PARIS IIème arrondissement.

Agissant en vertu :

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS le 22 Septembre 2023, signifié les 30 Octobre et 24 Novembre 2023, et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS en date du 28 Février 2025 ;
- D'une inscription d'hypothèque légale publiée au service de la publicité foncière de [REDACTED] le 7 Mars 2024, Sages [REDACTED], volume [REDACTED] N° [REDACTED] ;

- D'un bordereau rectificatif publié le 15 Avril 2024, Sages [REDACTED], volume [REDACTED] N° [REDACTED]
- De la procédure de saisie immobilière ayant été autorisée par vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du Syndicat des Copropriétaires en date du 11 Mai 2023 ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière demeuré infructueux en date du 11 Juillet 2025 suivant actes de mon Ministère ;

A l'encontre de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED]
[REDACTED], de nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED]
[REDACTED] ;

Madame [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]), de nationalité [REDACTED], divorcée de **Monsieur** [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

Dans le cadre de la vente de saisie immobilière, d'établir un procès-verbal de description des lots appartenant à **Monsieur** [REDACTED] et **Madame** [REDACTED]
[REDACTED], sis 25, Rue Championnet à PARIS XVIIIème arrondissement, soit :

- lot n° 91 de l'état descriptif de division : un appartement au cinquième étage comprenant trois pièces, cuisine, salle de bains et water-closets

- Lot n° 20 de l'état descriptif de division : une cave portant le numéro 13 au sous-sol

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussignée, Maître Magda SULTAN, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associée dans la Société Civile Professionnelle BENHAMOUR – SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI^{ème} arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,

Poursuivant la procédure de saisie immobilière en vue de la vente des biens immobiliers appartenant à **Monsieur** [REDACTED] et **Madame** [REDACTED] de réaliser à un procès-verbal de description desdits biens situés 25, rue Championnet à PARIS XVIIIème arrondissement, soit :

- Un appartement ;
- Une cave en sous-sol.



Certifie m'être transportée ce jour, 23 Juillet 2025, à partir de 10 h 00, 25, Rue Championnet à PARIS XVIIIème arrondissement, appartement au cinquième étage porte face gauche depuis l'escalier, où étant assistée de :

➤ Monsieur Michael ZAGHDOUN, Société ALLIANCE DIAGNOSTICS

Et en présence de Monsieur [REDACTED] débiteur saisi

Ayant frappé à la porte située à droite de l'ascenseur, Monsieur [REDACTED] que je reconnais pour l'avoir rencontré lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière m'ouvre.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité de Commissaire de Justice ainsi que l'objet de ma présence et lui précise être assistée d'une personne chargée de procéder aux diagnostics légaux.

Monsieur [REDACTED] nous laisse pénétrer dans le logement afin d'accomplir ma mission.

Monsieur [REDACTED] déclare occuper seul le logement.

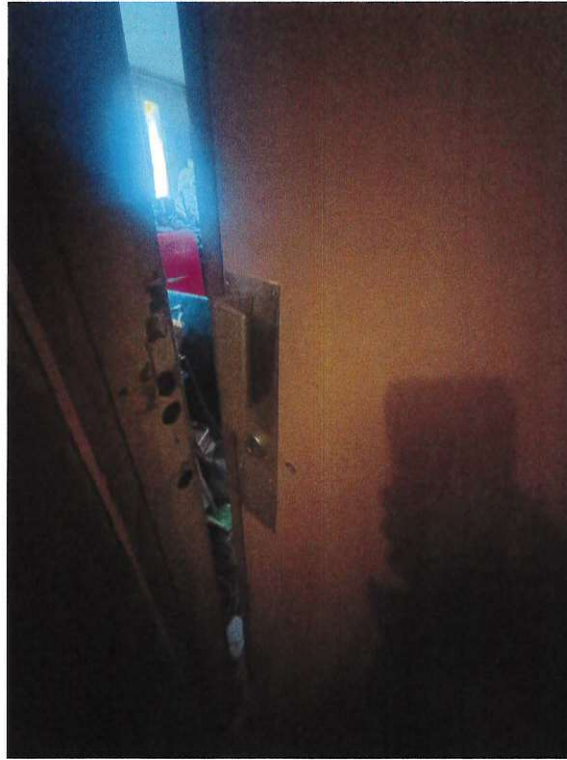
J'ai procédé au descriptif suivant :

Mes constatations sont illustrées par des photographies prises ce jour sur les lieux par mes soins, lesquelles photographies sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiées par un quelconque procédé.

I – DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT AU CINQUIEME ETAGE PORTE FACE GAUCHE DEPUIS L'ESCALIER

L'appartement est accessible par une porte pleine équipée de cornières anti-pinces et d'une serrure.





Cette porte palière ouvre sur la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE SUR COUR, AVEC UN COIN CUISINE :

Le sol est recouvert d'un stratifié très abîmé.

Dans cette pièce, il existe un coin cuisine.

Le carrelage qui en recouvre le sol est de facture ancienne.

Sur les murs et en plafond, la peinture est très défraîchie, avec des fissures, des traces et des salissures. Une zone laisse apparaître de la peinture écaillée et un stigmate de dégât des eaux.

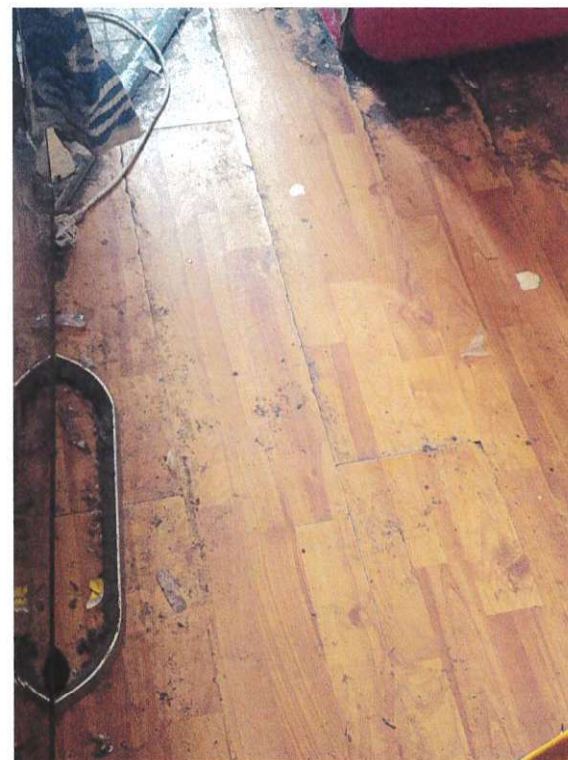
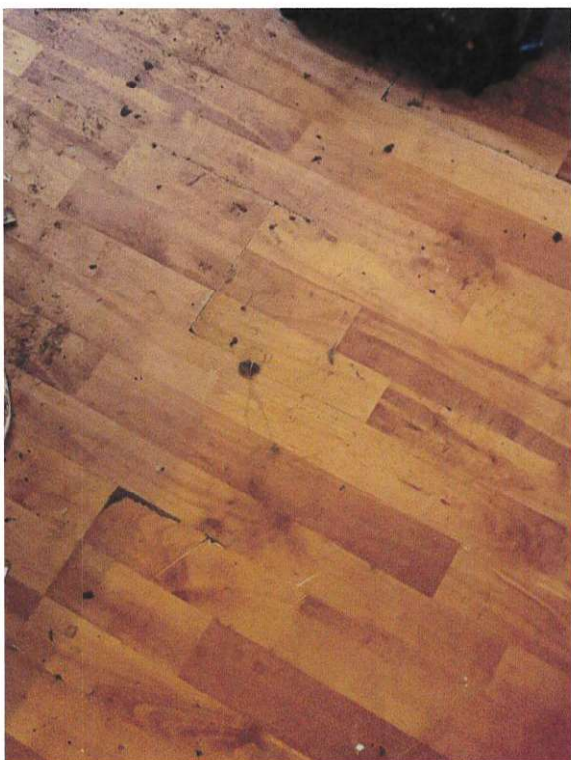
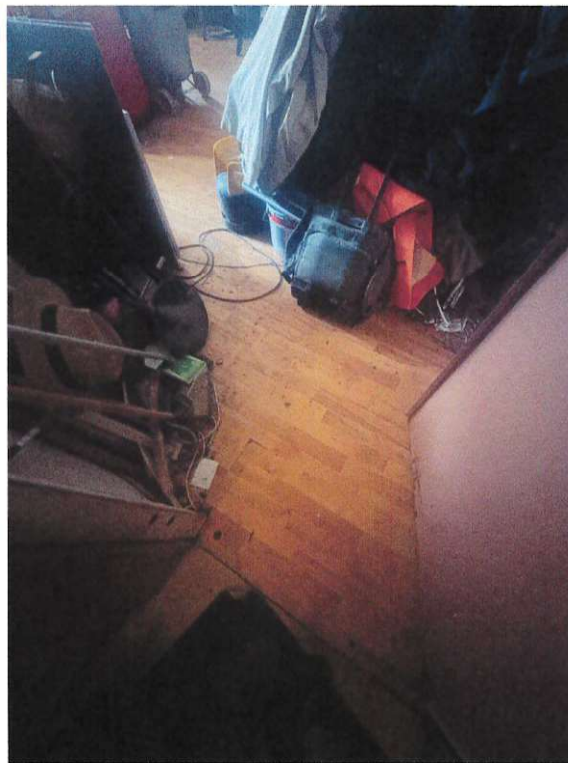
Equipements :

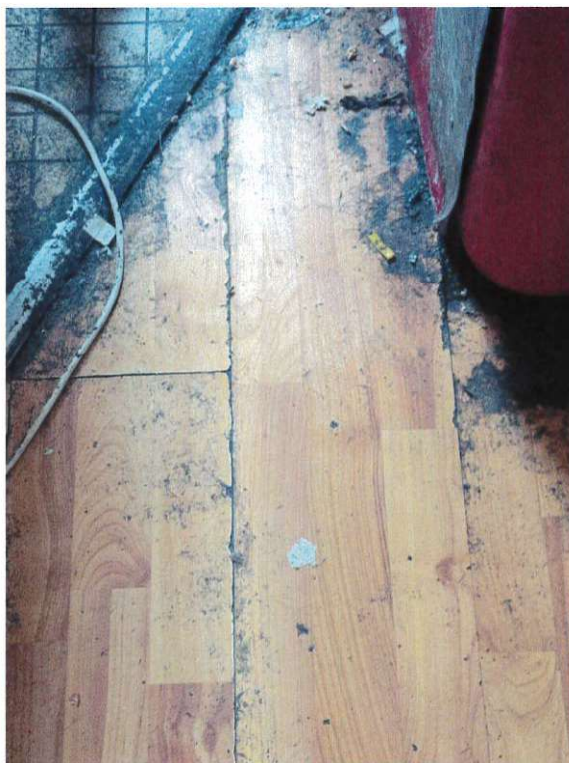
- ✓ Le coin cuisine est éclairé par une fenêtre à double vantail et simples vitrages.
Présence d'un évier en grès et d'un plan de travail vétuste.
- ✓
- ✓ Une porte-fenêtre avec châssis vitré simples vitrages assure l'éclairage naturel de la pièce principale.
- ✓ La porte-fenêtre dotée d'un store donne sur un petit balcon. Elle donne vue sur la cour de l'immeuble.

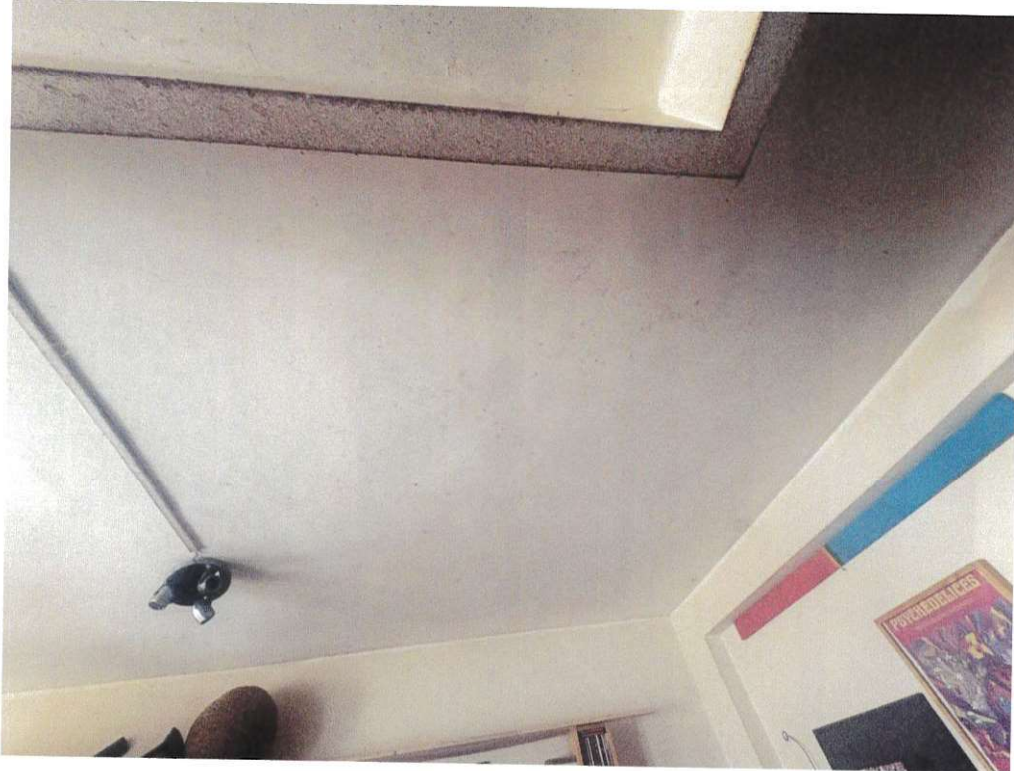
Le sol en ciment du balcon est recouvert de lames de bois.

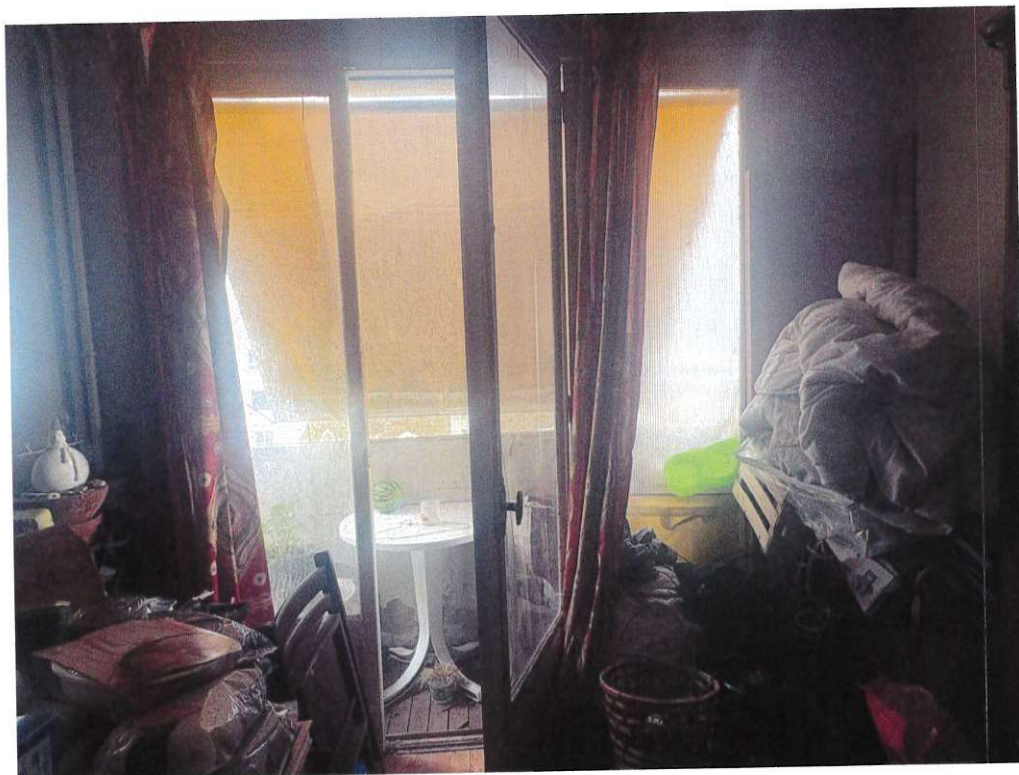
Le garde-corps, barreaudé sur les côtés, est en ciment.

- ✓ Je note la présence d'un radiateur.

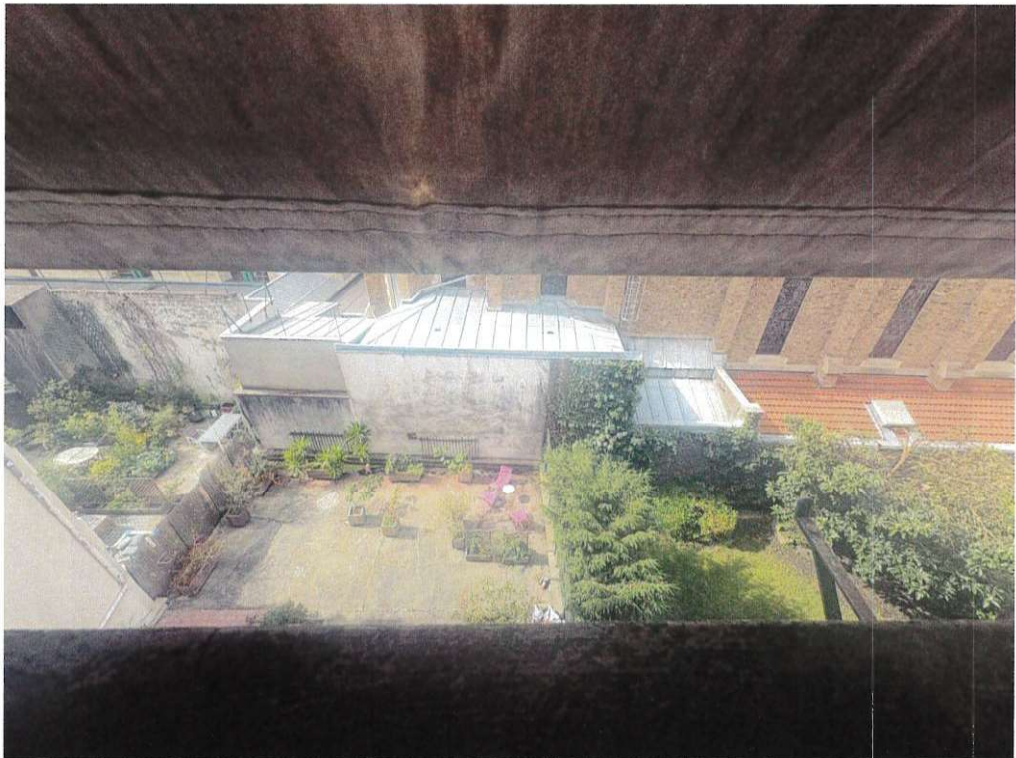


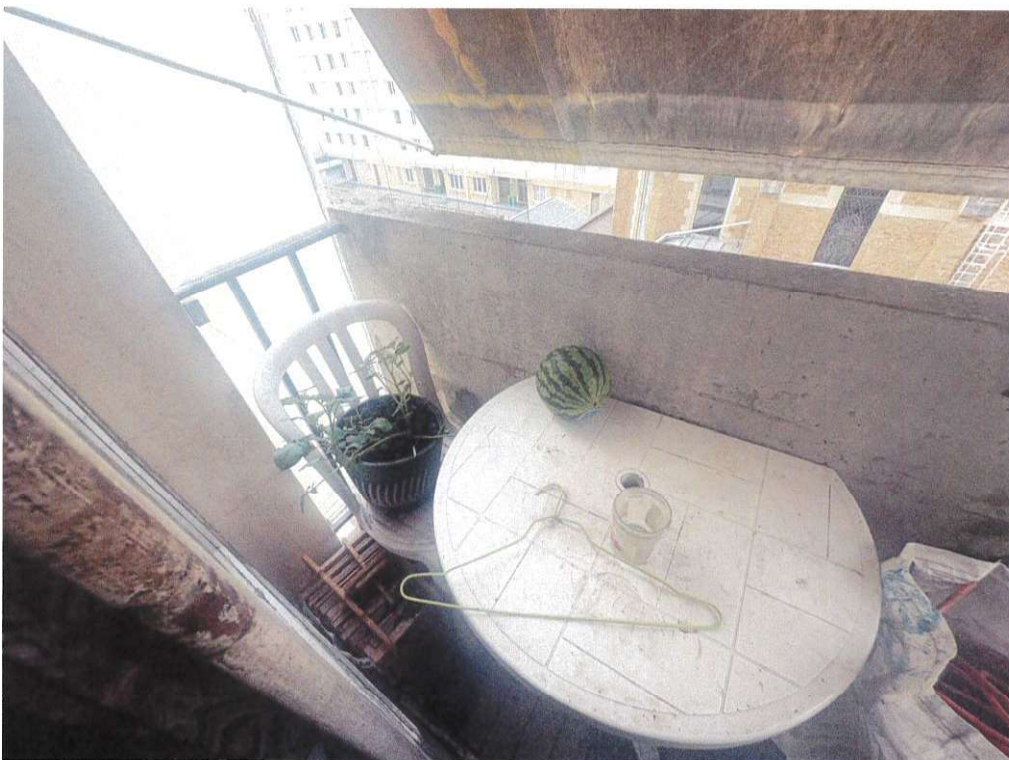
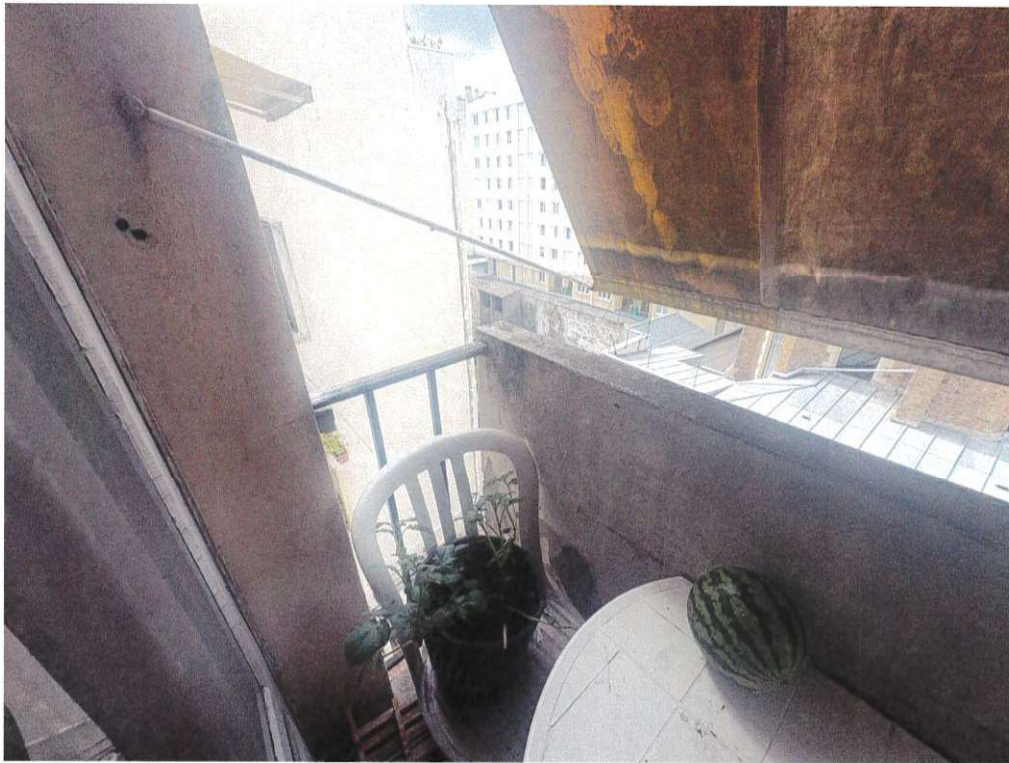


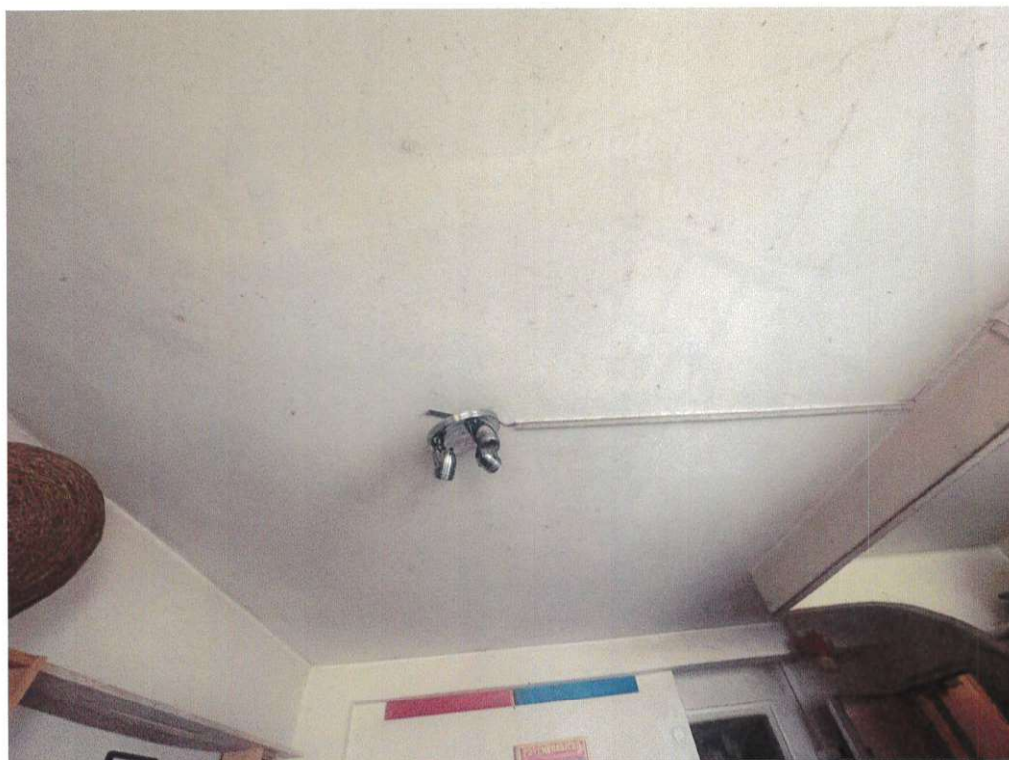






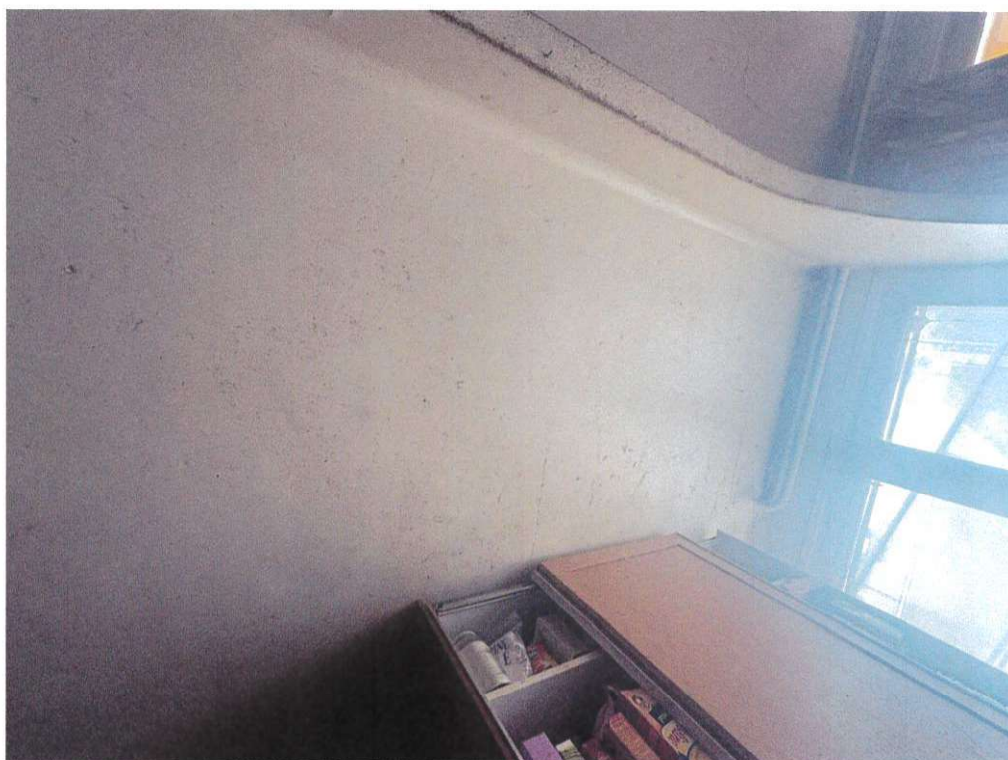
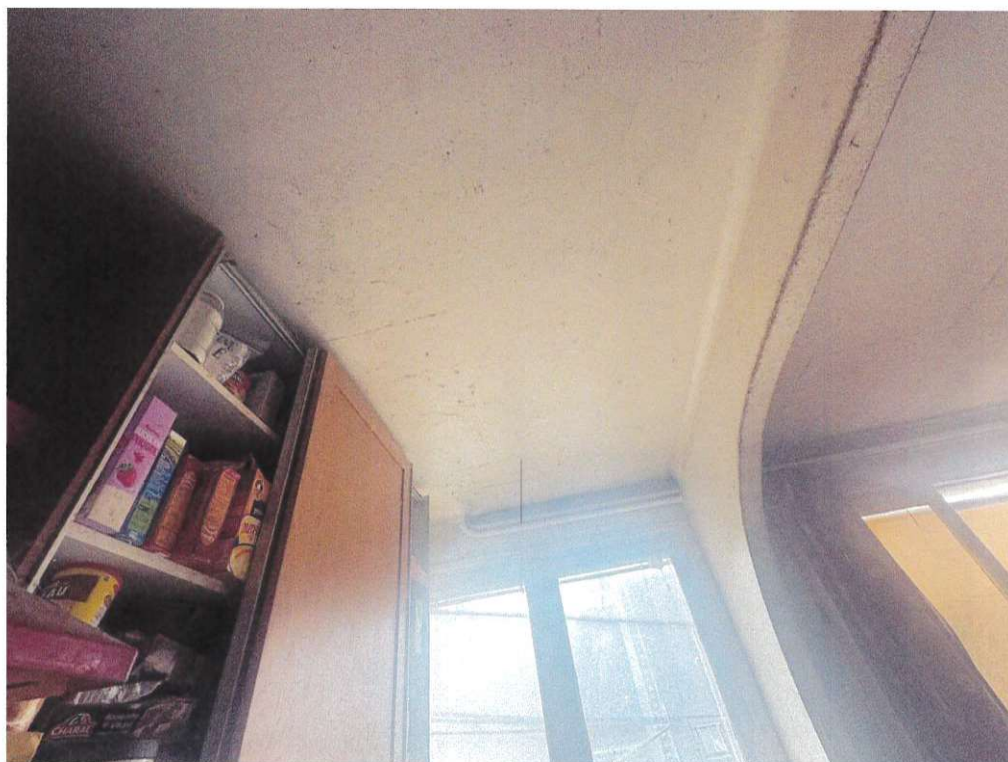


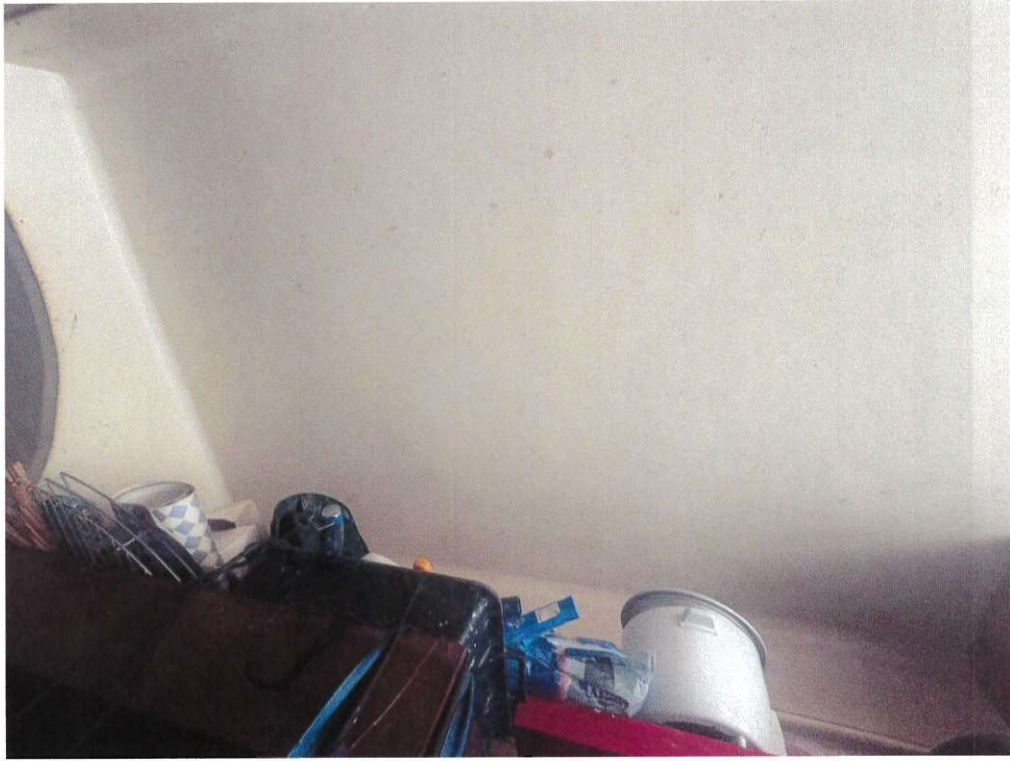


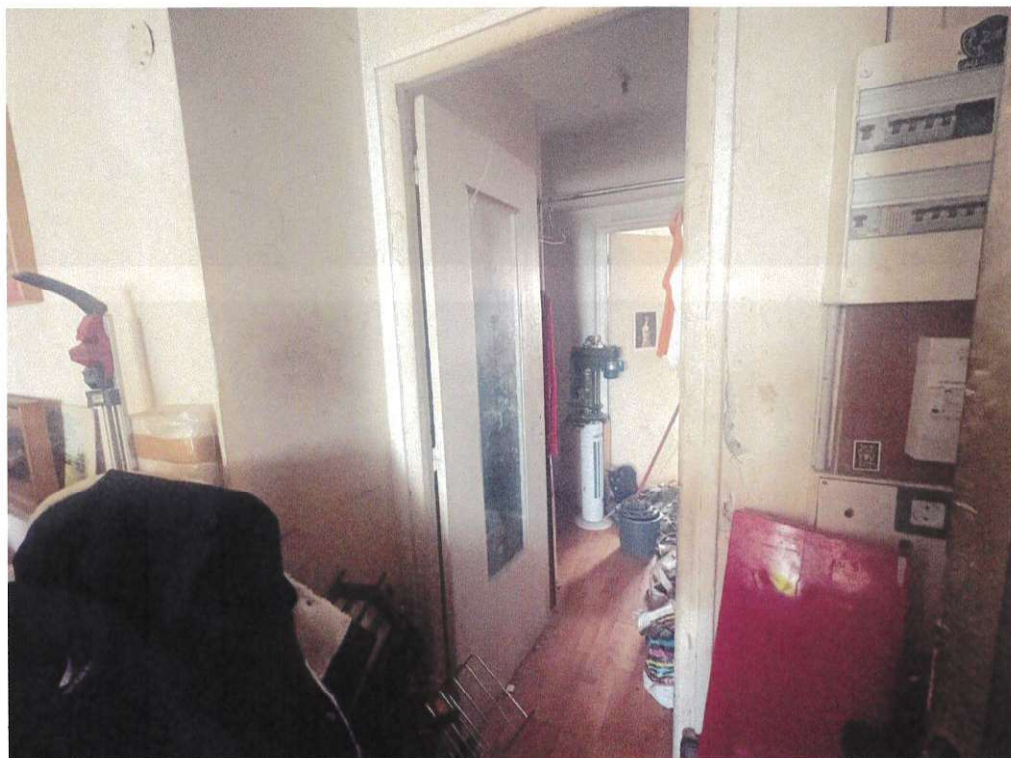












COULOIR DE DISTRIBUTION :

Ce couloir est accessible par une porte vitrée depuis la pièce principale à droite de l'entrée.

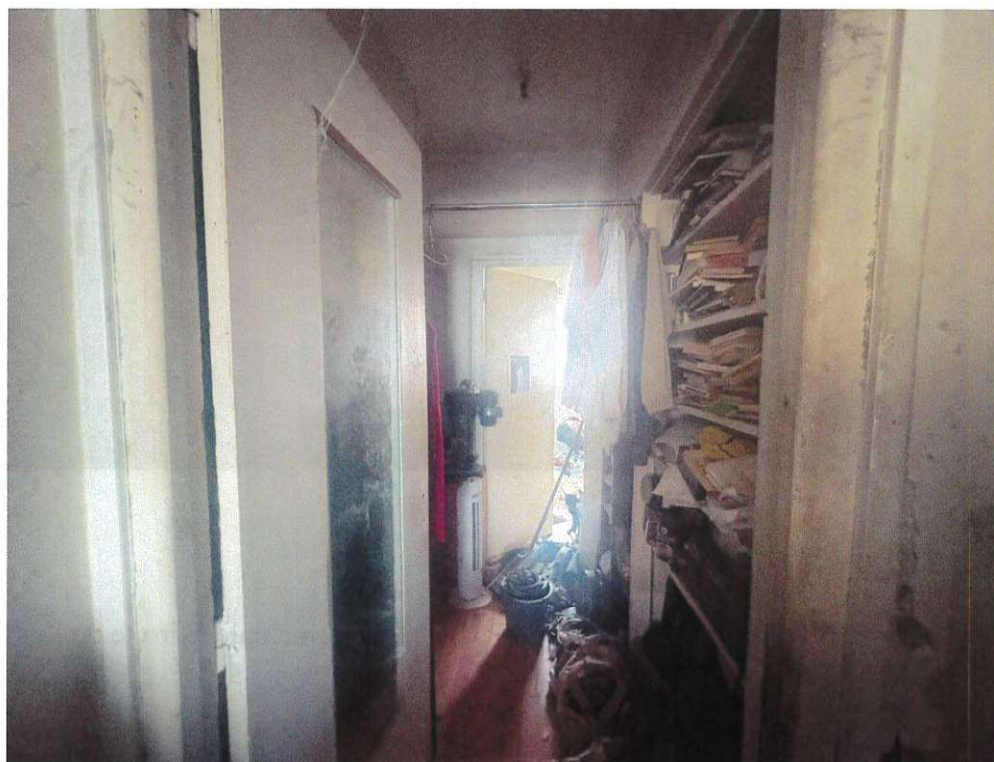
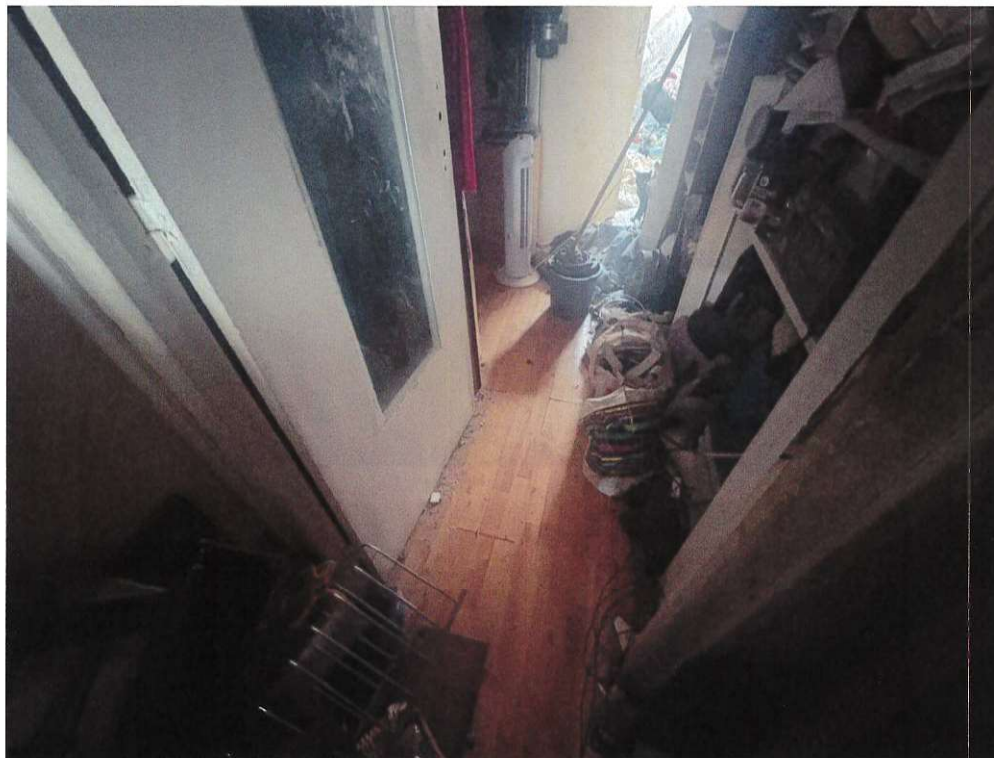
Il dessert une salle de bain, des W.-C. et deux chambres.

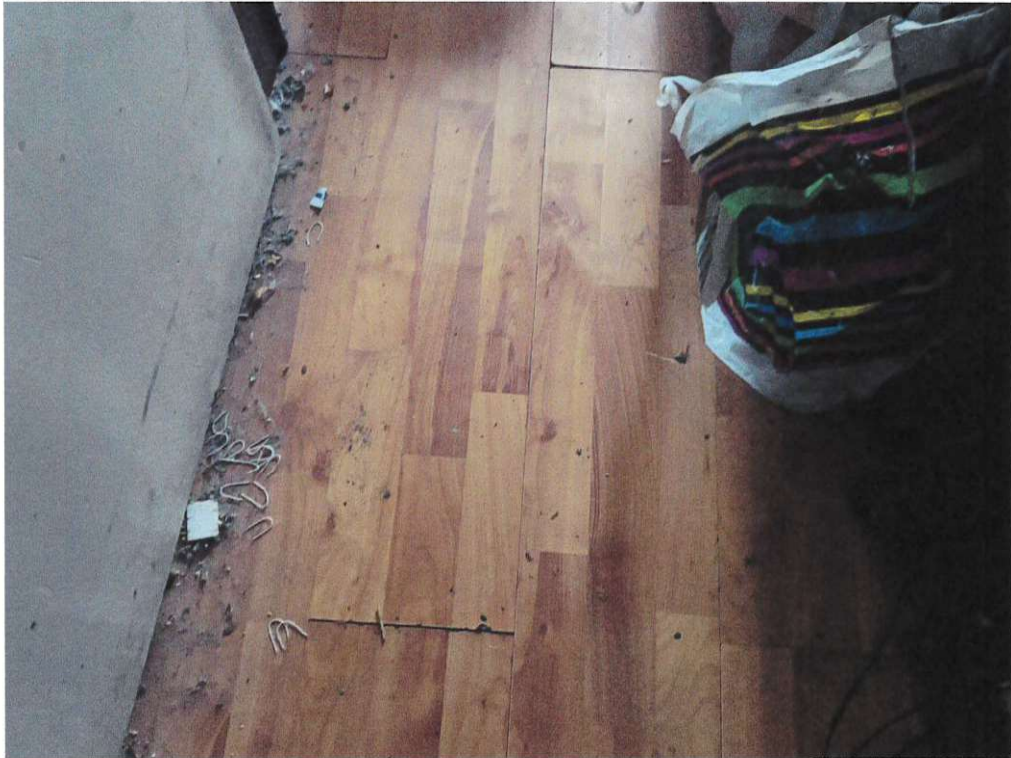
Le stratifié au sol, identique à celui de la pièce principale, est très abîmé.

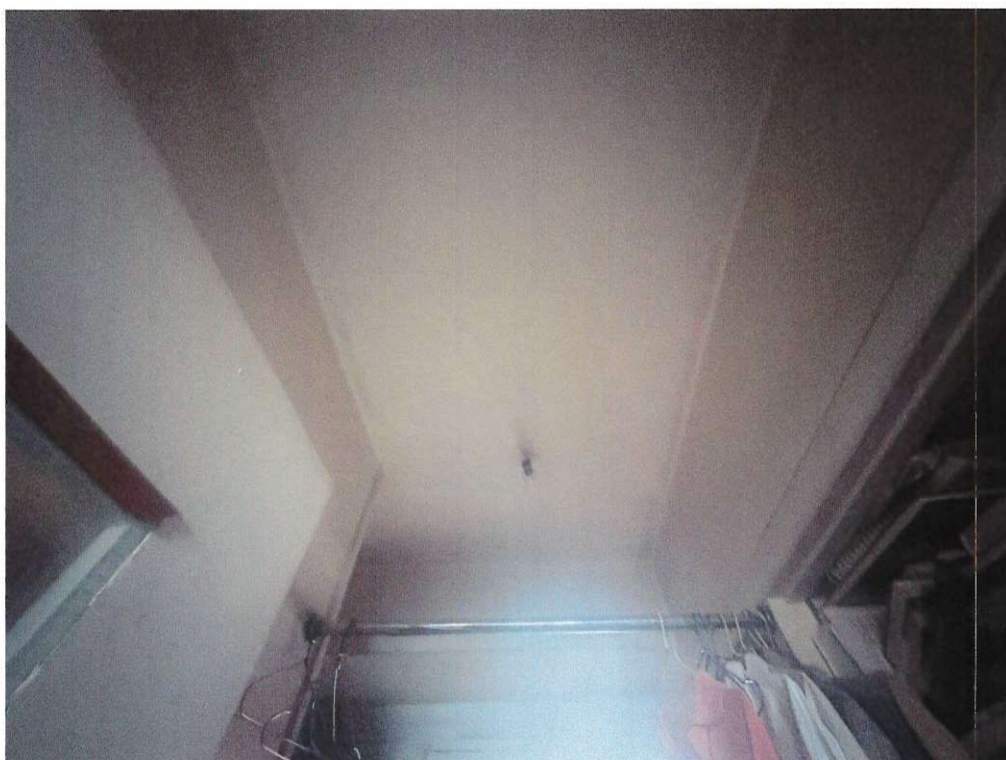
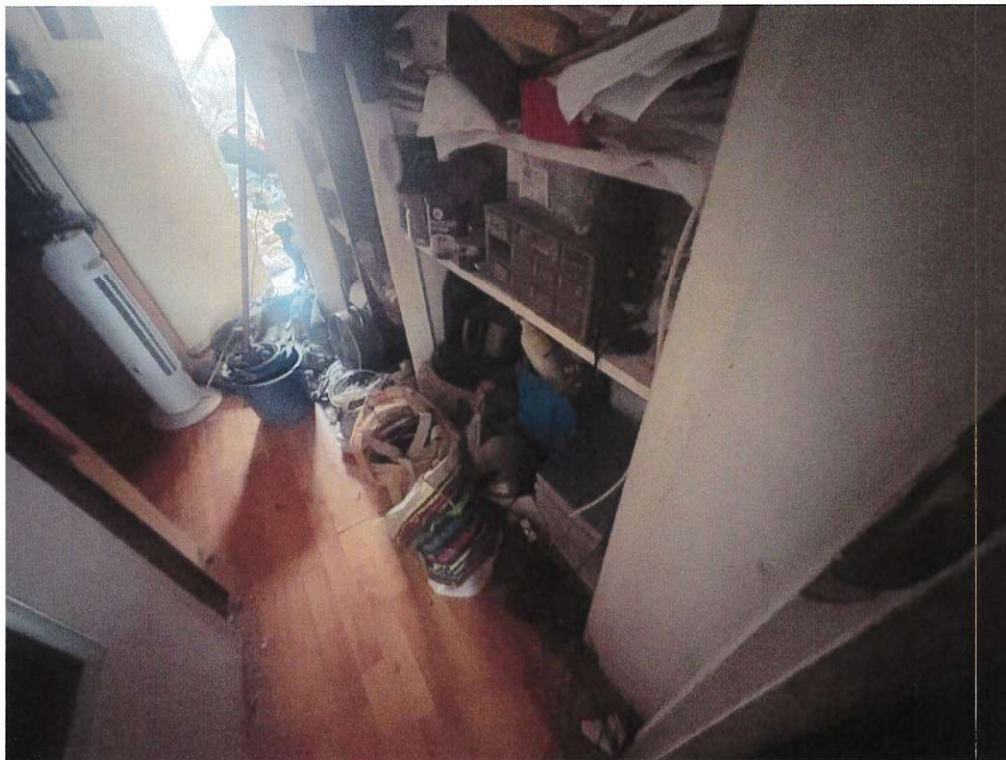
La peinture sur les murs et en plafond est très défraîchie.

Equipements :

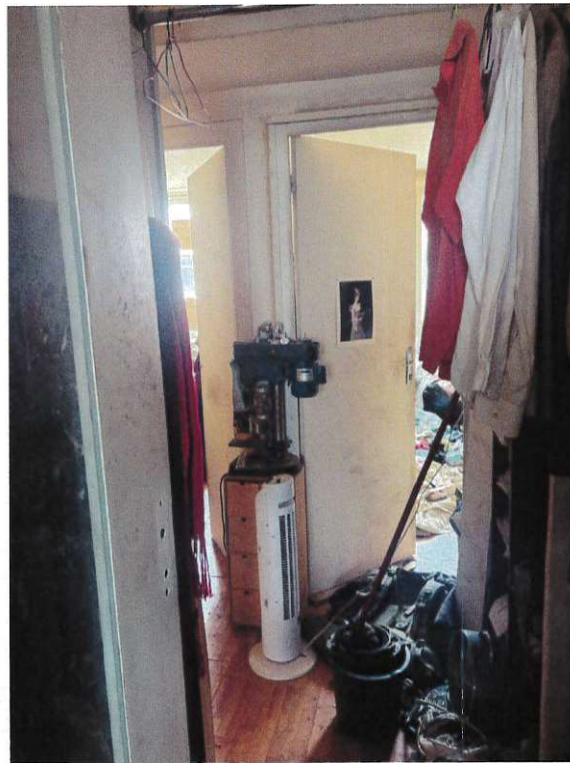
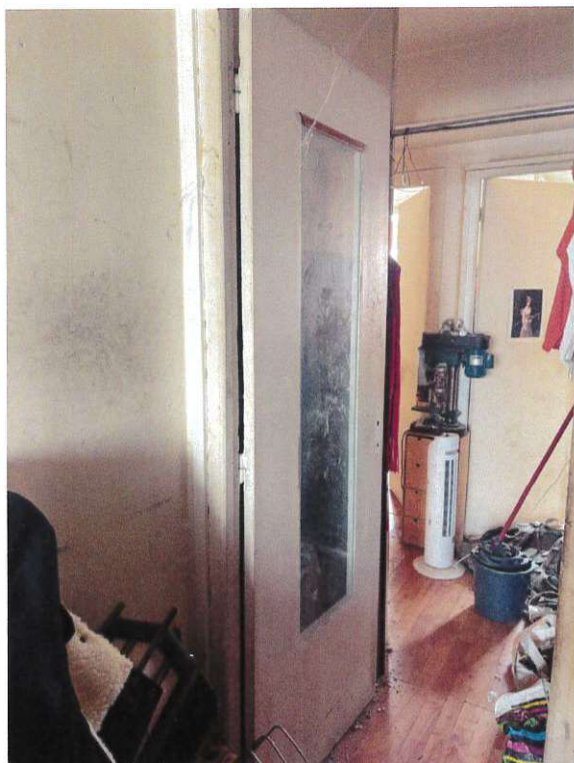
- ✓ Il existe un point lumineux avec douille et ampoule au plafond.
- ✓ Présence d'étagères encastrées sur la droite.

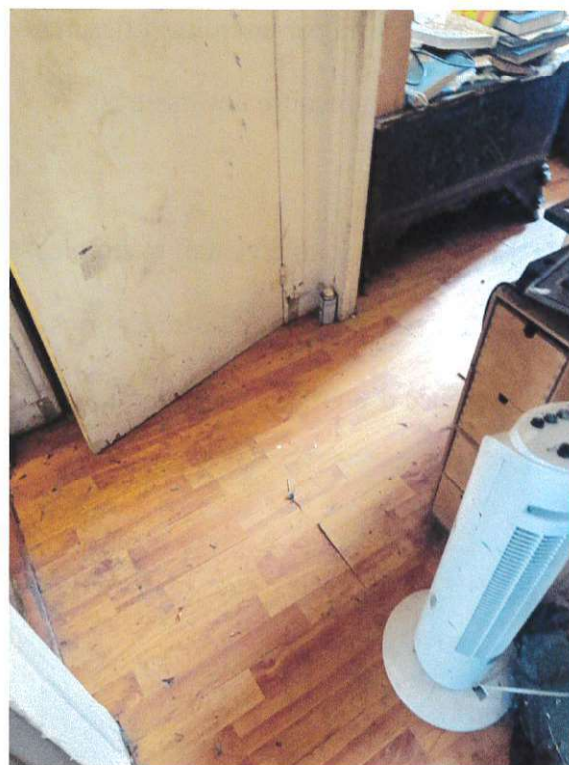
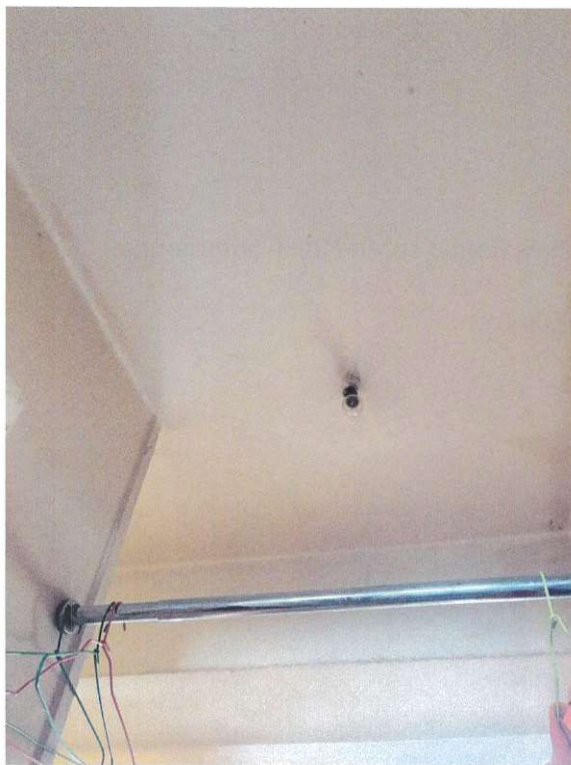












PREMIERE CHAMBRE (porte face droite) :

Nous accédons à cette chambre par une porte pleine.

Le stratifié au sol, identique à ceux précédemment décrits, est également très abîmé.

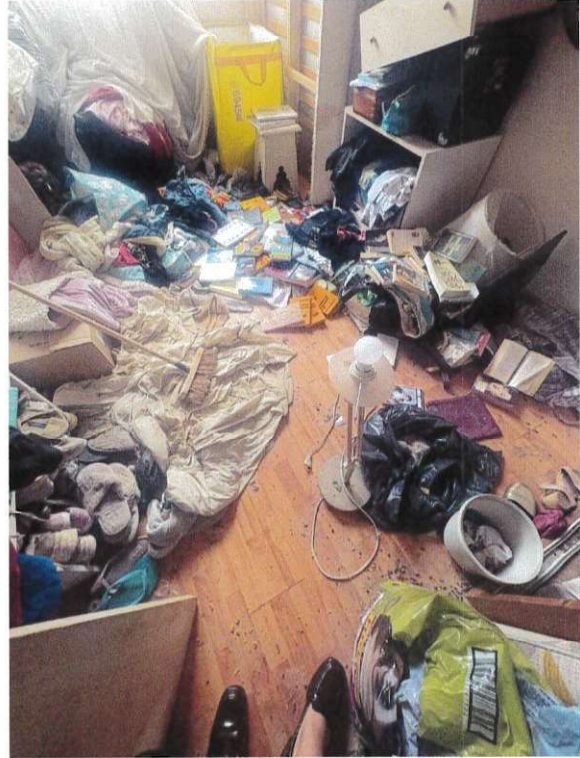
Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture très défraîchie.

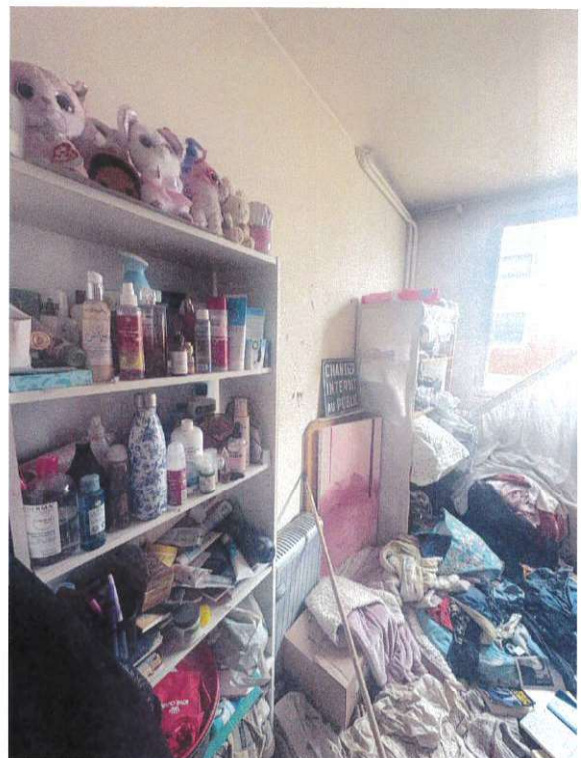
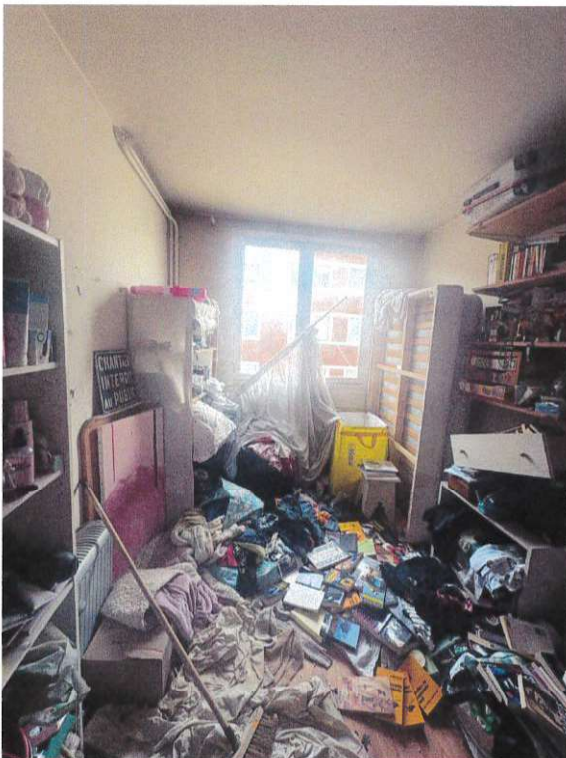
Les murs sont abîmés par endroits et fissurés.

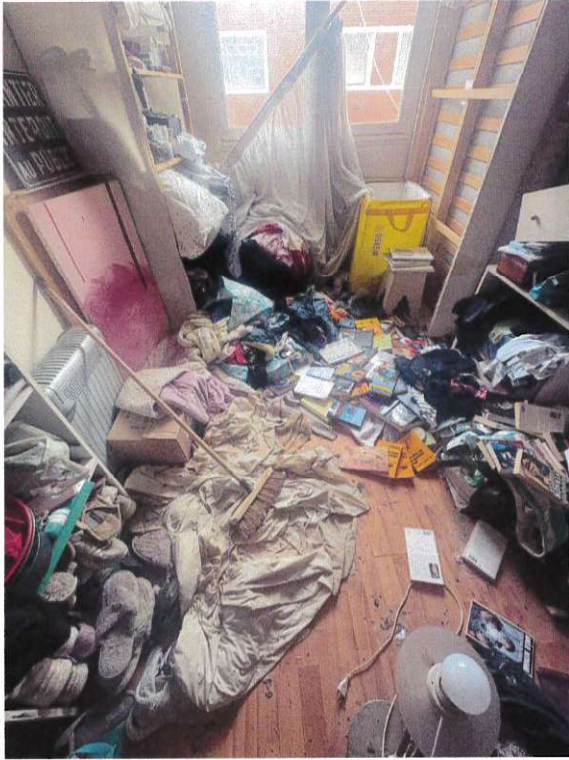
Le plafond laisse apparaître des fissures.

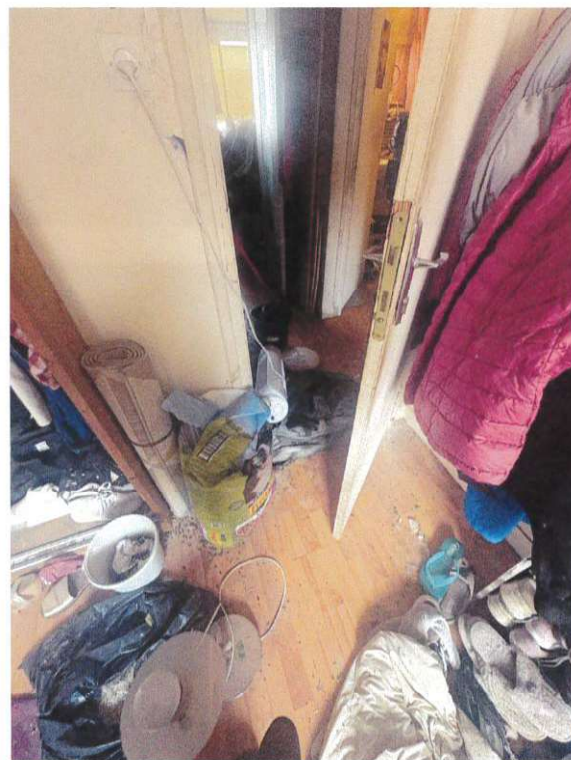
Equipements :

- ✓ La fenêtre à double vantail et simples vitrages donne sur la Rue Championnet.
- ✓ Il existe un placard encastré à portes coulissantes.
- ✓ Présence d'un radiateur en fonte.









DEUXIEME CHAMBRE (porte face gauche) :

La porte pleine d'accès à cette chambre est recouverte d'une peinture très défraîchie.

Le stratifié au sol, semblable à celui des autres pièces, est abîmé.

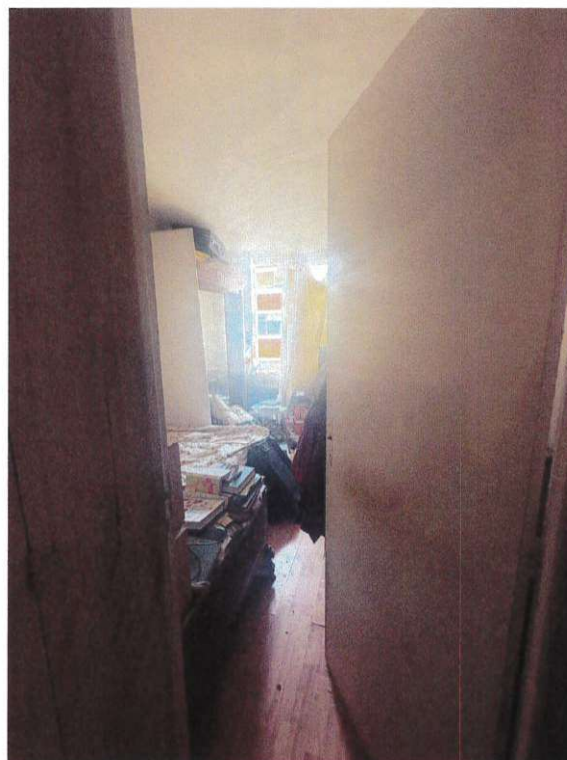
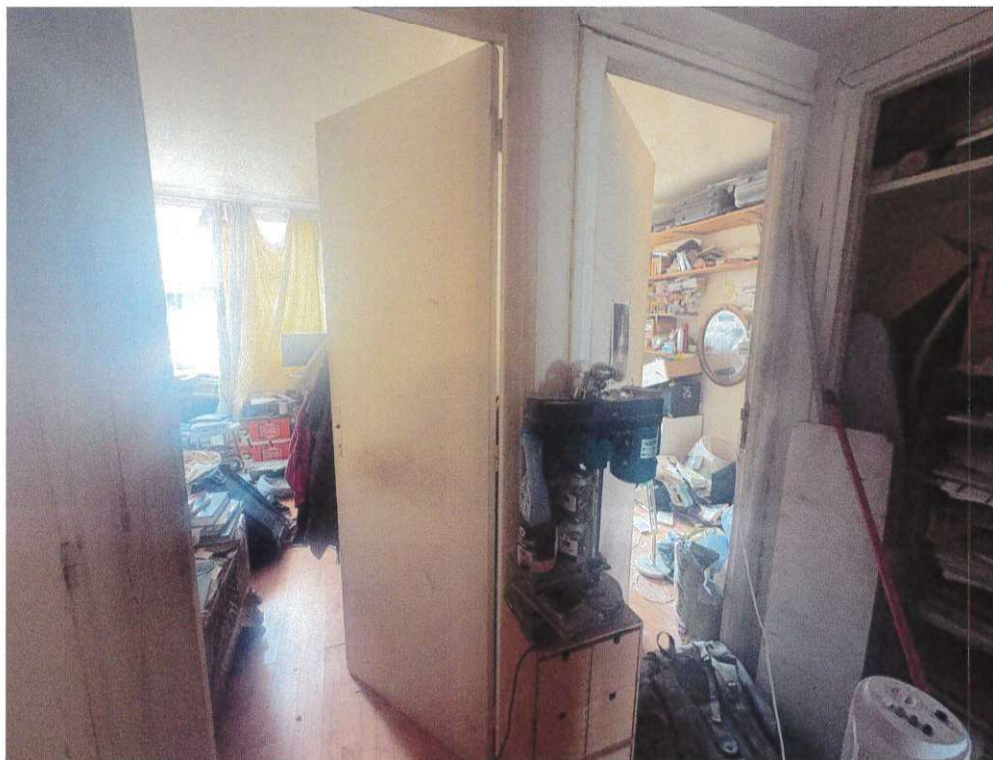
Sur les murs et en plafond, la peinture est défraîchie.

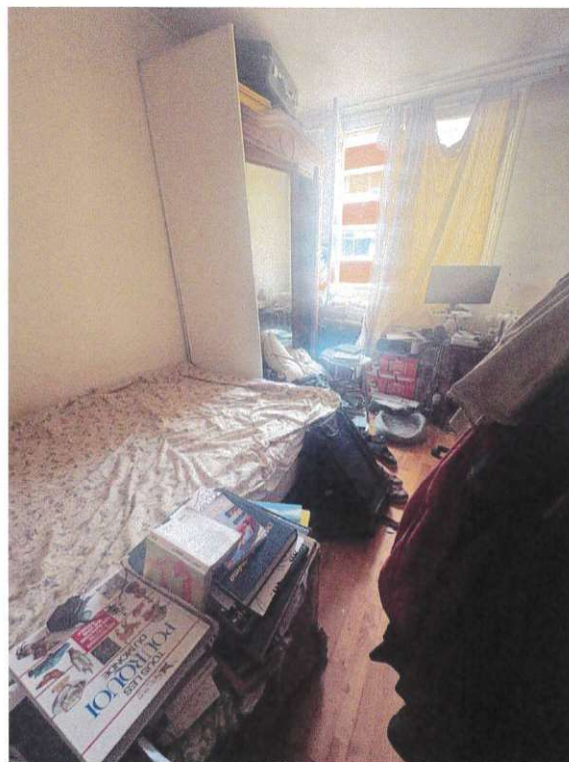
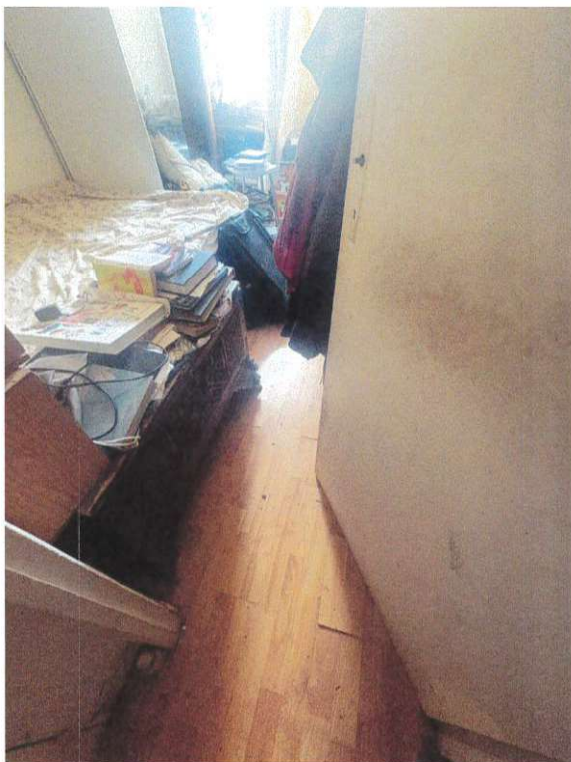
Plusieurs trous non rebouchés sont visibles notamment sur les murs.

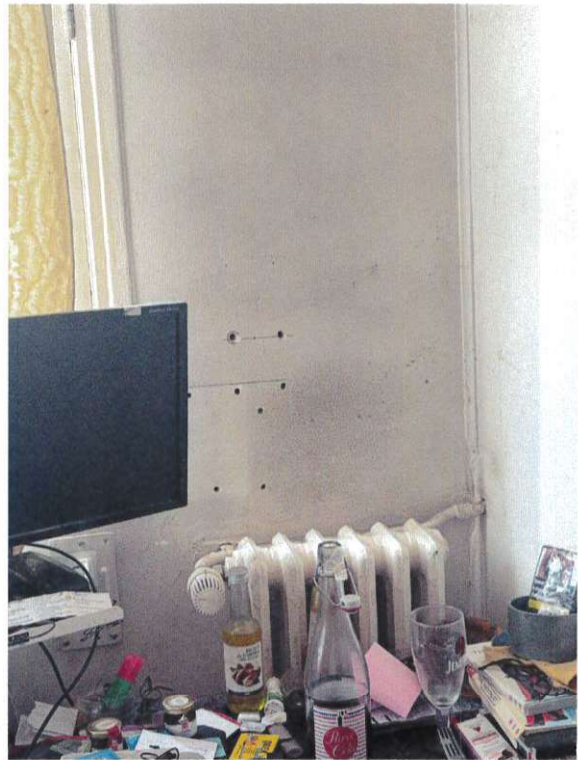
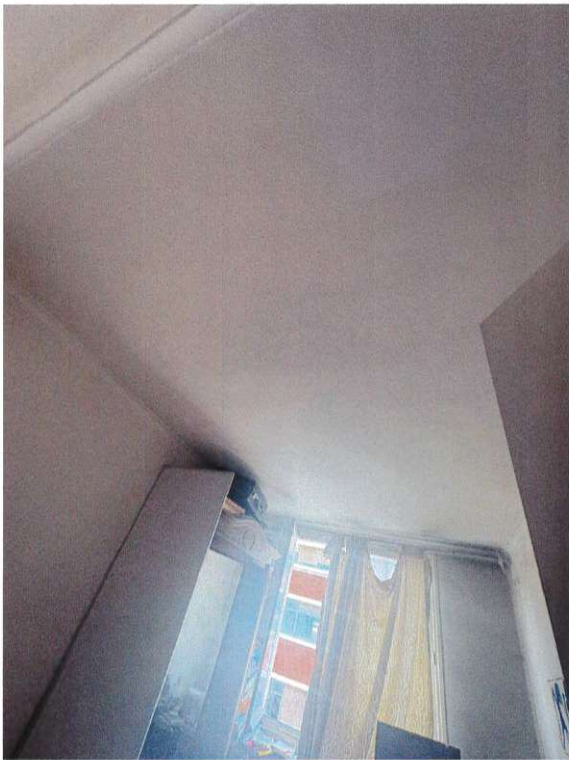
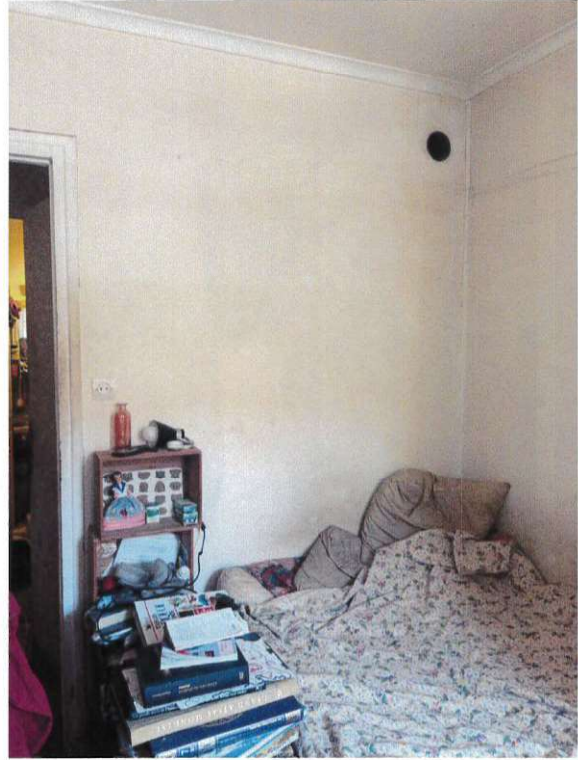
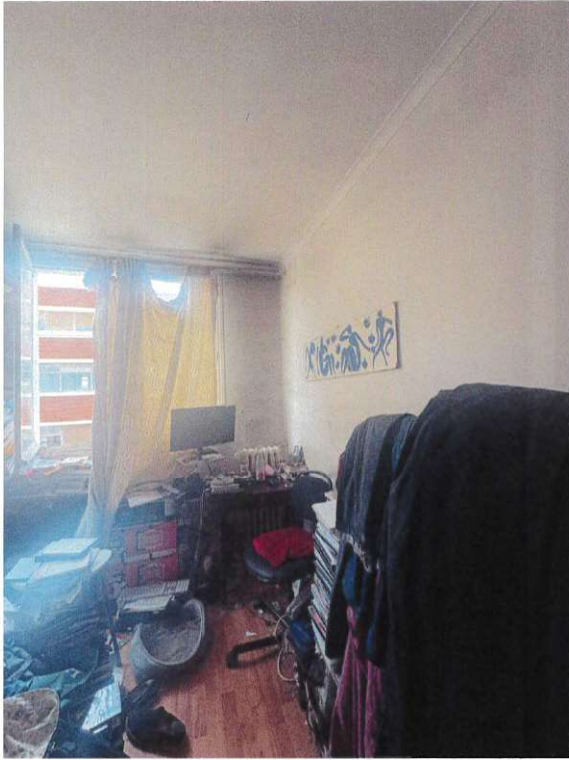
Des fissures courent tant sur les murs qu'au plafond.

Equipements :

- ✓ La fenêtre à double vantail et simples vitrages donne sur la Rue Championnet.







W.-C. A GAUCHE DANS LE COULOIR :

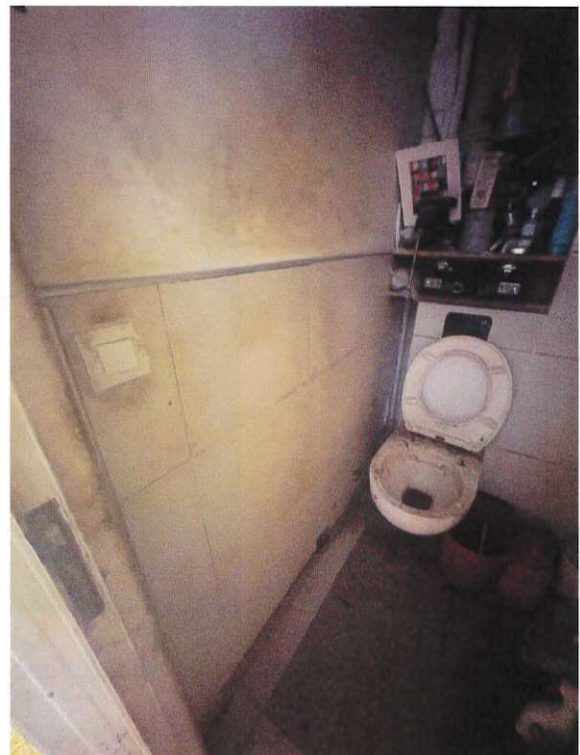
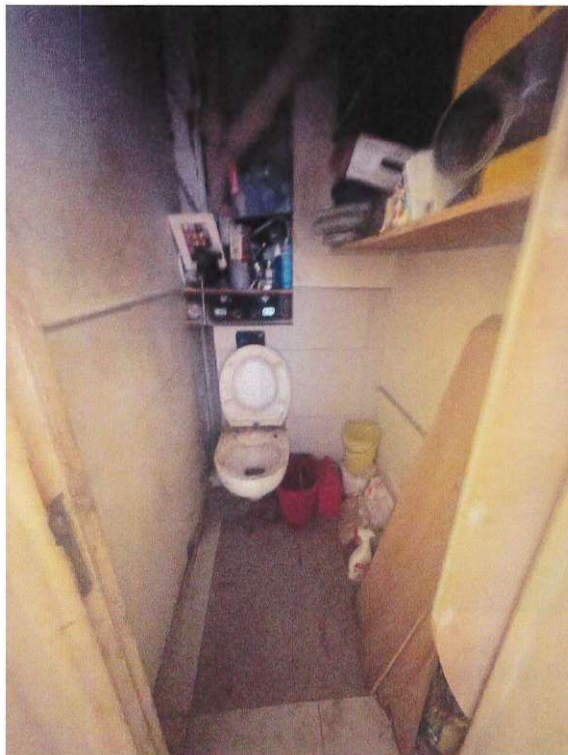
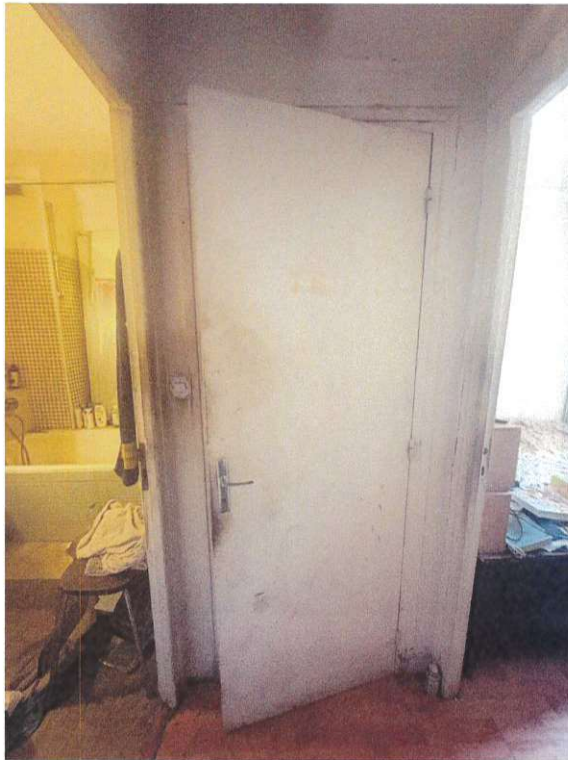
Les deux faces de la porte d'accès à ces W.-C. sont peintes.

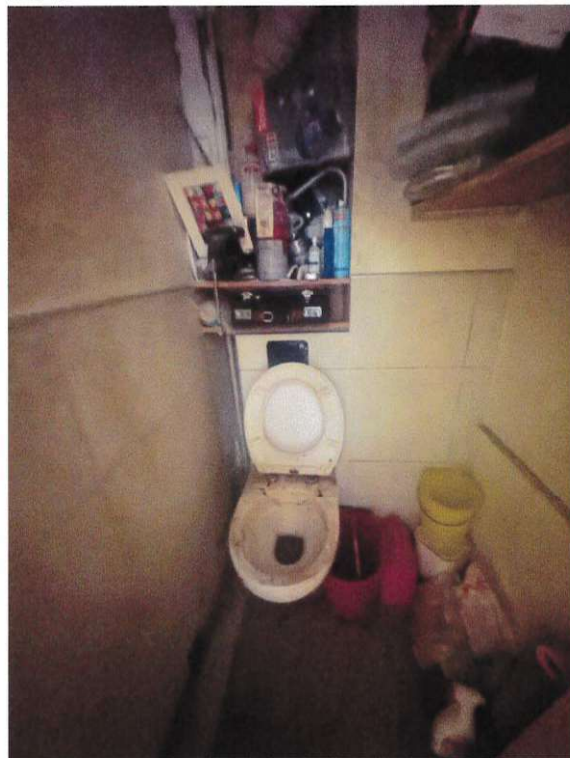
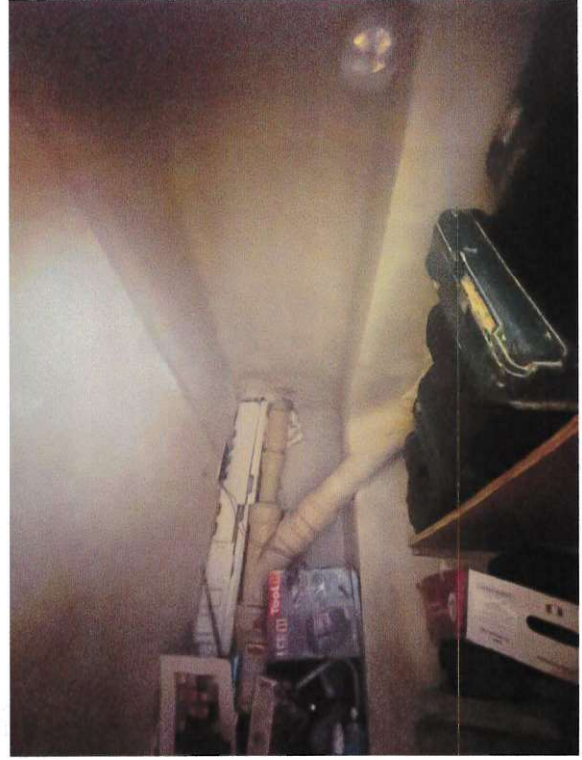
Le sol et les murs jusqu'à une hauteur d'un mètre environ sont carrelés.

La peinture couvrant la partie supérieure des murs et le plafond est très défraîchie, avec des traces, des salissures et des fissures.

Equipements :

- ✓ La cuvette de W.-C. suspendue est dotée d'un mécanisme de chasse d'eau encastré.





SALLE DE BAIN (porte gauche gauche, face à la deuxième chambre) :

Cette salle de bain est accessible par une porte pleine.

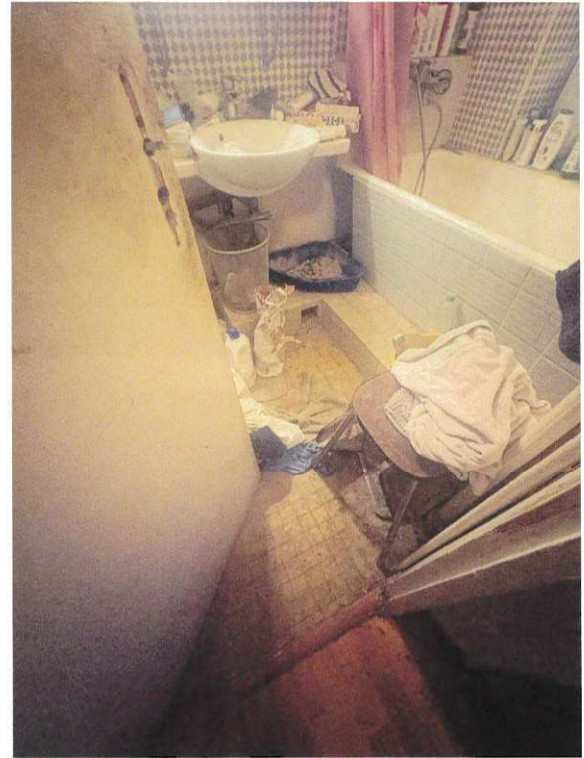
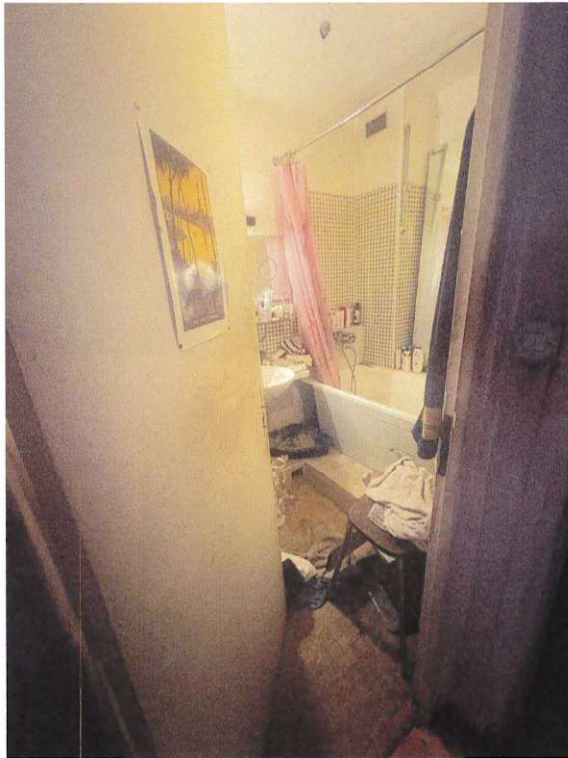
Le sol est recouvert d'un carrelage de facture ancienne.

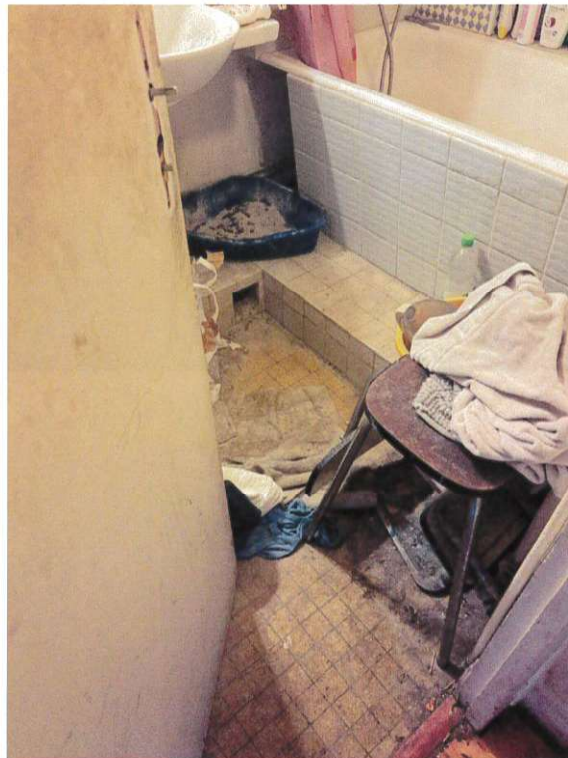
La partie supérieure des murs est peinte. Il existe un revêtement en mur notamment autour de la baignoire.

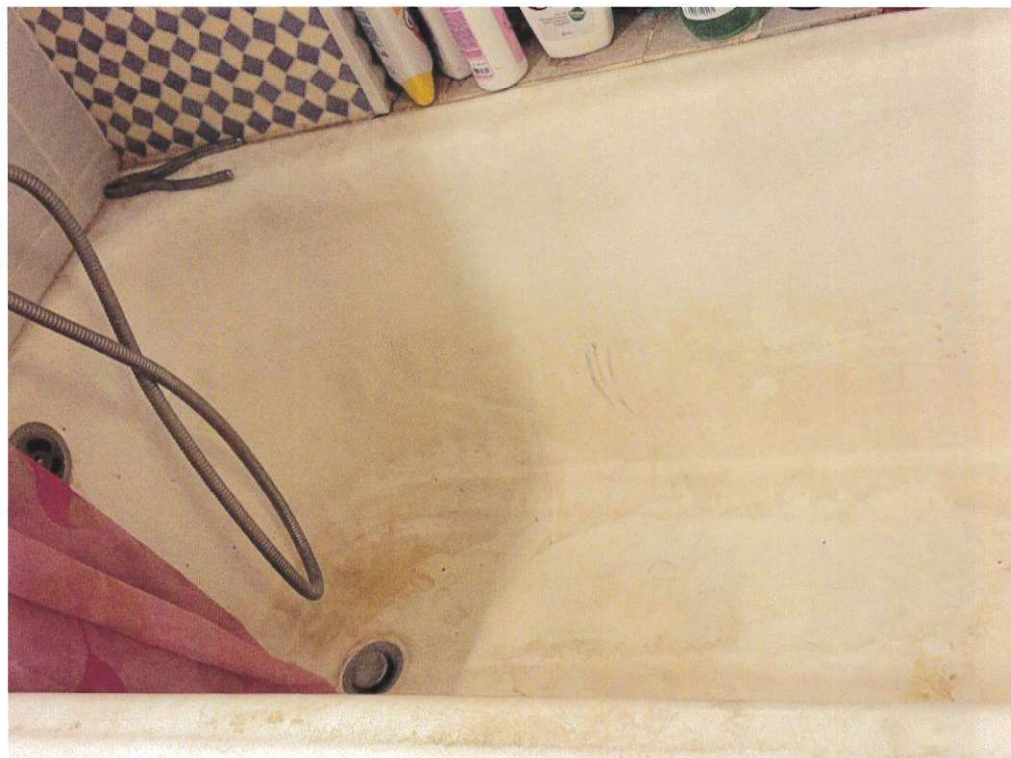
Je constate l'existence de fissures et d'écaillures de peinture.

Equipements :

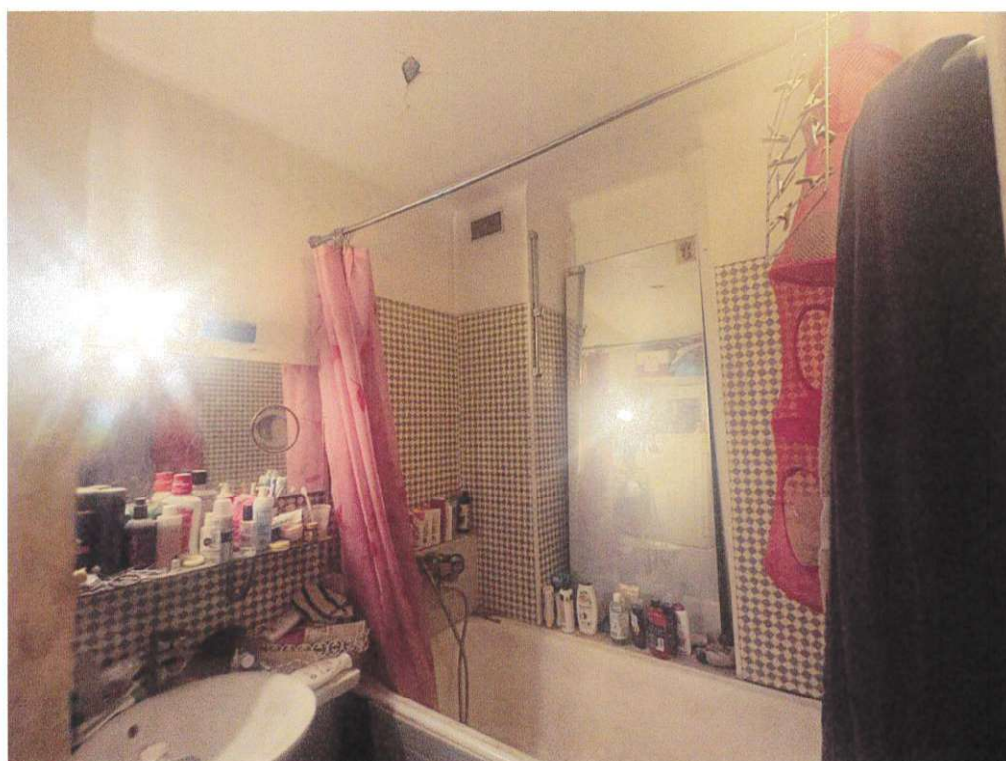
- ✓ Il existe une baignoire et un lavabo équipés de robinets mitigeurs.
- ✓ L'éclairage artificiel est assuré par une rampe murale avec ampoules et par un point lumineux en applique.



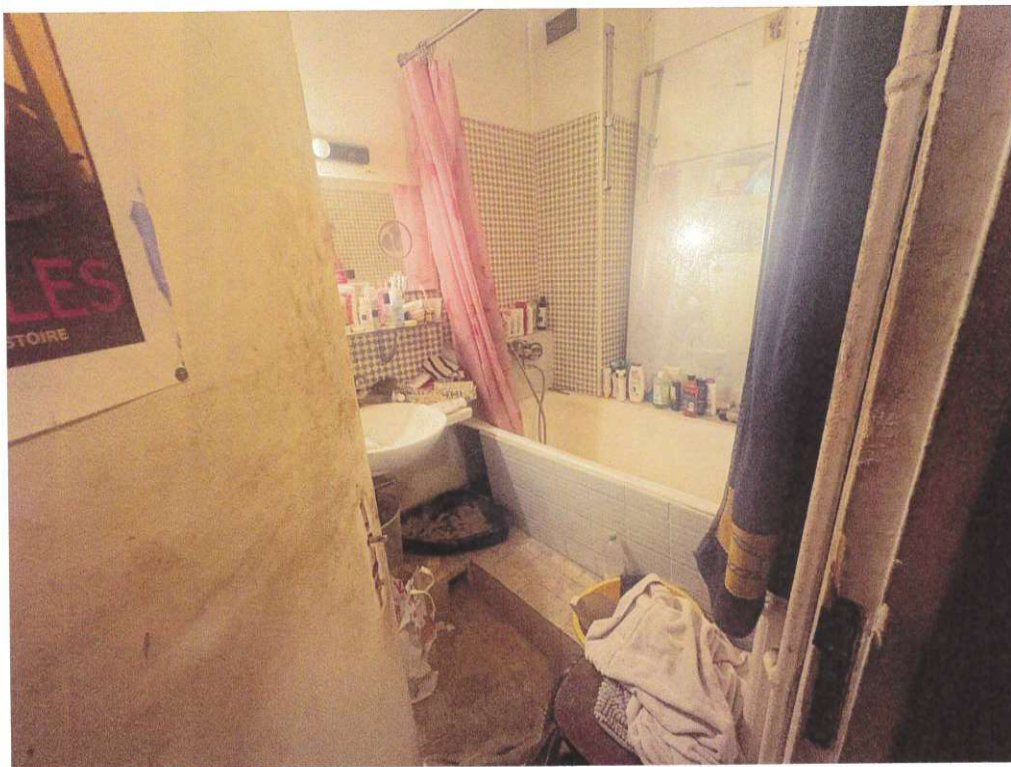












II – DESCRIPTION DE LA CAVE NUMEROTEE 13

Dans le sous-sol de caves, empruntant le couloir face depuis l'escalier, puis à gauche, il s'agit de la dernière porte à droite.

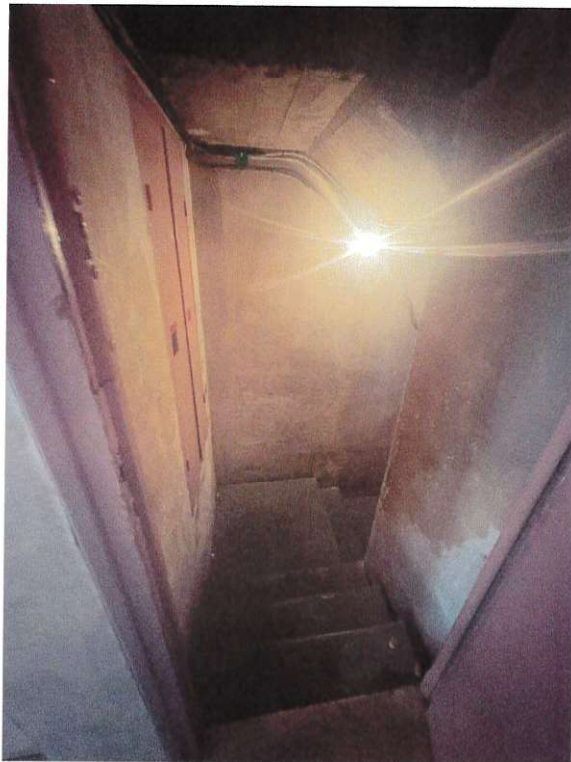
Cette porte ajourée en bois est ouverte.

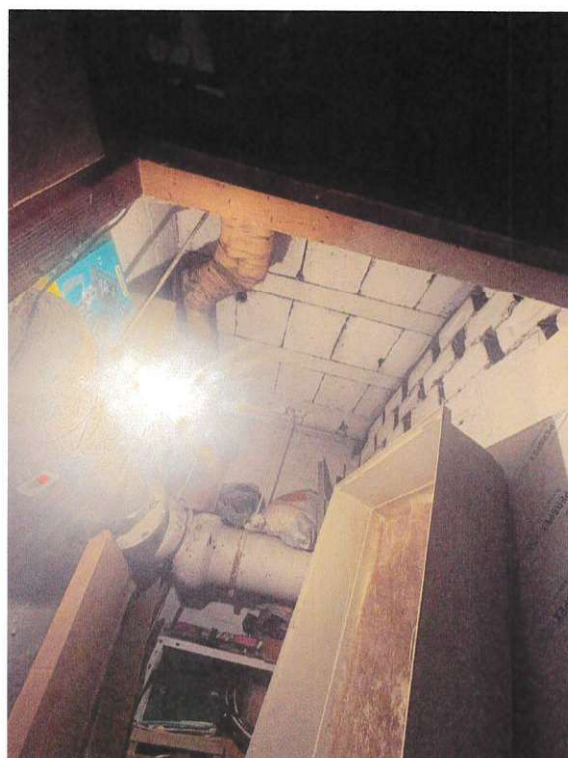
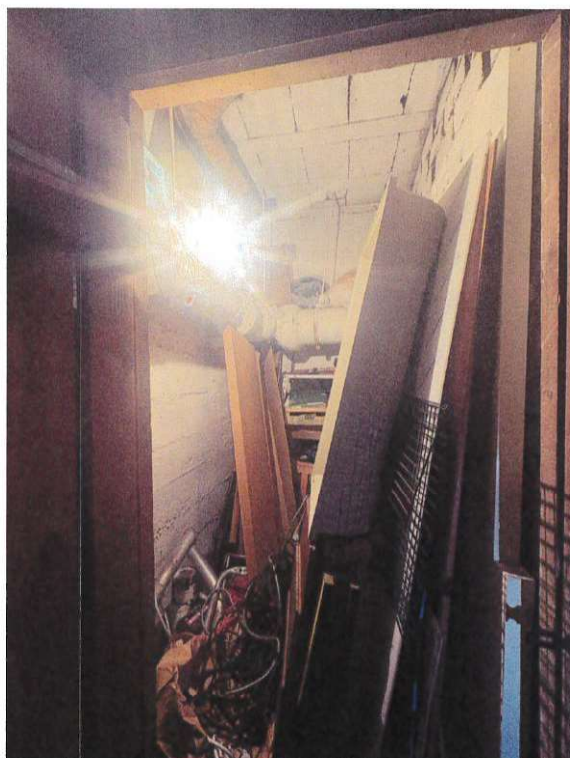
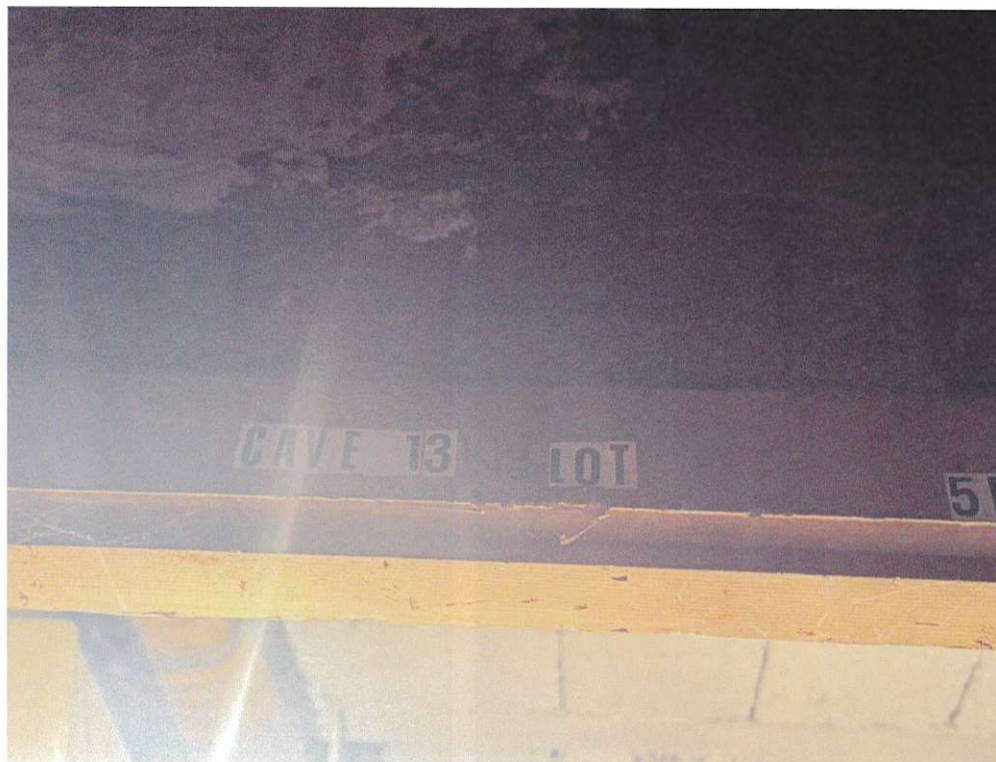
Il s'agit de la cave numérotée 13 sur une étiquette en imposte de la porte.

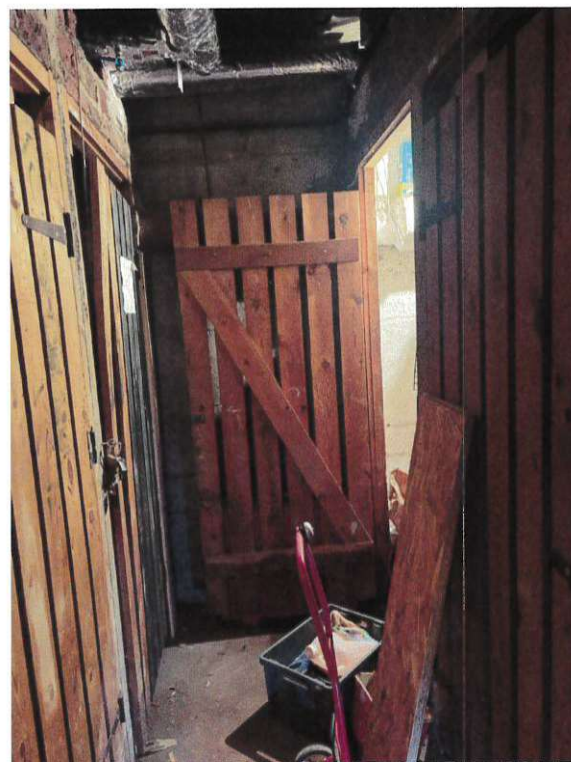
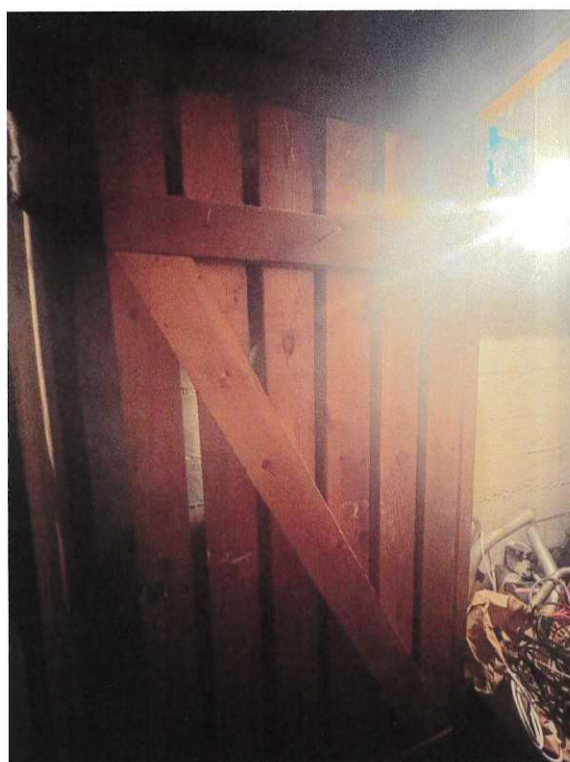
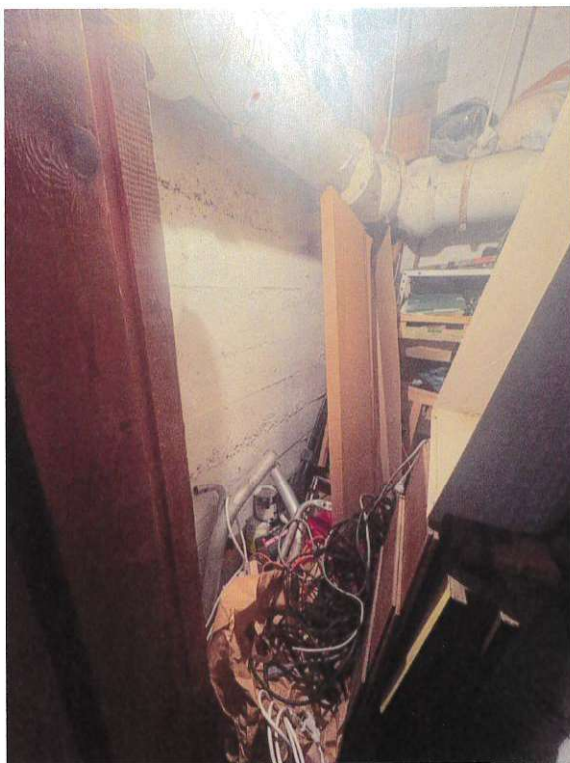
Le sol est recouvert d'une chape de béton.

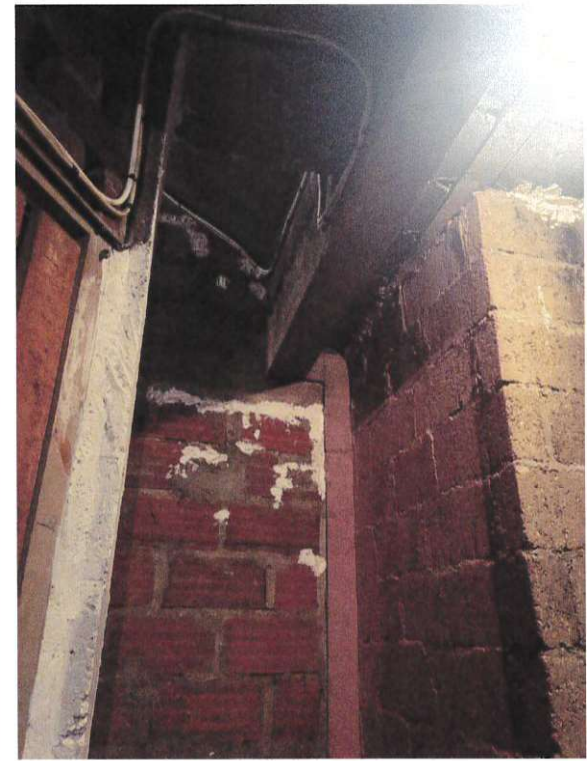
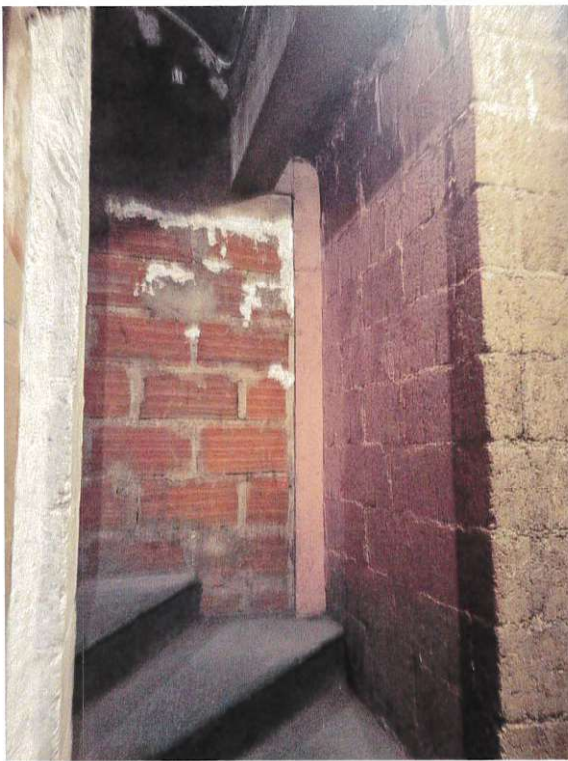
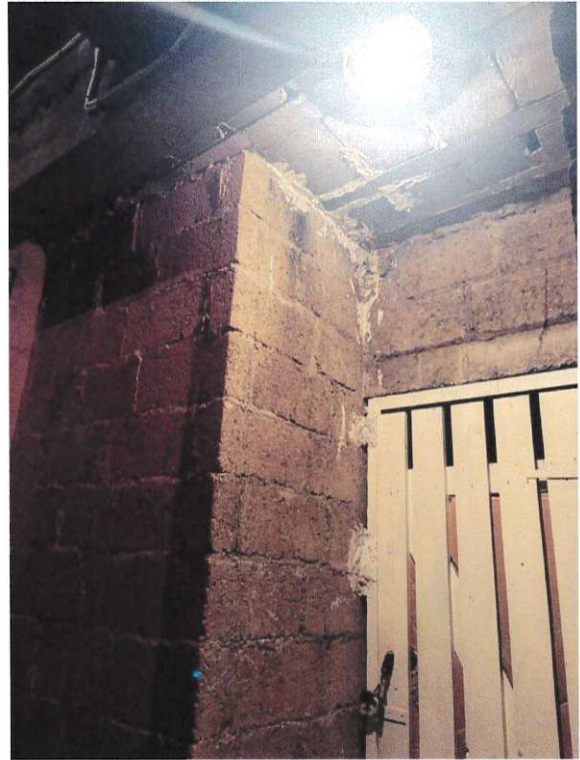
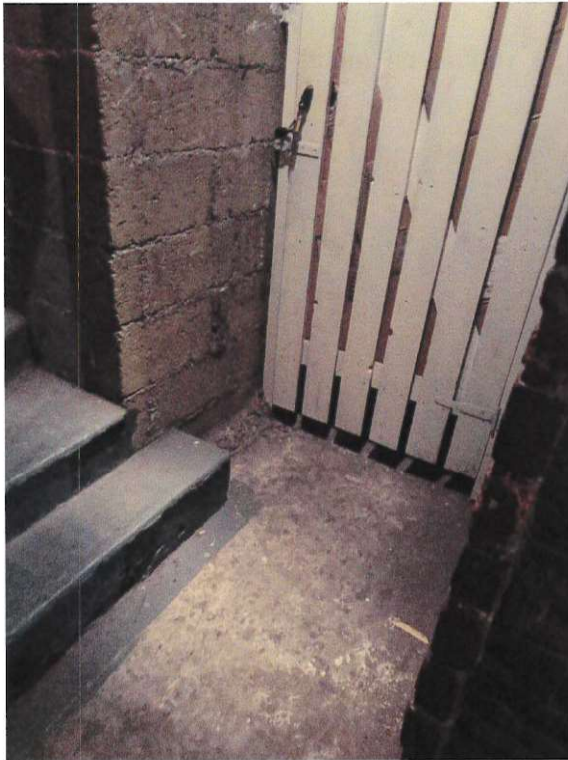
Les parpaings des murs et du plafond sont peints.

Cette cave est très encombrée.









III – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend six étages, avec un escalier et une cabine d'ascenseur.

Nous accédons à l'immeuble par une porte vitrée et barreaudée, équipée d'un digicode avec une serrure de clef / facteur.

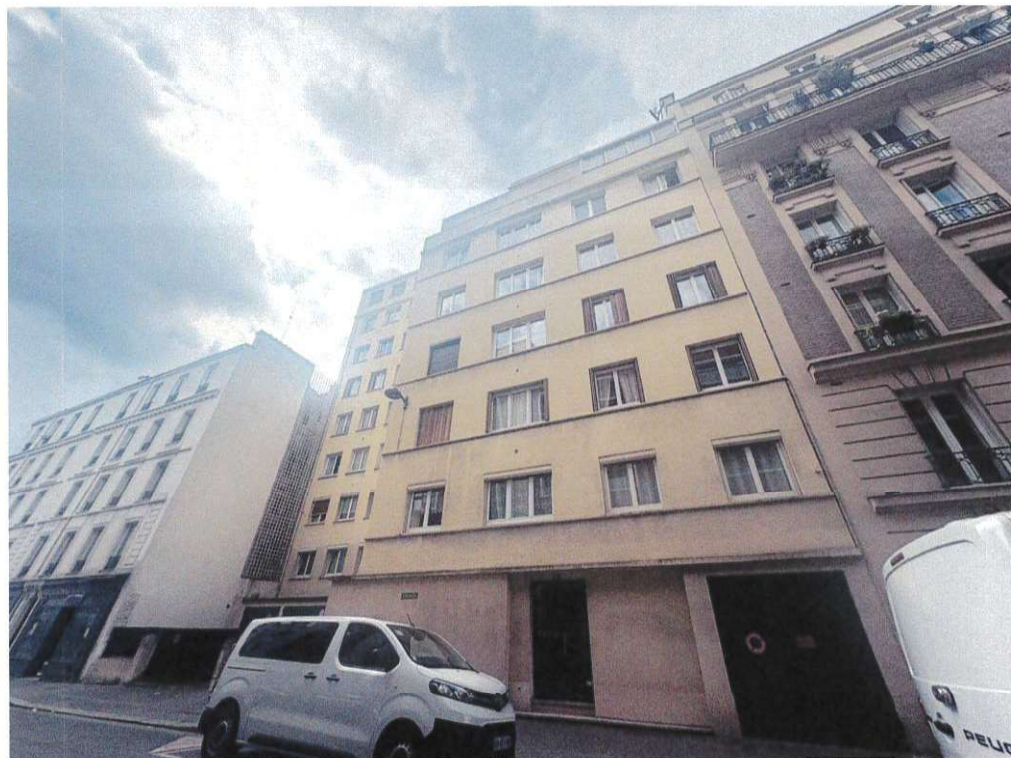
Les deux marches devant cette porte sont en pierres.

Un parking est accessible par une porte à double vantail en métal située à proximité de la porte cochère.









La porte cochère s'ouvre sur un SAS d'entrée donnant accès à la cage d'escalier.

Le béton peint au sol est fissuré.

Les murs sont revêtus d'un papier peint.

La peinture du plafond est très écaillée et très défraîchie.

Je note la présence d'une batterie de boîtes aux lettres.

Il existe un second digicode permettant l'accès à la cage d'escalier.

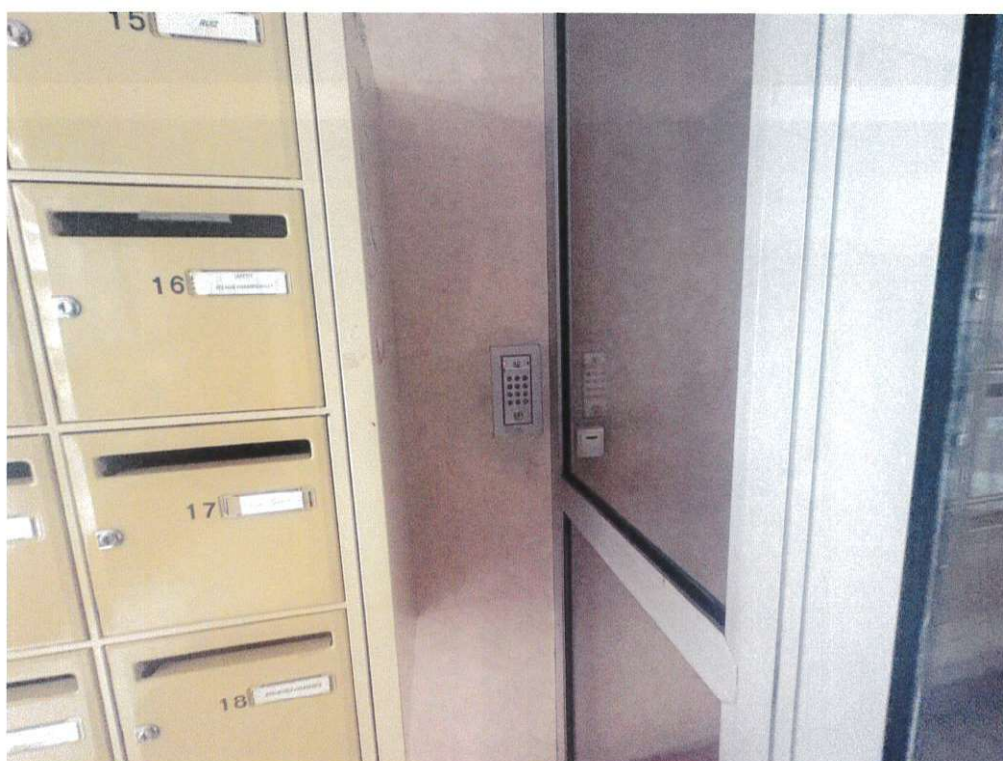
Ce sas est fermé par une baie vitrée et une porte vitrée avec des huisseries en aluminium.

La porte vitrée avec une imposte vitrée ouvre sur le palier de la cage d'escalier.









Le sol sur le palier du rez-de-chaussée est recouvert d'un béton fissuré.

Les marches de l'escalier sont recouvertes d'un linoléum.

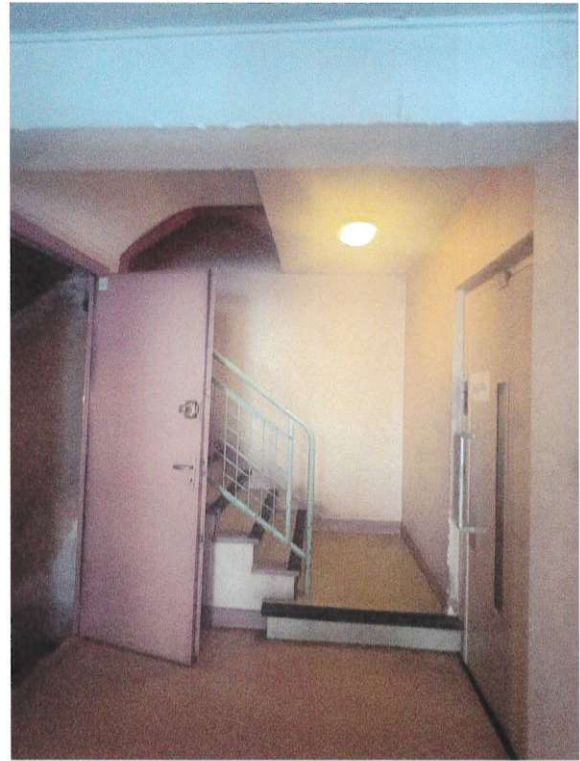
Les murs sont revêtus d'un papier peint défraîchi, avec des traces, des salissures et des manques de matière notamment en arêtes de murs.

Le palier du rez-de-chaussée comprend l'accès à l'ascenseur, à la cage d'escalier et aux caves.

La peinture du plafond est défraîchie.

L'éclairage artificiel des parties communes est assuré par des points lumineux en plafond.



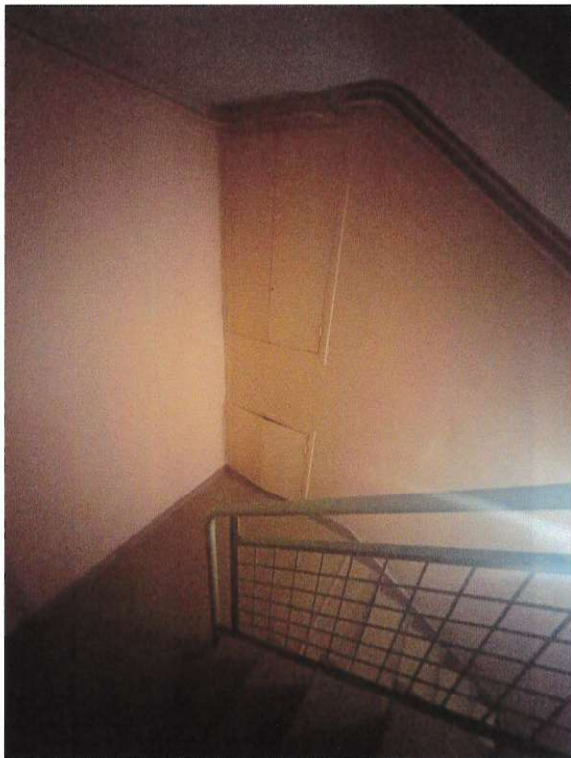
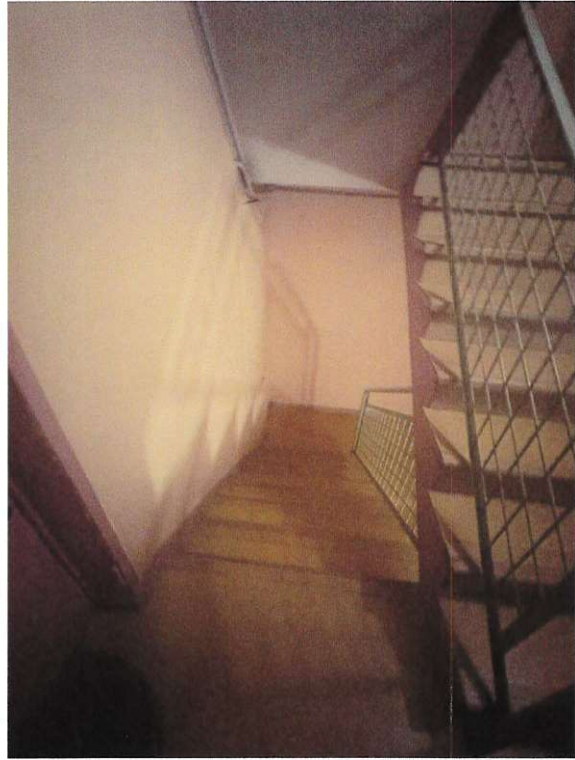




Le palier du cinquième étage dessert trois appartements.
Le sol est recouvert d'un linoléum.

La peinture sur les murs et en plafond est en état d'usage.





Le sous-sol de caves est accessible par un escalier via une porte pleine dans le hall d'entrée.



IV – LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

La Rue Championnet où est édifié l'immeuble est relativement calme et dispose de quelques commerces.

Une école est située à proximité.

L'immeuble est à environ cinq minutes de la Porte de la Chapelle.

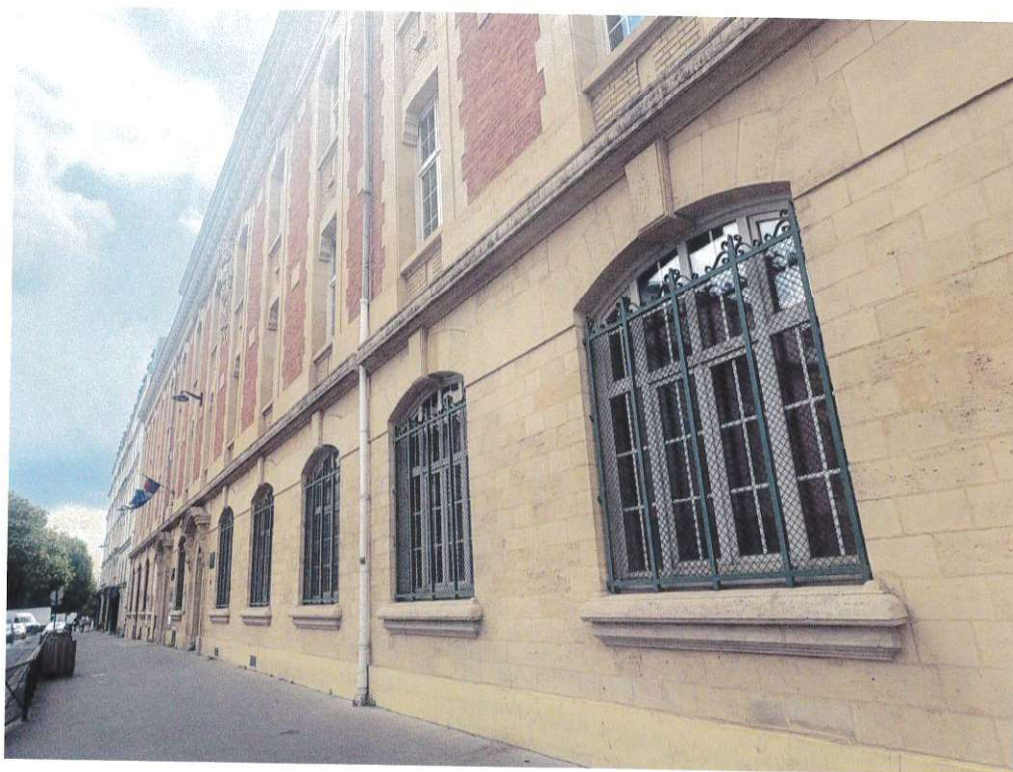
La rue Championnet à Paris XVIIIème arrondissement commence depuis la rue des Poissonniers et se jette sur le boulevard Ornano.

La station de métro la plus proche est Porte de Clignancourt (ligne 4).







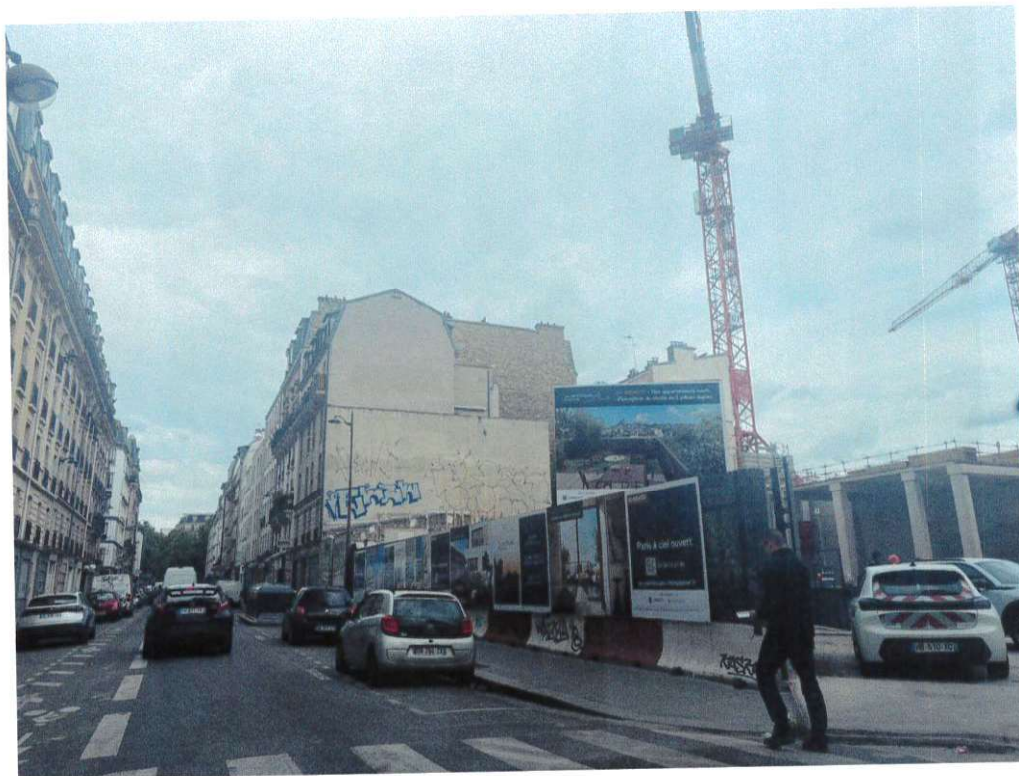
















Telles sont mes constatations.

J'annexe au présent procès-verbal de description le rapport de diagnostics légaux de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

EN FOI DE QUOI J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION DE COMMISSAIRE DE JUSTICE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Magda SULTAN
Commissaire de Justice - Huissier de Justice associée

