

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

Delphine DEDIEU - Benoît HERVÉ - Claire GLOTIN & Cindy
MOUCHEL

Commissaires de Justice salariés

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

EXPEDITION



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

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF



SELARL
FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT
Huissiers de Justice Associés

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-DEUX JANVIER
DE 10H50 A 11H45**

À LA REQUÊTE DE :

- **Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence
« Centre Jeanne Hachette Principal »** sis 2-2 Bis, Rue
Raspail – 85 à 97 Rue Lénine – Lieudit 4-6-8-10 Voie du
Four – 85-87-89-91 – 85-87-89-91-93-95-97, Avenue
Georges Gosnat à 94200 Ivry -Sur-Seine

- **Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence
« Centre Jeanne Hachette Commerce »** sis 2-2 Bis, Rue
Raspail – 85 à 97 Rue Lénine – Lieudit 4-6-8-10 Voie du
Four – 85-87-89-91 – 85-87-89-91-93-95-97, Avenue
Georges Gosnat à 94200 Ivry -Sur-Seine



Représentés par leur syndic en exercice, le Cabinet FONCIA PARIS RIVE DROITE, société par actions simplifiée, au capital de 72.010,00 Euros, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 582.098.026, dont le siège social est situé 27, Rue de Provence à 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat : Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY,
Avocat au Barreau de Paris, 14, Rue Soufflot à 75005 Paris,

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil le 19/09/2019, signifié le 28/11/2019 et définitif

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil le 15/12/2023, signifié les 28/3/2024 et le 03/06/2024

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil le 19/09/2019, signifié le 28/11/2019 et définitif

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil le 15/12/2023, signifié les 28/3/2024 et le 03/06/2024



- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 1^{er} Août 2024, par **Maître Benoît HERVE, commissaire de Justice salarié au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI.**

À L'ENCONTRE DE :

- **La société** [REDACTED], société civile immobilière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Dans un immeuble sis à 94200 Ivry sur Seine, 2 - 2 bis rue
Raspail - 85 à 97 avenue George Gosnat

Cadastré AN 268

Pour une contenance de 6653 m²

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et
d'un état descriptif de division du 01/03/1971, publié le
22/04/1971, Volume 186 n°16.

Modificatif suivant acte du 23/07/1971, publié le 02/08/1971,
Volume 299 n°5.

Modificatif selon acte du 01/12/1971, publié le 03/01/1972,
Volume 455 n°12.

Modificatif selon acte du 15/05/1974, publié le 05/07/1974,
Volume 1705 n°6.

Modificatif selon acte du 25/07/1973, publié le 27/08/1973,
Volume 1210 n°7.

Modificatif selon acte du 26/12/1973, publié le 28/02/1974
Volume 1457 n°2



Modificatif selon acte du 15/05/1974, publié le 05/07/1974, Volume 1705 n°6.

Acte du 24/06/1975, publié le 10/07/1975, Volume 2255 n°2.

Acte du 01/02/1977, publié le 31/03/1977, Volume 2250 n°4.

Acte du 15/06/1977, publié le 15/07/1977, Volume 3061 n°14.

Acte du 04/10/1977, publié le 02/09/1977, Volume 3201 n°9.

PV de cadastre du 15/02/1979, publié le 20/02/1979, Volume 3727 n°4.

Acte du 28/02/1979, publié le 22/08/1979, Volume 3972 n° 1.

Acte du 06/06/1980, publié le 12/06/1980, Volume 4350 n° 12

Acte du 26/01/1982 et 11/05/1982, publié le 22/02/1982, Volume 5115 n°4 et 25/05/1982, Volume 5222 n°1.

Acte du 27/09/1983, publié le 14/11/1983 et 26/01/1984, Volume 5878 n°17.

PV de cadastre du 21/02/1984, publié le 23/02/1984, Volume 5999 n°10 PV de cadastre du 25/11/1985, publié le 09/12/1985, Volume 6725 n°12.

Modificatif du 05/08/1986, publié le 22/09/1986, Volume 86P n°4115.



Modificatif du 09/02/1989, publié le 07/04/1989, Volume 1989 P n°2498.

Modificatif des 01 et 05/04/1993, publiés le 29/04/1993, Volume 93P n°2456.

Modificatif du 16/04/1996, publié les 03/05 et 05/07/1996, Volume 96P n°2674 et n°4021.

Modificatif du 04/09/1996, publiés les 25/09/1996 et 20/11/1996, Volume 96P n°5950 et n°7143.

DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :

Lot N°2056 de l'état descriptif de division et les 371/100000 des parties communes générales, au niveau 39.50, un local commercial.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens appartiennent à la Société Civile SCI [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

attestation rectificative du 06/02/1996, publiée le 13/02/1996,



Volume 1996 P n°921, acte de Maître ACKERT, Notaire au Kremlin-Bicêtre du 19/03/1996, publié le 08/07/1996, Volume 1996 P n°2447 (reprise d'engagement par la SCI et dépôt Kbis), Attestation rectificative du 26/06/1996, publiée le 08/07/1996, Volume 1996 P n°4076

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, BENOIT HERVÉ, CLAIRE GLOTIN & CINDY MOUCHEL, COMMISSAIRES DE JUSTICE SALARIÉS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSIGNÉE,

Me suis rendue ce jour à IVRY-SUR-SEINE (94200) – Centre Commercial Jeanne Hachette – 14, Promenade des Terrasses, et là étant, en présence de :

- **Monsieur Alain BAURE**, responsable du service des affaires foncières, locatives et commerciale à la Mairie de Ivry-Sur-Seine
- **Monsieur Philippe ASAPH**, gestionnaire technique à la Mairie de Ivry-Sur-Seine



- **Monsieur Samir INCHEKEN**, agent de sécurité au sein du centre commercial
- **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,
- **Madame Laetitia CASTRO** et **Madame Nathalie BARBIERO**, témoins majeurs qui ne sont pas au service du Commissaire de Justice et qui déclarent ne pas avoir de lien avec les parties.

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



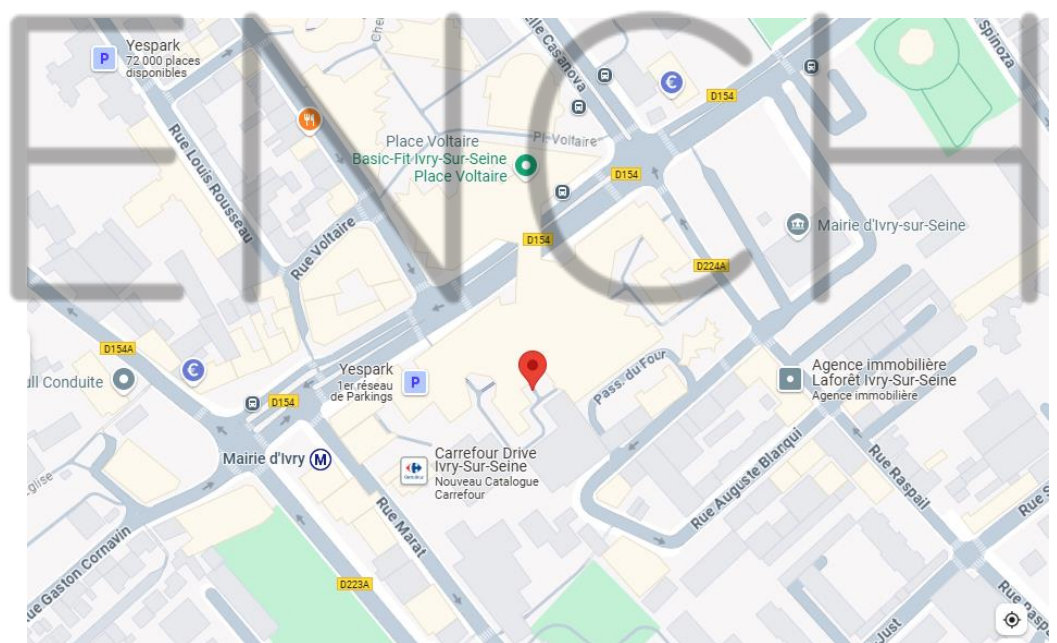
Quartier :

L'immeuble se situe au cœur de la ville de **Ivry-Sur-Seine**, à proximité de l'Eglise et de la Mairie (environ 200 à 250 mètres).

Le boulevard périphérique et l'A4 se trouvent à environ 5 minutes en véhicule motorisé.

La station de Métro la plus proche est la station « **Mairie d'Ivry** » (ligne 7) à environ 250 mètres à pieds (2 minutes) via la sortie « Robespierre – Centre Commercial ».





Capture d'écran – « Google Maps »



Extérieur :

Le local commercial dont s'agit est situé au sein du **centre commercial « Jeanne Hachette »**.

Le centre commercial « Jeanne Hachette » est situé au cœur de plusieurs bâtiments d'habitation et de commerce.

Ce bâtiment date des années 1970.

La façade de l'immeuble est à l'état d'usage.

Ce centre commercial bénéficie de plusieurs niveaux, accessibles par des passerelles, entre la voie publique, les commerces et les habitations.

Les portes d'accès sur rue sont fonctionnelles, malgré un état d'usure et parfois quelques dégradations.





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 du Centre Commercial :

Le centre commercial bénéficie de plusieurs niveaux.

Les locaux commerciaux se situent principalement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

Le 1^{er} étage est accessible par des escaliers internes ou externes, et par des escaliers mécaniques.

Les coursives sont à l'état d'usage.

Je note par endroits des zones avec quelques déchets et détrituts.
Je note par endroits quelques dégradations (carreaux au sol cassés, vitrages cassés ...)

Les escaliers mécaniques ne sont pas fonctionnels et ne semblent pas fonctionner depuis longtemps.

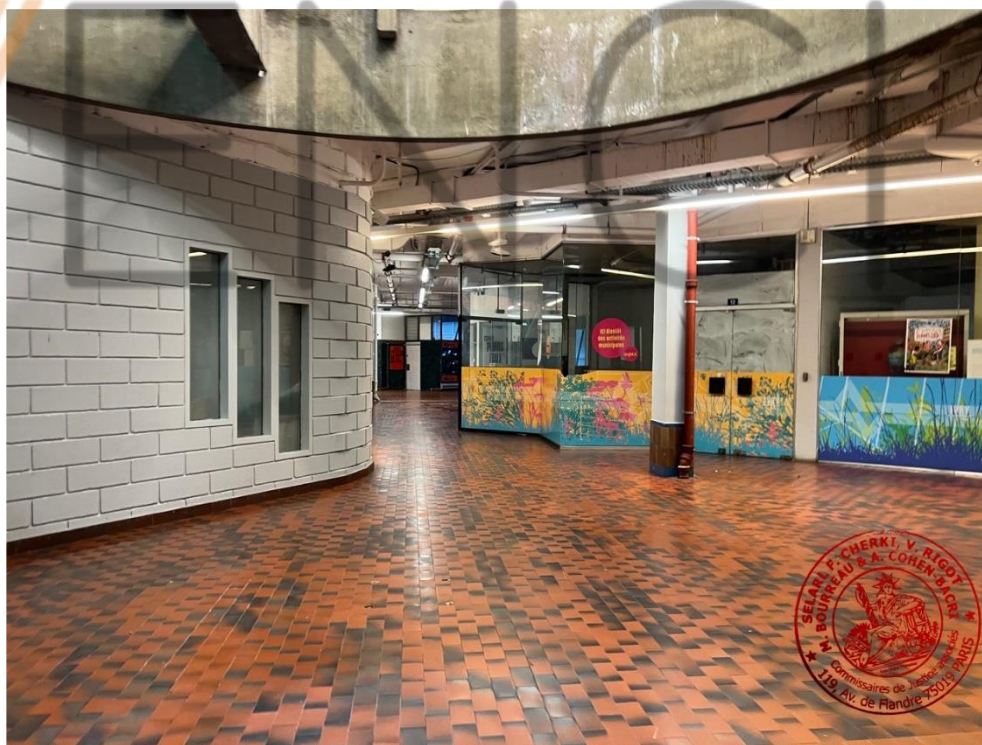
Ceux-ci sont très sales, jonchés de détrituts et de mégots de cigarettes.

De nombreux locaux sont vides de toute exploitation.

Le centre commercial bénéficie, selon les zones d'un gardien et d'un agent de sécurité.

L'agent de sécurité est présent 24h/24h et 7j/7j.





Photographie n°9.





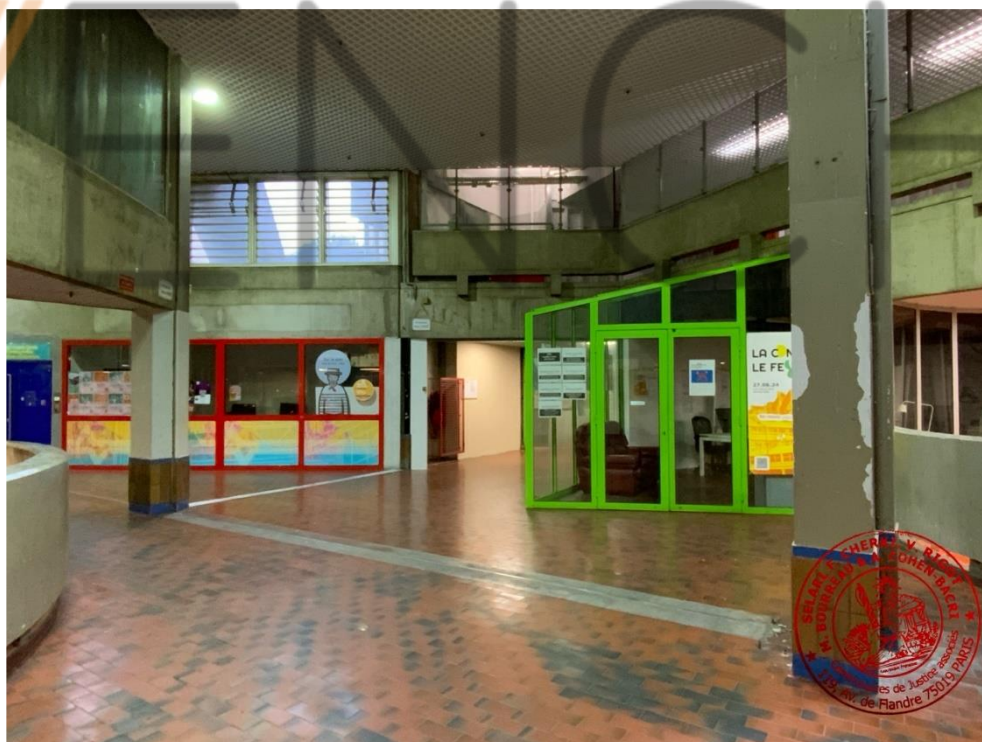
Photographie n°10.





Photographie n°11.





Photographie n°12.





Photographie n°13.





Photographie n°14.





Photographie n°15.



Local lot 2056
Niveau 39.50 (1^{er} étage/rez-de-jardin)
14, Promenade des Terrasses :

Ce local possède une devanture sur les coursives entièrement vitrée.

Monsieur Alain BAURE et **Monsieur Philippe ASAPH** me précisent avoir sécurisé ce local consécutivement à la présence de squatteurs.

Les clefs sont en la possession de **Monsieur Samir INCHEKEN**.

Monsieur Samir INCHEKEN procède à l'ouverture du local à l'aide des clefs en sa possession.





Photographie n°16.





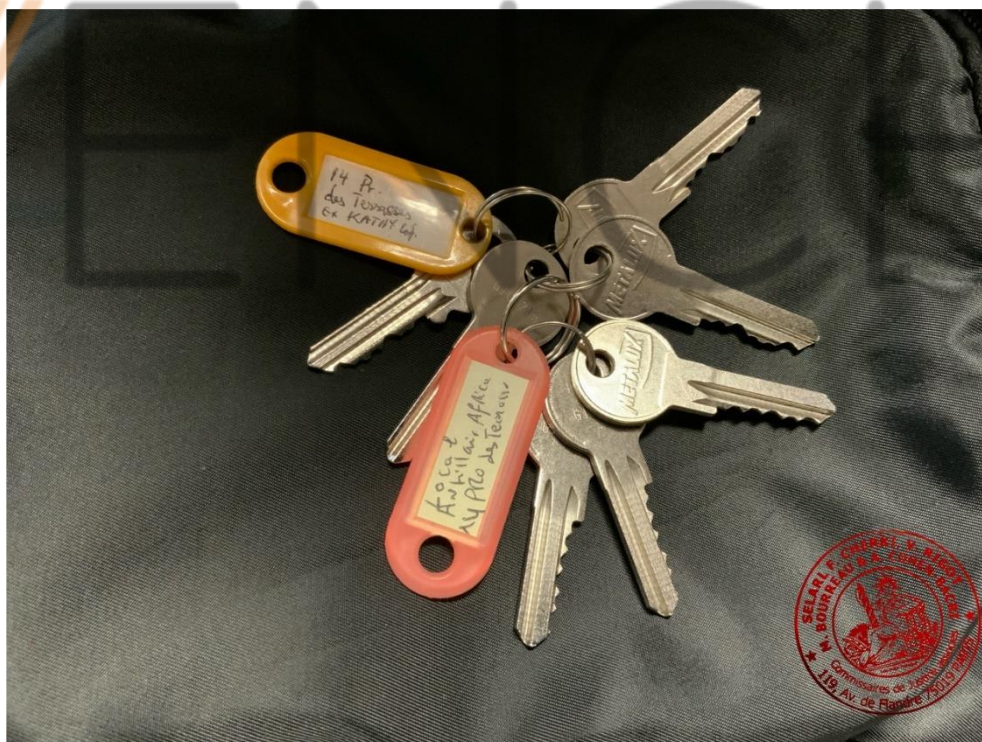
Photographie n°17.





Photographie n°18.





Photographie n°19.



Ce local est vide de tout bien, excepté quelques détritux et stigmates d'un ancien squat.

Je note l'absence de tout cloisonnement de la pièce principale.

L'ensemble est sale et poussiéreux.

Je note l'absence de lumière et d'alimentation électrique.

Les dalles de faux-plafond sont à l'état d'usage avancé, sales et tachées.

Je note la présence du réseau sprinkler, sous réserve de fonctionnement.

Présence de spots encastrés au faux-plafond, sous réserve de fonctionnement.

Les murs sont recouverts de peinture blanche/crème à l'état d'usage avancé.

Au sol, le carrelage, ancien, est partiellement recouvert de lamelles de linoléum.

L'ensemble est sale et poussiéreux.

La pièce est éclairée par un ensemble de baies-vitrées, simple vitrage.

Les menuiseries sont anciennes et présentent des traces d'infiltration d'eau.





Photographie n°20.





Photographie n°21.





Photographie n°22.





Photographie n°23.





Photographie n°24.





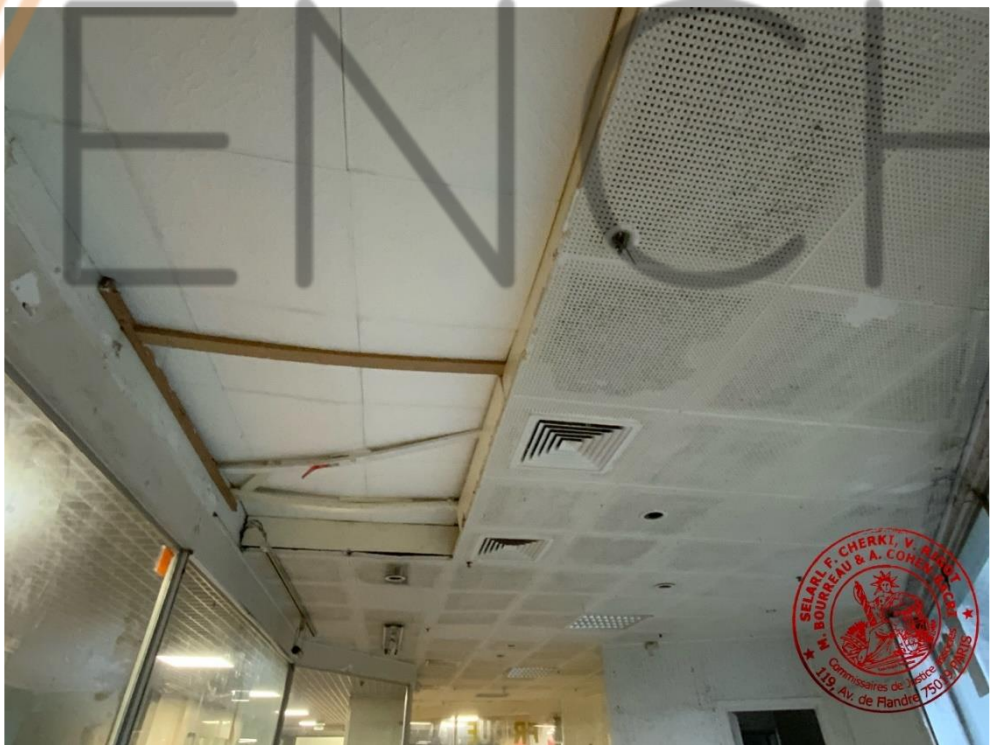
Photographie n°25.





Photographie n°26.





Photographie n°27.





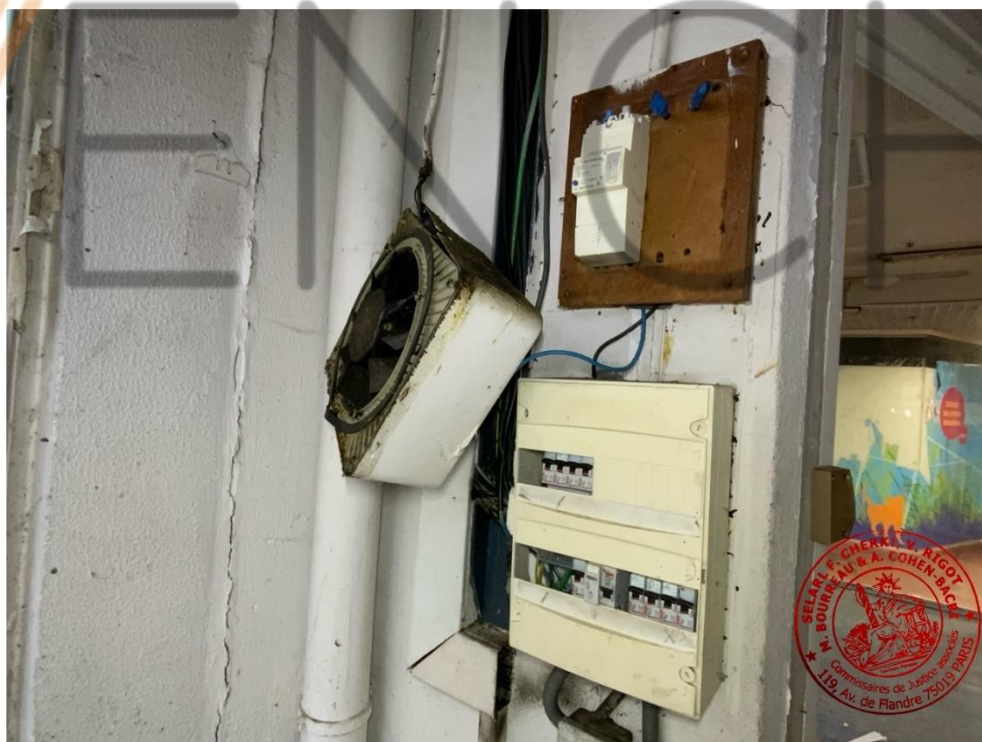
Photographie n°28.





Photographie n°29.





Photographie n°30.





Photographie n°31.





Photographie n°32.





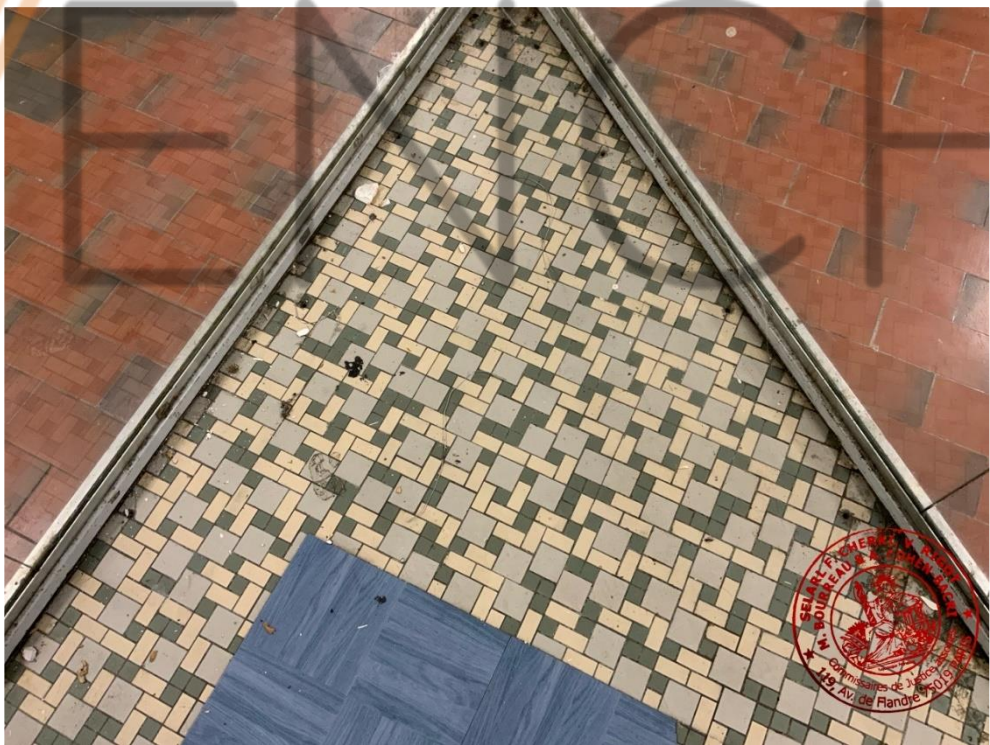
Photographie n°33.





Photographie n°34.





Photographie n°35.



Pièce arrière :

La porte d'accès, simple battant se manipule correctement. Un système ferme-porte. Une poignée béquille.

Cet espace se compose d'une pièce et d'une cabine de WC en enfilade.

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

Les murs sont recouverts de peinture à l'état d'usage.

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

Le carrelage au sol, de type mosaïque, est à l'état d'usage.

L'ensemble est très sale, jonché de détritrus et de déjection de pigeons.

Des luminaires fixés au plafond, sous réserve de fonctionnement.

Un tableau électrique.

Un BAES, sous réserve de fonctionnement.

Un cloisonnement de type chambre froide.



Un évier, équipé d'un robinet, sous réserve de fonctionnement.

Une vasque équipée d'un robinet, sous réserve de fonctionnement.

Un ensemble d'étagères fixées à l'aide de rails et d'équerres. L'ensemble est sale, à l'état d'usage.

Les sanitaires sont entièrement recouverts de fientes et de déjections de pigeons et de rongeurs.

Une odeur pestilentielle se dégage de cette pièce.

Une cuvette de WC, avec réservoir dorsal, cassé. L'ensemble est hors d'usage.

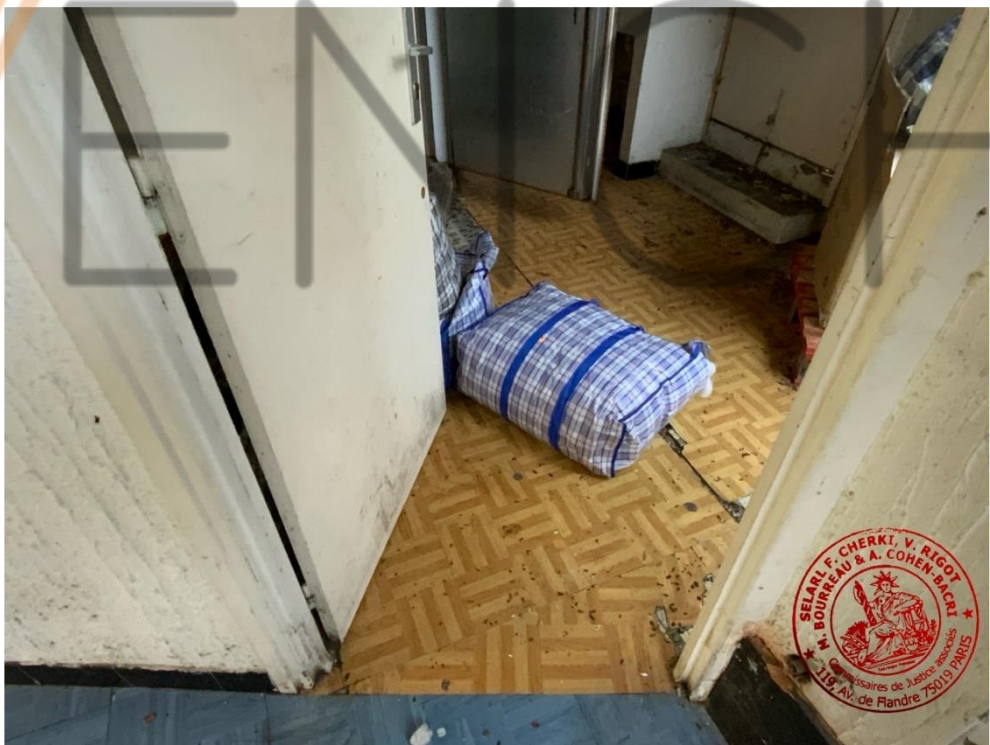
Une porte de communication, côté pièce principale, sous réserve de fonctionnement.





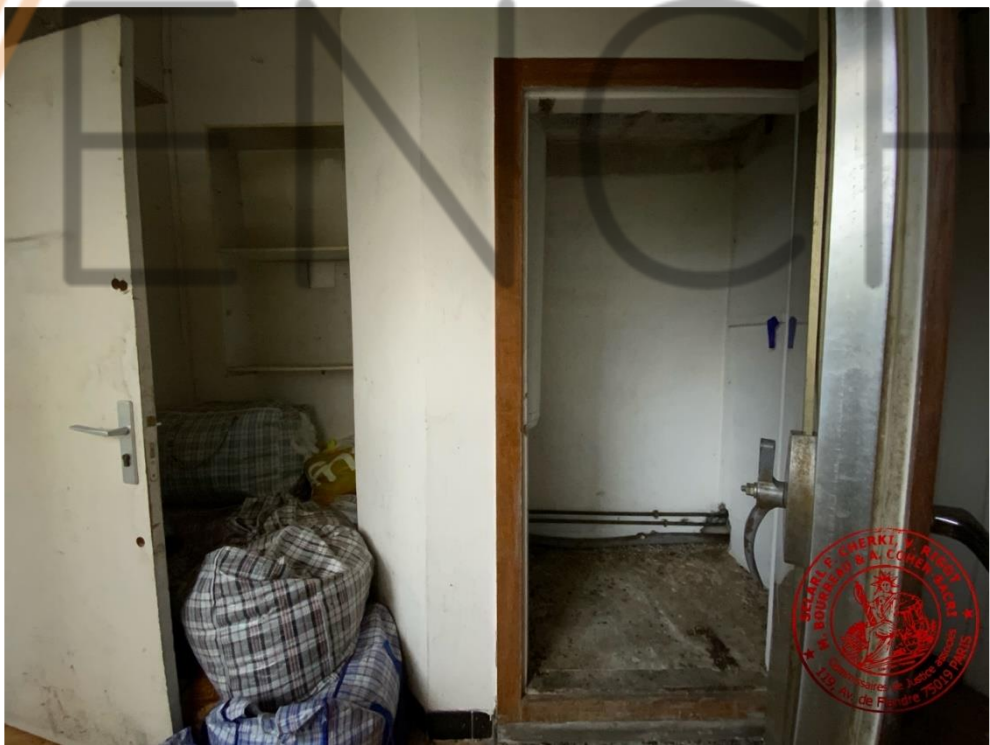
Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.





Photographie n°39.





Photographie n°40.





Photographie n°41.





Photographie n°42.





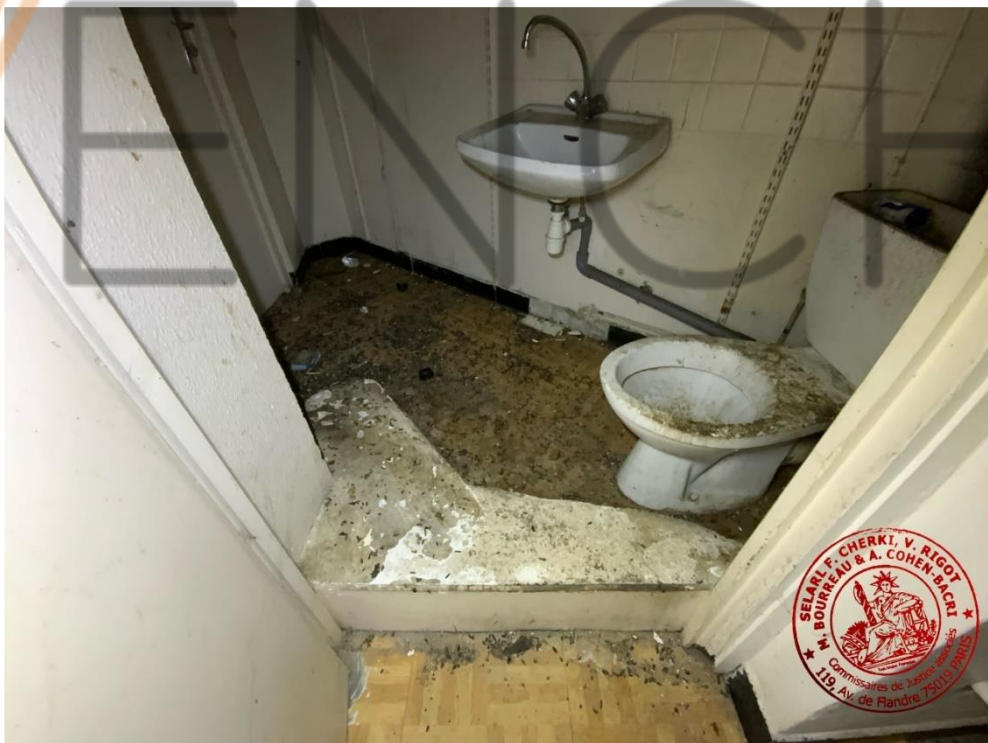
Photographie n°43.





Photographie n°44.





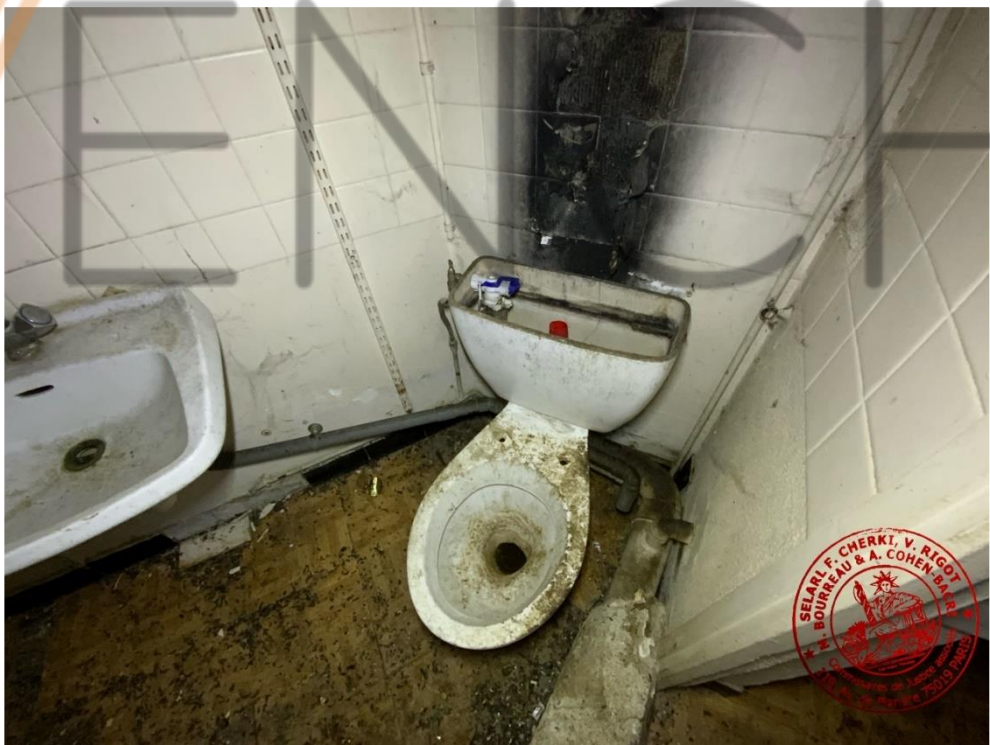
Photographie n°45.





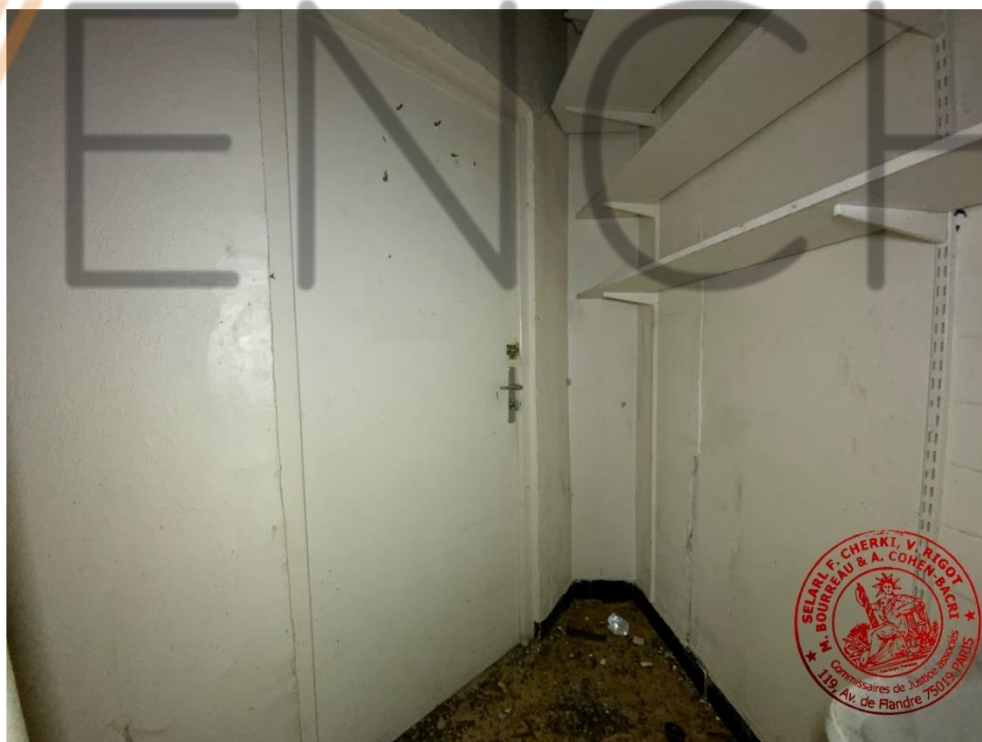
Photographie n°46.





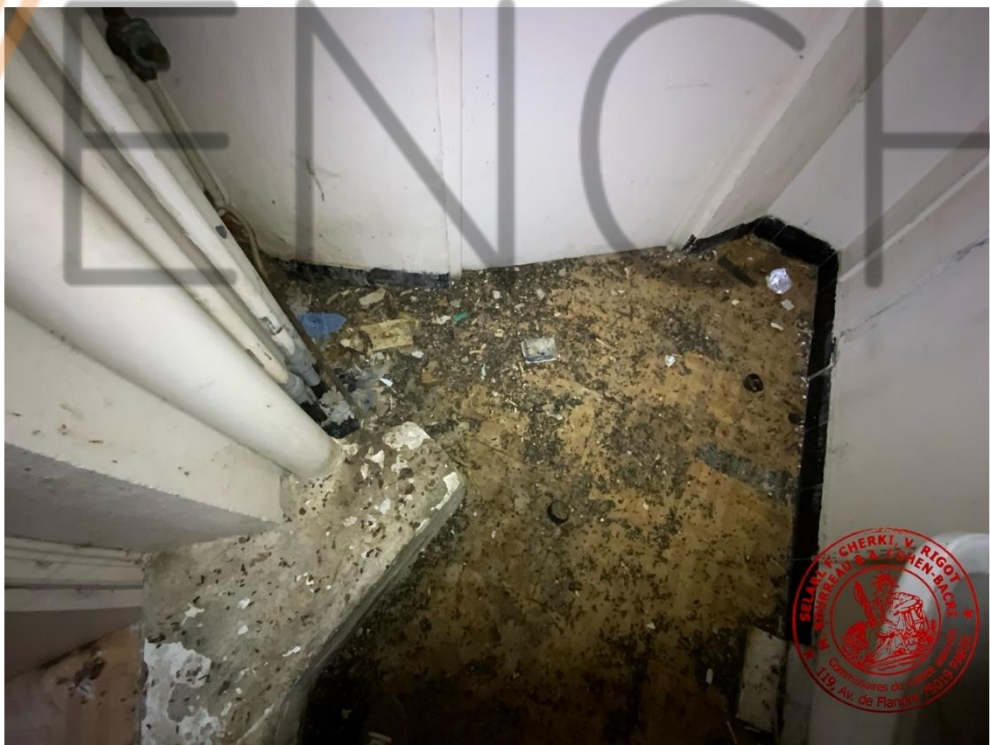
Photographie n°47.





Photographie n°48.





Photographie n°49.





Photographie n°50.



⇒ **Monsieur Samir INCHEKEN a procédé à la fermeture du local à l'aide des clefs en sa possession.**

La capture d'écran et les cinquante 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 de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Delphine DEDIEU

Commissaire de Justice

