

**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**

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-NEUF AOUT

DE 10H00 A 11H45

A LA REQUETE DU :

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 12 rue Gisquet Saint Denis
93200 SAINT DENIS, représenté par son syndic, le cabinet ORALIA
GARRAUD MAJ:LLET, SARL au capital de 258 960,00 €, immatriculée au RCS
de PARIS sous le n°330 621 327, dont le siège social est 24 rue de Prony 75017
PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés
en cette qualité audit siège,**



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

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Valérie GARCON**, Avocat au Barreaude Bobigny, demeurant, 21 Avenue Général de Gaulle 93110 ROSNY SOUS BOIS (tél: 01.48.54.90.87 mail: valerie.garcon@avocats-w2g.com), qui se constitue sur les poursuites de saisie immobilière et leurs suites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 2 Avril 2024 par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, signifié à partie le 26 juin 2024, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 26 Mai 2025.

D'une assemblée générale du 12 mai 2025 ayant autorisé la saisie en sa résolution n°20 selon procès-verbal du même jour qui n'a pas fait l'objet de contestation dans les formes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Un commandement aux fins de saisie immobilière délivré le 04 juillet 2025 par Me Laura CHÉRON, Commissaire de Justice salariée au sein de l'étude de Maître Sandrine DIAS, Commissaire de Justice demeurant 1, rue Adolphe Adam 91160 Longjumeau.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Lamjed MABROUK, né le 25 octobre 1972, à CHENINI (TUNISIE), de nationalité tunisienne, chef d'entreprise, domicilié 30 Ter de Viry 91390 MORSANG-SUR-ORGE;

DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE
(selon acte d'acquisition)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à SAINT DENIS (SEINE SAINT-DENIS) 12, rue Gisquet et rue Nay sans numéro, cadastré section AB, numéro 11, lieudit 12 rue Gisquet pour une contenance totale de 03 ares et 08 centiares.

Le LOT numéro DEUX (n° 2)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche de la porte d'entrée commune, un logement comprenant une entrée, une cuisine, deux pièces, salle d'eau avec water-closet

Droit aux water-closets situés au fond du couloir commun avec les lots 1, 3 et 4 du Bâtiment A, le lot 35 du bâtiment B et le lot 36 du bâtiment C.

Et les 54/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Le LOT numéro TRENTE (n°30)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 30.
Et les 1/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tels et ainsi que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

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 à SAINT-DENIS (93200) – 12, rue Gisquet, et là étant, en présence de :

- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier,
- **Messieurs Denis BORLAT** et **Kylian SIGAUD**, témoins,
- **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

FAÇADE EXTERIEURE DE L'IMMEUBLE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte vitrée en partie haute et pleine en partie basse, simple battant, avec interphone et digicode.

Il s'agit d'un immeuble d'habitation de quatre niveaux hors rez-de-chaussée (R+3) situé en alignement sur rue.

La façade est de style sobre et rectiligne, sans ornementation architecturale marquée.

Elle est recouverte d'un enduit clair de teinte beige/ crème, présentant par endroits des traces verticales marquées d'écoulement et de salissures.

Au rez-de-chaussée, des manques de revêtement sont visibles à plusieurs endroits.



Photographie n°1.



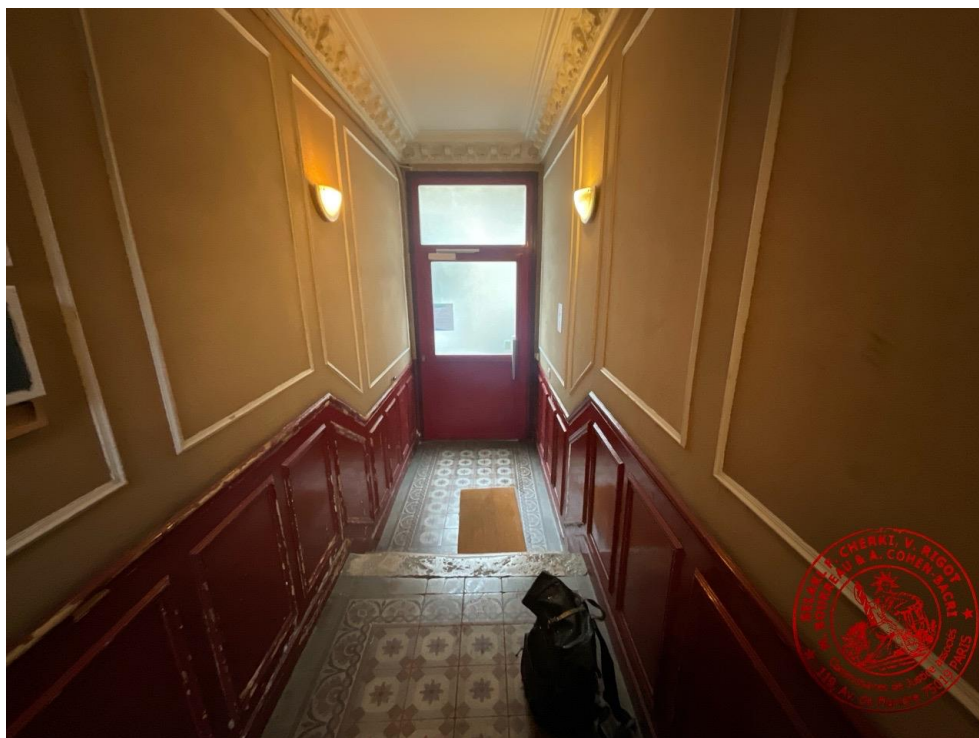
Photographie n°2.

ENTREE DE L'IMMEUBLE

La peinture des plafonds et des corniches est en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un revêtement type pierre projetée noirci. En partie basse, la peinture des panneaux muraux principalement côté gauche en entrant s'écaille, s'effrite et se détache.

Le carrelage recouvrant le sol comporte des traces de salissure et de noircissure incrustées.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

LOT NUMERO DEUX (N° 2)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche de la porte d'entrée commune

Personne ne répond à mes appels.

Je fais donc procéder à l'ouverture forcée par le serrurier requis à cet effet.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant munie d'une serrure type Mottura.

Cet appartement ne semble pas occupé de façon habituelle.

PIECE PRINCIPALE

Je dépose au sol la copie du commandement aux fins de saisie immobilière délivré le 04 juillet 2025 par Me Laura CHÉRON, Commissaire de Justice salariée au sein de l'étude de Maître Sandrine DIAS Commissaire de Justice demeurant 1, rue Adolphe Adam 91160 Longjumeau comportant le cachet de mon étude.

Le faux plafond est recouvert d'une toile de verre peinte en bon état, avec spots électriques encastrés.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte usagée avec traces de salissure et de noircissure par endroits.

Le carrelage recouvrant le sol est en bon état mais comporte des taches par endroits.

Il existe :

Un espace kitchenette avec protection murale carrelée, meubles hauts et bas de rangement usagés, plan de travail en mélaminé, plaque électrique, évier avec mitigeur acier.

Deux fenêtres, double battant, double vitrage. A l'extérieur, des volets métalliques rabattables ainsi que des grilles de protection.

Un convecteur électrique.

Un petit tableau de fusibles.

Un disjoncteur.

Un compteur électrique électronique. Je précise que ce compteur n'est pas alimenté en électricité et que l'électricité ne fonctionne pas.

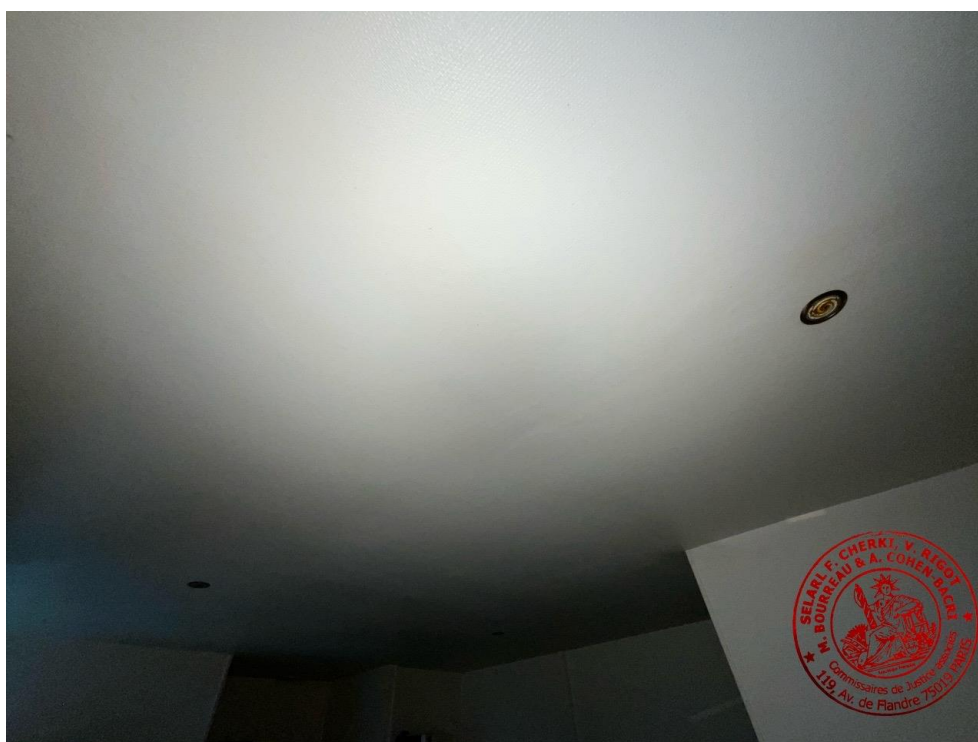
Un interphone.

Je note l'absence de réfrigérateur congélateur et de toute denrée alimentaire.

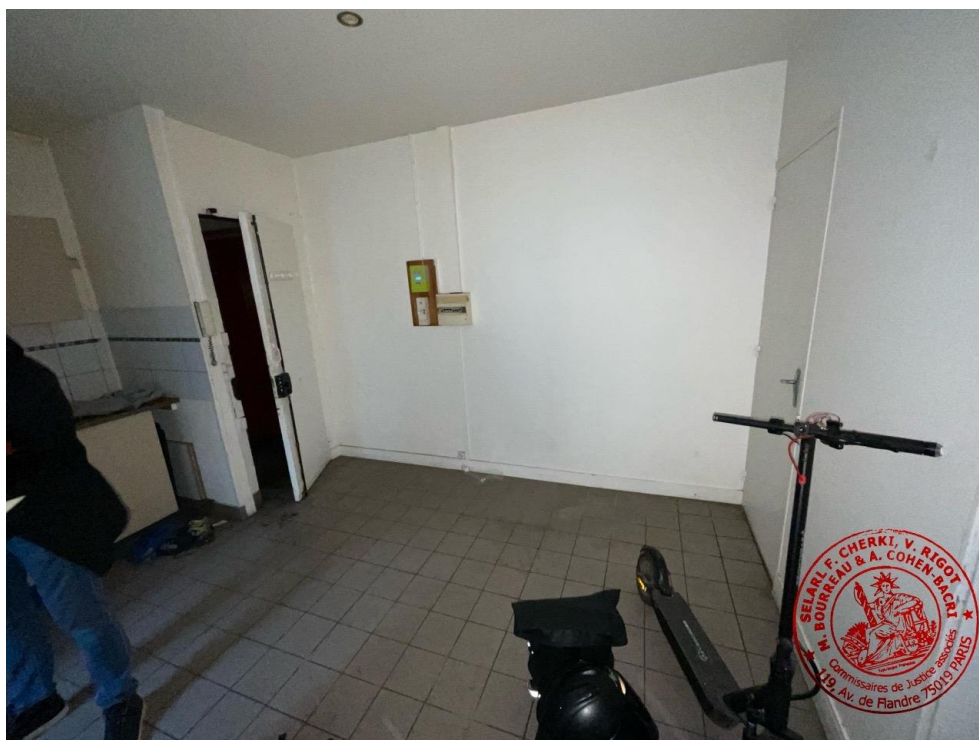
Un appareil électroménager à vapeur.

Une trottinette électrique dont les fils sont arrachés en partie haute.

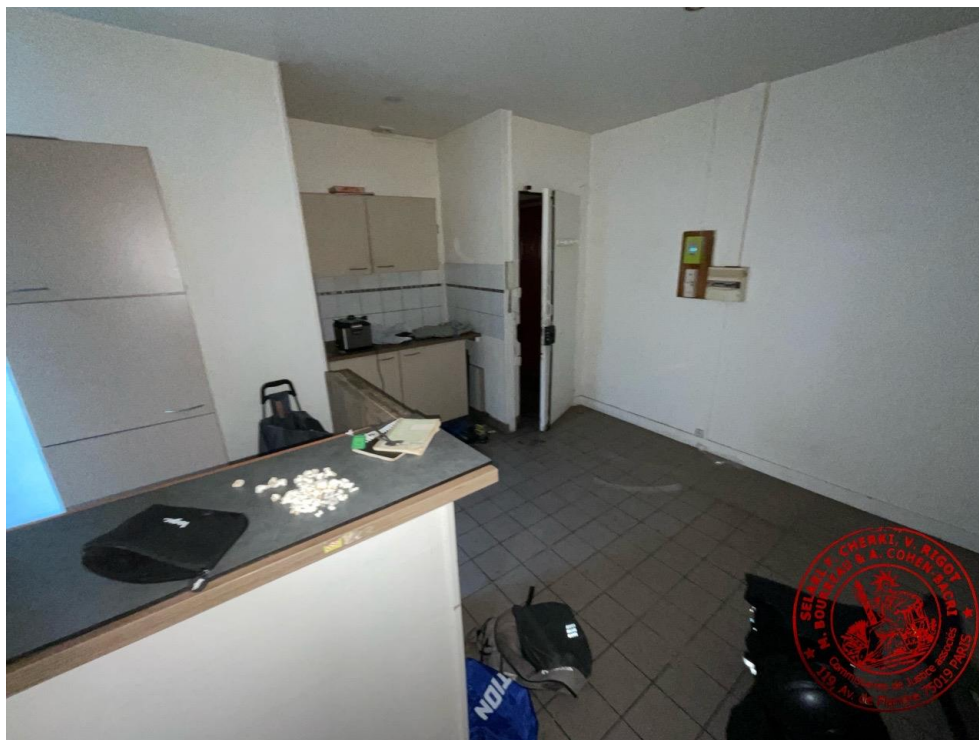
Trois paires de baskets entreposées au sol.



Photographie n°8.



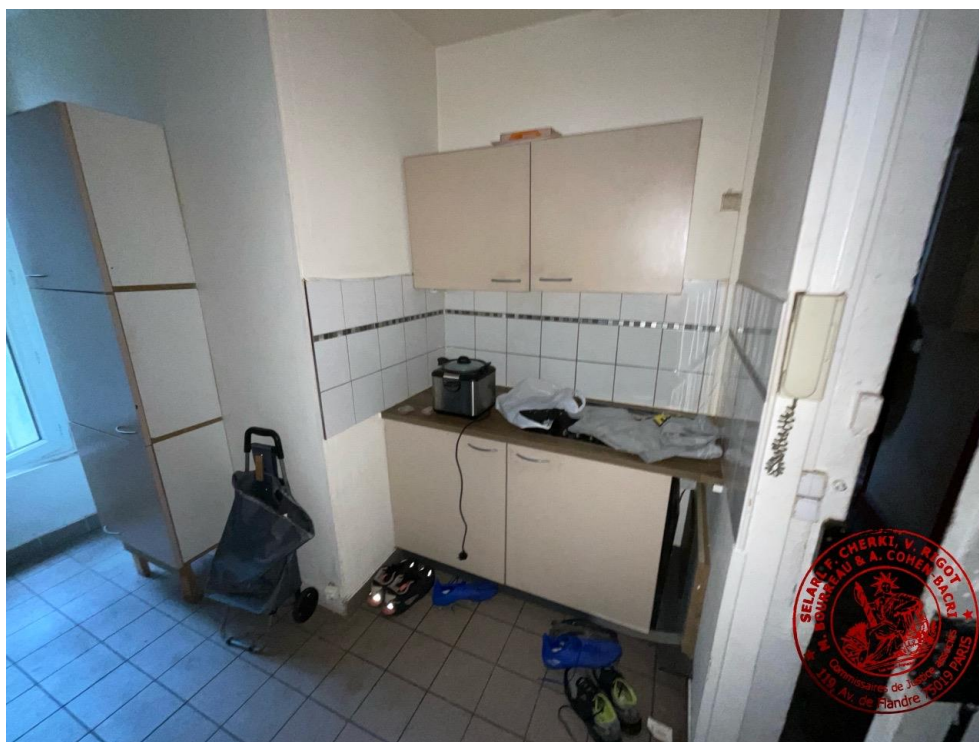
Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



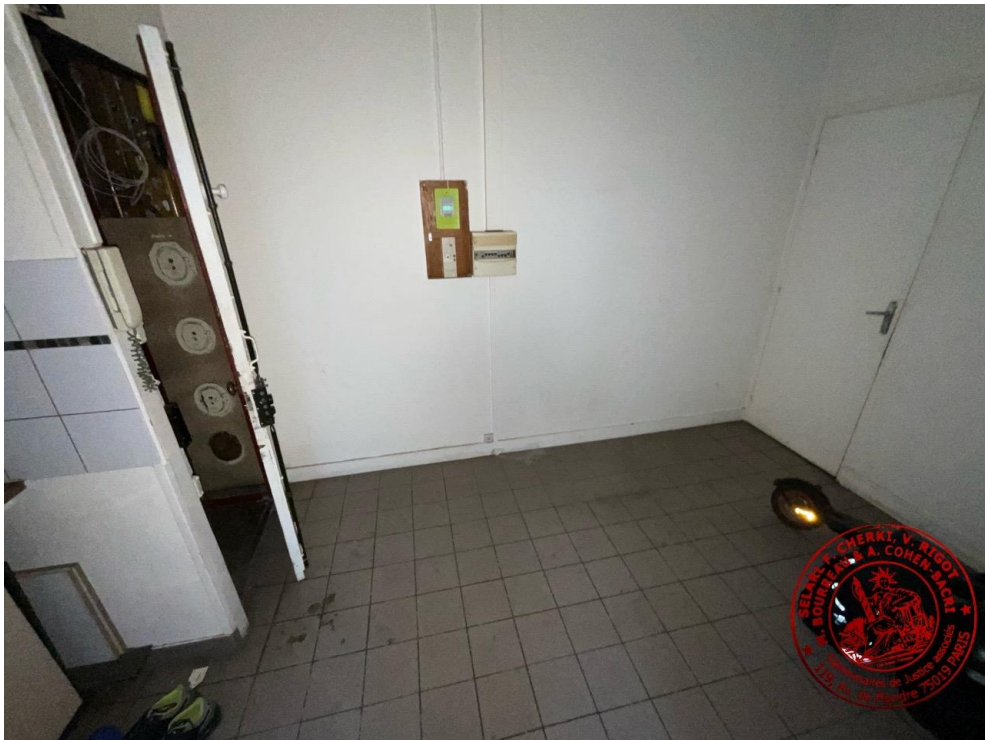
Photographie n°14.



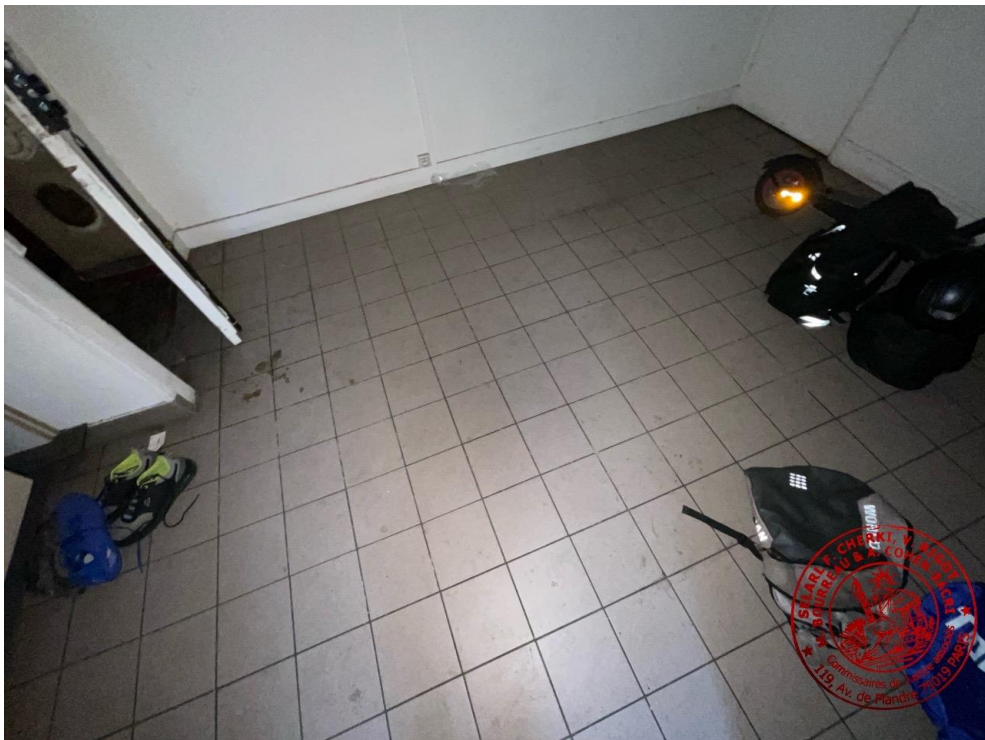
Photographie n°15.



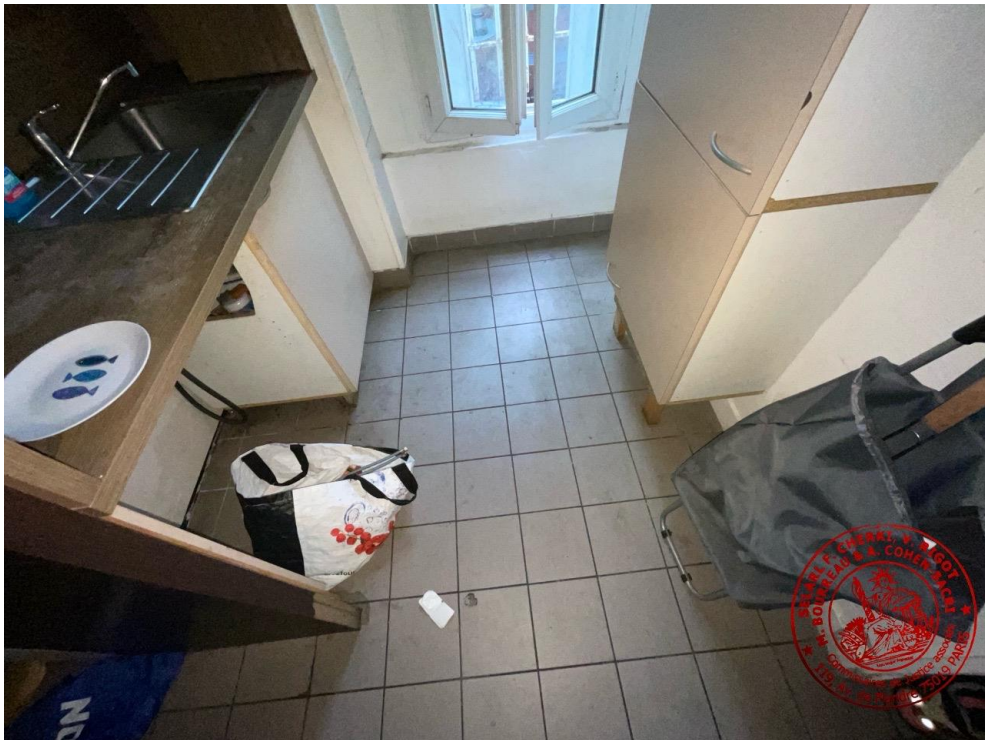
Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.

SALLE D'EAU FACE A L'ENTREE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant dont la peinture comporte des traces de salissure et de noircissure. Cette porte est munie d'une poignée en acier.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte en état d'usage ainsi que les murs.

La protection murale carrelée est en bon état.

Le carrelage au sol est en bon état mais taché.

Il existe :

Un lavabo sur colonne entièrement sec avec mitigeur acier.

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

Une voie d'aération.

Un globe lumineux.

Un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC.

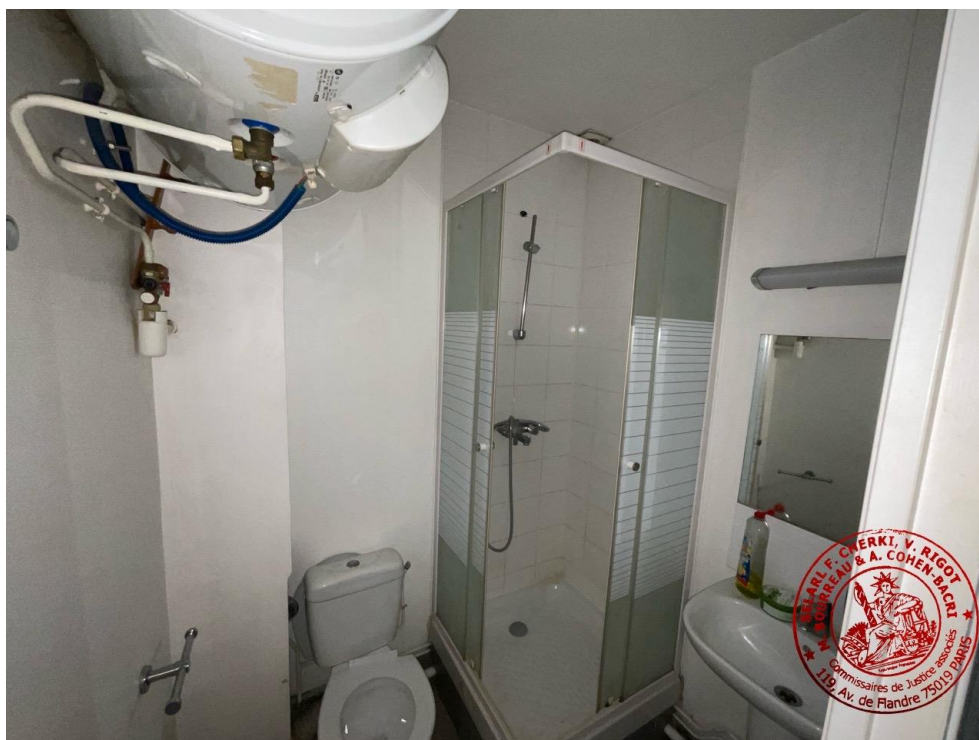
Un WC taché, démuné d'abattant et dont la lunette comporte du jeu. A gauche de ce WC le coffrage est découpé en partie basse.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.

CHAMBRE A COUCHER AU FOND DE LA PIECE PRINCIPALE A DROITE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant dont la peinture est noircie.

La toile de verre peinte recouvrant le plafond est en bon état.

La toile de verre peinte recouvrant les murs est en bon état d'usage, néanmoins côté gauche en mitoyenneté avec la salle d'eau je relève la présence de moisissure.

Le carrelage recouvrant le sol est en bon état mais taché.

Il existe :

Un globe lumineux.

Une fenêtre double battant, double vitrage, avec volets métalliques extérieurs rabattables et grille.

Un convecteur électrique.

Un canapé avec coussins, couette.

Une doudoune.

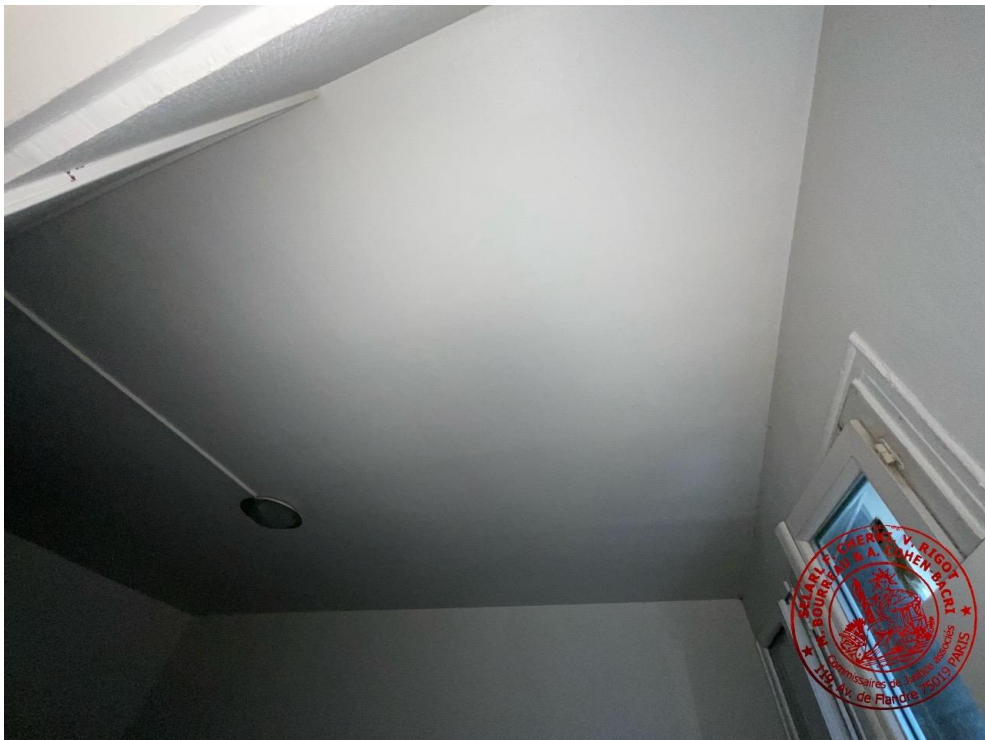
Une chaise.

Une paire de baskets.

Une table basse.



Photographie n°25.



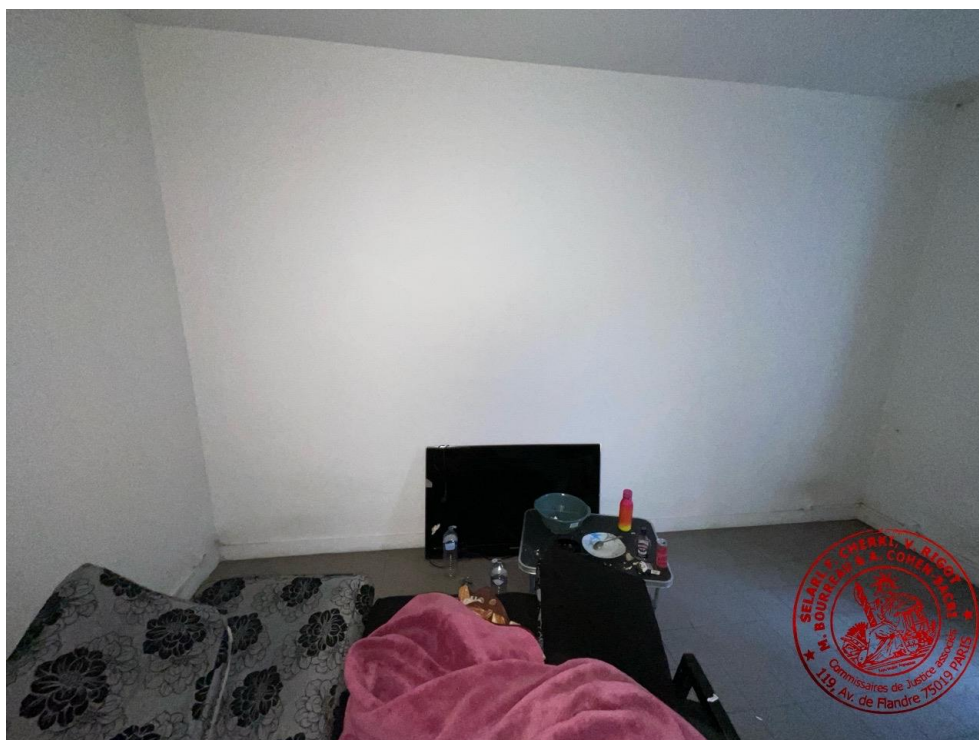
Photographie n°26.



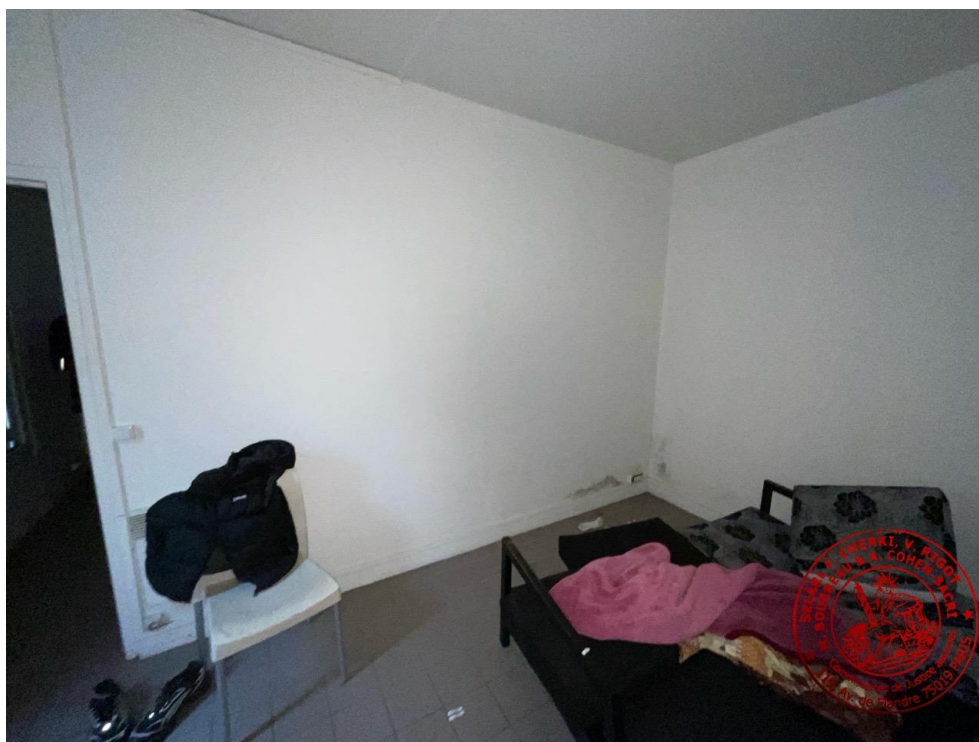
Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.

CAVE N° 30

Au sous-sol en descendant l'escalier, la deuxième porte à droite en bois, porte l'indication du chiffre 30.

Cette porte est totalement dégoncée et démunie de verrou.

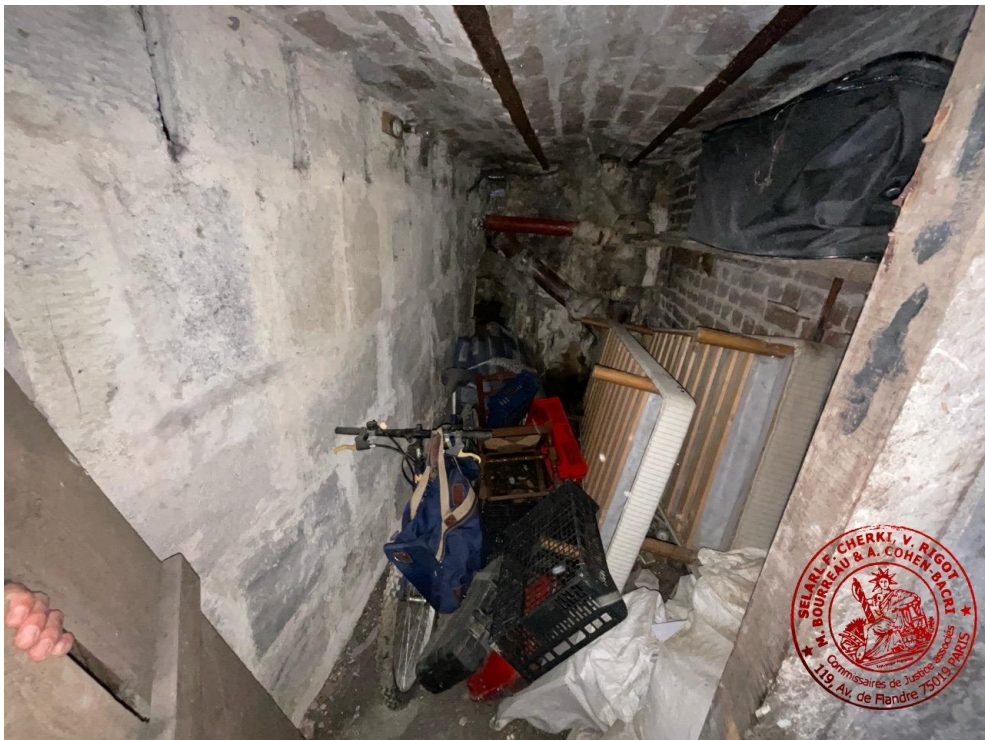
A l'intérieur, je note la présence de divers encombrants notamment sacs de gravats, deux sommiers, un vélo, une chaise bois, des caisses en plastique.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.

Les trente-quatre 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

