

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

---





## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE SEPT JUILLET**

**A LA REQUETE DE :**

**BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.294.954.818 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens à PARIS 9ème, agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

**Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**, agissant pour le compte de la **SELARL AKPR**, société d'avocats près la Cour d'Appel de PARIS, inscrite au Barreau du Val de Marne, exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300)

Laquelle se constitue pour la BNP PARIBAS, sur le présent commandement de saisie immobilière, et ses suites, et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**Laquelle m'expose :**

Qu'en vertu :

- 1) de la copie exécutoire du jugement rendu par la 3<sup>e</sup> Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de CRÉTEIL le 15 mars 2022, signifié à Madame Prescillia DE CARVALHO suivant acte de l'Étude AJILEX, Commissaires de Justice à PARIS et NOGENT-SUR-MARNE, en date du 22 avril 2022 ;
- 2) de la copie exécutoire de l'arrêt rendu par le Pôle 5 - Chambre 6 de la Cour d'Appel de PARIS le 20 mars 2024, signifié à Madame Prescillia DE CARVALHO suivant acte de l'Étude AJILEX, Commissaires de Justice à PARIS et NOGENT-SUR-MARNE, en date du 19 avril 2024 ;
- 3) d'un bordereau d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 20 novembre 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 21 novembre 2019 sous la référence de volume (9404P03) 2019V n°3504, reprise pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 3 décembre 2019 sous la référence de volume (9404P03) 2019V n°3607, renouvelée le 23 juin 2022 sous la référence de volume (9404P02) 2022V n°6706, et convertie en hypothèque judiciaire définitive selon inscription publiée le 17 avril 2024 sous la référence de volume (9404P02) 2024V n°2827 ;

Un commandement de payer valant saisie a été signifié les 15 mai 2025 et 19 mai 2025 à Madame Prescillia DE CARVALHO.

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes dudit commandement ne soient réglées.

Qu'elle me requiert en conséquence, conformément aux articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution de dresser le procès-verbal de description des biens objets de la saisie, à savoir :

**« Dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'ABLON-SUR-SEINE (94480) - 17 rue du Bac et passage du 20 août 1944, à l'angle de ces deux voies, un bâtiment élevé sur sous-sol de caves et emplacements de parkings, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, établi sur un terrain,**

*cadastéré section AE n°91, lieudit « 17 rue du Bac » pour une contenance de 23 ares 43 centiares,*

**Lot N°100 :**

*La propriété exclusive et particulière d'un appartement de type cinq pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'escalier 1, porte A, comprenant entrée, cuisine, cinq pièces, salle de bains, water-closets, dégagement, placards et balcons de 5,70 m².*

*Et les 321/10.000èmes des parties communes générales.*

**LOT N° 27 :**

*La propriété exclusive et particulière d'une cave en sous-sol portant le numéro 27*

*Et les 1/10.000èmes des parties communes générales.*

**LOT N° 65 :**

*La propriété exclusive et particulière d'une place de parking en sous-sol portant le numéro 24.*

*Et les 321/10.000èmes des parties communes générales »*

**Déférant à cette réquisition :**

Je, Maître Hadrien GARDEY,

Commissaire de Justice au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à PARIS 9ème, 15 rue Drouot, soussigné

Me suis rendu ce jour, le 07 juillet 2025 à 14h30 au 17 rue du Bac et passage du 20 août 1944 94480 ABLON-SUR-SEINE accompagné des personnes suivantes requises par mes soins :

- Monsieur TAISNE Maxime, serrurier,
- Monsieur MASSON Antoine, diagnostiqueur de la société ARTWELL,
- Monsieur DELAUNAY Sébastien, géomètre de la société GEOFIT.

En leur présence et avec leur assistance, j'ai procédé aux descriptions suivantes.

Sur place, nous rencontrons l'occupant des lieux, Monsieur HADJOU DJ Abdelkadir. Après lui avoir décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, il nous autorise l'accès, nous fait pénétrer dans les lieux et nous autorise à procéder.

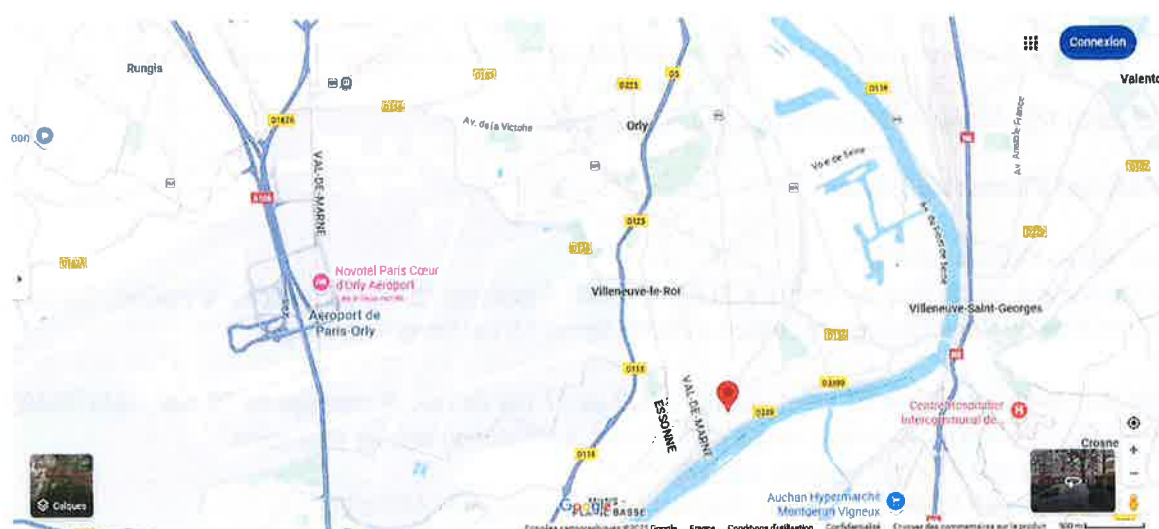
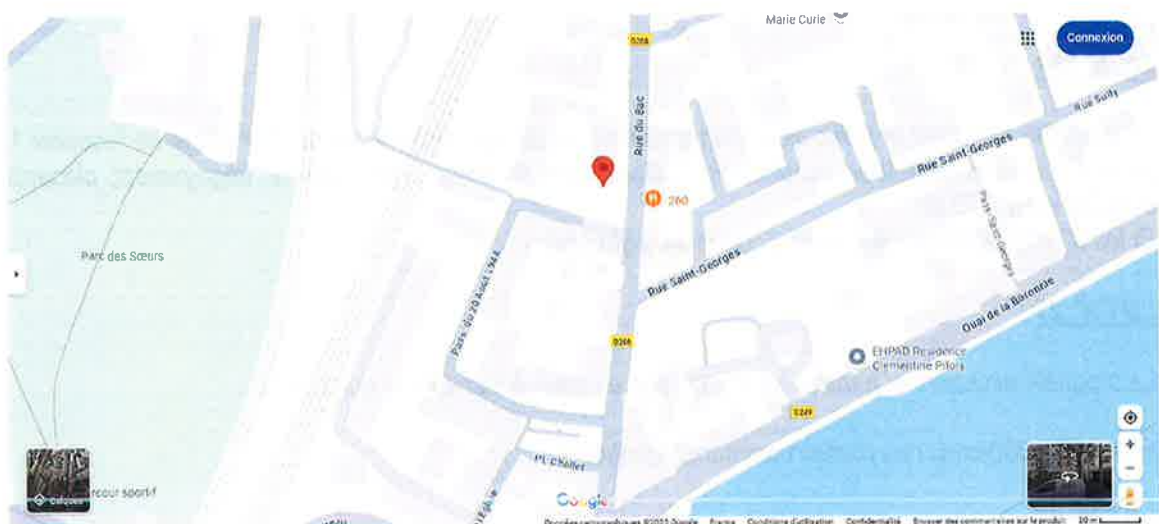
**I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les lots objets de la saisie sont situés dans un immeuble faisant l'angle du 17 rue du Bac et du passage du 20 août 1944 à ABLON-SUR-SEINE (94480)

L'adresse est située à la lisière de l'ESSONE et près du bord de Seine.

Elle est également située à proximité de l'arrêt ABLON du RER C, ce qui permet un accès rapide à PARIS.

De même, les lots saisis se trouvent à une dizaine de minutes de l'aéroport d'ORLY et à une vingtaine de minutes du MIN de RUNGIS.



## II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES

(Clichés photographiques n°1 à 9)

Les lots saisis dépendant d'un immeuble datant de la fin des années 60, début des années 70.

Il s'élève sur quatre étages et comporte des caves et un parking sous-terrain.

Au rez-de-chaussée du bâtiment se trouvent des locaux occupés par le Crédit Mutuel.

L'entrée A du bâtiment se trouve côté passage du 20 août 1944.

L'accès au sas d'entrée est verrouillé par une porte vitrée équipée d'un interphone avec pass Vigik.

Le sas d'entrée est bien éclairé par des spots encastrés dans le lambris du plafond et par la porte vitrée.

Sur la droite se trouve un bloc de boîtes aux lettres et sur la gauche se trouvent trois hauts miroirs encastrés dans le mur.

L'accès aux étages se fait soit par un escalier soit par un ascenseur.

Le palier du 2<sup>e</sup> étage est composé de cinq appartements. Il est bien éclairé par des points lumineux fixés au plafond.

### III. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic en charge de l'immeuble est le Cabinet FONCIA sis 33 Boulevard Husson 91170 VIRY-CHATILLON.

### IV. CONDITION D'OCCUPATION

*Monsieur HADJOU DJ me déclare qu'il est titulaire d'un bail écrit depuis environ 2022 mais qu'il l'a perdu. Il est actuellement l'unique locataire.*

Il me communique une quittance de loyer pour le mois de juin 2024 pour un montant de 1300€. (cliché photographique n°62)

### V. DESCRIPTION DES LOTS SAISIS

LOT N°100
-----------

*« La propriété exclusive et particulière d'un appartement de type cinq pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'escalier 1, porte A, comprenant entrée, cuisine, cinq pièces, salle de bains, water-closets, dégagement, placards et balcons de 5,70 m<sup>2</sup>.*

*Et les 321/10.000èmes des parties communes générales. »*

#### ENTREE :

*(Clichés photographiques n°10 à 13)*

On accède au lot par une porte à simple vantail aspect bois côté extérieur et peinte en blanc côté intérieur. Elle est équipée d'un œilleton et d'un cache tringle.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant pour la partie visible en état d'usage.

Les murs sont équipés en partie basse de plinthes peintes en blanc.

## EXPEDITION

Les murs sont pour partie peints en blanc et pour partie peints en gris.

Présence d'un interphone mural et d'un tableau électrique en état d'usage apparent.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un point lumineux fixé au plafond en état d'usage.

Le plafond est peint en blanc.

### WC :

*(Clichés photographiques n°14 à 17)*

On y accède par une porte à simple vantail peinte en blanc.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris.

Les murs sont pour partie peints en blanc et pour partie recouverts d'un carrelage gris avec une frise de couleur grise.

Les sanitaires sont surmontés d'un petit lavabo ; le tout dans l'ensemble en bon état.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par une applique murale sur le mur de droite.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

### SEJOUR :

*(Clichés photographiques n°18 à 23)*

On y accède depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les murs sont pour partie peints en blanc et pour partie recouverts d'un revêtement aspect pierres apparentes.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une grande porte fenêtre à double vantail donnant sur le balcon. Cette dernière confère une bonne luminosité à la pièce. Elle est équipée d'un volet roulant.

L'éclairage artificiel est assuré par un luminaire fixé au plafond en bon état.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est équipée d'un grand radiateur mural à côté de la porte fenêtre. *Monsieur HADJOU DJ m'indique cependant qu'il ne fonctionne pas.*

BALCON :

*(Clichés photographiques n°24 à 25)*

On y accède depuis le séjour.

La vue donne sur la cour intérieure de la résidence.

COIN CUISINE :

*(Clichés photographiques n°26 à 30)*

On y accède sur la gauche depuis le séjour.

L'espace est délimitée par un plan de travail aspects bois en forme de L et qui comporte un évier équipé d'un robinet mitigeur.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris/beige en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carrelage gris/beige avec une frise gris foncé à mi-hauteur.

Sur la gauche présence d'un meuble contenant une plaque cuisson. Au-dessus se trouve une hotte aspirante.

Sur le mur de face, en hauteur, se trouve un bloc de trois placards.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double vantail équipée d'un volet roulant. La vue est la même que celle depuis le séjour.

L'éclairage artificiel est assuré par un luminaire suspendu au plafond.

Le plafond est peint en blanc en état d'usage.

COULOIR :

*(Clichés photographiques n°31 à 34)*

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes murales et les murs sont peints en blanc.

Le plafond est peint en blanc.

A noter la présence de luminaires suspendus au plafond et hors service.

Le couloir dessert trois chambres une salle de bain.

**CHAMBRE DE DROITE :**

*(Clichés photographiques n°35 à 45)*

On y accède par une porte à simple vantail peinte en blanc en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant pour partie.

Sur la droite présence, d'un coin douche. Le sol et les murs sont recouverts d'un carrelage gris/beige avec deux frises grises. Le coin douche est équipé d'un lavabo avec robinet mitigeur et d'une cabine de douche avec plusieurs jets. En dessous du lavabo se trouvent deux tiroirs et au-dessus se trouve un miroir. Sur le mur de droite, présence d'un étendoir à serviettes.

Les murs du reste de la chambre ainsi que les plinthes murales sont peints en blanc pour partie. Au niveau du lit, le mur est recouvert d'un revêtement aspect pierres apparentes.

L'éclairage naturels est assuré par deux portes fenêtres à double vantail. Elles sont équipées de volet roulant. Elles donnent accès à deux petits balcons. La vue donne sur la rue du bac.

Entre les deux portes-fenêtres se trouve un radiateur mural rectangulaire.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots lumineux fixés au plafond, un luminaire suspendu et deux appliques murales.

**SALLE DE BAINS :**

*(Clichés photographiques n°46 à 50)*

On y accède par une porte à simple vantail blanche.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.

Carrelage mural blanc avec deux frises couleur corail et rouge.

La pièce est équipée d'une baignoire sur la droite et dans lavabo avec robinet mitigeur sur la gauche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots lumineux fixés au-dessus du miroir au-dessus du lavabo.

Présence d'un sèche serviette murale.

Le plafond est peint en blanc.

**CHAMBRE 2 :**

*(Clichés photographiques n°51 à 54)*

On y accède par une porte à simple vantail blanche.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes murales et les murs sont peints en blanc.

L'éclairage naturel est assuré par une porte fenêtre à double vantail. La vue donne sur la cour intérieure du bâtiment. Elle est équipée d'un volet roulant.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots fixés au plafond.

Le plafond est peint en blanc.

Face à l'entrée, présence d'un placard encastré équipé d'étagères.

CHAMBRE 3 :

*(Clichés photographiques n°55 à 58)*

On y accède par une porte à simple vantail blanche.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes murales sont peintes en blanc.

Les murs sont pour partie peints en blanc et pour partie peints en rose.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double vantail. Elle est équipée de volets roulants. La vue donne sur la cour intérieure comme la pièce précédente.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots lumineux fixés au plafond.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est équipée d'un radiateur mural blanc et d'un placard encastré avec porte à double vantail.

CAVE 27
---------

*« La propriété exclusive et particulière d'une cave en sous-sol portant le numéro 27*

*Et les 1/10-000èmes des parties communes générales ».*

*(Clichés photographiques n°59 à 60)*

On y accède par une porte composée de lame de parquet peintes en gris.

Le sol est en béton brut.

Les murs sont composés de parpaings de béton.

Le plafond est composé de dalles de béton.

PLACE PARKING 24

*« La propriété exclusive et particulière d'une place de parking en sous-sol portant le numéro 24.*

*Et les 321/10.000èmes des parties communes générales »*

*(Cliché photographique n°61)*

Présence d'un emplacement parking vide portant le numéro 24.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 16h00.

Le procès-verbal contient soixante-deux clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à ma requérante le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR NEUF PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Hadrien GARDEY,





Cliché photographique n°1



Cliché photographique n°2



Cliché photographique n°3



Cliché photographique n°4

AJILEX



Cliché photographique n°5



Cliché photographique n°6



Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8

AJILEX



Cliché photographique n°9



Cliché photographique n°10



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12

AJILEX



Cliché photographique n°13



Cliché photographique n°14



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16

**AJILEX**



Cliché photographique n°17



Cliché photographique n°18

**AJILEX**



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20



Cliché photographique n°21



Cliché photographique n°22



Cliché photographique n°23



Cliché photographique n°24

**AJILEX**



Cliché photographique n°25



Cliché photographique n°26



Cliché photographique n°27



Cliché photographique n°28

AJILEX



Cliché photographique n°29



Cliché photographique n°30

**AJILEX**



Cliché photographique n°31



Cliché photographique n°32



Cliché photographique n°33



Cliché photographique n°34

**AJILEX**



Cliché photographique n°35



Cliché photographique n°36



Cliché photographique n°37



Cliché photographique n°38

**AJILEX**



Cliché photographique n°39



Cliché photographique n°40



Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42



Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44

AJILEX



Cliché photographique n°45



Cliché photographique n°46

**AJILEX**



Cliché photographique n°47



Cliché photographique n°48



Cliché photographique n°49



Cliché photographique n°50

**AJILEX**



Cliché photographique n°51



Cliché photographique n°52



Cliché photographique n°53



Cliché photographique n°54

**AJILEX**



Cliché photographique n°55



Cliché photographique n°56



Cliché photographique n°57



Cliché photographique n°58

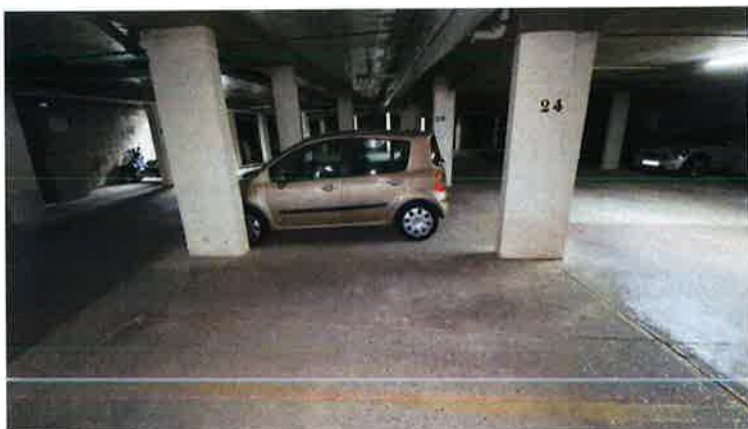


Cliché photographique n°59

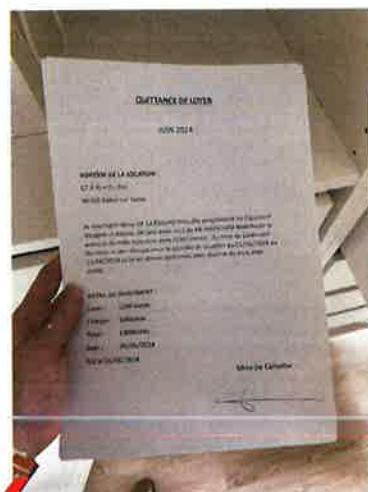


Cliché photographique n°60

AJILEX





Cliché photographique n°61



Cliché photographique n°62

**AJILEX**

	Parties communes
	Superficies privatives

①	Entrée .....	3m²43
②	Séjour .....	23m²95
③	Chambre 1 .....	11m²17
④	Chambre 2 .....	11m²26
⑤	Chambre 3 .....	28m²78
⑥	Cuisine .....	7m²47
⑦	Dégagement .....	3m²03
⑧	Salle de Bains .....	5m²63
⑨	W.c. ....	1m²07

Total ..... 95m²79

**LOI CARREZ ..... 95m²79**

(Loi du 18/12/1996 - Décret du 23/05/1997)

## VILLE D'ABLON-SUR-SEINE Département du Val-de-Marne

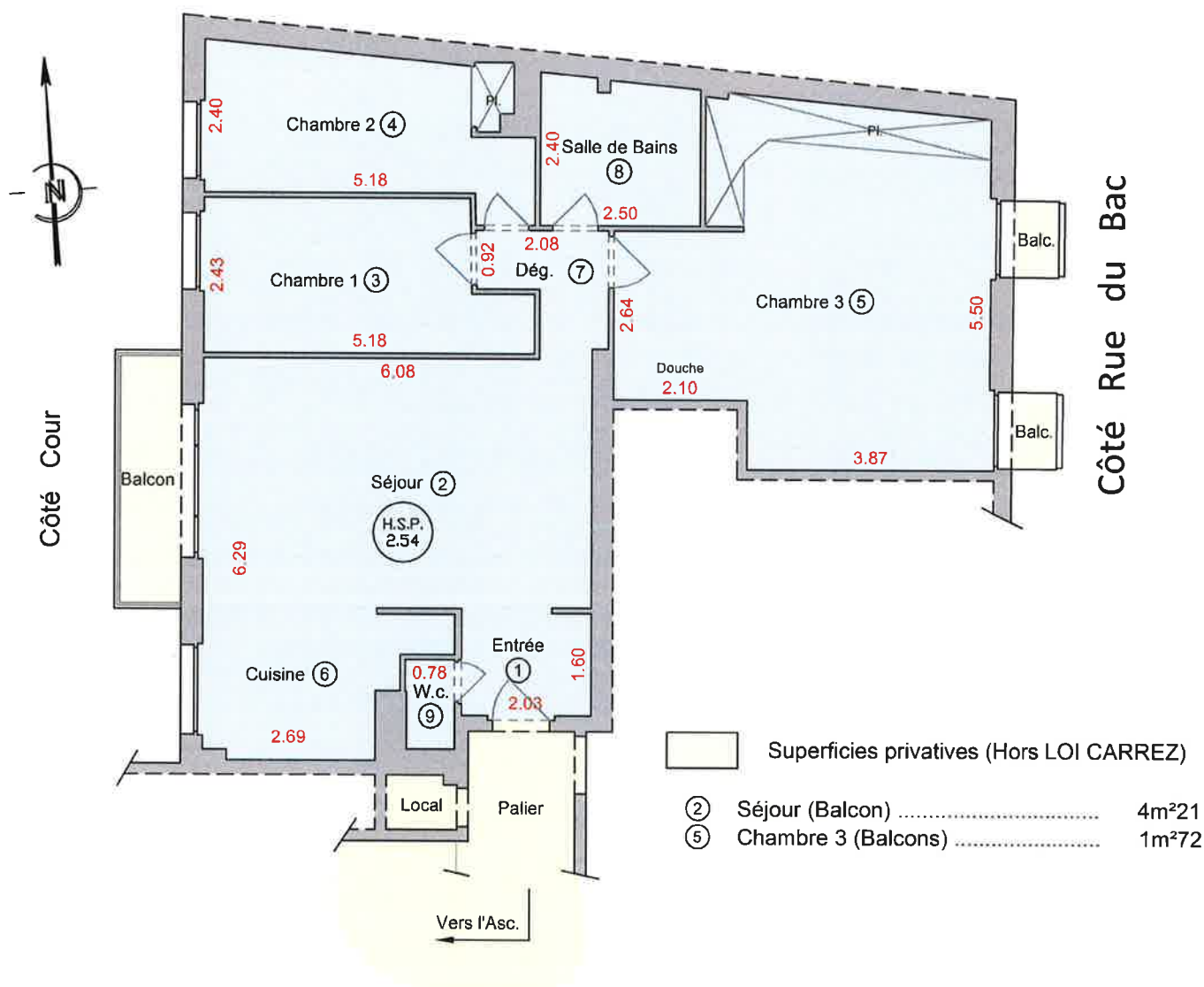
Ensemble immobilier sis 17 Rue du Bac  
Cadastre : Section AE Numéro 91

### CERTIFICAT DE MESURAGE

Lot n° 100 - Appartement

2ème étage, Escalier 1, Porte A

Suite à des travaux d'aménagements, la désignation des pièces correspond à l'affectation apparente au jour du mesurage.



#### NOTA :

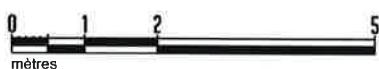
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).

Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT.

L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif.

Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.

Relevé effectué le 07/07/2025 - Dossier : GE225083



**geofit**  
GÉOMÈTRE - EXPERT