

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE NEUF MARS
A 16 H 30
Durée : 4h15

A LA REQUETE DE :

La société [REDACTED] anciennement dénommée Société Anonyme de droit belge
[REDACTED] aux termes d'un procès-verbal dressé
le 17 mars 2025 par Maître Andreas LAGA, Notaire à IZEGEM (Belgique) paru
au Moniteur belge le 20 mars 2025

[REDACTED]
d'entreprise [REDACTED] représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en
cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la SELARL MODERE ET ASSOCIES,
comparaissant par Maître Olivier TOURNILLON, Avocats au Barreau du Val
de Marne, demeurant 40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais
PC 43, lequel est constitué sur la présente procédure de saisie-immobilière et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL
SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 rue de
Richelieu - 75002 PARIS.

LAQUELLE M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Madame [REDACTED] elle me requiert à l'effet de procéder à la description de la maison individuelle située 15, rue Gabriel Péri à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430), composée selon le fichier immobilier d'un rez-de-jardin avec dégagement, WC, salle de sport, buanderie, remise et salon, d'un rez-de-chaussée avec entrée et dégagement, cuisine, séjour, salle à manger, WC, chambre 1 et antichambre, salle de bains 1, chambre 2, terrasse à l'arrière, et un étage comprenant un atelier, dégagement, chambre 3, salle de bains 2, mezzanine et avec un garage indépendant, sur la parcelle AV 550.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE VALENTE LE 18 JUIN 2021.
- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE DEVRIENDT LE 20 NOVEMBRE 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 29 JANVIER 2026.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de Commissaire de justice – Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de justice associée sis 11 avenue de Taillebourg 75011 PARIS, soussignée,

Me suis transportée ce jour 15, rue Gabriel Péri à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) dans le Val de Marne,

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et en présence de Monsieur Sabri BOUHALOUF, serrurier de la société ASV mandaté en raison de l'absence de confirmation de la partie saisie pour les opérations de ce jour, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

A mon arrivée la débitrice est présente.

Je constate que l'accès à la parcelle s'effectue au moyen d'une porte métallique et d'un portail métallique coulissant.

La maison se situe en milieu de parcelle avec terrasse et jardinet à l'avant et allée de garage.

Concernant l'occupation, la maison est occupée par la partie saisie à titre de résidence secondaire.

Madame [REDACTED] m'indique que la taxe foncière serait d'environ 3000 €.

Madame [REDACTED] m'indique que la maison serait reliée au tout-à-l'égout et qu'il n'y aurait pas de fosse septique.

A la demande de Madame [REDACTED] plusieurs éléments de décoration de la maison ont été floutés ou biffés sur les photographies réalisées lors des opérations de description.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte principale donne accès à un hall d'entrée qui dessert, au rez-de-chaussée :

- Sur la gauche : une cuisine et en enfilade le salon avec la salle à manger ;
- En face : le salon avec le bureau ;
- Sur la droite : un dégagement qui dessert l'escalier qui mène au sous-sol ;
: le bureau ;
: une chambre ;
: les toilettes ;
: une salle de bains ;
: une grande chambre ;

ferriari[©]
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION

EXTERIEURS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de carreaux de ciment en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et papier peint en bon état.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Un escalier qui mène au premier étage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de ciment en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets électriques roulants.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



PARTIE BUREAU SALON ET SALLE A MANGER

La partie bureau, salon et salle à manger forme une grande pièce en forme de L.

PARTIE SALLE A MANGER

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en bon état.

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets en bois, qui donne sur la rue Gabriel Péri.

Elle prend également jour par deux fenêtres de toit.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PARTIE SALON

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre fixe à double vitrage et volets roulants, et par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de double vitrage et de volets en bois. La porte-fenêtre dessert un balcon filant et une terrasse.

Un escalier permet d'accéder au rez-de-jardin.

Eléments d'équipement :

- Une cheminée non fonctionnelle.
- Deux radiateurs.
- Une double porte donnant dans de hall d'entrée



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUREAU

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de double vitrage et de volets en bois.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ferrari[©]
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE DONNANT SUR JARDIN

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de double vitrage et de volets en bois.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ferrari[©]
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

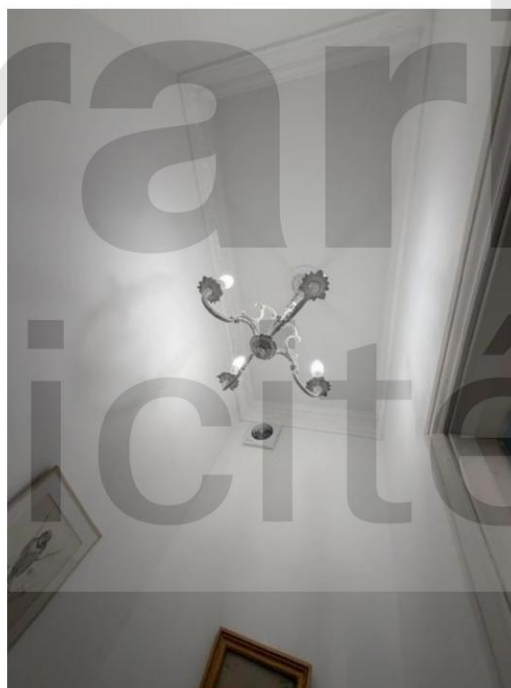
Le sol est recouvert de marbre en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m en bon état. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- Une grille d'aération électrique.
- Une cuvette de WC suspendue.
- Un lave-mains.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de double vitrage.

Éléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur.
- Une grille d'aération électrique.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ferrari[©]
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

GRANDE CHAMBRE DU REZ-DE-CHAUSSEE DONNANT SUR LA RUE GABRIEL PERI

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant.

La pièce prend jour par deux portes-fenêtres à trois battants dont un fixe, équipées de double vitrage et de volets en bois.

Eléments d'équipement :

- Une double porte donnant dans l'entrée.
- Deux radiateurs.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEGAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE

Le sol est recouvert de carreaux de ciment en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Elément d'équipement :

- Un grand placard.



©

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

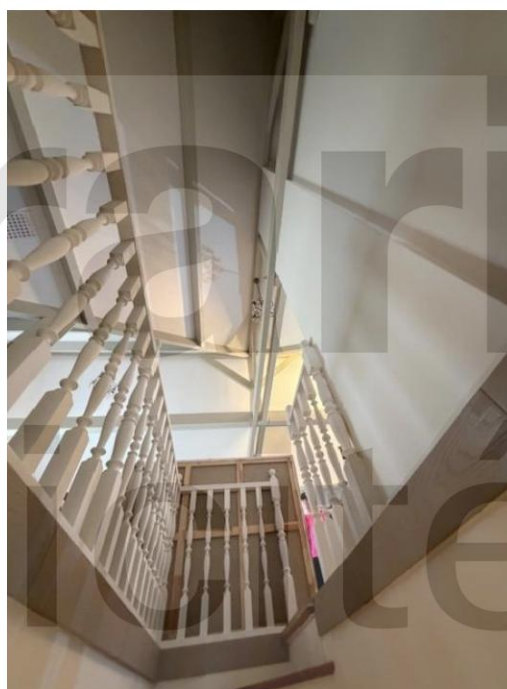
CAGE D'ESCALIER QUI MENE A L'ETAGE

Les marches sont en bois, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint en bon état.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

L'escalier donne immédiatement sur une mezzanine en forme de L et sur une chambre et une salle de bains.

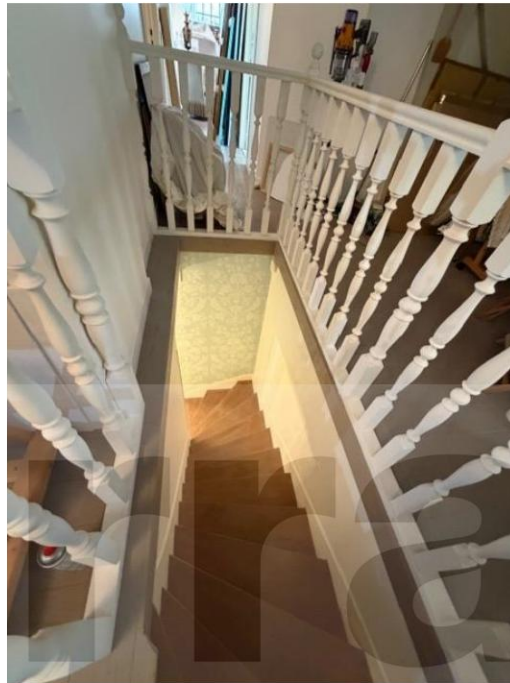


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



fe
nari ©
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

MEZZANINE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs situés en partie sous la pente du toit sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond constitué de la pente du toit est recouvert de peinture en bon état avec poutres apparentes en bois.

La pièce est coupée en son centre par la cage d'escalier, la chambre et la salle d'eau.

La pièce prend jour côté rue Gabriel Péri par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets en bois.

Elle prend également jour côté jardin par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage.

Elle prend également jour par trois fenêtres de toit dont deux ont précédemment été décrites avec la description de la salle à manger.

Elle prend jour par une fenêtre fixe.

Eléments d'équipement :

- Trois radiateurs

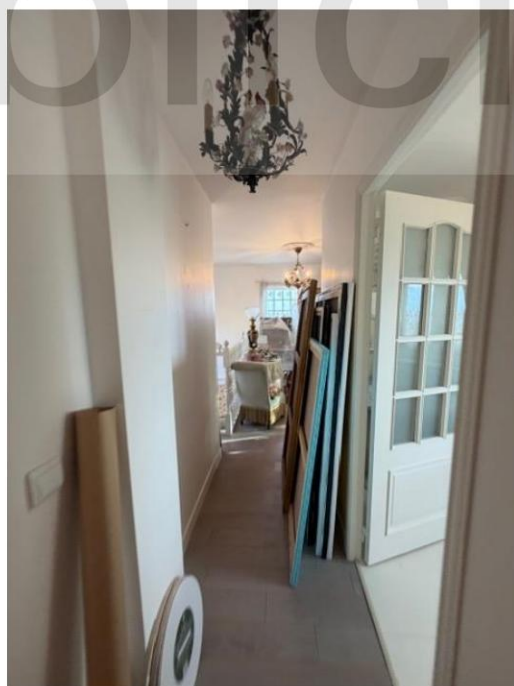
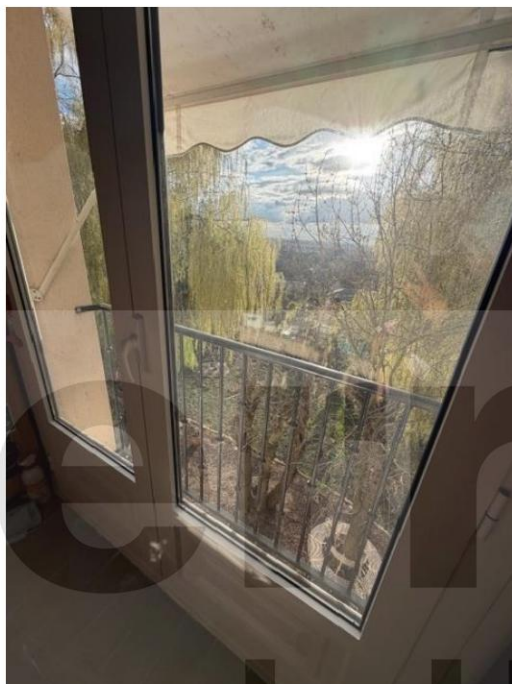


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

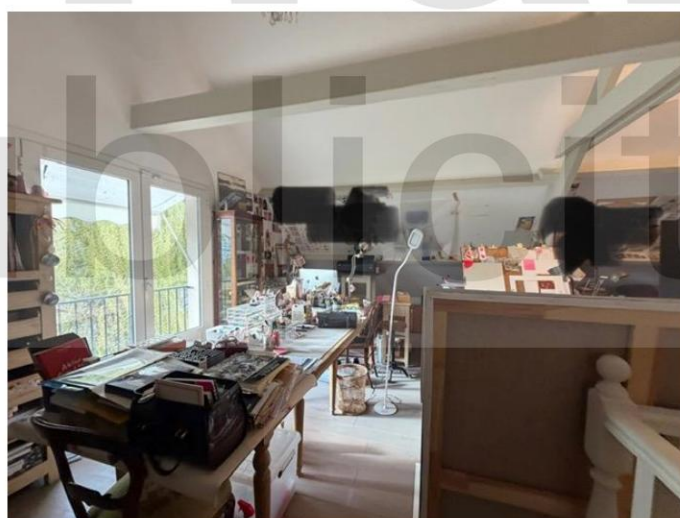


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

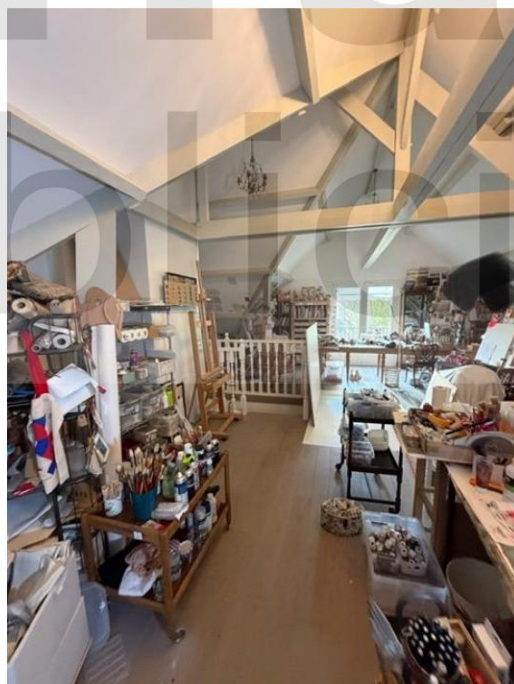


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture en bon état.

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage, qui donne sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Une cuvette de WC suspendue.
- Un lavabo.
- Un radiateur.

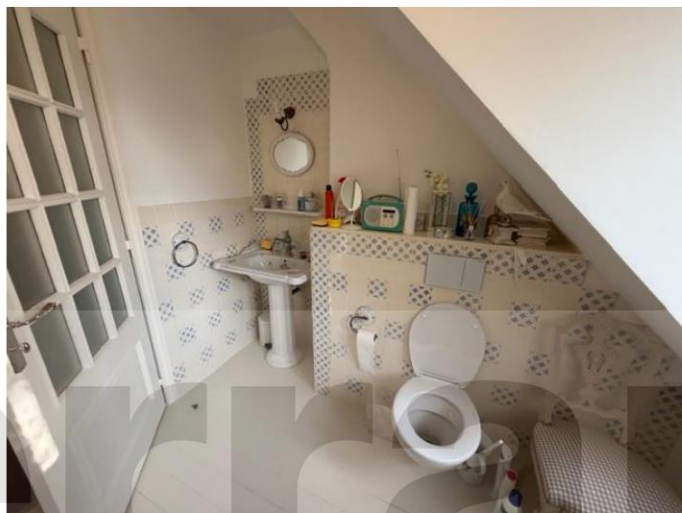


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

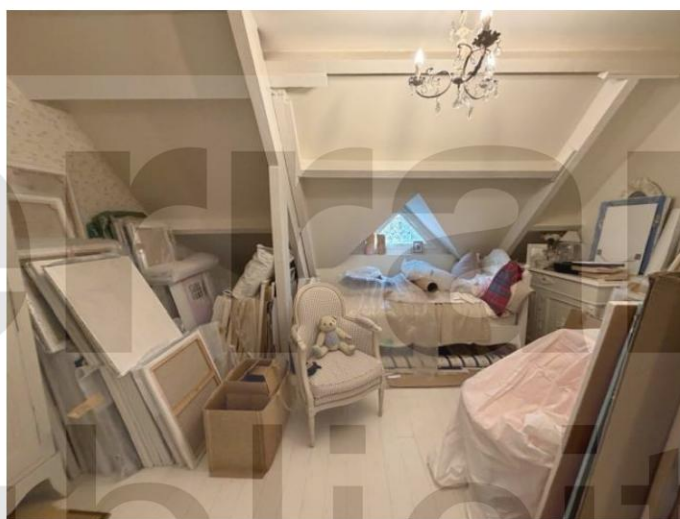
Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre triangulaire qui donne sur la rue Gabriel Péri.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

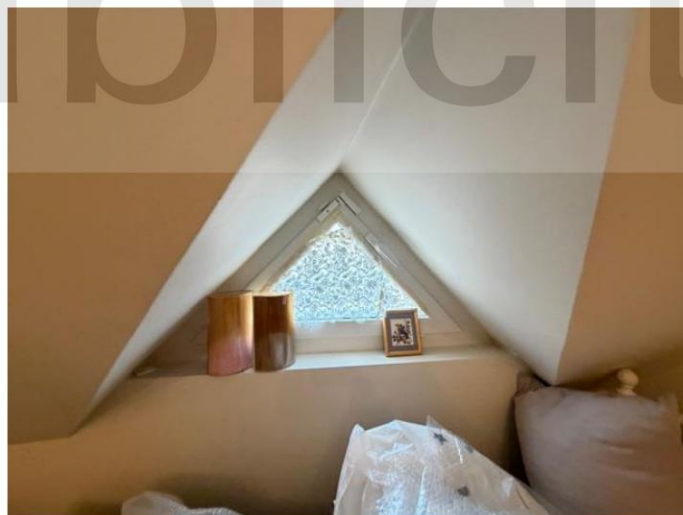
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



©



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ACCES AU SOUS-SOL DEPUIS LE DEGAGEMENT

Les marches sont en pierre naturelle en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond en bois est constitué par l'escalier qui mène à l'étage.

Le sous-sol est accessible également depuis le salon au moyen d'un escalier recouvert de marches en pierre naturelle.

Le sous-sol est composé d'un grand salon donnant sur le jardin, d'un dégagement qui mène aux toilettes, d'une chaufferie, d'une buanderie, d'une cave avec accès direct sur le jardin.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CAVE

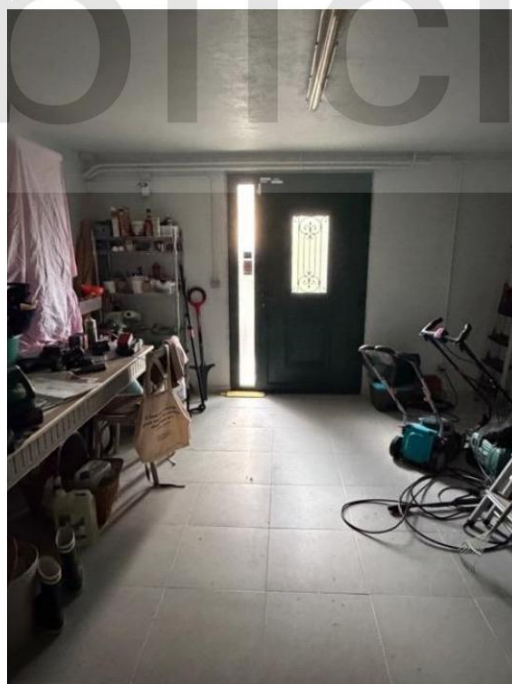
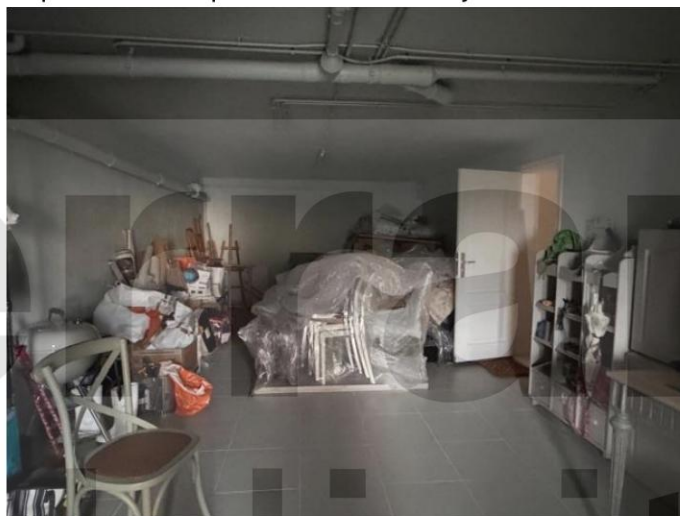
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Elément d'équipement :

- Une porte métallique et vitrée qui donne accès au jardin.

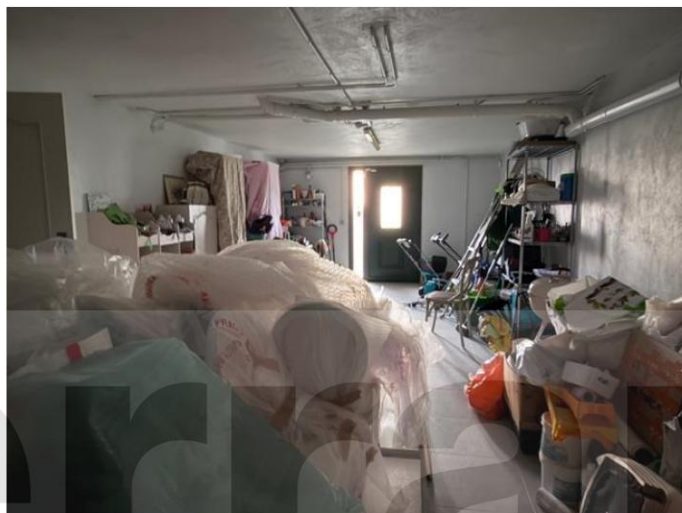


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



fermari ©
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUANDERIE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de barreaux métalliques, qui donne sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- Un bac de douche.
- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ferrari ©
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAUFFERIE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

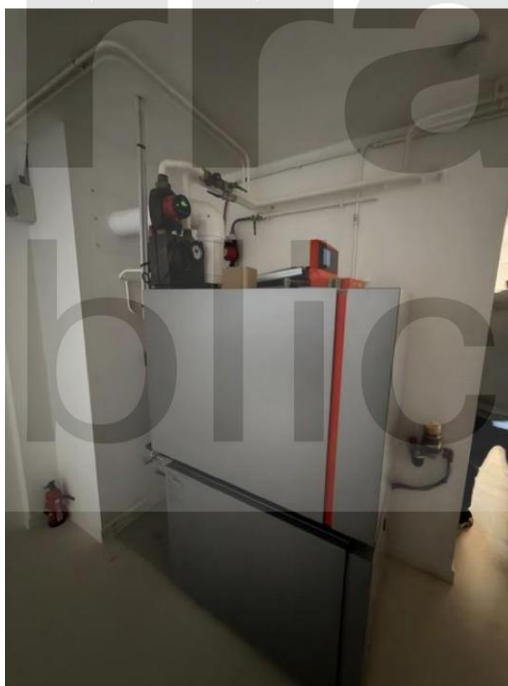
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Des grands placards.
- Un radiateur.
- La chaudière. La partie saisie m'indique que la chaudière a été changée il y a environ 7 ans.

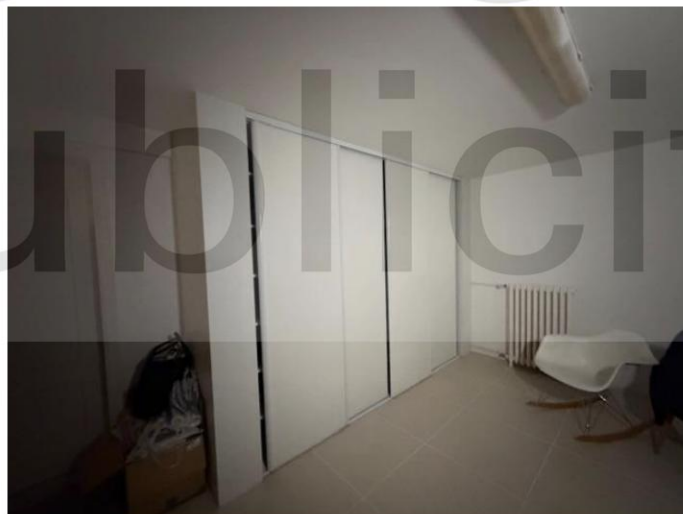


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de carreaux de pierre naturelle en bon état.

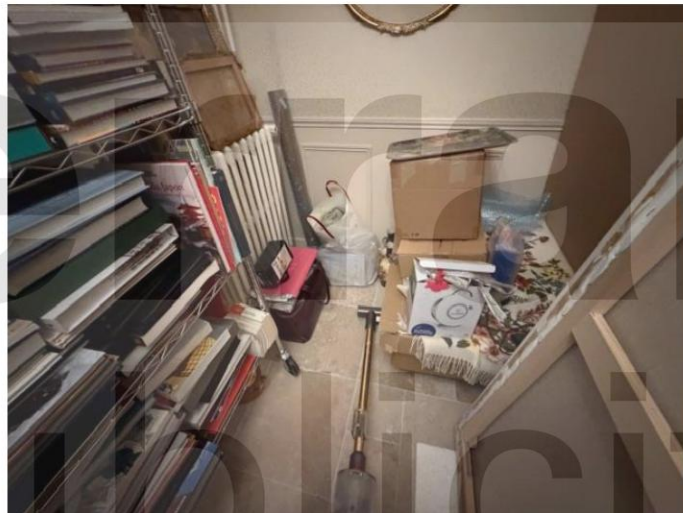
Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de pierre naturelle en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m en bon état. Au-delà les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Un lave-mains.
- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de carreaux de pierre naturelle en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, par une fenêtre fixe à simple battant, et par deux portes-fenêtres à trois battants, toutes équipées de double vitrage. Les deux portes-fenêtres comportent des volets roulants électriques.

Eléments d'équipement :

- Deux radiateurs.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



femari[©]
publicité

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

GARAGE

Le garage est indépendant de la maison.

On y accède au moyen d'une porte basculante électrique.

Le sol est constitué de la dalle béton et recouvert de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de lames de bois.

Le garage prend jour par une fenêtre à deux battants.

Élément d'équipement :

- En partie arrière la cuve à fioul de la chaudière située à l'intérieur de la maison.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



ferrari[©]
publicité

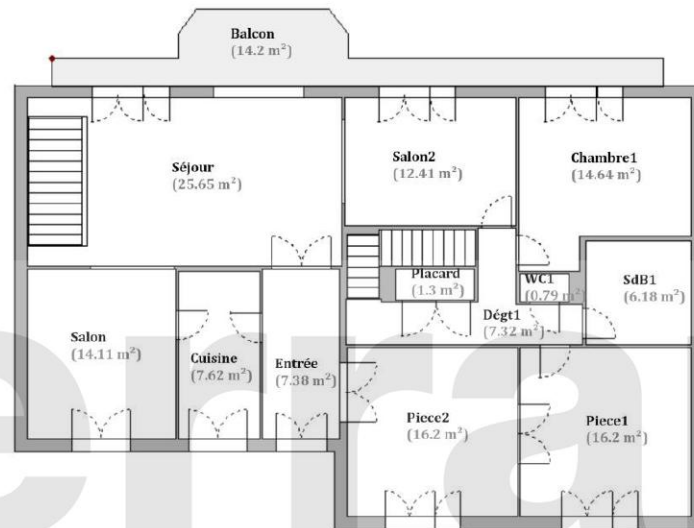
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

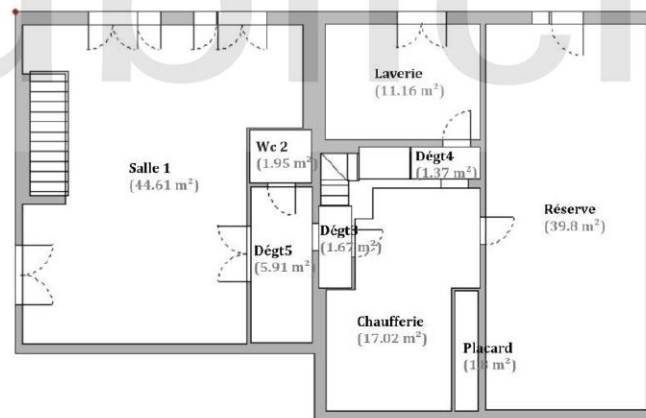


www.ksr-justice.fr

PLANS



Rez-de-chaussée



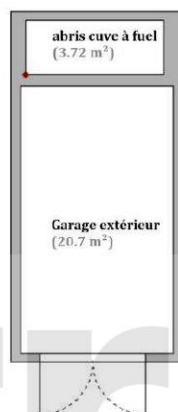
Rez-de-jardin

STANDARD : 01.45.28.29.67

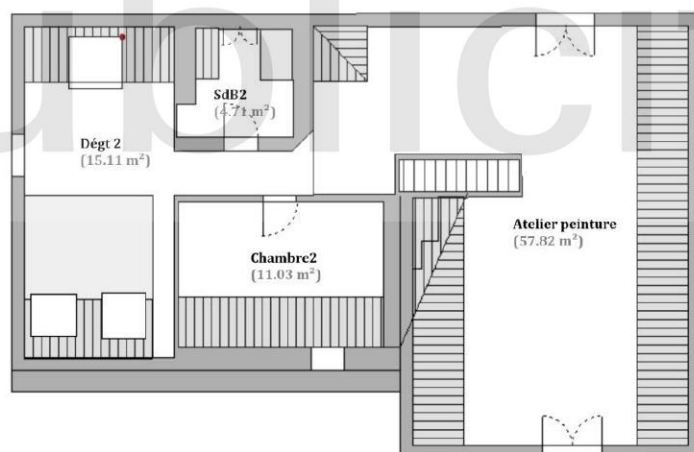
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Dépendances



1er Etage

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- Le certificat de surface privative pour 343,76m² surface habitable totale et 390,87m² surface au sol totale.
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le diagnostic de performance énergétique



- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques.

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 2h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h25 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

