



**BENZAKEN  
& ASSOCIÉS**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Arnaud Fourreau  
Maurice-Alexandre SEBBAN  
Marie-Line LACAS

38, rue Salvador Allende 92000 NANTERRE-LA DEFENSE

Tel : 01.56.38.02.02

[www.bfshuissiers92.com](http://www.bfshuissiers92.com)

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

*EXPEDITION*

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
ET LE TREIZE JUIN**

### À LA REQUÊTE DU :

■■■■■ de l'immeuble sis 128, rue Carnot à SURESNES (92150), dont les références cadastrales sont Section N n°43,

Représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet F. MERGUIN, Société A Responsabilité Limitée au capital social de 7 500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE (Hauts-de-Seine) sous le numéro ■■■■ et dont le siège social est sis 14, rue Anatole France 92800 PUTEAUX, agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice domicilié en cette qualité à ladite adresse.

Ayant pour avocat Maître Florian CANDAN, Avocat au Barreau de Paris et domicilié 84, boulevard des Batignolles 75017 PARIS – PALAIS PARIS C.1869.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Séverine RICATEAU, Avocat Associée de la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, 95, avenue de Paris 92320 CHATILLON. Téléphone : 01.46.12.02.90. Palais NANTERRE : 782,

Laquelle est constituée sur les présentes poursuites de saisie et leurs suites.

Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort le 17 avril 2023 par le Pôle Civil – 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, signifié par acte du 15 juin 2023 par la SAS BENZAKEN & ASSOCIÉS, Commissaires de Justice associés à NANTERRE (92000), devenu définitif,

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort le 12 août 2024 par le Tribunal de Proximité de PUTEAUX, signifié par acte du 23 août 2024 par la SCP FOUILLADE & DUGUET, Commissaires de Justice associés à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), devenu définitif,
- de l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation du 20 novembre 2024 publiée au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de NANTERRE le 29 novembre 2024 sous les références volume 2024 V n° 5657, formalité reprise pour ordre suivant bordereau rectificatif du 18 décembre 2024 publié le 24 décembre 2024 sous les références volume 2024 V, n° 6127,
- des résolutions n° 23 - 24 et 25 du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 décembre 2023, ayant habilité le [REDACTED] requérant à diligenter une procédure de vente forcée à l'encontre de [REDACTED] sur les lots numéros 8 et 9 lui appartenant dans l'ensemble immobilier situé à SURESNES (92150), 128, rue Carnot et 21, rue du Ratrait,
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 3 avril 2025 à [REDACTED]
- de l'Article R 322-1 et de l'Article L 322-2 du Code de l'Exécution indiquant qu'à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière et qu'à défaut de paiement, le Commissaire de Justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans ledit commandement, afin de dresser un procès-verbal de description dans les conditions prévues par l'Article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution susvisé comprenant :
  - la description des lieux, leur composition et leur superficie,
  - l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
  - le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété,
  - tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis notamment par l'occupant,
  - la désignation des biens et droits immobiliers mis en vente, à savoir : dans un ensemble immobilier situé à SURESNES (92150), 128, rue Carnot et 21, rue du Ratrait, et Cadastéré Section N n°43, pour une contenance cadastrale de deux ares et vingt centiares (2 a 20 ca), dont la désignation est la suivante d'après l'acte d'acquisition :
    - le lot numéro 8 de l'état descriptif de division, à savoir : un appartement au premier étage, porte en face sur le palier, comprenant : cuisine, deux pièces principales, water-closets communs sur le palier, cave,  
Et les 45/1 006<sup>èmes</sup> des parties communes générales,
    - le lot numéro 9 de l'état descriptif de division, à savoir : un appartement au premier étage, première porte à droite sur le palier,

comprenant : cuisine, deux pièces principales, water-closets  
communs sur le palier, cave,  
Et les 45/1 006<sup>èmes</sup> des parties communes générales,

Étant ici précisé que lots numéros 8 (hors wc communs et cave) et 9 (hors wc communs et cave) ont été réunis pour former une seule unité d'habitation et que la désignation actuelle est donc la suivante : un appartement de quatre pièces comprenant :

- ⇒ séjour,
- ⇒ cuisine,
- ⇒ trois chambres,
- ⇒ dégagement,
- ⇒ salle de bain,
- ⇒ W-C,
- ⇒ deux caves,
- ⇒ W-C communs sur le palier,

tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, mais également tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Je, Marie-Line LACAS, Commissaire de Justice Associée, membre de la SAS BENZAKEN & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice ayant son siège à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 38, rue Salvador Allende, soussignée**

**Certifie m'être rendue ce jour sur la commune de SURESNES (92150), 128, rue Carnot, où là étant, à 14 heures 30, en présence de :**

- Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert au sein du Cabinet BARRERE-DUFAU, Géomètres-experts, dont les locaux sont situés à SAINT-CLOUD (92210), 4, rue de Béarn,
- Monsieur Cédric CORSEaux, de la société CLEFS EN MAIN, Serrurier,
- Madame Emmanuelle MARIE, Témoin majeur,
- Madame Sulian CORSEaux, Témoin majeur,
- La force publique,

étant ici précisé à titre liminaire que l'assistance du Commissariat de SURESNES (92150) a été requise pour les opérations de description de ce jour suite à une précédente intervention durant laquelle la requise s'est opposée violemment aux opérations d'exécution ;



**J'ai dressé le procès-verbal de description suivant :**

Les opérations de ce jour se déroulent donc en présence de Monsieur Jacques HENNEBELLE, Brigadier-chef au sein du Commissariat de SURESNES (92150), accompagné d'une équipe de huit policiers.

Je note que les policiers se placent devant la porte palière de l'appartement dont s'agit et qu'ils frappent à plusieurs reprises sur cette dernière en demandant à ■■■■■ d'ouvrir.

Après plusieurs minutes d'attente, il est procédé à l'ouverture forcée de cette menuiserie par le serrurier m'accompagnant.

Je relève que les policiers s'engouffrent ensuite au sein de ce logement, afin de vérifier si l'occupante de ce dernier se trouve sur place.

Après quelques minutes de vérification, Monsieur Jacques HENNEBELLE me confirme que cette dernière est absente et que je peux maintenant pénétrer au sein de cet appartement avec les personnes m'accompagnant en vue de mener à bien mes opérations de description de ce jour, ce que je fais en sa continuelle présence.

**LOTS NUMEROS 8 ET 9**

L'accès à l'appartement se fait par une porte palière donnant directement sur le séjour.

**Séjour :**

Le sol est recouvert d'un parquet lui-même recouvert d'une vitrification en état d'usage avancé.

Je remarque la présence d'une poutre verticale en partie centrale.

Les murs et le plafond de cette pièce sont recouverts d'une peinture en état d'usage très avancé présentant une multitude de fissures.

Ce dernier accueille deux rosaces avec montures électriques.

Cette pièce est aérée et éclairée par deux fenêtres avec encadrements en PVC de couleur blanche pourvues de persiennes extérieures en métal, dont celle de gauche est actuellement fermée.

En allège de ces menuiseries extérieures, je constate la présence d'un radiateur recouvert d'une peinture hors d'usage.

La partie droite de cette pièce contient :

- un meuble constitué de planches,
- une étagère crémaillère hors d'état,
- une table ronde,

- quatre chaises non assorties,
- de petites tables sur la gauche,
- divers objets stockés au sein de sacs.

La partie gauche de cette pièce contient :

- une couverture étendue sur le sol,
- quelques planches
- un petit meuble
- deux tables basses.

### **Cuisine (première porte sur la droite) :**

Elle est accessible par une petite marche et par une porte séparative avec poignées de type boutons en état d'usage avancé.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à damiers jaunes et blancs en état d'usage avancé.

Les plinthes sont également carrelées.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage avancé.  
Ce dernier accueille un plafonnier trois spots dépourvu d'ampoules.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant avec double vitrage et encadrement en PVC tachée.

Cette pièce est équipée :

- de meubles suspendus fixés en partie haute du mur droit,
- d'un plan de travail en mélaminé accueillant un évier à un bac en inox et un égouttoir surmonté de son robinet de type mélangeur eau chaude - eau froide en état d'usage très avancé,
- d'un lave-linge,
- d'un petit réfrigérateur ouvert ce jour, au moment de mes constatations,
- d'un chauffe-eau de marque ELM LEBLANC en état d'usage très avancé,
- de meubles suspendus à droite de la fenêtre.

### **Pièce située au fond, en enfilade :**

Elle est accessible depuis la cuisine par une porte séparative avec poignées.

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise lui-même recouvert d'une vitrification en état d'usage avancé.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage avancé présentant une multitude de fissures, le tout sale.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC de couleur blanche et persiennes extérieures en métal partiellement ouvertes ce jour, au moment de mes constatations.

Cette pièce est équipée d'un radiateur recouvert d'une peinture hors d'usage.

Elle contient divers meubles disparates, ainsi que des livres empilés, et autres éléments mobiliers.

Je traverse à nouveau le séjour pour accéder à la salle de bains.

#### **Salle de bains :**

L'accès se fait par une porte séparative avec poignées.

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise décoloré et comportant des éclats.

Trois des murs de cette pièce sont recouverts de carreaux de faïence de couleur blanche ; le mur droit est dissimulé derrière un matériau de type bambou.

Je note que le mur de gauche n'est pas jointif avec le plafond, un jour étant en effet visible au niveau de la jonction de ces deux surfaces.

Le plafond est recouvert de panneaux de mousse occultants.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre un ouvrant avec encadrement en PVC et vitrage en verre dépoli, le tout sale.

Cette pièce est équipée :

- d'un meuble en bois ouvert intégrant un lavabo en émail de couleur blanche surmonté de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide, le tout taché et terni,
- d'un miroir hors d'état,
- d'une petite baignoire pourvue de sa robinetterie eau chaude - eau froide, le tout sale,
- d'un radiateur fixé sous ladite menuiserie extérieure.

#### **Dégagement :**

Il est accessible directement depuis la pièce principale par une ouverture sans porte et dessert une chambre et les W-C.

Le sol est recouvert du même revêtement que celui précédemment décrit au sein de cette pièce.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage extrêmement avancé et fissurée sur toute la surface de cet espace.



### **Chambre située au fond :**

Elle est accessible par une porte séparative avec poignées ; cette menuiserie intérieure est recouverte d'une peinture hors d'état présentant une multitude de percements du côté de la chambre.

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise, lui-même recouvert d'une vitrification ancienne.

Les plinthes sont peintes.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre elle-même recouverte d'une peinture de couleur blanche hors d'usage présentant une multitude d'accrocs et de traces ; il en va de même pour le plafond, lequel accueille une monture électrique.

Je remarque à cet instant que les lieux ne sont pas alimentés en électricité.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC de couleur blanche et pourvue de persiennes extérieures en métal, lesquelles sont partiellement ouvertes ce jour, au moment de mes constatations.

En allège de cette ouverture, il existe un radiateur recouvert d'une peinture ancienne.

Je peux voir qu'une grande partie des murs de cette pièce est dissimulée derrière des stocks de vêtements et de penderies.

### **W-C :**

L'accès se fait par une porte séparative avec poignées et système de condamnation ; cette menuiserie intérieure est recouverte d'une peinture ancienne.

Le mur face de cette pièce est ouvert en partie haute sur la salle de bains précédemment décrite.

Le sol est recouvert d'un revêtement thermoplastique de type linoléum en état d'usage très avancé.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint décollés à de multiples endroits et présentent des traces de ruissellements, mais également de dégâts des eaux.

Le plafond est recouvert d'un faux plafond constitué de panneaux de mousse occultants.

### **Remarques générales :**

A l'issue de mes constatations au sein de cet appartement, il est procédé au changement de la serrure de la porte palière donnant accès à ce logement par le serrurier m'accompagnant ce jour, et ce, pour sécuriser les lieux et éviter toute intrusion au sein de ces

derniers compte tenu de l'état de la menuiserie palière d'origine ; puis, ce dernier me remet quatre nouvelles clés, ainsi que la carte de propriété que je conserve par-devers moi.

Un document est laissé devant la porte donnant accès à ce logement ; ce dernier indique à ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ que la serrure de la porte palière a été changée et que les clés sont conservées au sein de mon Etude, où elles sont à sa disposition.

## **CAVES**

Il convient de préciser que nous ne pouvons accéder à ces espaces.

## **PARTIES COMMUNES**

### **Extérieurs :**

Je peux voir que cet immeuble se trouve dans l'angle, au niveau de l'intersection de la rue Carnot et de la rue du Ratrait.

La façade de ce dernier est recouverte de briquettes à partir du premier étage ; au rez-de-chaussée, cette dernière est recouverte d'un crépi en état d'usage avancé présentant des salissures et des fissures.

On accède à cet immeuble par une porte vitrée avec encadrement en métal en état d'usage normal, encadrée par des châssis vitrés fixes également avec encadrements en métal ; l'ensemble est en état d'usage normal et présente des traces d'adhésifs par endroits.

Cette menuiserie est elle-même accessible depuis deux marches en pierre fissurées.

Je constate que l'accès à ce bâtiment est sécurisé par un boîtier digicode avec lecteur VIGIK.

### **Intérieur de l'immeuble :**

#### *Sas des boîtes aux lettres :*

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage d'aspect ancien intégrant un tapis-brosse présentant des marques d'usure.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des fissures, notamment en partie basse.

Le mur gauche accueille une batterie de boîtes aux lettres en métal.

On accède au rez-de-chaussée surélevé par un escalier de quelques marches en pierre, dont les nez présentent des traces de chocs



*Palier :*

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits dans le hall des boîtes aux lettres.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche présentant quelques traces de couleur noire et de chocs.

En haut de l'escalier, je note la présence de deux portes en bois maintenues en position ouverte.

Je relève la présence d'une cour extérieure n'appelant aucune remarque particulière.

Les étages de cet immeuble sont desservis par un escalier en bois actuellement recouvert de bâches de protection en plastique.

Les murs et le plafond de cette cage d'escalier sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en état d'usage.

Je remarque que cet immeuble est dépourvu d'ascenseur.

Ma mission étant terminée à 15 heures 20, je me suis retirée.

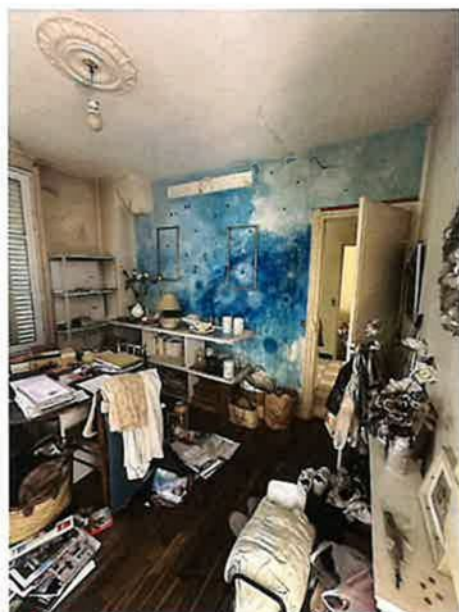
Des photographies en couleurs prises par mes soins sur les lieux au fur et à mesure de mes constatations et venant à l'appui de celles-ci sont annexées au présent procès-verbal de description sous la forme d'une planche contact accompagnée d'une clé USB reprenant l'ensemble de ces clichés photographiques, tout comme le rapport établi par Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert susvisé.

Telles sont mes constatations.

**Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.**

**Marie-Line LACAS**  
**Commissaire de Justice associée**





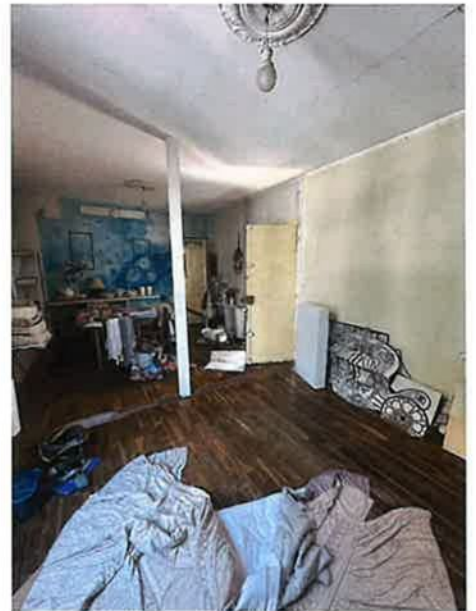
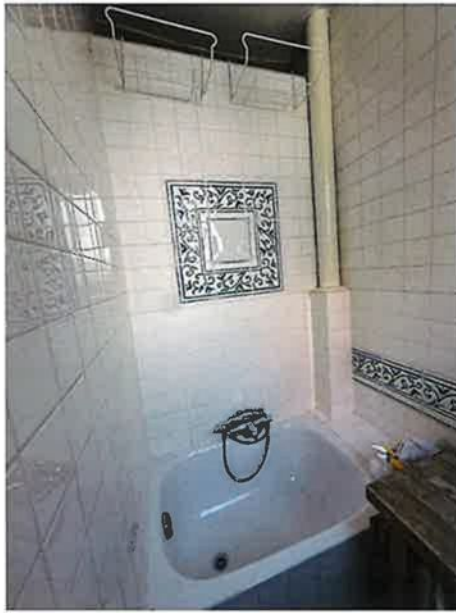








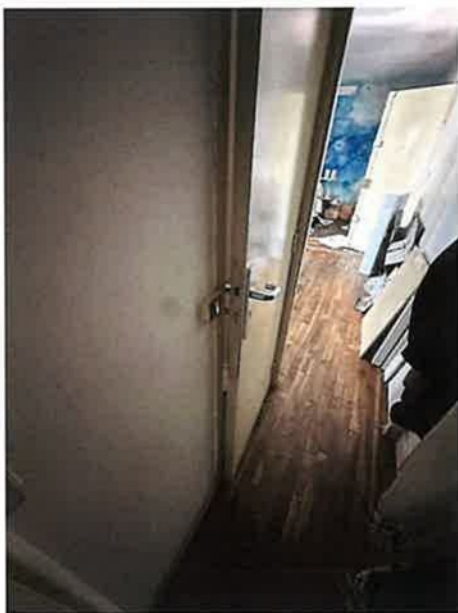












BAKEN & ASSOCIATES  
Commissaires de Justice Associés  
88, rue Salvador Allende - 92000 NANTERRE









