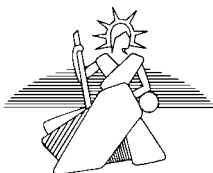


23, Rue du Palais de Justice
B.P. 50215
10006 TROYES



IBAN: FR0740031000010000228087V82
BIC : CDCGFRPPXXX
Tél : 03.25.83.11.15
Fax : 03.25.83.11.16

Email : scp.berton.guilleminot@gmail.com

Dossier N° D2025291.00

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE 30.09.2025

SCP Bruno BERTON
Jean-Marc
GUILLEMINOT
Laura OLTEANU
Huissiers de Justice Associés
Titulaire de 3 Offices

23, Rue du Palais de Justice
B.P. 50215 - 10006 TROYES
Tél : 03.25.83.11.15
Fax : 03.25.83.11.16
scp.berton.guillemminot@gmail.com

36, av. du Général de Gaulle
10400 NOGENT-SUR-SEINE
Tél : 03.25.73.42.92
scp.berruet.olteanu@huissier-aube.fr



Etude membre du Réseau
KALIACT

<http://kaliact.com/>

Les paiements par carte bancaire sont acceptés

**PREMIERE
EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE TRENTE SEPTEMBRE
DE 09 HEURES 30 à 11 HEURES 50**

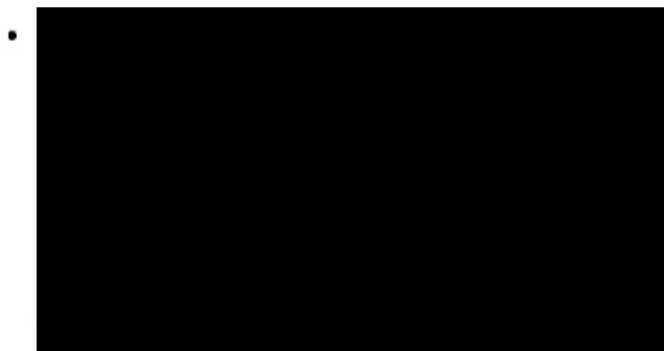
A LA REQUETE DE :

La **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.346.833.778 euros, immatriculée sous le numéro 662 042 449 au RCS de PARIS, dont le siège social est à PARIS (75009) 16 Boulevard des Italiens, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Raphaël YERNAUX Avocat au Barreau de l'Aube membre de la SCP THEMIS TROYES 58 Boulevard Gambetta BP 739 10007 TROYES
Et pour Avocat plaident, de Maître Johanna GUILHEM Avocat Associé au Barreau de PARIS
Membre de l'Association LASNIER-BEROSSE & GUILHEM demeurant 80 bis Boulevard de Pictus 75012 PARIS.

EN VERTU :

De la copie dûment exécutoire d'un acte reçu par Maître Mireille DAVILA, Notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT (92), en date du 7 février 2019, contenant vente au profit de Monsieur Mahim DIAKITE et prêt à ce dernier par la BNP PARIBAS :



Et à la suite de la signification d'un Commandement de Payer valant Saisie Immobilière avec Sommutation par la SELARL ALLIANCE JURIS 73 bis rue du Maréchal Foch 78000 VERSAILLES le 04 juillet 2025 à [REDACTED]

Je suis requis à l'effet de dresser le Procès-Verbal Descriptif des biens et droits immobiliers [REDACTED]

« Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis à AIX-VILLEMAUR-PALIS (10160) 11 rue Saint Avit le tout cadastré section AC numéro 335 lieudit « 11 rue Saint Avit » pour 11 a 27 ca. » :

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS :

LOT NUMÉRO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, Accès depuis la rue par le Porche, par la cage d'escalier commune, aux combles, un **GRENIER**.

Et les 343/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 75/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A

LOT NUMÉRO SIX (6) :

Dans le bâtiment A, Accès par la rue et le Porche, petit escalier intérieur, une **CAVE**.

Et les 48/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 10/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A

LOT NUMÉRO ONZE (11) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **APPARTEMENT en duplex** de type 4 pièces comprenant :

- une entrée, une pièce, escalier intérieur privatif desservant le premier étage
- Au premier étage : un séjour et chambre attenante, un couloir desservant deux chambres et une salle de bains avec WC.

Et les 1.099/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 475/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

LOT NUMÉRO QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la cour centrale; un **BOX à usage de rangement** avec grenier au-dessus.

Une terrasse par devant.

Et les 247/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 97/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

LOT NUMÉRO QUINZE (15) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **BOX à usage de rangement** avec grenier au-dessus.

Une terrasse par devant.

Et les 190/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 77/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

LOT NUMÉRO VINGT TROIS (23) :

Dans le bâtiment C, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, petit escalier intérieur, une **CAVE voutée**.

Et les 46/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 25/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment C

LOT NUMÉRO TRENTE (30) :

Dans le bâtiment D, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **LOCAL**.

Un jardin

Et les 32/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 319/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment D

LOT NUMÉRO TRENTE DEUX (32) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE TROIS (33) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE QUATRE (34) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE CINQ (35) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE SIX (36) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE SEPT (37) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE HUIT (38) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO TRENTE NEUF (39) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO QUARANTE (40) :

Dans la Cour centrale, un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR** non clos ni couvert.

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Bruno [REDACTED]

me suis rendu préalablement sur place à l'effet de localiser les lots dans l'immeuble 11 rue Saint Avit 10160 AIX-VILLEMAUR-PALIS. J'ai alors constaté l'absence totale de désignation des immeubles, les occupants rencontrés ignorent [REDACTED]

J'ai donc contacté l'Etude notariale en charge du règlement de copropriété contenant descriptif de division en date du 2 mars 2022, publié au Service de la Publicité Foncière de TROYES le 12 avril 2022 1004P01 volume 2022 P numéro 4023 afin d'obtenir les plans.

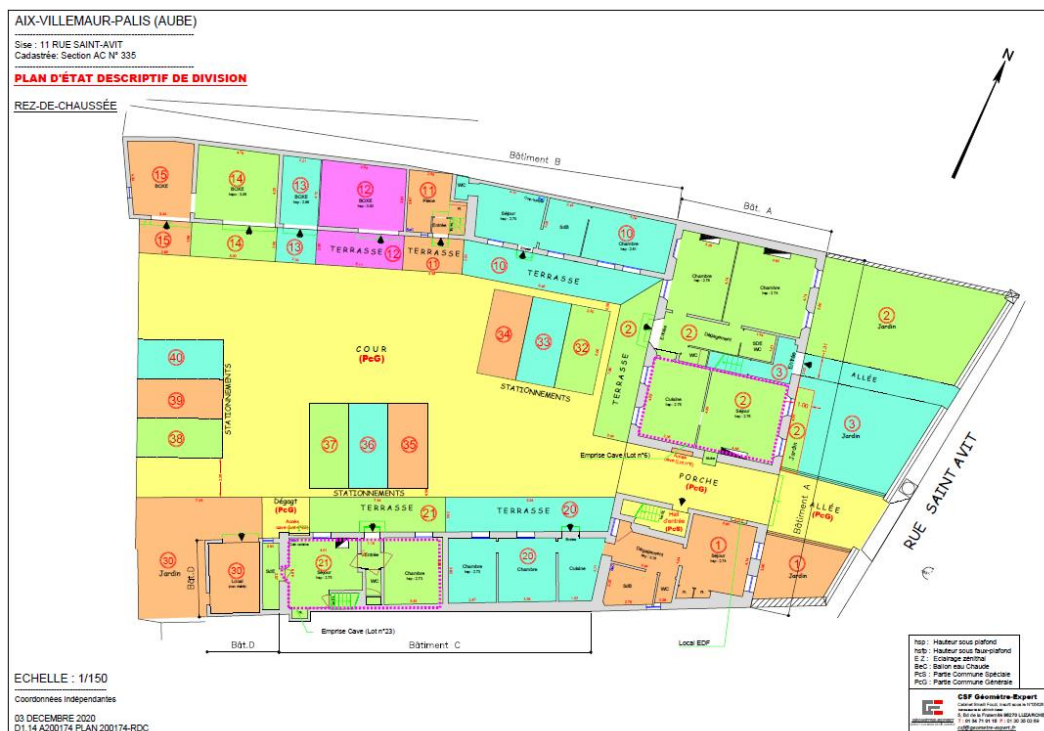
Muni de ces plans, je me suis à nouveau rendu sur place assisté du serrurier et des témoins ainsi que de [REDACTED] *. J'ai donc dressé mon procès-verbal descriptif comme suit :*

cadastre.gouv.fr

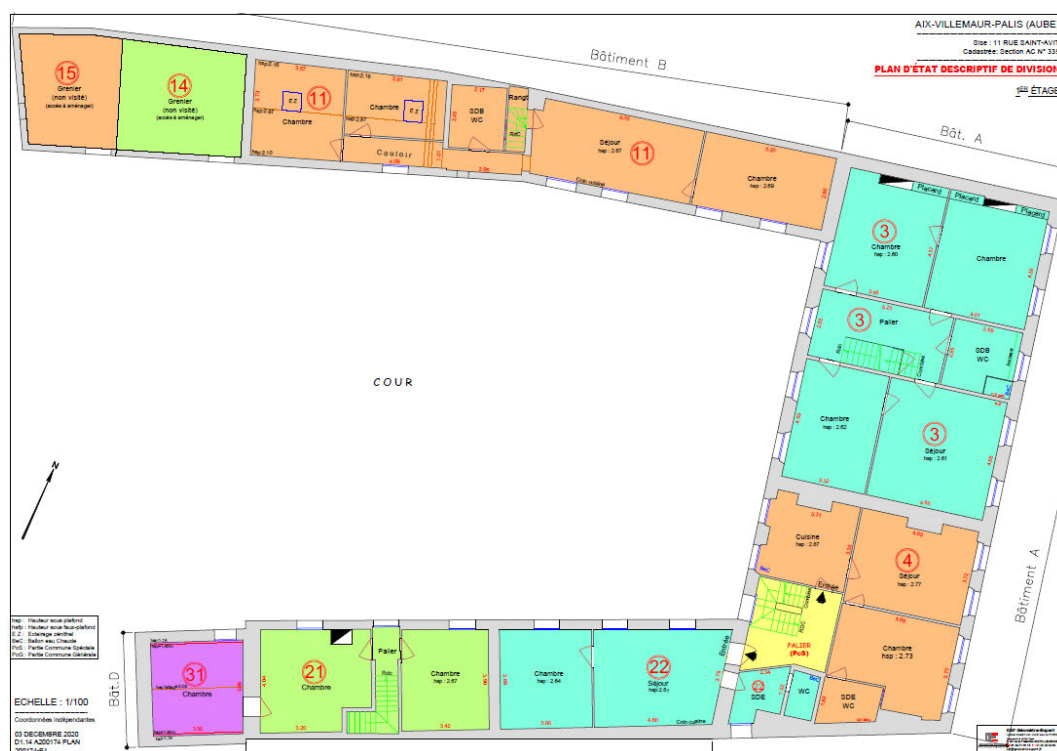


J'ai reproduits ci-après les plans qui m'ont été remis avec mention des lots concernés pour

_____ :



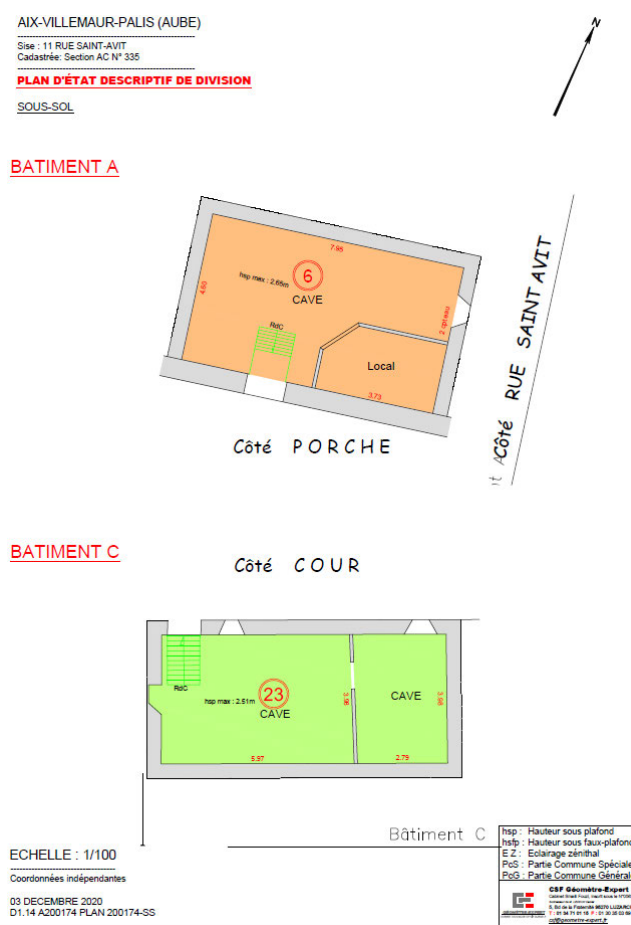
RDC LOTS 11 14 15 30 + PLACES DE PARKING 32 33 34 35 36 37 38 39 40



1^{ER} ETAGE LOTS N°11 14 15



GRENIER LOT N°5



CAVES 6 et 23

LOT N°11 :

LOT NUMÉRO ONZE (11) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **APPARTEMENT** en duplex de type 4 pièces comprenant :

- une entrée, une pièce, escalier intérieur privatif desservant le premier étage
- Au premier étage : un séjour et chambre attenante, un couloir desservant deux chambres et une salle de bains avec WC.

Et les 1.099/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 475/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

Celui-ci fait partie du bâtiment B, il se trouve dans la cour commune, sur la droite, en entrant par le porche.

Il fait partie d'un bâtiment en forme de U qui est en briques, couvert en tuiles mécaniques.



BATIMENT B



ACCES LOT N°11 - ETAGE LOT 11



ACCES LOT 11 + ETAGE



Ce jour, les proches voisins m'indiquent que l'appartement qui est ainsi référencé est actuellement occupé par [REDACTED], qui est absente et qu'ils contactent téléphoniquement. Celle-ci se présente quelques minutes plus tard.

Elle m'indique qu'elle est dans les lieux depuis environ deux ans, soit en 2023 [REDACTED] de lui faire un bail de location et qu'elle ne règle pas pour le moment de loyer.

L'accès à cet appartement se fait par une porte en bois vitrée en bon état, qui donne sur un escalier ancien.

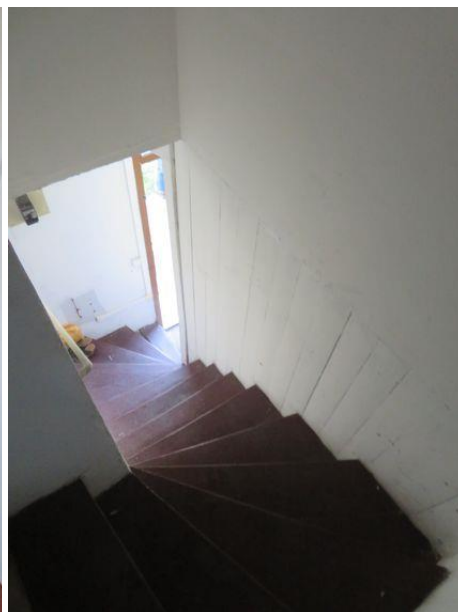
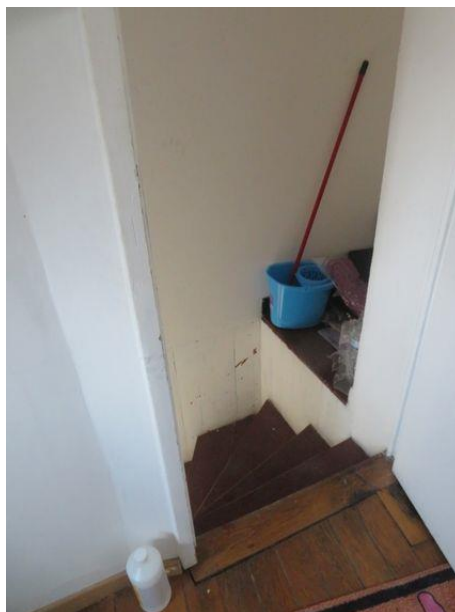
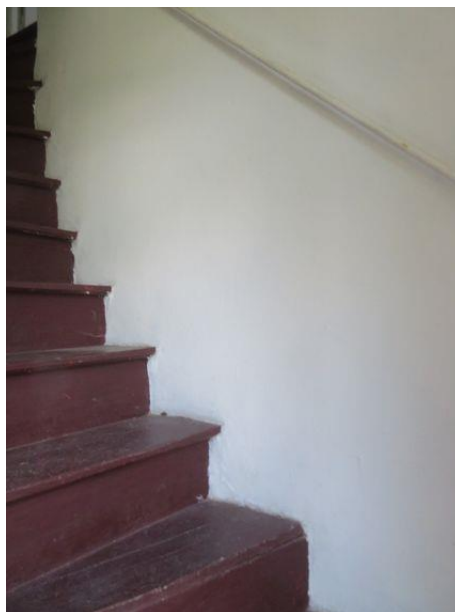
Cet appartement est dénommé « duplex », mais il s'agit simplement d'une petite pièce en partie basse et le restant des pièces est au premier niveau.

L'escalier est en bois ancien.

Les murs sont recouverts pour partie de planches en partie basse et de peinture.

Un petit vasistas donne sur la salle de bains.

Je constate la présence en haut de l'escalier, d'une porte en bois de type panneau avec béquille double.



J'accède à une première partie située sur la droite, il s'agit de l'entrée, cuisine, séjour.

1)ENTREE / CUISINE / SEJOUR : (donne sur la cour commune)

Le plafond est peint, présence d'un détecteur incendie ainsi que deux ampoules.

Les murs sont recouverts de Placoplatre peint.

Il existe sur la droite pour l'éclairage naturel, une fenêtre à deux battants en PVC avec double vitrage, protégée par un volet roulant avec sangle et enrouleur.

Il existe une autre fenêtre, plus haute, qui est identique.

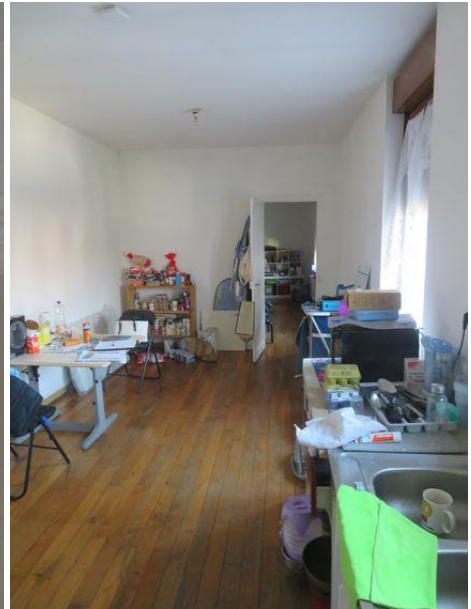
Présence d'un convecteur électrique.

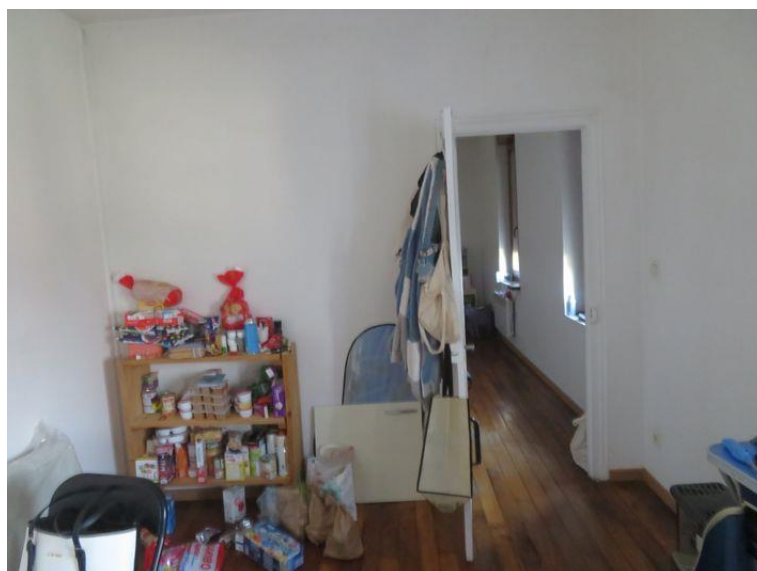
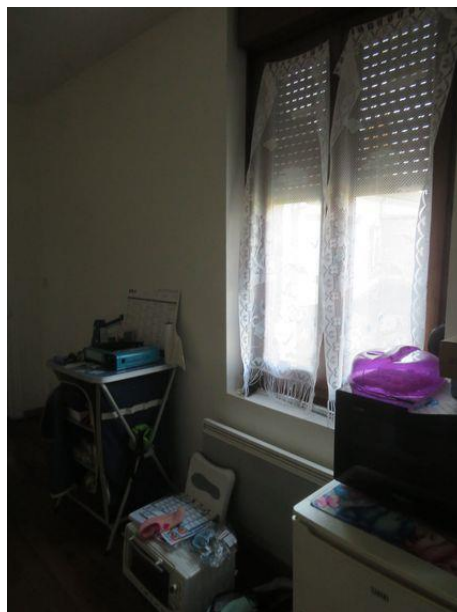
Je constate que le sol est constitué d'un parquet teinté.

Il existe sept prises de courant, le tableau électrique avec une ventilation mécanique et deux interrupteurs.

Dans la cuisine, je constate la présence d'un évier à deux bacs, en inox.

À la suite, une porte ancienne avec traces d'enduit, donne accès à une chambre.





2)CHAMBRE N°1 : (donne sur la cour commune)

Cette chambre présente également deux fenêtres en PVC, double vitrage, avec volet roulant avec sangle et enrouleur.

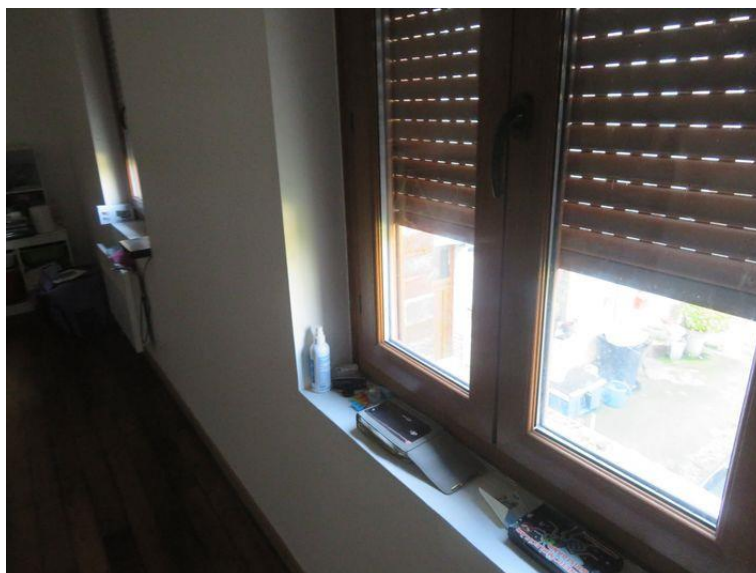
Il existe un convecteur électrique.

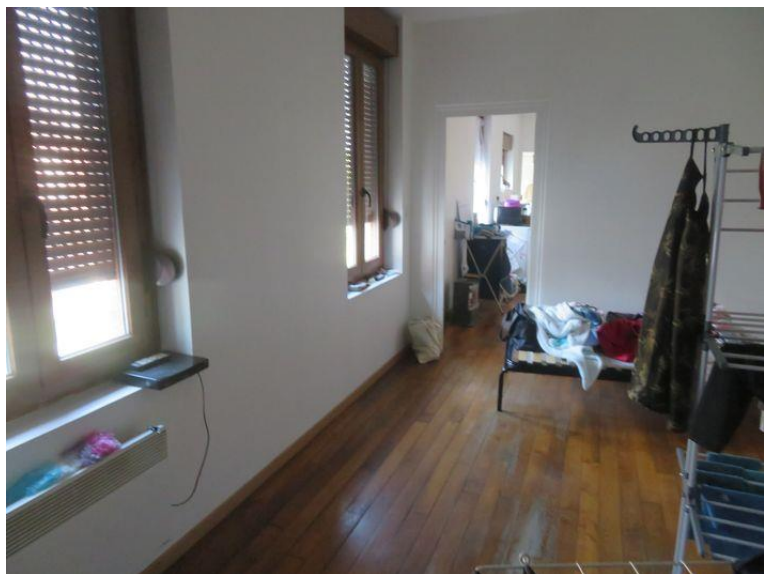
Je constate la présence dans cette pièce de trois prises de courant.

Les murs et le plafond sont peints sur du Placoplatre.

Le sol est constitué d'un parquet ancien également.

À la suite, à droite dans la cuisine, je constate la présence d'un couloir permettant de desservir les sanitaires et deux chambres





3)COULOIR : (à gauche en haut de l'escalier)

Ce couloir est peint également, présence de Placoplatre aux murs pour partie et pour autre partie simplement une peinture sur des murs avec plâtre et briques.

Un point lumineux au plafond et une prise de courant.

Dans le couloir, se trouve un plancher sous le linoléum.

À la suite, en continuant le couloir, je constate la présence d'une baie fixe vitrée en double vitrage, en PVC.



4)PARTIE SANITAIRES :

Dans la première partie se trouve à droite, la partie sanitaires avec porte de type panneau.

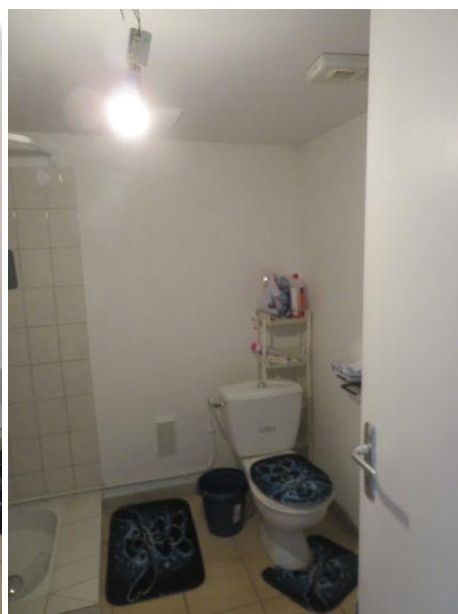
Au plafond se trouvent des plaques de Placoplatre avec peinture, point lumineux, VMC qui fonctionnent, et une grille de ventilation.. Ce plafond présente un trou.

Présence également aux murs d'une peinture et de carreaux de faïence.

Le sol est carrelé.

Il existe une douche carrelée avec receveur intégré, robinet mélangeur, un convecteur électrique derrière la porte d'entrée, une petite fenêtre qui donne sur la montée d'escalier, une cuvette de WC, un petit lavabo mural et une arrivée et une évacuation d'eau pour machine à laver.

Je constate également la présence sur la droite d'une première chambre.



5)CHAMBRE N°2 : (côté cour commune)

Cette chambre est fermée par une porte de type panneau avec béquille double.

Le plafond est peint avec poutres intégrées, murs en Placoplatre peints, sol avec linoléum sur un plancher.

Présence dans cette pièce de deux prises électriques et un convecteur électrique.

Il existe un velux. Il existe des traces noirâtres d'infiltrations d'eau.





6)CHAMBRE N°3 :

Celle-ci est à l'extrémité du couloir.

La porte d'entrée est de type panneau avec béquille double.

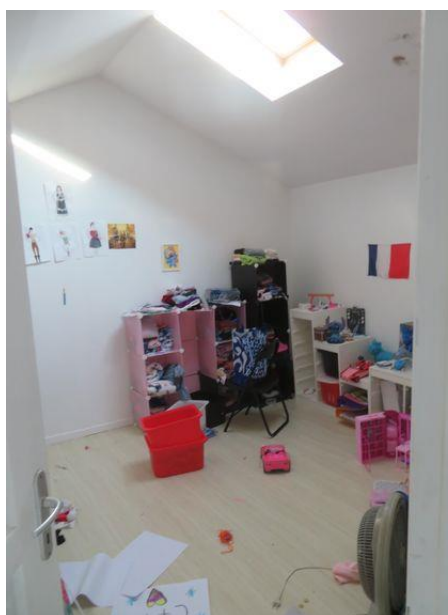
Le plafond et la descente de plafond sont peints sur du Placoplatre.

Il existe aux murs également une peinture sur du Placoplatre.

Le sol est constitué d'un linoléum sur un parquet.

Il existe une prise de télévision, un convecteur électrique et deux prises électriques.

Présence d'un velux, je constate la présence également des traces de moisissure à droite de ce velux.





7)ACCES REZ-DE-CHAUSSEE :

L'accès au rez-de-chaussée se fait par deux marches en pierre.

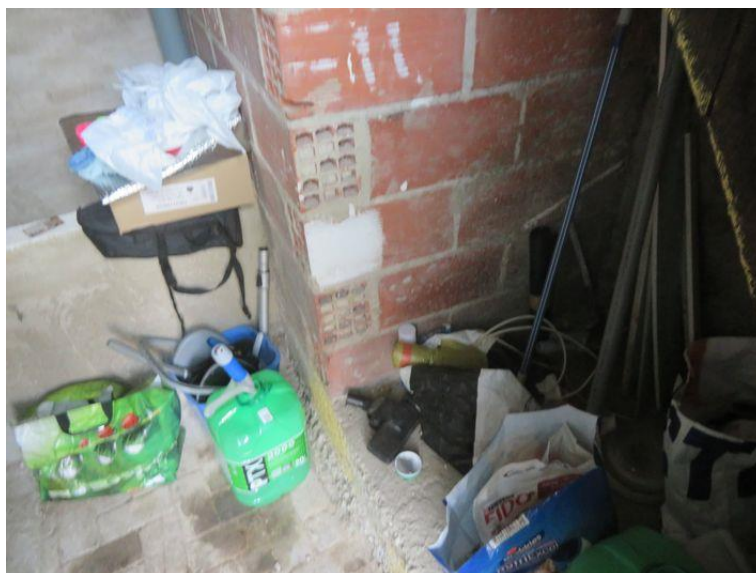
La porte d'entrée est en PVC avec double vitrage et présence d'une imposte vitrée. Derrière celle-ci se trouve une vieille porte en bois moulurée.

Au rez-de-chaussée de cet appartement se trouve une partie buanderie, une seule pièce avec dalle béton, murs en parpaings.

Présence d'un cumulus électrique, une petite fenêtre en bois, simple vitrage et un emplacement qui est matérialisé par un rang de parpaings.

Une partie également en briques correspond vraisemblablement à un aménagement pour le rez-de-chaussée du lot voisin mais qui ne concerne pas ce lot.

Il est à noter la présence de traces importantes de moisissures au niveau du plafond, vraisemblablement sous les sanitaires.





LOT N°14 ET LOT N°15 :

LOT NUMÉRO QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la cour centrale: un **BOX à usage de rangement** avec grenier au-dessus.

Une terrasse par devant.

Et les 247/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 97/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

LOT NUMÉRO QUINZE (15) :

Dans le bâtiment B, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **BOX à usage de rangement** avec grenier au-dessus.

Une terrasse par devant.

Et les 190/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 77/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment B

Dans la cour se trouvent les lots N°14 et le lot N°15.

Concernant ces deux lots, ils se trouvent à l'extrémité du bâtiment B, sur la gauche, il s'agit de la continuité du même bâtiment, en briques.

Ce bâtiment est couvert également en tuiles mécaniques.





Je constate que les box sont actuellement occupés par [REDACTED] qui doit nous justifier de l'existence d'un bail de location avec l'appartement qu'il loue à un autre propriétaire.

- Le premier, le N°14, est pourvu d'une dalle béton.

Les murs sont en briques.

Le plafond présente des poutres avec un remplissage en briques également.

Absence d'accès au grenier, absence d'escalier permettant d'y accéder, ni d'échelle sur place.

- Je constate également la présence, d'autre part, du côté gauche du lot N°15, celui-ci est fermé par deux portes anciennes en bois, en très mauvais état.

Présence également d'une porte séparative entre les deux lots, en bois, également ancienne.

Le sol est constitué d'une dalle béton.

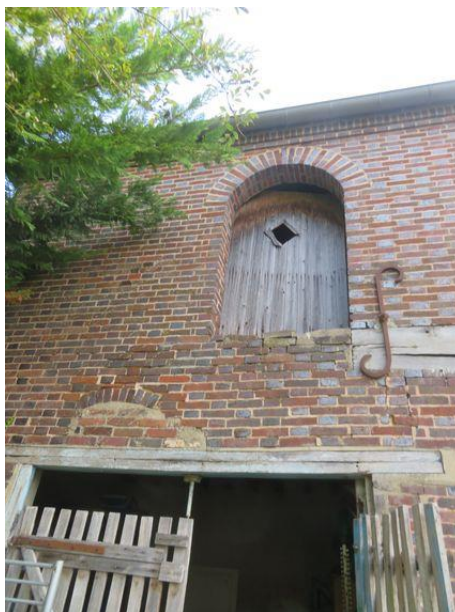
Les murs sont recouverts d'un enduit ciment.

Présence d'une vieille fenêtre en bois avec carreaux cassés.

Présence également au plafond de poutres ainsi que d'un dallage avec briques constituant le plafond, comme d'ailleurs dans le lot précédent.





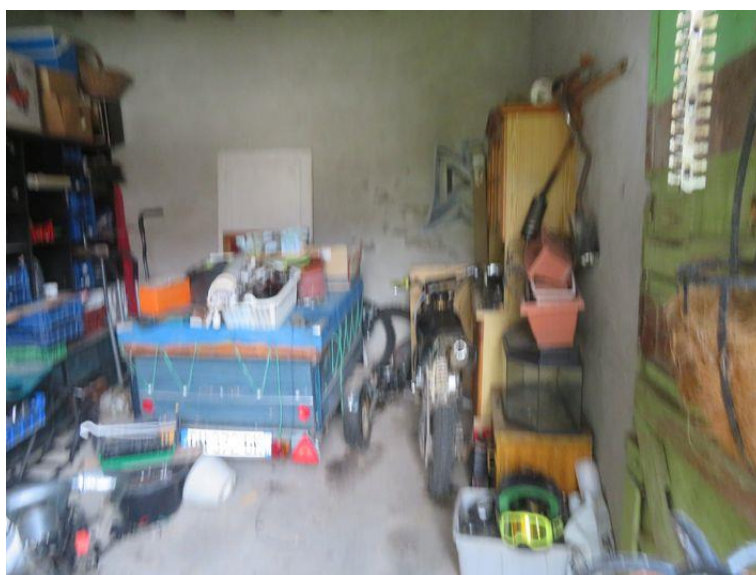




Les terrasses des lots 14 15 et même 11 sont constituées d'une dalle en béton







LOT N°5 : GRENIER

LOT NUMÉRO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, Accès depuis la rue par le Porche, par la cage d'escalier commune, aux combles, un **GRENIER**.

Et les 343/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 75/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A

On accède par le bâtiment A, c'est-à-dire par une porte commune donnant sous le porche à gauche.

L'escalier qui y mène est vétuste, il s'agit d'un escalier en bois peint.

Les murs sont peints, fortement craquelés, abîmés.

Je constate qu'au dernier étage, se trouve le grenier, lot N°5, celui-ci est délimité de l'autre grenier par une porte sur la gauche.

Je constate également la présence dans ce grenier de quatre massifs de cheminées qui sont deux d'un côté, deux de l'autre, de part et d'autre.

Le plafond est en mauvais état, les lattes sont visibles avec trous à plusieurs endroits.

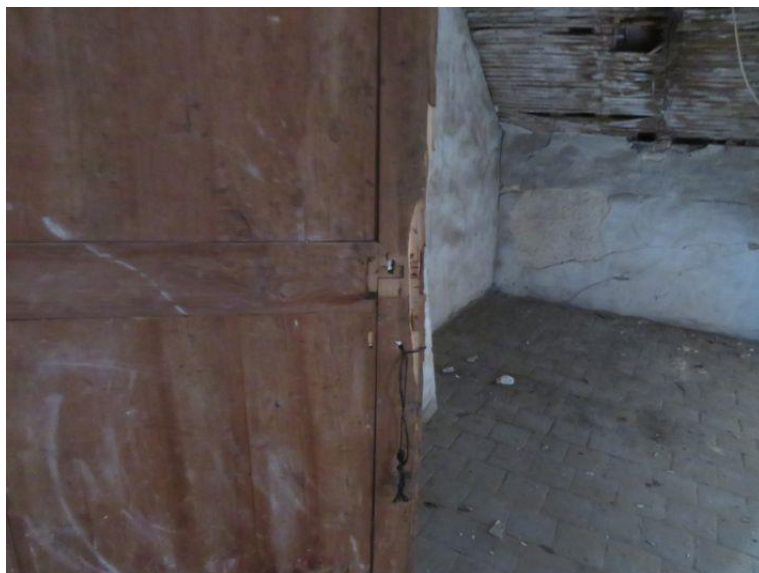
Le sol est constitué de pavés.

Je constate la présence d'un tire-fond au milieu, métallique.

Présence également d'une découpe de ce grenier par des cloisons en treillis de bois.

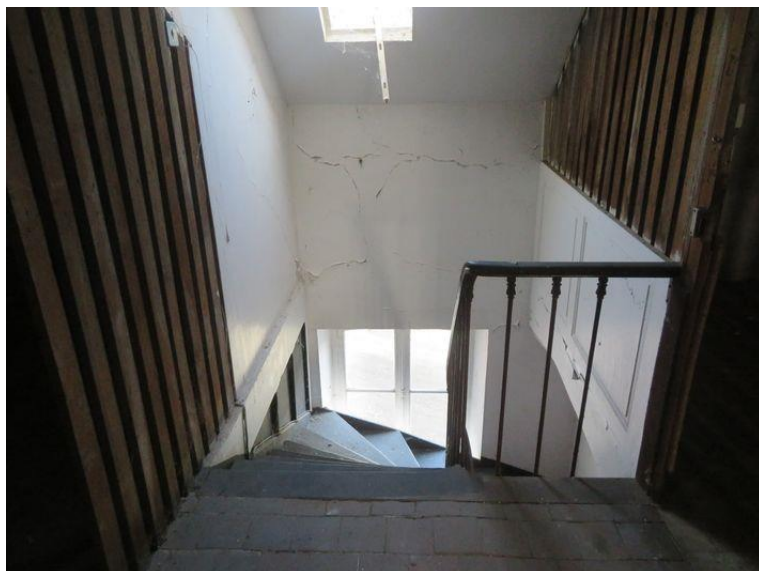
Présence d'un vasistas en haut de l'escalier et d'une tuile translucide, également côté rue.



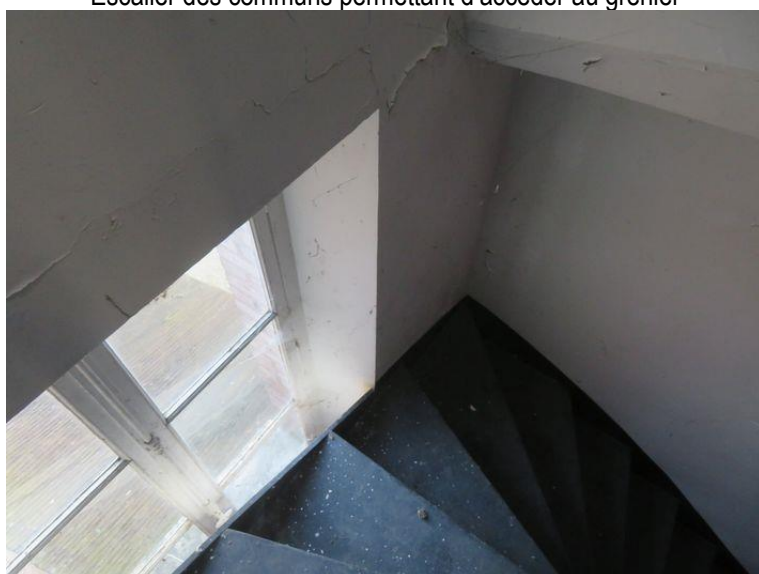


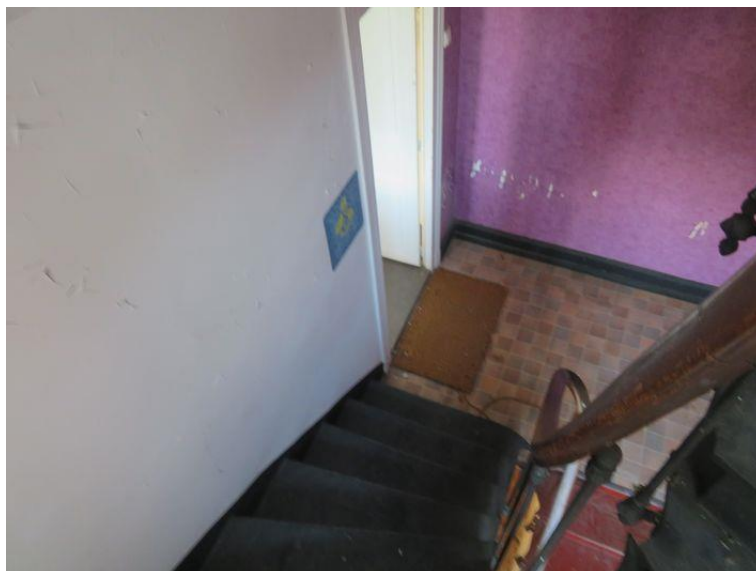




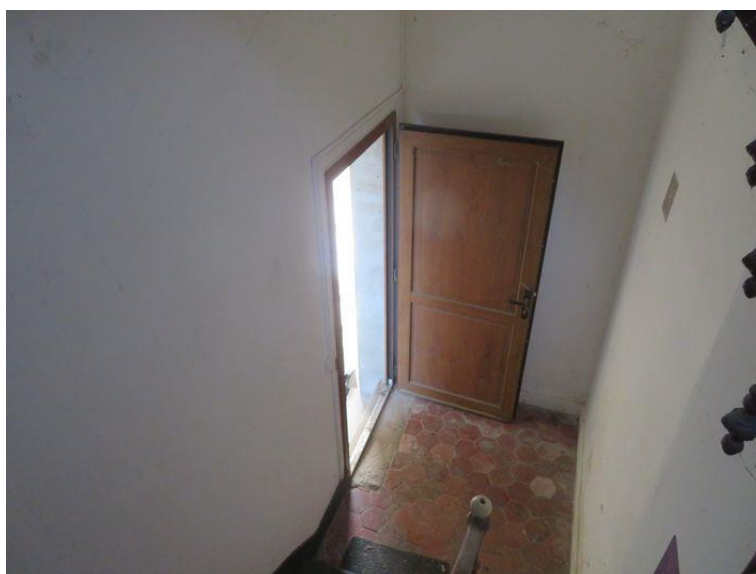


Escalier des communs permettant d'accéder au grenier

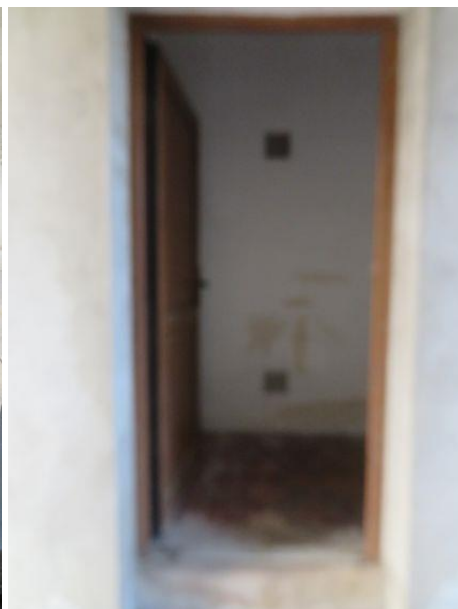




Escalier des communs BATIMENT A



Porte BATIMENT A donnant sur l'escalier des communs accès GRENIER



LOT N°6 : CAVE :

LOT NUMÉRO SIX (6) :

Dans le bâtiment A, Accès par la rue et le Porche, petit escalier intérieur, une CAVE.

Et les 48/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 10/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A

Celle-ci se trouve dans le bâtiment A.

Elle est accessible à droite dans le porche.

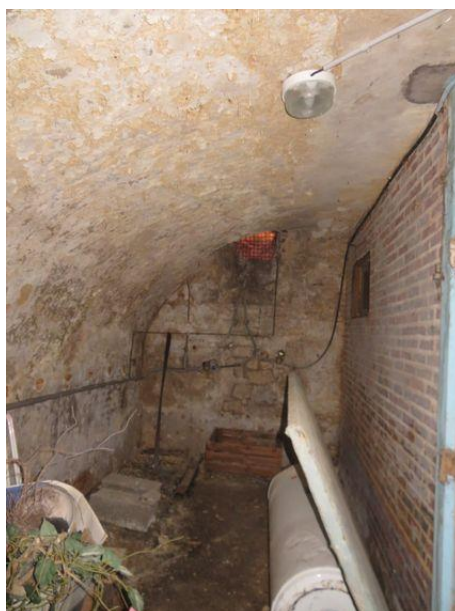
Je constate qu'elle est fermée par deux portes en bois.

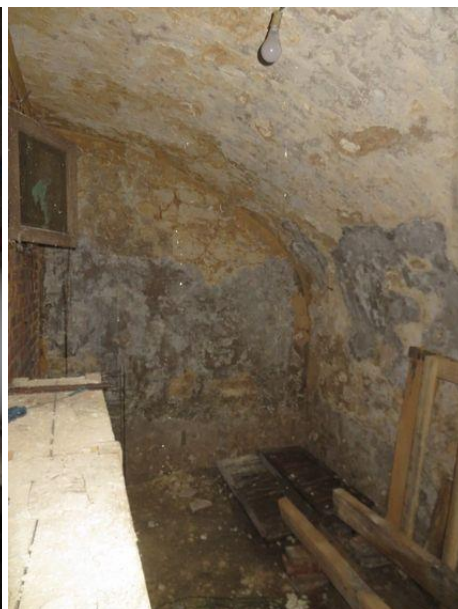
Cette cave permet via un escalier, d'accéder à une cave en terre battue avec murs en briques.

Présence également d'une séparation sur la droite.

Celle-ci est actuellement occupée par [REDACTED] Joaquim qui m'indique la louer ainsi que les deux box 14 et 15, il doit me justifier en me communiquant son bail qui daterait de 14 ans.







Je me suis ensuite rendu à proximité du lot référencé N°23.

LOT N°23 :

LOT NUMÉRO VINGT TROIS (23) :

Dans le bâtiment C, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, petit escalier intérieur, une **CAVE voûtée**.

Et les 46/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 25/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment C

Il s'agit d'une cave dans le bâtiment C, celle-ci est accessible via un escalier en bois hors d'usage et elle donne sur la cour.

Il est impossible de descendre, plusieurs marches sont cassées.

En me penchant je constate qu'il s'agit d'une cave voûtée avec sol en terre battue comme signalé précédemment pour le lot N°6.





LOT N°30 :

LOT NUMÉRO TRENTE (30) :

Dans le bâtiment D, accès depuis la rue par le Porche et la Cour centrale, un **LOCAL**.

Un jardin

Et les 32/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 319/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment D

Il s'agit d'un local encombré, qui se trouve dans une petite maison, en pierres et briques, couverte en ardoise (bâtiment D).

Le local se trouve au rez-de-chaussée, absence d'accès d'ailleurs à l'étage. L'étage correspond à un autre lot qui n'est pas concerné par les présentes.

Il m'est signalé par les occupants des autres lots visibles sur place, que l'étage correspondrait à un appartement qui se trouve dans le bâtiment C.

Au rez-de-chaussée se trouve ce local, fermé par une porte à deux vantaux, métalliques, il s'agit d'un box de rangement particulièrement encombré.

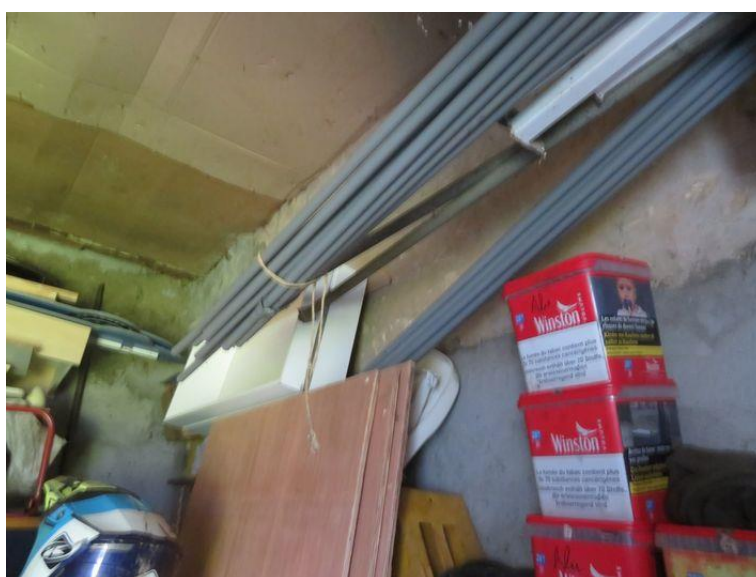
Le sol est constitué d'une dalle béton et l'ensemble est très vétuste.

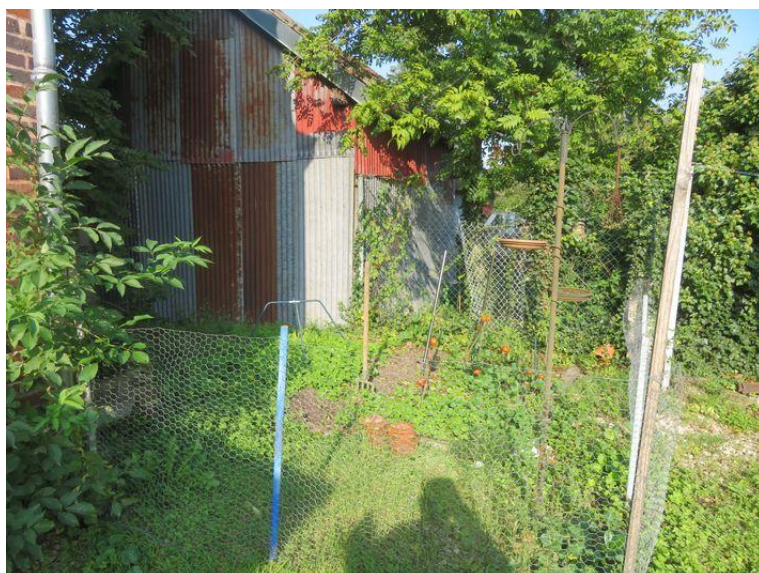
À droite de ce local, donc toujours le lot N°30, se trouve un jardin clôturé qui est actuellement utilisé par [REDACTED] déclaré de la cave N°6 et des box 14 et 15.



BATIMENT D









LOT N°32 33 34 35 36 37 38 39 40 :PLACES DE STATIONNEMENT

Dans la cour, les lots N°32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 sont des places de stationnement qui ne sont pas matérialisées.

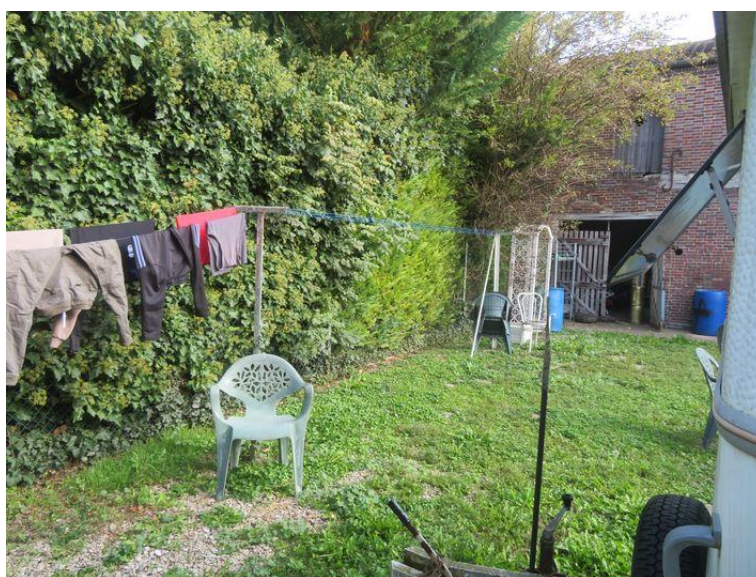
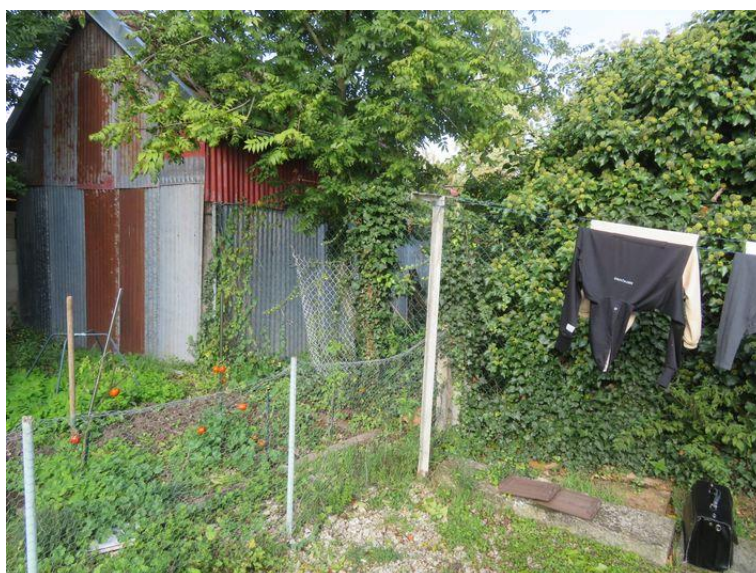
La cour est enherbée avec également de la grève, l'ensemble n'a pas été du tout réalisé.

Il est à noter qu'en bas des lots concernés, c'est-à-dire le lot N°11, 14 et 15, des terrasses sont matérialisées, mais il ne s'agit que de dalles en béton, elles portent la même référence de lot. Cette cour est clôturée vis-à-vis des voisins.





PLACES DE STATIONNEMENT







PLACES DE STATIONNEMENT



■
S'agissant du bâtiment lui-même, je constate que l'accès se fait par une entrée avec pavés autobloquants, et murets en façade avec grilles métalliques.

De part et d'autre se trouvent des jardins qui ne font pas partie du bien [REDACTED], ces jardins sont enherbés avec des plantations.

Présence d'un porche ensuite, qui passe dans le bâtiment A et fermé par une barrière sommaire en bois qui ferme l'accès de ce porche à la cour commune.



ACCES PAR LE PORCHE RUE ST AVIT







BARRIERE DANS LE PORCHE



BATIMENT C





BATIMENT A





BATIMENT B

Cette copropriété n'a pas de Syndic connu, et l'assainissement s'effectue par un tout à l'égout.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins lors des constatations ; le tout pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES

Coût détaillé (en euros) :

Art A 444 : 221.36

Art A 444-18 : 300.60

SCT : 9.40

HT : 531.36

TVA 20% : 106.27

Serrurier : 244.80

Témoins : 13.20

TTC : 895.63