

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL- DE-MARNE

23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet
Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DIX MARS

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS, société anonyme dont le siège est 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat plaident la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, Avocats au Barreau de Paris et pour Avocat postulant, **Maître Serge TACNET**, Avocats au Barreau du Val de Marne, lequel est constitué et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisies immobilières et chez lequel domicile est élu.

Lequel m'expose :

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître PAVARD, Notaire à Créteil (94), en date du 28 juin 2011, contenant, outre vente, prêts par BNP PARIBAS d'un montant de 34.800,00 euros (prêt à taux 0), et d'un montant de 168.000,00 euros (crédit immobilier), un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 30 décembre 2021 à Madame Chedlia MORNAGUI née HICHRI et à Monsieur Riadh MORNAGUI.

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

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

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à CRETEIL (VAL-DE-MARNE) 94000 23 à 33
Avenue Georges Duhamel :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	299	23 Avenue Georges Duhamel	00 ha 47 a 92 ca

Adresse postale : 29, avenue Georges Duhamel

Désignation des BIENS :**Lot numéro soixante douze (72) :**

Un APPARTEMENT numéro 22 de l'état descriptif de division , consistant en :

Dans le bâtiment 48, escalier "C", au rez-de-chaussée droite , UN APPARTEMENT de cinq pièces comprenant : une entrée, une cuisine avec meuble-évier, une salle de bains avec baignoire et lavabo, un séchoir, water-closet, un dégagement avec placard, une salle de séjour, quatre chambres dont une avec cabinet de toilette muni d'un lavabo

Et les mille cent quatre-vingt dix huit /cent millièmes (1198 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante trois (143) :

Dans les mêmes bâtiment et escalier, au sous-sol, une CAVE consistant en un local en maçonnerie clos par une porte en fer

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 80,57 M² pour le lot numéro SOIXANTE DOUZE (72)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Max ADIDA,
Huissier de Justice au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 23 rue Marceau, et à Saint Denis 93, Avenue Jules Rimet, Porte E du Stade de France, soussigné,

II/ IMMEUBLE

(Clichés photographiques n°1 à 10)

L'immeuble du 29 Avenue Georges Duhamel à Créteil fait partie d'une résidence assise sur une parcelle d'approximativement 4 792 m².

Il s'agit d'une barre d'immeuble.

Je constate que la résidence est jonchée d'espaces verts bien entretenus.

Les parties communes, hall d'entrée et escalier, sont propres et entretenues.

L'accès au hall d'entrée s'effectue par une porte pourvue d'un interphone et d'un vigicode.

Il en est de même pour l'accès aux étages.

Il est indiqué que la façade de l'immeuble qu'il s'agit d'une résidence privée sous surveillance.

Un service de nettoyage assure l'entretien des parties communes.

De nombreux emplacements de stationnements gratuits se trouvent au-devant de l'immeuble.

III/ SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété est la S.A.S PIERRE ET GESTION dont l'établissement est situé au 9 AVENUE RENÉ COTY 75014 PARIS.

IV/ CONDITIONS D'OCCUPATION

Le nom « MORNAGUI » est inscrit seul sur la boîte aux lettres affectée à l'appartement et sur l'interphone.

Monsieur MORNAGUI, joint par téléphone, m'a indiqué qu'il occupait seul l'appartement.

Sur place, je relève que les quatre chambres de l'appartement sont occupées.

Dans trois des chambres je relève la présence :

- Du passeport ivoirien de Monsieur Moussa Stéphane SOUMAHORO ;
- Du passeport ivoirien de Monsieur Hamed CISSE ;
- D'une carte d'identité consulaire délivrée par l'ambassade de Guinée de Monsieur Ibrahima Kalil KEITA.

Monsieur MORNAGUI qui n'a pas déféré à la sommation de déclarer les conditions d'occupation du bien lors de la signification du commandement de payer, ne me justifie d'aucun bail au nom de ces individus.

V/ DESCRIPTION DU BIEN SAISI

CONSISTANCE ET COMPOSITION : les lots saisis, sont situés au rez-de-chaussée, à droite de l'ascenseur, et au sous-sol de l'immeuble sis 29 Avenue Georges Duhamel 94000 CRETEIL. Ils sont ainsi désignés à l'acte notarié :

« **Lot numéro soixante douze (72)**

Un APPARTEMENT numéro 22 de l'état descriptif de division, consistant en :

Dans le bâtiment 48, escalier « C », au rez-de-chaussée droite, UN APPARTEMENT de cinq pièces comprenant : un entrée, une cuisine avec meuble-évier, une salle de bains avec baignoire et lavabo, un séchoir, water-closet, un dégagement avec placard, une salle de séjour, quatre chambres dont une avec cabinet de toilette muni d'un lavabo.

Et les mille cent quatre-vingt dix huit/cent millièmes (1198/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générale.

Lot numéro cent quarante trois (143)

Dans les mêmes bâtiment et escalier, au sous-sol, une CAVE consistant en un local en maçonnerie clos par une porte en fer.

Et les dix/cent millièmes (10/100000èmes) des parties communes générales. »

LOT NUMERO CENT QUARANTE TROIS (143)

Cave

(Clichés photographiques n°11 à 18)

On accède aux caves par une porte située à droite de l'escalier.

Aucune cave ne porte le n°143 et la cave n'est pas numérotée à l'acte notarié.

Sur place, les voisins me déclarent ne pas connaître la localisation de la cave des époux MORNAGUI.

J'ai téléphoné au syndic de l'immeuble, et, après plus d'un quart d'heure de recherches dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, l'indication de la localisation de la cave des époux MORNAGUI est absente.

En parallèle, le syndic de l'immeuble a contacté la présidente du conseil syndical de l'immeuble, sans succès.

Monsieur MORNAGUI ne répond plus à mes appels téléphoniques et à mes relances par mail.

Il m'est donc impossible de localiser et décrire le lot n°143 saisi.

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)

Entrée (3,34 m²)***(Clichés photographiques n° 19 à 24)***

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures des murs et du plafond sont à rafraîchir.

Cette pièce constitue un dégagement permettant d'installer un porte manteau ou un vide poche.

La pièce abrite également un rangement constitué d'un placard avec porte à double vantail, incrusté au mur de face.

La pièce accueille également les compteur et disjoncteur électrique de l'appartement.

Cuisine (7,56 m²)***(Clichés photographiques n° 25 à 28)***

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures des murs et du faux plafond sont à rafraîchir.

Le faux plafond comporte des spots incrustés.

La pièce comporte du mobilier de cuisine fixé aux murs, en L, côté gauche.

Le plan de travail comprend notamment une plaque à induction Bosch, et une hotte se situe à l'aplomb de la plaque.

La pièce est pourvue d'une fenêtre à double vantail en pvc donnant sur le parking côté Avenue George Duhamel et offre une exposition plein nord.

Buanderie (2,14 m²)***(Clichés photographiques n° 29 à 34)***

Cette pièce est attenante à la cuisine.

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures des murs et du faux plafond sont à rafraîchir.

La pièce abrite le chauffe-eau de l'appartement et comporte une arrivée d'eau permettant de brancher un lave-linge.

L'éclairage naturel est assuré par des jours de souffrance côté droit, et par une double fenêtre coulissante en pvc en imposte de ces jours de souffrance.

Séjour (20,34 m²)
(Clichés photographiques n° 35 à 41)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures des murs et du plafond sont à rafraîchir.

Il s'agit d'une vaste pièce permettant un aménagement type coin salon et espace salle à manger.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par deux plafonniers.

L'éclairage naturelle de la pièce est assuré par une double porte fenêtre coulissante en pvc qui donne accès au balcon de l'appartement et qui offre une vue dégagée sur les jardins de la copropriété, et une exposition plein sud qui assure un bel ensoleillement.

Balcon attenant Séjour (2,25 m²)
(Clichés photographiques n° 42 à 44)

Il s'agit d'un espace extérieur permettant d'accueillir au moins une table et deux chaises.

La vue sur les jardins de la copropriété est dégagée, sans vis-à-vis.

L'exposition plein sud permet d'apprécier l'ensoleillement.

Couloir (5,58 m²)
(Clichés photographiques n° 45 à 47)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures des murs et du faux plafond sont à rafraîchir.

L'éclairage de la pièce est assuré par des spots incrustés au faux plafond.

La pièce dessert la salle de bains, le W.C., les quatre chambres et le cellier de l'appartement.

Salle de bains (3,52 m²)
(Clichés photographiques n° 48 à 51)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs carrelés sont en état d'usage.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

Cette pièce vaste permet d'accueillir une imposante baignoire d'angle en faïence, un meuble de rangement surmonté d'une vasque en faïence, et un placard.

L'aération de la pièce est assurée par une fenêtre en pvc donnant sur la buanderie de l'appartement.

W.C. (1,10 m²)
(Clichés photographiques n° 52 à 54)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs carrelés sont en état d'usage.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

L'aération de la pièce est assurée par une fenêtre en pvc donnant sur la buanderie de l'appartement.

Chambre 1 côté droit (9,46 m²)
(Clichés photographiques n° 55 à 60)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs recouverts en partie d'un papier peint sont à rafraîchir.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à double vantail en pvc offrant une exposition nord et une vue dégagée sans vis à vis sur le parking côté Avenue Georges Duhamel.

La pièce permet d'accueillir un lit deux places, un dressing et un bureau.

Chambre 1 côté gauche (8,43 m²)
(Clichés photographiques n° 61 à 66)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs recouverts d'un papier peint sont à rafraîchir.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à double vantail en pvc offrant une exposition sud et une vue dégagée sans vis à vis sur les jardins de la copropriété.

La pièce permet d'accueillir un lit deux places, et est équipée d'un dressing fixé au mur de droite.

Chambre 2 côté droit (9,63 m²)
(Clichés photographiques n° 67 à 72)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les peintures aux murs et au plafond sont à rafraîchir.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à double vantail en pvc offrant une exposition nord-ouest et une vue dégagée sans vis à vis sur les jardins et boxes de la copropriété.

La pièce permet d'accueillir un lit deux places et un dressing.

Cellier (1,45 m²)
(Clichés photographiques n°73 à 76)

Le sol est recouvert d'un linoléum style parquet à rafraîchir.

Les murs sont recouverts d'un lambris blanc à rafraîchir.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à simple vantail à encadrement bois.

La pièce sert actuellement de débarras.

Chambre 2 côté gauche (8,93 m²)
(Clichés photographiques n°77 à 82)

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs recouverts d'un papier peint sont à rafraîchir.

La peinture au plafond est à rafraîchir.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à double vantail en pvc offrant une exposition sud et une vue dégagée sans vis à vis sur les jardins de la copropriété.

La pièce permet d'accueillir un lit deux places, et est équipée d'un dressing fixé au mur de droite.

Ne pouvant procéder d'avantage, je me suis retiré à 12h00.

J'annexe au présent procès-verbal quatre-vingt-deux clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

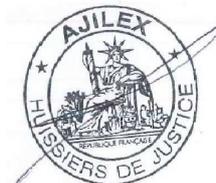
J'annexe en outre les certificats de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à ma requérante le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires, actualisés à la date figurant en tête du présent procès-verbal.

EXPEDITION

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

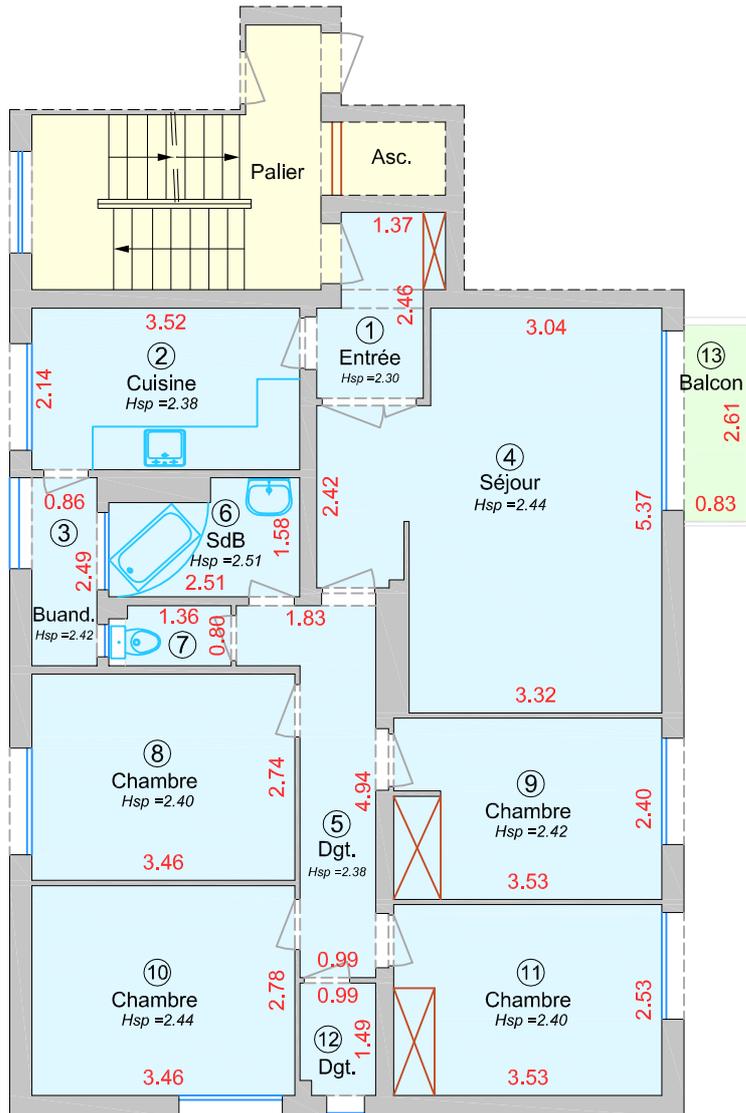
Max ADIDA, rattaché à l'office de
Paris



Rez-de-chaussée



Côté Avenue Georges Duhamel



Parties Communes
 Superficies privées :

①	Entrée + placard.....	3m ² 34
②	Cuisine.....	7m ² 56
③	Buanderie.....	2m ² 14
④	Séjour.....	20m ² 34
⑤	Dégagement.....	5m ² 58
⑥	Salle de Bains.....	3m ² 52
⑦	WC.....	1m ² 10
⑧	Chambre.....	9m ² 46
⑨	Chambre + placard.....	8m ² 43
⑩	Chambre.....	9m ² 63
⑪	Chambre + placard.....	8m ² 93
⑫	Débarras.....	1m ² 45

LOI CARREZ 81m²48
 (Loi du 18-12-1996 - Décret du 23-05-1997)

Superficies autres :

⑬	Balcon.....	2m ² 25
---	-------------	--------------------



NOTA :
 Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
 (Certificat de mesurage).
 L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
 Relevé effectué le 02 Mars 2022. Dossier n° 1-2202060.





OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL- DE-MARNE

23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet
Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

IMMEUBLE



Cliché photographique n° (1)



Cliché photographique n° (2)



Cliché photographique n° (3)



Cliché photographique n° (4)

AJILEX



Cliché photographique n° (5)

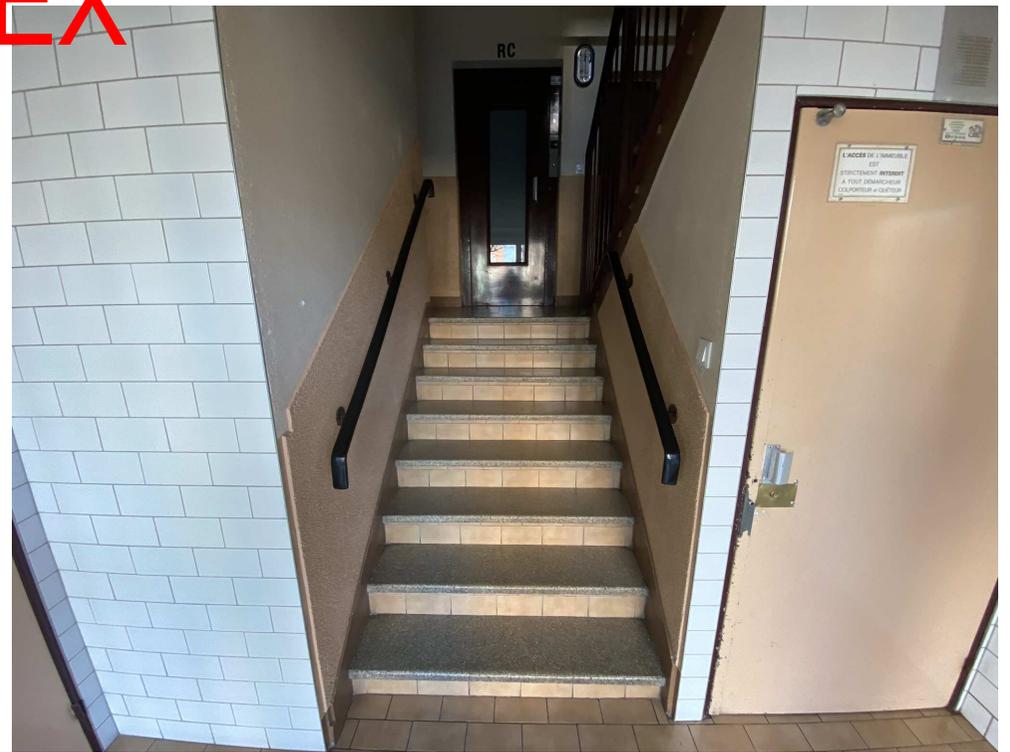


Cliché photographique n° (6)

AJILEX



Cliché photographique n° (7)



Cliché photographique n° (8)



Cliché photographique n° (9)



Cliché photographique n° (10)

AJILEX



OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL- DE-MARNE

23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE

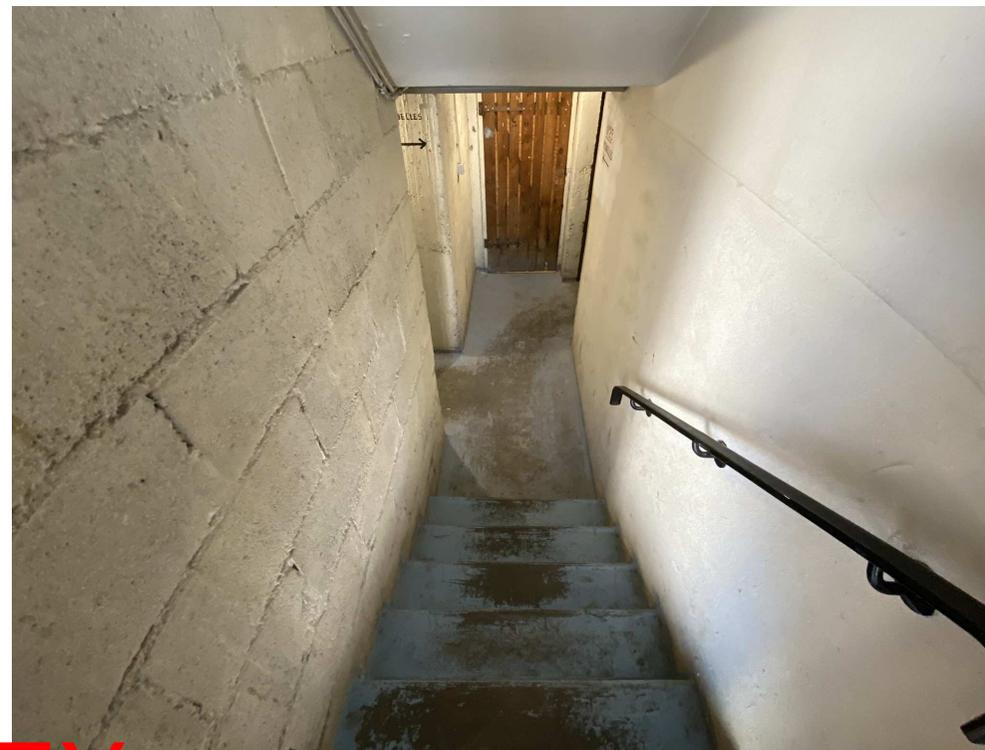
OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet
Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

CAVES



Cliché photographique n° (11)

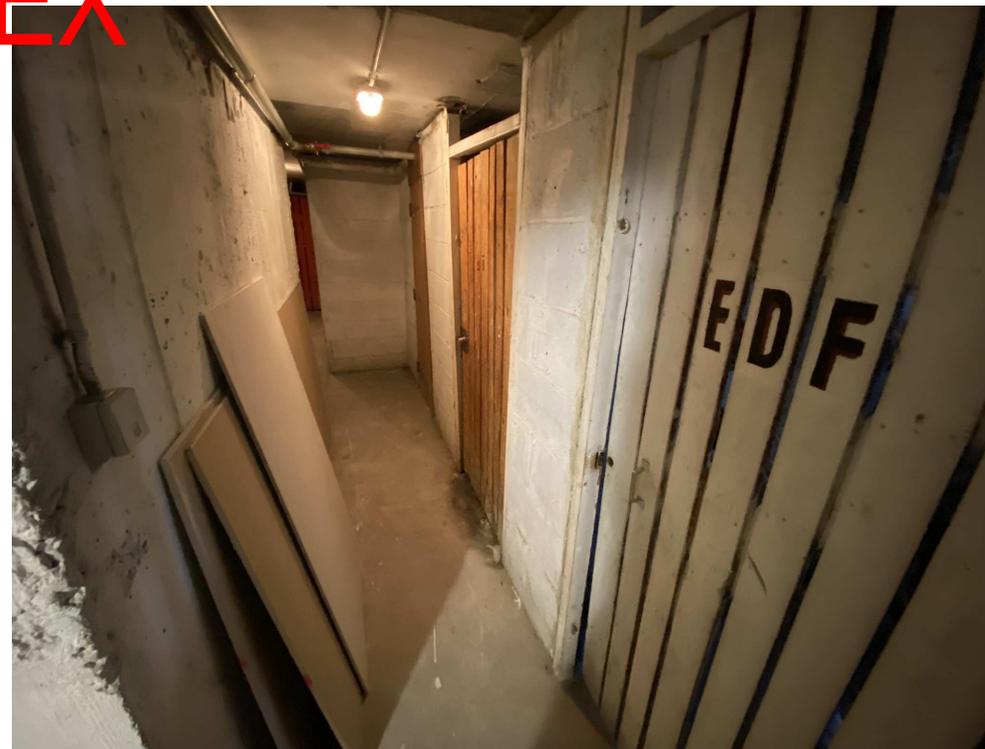


Cliché photographique n° (12)

AJILEX



Cliché photographique n° (13)



Cliché photographique n° (14)



Cliché photographique n° (15)



Cliché photographique n° (16)



Cliché photographique n° (17)



Cliché photographique n° (18)

AJILEX



OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

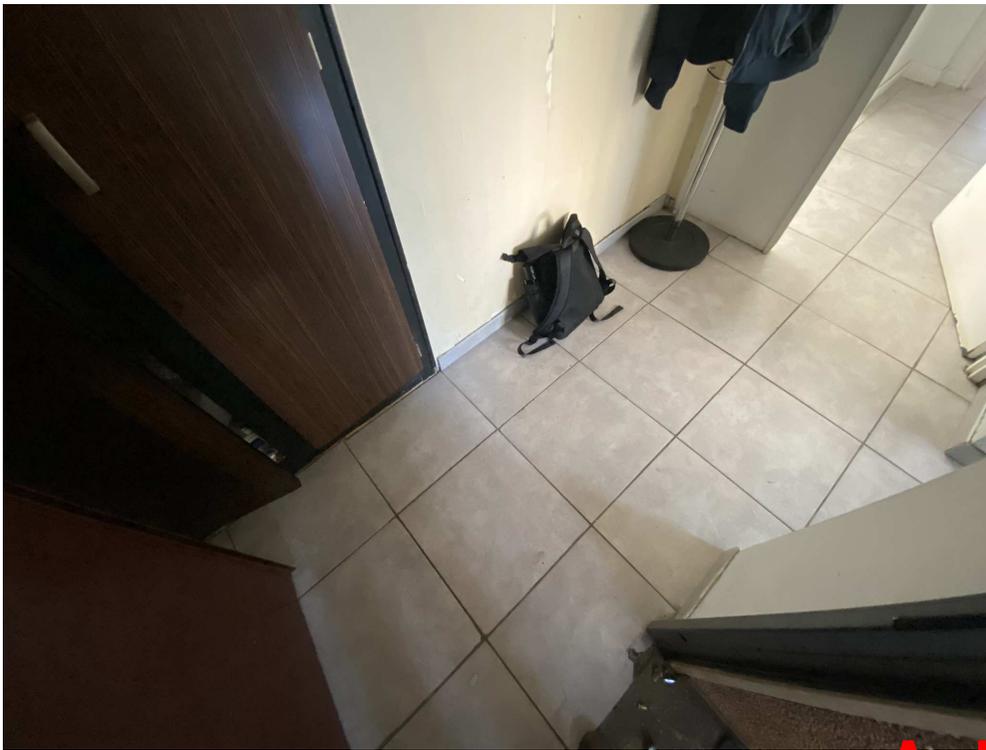
OFFICE DU VAL- DE-MARNE

23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet
Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

APPARTEMENT



Cliché photographique n° (19)



Cliché photographique n° (20)

AJILEX



Cliché photographique n° (21)



Cliché photographique n° (22)



Cliché photographique n° (23)



Cliché photographique n° (24)

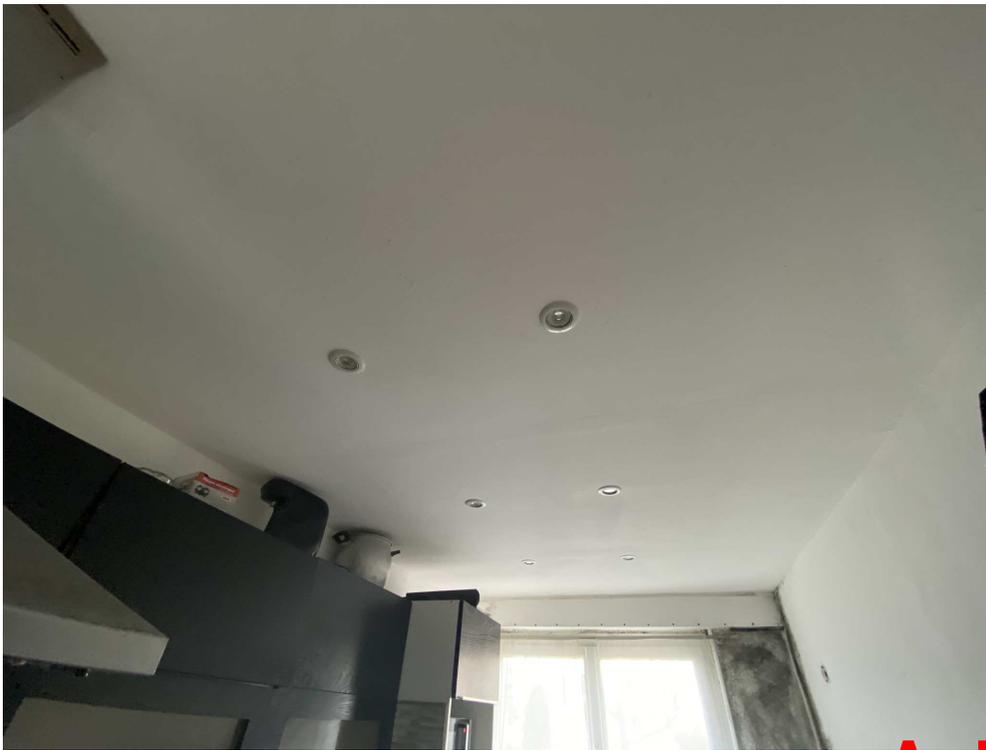
AJILEX



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)



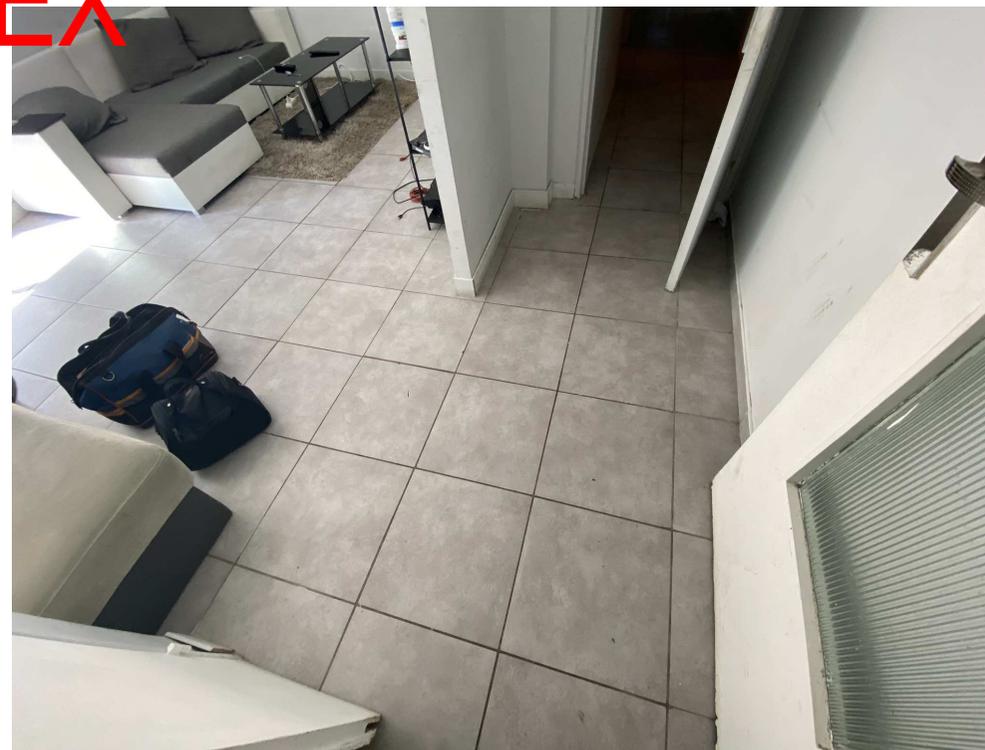
Cliché photographique n° (31)



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)

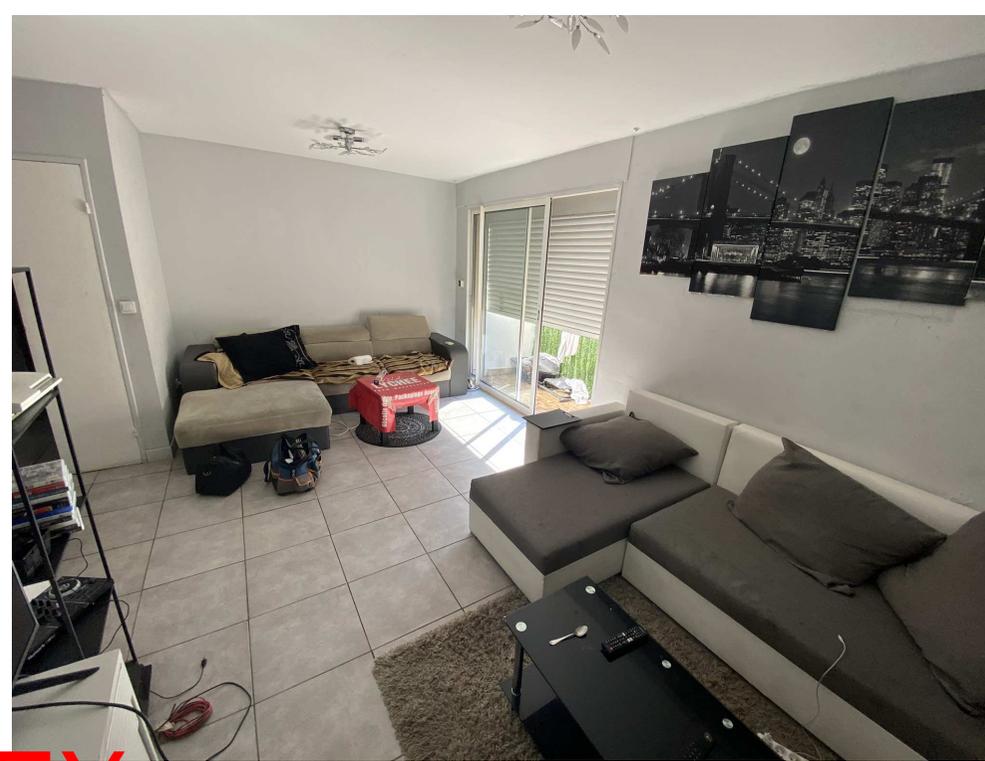


Cliché photographique n° (38)

AJILEX



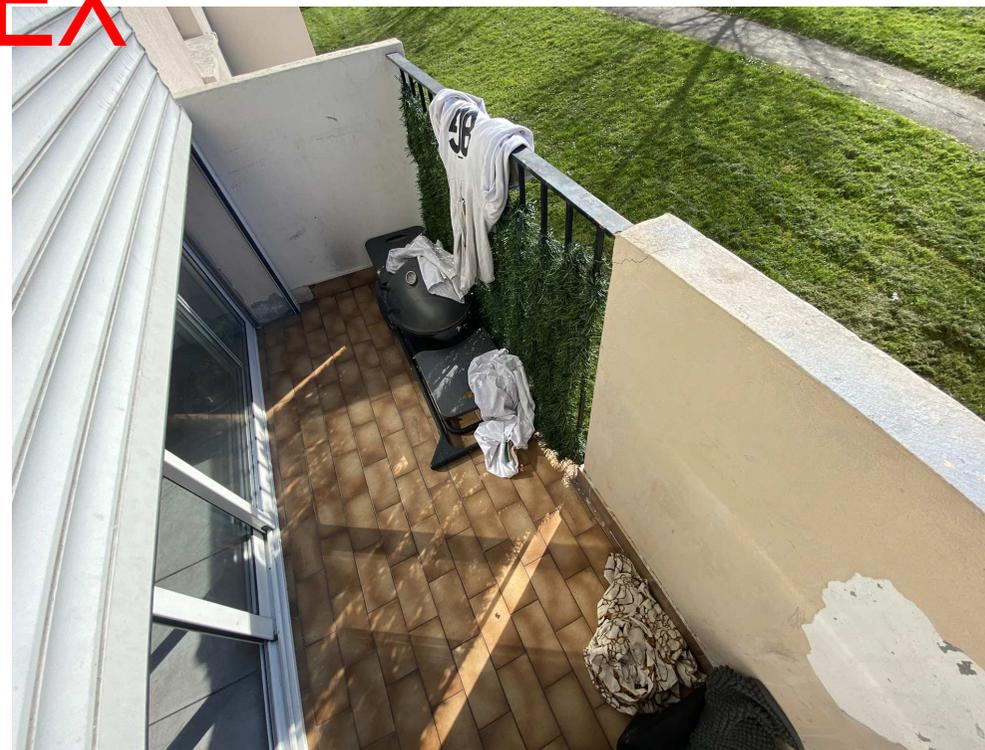
Cliché photographique n° (39)



Cliché photographique n° (40)



Cliché photographique n° (41)



Cliché photographique n° (42)

AJILEX

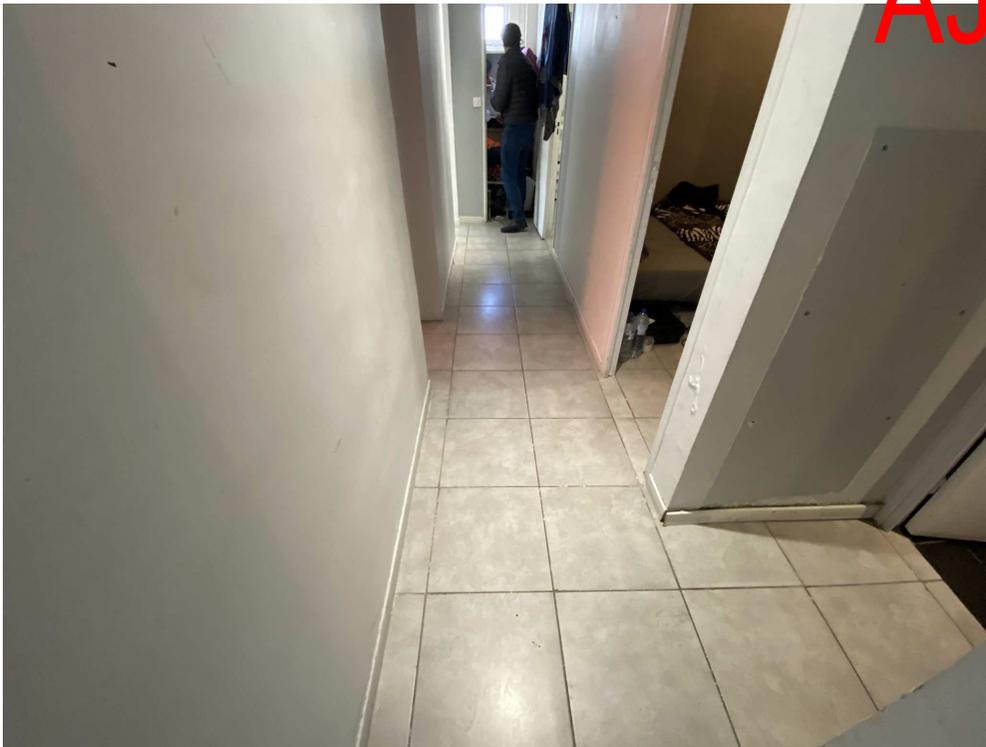


Cliché photographique n° (43)

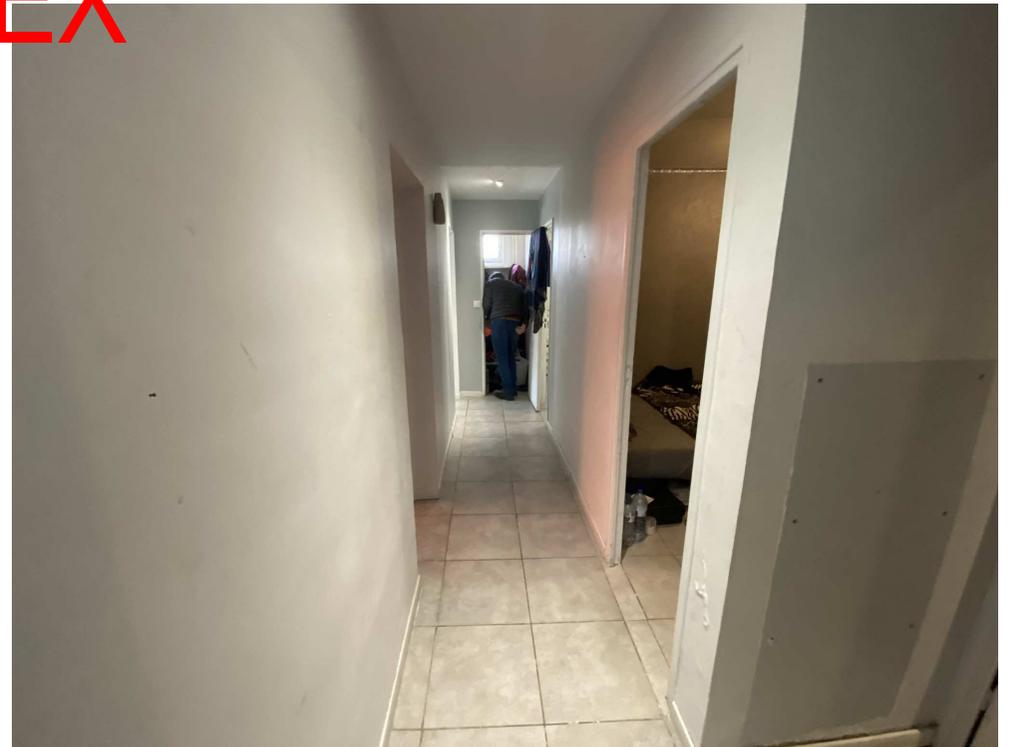


Cliché photographique n° (44)

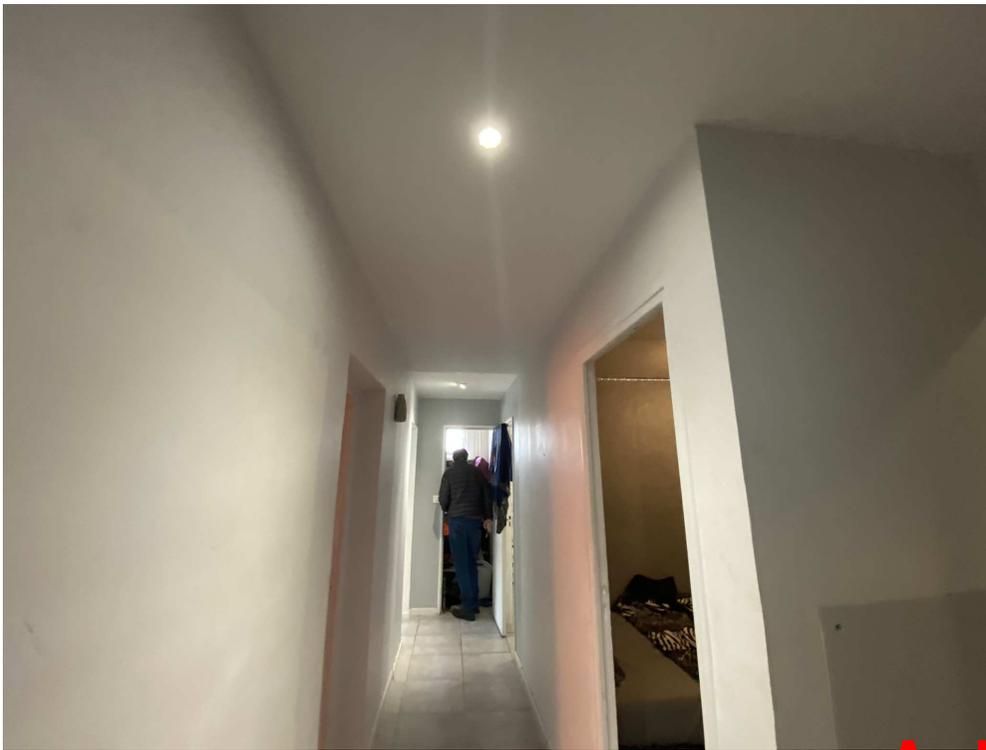
AJILEX



Cliché photographique n° (45)



Cliché photographique n° (46)



Cliché photographique n° (47)



Cliché photographique n° (48)

AJILEX



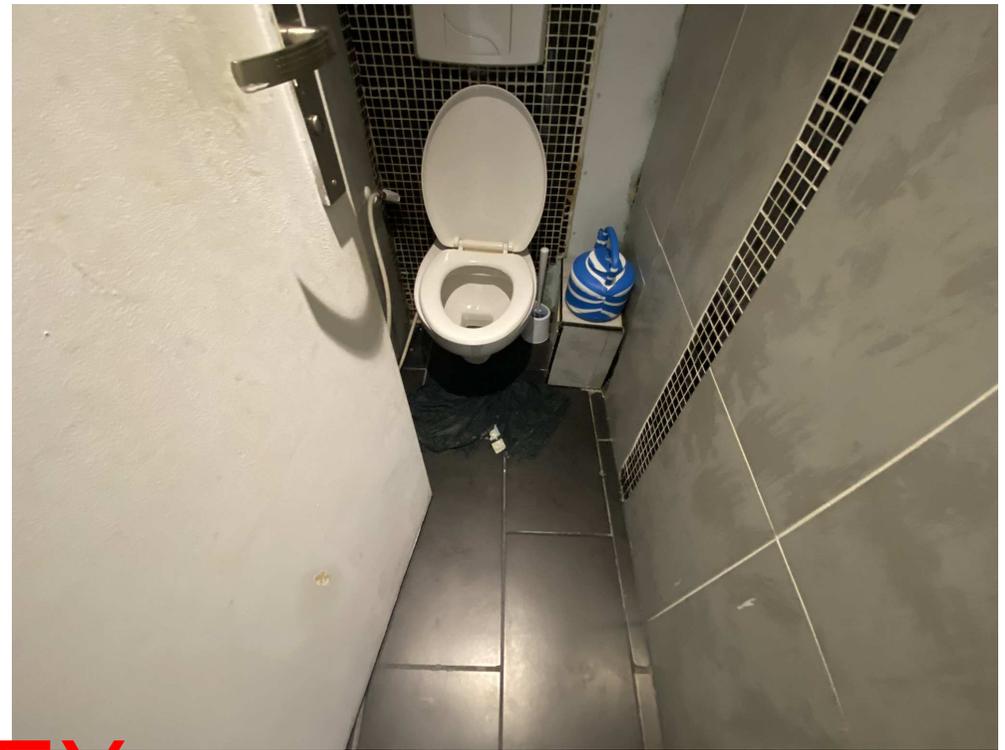
Cliché photographique n° (49)



Cliché photographique n° (50)



Cliché photographique n° (51)



Cliché photographique n° (52)

AJILEX



Cliché photographique n° (53)



Cliché photographique n° (54)



Cliché photographique n° (55)



Cliché photographique n° (56)

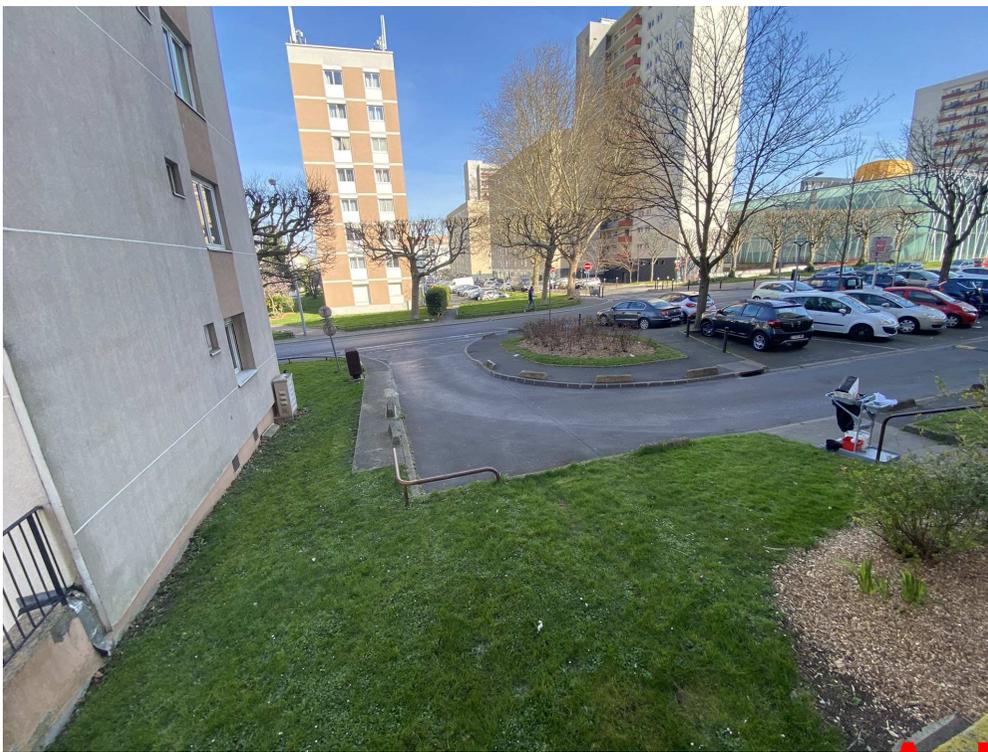
AJILEX



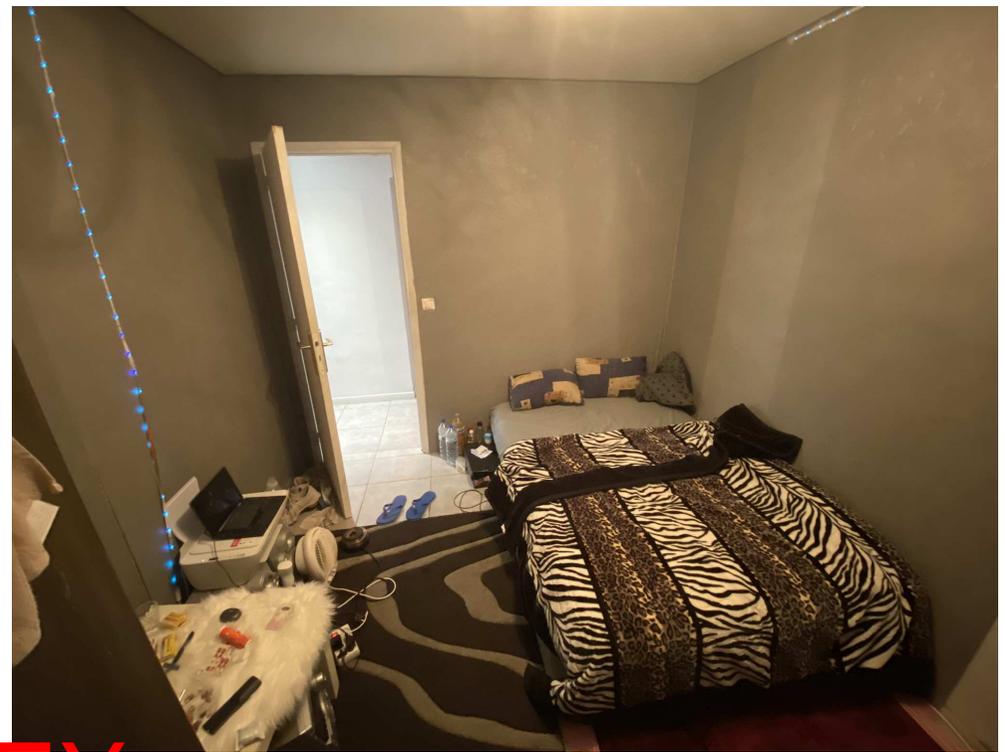
Cliché photographique n° (57)



Cliché photographique n° (58)



Cliché photographique n° (59)



Cliché photographique n° (60)



Cliché photographique n° (61)



Cliché photographique n° (62)

AJILEX



Cliché photographique n° (63)



Cliché photographique n° (64)

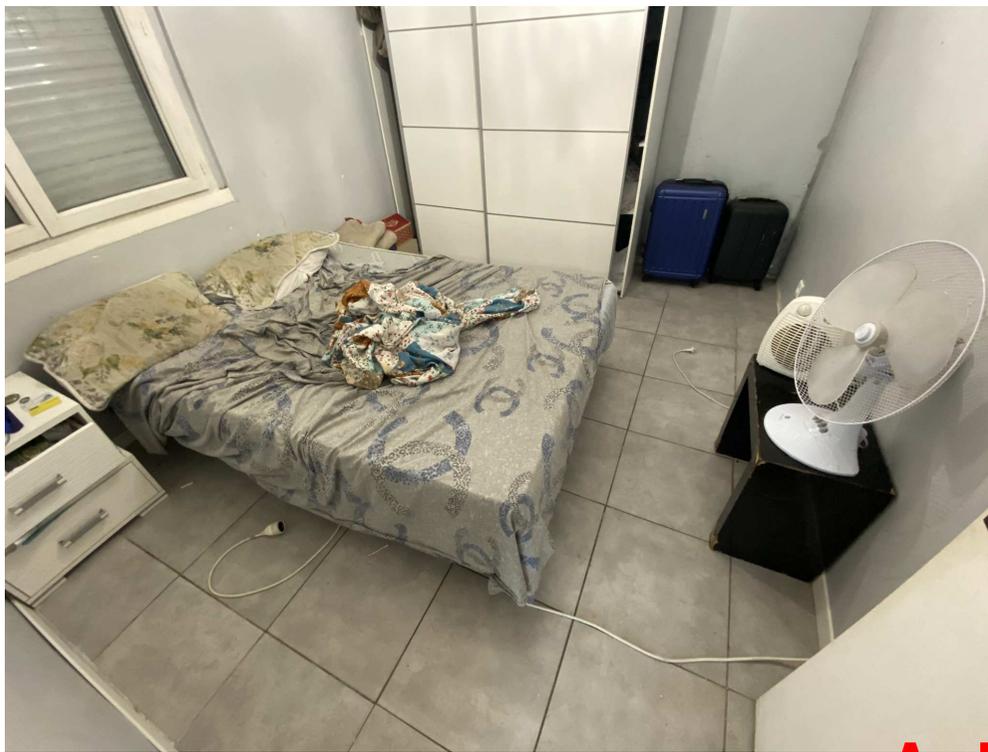


Cliché photographique n° (65)

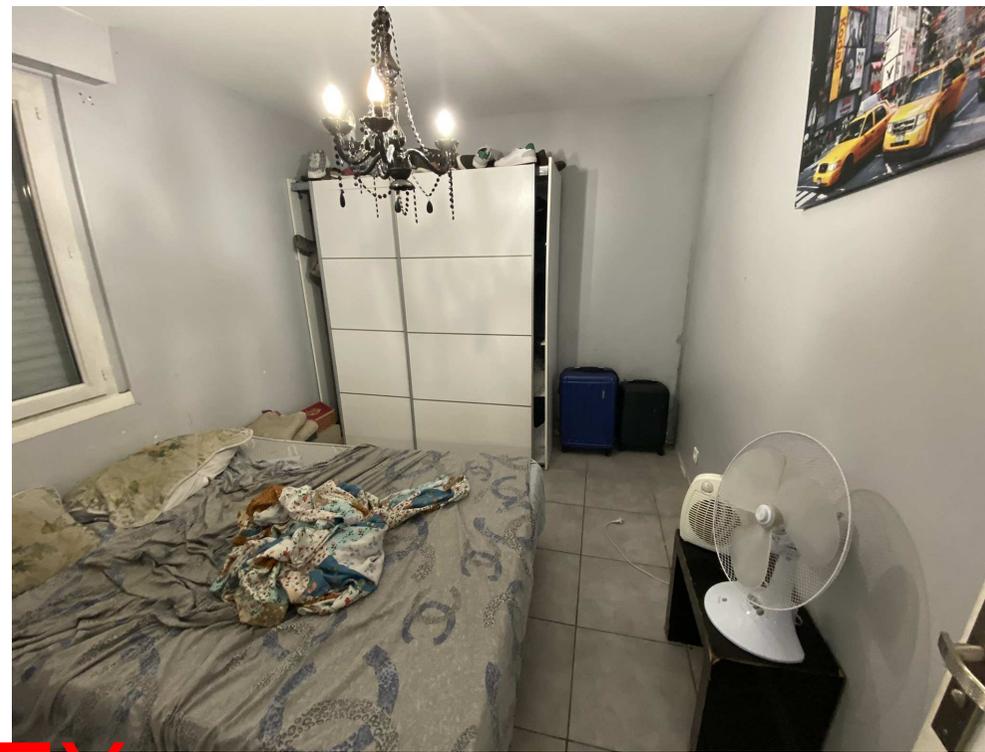


Cliché photographique n° (66)

AJILEX



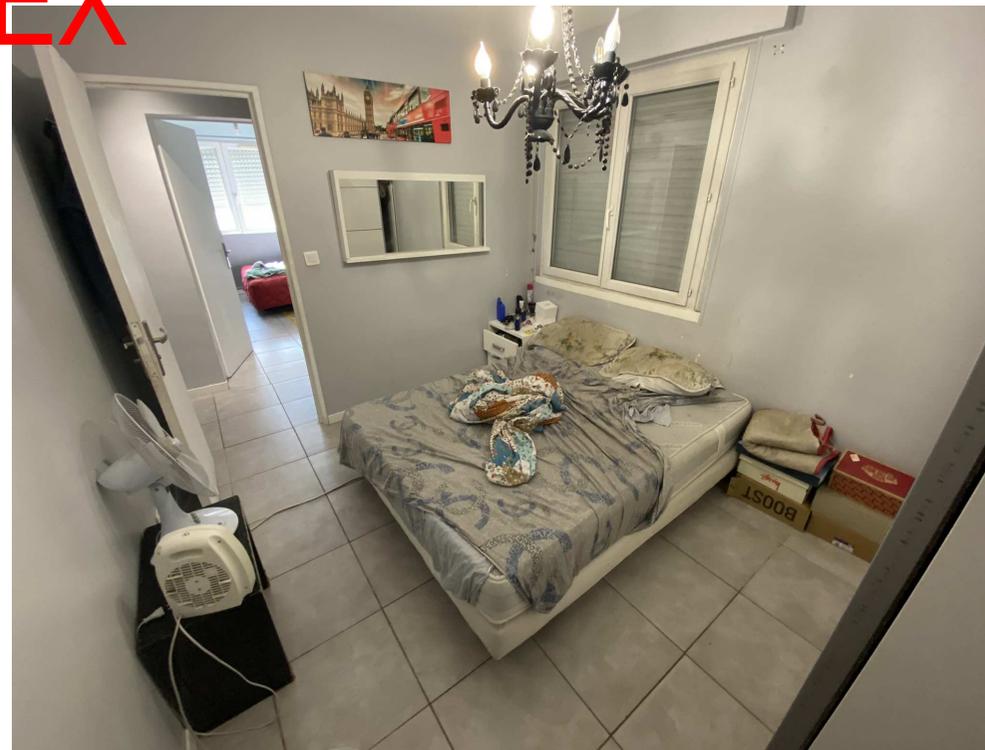
Cliché photographique n° (67)



Cliché photographique n° (68)



Cliché photographique n° (69)



Cliché photographique n° (70)

AJILEX

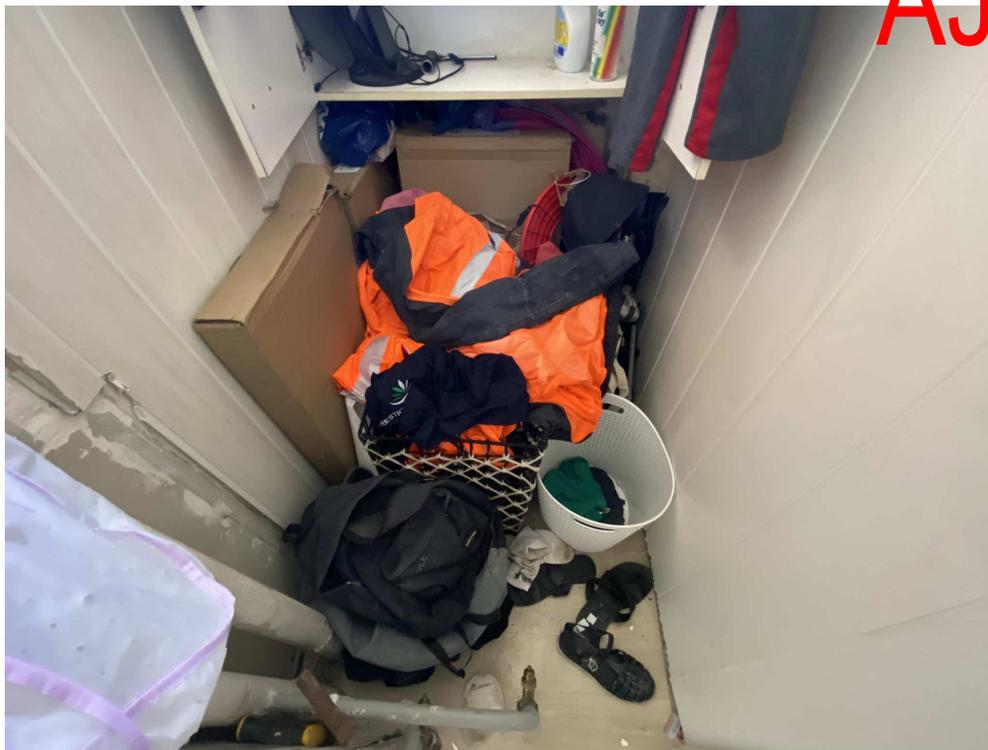


Cliché photographique n° (71)



Cliché photographique n° (72)

AJILEX



Cliché photographique n° (73)



Cliché photographique n° (74)

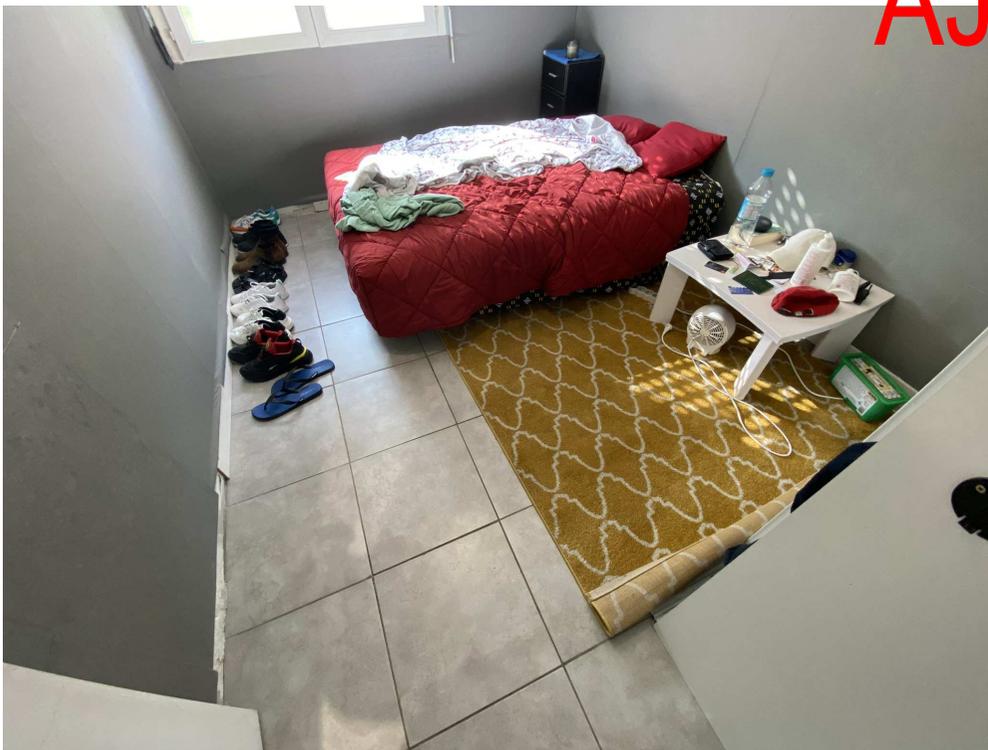


Cliché photographique n° (75)

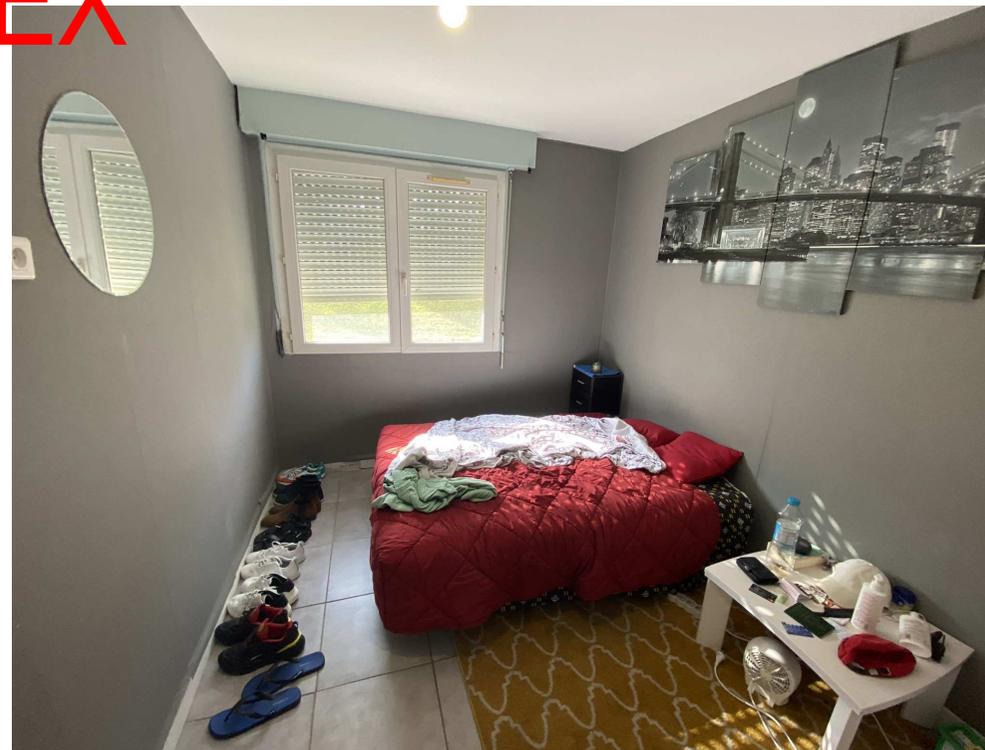


Cliché photographique n° (76)

AJILEX



Cliché photographique n° (77)



Cliché photographique n° (78)



Cliché photographique n° (79)



Cliché photographique n° (80)



Cliché photographique n° (81)



Cliché photographique n° (82)

AJILEX