

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



**Xavier ROGER**

**Commissaire de Justice**

1 Bis rue des Boves - BP 3  
60350 ATTICHY

**RIB: 18706 00000 90925300423 26**

---

Compétence territoriale sur le ressort de la Cour d'Appel d'Amiens  
(Départements de l'Oise, de l'Aisne et de la Somme)

Etude ouverte du Lundi au Vendredi de 8h à 12 h et de 13h45 à 17 h30 (sf vendredi à 16h30)

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

### **PREMIERE EXPEDITION**

**L'an deux mille vingt- trois**

**Le vingt-cinq octobre à 09 heures 10**

#### **PRIE A LA DEMANDE DE :**

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier du 16 rue des Tanneurs à 60400 NOYON, agissant poursuites et diligences de son syndic de copropriété, le cabinet SERGIC, dont le siège social est sis 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL et ayant agence à 60200 COMPIEGNE, 8 rue Clément Bayard.

De me rendre à 60400 NOYON, 16 rue des Tanneurs, à l'effet de dresser un procès verbal de description d'un appartement N°3 sis au 1er étage, porte gauche, propriété de la [REDACTED] - RCS COMPIEGNE N°380973313 - dont le siège social est 13 rue des Tanneurs à 60400 NOYON, en vertu de l'article R322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution et d'une ordonnance d'autorisation rendue sur requête le 08 septembre 2023 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE, exécutoire sur minute, préalablement signifiés au locataire des lieux Monsieur [REDACTED] [REDACTED] qui n'a jamais déféré à mes demandes de rendez-vous amiable à cette fin ; Les avis et les nombreux messages laissés sur les téléphones de l'intéressé étant restés vains.

**Déférant à cette réquisition expresse.**

**Je, Xavier ROGER, Commissaire de Justice, audencier près les Tribunaux de COMPIEGNE, en résidence à ATTICHY, 1 bis rue des Boves, soussigné ;**

#### **Assisté de :**

- Monsieur Frédéric SPINELLI, représentant la SARL NEWTON sise Centre Inovia Bd de Cambronne à 60400 NOYON, société requise, spécialiste en diagnostics immobiliers.
- La société G2S, entreprise de serrurerie, sise 119 rue René Richard 60150 JANVILLE, représentée par Monsieur Sébastien GUINET.
- De deux policiers municipaux de la Commune de NOYON, en qualité de témoins.

**Me suis rendu sur les lieux indiqués et, là étant,**

Personne ne répondant à mes appels répétés, le nom de l'intéressé figurant sur la boîte aux lettres, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée du logement ;

**En l'absence de l'occupant.**

**J'ai constaté ce qui suit :**

**DESIGNATION - DETERMINATION DU BIEN :**

Les biens saisis dépendent d'un ensemble immobilier sis à NOYON (Oise), 16 rue des Tanneurs, cadastré section AL numéro 742 pour 09 ares 91 centiares.

Ces biens sont composés, au numéro 16 rue des Tanneurs, des lots de copropriété ci-après désignés :

**LOT N°34 : Un appartement de type 3**, situé au 1<sup>er</sup> étage gauche, portant le N°3, et les 925/10.000èmes des parties communes.

**LOT N°57 : Un emplacement de parking** situé dans la cour et les 13/10 000èmes des parties communes.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été déposés au rang des minutes de Maître CALMET, notaire à NOYON, le 23 janvier 1992, publié au bureau des hypothèques de COMPIEGNE le 11 décembre 1992 volume 1992p numéro 418.

Aux termes de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété modifié, déposés au rang des minutes de Maître CALMET, notaire à NOYON, le 13 mars 1993, publié au bureau des hypothèques de COMPIEGNE le 19 avril 1993 volume 1993p numéro 1797, il a été procédé à la suppression du lot N°9 avec incorporation dans les parties communes ; Les lots 1 à 8 et 10 à 31 ont été remplacés par les lots 32 à 61.

Il est précisé que l'ensemble du territoire communal est classé en Site Patrimonial Remarquable (servitude monuments historiques étendu à l'ensemble du territoire communal). Ce classement patrimonial implique :

- une majoration de délai systématique de 1 mois pour tous les dossiers
- la consultation systématique de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour tout dossier
- un avis conforme de l'ABF, impliquant que tout projet devra préalablement être validé par l'ABF pour pouvoir être accordé par le Maire.

L'immeuble est soumis à un plan de prévention des risques naturels au titre des inondations et 28 sites répertoriés aux BASIAS, BASOL, ICPE sont situés dans un rayon de 500 mètres.

Le syndic de cette copropriété est la société **SERGIC**, dont le siège social est sis 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL, ayant agence à 60200 COMPIEGNE, 8 rue Clément Bayard.

Selon le syndic :

La copropriété est composée de 30 lots dont 16 logements et 14 parkings.

Il n'y a pas de gardien et les parkings sont aériens.

Le dernier appel de fonds 4ème trimestre 2023 s'élève à 461.20€.

La répartition des charges générales est effectuée selon les tantièmes.

La répartition de la consommation d'eau froide est effectuée selon compteurs.

#### **EFFET RELATIF - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Les lots ci-dessus appartiennent à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CALMET, Notaire à NOYON, le 12 juillet 1991, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE (Oise), le 29 juillet 1991 volume 1991P n°3767.

Selon les renseignements obtenus sur place, les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] ; Les conditions de cette occupation n'ont pu être établies dans la mesure où l'intéressé n'a jamais déféré à mes multiples demandes de rendez-vous.

#### **EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE (photographies n°1 à 6)**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis est situé dans un quartier composé de maisons mitoyennes et d'immeubles d'habitations collectives ; il est desservi par une route à sens unique de circulation. Il est situé à quelques minutes du centre de ville et non loin de la gare.

Cet ensemble tient sur la gauche à une maison, sur l'arrière à la rivière « la Verse » et la droite au parc des Tanneurs. Il est composé de 3 petits immeubles indépendants désignés par les lettres A, B et C et reliés entre eux par une cour goudronnée donnant notamment accès aux emplacements de parking.

L'appartement saisi est situé dans le bâtiment A, implanté parallèlement et en bordure de la rue des Tanneurs ; Ce bâtiment est ancien, élevé sur 2 étages dont un sous les combles, construit en briques, en partie crépies, et pierres, couvert en tuiles et ardoises.

L'appartement saisi est situé au 1<sup>er</sup> étage gauche ; il est accessible par un escalier extérieur en colimaçon situé dans la cour.

**INTERIEUR**  
**DE L'APPARTEMENT**  
(sur plancher en bois)

**ENTREE (photographie n°7) :** (surface 6.10m<sup>2</sup>).

Porte palière : ancienne, en bois, vitrée.

Sol : linoléum ancien.

Plinthes en bois, peinture usagée.

Murs : toile de verre, peinture usagée. Le côté gauche est habillé de deux placards fermant par des rideaux.

Plafond : peinture en état d'usage.

Un tableau électrique à fusibles.

**SALON/SEJOUR - sur rue - : (photographies n°8-9) :** (surface 20.15m<sup>2</sup>).

Sol : parquet flottant, en état d'usage.

Plinthes : en bois, peinture légèrement défraîchie.

Murs : toile de verre, peinture usagée.

Plafond : peinture en état d'usage.

Un radiateur électrique de type nid d'abeille.

Deux fenêtres sur rue, en bois à double vitrage, état ancien, munies de vieux volets battants.

**CUISINE - sur cour commune - : (photographie n°10) :** (surface 5.23m<sup>2</sup>)

Sol : synthétique.

Murs : toile de verre peinte, peinture hors d'usage.

Plafond : peinture couverte de taches de mouche, hors d'usage.

Une fenêtre sur cour commune, en bois, à double vitrage. Cette fenêtre est dépourvue de volet.

Une cuisine moderne, aménagée, comprenant un évier en inox, un four encastré, une table de cuisson électrique, une hotte.

Porte d'accès isoplane, peinture hors d'usage.

**DEGAGEMENT : - en enfilade du salon-séjour - :** (surface 2.09m<sup>2</sup>).

Porte d'accès isoplane : peinture hors d'usage.

Sol : parquet flottant, en état d'usage.

Murs : toile de verre, peinture usagée.

Plafond : peinture en état d'usage.

**SALLE D'EAU - sur cour commune - : (photographie n°12) : (surface 4.14m2).**

Sol : linoleum encrassée.

Murs : carrelage en état d'usage.

Haut des murs et plafond : revêtement en état d'usage.

Une petite fenêtre en bois à double vitrage, peinture usagée ; Dépourvue de volet.

Un lavabo simple sur pied.

Une baignoire droite ancienne.

Branchement pour machine à laver

Une petite baignoire droite acrylique.

Porte d'accès : isoplane, peinture hors d'usage.

**WC - sur cour commune - : (photographie n°12) (surface 1.15m2).**

Sol : linoléum, en état d'usage.

Plinthes en bois : peinture hors d'usage.

Murs : peinture tachée.

Plafond : peinture en état d'usage.

Une cuvette sur pied avec douchette.

Porte d'accès : isoplane, peinture hors d'usage.

**CHAMBRE 1 - sur cour commune/pignon droit - : (photographie n°13) (surface 9.66m2).**

Sol : parquet flottant, en état d'usage.

Plinthes en bois : peinture usagée.

Murs : papier peint hors d'usage.

Plafond : en état d'usage.

Une fenêtre sur cour commune, en bois à double vitrage, volet à enrouleur.

Un placard, fermeture par rideau.

Un radiateur électrique de type nid d'abeille.

Porte d'accès isoplane, peinture hors d'usage.

**CHAMBRE 2 - sur rue/pignon droit - : (photographie n°14) (surface 11.91 m<sup>2</sup>).**

Sol : parquet flottant, en état d'usage.

Plinthes en bois : peinture usagée.

Murs : papier peint hors d'usage.

Plafond : en état d'usage.

Une fenêtre sur rue, en bois à double vitrage, volet battant en bois, état ancien.

Un radiateur électrique de type nid d'abeille.

Porte d'accès isoplane, peinture hors d'usage.

**ANNEXES**

**EMPLACEMENT DE PARKING - IvL, lot N°57 - : (photographie n°15)**

Situé, côté droit de la cour commune ; goudronné, délimité par marquage ;

**En résumé les biens saisis consistent-en :**

Un appartement, situé 1<sup>er</sup> étage gauche du bâtiment A élevé sur 2 étages, dépourvu d'ascenseur et de gardien. Cet appartement traversant, est à rafraîchir ; Il offre une surface Loi carrez de 60.43m<sup>2</sup> et comprend : entrée, salon/séjour, cuisine aménagée, dégagement, salle de bain, wc, 2 chambres ; chauffage électrique, assainissement collectif ; emplacement de stationnement dans cour commune pour IVL.

**Sont annexés au présent :**

Le rapport détaillé de mesurage dressé par la SARL NEWTON.

L'appel de fonds du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

14 photographies ont été tirées et sont jointes à la première expédition du présent.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux ; J'ai coincé dans la porte d'entrée de l'appartement un avis d'ouverture forcée dont copie est jointe au présent ; Cette ouverture forcée ayant nécessité le changement du canon de la serrure ; J'ai placé

le nouveau jeu de clefs dans une enveloppe fermée, marquée du cachet de mon Etude  
que j'ai déposée dans la boîte aux lettres de Monsieur [REDACTED].

Ayant par là terminé mes opérations et répondu à la mission qui m'était confiée,  
j'ai clos deux heures plus tard le présent en dressant de tout ce que dessus le présent  
procès- verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



**W**ENCH



**M. Xavier ROGER**  
**COMMISSAIRE DE JUSTICE**  
1 bis, rue des Boves  
BP 3 - 60350 ATTICHY  
Tél. 03 44 42 10 50

Xavier **ROGER**  
Commissaire de Justice  
1 bis rue des Boves - BP 3  
60350 ATTICHY CÉDEX  
Tel : 03.44.42.10.50 - Fax : 03.44.42.94.86

### AVIS D'OUVERTURE FORCEE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT CINQ OCTOBRE A 9 HEURES &

*9 heures 10*

A : Monsieur [REDACTED]  
16 RUE DES TANNEURS - APT 3  
60400 NOYON

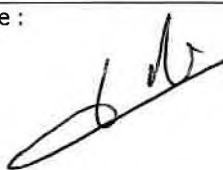

à la demande de SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU 16 RUE DES TANNEURS, 60400 NOYON REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC LA SOCIÉTÉ SERGIC dont le siège est 6 RUE KONRAD ADENAUER 59290 WASQUEHAL

Monsieur, vous n'avez jamais donné suites à mes messages laissés sur vos numéros de téléphones ni aux messages laissés dans votre boîte aux lettres ou sur votre porte ;

je vous fais connaître que j'ai procédé à l'ouverture forcée de votre domicile afin d'en établir le procès-verbal de description et les diagnostics techniques nécessaires à sa vente aux enchères sur le fondement d'une ordonnance d'autorisation rendue sur requête le 08 septembre 2023 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE, préalablement signifiée et exécutoire sur minute ;

Cette ouverture a été effectuée avec l'assistance des personnes ci-dessous désignées :

*Voyez votre boîte aux lettres*

Policier Municipal Témoin majeur	Policier Municipal Témoin majeur	Serrurier
Nom : <i>FIFER</i>	Nom : <i>DUBOIS</i>	Nom : <i>GUINET</i>
Prénom : <i>Hervé</i>	Prénom : <i>Narine</i>	ENTREPRISE : <i>G2S</i> Prénom : <i>sebastien</i>
Signature : 	Signature : 	Signature : 





Nota Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

### Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

### Synthèse du mesurage

<p><b>Surface privative : 60,43 m<sup>2</sup></b>  <i>(soixante mètres carrés quarante trois décimètres carrés)</i></p> <p>Surface non prise en compte : 1,12 m<sup>2</sup></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Constatations diverses

Néant

### Résultats détaillés du mesurage

oGtre

c 160350,7 10 60  
9,3.63 4442

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>111</sup>
	<b>Appartement n°3</b>		
	<i>1er étage</i>		
Entrée		6,10 m <sup>2</sup>	
Séjour		20,15 m <sup>2</sup>	
Séjour	Gaines techniques		0,41 m <sup>2</sup>
Cuisine		5,23 m <sup>2</sup>	
Dégagement		2,09 m <sup>2</sup>	
Salle de bains		4,14 m <sup>2</sup>	
WC		1,15 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		9,66 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	Gaines techniques		0,16 m <sup>2</sup>
Chambre 1	Gaines techniques		0,18 m <sup>2</sup>
Chambre 2		11,91 m <sup>2</sup>	
Chambre 2	Gaines techniques		0,37 m <sup>2</sup>
	<i>Sous-totaux</i>	60,43 m <sup>2</sup>	1,12 m <sup>2</sup>
	<b>Sous-totaux</b>	<b>60,43 m<sup>2</sup></b>	<b>1,12 m<sup>2</sup></b>
	<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>60,43 m<sup>2</sup></b>	<b>1,12 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte

██████████  
 Votre référence client  
 43/267 63.G

**M<sup>e</sup> Xavier ROGER**  
**COMMISSAIRE DE JUSTICE**  
 1 bis, rue des Boves  
 603 - 60350 ATTICHY  
 Tél. 03 44 42 10 50

#### 2/4 Fonds Travaux loi ALUR 2023/2024


- Ag du 21/04/2023, Exigible au 01/10/2023

CLE DE REPARTITION	MONTANT A REPARTIR	TANTEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/0034 appartement CHARGES GENERALES	233,80	9818	925	22,03
<b>TOTAL</b>				<b>22,03</b>
<b>TOTAL APPELS (à échéance du 01/10/2023)</b>				<b>22,03</b>

**Extrait de l'article 10 du décret de 1967 :**

« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic, la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du "e" du "II" de l'article 24 troisième alinéa de l'article 24 et du "b" de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. »

\*\*\* Fin de document \*\*\*

  
 Votre référence client  
 43/26763.G

## 2/4 Fonds Travaux loi ALUR 2023/2024

- Ag du 21/04/2023, Exigible au 01/10/2023

CLE DE REPARTITION	MONTANT A REPARTIR	TANTEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/0034 appartement CHARGES GENERALES	233,80	9818	925	22,03
<b>TOTAL</b>				<b>22,03</b>
<b>TOTAL APPELS (à échéance du 01/10/2023)</b>				<b>22,03</b>

**Extrait de l'article 10 du décret de 1967 :**

« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic, la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du "e" du "II" de l'article 24 troisième alinéa de l'article 24 et du "b" de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. »

\*\*\* Fin de document \*\*



M



2

Description [redacted] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23



3 /



4 /

Description [REDACTED] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23



5 /



6 /



Description [redacted] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23



7/



8/

Description [redacted] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23





Description [redacted] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23



M





13



14

Description [redacted] 16 rue des Tanneurs 60400 NOYON du 25-10-23