



SELARL

OLLAGNON - MARA - COULON - SOUYAH-MEDEUF

Commissaires de Justice associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

PREMIERE EXPEDITION

1 Ter, rue de la Résistance – BP 377
60312 CREIL Cedex

contact@huissiers-creil.fr

www.huissiers-creil.fr

SELARL
OLLAGNON - MARA
COULON - SOUYAH-MEDEUF
Commissaires de Justice Associés
Administrateur d'Immeubles
Médiateur

Office de CREIL
2 Allée de la forêt d'Halatte
Bâtiment Alatum 1 – BP 377
60312 CREIL Cedex
☎ 03.44.65.60.40

Bureau annexe de
CREPY-EN-VALOIS
16 Rue Jeanne d'Arc
60800 CREPY EN VALOIS
contact@commissaires-justice-creil.fr
www.commissaires-justice-creil.fr

Paiement sécurisé
par carte bancaire



PROCES VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE MERCREDI DIX SEPT SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT-CINQ

De 17 Heures 00 à 18 Heures 45

A la requête de :

SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, inscrit(e) au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Mendès France à PARIS-13E (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice

Ayant pour Avocat constitué Maître Noémie FOUQUE de la SELARL DEJANS, Avocats associés au Barreau de SENLIS, dont le siège social est 17 Avenue Foch - 60302 SENLIS Cédex

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

AVOVENTES

Agissant en vertu :

D'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de Blois en date du 23/05/2024,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 14/08/2025

Et de l'article R322-1 à R322-3 du Code de Procédure Civile d'Exécution

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à **AVOVENTES** il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

1 Rue de la Rochefoucauld
Appartement numéro 51
60180 NOGENT SUR OISE

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Jean-Baptiste COULON, membre de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, Huissiers de Justice Associés à la résidence de CREIL (Oise) y demeurant 1 Ter, rue de la Résistance, soussigné,

Me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi et là étant, j'ai procédé aux descriptions suivantes :

En présence de **AVOVENTES** locataire de **AVOVENTES**, qui a expressément accepté de me laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics

immobiliers.

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution j'étais accompagné d'un diagnostiqueur immobilier dont les nom, prénom et signature figurent en fin d'acte.

DESCRIPTIONS

L'appartement comprend un cellier, une entrée, une buanderie, un dégagement, des toilettes indépendants, deux salles de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°1 A 3

Entrée :

Au sol, carrelage bicolore à joints ciment avec plinthes assorties, en bon état.

Sur les murs, papier peint gaufré avec bandeau intermédiaire en état d'usage. À noter la présence d'éléments adhésifs à une partie de ce revêtement.

Au plafond, peinture blanche en état d'usage.

L'accès au logement est assuré des parties communes par une porte sécurisée dont la face intérieure est couverte d'une peinture marron ancienne, présentant quelques chocs. Les dispositifs de fermeture et pognées sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture identique en état d'usage.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en bon état d'ensemble.

Cet appartement dispose d'un interphone ancien et jauni. Il m'est précisé que ce dispositif n'est plus fonctionnel. Je constate par ailleurs qu'il est partiellement arraché du mur.

À côté de l'interphone, présence d'une armoire électrique intégrée à la structure avec coupure générale et tableau de disjoncteurs fermée par une porte en PVC et cadre similaire en état d'usage, mais jaunie.

Absence de dispositif de chauffage.

Superficie de la pièce : 4.35 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°4 ET 5

Cellier :

Sol et plinthes, carrelage à joints ciment en bon état à l'exception de quelques débordements de peinture à la sommité des plinthes.

Sur les murs et au plafond, structure béton à l'état brut couverte d'une peinture blanche grossièrement appliquée, laissant apparaître la couche de peinture inférieure de couleur mauve.

Cette pièce est accessible de l'entrée par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture beige en état d'usage. Le dispositif de fermeture est hors d'usage. Les poignées sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture beige grossièrement

appliquée et présentant quelques chocs et marques de dégradations.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en bon état.

À noter la présence d'une VMC dont la bouche en PVC est légèrement empoussiérée.

Absence de dispositif de chauffage.

Superficie de la pièce : 2.95 m².

CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°6

Buanderie :

Au sol, carrelage bicolore à joints ciment et plinthes assorties en bon état d'ensemble.

Sur les murs, papier peint gaufré partiellement arraché et repeint en blanc.

À noter la présence de plusieurs étagères fixées sur équerres à ces murs.

Au plafond, peinture blanche en état d'usage.

Cette pièce est accessible de l'entrée par une porte en bois latté dépourvue de poignée et couverte sur ses deux faces d'une peinture beige usée et écaillée, particulièrement autour des emplacements de poignée. Le dispositif de fermeture est en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture beige en état d'usage.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en bon état.

Absence de dispositif de chauffage.

Cette pièce bénéficie d'une arrivée et une évacuation d'eaux usées en état d'usage.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°7 ET 8

Couloir de dégagement :

Sol et plinthes, carrelage à joints ciment bicolore en bon état.

Sur les murs, papier peint gaufré avec bandeau intermédiaire en état d'usage.

Au plafond, peinture blanche en état d'usage.

Ce dégagement est séparé de l'entrée par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture beige en état d'usage. Les dispositifs de fermeture et poignées sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture beige en bon état.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en bon état.

Absence de dispositif de chauffage.

Au fond de cet espace, présence d'un ancien placard fermé par un simple rideau dont le cadre en bois est couvert d'une peinture blanche en état d'usage. À l'intérieur, les revêtements de murs et plafond, anciens, sont en état d'usage. Je relève la présence de plusieurs

aménagement réalisés de façon artisanale, en bon état.

Superficie de la pièce : 3.08 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°9 ET 10

Toilettes :

Sol et plinthes, carrelage à joints ciment en bon état à l'exception de quelques débordements de peinture à la sommité des plinthes.

Sur les murs et au plafond, doublage couvert d'une peinture blanche jaunie sur toute sa surface.

Cette pièce est accessible du dégagement par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture beige en état d'usage à l'exception de quelques marques d'usure au niveau de la tranche. Les dispositif de fermeture, poignées et verrou à ailette intérieur sont en bon état. À hauteur de poignée, à l'arrière de la porte, présence d'un choc dans le doublage. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture beige en état d'usage à l'exception de quelques éraflures au niveau du linteau.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en bon état.

À noter la présence d'une VMC à cordelette dont la bouche en PVC est propre et en bon état.

Absence de dispositif de chauffage.

Cette pièce bénéficie d'une cuvette de toilette en faïence blanche à réservoir dorsal deux débits et double abattant en plastique en bon état à l'exception de quelques marques de tartre. Cet équipement bénéficie d'une douchette branchée directement à l'arrivée d'eau, en bon état.

À droite de la cuvette, présence d'une trappe de visite dont le cadre et la porte en bois sont couverts d'une peinture beige quelque peu défraîchie. Autour de cette ouverture, je relève la présence de reprises au plâtre laissées à l'état brut.

La cuvette est surmontée d'un placard mural à simple porte en stratifié, vissé directement au mur.

À noter également la présence de deux sous-compteurs d'eau chaude et eau froide anciens, en état d'usage. Autour de ces sous-compteurs, la peinture couvrant le mur est fortement écaillée.

Superficie de la pièce : 1.30 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°11 ET 12

Salle de bain :

Au sol, dalles de linoléum anciennes, défraîchies.

Les plinthes sont en bois, couvertes d'une peinture beige ancienne et défraîchie. Je constate que plusieurs éléments de plinthes sont déformés ou décrochés de leur support.

Sur les murs, papier peint gaufré défraîchi et présentant quelques dégradations en partie

basse, particulièrement de part et d'autre de la baignoire.

Au plafond, peinture blanche appliquée sur support irrégulier, jaunie et écaillée.

L'accès à cette pièce est assuré du dégagement par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture beige en état d'usage à l'exception de quelques zones écaillées sur la face extérieure, laquelle bénéficie d'un miroir vissé directement, ainsi que d'une patère en état d'usage. Les dispositifs de fermeture, poignées et verrou à ailette intérieur sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture blanche en état d'usage. Au sol, présence d'une barre de seuil en inox vissée en bon état.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en bon état.

Cet espace est chauffé par un convecteur radiant électrique à cordelette fixé en hauteur en bon état.

Cette pièce bénéficie d'une baignoire en tôle faïencée en état d'usage, quelque peu entartrée, présentant quelques chocs au fond. Cette baignoire est alimentée par un robinet eau chaude et eau froide avec flexible, pomme et colonne de douche, l'ensemble ancien. Absence de bouchon de bonde. Autour de la baignoire, les murs sont couverts d'une faïence à joints ciment blanc en bon état. Le joint d'étanchéité en silicone situé au bas de cette surface est légèrement noirci. Cette baignoire bénéficie d'une cloison basculante en verre translucide en bon état. Le tablier de la baignoire, constitué d'une plaque de bois habillée de dalles de PVC décollées est en état médiocre.

Cette pièce est par ailleurs équipée d'un lavabo en faïence blanche alimenté par un robinet eau chaude et eau froide à col cygne en inox avec jet orientable, l'ensemble en état d'usage, quelque peu entartré. Absence de bouchon de bonde.

Ce lavabo est installé sur un meuble en stratifié s'ouvrant par deux portes usées et dégradées au niveau de leurs profils.

Ce lavabo est surmonté d'un miroir avec rampe d'éclairage intégrée et tablette présentant également des marques d'usure.

Superficie de la pièce : 3.34 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°13 A 15

Chambre numéro 1 :

Au sol, lames de PVC imitation parquet en état d'usage.

Les plinthes sont en bois, couvertes d'une peinture beige défraîchie et écaillée, particulièrement le long de la façade avant de l'immeuble.

Sur les murs, papier peint gaufré en état d'usage. Je constate néanmoins que ce revêtement présente quelques taches et éraflures en partie basse, ainsi que quelques points d'arrachement.

Au plafond, peinture blanche grossièrement appliquée et jaunie.

Cette pièce est accessible du dégagement par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture blanche en état d'usage. Le dispositif de fermeture est en bon état. Les

poignées sont également en bon état. Les plaques d'hygiène sont partiellement dévissées. Le verrou à ailette intérieur est en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture blanche en état d'usage. Au sol, la barre de seuil est arrachée.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en bon état.

Cette chambre est chauffée par un radiateur en tôle couvert d'une peinture beige en état d'usage, quelque peu écaillée.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en bois à simple vantail et simple vitrage, avec châssis fixe inférieur couverte d'un vernis sombre en bon état d'ensemble. Les dispositif de fermeture et poignée sont en bon état. À noter la présence d'un entrebâilleur incomplet. En partie supérieure du vantail, présence d'une ventilation fermée par un cache en PVC en bon état. Cette fenêtre est protégée sur l'extérieur par un volet roulant électrique à commande latérale en parfait état de fonctionnement.

Enfin, cette pièce bénéficie d'un placard intégré s'ouvrant par deux portes coulissantes en stratifié sur profilés en aluminium thermolaqué en état d'usage. Le cadre avant de ce placard est couvert d'une peinture blanche en bon état, quelque peu écaillée en partie basse. À l'intérieur, présence de rayonnages en stratifié réalisés de façon artisanale en bon état.

Superficie de la pièce : 10.25 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°16 A 18

Chambre numéro 2 :

Au sol, lames de PVC imitation parquet en bon état.

Les plinthes sont en bois, couvertes d'une peinture marron ancienne et écaillée.

Sur les murs, papier peint gaufré à motifs en état d'usage.

Au plafond, peinture blanche présentant quelques chocs et éraflures.

Cette pièce est accessible par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture blanche en état d'usage à l'exception de quelques chocs et taches, particulièrement sur sa face intérieure. Les dispositif de fermeture et poignées sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture blanche également tachée en partie basse. Au sol, barre de seuil en laiton vissée, en bon état.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en bon état d'ensemble.

Cet espace est chauffé par un radiateur en tôle couvert d'une peinture blanche en état d'usage, quelque peu écaillée en partie supérieure.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre en bois, à simple vantail et châssis fixe inférieur avec simple vitrage, couverte d'un vernis sombre en bon état. Les dispositif de fermeture et poignée sont en bon état. Je relève la présence d'un vestige d'entrebâilleur incomplet. Cette fenêtre est protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique à commande latérale en parfait état. À la sommité du vantail, présence d'une ventilation fermée par un cache en PVC en bon état.

Cette pièce bénéficie d'un placard intégré s'ouvrant par deux portes coulissantes en stratifié

sur profilés en aluminium thermolaqué en bon état. Le cadre avant de ce placard, en bois, est couvert d'une peinture beige en bon état. À l'intérieur, présence de rayonnages en stratifié réalisés de façon artisanale et en bon état.

Superficie de la pièce : 10.07 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°19 A 21

Cuisine :

Au sol, linoléum imitation parquet grossièrement appliqué (revêtement gondolant et présentant de légères éraflures).

Les plinthes partielles sont en bois, couvertes d'une peinture blanche défraîchie et encrassée. Plusieurs éléments de plinthes sont arrachés ou décollés de leur support.

Sur les murs, papier peint imitation carrelage défraîchi et jauni. Je constate que ce revêtement est légèrement décollé en bord de lés. Certaines longueurs de ce revêtement sont également manquantes sous la fenêtre éclairant cet espace.

Au plafond, peinture blanche jaunie et tachée sur toute sa surface, particulièrement au-dessus de la plaque de cuisson.

Cette pièce est accessible de l'entrée par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture blanche jaunie, particulièrement sur sa face intérieure où je relève la présence d'un choc à l'extrémité. Les dispositif de fermeture et poignées sont en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture blanche jaunie. Au sol, présence d'une barre de seuil en laiton, vissée, en état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en bois, à simple vantail et châssis fixe inférieur avec simple vitrage, l'ensemble couvert d'un vernis sombre en état d'usage, légèrement usagé. À noter la présence d'un entrebâilleur ancien, partiellement arraché. Les dispositif de fermeture et poignée sont en bon état.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en bon état.

La cuisine est chauffée par un radiateur en tôle couvert d'une peinture beige jaunie et encrassée.

La pièce bénéficie d'un ensemble de meubles intégrés en stratifié avec poignées de tirage en inox brossé en état d'usage, quelque peu encrassés. Le film de protection, non retiré, est partiellement décollé. Les caissons en stratifié blanc sont jaunis et écornés.

Ce mobilier bénéficie d'un plan de travail en stratifié imitation bois présentant quelques chocs au niveau de ses arêtes.

Intégré à ce plan de travail, je relève la présence d'un évier à simple vasque et paillasse latérale rainurée en aluminium texturé alimenté par un robinet mitigeur eau chaude et eau froide en inox, l'ensemble en bon état.

À noter également la présence d'une plaque de cuisson à induction en parfait état.

À l'arrière du plan de travail, présence d'une crédence en inox brossé cloquée et présentant des marques d'usure et éraflures.

Au-dessus de la plaque de cuisson, je constate que l'emplacement de l'ancienne hotte aspirante est laissé à l'état brut

Superficie de la pièce : 8.95 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°22 A 24

Pièce de séjour :

Au sol, stratifié imitation parquet en bon état.

Les plinthes sont en bois, couvertes d'une peinture marron ancienne, présentant quelques marques d'usure.

Sur les murs, papier peint gaufré ancien, en état d'usage à l'exception de quelques décolllements légers en bord de lés.

Au plafond, peinture blanche avec corniches en cueillie, l'ensemble couvert d'une peinture blanche en bon état à l'exception de quelques marques d'usure visibles au niveau des corniches.

Cette pièce est accessible de l'entrée par une porte en bois latté couverte sur ses deux faces d'une peinture blanche en état d'usage à l'exception de quelques taches. Les dispositif de fermeture et poignées sont en état d'usage. Cette porte bénéficie d'un entrebâilleur à chaînette en bon état. Le cadre de porte, métallique, est couvert d'une peinture blanche en état d'usage, légèrement jaunie. Au sol, présence d'une barre de seuil en laiton, vissée, en bon état.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en bon état d'ensemble.

Cette pièce est chauffée par un grand radiateur en tôle couvert d'une peinture beige en état d'usage à l'exception de quelques éclats.

Ce radiateur est surmonté d'une étagère murale en stratifié présentant quelques marques d'usure.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à simple vantail, en bois, simple vitrage, avec châssis fixes inférieurs et une baie vitrée s'ouvrant par un simple vantail. Ces huisseries en simple vitrage sont couvertes d'un vernis sombre en bon état. Les dispositifs de fermeture et poignées sont en bon état. L'ensemble des fenêtres de cette pièce sont protégées de l'extérieur par des rideaux roulants électriques à commandes latérales en bon état.

Superficie de la pièce : 19.70 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°25 ET 26

Loggia :

La baie vitrée permet d'accéder à une loggia dont le sol en béton est couvert d'un béton peint en bon état.

Le garde-corps en béton surmonté d'une couverture en aluminium thermolaqué est en parfait état.

Les murs et plafond de la loggia, en crépi et peinture, ont été récemment rénovés.

Les superficies des pièces ont été mesurées par le diagnostiqueur diligenté sur les lieux et qui a réalisé un calcul de superficie conforme aux dispositions de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 dite « Loi CARREZ ».

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Identité des occupants : AVOVENTES

Nature des droits dont les occupants se prévalent : locataire en vertu d'un bail sous seing privé ayant pris effet en date du 02 septembre 2020, moyennant un loyer mensuel après indexation de 838.81 euros dont 165 de provision pour charges (**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°27 A 38**).

Nom et adresse du Syndic de copropriété : I-MOBILIA, 181 Rue Henry Bessmer, 61100 CREIL

Divers : l'appartement décrit se situe au sein d'une copropriété en très bon état général et d'entretien. L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont fournis par un réseau de chaleur urbain. D'importants travaux d'isolation par l'extérieur de l'ensemble immobilier ont été récemment achevés (**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°39 A 44**).

LISTE DES PERSONNES PRESENTES

Signatures des personnes dont le concours a été rendu nécessaire et ce conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

AVOVENTES

_____ photographies sont annexées au présent Procès Verbal de description.

Et de tout ce que dessus, je dresse le présent Procès Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT :

Droit Fixe – Article A444-10	221.36	
Vacation – Article A444-18	150.00	
Déplacement – Article A444-48	9.40	
Sous total HT	380.76	
TVA à 20 %	76.15	
TOTAL TTC	456.91	€ TTC



Jean-Baptiste COULON

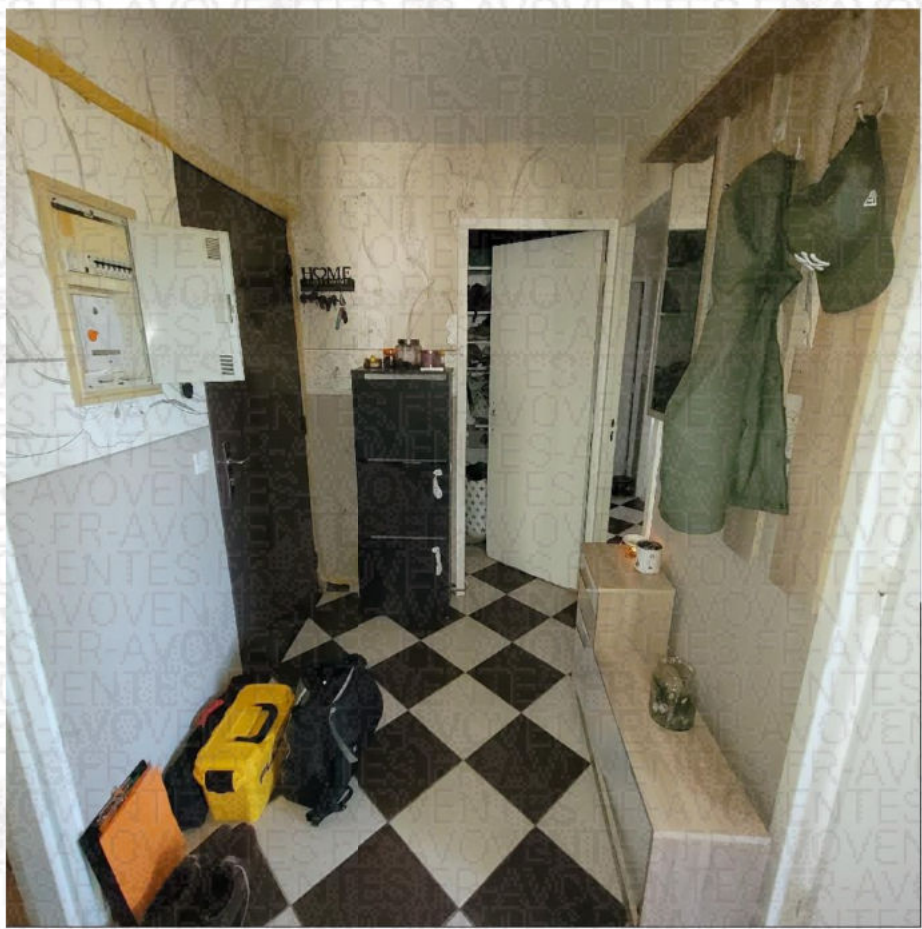


Photo 1



Photo 2

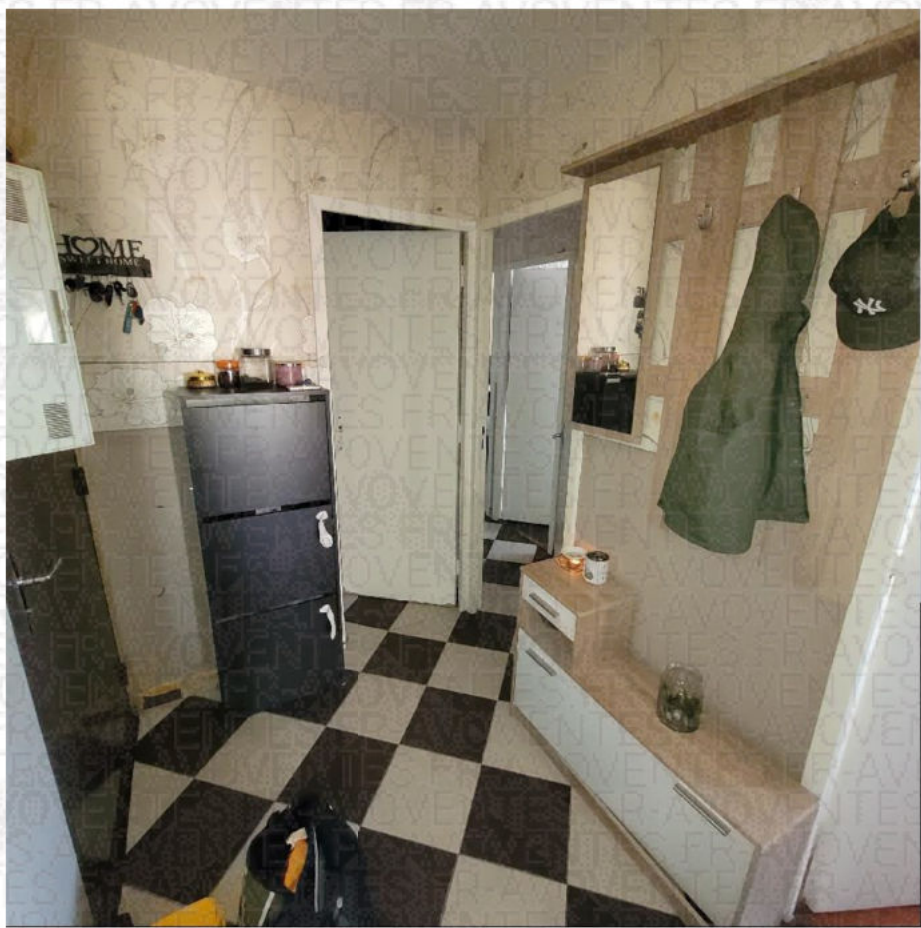


Photo 3

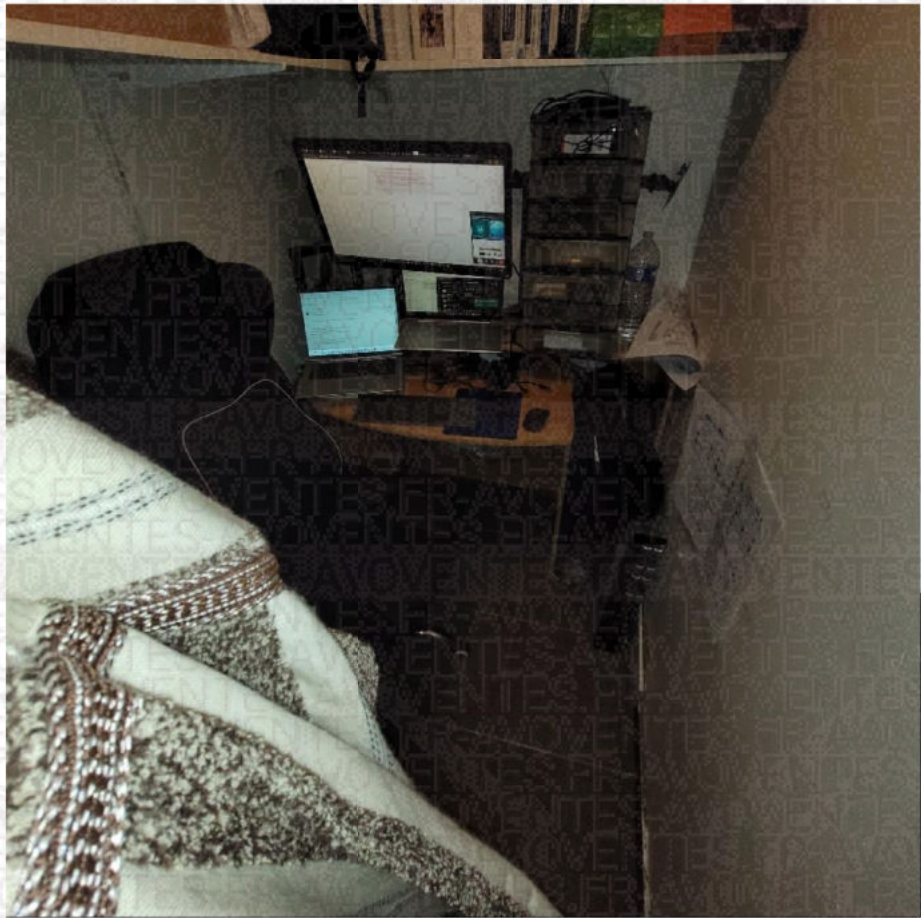


Photo 4



Photo 5



Photo 6

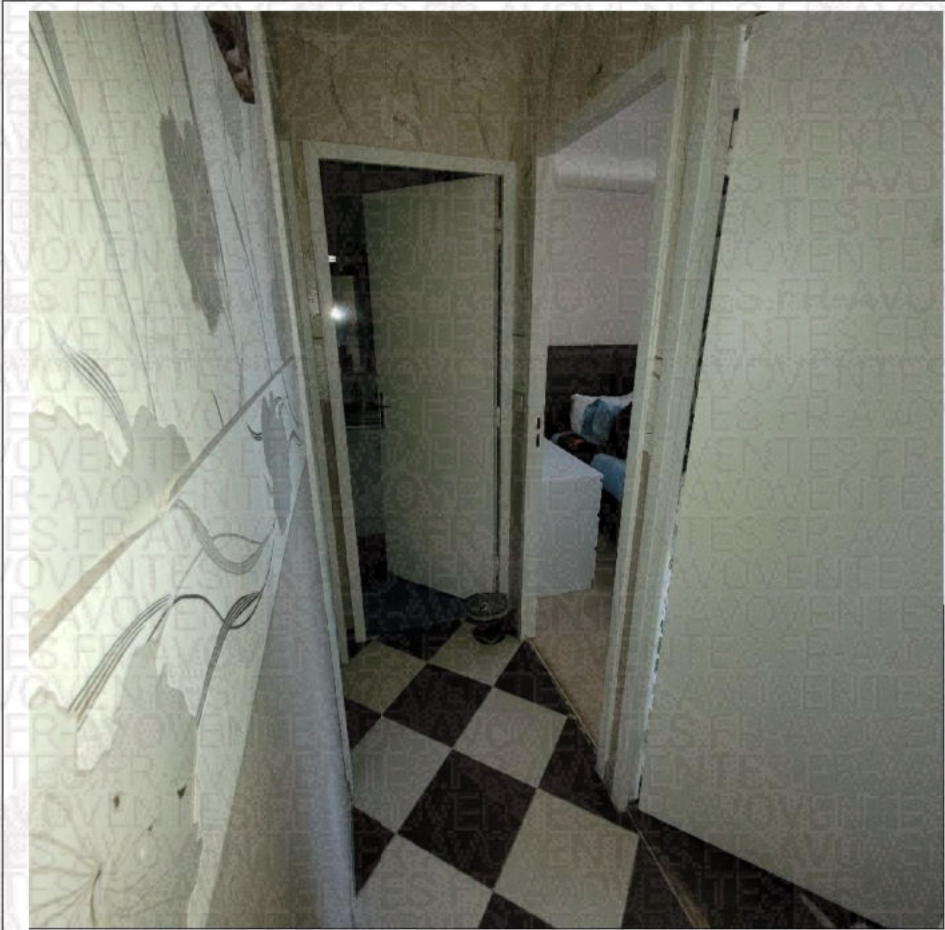


Photo 7



Photo 8

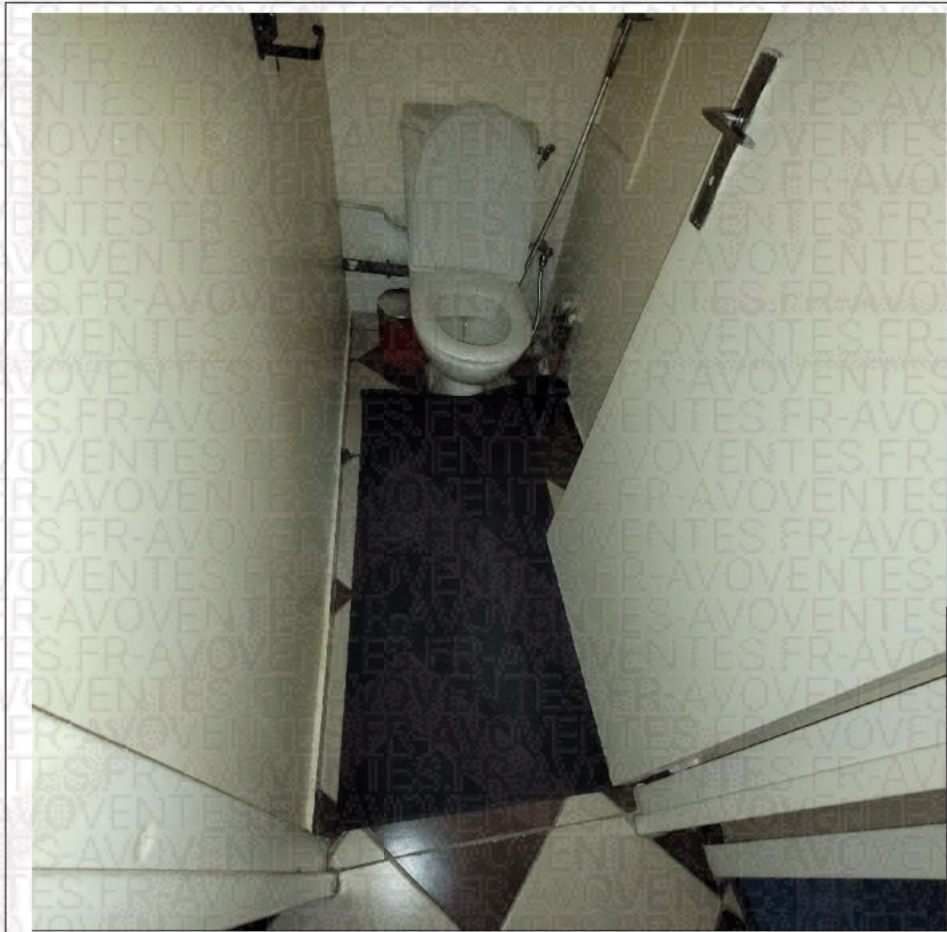


Photo 9

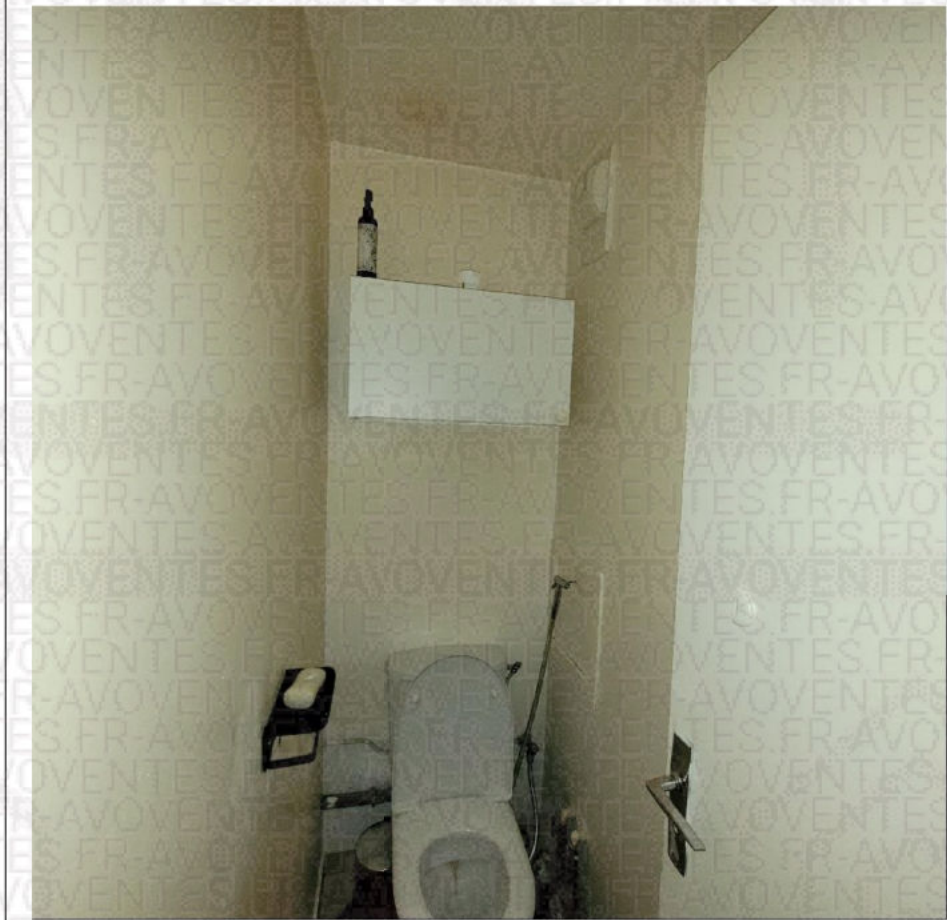


Photo 10



Photo 11



Photo 12

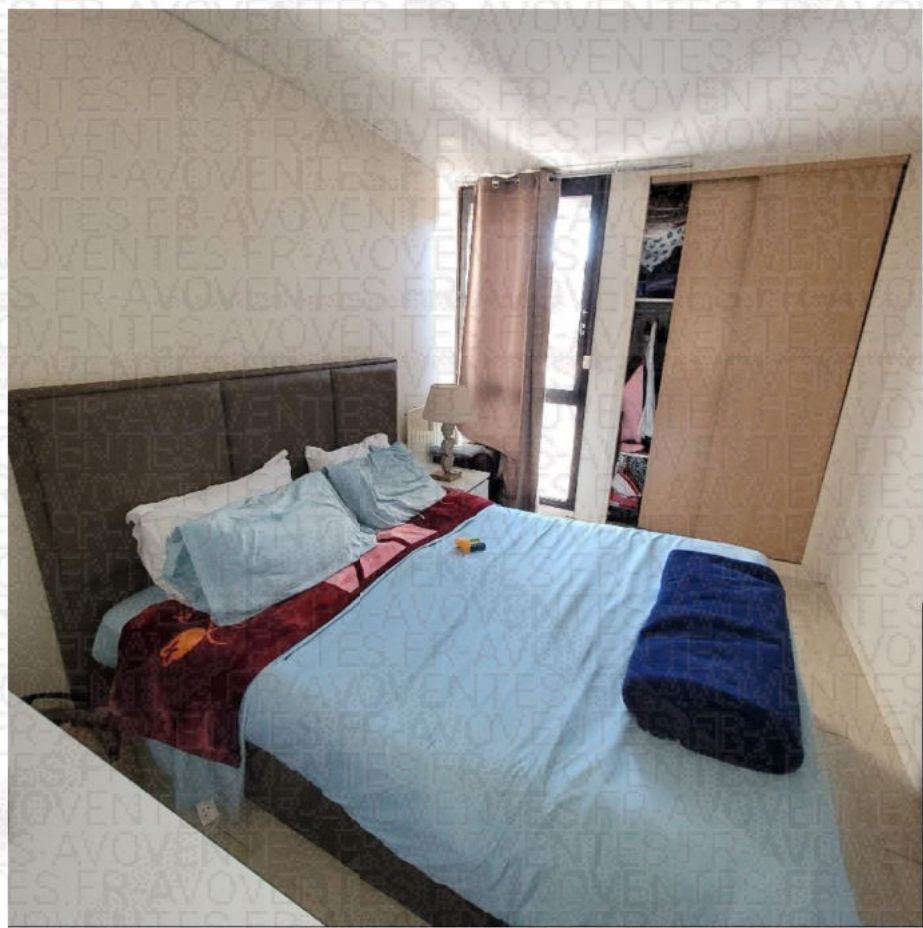


Photo 13



Photo 14

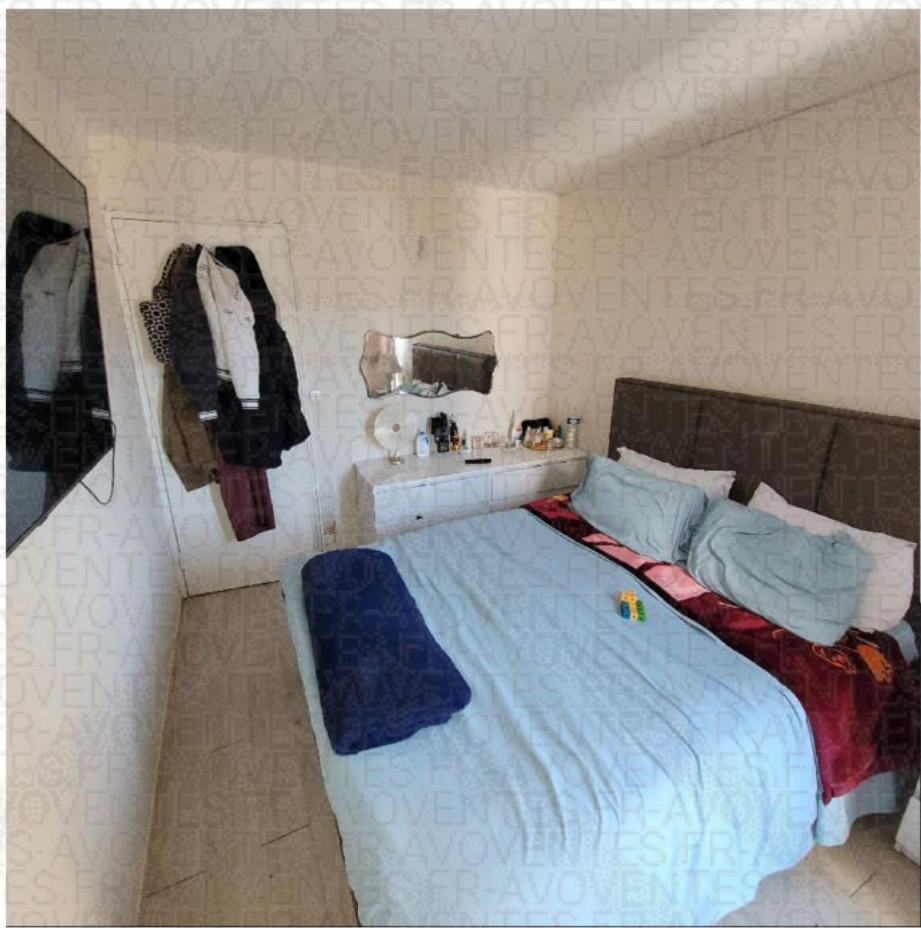


Photo 15

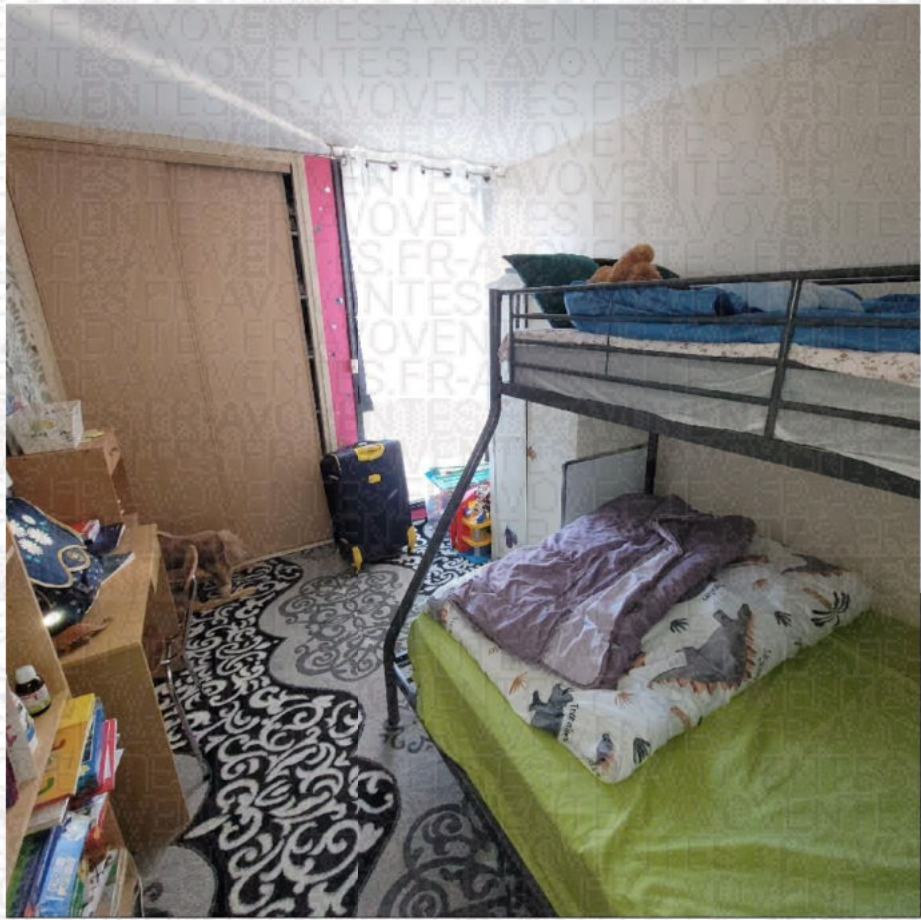


Photo 16

Photo 17

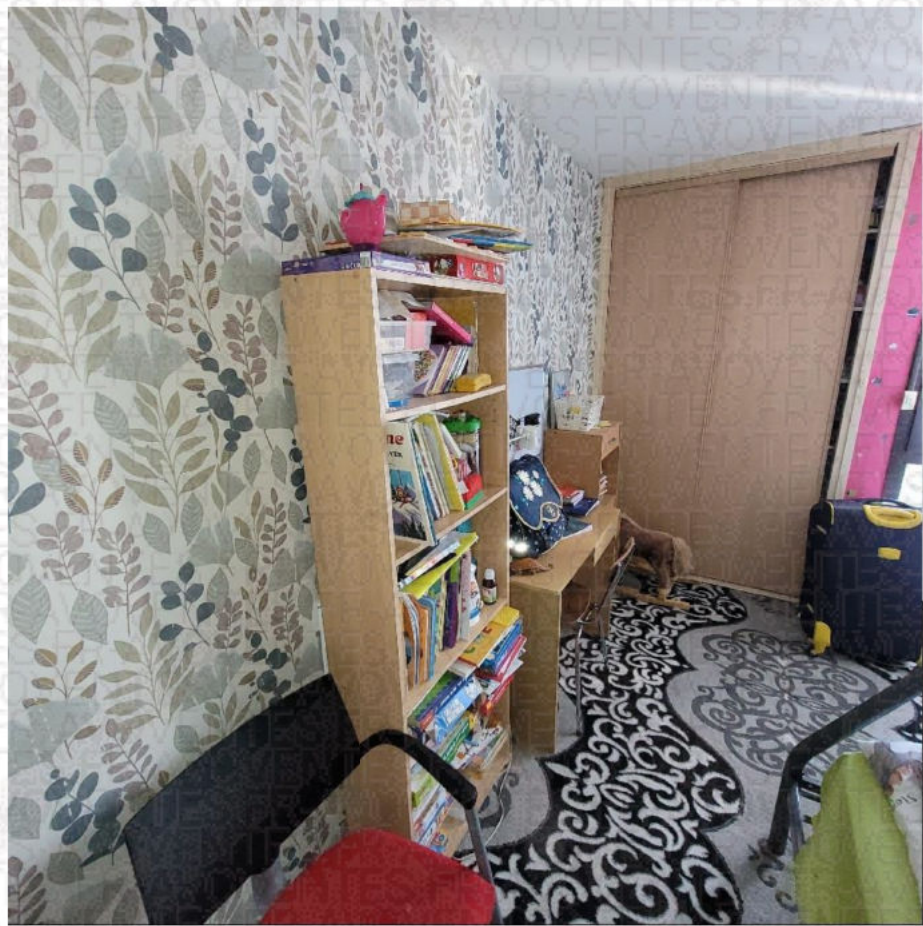
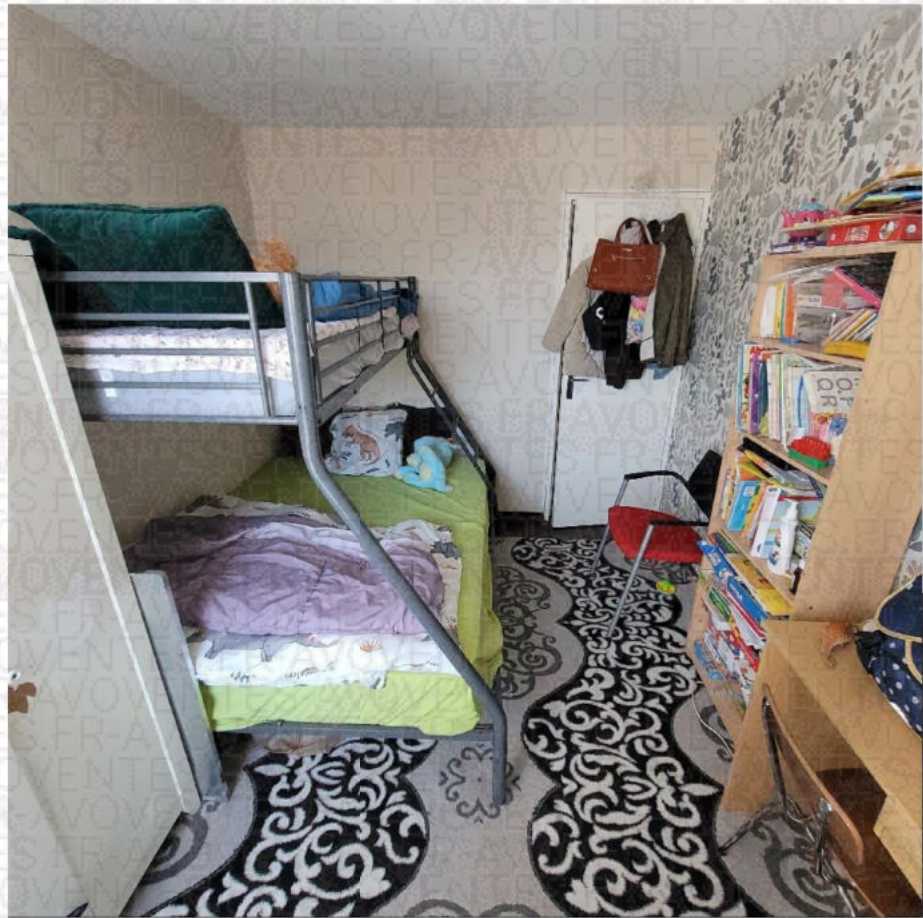


Photo 18



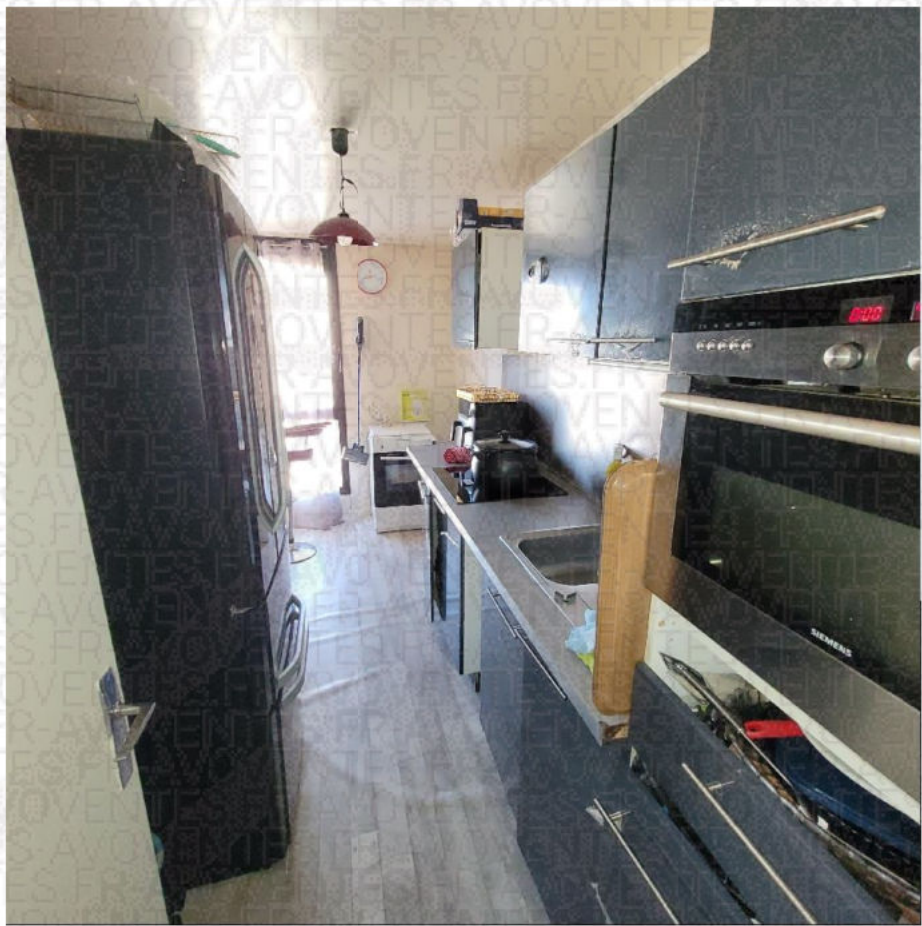


Photo 19



Photo 20

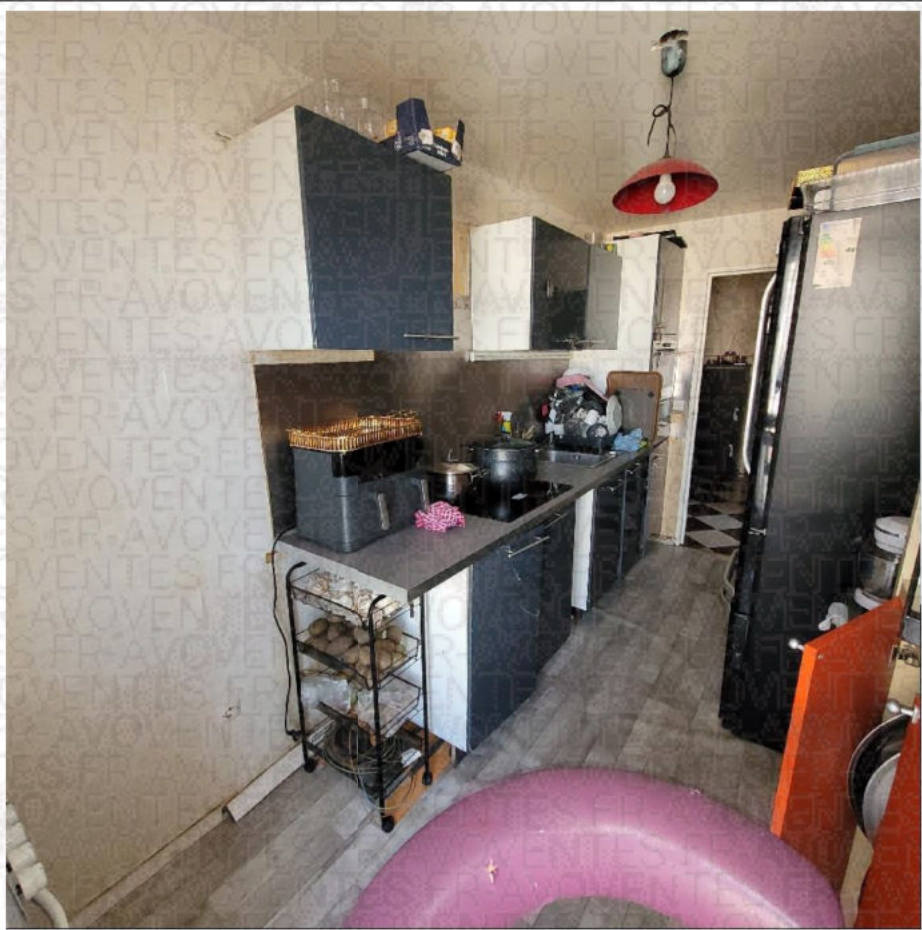


Photo 21



Photo 22

Photo 23



Photo 24



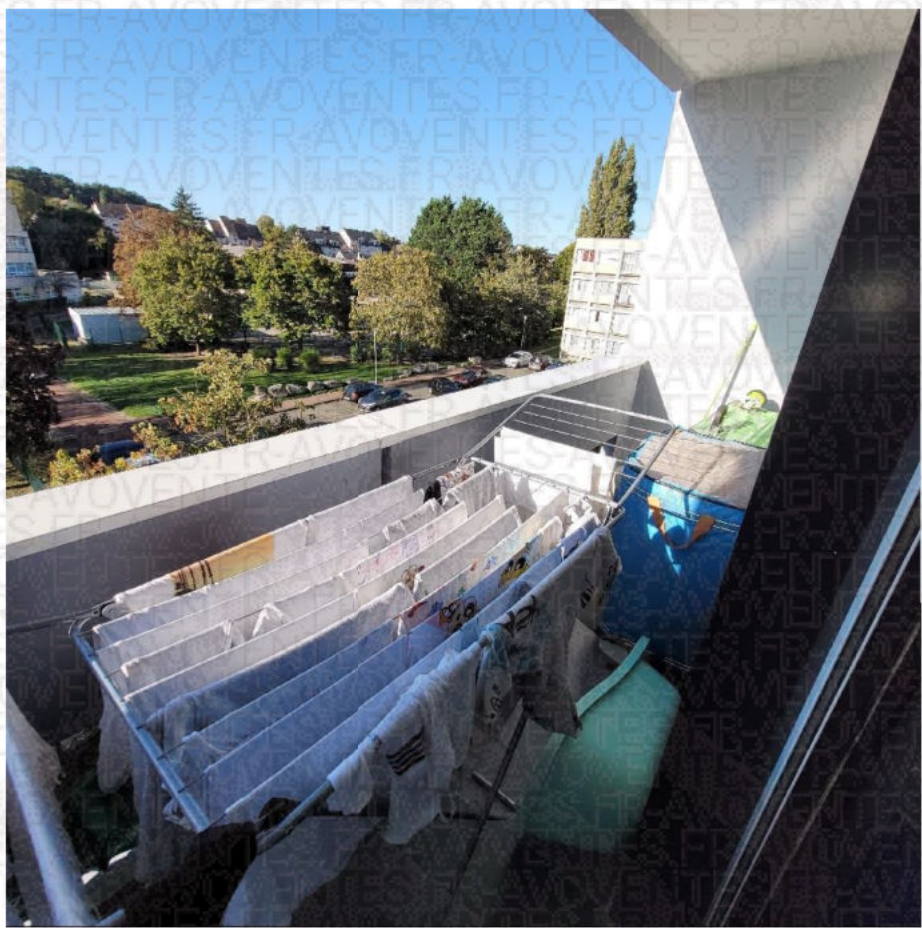


Photo 25



Photo 26

Photo 27

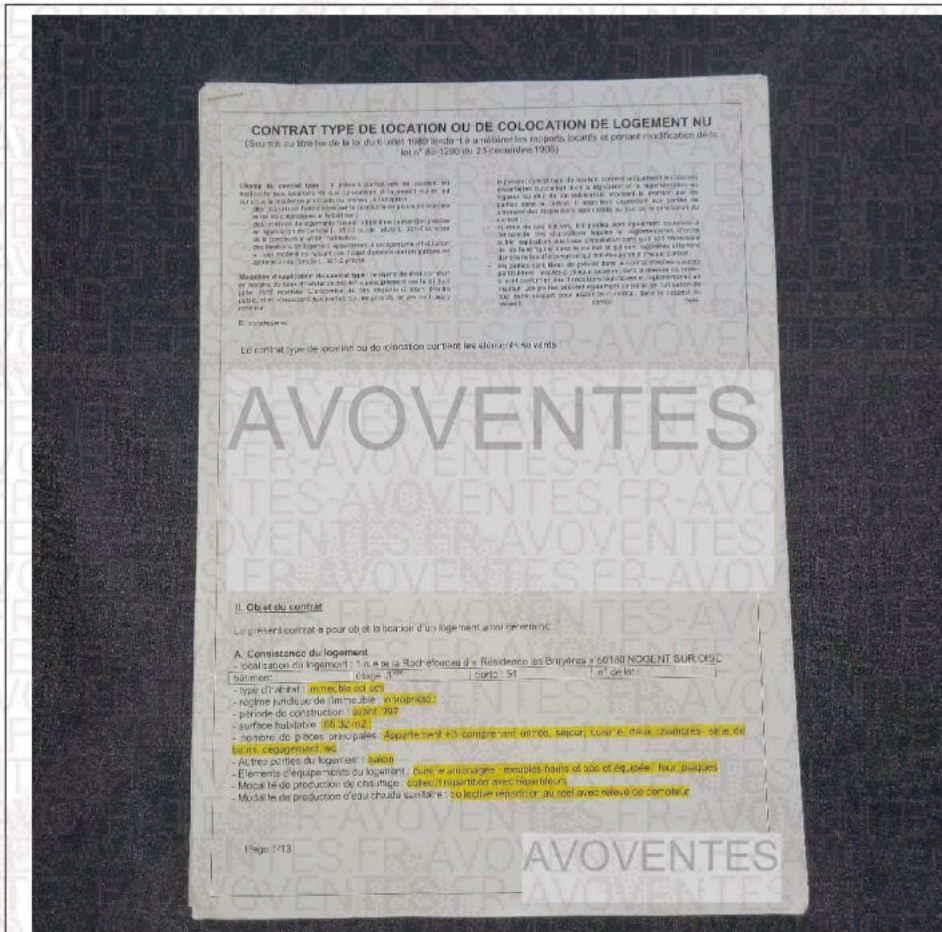


Photo 28

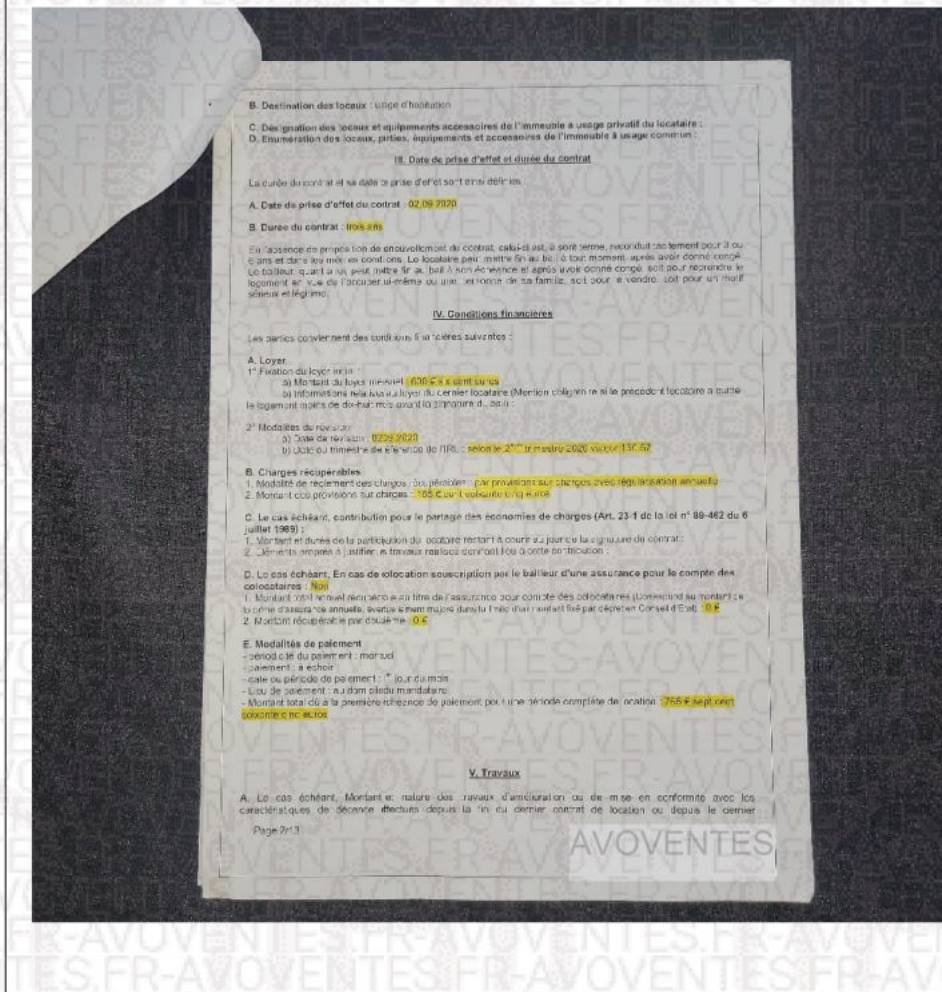


Photo 29

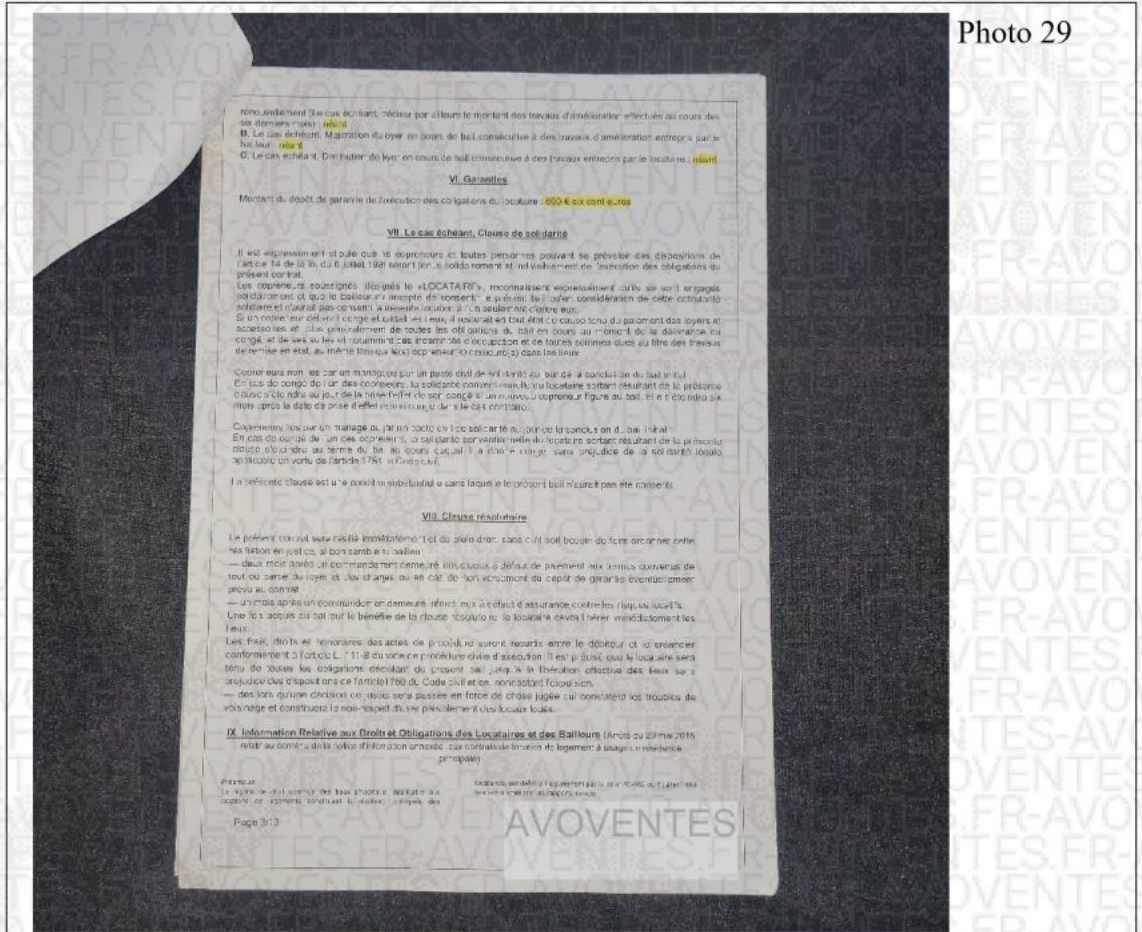


Photo 30

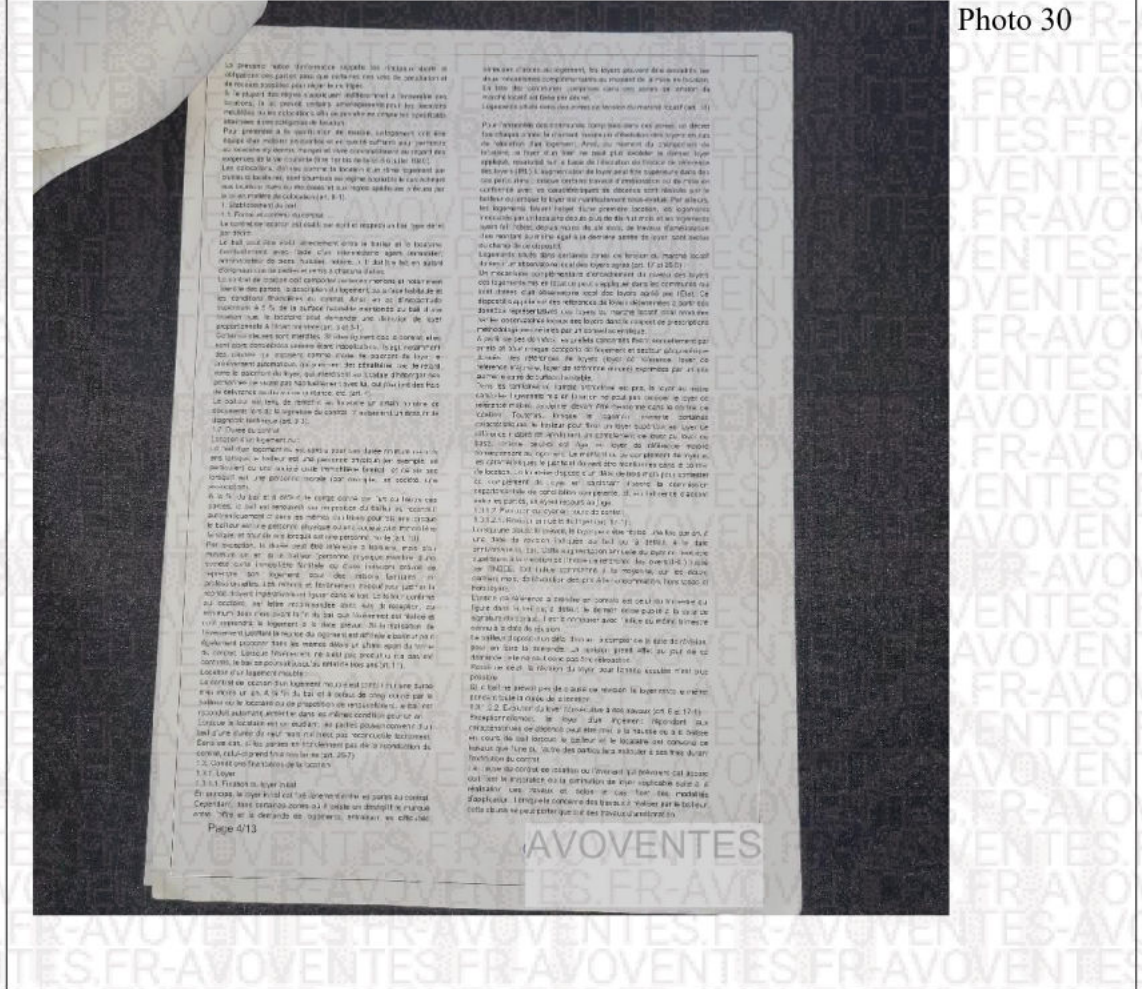


Photo 31



Photo 32



Photo 37

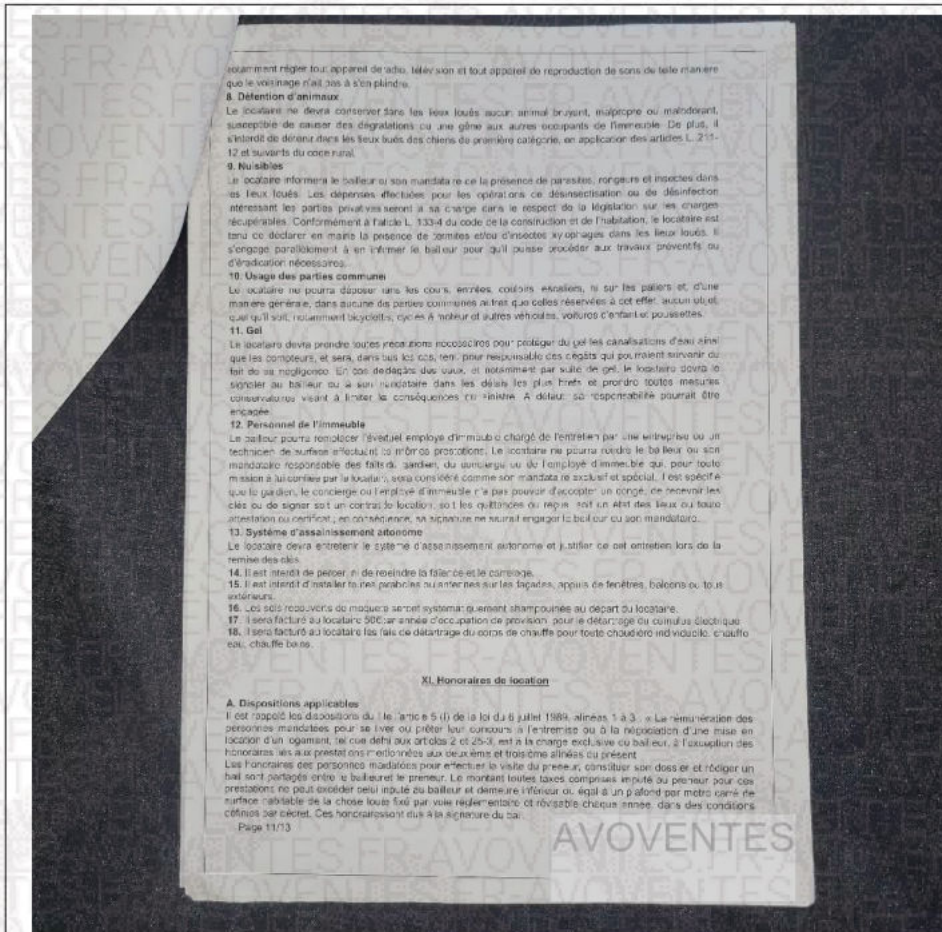
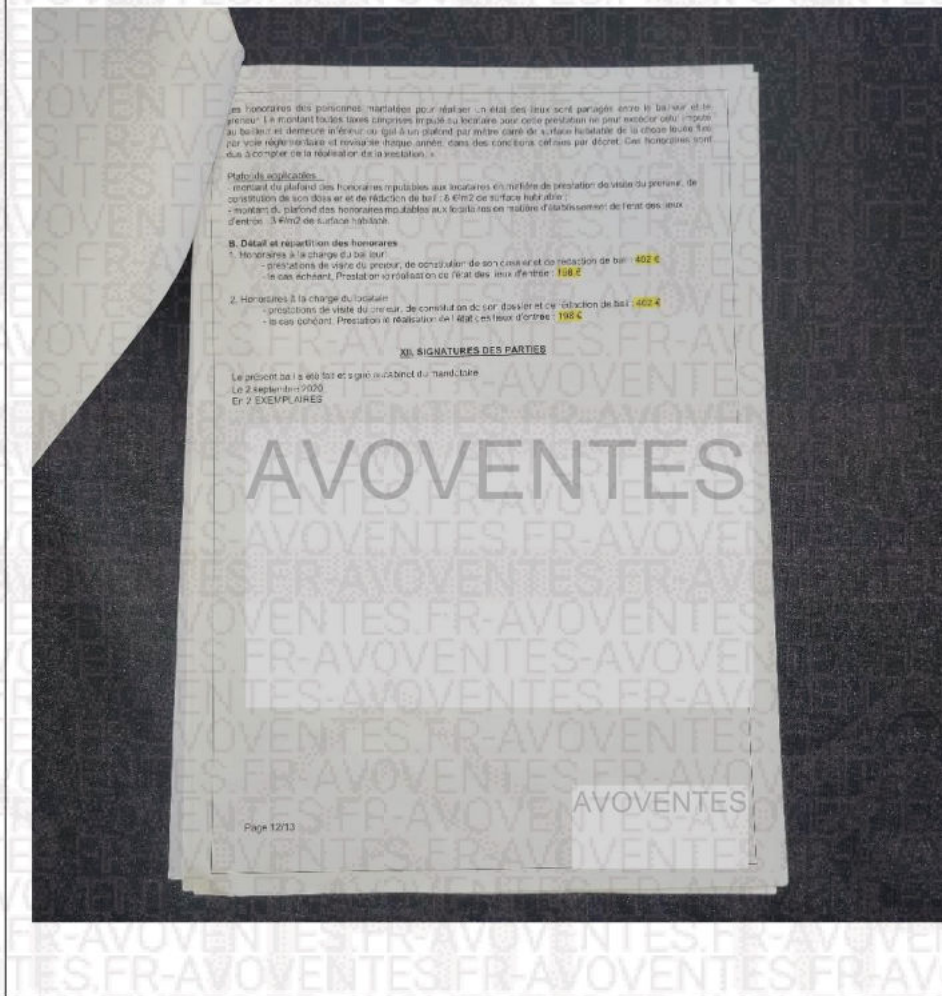


Photo 38



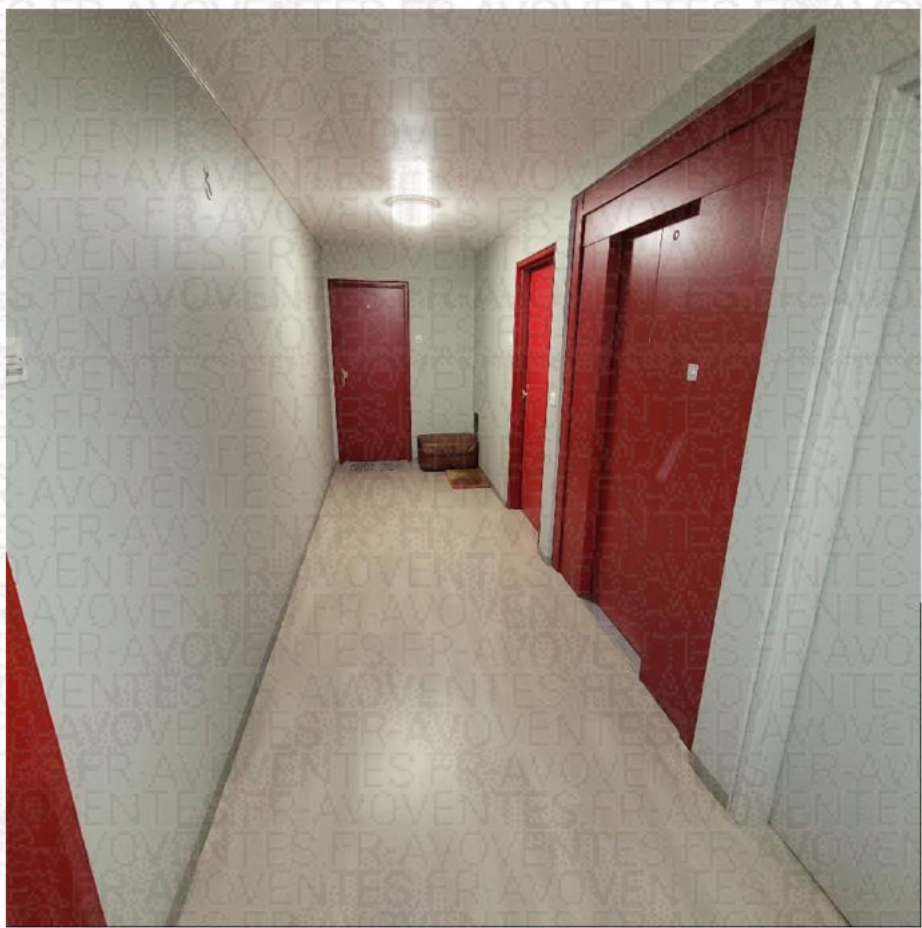


Photo 39



Photo 40

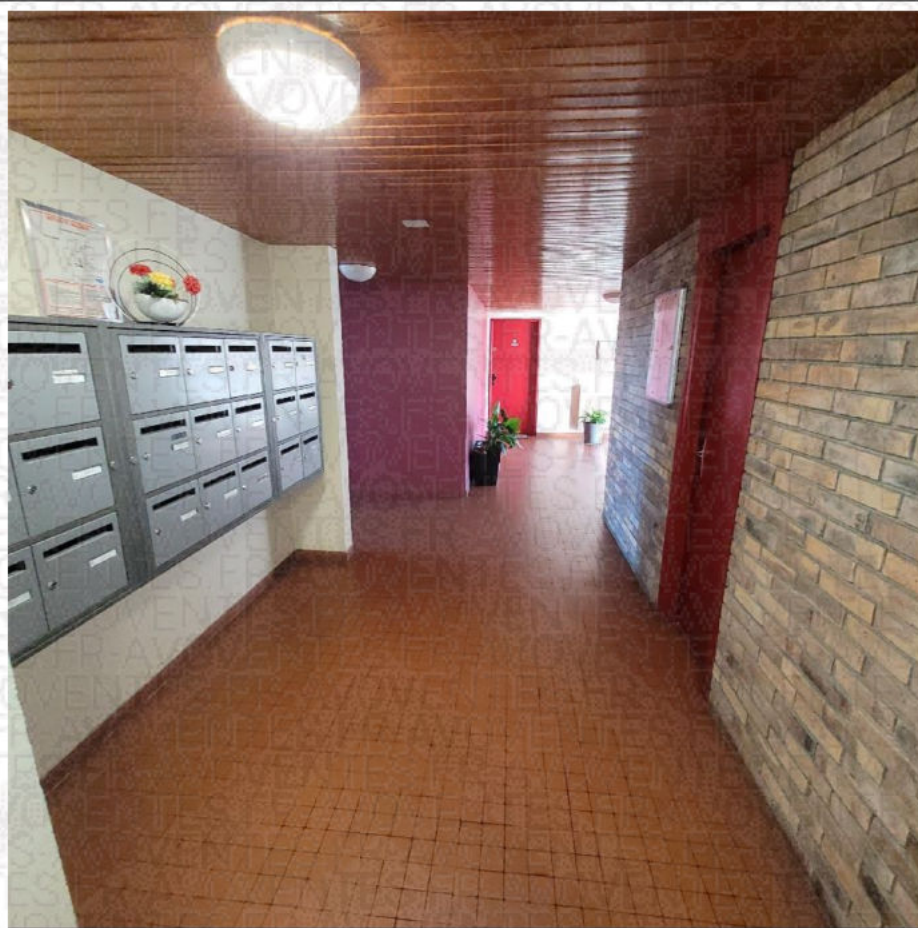


Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44