

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-deux juin à 09 heures 00

PRIE A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier **SAINTE AGATHE** sis 13-31 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS, agissant poursuites et diligences de son syndic de copropriété, la SARL [REDACTED] dont le siège est sis [REDACTED]

De me rendre à 60800 CREPY EN VALOIS, 13 rue de Verdun, à l'effet de dresser un procès verbal de description d'un appartement propriété de [REDACTED] demeurant dans les lieux loués en vertu de l'article R322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

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.
- Monsieur Hervé ALEXANDRE, entreprise MSA, serrurier requis.
- Monsieur Jean Pierre GOURDEAU, témoin majeur.
- Madame Valérie PASCAUD, témoin majeur.

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

Personne ne répondant à mes appels répétés, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée des lieux et laissé un avis d'ouverture forcée identique à celui joint au présent.

J'ai effectué ma mission et fait dresser les diagnostics techniques nécessaires par la SARL NEWTON.

J'ai constaté ce qui suit :

DESIGNATION – DETERMINATION DU BIEN :

Les biens saisis dépendent d'un ensemble immobilier sis à CREPY EN VALOIS, 13-31 rue de Verdun, cadastré section AY lieudit 2001 Résidence Sainte Agathe, numéro 224 pour 1 hectare 08 ares 48 centiares.

Ces biens sont composés, au numéro 13 rue de Verdun, des lots de copropriété ci-après désignés :

LOT N°1031 : Un appartement, situé bâtiment A escalier B, 3^{ème} étage droite, portant le N°12, et les 493/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°1017 : Une cave située au sous-sol portant le numéro 12
Et les 13/100 000èmes des parties communes générales.

LOT N°1202 : Un garage extérieur portant le numéro 06
Et les 166/100 000èmes des parties communes générales.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été déposés au rang des minutes de Maître PILLEBOUT, notaire à CREPY EN VALOIS, le 04 novembre 1972, publiés au service de la publicité foncière de SENLIS le 08 décembre 1972 volume 6067 numéro 17.

Cet acte annule un règlement de copropriété précédemment reçu par Maître PILLEBOUT, notaire le mai 1971 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS le 02 juillet 1971, volume 5743 numéro 7.

Le syndic de cette copropriété est la S [REDACTED]
[REDACTED]

Selon le syndic :

La copropriété est composée de 98 logements répartis sur 4 bâtiments.

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs ; il existe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide et des répartiteurs de frais de chauffage.

La copropriété emploie un gardien à temps plein.

Le dernier appel de fonds – 3^{ème} TRIMESTRE 2023 - s'élève à 541.46€.

EFFET RELATIF - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Les lots ci-dessus appartiennent à [REDACTED] aux termes d'un acte reçu le 03 décembre 2013 par Maître MALDERET, notaire associé à CREPY EN VALOIS, 62 avenue de Levallois Perret, publié au service de la publicité foncière de SENLIS (Oise), le 27 décembre 2013, volume 2013P n°6764.

Les lieux sont occupés personnellement par Monsieur MALVIS Jean Pierre.

EXTERIEUR de
L'IMMEUBLE
(photographies n°1 et 2)

L'immeuble dont dépend l'appartement saisi est situé dans un quartier où prédominent des immeubles d'habitations collectives ; Il est desservi par une route à double sens de circulation.

Cet immeuble est ancien, revêtu d'un enduit, couvert en tuiles. Il comprend 3 étages avec caves en sous-sol. Les garages sont situés en face de l'immeuble

L'appartement saisi est situé au troisième et dernier étage droit de cet ensemble immobilier qui est dépourvu d'ascenseur.

INTERIEUR
DE L'APPARTEMENT

ENTREE avec placard (photographie n°3) : (surface 2.64m2).

Sol et plinthes : carrelage récent, en bon état.

Murs et plafond : peinture en bon état.

Eclairage : spots encastrés.

Tableau électrique à disjoncteurs de circuits

Placard :

Ouvrant par 3 portes coulissantes

PIECE PRINCIPALE avec balcon - façade arrière - (photographies n°4 à 6) :
(surface 15.95m2).

Porte d'accès isoplane à grand oculus brouillé

Sol : parquet flottant en bon état.

Plinthes en bois : peinture en état d'usage.

Murs : toile de verre peinte en bon état.

Plafond : peinture en bon état.

Une porte-fenêtre à 2 impostes latérales, en PVC, sur balcon, munie d'un volet roulant à manivelle.

Un radiateur de chauffage central thermostatique muni d'un compteur calorifique.

Balcon : (surface 6.70m²).

KITCHENETTE – derrière l'entrée - : (photographie n°7) : (surface 3.26m²).

Ouverte sur le salon-séjour.

Sol et plinthes : carrelage en bon état.

Murs : peinture en état d'usage.

Plafond : peinture couverte de taches de mouches.

Eclairage en plafond par spots encastrés.

Aménagée d'une cuisine en « angle » adaptée à la configuration de la pièce, comprenant :

Un plan de travail en mélaminé en mauvais état. Crédence carrelée

Un évier à un bac et une paillasse.

Un élément bas ouvrant par une porte et un tiroir.

Une colonne en mélaminé comprenant, un réfrigérateur encastré et ouvrant par un abattant.

En partie haute, 3 éléments ouvrant chacun par une porte et aménagé d'une tablette ; une niche à une tablette.

SALLE D'EAU avec WC – à droite de l'entrée - : (photographies n°8-9) : (surface 4m²).

Porte d'accès isoplane, peinture en état d'usage.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : carrelage avec frise, en bon état.

Plafond : peinture en bon état. Une grille de ventilation.

3 spots encastrés au plafond.

Une arrivée électrique en applique.

Un lavabo simple sur colonne.

Une cuvette sur pied.

Une douche d'angle.

Un radiateur porte serviettes de chauffage central muni d'un compteur calorifique.

REMARQUES IMPORTANTES :

Un dressing pour une surface CARREZ de 0.20m² et une petite chambre pour une surface de 1.87m² ont été réalisés dans le bas des versants de toiture ; Ces pièces existent mais ont été prises irrégulièrement sur les parties communes de la copropriété et ne sont en conséquence pas saisies.

DEPENDANCES

(photographie n°10)

CAVE N°12 : (surface 8.36m²).

Porte en bois ajouré.

Sol : sable.

Murs : béton et parpaings à l'état brut.

Plafond : béton.

Non alimentée en électricité.

GARAGE EXTERIEUR – 1VL – N°6 (photographie n°10) : (surface 14.41m²).

Sol : béton.

Murs : état brut.

Couverture : tôles ondulées fibrociment.

Porte manuelle basculante métallique.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux en y laissant un avis d'ouverture forcée identique à celui joint au présent.

En résumé les biens saisis consistent-en :

Un appartement, situé 3^{ème} étage et dernier étage droit d'un ensemble immobilier ancien en copropriété, dépourvu d'ascenseur mais employant un gardien à temps plein et comprenant des espaces verts ; Cet appartement est à rafraîchir ; Il offre une surface Loi

carrez de 25.85m2 et comprend : entrée avec placard, pièce principale avec balcon, kitchenette, salle d'eau avec wc ; cave en sous-sol ; garage extérieur ; chauffage collectif gaz, assainissement collectif.

Sont annexés au présent :

Le rapport détaillé de mesurage dressé par la SARL NEWTON.

L'appel de fonds du 3ème trimestre 2023.

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

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





1/



2/

Descriptif [REDACTED] 13 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS du 22-06-2023



3/



4/

Descriptif M MALVIS Jp 13 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS du 22-06-2023



5/



6/

Descriptif [REDACTED] 13 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS du 22-06-2023

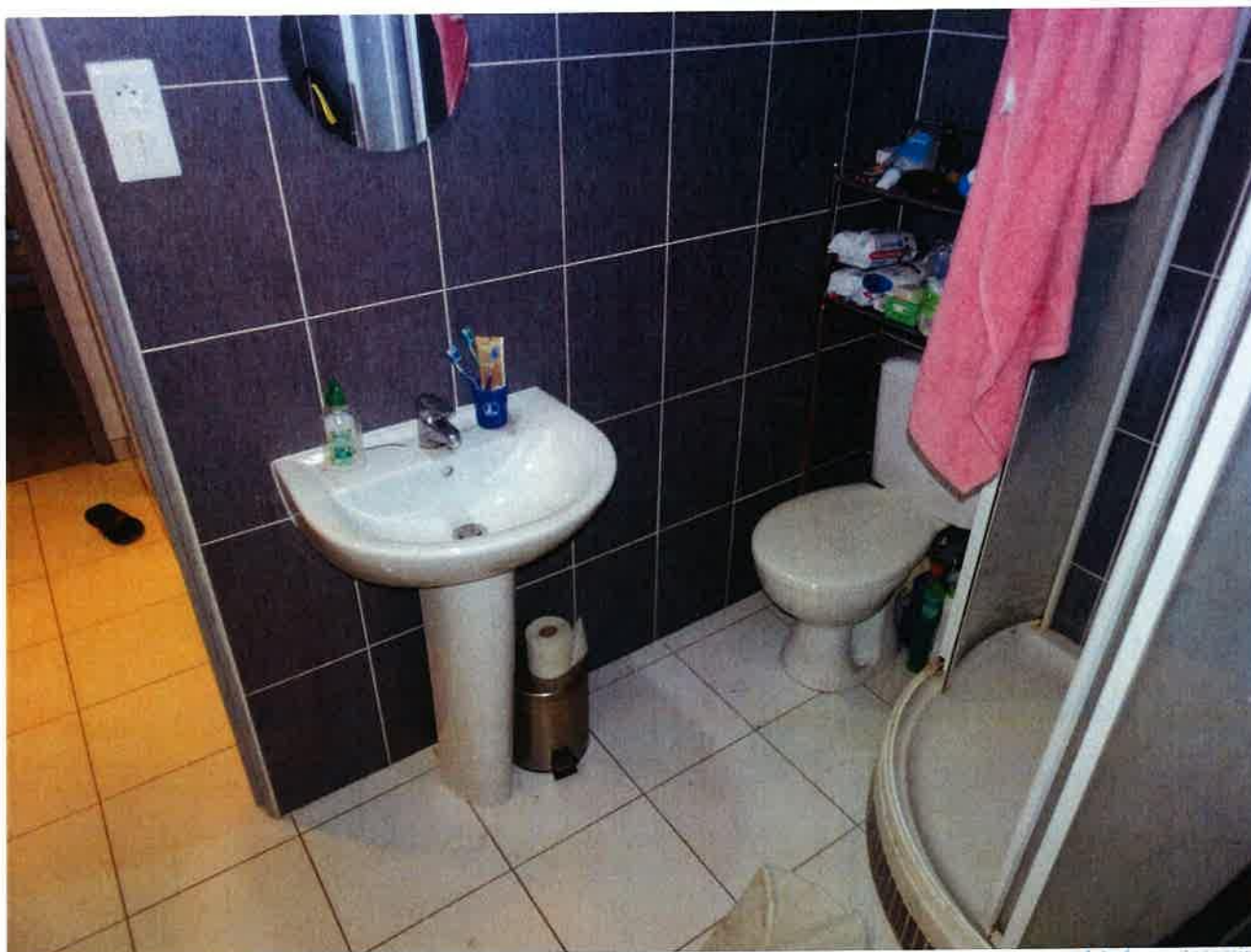


7/



8/

Descriptif [REDACTED] 13 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS du 22-06-2023



g



10

Descriptif [REDACTED] 13 rue de Verdun 60800 CREPY EN VALOIS du 22-06-2023

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

AVIS D'OUVERTURE FORCEE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

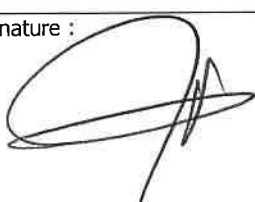

sept deux juin à 9 heures 00

A : [REDACTED]
13 RUE DE VERDUN - RESIDENCE SAINTE AGATHE - A1 - APT 8
60800 CREPY EN VALOIS

à la demande de SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SAINTE AGATHE, 13/31 RUE DE VERDUN
- 60800 CREPY EN VALOIS REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC [REDACTED] dont le siège
est [REDACTED]

Conformément à la Loi, dont les dispositions vous ont été rappelées dans le commandement aux fins de saisie immobilière
antérieurement signifié, 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.

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

Témoin majeur	Témoin majeur	Serrurier
Nom : <i>A Gourdeau</i>	Nom : <i>PASCAUD</i>	Nom : Mr ALEXANDRE « M.S.A. »
Prénom : <i>Jean Pierre</i>	Prénom : <i>Valérie</i>	Prénom : Hervé
Signature : 	Signature : 	Signature : 



[Handwritten 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^e 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

Surface privative : 25,85 m² <i>(vingt cinq mètres carrés quatre vingt cinq décimètres carrés)</i> Surface non prise en compte : 29,47 m ²	
---	--

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement n°8			
<i>3ème étage</i>			
Entrée avec placard		2,64 m ²	
Salle de Bains + wc		4,00 m ²	
Salon - Séjour		15,95 m ²	
Cuisine		3,26 m ²	
Balcon	Balcon		6,70 m ²
<i>Sous-totaux</i>		25,85 m ²	6,70 m ²
<i>Sous sol</i>			
Cave n°12	Cave		8,36 m ²
<i>Sous-totaux</i>			8,36 m ²
<i>Rez de chaussée</i>			
Garage extérieur n°6	Garage		14,41 m ²
<i>Sous-totaux</i>			14,41 m ²
Sous-totaux		25,85 m²	29,47 m²
SURFACES TOTALES		25,85 m²	29,47 m²

(1) Non prises en compte



CENTURY 21

Vandôme Immobilier

5 rue Saint-Lazare
60800 CREPY EN VALOIS
03 44 94 43 90
vandome.adb@century21.fr

CREPY EN VALOIS, le 29/06/2023

Lot	Désignation	Tantièmes
1017	CAVE	13
1031	STUDIO	493
1202	GARAGE	166

IMMEUBLE : C0092

Référence : C0092/00061 - MALVIS Jean-Pierre
Immeuble : SDC STE AGATHE
13/31 RUE DE VERDUN
60800 CREPY EN VALOIS
Compte Titulaire : SDC RESIDENCE STE AGATHE
bancaire : Domiciliation : HSBC RCE STE AGATHE C0092
IBAN: FR7630056009260926002596988
BIC: CCFRFRPP - ICS: FR63ZZZ403269

Appel de Fonds

M. MALVIS Jean-Pierre
Résidence Ste Agathe A1
13, rue de Verdun
60800 CREPY EN VALOIS

Exigible le : 01/07/2023

Page 1

Appel de fonds 3ème trimestre 2023

Afin de nous permettre de faire face au règlement des charges courantes de copropriété de votre immeuble, nous vous serions obligés de nous adresser le montant de votre quote-part de la provision trimestrielle votée par l'assemblée générale, dont nous vous remercions à l'avance du prompt règlement.

Clé	Nature de l'appel	Montant	Tantièmes		Quote-part
			Totaux	Individuels	
10	CHARGES GENERALES	21 850,00	100000	672	146,83
10	Rappel 01.01.23-30.06.23	1 050,00	100000	672	7,06
12	CHARGES GARAGES	250,00	7116	90	3,16
32	NOMBRE COMPTEURS CHAUFFAGE	1 000,00	442	2	4,52
32	Rappel 01.01.23-30.06.23	50,00	442	2	0,23
33	NOMBRE COMPTEURS EC nouveau	1 000,00	154	1	6,49
33	Rappel 01.01.23-30.06.23	50,00	154	1	0,32
34	NOMBRE COMPTEURS EF nouveau	975,00	154	1	6,33
34	Rappel 01.01.23-30.06.23	50,00	154	1	0,32
35	BATIMENT A	200,00	10000	356	7,12
37	A1 BATIMENT A - ESC B	275,00	1000	71	19,53
70	CHAUFFAGE	45 775,00	100000	576	263,66
70	Rappel 01.01.23-30.06.23	8 800,00	100000	576	50,69
	Total				516,26
10	APPEL DE COTISATIONS AU FONDS TRAVAUX	3 750,00	100000	672	25,20
10	RAPPEL COTISATIONS 01.01.23-30.06.23	500,00	100000	672	3,36
	Total				28,56
Votre Comptable: KARINE LAPLACE Mail: karine.laplace@century21.fr					Total à payer : 544,82

Rappel des dispositions de l'Article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art.12 : 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. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. 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 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. Le syndic rappelle les dispositions du présent article aux appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Avec l'assurance de nos sentiments dévoués.
Le Syndic

Votre espace client
Votre espace client :
Login : VANQ7G4A
Mot de Passe : *****

Montant total à payer: 544,82€

Référence : C0092/00061
MALVIS Jean-Pierre
Montant à payer: 544,82 €

<-- Coupon à nous retourner

M. Xavier ROGER
COMMISSAIRE DE JUSTICE
1 bis, rue des Boves
BP 3 - 60360 ATTICHY
Tél. 03 44 42 10 50