

SAS RUDEAUX et Associés**Philippe RUDEAUX**

Commissaire de Justice

Près le Tribunal Judiciaire de LAON

5 rue des Déportés 02300 CHAUNY

Téléphone : 03 23 38 41 50

Courriel : etude@rudeaux-cdj.fr

Réf : 2511644

5 rue de Bagatelle SAINT QUENTIN (02)

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION****EXPEDITION****L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le VINGT CINQ FEVRIER****A LA DEMANDE DE :**

S.A. BNP PARIBAS au capital de 2 261 621 342 € dont le siège est 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT

Maître LOMBARD Pierre Avocat associé au Barreau de SAINT QUENTIN 1 rue du Chevallier de la Barre 02100 SAINT QUENTIN Tel 03.23.67.85.01 mail : pierre.lombard@avocat.fr
Chez qui domicile est élu

AYANT POUR AVOCAT

La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS
Tél 01 47 66 59 89 mail : avocats@plcavocats.fr

Laquelle me fait déclarer :

Que suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère le 08 novembre 2025 à la SCI THOMI, société civile immobilière au capital de 5000 €, RCS SAINT QUENTIN 501 906 614 ayant son siège social au 38 Rue Vincent Van Gogh 02100 SAINT QUENTIN, portant sur un immeuble sis 5 rue de Bagatelle 02100 SAINT QUENTIN, cadastrée BE n°43-744-748, pour 02 a 96 CA,

Et en vertu d'un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 30 août 2014 reçu par Me VUATTIER Notaire à Saint Quentin contenant vente et prêt par la BNP PARIBAS d'un montant de 171 200 €,

Qu'elle me requiert ce jour aux fins de dresser un procès-verbal de description dudit immeuble,

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Philippe RUDEAUX, Commissaire de Justice demeurant à CHAUNY (02300) 5, rue des Déportés, soussigné,

Me suis transporté ce jour à 08 h 40, sis 5 rue Bagatelle 02100 SAINT QUENTIN,

Là étant, accompagné d'un diagnostiqueur énergétique Monsieur Damien BUREAU, d'un serrurier Monsieur Armen OSSIAN et de la force publique Major Christelle RUNSTADLER du commissariat de Tergnier,

A la vue du rendez vous au bas de l'immeuble, le voisinage s'interroge et se manifeste. Après des échanges cordiaux, nous apprenons que plus personne n'habite l'immeuble et personne n'est rentré depuis très longtemps.

Je constate dans que les plis circonstanciés déposés dans une boîte aux lettres ouverte par l'étude le 13 février dernier avisant de notre visite de ce jour n'ont pas bougé.

Personne ne répondant aux appels réitérés, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte.

Nous pénétrons dans l'immeuble et constatons que les deux portes côté logement sont simplement poussées et en mauvais état.

Le hangar est fermé par une chaîne et un cadenas. Je demande au serrurier de procéder à l'ouverture.

Puis, je procède aux descriptions suivantes :

DESCRIPTION :**Localisation de l'immeuble :**

L'immeuble sis 5 rue de Bagatelle 02100 SAINT QUENTIN se situe sur la commune de SAINT-QUENTIN dans le département de l' AISNE en région Hauts-de-France, comptant la plus importante population du département ; la commune de SAINT-QUENTIN est une sous-préfecture.

La commune compte 52 813 habitants, recensement réalisé en 2023.

L'immeuble est à deux pas du Boulevard Henri Martin, à 700 mètres de la Mairie de la Commune.

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant 4 logements sur Rue et sur cour un bâtiment.

Occupation de l'immeuble :

L'immeuble est inhabité et inhabitable, l'ensemble est en très mauvais état.

Des travaux de rénovation ont commencé, et manifestement sont abandonnés. Divers matériaux ainsi que déchets jonchent le sol. Certains matériaux et équipements (ballons d'eau chaude, WC, tuyaux) sont encore dans des cartons d'emballage.

Dans le hangar sont entreposés du matériel et des matériaux en mauvais état, couverts de poussière, toiles d'araignées, gravats. Il ne fait nul doute que ceux-ci n'ont pas été utilisés depuis très longtemps.

L'ensemble immobilier est vide de tout occupant mais encombré par de nombreux biens meubles

Façade et entrée (photographies n°1 à 3) :

La rue de Bagatelle est en sens unique et perpendiculaire au Boulevard.

L'immeuble dont s'agit se situe à vingt mètres du boulevard.

La façade de l'immeuble est en ciment blanc gratté, usagé. Celui-ci est composé de trois niveaux. Sur le côté gauche, un porche fermé par un portail en très mauvais état.

Les battants du portail sont voilées, rouillées, maintenues fermées par une chaîne.

L'immeuble est composé de quatre logements et d'un bâtiment au fond de cour.

Sitôt franchi le portail, sur le côté droit une porte dessert trois logements, une autre porte, un autre logement au rez-de-chaussée, à dix mètres de la rue face au portail, un hangar.

Les ouvertures côté rue sont dotées de volets bois usagés.

Porche d'entrée :

Une dalle en ciment, souillée par des détritrus de la mousse ensemble très glissant.

Sur la gauche, un mur ciment l'état brut, en continuité un pan de mur en mauvais état allant jusqu'au bâtiment.

À droite, la façade côté habitation : un mur en ciment brut dans lequel est encastrée une série de boîtes aux lettres en mauvais état et cassées et des compteurs électriques cassés.

Le plafond du porche (au-dessus duquel se trouve le logement de l'étage) est composé de tasseaux de bois, maintenant des morceaux de laine de verre, celle-ci se décroche et tombe en lambeaux par endroit.

Par un morceau de laine de verre tombant, je constate la présence de tuyaux d'alimentation et d'évacuation, sans nul doute des logements de l'étage.

La façade arrière de l'immeuble est en enduit gratté et usagé.

Le hangar (photographies n°4 à 6) :

Il se situe à environ dix mètres en retrait de la rue.

Une grande porte métallique très vétuste et rouillée le ferme. Celui-ci est maintenu fermé par une chaîne. Cette porte fait face au porche d'entrée de l'immeuble

Le sol pour la partie visible est en ciment à l'état brut.

Le hangar est encombré par des matériaux, du matériel et inondé par les intempéries.

Les murs sont en ciment, plâtre, ensemble en très mauvais état.

Le plafond est composé d'une charpente métallique vétuste, au-dessus de laquelle se trouvent deux pans de tôles translucides très vétustes, ces deux pans se réunissent sur un chéneau central pourri. Il existe d'importantes infiltrations, des morceaux tombent sur le sol ainsi que le matériel entreposé.

Au fond, une tôle est manquante, laissant libre cours aux intempéries de rentrer.

Sur le côté gauche en entrant, un petit renforcement comblé de déchets de chantier.

À droite, un bureau dont les murs sont parpaings, une porte isoplane ancienne.

Un sol en parquet en mauvais état. Il n'existe pas d'ouverture extérieure.

Les murs sont en placo, peinture usagée, plafond placo avec spots encastrés, ensemble usagé.

Sur le côté gauche du hangar en hauteur, il existe d'anciens châssis fixes aux vitres cassées, ensemble en très mauvais état.

PARTIE HABITATIONS :

Il existe quatre logements : deux en rez-de-chaussée, un à l'étage et un au second étage (dessous de toit).

Il existe deux portes desservant les logements : la première porte à gauche des compteurs mène à un logement au rez-de-chaussée, un logement à l'étage un et un autre à l'étage 2.

Une seconde porte à gauche de la première dessert un autre logement indépendant.

Studio à gauche (côté hangar) (photographies n°7 à 8) :

Une pièce unique avec une partie salle d'eau. Une porte PVC ouverte en mauvais état dépourvue de serrure.

Sol : parquet flottant en mauvais état.

Murs et plafond : peinture tachée, traces de moisissure, des trous dans le plafond d'où des câbles électriques pendent, un emplacement de radiateur électrique arraché.

Un coin kitchenette avec un meuble effondré laissant apparaître des nourrices d'alimentation en eau situé à gauche en entrant.

Une salle d'eau (cabine douche – wc – lave mains) :

Un sol linoléum en mauvais état, une cabine de douche en très mauvais état et simplement posée, des câbles électriques pendants au plafond, un petit meuble lavabo en mauvais état, un WC ouvert entartré et sale, au-dessus duquel se trouve un gros impact dans le mur.

Ce logement est doté d'une fenêtre côté cour en bois très vétuste et verres opacifiés.

LOGEMENTS COTE RUE :**Entrée parties communes (photographies n°10 à 14) :**

Une porte en bois en très mauvais état et cintrée ne fermant pas.

Sol carrelé, souillé, un morceau de mur couvert de placo en mauvais état ainsi que de la frissette en bois arrachée.

Une partie de mur ancien en briques rouges peint en blanc.

Les plafonds : une partie en plâtre à l'état brut et une partie composée de rails métalliques et laine de verre au-dessus de la porte d'entrée effondrée.

L'ensemble est très sale.

Dans ces parties communes pendent des fils électriques sectionnés, des alimentations/distribution en eau, manifestement provisoires, une ancienne chaudière gaz en très mauvais état, puis un escalier en bois en très mauvais état et s'effondrant en retour d'angle dessert le logement étage 1 étage 2.

Logement rez-de-chaussée (studio) (photographies n°15 à 20) :

Un logement encombré de matériaux, de morceaux de meubles, ensemble en état de putréfaction. Il est composé d'une pièce principale, d'une petite salle d'eau et d'une cave.

Une porte isoplane dépourvue de serrure.

La partie de sol visible est en parquet se soulevant et en mauvais état.

Les murs et plafonds parties visibles sont en placo peints.

En entrant, un tableau électrique en très mauvais état aux fils sectionnés.

Ce logement est doté d'une fenêtre sur rue en bois double vitrage sales.

Un coin cuisine avec meubles effondrés, tuyau alimentation et évacuation sectionnés, fils électriques sectionnés.

À droite en entrant, une petite salle d'eau avec cabine de douche, un WC, cuvette, un petit meuble avec évier, ensemble en très mauvais état, une gaine d'aération, fils électriques pendants.

Face à la porte d'entrée, un décrochement avec une porte desservant une cave :

L'intérieur est à l'état brut, en très mauvais état et présente une grande dangerosité.

Les marches sont usées et se désagrègent.

La cave est à l'état brut, sale ; elle contient un ballon d'eau chaude et les compteurs gaz.

LOGEMENT ETAGE 1 (photographies n°21 à 28) :

Un palier en parquet à l'état brut, une porte dépourvue de serrure en très mauvais état et cassée.

Un logement composé d'une pièce principale avec coin cuisine, une chambre et une salle d'eau.

Pièce principale :

Un ancien parquet flottant en très mauvais état.

Les murs sont couverts d'une toile de verre en peinture. Présence de tâches d'humidité, toiles d'araignées, une partie de mur côté chambre couvert de frisettes bois usagées et tâchées.

Plafond couvert de plaques polystyrène peinte.

Deux fenêtres côté rue en bois double vitrage, usagé et souillé. Chacune des fenêtres est dotée de volets en bois.

En façade arrière, une fenêtre PVC double vitrage avec coffre volet roulant, manifestement de conception récente

Un coin cuisine délimité par des morceaux de meubles effondrés, un point de chauffe, ensemble en très mauvais état.

Dans ce logement, il existe des encombrants, meubles en mauvais état et pour certains en morceaux.

Un convecteur électrique relié à des fils sectionnés.

Ce logement a dû être habité par le passé.

Chambre :

Une porte isoplane en mauvais état.

Un sol parquet flottant en mauvais état et râpé.

Murs en plâtre et peinture dont les cloisons sont en placo. Traces d'humidité en partie basse.

Plafond couvert de dalle polystyrène repeinte.

Une fenêtre PVC avec volet roulant, manifestement de conception récente côté façade arrière.

Un convecteur électrique relié par des fils, liés entre eux par du scotch.

Salle d'eau :

Une porte isoplane en très mauvais état.

Un sol linoléum en mauvais état.

Les murs couverts d'un papier peint en mauvais état et taché, une extraction au-dessus d'une cabine de douche et d'un WC, ensemble relié par des tuyaux d'alimentation et d'évacuation, ensemble très sommaire ne présentant aucune norme.

Un petit ballon d'eau chaude accroché au plafond, un petit lave-mains entartré, un WC, ensemble très sale ne présentant aucune norme.

LOGEMENT ETAGE 2 (photographies n°29 à 34) :

Composé d'une pièce principale, d'une chambre et d'une future salle d'eau.

Dans ce logement, des matériaux encore emballés y sont entreposés.

La porte se situe au plier de l'étage 1 dessert un escalier attaché au logement.

Une porte d'une extrême vétusté et en mauvais état, aux poignées porcelaine d'après-guerre.

Un escalier en bois composé de planches clouées et d'agglos. La montée d'escalier est couverte de frisettes en bois usagées. L'ensemble est très sale.

Ce logement se situe sous les toits et doté de Velux sur les deux pans de toiture.

Pièce principale :

Cage d'escalier sécurisée par une palissade bois de fortune.

Un sol parquet en mauvais état et tâché, couvert de gravats, plâtre et rayés.

Les parties de murs soupente et plafonds sont en peinture, manifestement de conception récente. Une partie de soupente est couverte de frisettes bois usagées.

Les Velux sont usagers.

L'électricité ne présente aucune norme, fils électriques suspendus, baguettes électriques arrachées, distribution et alimentation en eau en attente côté salle d'eau.

Chambre :

Dépourvue de porte.

Un sol couvert d'un parquet taché de plâtre et rayé.

Murs sont couverts en peinture de conception récente, plafond et partie de sous-pente en dalles polystyrène repeintes grossièrement et partie de soupente en frisettes bois usagée, un Velux ancien.

Une partie de plafond près du Velux est perforée, laissant apparaître une ancienne laine de verre et la toiture.

Salle d'eau :

Celle-ci est encombrée par un ensemble de matériaux et de matériel ; le tout est en très mauvais état.

Parties de murs à l'état brut, polystyrène, plafond arraché, soupente, frisettes usagées et un Velux dont les montants de bois, dont les montants sont usés et pourris.

Ce logement ne présente aucune commodité, absence de radiateur, une rénovation sans nul doute a été commencée.

Toiture immeuble (photographies n°35 à 38) :

La toiture de la partie habitation est composée de dalles ardoises couvertes de mousse et usées.

De l'étage, je constate que la toiture du logement studio du rez-de-chaussée attenant au hangar est une terrasse.

Cette terrasse est couverte d'un revêtement isolant sur lequel reposent des déchets, cailloux, végétaux morts où il existe une grande rétention d'eau.

Le toit du hangar est un toit plat avec deux surélévations créant ainsi deux pans de tôles translucides.

Je constate que le toit plat est couvert d'une toile goudronnée en mauvais état, elle-même couverte de mousse de rétention d'eau et également de déchets bouteilles de verre. Au fond, un trou.

Le diagnostiqueur, Monsieur BUREAU, me déclare que la toiture de l'immeuble est en ardoise fibro amiantée.

Remarques générales :

Electricité : des fils électriques et câbles courent dans l'immeuble, des repiquages électriques au niveau de tableaux sont réalisés, tant dans les parties communes que dans les logements.

Eau : il existe des points d'eau dans le logement dont les alimentations sont incertaines. Il existe de nombreux repiquage, tuyaux d'alimentations suspendus.

Chauffage : une ancienne chaudière à gaz dans les parties communes en très mauvais état ; quelques radiateurs électriques dans les logements dont les branchements demeurent incertains.

Nombreux endroits, traces d'humidité et de moisissure.

Au bas de l'immeuble, une platine pour interphones en mauvais état. Les interphones pour ceux qui restent dans les logements sont arrachés des murs et cassés.

Les fenêtres et châssis sont ouverts afin que l'air extérieur y pénètre, l'immeuble est donc ventilé.

Et de tout ce que dessus, à 13 h 15 j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description auquel j'ai annexé des clichés photographiques pris par mes soins, pour servir et valoir ce que de droit.

Emolument :	
Total H.T.	221.36 €
SCT	9.40 €
Vacations	526.05 €
Total HT	756.81 €
T.V.A.(20%)	51.67 €
TOTAL T.T.C.	908.17 €



Philippe RUDEAUX



Entrée



002 (25-02-2026)

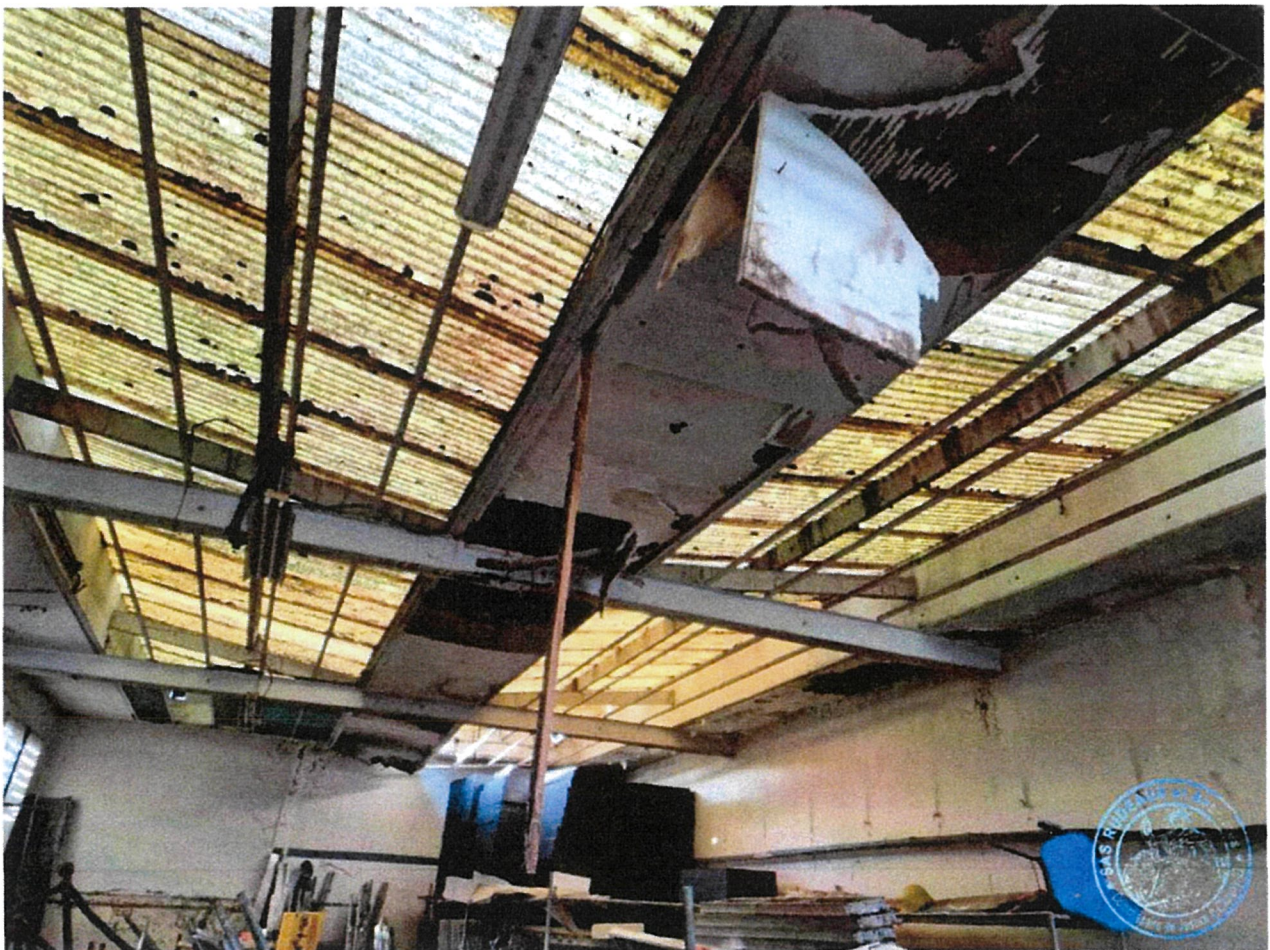


003 (25-02-2026)

Hangar



004 (25-02-2026)



005 (25-02-2026)

Hangar

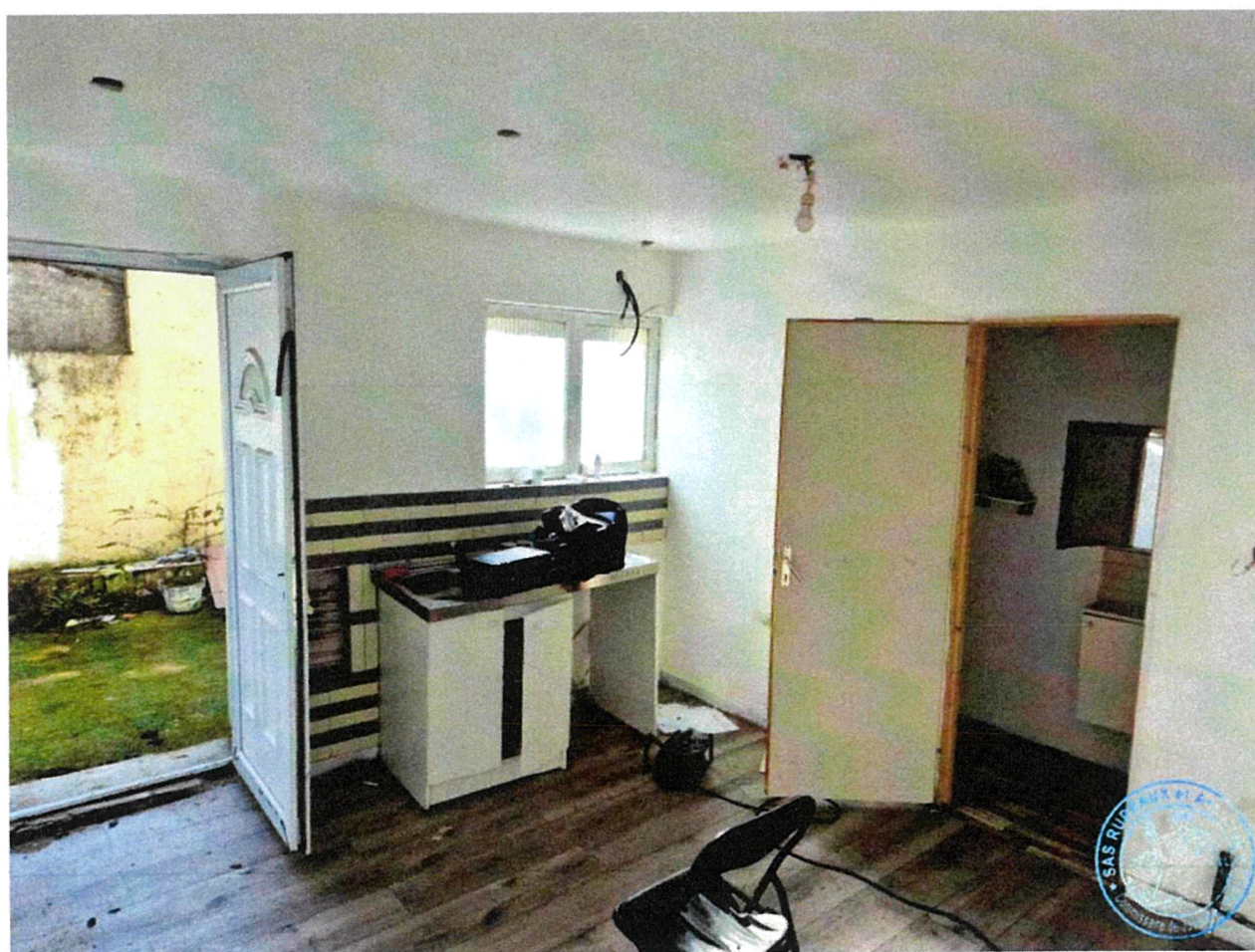


006 (25-02-2026)

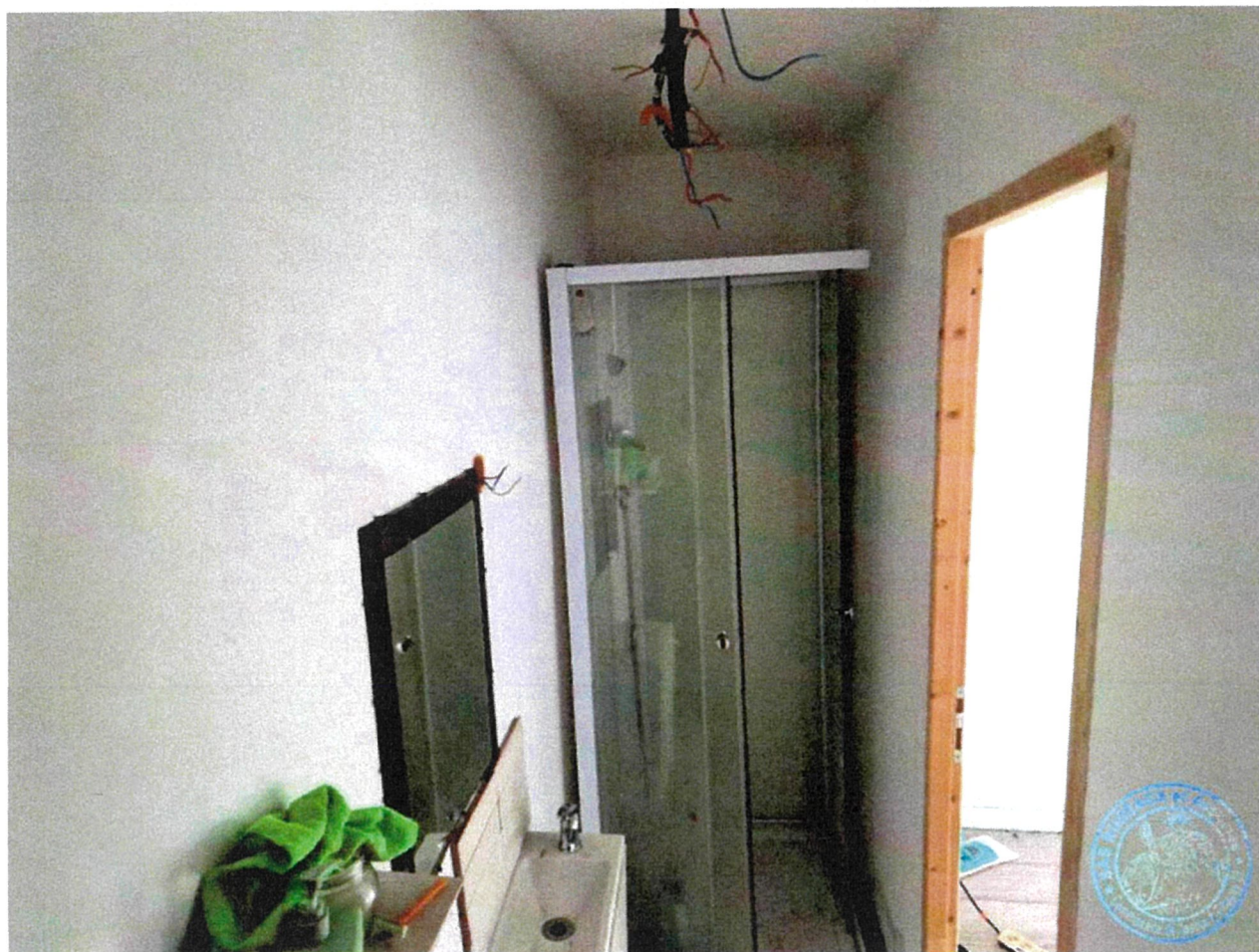
Studio RDC gauche



007 (25-02-2026)



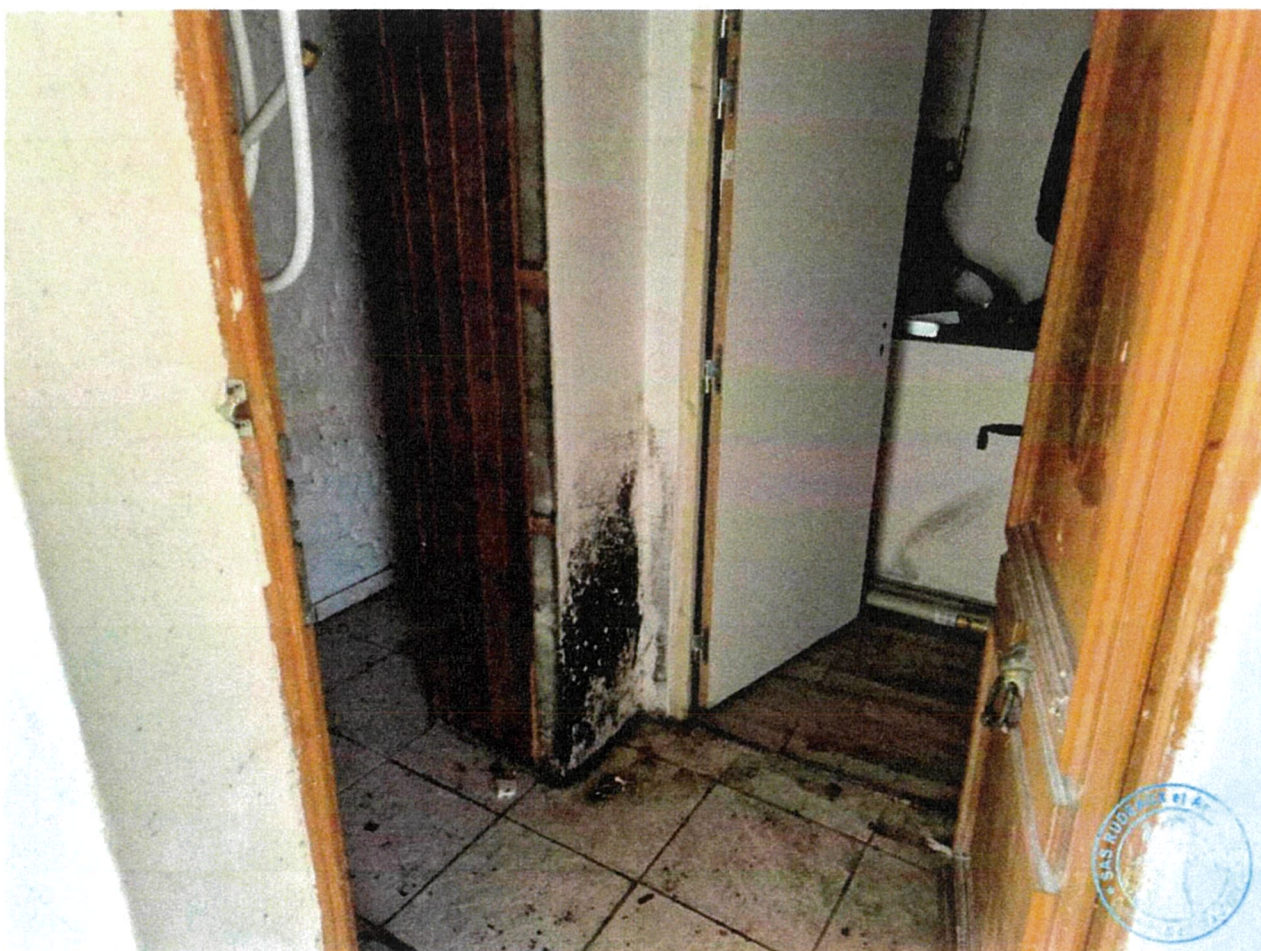
008 (25-02-2026)



009 (25-02-2026)



010 (25-02-2026)



011 (25-02-2026)

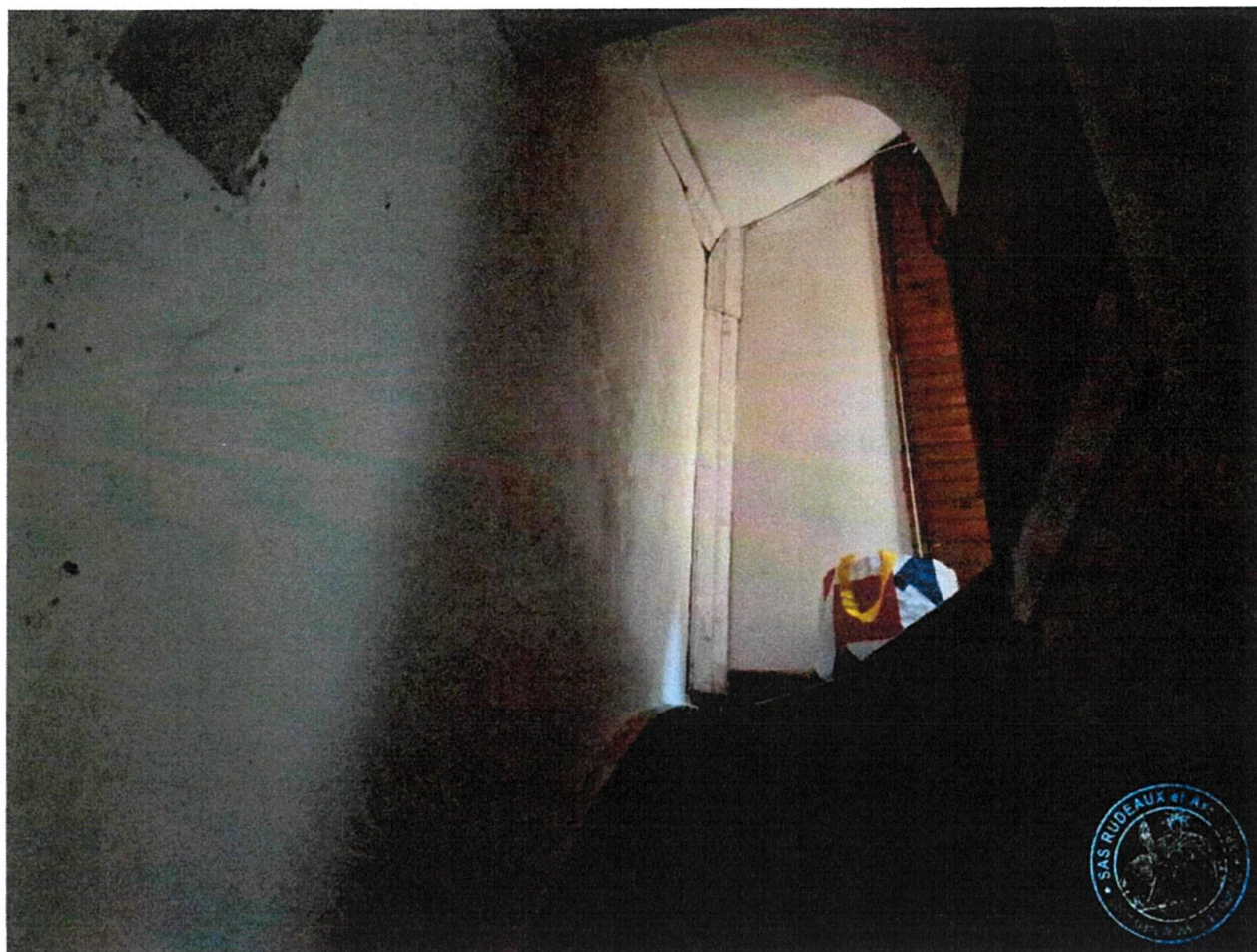


012 (25-02-2026)



013 (25-02-2026)

Entrée : parties communes



014 (25-02-2026)



015 (25-02-2026)



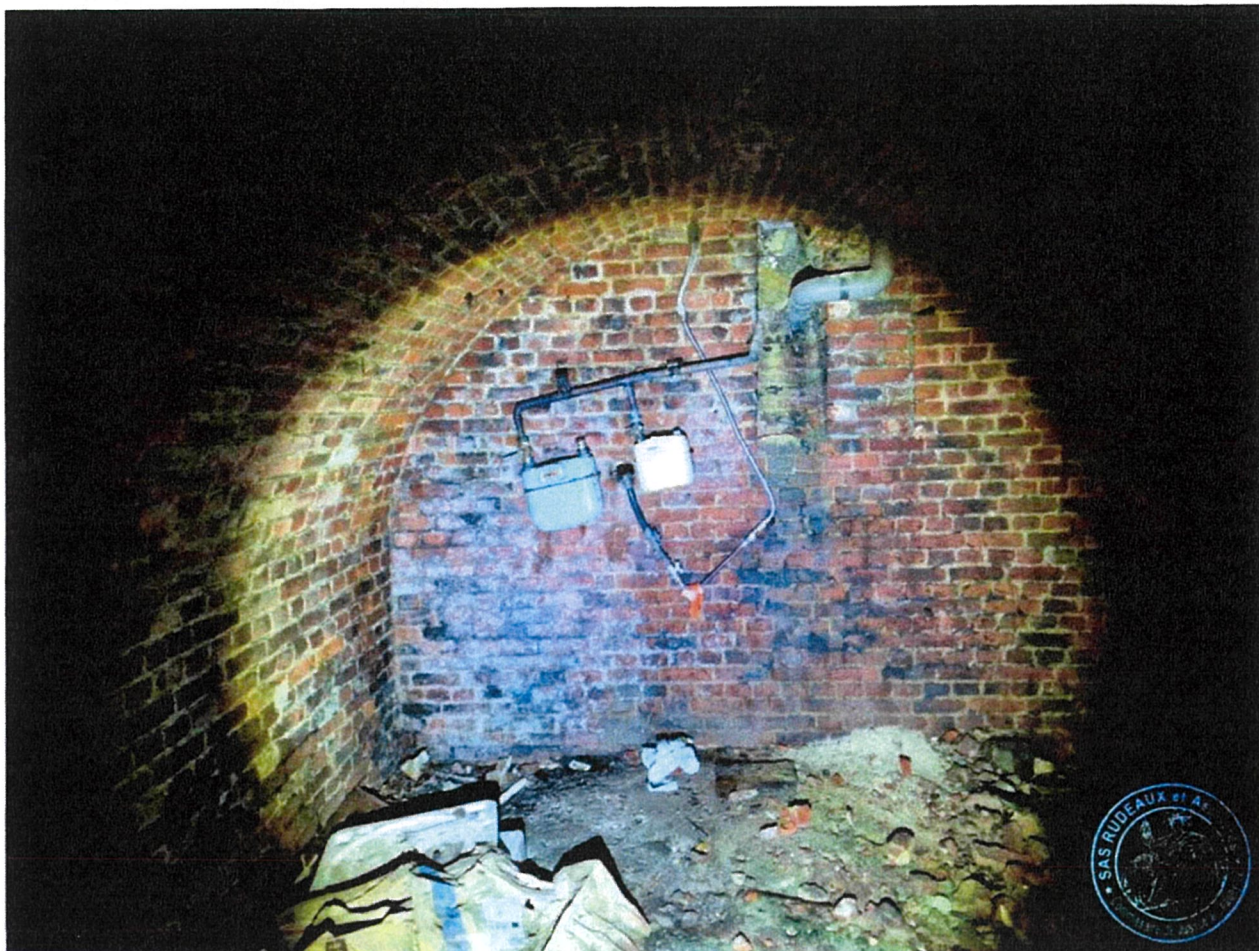
016 (25-02-2026)



017 (25-02-2026)



018 (25-02-2026)



019 (25-02-2026)



020 (25-02-2026)

Logement étage 1



021 (25-02-2026)



022 (25-02-2026)



023 (25-02-2026)



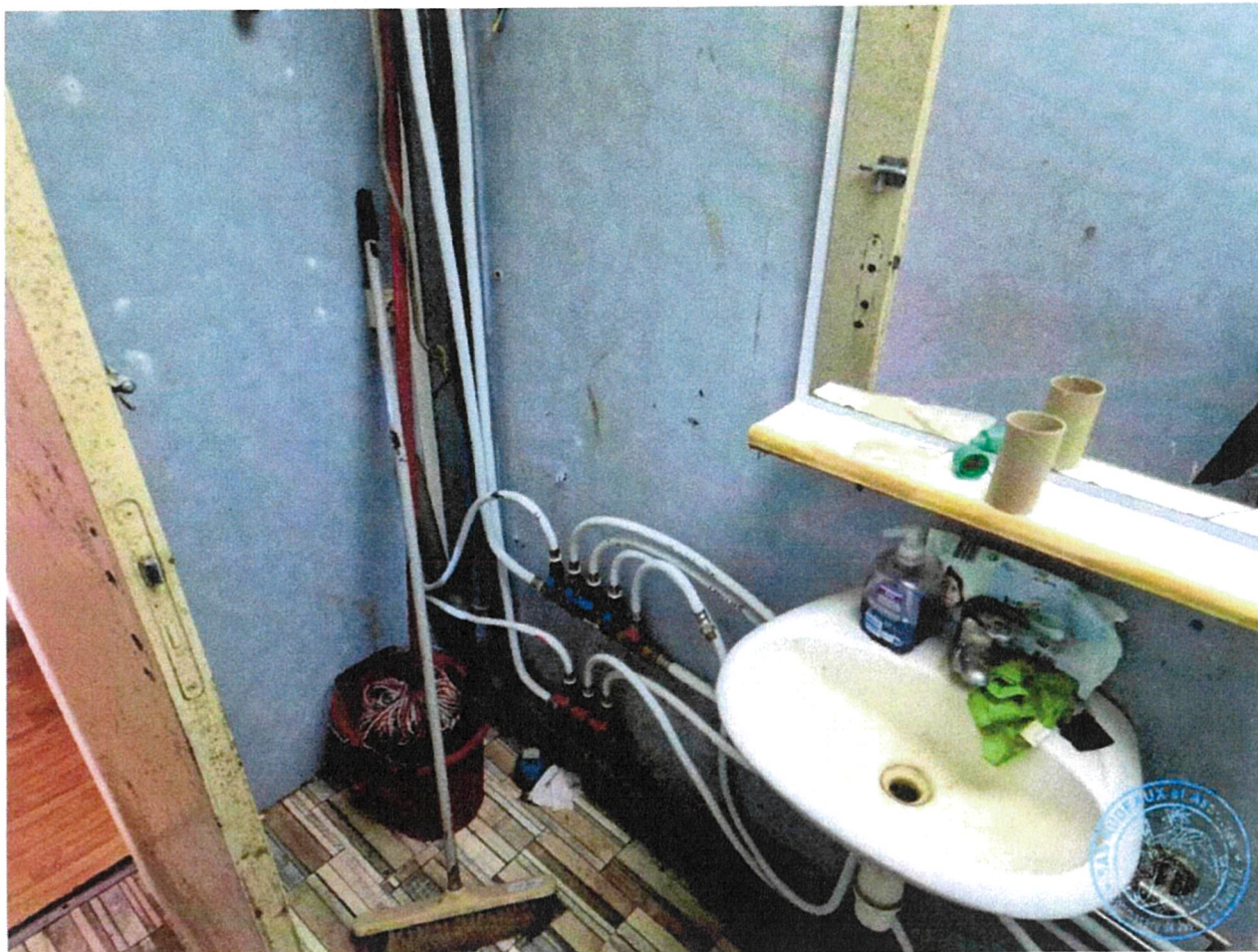
024 (25-02-2026)



025 (25-02-2026)



026 (25-02-2026)



027 (25-02-2026)



028 (25-02-2026)



029 (25-02-2026)



030 (25-02-2026)



031 (25-02-2026)



032 (25-02-2026)



033 (25-02-2026)



034 (25-02-2026)



035 (25-02-2026)



036 (25-02-2026)



037 (25-02-2026)



038 (25-02-2026)