

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 : 2511643

Dos 26855 DP

**PROCES-VERBAL DE VISITE****EXPEDITION****L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le QUATRE SEPTEMBRE****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 y 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 dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, et suite à un procès-verbal dressé par acte de mon Ministère en date du 12 août 2026 attestant de l'accomplissement de la publicité en vue de la vente sur saisie immobilière,

Qu'il convient de procéder à la visite du bien immobilier fixé ce jour entre 10 h 00 et 12 h 00 sis 5 rue de Bagatelle 02100 SAINT QUENTIN appartenant à la SCI TOI,

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

Agissant en vertu d'un jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution près le tribunal judiciaire de Saint Quentin en date du 03 juin 2026,

Me suis transporté ce jour à 08 h 45 à la Mairie de Bohain en Vermandois pour l'organisation du bon déroulement de la visite de l'immeuble sis 10 rue Fagard 02110 BOHAIN EN VERMANDOIS, tant pour la visite préalable du diagnostiqueur assainissement, mais également ayant eu échos de personne se trouvant dans l'immeuble.

Un courrier simple et recommandé avisant de la visite de ce jour a été adressé à la SCI TOI le 08 juillet 2026 sont restés vains ainsi que les appels téléphoniques.

Là étant accompagné d'une collaboratrice de l'étude, Madame Alexia SAUVAGE, de Monsieur Kévin OLIVEIRA, Oliveira Bâtiment, de Monsieur Yann ROJO Maire de la Commune et Monsieur Nicolas BAUDAIN, gardien brigadier de la Police Municipale.

Arrivé sur les lieux, je constate que les fenêtres de l'étage sont ouvertes et la présence de linge et meuble.

La mairie a tenté de joindre téléphoniquement le propriétaire qui ne répond pas.

La mairie parvient à joindre l'exploitant du restaurant qui déclare arriver dans 30 minutes.

A 09 h 30, arrive également sur les lieux, le diagnostiqueur assainissement Monsieur LESUEUR.

Mise en place et organisation : ouverture logement et restaurant :

Je procède alors à l'ouverture forcée des portes donnant accès au logement, personne ne répondant aux appels réitérés.

Pénétrant dans le logement de l'étage, une personne se penche et se cache.

J'appelle, rassure l'individu, une personne répond.

Après des échanges cordiaux et avoir expliqué la procédure, Monsieur OGUZ Ali ainsi déclaré nous déclare que c'est lui-même qui exploite le restaurant.

Qu'il habite l'appartement depuis deux semaines avec son jeune cousin qui travaille avec lui.

Les informations obtenues concernant le bail et le loyer sont particulièrement floues, aucun papier ne nous est présenté.

Il semble que le bail initial demeure inchangé.

- Il appert que le restaurant est réouvert depuis deux mois qui nous est confirmé par la Mairie.

- Que le logement au-dessus du restaurant est habité depuis 15 jours.

Puis je poursuis la visite de l'immeuble en son intégralité, Monsieur OGUZ Ali ouvre le restaurant et nous laisse libre accès.

J'installe de la rubalise de chantier rouge et blanche à titre de prévention et sécurité pour cause d'effondrement et notamment : cave – salle de cinéma – accès balcon/mezzanine cinéma.

La rubalise n'obstrue pas la vue, mais a simplement pour objet de limiter l'accès aux zones dangereuses et mêmes périlleuses.

Je descends avec la police municipale à la cave donnant accès au souterrain, ceux-ci s'effondrant, j'ai également pris des clichés photographiques pour les présenter aux intéressés.

Début des visites :

La première visite débute à 10 h 15 ; 4 personnes se sont présentées.

A chaque visite, je ne manque pas d'attirer l'attention de chacune des personnes.

Je débute la première visite avec Monsieur Clément HOURIEZ.

Monsieur Clément HOURIEZ, particulièrement insistant, signe une décharge, car souhaite descendre à la cave et dans la partie de souterrain, visiter et monter dans la mezzanine du cinéma dont j'interdis formellement l'accès.

Cette mezzanine, est largement visible de la salle de cinéma elle-même couverte de déchets divers et dont l'effondrement est en cours. Monsieur HOURIEZ en convient.

Ce dernier visite l'intégralité de toutes les autres pièces et descend à la cave puis souterrain mais s'arrête de lui même ; les photos prises par mes soins lui sont montrées et envoyées par mail suite à sa demande.

Puis trois autres personnes se sont présentées avec qui je procède aux mêmes descriptifs. Les visiteurs s'aventurent dans les déchets de l'ancien cinéma.

À 12 h 15, les visites sont achevées.

Je remets un trousseau composé de cinq clés de la porte d'entrée à Monsieur Ali OGUZ donnant accès à l'appartement qu'il occupe.

En sa présence, je montre que la porte se ferme et s'ouvre, Monsieur AUGUZ me remercie.

A 12 heures 20, les visites étant terminées, je referme les lieux, et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent Procès-verbal de VISITE, pour servir et valoir ce que de droit.

Emolument :	
Total H.T.	221.36 €
SCT	9.40 €
Vacations	<u>450.90 €</u>
Total HT	681.66 €
T.V.A.(20%)	136.33 €
TOTAL T.T.C.	817.99 €



Philippe RUDEAUX

Affaire suivie par le Service Technique
Assainissement
☎ : 03.23.04.56.00
Votre référence : 818011837
Votre dossier :
10 RUE FAGARD
02110 BOHAIN-EN-VERMANDOIS

SAS RUDEAUX ET ASSOCIES
5 RUE DES DÉPORTÉS
02300 CHAUNY

URVILLERS,
le 07/09/2026

Objet / Vente de l'immeuble
Rapport de visite

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, le rapport de visite relatif au contrôle des installations d'assainissement de l'immeuble précité ainsi que la facture correspondant à cette prestation.

Lors de notre enquête, nous avons constaté que cet immeuble est mal raccordé au réseau public d'assainissement collectif. Nous vous précisons que le **raccordement** du logement est **obligatoire** (article L1331-1 du Code de la Santé Publique).

Une fois les travaux de raccordement réalisés, le propriétaire devra nous retourner le formulaire de demande de contrôle ci-joint, ou nous contacter, du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h à 16h30, pour fixer un rendez-vous.

En présence du propriétaire ou de son représentant, notre technicien procédera à la vérification des installations. Si la conformité est constatée, un certificat de bon raccordement lui sera délivré.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente et pour délégation,
Lionel MICHEL

Directeur du centre d'Urvillers

P. 

PJ / 3

- Demande de Contrôle d'installation d'assainissement -

Votre référence : 818011837

Numéro de dossier : 2026-136147 suivie par Magalie

Je soussigné,
demande à Noréade, centre de URVILLERS, de procéder au contrôle de l'installation
d'assainissement qui équipe l'immeuble sis :

(adresse à compléter) :

Je certifie que les travaux de l'installation d'assainissement sont totalement
réalisés. Je prends note que ma présence ou celle d'un représentant est
indispensable le jour du rendez-vous.

Contact pour la visite

Nom / Prénom * :

 * :

E-mail : _____ @

* mentions obligatoires

Fait à _____, le ____/____/

Signature

Le rapport de visite vous sera envoyé dans un délai de 15 jours
après le contrôle des installations.

Date de l'enquête : 04/09/26

(Réf. : 2026-136147)

Installation

10 RUE FAGARD
02110 BOHAIN-EN-VERMANDOIS

OGUZ L'BARBEUC
10 RUE FAGARD
02110 BOHAIN-EN-VERMANDOIS

Type de réseau : Réseau Eau Usée

Boîte de branchement

☒ Eaux usées ☐ Eaux Pluviales ☐ Unitaire

Type de logement : Commerce

Particularités

☐ Logement en cité ☐ Exploitation Agricole ☐ Industrie / Artisan

Rapport de visite

Raccordement des eaux usées de votre logement

Équipement	Collecteur	Remarque
W.C.	Réseau eaux usées	
W.C.	Réseau eaux usées	Etage
Salle de bains	Réseau eaux usées	Etage
Evier Cuisine	Assainissement non collectif	Non accessible
Evier Cuisine	Réseau eaux usées	Bar
Evier Cuisine	Non vu	Etage
Lave-linge	Réseau eaux usées	Etage
Lavabo	Non vu	
Autres	Réseau eaux usées	Urinoir

Raccordement des eaux pluviales de votre logement

Équipement	Collecteur	Remarque
Eaux pluviales façade	Non vu	

Anomalies

- Eaux usées mal raccordées

Remarques & observations

- Il est rappelé que les eaux usées et les eaux pluviales ne doivent pas être mélangées
- Il convient de vidanger, désinfecter et remblayer tous les dispositifs d'ANC
- Il convient de supprimer tout siphonement et décantation des eaux usées
- Il convient de raccorder directement les eaux usées à la boîte de branchement sans interposition d'un prétraitement
- Les regards de visite doivent être systématiquement équipés d'une cunette et d'un tampon fonte hydraulique

Conclusion

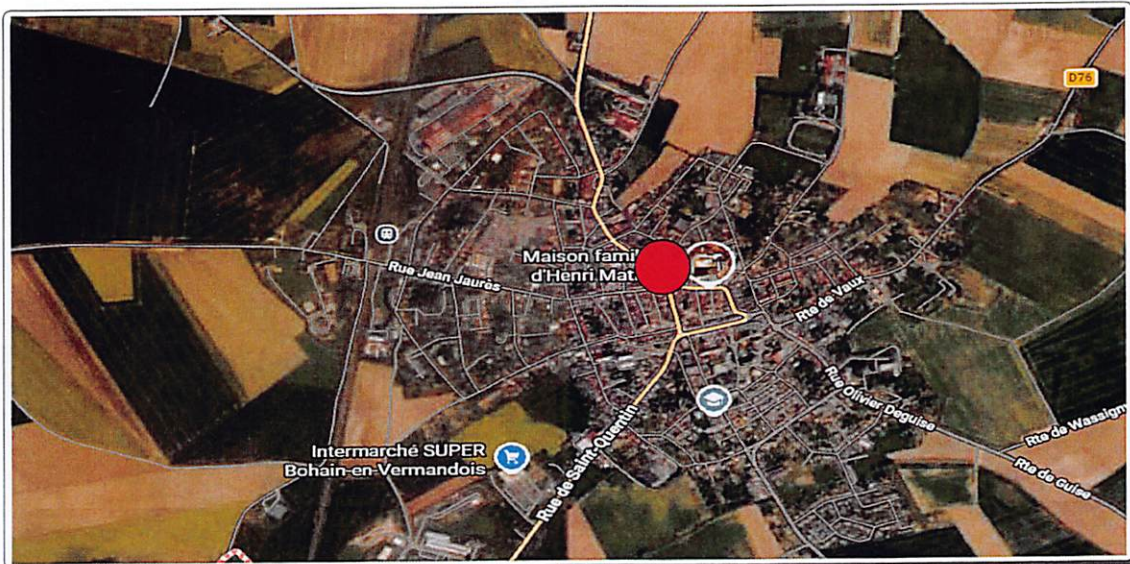
Dans le cas de la vente de l'immeuble, l'acquéreur fera procéder à la mise en conformité de son installation d'assainissement dans un délai d'un an à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

Le contrôle a été réalisé par un simple examen visuel et exclusivement sur la base des informations et documents fournis par le propriétaire de l'immeuble lors de la visite ou son représentant. La validité du document est limitée à un constat de l'installation à la date du contrôle sans que cela ne constitue une garantie de bon fonctionnement pour une durée quelconque.

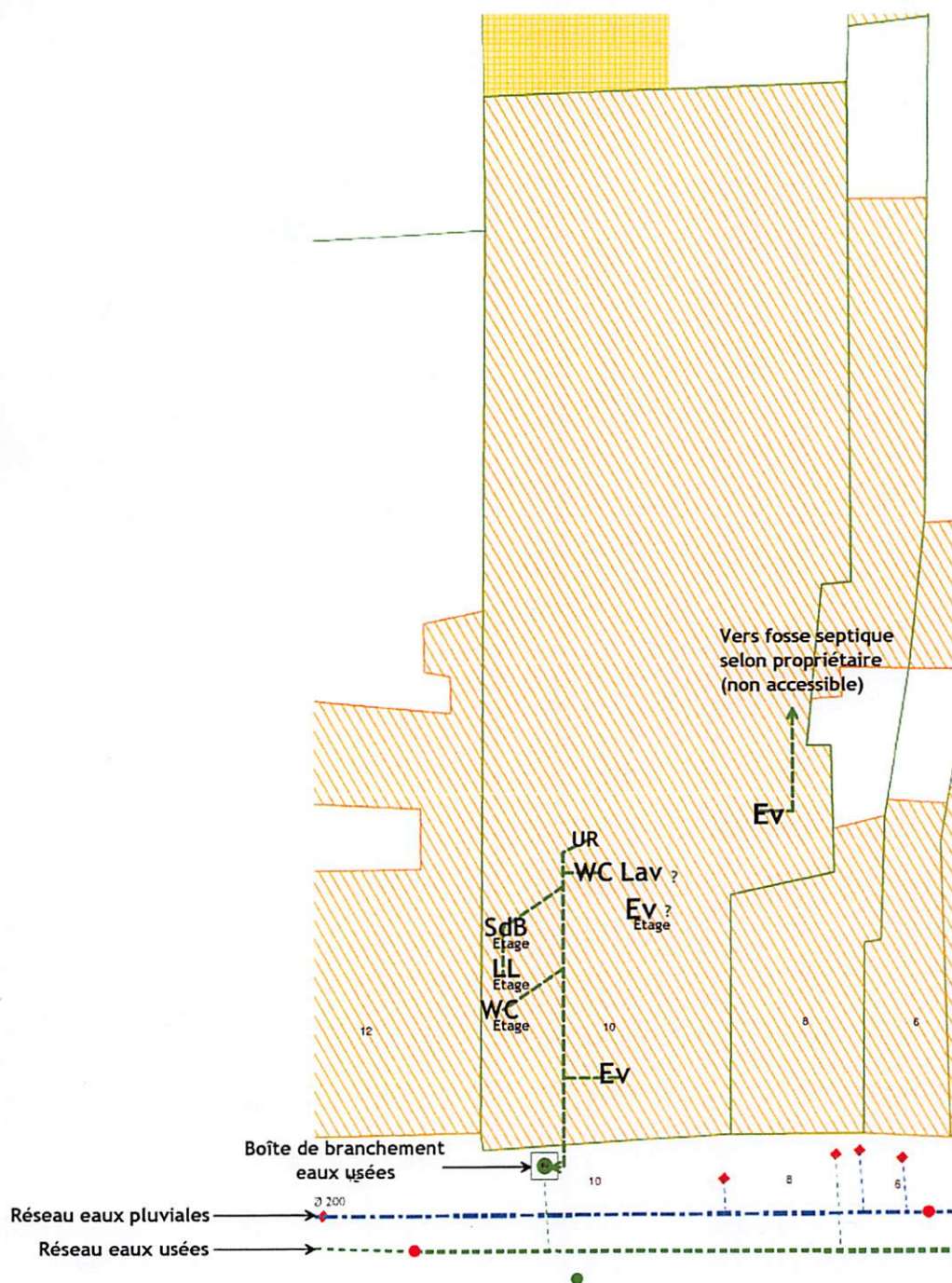
Contrôle d'Installations d'Assainissement

SCI TOI
10 RUE FAGARD
02110 BOHAIN-EN-VERMANDOIS

Date du contrôle: 04/09/2026



Contrôle d'Installations d'Assainissement



Cuis	Cuisine	Dou	Douche	FS	Fosse Septique	PI	Puits d'infiltration
WC	Toilettes	Baig	Baignoire	FTE	Fosse Toutes Eaux	TP	Trop Plein
SdB	Salle de bains	FaV	Fosse à Vidanger	MS	Microstation	RV	Regard de Visite
Gar	Garage	BaG	Bac à Graisse	G	Gouttière	RPI	Regard Pied Immeuble
LV	Lave Vaisselle	DECO	Bac Décolloïdeur	CIT	Citerne		
LL	Lave Linge	FCL	Filtre Cheminement Lent	PR	Poste de Relevage	-----	Réseau Eaux Usées
Ev	Evier	PF	Préfiltre	~~~~~	Fossé	-----	Réseau Eaux Pluviales
Lav	Lavabo	FB	Filtre Bactérien	>>>>	Caniveau	-----	Réseau Unitaire