

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA  
COPROPRIETE 40-42 RUE DU MOULIN**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**SCP CHAUVIN & ASSOCIES  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES  
1 Rue des Minimes -BP 30137  
02404 CHATEAU-THIERRY Cedex  
Tél. 03.23.69.21.01  
Bureau secondaire  
34 Rue du Docteur Manichon – BP8  
02210 OULCHY LE CHATEAU  
Tél. 03.23.55.21.27**

**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
CHAUVIN ASSOCIES  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES  
BP 30137  
1 Rue des Minimes  
02404 CHATEAU-THIERRY Cedex  
Tél. 03.23.69.21.01**

**EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ**

**LE ONZE AVRIL**

De 9 heures à 11 heures 30

**A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE 40-42 RUE DU MOULIN, 02200 SEPTMONTS, représenté par son syndic la SARL RAGANNE GESTION, société à responsabilité limitée au capital de 100 000,00 Euros, immatriculée au RCS de SOISSONS sous le n°380 092 171, dont le siège social se trouve 191 Avenue de Reims, 02200 VILLENEUVE SAINT GERMAIN, dûment habilitée à engager la présente procédure d'exécution par délibération d'Assemblée Générale des Copropriétaires du 26 juin 2023 en ses articles 10 à 12, n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ladite société agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;**

Elisant domicile en l'étude de la SCP CHAUVIN ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à la résidence de CHATEAU THIERRY (Aisne), y demeurant 1 Rue des Minimes et en celle de Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS (Aisne), y demeurant 32 Avenue de Soissons, 02400 CHATEAU THIERRY, laquelle se constitue pour lui sur la présente poursuite et au cabinet de laquelle, pourront être notifiés tous les actes et toutes significations relatives à la saisie ;

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 17 septembre 2024, signifié le 24 septembre 2024, ayant acquis force de chose jugée selon certificat de non-appel délivré le 30 octobre 2024,

Un bordereau d'inscription d'hypothèque du Syndicat des Copropriétaires publié au SPF de l'Aisne le 28.12.2023 Sages 0204P01, Vol 2024 V n°4259 ;

Un bordereau d'inscription d'hypothèque légale en vertu des jugements de condamnations publié au SPF de l'Aisne le 29.11.2024, Sages 0204P01, Vol 2024 V n°3894 ;

Et de l'hypothèque légale du Syndicat des Copropriétaires garantissant les créances de toutes natures relatives à l'année courante ainsi qu'au quatre dernières années échues, issue de l'article 2402-3° du code civil ;

Et procédant conformément à l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, les articles L141-1 et L142-3 du code des procédures civiles d'exécution portant réforme des procédures civiles d'exécution à l'effet de recueillir tous les renseignements nécessaires à la vente aux enchères de l'immeuble décrit ci-dessous :

#### **Commune de SEPTMONTS (Aisne)**

Les parts et portions détenues par Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ dans les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à SEPTMONTS (Aisne), 40-42 Rue du Moulin, cadastré :

- Section C n°1101, lieudit "Le Moulin de Septmonts", d'une contenance de 27 centiares ;
- Section C n°1164, lieudit "40 Rue du Moulin, d'une contenance de 11 ares 50 centiares ;
- Section C n°1348, lieudit "Le Moulin de Septmonts" d'une contenance de 4 ares 40 centiares ;

A savoir les lots de copropriété suivants :

Les lots n°24, 25, 46, 47, 48, 49, 58, 59, 61, la moitié indivise du lot n°64, les lots n°65, 66, 67 et 68, l'ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître CROZAT, Notaire à GUEUX (Marne), le 12.09.2014 et d'un modificatif de l'état descriptif de division et de règlement de copropriété dressé par Maître BRUYERRE, Notaire à SOISSONS (Aisne), le 04.07.2016 ;

Je, Maître François CHAUVIN, Commissaire de Justice Associé de la SCP CHAUVIN ASSOCIES, soussigné ;

Me suis rendu ce jour, Commune de SEPTMONTS (Aisne), 40-42 Rue du Moulin, dans Les lots n°24, 25, 46, 47, 48, 49, 58, 59, 61, la moitié indivise du lot n°64, les lots n°65, 66, 67 et 68, où là étant et en présence de Monsieur Damien BUREAU, diagnostiqueur mandaté à l'effet d'établir des diagnostics prévus au code de

procédures civiles d'exécution et de Monsieur Alain FOURNIER, gérant de la SARL RAGANNE GESTION, syndic de la COPROPRIETE 40-42 RUE DU MOULIN, où l'état, les lots étant ouverts à tous vents et n'ayant pas de délimitations formelles, j'ai constaté ce qui suit :

### **PARKINGS NIVEAU ZERO**

#### **LOTS N°46 – 47 – 48 ET 49**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°1 ET 2**

Emplacement théorique des parkings, lots n°47 – 48 et 49 ;

Métallique laquée blanche, l'ensemble recouvert d'une peinture blanche usagée, présence de fientes de pigeons, le tout très sale ;

Je constate que les cloisons de l'appartement n'ont pas été posées ;

Présence d'une palissade en plaques de béton et poteaux béton brut ;  
Présence d'emplacements destinés aux parkings numérotés 46, 47, 48 et 49 ;

Vue générale de la cour Ouest destinée aux parkings de l'ensemble immobilier :  
**(CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°3 A 5) ;**

### **CAVES NIVEAU ZERO**

#### **LOTS N°58 - 59 ET 61**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°6 A 11**

Sous le bâtiment A, présence d'une cave destinée à l'emplacement des diverses caves affectées aux appartements situés dans le bâtiment A ;

Je constate que les caves ne sont pas matérialisées ;

La moitié indivise du lot n°64 se matérialise par les 3/6<sup>ème</sup> du couloir des caves non matérialisées, situé au centre de la cave prise dans sa globalité ;

#### **Sol :**

Pierres anciennes, à l'état brut, fortement épaufrées ;

#### **Murs :**

Pierres calcaires et joints ciment ;

#### **Plafond :**

Poutres apparentes à l'état brut et plancher en parpaings creux et joints ciment ;  
Je constate que cette cave ne dispose pas de l'électricité ;

Présence de trois piliers en parpaings bruts et joints ciment destinés à soutenir une poutre IPN ;

A l'entrée de la cave, présence d'une porte en planches, ancienne, vétuste et d'une ouverture maçonnée condamnée, fermée à l'aide de planches ;

## **NIVEAU DEUX**

### **LOT N°65 – BATIMENT B**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°12 A 17**

L'ensemble est à l'état brut avec absence d'électricité, de plomberie, absence de descente d'eaux usées ;

#### **Sol :**

Plancher ancien, vétuste ;

#### **Murs :**

Pierres calcaires à l'état brut avec joints plâtre ;

#### **Plafond :**

Poutres apparentes avec plancher bois situé au-dessus ;

Présence de deux ouvertures maçonnées munies de fenêtres en bois, double vitrage, poignées béquille métalliques laquées blanches en bon état, le tout recouvert d'une peinture blanche usagée avec poussière et toiles d'araignées ;

Présence d'une cloison partiellement posée, en béton cellulaire à l'état brut ;

### **LOT n°25 – BATIMENT C**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°18 A 22**

Je constate la présence d'un grenier à l'état brut ;

#### **Sol :**

Plancher ancien, vétuste ;

#### **Murs :**

Pierres calcaires et joints au plâtre, l'ensemble ancien ;

La charpente est apparente, à l'état brut ;

La toiture est constituée d'ardoises, l'ensemble non isolé ;

## **LOT 24 – BATIMENT C**

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°23 A 26**

#### **Sol :**

Dalle de béton brut ;

Présence de murs en pierres calcaires et joints plâtre, l'ensemble ancien, en état d'usage ;

Je constate la présence d'un pan de toiture ;

La charpente est apparente ;

La toiture est en ardoises apparentes avec absence d'isolation ;

Présence de deux vasistas anciens, vétustes ;

Présence de gravats sur ce lot ;

Je constate que la trémie d'escalier est englobée dans le lot ;

## **LOT 66 – BATIMENT B**

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°27 A 32**

#### **Sol :**

Plancher ancien, à l'état brut, recouvert de laine de verre ;

#### **Murs :**

En pierres calcaires et joints plâtre ;

Je constate que deux ouvertures sont fermées à l'aide de béton cellulaire ;

Présence d'une cloison en béton cellulaire non terminée séparant les lots 65 et 66 ;

#### **Plafond :**

Poutres apparentes, plancher ancien, en état d'usage ;

Cet appartement ne dispose pas d'électricité ni d'eau et d'évacuation d'eaux usées ;

Il est éclairé à l'aide de deux fenêtres donnant sur rue, en bois, double vitrage, munies de poignées béquille métalliques laquées blanches, le tout est en bon état, sale avec présence de fientes de pigeons, de toiles d'araignées ;

La peinture est ancienne, sale ;

## **NIVEAU TROIS**

### **CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°33**

On y accède à l'aide d'une échelle télescopique, absence d'escalier menant au deuxième niveau ;

### **LOT n°67**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°34 A 38**

##### **Sol :**

Plancher vétuste en très mauvais état, présence de trous. Le plancher est partiellement vermoulu ;

##### **Murs et pignon ;**

Pierres calcaires et joints au plâtre, l'ensemble ancien, en état d'usage ;

La charpente est apparente ;

La toiture est en tuiles mécaniques, ancienne, présence de quelques jours apparents ;

Présence de tuiles translucides en état d'usage ;

### **LOT n°68**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°39 A 44**

##### **Sol :**

Plancher vétuste, en mauvais état, présence de nombreux trous ;

##### **Murs :**

Pierres calcaires et joints plâtre, l'ensemble ancien, en état d'usage ;

La charpente est apparente ;

Présence d'une toiture en tuiles mécaniques ancienne, présence de jours apparents et de tuiles translucides en état d'usage ;

Je constate la présence de déchets sur ce lot et notamment des chutes de placoplâtre ;

**ESCALIER COMMUN DONNANT ACCES AUX LOTS N°24 – 25 – 65 – 66 – 67 ET 68  
DU NIVEAU DEUX ET TROIS**

**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°45 A 55**

Présence d'un escalier dont les marches et contremarches sont en béton brut, absence de rambarde autour de la trémie d'escalier ;

Je constate la présence de murets et de murs de descente d'escalier en parpaings bruts et joints ciment ;

Sur le palier du niveau un, présence d'une dalle de béton brut ;

Les murs sont pour partie en parpaings bruts et joints ciment en parfait état et pour l'autre partie recouverts d'un plâtre ancien, couvert d'un papier peint en très mauvais état ;

Le plafond est constitué de hourdis bruts et d'une dalle de béton en parfait état ;

Je constate la présence d'électricité avec points lumineux muraux, douilles, ampoules, globes de verre, en parfait état de fonctionnement ;

L'escalier se poursuit avec marches en béton brut en bon état ;  
Les murs de la descente d'escalier sont en parpaings bruts et joints ciment en parfait état ;

Le plafond est en béton coulé en parfait état ;

Présence d'électricité avec interrupteurs et deux points lumineux muraux avec douilles, ampoules et globes de verre, en parfait état ;

Au niveau du rez-de-chaussée (niveau zéro), le sol est en terre meuble recouverte de cailloux, l'ensemble ancien, en état d'usage ;

Les murs sont en parpaings bruts et joints ciment en parfait état ;  
Je constate la présence d'un mur donnant dans une cave, celui-ci est en pierres calcaires anciennes, fortement épaufrées ;

A la sortie du couloir, présence d'un interrupteur double, d'un point lumineux mural avec douille, ampoule, globe de verre, en parfait état de fonctionnement ;

**EXTERIEUR**

**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°56 ET 57**

Façade côté cour commune du bâtiment C, en pierres calcaires et joints ciment, l'ensemble ancien, usagé ;

Présence d'ouvertures condamnées à l'aide de parpaings bruts et joints ciment en parfait état ;

Au-dessus de ces ouvertures condamnées, je constate la présence d'une façade constituée de petites pierres calcaires et joints plâtre, l'ensemble ancien, en état d'usage, présence de quelques trous ;

Gouttières et descente de gouttière en zinc en bon état ;

La toiture est en ardoises, la toiture est ancienne, usagée, en mauvais état. Les vasistas sont de même en mauvais état ;  
Présence d'une corniche en pierres épaufrées ;

La toiture du bâtiment B est en tuiles mécaniques, la toiture est ancienne. Présence d'une corniche en pierres fortement épaufrées ;

Perpendiculaire à cette toiture, le bâtiment C dispose de deux toitures en ardoises, l'ensemble est ancien, vétuste ;  
Présence de deux noues en feuilles de zinc en mauvais état (CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°58 ET 59) ;

#### CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°60 A 63

Façade arrière du bâtiment A dans lequel se trouvent les caves non définies et donnant sur la cour orientée Ouest où se trouvent les places de parking ;

Je constate que cette façade est en pierres calcaires et joints ciment, l'ensemble ancien, usagé avec présence d'importantes épaufrures et dégradations sur les pierres, à proximité du sol ;

Corniche en pierres fortement épaufrées, présence d'une importante fissure au centre de la façade ;

Je constate la présence de trois tirants métalliques maintenant l'ensemble immobilier ;

A gauche de cette façade, je constate la présence de la porte d'entrée des caves, objet du présent procès-verbal, la porte est en planches, ancienne, vétuste avec absence de serrure ;

La toiture est en ardoises, récente, en parfait état ;

Gouttières et descente de gouttière en zinc en parfait état ;

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°64 A 67**

Façade du bâtiment B donnant sur rue en pierres calcaires et joints ciment et plâtre, l'ensemble ancien, vétuste le long du trottoir ;

La toiture est en tuiles mécaniques, ancienne, vétuste, en état médiocre ;

Présence d'une descente de gouttière en zinc en bon état, la gouttière en zinc est en mauvais état, fortement dégradée ;

Corniche constituée de pierres anciennes, épaufrées ;

Sont apparentes, les fenêtres en bois, double vitrage, recouvertes d'une peinture blanche usagée, présence de fientes de pigeons, de nids d'hirondelles. Le double vitrage est sale ;

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°68 A 70**

Pignon du bâtiment B en pierres calcaires et joints plâtre et ciment, l'ensemble ancien, en état d'usage, les joints sont fortement dégradés à proximité du trottoir ;

Je constate la présence de la fenêtre du lot n° 65 en bois peint, double vitrage, en bon état, la peinture est usagée. Présence de fientes de pigeons, les vitres sont sales ;

Présence d'une paire de volets en bois anciens, vétustes ;

La corniche est en pierres anciennes, vétustes ;

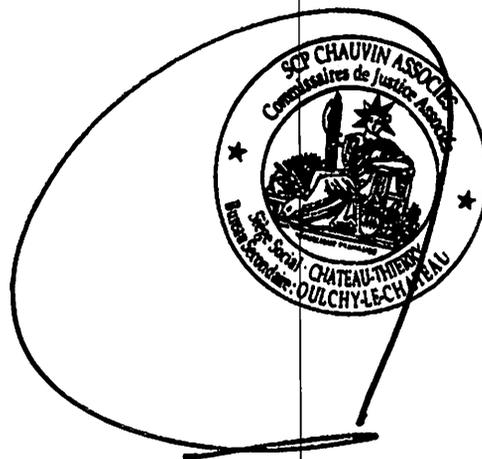
La gouttière et la descente de gouttière sont en zinc en mauvais état ;

La toiture est en tuiles mécaniques, ancienne, vétuste, couverte de mousse ;

N'ayant plus d'autres constatations à faire, je me suis retiré à l'effet de dresser le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**COÛT : CINQ CENT QUARANTE SEPT EUROS QUARANTE CINQ CENTIMES.**

EMOLUMENT	446,81 E
FRAIS DE DEPLACEMENT	9,40 E
TOTAL H.T.	456,21 E
T.V.A. à 20%	91,24 E
TOTAL T.T.C.	547,45 E





1



2



3





4

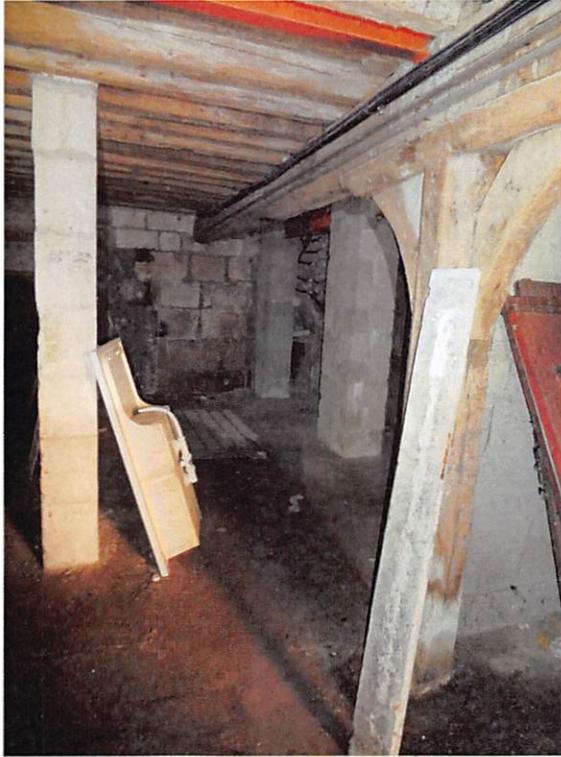


5

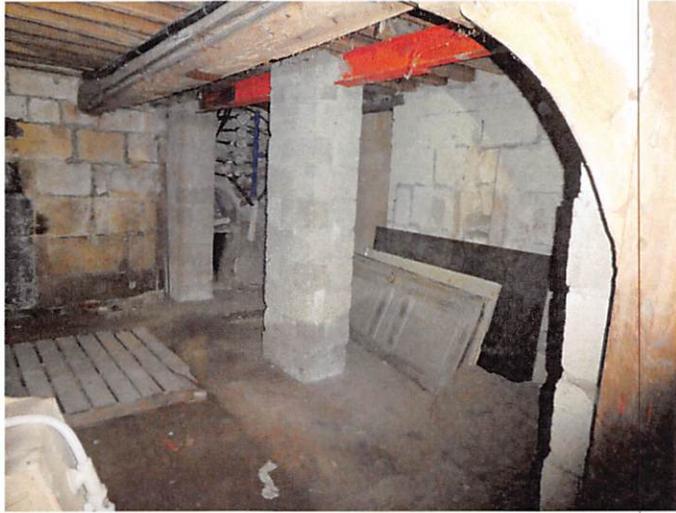


6





7



8





9



10

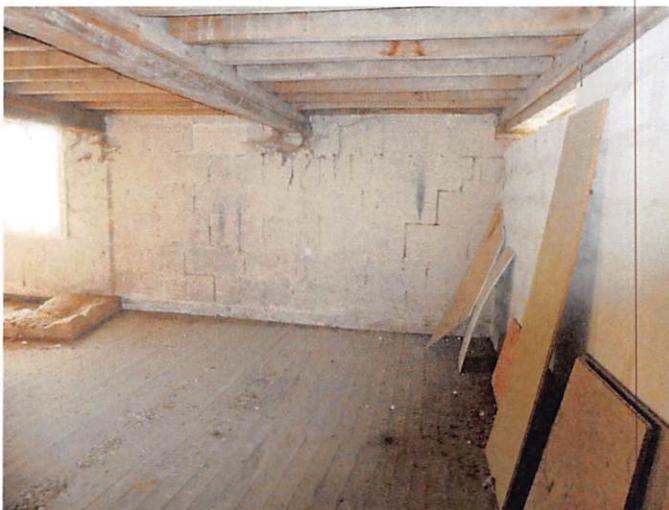




11



12

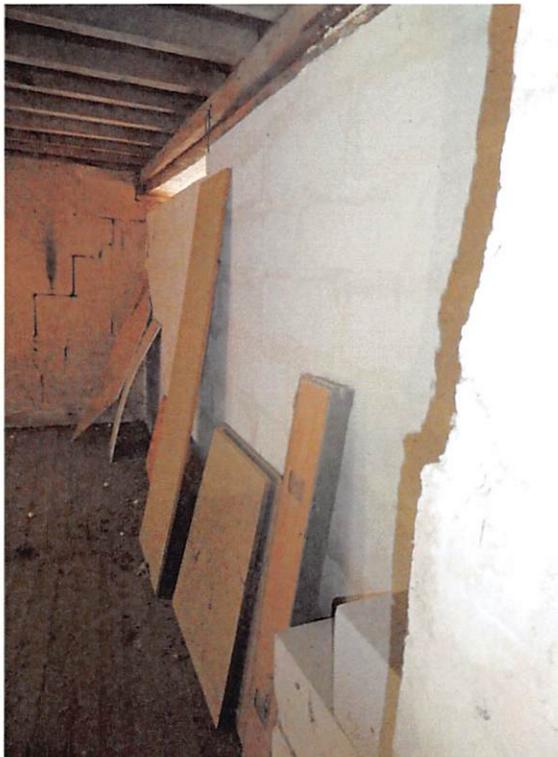


13





14



15



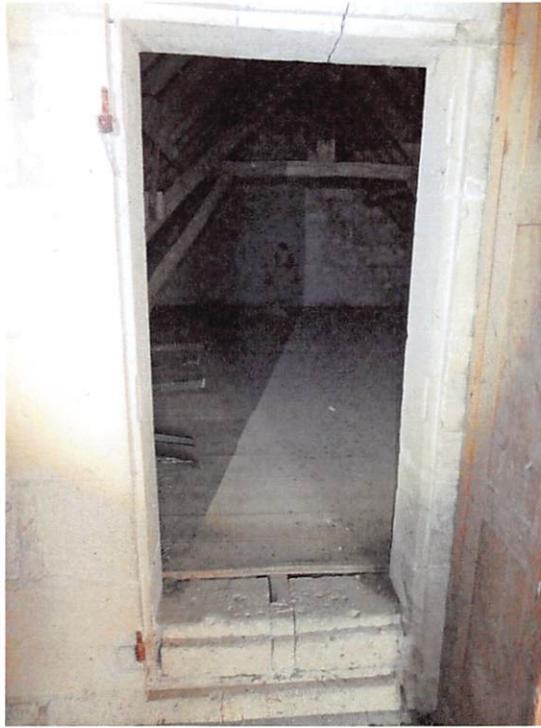


16

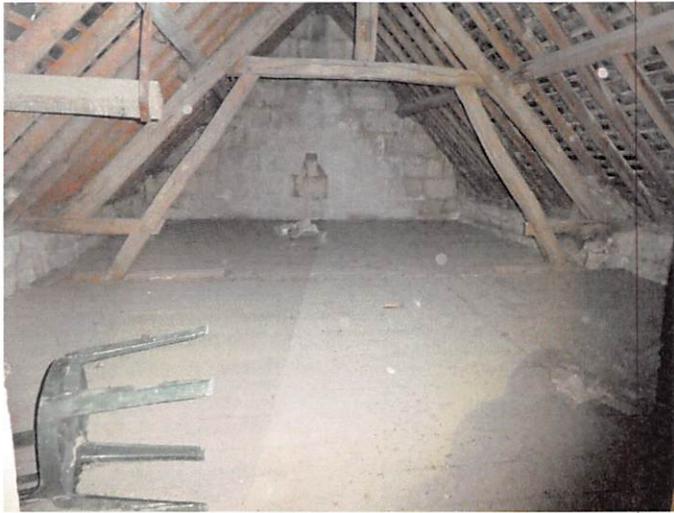


17

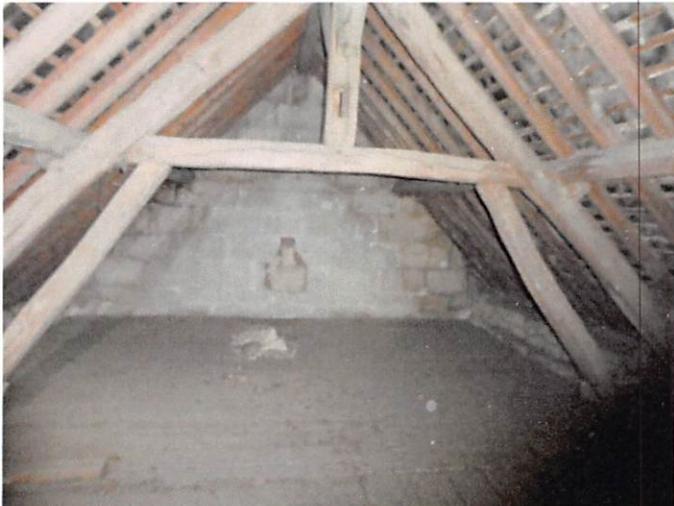




18



19



20





21



22



23





24



25

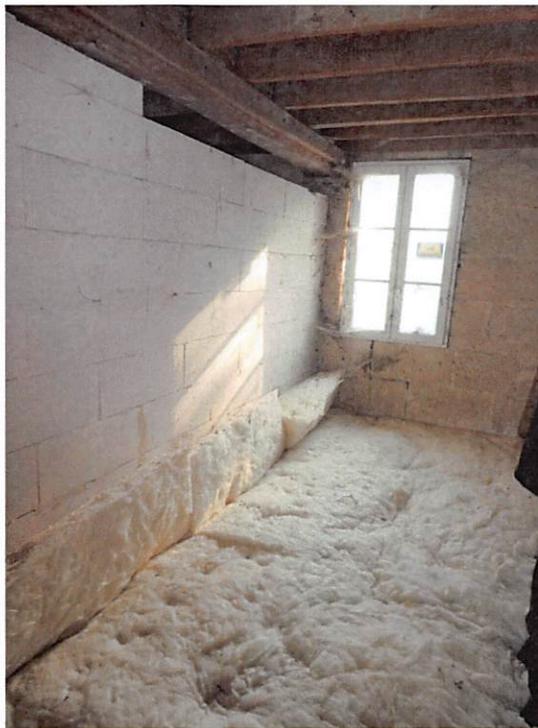


26





27

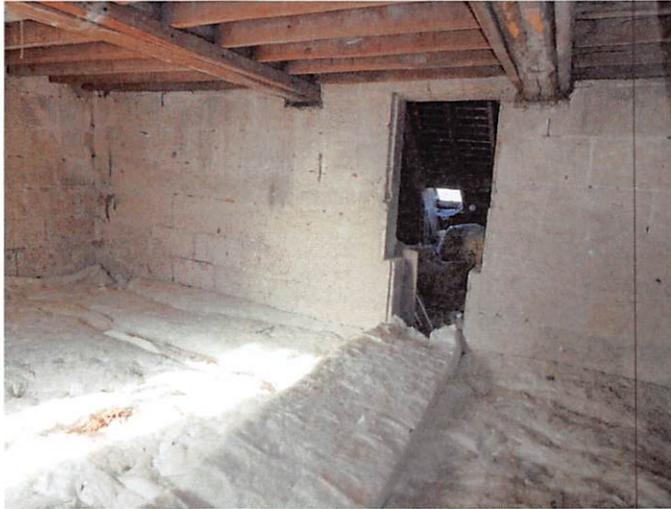


28

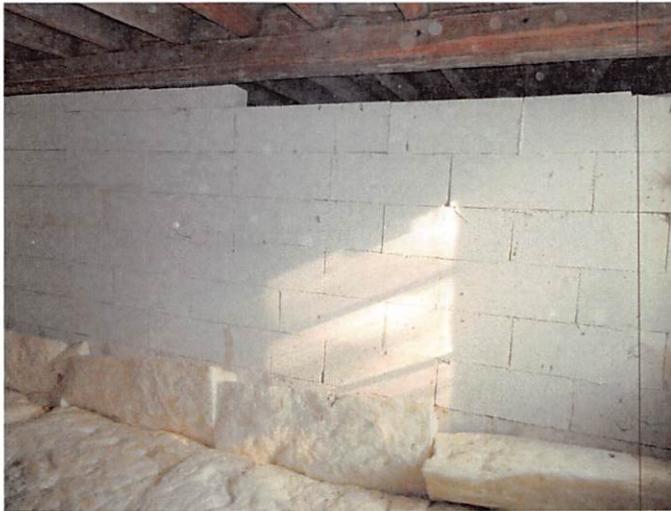


29

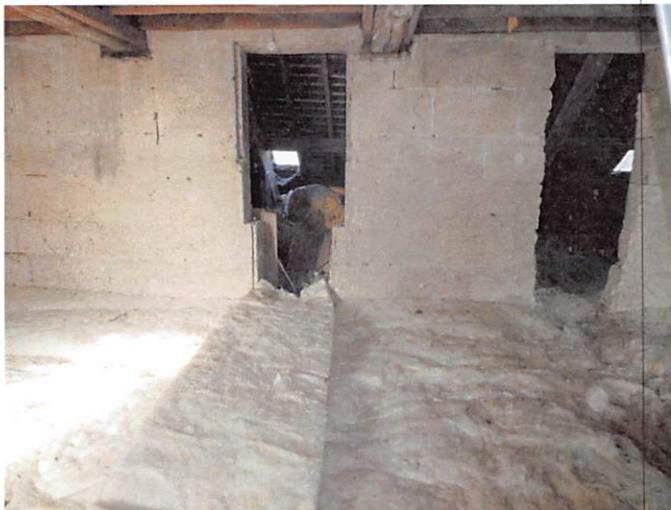




30



31



32



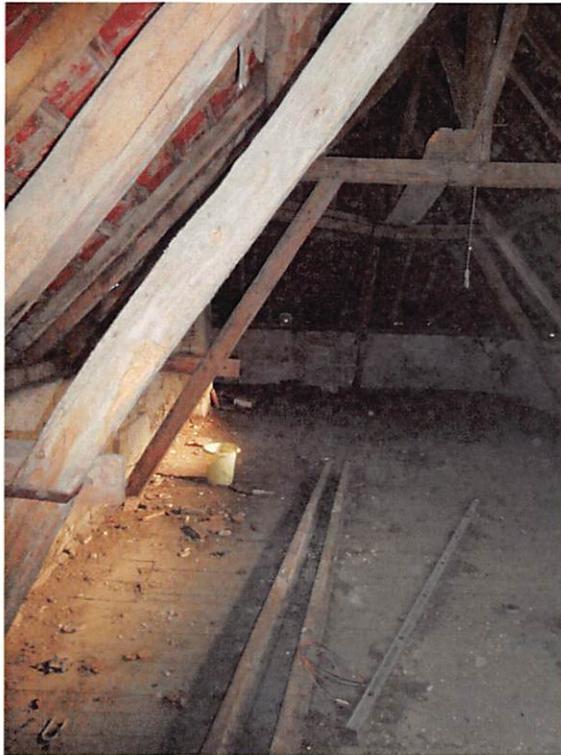


33

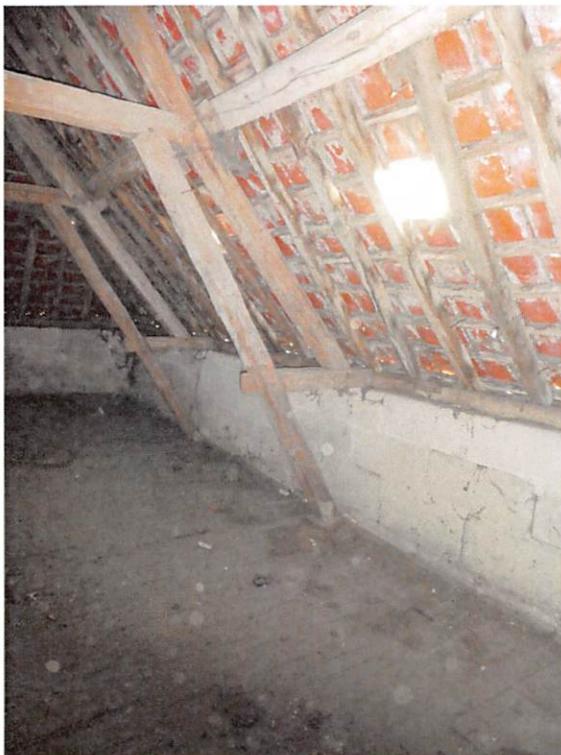


34



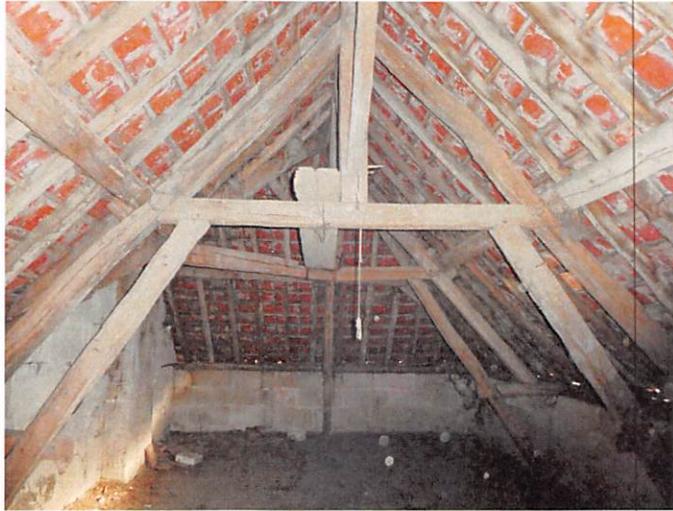


35



36





37



38



39





40



41





42



43



44





45



46



47

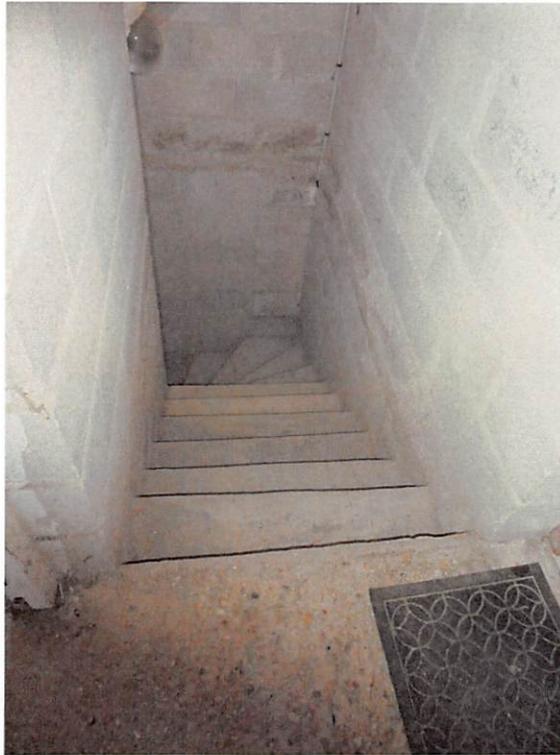


48

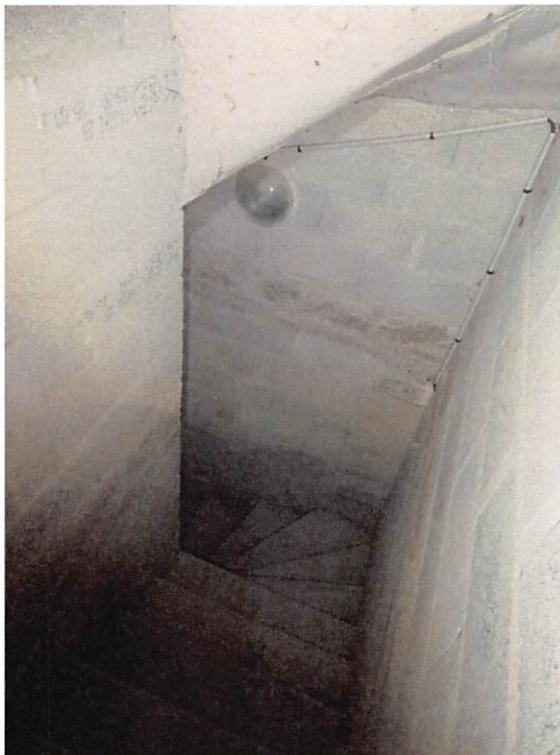


49



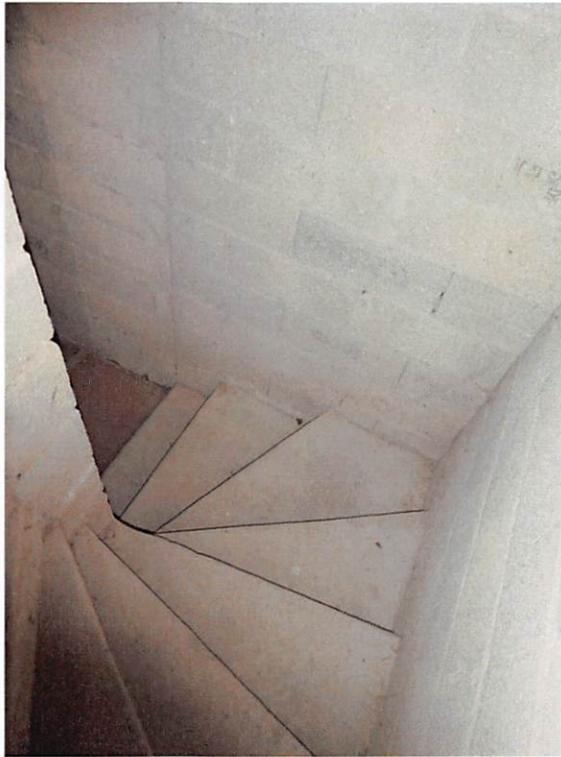


50

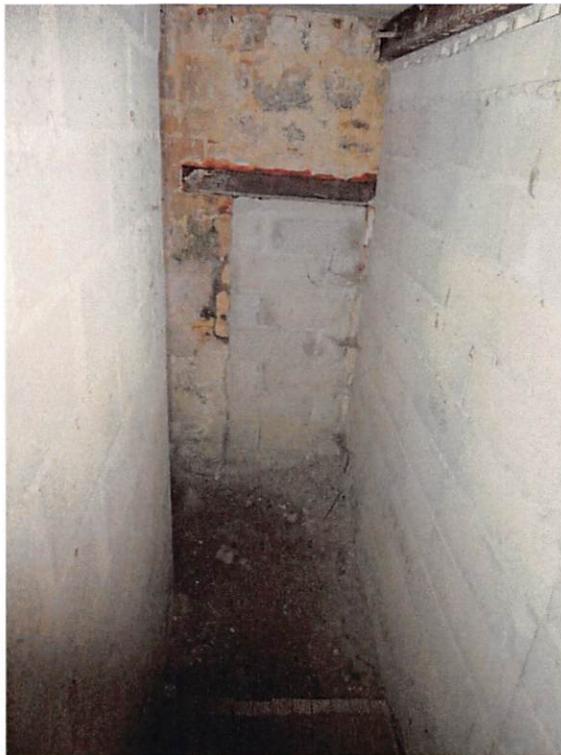


51



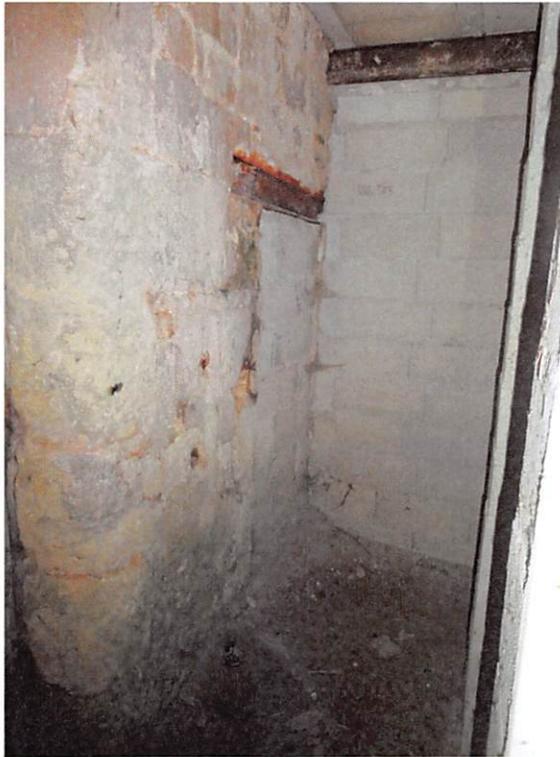


52



53





54



55





56



57



58





59



60





61



62





63



64





65



66



37



67



68



69





70

