

**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**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX

LE NEUF MARS

De 11 heures à 13 heures 30

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TOUR SAINT WAAST,
Syndicat des copropriétaires immatriculé au répertoire SIREN sous le n°352 789 275, dont le siège social est 10 Place de Laon, 02200 SOISSONS, agissant par son Syndi, la SARL CONSEIL GESTION, société à responsabilité limitée exerçant sous l'enseigne AGENCE DE LA FORET, au capital de 7 640,00 Euros, immatriculée au RCS de SOISSONS sous le n°428 233 464, dont le siège social se trouve 14 Avenue du Général Leclerc, 02600 VILLERS COTTERETS, dûment habilitée à engager la présente procédure d'exécution par délibération d'Assemblée Générale des Copropriétaires du 30 septembre 2024 en son article 15 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 au cabinet de Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, 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 de :

- La copie exécutoire d'une ordonnance d'injonction de payer du 3 novembre 2021 signifiée le 18 novembre 2022, ayant acquis force de chose jugée ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel ;

- La copie exécutoire d'un jugement du Tribunal Judiciaire de SOISSONS du 19 juin 2025 signifié le 26 juin 2025, ayant acquis force de chose jugée ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel ;
- Un bordereau d'inscription d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires du 14.01.2025, Vol 0204P01, 2025 V 93 et un bordereau rectificatif repris par ordre le 17.01.2025, Vol 0204P01, 2025 V 164 ;
- Un bordereau d'inscription d'hypothèque légale attachée au jugement de condamnation du 02.07.2025, Vol 0204P01, 2025 V 2249 ;

Et procédant, conformément à l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, les articles L 141-1 et L 142-3 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 SOISSONS (Aisne), les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à SOISSONS (02200), 10 Place de Laon, cadastré section BW n°72, lieudit "10 Place de Laon", d'une contenance de 28 ares 75 centiares et portant sur :

- Le lot n°47, un appartement au 6^{ème} étage et les 22/1400èmes des parties communes générales et du sol de l'ensemble immobilier ;
- Le lot n°102, un grenier portant le n°22 et les 1/1400èmes des parties communes générales et du sol de l'ensemble immobilier ;
- Le lot n°111, un cellier portant n°6 pignon nord-est, et les 1/1400èmes des parties communes générales et du sol de l'ensemble immobilier ;
- Le lot n°120, un garage situé au sud portant le n°1, et les 3/1400èmes des parties communes générales et du sol de l'ensemble immobilier ;

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots visés ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, établis par Maître Jean MULLER et André BUREAU, Notaires à SOISSONS, le 25 mai 1966 publié à la Conservation des hypothèques de SOISSONS le 27 juin 1966, Vol 3245 n°34 ;

Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété reçu par Maître Dominique BULTOT, Notaire à SOISSONS le 20 octobre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de l'Aisne le 4 novembre 2010, Vol 0204P03, 2010 p n°2546

Et d'un modificatif de règlement de copropriété reçu par acte de Maître Dominique BULTOT, Notaire à SOISSONS le 22 septembre 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de l'Aisne le 13 octobre 2011, Vol 0204P03, 2011 P n°2486

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

Me suis rendu ce jour, Commune de SOISSONS (Aisne), 10 Place de Laon, dans les lots n°47, 102, 111 et 120, lots de copropriété appartenant à [REDACTED]

[REDACTED] né le 17 octobre 1970 à [REDACTED], 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, de Madame DIVENGI Patricia, mère de Monsieur DIVENGI Nagui, locataire des lots n°47 et 111, de Monsieur DENAN, locataire du lot n°120, j'ai constaté ce qui suit :

GARAGE – LOT N°120

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°1 A 3

Sol :

Dalle de ciment strié en bon état, quelques micro fissures ;
Une dalle de béton présentant des épaufrures ;

Murs :

Parpaings bruts et joints ciment en parfait état ;

Plafond :

Dalle de béton brut en parfait état ;

Equipement électrique :

Deux prises ;

Présence d'une porte métallique coulissante en parfait état de fonctionnement, peinture blanche et crème face intérieure, usagée ;

CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°4

Porte coulissante, face extérieure, en état de fonctionnement avec serrure et clé en état de fonctionnement, peinture blanche dégradée ;

CELLIER N°6 – LOT N°111

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°5 A 8 ET 92 A 96

Sol :

Dalle de béton brut en bon état ;

Murs :

Parpaings bruts et joints ciment en bon état ;

Plafond :

Dalle de béton brut en bon état ;

Présence d'une porte métallique ajourée avec poignée béquille métallique et serrure avec clé, en état de fonctionnement ;

Elle est recouverte d'une peinture jaune usagée, présence de dégradations (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°10**) ;

GRENIER N°22 – LOT 102

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°9 ET 10 - 97 A 100

Sol :

Dalle de béton brut en bon état ;

Murs :

Parpaings bruts et joints ciment, recouverts d'une peinture jaune pâle en état d'usage ;

Plafond :

Dalle de béton brut recouverte d'une peinture jaune en bon état ;

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°11 ET 12

Porte métallique en bon état, recouverte d'une peinture jaune quelque peu usagée avec traces de salissures. Je constate que cette porte est ajourée ;
Poignée béquille métallique, rive-bloc et serrure avec clé sont en état de fonctionnement ;

LOT N°47 – APPARTEMENT SITUE AU 6^{ème} ETAGE

ENTREE – COULOIR

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°13 A 22

Sol :

Linoléum ton jaune usagé, présentant de petites dégradations et notamment à l'entrée de la salle de séjour, présence de dégradations le long des plinthes ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture grise, les plinthes sont usagées ;

Murs :

Peinture grise pour partie, dégradée, en mauvais état ;
Pour l'autre partie, peinture blanche grossièrement appliquée avec traces de rouleaux ;

Plafond :

Dalles de polystyrène blanches en état d'usage, présence d'importantes traces de peinture grise en cueillie de plafond ;

Equipement électrique :

Un interphone de marque "T.E" couvert de peinture, hors d'usage ;

Deux interrupteurs anciens avec taches de peinture ;
Deux appliques murales avec douilles et ampoules et verres en opaline, un verre est absent ;
Une prise descellée ;

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°23 ET 24

Présence d'un **placard** :

Sol :

Dalle de béton brut ;

Murs :

Papier peint à motifs "feuilles" ancien, présentant quelques dégradations ;

Plafond :

Dalles de polystyrène blanches en état d'usage ;

Présence de deux étagères en bois en bon état, recouvertes d'une peinture blanche usagée ;

Présence d'une tringle à vêtements métallique, en bon état ;

Présence de petites étagères en état moyen, de nombreuses étagères sont absentes ;

Le placard est muni de deux portes à montants en bois avec une poignée bouton métallique couverte de taches de peinture ;

Les portes sont recouvertes d'une peinture blanche grossièrement appliquée, sale, présence de taches de peinture grise ;

Présence d'une porte palière en bois verni, le vernis présente quelques dégradations face intérieure et extérieure, présence d'importantes dégradations sur la tranche de la porte ;

Autour de la poignée bouton, le bois est éclaté (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°25**) ;

Une barre de seuil en métal en bon état ;

Je constate la présence d'un judas avec cache en état de fonctionnement, d'un verrou sécurit en état de fonctionnement et d'une barre de sécurité hors d'usage ;

Poignée bouton métallique avec serrure et clé, la serrure est hors d'usage ;

W.C.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°26 A 31

Sol :

Linoléum imitation carrelage usagé notamment le long des plinthes ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture grise en mauvais état ;

Murs :

Peinture grise en très mauvais état, dégradée, présence de nombreux trous rebouchés ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture grise avec présence de taches de peinture blanche, l'ensemble en état médiocre ;

Equipement électrique :

Une arrivée murale avec douille, ampoule ;

Un interrupteur, en état de fonctionnement, avec taches de peinture ;

Equipement sanitaire :

Une cuvette en faïence blanche avec réservoir dorsal de même nature, chasse d'eau double vitesse et double abattant en plastique blanc, la chasse d'eau est en état de fonctionnement ;

Cette pièce dispose d'une porte en bois, recouverte sur ses deux faces d'une peinture blanche et grise sale ;

Poignée béquille métallique, rive-bloc, serrure et verrou papillon de même nature sont en état de fonctionnement, taches de peinture sur les plaques de propreté ;

Autre équipement :

Une barre de seuil en inox en état d'usage ;

SALLE DE BAINS

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°32 A 42

Sol :

Linoléum imitation carrelage en état moyen avec présence de traces de piètements et des taches de rouille ;

Plinthes :

Linoléum de même nature, en état d'usage ;

Murs :

Pour partie, carrelage ton jaune ancien, en état d'usage avec présence de plusieurs trous chevillés apparents, certains rebouchés ;

Pour l'autre partie, peinture grise en mauvais état, sale avec présence d'importantes dégradations et quelques écailles ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture grise en très mauvais état avec présence de traces de moisissure et d'écailles ;

Equipement électrique :

Un interrupteur simple ;

Deux prises dont une couverte de peinture ;

Une arrivée murale avec fils apparents, douille et ampoule, en état de fonctionnement ;

Autre équipement :

Une évacuation d'eau par tuyau PVC ;

Une arrivée d'eau par robinet en inox ;

Equipement sanitaire :

Un lavabo sur colonne en faïence blanche ancien, avec taches de calcaire, descellé, absence de joint pompe ;

Il est équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, en inox, en état de fonctionnement, entartré et sale ;

Une baignoire en faïence blanche fortement entartrée avec un choc dans son fond, le joint pompe est en mauvais état, dégradé ;

Présence d'une robinetterie en inox avec robinet mitigeur, flexible, pomme de douche en plastique et inox, l'ensemble en état d'usage, fortement entartré ;

Le joint pompe est en mauvais état, présence de moisissures ;

Cette pièce dispose d'une porte en bois, recouverte, face extérieure d'une peinture grise sale, face intérieure, présence de traces de salissures et de très nombreux trous ;

Poignée béquille métallique, rive-bloc, serrure et verrou papillon de même nature sont en état de fonctionnement ;

A noter : Taches de peinture sur les plaques de propreté ;

Absence de barre de seuil ;

CHAMBRE n°1

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°43 A 50

Sol :

Linoléum imitation parquet en très mauvais état, présence de rayures, de taches de peinture et d'accrocs ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture blanche en mauvais état. Je constate qu'une partie de la plinthe a été arrachée, les fils électriques sont apparents ;

Murs :

Peinture blanche en mauvais état, sale ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture blanche en état d'usage ;

Equipement électrique :

Deux interrupteurs simples sales ;

Quatre prises ;

L'installation est ancienne ;

Autre équipement :

Un radiateur en tôle recouverte d'une peinture blanche usagée avec traces de salissures, présence de points de rouille ;

Il est équipé d'un robinet simple sale, brûlé ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une porte-fenêtre deux vantaux et un châssis fixe, en PVC blanc, double vitrage, munie d'une poignée béquille en plastique ton crème, l'ensemble en très bon état, les montants sont sales ;

A noter : Sur les montants supérieurs, traces de colle et un crochet collé ;

A noter : La grille d'aération haute est absente

Elle est équipée d'un volet roulant mécanique, à manivelle laquée blanche. Je constate que le mécanisme est hors d'usage, le volet roulant ne remonte pas ;

Cette pièce dispose d'une porte en bois, recouverte face intérieure d'une peinture blanche très sale, face extérieure d'une peinture blanche sale. Absence de rive-bloc et de serrure ;

Une barre de seuil en inox avec un choc important ;

CHAMBRE N°2

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°51 A 58

Sol :

Linoléum imitation parquet grossièrement découpé le long des plinthes, en état moyen ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture blanche en mauvais état, sale ;

Murs :

Peinture blanche sur plâtre grossièrement préparé, l'ensemble en mauvais état, présence d'importantes dégradations et taches ton bleu sur un angle ;

Présence de traces sombres par endroits ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture blanche en bon état ;

Equipement électrique :

Deux interrupteurs simples sales ;

Trois prises ;

Une arrivée murale avec fils apparents, douille et ampoule, en état de fonctionnement ;

Autre équipement :

Un radiateur en tôle recouvert d'une peinture blanche usagée. Il est équipé d'un robinet simple, le robinet fuit ;
Une barre de seuil en inox en bon état ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une porte-fenêtre, deux vantaux, montants PVC blanc, double vitrage, munie d'une poignée béquille en plastique ton crème, l'ensemble est en bon état, les montants sont sales ;

Elle est équipée d'un volet roulant mécanique avec manivelle laquée blanche, la manivelle est dégradée, l'extrémité est absente ;

Le volet roulant en PVC est en état de fonctionnement, celui-ci est sale, à nettoyer ;

Je constate, enfin, sur le bâti de la porte, la présence d'importantes taches de peinture et la présence d'une importante dégradation dans le PVC, sur le vantail gauche (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°59**) ;

Cette pièce dispose d'une porte en bois, recouverte face intérieure d'une peinture blanche très sale, face extérieure d'une peinture blanche très sale ;

Poignée béquille métallique, rive-bloc et serrure sans clé sont en état de fonctionnement ;

BALCON

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°60 A 64

Des portes-fenêtres des chambres n°1 et 2, l'on accède à un balcon :

Sol :

Carrelage recouvert d'une peinture grise usagée, présence de traces de rouille et de taches de peinture ;

A noter : La peinture est fortement écaillée à l'extrémité des balcons ;

Présence d'un garde-corps en métal recouvert d'une peinture verte, l'ensemble est en bon état ;

CUISINE

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°65 A 77

Sol :

Linoléum imitation carrelage en très mauvais état, dégradé, présence de traces de rouille et de traces de meubles ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture grise très sale avec présence de taches de peinture blanche ;

Murs :

Peinture blanche très sale ;

Je constate la présence d'un carrelage ton jaune ancien, usagé, les joints sont encrassés. Présence d'une portion de carrelage blanc récent, sale, les joints sont encrassés ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture blanche, l'ensemble est sale, présence de plusieurs trous apparents ;

Equipement électrique :

Deux interrupteurs simples ;

Six prises dont deux hors d'usage ;

L'ensemble est sale ;

Une arrivée murale avec douille, ampoule, le globe de verre est absent ;

Equipement sanitaire :

Un évier, deux bacs, un égouttoir, en faïence blanche, l'ensemble ancien, usagé, présence d'innombrables chocs et dégradations dans le fond des bacs. Le joint pompe est hors d'usage ;

Il est équipé d'un robinet col de cygne eau chaude/eau froide, en inox, en état de fonctionnement avec traces de salissures ;

Présence d'un petit plan de travail recouvert d'un carrelage usagé, en état moyen ;

Sous évier, présence d'un placard deux portes et d'un placard une porte, l'ensemble en bois, munis de poignées métalliques et fermetures aimantées, les portes des placards sont très sales ;

A l'intérieur des placards, je constate que le fond est en ciment, sale ;

Dans cette pièce, présence d'un placard muni d'une porte en bois, recouverte d'une peinture crème très sale ;

Poignée métallique en bon état avec taches de peinture ;

A l'intérieur du placard, peinture crème ancienne, sale. Présence d'étagères en bois recouvertes d'un papier peint vinyle à motifs, l'ensemble sale, usagé ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une fenêtre deux vantaux, montants PVC blanc, double vitrage, munie d'une poignée béquille en plastique ton crème en état de fonctionnement, les montants sont sales avec présence d'importantes taches de colle ;

Elle est équipée d'un volet roulant mécanique avec manivelle métallique laquée blanche en bon état, sale. Le volet roulant est à nettoyer ;

Au-dessus du volet roulant, présence d'un point lumineux avec tube néon ne fonctionnant pas ;

Autre équipement :

Une grille d'aération haute sale, à nettoyer ;
Un radiateur en tôle recouvert d'une peinture blanche très sale. Il est équipé d'un robinet simple en bakélite, sale. Je constate que le robinet fuit ;
Une arrivée de gaz avec robinet en plastique, sale et flexible dans un grand état de saleté, sans bouchon ;

Cette pièce dispose d'une porte en bois, recouverte d'une peinture blanche sur ses deux faces, la peinture est très sale. La vitre du panneau central est cassée, les pareclozes sont partiellement absentes ;
Poignée béquille métallique, le rive-bloc est en mauvais état, couvert de peinture, une plaque de propriété est tordue, le tout couvert de taches de peinture, la serrure est en état de fonctionnement ;
Absence de barre de seuil ;

SALLE DE SEJOUR

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°78 A 87

Sol :

Linoléum ton jaune nuagé avec présence d'innombrables traces de piètements, de coupures, d'accrocs, le tout en très mauvais état ;

Plinthes :

En bois, recouvertes d'une peinture blanche sale ;

Murs :

Peinture blanche sale avec présence d'importantes traces de meubles, présence de nombreux stickers à décoller, présence de quelques trous rebouchés ;

Plafond :

Dalles de polystyrène recouvertes d'une peinture blanche en bon état ;

Equipement électrique :

Un interrupteur simple ;
Une arrivée murale avec douille, ampoule, globe de verre en opaline, en état de fonctionnement ;
Un boîtier de fibre ;
Une prise cassée, hors d'usage ;
Quatre prises dont deux cassées, hors d'usage ;

Autre équipement :

Un radiateur en tôle recouvert d'une peinture blanche usagée, sale. Il est équipé d'un robinet simple. Je constate que le robinet fuit ;
Présence d'une bassine d'eau sous le radiateur ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une porte-fenêtre deux vantaux, un châssis fixe, montants PVC blanc, double vitrage, munie d'une poignée béquille en plastique ton crème, l'ensemble en très bon état, les vitres sont sales ;

A noter : Les deux grilles d'aération hautes sont absentes ;

Elle est équipée d'un volet roulant mécanique, en PVC blanc, sale, présence d'une manivelle métallique laquée blanche sale, l'ensemble en état de fonctionnement ;

A l'entrée de la pièce, une porte en bois, à deux vantaux, recouverte d'une peinture blanche sale, les panneaux centraux sont munis de vitres opaques en bon état avec taches de peinture. Les parecloses sont déclouées par endroits ;

Poignée béquille métallique, le rive-bloc est en état d'usage, sale, la serrure est hors d'usage, le pêne est bloqué (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°88**) ;

BALCON

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°89 A 91

De la porte-fenêtre, l'on accède à un petit balcon :

Sol :

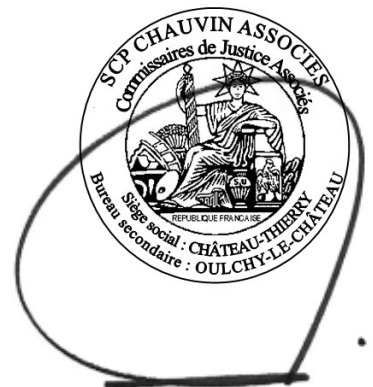
Carrelage recouvert d'une peinture grise présentant des traces de salissures, en état d'usage, quelques dégradations ;

Présence d'une balustrade en métal, recouverte d'une peinture verte, l'ensemble est en très bon état ;

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.

COUT : CINQ CENT QUARANTE SEPT EUROS QUARANTE CINQ CENTIMES.

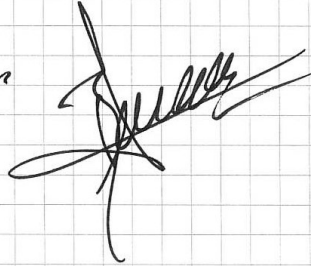
EMOLUMENT	446,81 E
FRAIS DE DEPLACEMENT	9,40 E
TOTAL H.T.	456,21 E
T.V.A. à 20%	91,24 E
TOTAL T.T.C.	547,45 E



Dossier n° D 700 00 18
SDC RESIDENCE TOUR SAINT WA

M^{me} DIVENGI Patricia .
mine du locataire M^r DIVENGI Nafui

M^r BUREAU Damien
digne tenant .



A Sceaux le 09 mars 2026.

M^r François CHAUVIN .

François CHAUVIN
Huissier de Justice Associé



1



2



3



4



5





6



7



8

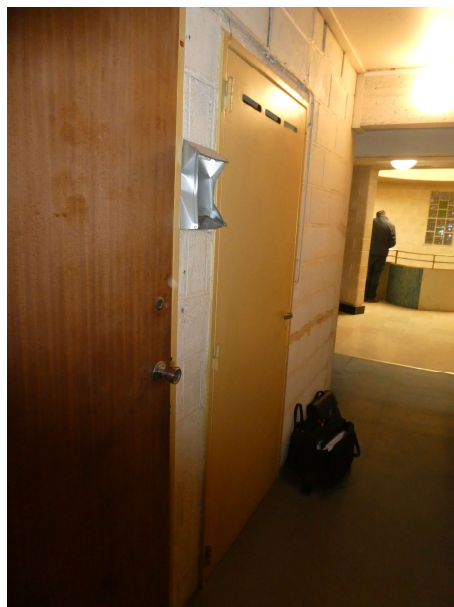




9



10



11



12



13



14



15



16



17





18



19



20



21

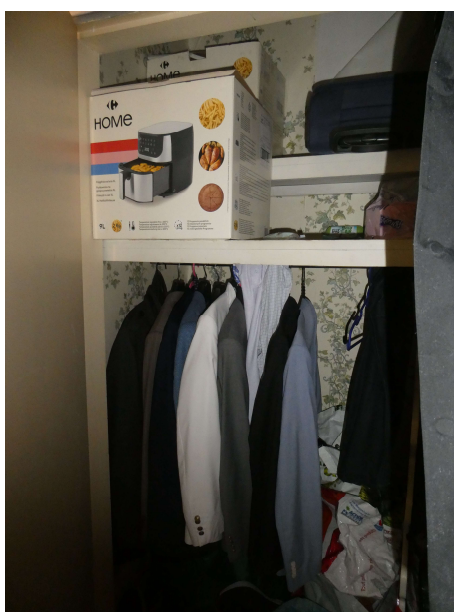




22



23



24



25





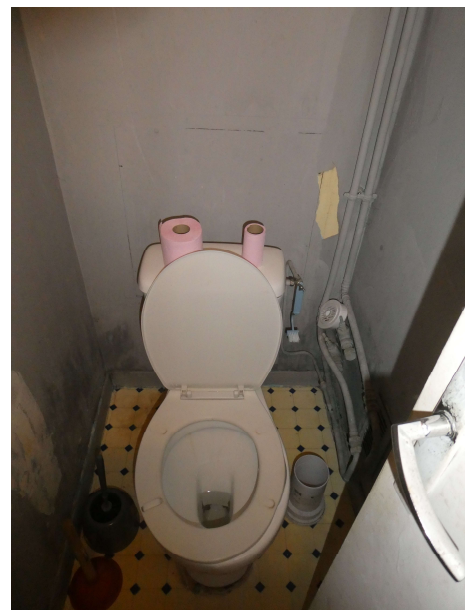
26



27



28



29



30



31



32



33





34



35



36



37





38



39



40

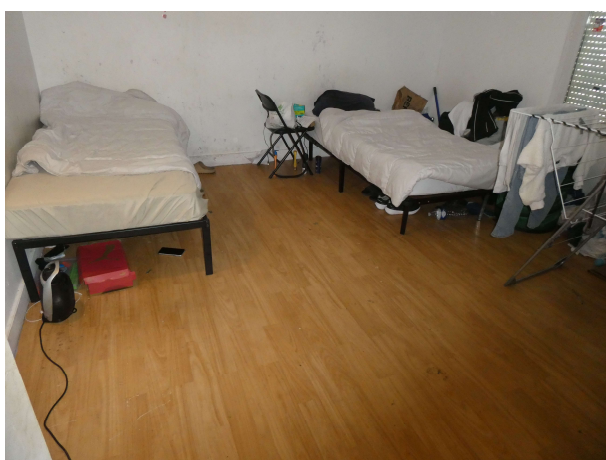


41





42



43



44

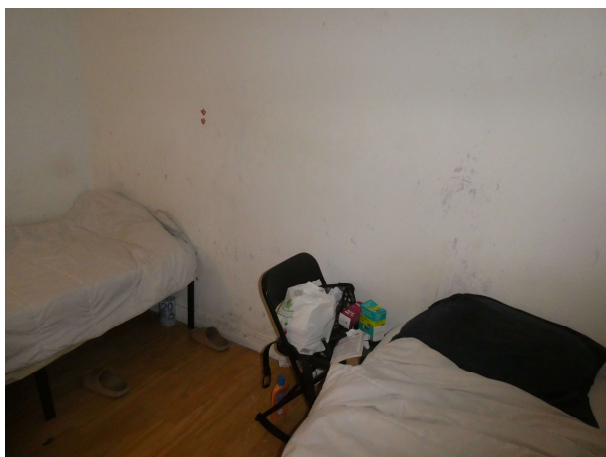




45



46



47





48



49



50

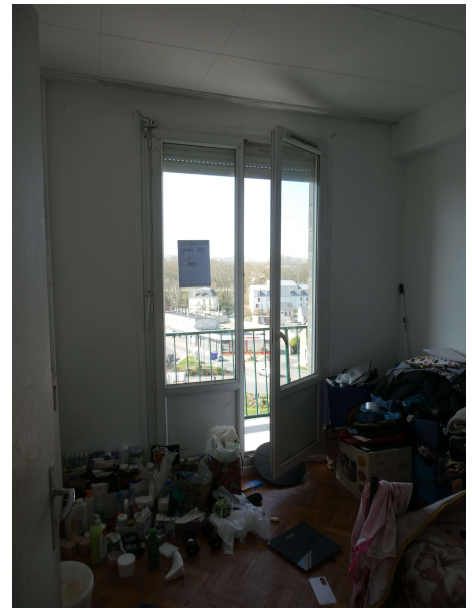


51





52



53



54



55

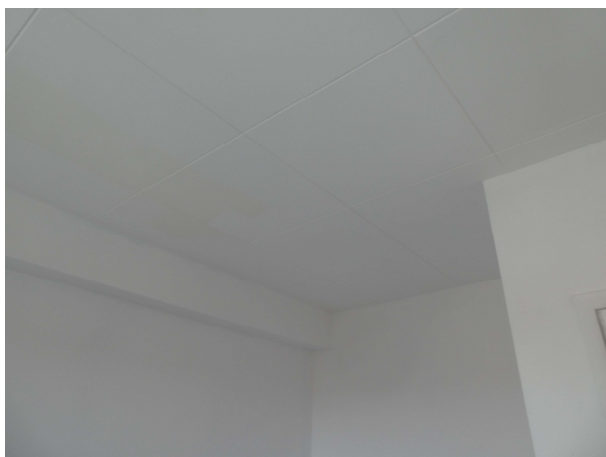




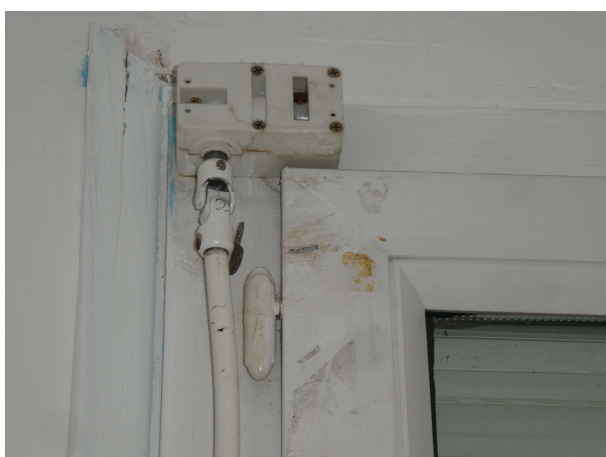
56



57



58



59





60



61



62



63

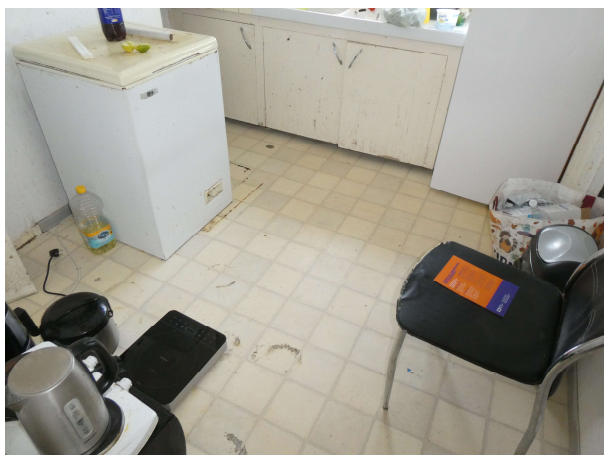




64



65



66



67

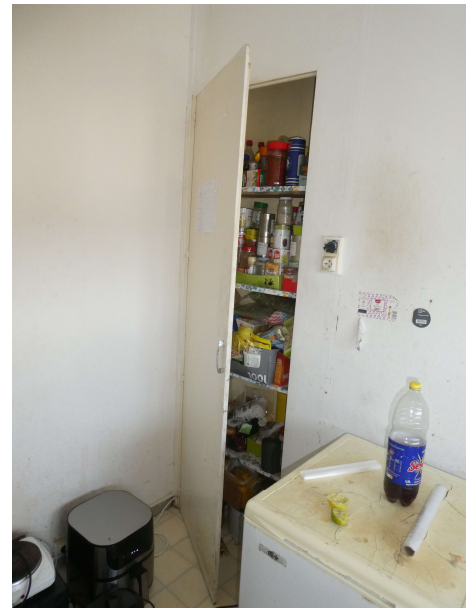


68





69



70



71



72





73



74



75



76





77



78



79



80





81



82



83



84





85



86



87



88





89



90



91



92



93



94



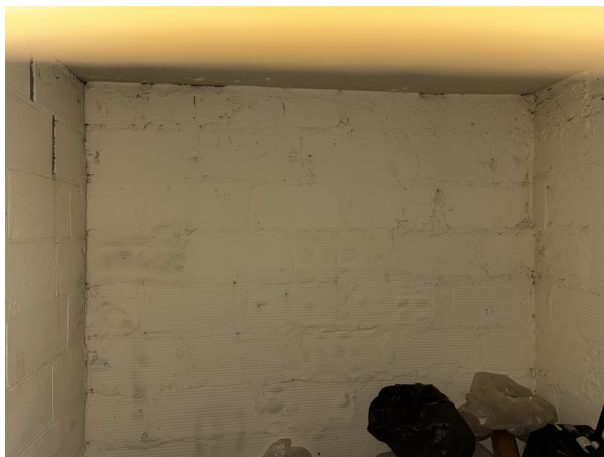
95



96

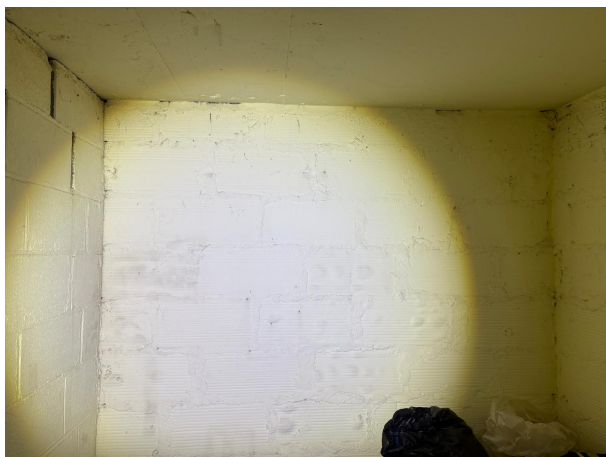


97



98





99



100

