

**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
CHAUVIN ASSOCIES  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

**BP 30137**

**1 Rue des Minimés**

**02404 CHATEAU-THIERRY Cedex**

**Tél. 03.23.69.21.01**

**PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX**

**LE VINGT-CINQ FEVRIER**

**DE 15 heures à 17 heures**

**ET LE NEUF MARS**

**De 9 heures à 11 heures 30**

**A LA REQUETE DE :**

La SCP Philippe ANGEL – Denis HAZANE – Sylvie DUVAL es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de Madame Magali PEDERENCINO, société au capital de 10 000,00 Euros, inscrite au RCS de MEAUX sous le numéro 500 966 999 dont le siège social est 49 Avenue du Président Salvador Allende, 77100 MEAUX, ayant pour avocat Maître Jean-Charles NEGREVERGNE, Avocat au Barreau de MEAUX ;

**LEQUEL M'A EXPOSE CE QUI SUIT :**

Que par jugement du Tribunal Judiciaire de SOISSONS en date du 3 avril 2025, signifié à \_\_\_\_\_ le 28 juillet 2025, le juge aux affaires familiales a ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de \_\_\_\_\_ concernant le bien situé au 15 Rue Saint Christophe à VIC SUR AISNE (Aisne), cadastré section AC n°164, pour une contenance totale de 7 ares et 2 centiares, lots de copropriété n°5, 8, 16, 18 et 19 ;

Que pour y parvenir, il a nommé Maître Gauthier TORDEUX, Notaire à la résidence de SOISSONS, demeurant 2 Avenue de l'Aisne, afin de procéder à la vente par adjudication à la Barre du Tribunal Judiciaire de SOISSONS, du bien immobilier situé au 15 Rue Saint Christophe, Commune de VIC SUR AISNE (Aisne), cadastré section AC n°164, lots de copropriété n°5, 8, 16, 18 et 19 ;

Que la mise à prix a été fixée à VINGT MILLE EUROS (20 000,00 Euros) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié, en cas de carence d'enchères ;

Qu'il a autorisé les parties intéressées à faire procéder par Commissaire de Justice de son choix à la visite des biens à vendre, dans les jours précédents la vente ;




Que la SCP CHAUVIN ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à la résidence de CHATEAU THIERRY (Aisne), y demeurant 1 Rue des Minimes, a été désignée afin de dresser le procès-verbal de description de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus et d'effectuer les diagnostics y afférents ;

### **C'est pourquoi,**

Agissant en vertu du jugement du 3 avril 2025 rendu par le Juge délégué aux affaires familiales du Tribunal Judiciaire de SOISSONS et procédant selon l'article 1377 du code de procédure civile à l'effet de recueillir tous les renseignements nécessaires à la vente par adjudication des biens et droits immobiliers appartenant

**©AVOVENTES.FR**

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

Me suis rendu le 25 février 2026, de 15 heures à 17 heures puis le 9 mars 2026, de 9 heures à 11 heures 30, 15 Rue Saint Christophe, Commune de VIC SUR AISNE (Aisne), sur la parcelle cadastrée section AC n°164, pour une contenance totale de 7 ares et 2 centiares, lots de copropriété n°5, 8, 16, 18 et 19, où là étant et en présence de  diagnostiqueur mandaté à l'effet d'établir les diagnostics prévus au décret du 26 juillet 2026 et en présence de Monsieur  et de  témoins majeurs, j'ai procédé à la description exacte et détaillée des biens désignés ci-dessous ;

Arrivés sur les lieux, je constate que l'immeuble est ouvert à tous vents, la porte est grande ouverte et ne ferme plus ;

#### **Lot n°5 :**

Deux chambres ;

Une cuisine ;

Un dégagement ;

Une salle de bains/W.C. ;  
Deux bâtiments ;  
Un clapier ;  
Un poulailler ;

**Lot n°8 :**  
Deux pièces ;

**Lot n°18 :**  
Une cour à usage exclusif ;

**Lot n°19 :**  
Une cour à usage exclusif ;

**Lot n°16 :**  
Un emplacement de stationnement ;

### **LOT N°5 – INTERIEUR**

#### **CHAMBRES N°1 ET 2**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°1 A 6**

Je constate que les cloisons des deux chambres ont été abattues ;

**Sol :**  
Dalle de ciment ancienne ;

**Murs :**  
Pierre de taille à l'état brut, fortement martelée, les joints sont dégradés ;  
Je constate, la présence, par endroits, d'un ancien papier peint en très mauvais état ;

**Plafond :**  
Plâtre en mauvais état, présentant d'importantes dégradations, le lattis bois et plâtre est apparent par endroits (au niveau de l'ancienne cloison séparative des deux pièces) ;

L'installation électrique a été arrachée, présence de quelques gaines plastique longeant les murs ;

Absence d'électricité et absence de chauffage ;

Ces deux pièces sont éclairées à l'aide de deux fenêtres à montants en bois, simple vitrage, munies d'une poignée béquille métallique et d'une poignée bouton avec crémone, l'ensemble ancien ;

Les fenêtres sont bloquées, ne s'ouvrent pas ;

Présence d'une paire de persiennes en métal anciennes, rouillées, en état médiocre ;

### **CUISINE**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°7 A 15**

##### **Sol :**

Carrelage ancien, vétuste, sale ;

##### **Murs :**

Pierres à l'état brut, présence de quelques morceaux de papier peint, l'ensemble ancien, en très mauvais état ;

##### **Plafond :**

Poutres apparentes et plancher en bois compressé, en état d'usage ;

L'installation électrique est absente, présence de quelques fils et quelques gaines longeant les murs ;

Présence d'un chauffe-eau ancien, rouillé, hors d'usage ;

Je constate la présence d'une cuisine intégrée, l'ensemble est vétuste, les portes sont en mauvais état, plusieurs d'entre elles sont absentes ;

Le plan de travail est ancien, vétuste, dégradé, présence de cassures dans le plan de travail ;

Je constate la présence d'un évier, deux bacs, un égouttoir, en faïence, en très mauvais état, cassé dans sa largeur ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une fenêtre, un vantail, montants en bois, simple vitrage, recouverte d'une peinture dégradée, sale, absence de poignée bouton ;

Présence d'une porte d'entrée à deux vantaux, en bois, à caissons et simple vitrage, présence d'une imposte fixe de même nature, le tout est recouvert d'une peinture en très mauvais état, dégradée ;

Serrure extérieure avec poignée bouton, le tout est en état d'usage, rouillé ;

La porte frotte sur le sol ;

L'ensemble immobilier est ouvert à tous vents ;

### **DEGAGEMENT**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°16 A 18**

##### **Sol :**

Carrelage vétuste, couvert de débris et de morceaux de polystyrène ;

**Plinthes :**

Carrelage ancien, vétuste ;

**Murs :**

Plâtre recouvert d'une peinture en très mauvais état, dégradée ;

**Plafond :**

Poutres apparentes avec plancher, l'ensemble en très mauvais état, le plancher est vermoulu et détrempe ;

Le plafond en plâtre est en grande partie disparu ;

A l'entrée de la pièce, absence de porte ;

Ce couloir est éclairé à l'aide d'une fenêtre à un vantail, simple vitrage opaque, montants en bois, recouverte d'une peinture en très mauvais état, dégradée ;

Présence d'une clenche métallique en état de fonctionnement ;

**SALLE DE BAINS/W.C.**

**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°19 A 27**

**Sol :**

Carrelage ancien, vétuste, couvert de débris, de morceaux de polystyrène ;

**Murs :**

Plâtre recouvert d'une peinture en très mauvais état, dégradée, présence d'importantes dégradations ;

Je constate, par endroits, la présence d'un carrelage blanc ancien, vétuste ;

Présence d'une cloison en carreaux de plâtre, l'ensemble non terminé ;

**Plafond :**

Poutres apparentes, dalles de polystyrène, le plafond en plâtre est en très mauvais état, partiellement dégradé ;

**Equipelement sanitaire :**

Une cabine de douche ancienne, vétuste, la robinetterie est en très mauvais état. Le bac de douche est rempli de morceaux de plâtre ;

Une cuvette en faïence blanche avec réservoir dorsal, l'ensemble ancien, vétuste, hors d'usage ;

Un lavabo sur colonne en faïence blanche ancien, vétuste, couvert de débris et de morceaux de plâtre. Il est équipé d'un robinet col de cygne en inox eau chaude/eau froide, l'ensemble est vétuste ;

Absence de chauffage ;

Le long du couloir, présence d'une cloison partiellement montée avec fenêtre en ogive en bois brut, absence de carreaux, le tout est vétuste ;

#### **BATIMENT N°1**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°28 A 38**

##### **Sol :**

Dalle de béton brut couverte de débris et de pierres ;

##### **Murs :**

Pour partie, parpaings bruts et joints ciment ;

Pour l'autre partie, pierres de taille anciennes avec joints fortement épauprés ;

L'installation électrique de cette pièce est en cours d'installation, présence de gaines en plastique ton gris longeant les murs, l'ensemble non terminé ;

##### **Plafond :**

Poutres apparentes recouvertes d'un plancher partiellement posé, l'ensemble est vétuste ;

Absence de chauffage ;

Cette pièce est éclairée à l'aide d'une fenêtre deux vantaux, montants en bois, simple vitrage, munie d'une crémone métallique, l'ensemble est ancien, vétuste, en très mauvais état, une vitre est cassée ;

Sous la fenêtre, présence d'une plaque de bois compressé à l'état brut ;

A l'entrée du bâtiment, présence d'une porte en bois à caissons, avec simple vitrage opaque, la porte est vétuste, en très mauvais état, les vitres sont cassées, hors d'usage ;

Donnant accès au bâtiment n°2, présence d'une porte artisanale en bois compressé recouvert d'un mélaminé ton blanc, l'ensemble vétuste, munie d'un verrou métallique en état d'usage, rouillé ;

Je constate, dans cette pièce, la présence d'un escalier dont les marches sont en bois brut, le tout couvert de poussière, en état d'usage (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°39**) ;

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°40 A 45**

Je constate, au-dessus du bâtiment 1, la présence d'un étage à deux niveaux avec plancher en bois partiellement disparu, une importante partie est vermoulue, couverte d'humidité ;

La charpente est apparente, celle-ci est ancienne, en état médiocre ;  
Toiture en ardoises en très mauvais état, présence d'un trou béant et de nombreuses dégradations ;

Cet étage ne dispose pas de l'électricité ;

#### **BATIMENT N°2**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°46 A 52**

**Sol :**  
Pour partie, dalle de béton en très mauvais état ;  
Pour l'autre partie, terre battue ;

**Murs :**  
Pour partie, soubassement en parpaings bruts et joints ciment avec cloisons en planches en partie supérieure ;  
Pour l'autre partie, pierres calcaires anciennes, fortement épaufrées ;

La charpente est apparente ;  
Présence d'une toiture en tôles galvanisées anciennes, présence de quelques trous ;

Je constate que cette pièce ne dispose pas de l'électricité ;

Absence de chauffage ;

Présence d'un châssis avec vitres translucides anciennes, en état d'usage, sales ;

#### **CLAPIER**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°53 A 59**

**Sol :**  
Terre battue couverte de détritux ;

**Murs :**  
Pour partie, pierres calcaires anciennes, fortement épaufrées ;  
Pour l'autre partie, soubassement en parpaings bruts et joints ciment et cloisons en planches anciennes, en état d'usage ;

La charpente est apparente ;  
Présence d'une toiture en tôles galvanisées laissant apparaître plusieurs trous, l'ensemble ancien ;

Eclairant la pièce, présence de deux châssis fixes avec vitrage translucide, l'ensemble ancien, sale ;

Je constate la présence d'une porte en planches donnant sur la cour intérieure, celle-ci est ancienne, vétuste, présence d'un verrou métallique ancien, rouillé ;

Je constate, dans cette pièce, la présence de clapiers en état médiocre, les portes grillagées sont partiellement disparues ;

### **POULAILLER**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°60 A 67**

##### **Sol :**

Terre battue couverte de débris et d'objets hétéroclites ;

##### **Murs :**

Pour partie, en pierres calcaires et joints ciment, les pierres sont fortement épaufrées ;

Pour l'autre partie, soubassement en parpaings bruts et joints ciment avec ossature métallique et bois, maintenant un grillage métallique galvanisé ancien, rouillé, à petites mailles ;

La charpente métallique et bois est apparente ;

Présence de tôles métalliques galvanisées anciennes ;

Je constate, au niveau des tôles, la présence d'un châssis fixe métallique avec grillage à poule, ancien, rouillé ;

A l'entrée du poulailler, présence d'une porte en bois à caissons, ancienne, vétuste, en mauvais état. Le panneau supérieur est couvert d'une tôle plastique avec grillage à poule ;

Présence de deux verrous métalliques anciens, rouillés ;

A l'intérieur du poulailler, présence d'un petit cagibi avec porte métallique galvanisée, ancienne, rouillée au niveau des montants métalliques ;

Absence d'électricité ;

### **LOT N°5 – EXTERIEUR**

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°68 A 73**

Façade en pierres calcaires, joints ciment, l'ensemble ancien, les joints sont fortement épaufrés ;

Présence d'une corniche en pierres, l'ensemble ancien, les joints sont épaufrés ;

Je constate la présence d'une marquise au-dessus de la porte d'entrée de l'ensemble immobilier, celle-ci est ancienne, vétuste, les vitres sont absentes ou dégradées, le tout est en état médiocre ;

Toiture en ardoises, l'ensemble est ancien, vétuste ;

Présence de deux vasistas, les vitres sont cassées, en très mauvais état ;

Je constate, au niveau du faitage, la présence d'une bande de ciment en mauvais état, dégradée ;

Gouttière en zinc anciennes, en état d'usage ;

#### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°74 ET 75**

Façade du bâtiment 1 en parpaings bruts et joints ciment, la façade est en bon état ;

Présence d'une ouverture maçonnée fermée à l'aide de planches et d'une fenêtre à deux vantaux, l'ensemble est ancien, vétuste ;

Présence d'une toiture en ardoises en très mauvais état, de nombreuses ardoises sont déplacées ;

Les solins en ciment et pierres sont en mauvais état, dégradés ;

Gouttière en zinc ancienne, quelque peu tordue, en état médiocre, la descente de gouttière est en zinc ancienne, usagée ;

#### **BATIMENT N°2 – CLAPIER ET POULAILLER**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°76 A 81**

Bâtiment, clapier et poulailler, l'ensemble ancien, vétuste, les bardages en planches sont usagés ;

Je constate que la toiture est en tôles galvanisées anciennes, rouillées, en état moyen, présence de feuilles et de branches jonchant l'ensemble ;

Je constate la présence d'une gouttière en zinc ancienne, en état d'usage ;

Le soubassement des bâtiments est en parpaings bruts et joints ciment en bon état ;

## LOT N°8

### PREMIER ETAGE

#### PIECE N°1

##### CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°82 A 90

###### Sol :

Le plancher a disparu en quasi-totalité, les poutres du plancher sont apparentes ;

###### Murs :

Plâtre à l'état brut, vétuste, dégradé en de nombreux points ;

Charpente apparente non isolée ;

Toiture en ardoises en très mauvais état avec présence de trous et de dégradations ;

Les crochets sont rouillés ;

Présence d'un vasistas cassé, hors d'usage, rouillé ;

Cette pièce ne dispose pas de l'électricité ;

Absence de chauffage ;

Présence d'une porte donnant sur le premier étage du bâtiment A, celle-ci est en bois, à caissons, ancienne, vétuste ;

Serrure extérieure ancienne, rouillée, absence de poignée ;

Je constate que cette ouverture a été condamnée au niveau du premier étage du bâtiment A ;

Entre la pièce n°1 et la pièce n°2, présence d'une porte en bois à l'état brut avec serrure, absence de rive-bloc ;

#### PIECE N°2

##### CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°91 A 100

###### Plancher :

Planches de bois compressé anciennes, sales, présence d'importantes traces d'humidité ;

###### Murs :

Pour partie, placoplâtre recouvert d'une peinture violette, l'ensemble sale ;

Je constate la présence d'une ossature pour faux plafond, l'ensemble artisanal, non terminé ;

La charpente est apparente ;

Toiture en ardoises ancienne, les crochets sont rouillés ;

Je constate la présence d'un vasistas en très mauvais état, la vitre est cassée ;

Présence d'un petit châssis fixe en métal, ancien, rouillé, avec vitre translucide ;

La porte donnant accès à cette pièce n°2 et rejoignant l'escalier menant au bâtiment n°1, est constituée d'un volet ajouré ancien, vétuste (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°101**) ;

#### **LOT N°18**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°102 A 110**

Bande de terre meuble longeant le lot n°5, à partir de la cuisine et allant au-delà du poulailler ;

#### **LOT N°19**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°111 A 112**

Bande de terre meuble couverte de mousse, longeant les parties communes donnant accès aux divers lots ;

#### **LOT N°16**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°113 ET 114**

Place de stationnement non matérialisée, en terre meuble enherbée ;

#### **PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT A**

##### **REZ-DE-CHAUSSEE**

##### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°115 A 119**

###### **Sol :**

Pour partie, granito à motifs ancien, en état d'usage ;

Pour l'autre partie, dalle de ciment ancienne, usagée ;

###### **Murs :**

Recouverts d'une peinture crème et d'une peinture grise, l'ensemble est usagé, présence de dégradations ;

Les plinthes en bois sont recouvertes d'une peinture grise présentant des dégradations ;

L'entrée dispose de l'électricité ;

## **PARTIES COMMUNES MENANT AU PREMIER ETAGE DU BÂTIMENT A**

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°120 A 125**

#### **ESCALIER :**

Escalier dont les marches et contremarches sont en bois, les contremarches sont peintes, la peinture est en état d'usage, les marches sont en bois, quelque peu noircies, en bon état ;

Présence d'une main courante en bon état, la peinture est usagée ;

#### **Plinthes :**

En bois, recouvertes d'une peinture grise usagée ;

#### **Murs :**

Peinture grise usagée ;

#### **PALIER :**

#### **Sol :**

Granito ancien, en bon état ;

#### **Murs :**

Peinture grise avec présence de quelques dégradations, en état d'usage ;

#### **Plafond et soupente d'escalier :**

Peinture grise en état d'usage ;

*A noter :* Quelques traces d'humidité ;

Présence d'une porte en bois recouverte d'une peinture grise usagée ;

Poignée béquille métallique avec rive-bloc et serrure ;

Cette porte donnant accès au lot n°8 du bâtiment C est condamnée ;

## **PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT C**

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°126 A 132**

Donnant accès aux lots n°5, 18, 19 et 16, présence d'une petite cour pavée, l'ensemble ancien, les joints sont usagés, le tout recouvert de mousse ;

A la suite de cette petite cour pavée, présence de terre meuble et de quelques pierres apparentes, couvert de terre et de mousse ;

A l'extrémité de la voie d'accès, présence de terre meuble enherbée ;

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** : NEUF CENT HUIT EUROS DIX SEPT CENTIMES.

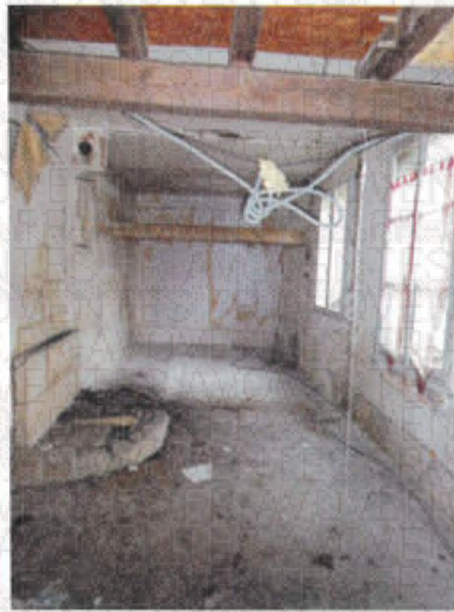
EMOLUMENT	747,41 E
FRAIS DE DEPLACEMENT	9,40 E
TOTAL H.T.	756,81 E
T.V.A. à 20%	151,36 E
TOTAL T.T.C.	908,17 E



© AVOVENTES.FR



1



2



3



4



5

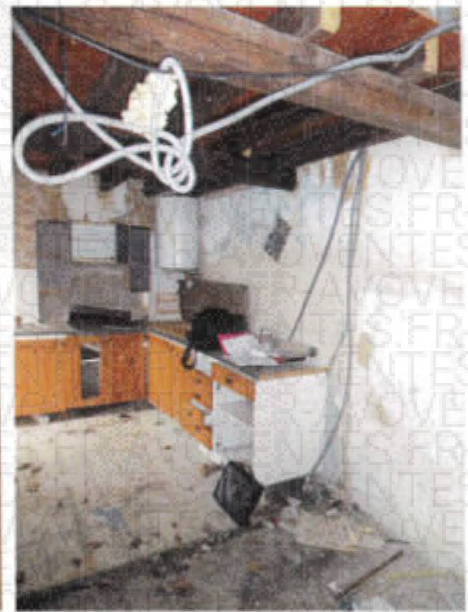




6



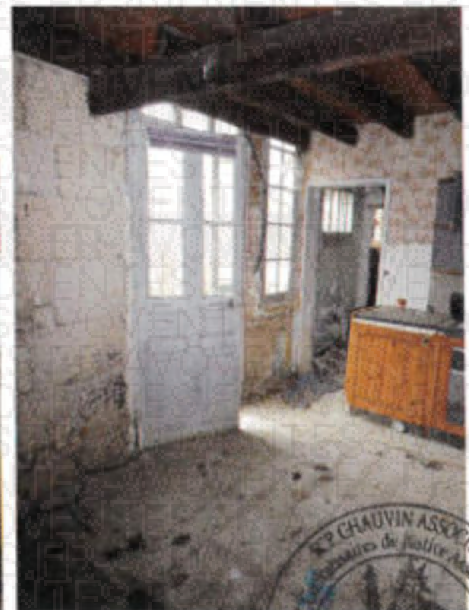
7



8



9



10





11



12



13





14



15



16



17





18



19

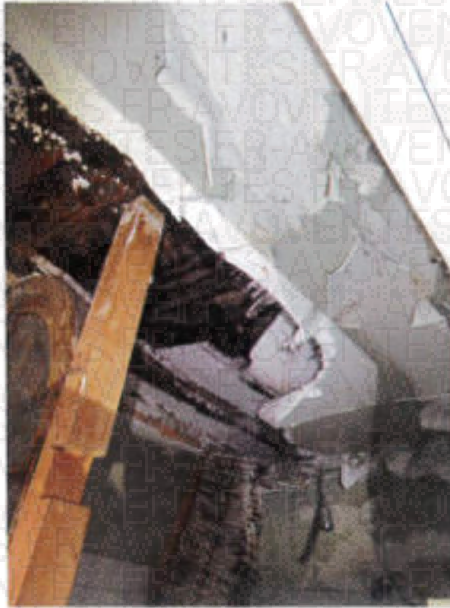


20



21





22



23



24



25





26



27



28



29





30



31



32



33





34



35



36

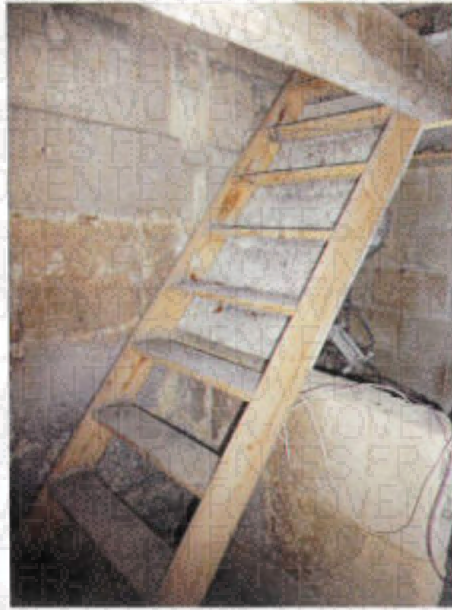


37





38



39



40



41



42





43



44



45



46



47

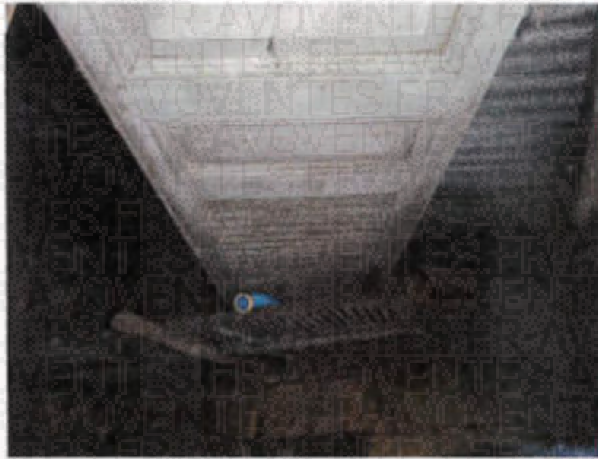




48



49



50



51

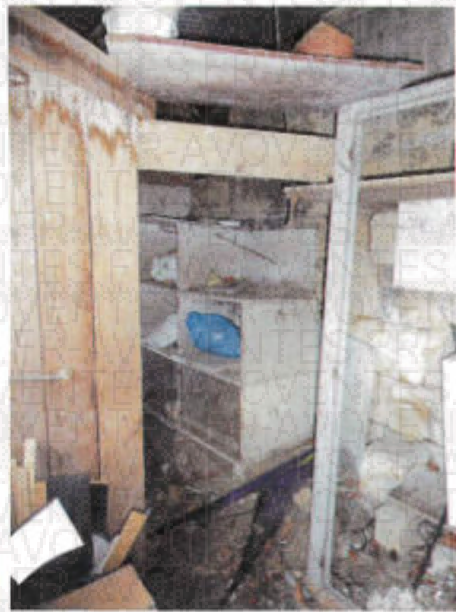


52





53



54

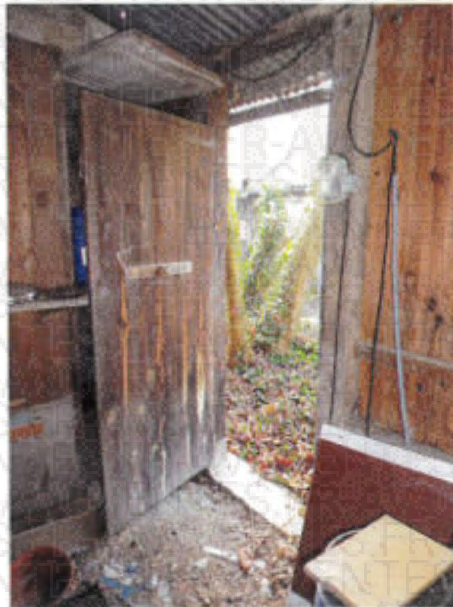


55



56

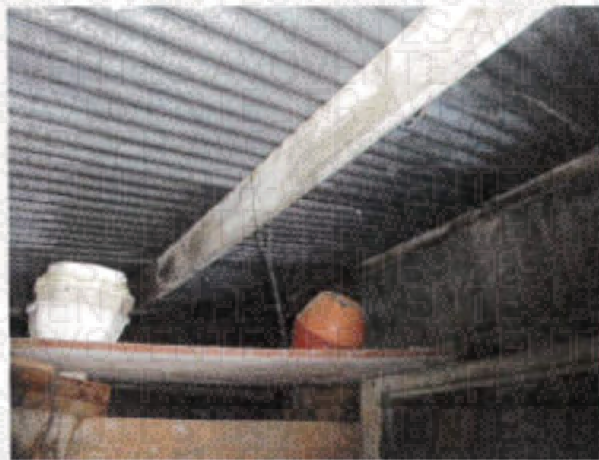




57



58



59



60



61



62



63

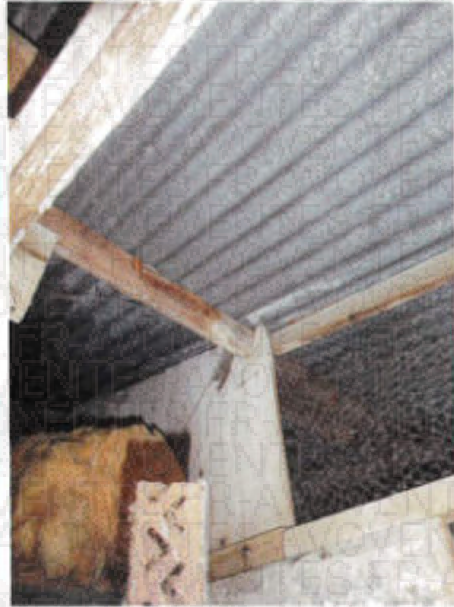


64





65



66



67



68





69



70



71



72





73



74



75



76





77



78



79

80





81



82



83



84





85



86



87



88

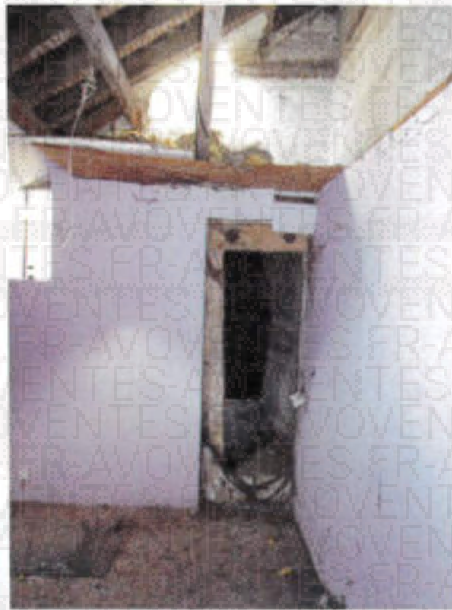


89

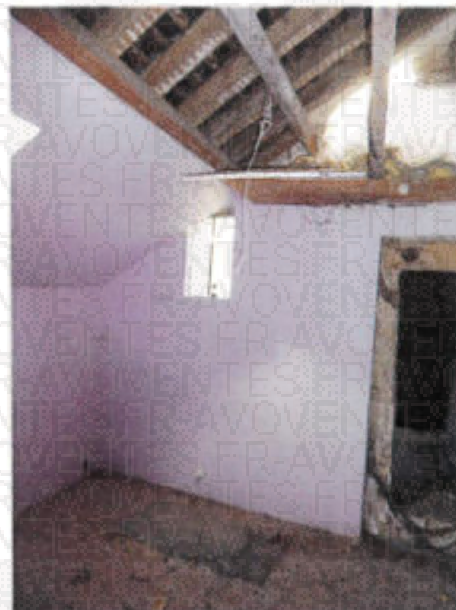




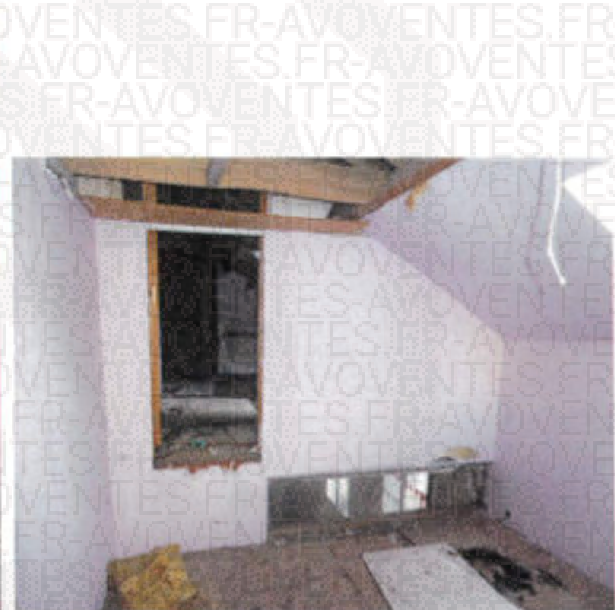
90



91



92



93





94



95



96



97





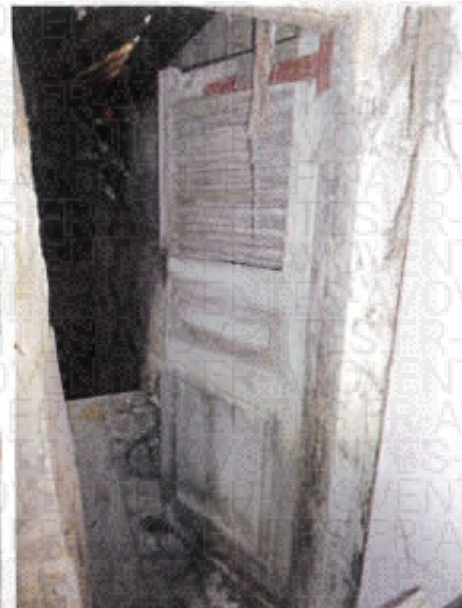
98



99



100



101





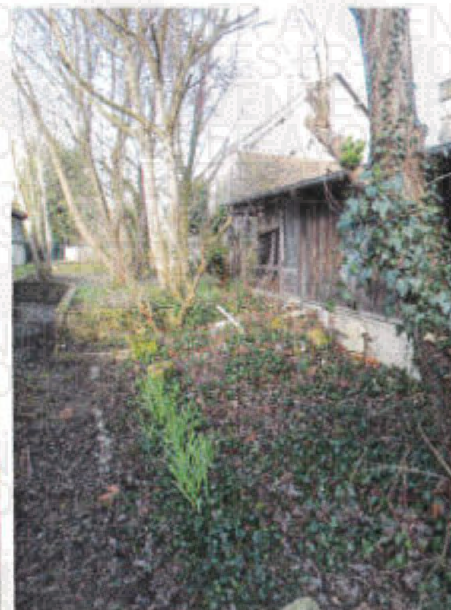
102



103



104



105





106



107



108





109



110



111



112



113





114



115

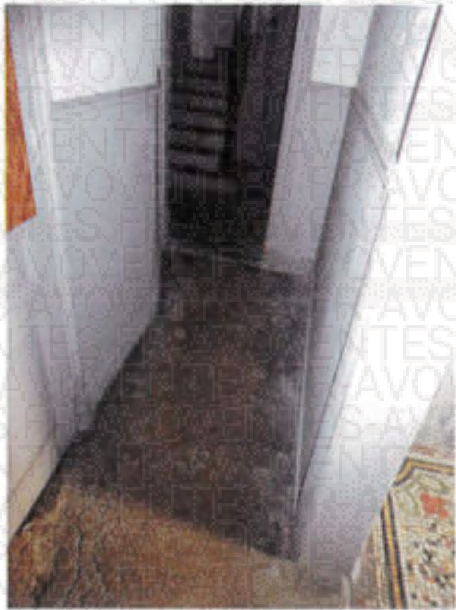


116

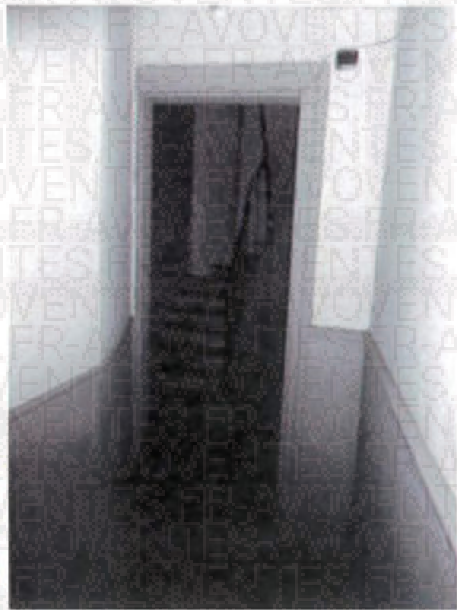


117

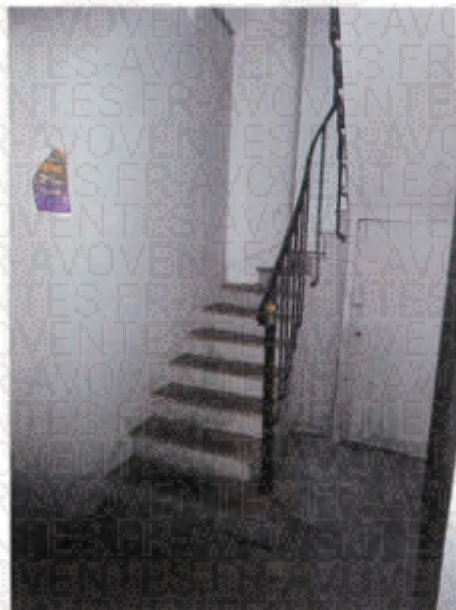




118



119



120

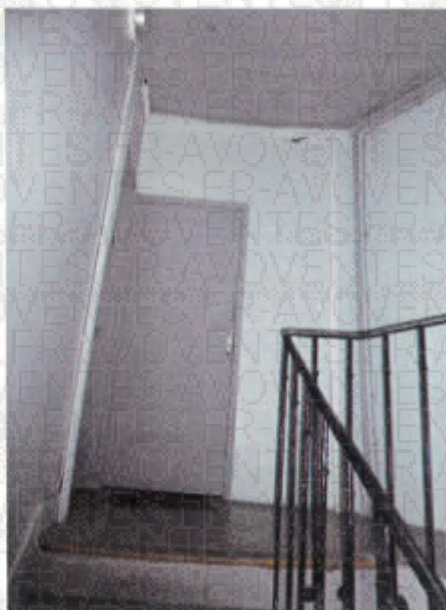


121





122



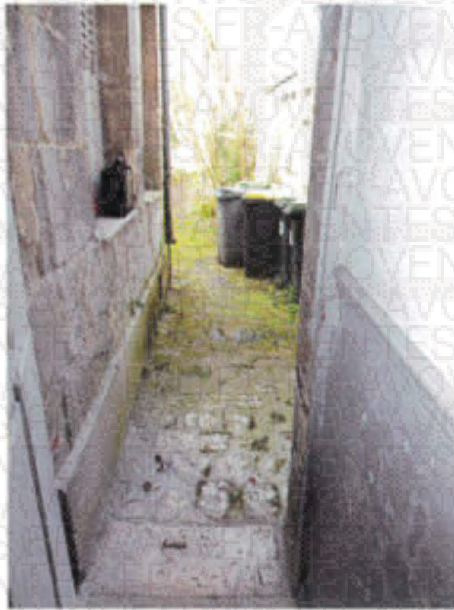
123



124



125



126



127



128



129



130



131



132

