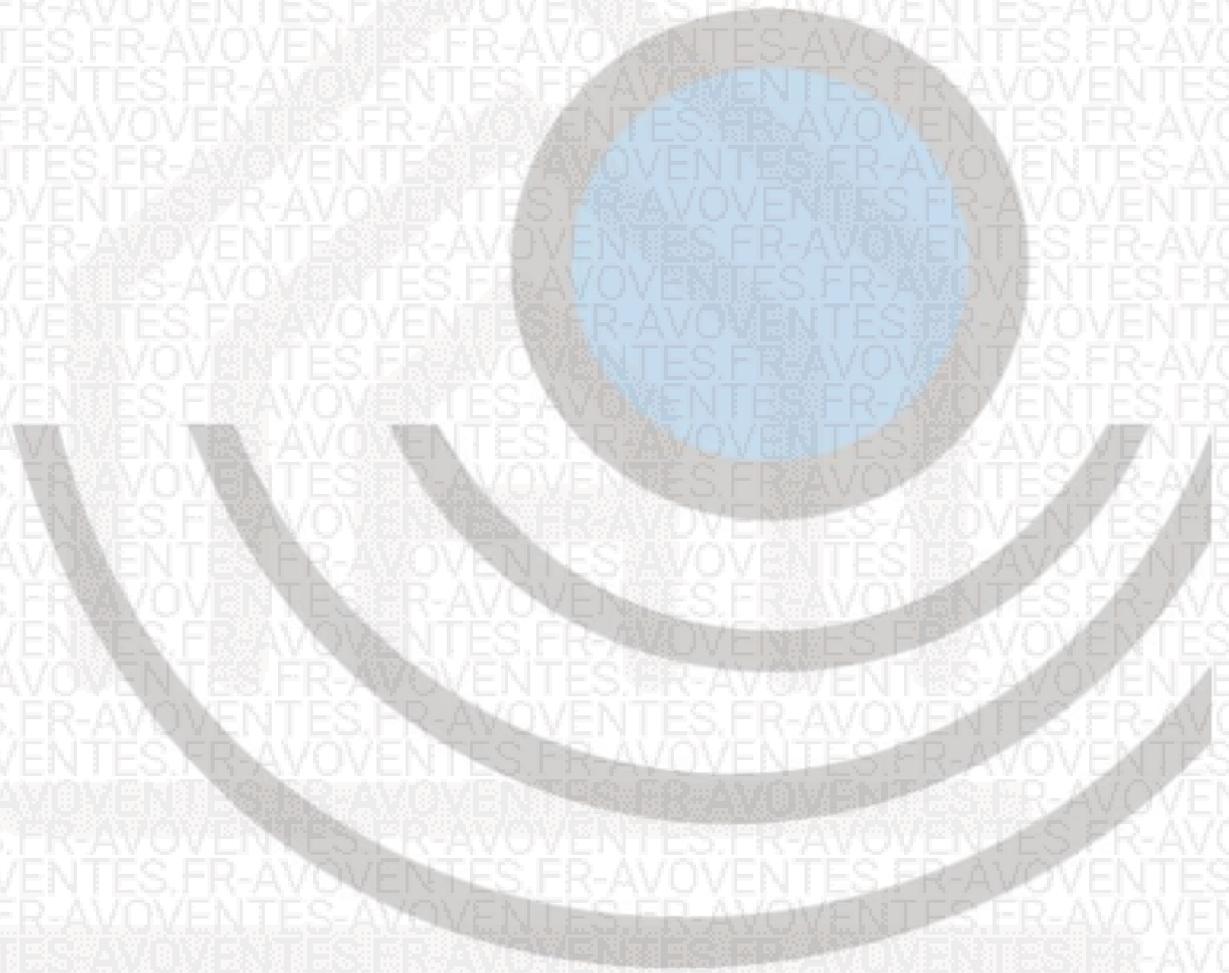


PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



de SOULARD / FOURNOUX COMMISSAIRE DE JUSTICE AD LITEM

2 rue Amiral ROUSSIN
BP 67435 - 27074 DIJON CEDEX
www.adlitem.fr
Tél : 03 80 30 33 23

EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE

ET LE SEPT MARS

À la requête de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHAMPAGNE BOURGOGNE*, au capital de 115 190 417.00 euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de TROYES sous le numéro 775 718 216 dont le siège social est situé 269 Faubourg Croncels BP 502 à TROYES (10080), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

Elisant domicile au cabinet LDH, Avocats à la résidence de DIJON, y demeurant 6 rue de l'Ecole du Droit.

Je soussigné **Thomas SOULARD**, Commissaire de Justice associé de la SELARL AD LITEM, titulaire d'un Office de Commissaire de justice à la résidence de DIJON (21), 2 rue Amiral Roussin,



Agissant en vertu de :

- Un acte reçu par Maître Frédéric BAYOU, Notaire associé au sein de la SELARL Frédéric BAYOU à LIERNAIS en date du 16 mars 2016
- Et suite à commandement de payer valant saisie délivré par acte de mon ministère en date du 26 janvier 2024.

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Assisté de :

- Cabinet PERNOT EXPERTISES 11 rue Philippe le Hardi 21000 DIJON

©AVOVENTES.FR

Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **1 PLACE DE LA LIBERTE, à THOISY LA BERCHERE (21210)**, sur des parcelles cadastrées section AH n°306 et AH n°162 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.



VUE AERIENNE (extrait Google Earth)



LOCALISATION

Thoisly la Berchère est un petit village rural du Morvan. La population est inférieure à 300 habitants. A 20 kilomètres à l'ouest se trouve Pouilly en Auxois. A l'Es, l'ancienne Nationale 6 passe à proximité.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Si les deux parcelles sont contiguës, elles peuvent être dissociées.

La parcelle AH306 forme une maison ancienne, construite en plusieurs temps. Elle a fait l'objet de travaux de rénovation qui sont inachevés. Elle est étendue de larges dépendances.

A l'arrière, il y a un grand jardin paysager. Il est doté d'une piscine semi-enterrée dont les plus expresses réserves sont formulées quant à son immobilisation par destination.

La parcelle AH162 est contiguë. Elle se compose d'un grand bâtiment ancien en mauvais état général, non viabilisé.

- Conditions de visite :

Après avoir tenté de joindre à plusieurs reprises [redacted] et lui avoir adressé différents courriers, il a été informé par lettre simple et lettre recommandée dont l'accusé de réception m'est revenu signé de l'établissement du procès-verbal de description ce jour. Me présentant et personne ne répondant à mes appels, il est procédé à l'ouverture forcée de la porte. À cet instant, deux jeunes filles se présentent, puis par la suite, nous sommes rejoints par [redacted] essaiera la serrure à plusieurs reprises et me confirmera que celle-ci fonctionne normalement.

- Conditions d'occupation :

L'immeuble est occupé par [redacted] et sa famille.

- Chauffage :

Pour l'habitation, chaudière à bois avec deux ballons tampon.

- Production d'eau chaude :

Cumulus situé dans la cave.

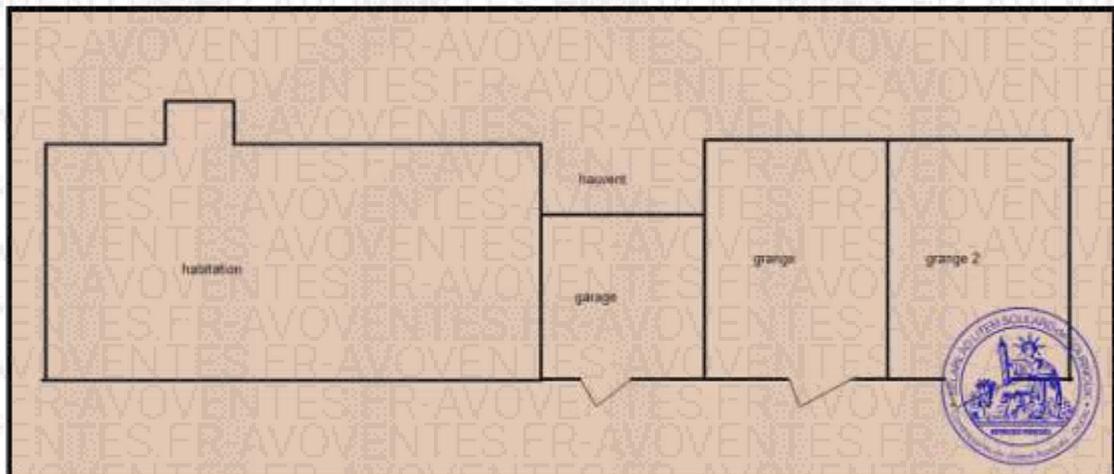
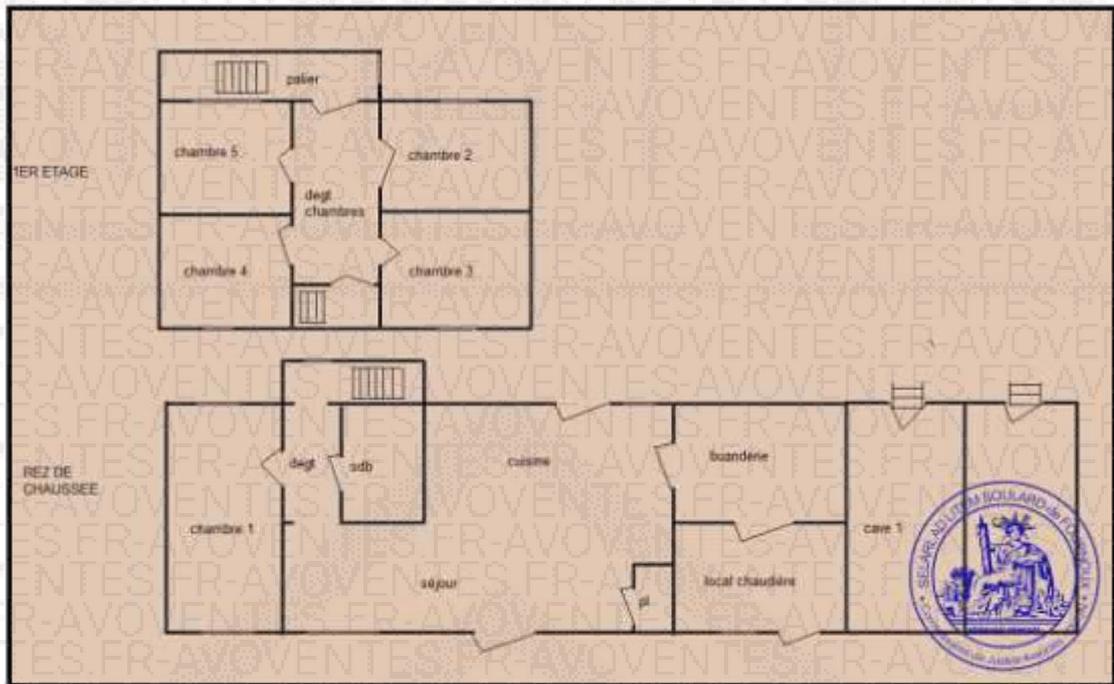


- Evacuation des eaux usées :

L'immeuble n'est pas raccordé au tout-à-l'égout. Le propriétaire déclare qu'il n'existe pas de fosse septique.



- Croquis et superficie :



VOLUME	SURFACE EN M2
Piece de vie avec cuisine	45,98
Placard	0,96
Rez-de-chaussée	1,82
Chambre 1	16,90
Salle de bain	7,77
Palier	0,79
Dégagement chambres	10,16
Chambre 2	11,51
Chambre 3	20,20
Chambre 4	20,77
Chambre 5	11,05
TOTAL	147,91
Grenier	73,49
Buanderie	10,09
Local chaudière	21,8
Cave 1	13,44
Cave 2	14,21
Garage	21,27
Grange 1	41,33
Grange 2	33,92
Grange sur parcelle 162	128,25



EXTERIEUR

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades, côté rue, sont en enduit blanc, en bon état général. À l'arrière, elles sont quelque peu défraîchies.

Il y a une extension en moellon brut.

Les toitures sont en tuiles mécaniques et tuiles plates, en bon état général. Il en est de même des évacuations d'eaux pluviales.









JARDIN

On accède au jardin depuis la rue de l'Église par un portail en bois à rafraîchir.

Il se prolonge d'une allée en béton avec dallage.

À droite se développe une terrasse en graviers.

Le terrain est en herbe. Il y a des éléments de mur de soutènement, il y a des plantations en bon état extérieur.

Une piscine semi-enterrée est implantée. Les plus expresses réserves sont formulées quant à son immobilisation par destination.

Il y a un puits.

À l'arrière de la grange se trouve implanté un auvent ouvert.









INTERIEUR

HABITATION

PIECE DE VIE :

- Accès :

Depuis l'extérieur, porte structure PVC, oculus en verre dépoli, serrure multipoints, imposte en double vitrage dans la partie supérieure, le tout en état d'usage.

- Sol :

Dallage d'apparence récente, imitation pierre. Bon état.

- Murs :

Placo plâtre en partie recouvert d'apprêt, le tout à peindre mais sans désordre structurel.

- Plafond :

Placo plâtre avec badigeon peint. Quelques reprises de peinture à effectuer mais état d'usage.

- Eclairage :

A gauche de la porte, fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage.

A droite de la porte, plus grande fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage.

- Equipements :

Cheminée, encadrement en brique et parement de pierre, coffrage avec placo plâtre au niveau du conduit.

Installation électrique complète.

Spot encastré dans le plafond.

- Chauffage :

Un radiateur sous la fenêtre.

Une cassette de climatisation de marque FUJITSU au-dessus du passe-plat.







CUISINE :

Il s'agit d'une cuisine ouverte sur le salon.

- Accès :

Depuis la pièce de vie, espace ouvert.

Depuis le jardin, porte-fenêtre structure PVC, un vantail, double vitrage, finitions à réaliser, périphérie non finie.

- Sol :

Carrelage. Bon état apparent et de bonne facture.

- Murs :

Côté extérieur, le pan de mur est en crépi défraîchi avec des manques, à reprendre.

Les autres pans sont en placo plâtre en apprêt.

- Plafond :

Placo plâtre non fini. Il est bandé mais à peindre.

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage.

- Equipements :

La cuisine est équipée. Elle comporte un mobilier immobilisé par destination. Les panneaux de placard sont en bois stratifié de teinte anthracite, les plans de travail en bois stratifié de teinte claire.

Les principaux équipements sont les suivants :

Comptoir passe-plat avec planche en bois. En-dessous, série de placards avec plan de travail.

Ilot central avec un petit espace mange-debout, des placards et tiroirs sur le pourtour.

Emplacement pour la pose d'une gazinière.

Grand meuble avec évier intégré, emplacement pour la pose d'un lave-vaisselle avec arrivée et évacuation d'eau, différents tiroirs.

Placard suspendu ouvrant à quatre portes.

Hotte électrique de marque SAUTER au-dessus de l'emplacement de la gazinière.

Installation électrique avec prise, arrivée électrique, arrivée d'eau complémentaire, des attentes.

- Chauffage :

Un radiateur avec une vanne.









PLACARD DANS L'ENTREE :

- Accès :

Porte bois moulures, poignées, plaques de propreté, d'apparence récente mais non finie.

- Sol :

Carrelage dans la continuité de la pièce.

- Murs :

Placo plâtre brut, vissé et non fini.

- Plafond :

Faux-plafond en placo plâtre avec un spot encastré.

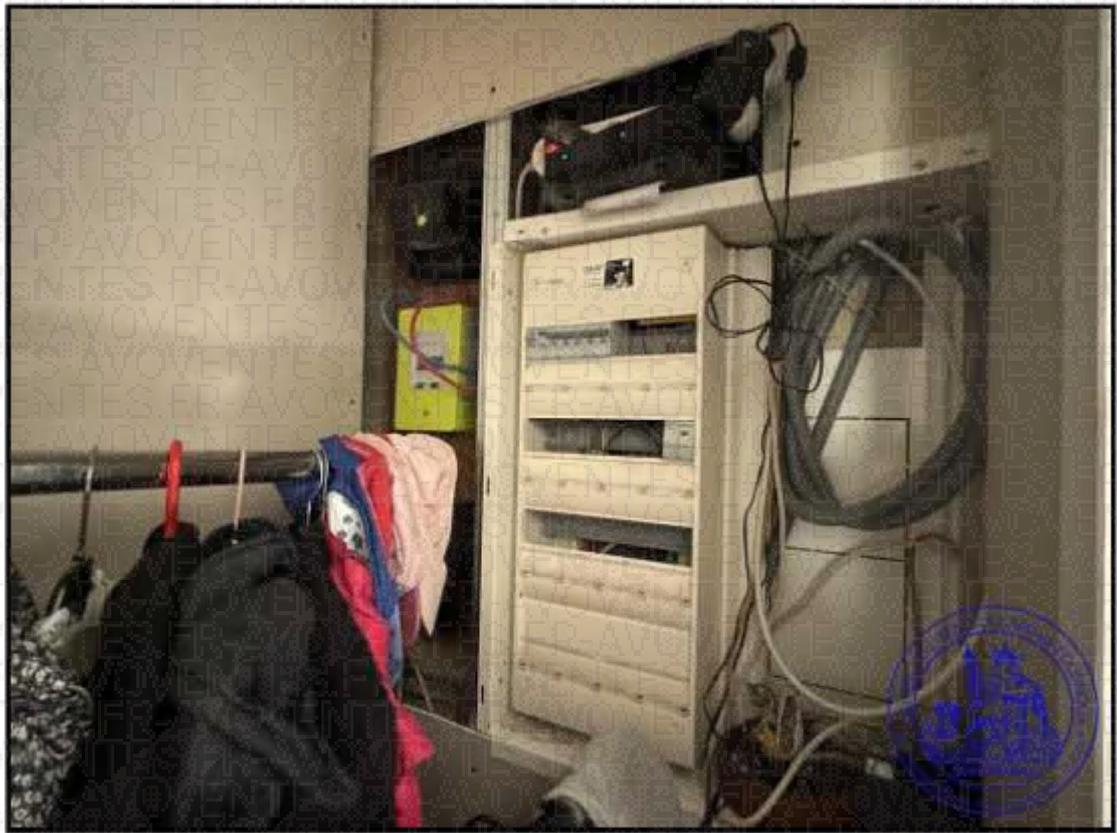
- Equipements :

Tableau électrique.

Arrivée de fibre télécom.

Compteur LINKY.





DEGAGEMENT :

- Accès :

Encadrement ouvert sur la pièce de vie.

- Sol :

Carrelage dans son jus mais bon aspect.

- Murs :

Quelques éléments anciens défraîchis, des éléments de placo plâtre posés.

- Plafond :

Défraîchi, à reprendre.

- Equipements :

Passage d'éléments d'installation électrique.





CHAMBRE 1 :

- Accès :

Porte bois moulures d'apparence récente, à peindre. Fermeture par poignée de fortune.

- Sol :

Béton brut partiellement recouvert d'une pièce de moquette.

- Murs :

Revêtement très défraîchi et abimé et quelques éléments de placo plâtre brut.

- Plafond :

Revêtement défraîchi avec une saignée à l'emplacement d'une ancienne cloison.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, double vitrage. Ensemble abimé, importantes coulures de joint.

Fenêtre châssis bois, deux vantaux, double vitrage, avec volets extérieurs, donnant sur le jardin.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique non finie.

Porte condamnée donnant côté pièce de vie.

- Chauffage :

Un radiateur.







SALLE DE BAINS :

- Accès :

Porte bois moulures, poignées , plaques de propreté, fermeture par verrou. Ensemble brut, à peindre.

- Sol :

Revêtement dépareillé ancien et défraîchi.

- Murs :

Revêtement dépareillé largement défraîchi, à reprendre.

- Plafond :

Revêtement dépareillé largement défraîchi, à reprendre.

- Eclairage :

Petite fenêtre structure bois, vitre opaque. Ensemble usagé.

- Equipements :

Siège de commodité avec système de chasse dorsale.

Emplacement pour la pose d'une machine avec arrivée, évacuation d'eau.

Baignoire avec robinetterie.

Lavabo colonne.

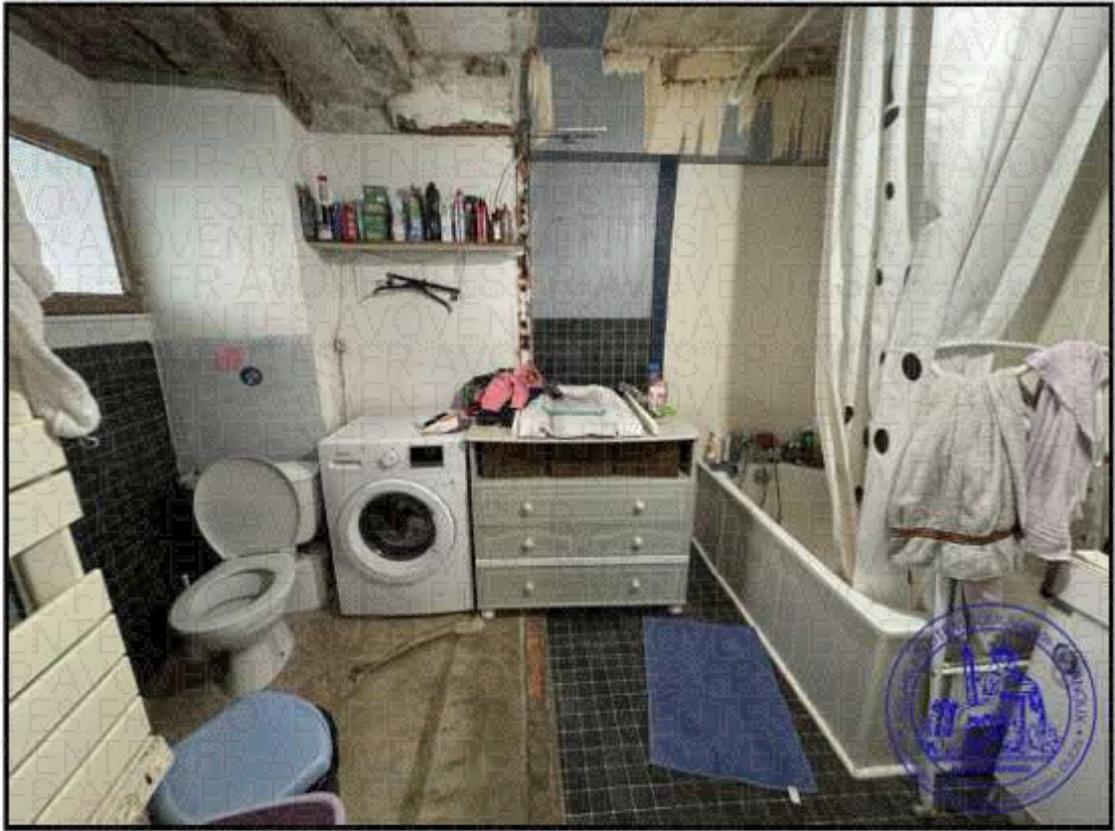
Quelques autres éléments sanitaires.

Installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur chauffe-serviettes.







ETAGE :

ESCALIER :

- Accès :

L'accès s'effectue soit depuis le dégagement, soit depuis le jardin par une porte-fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage avec serrure.

- Structure :

Dans la première jetée, pierre et structure béton. A la suite, pierre de Bourgogne.

- Murs :

Placo plâtre bandé et crépi.

- Plafond et mansarde :

Placo plâtre brut.

- Eclairage :

Fenêtre basculante.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique non finie.





DEGAGEMENT R+1 :

- Accès :

Depuis le haut de l'escalier, porte en bois ancienne avec serrure ancienne. Quelques rafraichissements à opérer mais pas de désordre structurel.

- Sol :

Tommettes. Quelques éléments se soulèvent, à reprendre.

- Plinthes :

Bois, défraichies.

- Murs :

Revêtement blanc défraichi, finitions à réaliser.

- Plafond :

Revêtement très largement défraichi.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.





CHAMBRE 2 :

- Accès :

Porte bois moulures, fermeture par poignée et serrure. Ensemble défraîchi.

- Sol :

Moquette épaisse. Etat d'usage.

- Murs :

Deux pans en placo plâtre non bandé.

Deux autres pans en papier peint défraîchi.

- Plafond :

En peinture, à reprendre. Il est relevé des taches importantes affectant le plafond.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, simple vitrage. Ancienne et en mauvais état. Importantes coulures au niveau des joints.

- Equipements :

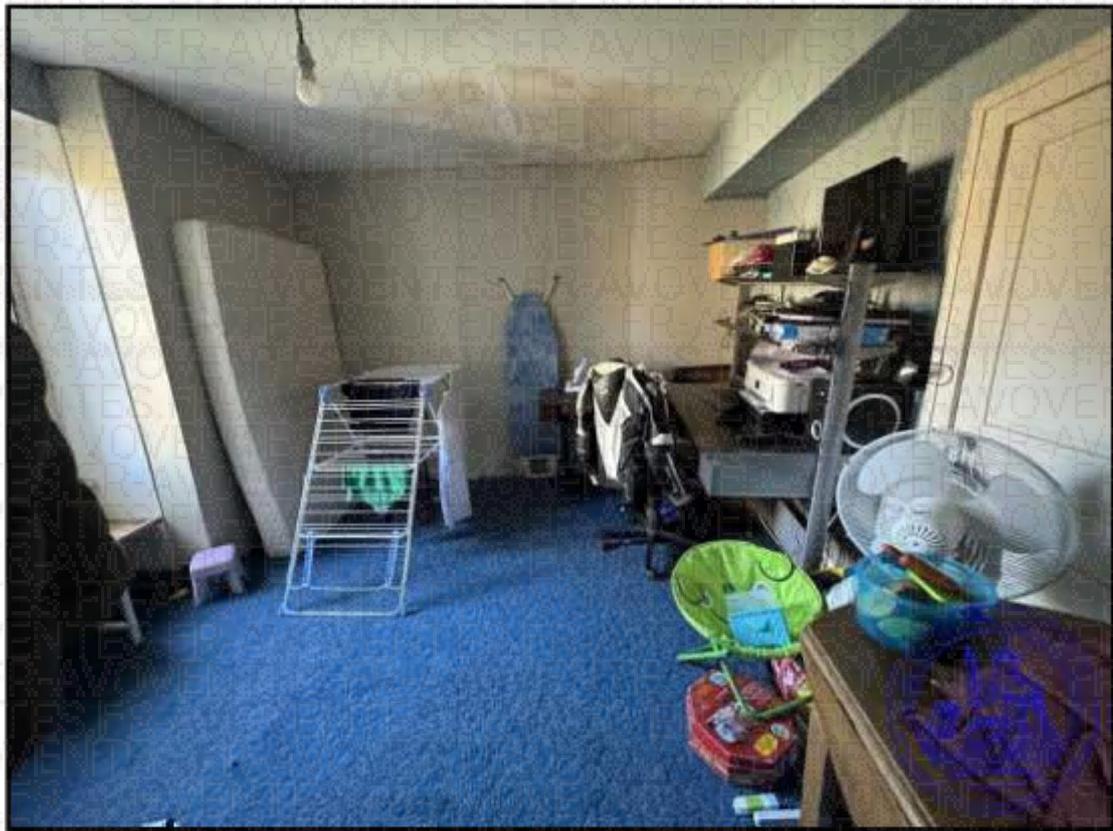
Des éléments d'installation électrique.

Porte condamnée donnant sur la pièce contiguë.

- Chauffage :

Un radiateur.







CHAMBRE 3 :

- Accès :

Porte bois moulures ancienne, fermeture par poignée avec bloc serrure. Ensemble défraichi.

- Sol :

Tommettes. Le sol est gondolé mais ne semble pas présenter de désordre structurel.

- Plinthes :

En bois, défraichies.

- Murs :

En partie, placo plâtre vissé.

Pour le reste, un papier peint très largement défraichi.

- Plafond :

En peinture, à reprendre.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, simple vitrage avec volets extérieurs en bois.

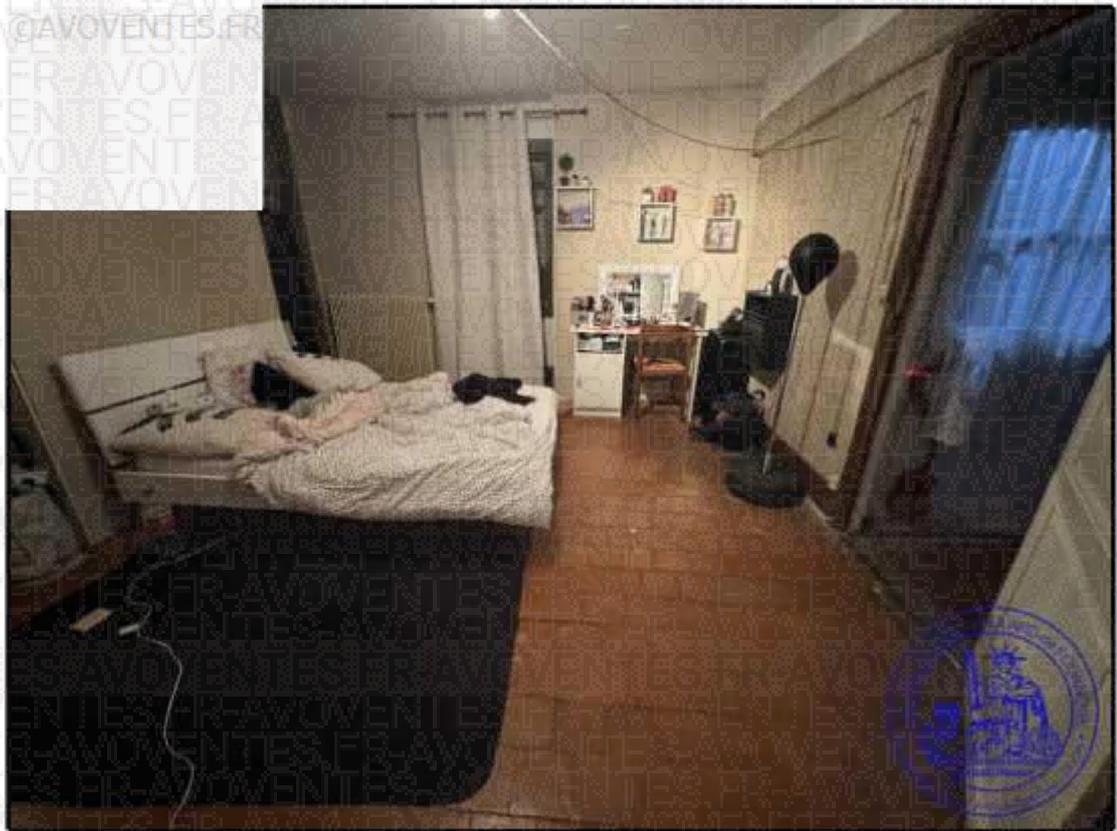
- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec vanne thermostatique.





CHAMBRE 4 :

- Accès :

Porte bois moulures ancienne, à repeindre. Fermeture par poignée avec bloc serrure.

- Sol :

Parquet défraîchi mais sans gros désordre structurel.

- Murs :

Placo plâtre vissé.

Pour le reste, structure en apprêt, à reprendre.

- Plafond :

En peinture défraîchie.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux. Mauvais état général.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec vanne thermostatique.

Porte condamnée communiquant avec la chambre contigüe.





CHAMBRE 5 :

- Accès :

Porte bois moulures ancienne, à reprendre.

- Sol :

Linoléum abimé.

- Murs :

Deux pans en papier peint défraîchi, les deux autres pans en placo plâtre vissé.

- Plafond :

Papier peint défraîchi dans la continuité des murs.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, simple vitrage, largement usagée.

- Equipements :

Installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur.





GRENIER :

ESCALIER :

- Accès :

Depuis le dégagement, porte structure bois ancienne avec quatre vitres transparentes. Ensemble défraîchi.

- Structure :

En forme de U, structure bois brut avec main courante.

- Murs :

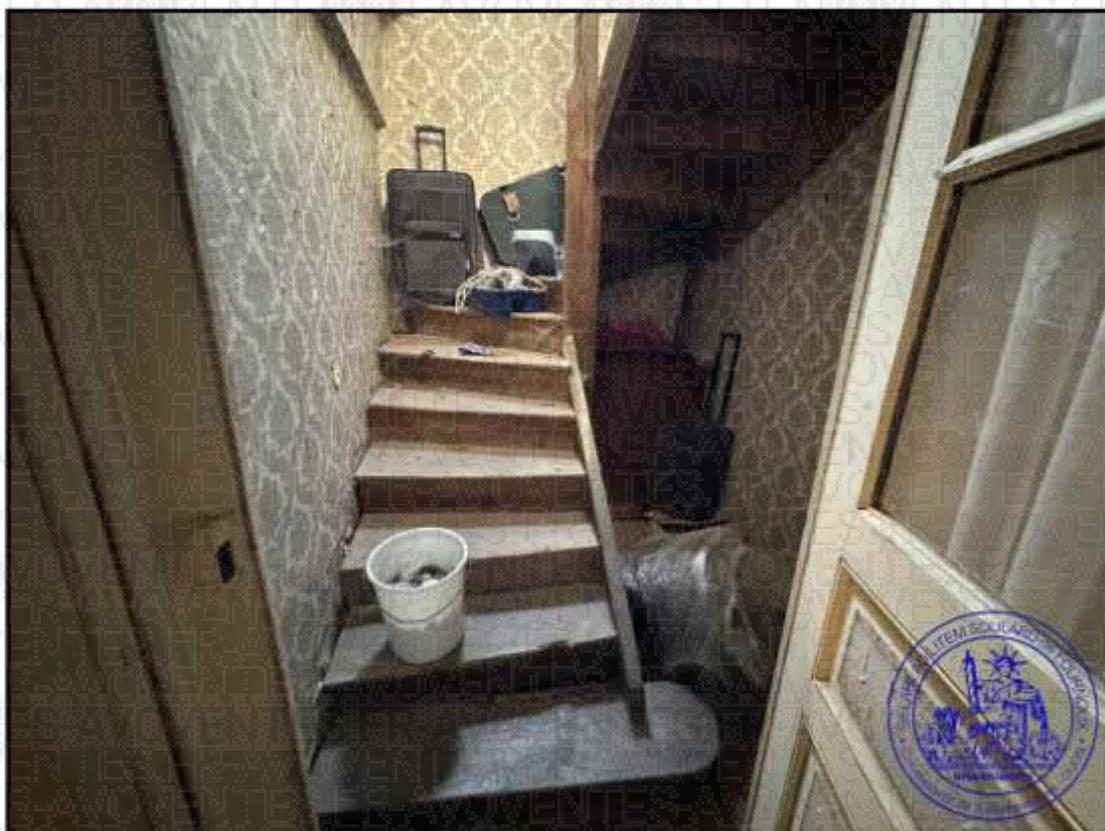
Revêtement défraîchi et délabré.

- Plafond :

Sous toiture.

- Eclairage :

Une lucarne de toit.



COMBLES :

- Sol :

Recouvert d'une mousse isolante.

- Pignons :

Bruts.

- Toiture :

Habillage en bois de sous toiture, charpente visible.







DEPENDANCE

BUANDERIE :

- Accès :

Depuis la pièce de vie, porte isoplane avec poignées, plaques de propreté, fermeture par serrure.

Depuis la chaufferie, porte contemporaine, structure bois moulurée, finitions à opérer.

- Sol :

En pierre avec des rigoles, se prolongeant d'une semelle en béton.

- Murs :

Pierre brute et un pan habillé de bois compressé.

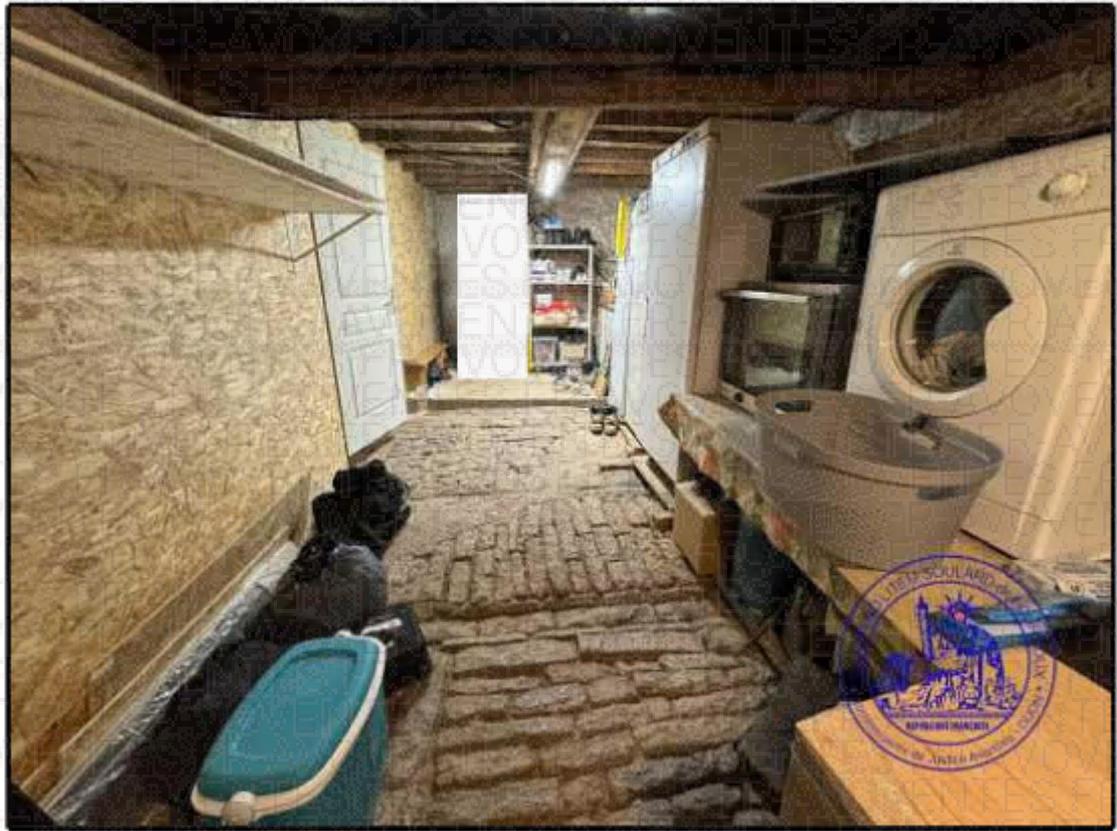
- Plafond :

Plancher avec une partie isolée.

- Equipements :

Installation électrique.





CHAUFFERIE :

- Accès :

Depuis l'extérieur, porte en plancher à deux vantaux, un fermail ancien, une serrure.

- Sol :

En pierre avec rigoles.

- Murs :

Revêtement brut.

Un pan habillé de panneaux de bois compressé.

- Plafond :

Plancher se prolongeant d'éléments isolants.

- Eclairage :

Fenêtre ancienne, mauvais état.

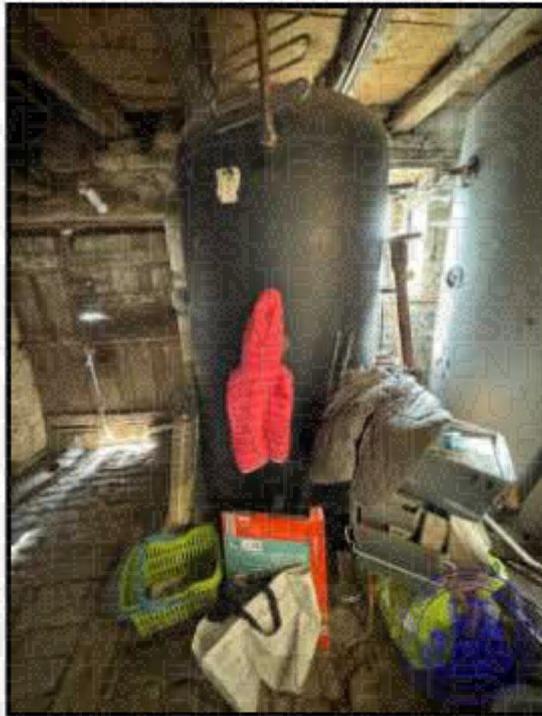
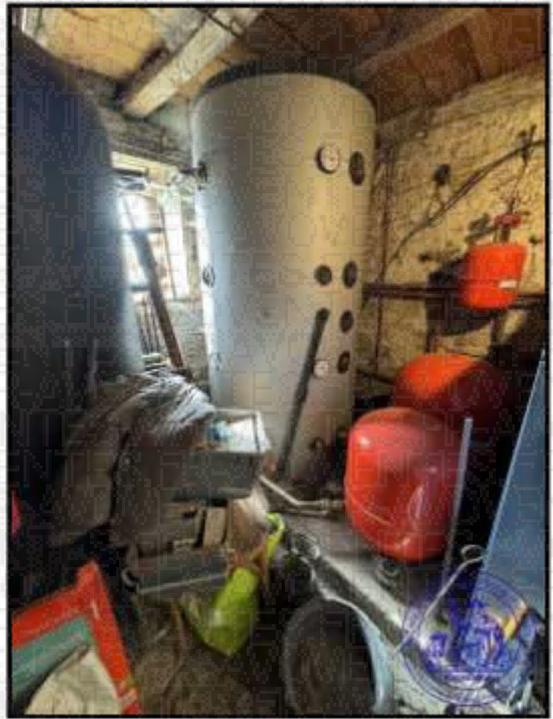
- Equipements :

Chaudière bois de marque HS TARM modèle MB SOLO.

Deux ballons tampon.







CAVE 1 (A COTE DE LA CUISINE) :

- Accès :

Porte en plancher.

- Sol :

Brut et graviers.

- Voûtes :

Pierre.

- Equipements :

Installation électrique.

Passage de conduits d'eau.

Cumulus.





CAVE 2 :

- Accès :

A la suite d'un escalier en pierre, porte en bois avec système de serrure.

- Sol :

Roche brute.

- Voûtes :

Pierre.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.





GARAGE

- Accès :

Depuis la rue, porte en bois coulissante, usagée et défraîchie.

- Sol :

Brut.

- Murs :

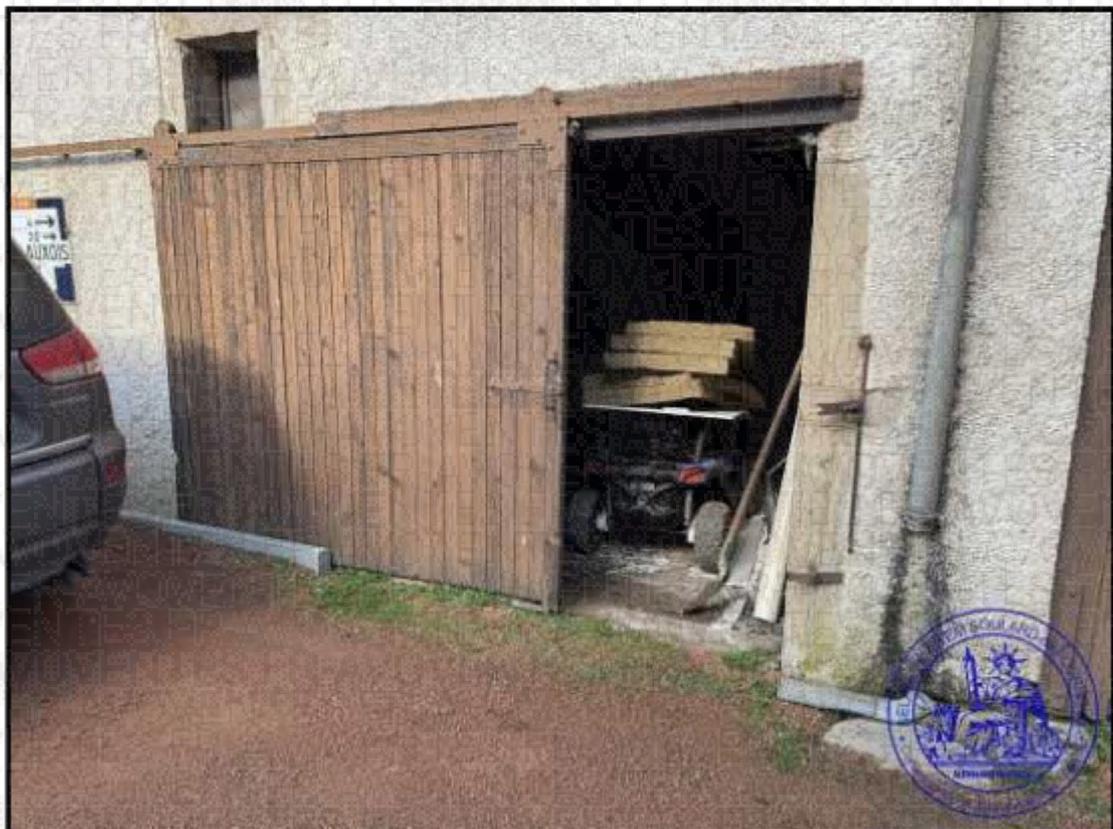
Pierre brute.

- Plafond :

Plancher (il est relevé un phénomène d'affaissement de la structure).

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.





GRANGE 1 :

- Accès :

Depuis l'extérieur, deux grandes portes en bois sur structure coulissante.

- Sol :

Pierre brute.

- Murs :

Pierre brute.

- Plafond :

Des éléments de plancher forment une mezzanine.

Pour le reste, il s'agit de la toiture.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique sont visibles.

- Observation complémentaire :

Il y a un grenier que nous ne visitons pas lors de l'établissement du procès-verbal de description.







GRANGE 2 :

- Accès :

Depuis l'extérieur, porte en bois coulissante.

- Sol :

Pavage en pierre.

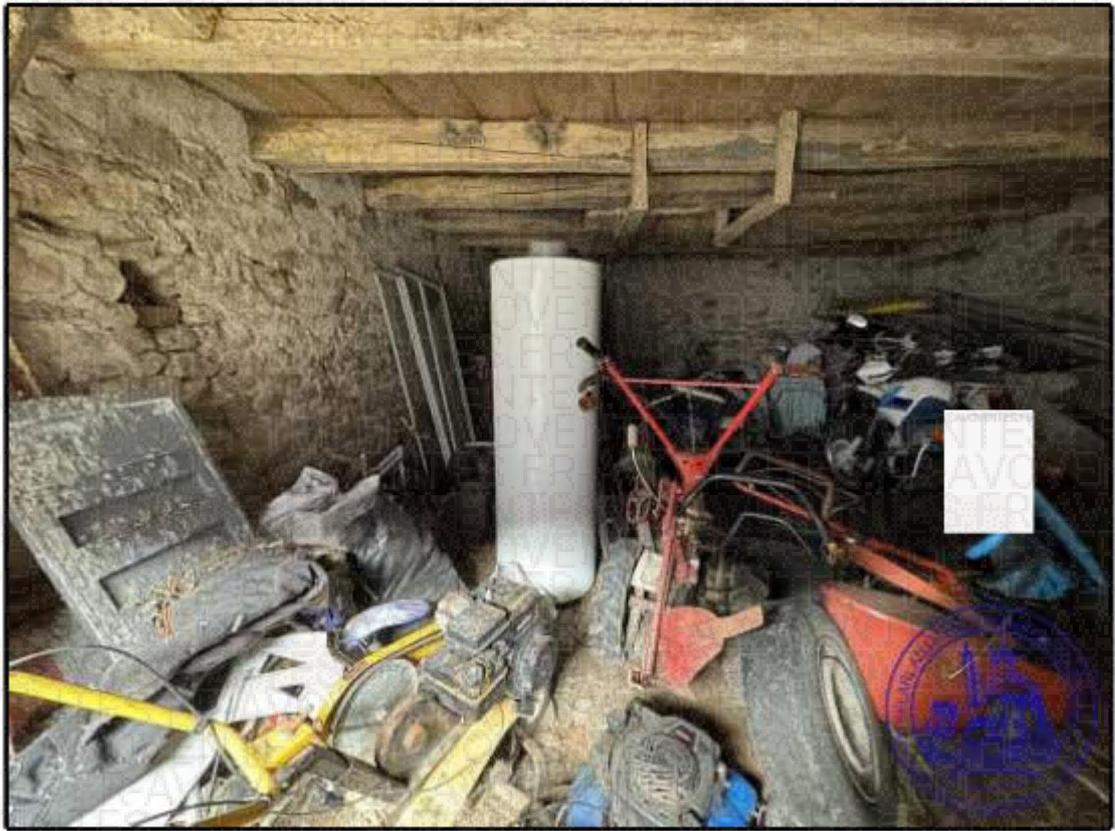
- Murs :

Pierre et quelques restes d'enduit.

- Plafond :

Plancher.





Observations complémentaires :

Entre le pied de façade de la maison et la rue se trouve un espace qui se compose, dans la première partie, d'un sol gravillonné permettant le stationnement d'un véhicule, se prolongeant d'un espace vert avec une terrasse en dallage, quelques équipements et une haie.

Il appert que cet espace n'est pas dans l'assiette de la présente procédure car constitue le domaine public. Que toutefois, il résulte de la configuration des lieux qu'il est utilisé exclusivement par l'immeuble saisi.





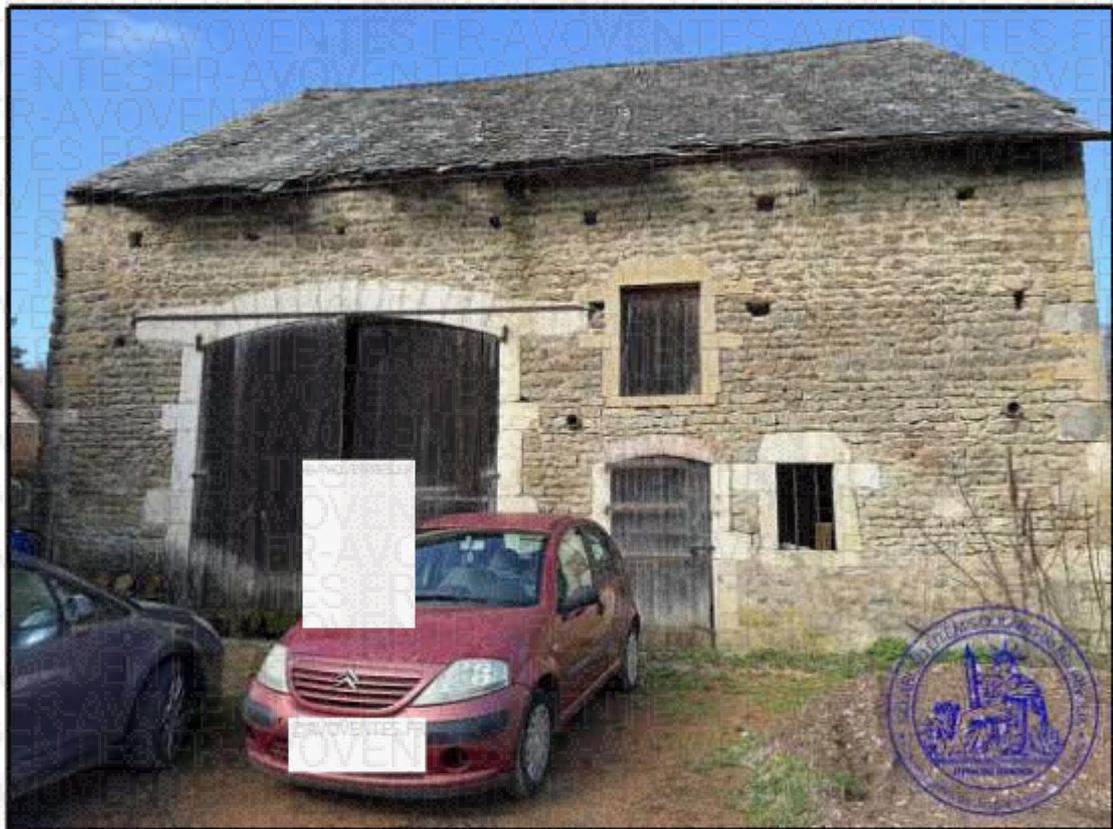


EXTERIEUR

Au bord de la rue, il y a un passage en graviers et herbe qui permet notamment l'accès au bâtiment.

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades sont en pierre brute, la toiture est, côté rue, en ardoise et côté jardin, en tuiles mécaniques, le tout en très mauvais état général.



GRANGE :

- Accès :

Portail en bois en mauvais état.

- Sol :

Terre battue.

- Murs :

Pierre.

- Plafond :

Constitué de la charpente.

- Equipements :

Ce volume est totalement nu.







De tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, à l'appui duquel j'ai pris les photographies numériques insérées, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : Mémoire détaillé sur facture

Décret du 26/02/2016

Art R 444-3 du C.Com	219,16 €
Art R 444-10 du C.Com	7,67 €
Art A 444-29 du C.Com	375,00 €
Sous-Total	601,83 €
TVA 20%	120,37 €
Serrurier	216,00 €
Total TTC	938,20 €

Le Commissaire de Justice soussigné

Maître Thomas SOULARD



A blue circular notary seal for Maître Thomas SOULARD, Commissaire de Justice, is positioned above a large, stylized black signature.



de **SOULARD**
FOURNOUX
COMMISSAIRE DE JUSTICE
AD LITEM

Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité
de ce Procès-Verbal de constat.



Lien vers le processus de verification :

<https://app.legatus.fr/verificateur-authenticite/aadcd52454aa84fa2df98f8e673be67fd4added84b909b785ec26da7d3ed>

