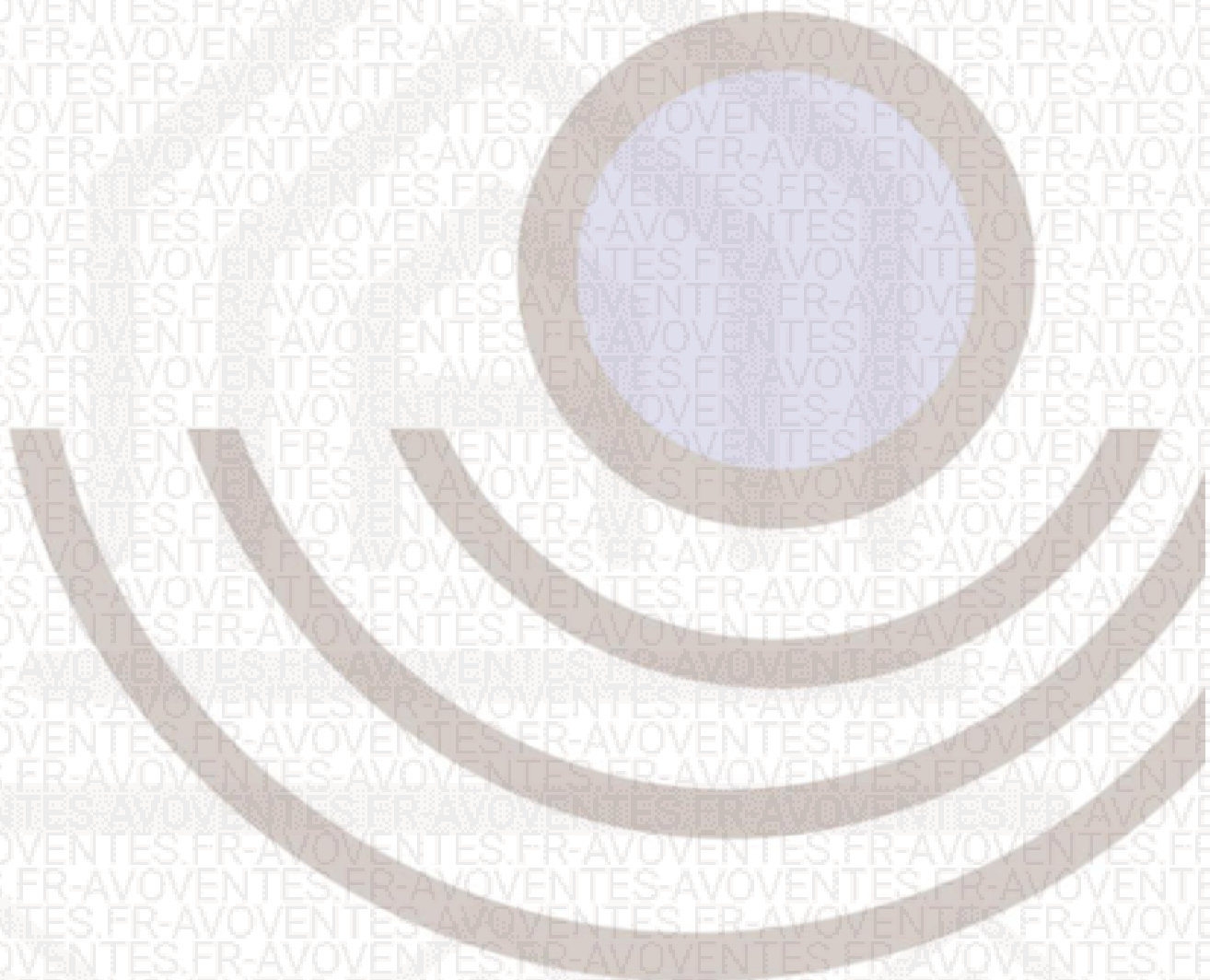


PROCES-VERBAL DE CONSTAT



de SOULARD FOURNOUX

COMMISSAIRE DE JUSTICE

AD LITEM

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE PREMIER JUIN

A LA DEMANDE DE :

BNP Paribas, SA au capital de 2 468 663 292 euros inscrite au RCS de Paris, identifiée sur le numéro de SIREN 662 042 449 dont le siège social est 16, boulevard des Italiens, Paris, 9ème, prise dans la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège.

Ayant pour avocat :

SCP LDH Avocats, dont le siège social est à (21000) DIJON, 6 Rue de l'Ecole de Droit.

Je soussigné **Thomas SOULARD**, Commissaire de Justice associée 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 :

- Une requête et une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIJON en date du 16 Décembre 2025 n°25/00035
- Et suite à un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon ministère le 18 novembre 2025
- Et suite à un procès-verbal de description dressé le 19 février 2026

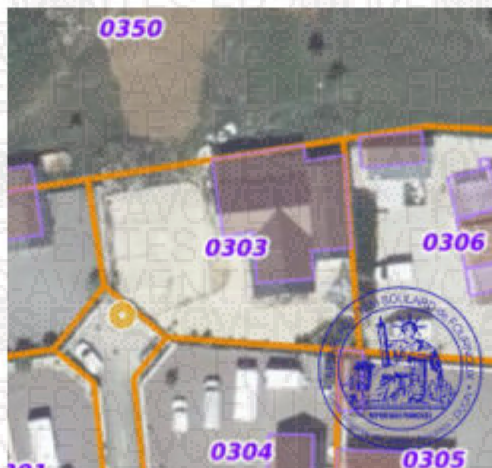
En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Assisté de:

- Cabinet PERNOT EXPERTISES

Me suis rendu ce jour au **33 Rue Combe Jean Robert 21400 Châtillon-Sur-Seine**, sur une parcelle cadastrée section ZK n°303 à l'effet d'en dresser le procès verbal de description.



VUE AERIEENNE



LOCALISATION

La commune de Châtillon-sur-Seine est implantée dans le nord du département de la Côte-d'Or, à proximité de la Haute-Marne.

Elle comporte environ 5 300 habitants.

Il y a un centre-ville commerçant et de grandes enseignes en périphérie.

La ville bénéficie des principaux établissements scolaires pour accompagner la croissance des enfants, et d'un hôpital.

La gare TGV de Montbard est située à environ 25 minutes de route de voiture.

La rue de la Combe Jean Robert se situe au nord du bourg. Elle est dans un quartier qui héberge une communauté de gens du voyage, qui pour certains se sont sédentarisés.

La maison saisie se trouve enclavée dans cet ensemble, et cet élément doit être pris en compte pour valoriser l'immeuble.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- **Composition**

Sur le terrain se trouve édifée une maison en rondins de bois sur fondations.

m'expose que différents désordres affectent l'immeuble et notamment que la terrasse se trouverait implantée sur le terrain mitoyen qui appartiendrait à la commune de Châtillon-sur-Seine, que cet ouvrage devrait être démoli. Il m'est indiqué par ailleurs que d'autres désordres affectent l'immeuble et notamment la présence de mites de bois.

me déclare que le Consuel n'a pas été délivré.

Il est également relevé un mouvement de la dalle qui se matérialise par des fissurations dans le sol.

Il est également relevé un affaissement de la charpente.

Je ne dispose d'aucune information relative à l'obtention d'un permis de construire pour l'immeuble.



- **Année de construction**

Date d'achèvement des travaux inconnue.

- **Conditions d'occupation**

L'immeuble est loué à _____ en vertu d'un bail sous seing privé et moyennant un loyer de 680 € par mois d'après les déclarations qui me sont faites.

Le bail ne m'est pas présenté.

_____ déclare qu'en tout été de cause il ne paye pas le loyer

- **Conditions de visite**

Un rendez-vous a été convenu avec _____ et ils sont présents.

- **Chauffage**

Electrique au sol.

- **Production d'eau chaude**

Cumulus.

- **Assainissement et réseaux**

_____ me déclare que l'immeuble est raccordé au réseau communal d'assainissement.

- **Superficies**

VOLUME	SUPERFICIE EN M2
Séjour/cuisine	50,19
Salle de bains	13,47
W.c.	5,05
Chambre 1	13,68
Dressing	4,89
Palier	4,52
Chambre 2	21,58
TOTAL	167,98
Garage avec W.C invités	53,70



EXTERIEUR

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades en rondins de bois sont d'un bon aspect général.



JARDIN

On accède à l'immeuble depuis la rue par un portail en deux éléments.

Il y a, de part et d'autre, un mur.

À la suite se développe un volume avec un sol en désactivé.

Il y a une allée en dallage de pierres qui permet l'accès à la maison. De part et d'autre, des plates-bandes en friche et à finir.





Le terrain est ouvert sur la parcelle mitoyenne qui est en friche.



Contiguë au salon, se développe une terrasse avec, au-dessus, un auvent. Ces éléments sont implantés sur la parcelle mitoyenne.





Un escalier dessert un cabinet de toilettes. Celui ci n'est donc accessible que en passant par la parcelle mitoyenne.

CABINET DE TOILETTES

Accès :

Porte en bois avec double serrure.

Sol :

Dallage en pierre.

Murs :

Rondins de bois.

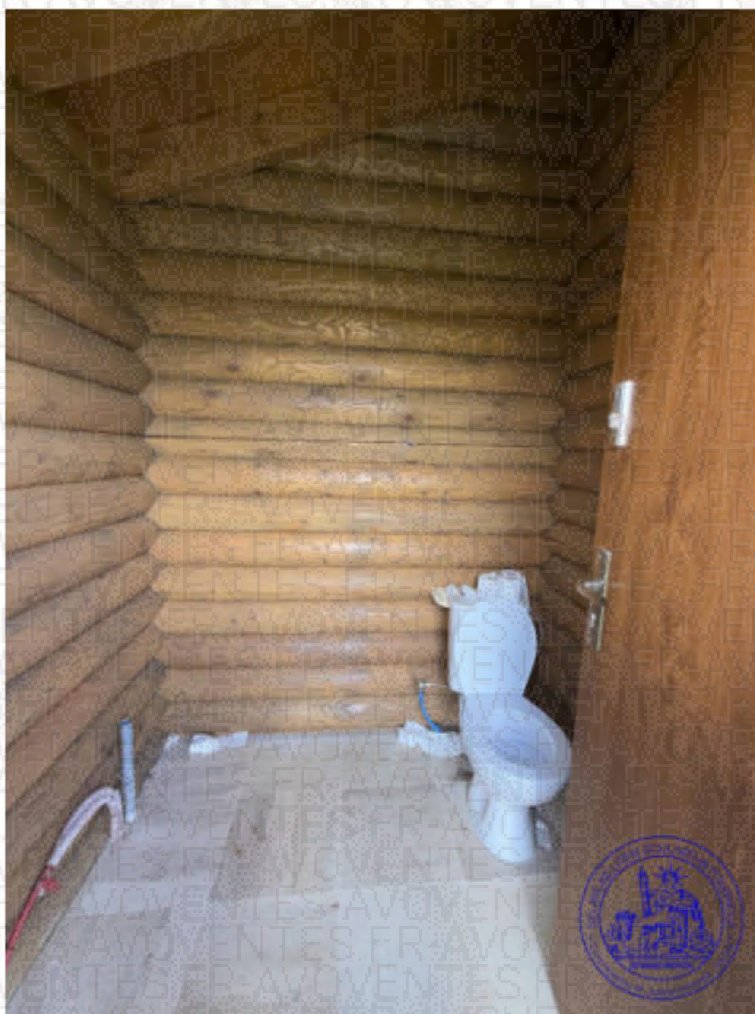
Plafond :

Charpente en bois.

Equipements :

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale.

Éléments d'installation électrique.



INTERIEUR

PIECE DE VIE AVEC VOLUME CUISINE OUVERTE

Accès :

Depuis l'extérieur, porte serrure multipoints en bois, de très bonne facture avec oculus en double vitrage.

Sol :

Dallage en pierre, de très bonne facture. Quelques fissurations structurelles sont visibles.

Murs :

Rondins de bois.

Autour de la grande baie vitrée, structure en pierre.

Plafond :

Charpente en bois.

Eclairage :

Implantée dans une arche, très grande porte-fenêtre en aluminium imitation bois avec un ouvrant.

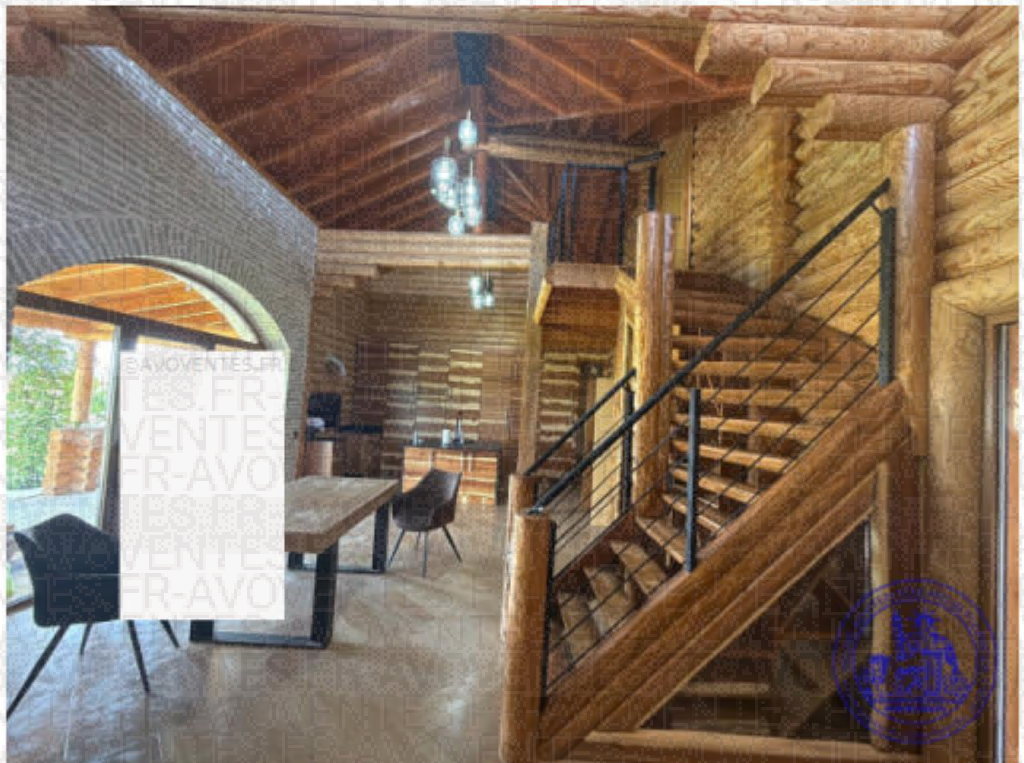
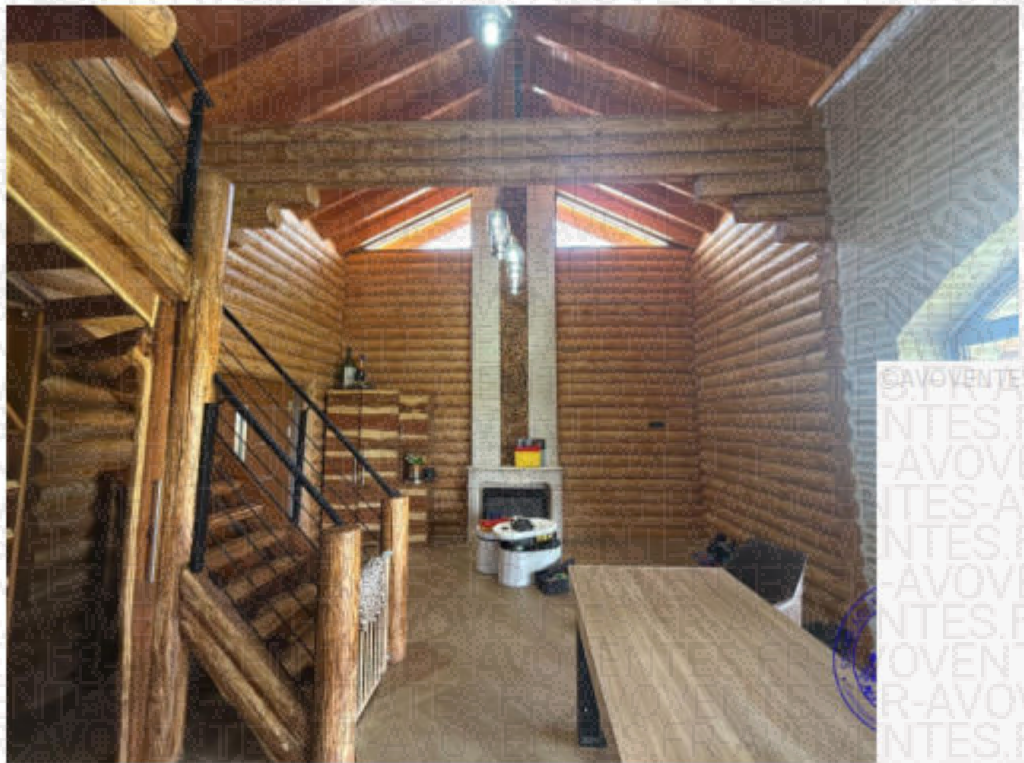
Équipements :

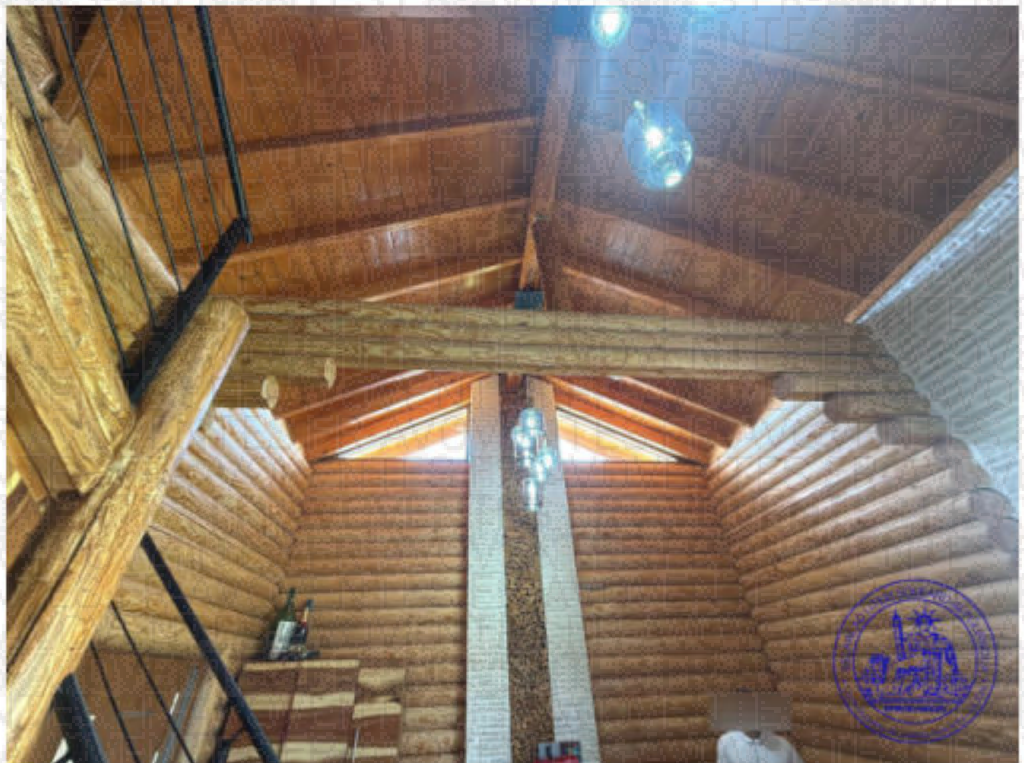
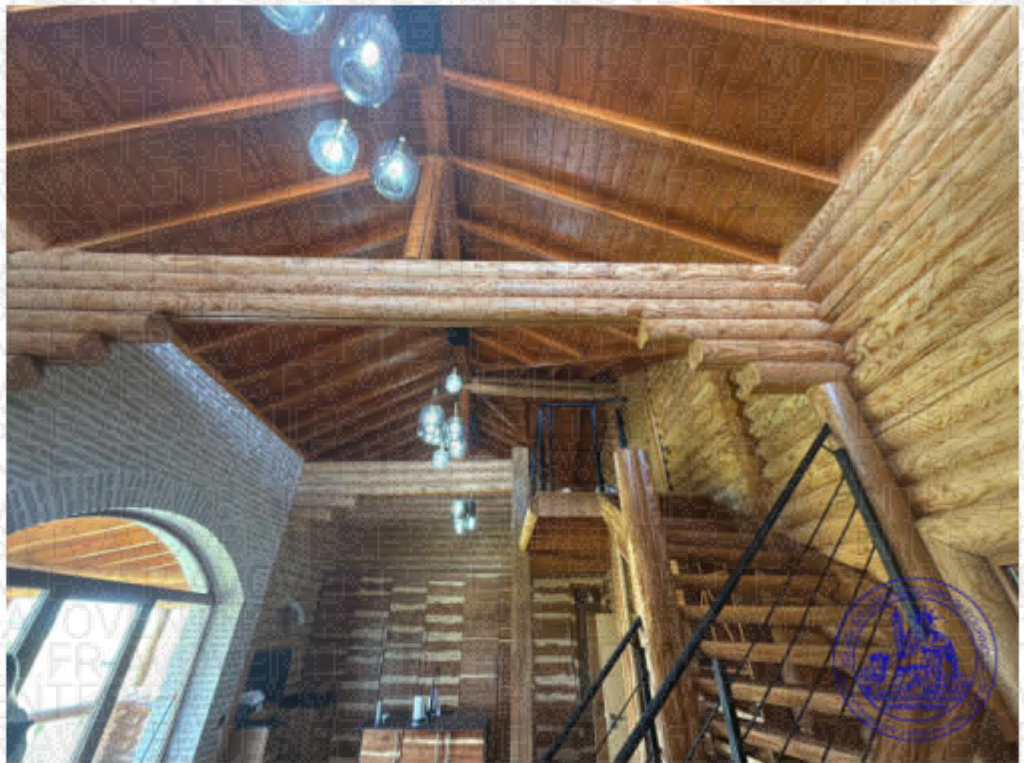
Fausse cheminée avec encadrement pierre et conduit trompe-l'œil au-dessus.

Éléments d'installation électrique.

Structure de rangement sous l'escalier.

Trois séries de plafonniers.





CUISINE OUVERTE

Aménagée dans la pièce se trouve la partie cuisine ouverte. Les principaux équipements sont les suivants :

Ilot central avec évier.

Grand plan de travail, rangement en-dessous.

Observation complémentaire :

Les meubles situés au fond du volume cuisine ne sont pas immobilisés pour ne pas être fixés à la structure.



SALLE DE BAINS

Accès :

Porte isoplane avec fermeture par serrure. Ensemble de très bonne facture.

Sol :

Dallage en pierre de qualité.

Murs :

En bois avec, autour de la baignoire, habillage en faïence et pierre.

Plafond :

En plancher bois.

Éclairage :

Fenêtre structure aluminium imitation bois, double vitrage en verre dépoli.

Équipements :

Douche avec cloisonnement, réceptacle, robinetterie à jets multiples, habillage en faïence et pierre sur toute la hauteur.

Grand meuble en pierre avec vasque intégrée et rangements.

Armoire murale, encadrement imitation pierre.

Baignoire bain d'angle avec robinetterie.

Emplacement pour une coiffeuse.

Le long d'un mur, placard fixé.

Eléments d'installation électrique.





CABINET DE TOILETTES

Accès :

Depuis la salle de bains, porte isoplane en bois de très bonne facture.

Sol :

Dallage en pierre.

Murs :

Rondins de bois.

Plafond :

En plancher de bois.

Eclairage :

Fenêtre structure aluminium à un vantail, imitation bois, et double vitrage.

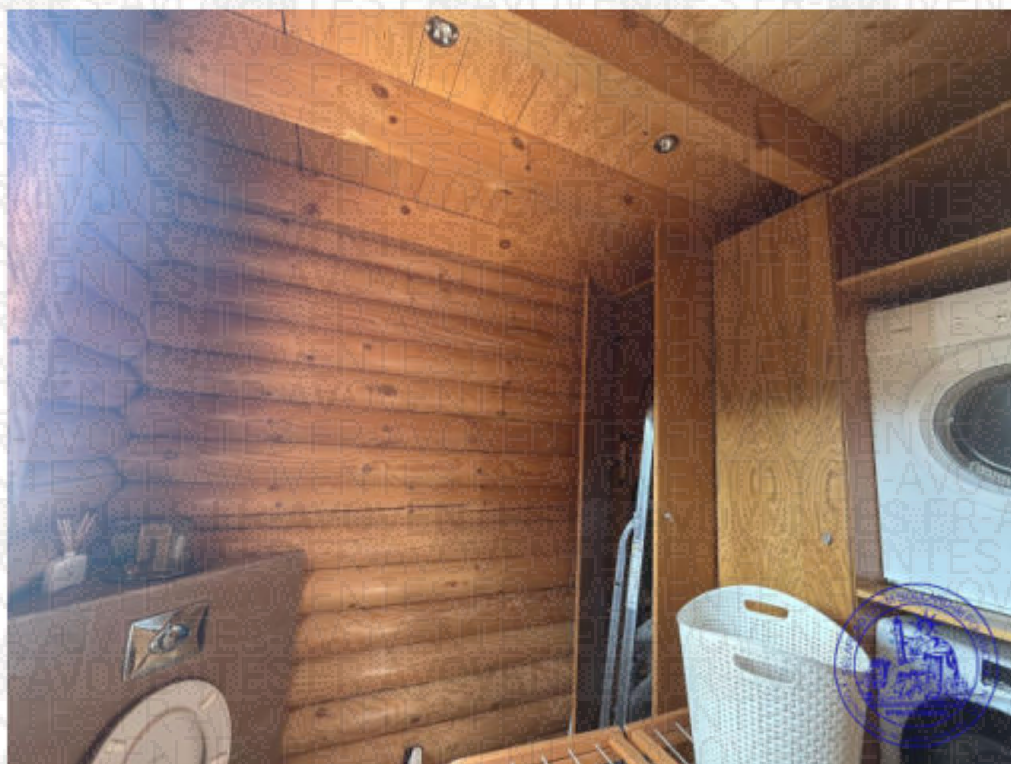
Équipements :

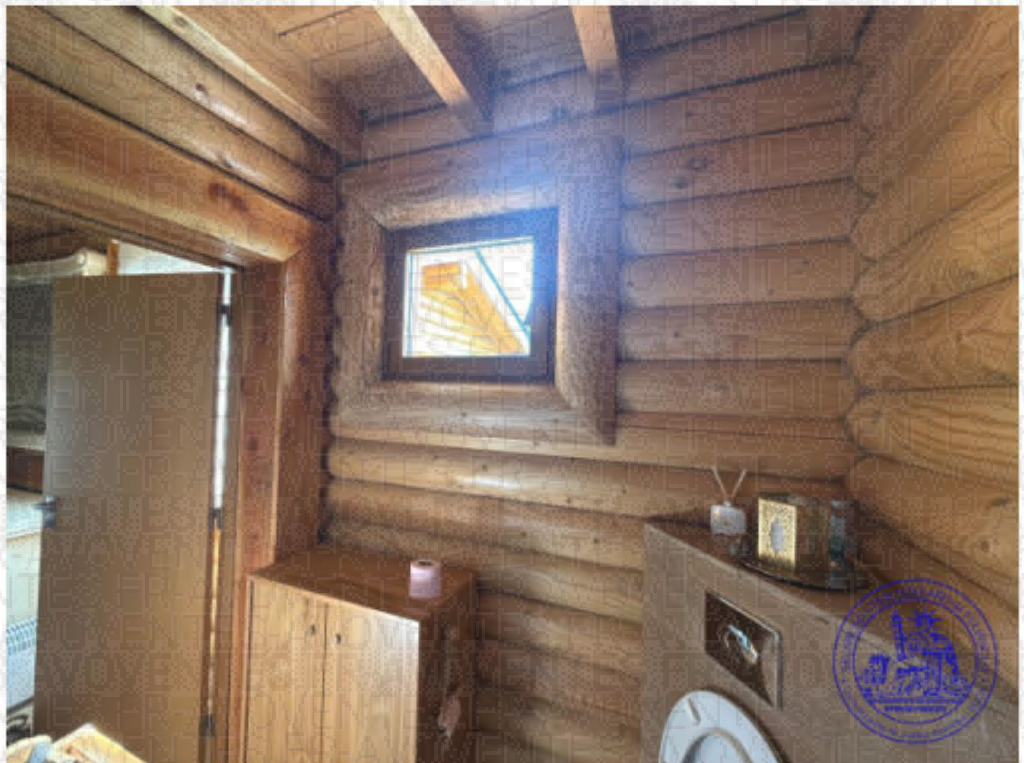
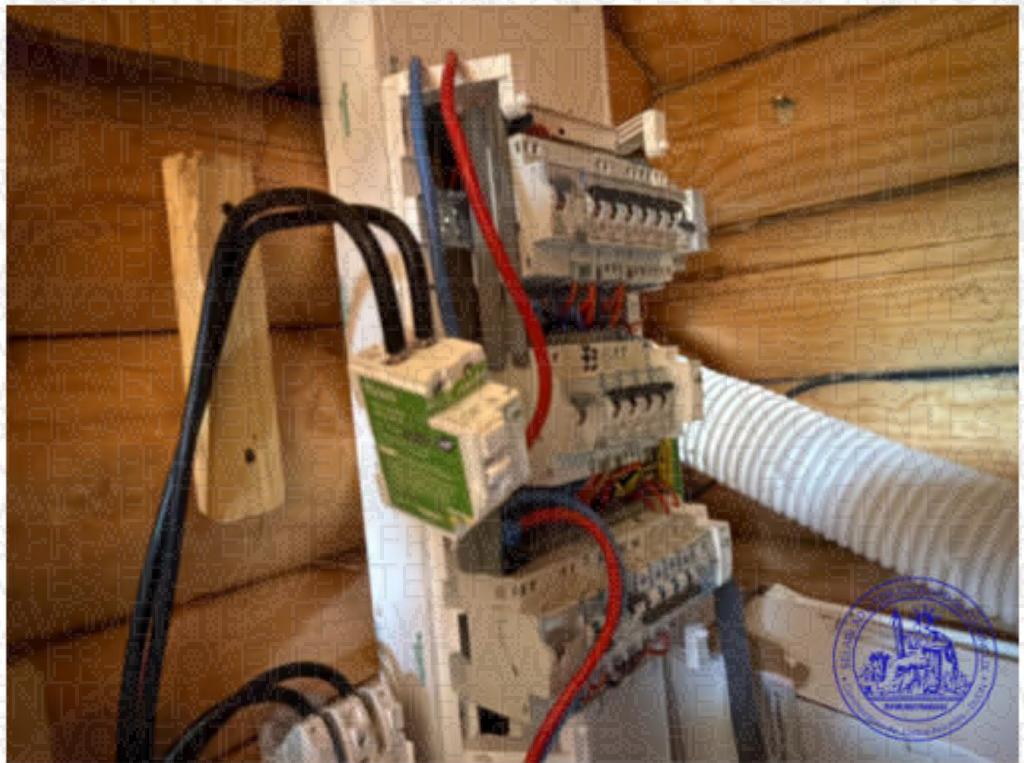
Éléments d'installation électrique.

Siège d'intimité avec système réservoir suspendu, lequel est implanté dans un coffrage en pierre.

Système avec arrivée et évacuation pour la pose d'une machine.

Tableau de disjoncteur.





CHAMBRE 1

Accès :

Porte structure bois en très bon état et de bonne facture.

Sol :

Dallage en pierre, étant relevé une fissuration au droit de la porte.

Murs :

En rondins de bois.

Plafond :

En plancher.

Éclairage :

Fenêtre structure aluminium en double vitrage, habillée imitation bois, avec volets extérieurs à commande manuelle.

Équipements :

Éléments d'installation électrique avec notamment des spots encastrés dans le plafond.





DRESSING

Accès :

Porte à galandage intégrée dans le cloisonnement.

Sol :

Dallage en pierre dans la continuité des autres volumes.

Murs :

Plaques de bois et rondins.

Plafond :

En plancher.

Equipements :

Éléments d'installation électrique avec notamment des spots intégrés.





ETAGE

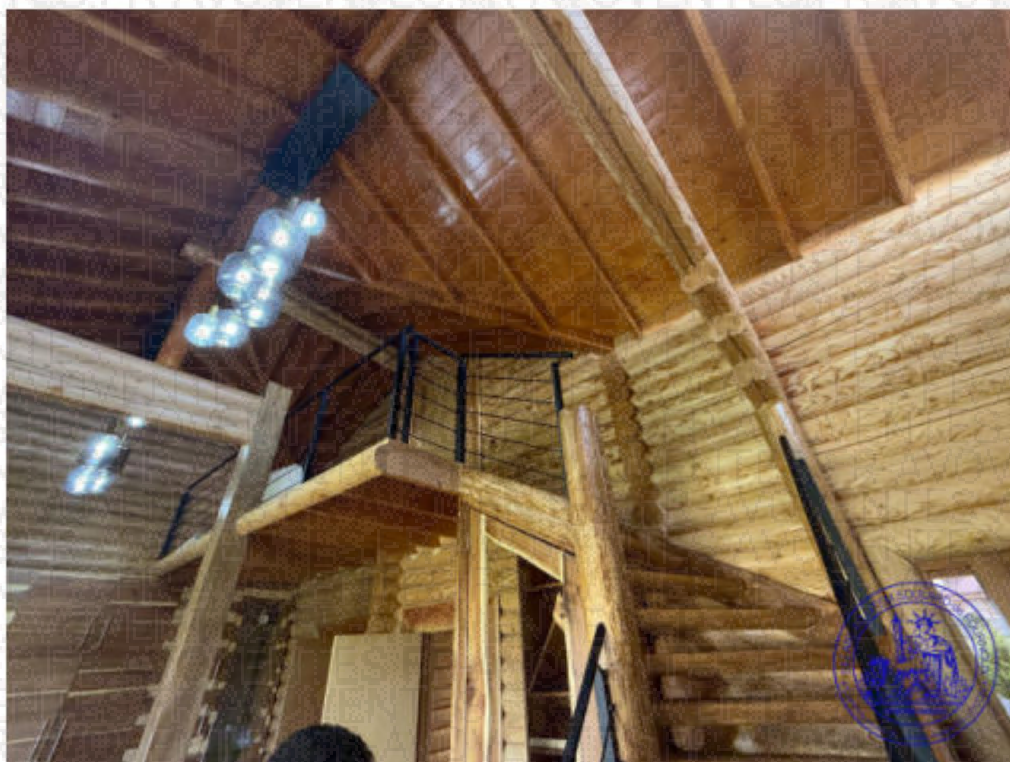
ESCALIER

Structure :

Escalier suspendu en bois desservant un palier.

Il y a une main courante en aluminium, un garde-corps au-dessus.





PALIER

Sol :

Plancher.

Equipements :

Une main courante.

CHAMBRE 2

Accès :

Depuis le palier, porte structure bois de très bonne facture.

Sol :

Parquet. Bon état.

Murs :

Rondins de bois et au fond, grand placard de dressing.

Plafond :

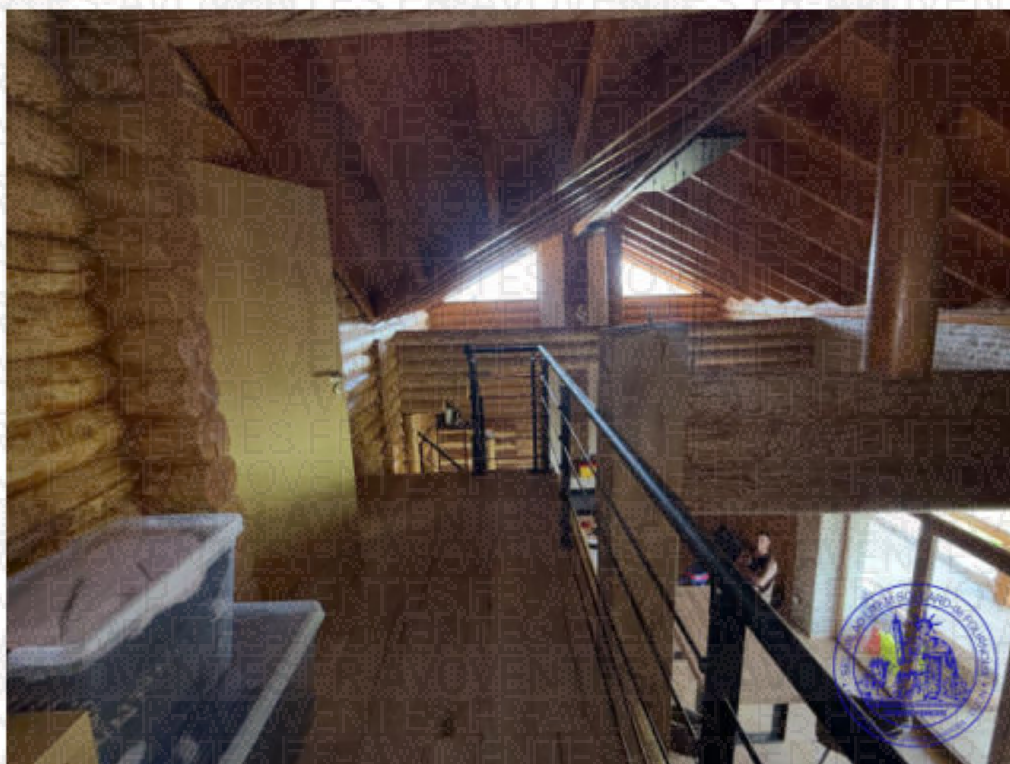
Charpente en bois.

Éclairage :

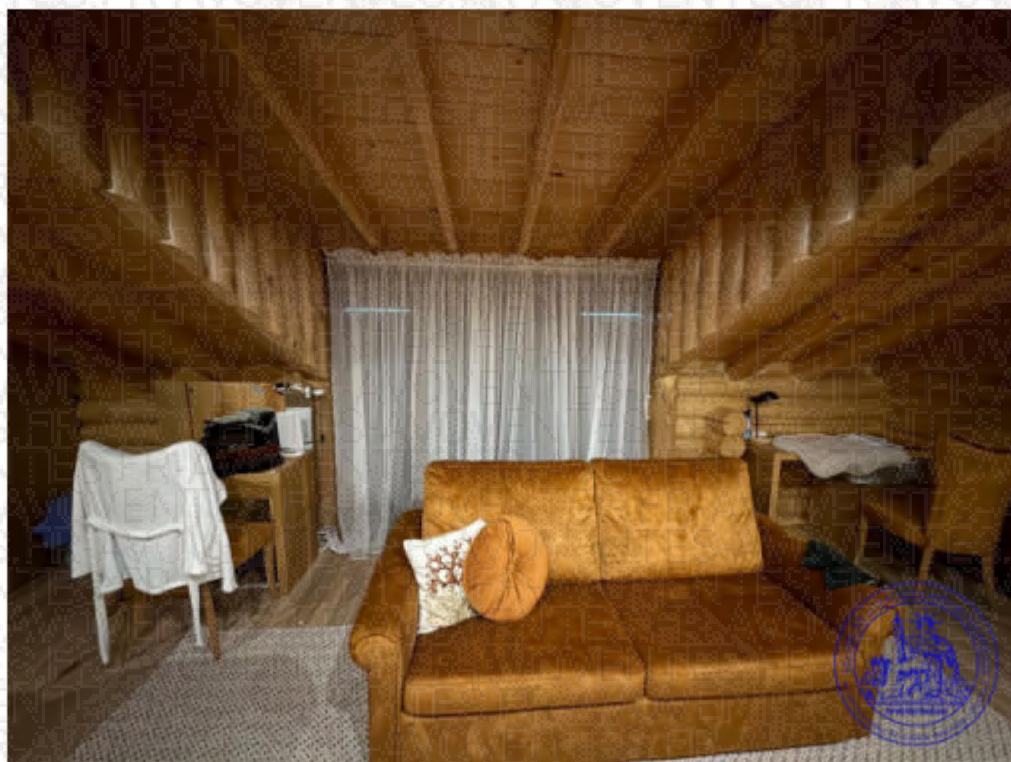
Très grande porte-fenêtre structure aluminium imitation bois, avec volets roulants à commande manuelle.

Equipements :

Éléments d'installation électrique avec notamment des spots encastrés.







GARAGE

Il s'agit d'une structure accolée à l'habitation.

Accès :

Très grande porte-fenêtre structure aluminium, oculus en double vitrage, imitation bois.
Très bon état et de bonne facture.

Sol :

Dallage en pierre.

Murs :

Rondins et frisée.

Plafond :

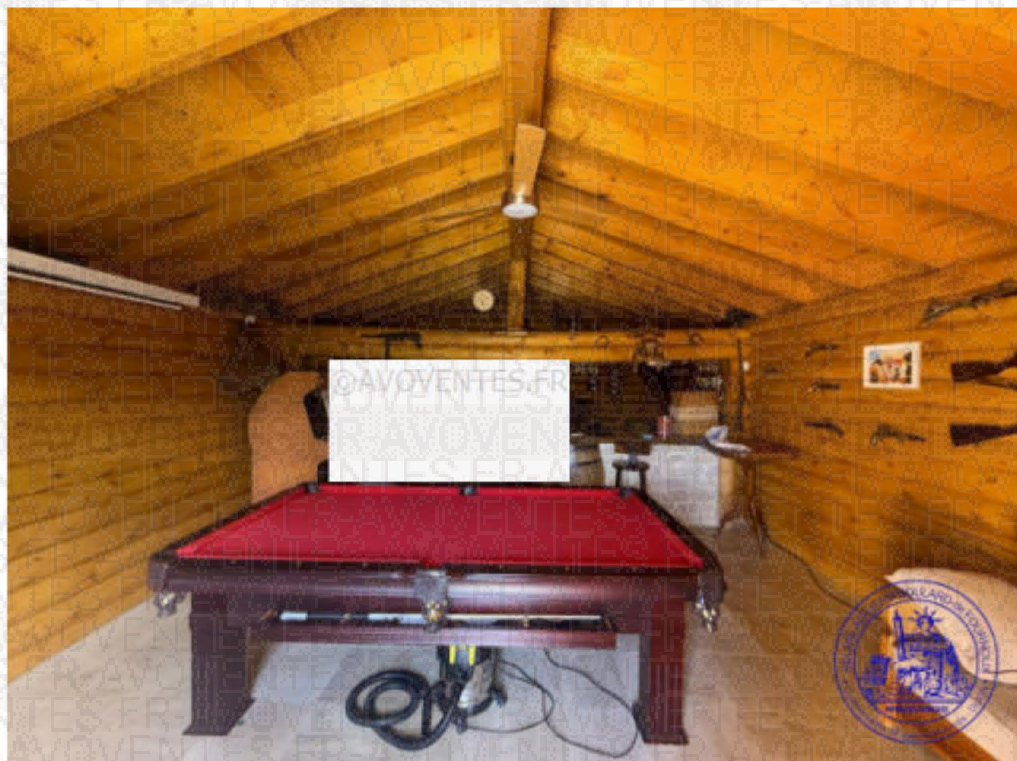
Charpente avec un habillage.

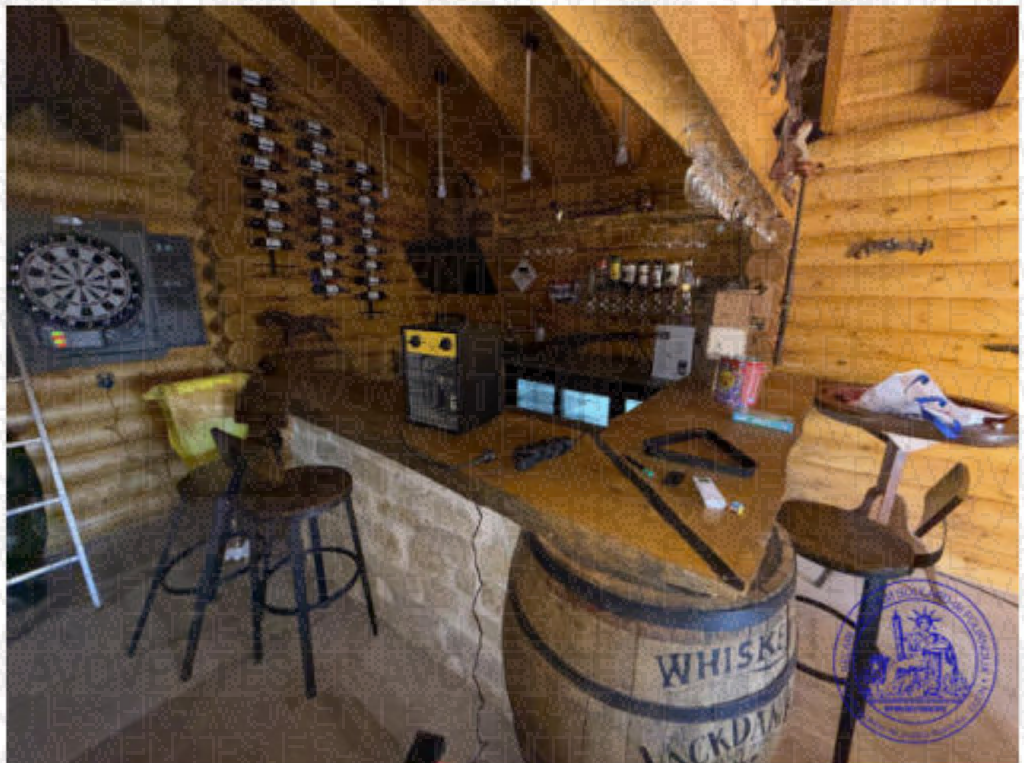
Équipements :

Il y a un comptoir en pierre relevé d'éléments en bois. Il forme un bar.

Au fond, différents éléments de bar et cuisine avec évier.

Élément d'installation électrique.





REMISE

Accès :

Porte métal avec oculus en verre transparent.

Sol :

Dallage en pierre.

Murs :

Rondins de bois.

Plafond :

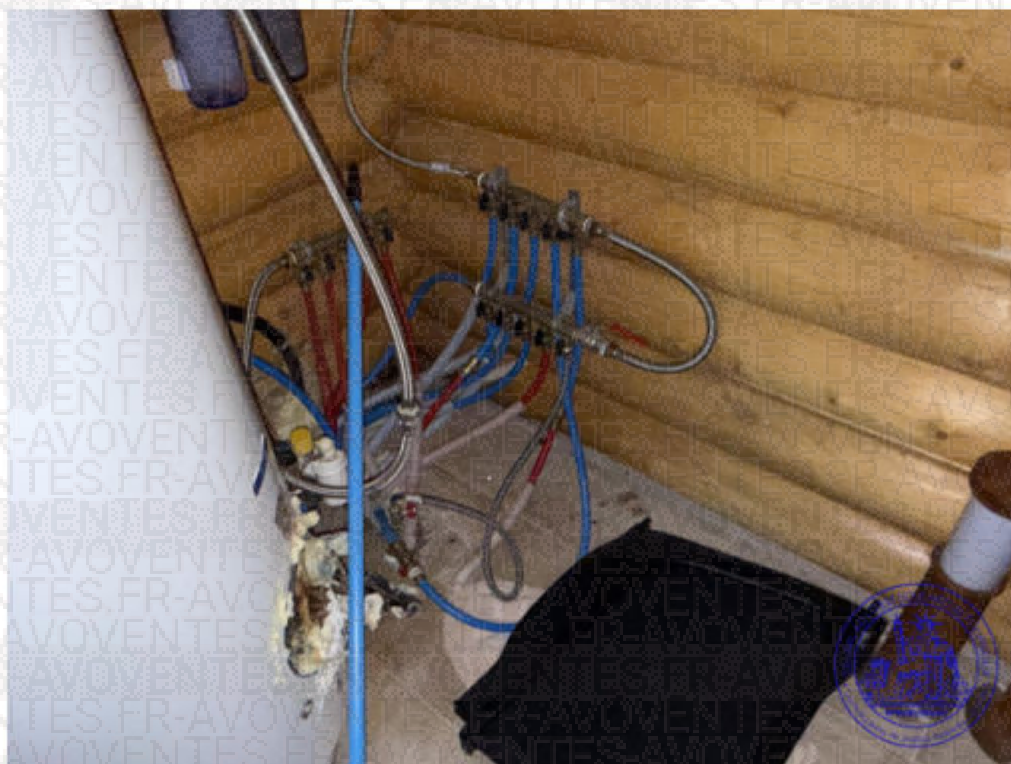
Charpente.

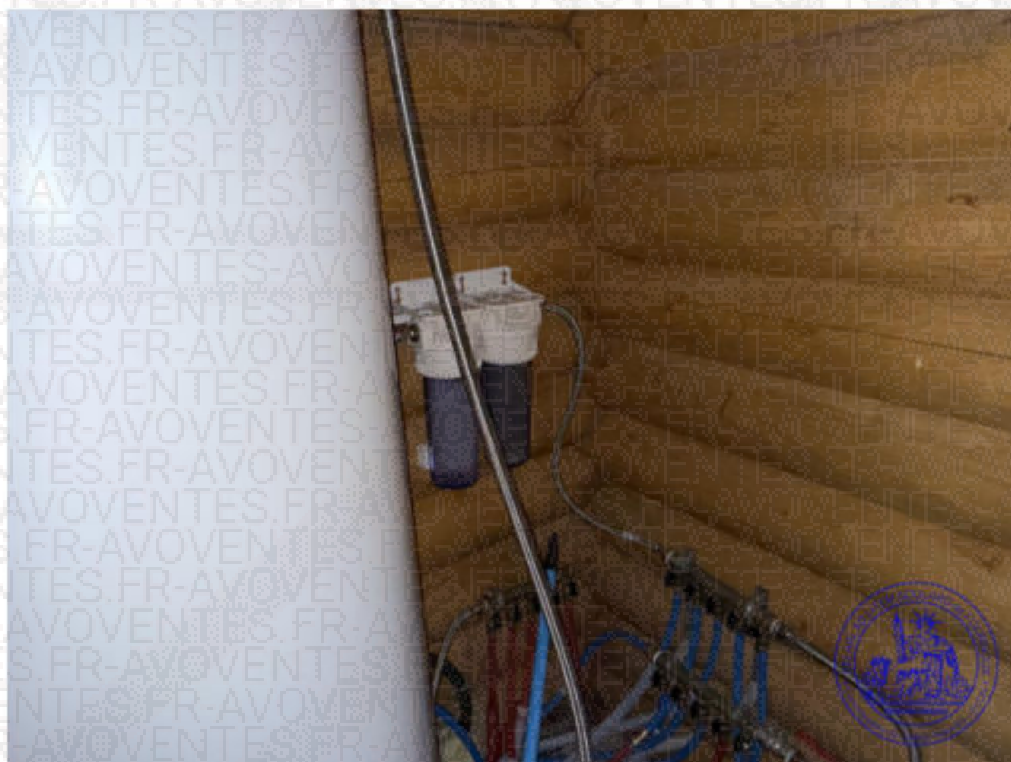
Equipements :

Cumulus.

Système adoucisseur d'eau.







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

COUT:

Code de commerce

Art R 443-3	221.36 €
Art R 444-10	9.40 €
Art A 444-29	300.60 €
Sous-total	531.36 €
TVA 20%	106.27 €
Serrurier	
Témoins	
TOTAL TTC	628.23 €

Commissaire de Justice
Maître Thomas SOULARD

