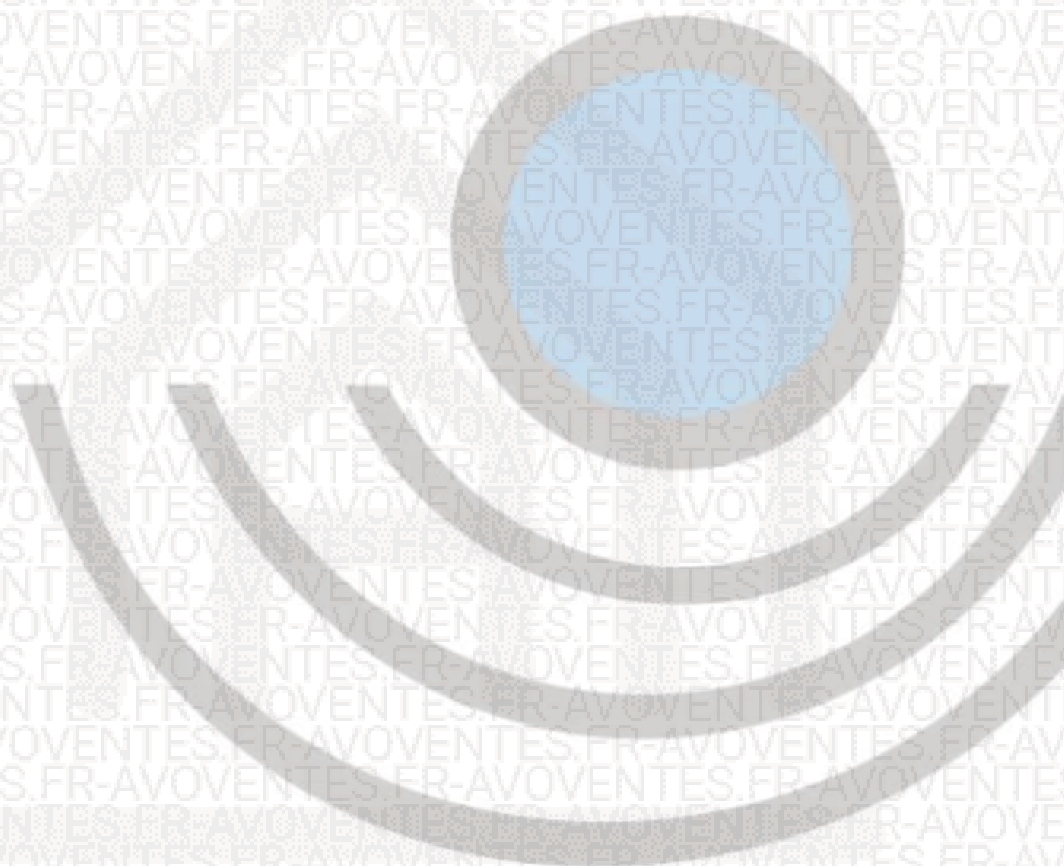


PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



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

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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

ET LE TROIS FÉVRIER

À la requête de :

Syndicat de copropriété de l'immeuble 93 AVENUE DU DRAPEAU A DIJON représenté par son syndic CABINET SOULARD, dont le siège social est situé 2 rue Amiral Roussin à DIJON (21000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile chez la SCP LDH, Avocats à la résidence de DIJON, y demeurant 6 rue de l'Ecole du Droit 21000 DIJON.

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 :

- Une requête et d'une ordonnance portant injonction de payer rendue par le Tribunal Judiciaire de DIJON en date du 11 février 2025
- Suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 14 janvier 2026

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

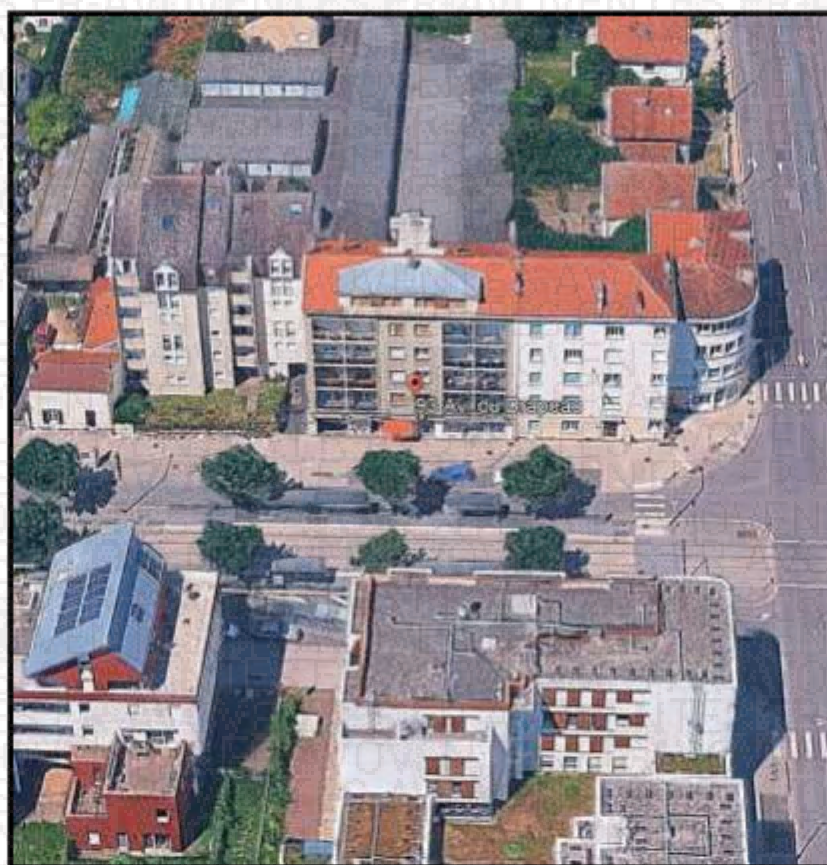
Assisté de :

- Cabinet PERNOT EXPERTISES, 11 rue Philippe le Hardi 21000 DIJON
-  témoin
-  témoin
-  serrurier

Me suis transporté dans un immeuble en copropriété 93 avenue du Drapeau 21000 DIJON, édifié sur une parcelle cadastrée section AR n° 41 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description des lots 11, 32, 33, 34, 35, 36 et 108.



VUE AERIEENNE (extrait Google Earth)

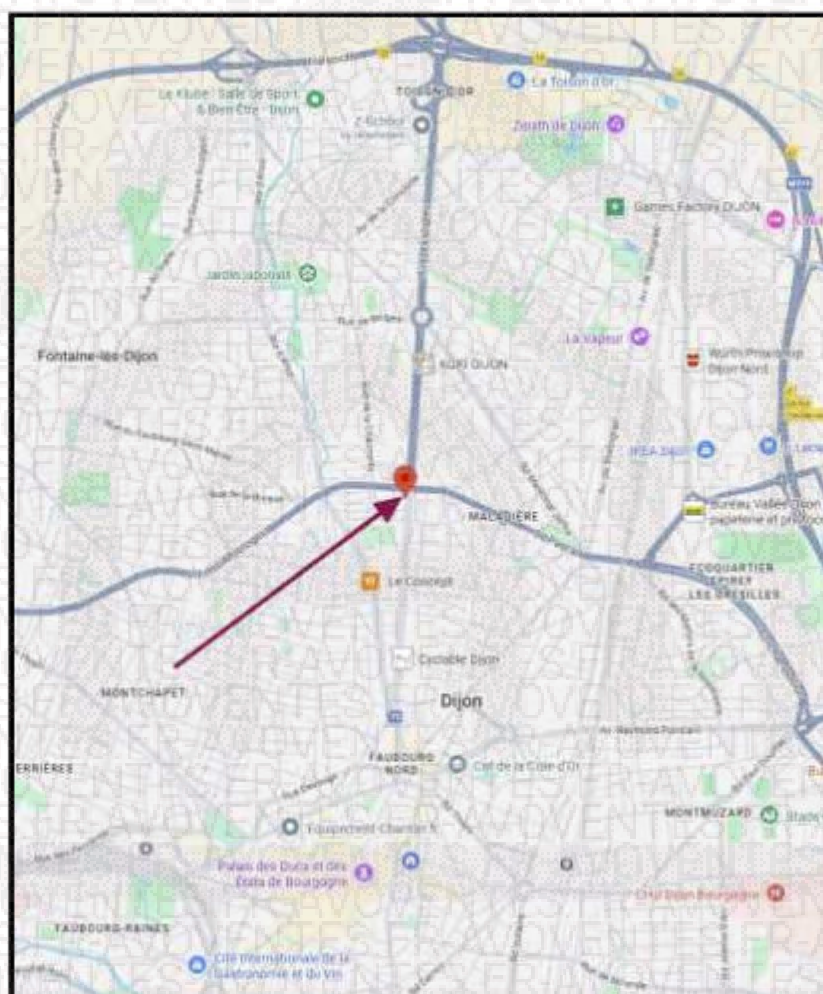


LOCALISATION

L'avenue du Drapeau est une artère majeure de l'agglomération dijonnaise, reliant le centre-ville au quartier Toison d'Or, qui est plus contemporain.

L'immeuble est édifié en bordure de cette rue et particulièrement bien desservi par les transports en commun, pour bénéficier d'un arrêt de tram juste en face.

Il y a également plusieurs commerces de proximité.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Dans l'immeuble 93 avenue du Drapeau, au premier étage, face à la montée d'escalier les lots 32, 33, 34, 35, 36 forment un appartement comprenant : entrée, pièce de vie avec balcon, cuisine ouverte, couloir, une chambre, salle de bains, cabinet de toilettes, cellier.

L'ensemble ne comporte pas de gros désordres structurels apparents, mais se détériore par le manque d'entretien et nécessite un rafraîchissement général.

Le lot n°108 est un grenier au premier étage de l'immeuble.

Le lot n°11 est une cave au sous-sol de l'immeuble.

- Conditions de visite :

Après tenté d'entrer en contact avec [redacted] à de multiples reprises, et sans réponse de sa part, j'ai sollicité l'assistance d'un serrurier et de deux témoins majeurs.

Il est procédé à l'ouverture forcée des portes.

Après l'ouverture, nous rencontrons [redacted] qui nous permet la visite de l'immeuble.

Les portes sont refermées à l'issue des opérations.

- Conditions d'occupation :

L'immeuble est occupé par [redacted] propriétaire.

- Chauffage :

Trois radiateurs et une chaudière ont été vus.

[redacted] me déclare que ces appareils sont défectueux.

- Production d'eau chaude :

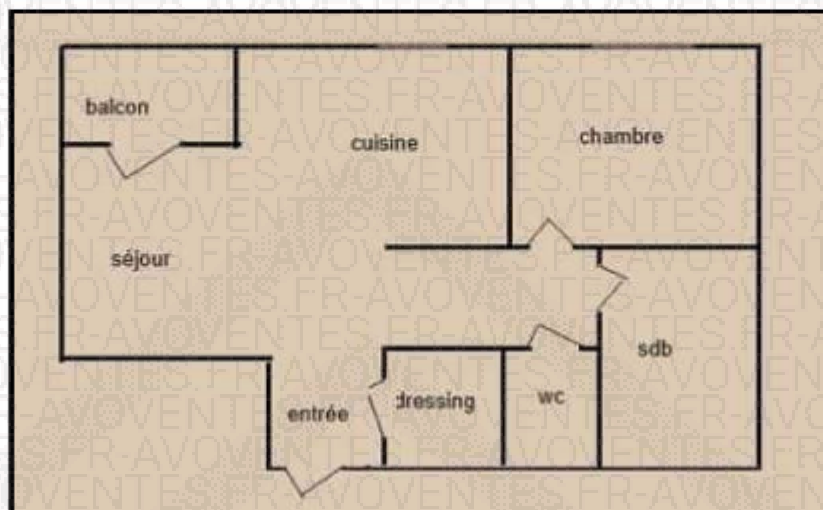
Cumulus ne fonctionnant plus d'après les déclarations de [redacted]



- Syndic de la copropriété :

Cabinet SOULARD, 2 rue Amiral Roussin 21000 DIJON.

- Croquis et superficie :



VOLUME	SURFACE EN m ²
Entrée/ dégagement	6,80
Salon	13,33
Cuisine	9,35
Chambre	9,99
Salle de bains	4,51
W.c.	1,21
Dressing / cellier	1,91
TOTAL	47,10



EXTERIEUR

IMMEUBLE

L'immeuble est édifié en bordure de l'avenue du Drapeau, juste devant un arrêt de tram.

Au rez-de-chaussée, il y a deux locaux commerciaux.

L'immeuble est mitoyen de part et d'autre.

Il s'élève de quatre étages et de mansardes aménagées.





PARTIES COMMUNES

On accède à l'immeuble par une porte avec commande Vigik.

À la suite, se développe un hall en état d'usage.

Il y a un panneau de boîte à lettres.



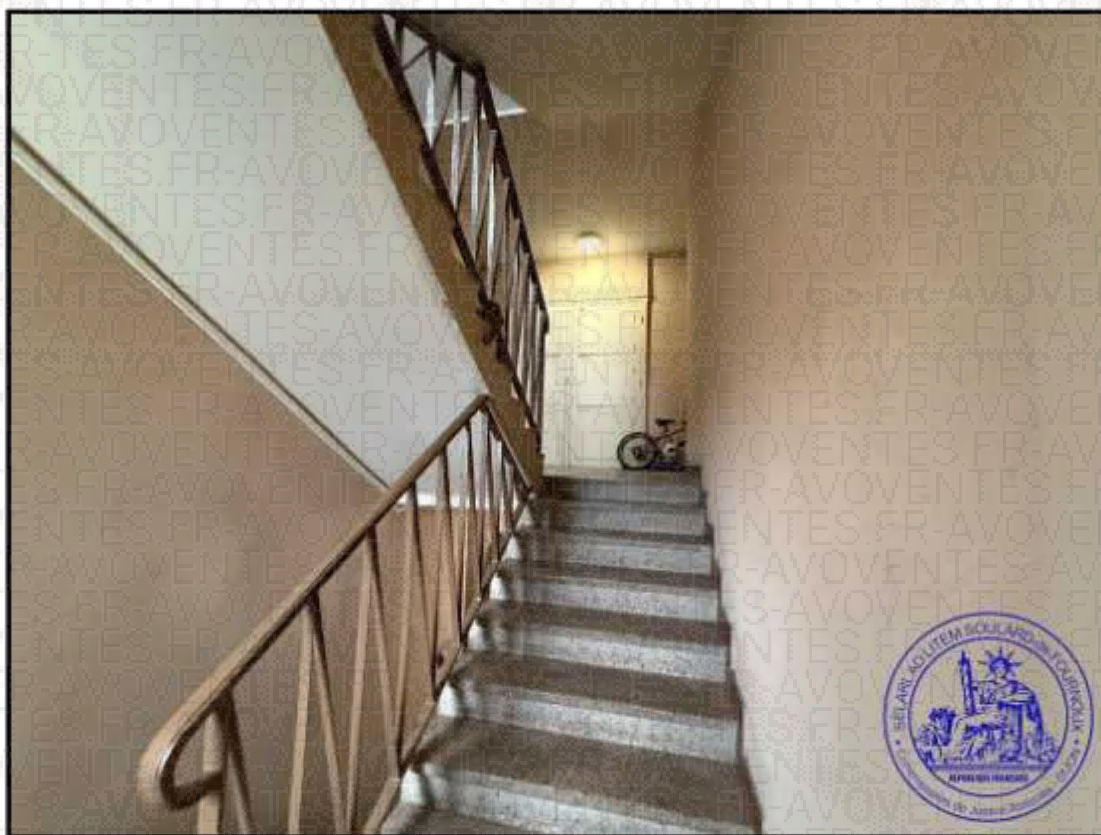


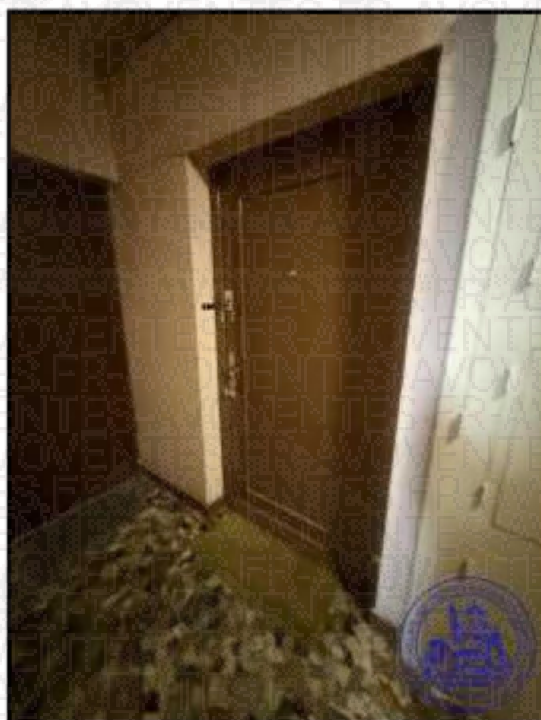
Les étages sont desservis par un escalier et un ascenseur.

Il y a des placards avec les compteurs techniques.

L'appartement saisi est situé au premier niveau de l'immeuble.







ENTREE :

- Accès :

Depuis les parties communes, porte structure bois, baguette d'ornement, verrou, loquet complémentaire. Etat d'usage.

- Sol :

Moquette usagée et marquée.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint type crépi blanc.

- Plafond :

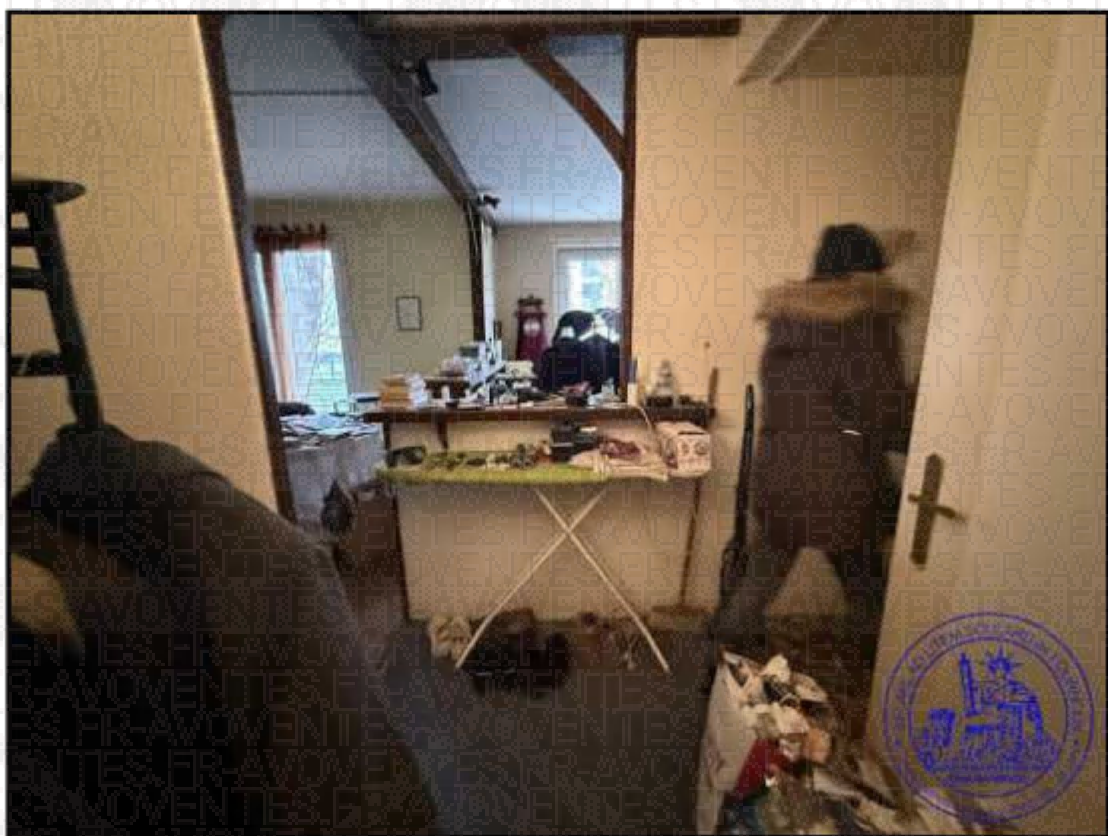
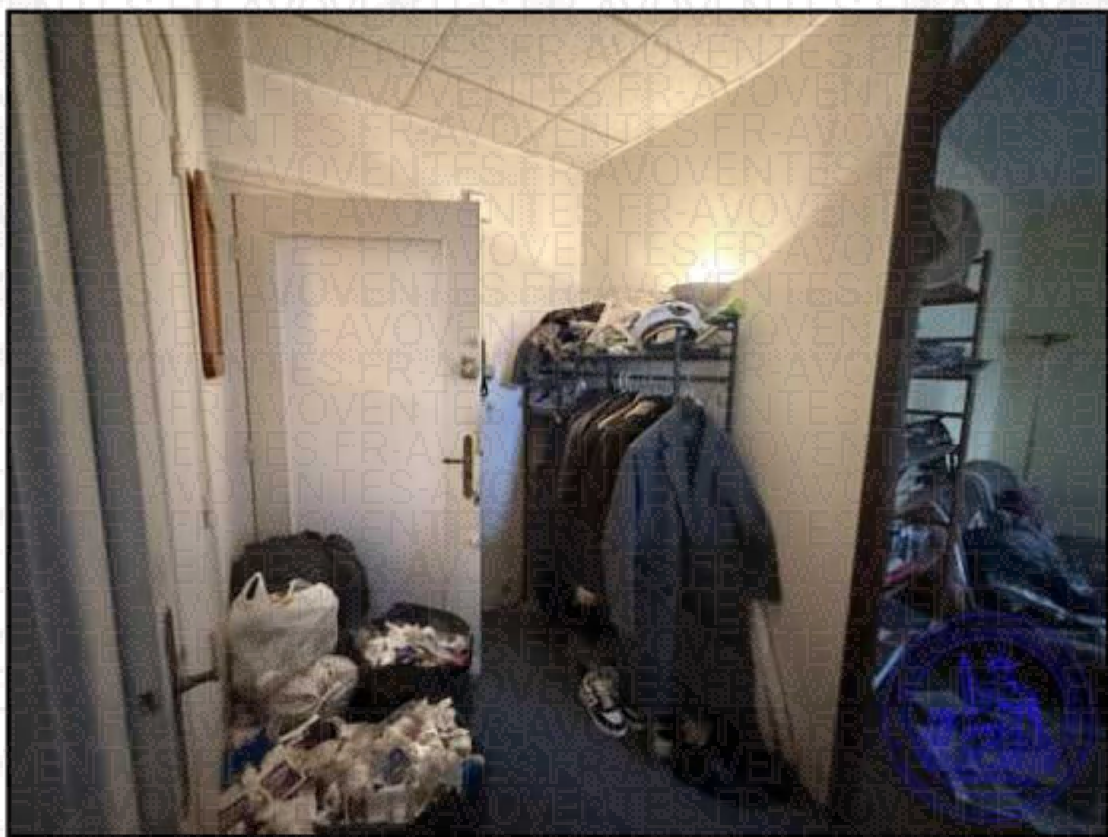
Faux-plafond en plaques sur cornières.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

Interphone.





SALON :

- Accès :

Encadrement ouvert sur l'entrée.

- Sol :

Parquet quelque peu marqué par l'encrassement.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint. Etat d'usage.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage.

- Eclairage :

Donnant sur un balcon, porte-fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, persienne pliante métallique.

- Equipements :

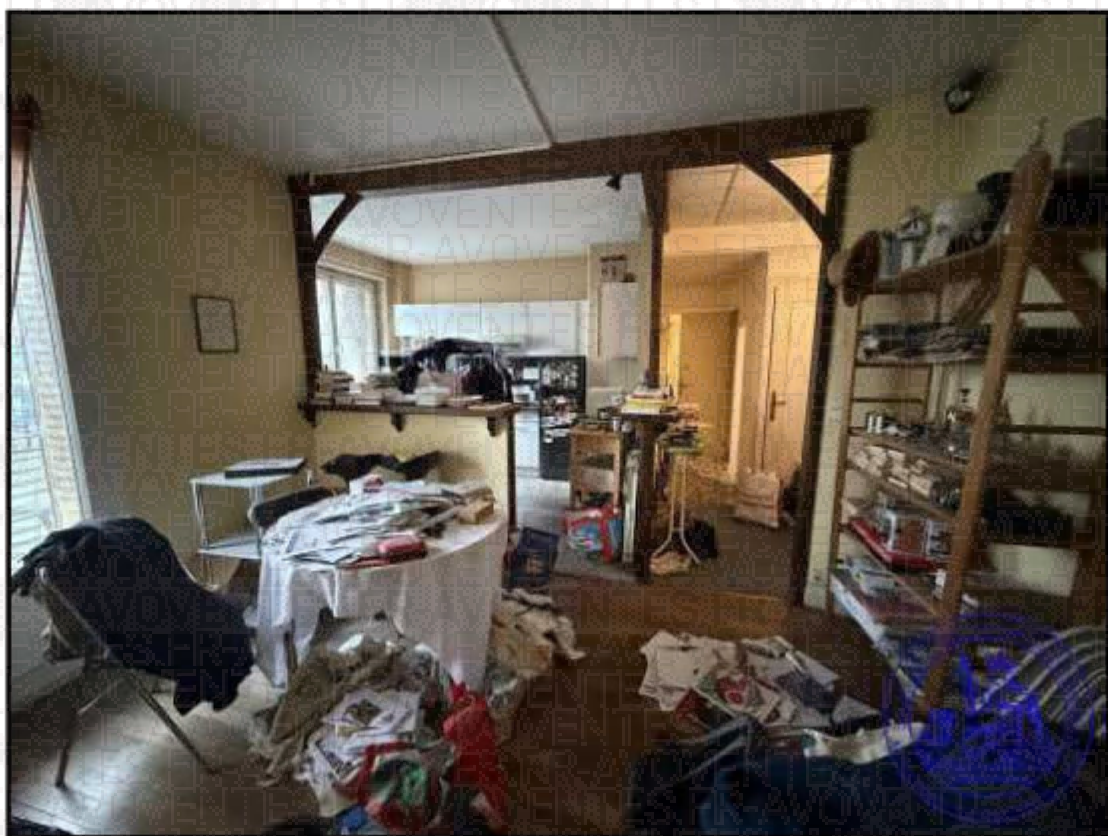
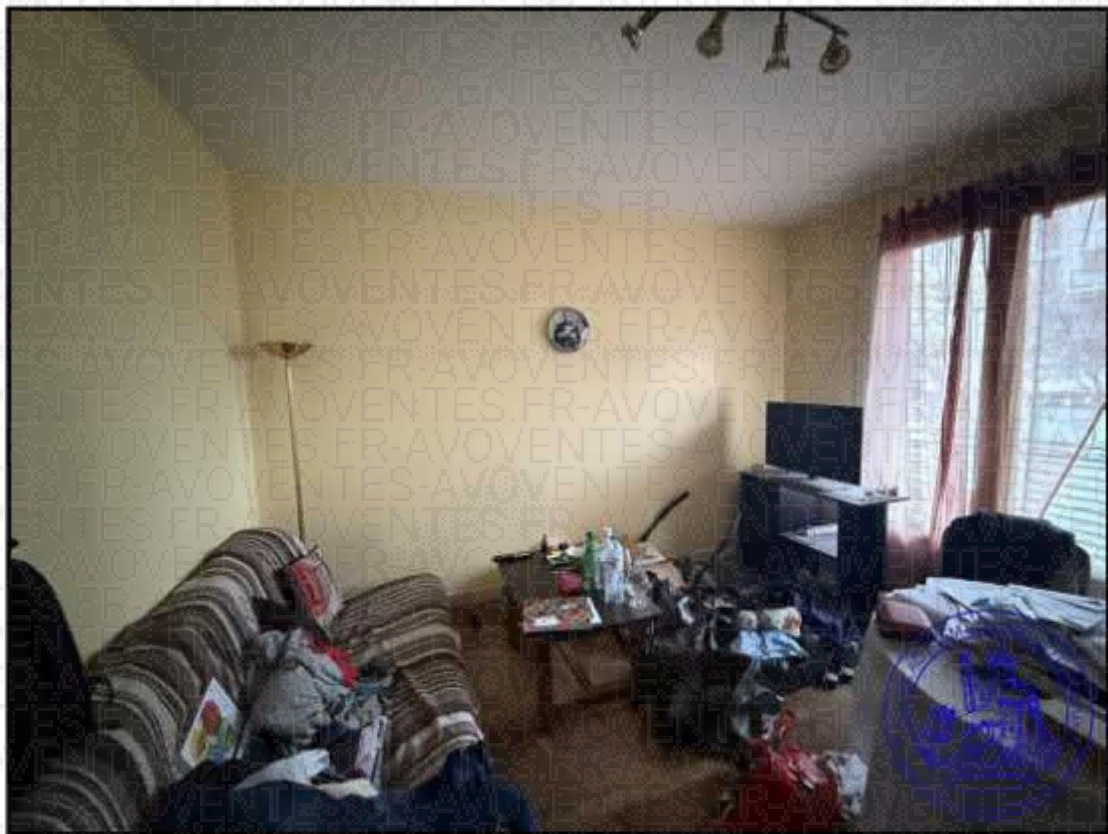
Eléments d'installation électrique.

Arrivée de fibre, arrivée d'antenne de télévision.

- Chauffage :

Aucun radiateur n'est visible dans ce volume.





CUISINE OUVERTE :

- Accès :

Deux demi-cloisonnements relevés de tablette, formant un passe-plat.

- Sol :

Carrelage.

- Murs :

Papier et peinture quelque peu marqués. Etat d'usage.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage.

- Eclairage :

Donnant sur l'avenue du Drapeau, porte-fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, persienne pliante métallique.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

VMC.

Deux spots.

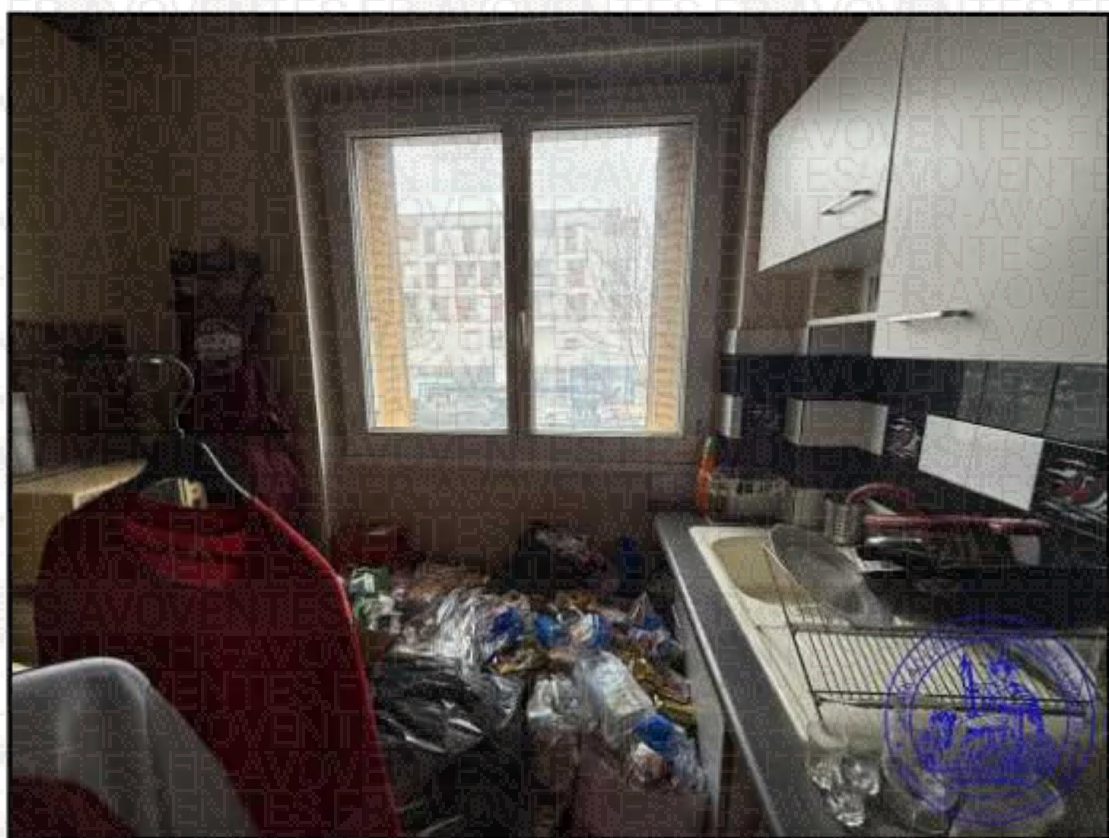
Eléments de boiserie.

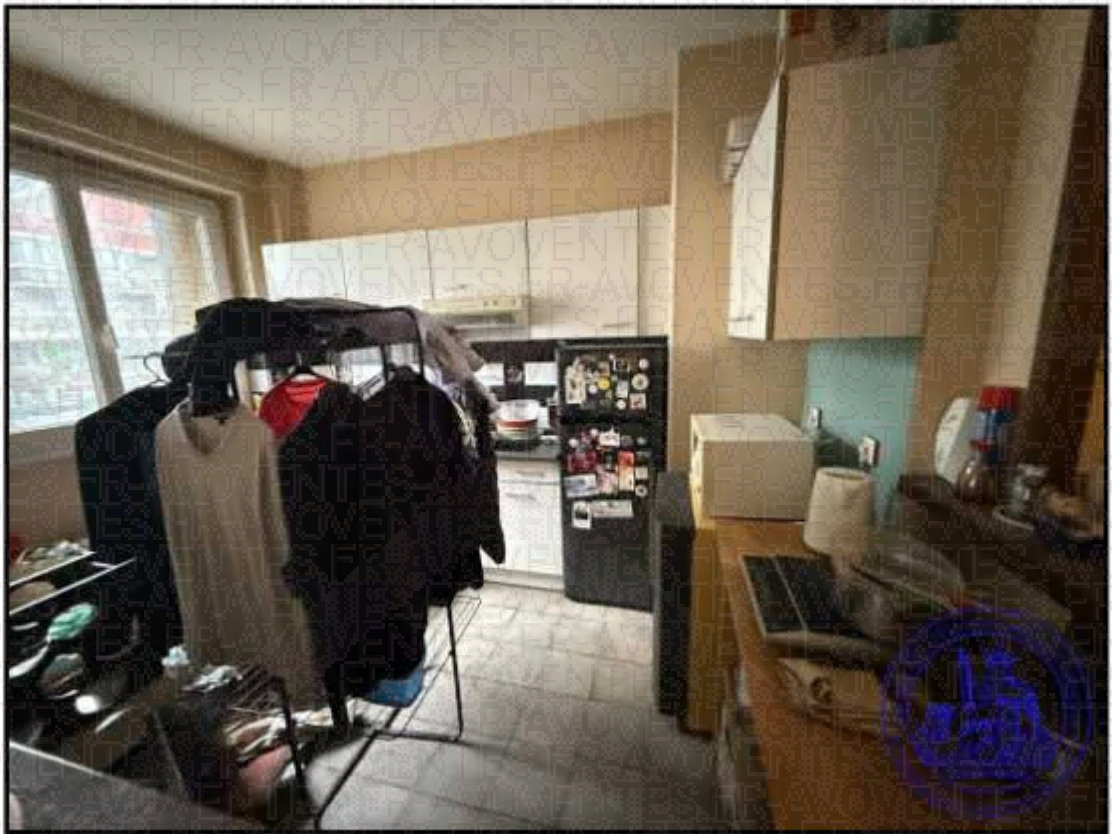
Eléments de cuisine immobilisés par destination comprenant : plan de travail, ensemble de placards bas, placards suspendus, crédence faïence, évier, plaque de cuisson électrique, hotte électrique. Le mobilier de cuisine est, dans l'ensemble, quelque peu défraîchi.

- Chauffage :

Un radiateur.







COULOIR :

- Sol :

Dallage type carreaux cassés.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

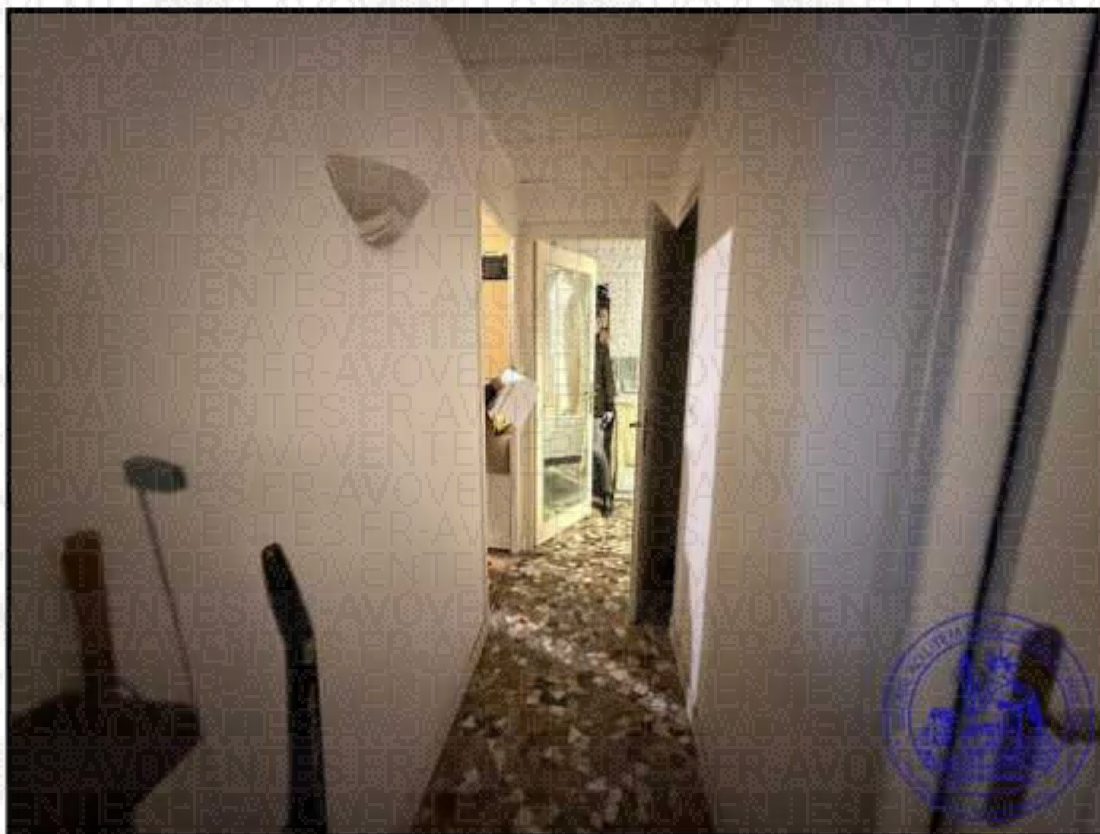
Papier peint. Etat d'usage.

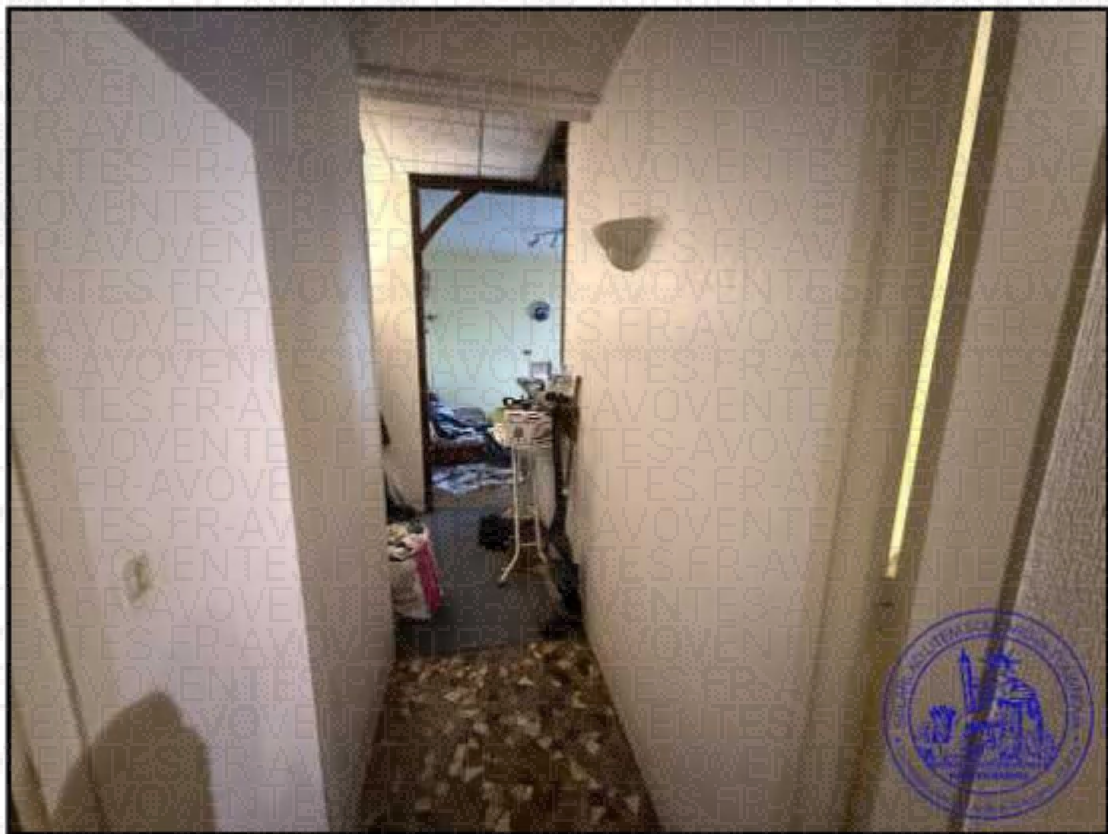
- Plafond :

Faux-plafond en plaques sur cornières. Etat d'usage.

- Equipements :

Une applique.





CHAMBRE :

- Accès :

Porte isoplane à baguette d'ornement et pièces de papier peint, poignées, plaques de propreté, seuil. Etat d'usage.

- Sol :

Parquet droit nécessitant un rafraichissement.

- Plinthes :

Bois quelque peu encrassé mais sans gros désordre.

- Murs :

Papier peint à rafraichir.

- Plafond :

Peinture. Quelques faïençages mais sans gros désordre.

- Eclairage :

Donnant sur l'avenue du Drapeau, fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, persienne pliante métallique.

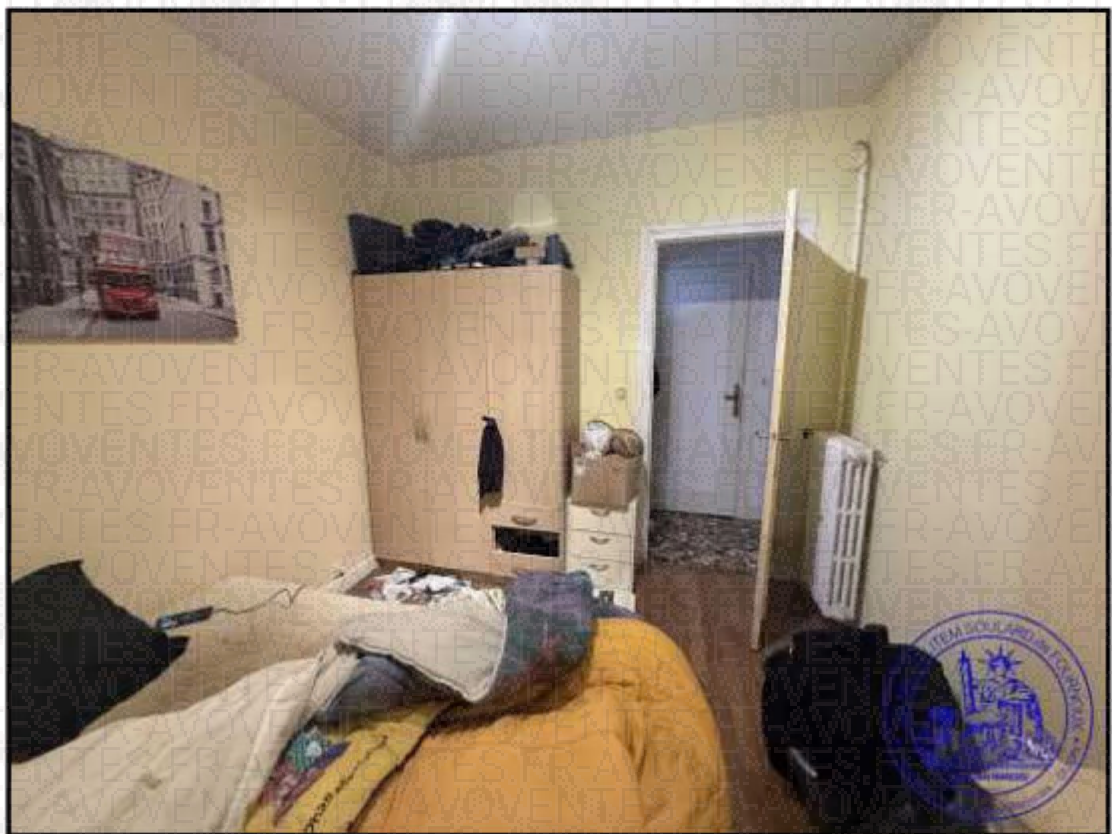
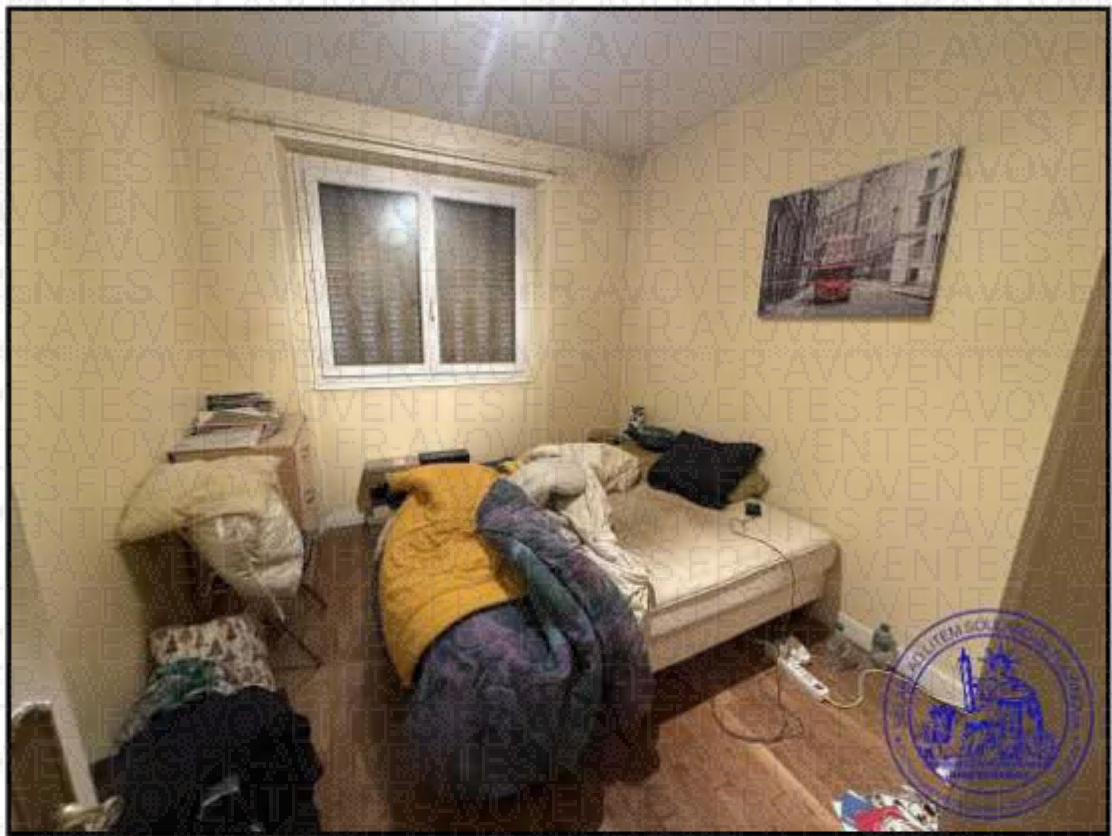
- Equipements :

Eléments d'installation électrique avec notamment un plafonnier.

- Chauffage :

Un radiateur dont les peintures sont quelque peu écaillées.





SALLE DE BAINS :

- Accès :

Porte isoplane, panneau de miroir sur une face, poignées, plaques de propreté. Revêtement quelque peu défraîchi mais sans désordre structurel.

- Sol :

Dallage de type carreaux cassés.

- Murs :

Intégralement faïencés, quelque peu défraîchis.

- Plafond :

Peinture très fortement faïencée et marquée, notamment au-dessus de la baignoire.

- Equipements :

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

Baignoire hors d'état.

Lavabo en mauvais état.

Cumulus très fortement marqué par de la rouille et de la coulure.

Éléments d'installation électrique avec une réglette.

Autres accessoires sanitaires.









CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, loquet.

- Sol :

Dallage type carreaux cassés.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Peinture quelque peu défraîchie.

- Plafond :

Peinture quelque peu défraîchie.

- Equipements :

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale.

Compteur individuel d'eau froide.



CELLIER:

- Accès :

Porte isoplane à baguette d'ornement.

- Sol :

Moquette.

- Murs :

Peinture quelque peu défraîchie.

- Plafond :

Peinture quelque peu défraîchie.

- Equipements :

Disjoncteur (très ancienne génération).

Ensemble de placards aménagés avec porte.



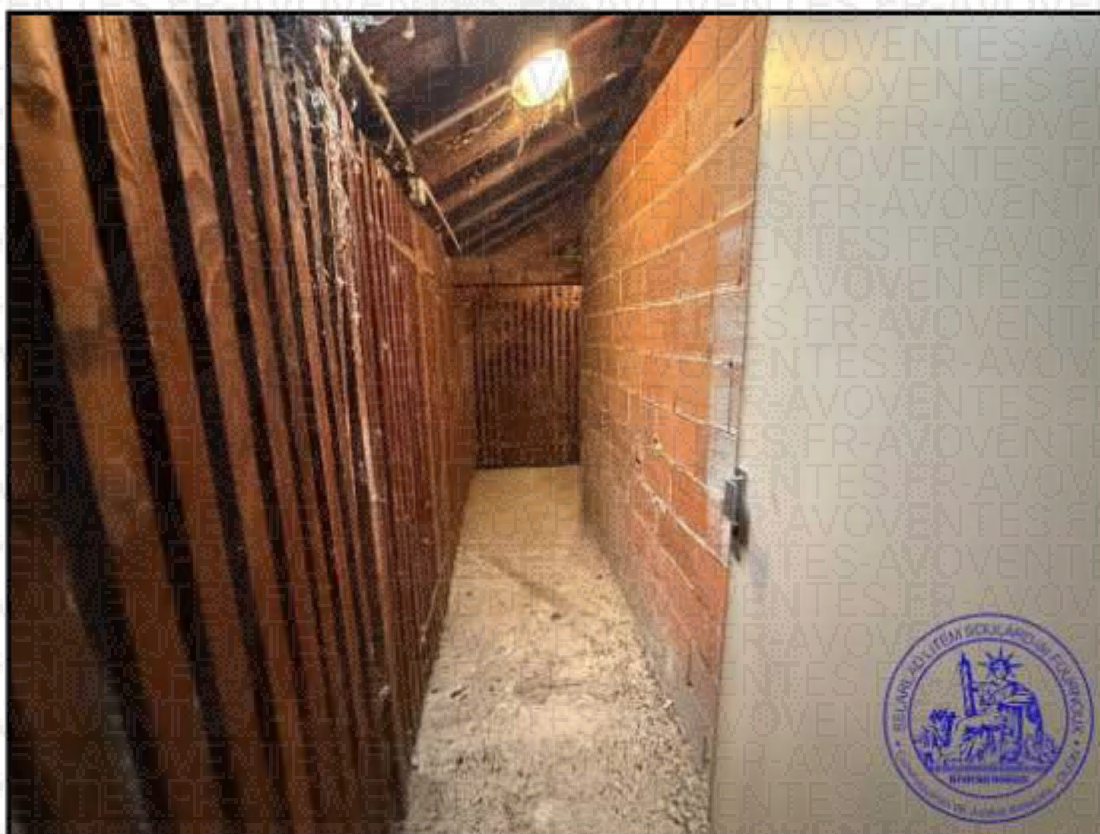
CHAUDIERE



LOT N°32 - GRENIER

Une porte fermée à clé dessert les parties communes de l'immeuble.

Je relève qu'il y a différents volumes de grenier à claire-voie.





me présente un grenier situé première porte à main gauche.

On y accède par une porte à claire-voie.

L'intérieur est brut et nécessite un nettoyage général.

La localisation précise du grenier devra être confortée par la consultation du plan qui est annexé au règlement de copropriété.



LOT N°11 - CAVE

M'est présentée une porte située à droite de celle où il est inscrit 216.

- Accès :

Porte à claire-voie.

- Sol :

Terre battue.

- Murs :

Claire-voie et pierre.

- Plafond :

Hourdi béton.





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 :

(Code de Commerce)

Art R 444-3 du C.Com	221,36 €
Art R 444-10 du C.Com	9,40 €
Art A 444-29 du C.Com	150,30 €
Sous-Total	381,06 €
TVA 20%	76,21 €
Serrurier	198,00 €
Témoins	13,20 €
Total TTC	668,47 €

Le Commissaire de Justice soussigné

Maître Thomas SOULARD



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/edf32130b42c5e76019de5479c73421da31b8f52ff4f90f6984eecf07d38>

