

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



# de SOULARD / FOURNOUX COMMISSAIRE DE JUSTICE AD LITEM

2 rue Amiral ROUSSIN  
BP 67435 - 27074 DIJON CEDEX  
[www.adlitem.fr](http://www.adlitem.fr)  
Tél : 03 80 30 33 23

EXPÉDITION

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ

ET LE TROIS JUILLET

À la requête de :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL HABSHEIM, Association coopérative à responsabilité limitée inscrite auprès du Tribunal d'Instance de Mulhouse sous le numéro IX/0027, dont le siège social est situé 79 rue du Général de Gaulle à HABSHEIM (68440), prise en la personne du Président de son conseil d'Administration en exercice domicilié de droit audit siège.

Elisant domicile à la SCP LANCELIN & LAMBERT, Avocats à la résidence de DIJON, y demeurant 4 rue du Docteur Maret 210002 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,





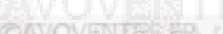
**Agissant en vertu de :**

- La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Guillaume LORISSON, Notaire à DIJON, en date du 31 octobre 2014
- Suite à commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SAS Océane D'ANCONA en date du 6 juin 2025

**En poursuivant l'exécution à l'encontre de :**

- 

**Assisté de :**

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



Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **21 rue du Meunier 21580 GRANCEY LES CHATEAU NEUVELLE**, sur des parcelles cadastrées section B n° 249 et B n° 250 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.



VUE AERIENNE (extrait Google Earth)



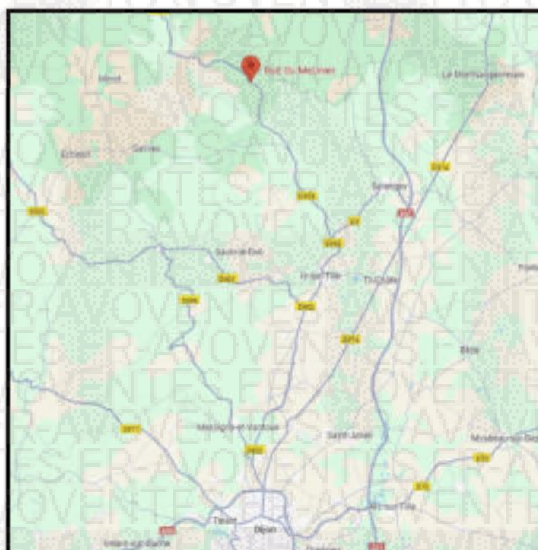
## LOCALISATION

Grancey-le-Château-Neuve est une commune située au nord-ouest du département de la Côte-d'Or, à environ 45 minutes de Dijon. Elle se distingue par son cadre rural, son patrimoine historique (notamment son château) et un environnement naturel préservé.

La commune dispose de plusieurs services de proximité : une école primaire, une épicerie, une boulangerie, un cabinet médical, ainsi que quelques artisans. Pour les besoins plus étendus (grandes surfaces, collèges, lycées, services administratifs), les habitants se tournent vers Is-sur-Tille (25 km) ou Dijon.

L'accès routier est assuré par la D16, avec un accès rapide à l'A31 (axe Dijon–Langres). La gare TER la plus proche est située à Is-sur-Tille, avec des liaisons régulières vers Dijon, qui propose ensuite un accès TGV vers Paris, Lyon et Strasbourg.

Sur le plan immobilier, Grancey-le-Château offre des prix attractifs, compris en moyenne entre 1 000 et 1 300 € par mètre carré pour les maisons, ce qui est largement inférieur à la moyenne du département.



## INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

### - Composition :

Le terrain se développe à flanc de coteau, au-dessus de la route. Il est longé d'un côté par celle-ci, et de l'autre par une forêt.

Édifiée sur celui-ci se trouve une structure des années 70, de construction traditionnelle, avec une toiture à un pan en fibrociment.

En R0, il y a un vaste rez-de-chaussée avec des pièces susceptibles d'être aménagées.

Au-dessus, se développe la partie habitation.

L'ensemble est très largement défraîchi et se détériore grandement par le défaut d'entretien.

### - Conditions de visite :

En l'absence d'occupant, il est procédé à l'ouverture forcée et à la fermeture à l'issue des opérations.

### - Conditions d'occupation :

L'immeuble est inoccupé.

### - Alimentation et raccordements :

Les éléments d'installation électrique sont vétustes.

### - Huisseries et menuiseries extérieures :

Au niveau du R+1, chaque huisserie est dotée d'un volet roulant extérieur à commande manuelle.

Les châssis d'huissierie sont dans l'ensemble vétustes et usagés.

### - Assainissement :

Aucune information n'a été communiquée.



- Production d'eau chaude et chauffage :

Ne subsistent que des éléments vétustes.

- Croquis et superficie :



Volume	Surface en m2
<b>SOUS-SOL</b>	
Garage	32,65
Local chaudière	8,28
Local 1	10,55
Local 2	11,7
Local3	11,12
<b>TOTAL</b>	<b>74,3</b>
<b>HABITATION</b>	
Entrée	5,89
Dégagement	4,56
Salle de bains	6,33
W,c,	0,92
Chambre 1	12,12
Chambre 2	11,4
Salon	25,99
Cuisine	9,17
<b>TOTAL</b>	<b>76,38</b>



## EXTERIEUR

On accède au terrain depuis la rue par un chemin relativement rectiligne mais quelque peu escarpé, qui dessert un portail.

La terre est retenue du côté de la chaussée par un long mur de soutènement.

Le terrain est intégralement en friche.

Il est bordé par une forêt de grands arbres.









## ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

L'immeuble est élevé sur un flanc incliné.

Il comporte un rez-de-chaussée non enterré, au-dessus duquel se développe la maison en R0.

Les façades en enduit affichent quelques fragilités, mais sans grand désordre.

La toiture à un pan est en fibrociment.

On accède également à la maison sur le côté par un escalier extérieur.







**GARAGE :****- Accès :**

Porte de garage en bois en quatre éléments.

**- Sol :**

Chappe brute.

**- Murs :**

Enduit.

**- Plafond :**

Linteau en brique peint.

**- Eclairage :**

Fenêtre affichant des fragilités.

**- Equipements :**

Eléments d'installation électrique.

Tableau électrique.

Quelques aménagements pour le bricolage.







**LOCAL 1 :**

- Accès :

Porte isoplane, abimée par la moisissure.

- Sol :

Chappe peinte.

- Murs :

Enduit.

- Plafond :

Plaques de polystyrène.

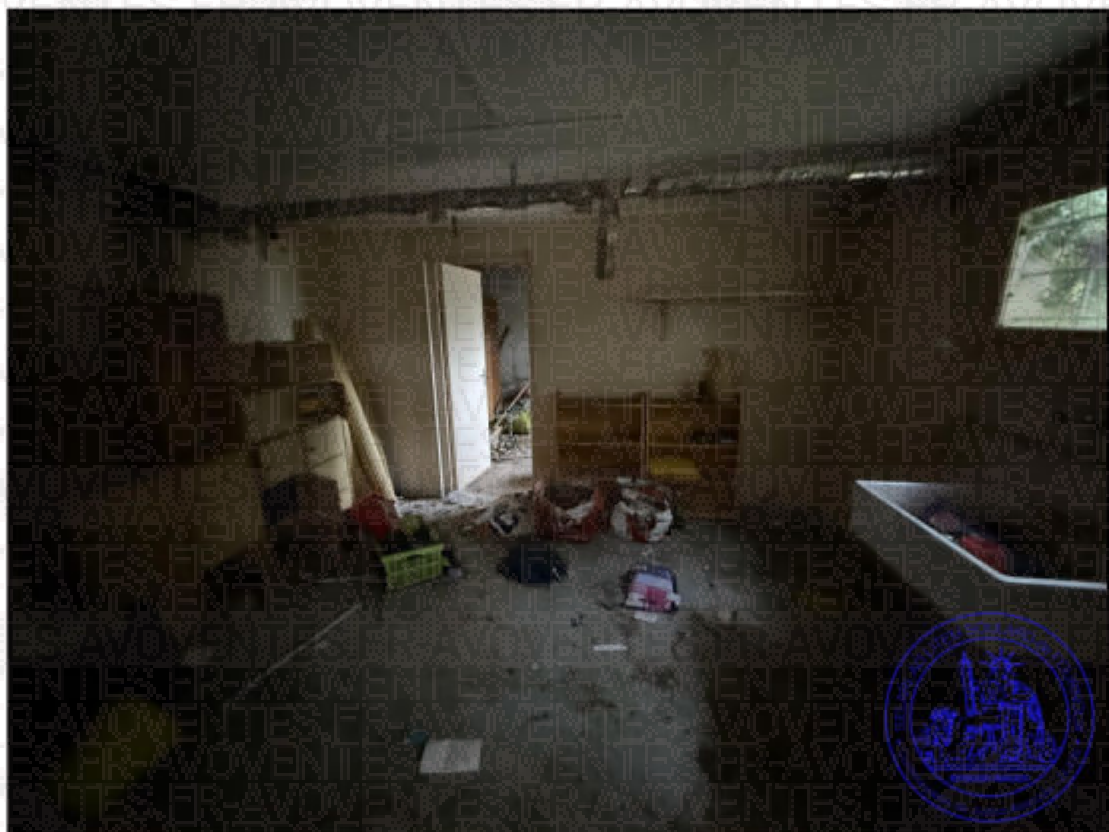
- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, largement usagée.

- Equipements :

Un évier.

Éléments d'installation électrique.





**LOCAL 2 :**

- Accès :

Porte isoplane.

- Sol :

Chappe peinte.

- Murs :

Ciment.

- Plafond :

Brique brute.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois à deux vantaux.

- Equipements :

Tableau avec le compteur et des disjoncteurs.

Eléments d'installation électrique.





**COULOIR SOUS L'ESCALIER :**

- Accès :

Encadrement sans porte.

- Sol :

Chappe brute.

- Murs :

Ciment.

- Plafond :

Brique.

- Equipements :

Dans un dégagement sous l'escalier, installation adoucisseur d'eau manifestement largement usée.

Arrivée du gaz pour l'implantation des bouteilles.





### LOCAL CHAUFFERIE :

- Accès :

Porte en bois, se dégradant par le défaut d'entretien et l'humidité.

- Sol :

Chappe brute striée.

- Murs :

Moellon, enduit et brique.

- Plafond :

Linteau de briques.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, usagée.

- Equipements :

Chaudière à XXX de marque CHAPPEE avec bruleur, modèle manifestement très ancien.

Éléments d'installation électrique.

Quelques rayonnages.





**CAVE :**

- Accès :

Porte isoplane brute.

- Sol :

Gravier.

- Murs :

Moellon brut.

- Plafond :

Lintheau de briques.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux.

- Equipements :

Éléments d'installation électrique.





---

R+1

---

**ESCALIER :**

- Accès :

Depuis le garage, porte structure bois, brute, avec bloc serrure.

- Structure :

Escalier béton, marches et contremarches recouvertes d'une peinture ciment.

- Murs :

Enduit en partie basse, peinture en partie haute.

- Plafond :

Peinture.

- Equipements :

Éléments d'installation électrique.

Passage d'un dispositif dont l'usage n'est pas déterminé, mais raccordé à des réseaux de tuyauterie.





**PALIER :**

- Accès :

Depuis l'escalier, porte isoplane, oculus en verre dépoli.

- Sol :

Carrelage dans son jus et usagé.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Revêtement largement défraîchi, intégralement à reprendre.

- Plafond :

Plaques de polystyrène.

- Equipements :

Donnant sur l'extérieur, porte structure bois largement fragile.

Interphone.

Commande de chaudière vétuste.

Éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur en mauvais état.





**CUISINE :**

- Accès :

Porte avec oculus.

- Sol :

Carrelage dans son jus.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Peinture tachée et défraîchie.

- Plafond :

Lambris peint en blanc.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, avec volet roulant.

- Equipements :

Subsiste un mobilier de cuisine dans l'ensemble très largement usagé et plus dans un goût contemporain.

Éléments d'installation électrique.

Arrivée et évacuation d'eau.





### COULOIR AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- Accès :

Porte isoplane avec oculus en verre dépoli.

- Sol :

Carrelage dans son jus.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier intégralement à reprendre.

- Plafond :

Plaques de polystyrène défraîchies.

- Equipements :

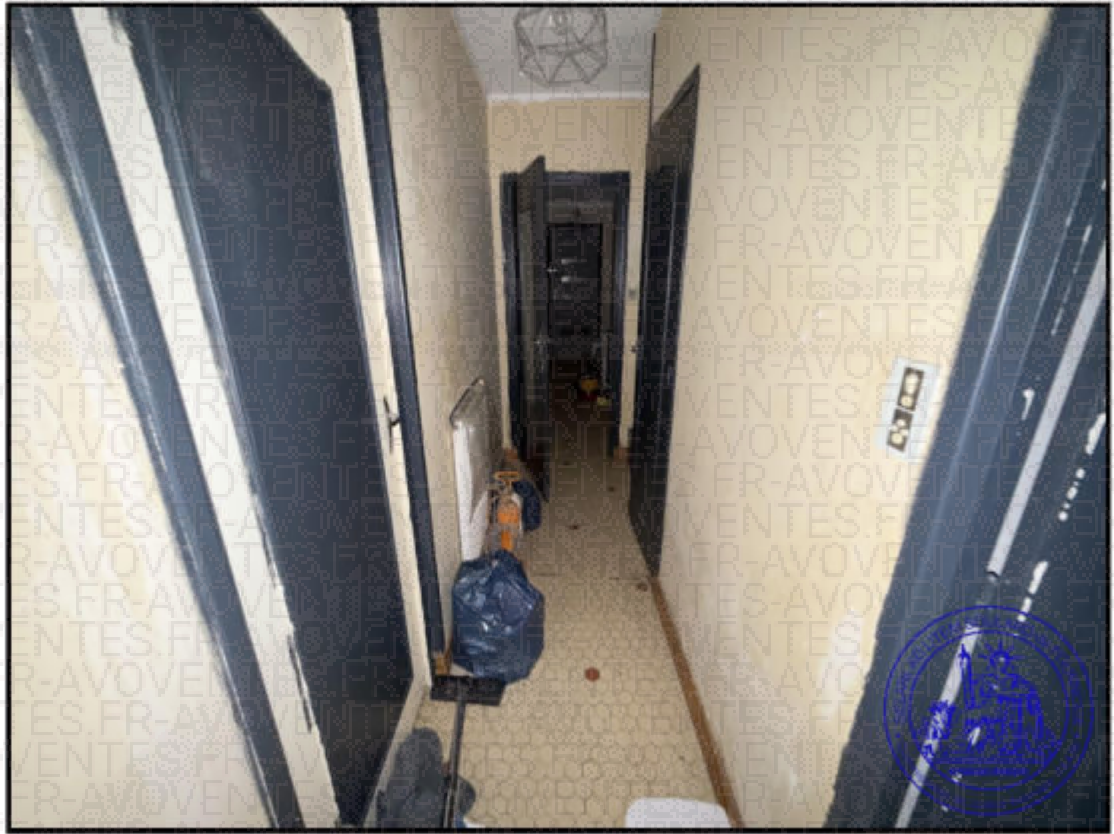
Trappe d'accès à la mansarde.

Éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur.





### **SALLE DE BAINS :**

- Accès :

Porte isoplane, fermeture par verrou.

- Sol :

Dallage PVC, mauvais état.

- Murs :

Carreaux de faïence et papier peint.

- Plafond :

Plaques de polystyrène.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux en verre dépoli, avec barre anti-intrusion à l'arrière.

- Equipements :

Douche comportant structure faïencée avec un emplacement pour le réceptacle, robinetterie et pare-douche.

Meuble lavabo.

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur.





### CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte isoplane à baguette d'ornement.

- Sol :

Carrelage dans son jus.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Papier peint motif floral, taché et défraîchi.

- Plafond :

Plaques de polystyrène tachées.

- Equipements :

Bouche de VMC avec importantes taches à proximité.

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale, mauvais état.



### CHAMBRE 1 :

- Accès :

Porte isoplane à baguette d'ornement.

- Sol :

Moquette hors d'état.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint quelque peu défraîchi.

- Plafond :

Frisette peinte en blanc.

- Equipements :

Placard intégré dans la cloison, avec aménagement à l'intérieur. On y accède par trois portes.

Éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur.





## **CHAMBRE 2 :**

- Accès :

Porte isoplane.

- Sol :

Moquette hors d'état.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint posé par une main néophyte, à rafraichir.

- Plafond :

Lambris peint en blanc.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, deux vantaux, volet roulant à commande manuelle.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur vétuste.





**PIECE DE VIE :**

- Accès :

Double porte en bois.

Depuis le couloir, autre porte en bois.

- Sol :

Dalami hors d'état.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint.

- Plafond :

Frisette peinte.

- Eclairage :

Donnant sur la terrasse, porte-fenêtre structure bois en trois éléments.

Fenêtre châssis bois à deux vantaux.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur est vu.





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 :**

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	300,60 €
Sous-Total	531,36 €
TVA 20%	106,27 €
Serrurier	216,00 €
Témoins	13,20 €
Total TTC	866,83 €

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/a6940589f3981e00821ea0133ea782fe4b9aeff14a1542438867af76e0097>

