

PROCES 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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ

ET LE NEUF OCTOBRE

À la requête de :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU VAL DE SAONE SUD, société coopérative de banque à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUNE sous le numéro D 326 698 081 ayant son siège 98 rue de la République à SEURRE (21250),

Elisant domicile à la SCP LANCELIN ET LAMBERT, Avocats à la résidence de DIJON, y demeurant 4 ue Docteur Maret à DIJON (21000),

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 notarié contenant prêt reçu par Maître Thomas BRUCHON, Notaire à SEURRE, en date du 9 mai 2018
- Une requête et ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Dijon n°25/00026 le 19 septembre 2025
- Suite à un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon ministère en date du 14 août 2025.

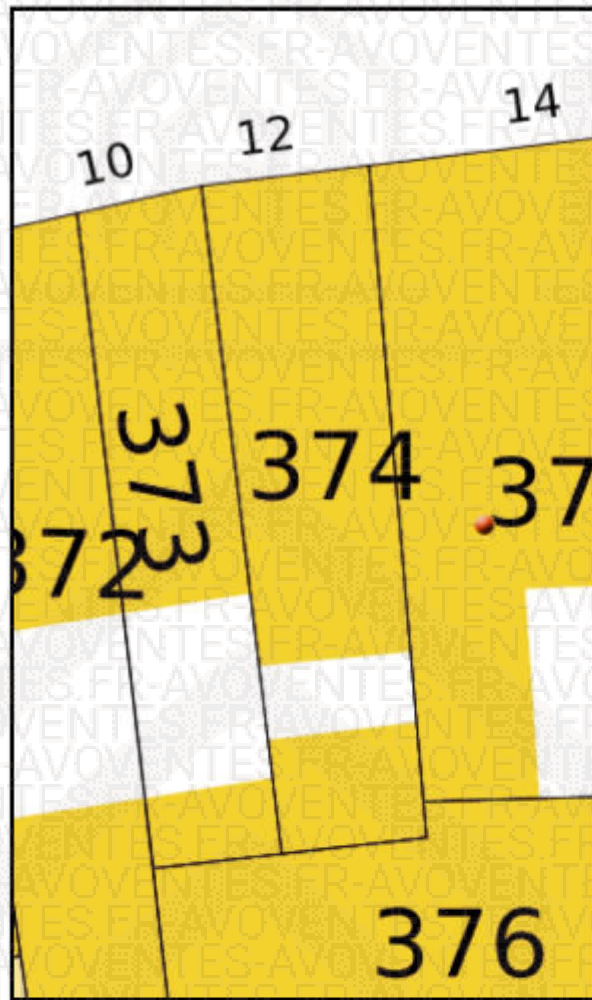
En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

Assisté de :

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

Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **12 rue Louis Barthou à SEURRE (21250)**, sur une parcelle cadastrée section AC n°374 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.





INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Immeuble de ville mitoyen des deux côtés, comprenant deux bâtiments.

Dans le premier bâtiment, il y a un appartement en R0 et un appartement en R+1. Au-dessus, des greniers.

Le deuxième bâtiment se compose, en R0, d'une pièce local, et en R+1 d'une autre pièce local.

Au centre, il y a une cour dans laquelle a été implanté un escalier en bois, étant relevé que celui-ci ne dessert pas le local du R+1.

L'immeuble est dans l'ensemble vétuste.

L'appartement du rez-de-chaussée a fait l'objet d'une réfection en bon état général.

L'appartement du haut est également d'un bon aspect général, nécessitant toutefois un rafraîchissement.

Pour le reste, les parties collectives et le le deuxième bâtiment sont, quant à eux, vétustes.

- Conditions d'occupation :

Appartement n°1 : AVO@AVOVENTES.FR me présente un bail sous seings privés, en date et à effet du 1er octobre 2020, consentant par le propriétaire la location du logement moyennant un loyer mensuel de 440 €, outre une provision sur charges de 25 €. (il est reproduit ci-après)

Appartement n°2: il est manifestement inoccupé. Aucune information n'a été transmise par la

Locaux 1 et 1: Ils sont inoccupés et inhabitables. Aucune information n'a été transmise par la

- Conditions de visite :

AVO@AVOVENTES.FR a été informé par lettre simple et lettre recommandée avec demande d'accusé de réception des date et heure de notre visite. Il est présent et nous permet l'accès à l'immeuble.

Concernant les autres locaux, en l'absence d'occupant et sans parvenir à établir de contact avec les représentants de la AVO@AVOVENTES.FR il a été procédé à l'ouverture forcée et à la fermeture à l'issue des opérations.



- Menuiseries :

Pour chacun des logements, fenêtre structure PVC en double vitrage, en bon état général.

- Assainissement:

Aucune information n'a été communiquée.

- Chauffage :

Pour les deux logements, chauffage électrique.



- Production d'eau chaude :

Dans chaque logement, un cumulus a été vu.

-Superficies

VOLUME	SURFACE EN M2
APPARTEMENT 1	
Salon (+cuisine)	24,81
Chambre 1	11,49
Salle de bains	4,29
W,c,	1,32
TOTAL	41,91
APPARTEMENT 2	
Salon (+cuisine)	26,60
Chambre 1	23,93
Salle de bains	4,45
TOTAL	54,98
PARTIES COLLECTIVES	
Entrée	14,42
Palier	0,82
Grenier (au sol)	56,32
Local 1	11,66
local 2	12,45
TOTAL IMMEUBLE	192,56



BATIMENT

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

La façade est en enduit. En partie basse, il est plus fortement écaillé.

Les toitures sont en tuiles mécaniques. L'ensemble semble fragile. La toiture du bâtiment 2 a une apparence plus récente.







PARTIES COLLECTIVES

On accède au couloir commun du rez-de-chaussée par une porte en bois très largement usagée et ancienne.



À la suite se développe un couloir.

Le sol est en carreaux de ciment et se prolonge d'un caniveau.

Les murs sont en enduit très largement défraîchis.

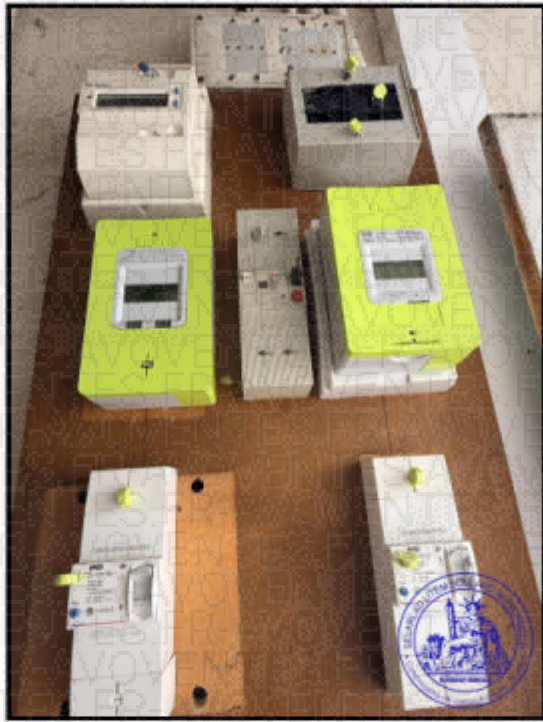
Le plafond est à la française.

En entrant à droite, il y a un tableau avec deux autres compteurs Linky et deux arrivées de compteur gaz condamnées.









Ce couloir donne accès à une cour intérieure.

Le sol est en béton, parcouru par de la végétation.

Les murs intérieurs sont en enduit dans l'ensemble largement défraîchi.

Se forme un auvent affichant quelques fragilités.

Le niveau R+1 est desservi par un escalier extérieur en bois.









APPARTEMENT 1 AU REZ-DE-CHAUSSEE

PIECE DE VIE :

- Accès :

Depuis les parties collectives, porte structure PVC de moindre qualité mais en bon état général, serrure multipoints.

- Sol :

Carrelage dans les tons moiré. Bon état général.

- Plinthes :

Faïence assortie au sol. En état.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Quelques légères marques mais d'un bon aspect et en bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage, étant toutefois relevé une légère disjonction de placo plâtre au-dessus de la fenêtre de gauche.

- Eclairage :

Donnant sur la rue, au rez-de-chaussée, deux fenêtres structure PVC à deux vantaux, double vitrage. L'une comporte une vitre cassée mais l'ensemble de ces châssis est en bon état général.

- Equipements :

Tableau de disjoncteur.

Installation électrique complète avec un plafonnier.

Arrivée d'antenne de télévision, arrivée de télécom.

- Chauffage :

Deux convecteurs électriques.





CUISINE :

Celle-ci est aménagée entre le salon et la pièce de vie, dans la circulation.

- Sol :

Carrelage.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Quelques perforations mais bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. En état.

- Equipements :

Il y a un mobilier de cuisine immobilisé par destination. Les panneaux de placard sont en stratifié blanc, le plan de travail en bois stratifié anthracite. Les principaux équipements sont les suivants :

Placard bas sous évier.

Emplacement pour la pose d'un lave-vaisselle avec arrivée, évacuation d'eau et prise.

Four encastré de marque FAGOR.

Petit meuble colonne à droite du four.

Plan de travail avec intégrés évier inox un bac, un égouttoir, robinetterie mitigeur, plaque de cuisson quatre feux électriques.

Petite crédence en inox posée sur une crédence plus longue en bois stratifié.

Deux prises électriques dans la crédence.

Commande de VMC dans la crédence.

Meuble suspendu ouvrant à quatre portes, avec hotte électrique.

Prise électrique complémentaire au-dessus d'une cheminée.

Cheminée ancienne condamnée. Bon état apparent.

Bouche de VMC dans le plafond.

Installation électrique complète avec notamment un plafonnier.





CHAMBRE :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Etat d'usage.

- Sol :

Carrelage dans la continuité des autres pièces. Bon état général.

- Plinthes :

Faïence. Bon état.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Quelques ombres et noircissements sans gros désordre structurel. Il y a également de légères perforations.

- Plafond :

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, en bon état, avec persienne pliante métallique.
Extérieur quelque peu rouillé.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique complète avec notamment un plafonnier.

- Chauffage :

Un convecteur électrique.





SALLE D'EAU :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Bon état général.

- Sol :

Carrelage identique aux autres pièces. Bon état général.

- Plinthes :

Faïence assortie au sol.

- Murs :

Doublage en placo plâtre peint en blanc. Quelques perforations, légères marques et ombres mais bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Equipements :

Douche comportant réceptacle, habillage en faïence sur toute la hauteur, cloisonnement séparateur, robinetterie mitigeur complète avec les différents supports et une tringle. Ensemble en état.

Meuble vasque avec robinetterie mitigeur, placard en-dessous, se relevant au-dessus d'un miroir et d'un bandeau de deux spots.

Radiateur mural chauffe-serviettes.

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

Convecteur de marque ATLANTIC.

Coffrage dans lequel pourrait se trouver la VMC.

Installation électrique complète avec deux plafonniers.







CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Quelques marques mais sans désordre structurel et en bon état.

- Sol :

Carrelage identique aux autres pièces, en bon état.

- Plinthes :

Faïence. En état.

- Murs :

Doublage en placo plâtre peint en blanc. Une petite perforation mais bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Equipements :

Bouche de VMC dans le plafond.

Plafonnier à douille et ampoule.

Petite lucarne basculante donnant sur le couloir collectif.

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale, siège, abattant.

Un petit support.





LOCAL REZ-DE-CHAUSSEE

- Accès :

Porte en bois à petits bois, vitre transparente, dans son jus.

- Sol :

Carrelage contemporain, encrassé mais état d'usage.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Crépi et peinture. Ensemble défraîchi.

Je relève que le pan de mur côté cour est marqué par d'importantes taches ainsi que des éléments de fissuration tout autour de la fenêtre.

- Plafond :

Lames de bois peintes. Quelques manques.

- Equipements :

Tableau de disjoncteur ne semblant pas répondre à des normes de sécurité.

Encadrement de cheminée.

Deux placards.

Un cumulus vétuste dans un placard.

Ensemble de prises électriques, prises télécom.







LOCAL 2 (EN R+1 AU-DESSUS DU LOCAL 1)

- Accès :

L'escalier en bois ne dessert pas ce volume. Il y a toutefois une porte en bois dans son jus.

- Sol :

Revêtement défraîchi.

- Plinthes :

Bois défraîchi.

- Murs :

Revêtement arraché.

- Plafond :

Faux-plafond. Je relève des phénomènes d'affaissement et la vue sur un plancher bois affichant d'importantes fragilités.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois, vétuste.

- Equipements :

Bribes d'éléments d'installation électrique.

Un lave-mains laissant présager l'arrivée d'eau.

- Observation complémentaire :

A mon passage, le plancher du sol s'affaisse fortement.





APPARTEMENT N°2 (EN R+1 AU-DESSUS DE L'APPARTEMENT 1)

PIECE 1 :

- Accès :

En haut de l'escalier se forme un petit palier qui dessert une porte structure PVC avec serrure multipoints.

- Sol :

Parquet stratifié usagé, avec des jeux entre les lames.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Enduit crème.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Eclairage :

Donnant sur la cour, fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage. En état.

- Equipements :

Coffrage habillé de bois et de crépi, délimitant un volume cuisine.

Evier inox deux bacs, un égouttoir, placard en-dessous.

Crédence derrière les emplacements cuisine.

Arrivée et évacuation pour la pose d'une machine.

Meuble suspendu avec, en-dessous, une hotte électrique.

Cumulus de marque ATLANTIC.

Eléments d'installation électrique avec différentes prises, deux plafonniers, une réglette.

Petite étagère en bois.

Ventilation dans un conduit de cheminée.

Arrivée de fibre numérique.

- Chauffage :



Deux radiateurs électriques.







PIECE 2 :

- Accès :

Depuis la pièce 1, porte isoplane recouverte d'un badigeon, avec poignées, plaques propreté, miroir sur la face interne, une baguette de seuil.

- Sol :

Revêtement stratifié, par endroits se déchirant. Quelques marques.

Le plancher semble irrégulier.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Dans la première partie, frisette teinte naturelle.

Dans la deuxième partie, frisette peinte en blanc.

Au niveau du conduit, revêtement en enduit.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage.

- Eclairage :

Donnant sur rue, porte-fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, grille métallique.

- Equipements :

Éléments d'installation électrique complète avec notamment différentes prises et deux plafonniers.

Bouche de ventilation à droite de la porte-fenêtre, bouche de ventilation dans la souche.

- Chauffage :

Deux radiateurs électriques.

- Observation complémentaire :

Il est relevé la présence d'une tache d'eau au plafond, au-dessus de la porte-fenêtre.









SALLE D'EAU :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, grille de ventilation, baguette de seuil.

- Sol :

Parquet stratifié. Je relève, en le parcourant, que le niveau du sol est irrégulier.

- Plinthes :

Bois. En état.

- Murs :

Peinture blanche. Quelques marques mais bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Equipements :

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale.

Meuble avec vasque en faïence, robinetterie laquelle est fatiguée. En-dessous, un placard. Au-dessus, un miroir.

Coffrage en bois suspendu et semblant contenir des éléments de VMC.

Cabine de douche avec pare-douche, réceptacle, robinetterie. Les murs, à l'intérieur, sont habillés de carreaux de faïence.

Autres accessoires sanitaires.

Éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur électrique lequel est branlant.





GRENIER :

- Sol :

Plancher.

- Plafond :

Constitué de la charpente laquelle est à deux pans recouverts de tuiles en terre cuite.

- Equipements :

Il n'y a aucun équipement dans le grenier.



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	375,75 €
Sous-Total	606,51 €
TVA 20%	121,30 €
Serrurier	198,00 €
Total TTC	925,81 €

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/69f1e3fd17459e92c3bbd06b827fad8d1d6d0175d8729c668ea65dc9961e>

