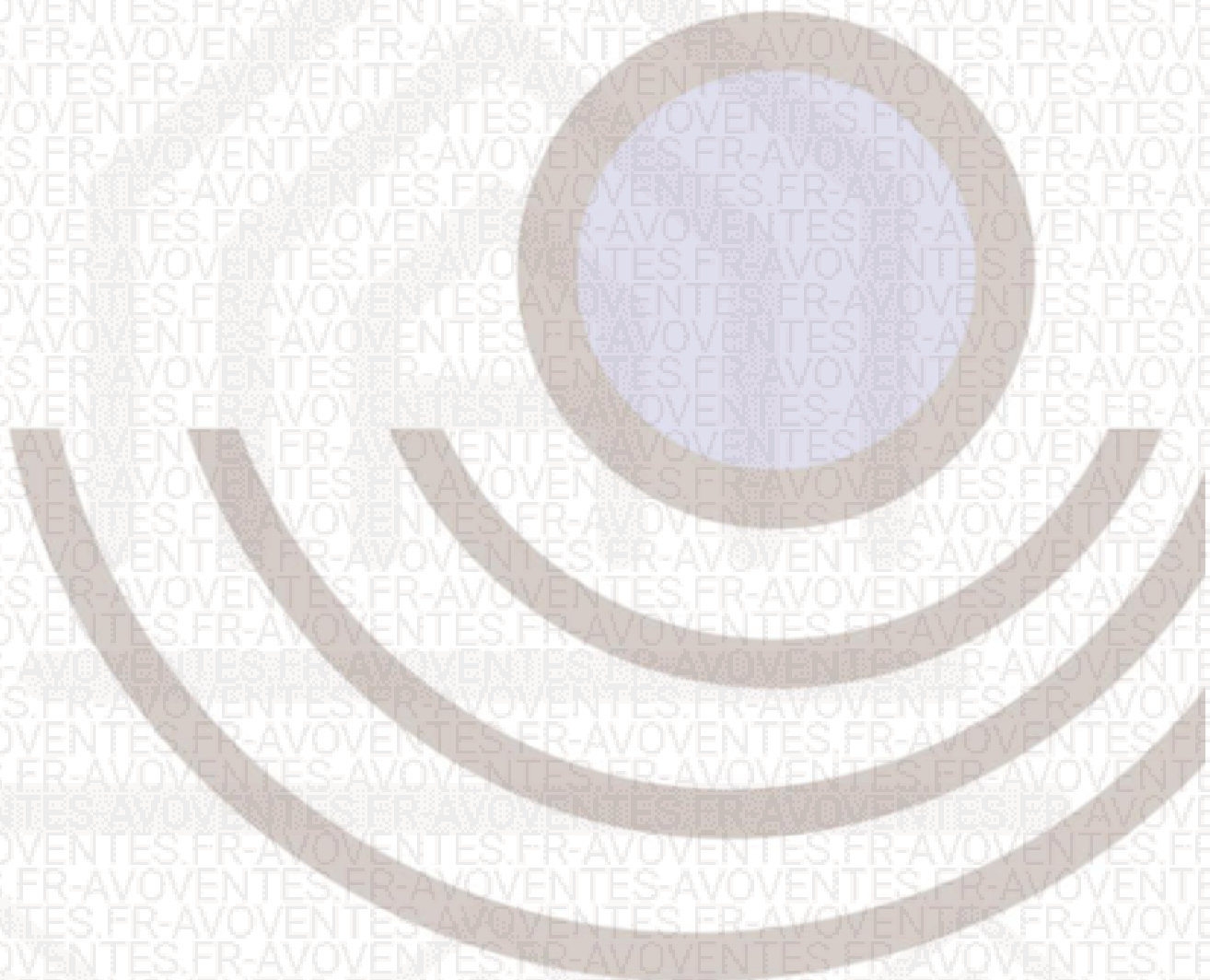


PROCES-VERBAL DE CONSTAT



SOULARD / FOURNOUX

COMMISSAIRE DE JUSTICE
AD LITEM

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DEUX AVRIL

A la requête de :

SELARL MJ&ASSOCIES es qualité de liquidateur judiciaire de , dont le siège social est situé 5 rue Docteur Chaussier à DIJON (21000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal , domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en la SELAS LANCELIN & LAMBERT, Avocats à la résidence de DIJON, y demeurant 4 rue Docteur Maret 21000 DIJON.

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,

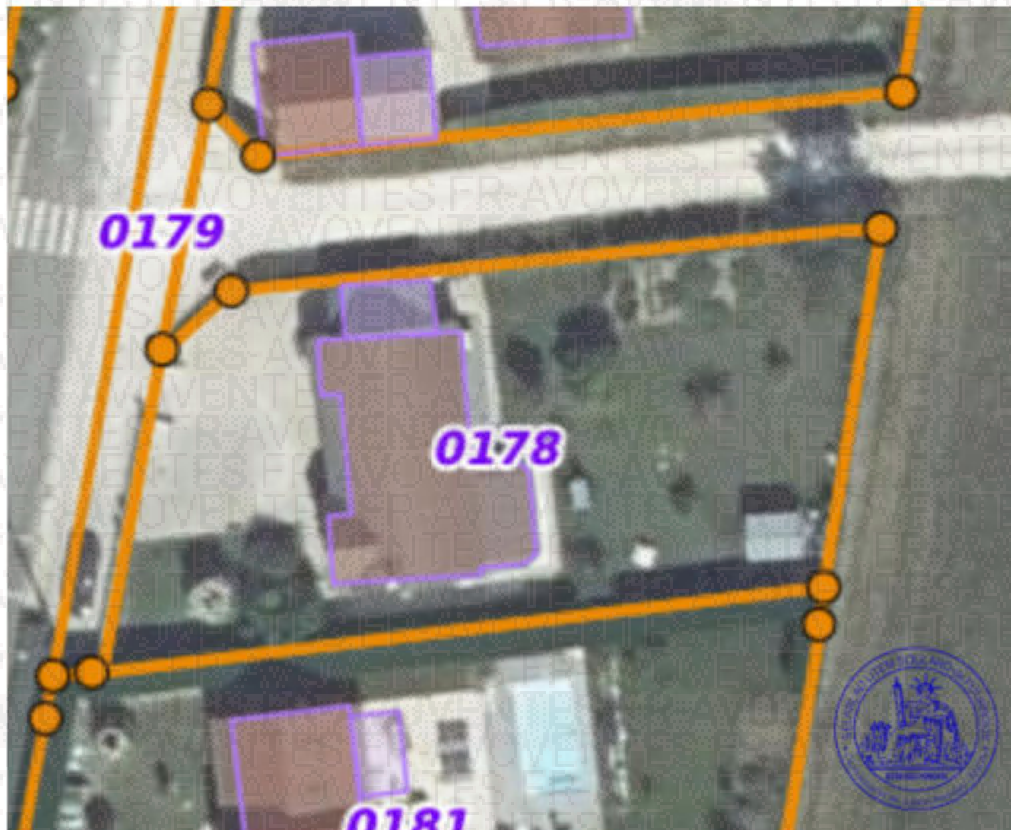
Agissant en vertu de :

- Une requête et une ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge
Commissaire du Tribunal de Commerce de DIJON le 27 février 2026 n°2026/1019.

Assisté de :

Cabinet PERNOT EXPERTISES, 11 rue Philippe le Hardi 21000 DIJON.

Me suis transporté sur le territoire de la commune de **LADOIX-SERRIGNY, 23
route de Ruffey**, sur une parcelle cadastrée section ZB n°181 à l'effet de dresser le
procès-verbal de description.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- **Composition. :**

Sur un terrain paysager d'une superficie de 1.118 m² d'après les éléments du cadastre, une maison manifestement édifée dans les années 2000, comportant un sous-sol semi-enterré avec garage, buanderie, salle d'eau. Une vaste pièce de vie avec coin cuisine, trois chambres, une salle de bain, une suite composée d'une plus grande chambre et d'un dressing.

Les enduits sont en état, les toitures sont en état.

La maison a fait l'objet d'aménagements de goût, se détériore très légèrement de par le défaut d'entretien et ne nécessite que de menus travaux de rafraîchissement.

- **Condition d'occupation :**

L'immeuble est inoccupé.

- **Chauffage :**

Chauffage pompe à chaleur air-eau.

En complément, des cassettes de climatisation.

- **Production d'eau chaude :**

Cumulus.

- **Assainissement :**

Aucune information n'est communiquée.

- **Croquis et superficies**



VOLUME	SURFACE EN M2
--------	------------------

Séjour cuisine	49,91
-------------------	-------

Dégagement	4,32
------------	------

Salle de bains	6,36
-------------------	------

WC,	1,64
-----	------

Chambre 1	12,97
-----------	-------

Chambre 2	13,51
-----------	-------

Chambre 3	10,12
-----------	-------

Chambre 4	13,28
-----------	-------

Dressing	11,31
----------	-------

TOTAL	123,42
--------------	---------------

Buanderie	13,56
-----------	-------

Garage	24,89
--------	-------

WC,	1,88
-----	------

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

La maison est élevée d'un rez-de-chaussée semi-enterré et d'un étage sur deux demi-niveaux.

Les façades sont en crépi crème, en bon état.

Les quatre pans de toit en tuile mécanique sont d'un bon aspect.

Dans la continuité du salon, la toiture se prolonge pour former un petit auvent au-dessus d'une terrasse.



SALON

- Sol :

Carrelage imitation parquet. Bon état.

- Plinthes :

Faïence. Bon état.

- Murs :

Peinture. Quelques perforations mais très bon état général.

- Plafond :

Faux-plafond en peinture blanche. Bon état.

- Éclairage :

Côté rue, porte-fenêtre châssis PVC, deux vantaux, double vitrage, volets roulants à commande électrique.

Côté jardin, porte-fenêtre châssis PVC, deux vantaux, double vitrage, volets roulants à commande électrique.

Côté cuisine, porte-fenêtre châssis PVC, deux vantaux, volets roulants à commande électrique.

- Équipements :

Éléments d'installation électrique.

Spot encastré dans le plafond.

- Chauffage :

Trois radiateurs.

Cassette de climatisation de marque Atlantic.





COIN CUISINE

Dans un angle de la pièce de vie est aménagé le coin cuisine. Les panneaux de placard sont en bois stratifié de teinte anthracite, les plans de travail en bois stratifié de teinte bois naturel. Les principaux équipements sont les suivants :

Colonne avec un four encastré.

Deux plans de travail.

Evier à un bac et un égouttoir.

Plaque de cuisson.

Hotte électrique.

Crédence derrière la plaque.

Ensemble de placards bas (un tiroir est endommagé).

Deux petites étagères.

VMC avec commande par interrupteur.

Série de prises électriques au-dessus du plan de travail.



DEGAGEMENT

- Accès :

Depuis la pièce de vie, escalier dont les marches sont en faïence.

- Plinthes :

Faïence assortie au sol.

- Murs :

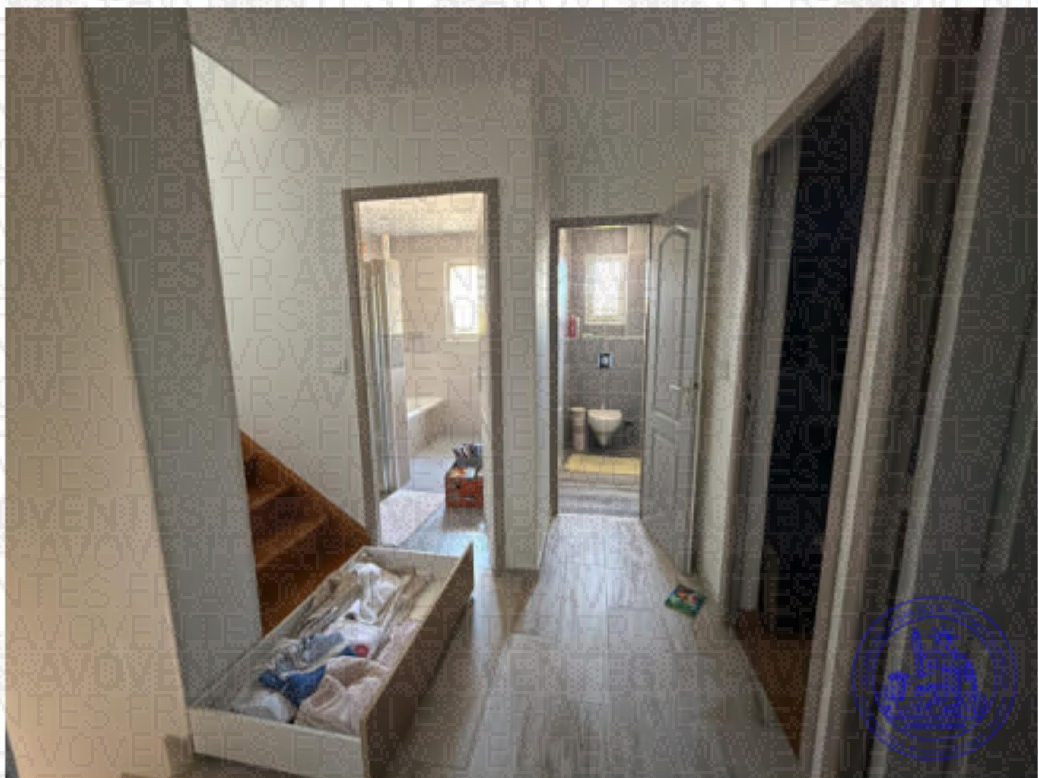
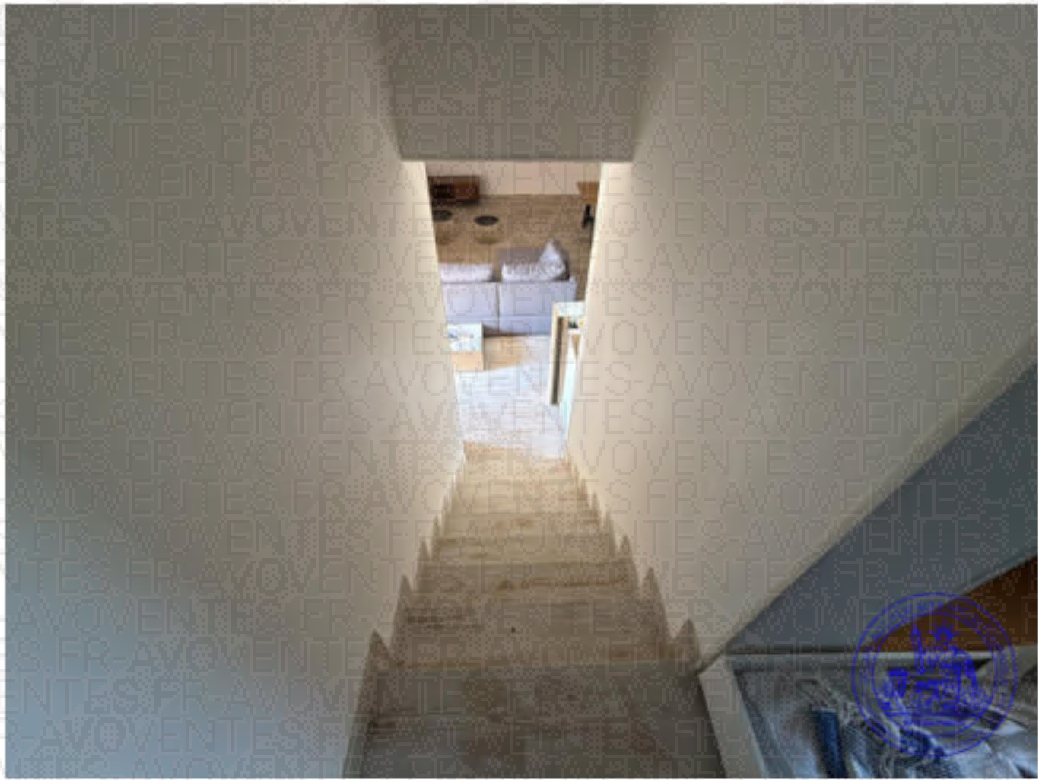
Peinture et toile de verre peinte en blanc. Bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état général.

- Equipements :

Une prise électrique.





SALLE DE BAINS

- Accès :

Porte bois moulures, poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou. Etat d'usage.

- Sol :

Carrelage. Bon état.

- Murs :

Intégralement faïencés. Bon état.

- Plafond :

Faux-plafond en peinture blanche avec spots encastrés, bouche de VMC, le tout état d'usage.

- Éclairage :

Fenêtre structure bois et aluminium, double vitrage. Etat d'usage.

- Equipements :

Cabine de douche à l'italienne avec réceptacle, pare-douche, cloisonnement, robinetterie intégrée dans la cloison.

Baignoire structure PVC avec robinetterie.

Radiateur mural chauffe-serviettes.

Grand meuble vasque avec deux tiroirs.

Meuble suspendu ouvrant à deux portes.

Armoire à glace rétroéclairée.

Eléments d'installation électrique.

- Observation complémentaire :

La salle de bain nécessite un grand nettoyage mais est en en bon état.



WC

- Accès :

Porte bois moulures à poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou. Bon état.

- Sol :

Carrelage. Bon état.

- Murs :

Intégralement faïencés. Bon état.

- Plafond :

Faux-plafond en peinture blanche. Bon état.

- Éclairage :

Fenêtre châssis bois, un vantail, double vitrage, barre extérieure anti-intrusion.

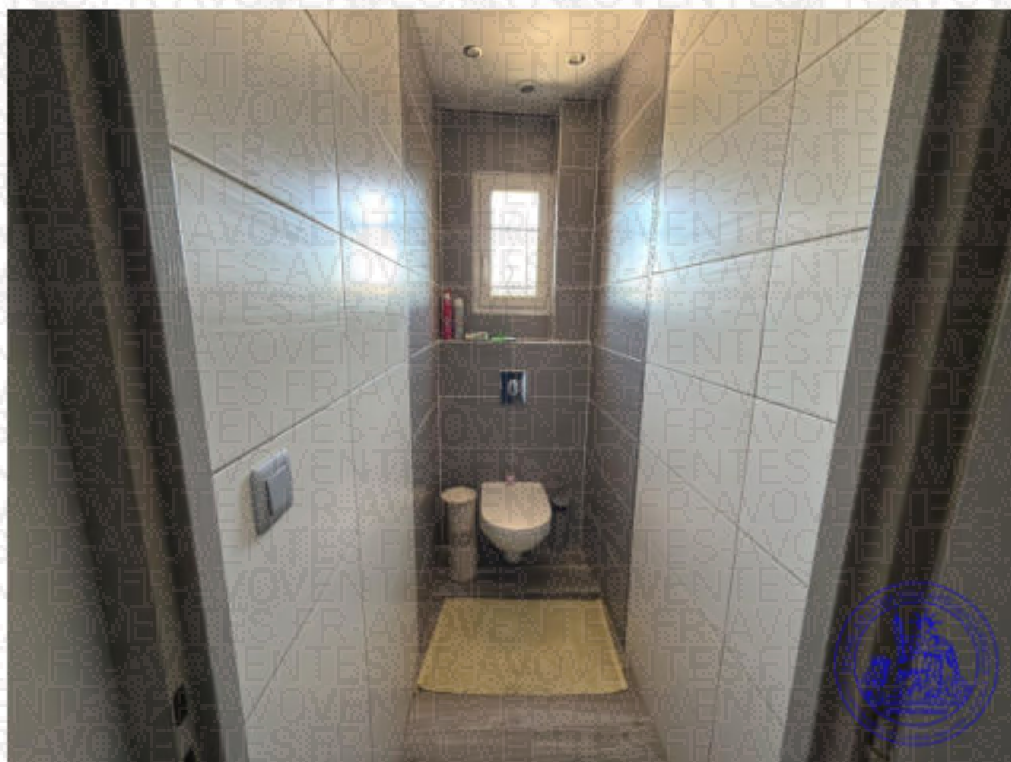
- Équipements :

Siège d'intimité avec réservoir suspendu intégré dans un coffrage faïencé.

Trappe d'accès aux combles.

Spot encastré dans le plafond.

Bouche de VMC.



CHAMBRE 1

- Accès :

Porte bois à moulures, poignées, plaques de propreté, fermeture par serrure.

- Sol :

Parquet flottant. Bon état.

- Plinthes :

Bois. Bon état.

- Murs :

Un pan comporte un grand panoramique de qualité et de goût.

Les autres pans sont en peinture blanche. Bon état.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, volets roulants à commande électrique.

- Équipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec vanne thermostatique.

Une cassette de climatisation.



CHAMBRE 2

- Accès :

Porte bois molures, poignées, plaques de propreté, fermeture par serrure, légèrement râpée mais en état.

- Sol :

Parquet flottant. Bon état.

- Plinthes :

Bois. Bon état.

- Murs :

Peinture blanche. Bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, volets roulants à commande électrique.

- Equipements :

Grand placard fixe avec accès par porte en mélaminé, aménagement à l'intérieur.

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec vanne thermostatique.

Une cassette de climatisation.



CHAMBRE 3

- Accès :

Porte bois moulures, poignées, plaques de propreté, serrure sans clé. Bon état.

- Sol :

Parquet flottant. Bon état.

- Plinthes :

Bois. Bon état.

- Murs :

Peinture claire. Légères marques mais bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, volets roulants à commande électrique.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec vanne thermostatique.



CHAMBRE 4

- Accès :

Un escalier suspendu en bois dessert une porte en bois à moulures, poignées, plaques de propreté et serrure.

- Sol :

Parquet flottant en forme de chevrons. Bon état général.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

En partie basse, lambris avec quelques blanchiments, remise en peinture à prévoir.

Pour le reste, papier peint affecté par quelques perforations.

- Plafond et mansarde :

Différents papiers peints mais ensemble équilibré, également quelques perforations.

- Éclairage :

Fenêtre basculante de marque Velux.

- Équipements :

Éléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur électrique.





MANSARDES

Dans la chambre, de part et d'autre, les mansardes sont aménagées à usage de stockage.

On y accède par des portes isoplans mises en peinture.





DRESSING

- Accès :

Depuis la chambre 4, porte bois moulures, poignées, plaques de propreté, serrure sans clé.

- Sol :

Parquet flottant. Bon état.

- Plinthes :

Bois. En état.

- Murs :

Papier peint et frissette. Bon état.

- Plafond et mansarde :

En papier peint également en bon état.

- Eclairage :

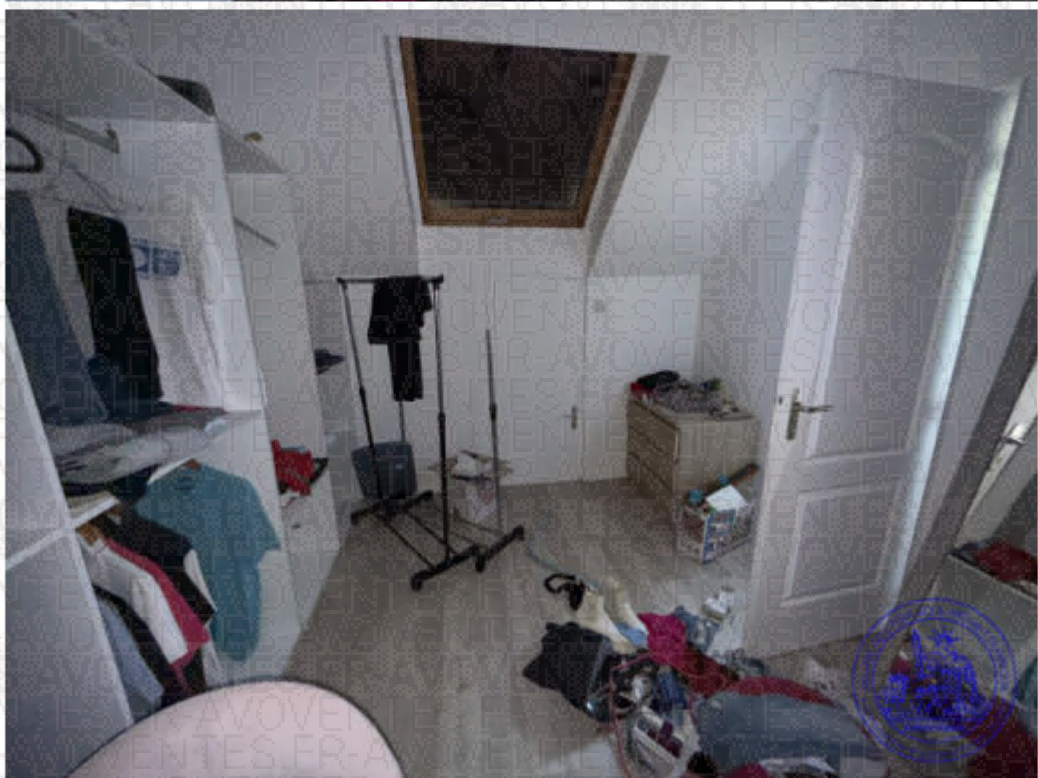
Fenêtre basculante avec rideau obturateur à commande électrique.

- Équipements :

Différents rayonnages et tringles de penderie formant un vaste dressing.

Eléments d'installation électrique.

Placard aménagé sous mansarde avec accès par une porte isoplane.





BUANDERIE

- Accès :

Depuis le salon, porte en bois à moulures, poignées, plaques de propreté, serrure. Petit rafraîchissement à prévoir. Celle-ci dessert un escalier composé de quelques marches.

- Sol :

Carrelage identique au salon. Bon état.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Quelques marques.

- Plafond :

Linteau brut en peinture blanche.

- Eclairage :

Fenêtre basculante structure bois, en double vitrage, avec barre extérieure anti-intrusion.

- Équipements :

Vaste placard avec accès par deux portes en mélaminé coulissantes. A l'intérieur, des rayonnages. Ce volume est brut.

Système adoucisseur d'eau.

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

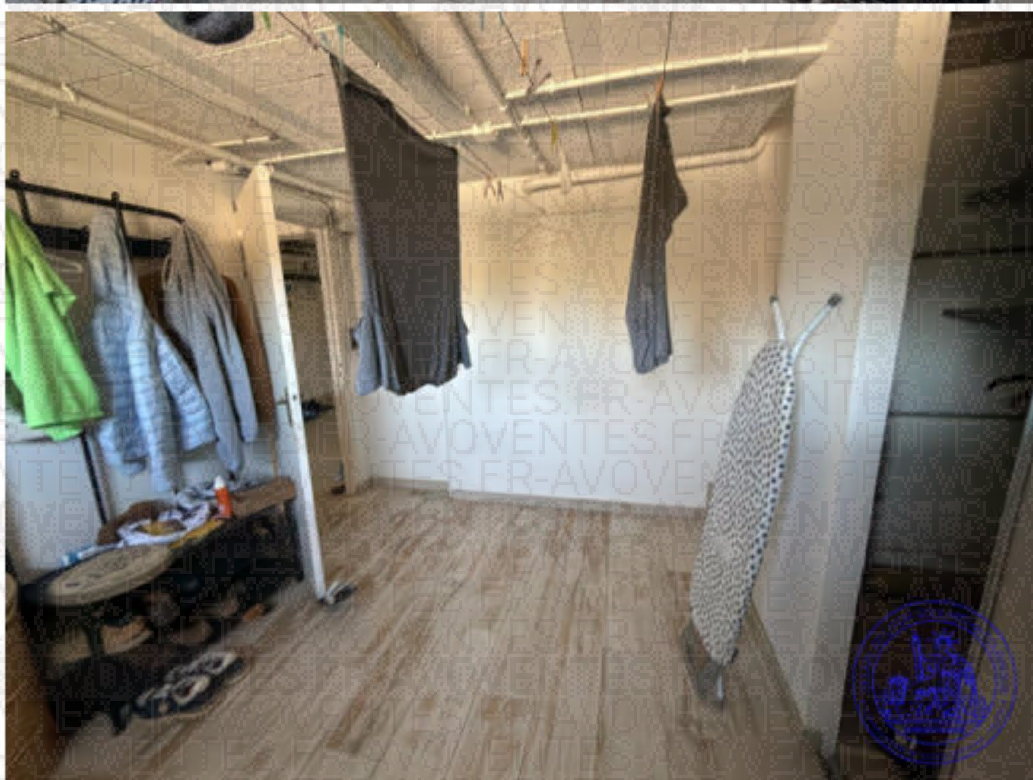
Meuble évier avec un bac, un égouttoir et une robinetterie.

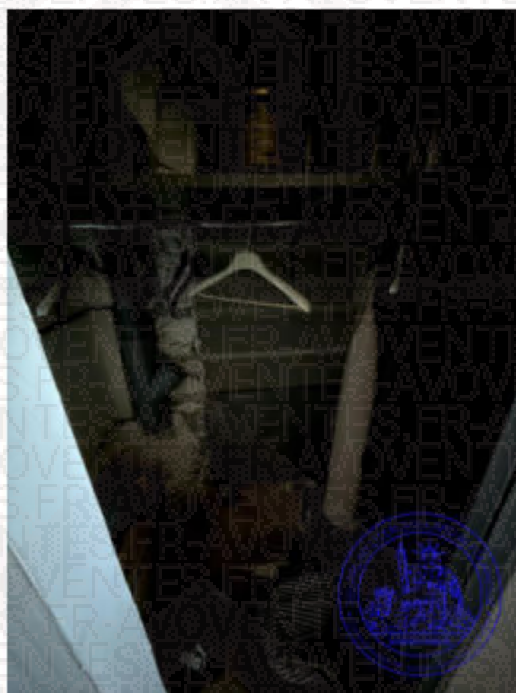
Cumulus.

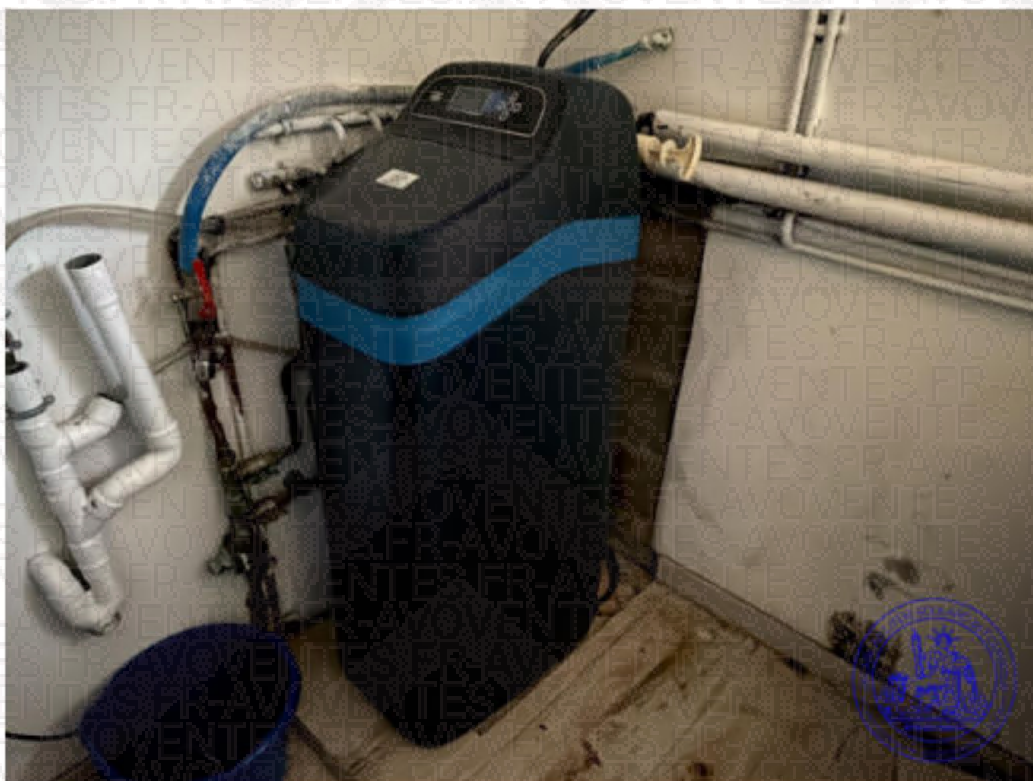
Chaudière de marque Daikin.

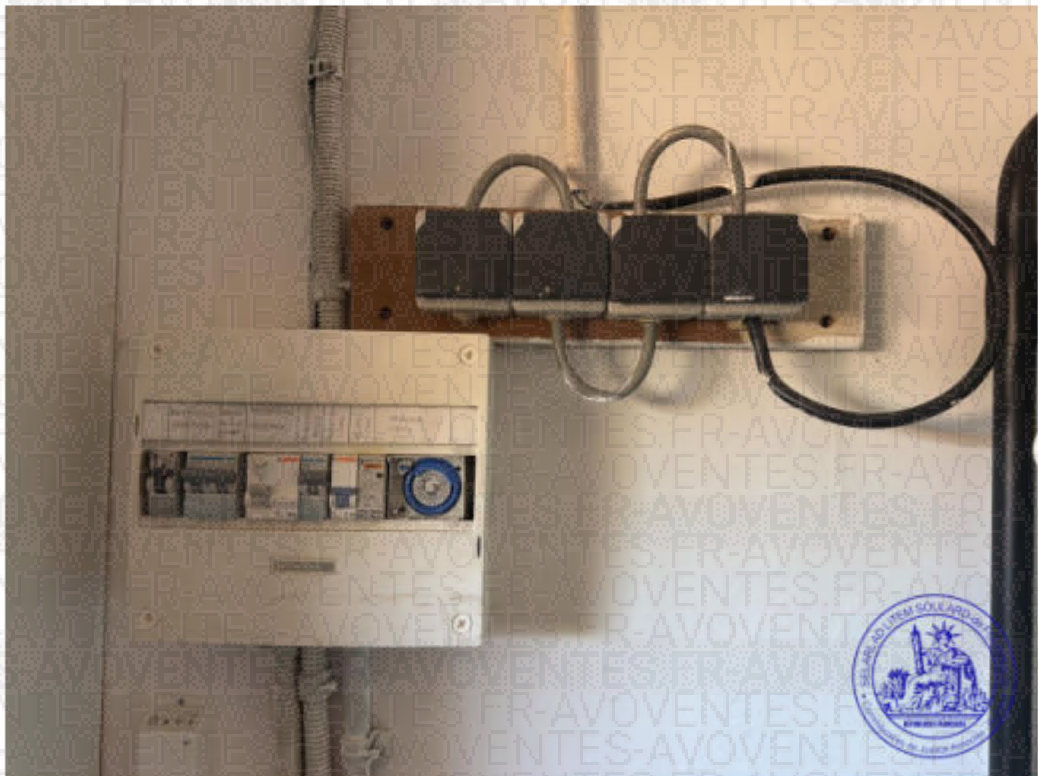
Éléments d'installation électrique.

Tableau de disjoncteur.









GARAGE

- Accès :

Depuis l'extérieur, porte sectionnelle motorisée. Bon aspect apparent mais non essayé.

Depuis la buanderie, porte isoplane, poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou.

- Sol :

Dallage à entretenir mais sans désordre structurel.

- Murs :

Placoplâtre peint en blanc et peinture blanche.

Au niveau du pan de mur au fond côté jardin, important phénomène de moisissure.

- Plafond :

Linteau brut avec un badigeon blanc.

- Éclairage :

Côté rue, fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage.

- Équipements :

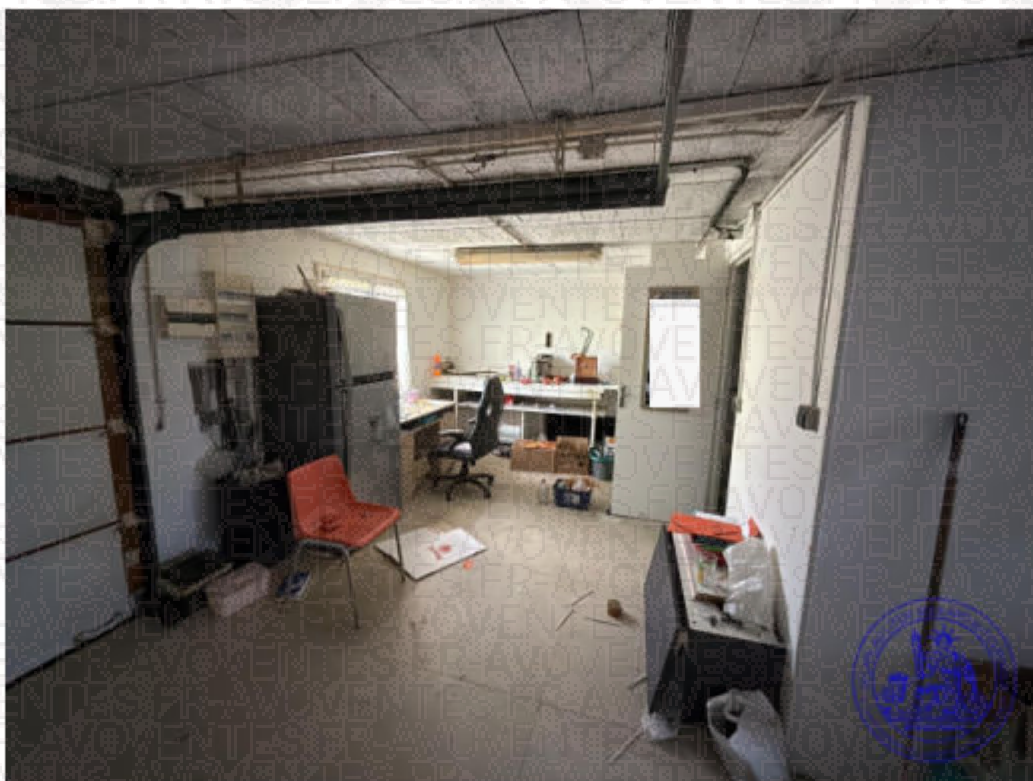
Porte donnant sur le jardin. Il s'agit d'une structure PVC avec un oculus en verre dépoli. Elle est dotée d'une serrure multipoints.

Placard aménagé avec porte en mélaminé coulissante.

Éléments d'installation électrique avec notamment des prises et des plafonniers.

Centrale d'aspiration.





SALLE D'EAU

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Quelques marques d'usure.

- Sol :

Dallage en pierre, propre.

- Murs :

Carreaux de faïence.

- Plafond :

Faux-plafond en placoplâtre peint en blanc.

- Équipements :

Siège d'intimité avec réservoir suspendu.

Radiateur chauffe-serviettes.

Cabine de douche avec réceptacle, robinetterie.

Éléments d'installation électrique avec différents spots.

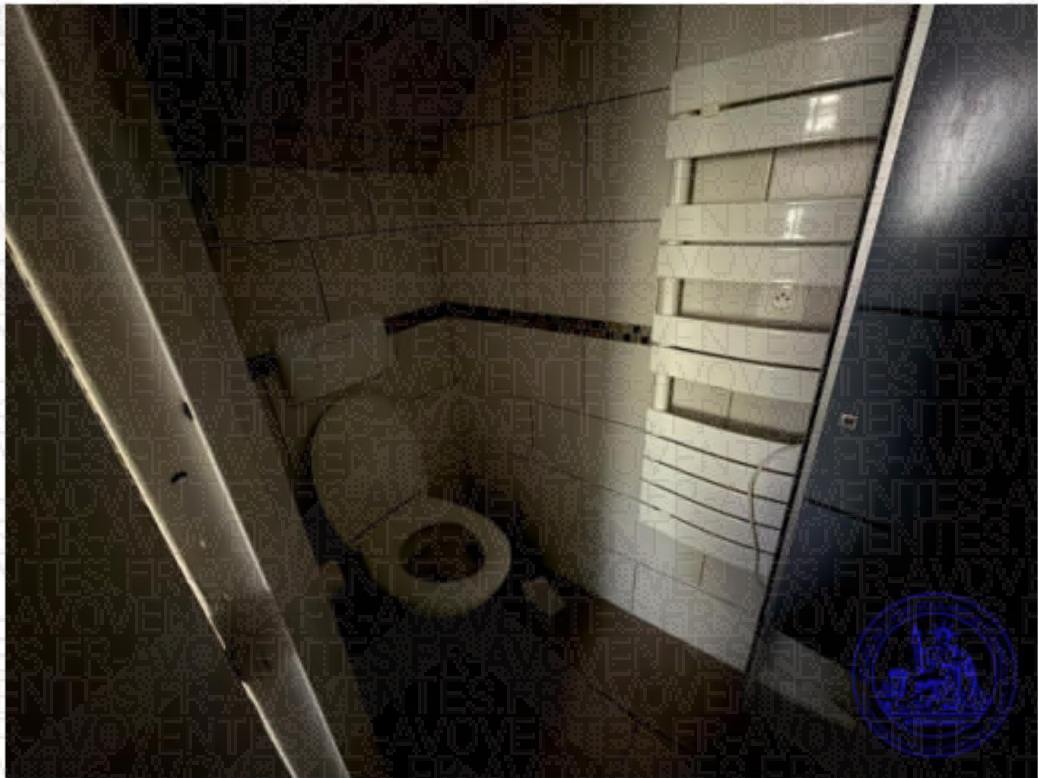


TABLEAU ELECTRIQUE



JARDIN

On accède à la maison depuis la rue par un portail et un portique, lesquels comportent quelques fragilités.

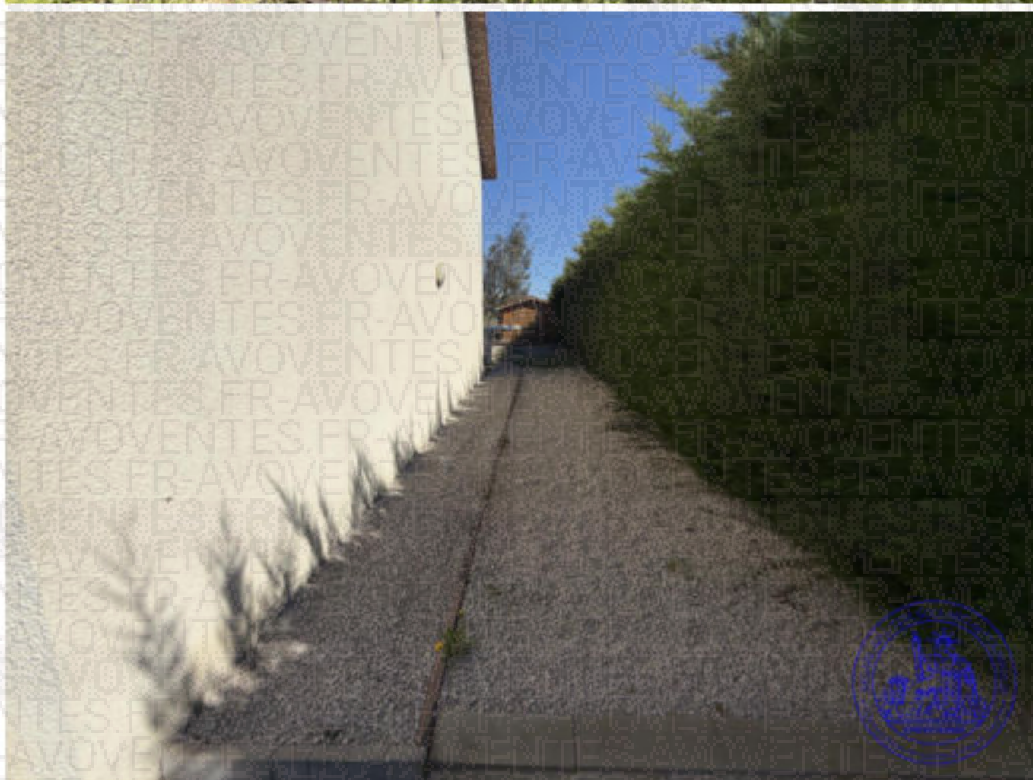


À la suite se développe une allée gravillonnée desservant le garage et le côté de la maison.

Le terrain, dans l'ensemble paysager, nécessite une taille et un entretien, mais sans grandeur désordre.

Il y a de hautes haies vives de thuyas qui séparent le terrain de la voie publique et des maisons alentours.





À l'arrière, le terrain est en gravier, en herbe, également avec des espaces paysagers.

Il y a des aménagements qui nécessitent quelques rafraîchissements.

Devant la maison, accessible par la pièce de vie, se développe une vaste terrasse nécessitant un entretien et les finitions des carreaux de faïence.

Il y a également un passage accédant au sous-sol.

À côté du passage d'accès au sous-sol, il y a un bloc compresseur. Il y en a un autre sur le côté de la maison.

De part et d'autre, le terrain est clos par de grandes haies vives.

Au fond, il y a une clôture grillagée.

L'ensemble bénéficie, à l'arrière, d'une vue dégagée sur la nature et une ferme voisine.





CABANON

Sur le terrain se trouve un cabanon en bois, implanté sur une semelle en béton qui lui est dédiée.

Il comporte une toiture à deux pans en bac acier.



PISCINE

Dans le jardin se trouve implantée une piscine de dimension standard.

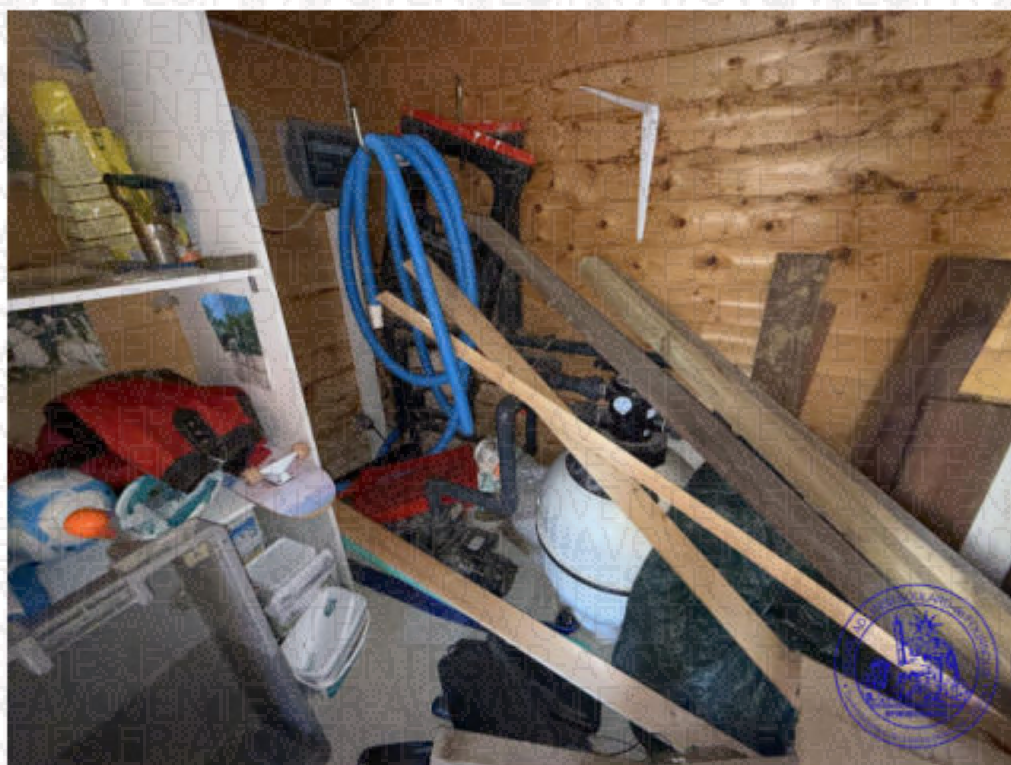
En périphérie se trouve une margelle en bois.

Il s'agit d'une structure en coque PVC.

Elle est remplie d'eau saumâtre mais ne semble manifestement pas fuyante pour présenter un niveau d'eau élevé.



Dans le chalet se trouvent une pompe, un filtre et le tableau électrique dédié de la piscine.



Il y a, à l'arrière de celui-ci, une pompe à chaleur installée à côté du collecteur d'eau pluviale de la toiture du chalet.



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 :

Art R
444-3
du
C.Com 221,36
€

Art R
444-
10 du 9,40 €
C.Com

Art A
444-
29 du 225,45
C.Com €

Sous-
Total 456,21
€

TVA 91,24
20% €

Total
TTC 547,45
€

Commissaire de Justice
Maître Thomas SOULARD

