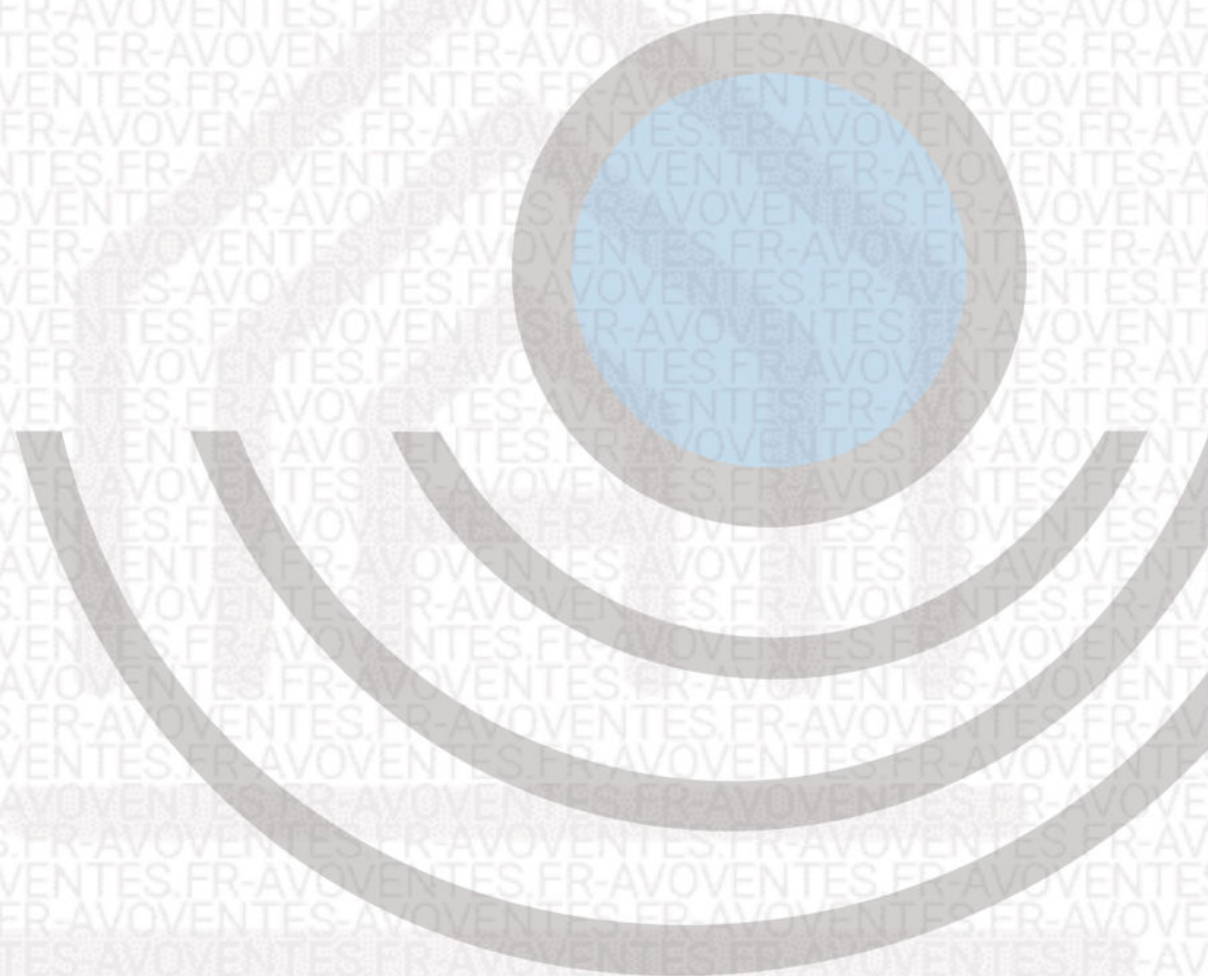


PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



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

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE

ET LE VINGT-SEPT JUIN

À la requête de :

La SELARL ASTEREN représentée par Maître Thibaud POINSARD, dont le siège social est 19 avenue Albert Camus à 21000 DIJON, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de

fonctions auxquelles elle a été désignée par jugement du Tribunal de Commerce de DIJON en date du 19 juillet 2016.

Ayant élu domicile à la SELAS LANCELIN ET LAMBERT, avocat au barreau de DIJON, y demeurant 4 rue Docteur Maret.

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 jugement rendu par le Tribunal Correctionnel de DIJON en date du 11 mars 2021
- Un arrêt rendu par la Cour d'Appel de DIJON en date du 30 juin 2022
- Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 23 mai 2024

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

AVOVENTES

Assisté de :

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

Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **822 Chemin des Mosnières 21200 BEAUNE**, sur des parcelles cadastrées section CX n° 138, 140 et 394 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.

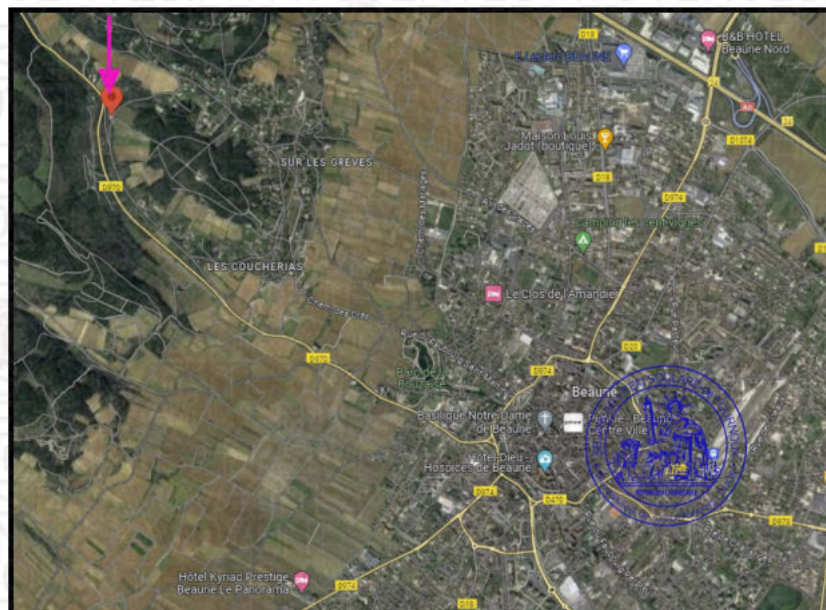


VUE AERIEENNE (extrait Google Earth)



LOCALISATION

La maison est située dans le secteur de "La Montagne" à Beaune, qui est privilégié et très prisé. Elle bénéficie d'un environnement très paisible et d'une vue parfaitement dégagée.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Sur un terrain en pente, aménagé en terrasses, une maison d'architecte équipée avec des matériaux de grande qualité et de très bonne facture. L'ensemble est en très bon état.

À l'extérieur, se trouvent des aménagements formant des terrasses avec intégrés, une piscine, un vaste auvent.

Le jardin est aménagé, est en excellent état d'entretien, et comporte des ornements de qualité et de bonne facture.

Une piscine et un pool house ont été édifiés. Ces constructions ont fait l'objet d'une procédure judiciaire, et leur destruction a été ordonnée.

L'immeuble "d'origine" se prolonge également d'une extension ayant permis d'aménager la cuisine, et qui se prolonge d'un jardin en terrasse (avec un grand mur de soutènement. Les plus expresses réserves sont formulées quand à la licéité de ces éléments.

- Conditions de visite :

AVOVENTES st présent et permet la visite de l'immeuble.

- Conditions d'occupation :

L'immeuble est occupé par AVOVENTES

- Evacuation des eaux usées :

AVOVENTES me déclare que l'évacuation des eaux usées s'opère par fosse septique.

- Chauffage :

Au niveau des pièces de vie du rez-de-chaussée, plancher chauffant avec climatisation en complément.

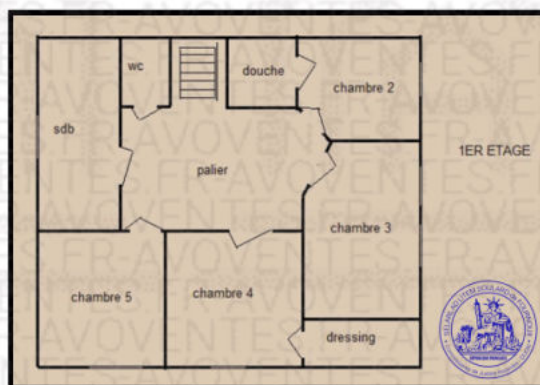
Au niveau des chambres, système de climatisation complété par des radiateurs électriques.

- Production d'eau chaude :

Cumulus.



- Croquis et superficie :



<u>VOLUME</u>	<u>SURFACE EN m2</u>
Entrée	4,87
W,c,	1,68
Dressing	1,69
Chambre 1	9,00
Séjour	47,00
Cuisine	30,00
Cellier	9,06
Pallier	9,54
Chambre 2	8,72
Douche	1,86
Chambre 3	9,00
Chambre 4	17,04
Chambre 5	11,51
Salle de bains	8,64
W,c,	1,67
TOTAL	171,28
Cave	8,00
Sanitaire piscine	4,54
Cuisine d'été	40,94



EXTERIEUR

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades sont en enduit clair, en très bon état et de bonne facture.

Je relève une texture différente s'agissant de l'extension.

Les toitures en tuiles plates sont en très bon état apparent. Il en est de même des chiens assis.

Autour de la maison se développe une terrasse sur deux niveaux avec un plancher en bois.

Accolé à la cuisine se forme un auvent. De l'autre côté, il y a une pergola.







TERRAIN COTE CHEMIN DES MOSNIERES

On accède à l'immeuble par un portail déroulant à commande électrique.

Le terrain est clos par des caillebotis.



À la suite du portail se développe un grand passage gravillonné accédant à la maison.

À côté de celui-ci, il y a un terrain en pelouse.

Il y a un grand mur de soutènement.







A la suite de l'allée gravillonnée, devant la maison, le sol est en enrobé avec une rigole.

Au fond, il y a un auvent pour le stationnement des véhicules. En dessous, une grande chape.

Autour, les murs sont des murs anciens en pierre.

Un escalier extérieur donne accès à la maison.





JARDIN

Il y a un vaste jardin paysager en terrasse.

Il y a de la végétation, des pelouses, des planchers et de nombreux éléments d'ornement.

L'ensemble est de très bonne qualité et parfaitement entretenu.











AUVENT DEVANT LA PISCINE

Accolée sur un mur de soutènement se trouve une vaste structure couverte.

Le mur du fond est en pierre sèche empilée, les autres en enduit.

Le plafond est habillé de boiseries.

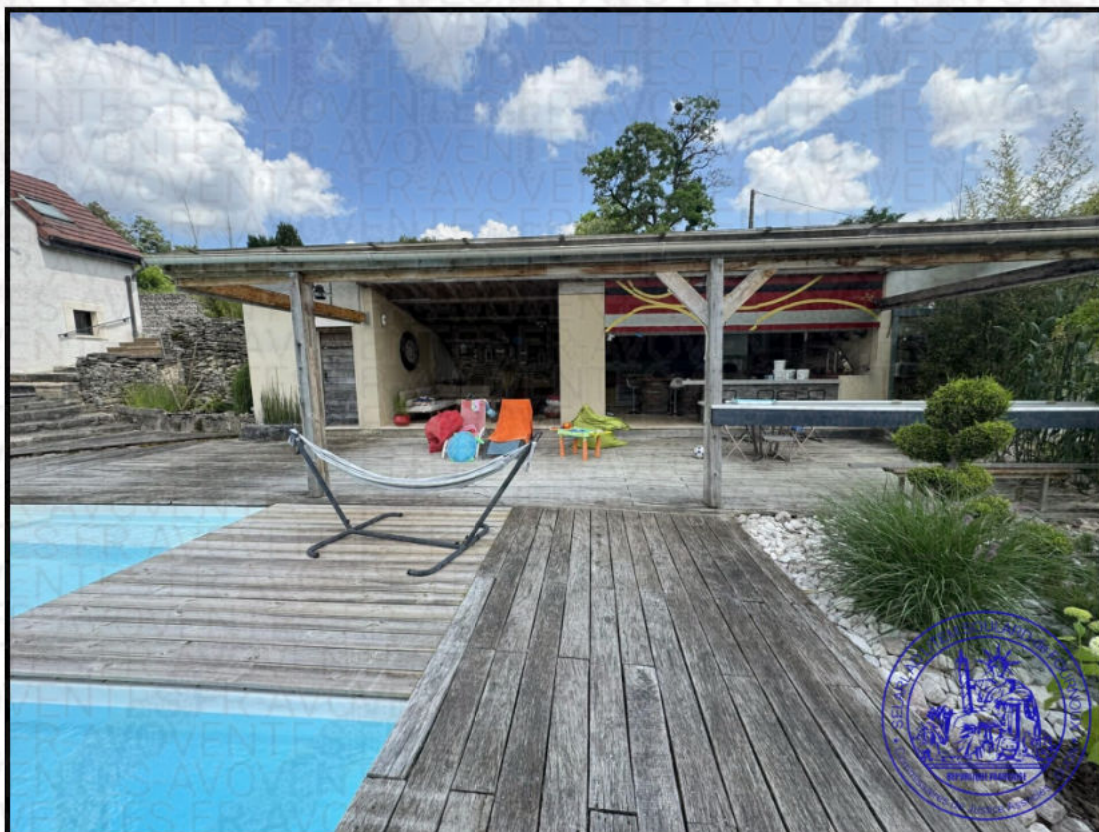
Le sol est en pierre.

Ce vaste espace est aménagé en cuisine d'été avec des matériaux de qualité et de très bonne facture, et comportant notamment les équipements suivants : four à pain, plan de travail, évier en pierre, installation électrique et différents éléments de cuisine.





La structure se prolonge d'une pergola qui est une structure bois avec plaques opaques.



PISCINE

La piscine est implantée dans une édification dans la continuité de la maison.

Il y a des éléments de terrasse en bois.

Un escalier dessert la partie inférieure.

Il s'agit d'une structure avec liner.







LOCAL TECHNIQUE

Celui-ci est implanté sous la piscine.

Accès : Porte métallique.

Sol : Ciment brut.

Murs : Enduit.

Plafond : Linteau.

Équipements : Les éléments de la piscine avec notamment pompe, filtre, buse.

Implanté à l'extérieur, un bloc pompe à chaleur.





INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE :

ENTREE :

- Accès :

Depuis l'extérieur, porte structure aluminium, serrure multipoints, oculus hublot. Très bon état et de très bonne facture.

- Sol :

Carrelage anthracite. Très bon état.

- Plinthes :

En bois, peintes en blanc.

- Murs :

Doublage en placo plâtre peint en blanc. Très bon état.

- Plafond :

Peinture blanche. Très bon état.

- Equipements :

Trois spots encastrés dans le plafond.

Trappe dans le plafond.

Système d'interphone.

Installation électrique avec une prise.





PIECE DE VIE :

- Accès :

Il s'agit d'un volume ouvert sur l'entrée.

Depuis la cuisine, deux portes-fenêtres à galandage, structure aluminium, double vitrage. Très bonne qualité et de très bonne facture.

- Sol :

Carrelage anthracite dans la continuité de l'entrée.

- Plinthes :

En bois, peintes en blanc. Parfait état.

- Murs :

Doublage en placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Plafond :

Faux-plafond peint en blanc. Parfait état.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, deux éléments coulissants.

- Equipements :

De part et d'autre de la fenêtre, deux grands placards aménagés avec accès par porte en mélaminé.

Système de suspension de télévision avec la connectique.

Plusieurs spots encastrés dans le plafond.

Installation électrique.

Pupitre de commande de domotique et de climatisation.

- Chauffage :

Système par climatisation.







CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte bois teinte naturelle, poignées, plaques de propreté. De très bonne facture.

- Sol :

Carrelage anthracite dans la continuité des pièces de vie.

- Plinthes :

En bois, peintes en blanc. Parfait état.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Très bon état.

- Plafond :

Placo peint en blanc. Très bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, un vantail en double vitrage en verre dépoli.

- Equipements :

Lave-mains d'angle avec robinetterie mitigeur, petit placard.

Siège d'intimité avec système suspendu dans un coffrage.

Spot encastré dans le plafond.

Elément d'installation électrique.



DRESSING:

- Accès :

Porte à galandage en verre opaque.

- Sol :

Carrelage dans la continuité des autres pièces.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Quelques perforations de fixation mais état d'usage.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Equipements :

Quelques rayonnages dépareillés.

Tableau avec les disjoncteurs.

Autres éléments d'alarme ou de domotique.





SALLE DE JEUX :

- Accès :

Porte en bois teinte naturelle claire, poignées, plaques de propreté. De très bonne facture et en parfait état.

- Sol :

Carrelage anthracite dans la continuité des pièces de vie.

- Plinthes :

En bois, peintes en blanc. Quelques manques mais pour le reste, très bon état.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Bon état.

- Plafond :

Peinture blanche. Bon état.

- Eclairage :

Donnant côté terrasse, fenêtre structure aluminium, deux vantaux, double vitrage.

Donnant côté piscine, fenêtre structure aluminium, deux vantaux, double vitrage.

Donnant sur l'intérieur, châssis fixe en aluminium avec vitre, en parfait état et de très bonne facture.

- Equipements :

Rayonnages formant des bibliothèques.

Eléments d'installation électrique.





CUISINE :

- Accès :

Depuis la terrasse avec pergola, porte structure aluminium, double vitrage, serrure de sécurité.

Depuis la terrasse côté piscine, porte similaire.

- Sol :

Dallage en pierre, de très bonne facture et en parfait état.

- Plinthes :

En pierre, assorties au sol.

- Murs :

Placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Plafond :

Faux-plafond en peinture blanche. Parfait état.

- Eclairage :

Quatre grandes fenêtres coulissantes sur structure aluminium, chacune à deux éléments.

- Equipements :

Il s'agit d'une cuisine équipée. Le mobilier est de très bonne qualité apparente et en parfait état apparent. Les plans de travail sont de couleur gris clair et anthracite, les panneaux de placard sont en bichromie de teinte laqué rouge ou de teinte anthracite.

Les principaux équipements sont les suivants :

Ensemble de placards bas sur tout un pan de mur le long des fenêtres avec tiroirs et portes.

Lave-vaisselle intégré de marque HISENS.

Plaque de cuisson de grande taille de marque KLARSTEIN.

Hotte électrique de marque KLARSTEIN.

Double colonne. Intégré dans la double colonne, four à micro-ondes.

Four traditionnel.

Emplacement avec les dispositifs pour la pose d'un réfrigérateur américain.

Vaste îlot central avec évier intégré, placard en-dessous, table mange-debout.

Autre placard côté pièce de vie.

Installation électrique complète avec notamment spots et luminaires suspendus.

Système de détection de présence pour l'alarme.









BUANDERIE :

Il s'agit d'un volume enclavé dans la pièce de vie.

- Accès :

Une porte coulissante avec panneau en verre opaque. Très bon état et de très bonne facture.

Porte bois moulures, poignées, plaques de propreté. Bon état et de bonne facture.

- Sol :

Carrelage anthracite identique aux pièces de vie.

- Plinthes :

En bois, peintes en blanc. Quelques manques.

- Murs :

Peinture blanche. Quelques perforations de fixation mais très bon état général.

- Plafond :

Peinture blanche. Très bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, un vantail, double vitrage en verre dépoli.

- Equipements :

Un meuble avec évier, robinetterie, tiroir en-dessous.

Emplacement pour la pose de machines avec arrivée et évacuation d'eau.

Système d'adoucisseur d'eau.

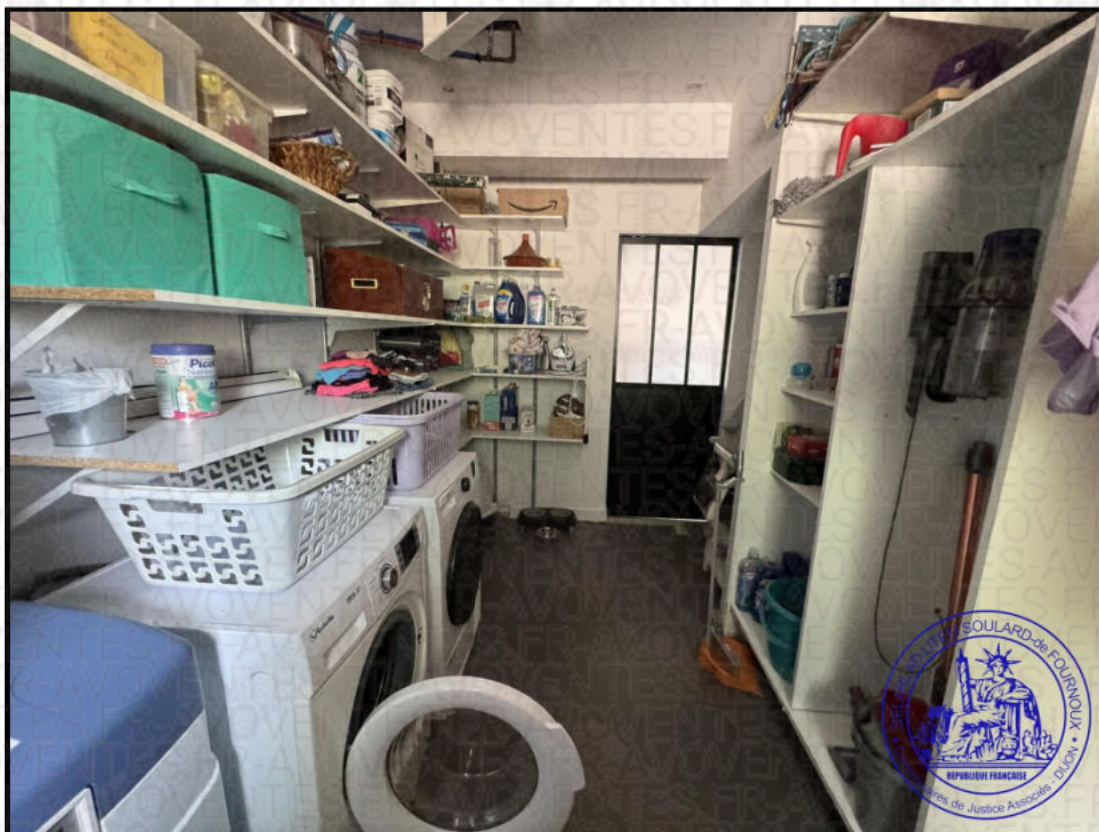
Cumulus.

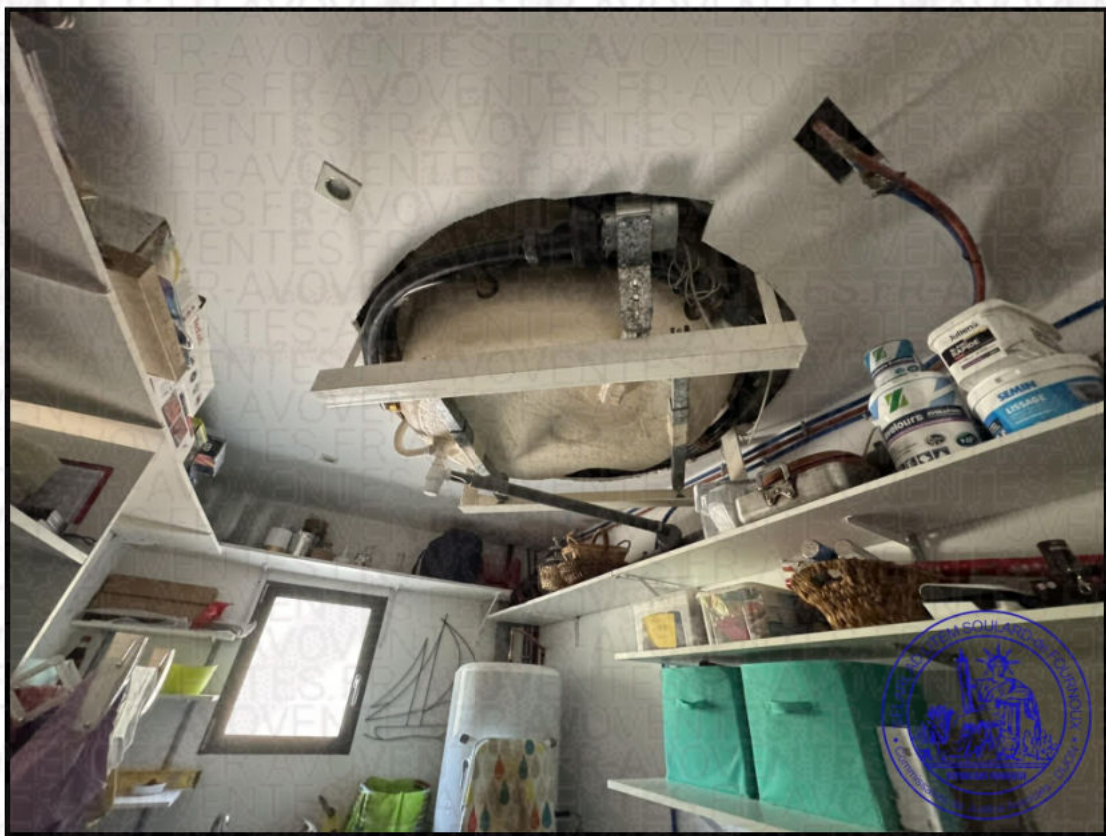
Différents rayonnages.

- Information complémentaire :

Il y a un accès au système jacuzzi balnéo installé en R+1.







NIVEAU R+1 :

ESCALIER :

- Structure :

Escalier métallique suspendu, marches en bois.

- Eclairage :

En bas, fenêtre structure aluminium, deux éléments coulissants, double vitrage.

Dans la mansarde, fenêtre basculante de marque Vélux avec rideau obturateur.

- Equipements :

Main-courante.

Garde-corps.





PALIER :

- Sol :

Parquet flottant dans les tons foncés. Parfait état.

- Plinthes :

En bois, assorties au sol.

- Murs, plafond, mansarde :

Placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Equipements :

Spots encastrés dans le plafond.

Eléments d'installation électrique.

Détecteur de fumée.

Garde-corps donnant sur l'atrium. Il s'agit d'une structure aluminium avec des vitres.





CHAMBRE 1 CONTIGÛE A LA MONTEE D'ESCALIER :

- Accès :

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

- Sol :

Parquet de très bonne facture et en parfait état.

- Plinthes :

En bois. Quelques manques mais en parfait état.

- Murs, plafond, mansarde :

Placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Eclairage :

Fenêtre basculante avec rideau obturateur.

- Equipements :

Éléments d'installation électrique.

Système de suspension de télévision.

- Chauffage :

Système électrique.





DOUCHE :

- Accès :

Depuis la chambre, porte vitrée.

- Sol :

Carrelage avec un réceptacle.

- Murs, plafond, mansarde :

En partie basse, carreaux de faïence en parfait état.

Pour le reste, placo plâtre peint dans les tons bordeaux.

- Equipements :

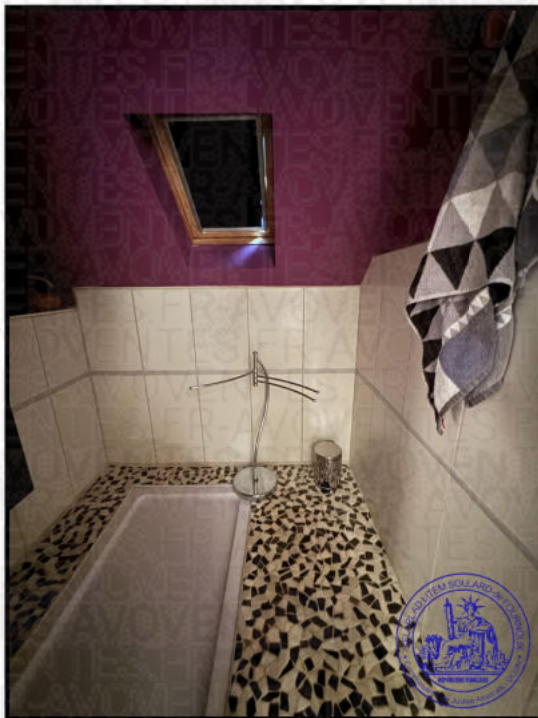
Système de robinetterie à buse de diffusion multiple intégrée dans la cloison.

Coffrage faïencé avec vasque intégrée.

Glace murale.

Quelques ornements.

Autres éléments sanitaires.





CHAMBRE 2 :

- Accès :

Porte bois teinte naturelle, poignées, plaques de propreté. De bonne facture et en parfait état. Il y a une baguette de seuil.

- Sol :

Parquet flottant. Bon état.

- Plinthes :

En bois. Peintes en blanc.

- Murs :

Placo plâtre peint.

Un pan de couleur jaune.

Pour le reste, peinture blanche.

- Plafond :

Peinture blanche. Très bon état.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, deux éléments coulissants.

- Equipements :

Sur tout un pan de mur, grand placard avec accès par porte coulissante, aménagement à l'intérieur.

Cassette de climatisation avec télécommande et thermostat.

Installation électrique.

- Chauffage :

En complément de la climatisation, un radiateur électrique.





CHAMBRE 3 :

- Accès :

Porte bois moulures, poignées, plaques de propreté. Elle est de teinte naturelle, en parfait état et de bonne facture.

- Sol :

Parquet flottant. Parfait état.

- Plinthes :

En bois, assorties au sol.

- Murs, plafond, mansarde :

Placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Eclairage :

Dans un chien assis, fenêtre structure aluminium, un vantail, double vitrage, moustiquaire.

- Equipements :

Dans un renforcement, des rayonnages.

Installation électrique complète avec spot dans le plafond et applique à l'emplacement de la tête de lit.

Cassette de climatisation de marque DAIKIN avec thermostat et télécommande.

- Chauffage :

En complément de la climatisation, un radiateur.





DRESSING :

- Accès :

Encadrement dépourvu de porte.

- Sol :

Parquet dans la continuité de la chambre.

- Plinthes :

En bois, assorties au sol.

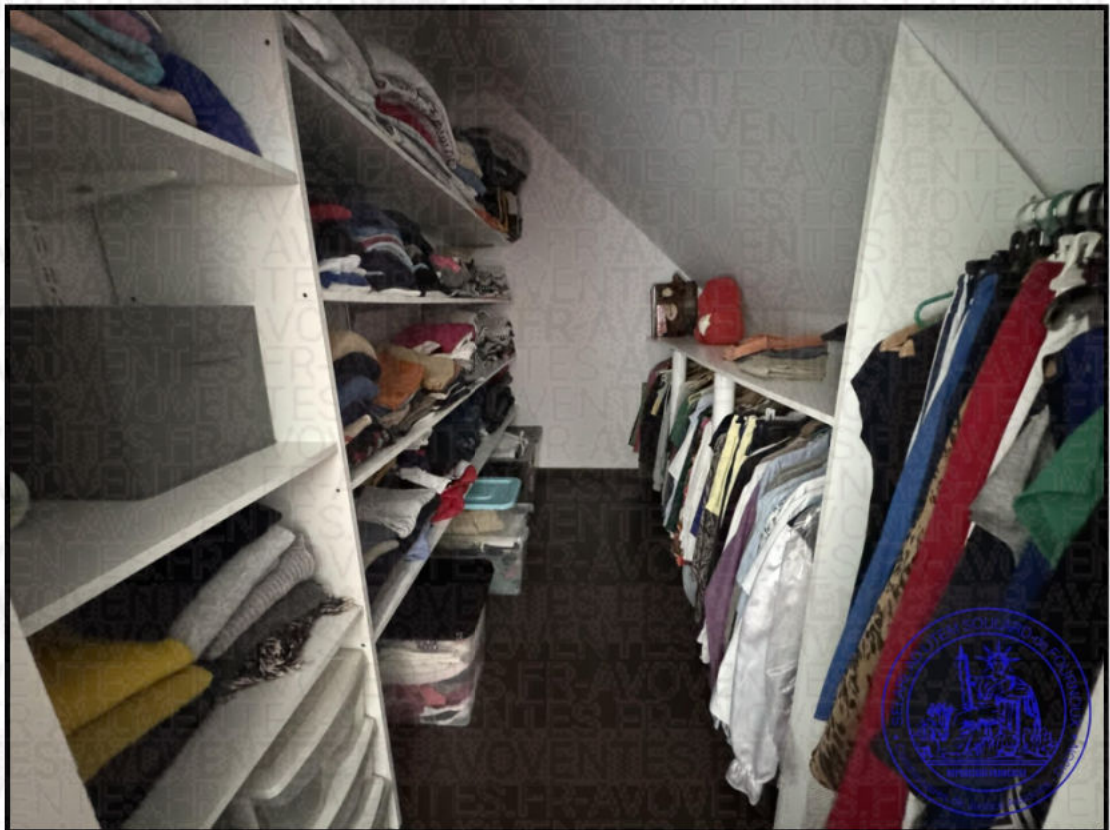
- Murs, plafond, mansarde :

Peinture blanche. Parfait état.

- Equipements :

Rayonnages et tringle de penderie pour le rangement.

Éléments d'installation électrique.





CHAMBRE 4 :

- Accès :

Porte bois assortie aux autres. Parfait état.

- Sol :

Parquet dans la continuité du palier. Parfait état.

- Plinthes :

En bois, assorties au sol.

- Murs, plafond, mansarde :

Peinture blanche. Parfait état.

- Eclairage :

Dans un chien assis, fenêtre structure aluminium, un vantail, double vitrage, moustiquaire à l'extérieur.

- Equipements :

Cassette de climatisation avec télécommande et thermostat.

Installation électrique complète.

- Chauffage :

En complément du système de climatisation, un radiateur électrique.





SALLE DE BAINS :

- Accès :

Porte bois assortie aux autres. Parfait état.

- Sol :

Pour partie, parquet de style navire, en parfait état.

Autour de la baignoire balnéo, dallage de type pierre cassée.

- Murs, plafond, mansarde :

Placo plâtre peint. Parfait état. Important habillage en faïence.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, un vantail, double vitrage.

- Equipements :

Cloisonnement en pavé de verre.

Intégrée dans le sol, vaste baignoire balnéo, diffusion à jets multiples.

Plan avec tiroir en-dessous.

Grand meuble double vasque avec robinetterie, tiroir en-dessous, glace murale.

Radiateur mural chauffe-serviettes.

Trappe d'accès aux combles.

Spot encastré dans le plafond.

Autres accessoires sanitaires.







CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte bois assortie aux autres. Parfait état.

- Sol :

Parquet assorti à la salle de bains.

- Plinthes :

En bois. Parfait état.

- Murs, plafond, mansarde :

Placo plâtre peint en blanc. Parfait état.

- Eclairage :

Fenêtre basculante de marque Vélux avec rideau obturateur.

- Equipements :

Cabinet de toilettes de type suspendu, réservoir intégré dans un coffrage.

Installation électrique.

Différents accessoires sanitaires.



SOUS-SOL :

ESCALIER :

- Accès :

Dans la pièce de vie prend un escalier. Il est délimité par un garde-corps en fer forgé. Les marches sont en pierre de Bourgogne.

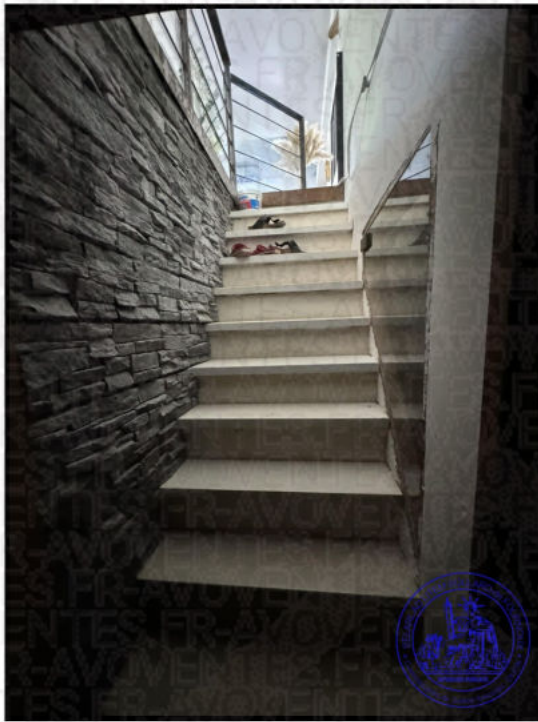
- Murs :

En peinture.

Un pan est en parement de pierre.

Il y a une vitre transparente qui donne sur la cave à vins.





CAVE :

- Sol :

Graviers.

- Murs :

Enduit et habillage.

- Plafond :

Linteau brut.

- Equipements :

Casiers et supports pour bouteilles de vin.

Installation électrique.

Ventilation donnant sur la terrasse.





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 :
Décret du 26/02/2016

Art R 444-3 du C.Com	221,36 €
Art R 444-10 du C.Com	7,67 €
Art A 444-29 du C.Com	375,75 €
Sous-Total	604,78 €
TVA 20%	120,96 €
Total TTC	725,74 €

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/c9394e3125a7770098aa82db1bac6142f1c5d71af2a3c9a76684e9bce8c95>

