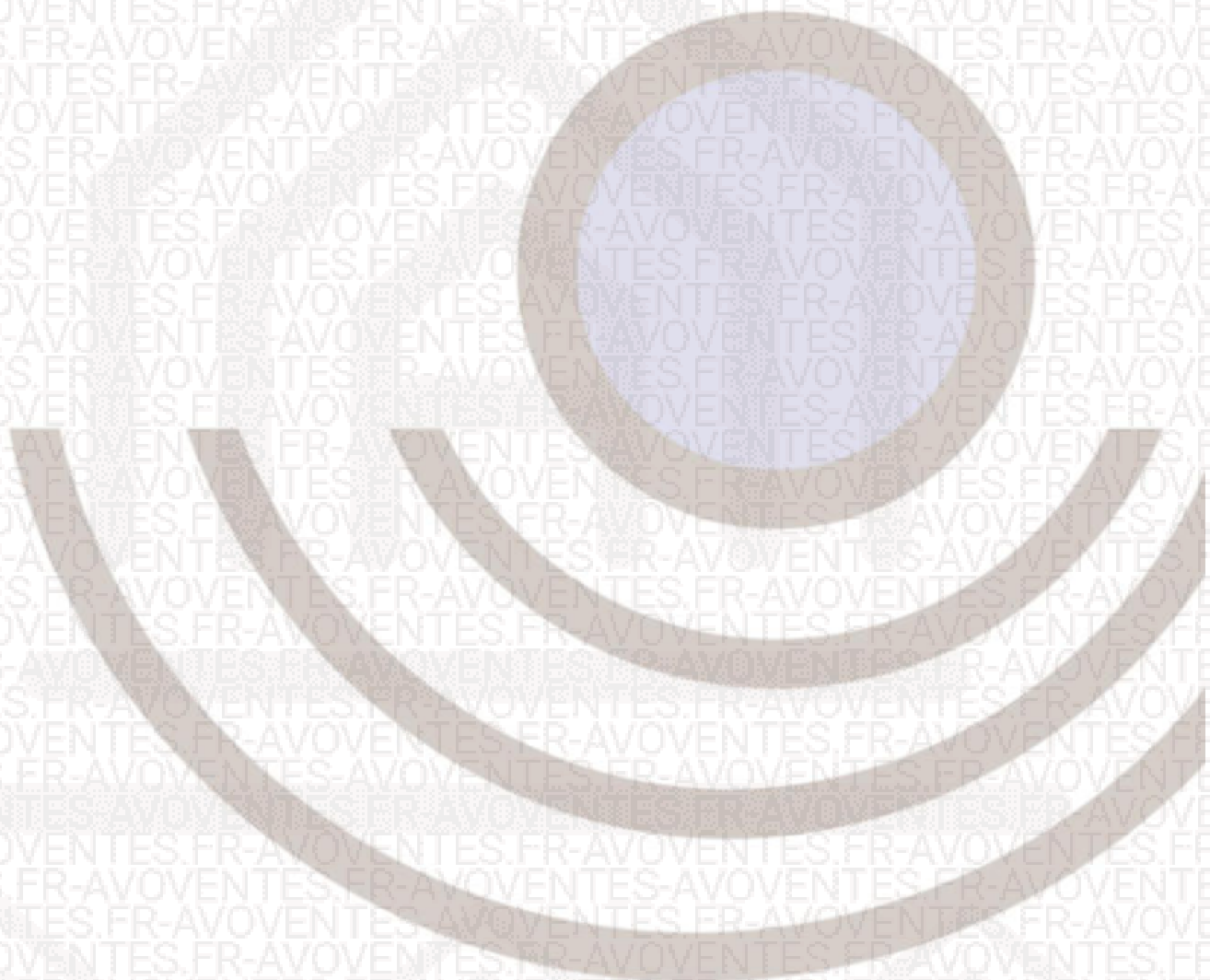


PROCES-VERBAL DE CONSTAT



de SOULARD FOURNOUX

COMMISSAIRE DE JUSTICE

AD LITEM

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE ONZE AOÛT

A LA DEMANDE DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocat :

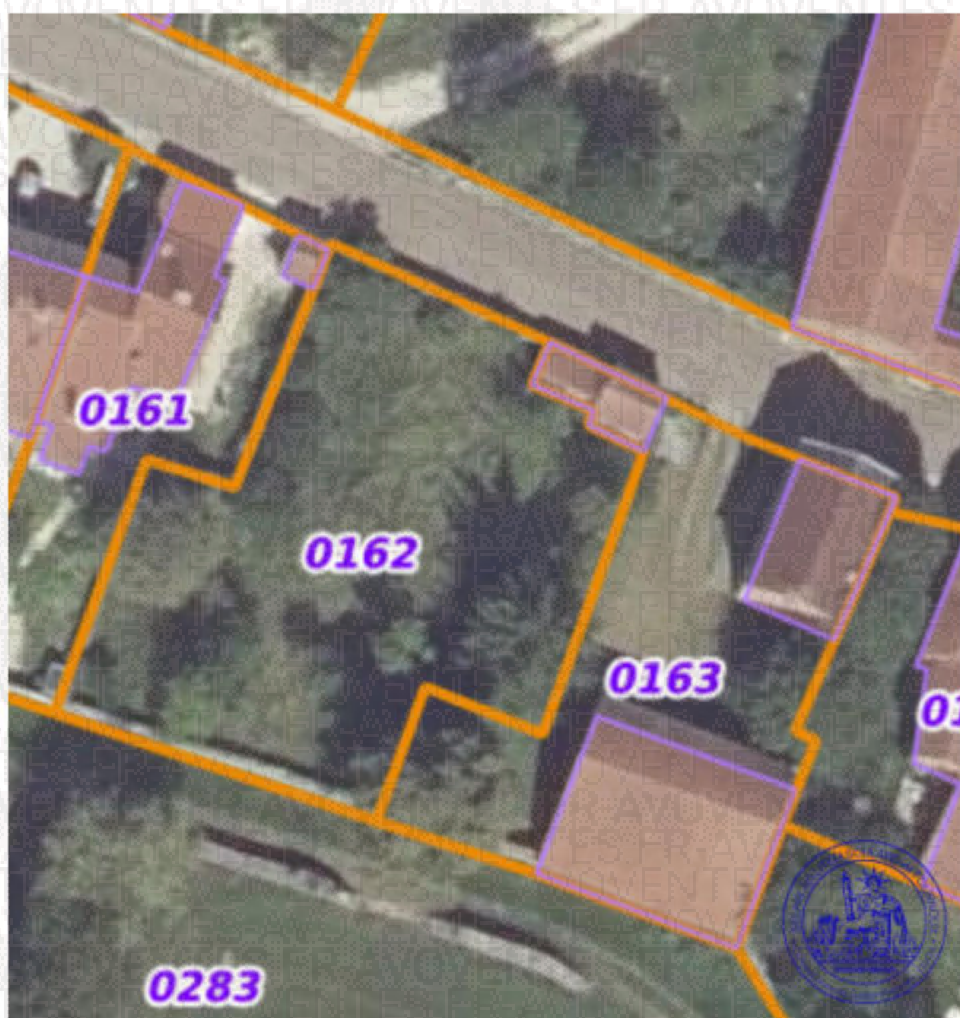
Société d'exercice LANCELIN ET LAMBERT, (21000) DIJON, 4 rue Docteur Maret.

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 :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Dijon le 17 novembre 2025, lequel me commet à l'effet de dresser le procès-verbal de description d'un ensemble immobilier 10 Grande Rue à BISSEY-LA-COTE, cadastré section S n°162 et S n°163.

Me suis transporté sur les parcelles dont il s'agit à l'effet d'en dresser le procès verbal de description.

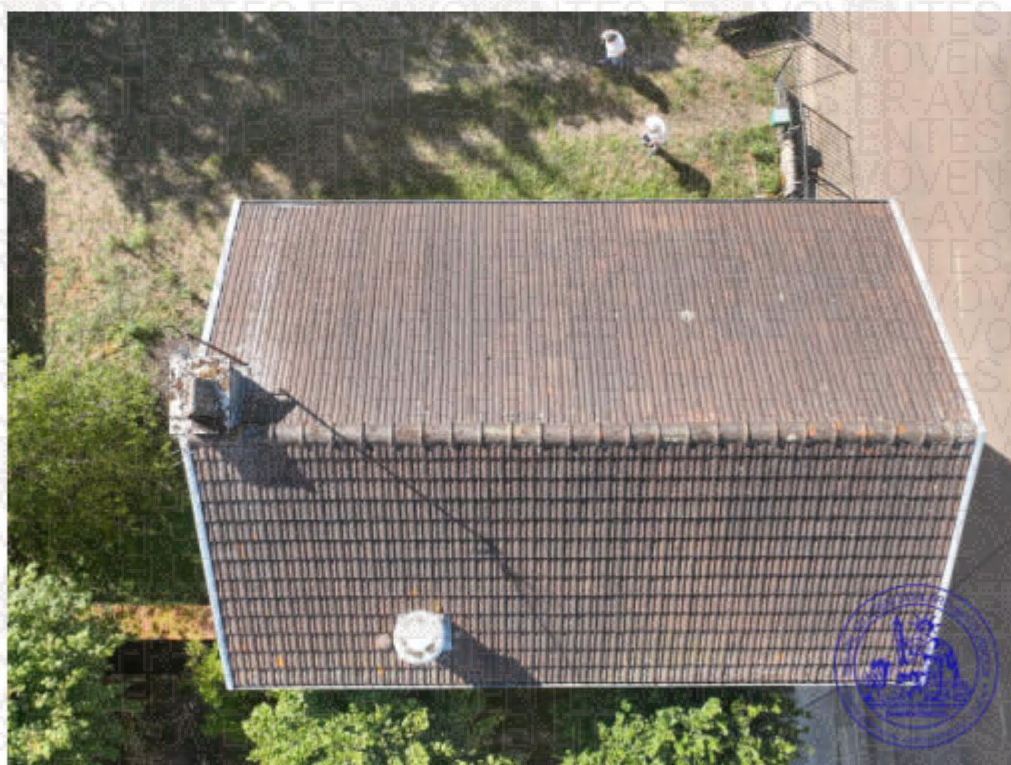


VUES AERIENNES



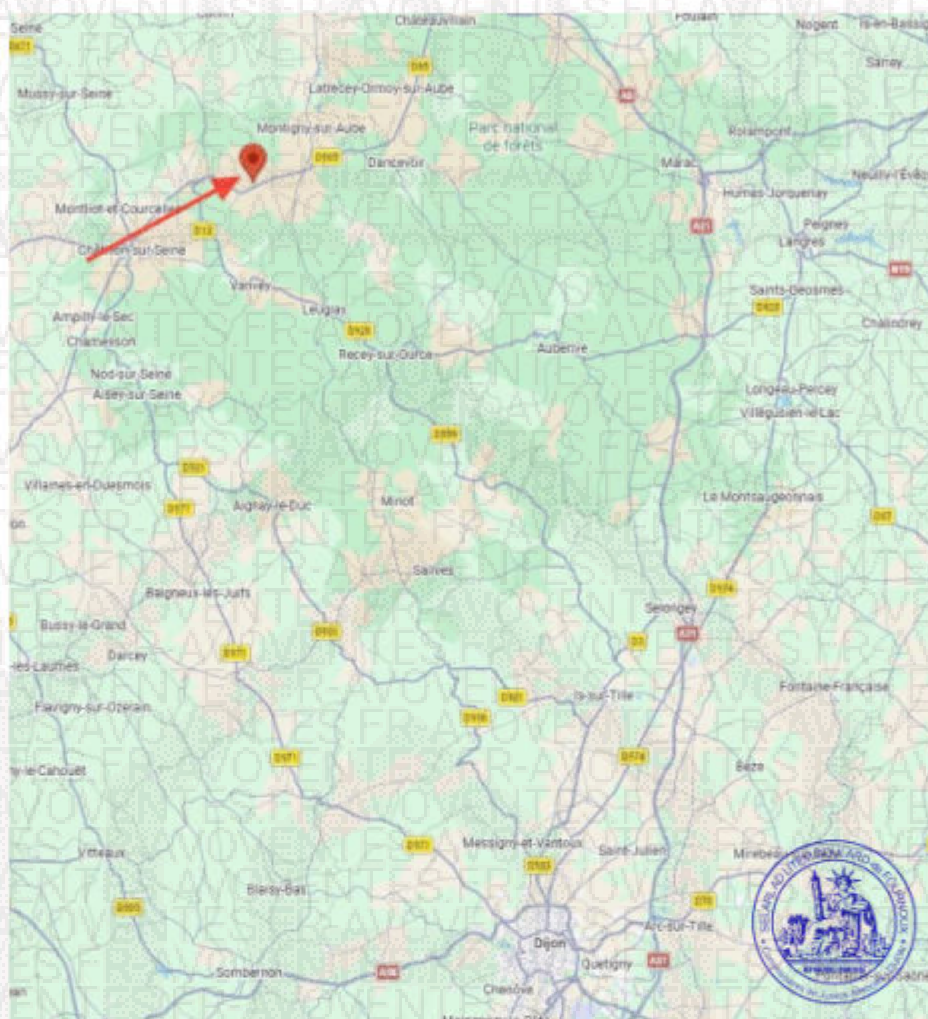


TOITS





LOCALISATION



Localisation et axes routiers

- **Dijon** : 95 km (1 h 15 min via D971).
- **Châtillon-sur-Seine** : 15 km (15 min).
- **Accès A31 (sortie 6 - Langres Sud)** : 45 km (40 min).
- **Gare TGV Montbard** : 45 km (40 min) – liaison Paris-Gare de Lyon en 1 h 05 min.

Commerces et services à proximité

- **Bissey-la-Côte** : aucun commerce dans le village.
- **Sainte-Colombe-sur-Seine (10 km - 10 min)** : premiers commerces de proximité, boulangerie.
- **Châtillon-sur-Seine (15 km - 15 min)** : supermarchés, zone commerciale, pharmacies, pôle médical, écoles, collège et lycée.

INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- **Composition**

Les deux parcelles sont contiguës. Elles se composent d'un terrain avec un vaste verger.

Édifiée sur ce terrain, il y a une maison d'habitation ancienne, élevée d'un rez-de-chaussée et de deux étages. L'ensemble a fait l'objet de différents éléments de rénovation, est dans l'ensemble sain et intègre, étant relevé que le niveau R+2 est à finir et que les autres niveaux nécessitent un rafraîchissement général.

Il y a un deuxième bâtiment qui est un four à pain ancien qui se prolonge d'une remise.

Au fond se trouve édifié un autre vaste bâtiment en usage de grange et de grenier avec une cave en dessous.

- Année de construction

Maison de village ancienne.

- **Conditions d'occupation**

L'immeuble est inoccupé.

- **Conditions de visite**

Après qu'un rendez-vous ait été convenu avec lui, est présent et me fait visiter l'ensemble de l'immeuble, m'en assurant au surplus une présentation exhaustive.

- **Chauffage**

Système électrique.

- **Production d'eau chaude**

Cumulus

- **Assainissement et réseaux**

Par fosse septique d'après les déclarations qui me sont faites.

- **Huisseries**

Pour la partie cuisine, deux fenêtres en bois.

Pour le reste, des structures en PVC.

- **Orientation**

La façade avant de la maison donne côté Ouest.

- **Superficies**

Un rapport de superficie sera réalisé par le cabinet Roussel, désigné à cet effet.

La contenance totale du terrain au cadastre est de 1550 m²

EXTERIEUR

JARDIN

L'immeuble se compose d'un vaste terrain en verger.

Il est séparé de la rue par un mur en pierre sèche jointoyée.





Le terrain est également séparé de la rue par un muret relevé d'une grille et ouvert d'un portail et d'un portique.

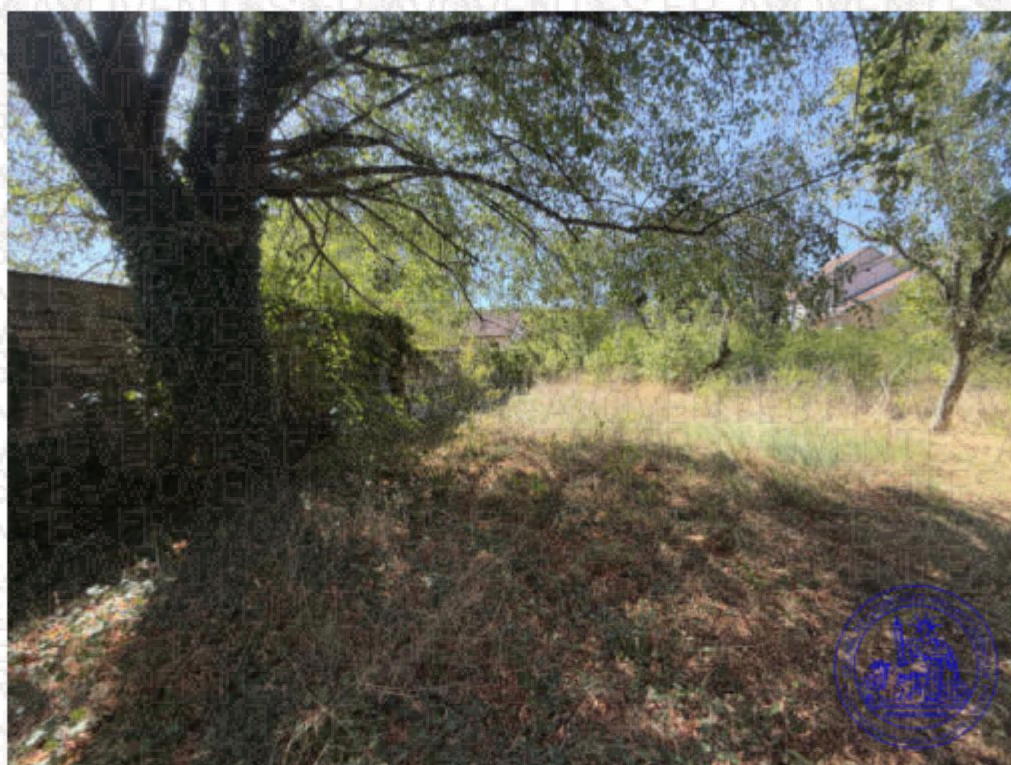


Cet ensemble donne sur une vaste cour desservant la dépendance, l'habitation et la grange. L'ensemble est en friche et n'est plus entretenu.





La partie verger est intégralement close de murs en pierre.



MAISON

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades en pierre sont d'un bon aspect général.

Les toitures à deux pans en tuiles mécaniques sont en bon état.





REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE

Accès :

Porte bois, oculus en verre dépoli, barre anti intrusion, bloc serrure. Ensemble quelque peu usagé.

Sol :

Carrelage dans les teintes pain grillé, sans désordre.

Plinthes :

Faïence, sans désordre.

Murs :

Revêtement dans son jus, sans gros désordre structurel.

Plafond :

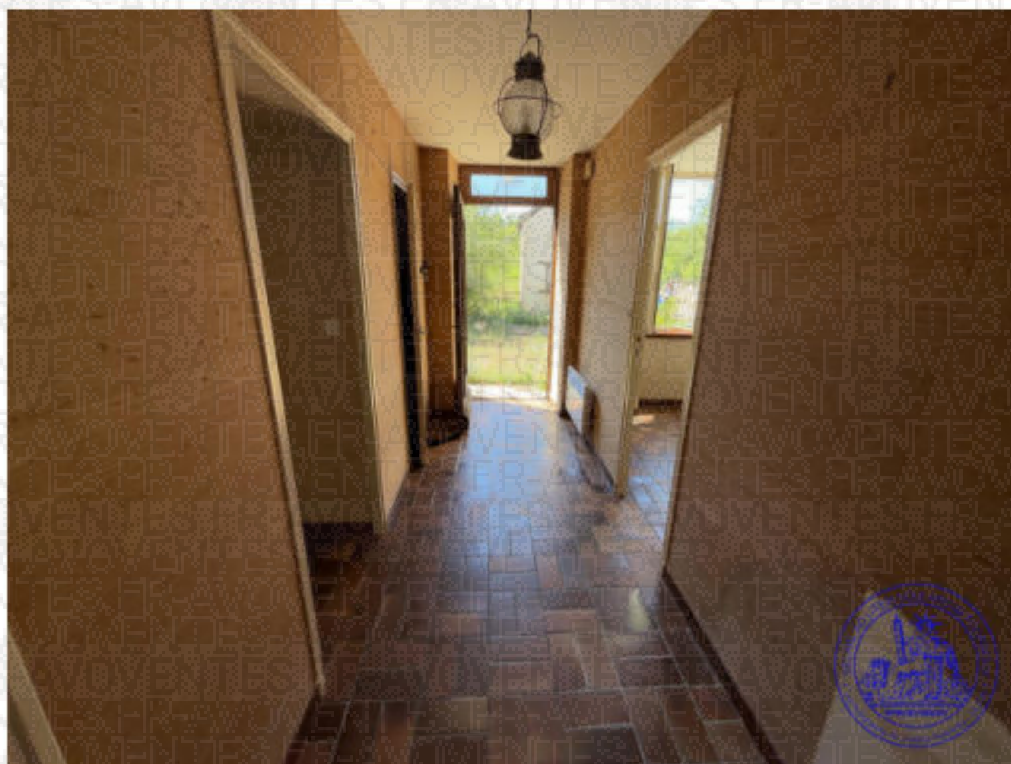
En peinture, état d'usage.

Equipements :

Eléments d'installation électrique.

Chauffage :

Un convecteur électrique.



CUISINE

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, bon état.

Sol :

Carrelage dans les teintes pain grillé, dans la continuité de l'entrée.

Plinthes :

Faïence assortie au sol.

Murs :

Papier peint. Bon état général, sans désordre structurel.

Plafond :

Papier peint, bon état.

Éclairage :

Côté rue, fenêtre structure bois, deux vantaux, double vitrage, en état.

Côté jardin, fenêtre similaire à deux vantaux, double vitrage, en état.

Équipements :

Il y a un mobilier de cuisine immobilisé par destination. Il s'agit d'une structure en bois massif comprenant : ensemble de placards bas, évier faïence à deux bacs deux égouttoirs, plaque de cuisson trois feux gaz un feu électrique, crédence faïence de bonne facture entre les éléments bas et les éléments hauts, ensemble de placards suspendus avec hotte électrique intégrée, colonne comportant porte de placard, tiroir et four de marque De Dietrich.

Ailleurs, éléments d'installation électrique.

Chauffage :

Un radiateur électrique.





BUREAU

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, bloc serrure avec clé, état d'usage.

Sol :

Béton, étant relevé un phénomène de craquellement au droit du placard.

Plinthes :

Bois, bon état.

Murs :

Papier peint à rayures, bon état.

Plafond :

Peinture blanche, bon état.

Éclairage :

Fenêtre en œil de bœuf, structure bois à simple vitrage, barre anti-intrusion à l'extérieur, légèrement fragile.

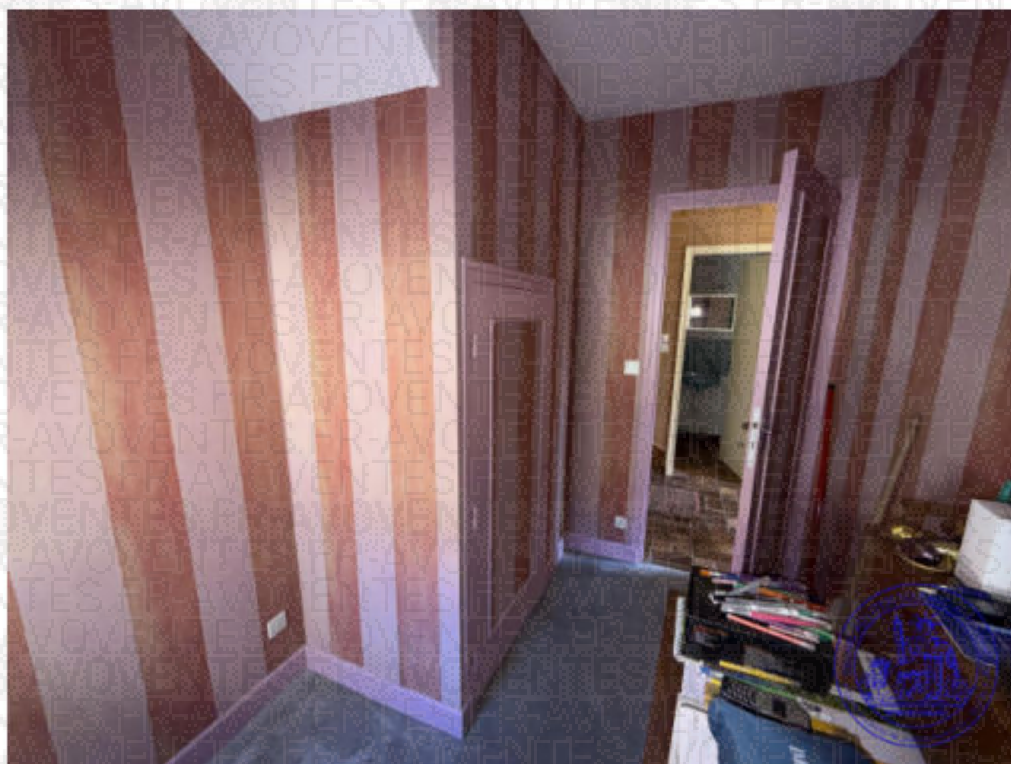
Équipements :

Éléments d'installation électrique.

Arrivée de télécom.

Placard à deux portes sous la fenêtre.

Placard aménagé sous l'escalier avec accès par une porte à serrure et clé. Dans le placard sous l'escalier, cumulus et tableau de disjoncteur.





CABINET DE TOILETTES

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou.

Sol :

Carrelage dans les teintes pain grillé.

Plinthes :

Faïence.

Murs :

Papier peint vinylé. Très léger décolllement de la frise par endroits, mais ensemble intègre.

Plafond :

En peinture, bon état.

Équipements :

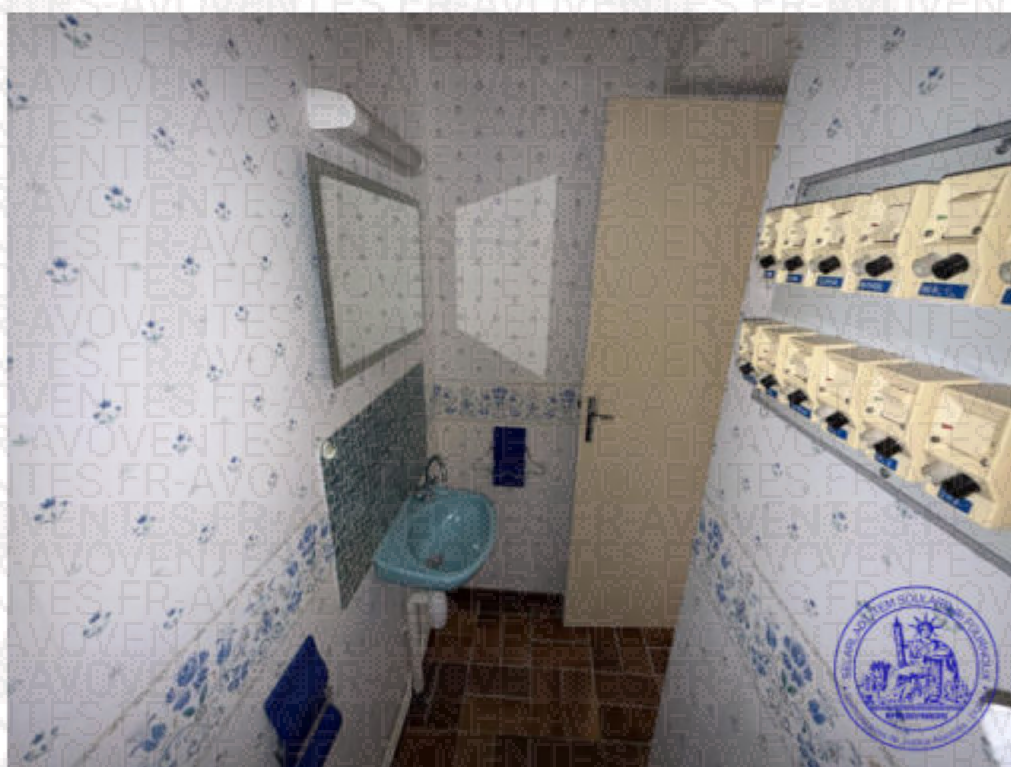
Siège d'intimité avec système de chasse réservoir.

Sur un panneau, ensemble de plombs.

Lave-mains à robinetterie mélangeur

Glace murale, réglette électrique.

Autres accessoires sanitaires.





SALON

Accès :

Depuis l'entrée, porte isolane, poignées, plaques de propreté, bon état.

Sol :

Dans la continuité des autres volumes, carrelage teinte pain brûlé, intègre.

Plinthes :

Faïence.

Murs :

Papier japonais, bon état général.

Plafond :

Peinture blanche, en état.

Éclairage :

Côté jardin, fenêtre structure PVC à deux vantaux, double vitrage, volets extérieurs en bois.

Côté arrière, fenêtre châssis PVC, deux vantaux, double vitrage, volets extérieurs en bois.

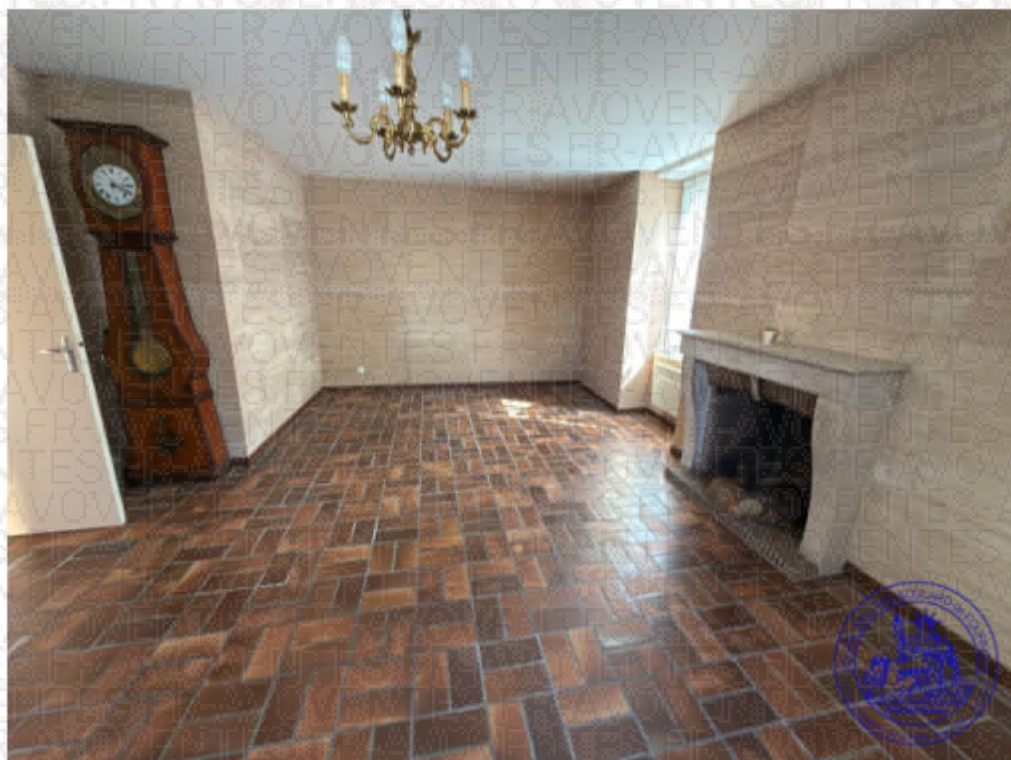
Équipements :

Cheminée fonctionnelle d'après les déclarations qui me sont faites.

Éléments d'installation électrique.

Chauffage :

Deux convecteurs électriques.





PLACARD DANS L'ENTREE

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté.

Sol :

Carrelage en continuité.

Plinthes :

Faïence.

Murs et plafond :

Papier peint légèrement défraîchi mais en état.

Equipements :

Un rayon, une tringle de penderie.



PREMIER ETAGE

ESCALIER

Structure :

Escalier suspendu en bois, en forme de L.

Plinthes :

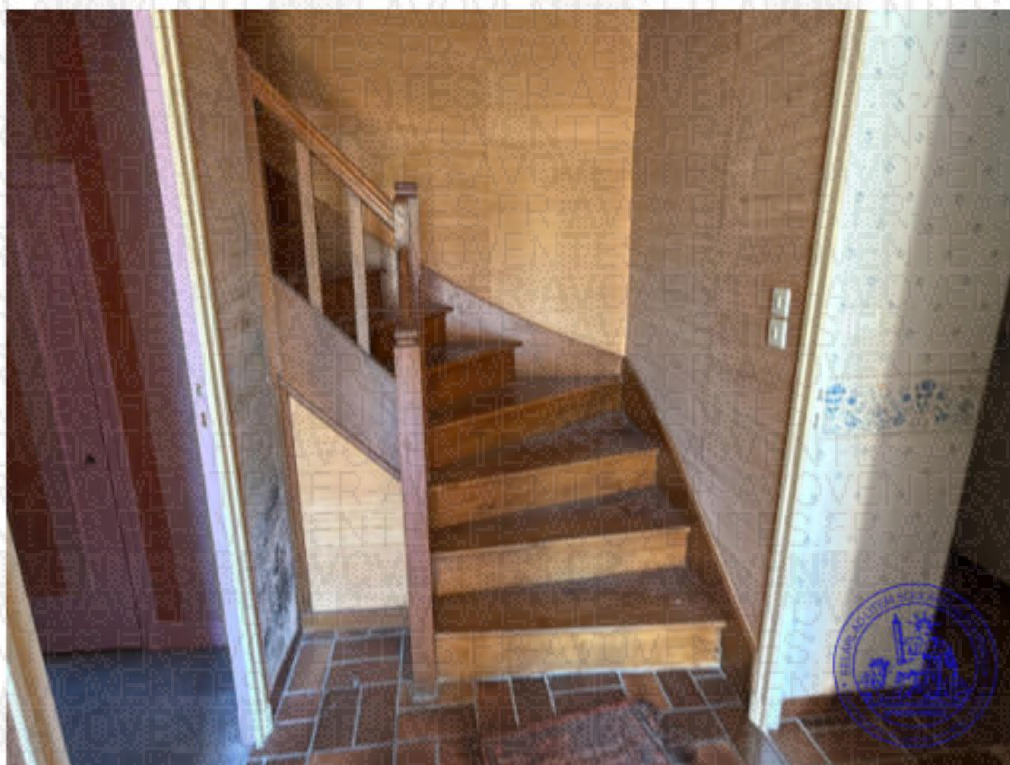
Bois.

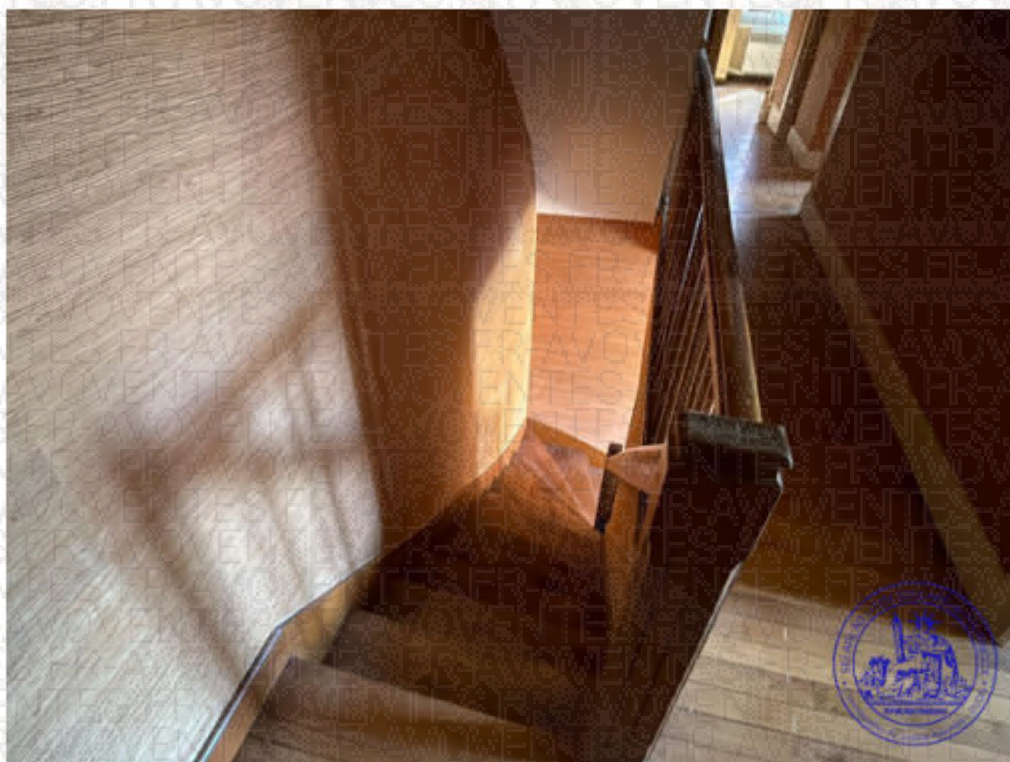
Murs :

Papier peint japonais, bon état général.

Plafond :

Peinture blanche, en état.





PALIER

Sol :

Parquet massif vitrifié.

Plinthes :

Bois, teinte naturelle au-dessus de l'escalier, peinture blanche pour le reste.

Murs :

Papier peint japonais, en bon état général.

Plafond :

Toile de verre peinte en blanc n'affichant aucun désordre.

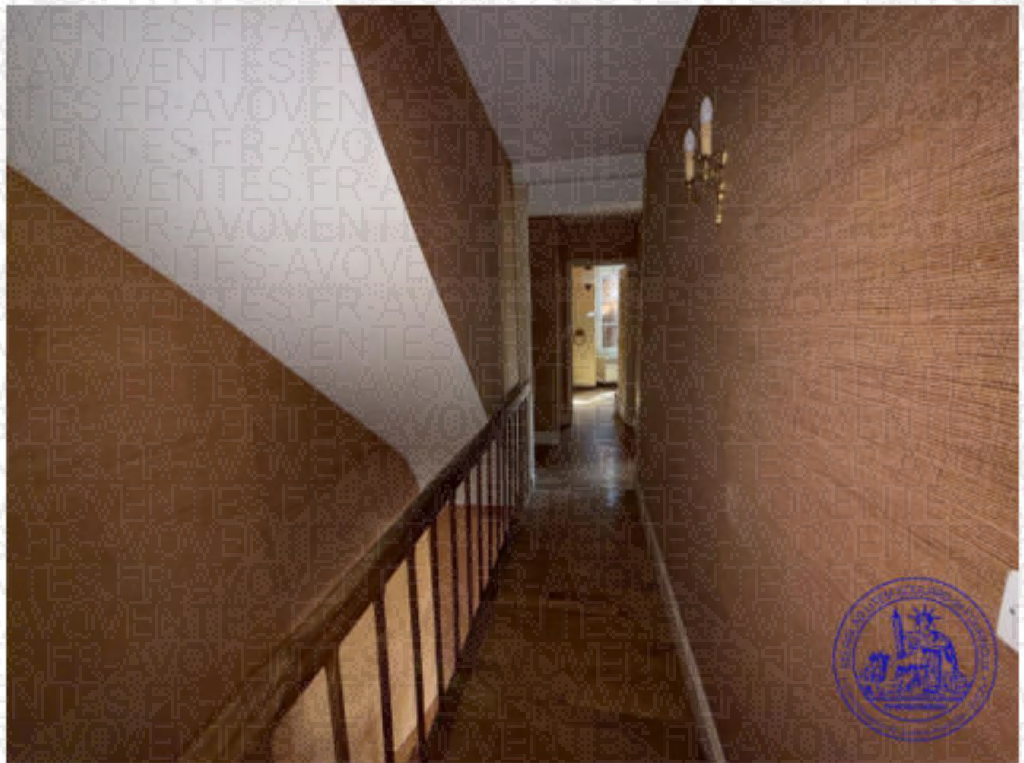
Équipements :

Différents éléments d'installation électrique et notamment des appliques.

Chauffage :

Un radiateur électrique.







CHAMBRE 1

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, serrure avec clé, baguette d'ornement, pièce de papier peint de part et d'autre, imposte fixe au-dessus avec trois vitres transparentes. Le tout est intègre et en état.

Sol :

Parquet massif en chêne vitrifié, n'affichant aucun désordre structurel.

Plinthes :

En bois.

Murs :

Papier peint de différentes teintes, quelque peu défraîchi et terni.

Plafond :

Peinture blanche, en état.

Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, barre garde-corps et volets en bois.

Équipements :

Éléments d'installation électrique avec prises et un plafonnier.

Chauffage :

Un convecteur électrique.



CHAMBRE 2

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, baguette d'ornement, pièce de papier peint de part et d'autre, serrure avec clé, le tout intègre et en état.

Sol :

Parquet massif en chêne vitrifié.

Plinthes :

En bois, peintes en blanc, bon état.

Murs :

Papier peint à différents motifs, état d'usage.

Plafond :

Peinture blanche. Quelques microfissurations sont visibles mais l'ensemble est en état.

Éclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, barre de garde-corps et volets extérieurs en bois.

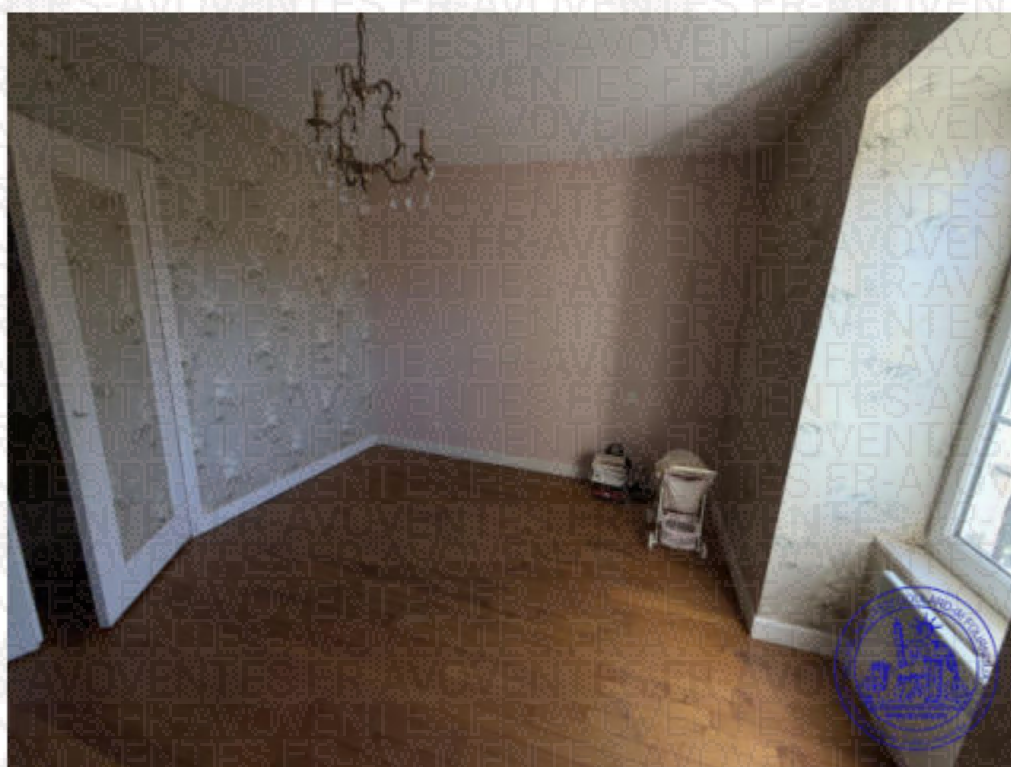
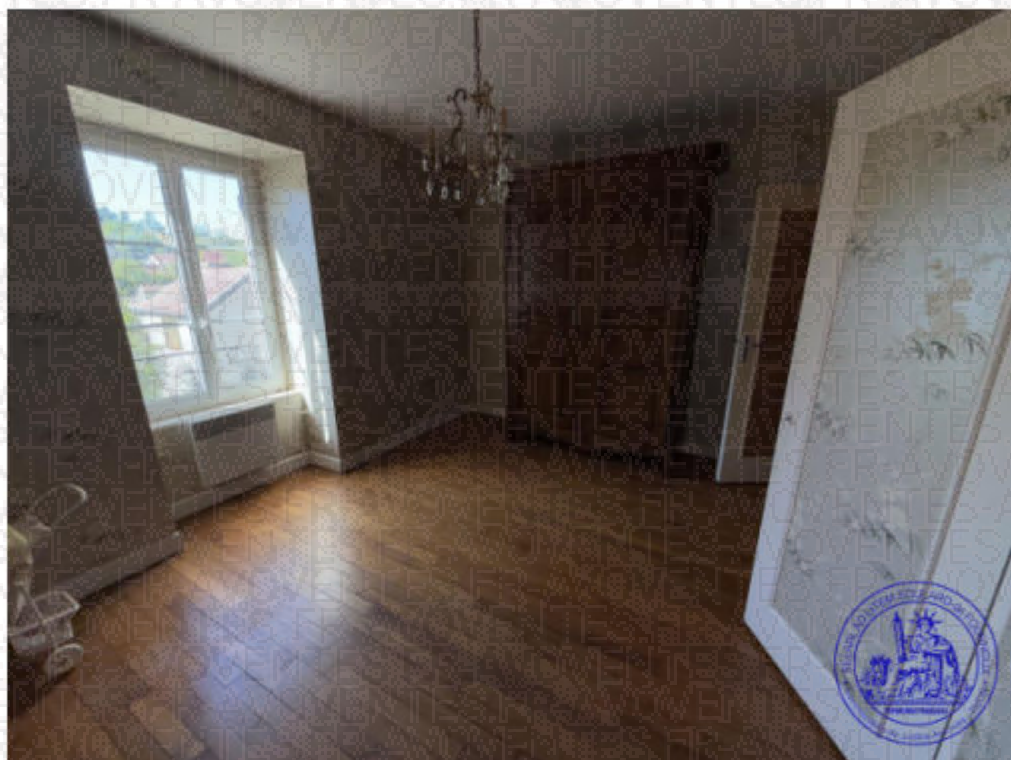
Équipements :

Placard intégré dans la cloison avec accès par deux portes. Il y a des aménagements à l'intérieur.

Éléments d'installation électrique avec prises et un plafonnier.

Chauffage :

Un convecteur électrique.



SALLE DE BAINS

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, baguette d'ornement, pièce de papier peint de part et d'autre, en état.

Sol :

Parquet massif, en état.

Plinthes :

Faïence.

Murs :

A mi-hauteur, carreaux de faïence.

Pour le reste, papier peint.

Ensemble état d'usage.

Plafond :

Peinture blanche, état d'usage.

Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, volets extérieurs en bois.

Équipements :

Baignoire structure émaillée avec robinetterie et trappe de visite.

Lavabo maculé d'un matériau blanc. Il est doté d'une robinetterie mélangeur.

Bidet à robinetterie mélangeur.

Autres accessoires sanitaires.

Éléments d'installation électrique.

Grille de ventilation.

Chauffage :

Un convecteur électrique.



CABINET DE TOILETTES

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, baguette d'ornement de part et d'autre, fermeture par verrou, état d'usage.

Sol :

Parquet massif, dans la continuité des autres volumes, en bon état.

Plinthes :

Bois, bon état.

Murs et plafond :

Recouverts du même papier peint. L'ensemble est propre et intègre.

Equipements :

Siège d'intimité avec système de chasse réservoir.

Autres éléments d'accessoires sanitaires.

Installation électrique avec notamment une applique.



DEUXIEME ETAGE

ESCALIER

Structure :

Une porte isoplane dessert un escalier suspendu en bois.

Murs :

Revêtement brut.





PALIER

Sol :

Panneaux de bois compressés vissés.

Plinthes :

Bois.

Murs :

Plâtre.

Mansarde :

Plâtre.

Equipements :

Des éléments d'installation électrique.





PLACARD

Accès :

Porte isoplane brute avec poignées et plaques de propreté.

Sol :

Panneaux de bois compressés vissés.

Murs, plafond, mansarde :

Doublage en placo plâtre. Quelques perforations sont visibles.

L'ensemble est à aménager.



CHAMBRE 3

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, baguette d'ornement et pièce de papier peint sur la face interne, ensemble en état.

Sol :

Plaques de bois compressées vissées.

Plinthes :

Bois, en état.

Murs :

Papier peint à motif floral, n'affichant aucun désordre.

Plafond et mansarde :

Papier peint n'affichant également aucun désordre.

Éclairage :

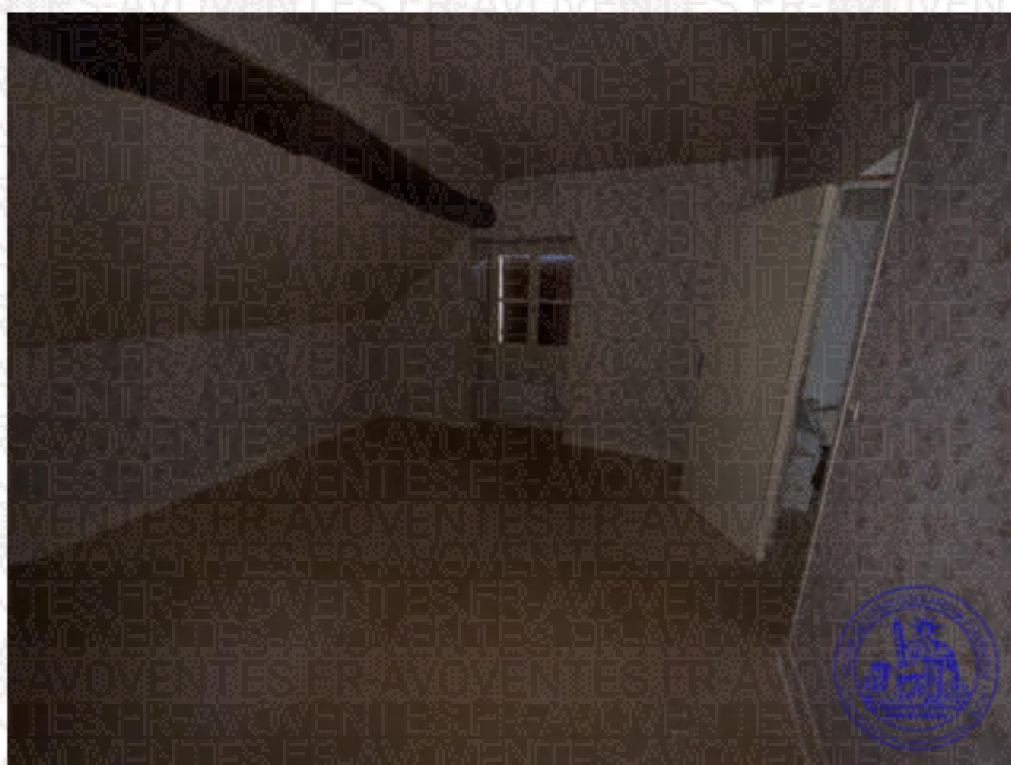
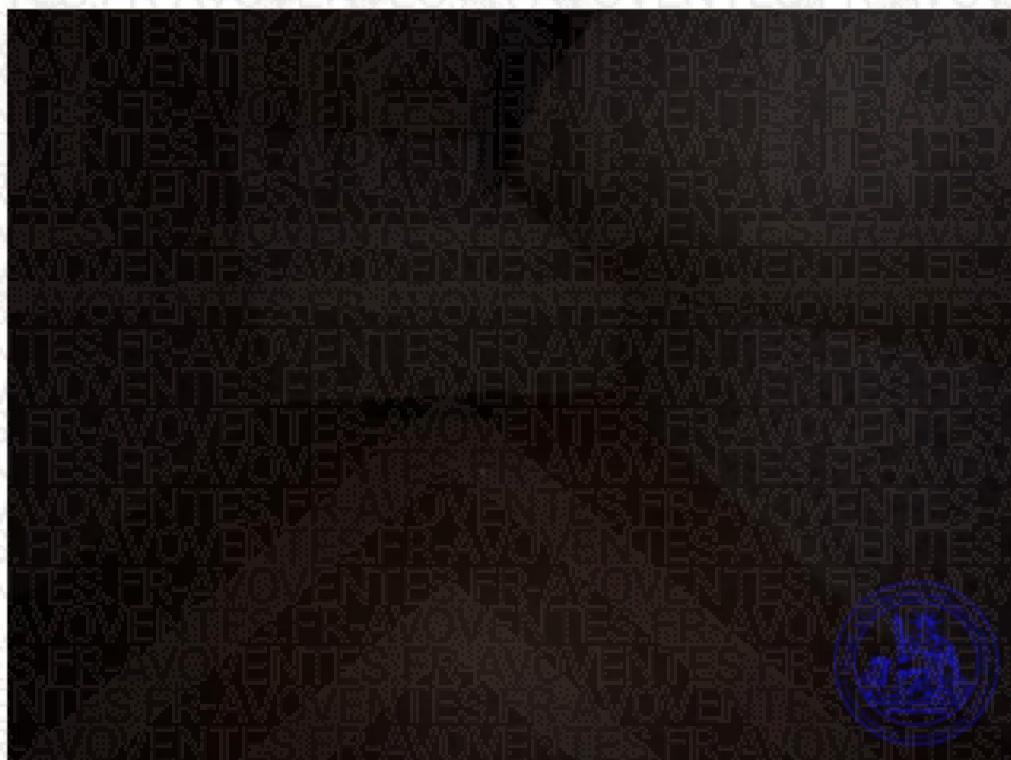
Fenêtre structure bois à deux vantaux, double vitrage, volets extérieurs en bois.

Équipements :

Éléments d'installation électrique avec notamment un plafonnier.

Chauffage :

Un radiateur électrique.



CHAMBRE 4

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou, en état.

Sol :

Panneaux de bois compressés vissés, en état.

Plinthes :

Bois, en état.

Murs :

Ensemble en placoplâtre, peint en blanc. Il est relevé un phénomène de fissuration de panneaux de placo côté couloir.

Plafond, mansarde :

Doublage en placoplâtre peint en blanc. Deux petites fissurations au-dessus de la poutre.

Éclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, volets extérieurs en bois.

Equipements :

Éléments d'installation électrique.

Chauffage :

Un radiateur électrique.



PIECE D'EAU A AMENAGER

Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté, fermeture par verrou, revêtement brut.

Sol :

Panneaux de bois compressés vissés.

Plinthes :

Bois.

Murs, plafond et mansarde :

Doublage en plâtre et placo-plâtre. Une lézarde est visible dans un angle.

Il est relevé, au niveau de la niche comportant la fenêtre, des marques d'écoulement ou d'infiltration d'eau.

Eclairage :

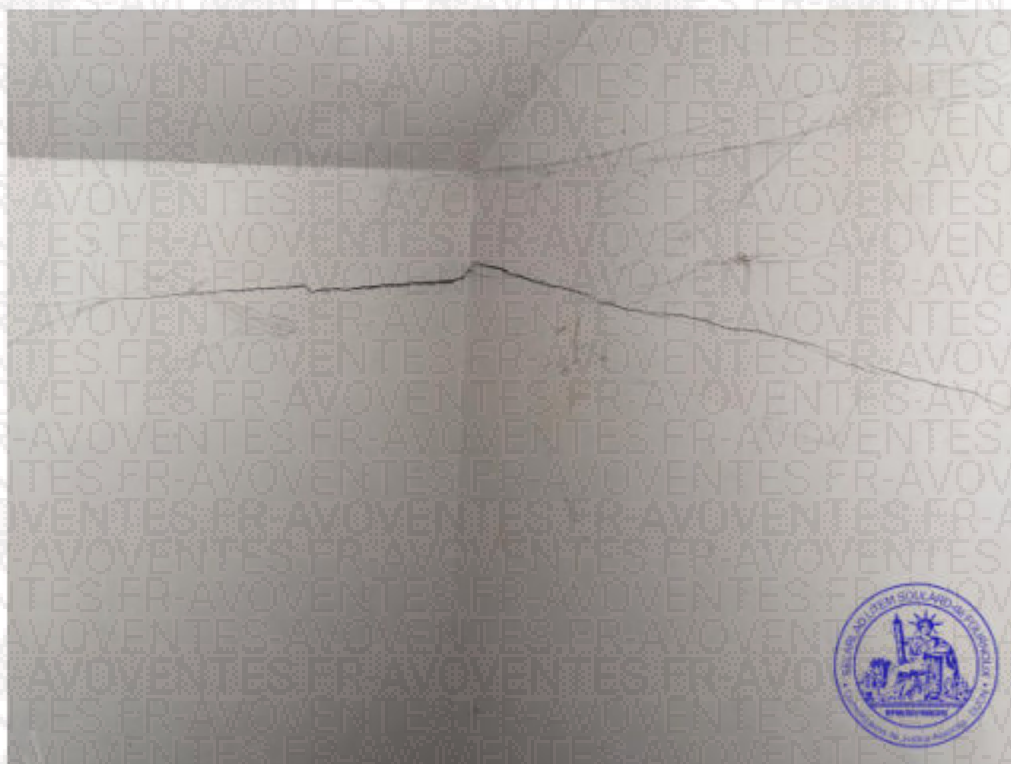
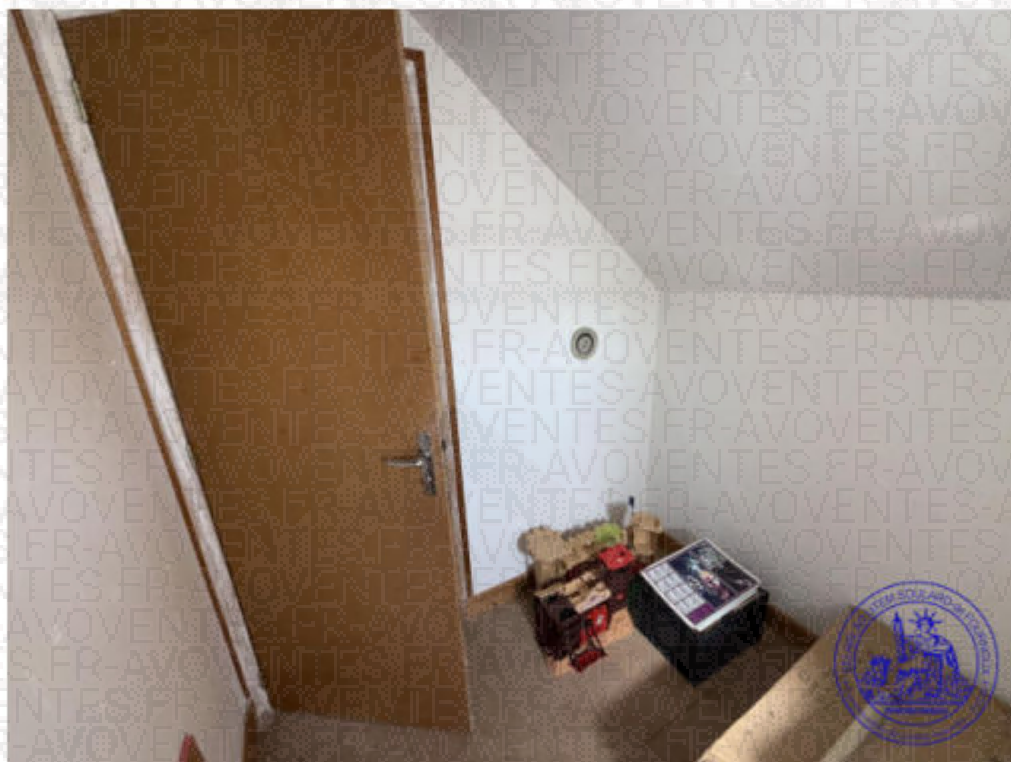
Fenêtre structure bois, un vantail, double vitrage, laquelle est affectée par des taches.

Équipements :

Une arrivée électrique.

Une grille de ventilation.





CABINET DE TOILETTES

Accès :

Porte isoplane brute, dépourvue de poignée.

Sol :

Panneaux de bois compressés.

Plinthes :

Bois.

Murs, plafond, mansarde :

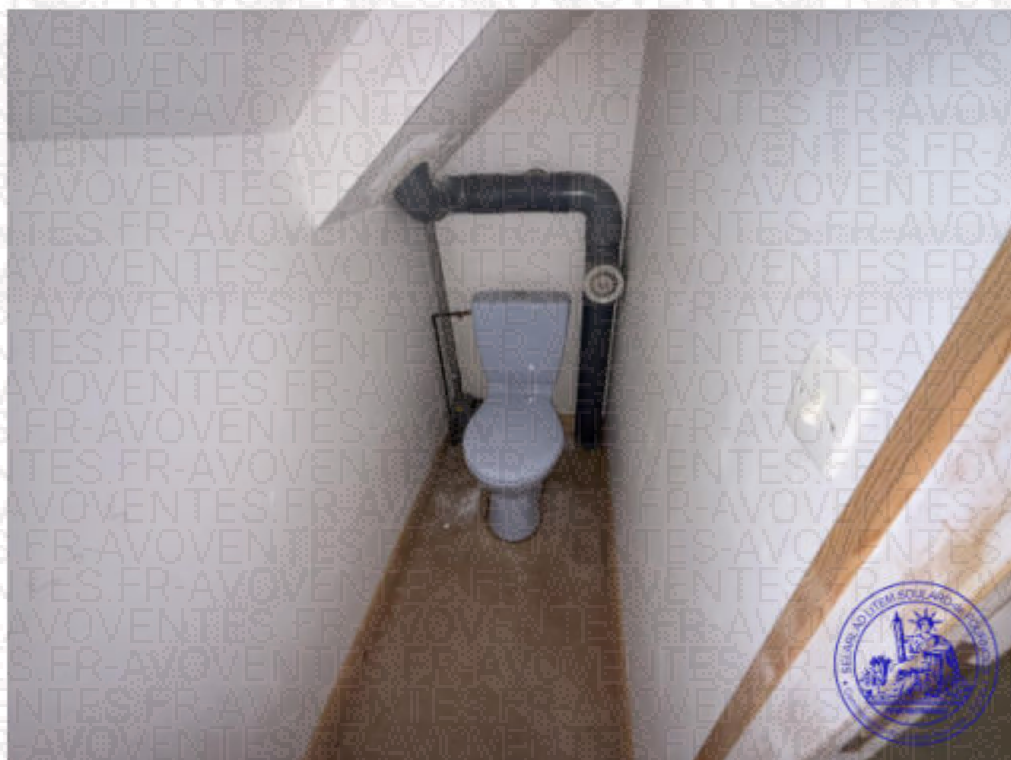
Placo plâtre et plâtre en peinture blanche. Des phénomènes de fissuration sont visibles.

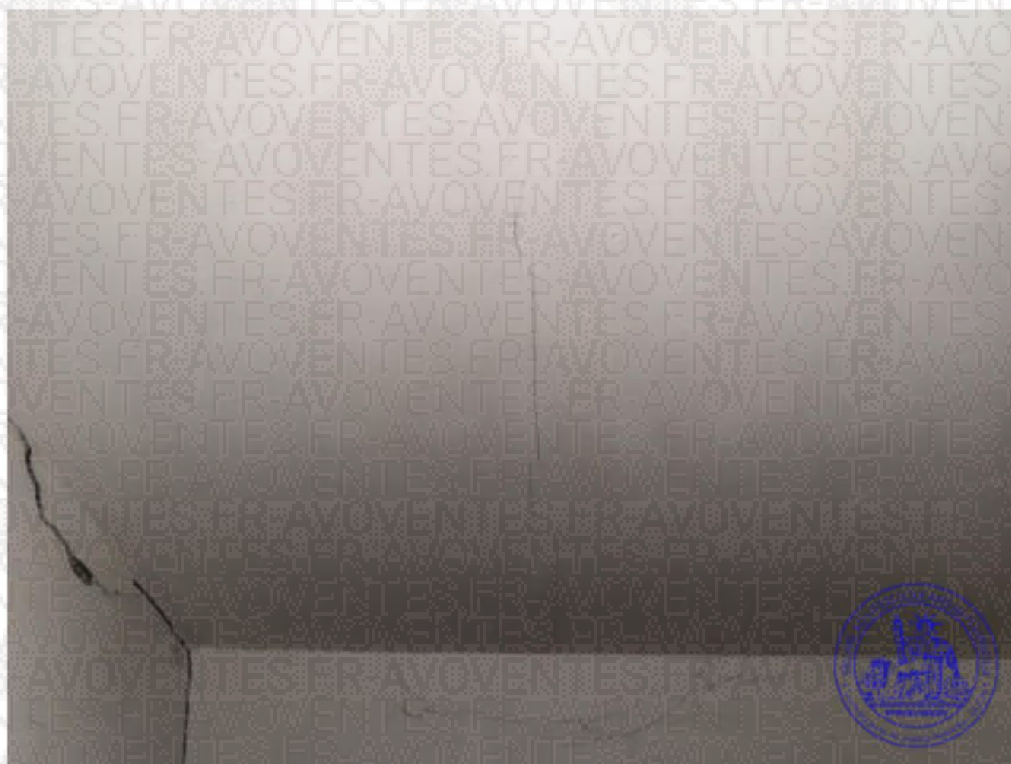
Équipements :

Siège d'intimité avec réservoir.

Passage d'un conduit en PVC.





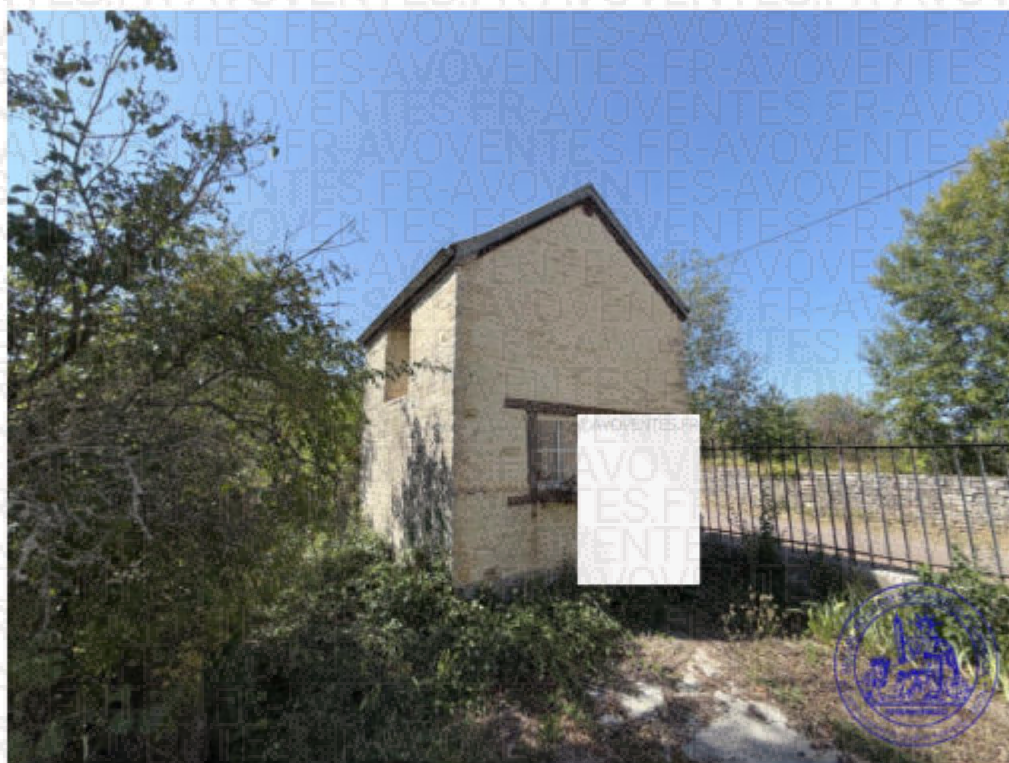


FOUR A PAIN

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Les façades sont en pierre de taille, jointoyée sablée.

Il est relevé des lézardes qui apparaissent au-dessus de la porte et à gauche d'une fenêtre.





INTERIEUR

Sol :

Béton strié.

Murs :

Enduit et pierre.

Plafond :

Frisette.

Eclairage :

Une fenêtre structure PVC en double vitrage.

Une fenêtre structure bois ancienne.

Equipements:

Un four à pain.

Une arrivée d'eau.

Eléments d'installation électrique.





REMISE A LA SUITE

La porte d'accès est condamnée par la végétation.



GRANGE

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Il s'agit d'une structure en pierre avec de l'enduit.

La toiture en tuiles mécaniques marque un léger affaissement côté jardin.





LOCAL ACCES CAVE

Accès :

Porte en plancher.

Sol :

Béton strié.

Murs :

Enduit, dans leur jus.

Plafond :

Frisette.

Eclairage :

Châssis fixe avec simple vitrage.

Equipements :

Eléments d'installation électrique.





CAVE

Nonobstant la détention de la clé, nous ne parvenons à en ouvrir la porte.

GRANGE

Celle-ci est fermée à clé.
clé.

me déclare ne pas en détenir la

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:

Code de commerce

Art R 443-3	221.36 €
Art R 444-10	9.40 €
Art A 444-29	300.60 €
Sous-total	541.36 €
TVA 20%	108.27 €
TOTAL TTC	649.63 €

Maître Thomas SOULARD
Commissaire de Justice

