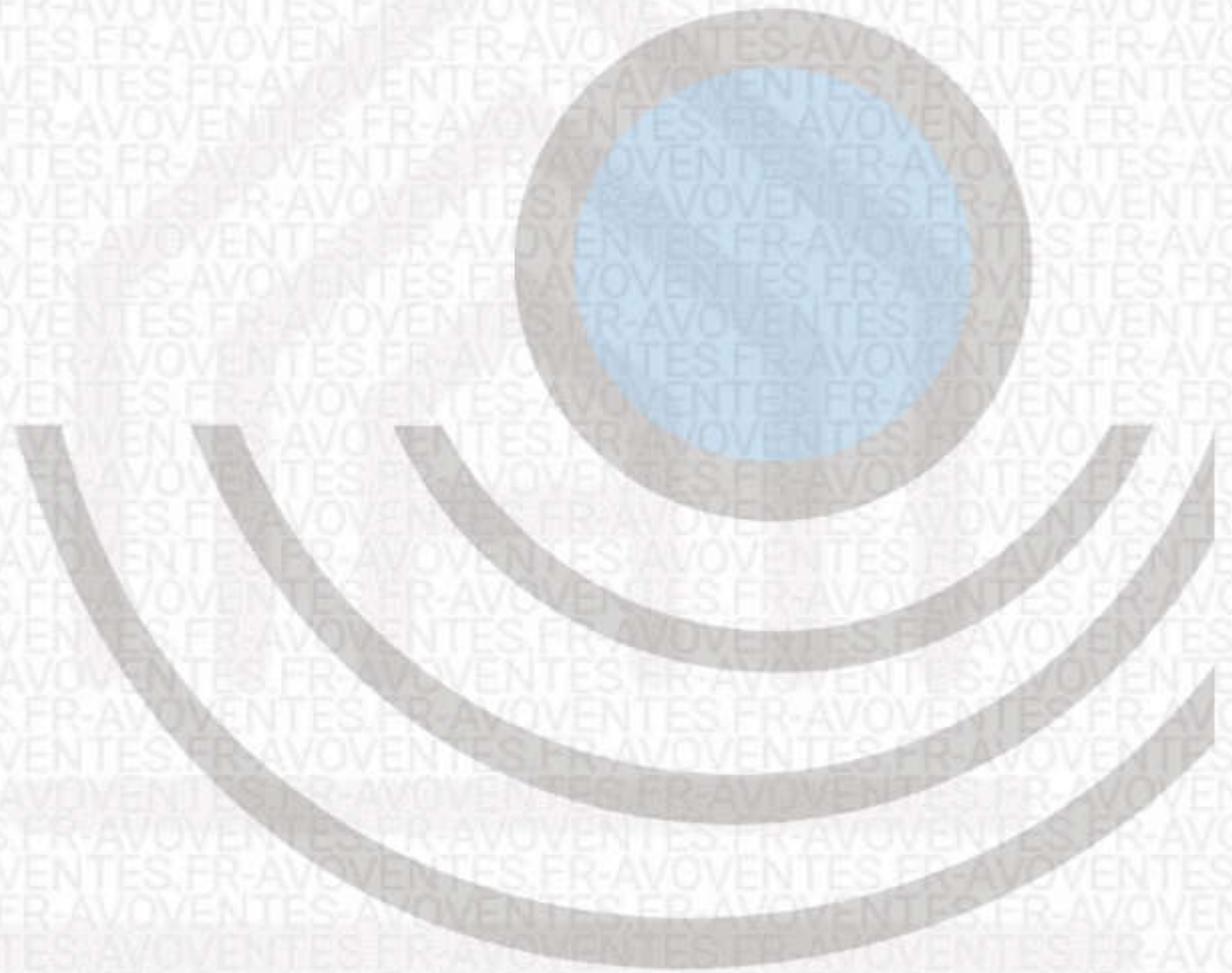


# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



# 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

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE

ET LE VINGT DEUX AOUT

À la requête de :

La SA LYONNAISE DE BANQUE, au capital de 260 840 262,00 euros, dont le siège social est 8 rue de la République 69001 LYON, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON et immatriculée au SIREN n° 954.507.976, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile chez la SCP DU PARC- MONNET, Avocat, ayant son siège social 4 Rue Jeanne Barret, 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 :

- De la copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Jean Louis LAMOUR, notaire associé au sein de la SCP LAMOUR-SERAPHIN à BEAUNE en date du 28 novembre 2005
- Et suite à commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 09 aout 2024

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

AVOVENTES

Assisté de :

AVOVENTES

Ai dressé le procès-verbal de description de, un ensemble immobilier sis **62 rue de la République, à NOLAY (21340)**, sur des parcelles cadastrées section AB n° 61, 64 et 496 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.



VUE AERIENNE (extrait Google Earth)

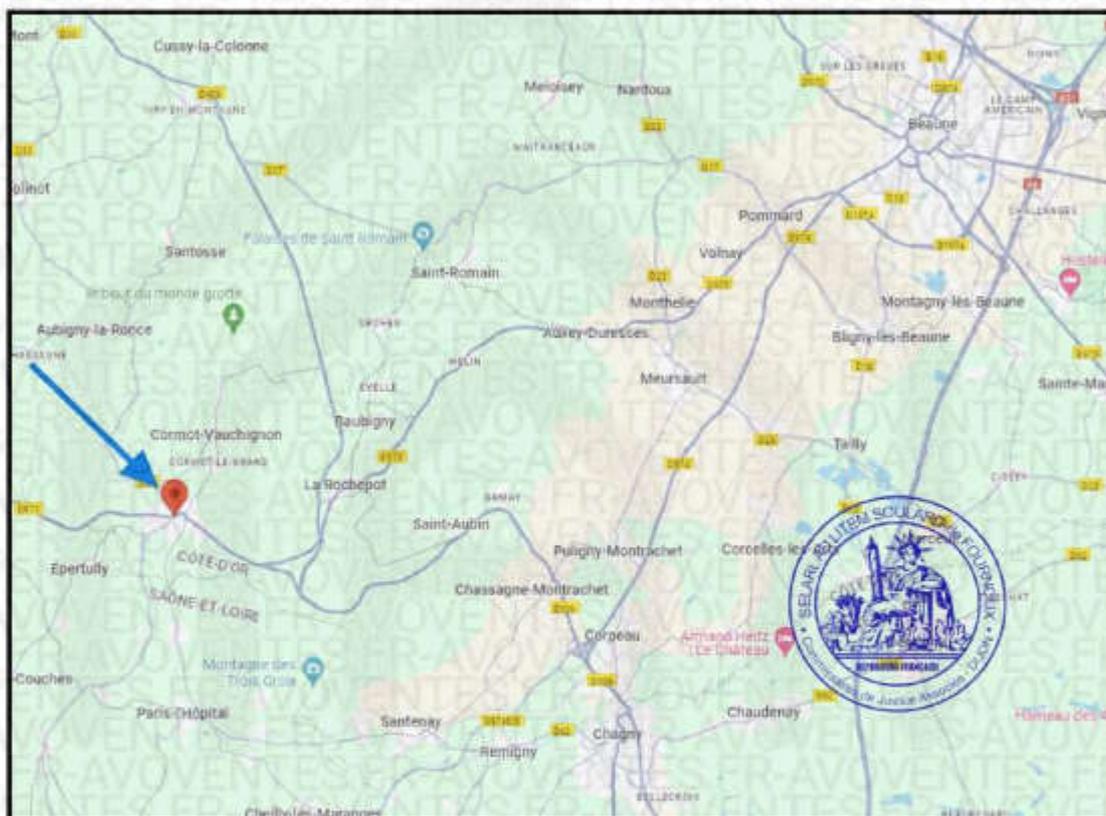


## LOCALISATION

Située dans le canton d'Arnay le Duc, la commune de Nolay comporte environ 1400 habitants. Elle bénéficie d'un attrait particulier en raison de son implantation à proximité de la cote des vins et de son patrimoine architectural.

Elle est située à 16 kilomètres de Chagny et à 21 de Beaune.

L'immeuble est situé dans le centre de la commune, sur l'axe principal.



---

## INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

---

### **- Composition :**

Une maison de ville ancienne, mitoyenne de part et d'autre, comportant des éléments du XVII<sup>ème</sup>, ayant fait l'objet de quelques éléments de rénovations. Si elle bénéficie d'un bon potentiel elle se détériore par l'usure du temps et un défaut manifeste d'entretien.

A l'arrière il y a un cour et une grande dépendance.

La parcelle 65 est un jardin accessible depuis la grange.

Les parcelles sont d'un seul tenant.

L'accès à l'arrière s'effectue depuis la rue par la cour commune cadastrée section AB n°496.

### **- Conditions de visite :**

#### 1) PREMIERE VISITE DES LIEUX

Une première visite des lieux a été réalisée le 22 mai 2024.

J'ai tenté de joindre **AVOVENTES AVOVENTES**, occupant de l'immeuble à de nombreuses reprises.

Sans retour de sa part j'ai sollicité l'assistance d'un serrurier et des personnes prévues par la loi. A notre arrivé personne ne répond à mes appels. Au moment ou le serrurier débute son intervention, **AVOVENTES** ouvre la porte et nous permet alors la visite.

#### 2) DEUXIEME VISITE DES LIEUX

J'ai de nouveau tenter d'entrer en contact avec **AVOVENTES AVOVENTES**, en vain. Deux visites domiciliaires sont restées vaines.

Le 22 aout 2044 je me suis de nouveau rendu sur place, et personne ne répond à mes appels. J'ai parcouru la parcelle AB 496. Le présent procès-verbal est rédigé en prenant en compte les informations collectées lors de la visite du 22 mai 2024, et des photographies prises à cette date.

### **- Conditions d'occupation :**

L'immeuble est occupé par **AVOVENTES AVOVENTES** qui me déclare qu'il n'existe aucune bail.

### **- Alimentation et raccordements :**

**AVOVENTES AVOVENTES** me déclare que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement.

L'immeuble est raccordé au réseaux d'alimentation en eau, électricité et télécommunications.



**- Chauffage :**

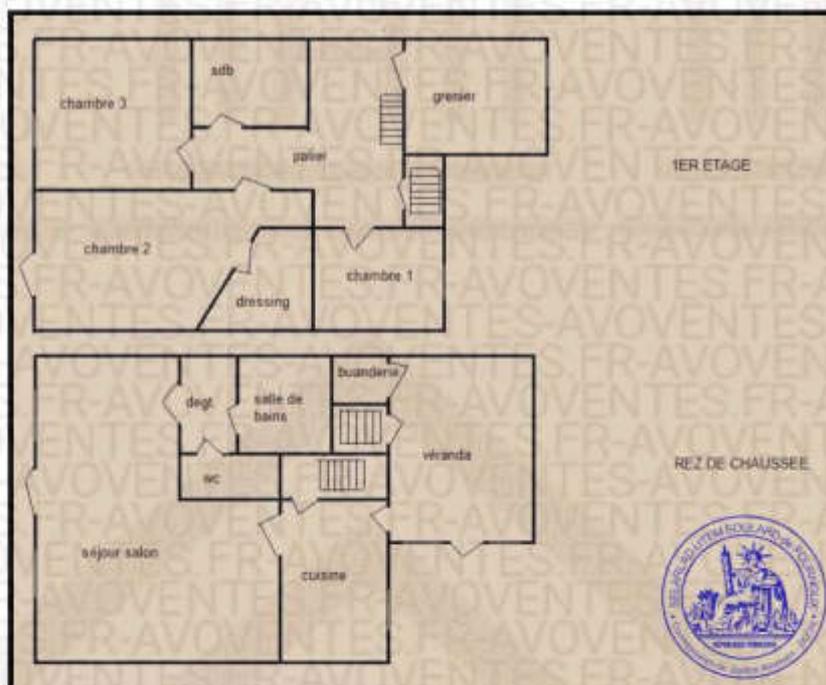
Chaudière à gaz.

**- Production d'eau chaude :**

Cumulus



- Croquis et superficies :



VOLUME	SUPERFICIE EN M2
Salon/séjour	42,74
Dégagement	1,78
Salle de bains	3,27
W,c,	1,82
Cuisine	13,41
Véranda	15,90
Buanderie	2,95
Grenier	8,70
Palier	7,81
Chambre 1	10,73
Chambre 2	20,86
Dressing	6,88
Chambre 3	13,06
Salle de bains (étage)	3,31
<b>TOTAL MAISON</b>	<b>153,22</b>
Grenier 2	8,09
Grenier 3	49,19
Cave	44,33
Auvent	41,40
Atelier	10,60
Garage	39,57
Grenier garage	40,40
<b>TOTAL DEPENDANCES</b>	<b>176,30</b>



---

## EXTERIEUR

---

### ASPECT EXTERIEUR DE L'HABITATION

La façade sur rue est défraîchie mais ne semble pas présenter de désordre structurel. A l'arrière elles sont constituées d'éléments dépareillés. Les toitures qui présentent par endroit des fragilités ont fait l'objet de réfections partielles il y a moins de 10 ans.







## COUR A L'ARRIERE

On y accède par un grand encadrement.

Le sol est en carrelage se prolongeant, devant la verrière, d'une terrasse faïencée.





## AUVENT

Le sol est une chappe de béton.

Les murs sont en pierre.

Le plafond est en charpente traditionnelle en bois, vieilles tuiles mécaniques en état d'usage.



**JARDIN - PARCELLE N°61**

Il s'agit d'un terrain en friche.

Il est clos sur tout le pourtour.

Installé sur le jardin, il y a un petit chalet en bois.





**ACCES: COUR COMMUNE CADASTREE AB 496.**

On y accède par un porche ouvert. Se développe un passage permettant la circulation des véhicules et desservant les immeubles l'entourant.







**PIECE DE VIE :**

- Accès :

Depuis la rue, porte structure PVC, serrure multipoints, fortement jaunie et encrassée au niveau de la face interne.

- Sol :

Parquet flottant contemporain posé par une main néophyte. Ensemble encrassé mais sans désordre particulier.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint dans l'ensemble terni, noirci. Quelques désordres.

- Plafond :

En crépi fortement terni.

- Eclairage :

Deux fenêtres structure PVC, double vitrage.

- Equipements :

Encadrement de cheminée condamné.

Poêle vétuste.

Autre encadrement de cheminée condamné.

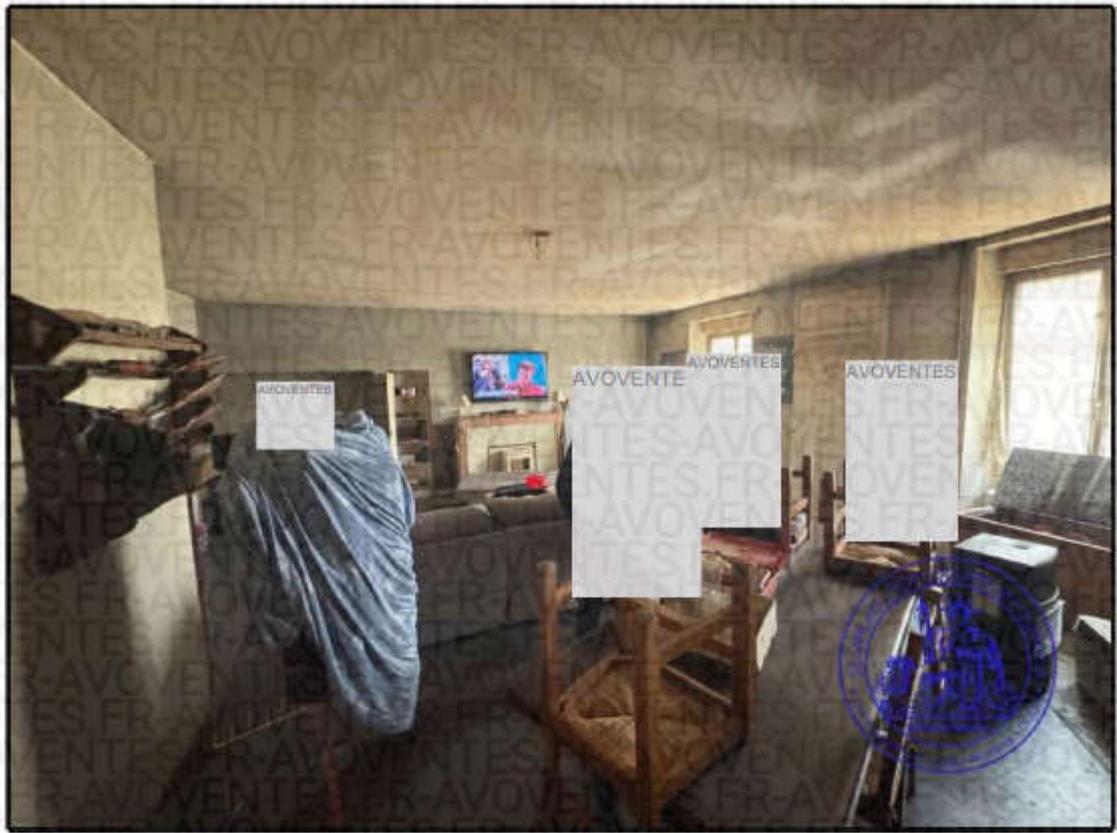
Installation électrique.

Arrivée télécom.

- Chauffage :

Deux radiateurs.







### DEGAGEMENT PIECE D'EAU :

- Accès :

Encadrement dépourvu de porte avec baguette de seuil.

- Sol :

Carrelage goût contemporain se dégradant légèrement par un défaut d'entretien.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Crépi défraîchi, sans désordre structurel.

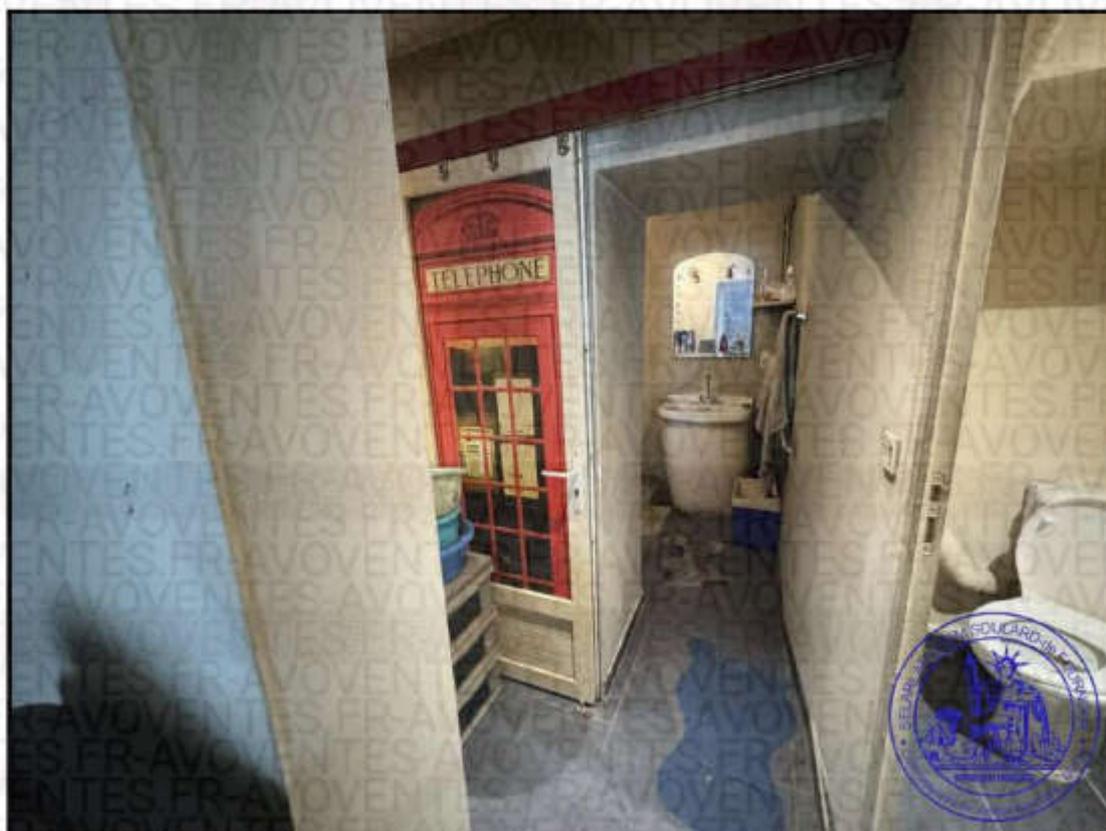
- Plafond :

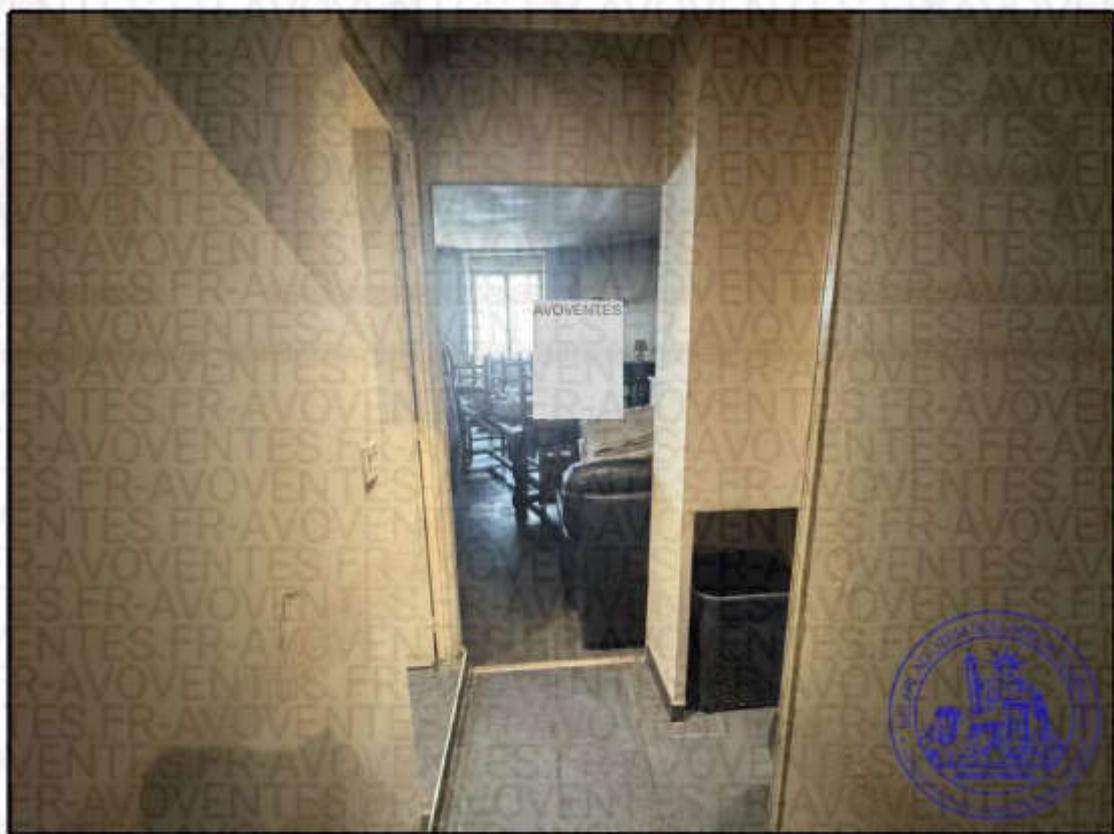
En peinture.

- Equipements :

Dans le renforcement, il est relevé la présence de rayonnages.

Élément d'installation électrique.





### **SALLE DE BAINS :**

- Accès :

Porte à galandage coulissante.

- Sol :

Carrelage.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Crépi et carreaux de faïence. Ensemble défraîchi, marqué, terni.

- Plafond :

En peinture largement défraîchie.

- Equipements :

Baignoire avec robinetterie. Mauvais état.

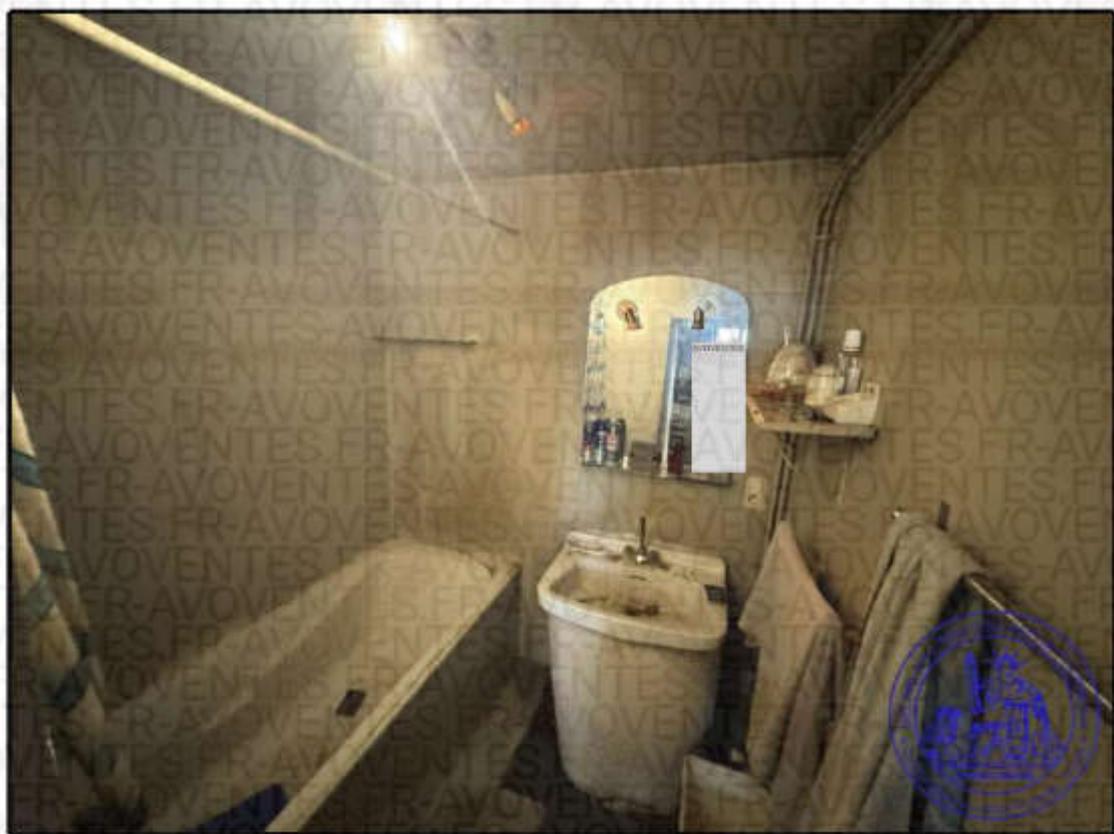
Lavabo. Mauvais état.

Radiateur mural chauffe-serviettes.

Installation électrique.

Autres accessoires sanitaires.





### CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Ensemble fortement terni et marqué.

- Sol :

Carrelage dans les tons anthracites.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs et plafond :

Peinture dans l'ensemble ternie mais sans gros désordre structurel.

- Equipements :

Siège d'intimité hors d'état

Installation électrique



## CUISINE :

- Accès :

Depuis le salon, deux encadrements ouverts.

Depuis la véranda, porte structure métal, deux panneaux, serrure multipoints.

- Sol :

Parquet flottant d'apparence contemporaine, se détériorant par un défaut d'entretien et un encrassement.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Revêtement dépareillé défraîchi et noirci. Des reprises à effectuer.

- Plafond :

Revêtement défraîchi et marqué.

- Eclairage :

Fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage.

- Equipements :

*Il y a un mobilier de cuisine qui, dans l'ensemble, est dégradé, en mauvais état. Il est relevé la présence de points d'arrivée et d'évacuation d'eau.*

Installation électrique.







### **VERANDA :**

**- Accès :**

Depuis la cour arrière, structure aluminium fortement dégradée par le défaut d'entretien et l'encrassement.

**- Sol :**

Carrelage dans les tons blancs.

**- Plinthes :**

Faïence.

**- Murs :**

Crépi noirci, terni, des fissurations.

**- Plafond :**

Panneaux de placo plâtre ou autres matériaux. L'ensemble abimé.

**- Equipements :**

Evier vétuste.

Evacuation d'eau.

Elément d'installation électrique.

Arrivée télécom.

**- Chauffage :**

Un radiateur hors d'état.





### BUANDERIE :

- Accès :

Encadrement parcouru par deux marches d'escaliers.

- Sol :

Carrelage.

- Murs, plafond, dessous d'escaliers :

Revêtement blanc se dégradant par le défaut d'entretien.

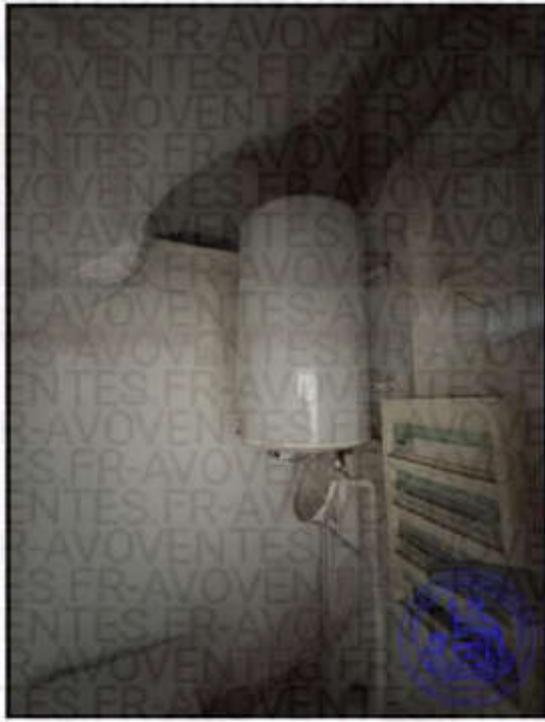
- Equipements :

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

Tableau électrique.

Cumulus.





## ETAGE :

### ESCALIER :

- Accès :

Depuis l'espace cuisine, porte à galandage.

- Structure :

Escalier en bois.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint dans le goût taloché. Des accrocs et déchirures. Fort encrassement.

- Dessous d'escaliers :

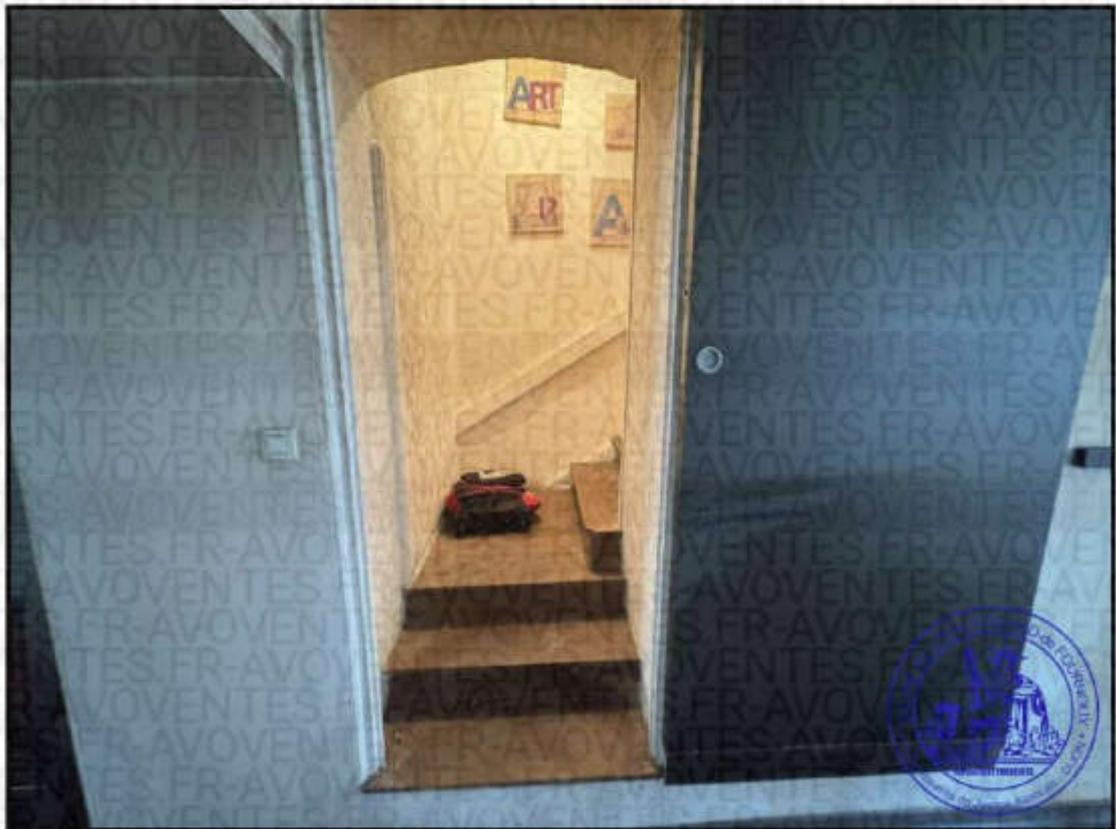
En peinture marquée.

- Eclairage :

Lucarne condamnée.

- Equipements :

Installation électrique avec notamment un plafonnier.





**GRENIER :**

- Accès :

Porte contemporaine.

- Sol :

Plaques de Novopan.

- Murs :

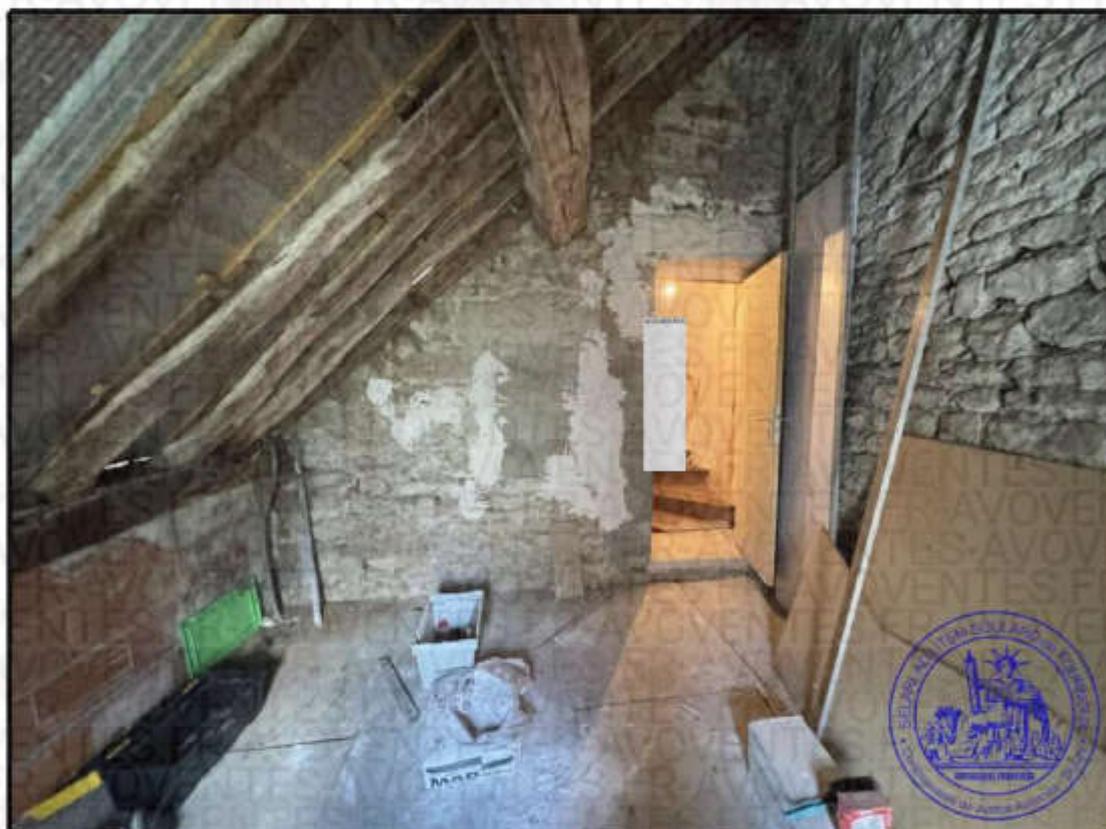
Revêtement brut.

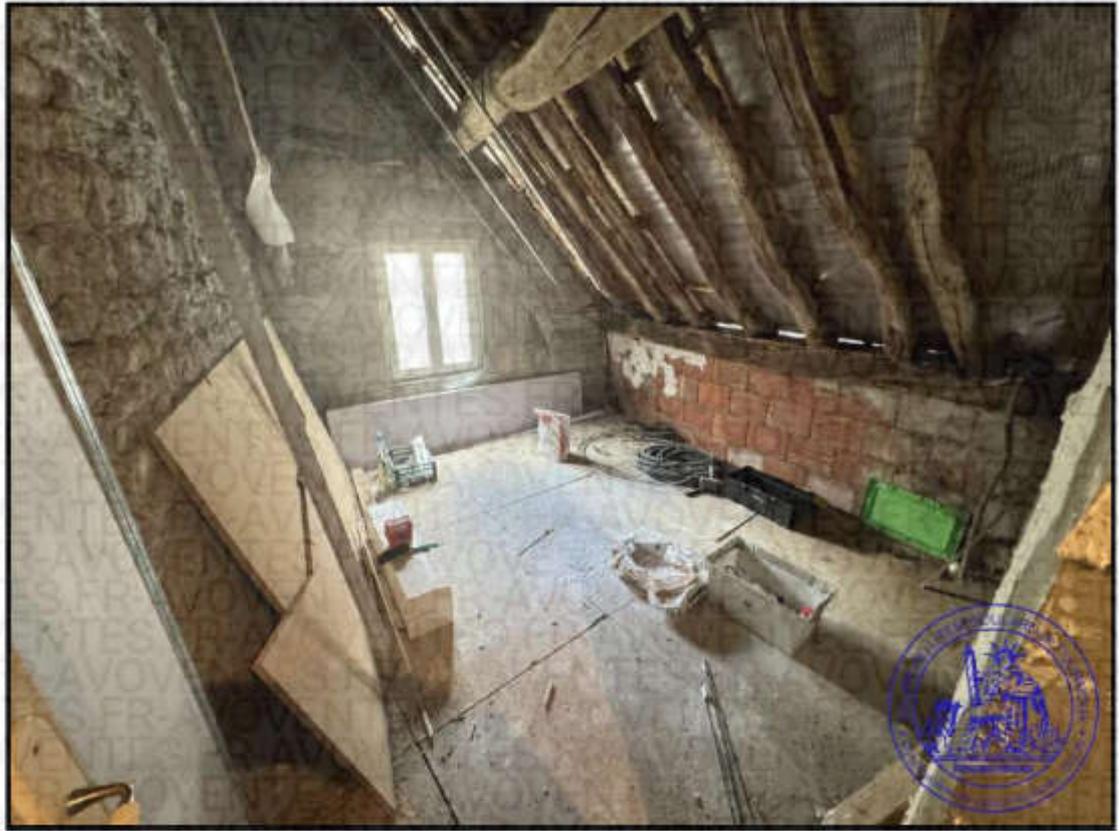
- Plafond :

Constitué de la charpente.

- Eclairage :

Fenêtre contemporaine dépourvue de poignée.





**PALIER CIRCULATION :**

- Sol :

Tommettes polygonales.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

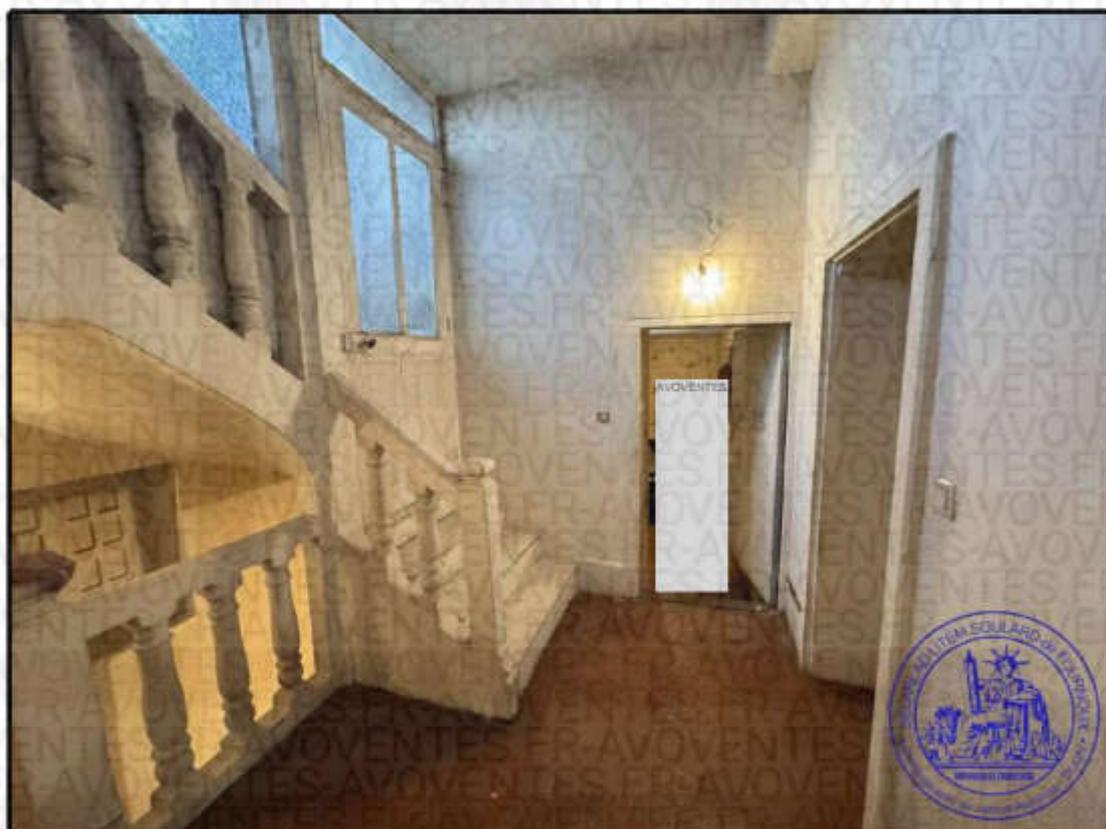
Papier peint dans les tons clairs. Ensemble défraîchi et noirci.

- Plafond :

Toile de verre peinte en blanc. Des reprises à effectuer. Ensemble terni.

- Equipements :

Elément d'installation électrique.





### **CHAMBRE 1 :**

**- Accès :**

Une porte fortement marquée donne accès à deux marches d'escaliers.

**- Sol :**

Parquet flottant posé par une main néophyte, sans désordre structurel visible.

**- Plinthes :**

Bois teinte naturelle.

**- Murs :**

Papier peint à motif d'oursins. Etat d'usage.

**- Plafond / mansarde :**

En peinture bleue. Léger phénomène d'encrassement mais état d'usage.

**- Eclairage :**

Fenêtre basse structure PVC, deux vantaux, double vitrage avec volet roulant.

**- Equipements :**

Installation électrique.

Prise télécom, prise d'antenne de télévision.

**- Chauffage :**

Un radiateur avec vanne thermostatique.





## CHAMBRE 2 :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté. Ensemble encrassé mais sans désordre structurel.

- Sol :

Parquet flottant de moindre qualité mais sans gros désordre.

- Plinthes :

Bois, surélevées de cimaises peintes en polychromie.

- Murs :

Papier peint de bonne facture mais fortement terni et noirci.

- Plafond :

En peinture polychromie avec coffrage et moulures.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure PVC, deux vantaux, double vitrage, donnant sur un petit sas comportant lui-même une deuxième fenêtre.

- Equipements :

Grande cheminée en pierre.

Installation électrique avec notamment un plafonnier.

- Chauffage :

Un radiateur.







**DRESSING :**

*Le dressing est constitué d'un cloisonnement en biseaux dans la vaste chambre 2.*

- Accès :

Porte isoplane.

- Sol :

Parquet flottant dans la continuité de la chambre.

- Plinthes :

Bois, surélevées de hautes cimaises.

- Murs :

Papier peint se décollant au niveau des lés mais sans gros désordre, toutefois affecté par de l'encrassement.

- Plafond :

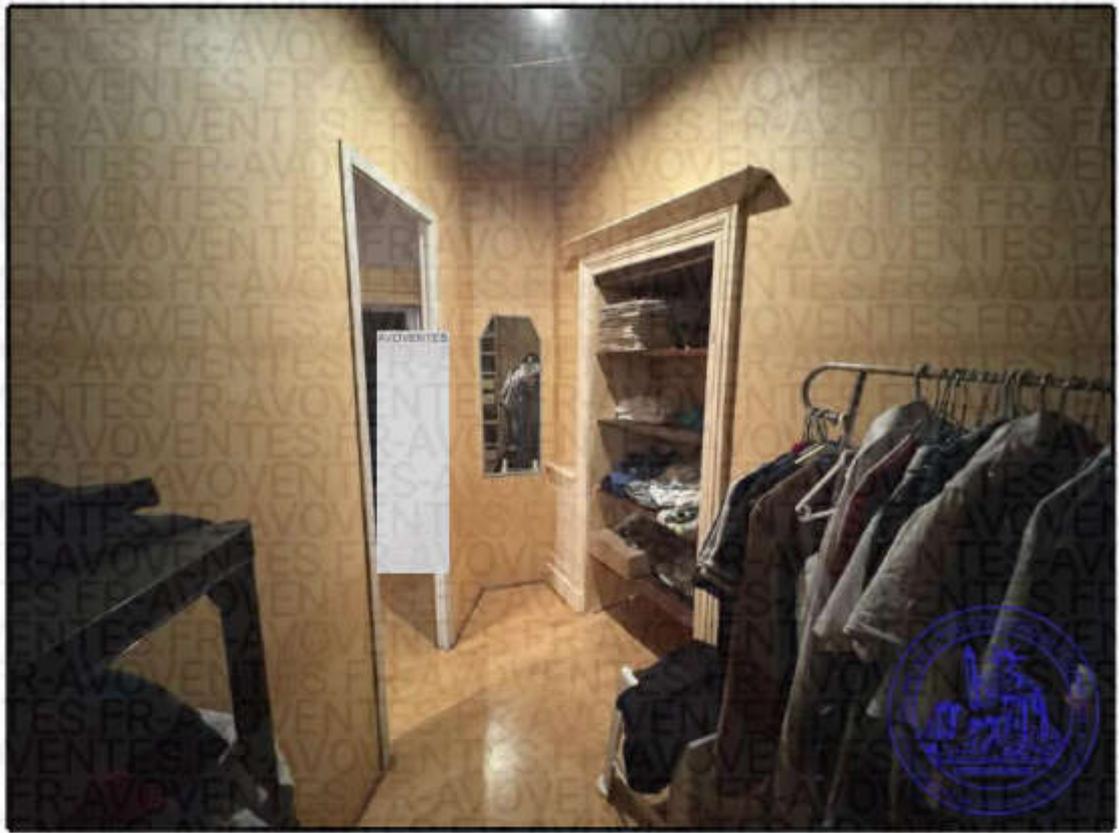
En peinture.

- Equipements :

Placard aménagé dans un ancien encadrement.

Installation électrique.





### CHAMBRE 3 :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté.

- Sol :

Parquet.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint en bichromie noir et rouge. Quelques marques.

- Plafond :

En peinture. Ensemble terni. Dans un angle, présence d'importantes taches.

- Eclairage :

Très grande fenêtre structure bois, deux vantaux, double vitrage.

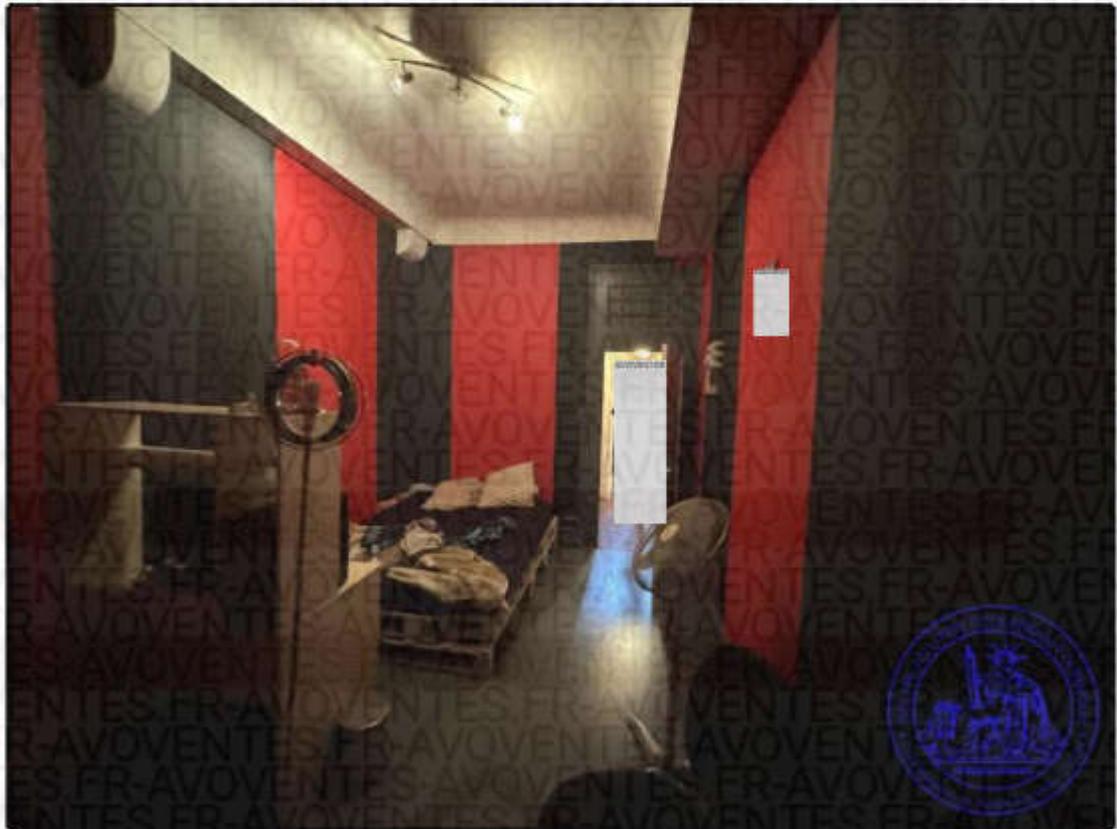
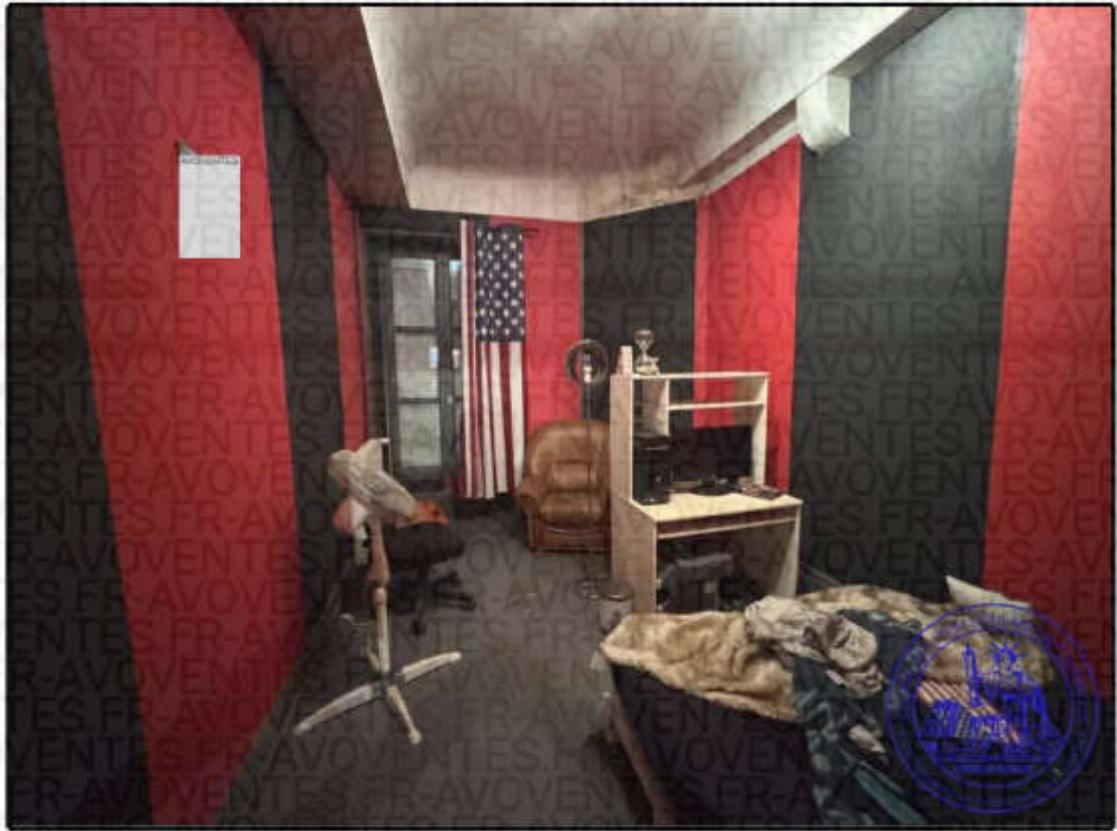
- Equipements :

Installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur.





### SALLE D'EAU :

- Accès :

Porte isoplane, poignées, plaques de propreté.

- Sol :

Tommettes dans la continuité du dégagement.

- Murs :

Sur toute la hauteur, lames de PVC se dégradant par l'encrassement.

- Plafond :

Lames de PVC affectées par de l'encrassement et de la moisissure.

- Equipements :

Siège d'intimité hors d'état.

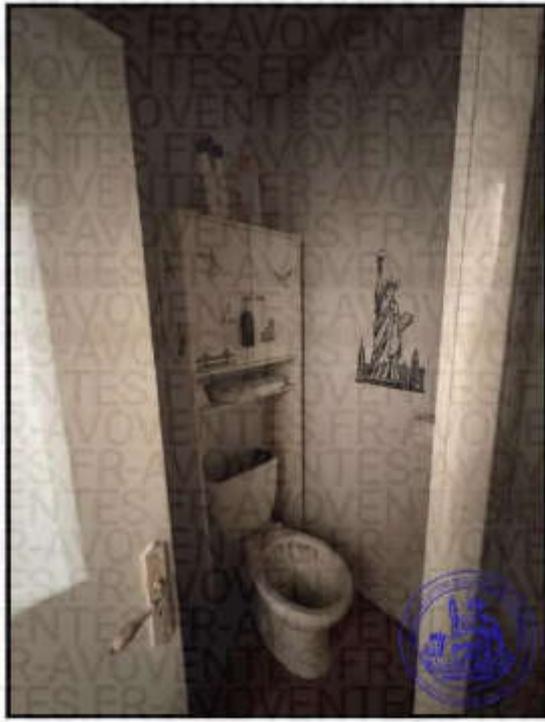
Cabine de douche encrassée.

Lavabo en mauvais état.

Installation électrique.

Autres accessoires sanitaires.





## NIVEAU R+2 :

### - Accès :

Dans la continuité de l'escalier précédent, escalier en bois ancien, présentant de beaux atouts.

Dans le premier tronçon, la main courante est surélevée de deux vitres opaques.

### - Murs :

Revêtement très largement défraîchi, abîmé.

### - Eclairage :

Fenêtre structure bois.





**PALIER / DEGAGEMENT :**

- Sol :  
Plancher.
- Murs :  
Pierre partiellement enduite.
- Plafond :  
Constitué de la charpente.
- Equipements :  
Elément d'installation électrique.



### GRENIER :

- Sol :

Plancher.

- Murs et pignons :

Pierre avec un reste d'enduit.

- Plafond :

Constitué de la charpente. Je relève que celle-ci semble avoir fait l'objet de travaux de reprise relativement récents et comporte une toile en sous-toiture.

- Equipements :

Une chaudière à gaz.

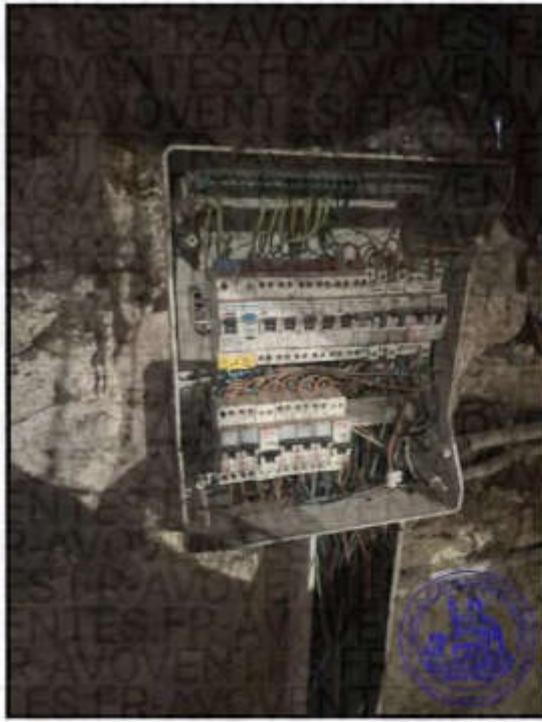
Cumulus.

Système de VMC.

Installation électrique.







## NIVEAU r-1

### ESCALIER MENANT A LA CAVE :

- Accès :

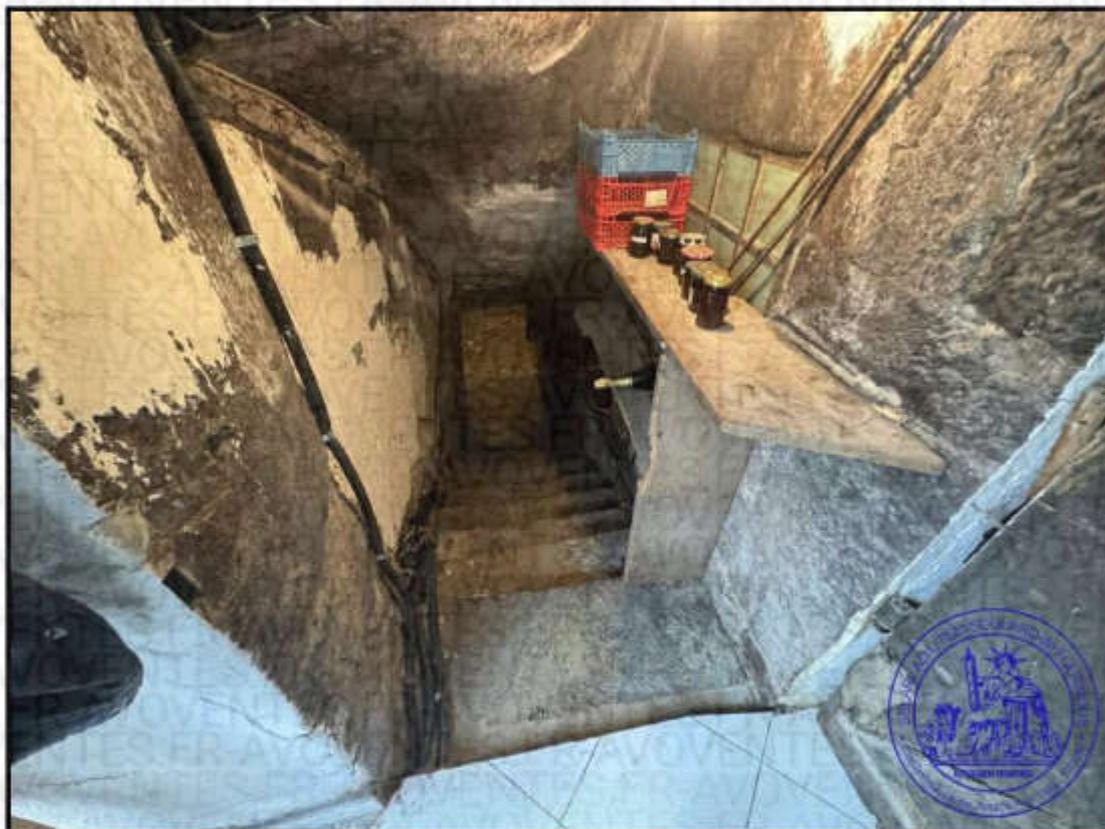
Une porte en bois dessert un escalier en pierre.

- Murs :

Pierre et reste d'enduit. Ensemble noirci et terni.

- Equipements :

Présence de passage de canalisations et de réseaux.



**CAVE :**

- Sol :

Roche et glaize.

- Voûtes :

Pierre.

- Equipements :

Installation électrique;

Pompe à eau.





---

---

## PASSAGE

---

---

- Sol :

Pierre.

- Murs :

Enduit.

- Toiture :

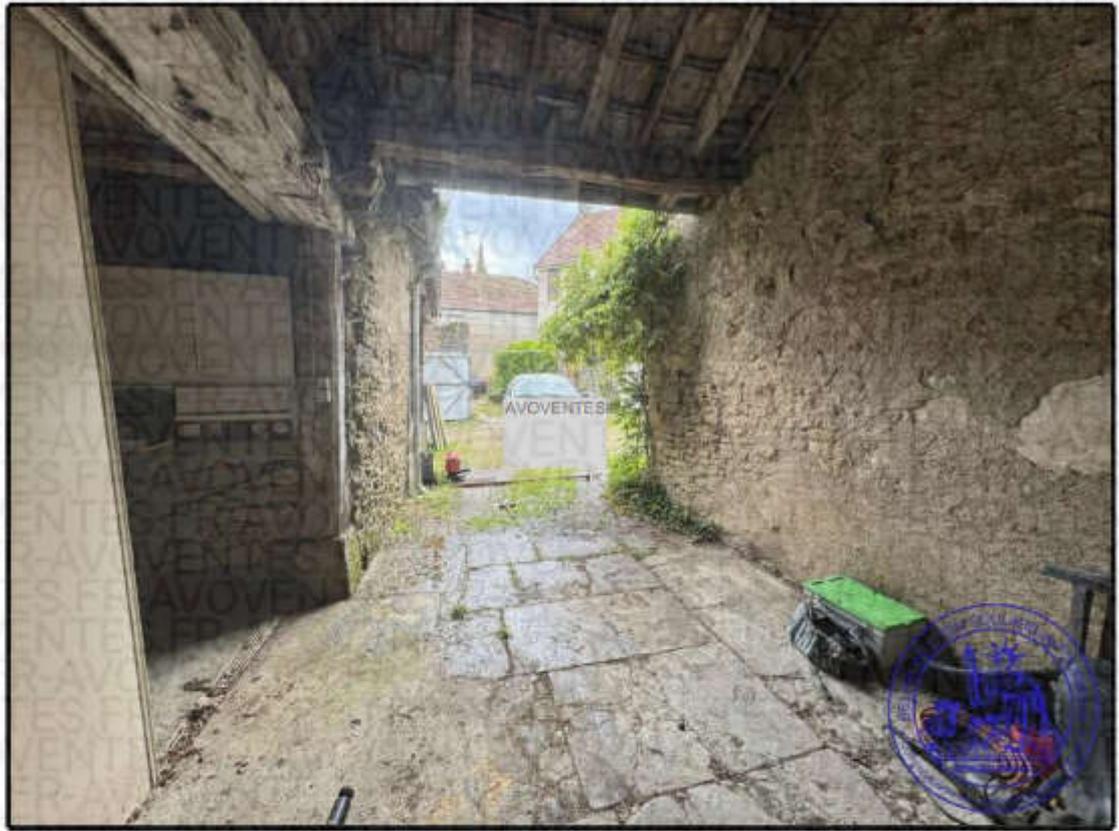
Charpente.

Habillage de bois en sous-toiture.

- Observation complémentaire :

Ce volume permet le passage de la cour à la parcelle arrière cadastrée n°61.





---

## ATELIER

---

- Accès :

Porte coulissante.

- Sol :

Dalle béton.

- Murs :

Pierre.

- Plafond :

Plancher en bois.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.

Quelques rangements.



---

## GRANGE

---

- Sol :

Epaisse chappe de béton.

- Murs :

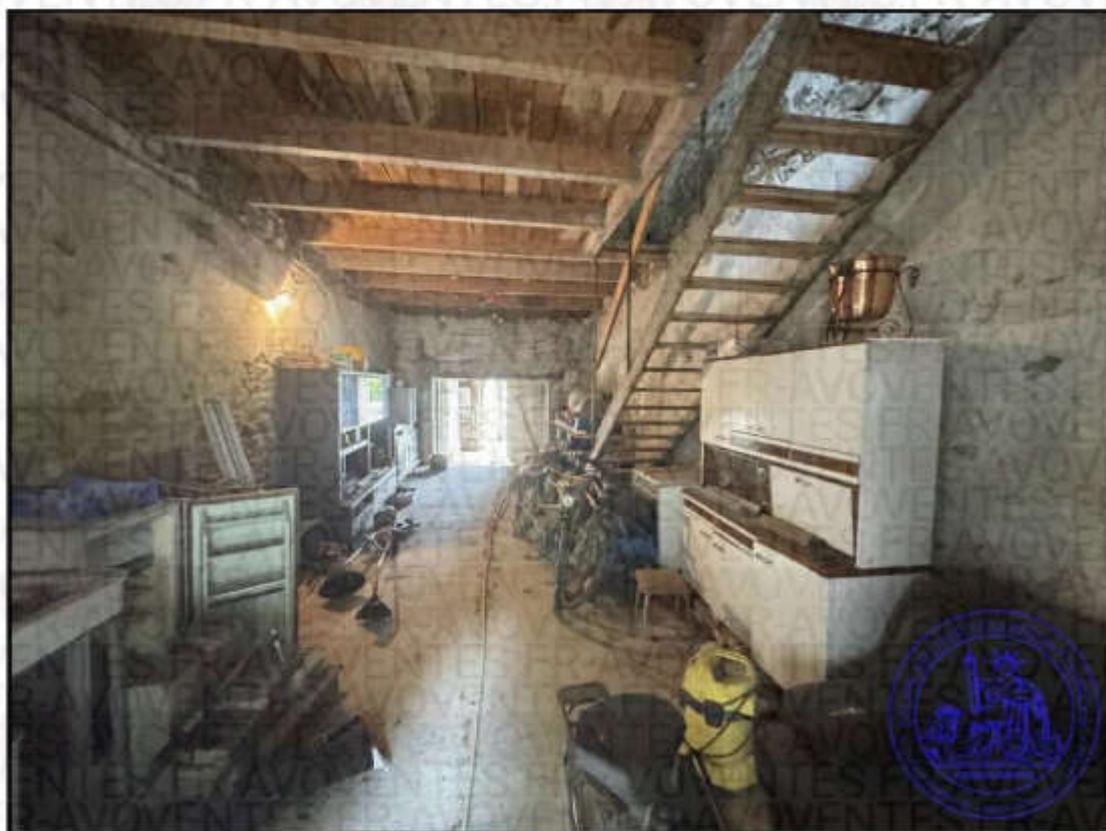
Pierre avec un reste d'enduit.

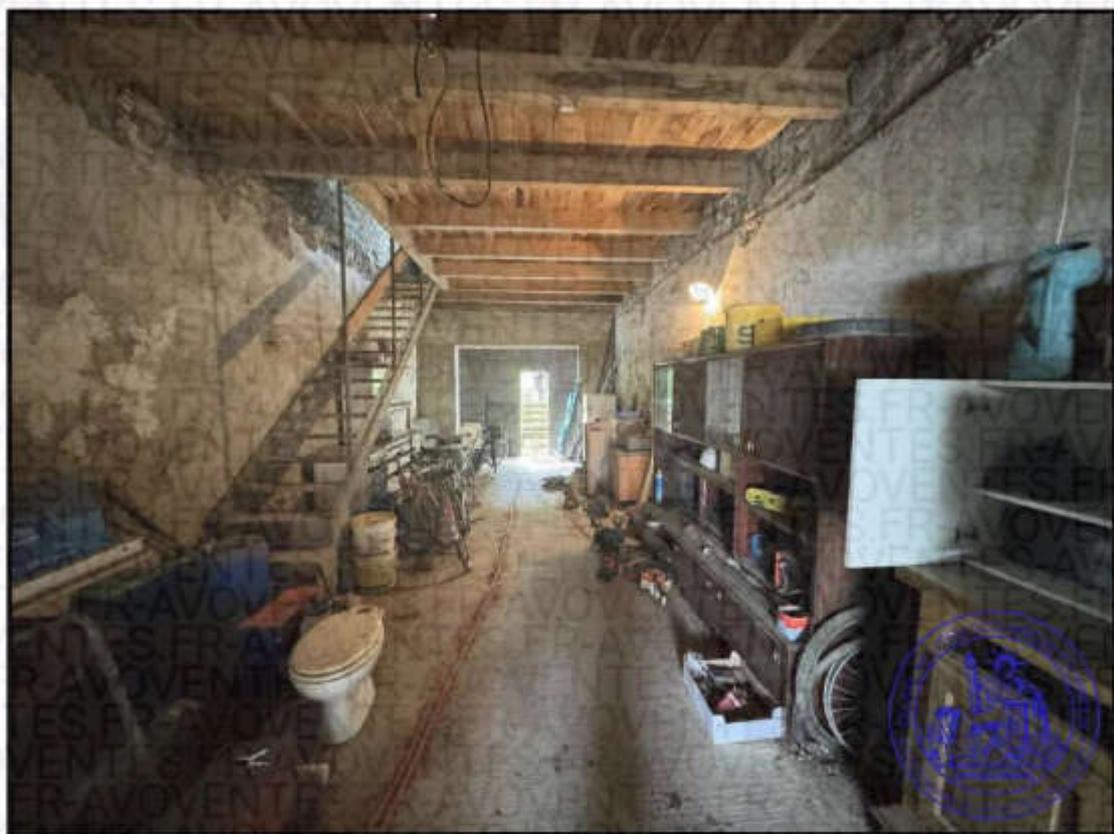
- Plafond :

Plancher.

- Equipements :

Des éléments d'installation électrique.





---

## GRENIER

---

- Accès :

Escalier structure métal, marches bois.

- Sol :

Plancher.

- Murs :

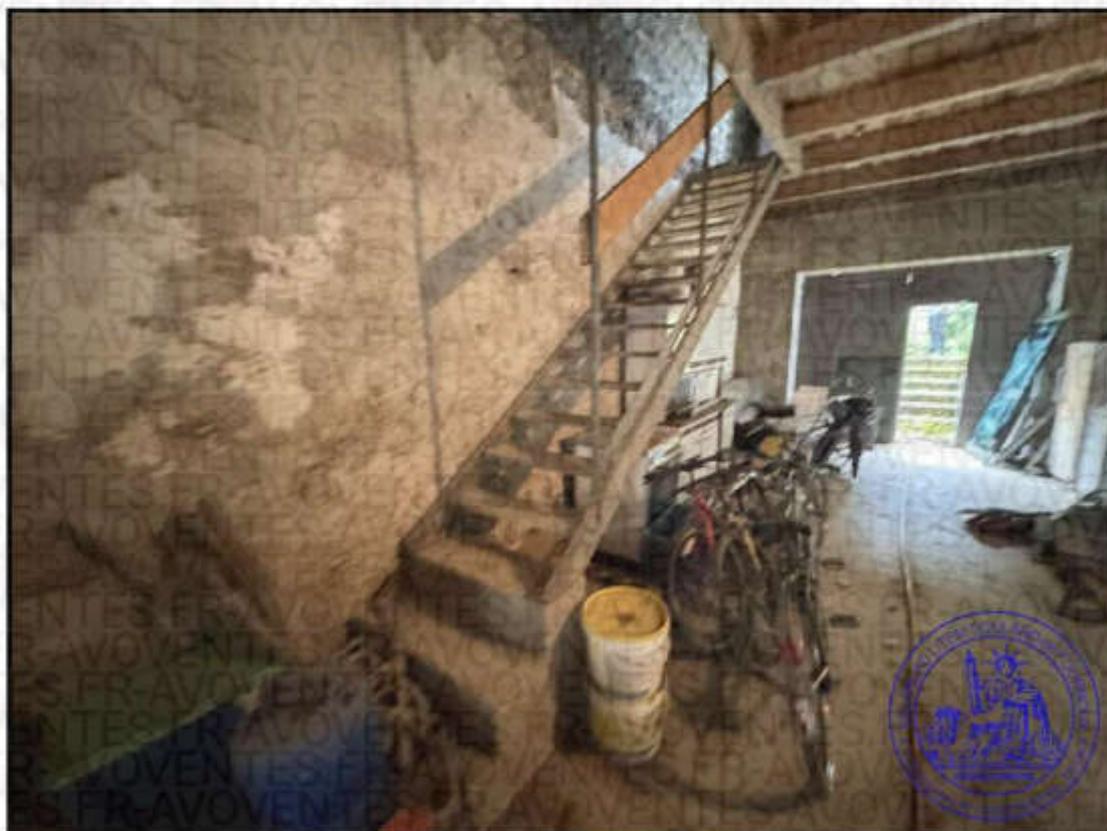
Bruts.

- Charpente :

Il est relevé que la charpente est en bon état général avec une toile en sous-toiture.

- Observation complémentaire :

Ce volume comporte une surélévation d'apparence contemporaine ouverte d'une fenêtre à deux vantaux.





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 26/02/2018**

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	300,60 €
Sous-Total	529,63 €
TVA 20%	105,93 €
Serrurier	255,60 €
Total TTC	891,16 €

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/87b483285dee351b0d3e8e3c68993635d78f3c3d2dc64720c68cc9e897ced7>

