EXPÉDITION

Marine FAVRE – Aurélie BONASERA
Commissaires de Justice associées

Justin SERGIEL
Commissaire de Justice salarié

Jean-François BOTTIN et Marie-Pierre GROSJEAN
Clercs habilités aux constats

9, Boulevard Clemenceau – BP 32692 – 21026 DIJON CEDEX
☎ *03 80 74 69 69* : *03.80.74.11.12*
IBAN - R.I.B Sté Générale
IBAN N°: FR 76 30003 00756 00022088803 69SOGEFRPP
*E-mail : etude@reflex-dijon.fr - Site :*http://www.reflex-huissiers.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Article L322-2 et articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures civiles d'exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE DIX HUIT FEVRIER

A LA DEMANDE DU :

Syndicat des copropriétaires de la COPROPRIÉTÉ 4/6 RUE CHARLES DUMONT sise 4-6 rue Charles Dumont, 21000 DIJON, **représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET R. LAURIN**, immatriculée au RCS de DIJON sous le n° 016 850 265, dont le siège social est situé 3 rue du Docteur Chaussier, 21000 DIJON, représentée par son gérant en exercice, domicilié es-qualité audit siège,

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Anne-Line CUNIN
SELAS DU PARC - MONNET - BOURGOGNE
Avocat au Barreau de DIJON
4B rue Jeanne Barret
21000 DIJON

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

D'un arrêt rendu par défaut par la 1ère Chambre Civile de la Cour d'Appel de DIJON en date du 15 octobre 2024 (minute n°24/255, N° RG 24/00219) revêtu de la formule exécutoire et préalablement signifié le 18 novembre 2024,

POURSUIVANT A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

Et pour faire suite à un **commandement de payer valant saisie immobilière** signifié le 29 janvier 2026 ;

CONCERNANT L'IMMEUBLE SUIVANT :

COMMUNE DE DIJON (Côte d'Or) : 4 Rue Charles Dumont

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 4/6 Rue Charles Dumont, cadastré section CW n° 105, pour une contenance de 20a 42ca, les parties divises et indivises suivantes :

LOT NUMERO QUARANTE (40) :
Un appartement situé escalier B au 7ème étage de type 5, comprenant 5 pièces : cuisine, salle de bains
Et les 73/2469ème des bâtiments
Et les 73/2697ème des terrains

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)
Une cave portant le numéro 10 au premier sous sol.
Et les 7/2469ème des bâtiments
Et les 7/2697ème des terrains

Il est précisé que ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété dressé par Maitre NOURISSAT, notaire à DIJON le 08/06/1956, dont une expédition a été publiée le 09/07/1956 VOL 1995 N°1.

Tel au surplus que ledit immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Que je suis requis à l'effet de dresser le procès-verbal de description prévu à l'article L.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Je soussigné Maître Justin SERGIEL, Commissaire de Justice Salarié, au sein de la SARL REFlex, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, près la Cour d'Appel de DIJON dont le siège est 9 boulevard Clemenceau à 21000 DIJON.

CERTIFIE m'être transporté ce jour, à 11 heures :

4 rue Charles Dumont
Sur la commune de DIJON (21000)



Et là étant, en présence de :

AVOVENTES, propriétaire indivisaire, m'ayant finalement permis l'accès à l'appartement,

- AVOVENTES Cabinet PERNOT EXPERTISES, expertes chargées d'établir les diagnostics immobiliers,

Et des personnes suivantes :

NOM	Prénom	Qualité	Signature

AVOVENTES

J'ai procédé aux constatations suivantes :

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE SAISI

L'appartement saisi est situé au 7ième et dernier étage du bâtiment, à gauche sur le palier et à gauche en regardant la façade depuis la rue Charles Dumont. Ce bâtiment est équipé d'un ascenseur exigu mais fonctionnel.

Cet ensemble immobilier est soumis au statut de la copropriété et son accès est sécurisé par un interphone avec système d'accès.

La façade Est de ce bâtiment donne sur la rue Charles Dumont et est dans un état correct. Je note que les boîtes aux lettres sont situées à l'extérieur, en pied de façade, sur le trottoir. Des places de stationnement publiques et payantes existent le long de ce trottoir.

OCCUPATION DE L'IMMEUBLE SAISI :

L'appartement est garni de très nombreux meubles et effets personnels appartenant à AVOVENTES, mais n'est pas effectivement habité par ces dernières ; lesquels résident de manière effective dans l'autre appartement du même palier.

TAXE FONCIERE DE L'IMMEUBLE SAISI :

Cette information n'a pu m'être communiquée par AVOVENTES.

SYNDIC :

SAS CABINET R. LAURIN, 3 rue du Docteur Chaussier – 21000 DIJON

ÉTAT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE :

CORRECT

CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES DE L'IMMEUBLE SAISI

ENERGIE POUR LE CHAUFFAGE :

INDIVIDUEL - GAZ

ENERGIE POUR L'EAU CHAUDE :

CHAUDIERE GAZ VÉTUSTE

HUISSERIE DE LA PORTE PALIERE :

PORTE EN BOIS DEPOURVUE DE POIGNÉE

HUISSERIE DES FENÊTRES :

CHASSIS EN BOIS DEGRADÉS ET SURVITRAGE

CONNEXION NUMÉRIQUE :

NON CONNUE

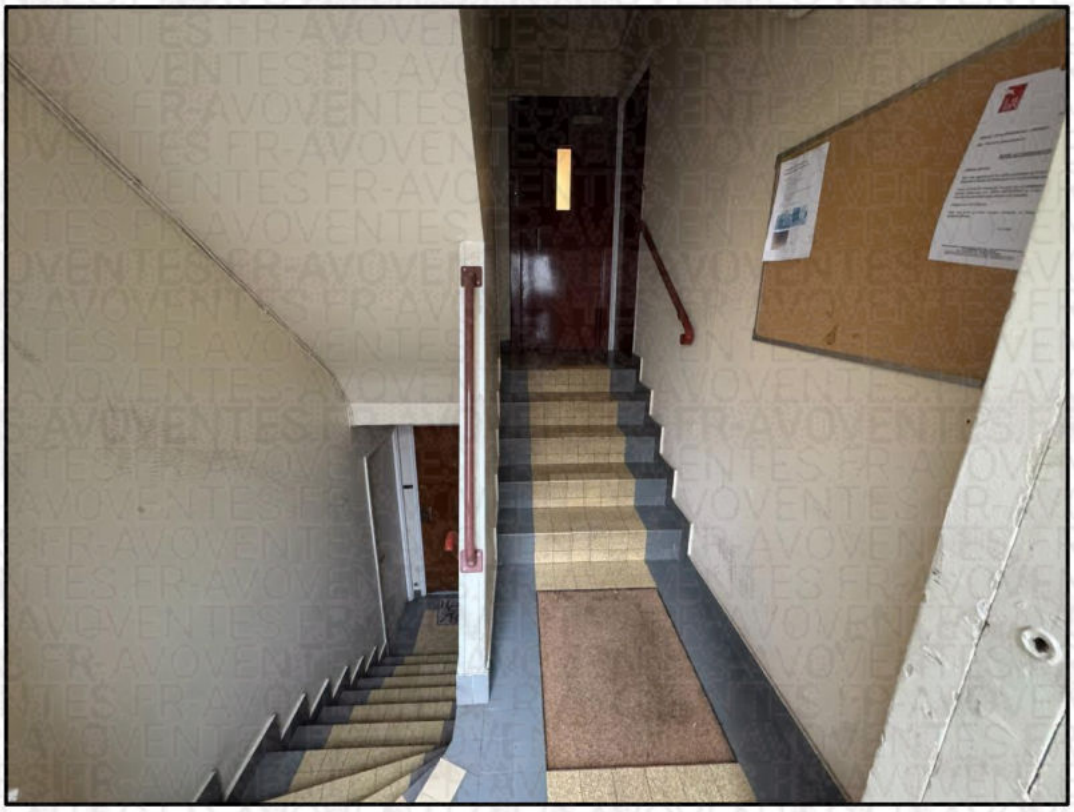
INSTALLATION ELECTRIQUE :

ANCIENNE ET PARAISSANT VÉTUSTE

ETAT GÉNÉRAL DE L'APPARTEMENT :

VÉTUSTE

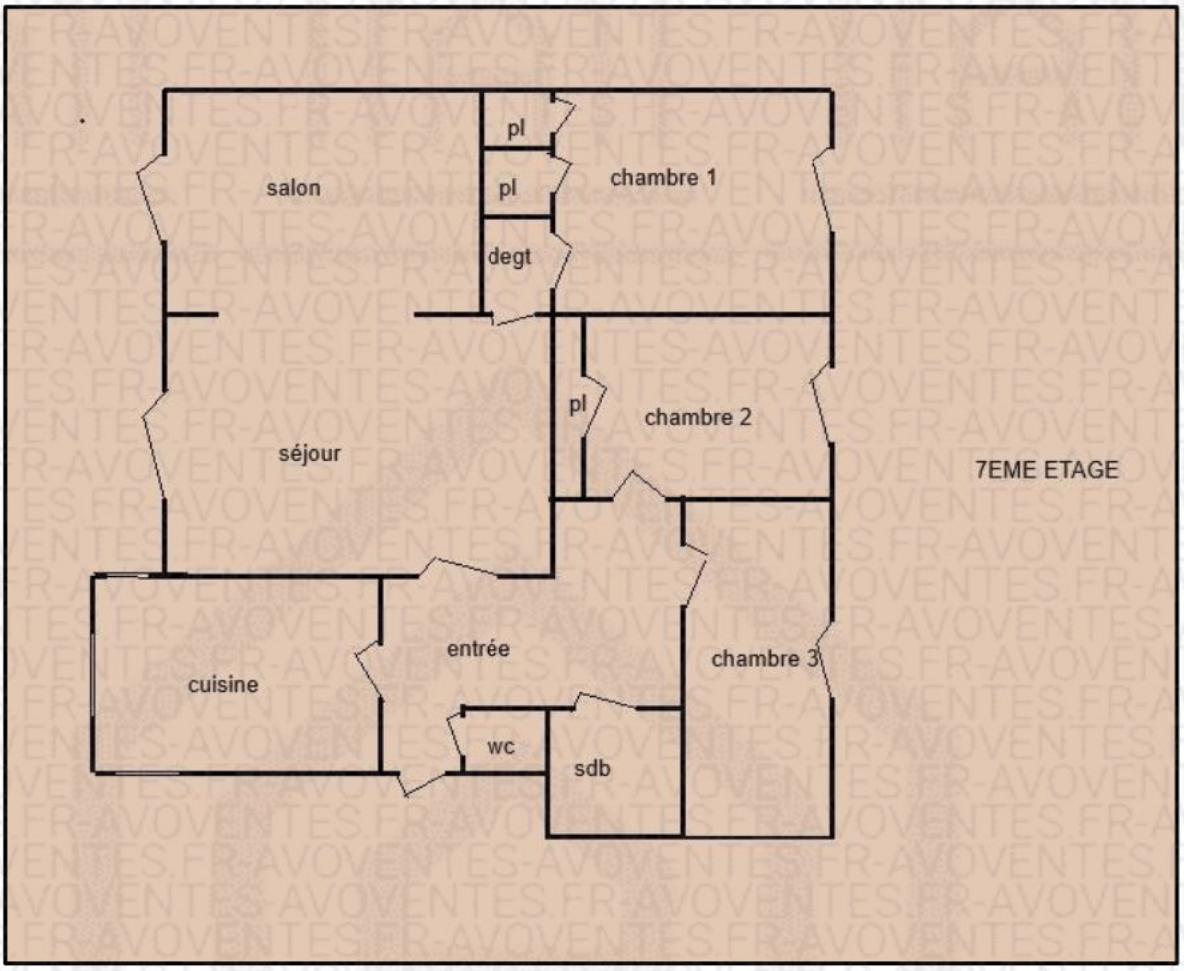





NOTE AUX RESIDENTS
Planorga



Croquis de l'appartement réalisé par le CABINET PERNOT EXPERTISES :



Surfaces relevées par le CABINET PERNOT EXPERTISES pour un **TOTAL de : 72,14 m²**

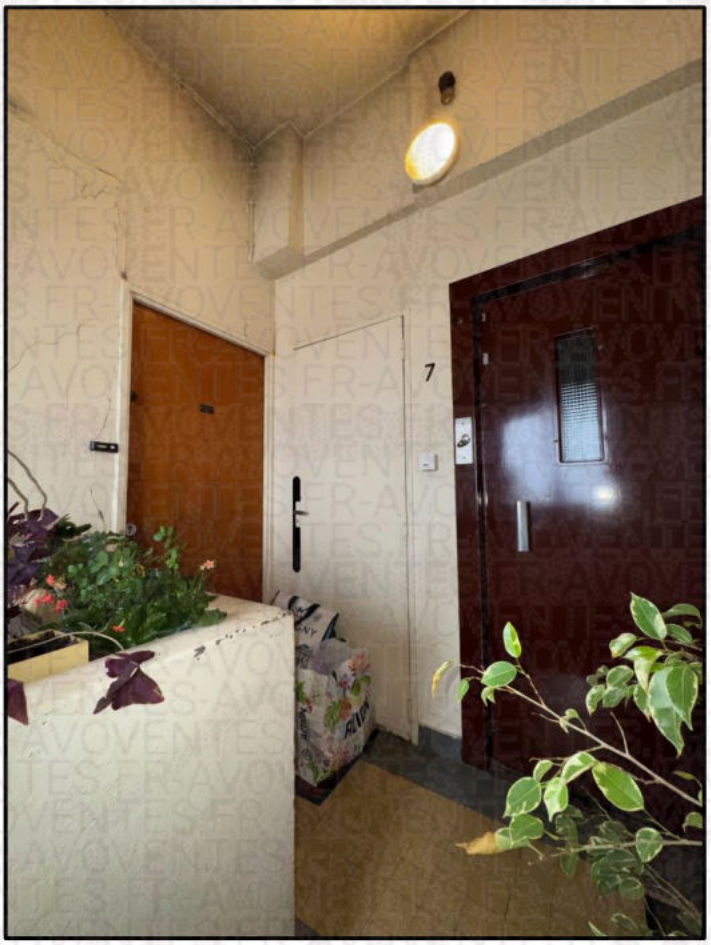
Entrée	4,77 m²
Cuisine	4,66 m²
Séjour	15,20 m²
Salon	8,66 m²
Dégagement	0,88 m²
Chambre 1	10,80 m²
Chambre 2	11,09 m²
Chambre 3	11,16 m²
Salle de bain	3,91 m²
WC	1,01 m²

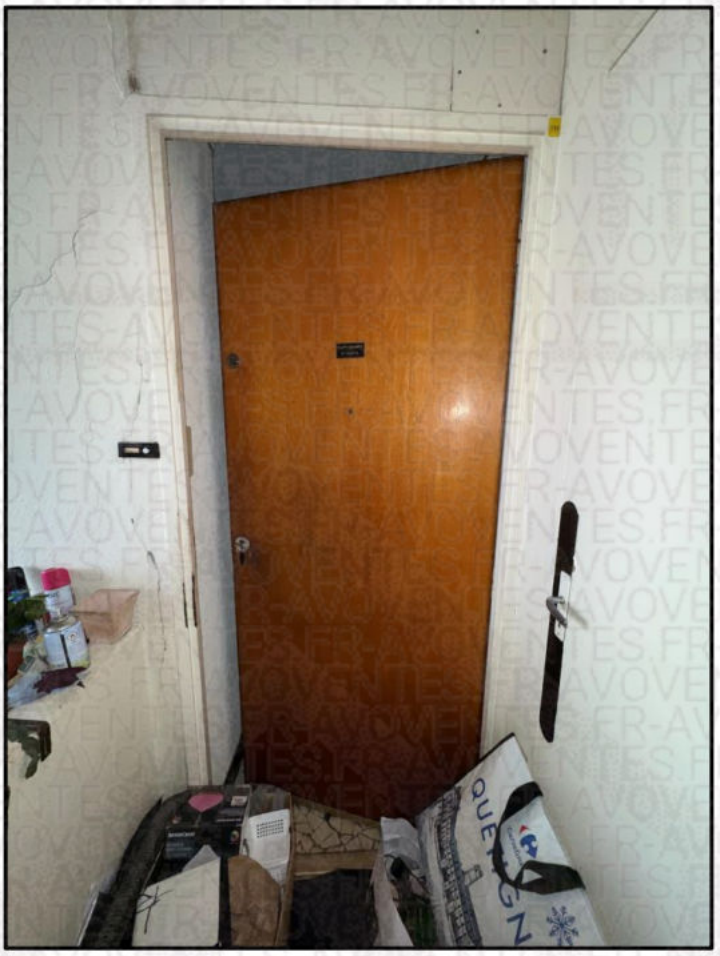
DESCRIPTIF DE CHACUNE DES PIECES DE L'APPARTEMENT

A titre préliminaire, je précise que le logement est garni de meubles et effets personnels en abondance à tel point que les portes-fenêtres et placards n'ont pu être ouverts et que mon cheminement au sein de l'appartement s'est révélé bien difficile. De ce fait, seules les parties visibles ont fait l'objet des constatations qui suivent.

- **Porte palière** :

J'accède à l'appartement saisi par une porte en bois en état d'usage et s'ouvrant et se refermant correctement. Je note qu'elle est dépourvue de poignée mais est équipée d'une serrure fonctionnelle et d'un verrou.







ENTRÉE & COULOIR

La porte palière de cet appartement dessert une entrée puis un couloir distribuant les pièces du logement.

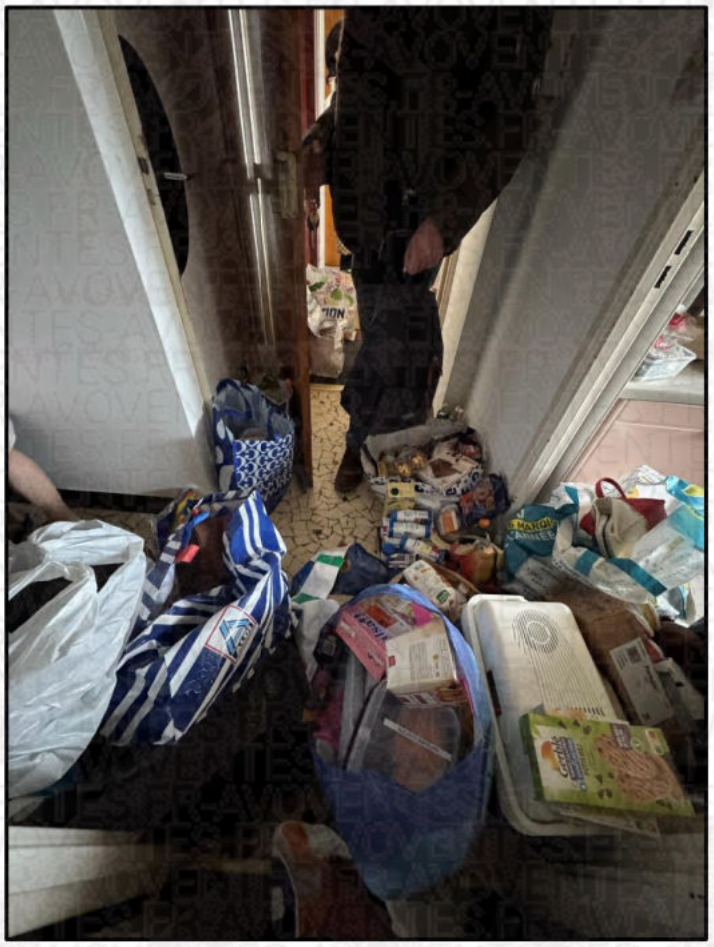
Sol : revêtement d'époque en fragments de pierre clairs, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un papier peint dans les tons clairs et en état d'usage.

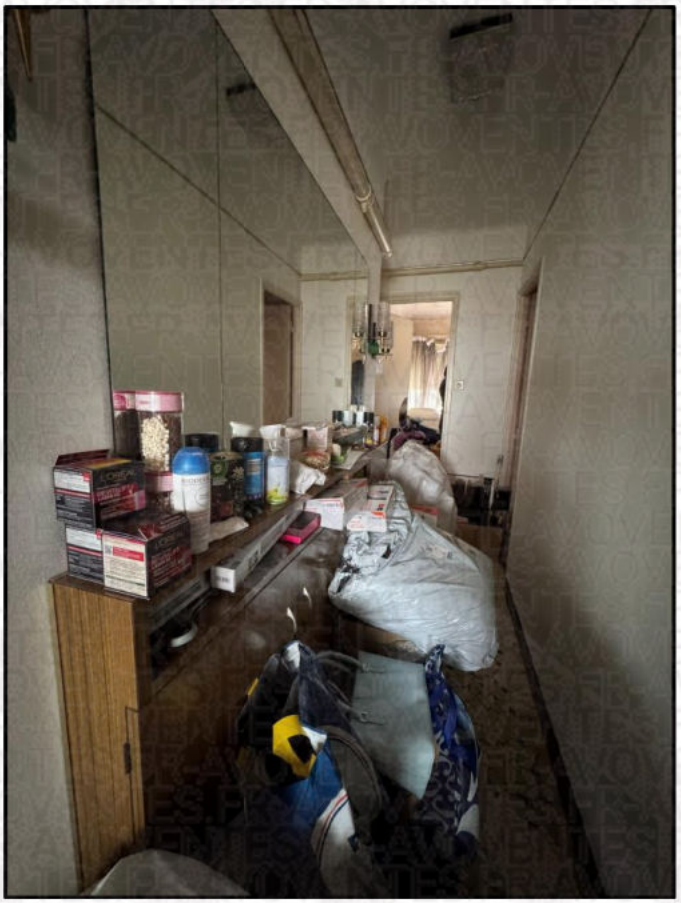
Plafond : recouvert d'une peinture blanche défraichie mais sans désordre structurel

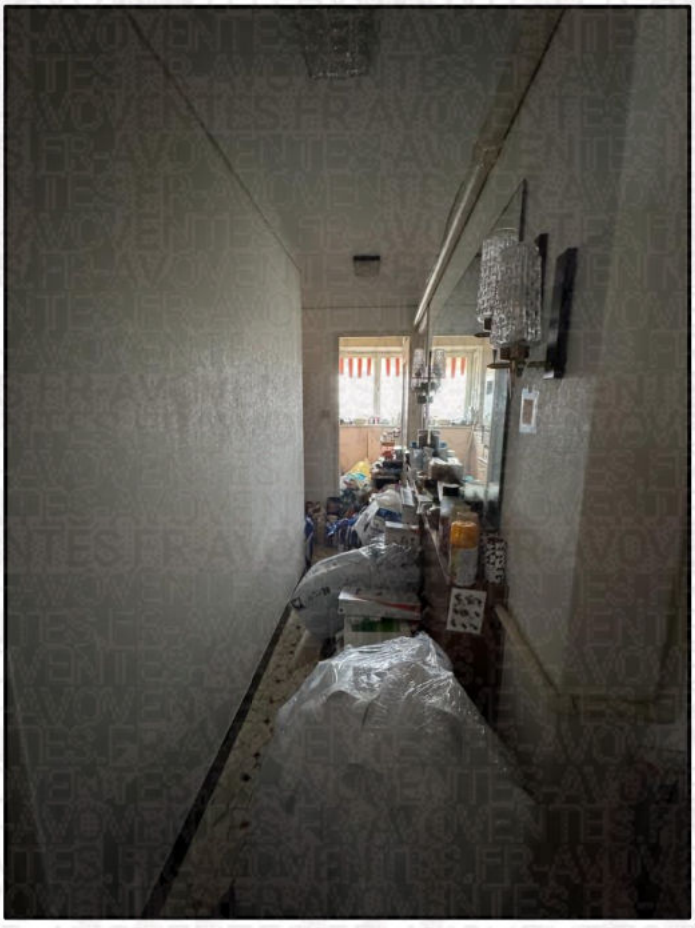
Equipements :

- Un interphone mural,
- Quatre appliques,
- Deux plafonniers.













CUISINE

Accès : Cette cuisine est située sur la gauche en rentrant dans le logement. J'y accède par une porte recevant en son centre un châssis vitré opaque. Cette porte apparaît en état d'usage.

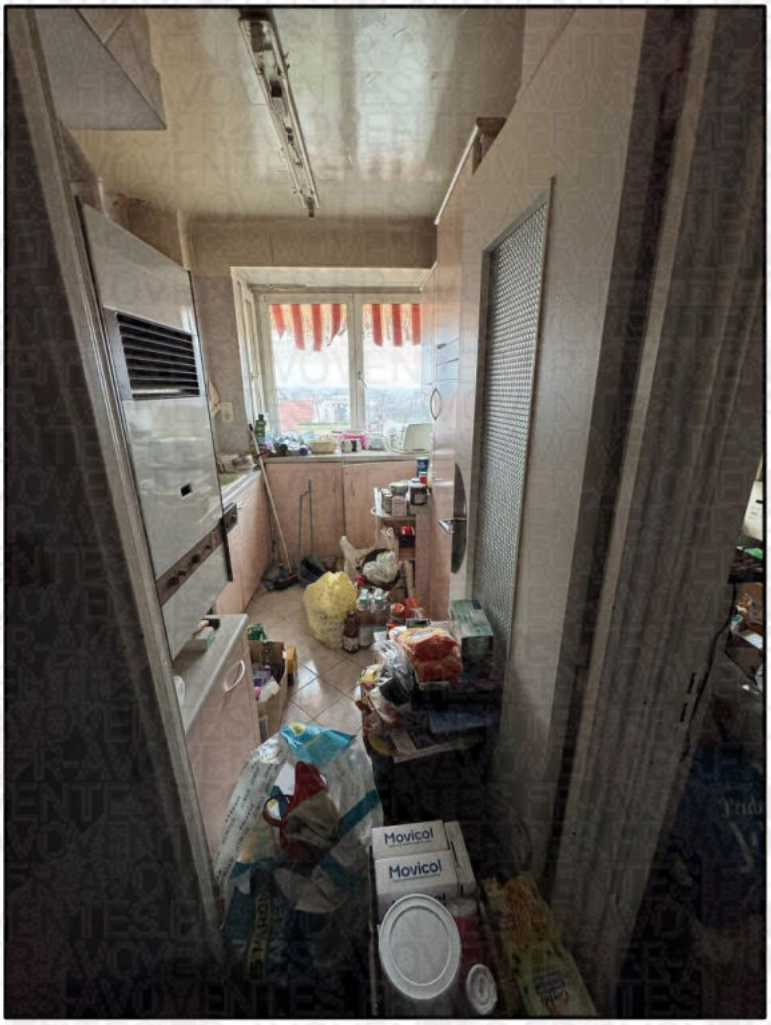
Sol : carreaux de carrelage blancs, en état d'usage.

Murs : en grande majorité, de la faïence blanche en état d'usage. Pour le reste, un papier peint défraichi.

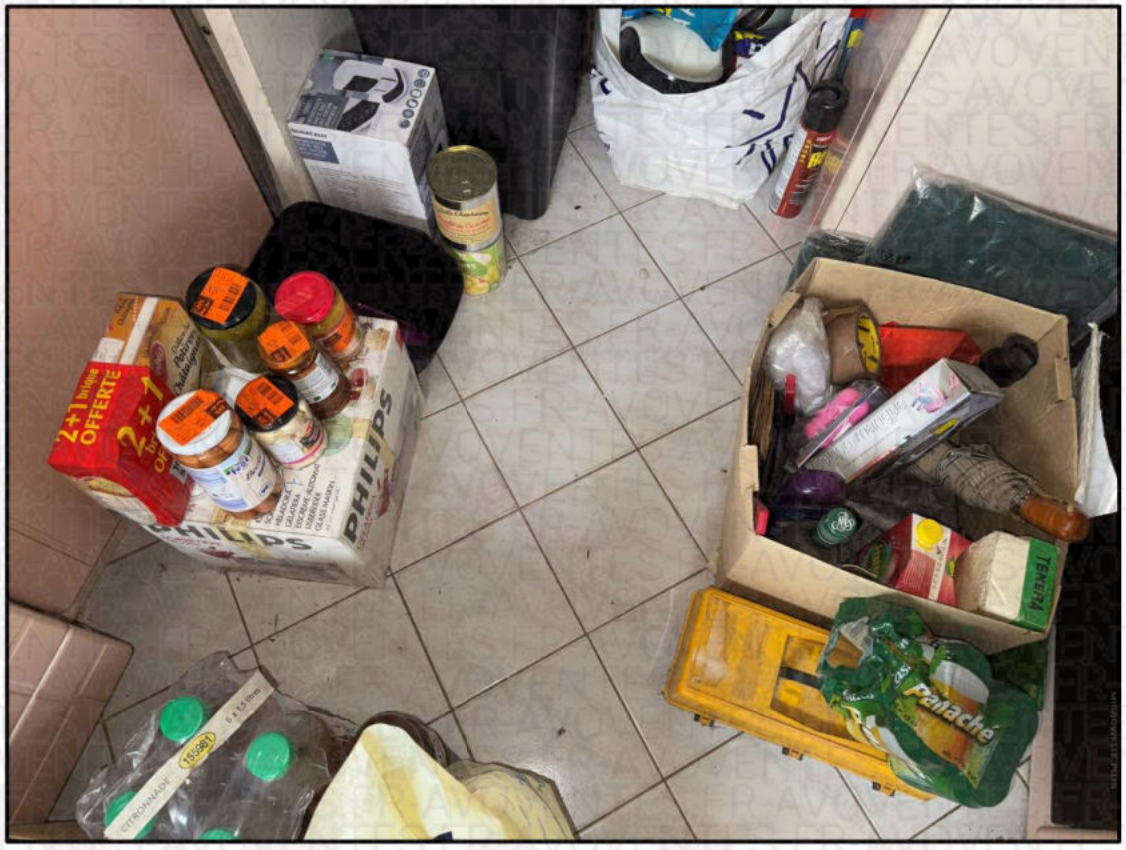
Plafond : peinture vétuste

Equipements :

- Une chaudière « e.l.m Leblanc » paraissant ancienne et vétuste,
- Une bouche d'aération,
- Une fenêtre double battant double vitrage orientée Est. Son châssis est en PVC blanc ; en état d'usage,
- Sur la gauche, une fenêtre meurtrière simple ouvrant en PVC blanc, double vitrage, en état d'usage,
- Sur la droite, un châssis vitré fixe étroit, double vitrage et châssis en PVC blanc ; en état d'usage,
- Sous cette fenêtre, un placard de rangement deux vantaux en bois peints,
- Un support néon dépourvu de néon et de cache,
- Un réfrigérateur intégré,
- Un four encastré,
- Une plaque de cuisson gaz,
- Une série de placards de rangement,
- Un évier avec robinet mitigeur et douchette.


Movicol
Movicol




2+1 OFFERTE
PHILIPS
Paillaché





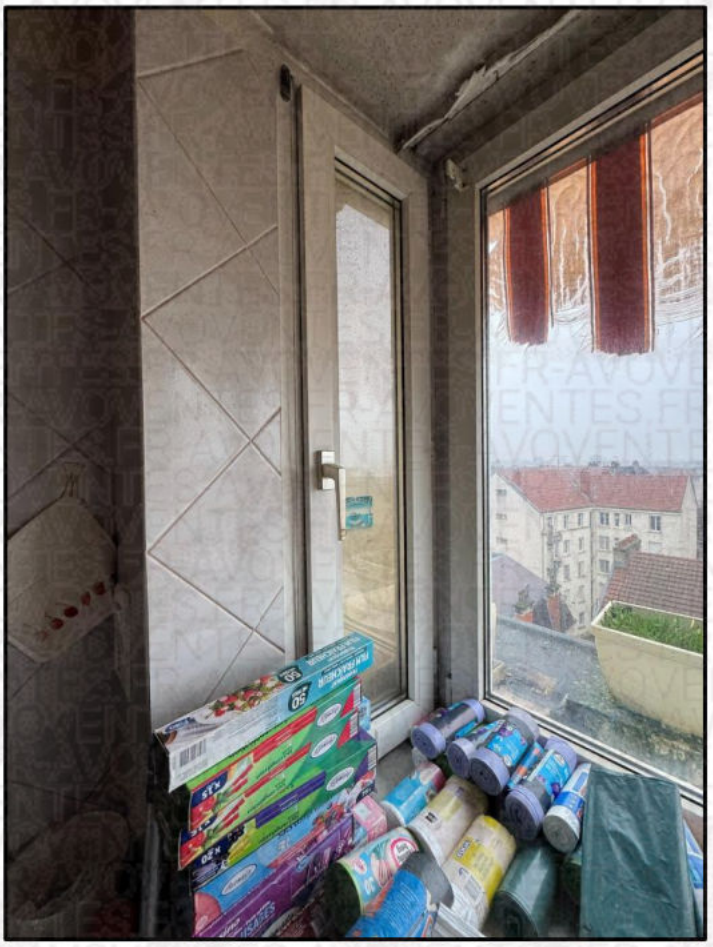














SÉJOUR

Accès : Ce séjour est situé face à la porte palière. J'y accède par une porte recevant en son centre un châssis vitré opaque. Cette porte apparaît en état d'usage.

Sol : moquette ancienne et vétuste.

Murs : peinture blanche très largement défraichie.

Plafond : peinture blanche vétuste.

Equipements :

- Un grand radiateur en fonte,
- Une porte-fenêtre double vantail bordée par deux châssis vitrés fixes. Cet ensemble vitré est orienté Est et est composé de châssis en bois vétustes recevant un survitrage. Les surfaces vitrées sont sans désordre,
- Cet ensemble vitré est équipé d'un volet en bois déroulant et inclinable, avec tige de manœuvre. Cet élément est vétuste,
- Un lustre non fonctionnel.



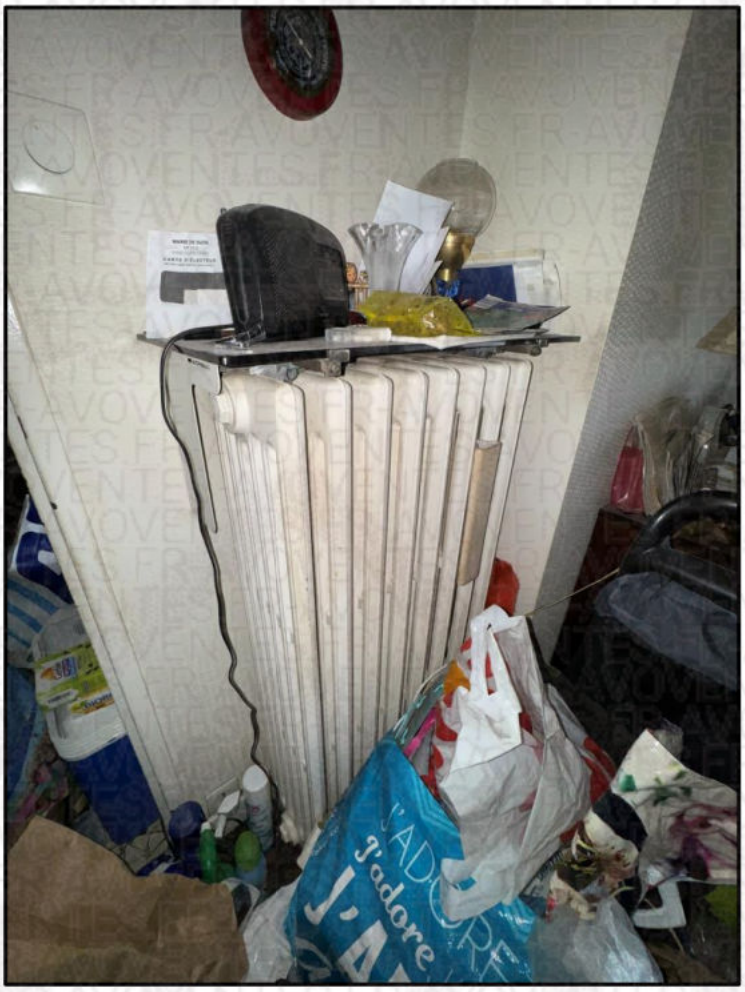





Tupperware






J'ADORE
J'adore









SALON

Accès : Ce salon communique avec le séjour précédemment constaté. L'ouverture n'est pourvue d'aucune porte ou tout autre élément séparatif.

Sol : moquette ancienne et vétuste.

Murs : recouverts d'une peinte blanche largement défraichie. Le pan de mur de droite reçoit, quant à lui, une peinture bleue en état d'usage.

Plafond : peinture blanche défraichie.

Equipements :

- Un radiateur de chauffe en fonte,
- Deux appliques non fonctionnelles,
- Une porte-fenêtre double ouvrant donnant à l'Est. Son châssis en bois est vétuste et ses surfaces vitrées, recevant un survitrage, son dans un état correct, sans désordre de type fissure ou éclat,
- Sur la gauche, un châssis vitré fixe avec survitrage. A nouveau, je constate que son châssis en bois est dégradé,
- Cet ensemble vitré est équipé d'un volet en bois déroulant et inclinable ; avec une tige de manœuvre. Ce volet apparaît ancien et en mauvais état.











BALCON EST

Au regard de l'encombrement du séjour et du salon, je n'ai pu ouvrir les portes-fenêtres desservant ce balcon de manière à y accéder.

Mes constatations se limitent donc aux zones visibles depuis lesdites fenêtres.

Sol : mosaïque blanche vétuste.

Garde-corps : maçonnés et non entretenus, largement recouverts de traînées verdâtres.





DÉGAGEMENT

Accès : Ce dégagement est situé dans l'angle supérieur droit du séjour. L'accès se fait au moyen d'une porte alvéolaire en état d'usage et fonctionnelle.

Sol : moquette vétuste.

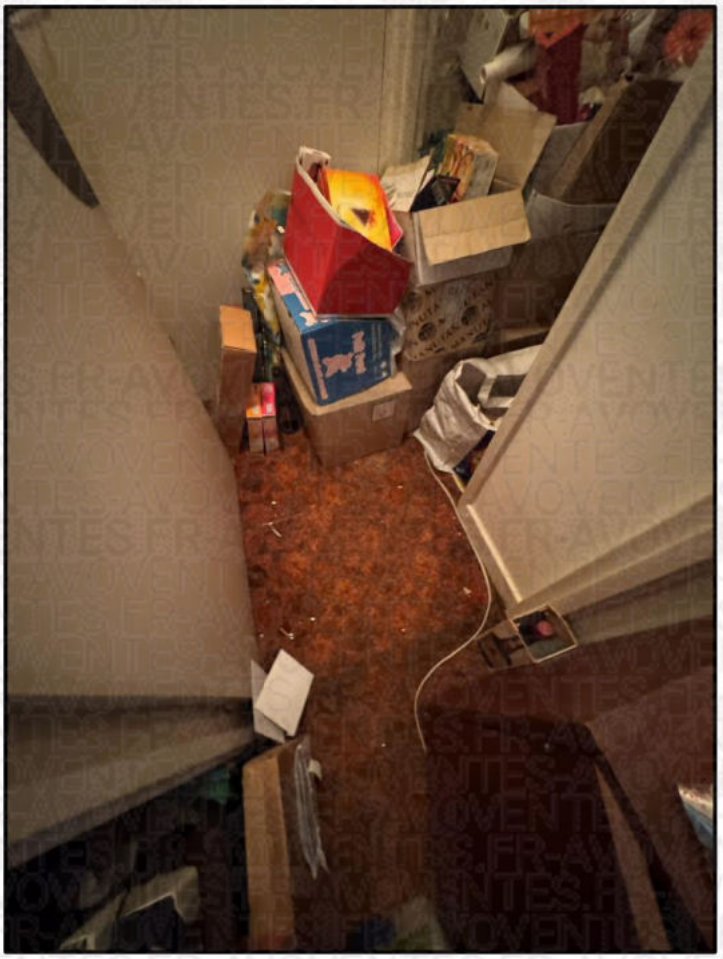
Murs : peinture écrue en état d'usage.

Plafond : peinture écrue défraichie.

Equipements :

- Un placard qu'il est impossible d'ouvrir en raison de l'encombrement de cet espace,
- Un plafonnier fonctionnel.









CHAMBRE 1

Accès : porte alvéolaire en état d'usage.

Sol : moquette ancienne et défraichie.

Murs : peinture défraichie.

Plafond : peinture défraichie.

Equipements :

- Immédiatement sur la gauche en rentrant, un placard de rangement encastré avec deux ouvrants en bois,
- Un lustre non fonctionnel,
- Un radiateur de chauffe en fonte,
- Une porte fenêtre double battant et un châssis vitré fixe donnant à l'Ouest. L'ensemble est composé de châssis en bois vétuste et reçoit un survitrage en état d'usage,
- Un volet en bois déroulant et inclinable, paraissant ancien et non entretenu.

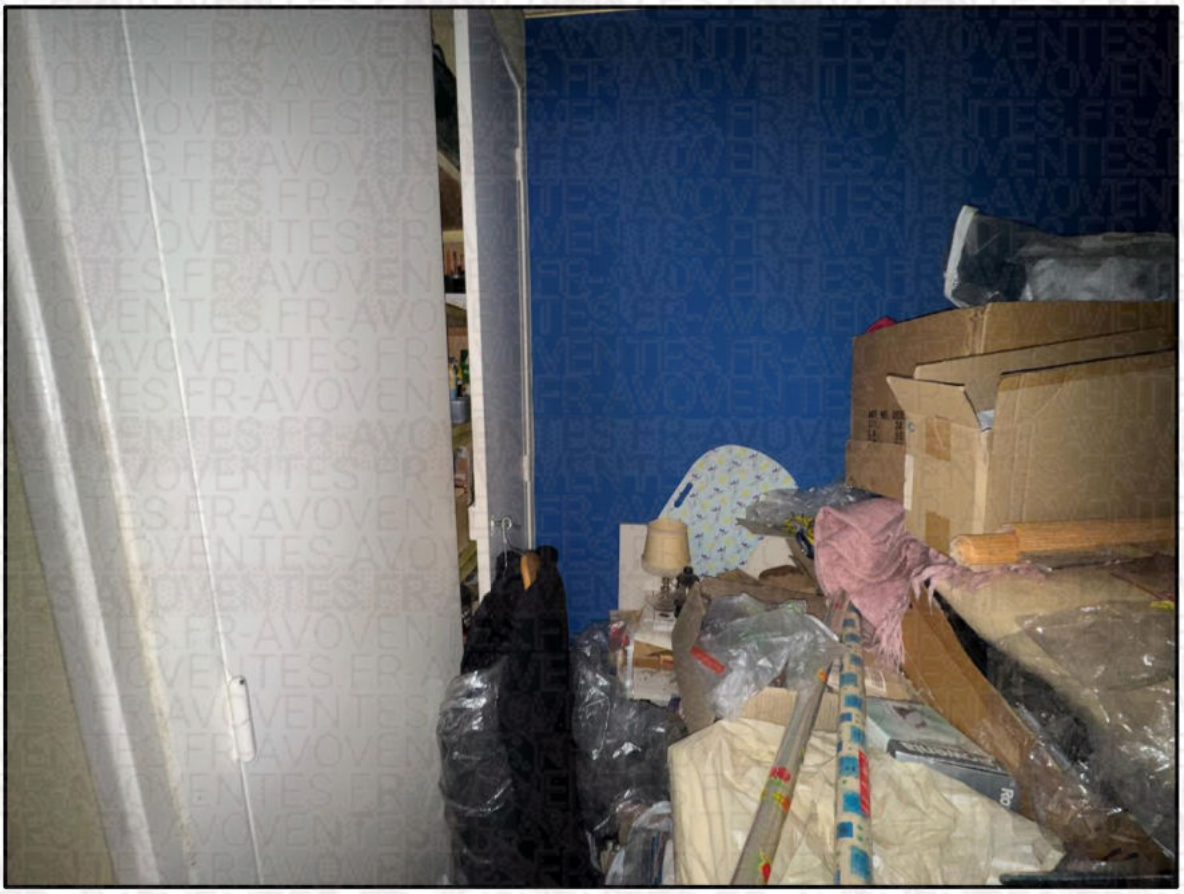



BLEU
bonheur




calor


Moulinex
Ultragliss
calor





CHAMBRE 2

Accès : J'y accède au fond du couloir de la zone d'entrée, sur la gauche, par une porte alvéolaire peinte en blanc, en état d'usage.

Sol : moquette ancienne et décrépie.

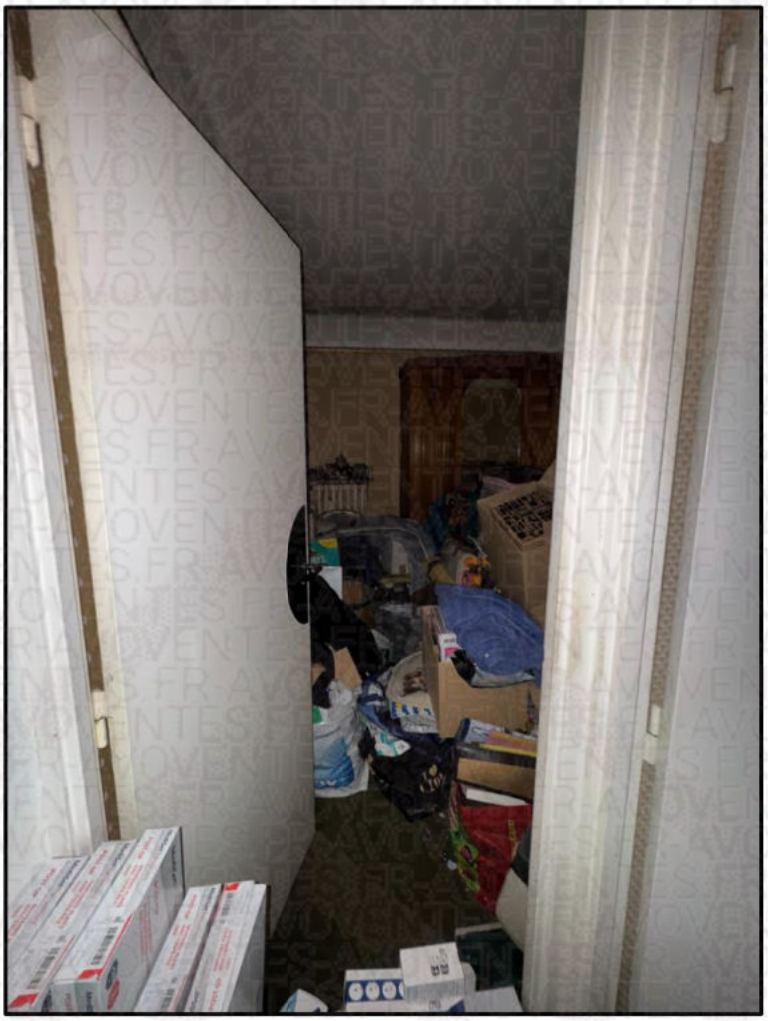
Murs : papier peint à motifs, en état d'usage.

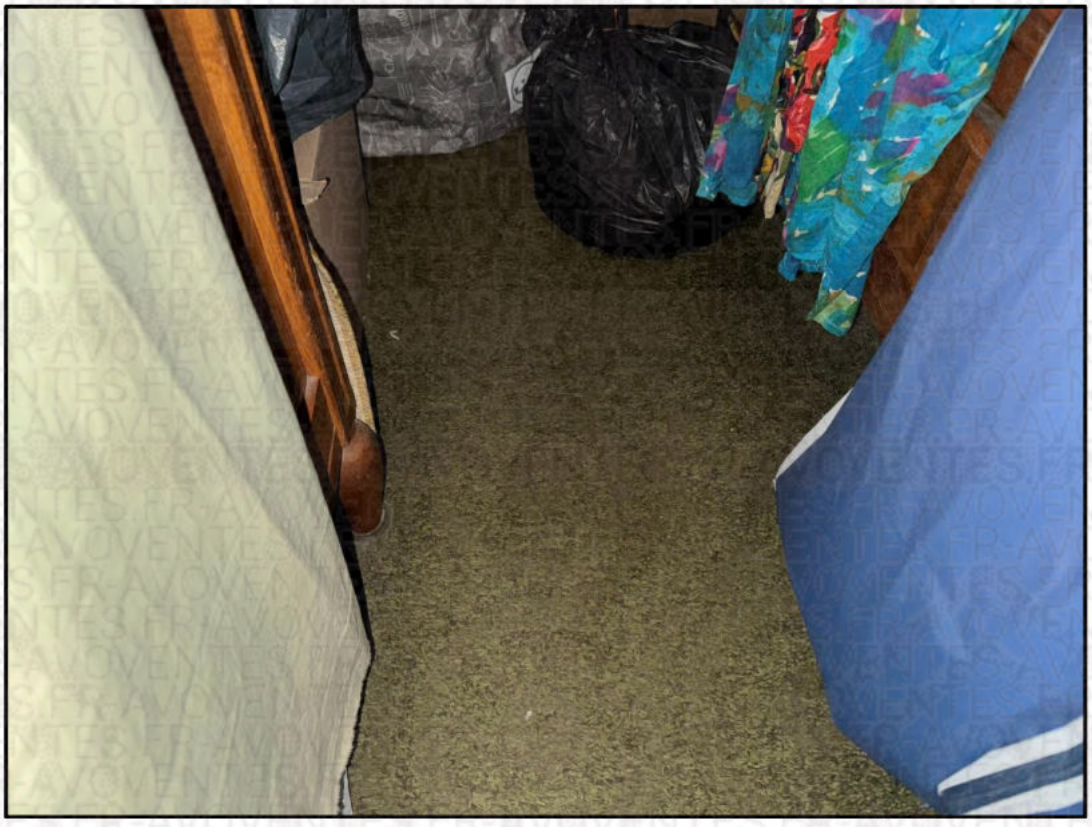
Plafond : peinture blanche défraichie.

Equipements :

- Sur le pan de mur gauche, deux placards de rangements chacun doté de deux vantaux en bois peints en blanc. Je n'ai pu ouvrir ces placards en raison de l'encombrement au sol,
- Deux appliques non fonctionnelles,
- Un grand radiateur en fonte,
- Une porte-fenêtre double battant bordée par deux châssis vitrés fixes, orientés à l'Ouest. Les châssis en bois de cet ensemble vitré sont vétustes et reçoivent un survitrage en état d'usage,
- Cet ensemble est doté d'un volet en bois déroulant et inclinable vétuste.

Cette porte-fenêtre dessert un balcon en béton, dépourvu de revêtement. L'ensemble apparaît dans un état structurel correct mais largement sale.



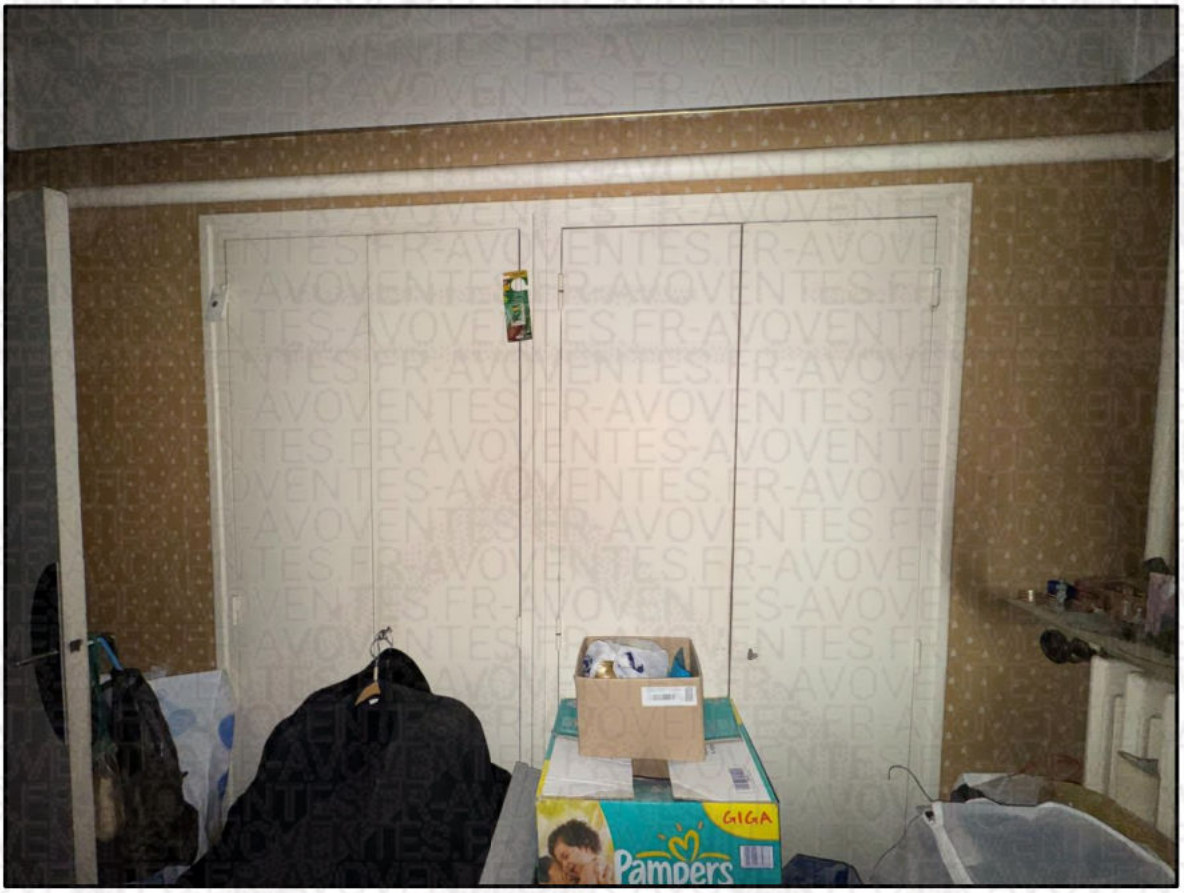










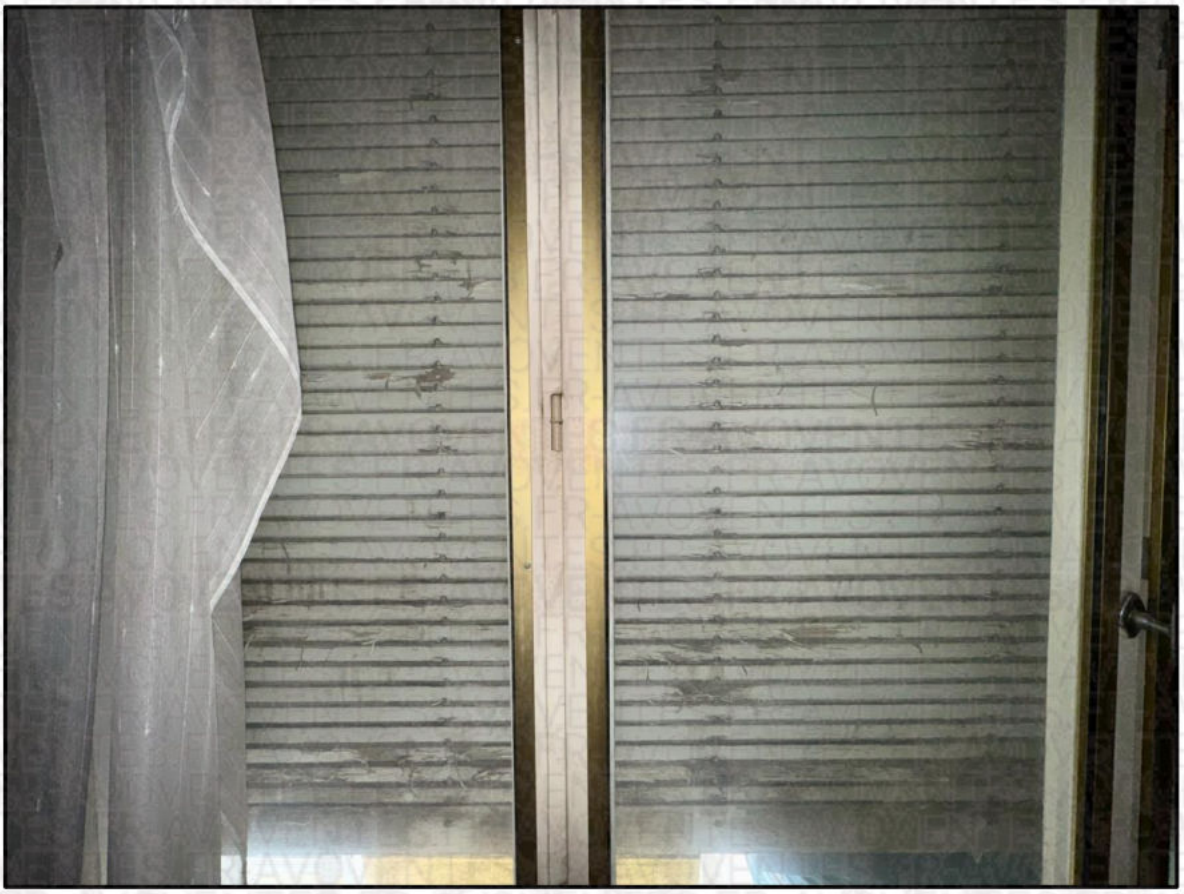

GIGA
Pampers















CHAMBRE 3

Accès : porte alvéolaire recouverte d'une peinture défraichie.

Sol : moquette ancienne et dégradée.

Murs : papier peint vétuste.

Plafond : peinture écrue défraichie.

Equipements :

- Deux appliques,
- Une porte-fenêtre double battant bordée par deux châssis vitrés fixes, orientés à l'Ouest. Les châssis en bois de cet ensemble vitré sont vétustes et reçoivent un survitrage en état d'usage,
- Cet ensemble est doté d'un volet en bois déroulant et inclinable vétuste,
- Un radiateur de chauffe en fonte.























SALLE DE BAIN

Accès : porte alvéolaire paraissant en état d'usage.

Sol : revêtement d'époque en fragments de pierre clairs, en état d'usage.

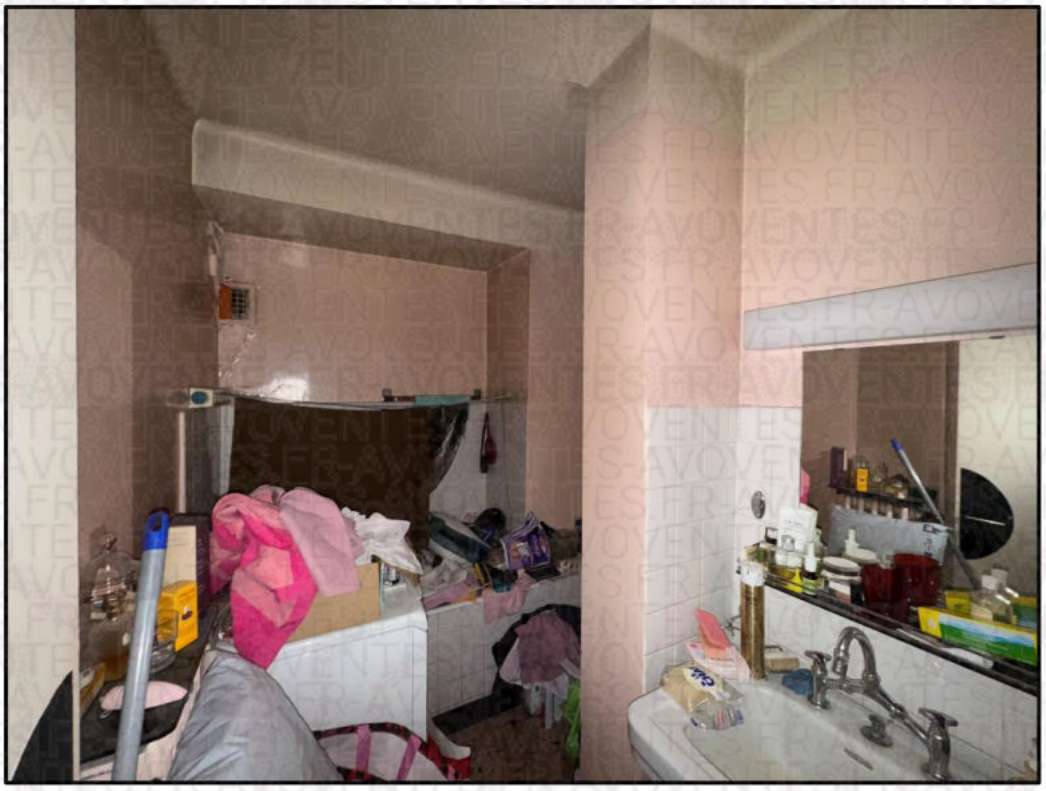
Murs : en grande partie recouverte d'une peinture défraichie et souffrant de phénomènes d'écaillements localisés. Pour le reste, les murs reçoivent de la faïence blanche en état d'usage.

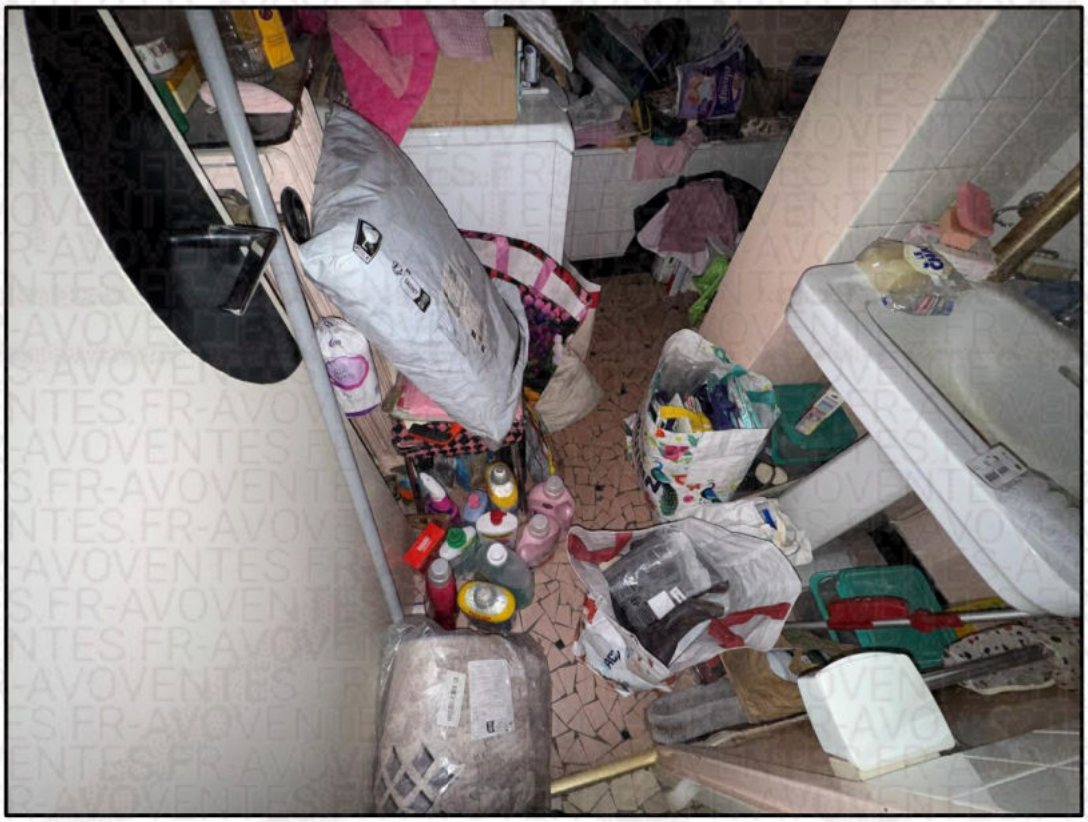
Plafond : peinture décrépie.

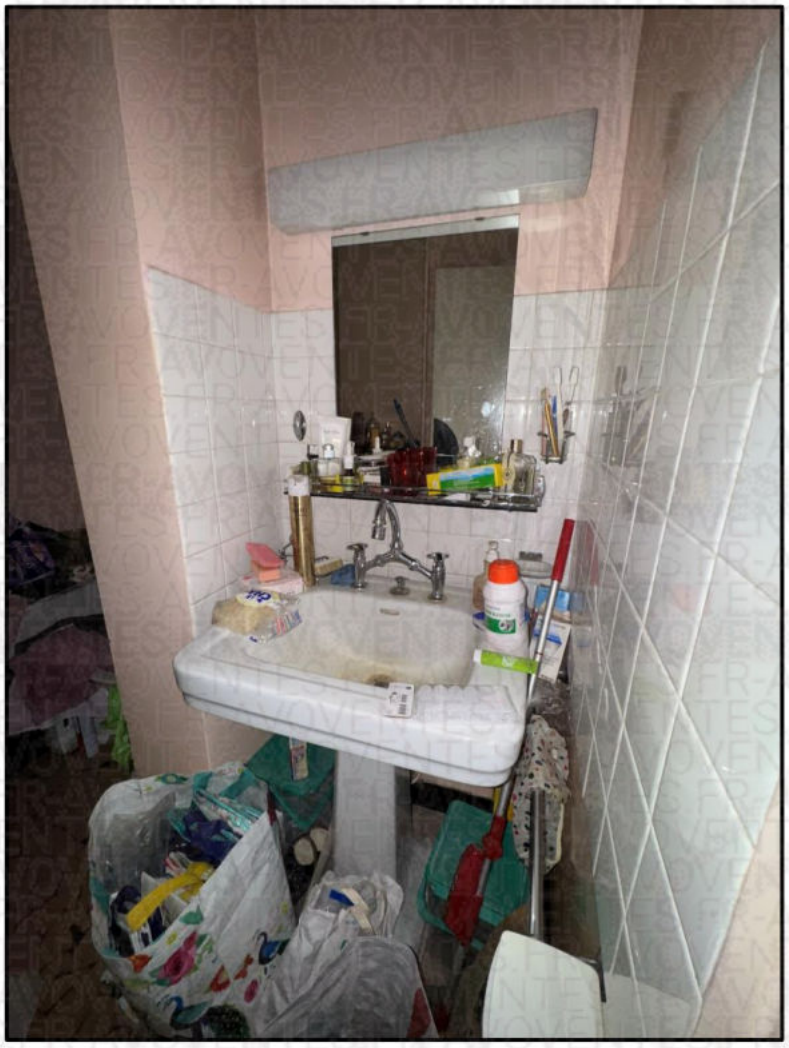
Equipements :

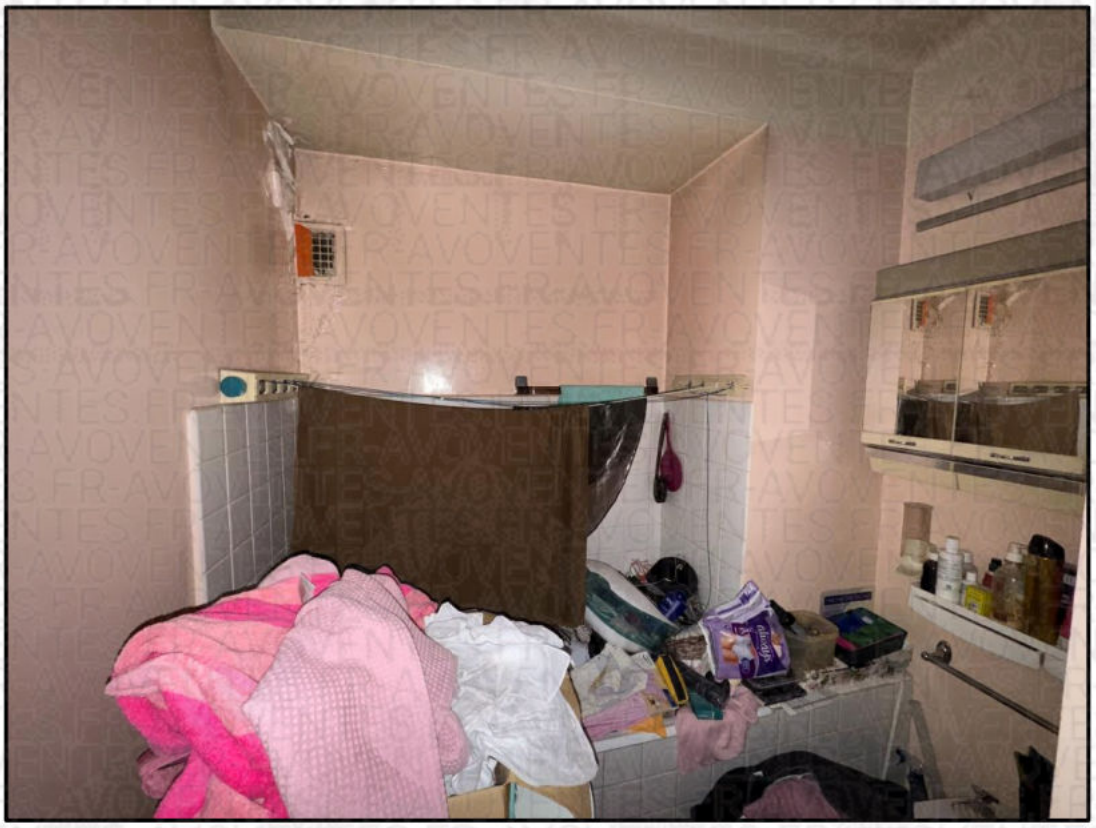
- Un lavabo sur pied vétuste,
- Un bidet vétuste,
- Un radiateur de chauffe en fonte,
- Une baignoire,
- Une bouche d'aération,
- Deux appliques non fonctionnelles.

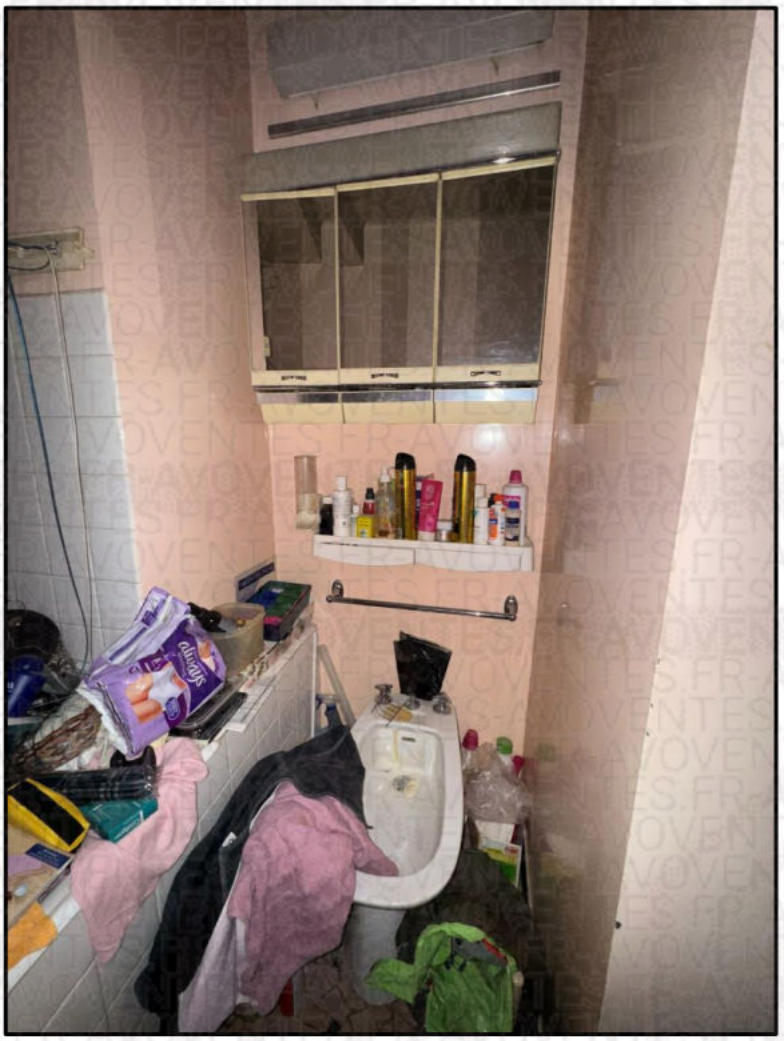




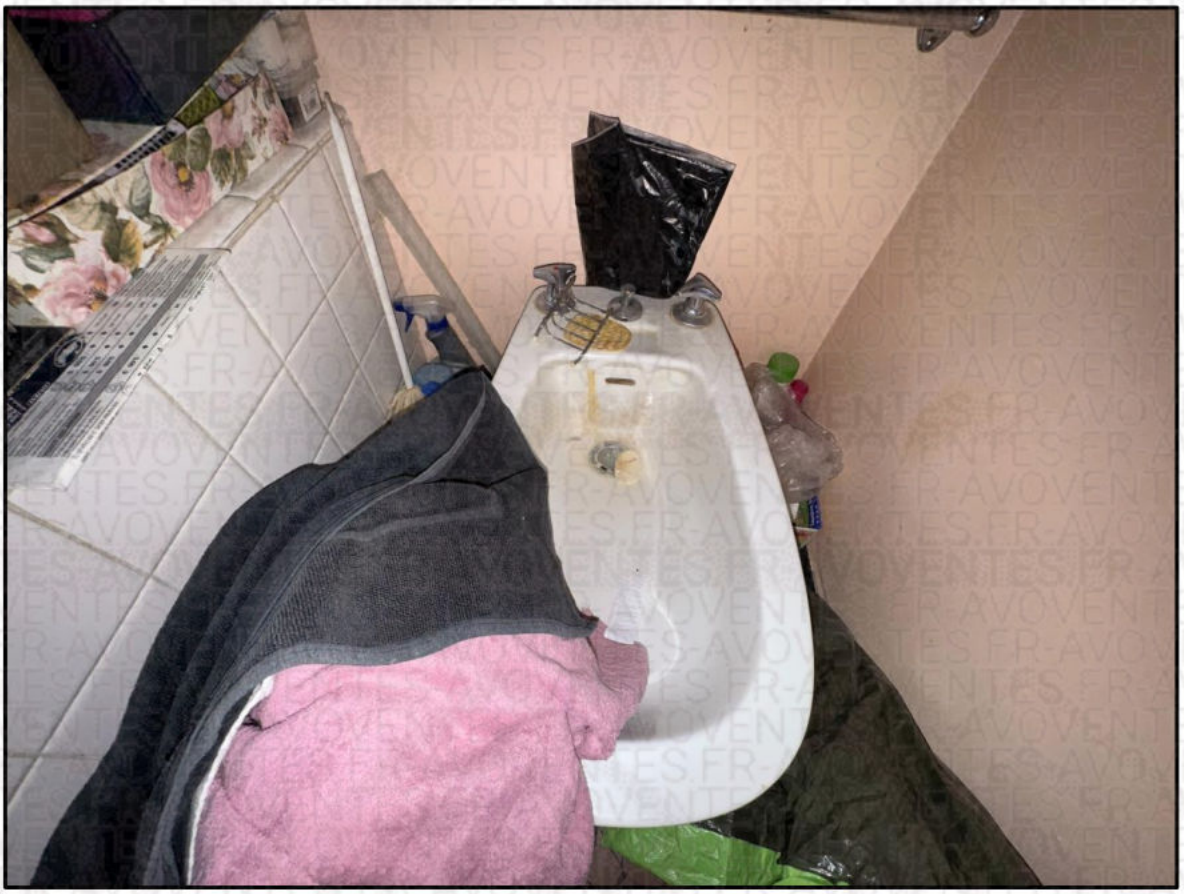




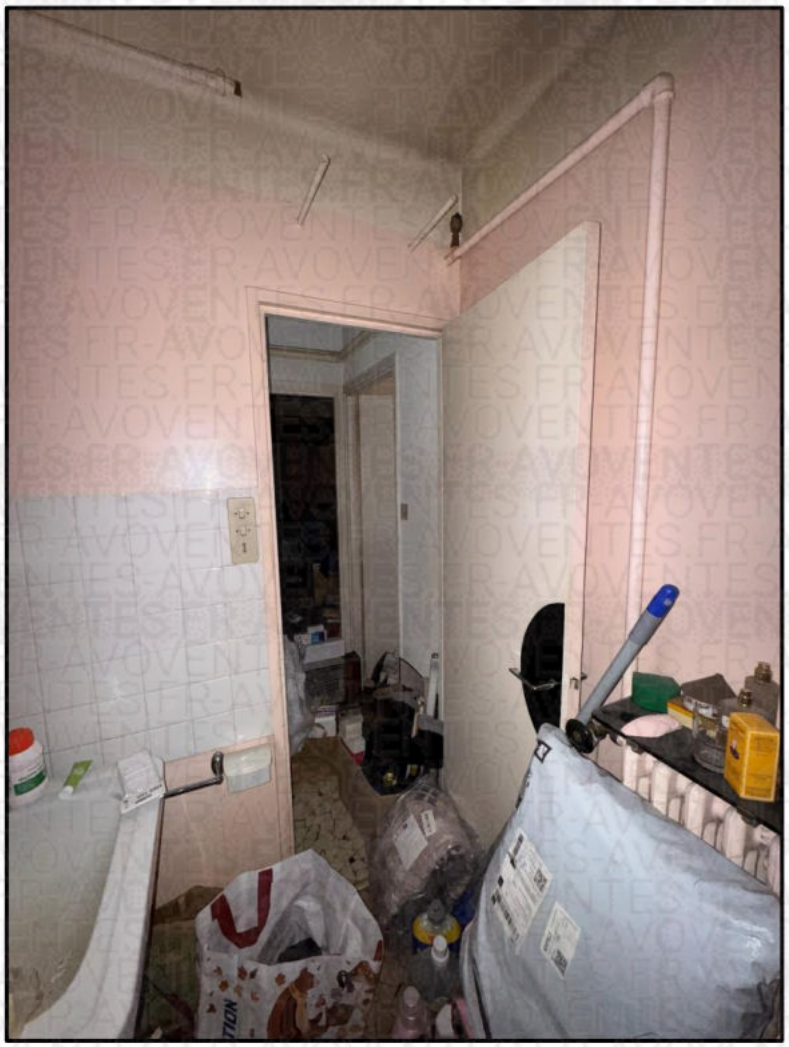


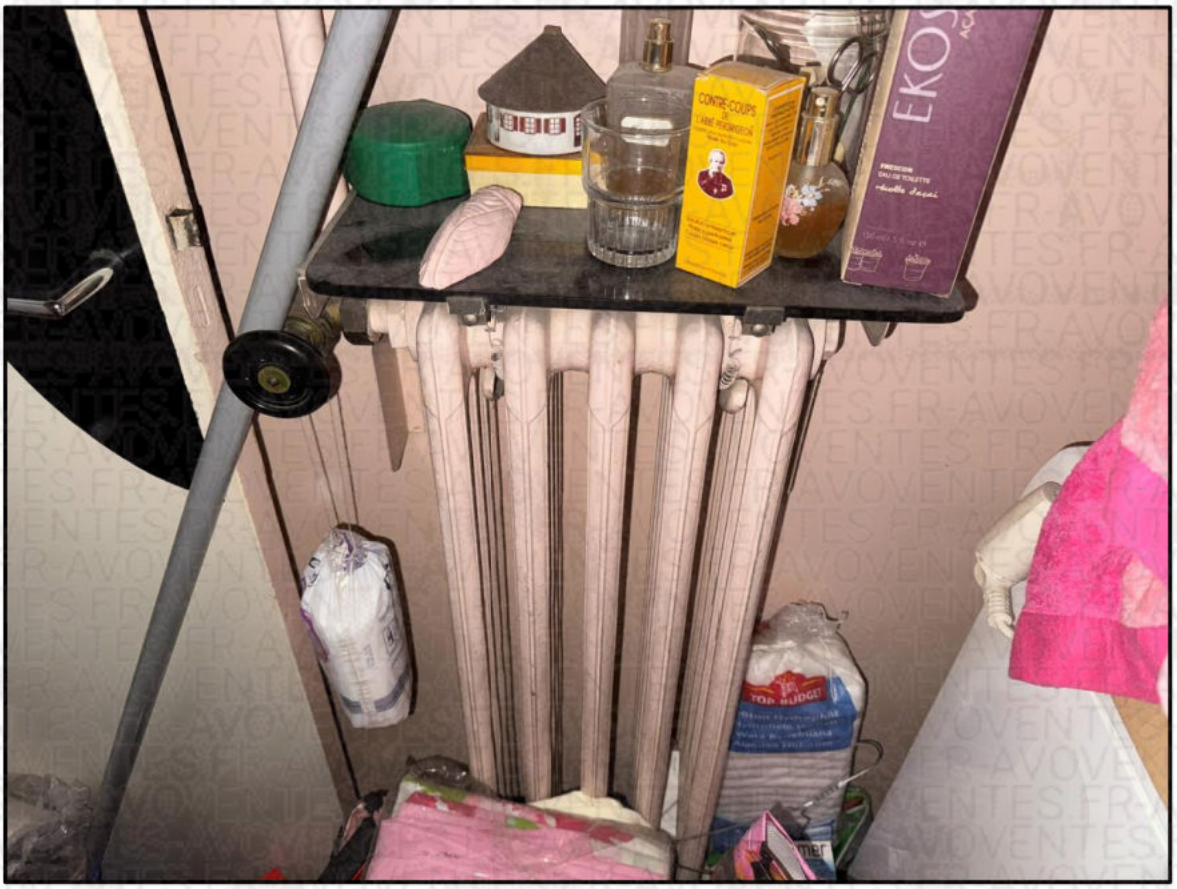


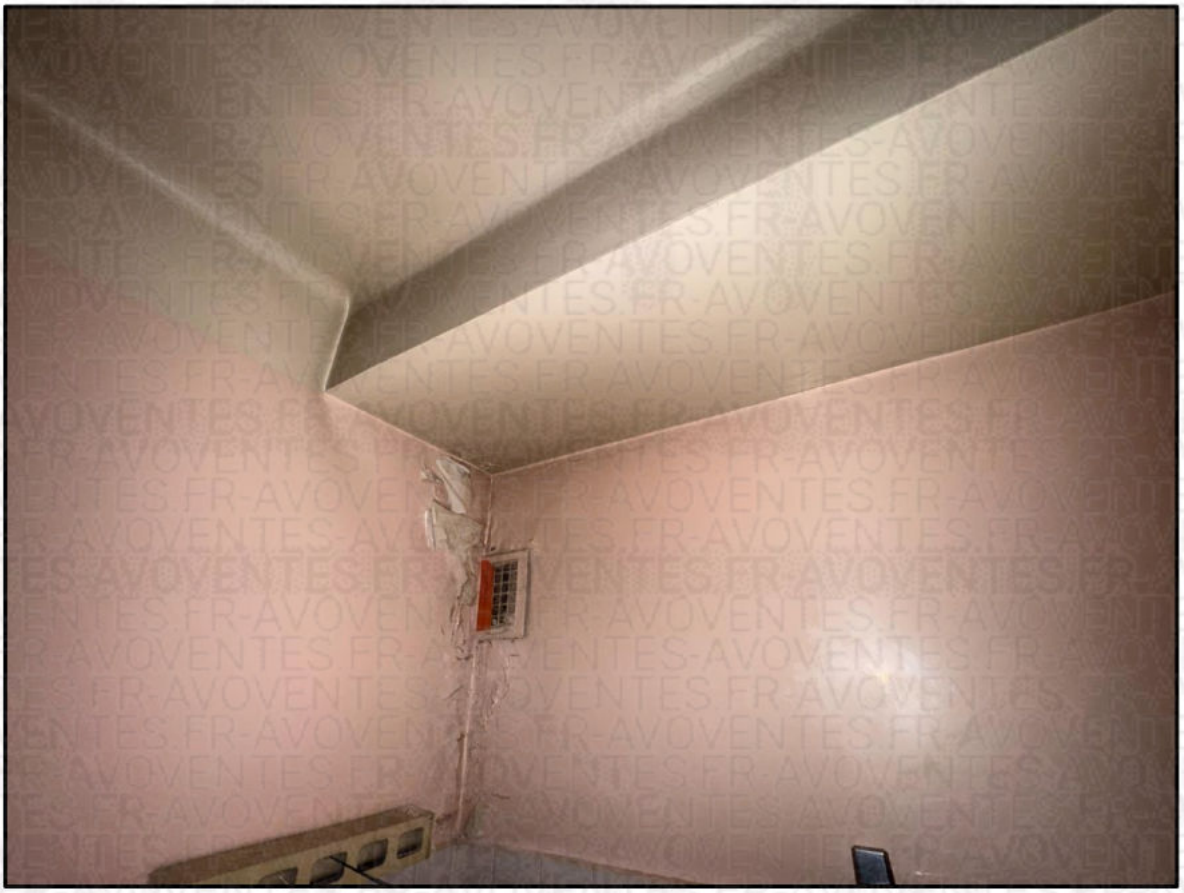









CONTRE-COUPS
EKOS





WC

Accès : La porte d'accès se situe juste derrière la porte palière. Elle est recouverte d'une peinture défraichie.

Sol : revêtement fragments de pierre, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture vétuste. Dans l'angle supérieur gauche, et en partie haute, j'observe un phénomène d'écaillement.

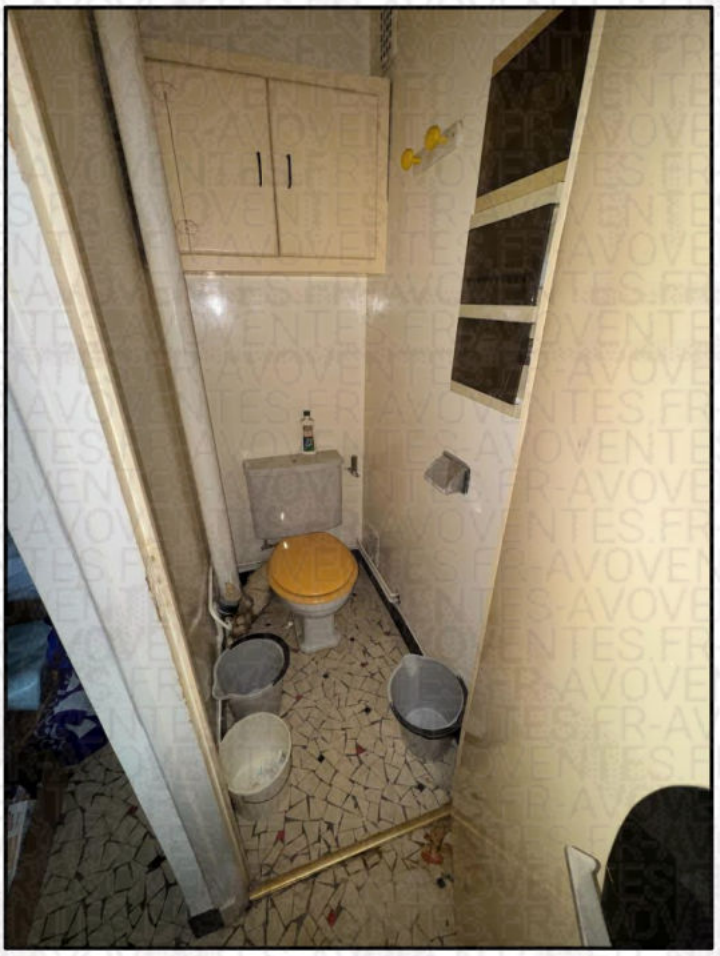
Plafond : Recouvert d'une peinture défraichie et parfois écaillée.

Equipements :

- Une cuvette de toilette avec réservoir dorsal,
- Le tableau électrique,
- Le compteur d'eau,
- Un placard mural double ouvrant en bois, en état d'usage,
- Une bouche d'aération.













CAVE

La cave n°10 n'a pu être localisée avec certitude au premier sous-sol du bâtiment.

Telles sont les constatations effectuées ce jour. Je me retire des lieux à 11 heures 40 minutes.

Diverses photographies (originales et non retouchées) sont insérées dans le présent procès-verbal de constat.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait, dressé et clos le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DE L'ACTE	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	230,76
TVA (20,00 %)	46,15
Total TTC (en Euros)	276,91

Justin SERGIEL
Commissaire de Justice