

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELARL

I METRAL A BILBAULT S BROIN

Commissaires de Justice Associés

6 rue Monge

21170 - SAINT JEAN DE LOSNE

Tel : 03 80 27 05 05

contact@huissiers21.fr

<http://www.etudehuissier21.fr>



**LE MARDI DIX SEPT MARS
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires représentant la copropriété **LE VOLTAIRE** domicilié, 1, rue Maney et Jacques PERIGNON 21300 CHENOVE, représenté par son syndic en exercice le cabinet EVEN DU FOU situé 9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON.

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

_____ sont propriétaires d'un logement au sein de la copropriété dénommée le Voltaire. Or les charges de copropriété ne sont pas à jour de règlement.

Une procédure aux fins de saisie immobilière a été initiée à la demande des syndicats des copropriétaires ; un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié en date du 1er et du 2 septembre 2025.

Par ordonnance rendue sur requête en date du 24 février 2026 rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Dijon, je suis autorisé à pénétrer dans l'appartement afin de dresser un procès-verbal de description prévu à l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution

C'est dans ces conditions que le syndicat des copropriétaires me requiert ce jour, aux fins de dresser un procès-verbal de description des lots de copropriétés appartenant aux consorts _____

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphane BROIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL 1 METRAL A BILBAULT S BROIN, Commissaires de Justice Associés demeurant 6 rue Monge à Saint Jean de Losne (21), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

1, rue Manet et Jacques Pérignon 21300 CHENOVE

EN PRÉSENCE DE :

_____ témoin,

_____ témoin ,

_____ serrurier,

_____ diagnostiqueur immobilier,

OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Le bien objet de la saisie immobilière correspond à deux lots au sein de la copropriété, dans un ensemble immobilier sis à Chenove 54 Boulevard Édouard Branly cadastre section AI numéro 125 pour une contenance de 11 à 92 ca. Les lots font partie d'un immeuble situé 1, rue Maney et Jacques Pérignon 21300 CHENOVE

- D'une part, au lot N°7 identifié cave, située au deuxième sous-sol, portant le numéro huit sur le plan et représentant les 7/10000 des parties communes générales de l'immeuble

- D'autre part au lot N°103 correspondant à un appartement situé au rez-de-chaussée à droite par rapport à la sortie de l'ascenseur, portant le numéro 8 du plan, d'une superficie de 34,38 m². Comprendant entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, WC, placard et représentant les 42/10000 des parties communes générales de l'immeuble.

Le syndic de copropriété me communique les charges du dernier exercice clos. Ainsi les charges comprennent en sus des charges habituelles l'eau froide et les charges de chauffage collectif (annexe 1).

Les charges annuelles pour le dernier exercice clos sont d'un montant total de 1796,68€ dont une quote part locative de 1389,85€

Dans le cadre de la réalisation des actes préliminaires aux procès-verbaux descriptif m'a précisé que cet appartement était loué au profit de que j'ai tenue de journe sans succès. Il m'a été précisé, que n'était pas à jour de ses loyers, sans en connaître exactement le montant et qu'aucune procédure judiciaire de recouvrement et d'expulsion n'était engagée.

Au bénéfice de l'ordonnance rendue sur requête en date du 24 février 2026 par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Dijon je suis autorisé à pénétrer au sein de l'appartement

Extérieur du bâtiment

Il s'agit d'un large bâtiment haut de huit étages.



La copropriété est accessible par un portail on ouvert et non sécurisé donnant accès à des escaliers extérieurs très bien entretenus et propres



Il est équipé d'un visiophone récent.

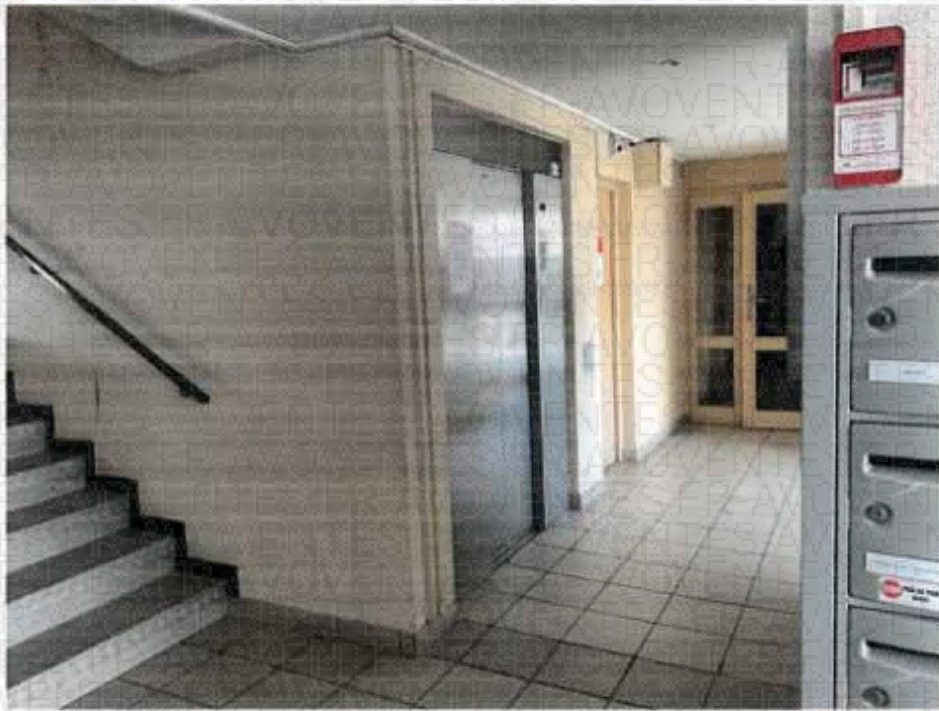


Hall d'entrée

Le hall d'entrée est également bien entretenu et est propre.



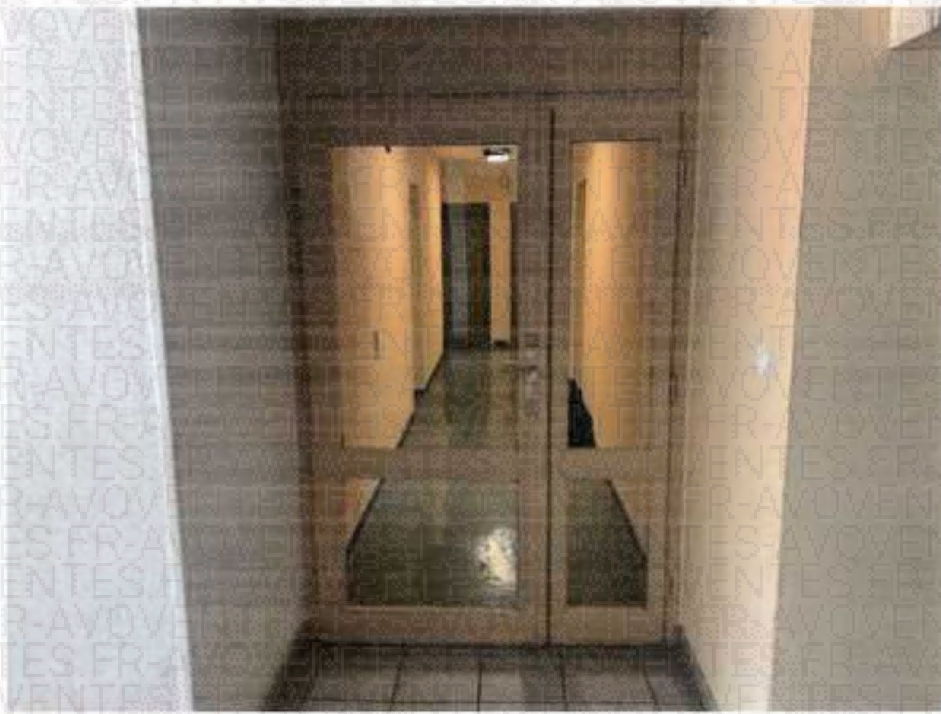
Un ascenseur moderne dessert les étages.



La boîte aux lettres affectée à l'appartement est celle situé dans l'angle en bas à gauche.



L'appartement se situe au rez-de-chaussée et dans l'aile gauche de l'immeuble. Le couloir est propre mais les revêtements sont plus anciens.



HALL D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT

Le hall est accessible par une porte en bois qui présente quelques éclats mais qui est en bon état général.

Elle présente toutefois des inscriptions et des tâches sur son côté interne.



Sol : revêtement synthétique très usagé

Plinthes : en bois très usagées.

Murs : papier à peindre très sale.

Plafond : crépi ancien avec une douille et ampoule



Sur la droite du hall et derrière la porte se trouve le tableau électrique avec le disjoncteur général.

Et sur la gauche, une petite niche avec deux rayonnages qui sert de placard.



Sur la gauche du hall une porte dessert une salle de bain, au fond se trouve la cuisine et sur la droite le séjour.

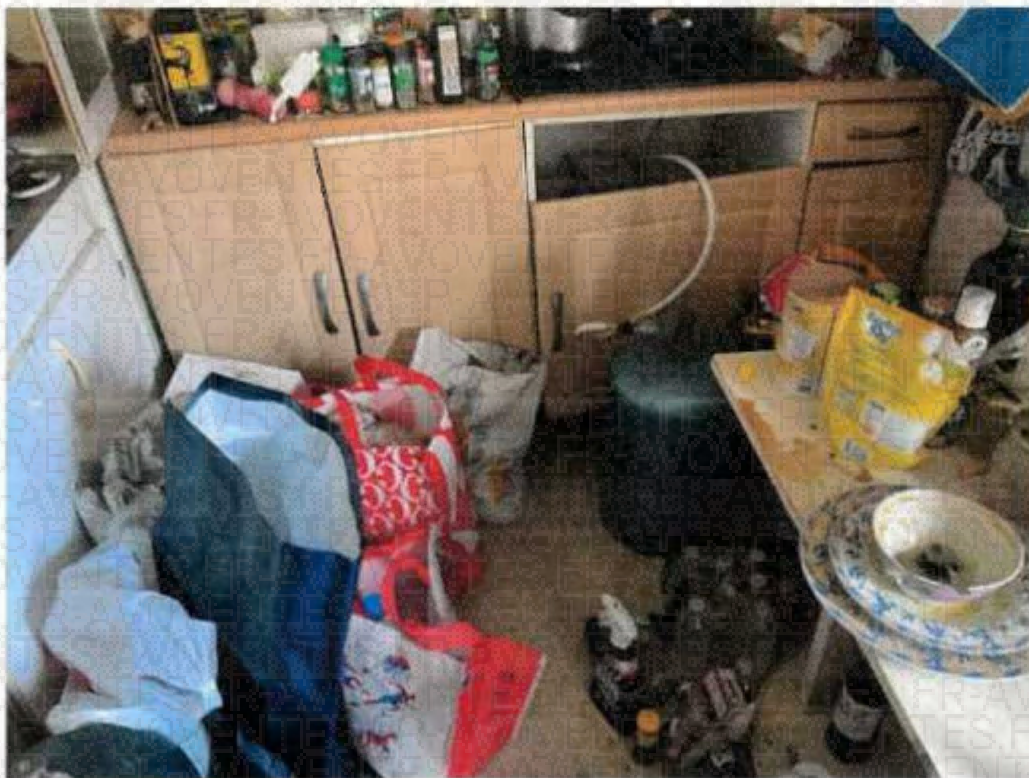
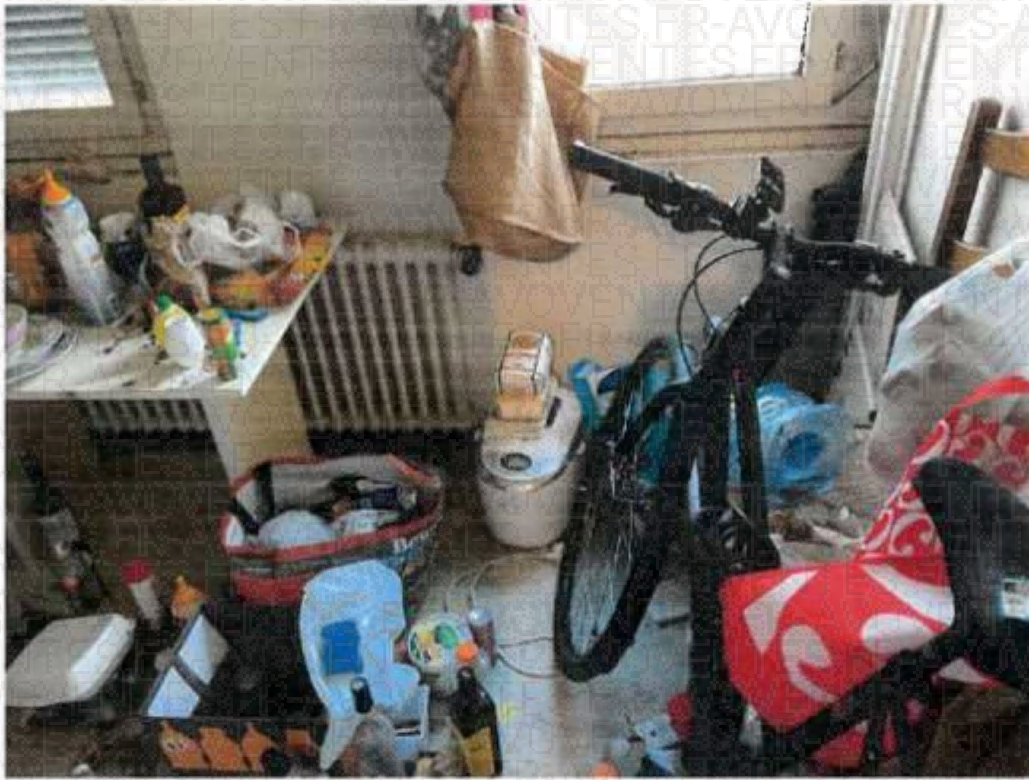
Le hall est sale et encombré.

Cuisine

La cuisine se trouve face à l'entrée. Elle est également très encombrée et sale.

Sol : revêtement synthétique très ancien,

Plinthes : carrelage ancien.



Murs : crêpi grossier avec de la faïence au niveau du plan de travail avec traces de brulure.

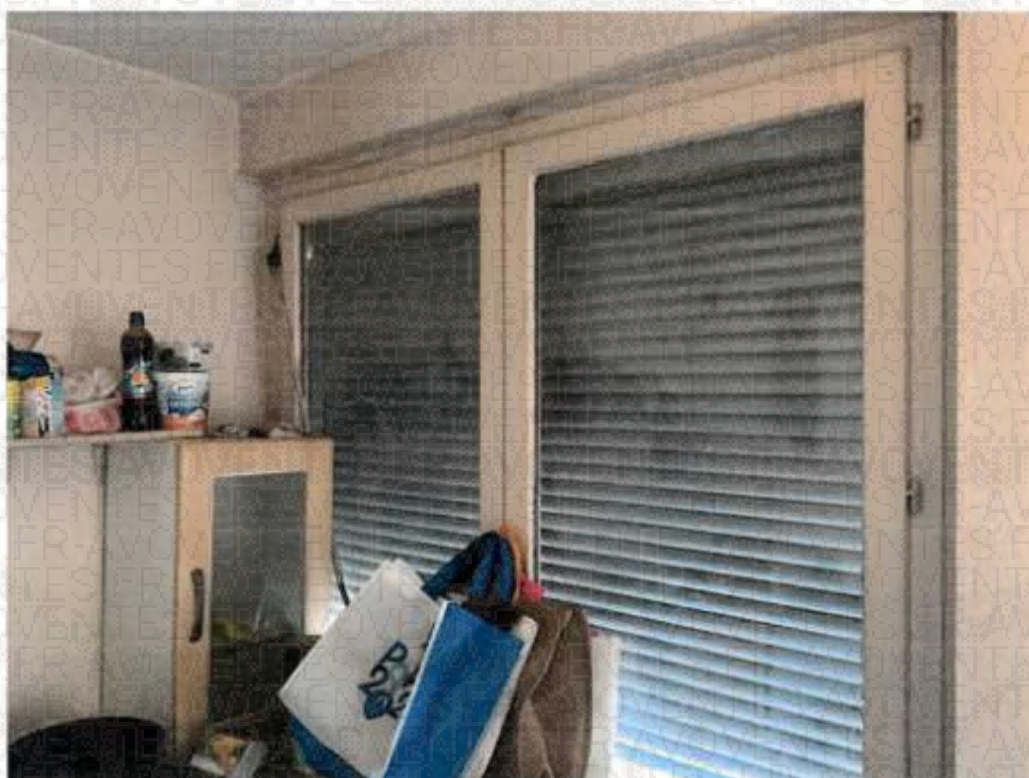


Plafond : crépi également sale avec quelques cloques. Une douille avec une ampoule

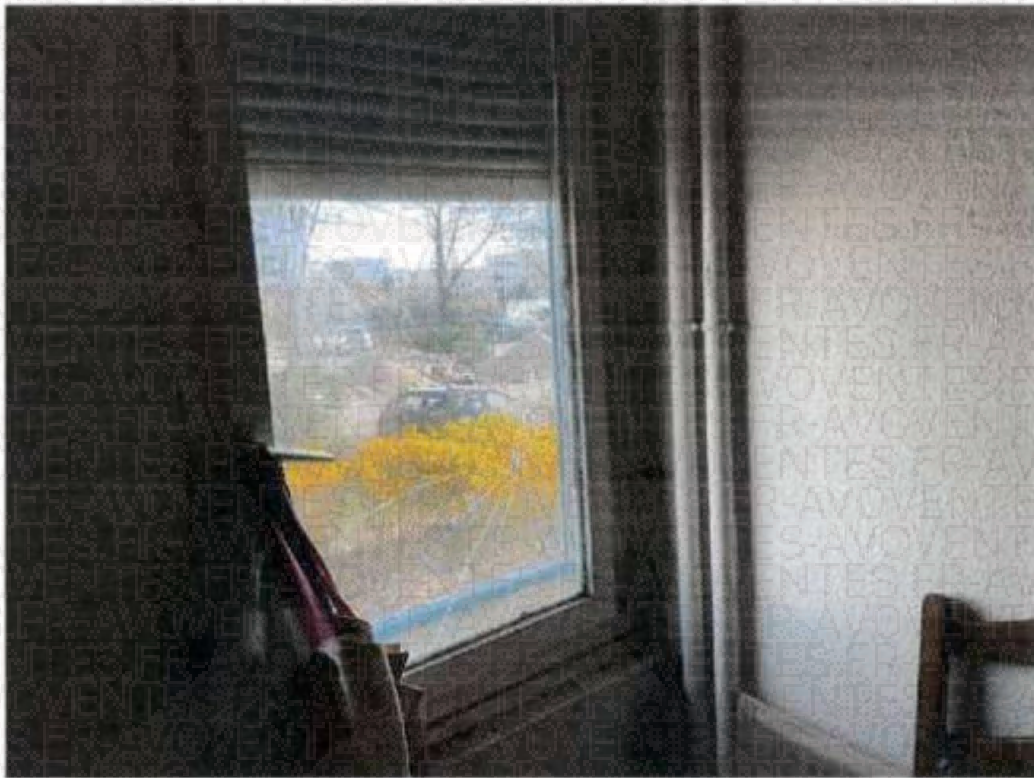


Equipement :

Un radiateur, deux fenêtres bois double vitrage, (une fenêtre double vantail et une fenêtre simple vantail dont une vitre est cassée), qui sont obstruées avec des volets roulants.

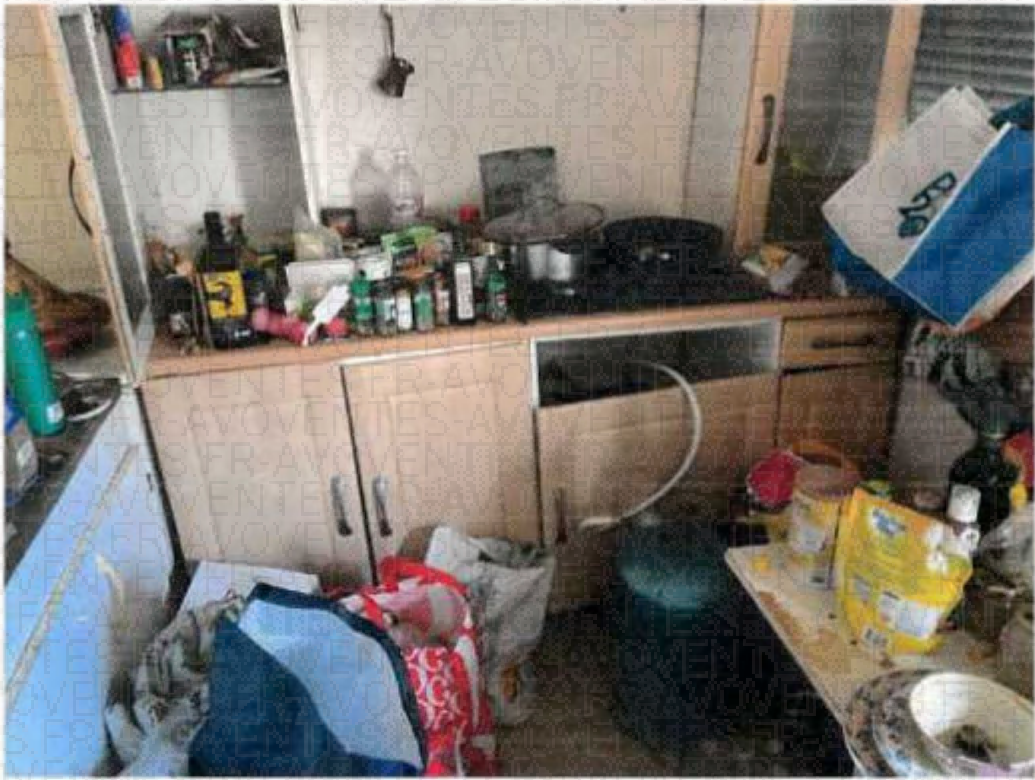






Des meubles de cuisine obsolètes.





Un évier inox très sale.

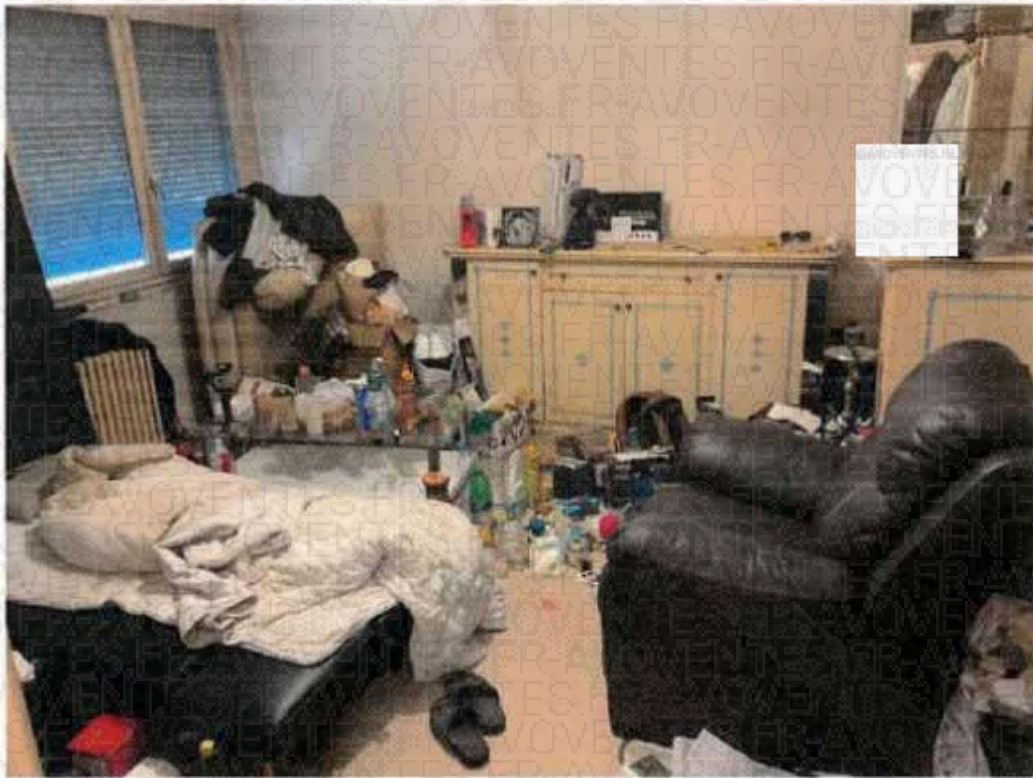


Séjour

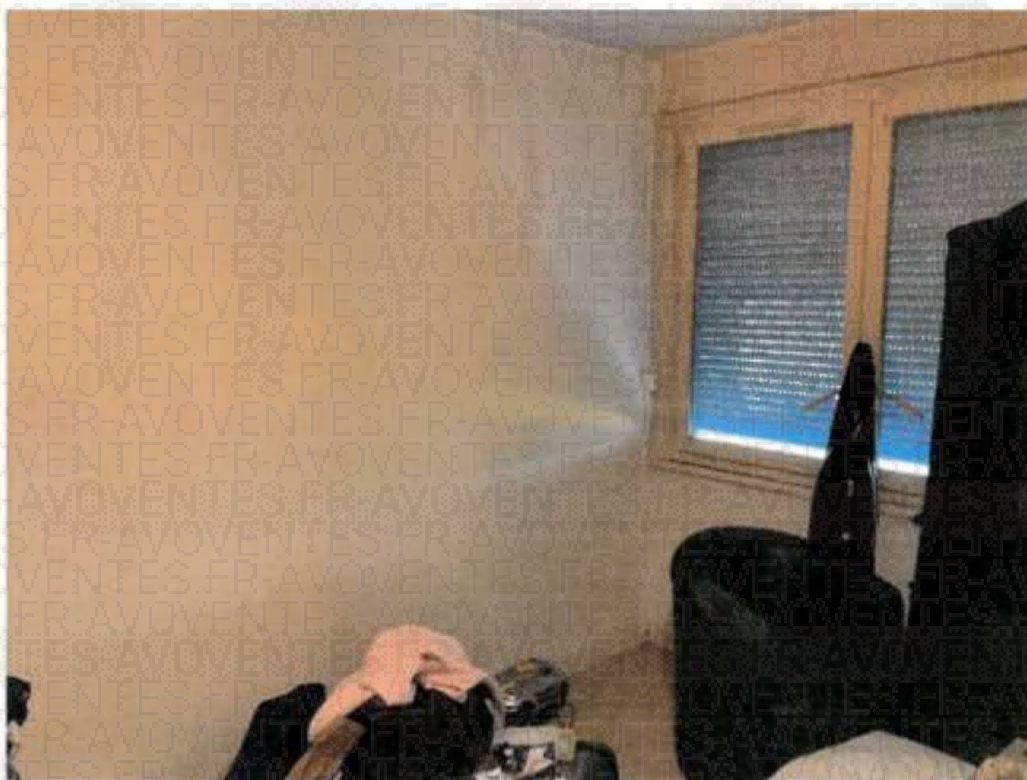
Accessible depuis le hall par une porte vitrée très abîmée. Le séjour est également très encombré et sale.

Sol : revêtement synthétique type balatum, ancien.

Plinthes : en bois anciennes, tachées.



Murs : papier à peindre très sale, taché.



Plafond : crépi également ancien. Une suspension



Equipement

L'ensemble de cette pièce est encombré. Je ne peux avoir accès à l'intégralité des équipements.

Un radiateur.

Deux fenêtres double vantaux en bois, double vitrage avec des volets roulants électriques.



Un placard inaccessible



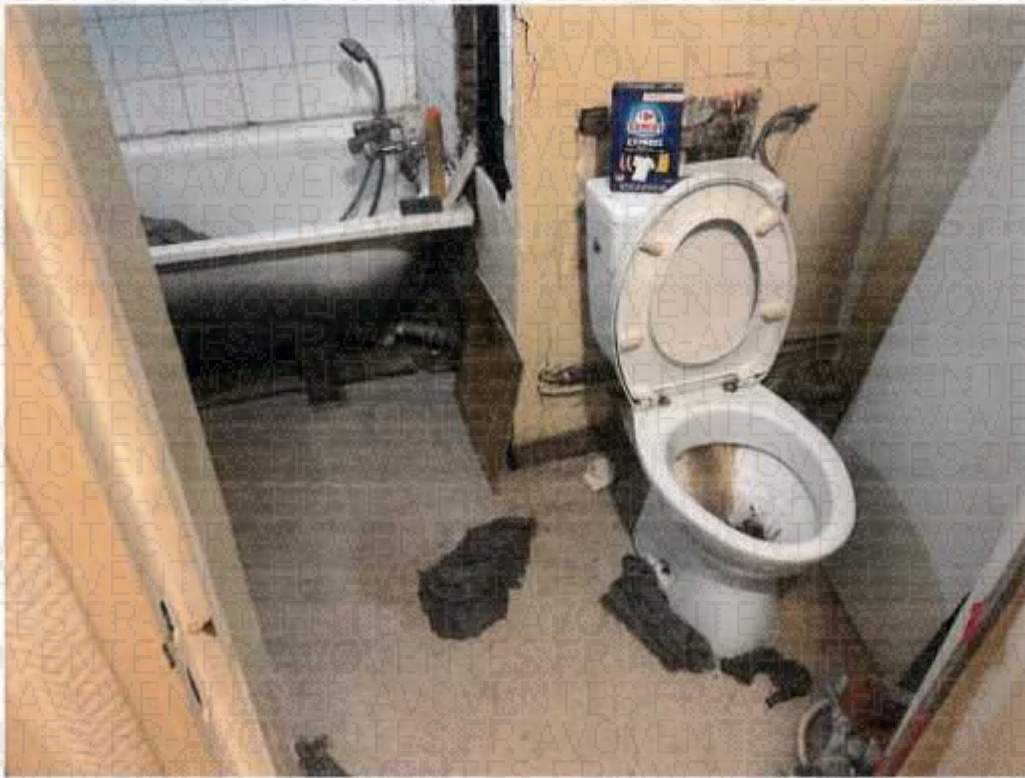
SALLE DE BAIN

Elle accessible par une porte en bois, très sale avec des éclats en partie basse. Cette pièce est en très mauvais état et est délabrée.

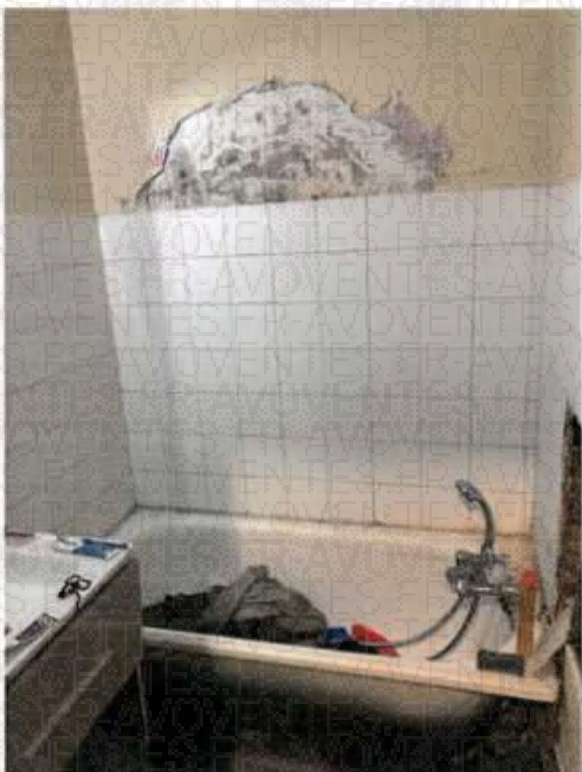


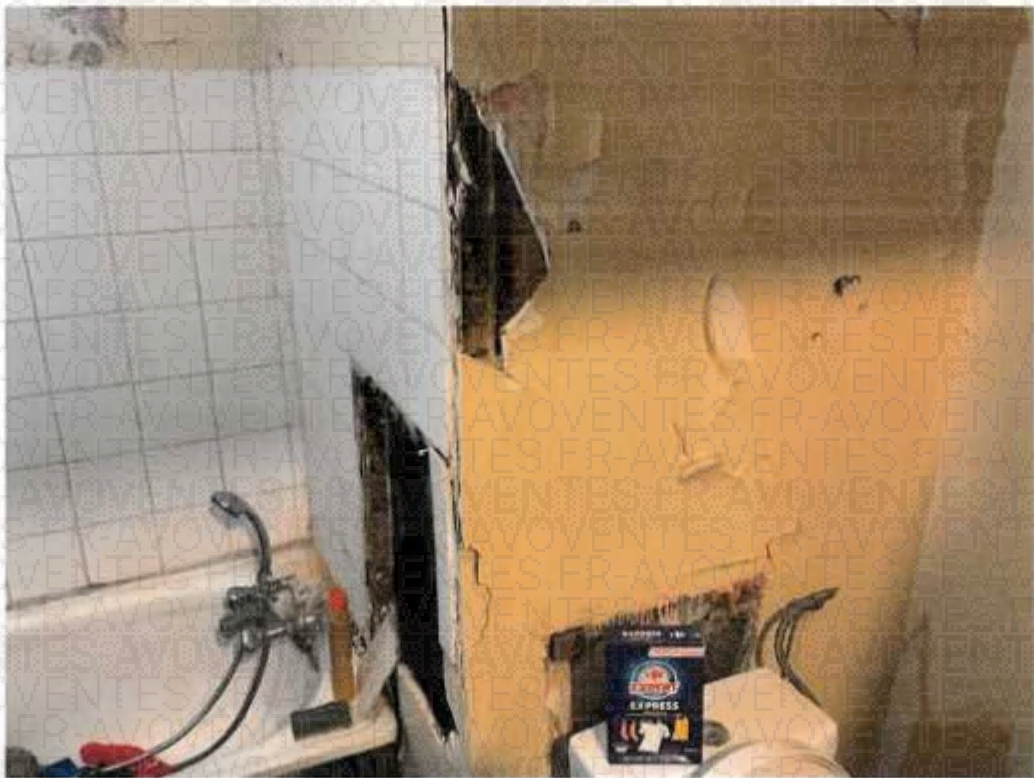
Sol : revêtement synthétique, très sale.

Plinthes : carrelage en très mauvais état.

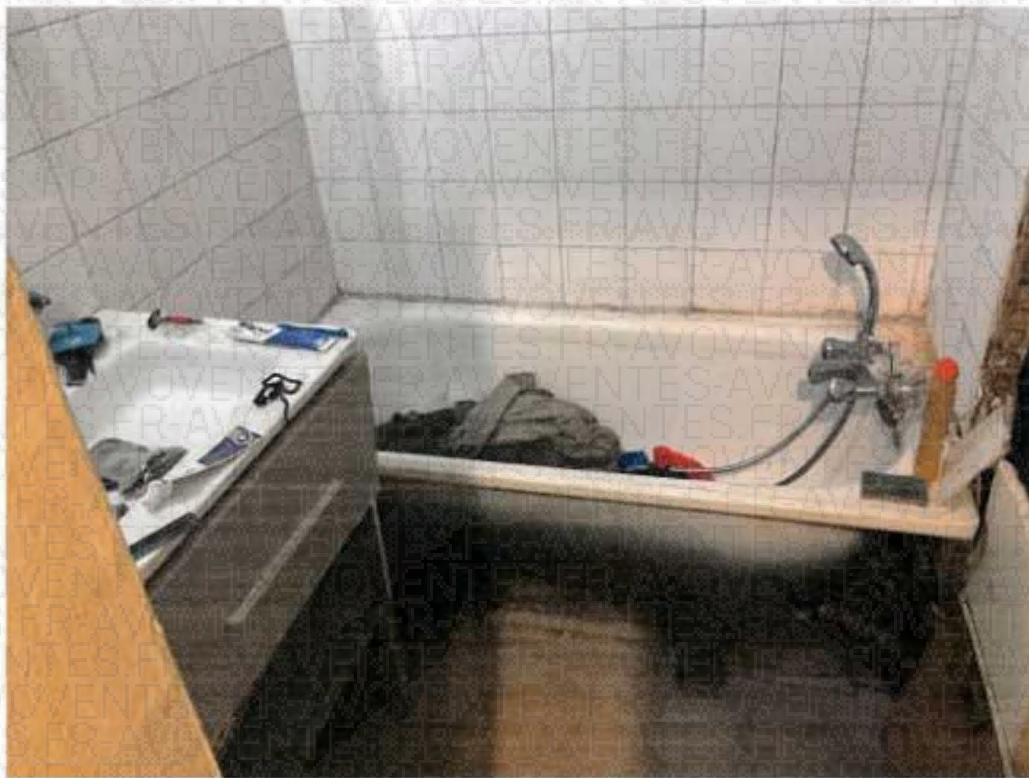


Murs : Revêtement peinture, les murs sont détériorés avec des plaques de plâtre arrachées. Peinture écaillée.





Faïence ancienne au -dessus de la baignoire avec joints détériorés.



Plafond : papier à peindre sale avec de nombreuses taches.



Equipement :

Un radiateur.

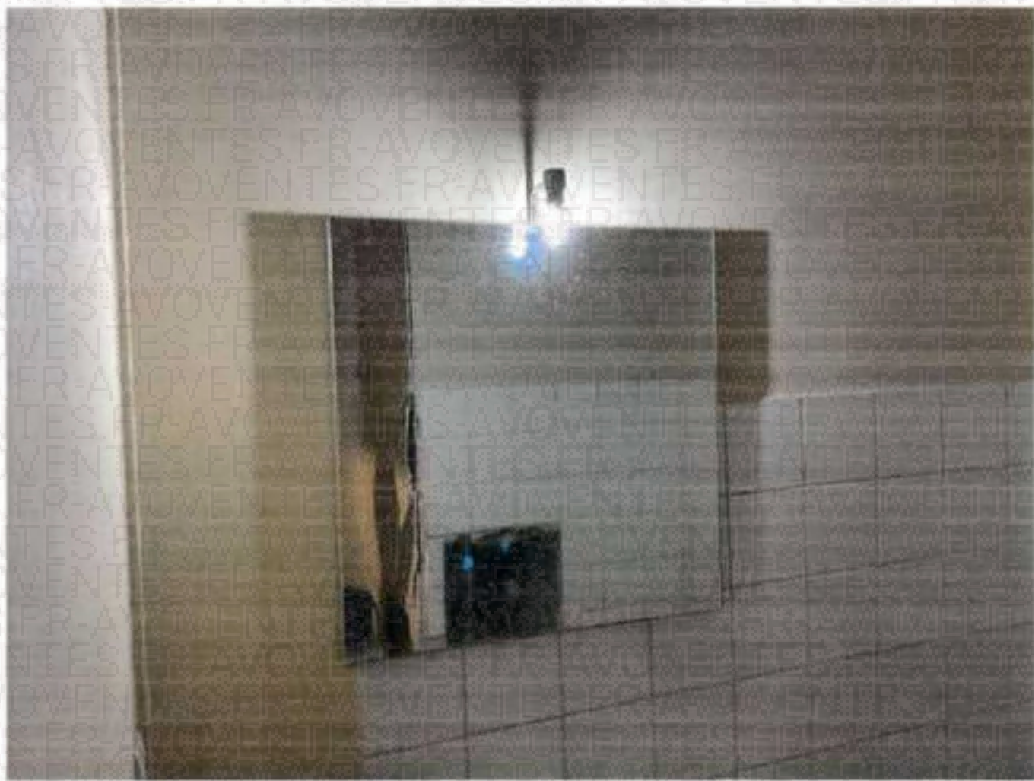
Un WC très sale, très entartré.

Une baignoire sans tablier, dans un état déplorable.



Un meuble bas avec lavabo hors d'usage, un miroir





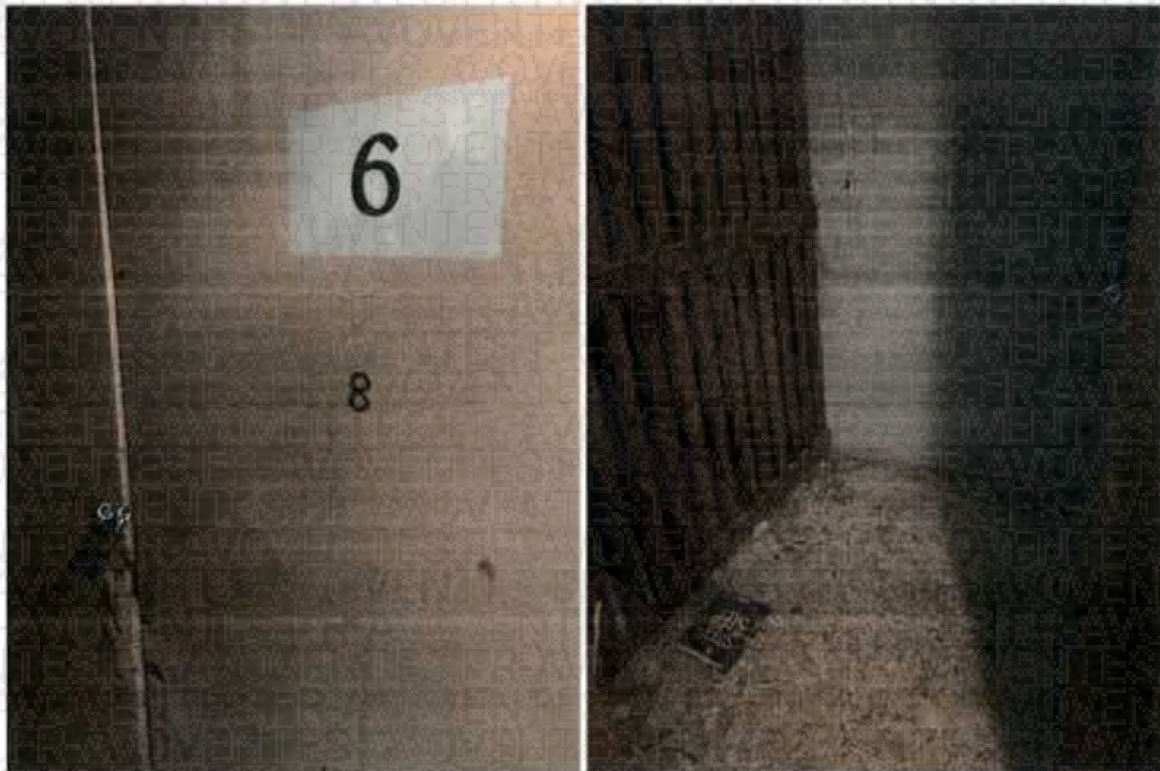
Il manque la trappe de visite sur le mur de droite là où se situent les compteurs d'eau.



Cave

Elle se situe au deuxième sous-sol. Sur la porte bois sont inscrits les N° 6 et 8.

Le sol de la cave est gravillonné, la cave est vide et est propre.



Remarque générale :

Les parties communes de la copropriété sont bien entretenues

En revanche l'appartement est dans un état déplorable. Il est très sale, encombré, non entretenu.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 27 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût : mémoire

