

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

**O. NETILLARD, S. ALDRIN GIRARDOT, A. POTTIER,
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

Commissaires de Justice Associés

1 Rue Auguste Jouchoux

25000 - BESANCON

Tel : 0381814719

scp.nacan@orange.fr

Référence : 112939

<https://www.scpnetillard-huissiers25.fr>



**MARDI QUATORZE AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00**

A LA REQUETE DE :

CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE FRANCHE COMTE, dont le siège social est 11 Avenue Elisee Cusenier, 25000 BESANCON, FRANCE, immatriculée au RCS de BESANCON sous le numéro 384899399, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Faisant suite à un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 23 Février 2026 et 27 Février 2026 à :

AVOVENTES

Agissant en vertu :

D'une ordonnance rendue par le Premier Vice-Président du Tribunal Judiciaire de BESANCON en date du 14 Février 2025 au pied de requête aux fins de conférer force exécutoire à une transaction du 11 Février 2025, contenant protocole transactionnel régularisé le 18 Jui, 4 et 5 Juillet 2024, signifiée le 11 Avril 2025 au titre des deux prêts suivants :

- N°00000355886 d'un montant principal de 15000.00€
- N°00000355888 d'un montant principal de 120534.00€

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti aux propriétaires saisis

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier saisi suivant :

Sur la commune d'Ornans (25290, 20-22 rue du Champliman, composés de trois bâtiments indépendants dénommés A – B et C :

- Section AB n°80, lieudit « A LA VILLE », d'une contenance de 34ca
- Section AB n°81, lieudit « 22 RUE DU CHAMPLIMAN », d'une contenance de 02a 03ca
- Section AB n°136, lieudit « RUE DU CHAMPLIMAN », d'une contenance de 03a 27ca
- Section AB n°137, lieudit « RUE DU CHAMPLIMAN », d'une contenance de 04a 07ca
- Section AC n°1, lieudit « AU SEULT », d'une contenance de 01a 79ca

- **Le lot n°3 : un appartement** (lot indissociable des lots 4-6-7-8-9-10-12-13 et 14) et les 121/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 440/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A
- **Le lot n°4 : un appartement** (lot indissociable des lots 3-6-7-8-9-10-12-13 et 14) et les 4164/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 8545/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B
- **Le lot n°6 : deux caves** (lot indissociable des lots 3-4-7-8-9-10-12-13 et 14) et les 101/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 370/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A
- **Le lot n°7 : six caves** (lot indissociable des lots 3-4-6-8-9-10-12-13 et 14) et les 440/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 874/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B
- **Le lot n°8 : une cave** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-9-10-12-13 et 14) et les 82/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 300/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A
- **Le lot n°9 : quatre caves** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-8-10-12-13 et 14) et les 292/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 581/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B
- **Le lot n°10 : un bucher** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-8-9-12-13 et 14) et les 130/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 10000/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C
- **Le lot n°12 : un terrain** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-8-9-10-13 et 14) et les 1369/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Le lot n°13 : un emplacement de stationnement** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-8-9-10-12 et 14) et les 23/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Le lot n°14 : un emplacement de stationnement** (lot indissociable des lots 3-4-6-7-8-9-10-12 et 13) et les 21/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Le lot n°16 : une cave** et les 50/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 181/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

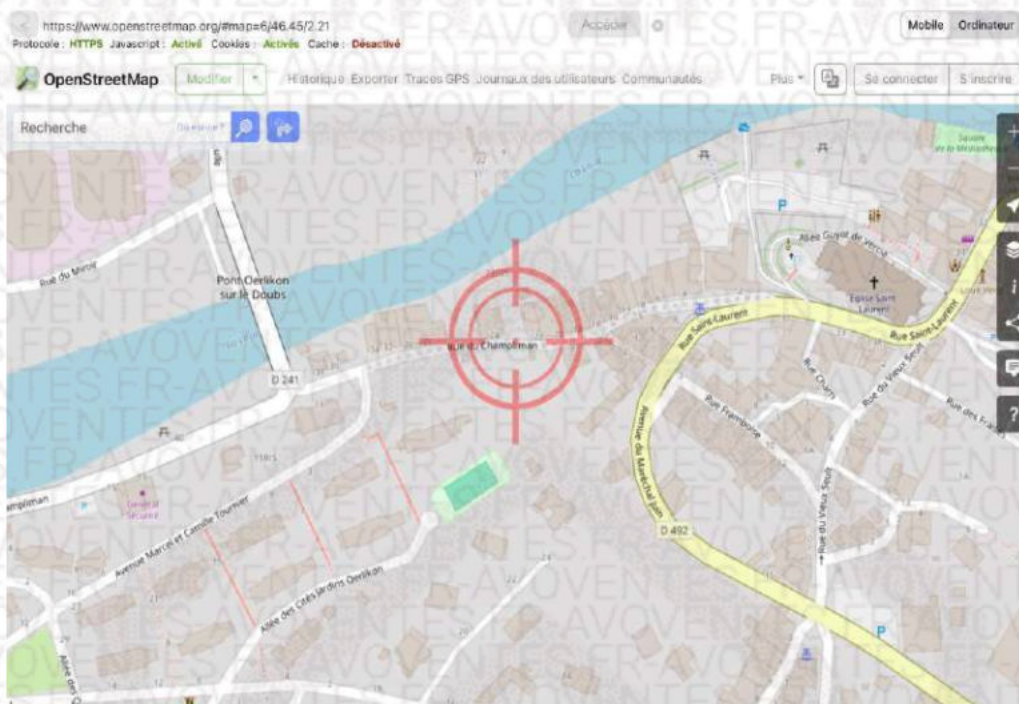
Je soussignée Stéphanie ALDRIN GIRARDOT, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle O. NETILLARD, S. ALDRIN GIRARDOT, A. POTTIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 1 Rue Auguste Jouchoux à BESANCON (25),

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

20 rue du Champliman 25290 ORNANS où, en présence des personnes suivantes j'ai procédé à mes constatations :

- [REDACTED] du cabinet DIAGNOSTICS IMMOBILIERS RETI, 5 Rue Emile Beley 25460 ETUPES
- [REDACTED] propriétaire saisi

LOCALISATION DU BIEN



Photographie n°1.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune d'Ornans est située au Sud-est de BESANCON à environ 20 Kilomètres de la capitale comtoise.

Elle est le siège de la communauté de commune Loue-Lison et comptait un peu plus de 4400 habitants en 2023.

La commune d'Ornans est un centre culturel et touristique important de la vallée de la Loue (Musée Courbet, activités autour de la rivière le Loue...)

C'est également un pôle économique important avec notamment un site industriel du Groupe ALTOM.

La commune bénéficie de très nombreux commerces et administrations. Elle compte plusieurs groupes scolaires de la maternelle au collège.

Enfin la commune est desservie pas les transports en communs via MOBIGO

INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN SAISI :

Il s'agit de deux appartements indépendants situés dans une vaste maison de ville datant de 1700.

L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse ainsi que d'un terrain à l'arrière avec accès direct à la Loue.

De plus, il existe un terrain en face des appartements entièrement clôturé. L'accès sur fait par un escalier. Le terrain est en hauteur par rapport à la rue du Champliman et domine les places de stationnement.

L'appartement du rez-de-chaussée se compose (au niveau de la rue) d'une cuisine, une vaste pièce de vie, d'une salle d'eau, d'un WC, d'une vaste grange et en souplex, d'une vaste pièce à aménager, de trois chambres et deux pièces en travaux.

L'appartement de l'étage se compose d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle de bain/WC et d'une chambre.

La maison est extrêmement ancienne est compte plusieurs caves (notamment depuis le jardin).

Il existe un bucher au centre du jardin.

L'ensemble des fenêtres de la maison est équipé de double vitrage. Le chauffage est électrique dans les deux appartements. L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie un plus d'un poêle à bois dans la pièce de vie.

L'appartement de l'étage est habitable en l'état.

L'appartement du rez-de-chaussée est habitable mais nécessite encore de nombreux travaux d'aménagement.

Les caves, grange, ou autres greniers, ne sont pas aménagés.

Les deux appartements font partie d'une copropriété (2 propriétaires) dont le syndic bénévole est AVOVENTES Ce dernier m'indique qu'il n'y a aucun appel de charge de copropriété.

AVOVENTES AVOVENTES m'indique que le montant de la taxe foncière pour l'ensemble des biens est d'environ 1000.00€.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

AVOVENTES occupe seul l'appartement du rez-de-chaussée. L'appartement de l'étage est vide de toute occupation et ne fait l'objet d'aucun bail.

PUIS, J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

ENTREES DES COMMUNS



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE/COULOIR

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bois peinte, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié (au niveau de la première partie du couloir), et de parquet contrecollé massif, (au niveau de la seconde partie), le tout en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

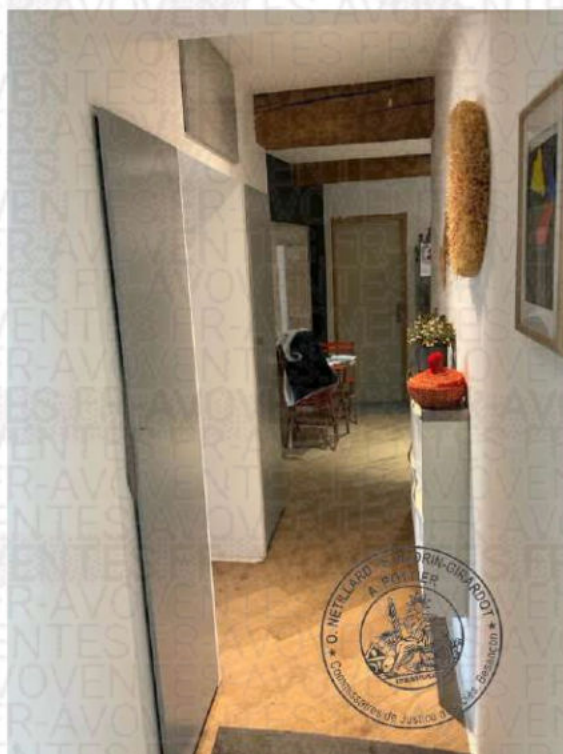
Le plafond est recouvert de fibre de verre en état d'usage normal.

Il existe :

- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Un placard un porte bois peint



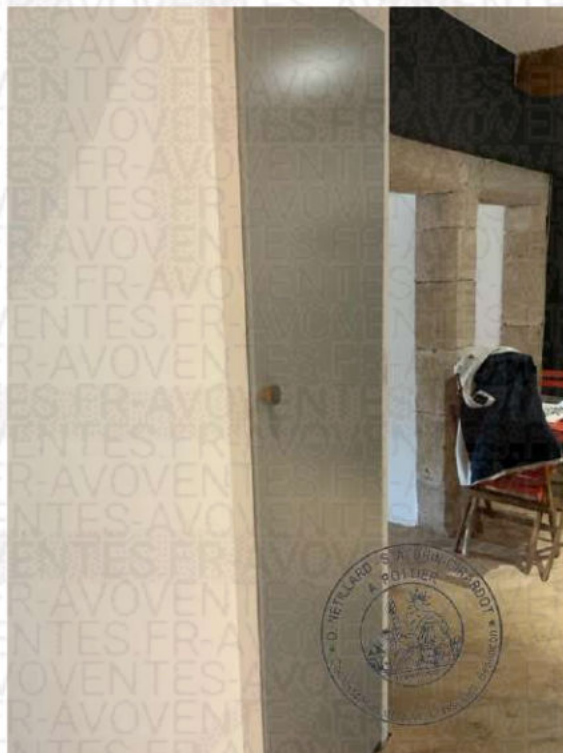
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

CUISINE

Le **sol** est recouvert de parquet contrecollé massif, en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture et poutres apparentes, en état d'usage normal.

Il existe :

- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Deux fenêtres simple battant, menuiserie bois, double vitrage en état d'usage normal.
- Une cuisine équipée des éléments suivants :
 - Caissons de rangement bas
 - Un four et un micro-ondes intégrés dans un meuble armoire
 - Une hotte aspirante
 - Une plaque induction
 - Un évier un bac avec égouttoir, robinetterie mitigeur
 - Un lave-vaisselle



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

SALON / SEJOUR

Le **sol** est recouvert de parquet contrecollé massif, en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en PVC en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture et poutres apparentes, en état d'usage normal.

Il existe :

- Deux points lumineux au plafond (côté séjour et petit patio devant terrasse)
- Plusieurs points lumineux aux murs, côté salon
- Une baste baie vitre deux pans coulissants, menuiserie aluminium, double vitrage, donnant sur la terrasse aménagée
- Deux châssis vitrés fixes, menuiserie aluminium, double vitrage
- Un vaste pole à bois dans le salon
- Deux convecteurs



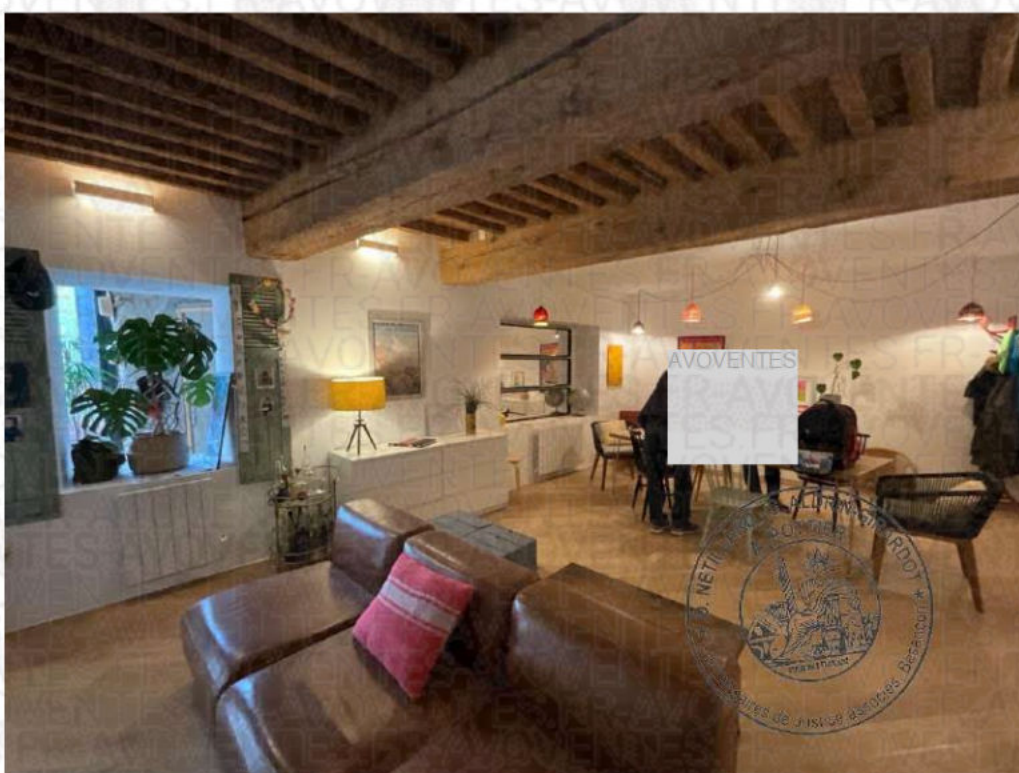
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



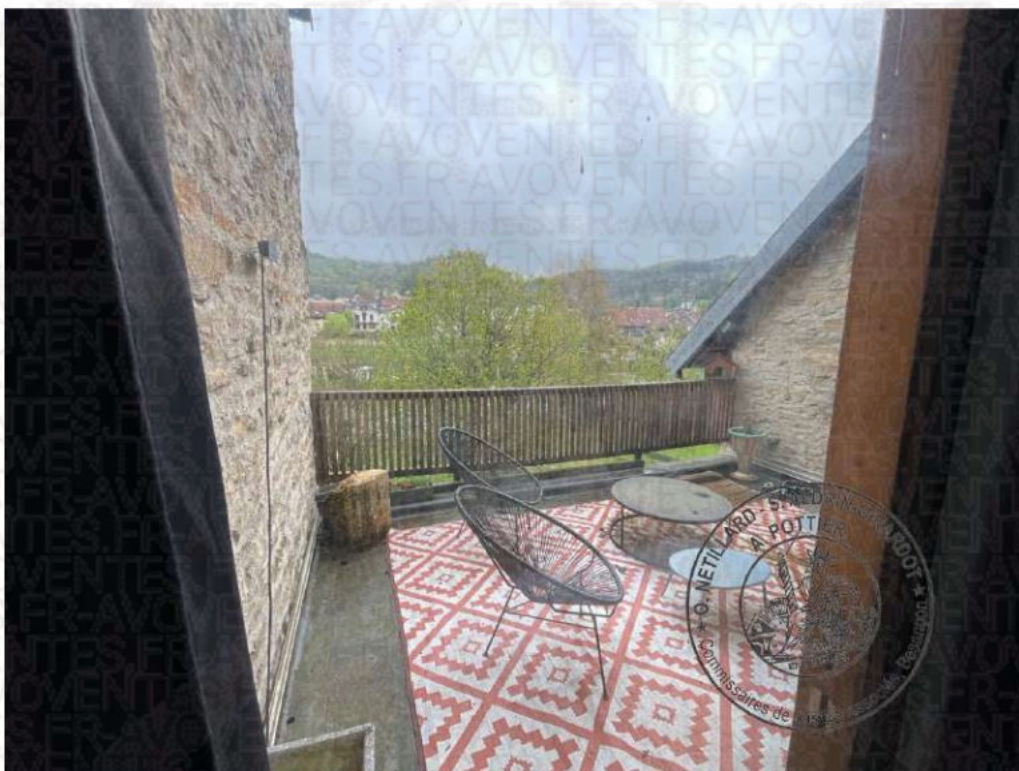
Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



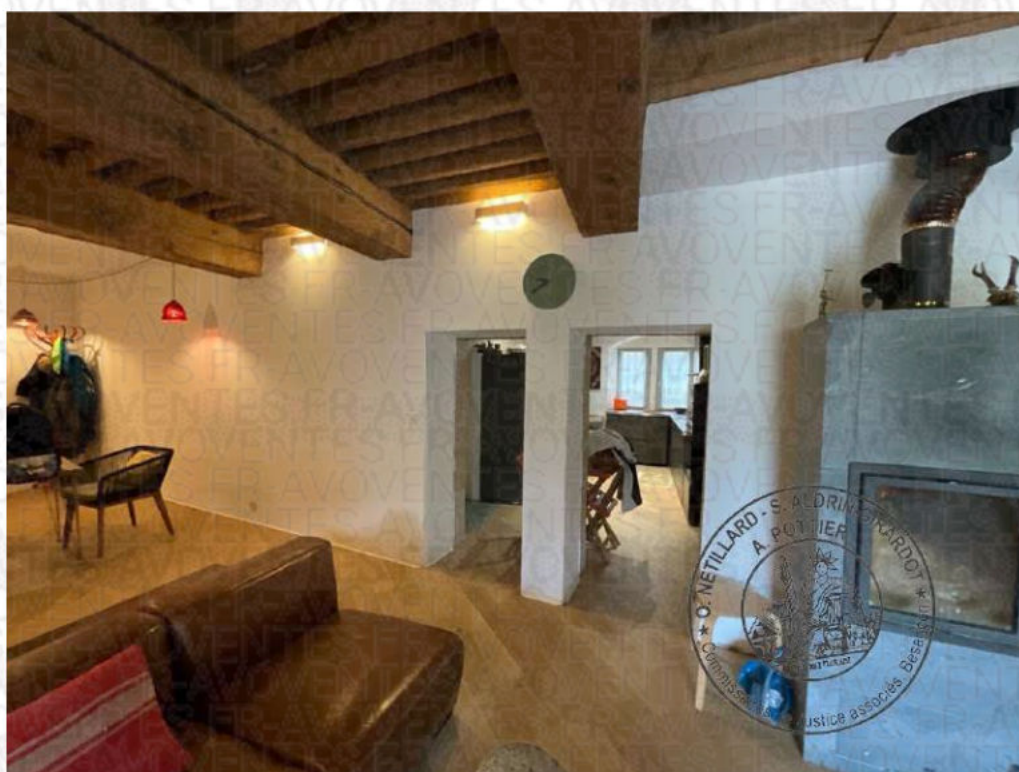
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.

WC

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié, en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes, en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture, en état d'usage normal.

Il existe :

- Un WC posé
- Un point lumineux au plafond



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié, en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture, en état d'usage normal.

Il existe :

- Une baignoire avec robinetterie mitigeur et paroi de douche.
- Un meuble deux tiroirs avec plan simple vasque et robinetterie mitigeur
- Une petite armoire porte miroir avec spot surplombant



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

TERRASSE RDC



Photographie n°1.

ACCÈS SOUPLEX

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, depuis le patio devant la terrasse.

Un escalier béton avec garde-corps est présent.

Le premier espace du souplex est en travaux et est à aménager en totalité. Depuis ce premier espace, nous pénétrons dans un second espace aménagé en partie

Le sol est constitué d'une dalle béton.

Les murs sont en pierres apparentes.

La toiture est apparente et non isolée.

Il existe :

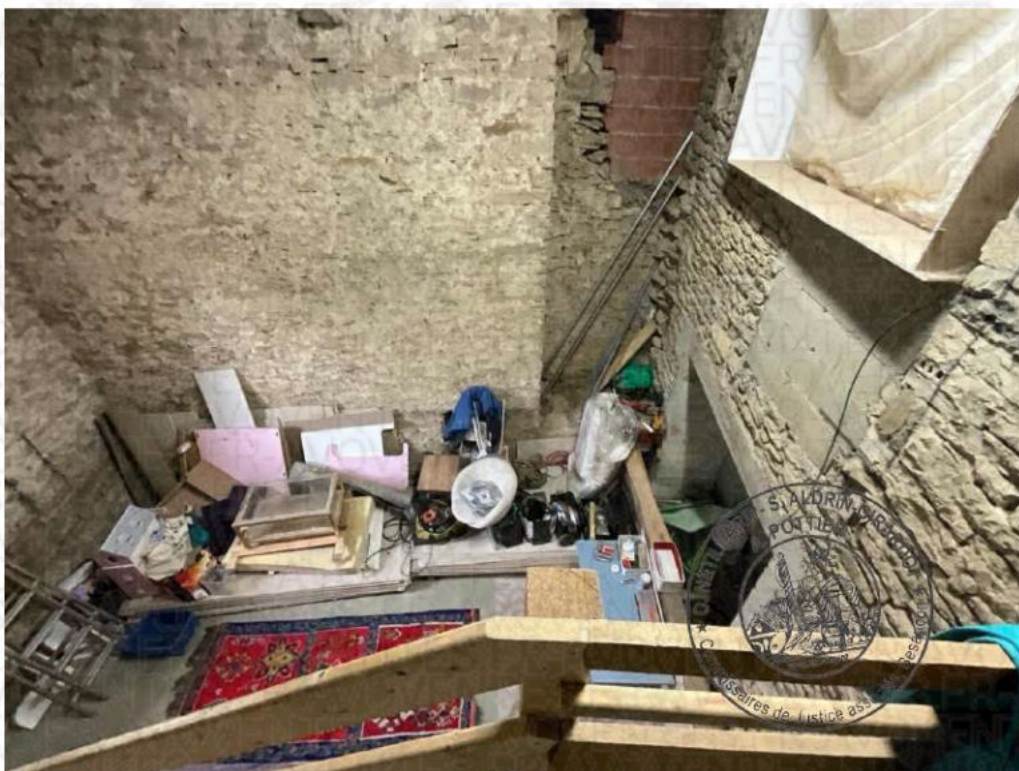
- Un point lumineux sous la toiture
- Une fenêtre deux battants, menuiserie bois, double vitrage.



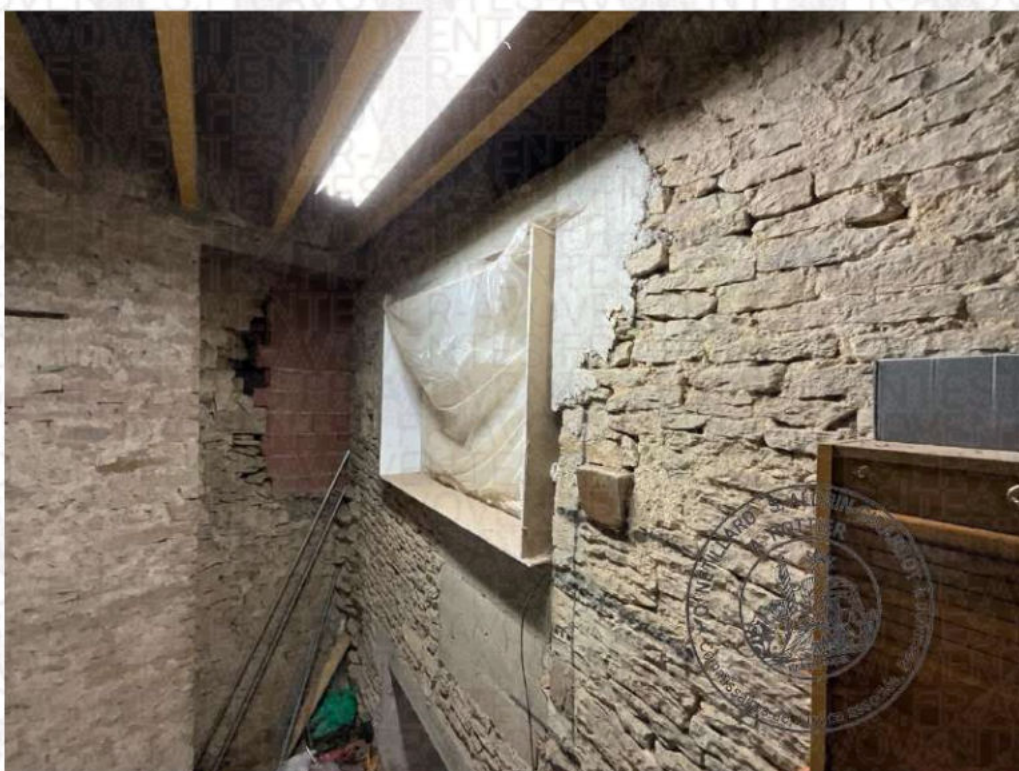
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

CHAMBRE 1 SOUPLEX

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal

Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture, en état d'usage normal

Il existe :

- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Une fenêtre deux battants, menuiserie PVC, double vitrage en état d'usage normal.
- Un châssis fixe simple battant, menuiserie PVC, double vitrage en état d'usage normal.
- Un convecteur



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

CHAMBRE 2 SOUPLEX

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet flottant en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Il existe :

- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Une fenêtre deux battants, menuiserie PVC, double vitrage en état d'usage normal.
- Un convecteur



Photographie n°1.



Photographie n°2.

DRESSING SOUPLEX

L'accès s'effectue par une porte à galandage en état d'usage normal.

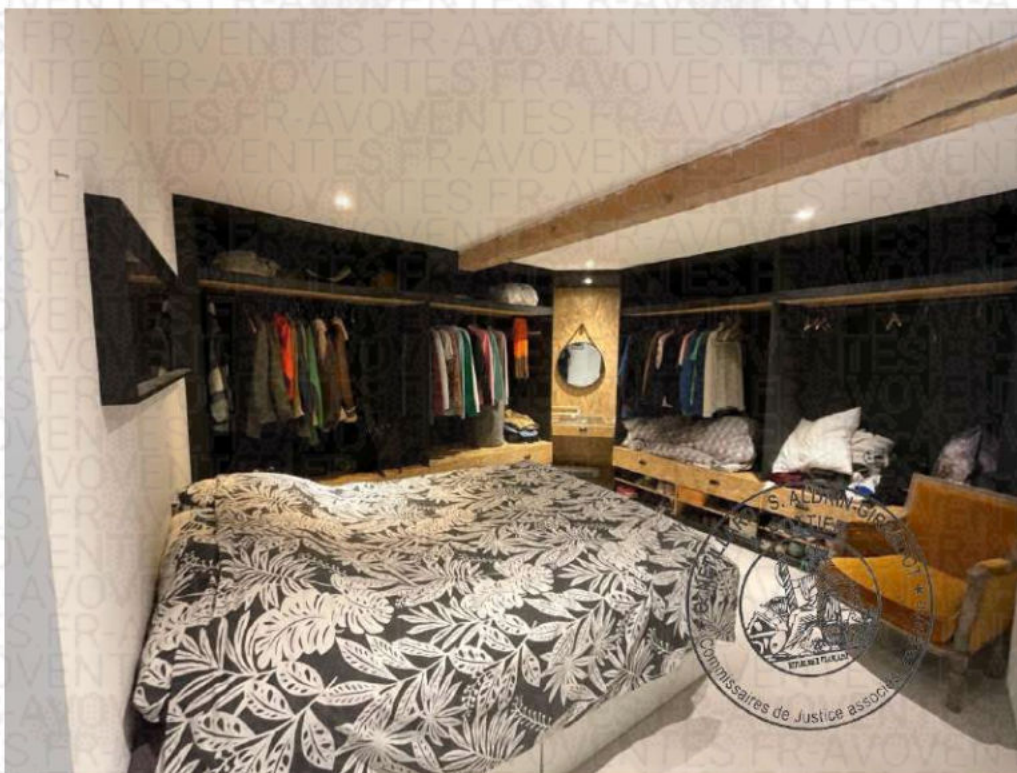
Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Il existe :

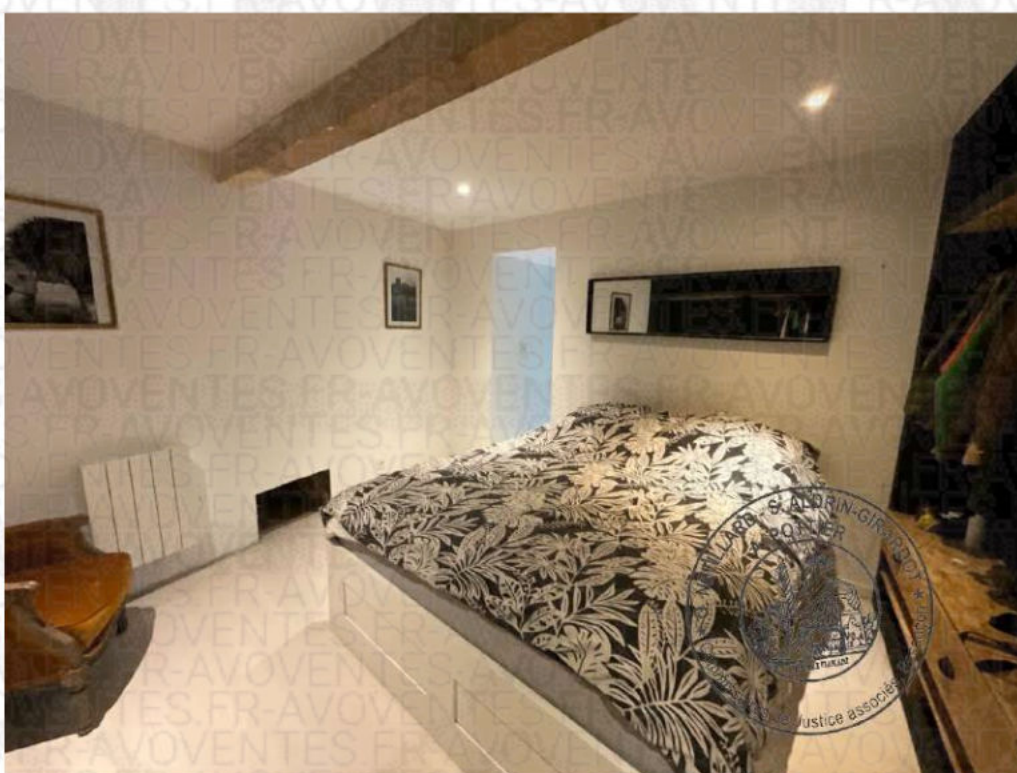
- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Un convecteur
- Un aménagement de dressing en OSB



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

SALLE DE BAIN SOUPLEX

Cette pièce est à terminer. Les attentes sont installées.

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de plaques de placoplatre.

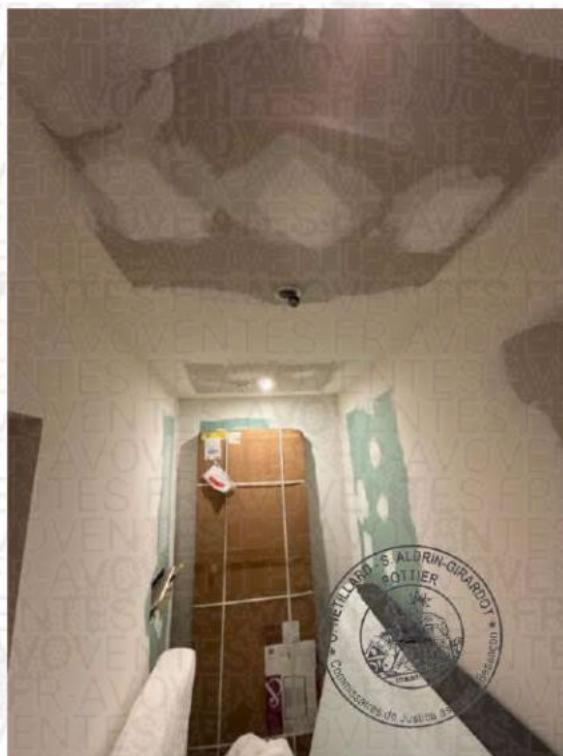
Le plafond est recouvert de plaques de placoplatre.

Il existe :

- Des spots lumineux intégrés dans le faux-plafond
- Un receveur de douche



Photographie n°1.



Photographie n°2.

BUANDERIE SOUPLEX

Cette pièce est à terminer. Les attentes sont installées.

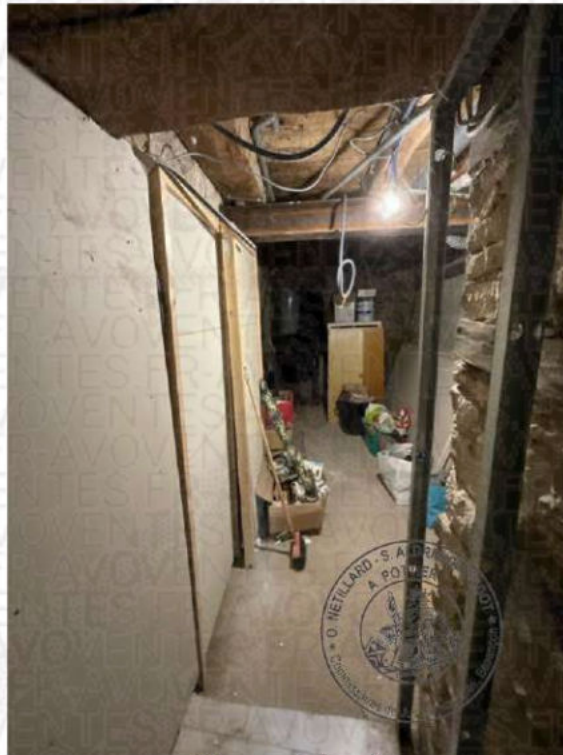
L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Les murs sont en pierres apparentes et parpaings

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Un cumulus



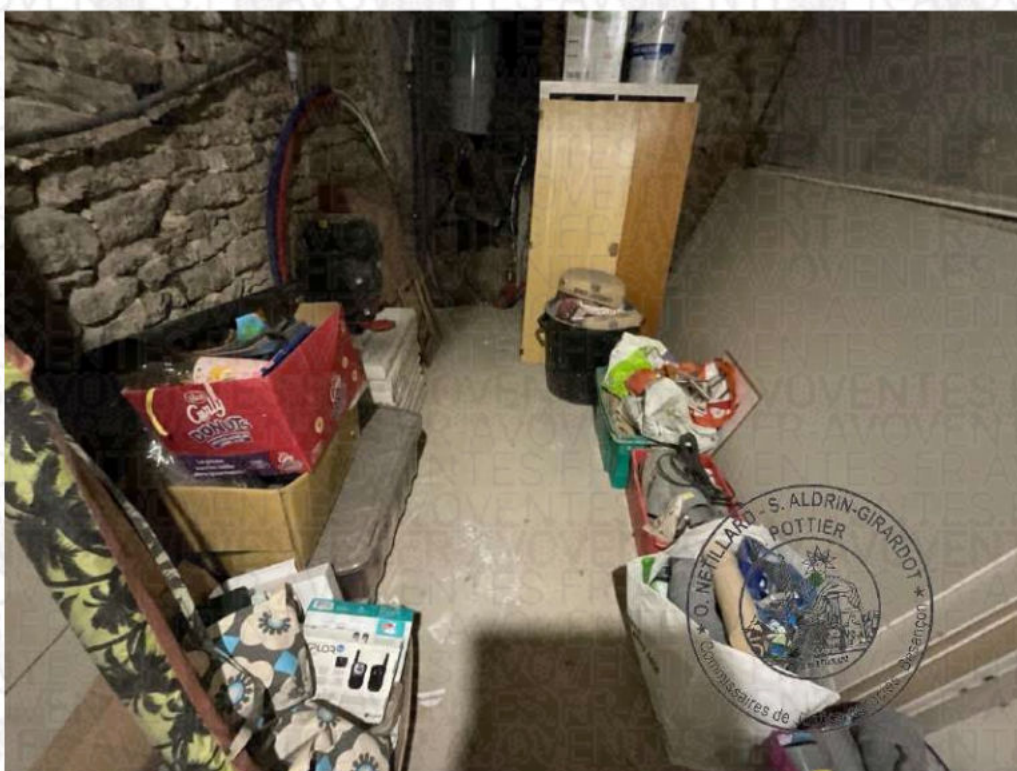
Photographie n°1.



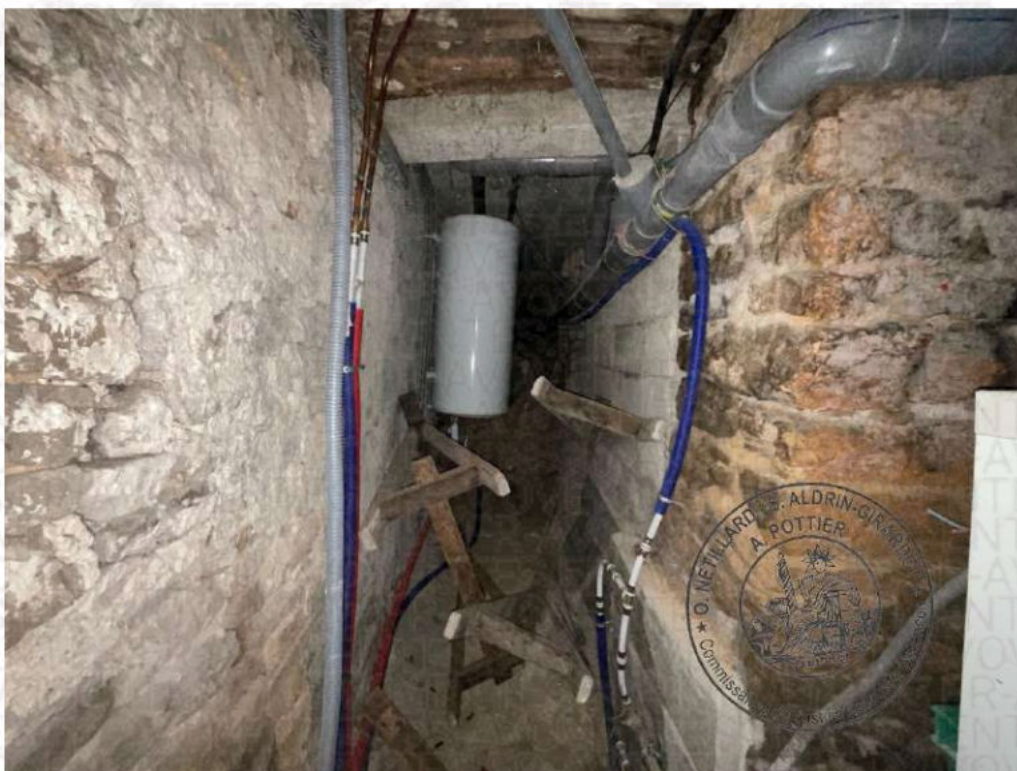
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



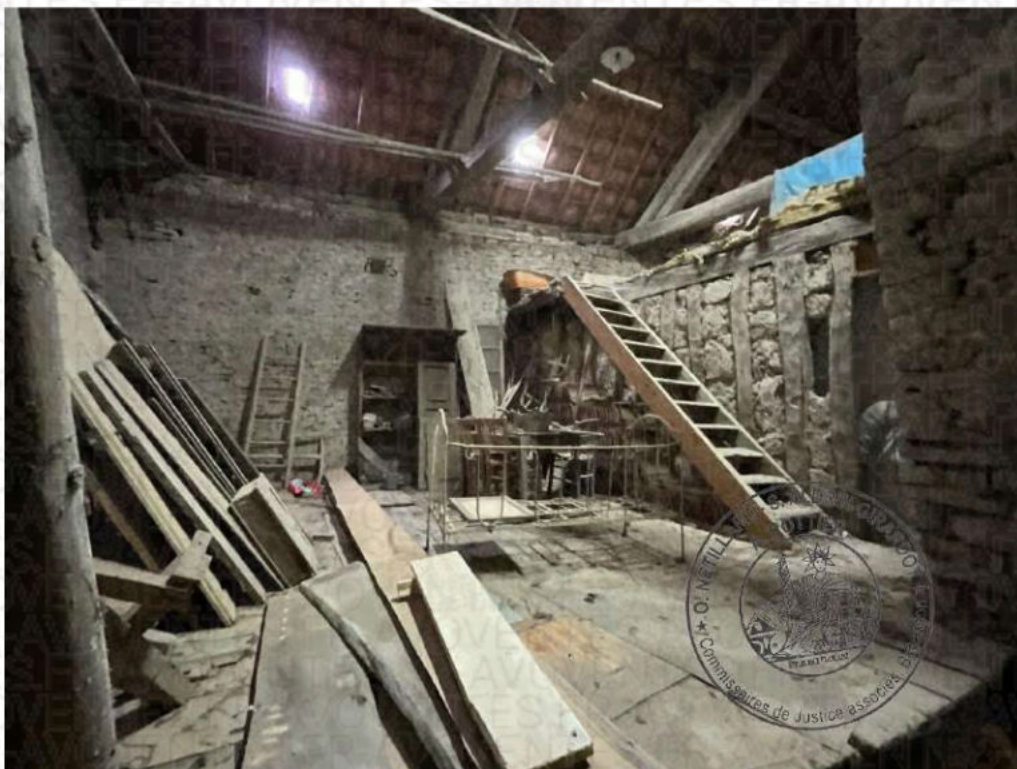
Photographie n°5.

GRANGE

L'accès à la grange se fait par une porte en bois peinte située dans la cuisine.

La grange donne directement dans la rue du Champliman par une large double porte en bois.

La grange compte plusieurs niveaux et n'est pas aménagée, ni isolée.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



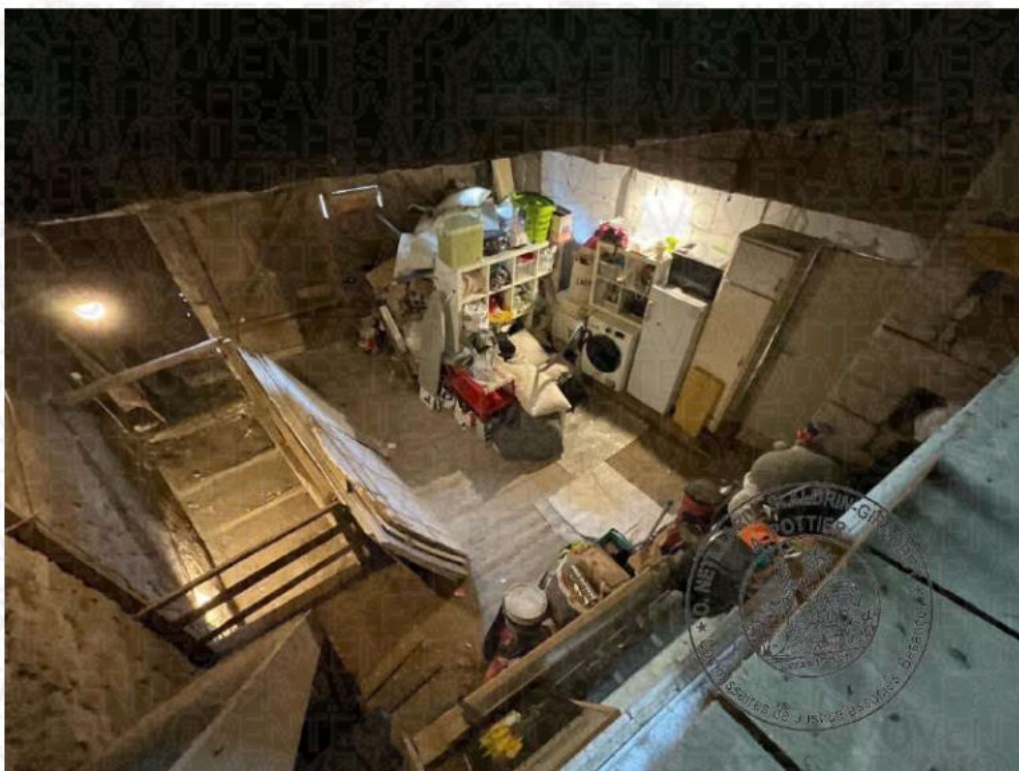
Photographie n°5.



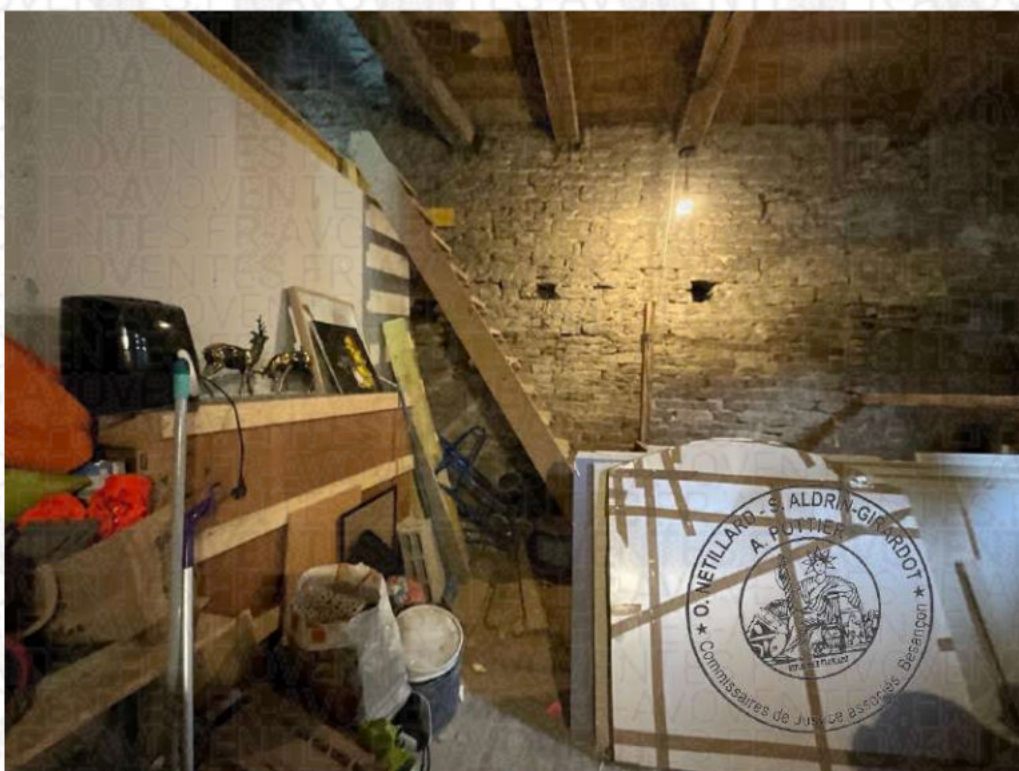
Photographie n°6.



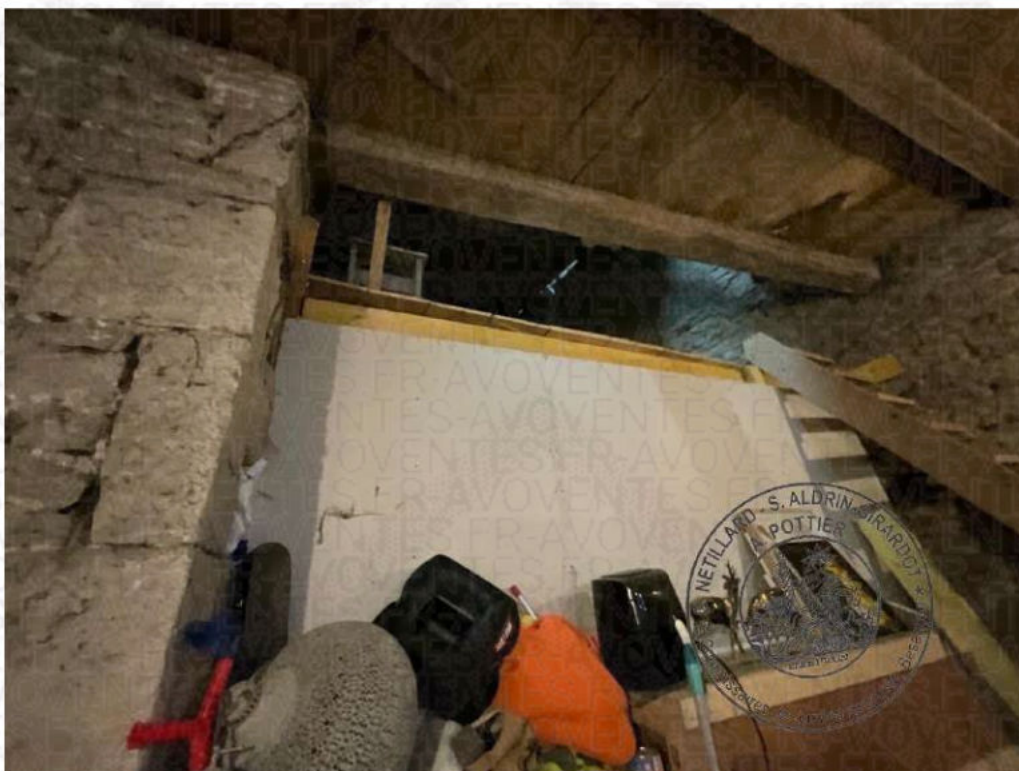
Photographie n°7.



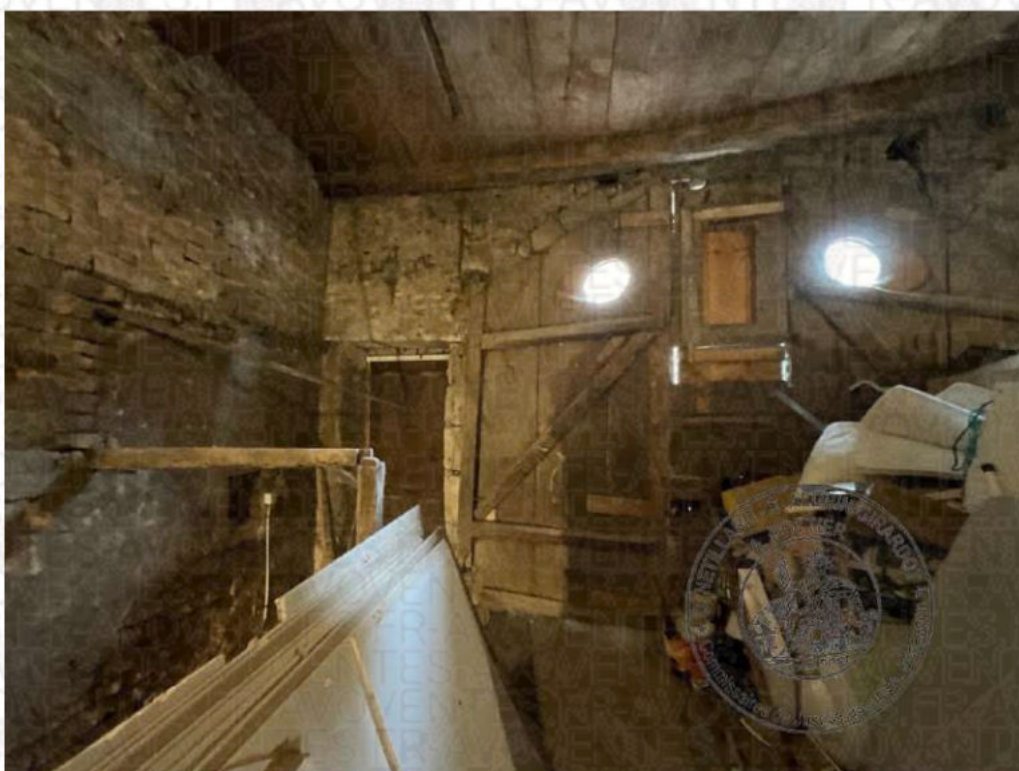
Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.

CAVE

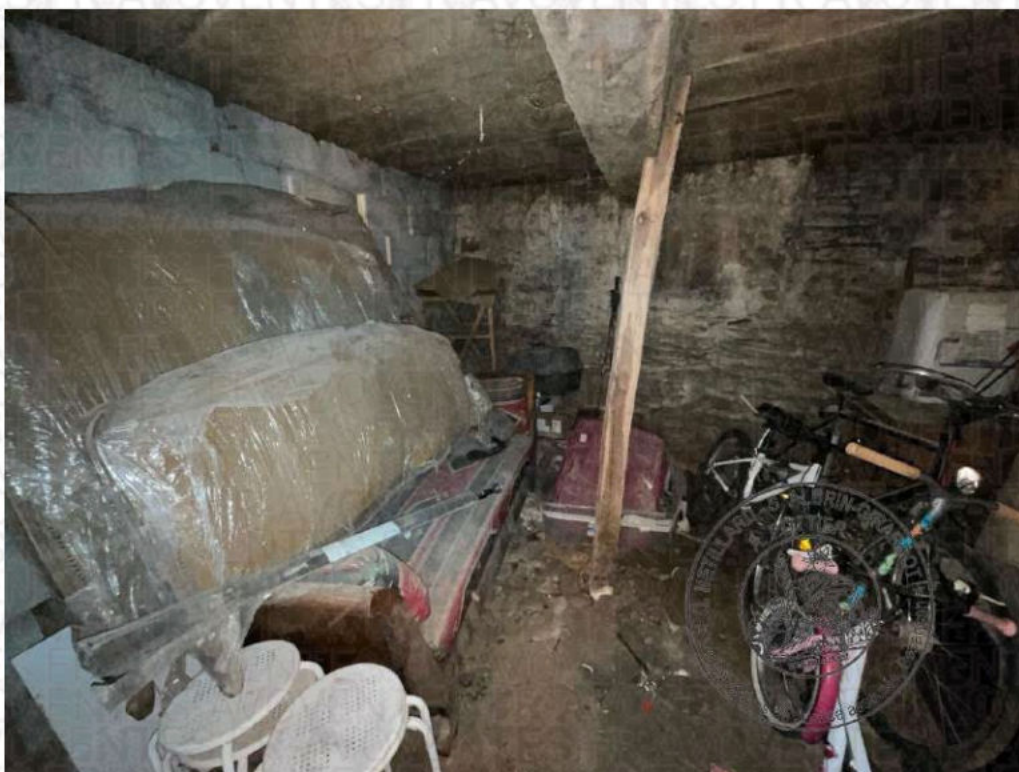
L'accès à la cave se fait depuis la grange précédemment décrite.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

APPARTEMENT ETAGE

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bois peint, en état d'usage normal. Cette dernière est située dans le communs, au même niveau que la porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

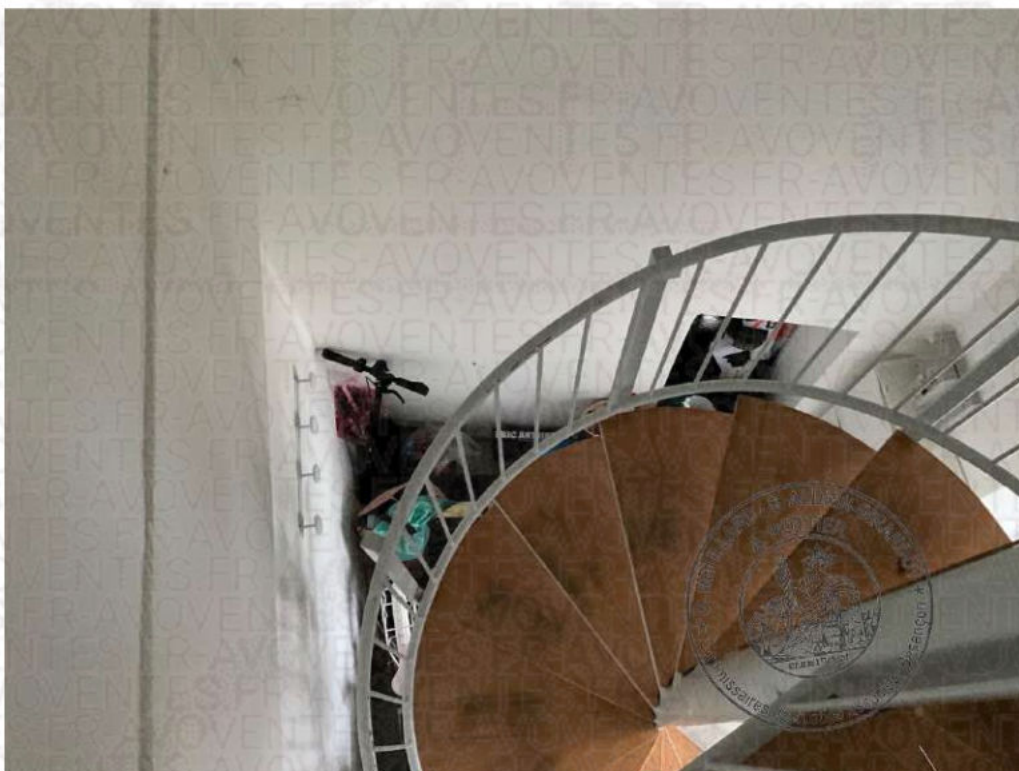
Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Il existe :

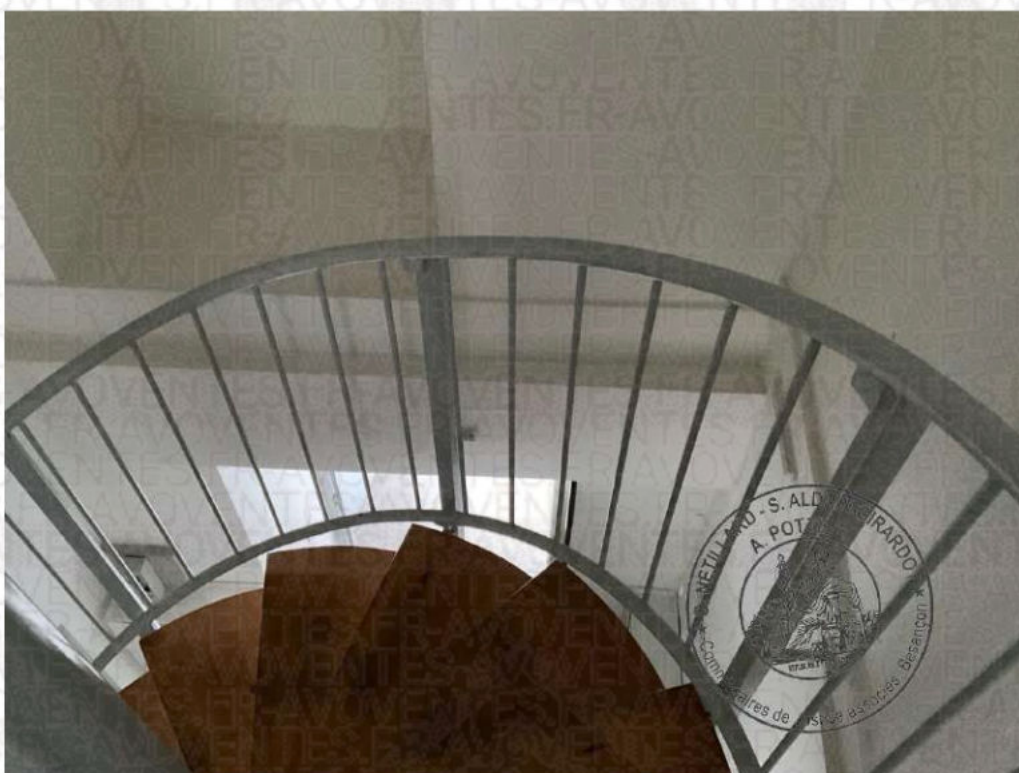
- Un escalier en colimaçon, structure métallique, en état d'usage normal



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

SALON/SEJOUR

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal.

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Un convecteur
- Une porte-fenêtre deux battants bois, donnant sur l'avancée de toit
- Une avancée de toit, donnant sur le jardin arrière et la Loue, avec deux fenêtres simples battants, double vitrage, menuiserie bois et deux châssis fixes.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



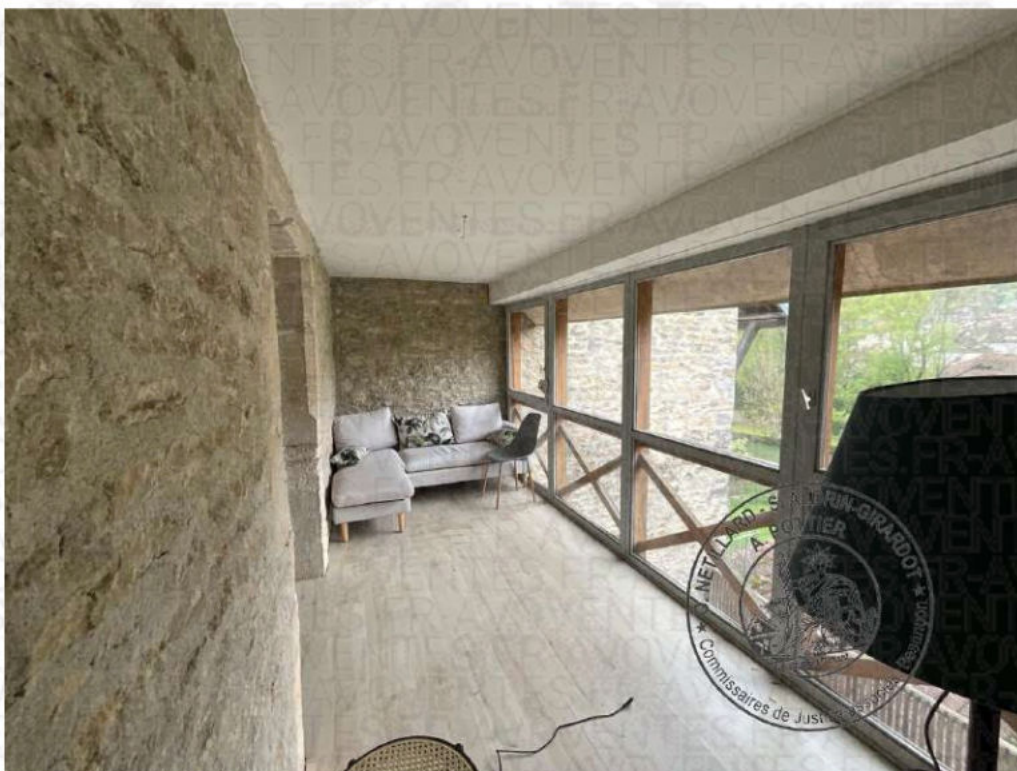
Photographie n°3.



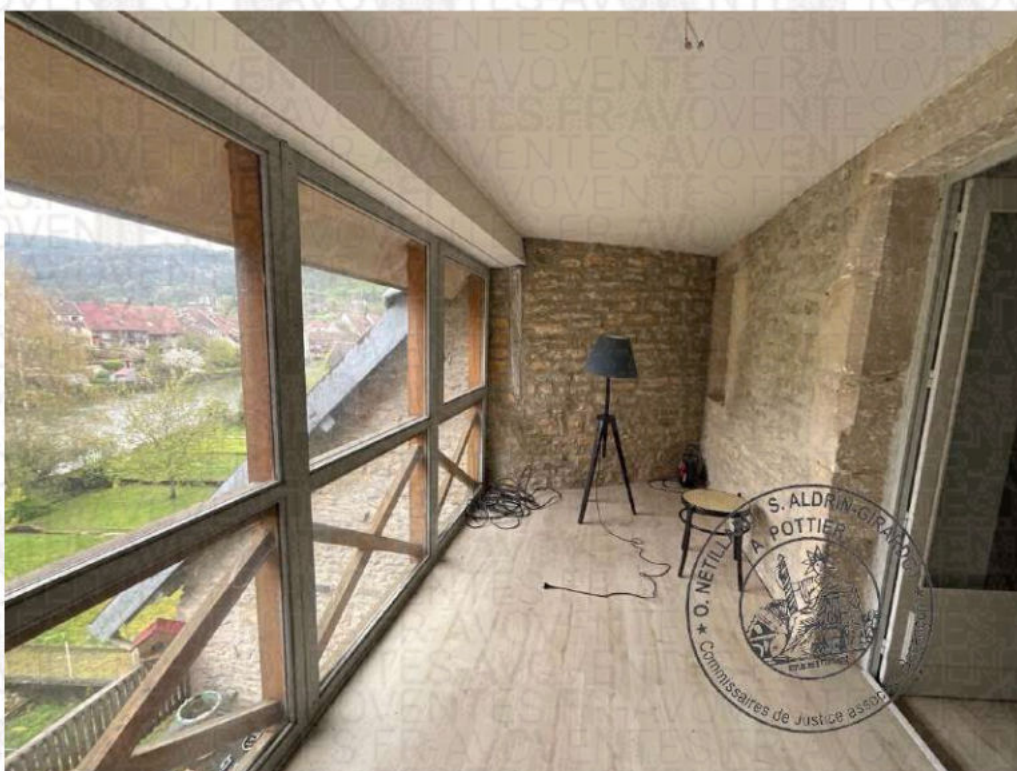
Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

BUANDERIE

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié, en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

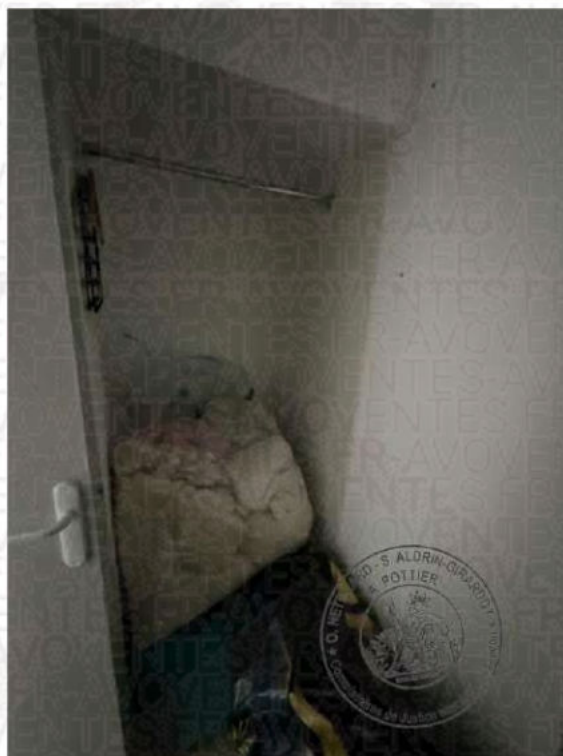
Le plafond est recouvert de projeté en état d'usage normal.

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Un cumulus
- Une arrivée/évacuation d'eau



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte en bois peint avec partie vitrée,

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de projeté en état d'usage normal.

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Une fenêtre deux battants, menuiserie bois, double vitrage avec volets extérieurs bois coulissants
- Un convecteur
- Une cuisine équipée des éléments suivants :
 - o Caissons de rangements hauts et bas
 - o Une armoire de rangement
 - o Une hotte aspirante
 - o Un four
 - o Une plaque induction



Photographie n°1.



Photographie n°2.

CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte en bois peint

Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de dalles de plafond en état d'usage normal.

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Une fenêtre simple battant, menuiserie PVC, double vitrage en état d'usage normal.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

SALLE DE BAINS

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de papier-peint en état d'usage normal.

Il existe :

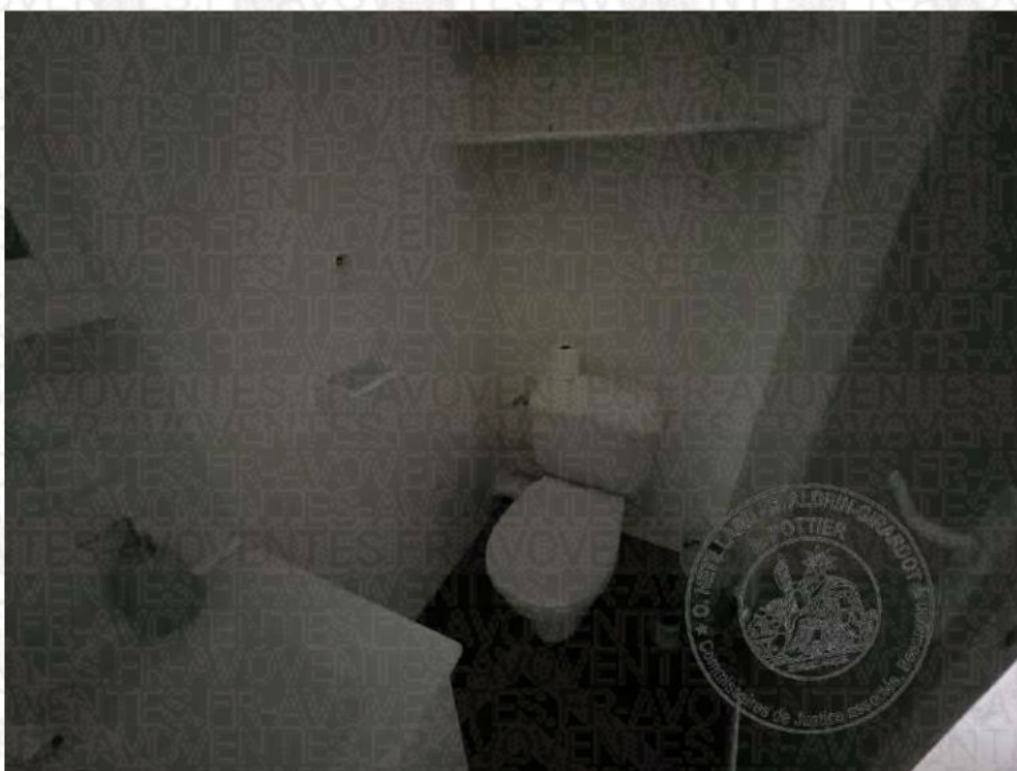
- Un point lumineux au plafond
- Une baignoire avec robinetterie mitigeur avec barre de douche.
- Un meuble deux tiroirs avec plan simple vasque et robinetterie mitigeur
- Un WC posé
- 3 étagères sur crémaillère
- Un miroir avec spot lumineux surplombant
- Un sèche-serviettes



Photographie n°1.



Photographie n°2.



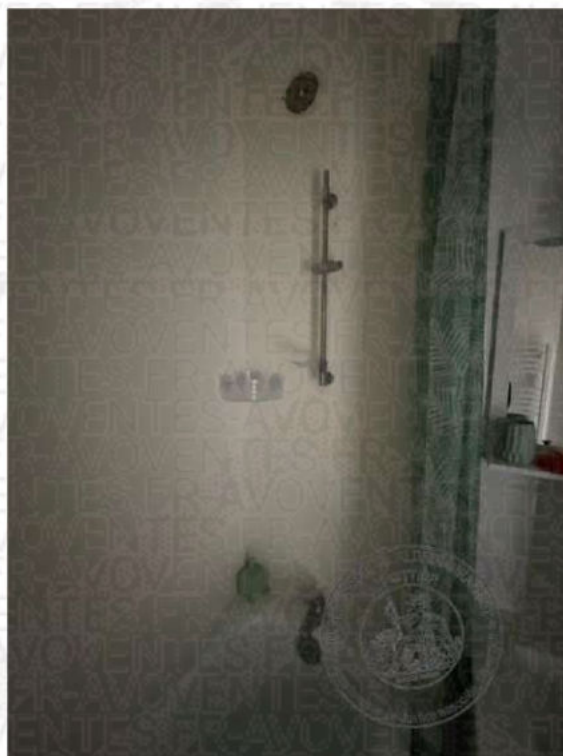
Photographie n°3.



Photographie n°4.



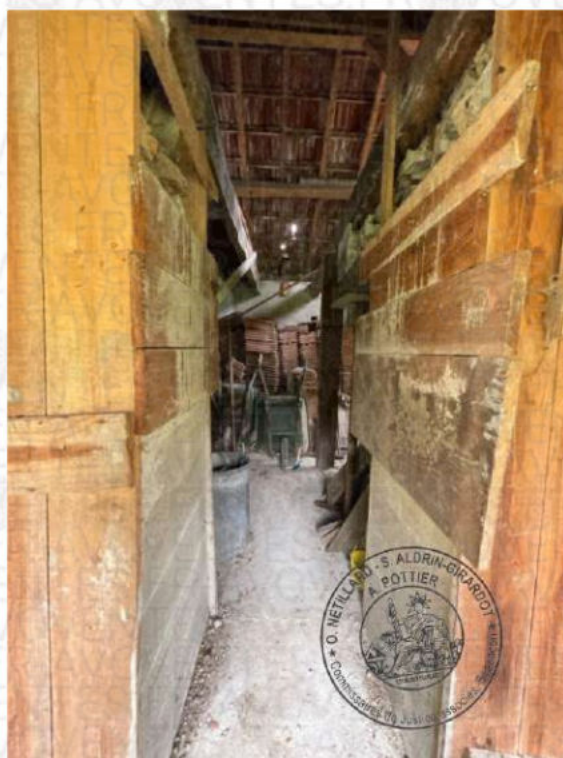
Photographie n°5.



Photographie n°6.

BÛCHER

Le bûcher est situé dans le jardin, à l'arrière de la maison. Il n'est pas isolé.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

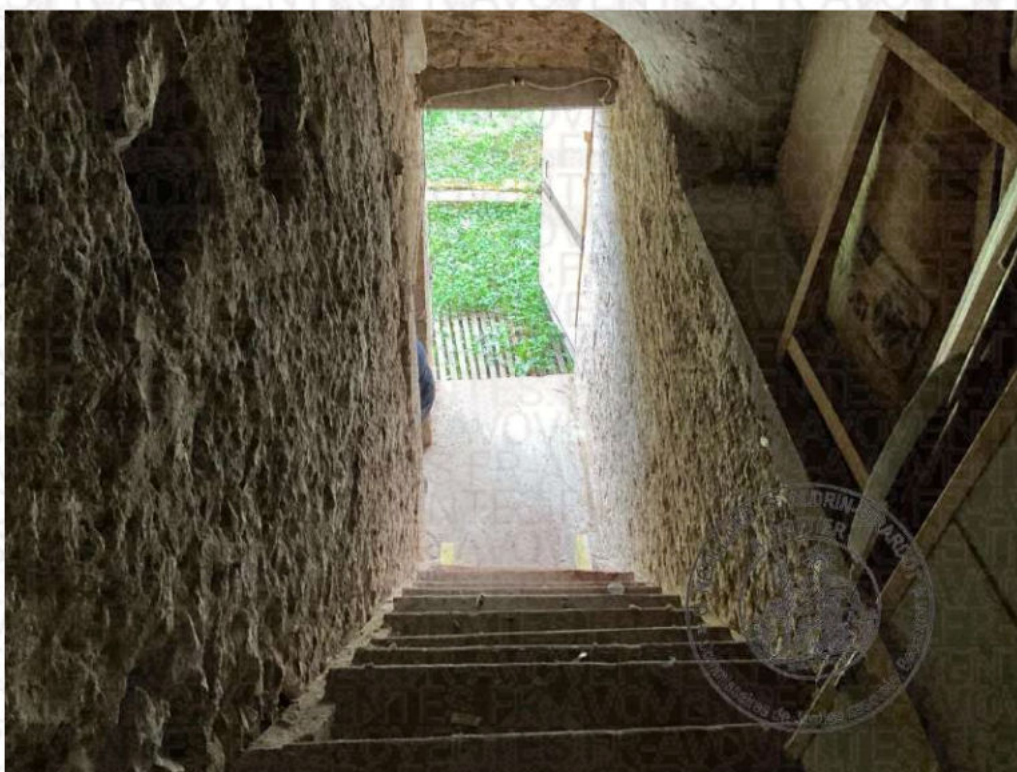


Photographie n°4.



Photographie n°5.

ACCÈS JARDIN



Photographie n°1.

JARDIN

Le jardin situé à l'arrière de la maison est entièrement clôturé et bénéficie d'un accès direct à la Loue par un petit portillon grillagé



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

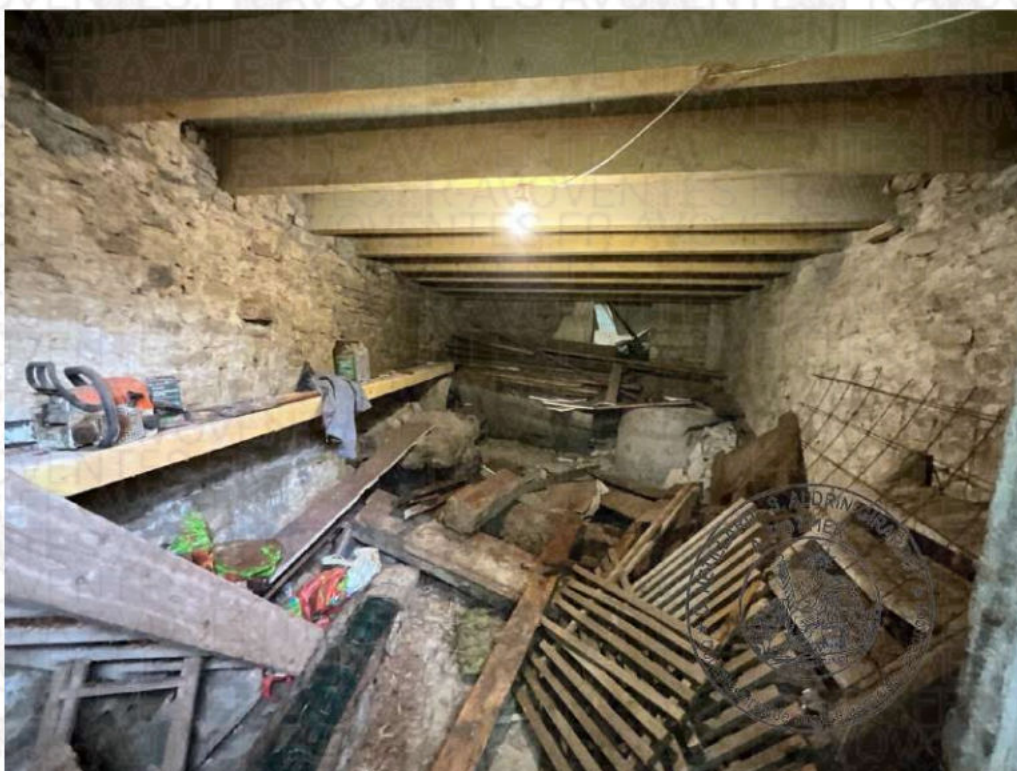


Photographie n°5.



Photographie n°6.

CAVE ACCÈS EXTÉRIEUR GAUCHE

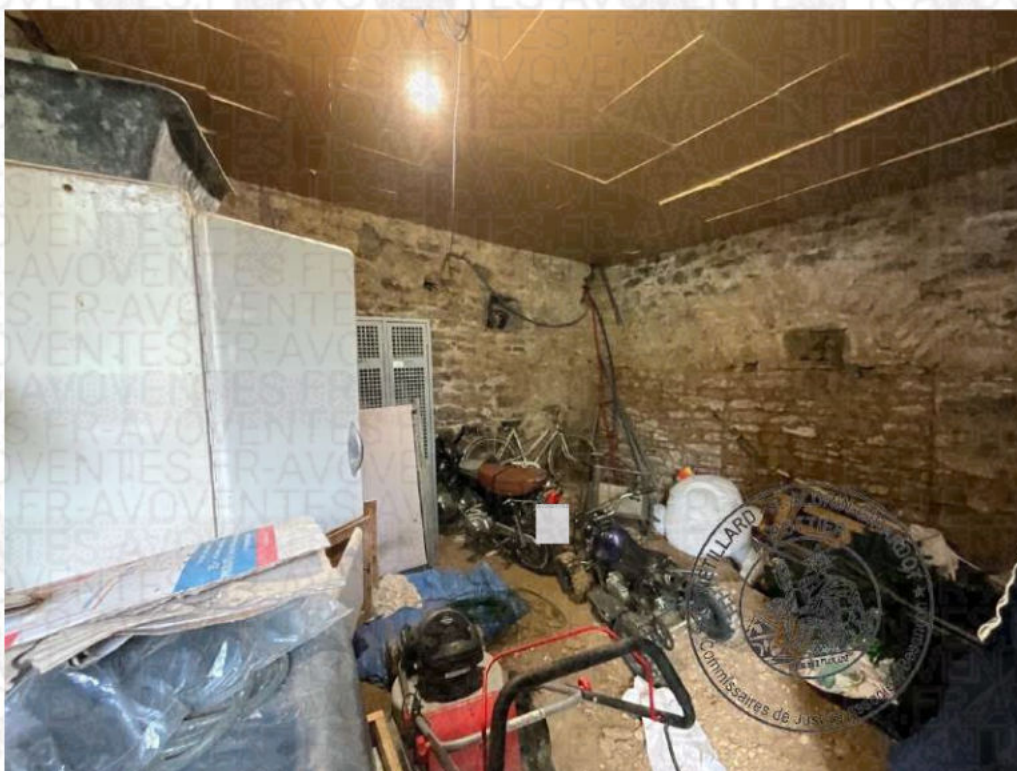


Photographie n°1.



Photographie n°2.

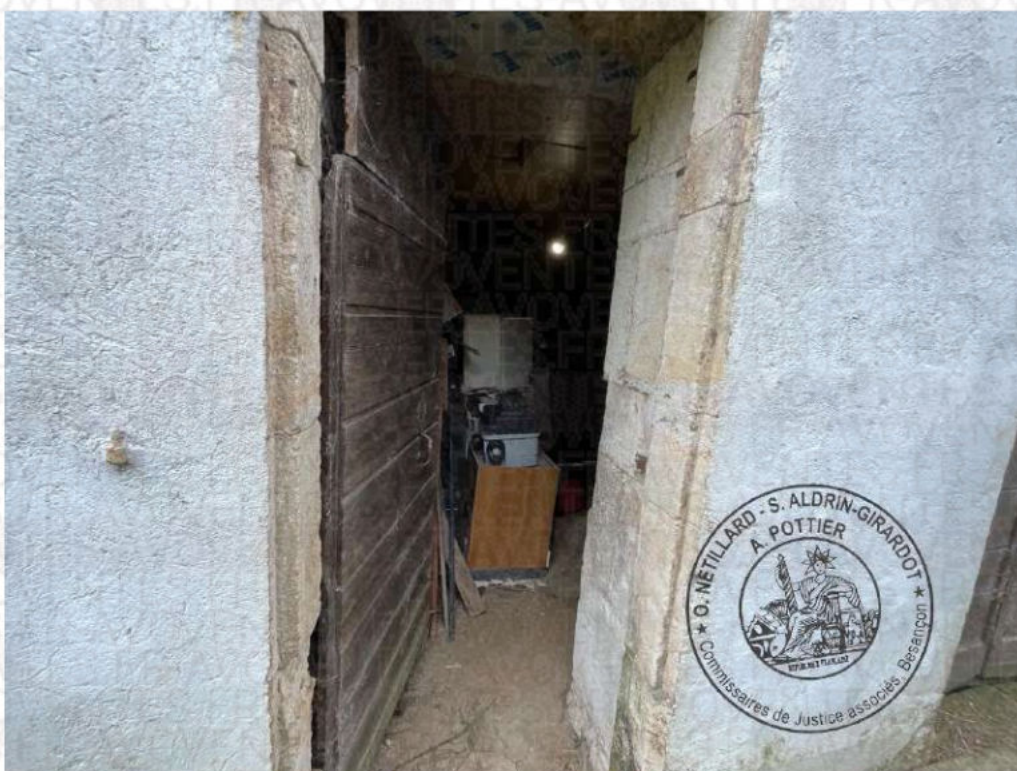
CAVE ACCÈS EXTÉRIEUR DROIT



Photographie n°1.



Photographie n°2.

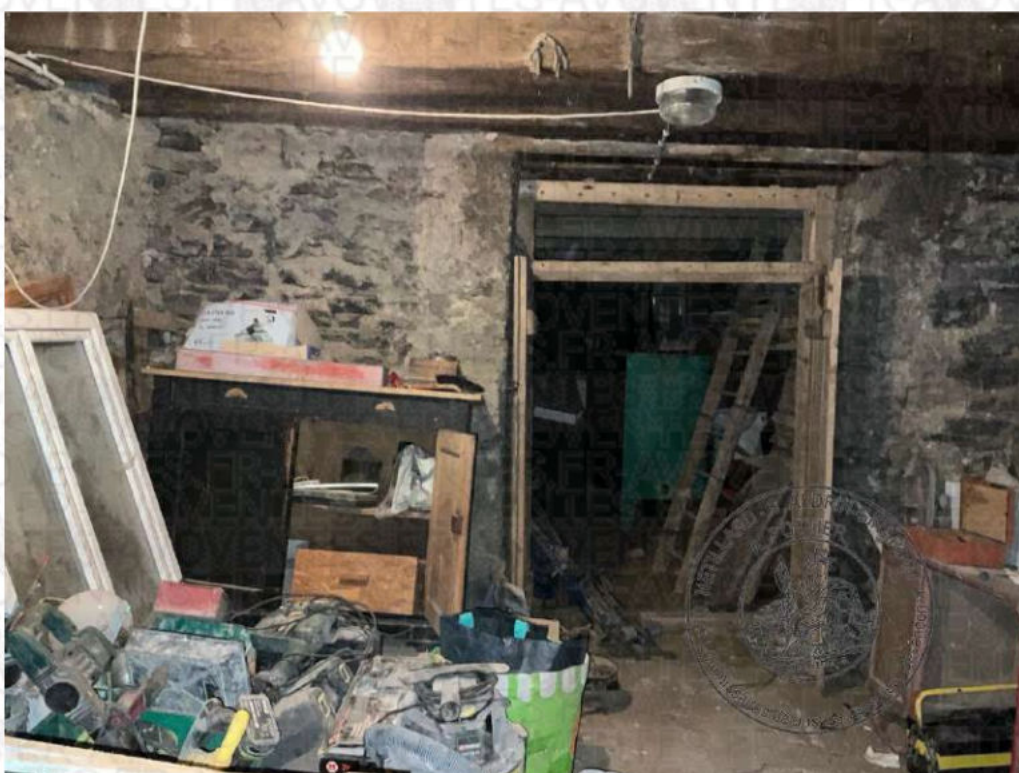


Photographie n°3.



Photographie n°4.

CAVE À CÔTÉ JARDIN



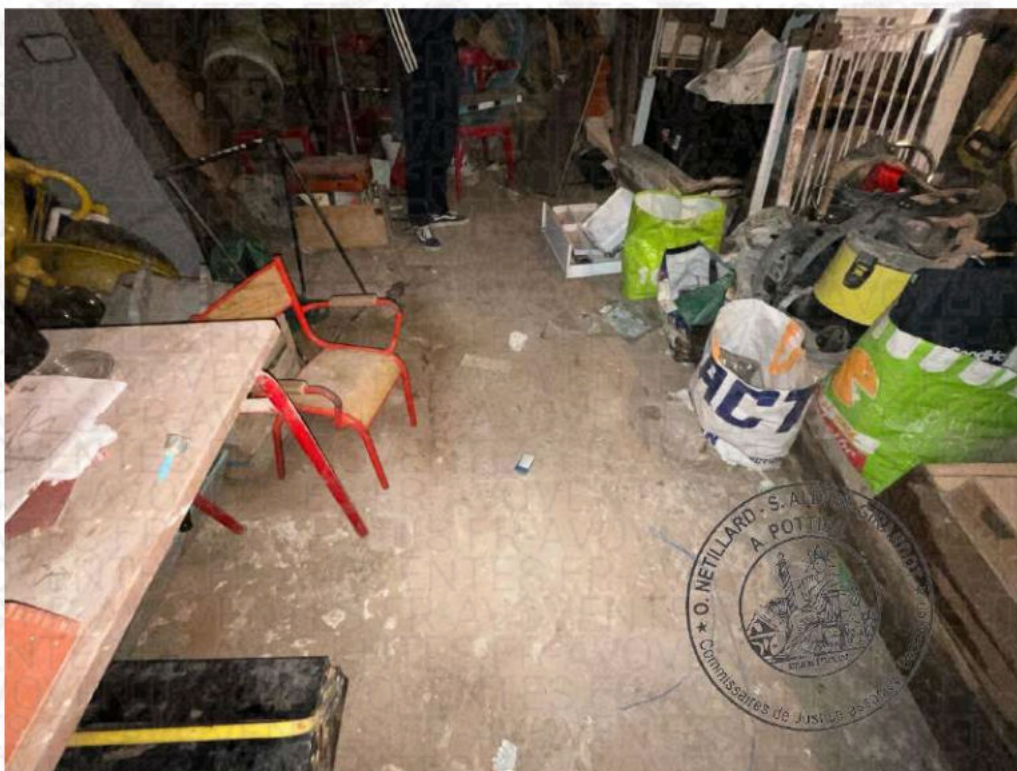
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

TERRAIN DE L'AUTRE COTE DE LA RUE.

Ce terrain est situé en face de l'entrée de la maison, de l'autre côté de la rue du Champliman. L'accès se fait par un escalier en pierres, juste à côté des places de stationnement. Le terrain est entièrement clôturé et surplombe la rue.



Photographie n°1.



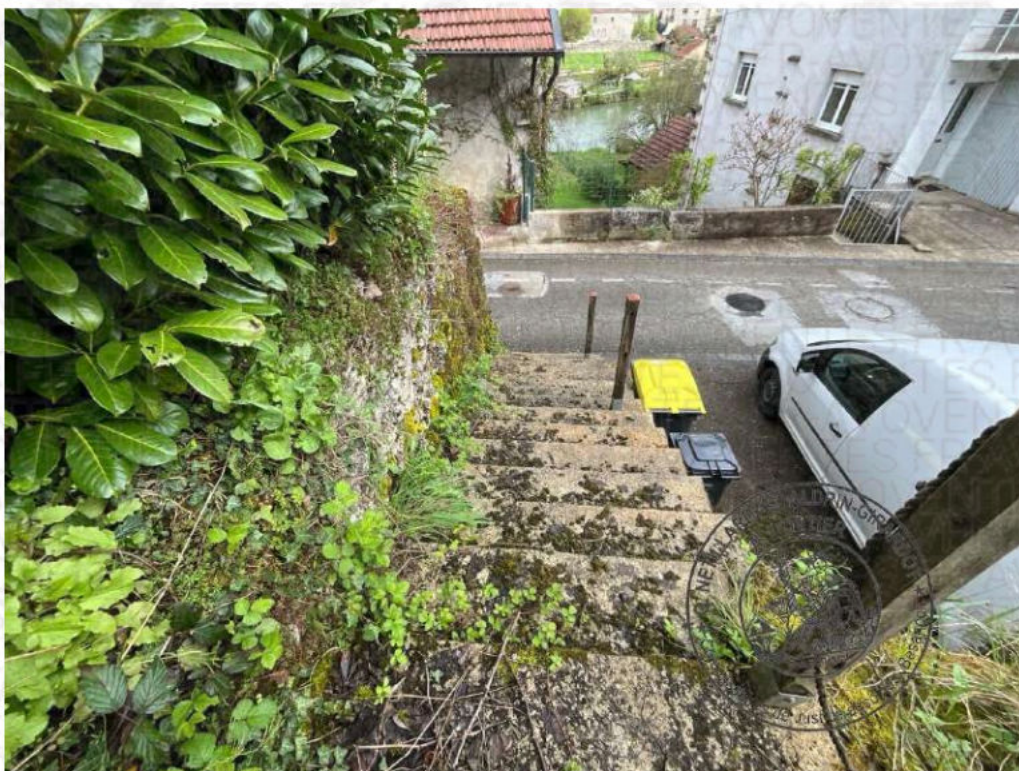
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



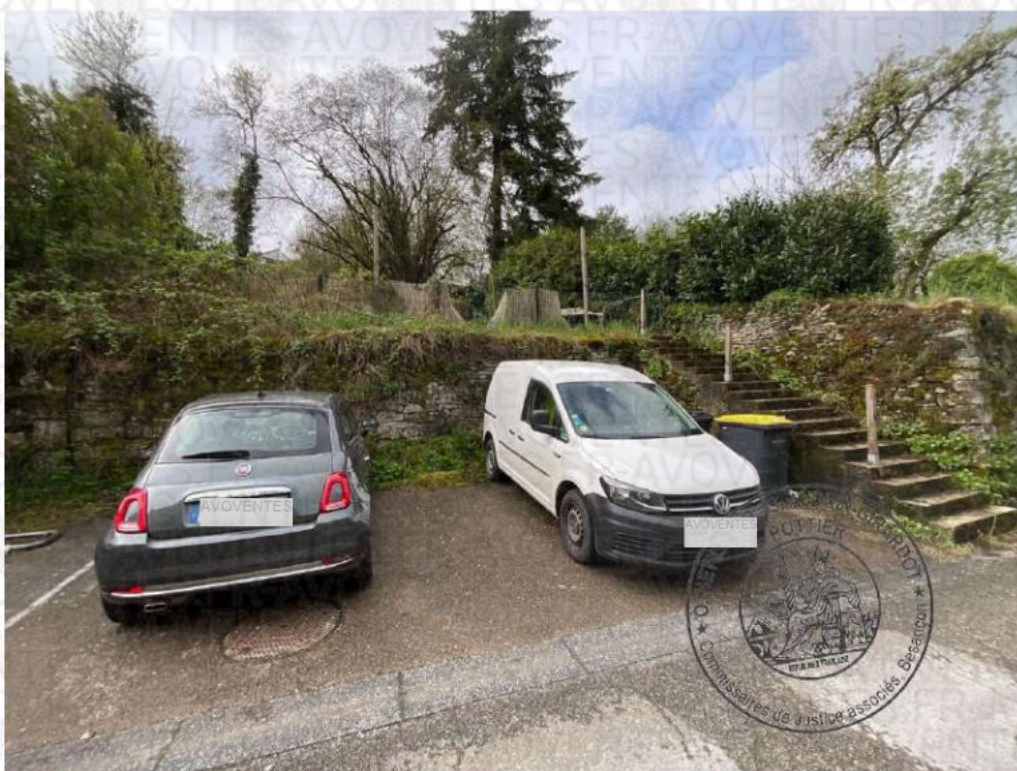
Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

DIAGNOSTICS

- 1) Les rapports d'usage établis par le CABINET RETI RÉALISATION D'EXPERTISES TECHNIQUES IMMOBILIÈRES, ont été adressés par ce dernier directement à la SELARL AITALI -GROS -CARPI - LE DENMAT - de BUCY- BECHARI.

N'ayant pas été destinataire de ces divers rapports, excepté le relevé des surfaces, il conviendra de se reporter au cahier des charges ou de s'adresser directement à l'avocat du créancier saisissant.

- 2) En outre, en application des articles L125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, il convient de préciser que les risques naturels et technologiques sur l'adresse **20 rue du Champliman 25290 ORNANS** sont :
 - Inondation
 - Remontée de nappe
 - Séisme
 - Mouvements de terrain
 - Retrait gonflement des argiles
 - Radon
 - Pollution des sols
 - Installations industrielles classées (ICPE)

Ces données sont fournies par le site www.georisques.gouv.fr

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERNMT) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif.

A 13h10, mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 83 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT :

Emolument	221.36
Emolument complémentaire Art A444-18	450.90
SCT	9.40
Total HT	681.66
TVA 20%	136.33
Total TTC en euros	817.99



Stéphanie ALDRIN GIRARDOT
Commissaire de Justice