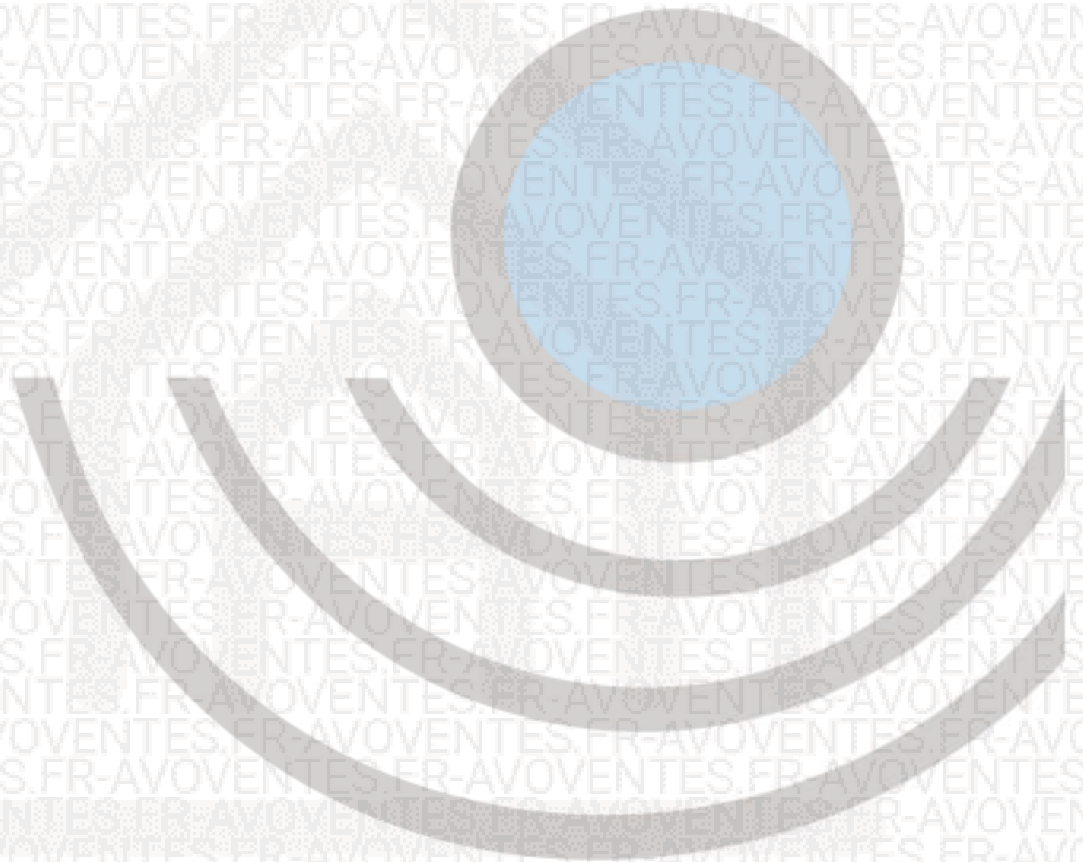


PROCES VERBAL DE CONSTAT



de SOULARD / FOURNOUX COMMISSAIRE DE JUSTICE AD LITEM

2 rue Amiral ROUSSIN
BP 67435 - 27074 DIJON CEDEX
www.adlitem.fr
Tél : 03 80 30 33 23

EXPÉDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ

ET LE NEUF OCTOBRE

À la requête de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES CHAMPS PERDRIX », sise 2-4-6-8-10 et 12 Place de la Fontaine d'Ouche, 1-3-5-7-11-13 et 15 Avenue des Champs Perdrix, 15-17-26 Avenue du Lac à DIJON (21000), représenté par son syndic en exercice la SAS CABINET SOULARD dont le siège est 2, rue Amiral Roussin à 21000 DIJON, représenté par son président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au cabinet de Maître Claire GERBAY, Avocate à la résidence de DJON, y demeurant 15 Cours Général de Gaulle 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 :

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de DIJON en date du 4 juin 2025
- Suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 16 septembre 2025

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

Assisté de :

- ©AVOVENTES.FR témoin
- ©AVOVENTES.FR témoin
- ©AVOVENTES.FR serrurier
- Cabinet PERNOT EXPERTISES, 11 rue Philippe le Hardi 21000 DIJON

Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **15, 17 et 26 avenue du Lac, 1 à 15 avenue des Champs Perdrix et 2 à 10 place de la Fontaine d'Ouche à DIJON (21000)**, sur des parcelles cadastrées section EM n°7 et EM n°19 à l'effet d'en dresser le procès-verbal de description.

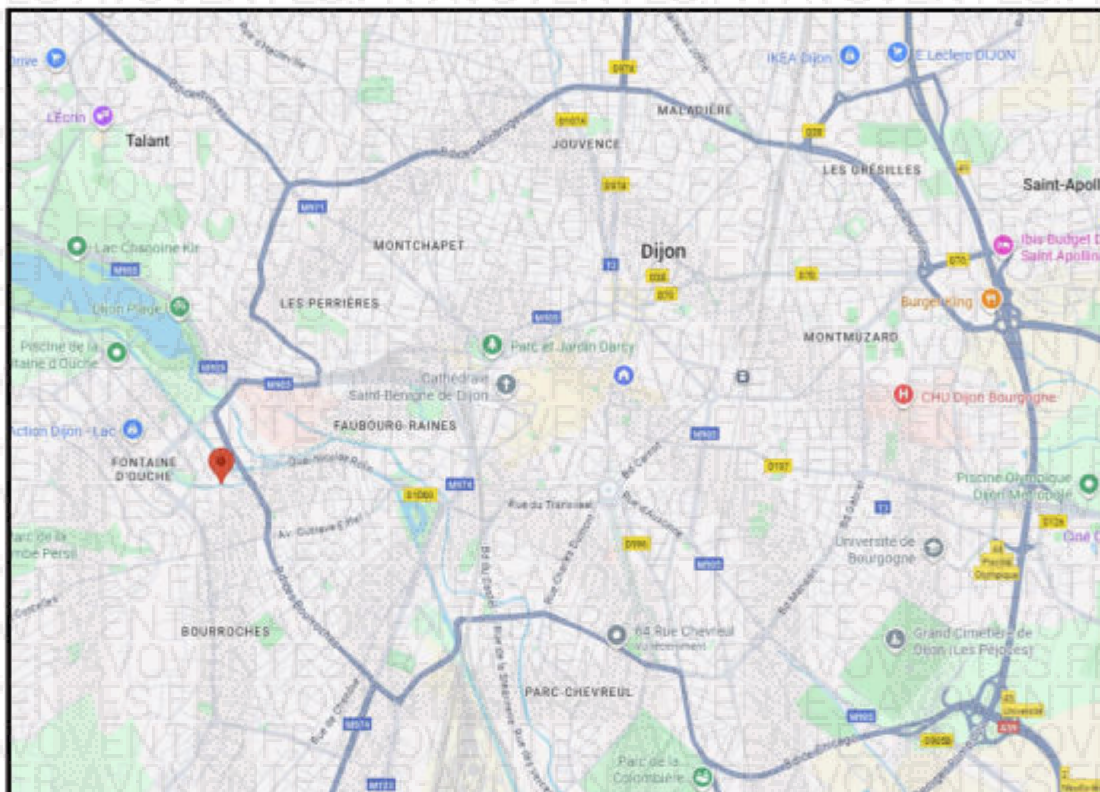


VUE AERIENNE (extrait Google Earth)



LOCALISATION

Construit dans les années 1960/1970, la Fontaine d'Ouche est un quartier populaire de l'ouest de Dijon Métropole. L'immeuble est situé sur la place commerçante, à proximité d'un grand supermarché des des autres magasins.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Dans le bâtiment situé au 2 place de la Fontaine d'ouche, le lot n°334 est un appartement situé au huitième étage, à droite face à l'ascenseur, comprenant : entrée, couloir, trois chambres, salle de bains, cabinet de toilettes, cellier, pièce de vie avec cuisine ouverte.

L'ensemble a fait l'objet de travaux de rénovation par le propriétaire, avec des matériaux de qualité modeste.

En annexe se trouve le lot n°382, qui est une cave portant le numéro 175 du plan.

Le lot n°803 est une place de stationnement n°175 du plan, au sous-sol sous la place.

- Conditions de visite :

J'ai tenté à de multiples reprises de rentrer en contact avec

Je l'ai informé par lettre postale et courriel que je me présenterai le 02 octobre 2025, à cette date personne n'a répondu à mes appels.

Sans aucun retour de sa part j'ai sollicité l'assistance d'un serrurier et des personnes prévues par la loi.

Sur place nous sonnons et frappons à de multiples reprises.

Après que le serrurier débute son intervention, ouvre la porte et permet la visite.

- Conditions d'occupation :

L'immeuble est occupé par le propriétaire.

- Chauffage :

Collectif.

- Production d'eau chaude :

Collective.



- Syndic de la copropriété :

CABINET SOULARD, 2 rue Amiral Roussin 210002 DIJON.

- Croquis et superficie :



SURFACE	SUPERFICIE EN m2
Entrée	5,29
Dégagement	3,01
Salle de bains	4,41
W.C 1	1,10
Chambre 1	9,44
Chambre 2	9,62
Salon	29,11
Cellier	1,39
Chambre 3	10,88
TOTAL	74,25



EXTERIEUR

COPROPRIETE

La résidence Les Champs Perdrix est édiée à l'angle de l'avenue du Lac, de l'avenue des Champs Perdrix et comporte la place de la Fontaine d'Ouche qui est l'élément central de ce quartier et qui comporte de nombreux commerces.

Le 2 place de la Fontaine d'Ouche donne directement sur cette place.



On accède à l'immeuble par une porte sécurisée avec un système de commande à distance et badge Vigik.

À la suite se développe un hall comportant les boîtes aux lettres. Il est en état d'usage.





Les étages sont desservis par des ascenseurs qui sont en bon état.

On accède ensuite à un palier en état d'usage.

L'ensemble de la copropriété est propre et entretenu.



APPARTEMENT

ENTREE :

- Accès :

Porte isoplane structure bois, avec verrou complémentaire.

- Sol :

Carrelage dans les teintes moiré. Etat d'usage.

- Plinthes :

Faïence. En état d'usage.

- Murs :

Papier peint imitation brique. Etat d'usage.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage.

- Equipements :

Grand placard aménagé dans la cloison avec accès par quatre portes coulissantes.

Tableau de disjoncteur à plombs, ne répondant pas aux normes contemporaines.

Eléments d'installation électrique.





COULOIR :

- Accès :

Porte isoplane en mauvais état.

- Sol :

Carrelage dans les teintes moiré dans la continuité de l'entrée.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Papier peint imitation brique identique à l'entrée.

- Plafond :

Toile de verre peinte en blanc.

- Equipements :

Placard intégré dans la cloison sur deux niveaux, avec accès par deux portes. Intérieur en état d'usage.

Eléments d'installation électrique avec un plafonnier et une prise.





SALLE DE BAINS :

- Accès :

Porte isoplane en mauvais état, avec baguette de seuil.

- Sol :

Carrelage.

- Murs :

Carrelage.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Equipements :

Baignoire structure PVC avec robinetterie. Mauvais état général.

Lavabo colonne en mauvais état.

Armoire à glace en mauvais état.

Éléments d'installation électrique.

Bouche de VMC.

Autres accessoires sanitaires.

Arrivée et évacuation complémentaire pour la pose d'une machine.

- Chauffage :

Radiateur avec compteur calorifique.





CABINET DE TOILETTES :

- Accès :

Porte isoplane en mauvais état.

- Sol :

Carrelage.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Toile de verre se détériorant par l'encrassement.

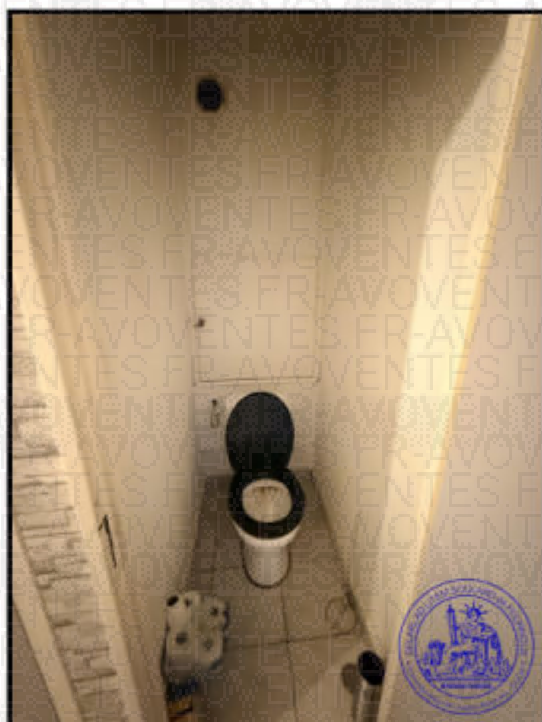
- Plafond :

Peinture.

- Equipements :

Porte d'accès aux gaines techniques.

Siège d'intimité avec système de chasse dorsale, dégradé à l'intérieur.



CHAMBRE 1 :

- Accès :

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

- Sol :

Parquet flottant en mauvais état et dégradé.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint pailleté sur trois pans, un autre motif sur un autre.

- Plafond :

Peinture blanche affectée par quelques perforations.

- Eclairage :

Fenêtre structure aluminium, deux ouvrants, un châssis fixe, simple vitrage, volets roulants à commande manuelle.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CHAMBRE 2 :

- Accès :

Porte isoplane en mauvais état.

- Sol :

Carrelage.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Papier peint à motif de paillettes sur trois pans, et d'un autre teint sur l'autre.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure aluminium et bois, avec garde-corps en aluminium.

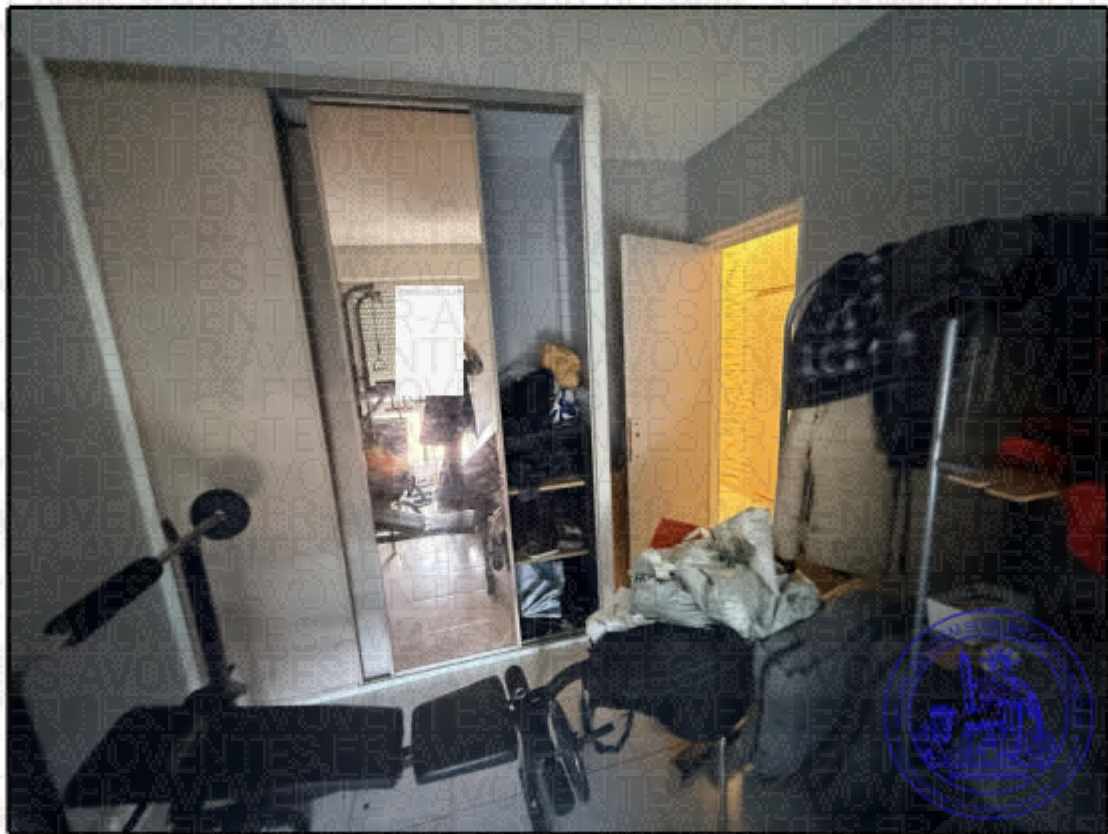
- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





PIECE DE VIE :

- Accès :

Porte isoplane, oculus en verre dépoli et baguette de seuil.

- Sol :

Parquet flottant affecté par quelques soulèvements.

Je relève une mobilité du sol au passage piétons.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Papier peint de différents motifs. Etat d'usage.

- Plafond :

Peinture blanche. Etat d'usage.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure aluminium, deux éléments coulissant, double vitrage, volets roulants à commande manuelle. A l'extérieur, garde-corps en aluminium.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique avec notamment, en périphérie, des luminaires suspendus.

Arrivée d'antenne de télévision, arrivée de fibre numérique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CHAMBRE 3 :

- Accès :

Porte a calandage.

- Sol :

Carrelage.

- Plinthes :

Faïence.

- Murs :

Papier peint.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure aluminium et bois, avec garde-corps en aluminium.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CUISINE OUVERTE :

La cuisine provient de l'ouverture d'une cloison donnant sur le salon.

- Sol :

Parquet dans la continuité de la pièce.

- Murs :

Papier peint dans la continuité de la pièce.

- Plafond :

Peinture fortement marquée, avec de multiples piqûres.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure bois et aluminium, cassée et en mauvais état.

- Equipements :

Sur un demi-cloisonnement, tablette en bois stratifié mange-debout, non finie.

Éléments d'installation électrique avec notamment un plafonnier.

Cuisine équipée : *les panneaux de placard sont en laqué gris clair, les plans de travail en stratifié gris. L'ensemble est de moindre qualité. Les principaux équipements sont les suivants :*

Ensemble de placards bas, ensemble de placards hauts.

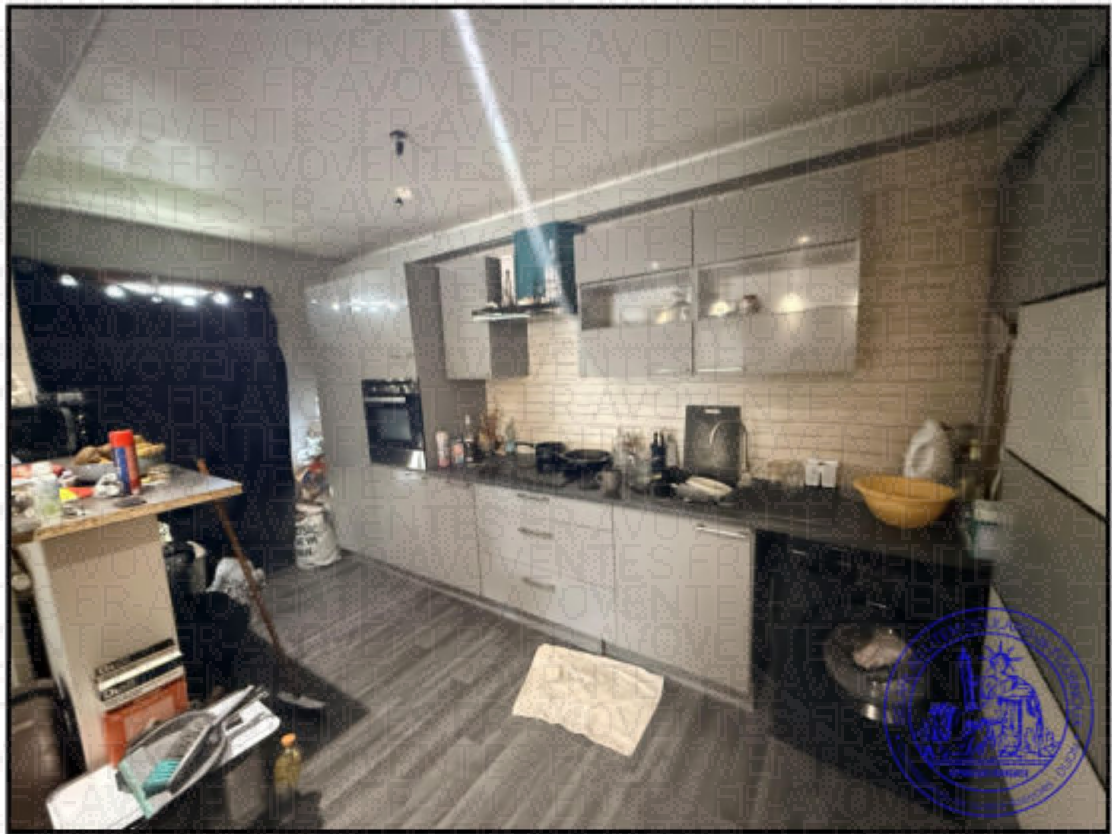
Réfrigérateur encastré, four encastré en mauvais état.

Plaque de cuisson en mauvais état.

Evier en mauvais état.

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







CELLIER :

- Accès :

Porte à galandage. Mauvais état. Baguette de seuil.

- Sol :

Carrelage.

- Murs :

Badigeon clair.

- Plafond :

Badigeon.

- Equipements :

Deux portes de placard donnent accès aux gaines techniques.



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 :

CODE DE COMMERCE

Art R 444-3 du C.Com	221,36 €
Art R 444-10 du C.Com	9,40 €
Art A 444-29 du C.Com	150,30 €
Sous-Total	381,06 €
TVA 20%	76,21 €
Serrurier	198,00 €
Total TTC	655,27 €

Le Commissaire de Justice soussigné
Maître Thomas SOULARD



A blue circular official seal of the Commissaire de Justice Soulard is stamped over a black ink signature. The seal features a central emblem with a scale of justice and a sword, surrounded by the text 'SEIGNOR ADI ITEM SOULARD COMMISSAIRE DE JUSTICE' and 'Dijon'.



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/f89d81f7d3db41cd69c4482c633122e83cd0c980de676e2688ea52bd310c5>

