

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



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

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 DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ
ET LE DOUZE NOVEMBRE

À la requête de :

Syndicat des copropriétaires représentant l'ensemble immobilier dénommé « résidence LE LAC », sis 2 à 40 avenue des Champs Perdrix 21 à 45 avenue du lac 21000 DIJON (Côte d'Or), immatriculé au registre national des copropriétés sous le n°AA0-121-798, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet SOULARD, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 2 rue Amiral Roussin, 21000 Dijon, inscrite au RCS de Dijon sous le n° 491 537 437, agissant par son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

Elisant domicile au cabinet de Maître GERBAY Claire, Avocat à la résidence de DIJON, 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 :

Une requête et une ordonnance n°25/00028 rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de DIJON en date du 6 octobre 2025

En poursuivant l'exécution à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Assisté de :

- Cabinet PERNOT EXPERTISES, 11 rue Philippe le Hardi 21000 DIJON

- ©AVOVENTES.FR serrurier

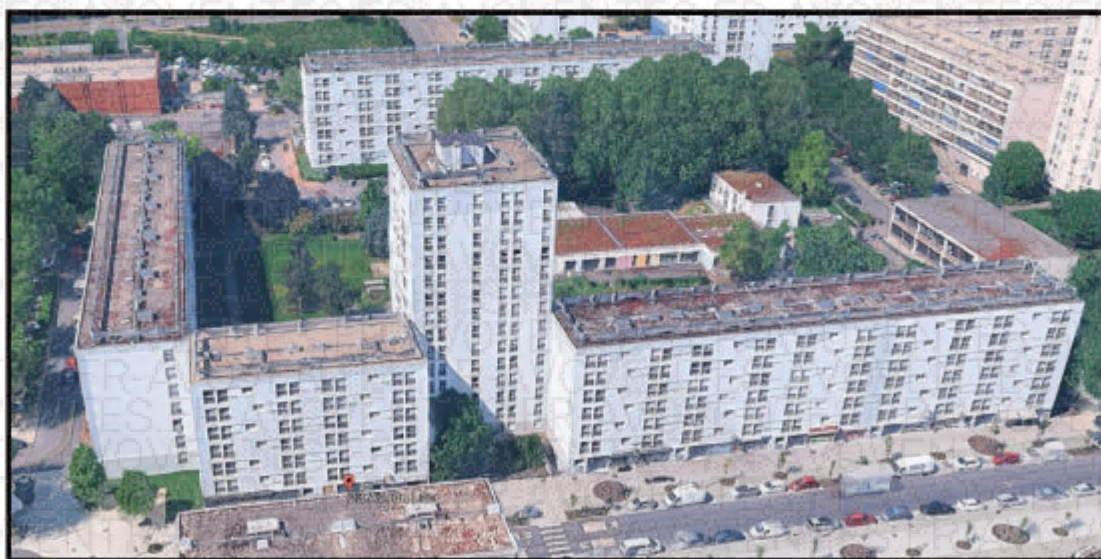
- ©AVOVENTES.FR émoi

- ©AVOVENTES.FR témoin

Me suis transporté dans un ensemble immobilier sis **23 avenue du Lac à DIJON (21000)**, sur des parcelles cadastrées **section EM n°8 et EM n°10** à l'effet de dresser le procès-verbal de description des lots n°1392, 1415 et 1889.

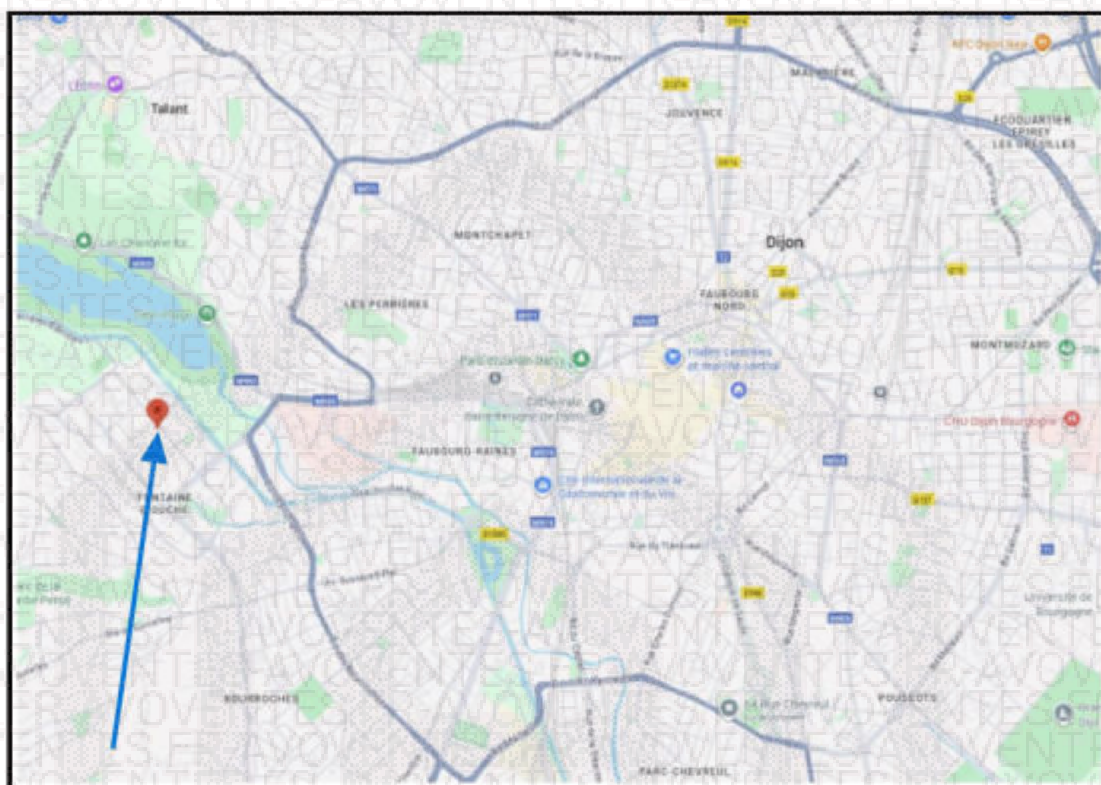


VUE AERIENNE (extrait Google Earth)



LOCALISATION

Construit dans les années 1960/1970, la Fontaine d'Ouche est un quartier populaire de l'ouest de Dijon Métropole. L'immeuble est édifié le long de l'avenue du Lac qui en est l'artère principale.



INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

- Composition :

Dans l'ensemble en copropriété dans le bâtiment 23 avenue du lac, le lot n°1392 est un appartement au 3^{ème} étage comprenant :

- Salon
- Séjour (*aménagé en chambre*)
- 3 chambres
- Salle de bains
- Toilettes
- Cuisine

Il est en état médiocre.

Les deux autres lots n'ont pas été visités lors de l'établissement du procès-verbal de description.

Le lots 1415 est une cave et le lot 1889 une place de stationnement en sous-sol.

- Conditions de visite :

Après avoir informé les propriétaires et  par lettres simples et recommandées, personne ne répond à nos appels. Il est procédé à l'ouverture forcée et à la fermeture à l'issue des opérations.

- Conditions d'occupation :

Il avait été identifié que l'appartement pouvait être occupé par 

Lors de l'établissement du procès-verbal de description, l'appartement n'est pas alimenté en électricité.

S'il est meublé, il ne comporte pas de traces d'habitation récente.

- Chauffage :

Collectif.

- Production d'eau chaude :



Collectif.

- Huisseries :

Bois et aluminium, simple vitrage, en mauvais état général;

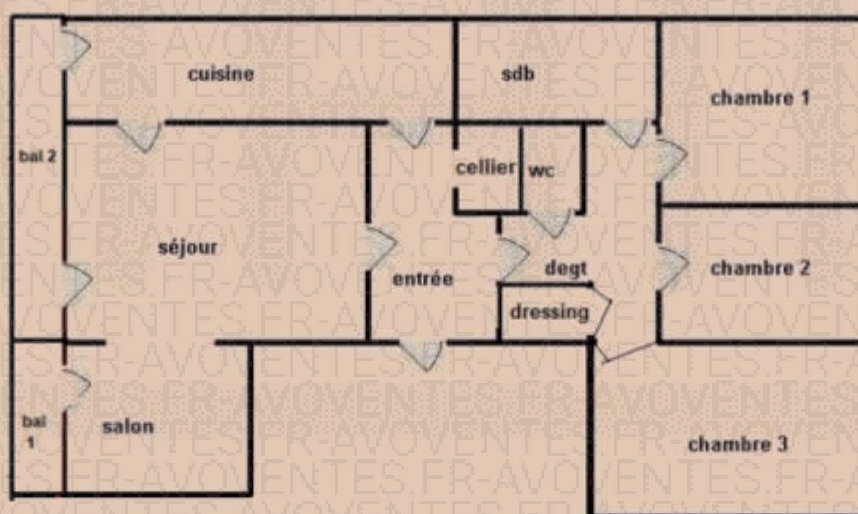
- Syndic de la copropriété :

CABINET SOULARD, 2 rue Amiral Roussin 21000 DIJON.



- **Croquis et superficie :**

PIECE	SUPERIFICE EN m2
Entrée	5,42
Salon	28,25
Cuisine	12,09
Cellier	1,76
Dégagement	5,57
W.c.	1,35
Salle de bains	5,37
Chambre 1	10,32
Chambre 2	10,09
Chambre 3	12,57
Dressing	1,84
TOTAL	94,63



EXTERIEUR

copropriété

Les lots se trouvent dans le bâtiment 23 avenue du Lac à Dijon.

Le bâtiment 23 avenue du Lac comporte des commerces au rez-de-chaussée.

On accède aux parties communes par une porte sécurisée avec des systèmes d'ouverture à distance.



À la suite se développe un hall dans un état très médiocre.



Les étages sont desservis par un escalier en colimaçon et par un ascenseur.

L'ensemble a été très fortement détérioré par du vandalisme.



INTÉRIEUR

ENTRÉE :

- Accès :

Depuis les parties communes, porte structure bois avec serrure et verrou. Elle est très fortement dégradée au niveau de la gâche.

- Soleil :

Parquet petit bois collé, usagé.

- Plinthes :

Bois, usagées.

- Murs :

Toile de verre peinte.

- Plafond :

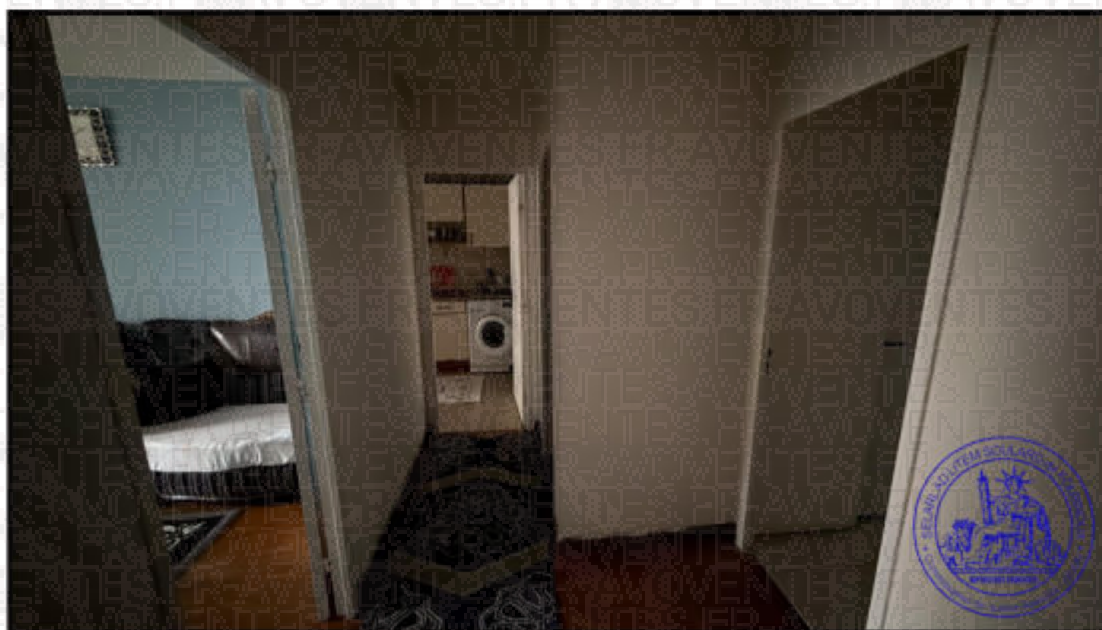
Peinture blanche. Etat d'usage.

- Equipements :

Tableau de disjoncteur.

Persienne murale.

Eléments d'installation électrique avec un plafonnier.





SALON:

- Accès :

Double porte à oculus en verre transparent.

- Soleil :

Parquet petit bois collé. Quelques marques d'usure.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre ayant fait l'objet de plusieurs remises en peinture. Etat général médiocre.

- Plafond :

Toile de verre peinte en blanc.

- Eclairage :

Porte-fenêtre coulissante, structure aluminium et simple vitrage, avec persienne extérieure en PVC.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique avec notamment un plafonnier.

Arrivée de fibre numérique.

Arrivée de télécom.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





SEJOUR :

Il s'agit d'une pièce semi-ouverte sur la précédente.

- Accès :

Encadrement avec, de part et d'autre, deux murets.

- Soleil :

Parquet collé dans la continuité des autres volumes.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre peinte en bleu. Etat médiocre.

- Plafond :

Toile de verre peinte en blanc.

- Eclairage :

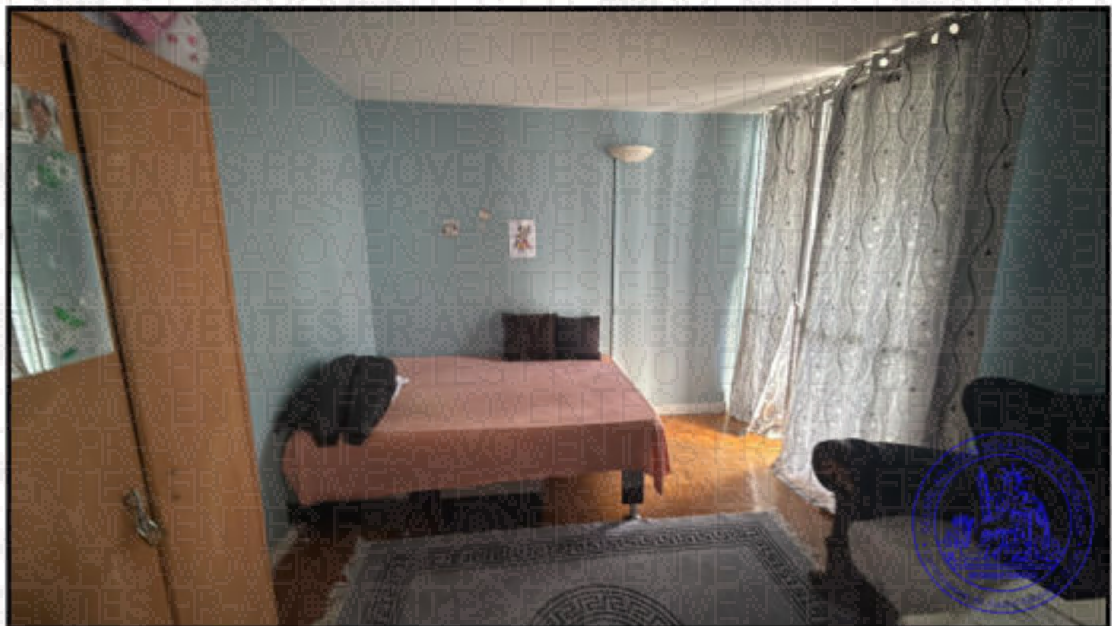
Porte-fenêtre coulissante, structure métal en simple vitrage. Etat médiocre.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





BALCON N°2 :

Il y a un garde-corps en aluminium.

Il bénéficie d'une vue sur les espaces verts de la copropriété.



BALCON N°1 COTE SALON :

Il y a un garde-corps en aluminium.

Il y a une vue dégagée sur les espaces verts.





CUISINE :

- Accès :

Porte isoplane à poignées, plaques de propreté bakélite.

- Soleil :

Carrelage petits carreaux.

- Murs :

A mi-hauteur, carreaux de faïence.

Pour le reste, peinture en état médiocre.

- Plafond :

Peinture identique aux murs.

- Eclairage :

Porte-fenêtre châssis métal, simple vitrage. Mauvais état général.

- Equipements :

Il y a un mobilier de cuisine immobilisé par destination. Celui-ci est de piètre qualité. Il y a notamment les équipements suivants : ensemble de placards bas, ensemble de placards hauts, évier à deux bacs, un égouttoir, emplacement pour la pose d'une machine, crédence faïence.

Eléments d'installation électrique avec un plafonnier.

Bouche VMC.

- Chauffage :

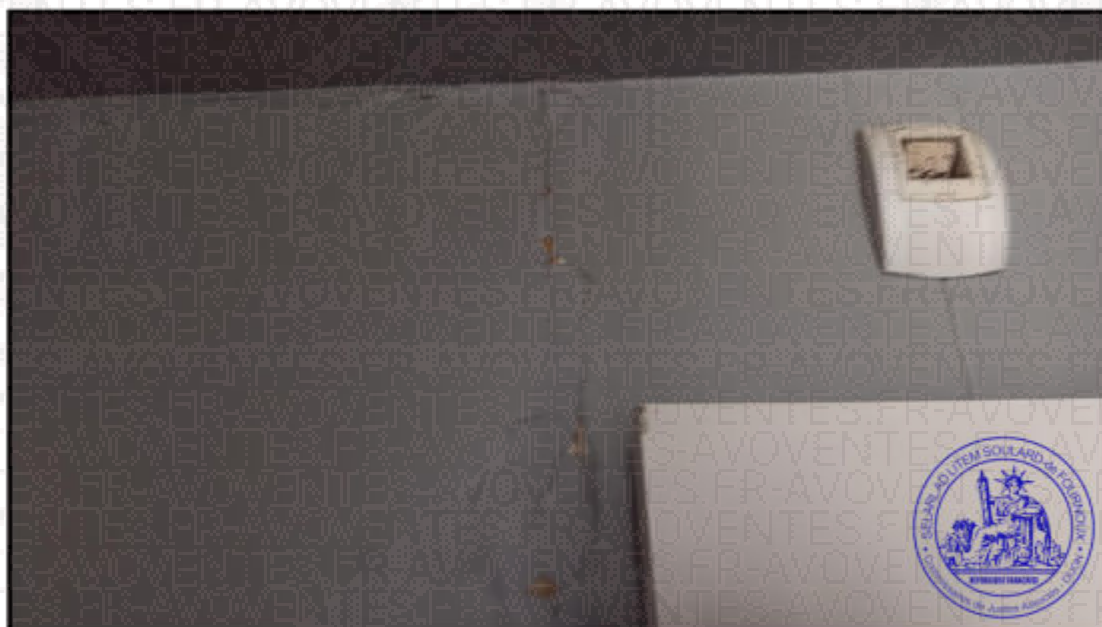
Un radiateur avec compteur calorifique.

- Observation complémentaire :

Au fond de la cuisine, le mur est fortement lézardé.







CELLIER :

- Accès :

Porte isoplane.

- Soleil :

Dalles de PVC.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Peinture. Etat médiocre.

- Plafond :

Peinture. Etat médiocre avec des marques d'infiltrations au-dessus des tuyauteries.

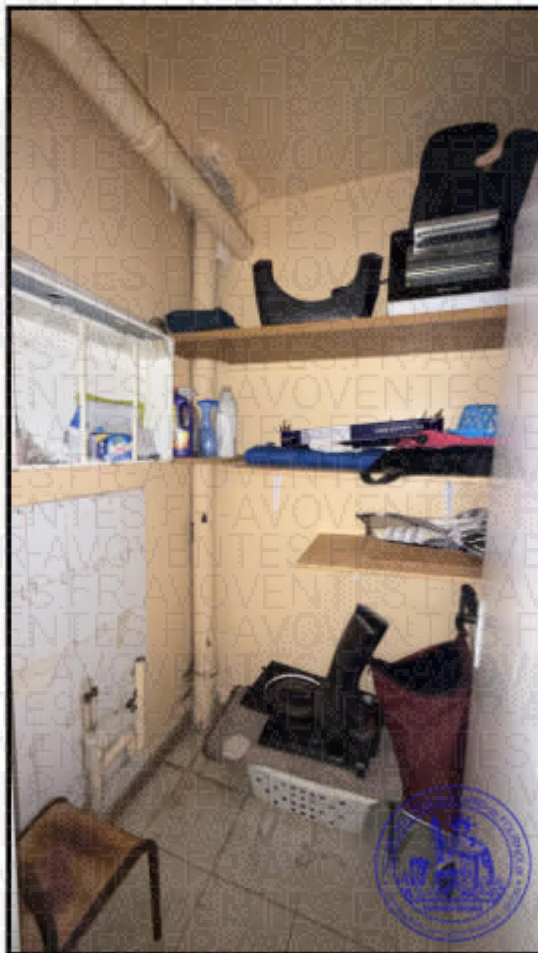
- Equipements :

Des rayonnages dépareillés.

Eléments d'installation électrique.

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





COULOIR :

- Accès :

Porte isoplane à poignées bakélite. Etat médiocre.

- Soleil :

Dallage posé par une main néophyte. Des dalles sont fêlées ou cassées.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre ayant fait l'objet de plusieurs mises en peinture. Etat médiocre.

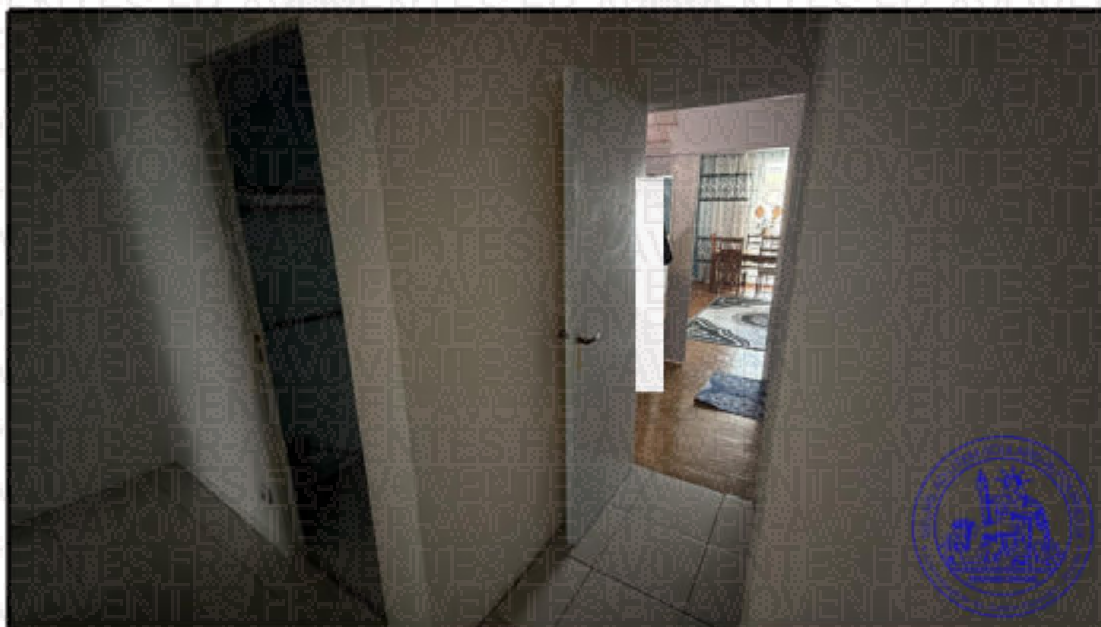
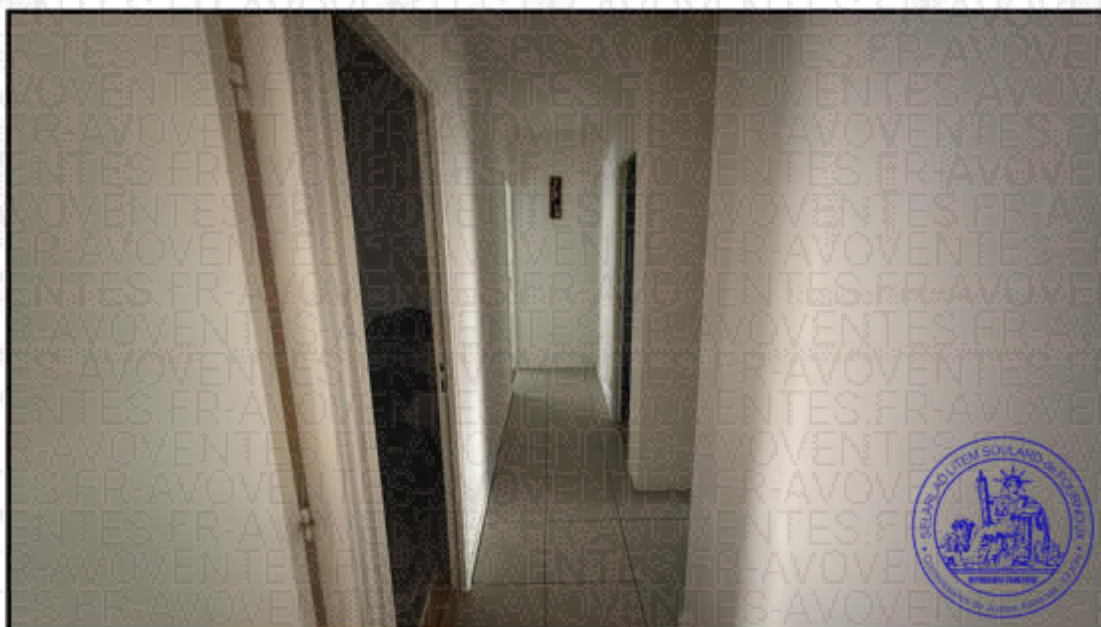
- Plafond :

Peinture blanche.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique avec notamment un plafonnier.





SALLE DE BAINS :

- Accès :

Porte isoplane dépourvue de poignée.

- Soleil :

Carrelage teinte pain grillé.

- Murs :

En partie, carreaux de faïence.

Pour le reste, peinture posée par une main néophyte dans un état très médiocre.

- Plafond :

Peinture médiocre.

- Equipements :

Baignoire en mauvais état avec robinetterie.

Meuble vasque en mauvais état général.

Autres éléments sanitaires.

Éléments d'installation électrique.





CHAMBRE 1 :

- Accès :

Porte comportant des accumulations de peinture. Elle est en mauvais état général.

- Soleil :

Parquet flottant incomplet, de piètre qualité.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre. Etat très médiocre.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure bois et aluminium en simple vitrage. Mauvais état général. Il y a un garde-corps en aluminium.

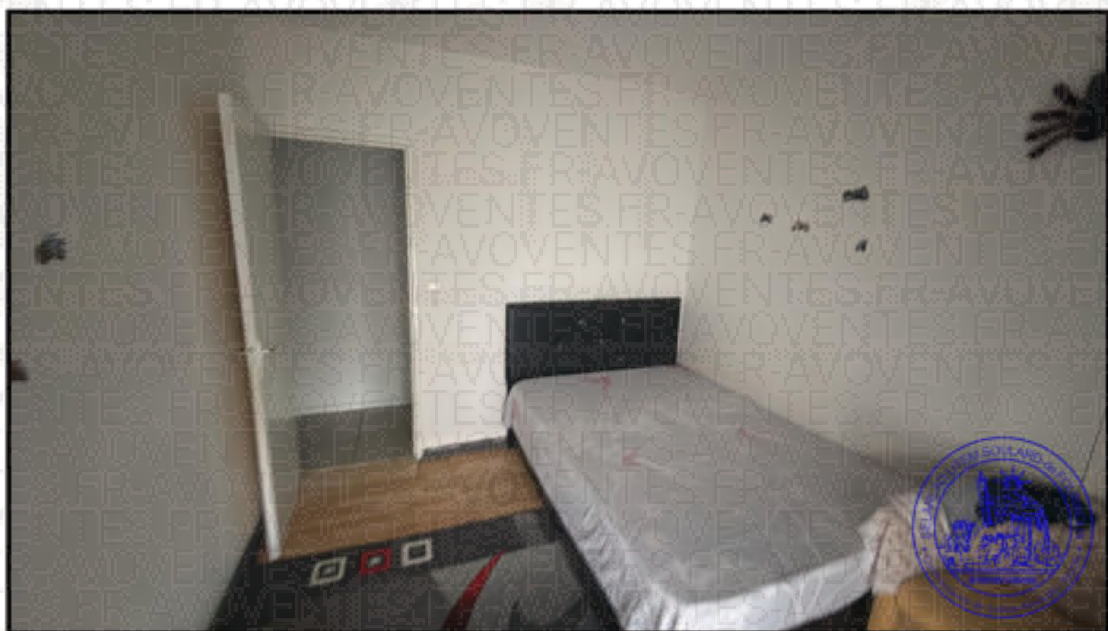
- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CHAMBRE 2 :

- Accès :

Porte isoplane, mécanisme de poignée cassé.

- Soleil :

Parquet flottant posé par une main néophyte, avec des jeux entre les lames.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre dans l'ensemble tachée.

- Plafond :

Peinture.

- Eclairage :

Porte-fenêtre structure bois et aluminium, en partie cassée. Elle est dotée d'un volet roulant extérieur.

- Equipements :

Eléments d'installation électrique.

Une prise télécom.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CHAMBRE 3 :

- Accès :

Porte isoplane. Les poignées sont absentes. Etat médiocre.

- Soleil :

Parquet flottant. Important jeu entre les lames. Celui-ci est de piètre qualité et incomplet.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre en état médiocre.

- Plafond :

Peinture blanche.

- Eclairage :

Fenêtre structure bois et métal en simple vitrage, avec volet roulant. Elle est en mauvais état.

- Equipements :

Placard avec accès par deux portes Kazed.

Eléments d'installation électrique.

- Chauffage :

Un radiateur avec compteur calorifique.





CELLIER 2 :

- Accès :

Porte isoplane dépourvue de poignée.

- Soleil :

Dalles de PVC.

- Plinthes :

Bois.

- Murs :

Toile de verre.

- Plafond :

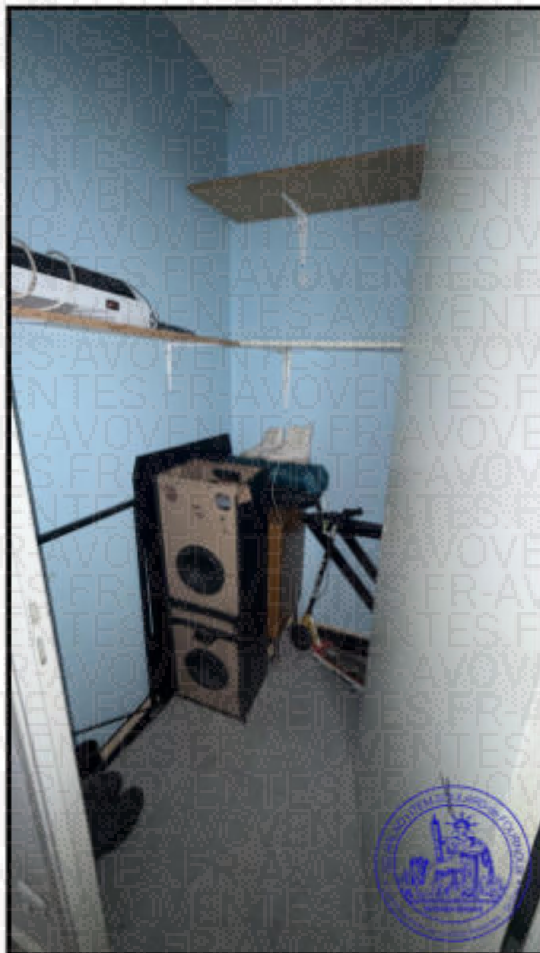
Peinture.

- Equipements :

Des rayonnages dépareillés.

Eléments d'installation électrique.





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 vous C.Com	221,36 €
Art. R 444-10 vous 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



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/83e052c40fd47174497731dc5a3d939df00a29492bdb9a7f691d8156253a8>

