

**SELAS ANGLE DROIT VOSGES**  
**Commissaires de Justice Associés**  
**2 Place Jeanne d'Arc**  
**88000 EPINAL**  
**Tél : 03.29.82.53.52**  
**Bureau annexe :**  
**9 rue Stanislas**  
**88100 SAINT DIE DES VOSGES**  
**Tél : 03.29.56.16.72**  
**vosges@angledroit.net**

**PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

Dressé à la demande :

# **AVOVENTES**



**SELAS ANGLE DROIT  
VOSGES**

Siège: 2 Place Jeanne d'Arc  
88000 EPINAL  
Tél. : 03.29.82.53.52  
Bureau annexe:  
9 rue Stanislas  
88100 SAINT-DIE DES VOSGES  
Tél : 03.29.56.16.72  
vosges@angledroit.net  
IBAN: FR5140031000010000332454M41  
BIC: CDCGFRPP

Paiement en ligne sécurisé :  
<http://www.angledroit.net>

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**PROCES-VERBAL  
DE DESCRIPTION**

Dressé l'an DEUX MILLE VINGT QUATRE  
Et le MARDI QUATORZE MAI à QUATORZE HEURES VINGT

Nous SELAS ANGLE DROIT VOSGES, titulaire d'un office d'huissiers de Justice à EPINAL, 88000, 2 place Jeanne d'Arc avec bureau annexe à SAINT-DIE DES VOSGES, 88100, 9 rue Stanislas, agissant par l'un des huissiers de Justice soussigné,

A la demande :

**AVOVENTES**

*Pour lesquels domicile est élu en l'Etude de Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'EPINAL, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 EPINAL*

**EXPOSE REQUISITION**

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat,

Qu'en vertu de :

- la grosse rendu par le Tribunal Judiciaire d'EPINAL le 17 mars 2021, signifié le 06/04/2021, définitif selon certificat de non-appel délégué par la Cour d'Appel de Nancy le 17 mai 2021,
- d'un acte de partage successoral établi par Maître CEZARD-MICHEL en 2015,
- d'un PV de difficulté établi par Maître CEZARD-MICHEL, Notaire, le 23/09/2015,
- la grosse d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DIE le 20/03/2009, confirmé par un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Nancy le 17/09/2013 avant arrêt avant dire-droit du 13/09/2011,
- d'une hypothèque judiciaire prise auprès du Service de la Publicité Foncière alors de SAINT-DIE le 21/06/2010 Volume V 2010 n°776, renouvelé le 11/05/2020 Volume 2020 V n° 442,
- d'une hypothèque légale prise auprès du Service de la Publicité Foncière d'EPINAL le 31/01/2024 Volume 2024 V n° 303 ;

**COUT DE L'ACTE**

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016  
fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emoluments 1h	219,16
Frais de déplacement Art.A444-48	7,67
Emolument complémentaire art A444-18 30 min supplémentaire sur place et 1 h de rédaction soit 1h30 supplémentaires, réduit à 1h supplémentaire	148,80
Soit 74,40€ X 2 = 148,80 €	
<hr/>	
Total HT	375,63
TVA à 20%	75,12
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours aff-photos	0
<hr/>	
Total TTC	450,79



Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 02 mai 2024 à AVOVENTES



Que selon les dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la procédure doit être dressé ;

Qu'il s'avère que le bien immobilier est actuellement habité par AVOVENTES

Que AVOVENTES a donné son accord pour la réalisation amiable du présent PV de DESCRIPTION ;

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION**

J'ai, Nicolas CUNIN, Huissier de justice associé auprès de la Selas ANGLE DROIT VOSGES,

**Procédé aux présentes opérations de description** à NAYEMONT LES FOSSES (VOSGES), 1391 Chemin du Rain des Boles, le mardi 14 mai 2024 à 14h20, en présence de AVOVENTES

### **CONSTATATIONS**

#### **Observations générales :**

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de NAYEMONT LES FOSSES, sur une parcelle cadastrée section AL n°28, lieudit « 1391 chemin du Rain des Boles » pour 21 a 16 ca, et les constructions y édifiées.

NAYEMONT LES FOSSES une petite commune située située Nord-Est de SAINT DIE DES VOSGES, et qui fait partie de la Communauté d'agglomération de SAINT DIE DES VOSGES.

Cette Commune compte moins de 1000 habitants.

Le bien immobilier objet de la présente procédure est une maison à usage d'habitation, située légèrement en retrait de la route principale, dans un secteur calme.



Il s'agit selon les déclarations de AVOVENTES une maison construite en 1974.

La Maire de NAYEMONT LES FOSSES interrogée nous déclare en substance :

- Que le RNU s'applique ;
- Que le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement individuel, et que le diagnostic doit être réalisé par le SDANC
- Qu'aucun cas de mэрule n'est connu à proximité ;
- Qu'aucun procès ou litige n'est en cours, de la part de la Mairie, à l'encontre de du propriétaire.

**Je produis un extrait du plan cadastral (site cadastre.gouv.fr).**





Je produis également une vue aérienne extraite du site GEOPORTAIL. Je pointe à l'aide d'une flèche la maison :



**Observations sur l'ensemble de l'immeuble et son occupation :**

La maison est actuellement habitée par AVOVENTES .

**Règles d'urbanisme :**

La Maire de NAYEMONT LES FOSSES nous indique que le RNU s'applique.

**Chauffage :**

Chauffage assuré par des radiateurs électriques.

**Procès :**

Pas de procès en cours selon la Mairie de NAYEMONT LES FOSSES.

**Assainissement :**

Selon la Mairie, le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement individuel. Un diagnostic a été réalisé par le SDANC d'EPINAL. Il est fait état d'une installation non-conforme, selon rapport joint.



**Surface habitable :**

Il convient de se reporter au rapport du Cabinet CUNY EXPERTISES.  
Il est fait état d'une surface habitable de 113,8 m<sup>2</sup>.

**I - LES EXTERIEURS**

**ACCES A LA MAISON :**

Pour rejoindre cette maison, il convient d'emprunter le petit chemin à l'enrobé vieillissant, et en partie en terre et petits cailloux, menant au portail d'entrée.



La maison est située légèrement en contrebas de la rue, et se trouve à l'abri des regards.





Je franchis un portail d'accès en alu, motorisé, donnant accès à la maison.

Une petite allée constituée de pavés autobloquants, le tout étant largement vétuste et en partie couvert de mousse verdâtre, mène aux deux garages du sous-sol.

J'ai ainsi une vue sur la façade principale de la maison.

Je remarque qu'il s'agit d'une maison constituée de préfabriqué béton.





Le propriétaire actuel me déclare que cette maison « DONADINI » a été édifée en 1974.

La façade est en préfabriqués béton, blanc en partie supérieure, gris clair en partie inférieure.

Il existe un niveau de vie.

Pas de combles aménagées, ni aménageables.

En partie inférieure, un vaste sous-sol.

J'apprends que cette maison a fait l'objet d'une extension en partie droite qui correspond à la grande chambre parentale appelée n°1 sur le plan du diagnostiqueur immobilier.

Présence d'un vaste terrain arboré et entretenu.







Pour rejoindre la porte d'entrée, il convient d'emprunter la petite allée constituée de dalles béton recouvertes en partie par la végétation et des herbes indésirables. Présence d'arbres non entretenus sur le chemin.

Sur la gauche, présence d'une véranda relativement ancienne, châssis alu, double vitrage.

La porte d'entrée dans la maison est en bois avec un châssis vitré fixe sur la gauche, présence d'un vitrage simple, fumé.

#### **FACADE SUD EST :**

Là encore, j'ai une vue sur la toiture en tuiles béton.

Façade constituée de panneaux de préfabriqués, le tout peint en blanc, côté espace de vie, et en gris clair au niveau du garage.

J'ai une vue sur le terrain entretenu. Présence de deux arbres et d'un petit cabanon au niveau de l'orientation Sud-Ouest.









#### **FACADE ORIENTATION NORD EST :**

Toiture visible avec deux cheminées.

Façade en panneaux de préfabriqué béton.

Je compte quatre fenêtres en totalité au niveau de l'espace de vie.

L'espace vert est peu entretenu, avec prolifération de ronces.

Par ailleurs, le grillage délimitant la propriété est largement dégradé dans l'axe de la maison voisine située en aval.







## **FACADE COTE NORD OUEST :**

J'ai là encore une vue sur la toiture en tuiles béton.

A noter que celle-ci est en partie couverte de mousse.

La façade est constituée de panneaux en préfabriqué béton.

Une menuiserie en place en partie gauche, et sur la partie droite, j'ai une vue sur la véranda.

Présence de dalles béton en extérieur correspondant à une terrasse côté véranda.

Je remarque toutefois une absence totale d'entretien.

Par ailleurs, certaines dalles se soulèvent.

Présence d'une épaisse couche de mousse et de feuilles mortes rendant pour l'heure cette terrasse inutilisable.





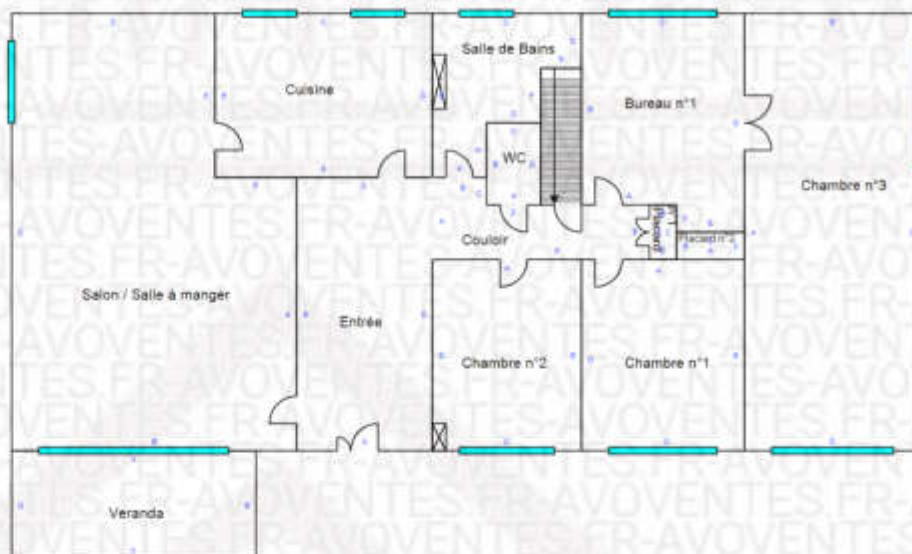




## II- L'INTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION

### A – LE NIVEAU DE VIE

Je produis le plan réalisé par la société de diagnostics techniques. Il est précisé que l'échelle n'est pas respectée.



#### LA PETITE ENTREE :

Le plafond est en lambris bois. Je compte quatre spots lumineux, seuls deux fonctionnent.

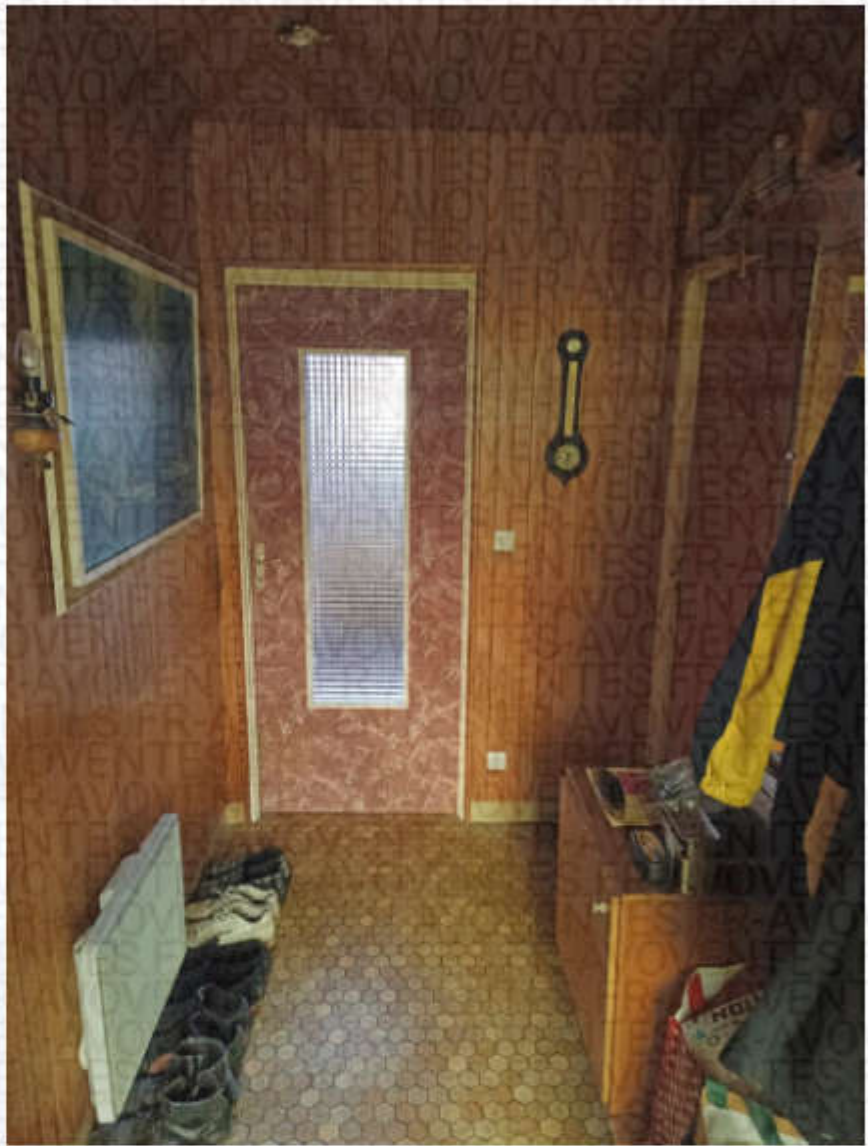
Les parois murales sont habillées d'un lambris bois à l'état brut, le tout est en état d'usage.

Pas de plinthes.

Au sol, un carrelage petits carreaux, ancien.

Chauffage assuré par des radiateurs électriques : un sur ma gauche en entrant.









### **LA GRANDE PIECE DE VIE :**

Celle-ci est accessible depuis l'entrée précédemment décrite ou depuis la cuisine.

Côté entrée, présence d'une porte en verre, vitrage translucide.

Côté cuisine, une porte en bois avec vitrage translucide en partie centrale.

Le plafond est peint en blanc, largement jauni par le temps.  
Je compte deux arrivées électriques avec luminaires.

Les parois murales sont habillées d'une tapisserie type moquette de couleur vert clair, relativement ancienne, ou d'un habillage imitation liège côté mur extérieur.

Il existe un grand châssis vitré donnant sur la véranda.

Ainsi je compte deux portes-fenêtres, simple vitrage avec deux châssis vitrés fixes de part et d'autre.

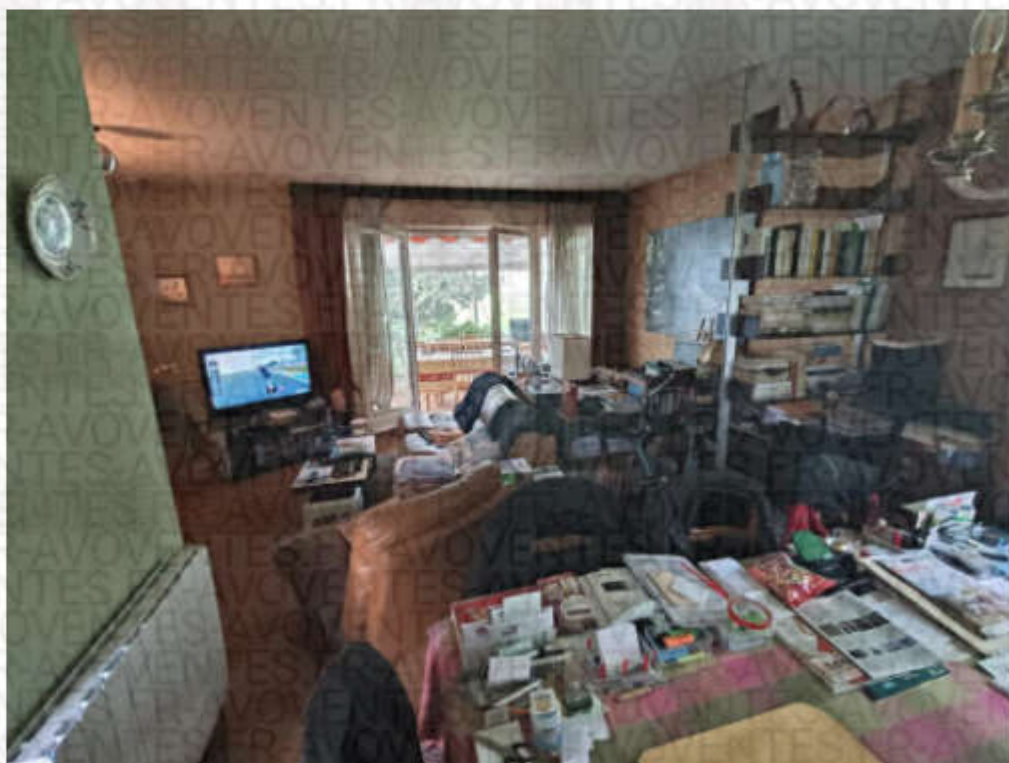
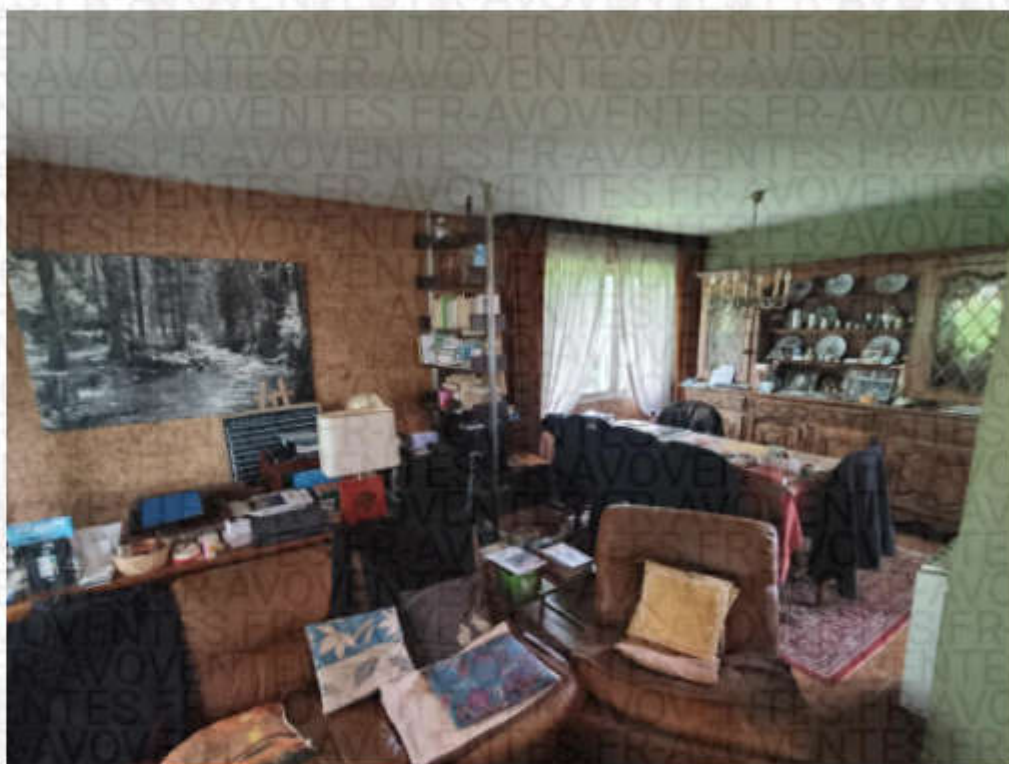
Au sol, un carrelage brun relativement ancien.



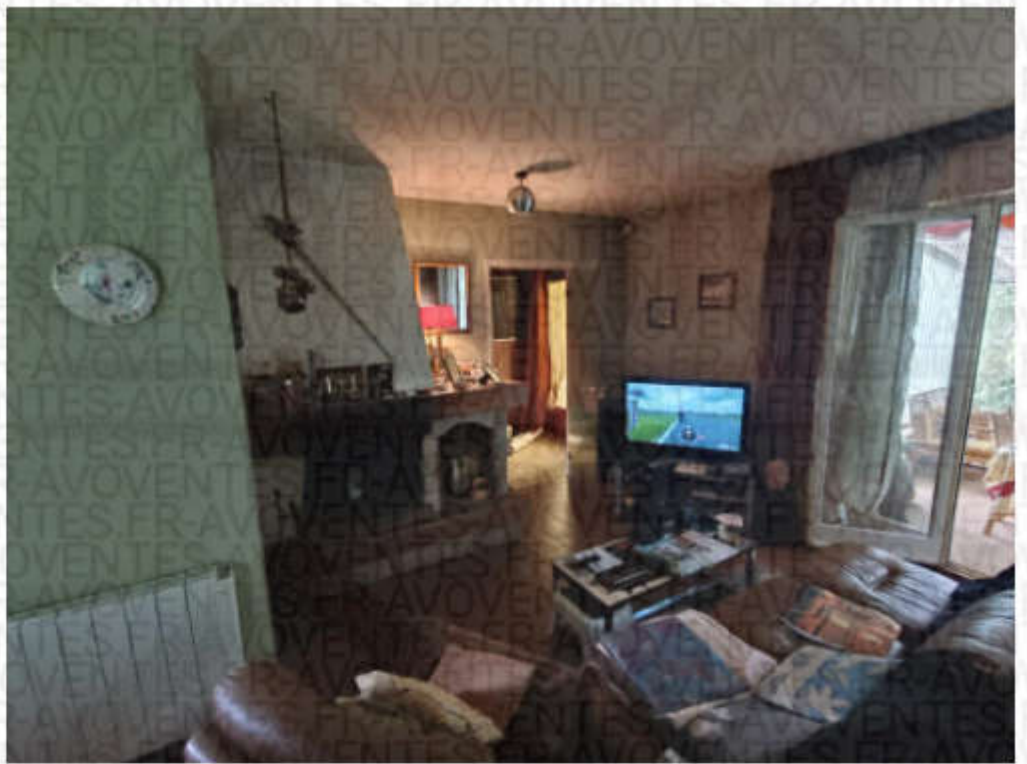
Présence d'une cheminée à foyer ouvert.

Chauffage assuré par :

- un panneau rayonnant côté véranda,
- un radiateur à inertie côté cuisine,
- un deuxième panneau rayonnant côté jardin.









### **LA VERANDA :**

Elle est accessible depuis la grande pièce de vie, via la baie vitrée.

Les parois murales sont vitrées, châssis alu.

Présence d'une grande baie vitrée coulissante sur l'extérieur.

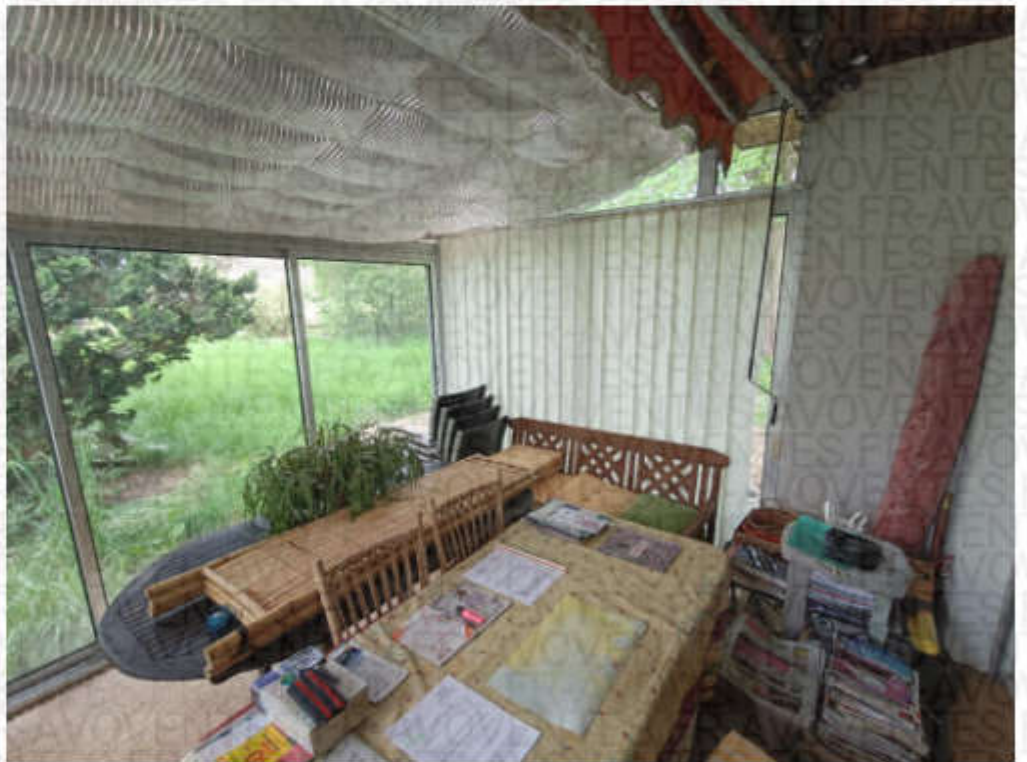
Un petit radiateur, relativement énergivore, est en place.

Je rejoins la grande pièce de vie.

Présence d'une menuiserie bois de forme rectangulaire, deux battants, simple vitrage, châssis vitré fixe avec une deuxième fenêtre côté jardin, châssis alu, vitrage coulissant, trois éléments.









## **LA CUISINE :**

Celle-ci est accessible depuis l'entrée précédemment décrite ou depuis la pièce de vie.

Le plafond est en lambris bois avec spots lumineux intégrés, j'en compte trois.

Les parois murales sont habillées d'un lambris bois en partie supérieure et d'une faïence de couleur claire en partie inférieure.

Des plinthes sont en place.

Carrelage identique à l'entrée.

Présence d'un panneau rayonnant assurant le chauffage de cette cuisine.

Je compte deux fenêtres, deux battants, le tout en bois, vitrage simple avec deux fenêtres sur l'extérieur, châssis alu, vitrage coulissant.

Cette cuisine est en forme de « L », avec un plan de travail accueillant un grand évier inox deux bacs avec égouttoir, robinet mélangeur eau chaude/eau froide ainsi qu'une plaque de cuisson type halogène de marque BRANDT.

En partie inférieure, je compte un placard une porte, un tiroir et un tiroir coulissant, un espace accueillant un lave-vaisselle intégré de marque SCHOLTES.

Sous l'évier, un placard deux portes, un tiroir coulissant, un tiroir et un placard avec plateau tournant, sous la plaque de cuisson un vieux four électrique de marque ROSIERES, et enfin un tiroir à couverts et deux casseroiliers.

En partie droite, une colonne avec en partie supérieure un placard. En partie centrale, un réfrigérateur intégré relativement ancien, mais en état d'usage, et en partie inférieure, un tiroir de petite taille.

A noter, au-dessus de la plaque de cuisson, deux meubles de rangement de part et d'autre de la hotte aspirante intégrée.

Présence également, sur la paroi murale opposée à la fenêtre, de quelques espaces de rangement dans un meuble vitrine, ainsi que d'une colonne de rangement en partie droite comprenant un placard haut et un grand placard en partie centrale et inférieure.









### **LE DEGAGEMENT DESSERVANT LES CHAMBRES ET SALLE DE BAIN :**

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.

Il en est de même des parois murales.

Le sol est carrelé, ancien.

Ce dégagement dessert :

- sur ma gauche, une salle de bain, un WC, une porte donnant accès au sous-sol et une porte donnant accès au bureau.
- sur ma droite, deux chambres.





#### **LA SALLE DE BAIN :**

Une porte de communication avec vitrage en partie supérieure.

Le plafond est peint en blanc, légèrement jauni par le temps. Trois spots lumineux intégrés, deux fonctionnent correctement. Une bouche de ventilation.

Les parois murales sont habillées d'une faïence de couleur rose saumon en bon état d'usage.

Pas de plinthes.

Sol carrelé de couleur rose saumon.

Une fenêtre bois, deux battants, double vitrage translucide sur l'extérieur avec une deuxième fenêtre châssis alu, vitrage coulissant.



Sur ma gauche en entrant, un meuble de salle de bain d'origine, avec en partie supérieure des spots lumineux intégrés, un grand miroir rectangulaire, un plan de travail accueillant une vasque avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, cinq tiroirs de rangement en partie gauche, deux tiroirs de rangement sous la vasque et un placard deux portes.

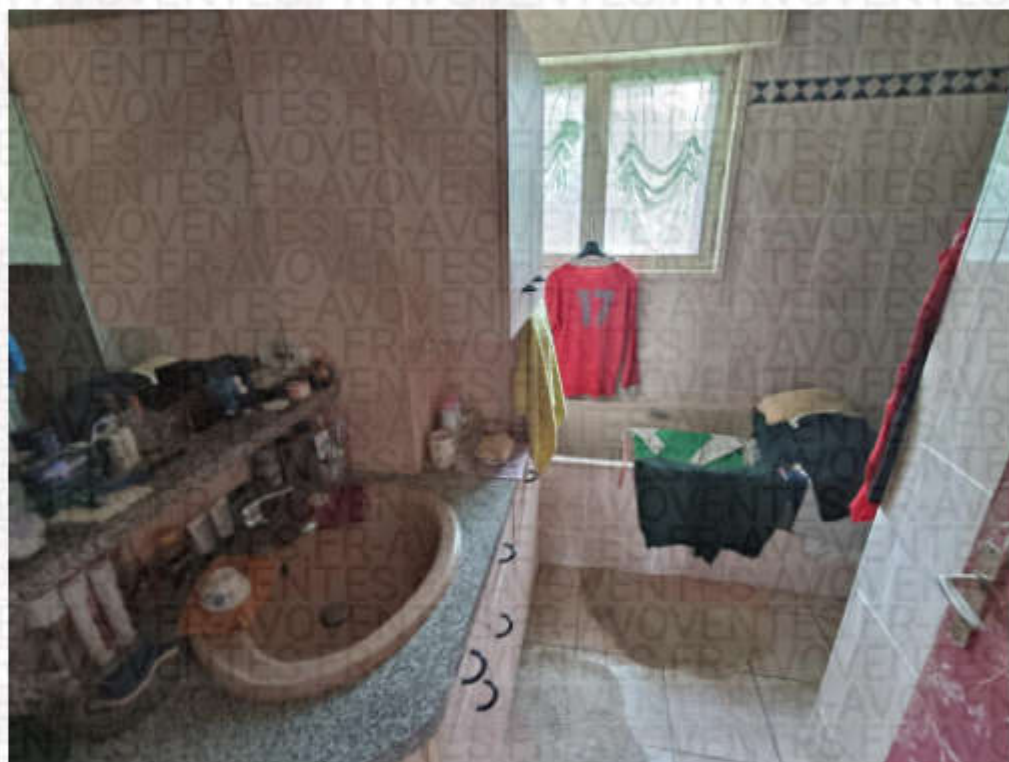
En partie droite, une colonne comportant quatre placards.

Présence d'une baignoire avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, le tout d'origine, tablier de baignoire carrelé.

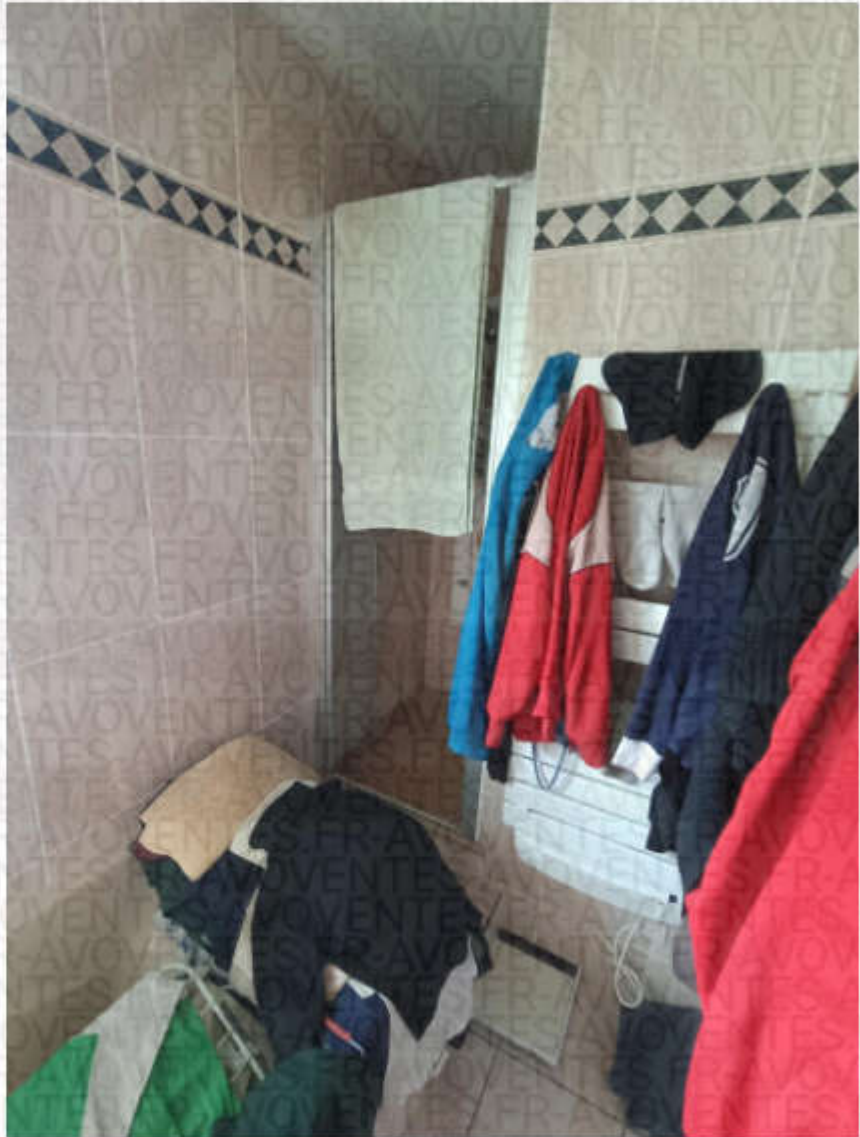
Enfin, en partie droite, un espace de douche.

Les parois murales sont carrelées, deux portes vitrées viennent refermer l'accès. A noter qu'il s'agit d'un bac de douche de forme rectangulaire, mais relativement étroit, une robinetterie de douche avec buses hydromassantes, le tout est relativement ancien tout de même.

Chauffage assuré par un radiateur électrique type sèche-serviettes.









## LES TOILETTES :

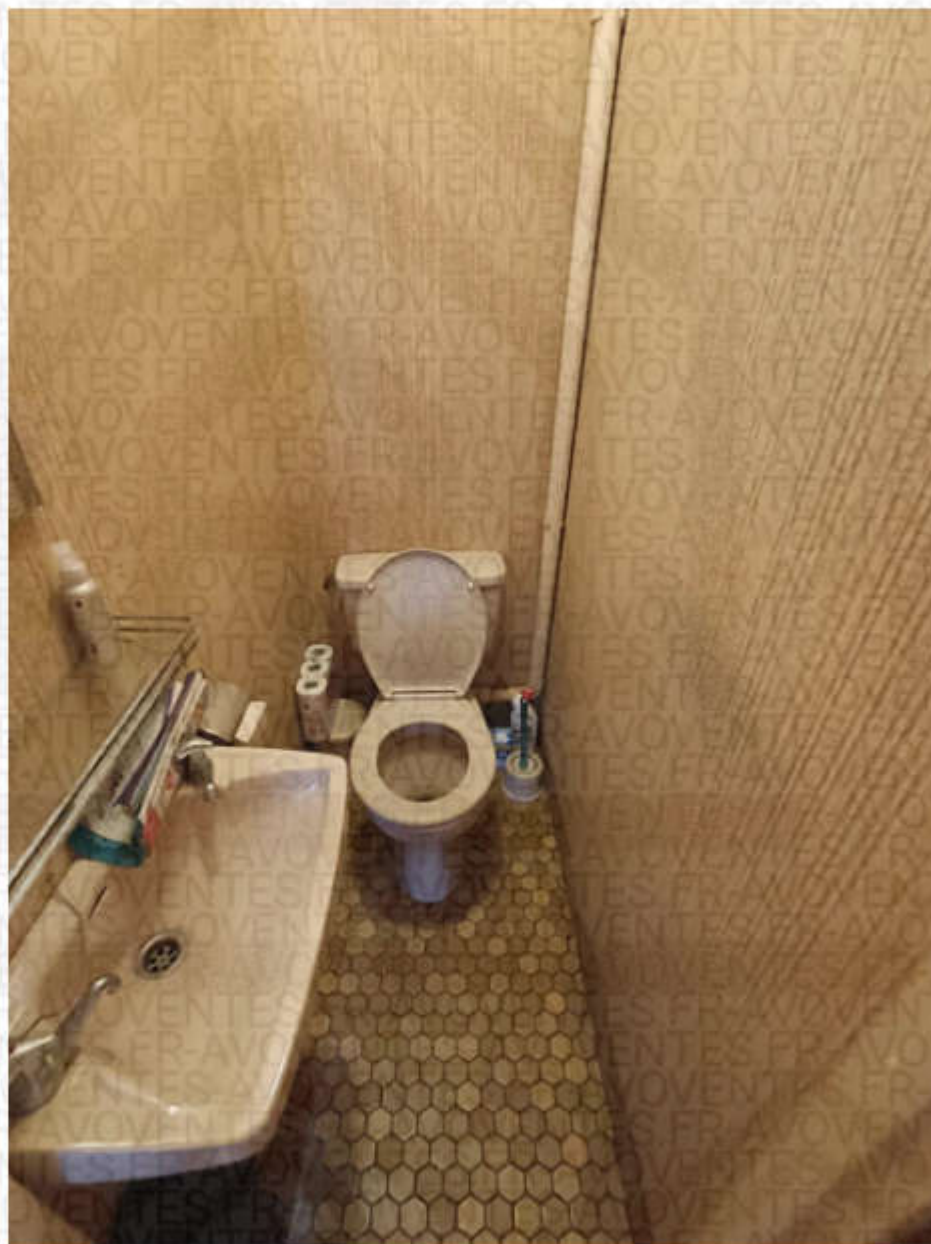
Une porte de communication avec vitrage en partie supérieure.

Plafond et parois murales habillés d'une moquette murale de couleur rose, extrêmement ancienne.

Sol identique aux autres pièces.

Un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant.

Un petit lavabo à fixation murale avec robinet d'eau chaude et robinet d'eau froide, une petite tablette porte-savon en verre et un miroir rectangulaire en partie supérieure.





## LE BUREAU :

Une porte de communication entre le dégagement et le bureau.

Le plafond est peint en blanc, jauni par le temps. Une arrivée électrique en partie centrale.

Les parois murales sont habillées d'une tapisserie type velours couleur rouille, de toute évidence d'origine.

Côté mur extérieur un habillage type liège.

Une fenêtre rectangulaire en bois deux battants, double vitrage avec châssis vitré fixe en partie droite et une deuxième fenêtre châssis alu, vitrage coulissant.

Chauffage assuré par un petit radiateur électrique à inertie.

Au sol, un parquet relativement ancien.







Au fond de ce bureau, présence d'une porte donnant accès à une grande chambre parentale.





## LA GRANDE CHAMBRE PARENTALE :

À noter que celle-ci n'est accessible que depuis le bureau précédemment décrit.

Je comprends selon les explications qui me sont données sur place qu'il s'agit d'une extension de la maison.

Le plafond est peint en blanc.

Les parois murales sont tapissées, de couleur bleu gris, relativement ancien.

Les plinthes sont en place.

Au sol, un parquet identique au bureau précédemment décrit.

Je compte deux menuiseries bois, deux battants, double vitrage, un châssis vitré fixe en partie droite.

Présence dans l'axe du bureau d'une deuxième fenêtre châssis alu, vitrage coulissant.

Pas de deuxième vitrage au niveau de la fenêtre située au-dessus du garage.







### **LA CHAMBRE DU FOND A DROITE :**

Celle-ci est accessible depuis le dégagement, en empruntant la porte située au fond et à droite du dégagement.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale.

Les parois murales sont habillées d'une tapisserie de couleur bleu-vert, relativement ancienne.

Une menuiserie bois identique aux autres donnant au-dessus du garage.

Chauffage assuré par un radiateur à inertie relativement ancien.

Moquette de couleur bleue au sol.

Présence de plusieurs placards intégrés.





#### **LA PREMIERE CHAMBRE COTE DROIT :**

Pour la rejoindre, nous empruntons la porte de communication située sur notre droite, après nous être engagés dans le dégagement.

Le plafond est peint en blanc. Une arrivée électrique en partie centrale.

Une tapisserie décorative ancienne, de couleur beige tirant sur le rose.



Au sol, une moquette de couleur marron, extrêmement vétuste.

Une menuiserie bois identique à celle précédemment décrite.

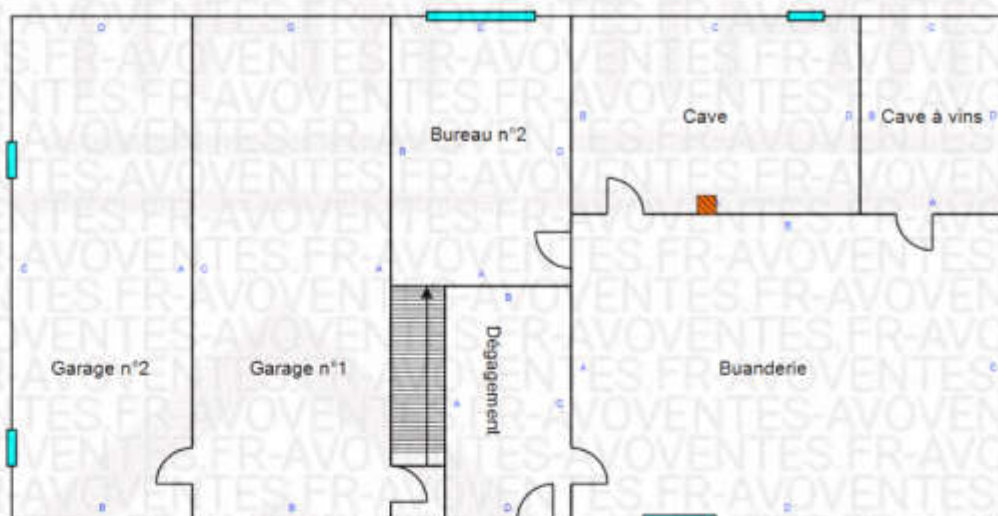
Chauffage assuré par un radiateur à inertie.





## B- LE SOUS-SOL

Je produis le plan réalisé par la société de diagnostics techniques. Il est précisé que l'échelle n'est pas respectée.



### DESCENTE D'ACCES A LA CAVE :

J'emprunte la porte de communication accessible depuis le dégagement précédemment décrit et située à proximité immédiate des toilettes.

Cette porte ouvre sur un escalier menant au sous-sol.

Le plafond est habillé d'un lambris bois.

Les parois murales sont couvertes d'une sorte de moquette de couleur mauve.

L'escalier est métallique, avec garde-corps et main-courante métallique en partie gauche.

Marches et contremarches habillées d'une moquette de couleur mauve.

Je rejoins l'espace commun du sous-sol.





### **ESPACE COMMUN DU SOUS-SOL :**

Plafond en lambris bois ou habillé de bois.

Les parois murales sont en lambris bois.

Sol carrelé, relativement ancien.

Un radiateur relativement énergivore.

Une porte-fenêtre en bois, double vitrage avec volet extérieur en bois donnant sur l'arrière de la maison.

Lorsque je rejoins cet espace commun depuis l'escalier, je constate que sur ma droite se trouve le garage à voiture.

Il existe par ailleurs deux autres portes, une côté entrée donnant accès à un bureau ainsi qu'une deuxième porte donnant accès à l'espace chaufferie.







### LE PREMIER GARAGE:

Celui-ci est accessible depuis l'espace commun du sous-sol précédemment décrit.

Le plafond est habillé en partie de plaques type polystyrène. Je remarque que plusieurs ont été déposées, sur 5 m<sup>2</sup> environ.

Les parois murales sont à l'état brut.

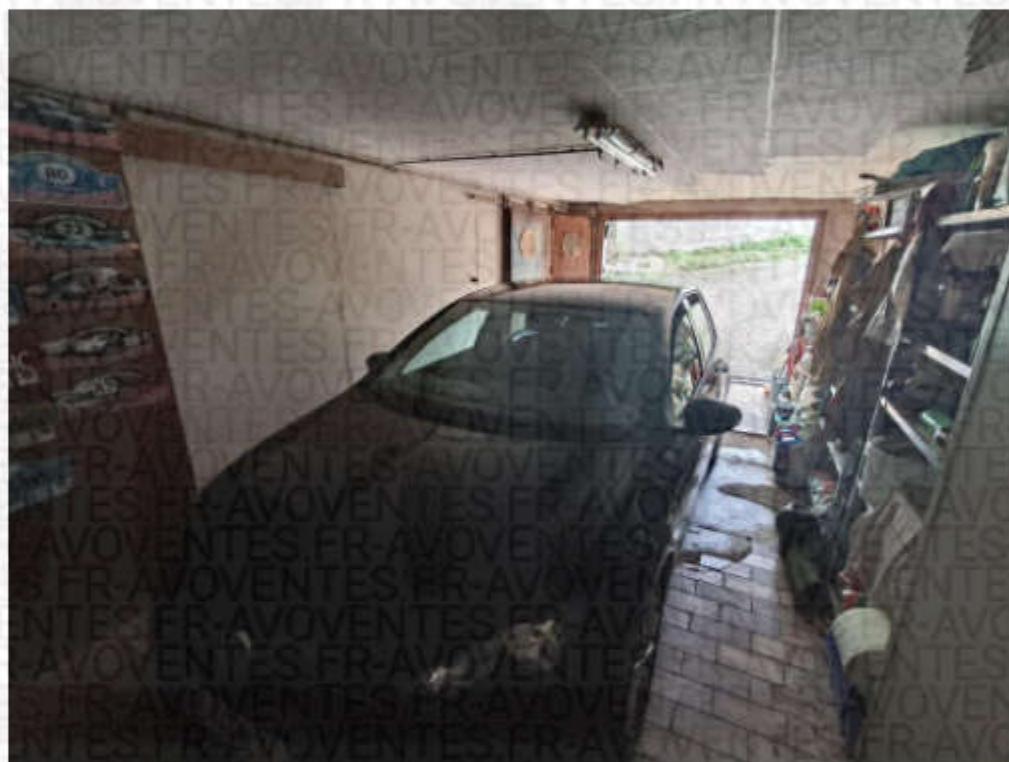
Sol en partie carrelé.

A noter que du carrelage a été déposé en partie centrale, principalement au niveau de l'emplacement de la voiture.

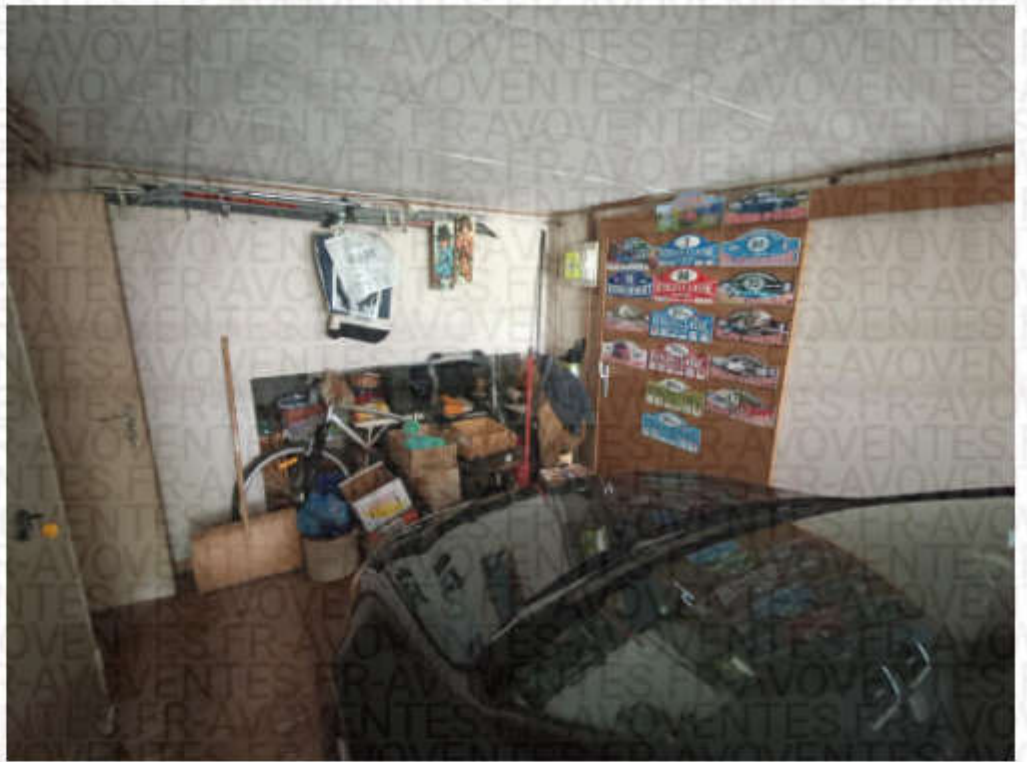
Une porte de garage en bois, système coulissant, ancien.

Éclairage assuré par deux tubes fluorescents.

Présence d'un accès vers le 2<sup>ème</sup> garage.







### **LE DEUXIEME GARAGE:**

Il est accessible depuis le premier garage, ou depuis l'extérieur.  
Celui-ci correspond à la partie extension de la maison.

Le plafond est en béton à l'état brut.

Les parois murales sont également à l'état brut. Porte de garage identique à celle précédemment décrite.

Au sol, un carrelage ancien.

Je compte, sur le côté de la maison correspondant à l'extension, deux fenêtres rectangulaires à ouverture basculante.

Éclairage assuré par deux tubes fluorescents.

Il existe une porte coulissante permettant de délimiter les deux espaces de garage.





### **LE BUREAU :**

Je le rejoins depuis le dégagement du sous-sol.

Le plafond est peint en blanc.

Une arrivée électrique en partie centrale pour deux spots lumineux.

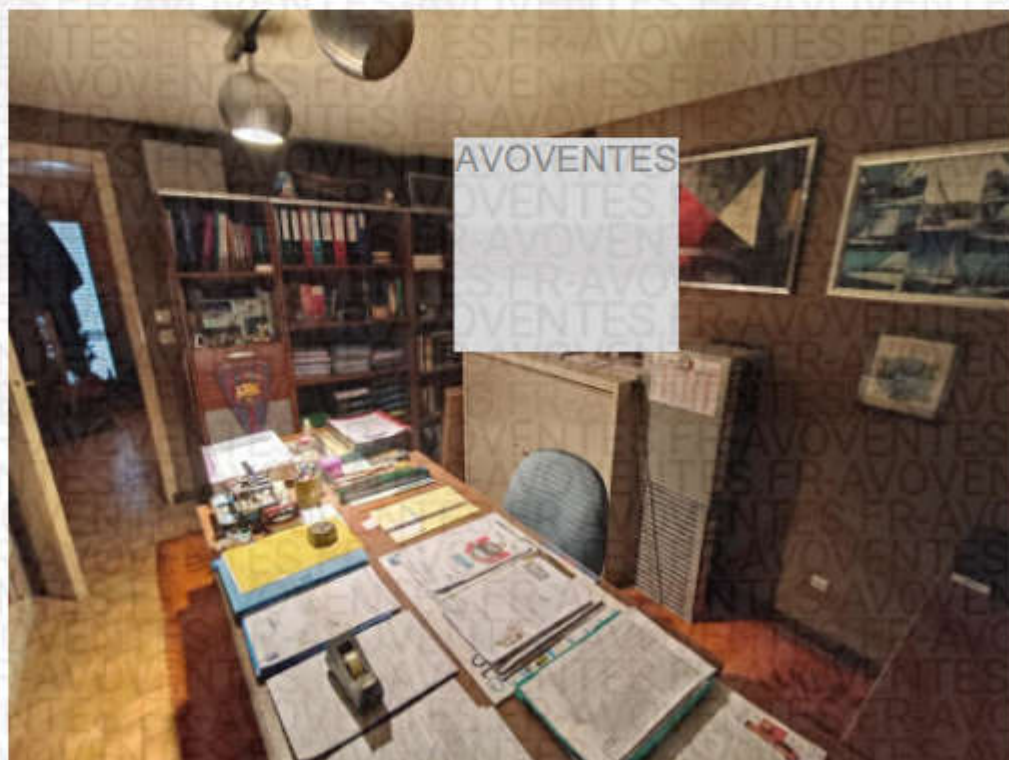
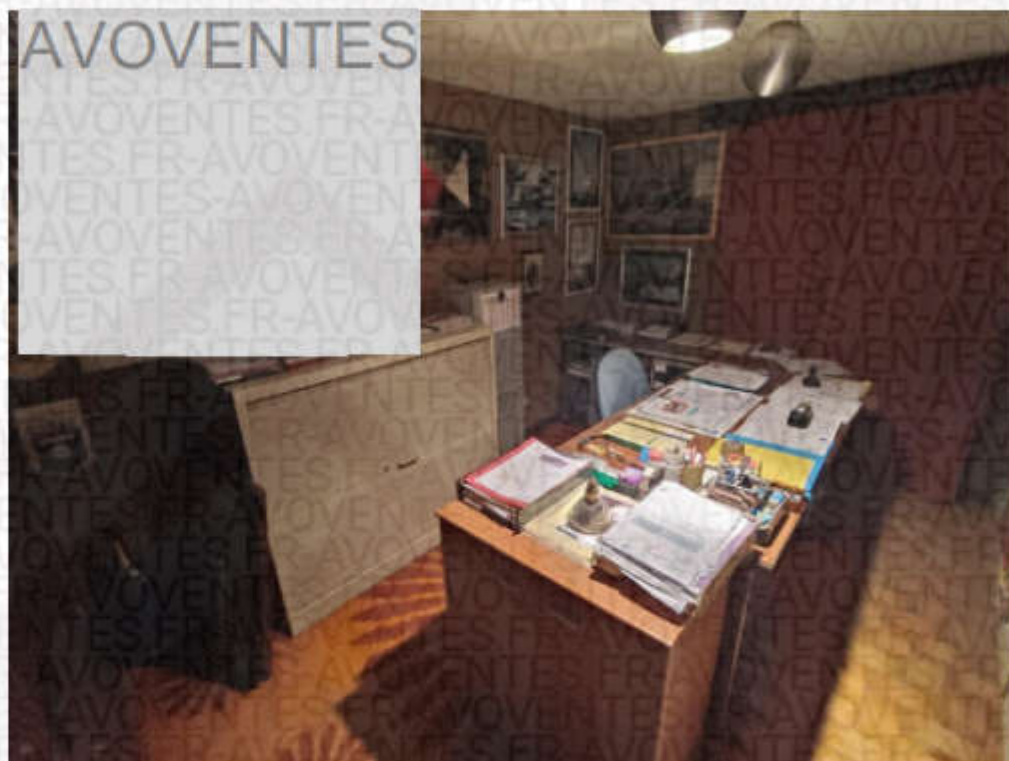


Les parois murales sont habillées d'une moquette murale.

Présence d'une fenêtre deux battants, double vitrage, volet extérieur en bois.

Le sol est carrelé.

Présence de nombreux espaces de rangement pour ce bureau.





## LA BUANDERIE :

Celle-ci est accessible depuis l'espace du sous-sol précédemment décrit.

Au plafond, des plaques d'isolant, extrêmement anciennes.  
Une arrivée électrique en partie centrale.

Les parois murales sont peintes en blanc, le tout en état d'usage.

Côté arrivée d'eau et espace douche, une faïence de couleur vert kaki, le tout relativement ancien.

Au sol, un revêtement PVC extrêmement vétuste, imitation carrelage.

Un chauffe-eau de belle capacité de marque DE DIETRICH.

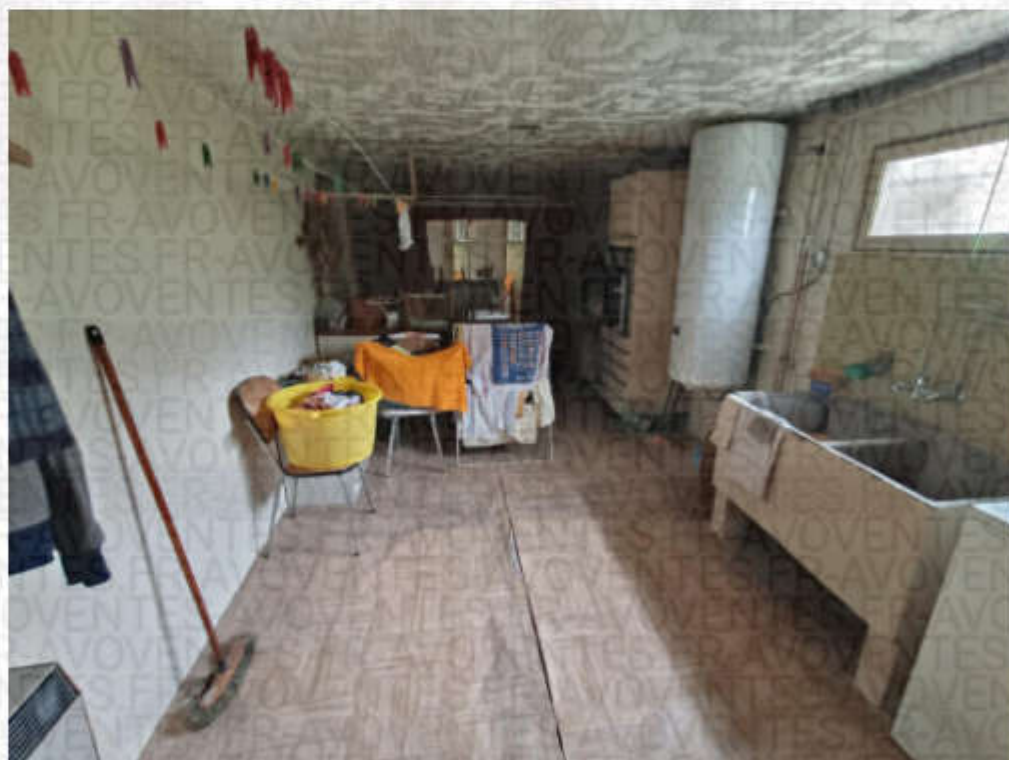
Une sorte de lavoir avec robinet d'eau chaude et robinet d'eau froide. Une arrivée et évacuation d'eau pour le lave-linge.

Un espace de douche avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau de douche.

Le système de robinetterie est extrêmement ancien.

A noter une fenêtre basculante, châssis bois, simple vitrage translucide au-dessus du Lavoir.

Un radiateur très ancien, très énergivore.







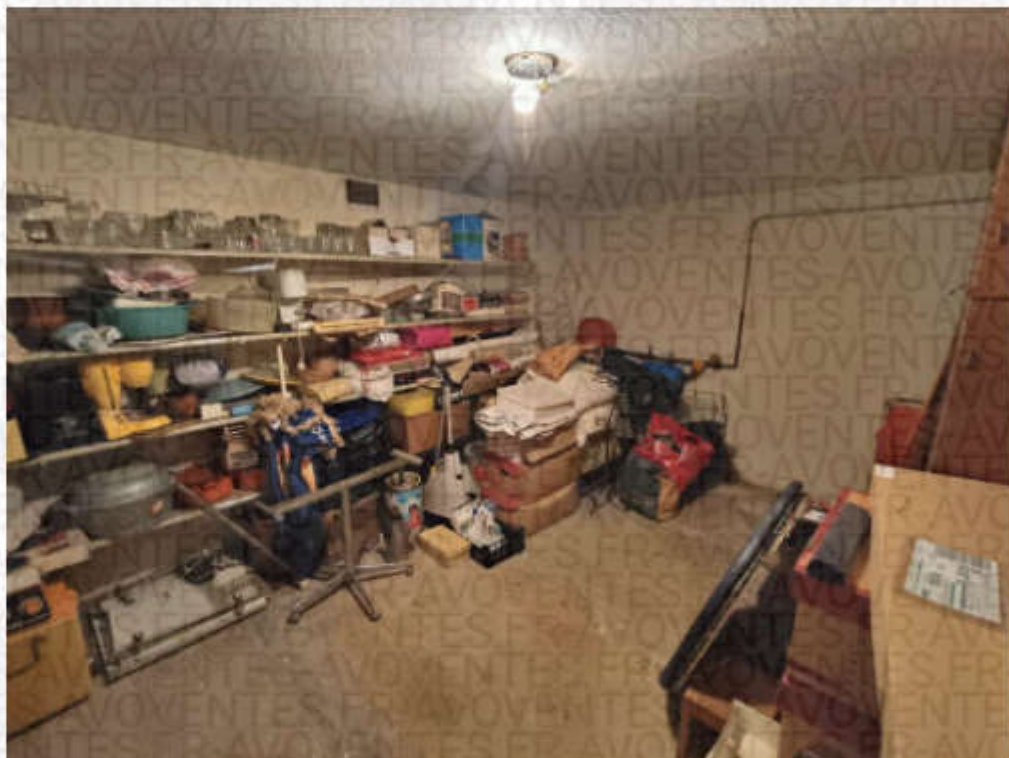


### LA CAVE :

Plafond habillé de dalles type polystyrène. Une arrivée électrique en partie centrale avec douille et ampoule.

Les parois murales sont peintes en blanc, le tout à l'état brut.

Au sol, une dalle béton.





## LA CAVE A VINS :

Celle-ci est accessible en empruntant la porte située au fond et à gauche de l'espace buanderie.

Au plafond, là encore, des dalles type polystyrène à l'exception de la partie du fond.

Les parois murales sont en béton à l'état brut.

Sol en terre battue avec quelques dalles béton en partie centrale.

Éclairage assuré par un point lumineux au-dessus de la porte d'entrée.







## CLOTURE

Ma mission étant terminée, je me suis retiré, étant précisé que 58 photographies numériques ont été prises, et sont susceptibles d'être produites à tout moment en cas de contestation, sur demande de l'autorité judiciaire. Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de constat en deux originaux dont le premier pour être mis au rang des minutes de l'étude de l'Huissier de justice soussigné et le second pour être remis à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit.

Me Nicolas CUNIN

Huissiers de Justice associés

