



DOS 1123657  
Le 06/03/25

# COMMISSAIRES DE JUSTICE

**SELARL PRAECO**  
**Maître Pierre-Yves PICOT**  
Commissaire de Justice Associé

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



Adresses :

Siège social : 3 rue Frédéric Chopin  
88000 ÉPINAL

Bureau secondaire : 4 rue de la Colombière  
88100 SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

Email : praeco@commissaire-justice.fr

Site internet : www.huissier-praeco.fr

Téléphone : 03.29.55.16.46

PREMIERE EXPEDITION



SELARL PRAECO  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE SIX MARS de 10 heures 30 à 11 heures 45.

**A LA REQUETE DE :**

La BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, dont le siège social est à 57000 METZ, 3 rue François de Curel, immatriculée sous le n° 356.801.571 R.C.S. METZ, société de courtage et d'intermédiaire en assurances inscrite à l'ORIAS sous le n° 07 005 127, agissant poursuites et diligences de ses représentant légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Représentée par Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'EPINAL,  
Membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 EPINAL

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un acte reçu le 8 juillet 2016 par Maître Vincent HOLLANDER, Notaire à BETHUNE, contenant prêt immobilier de 89 565,00 € aux taux contractuel de 1,90 % l'an

Précédemment signifié à :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à ci-dessus mentionnées par acte de la SELARL PRAECO en date du 25/02/2025.

Et des articles L 322-2 et suivants, et R.322-2 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Il me requiert à l'effet de dresser un procès-verbal de descriptif d'une maison individuelle à usage d'habitation située 55 rue du Professeur Roux, cadastrée section AE n°138 lieudit "Rue du Professeur Roux" pour 11 a 09 ca, appartenant à

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, Pierre-Yves PICOT, Commissaire de Justice associé de la SELARL PRAECO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence d'EPINAL (Vosges), 3, rue Frédéric Chopin,



Certifie m' être rendu les jour et heures indiqués ci-dessus, 55 rue du Professeur Roux 88000 EPINAL où, là étant, en présence de  
de la société HAPPY  
DIAG, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

### **DESCRIPTION EXTERIEURE**

L'immeuble à décrire est un immeuble des années 70's, construit sur un terrain légèrement en pente dans un virage, sur la Rue du Professeur Roux en limite de la commune de GOLBEY.

#### **COTÉ SUD**

On accède à cet immeuble par un portail bois côté Rue du Professeur Roux, et par un petit portillon bois côté impasse.

Une allée béton mène au garage et un emmarchement et une dalle béton sur plusieurs niveaux mènent aux parties habitation en R+1 au-dessus du garage, il s'agit d'une maison construite avec sous-sol complet.

La maison est construite en béton et agglos, surmontés d'une toiture ossature bois avec revêtement en Eternit ondulé vraisemblablement amiante.

La façade sur rue comporte une porte de garage et une fenêtre qui donne sur la cuisine.

La volige est en bois en mauvais état, les chéneaux et tuyaux de descente semblent en bon état.

Nous sommes côté Sud.

#### **COTÉ EST**

L'entrée est côté Est.

Il y a une porte d'entrée, porte PVC, deux fenêtres montants PVC et des vitres fixes.

Le crépi est ancien mais encore en bon état et le soubassement est en béton recouvert de crépi avec quelques fissures.

En élévation, le mur est couvert d'un bardage bois, ancien et en assez mauvais état.

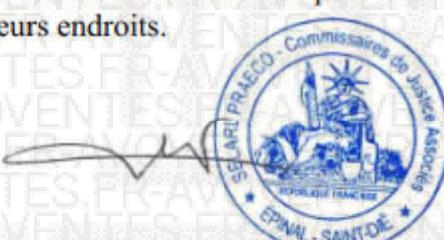
La volige est en mauvais état, les chevrons sont impactés par des traces d'infiltrations.

En partie basse des murs, se trouvent des saut-de-loup et des aérations. Il y a également, en partie sous-sol, des larmiers protégés de grilles en fer forgé.

#### **COTÉ NORD**

Côté Nord, se trouve un jardin assez grand et la façade de l'immeuble de ce côté est en béton en partie basse et surmonté d'un bardage en PVC ancien, non nettoyé et impacté à plusieurs endroits.

Les tuyaux de descente et chéneaux sont en bon état.



Les bandes de rives en bois sont couvertes d'une peinture qui pèle et qui est en mauvais état.

## **COTÉ OUEST**

Côté Ouest, se trouve une terrasse en béton, avec emmarchement de trois marches béton pour y accéder côté jardin et deux marches béton pour y accéder depuis le séjour.

La façade est en crépi.

En élévation, on trouve un bardage bois, en mauvais état.

Sous toiture, la volige et les chevrons sont impactés par des traces d'infiltrations importantes, il y a des trous dans la volige et au moins deux chevrons sont verdis et sont vraisemblablement à changer.

Les tablettes sont peintes mais la peinture pèle.

On trouve trois fenêtres PVC et une porte-fenêtre PVC.

En partie basse, il y a deux larmiers, qui sont protégés par des armatures en fer forgé.

Côté impasse, il y a un mur béton avec un petit portillon bois.

Le jardin est entouré de haie et de grillage, la haie est mal taillée et le grillage est ancien et distendu.

## **DESCRIPTION INTÉRIEURE**

### **COULOIR**

Porte d'entrée en PVC, avec imposte PVC, verre, granité, on entre direct dans un couloir qui mène à un salon / séjour / cuisine.

Sol : sol carrelé, pose bricolée et qui n'a pas été faite dans les règles de l'art, avec défauts de niveaux ;

Plinthes : les plinthes sont arrachées en partie ;

Murs : la tapisserie aux murs est en partie arrachée ;

Plafond : plâtre peint au plafond, avec traces de rouleaux.

S'y trouve :

- un placard trois portes et deux portes coulissantes sur le dessus.

### **SALON / SÉJOUR**

Sol : dans le salon/séjour, même carrelage, avec de nombreux défauts, entre les deux fenêtres il y a une trace d'affaissement avec nombreux carrelages cassés dû à un dégât des eaux en provenance de la toiture ;

Murs : les murs sont en tapisserie en partie arrachée ;

Plafond : le plafond en BA13 est en partie arraché sur environ 3 m<sup>2</sup>.



## S'y trouve :

- interrupteurs et prises ;
- spots intégrés au BA13 au plafond ;
- une porte-fenêtre PVC, double vitrage, avec volet extérieur plastifié gris avec tringle de commande, la tringle est cassée ;
- une fenêtre côté Ouest, deux battants, montants PVC, double vitrage, avec volet extérieur plastifié gris, enrouleur et sangle ;
- côté Sud, une fenêtre idem et côté Est, une autre fenêtre idem ; d'ailleurs, côté Est, on accède depuis le séjour à la cuisine ;
- entre les deux, il y a un fourneau à bois, avec tuyau d'évacuation non conventionnel.

## CUISINE

La cuisine est séparée au sol par une simple barre de seuil.

Sol : parquet stratifié qui est en mauvais état, avec traces d'infiltrations importantes ;

Murs : murs couverts de dallage bricolé ;

Plafond : BA13 avec spots intégrés.

## S'y trouve :

- un plan de travail, un évier deux bacs une paillasse, l'évier est fissuré, la robinetterie est HS ;
- dans le plan de travail, on a sur le côté droit, une plaque de cuisson vitroceram trois feux ; au-dessus, une crédence et une hotte de marque AIRFORCE assez usée ;
- sous l'évier, se trouve un placard deux portes ;
- sur le côté gauche, un tiroir ;
- sur le côté droit, un lave-vaisselle ;
- dans l'angle, un meuble avec tourniquet ;
- sous la plaque de cuisson, un grand meuble à trois tiroirs ;
- côté gauche, rayonnages et colonne, avec un vide ; un four et deux placards, portes cassées ,
- en face, se trouve un placard penderie avec un autre placard de rangement, avec tiroir intégré.

## COULOIR MENANT VERS CHAMBRES

Le couloir menant vers chambres, distribuant un w.c. sur la droite, une salle de bain mitoyenne et trois chambres dans le fond.

Sol : carrelage qui se décolle ;

Plinthes : les plinthes bois sont en partie arrachées ;

Murs : aux murs, tapisserie en partie arrachée ;

Plafond : peinture à rafraîchir.

## W.C.

Porte d'accès monobloc avec poignées et serrure, assez vétuste.

Sol : sol stratifié, taché ;

Murs : tapisserie ;

Plafond : peinture.



S'y trouve :

- un interrupteur ;
- un w.c., avec cuvette, sans lunette et abattant et cuve, système double chasse, sous réserve de fonctionnement.

## **SALLE DE BAIN**

Porte d'accès bois, peinture défraîchie.

Sol : carrelage ; douche à l'italienne empierrée dans un lit de béton ;

Murs : aux murs, la pièce est entièrement carrelée ;

Plafond : BA13 peint.

S'y trouve :

- l'aération n'est pas efficace dans cette pièce ;
- il y a un larmier qui donne sur l'extérieur, avec vitre simple ;
- une bouche d'aération au plafond est quand même aménagée, avec circulation vraisemblablement entre l'ancien plafond et le BA13 qui a été posé ;
- il y a quatre spots intégrés dans ce plafond ;
- la douche comporte une paroi de douche, une colonne de douche avec plusieurs buses et robinet, une douchette et un pommeau de douche fixe, ensemble vétuste ;
- un lavabo en résine, robinetterie en bon état, meuble sous lavabo, miroir sur le dessus avec spot Led.

## **CHAMBRE AU FOND DU COULOIR A DROITE**

Il manque la porte.

Sol : parquet de sapin ;

Plinthes : plinthes bois ;

Murs : tapisserie arrachée ;

Plafond : toile de verre peinte.

L'ensemble est vétuste.

S'y trouve :

- interrupteurs et prises ;
- un radiateur en fonte, avec robinet thermostatique ancien ;
- une fenêtre montants PVC, double vitrage, volet extérieur plastifié gris avec enrouleur et sangle ;
- dans la pièce, un placard, deux grandes portes, deux portes coulissantes ;
- au plafond, arrivée électrique ampoule plafonnière.



## **CHAMBRE AU FOND DU COULOIR**

Porte d'accès monobloc avec poignées et serrure, sans clé.

Sol : sol stratifié, avec usure ; traces d'un radiateur qui a été déposé, radiateur que l'on retrouve sur la terrasse extérieure (radiateur en fonte qui ne doit plus être fonctionnel) ;

Plinthes : plinthes stratifiées, ensemble avec usure ;

Murs : murs crépis avec quelques taches ;

Plafond : toile de verre peinte.

S'y trouve :

- interrupteurs et prises avec taches et une prise arrachée ;
- une fenêtre montants PVC, double vitrage, volet extérieur plastifié gris, enrouleur et sangle ; caisson de volet avec aération ;
- un placard deux portes battantes, deux portes coulissantes ;
- au plafond, arrivée électrique douille avec ampoule.

## **PIECE MITOYENNE / COULOIR COTÉ OUEST**

Porte d'accès monobloc avec poignées et serrure, sans clé.

Sol : sol stratifié, avec quelques impacts ;

Plinthes : plinthes stratifiés ;

Murs : murs crépis, en bon état, sauf quelques trous chevillés non rebouchés ;

Plafond : toile de verre peinte, avec traces d'infiltrations importantes.

S'y trouve :

- interrupteurs et prises, une prise électrique est arrachée au mur ;
- au plafond, arrivée électrique, fils à nu ;
- un radiateur en fonte, avec robinet thermostatique ;
- une fenêtre, montants PVC, double vitrage, volet extérieur plastifié gris avec enrouleur et sangle, caisson de volet avec aérator ;
- un placard deux portes battantes, deux portes coulissantes, en bon état.

## **ACCES SOUS SOL**

Porte d'accès monobloc.

Cave et sous-sol accessible par une volée de marches béton, sans contremarches.



## **CAGE D'ESCALIER**

Murs : dans la cage d'escalier, crépi ancien ;

Plafond : au plafond, peinture cloquée.

S'y trouve :

- un globe lumineux opaque au plafond ;
- un interrupteur allume l'ensemble ;
- cinq baies vitrées, montants fixes, vitres double vitrage, éclairent la cage d'escalier ;
- au plafond, il y a une trémie, pour accéder à l'étage, on voit à travers ce trou que les plaques d'Eternit comportent une sous-face avec traces d'efflorescences, il y a des fissures dans les bacs Eternit.

## **GRAND SOUS-SOL COMPLET**

Sol : dalle béton ;

Murs : agglos et béton ;

Plafond : hourdis de béton brut.

S'y trouve :

- trois larmiers ;
- une porte de garage basculante avec portillon intégré ;
- contre le mur Sud, se trouve le compteur gaz, avec chaudière gaz à côté de marque CHAFFOTEAUX ET MAURY, sous réserve de fonctionnement.

Dans la cave, se trouve un compteur d'eau, avec relève à distance.

Le tableau électrique est très vétuste, avec un compteur électrique heures creuses / heures pleines monophasé.

Il y a un tableau à côté avec disjoncteurs parcellaires, qui est en partie démonté avec fils qui passent devant le tableau et qui sont accessibles, ensemble non protégé.

Je joins au présent procès-verbal de description les différents rapports faits soit :

- l'état des risques technologiques concernant l'immeuble décrit, ***Annexe 1 sur 14 pages***,
- une attestation d'assainissement non collectif établie par la SDANC ***Annexe 2 EN ATTENTE***,
- le dossier technique établi par HAPPY DIAG comprenant constat amiante, état des installations électriques, diagnostic de performances énergétique, ***Annexe 3 sur 72 pages***,
- un extrait de plan cadastral, ***Annexe 4 sur 1 page***.



Lors de mes constatations, j'ai pris différentes photos lesquelles sont reproduites ci-dessous :



Photo 1



Photo 2



Photo 3





Photo 4



Photo 5

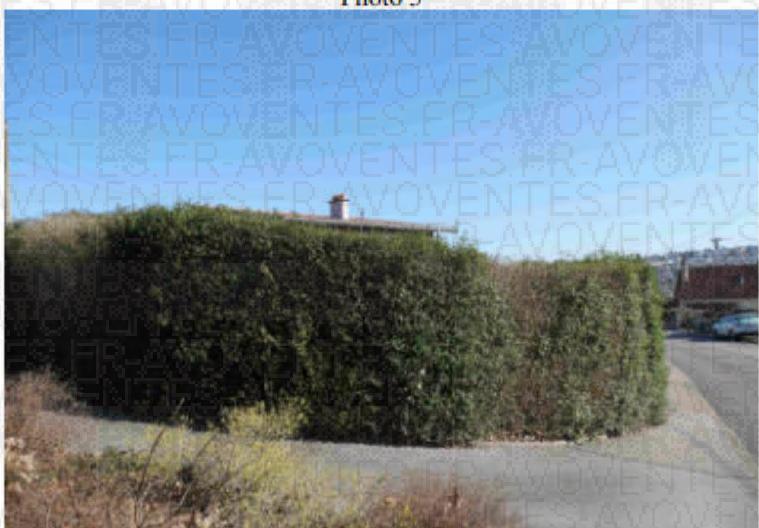


Photo 6





Photo 7



Photo 8



Photo 9

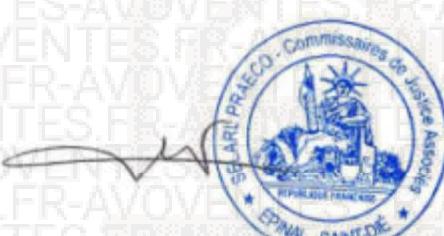




Photo 10



Photo 11



Photo 12

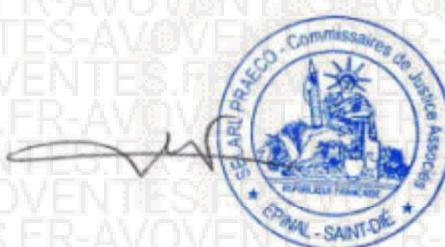




Photo 13



Photo 14



Photo 15





Photo 16



Photo 17

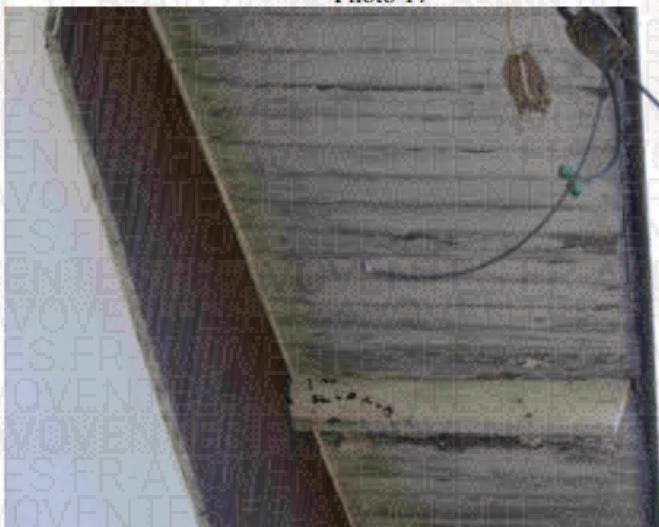


Photo 18





Photo 19

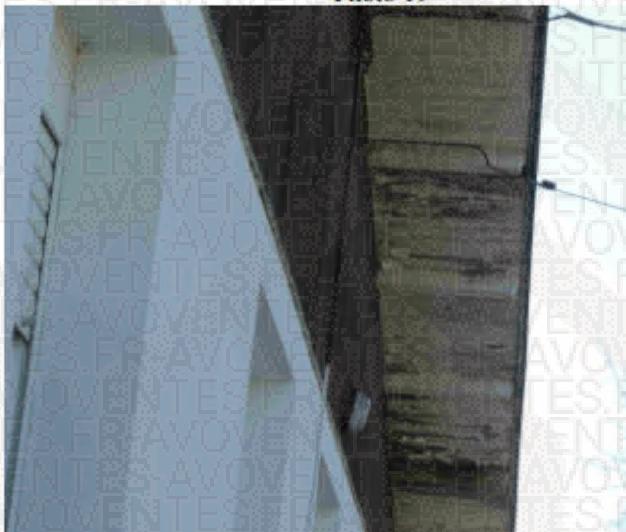


Photo 20



Photo 21





Photo 22



Photo 23

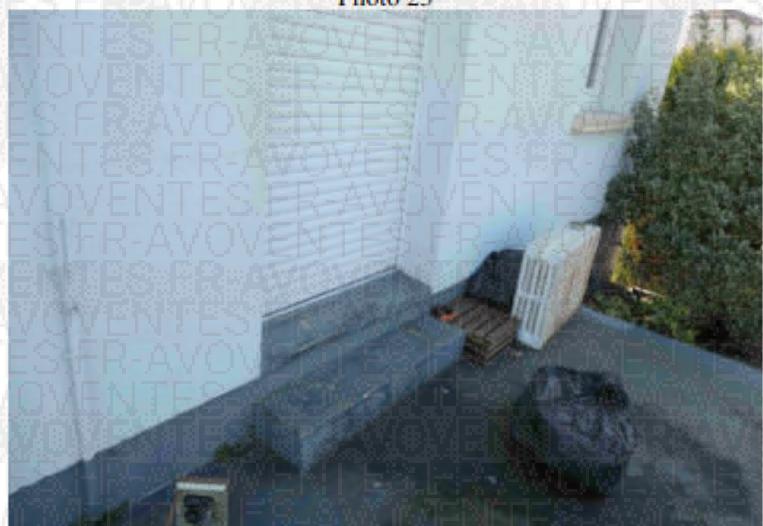


Photo 24





Photo 25



Photo 26

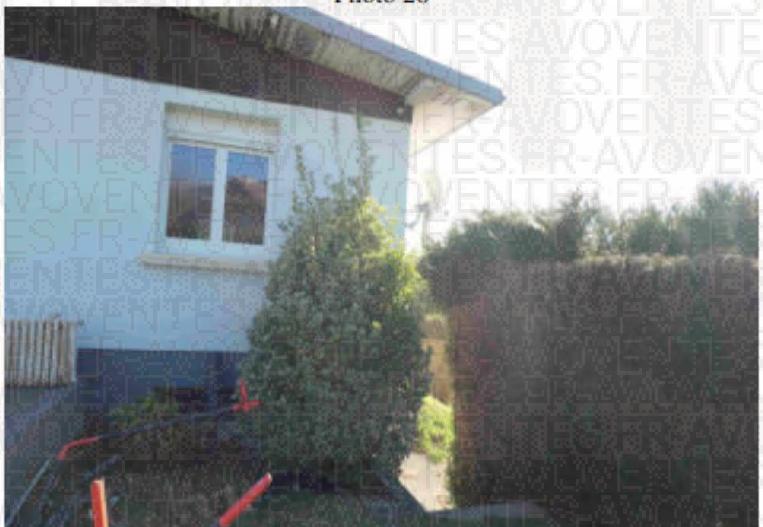
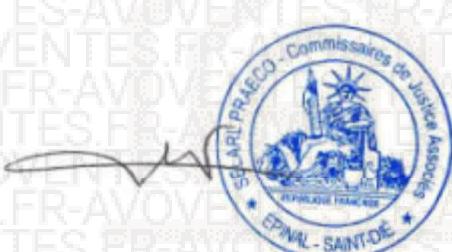


Photo 27



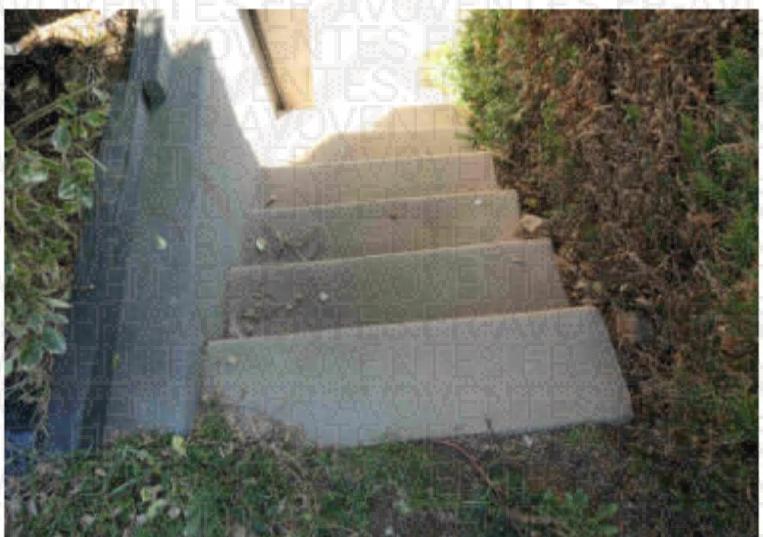


Photo 28

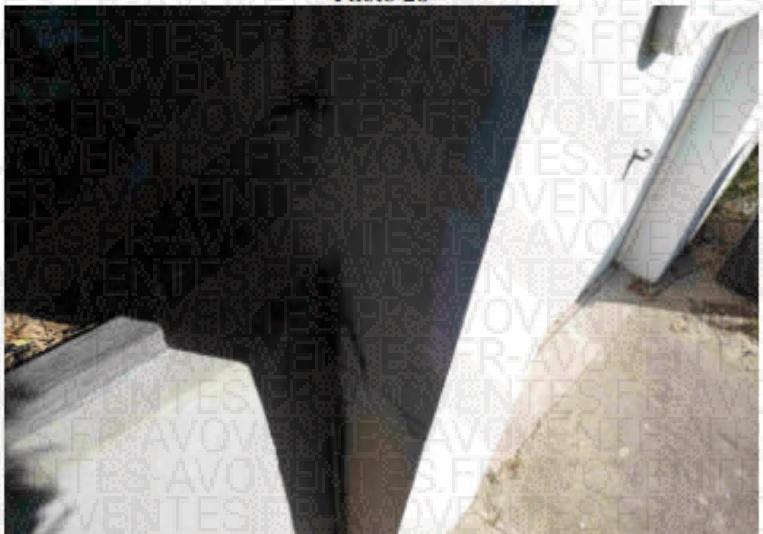


Photo 29



Photo 30





Photo 31

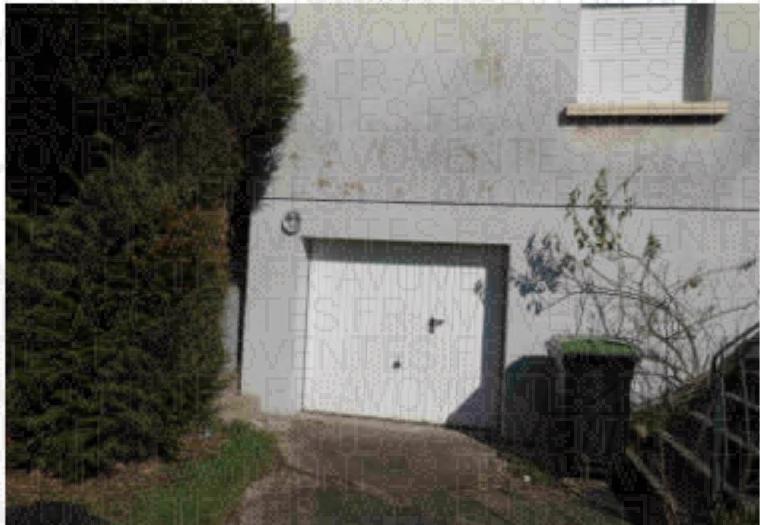


Photo 32

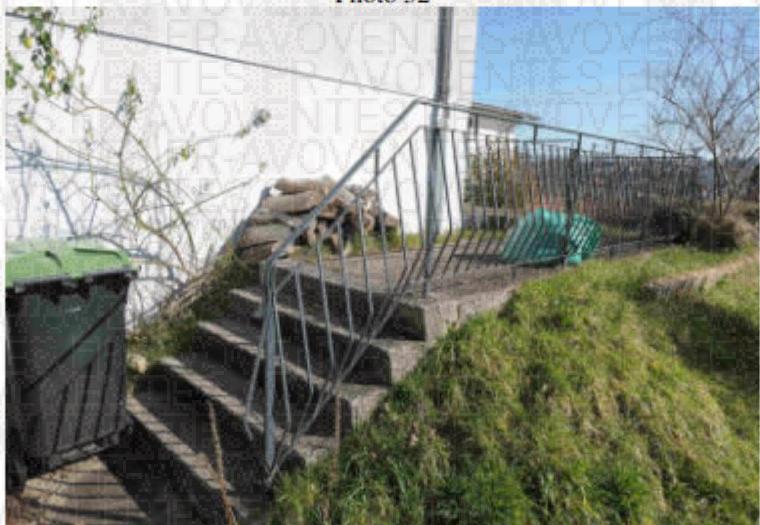


Photo 33





Photo 34



Photo 35

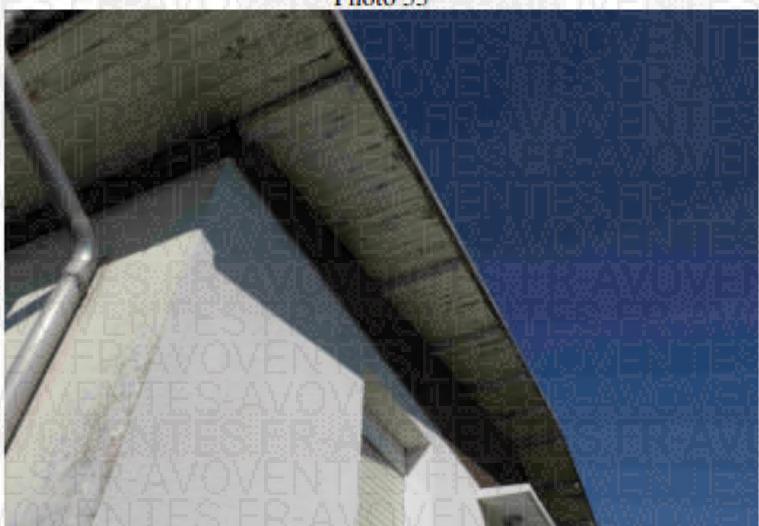


Photo 36

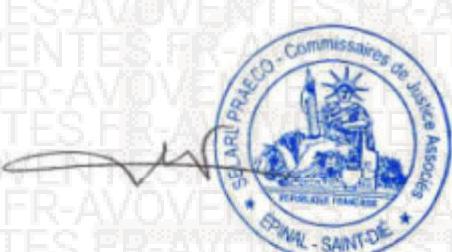




Photo 37



Photo 38

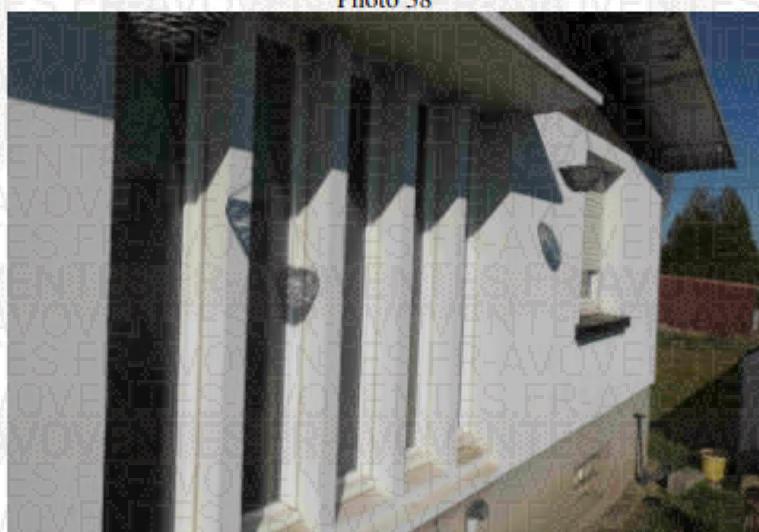


Photo 39





Photo 40



Photo 41



Photo 42



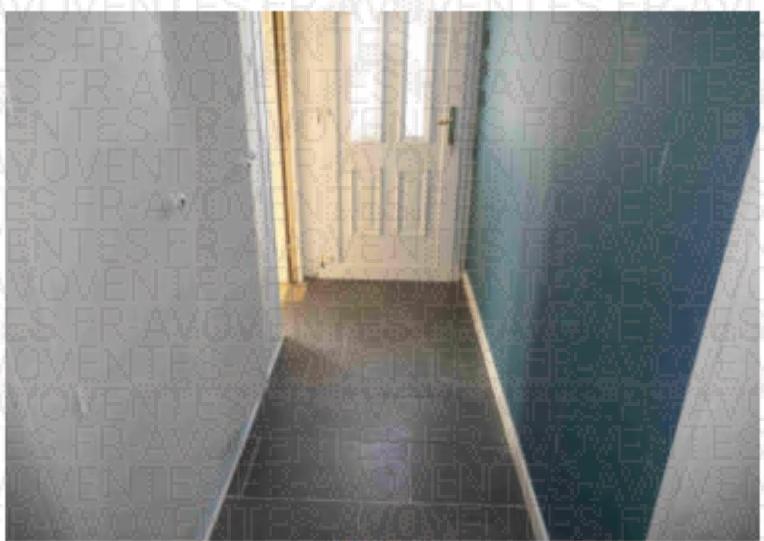


Photo 43



Photo 44



Photo 45



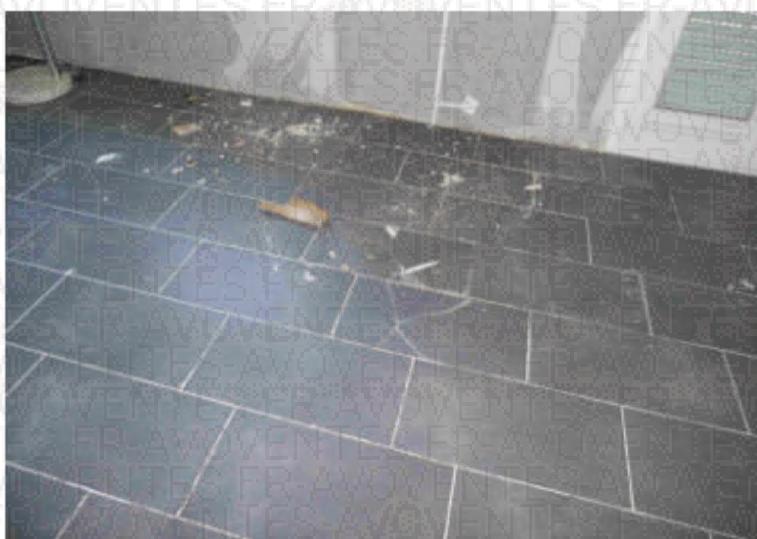


Photo 46



Photo 47

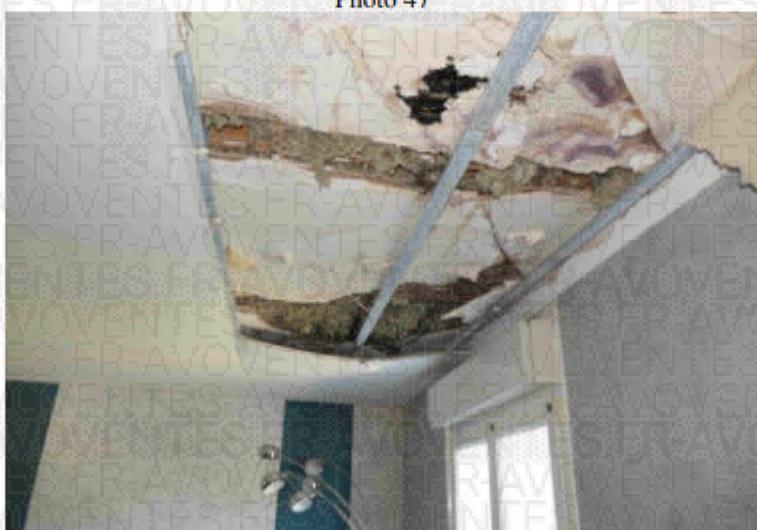


Photo 48





Photo 49



Photo 50



Photo 51





Photo 52



Photo 53

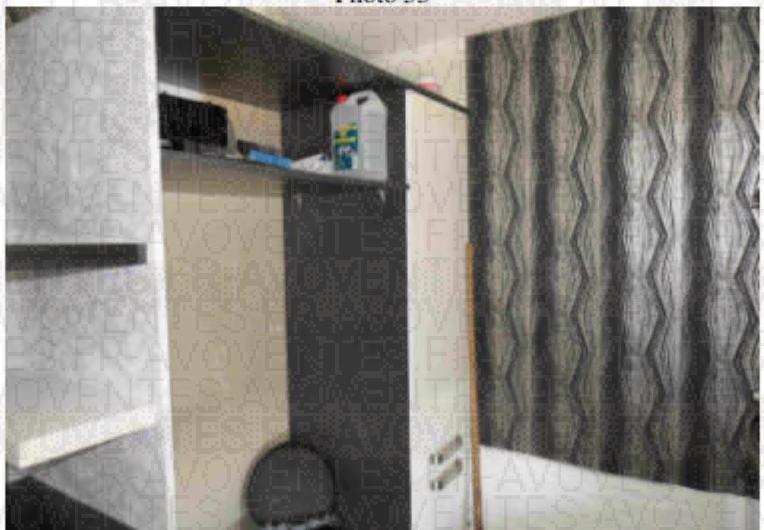


Photo 54





Photo 55

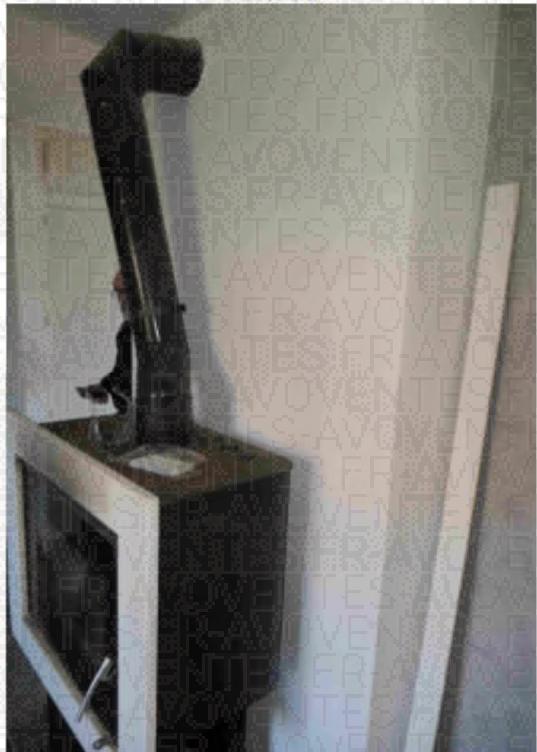


Photo 56



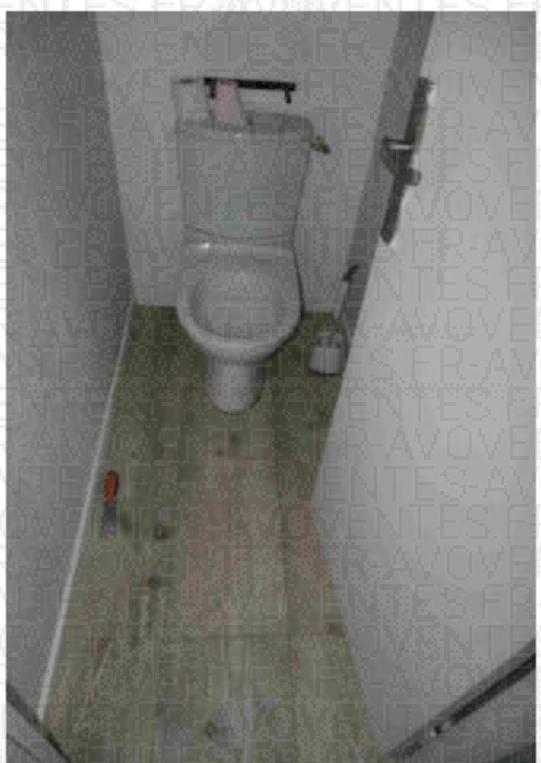


Photo 57



Photo 58





Photo 59



Photo 60

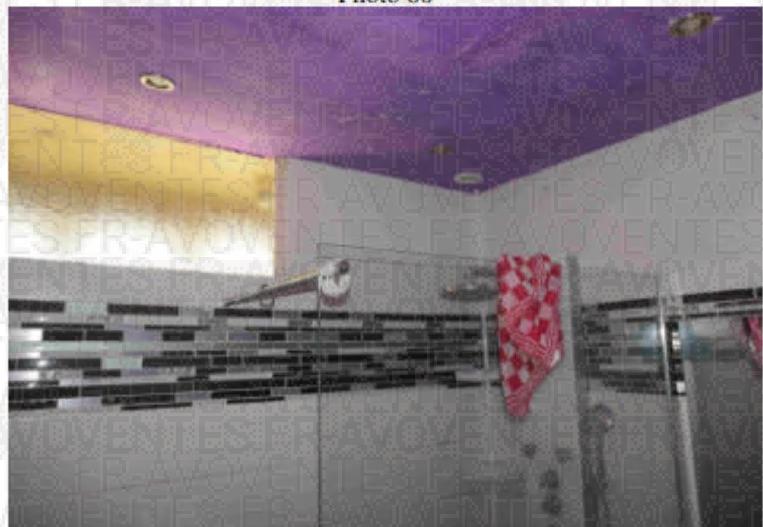


Photo 61



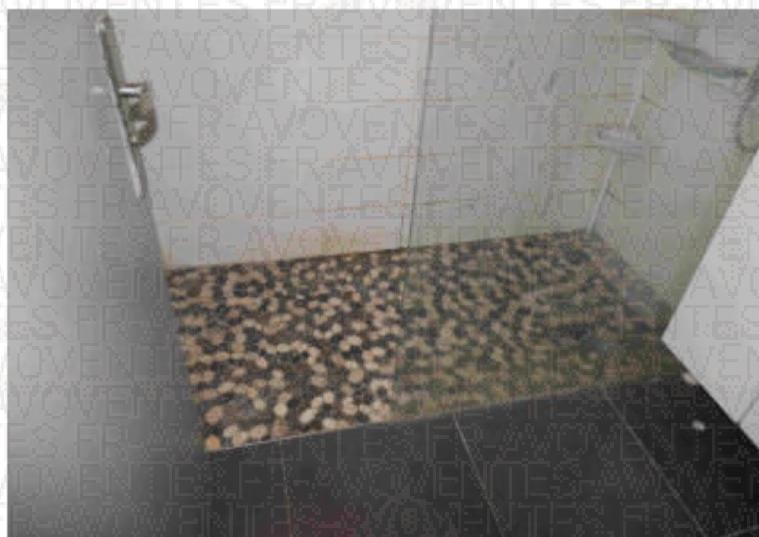


Photo 62

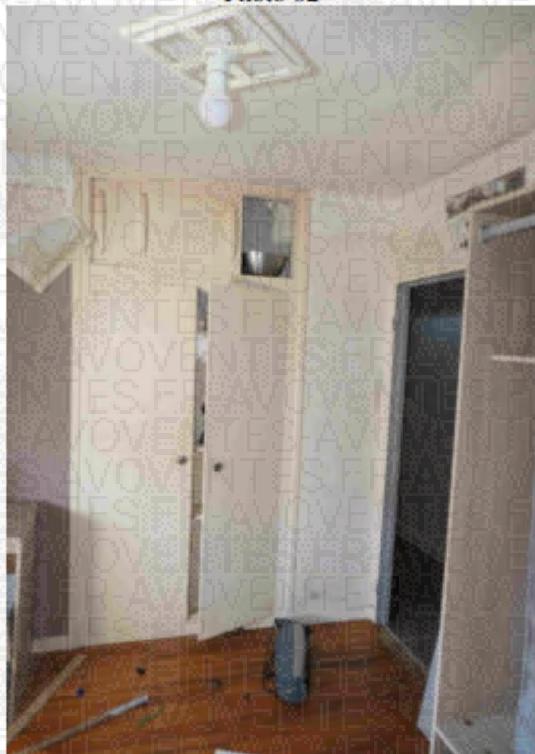


Photo 63



Photo 64



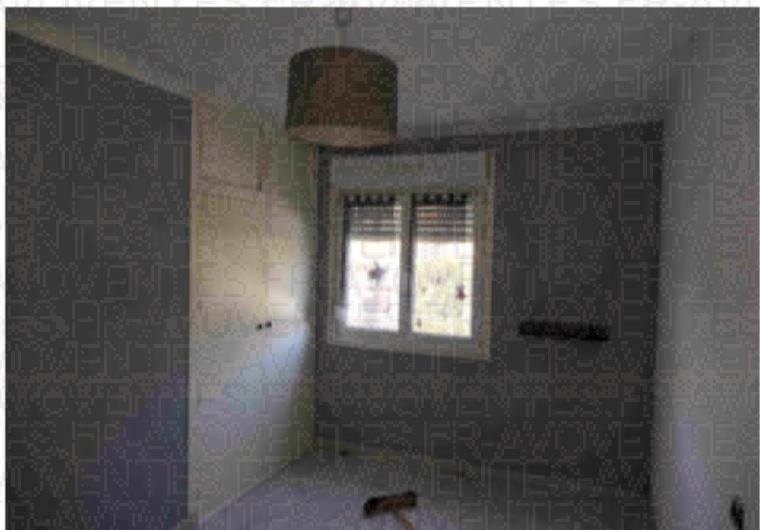


Photo 65



Photo 66



Photo 67





Photo 68

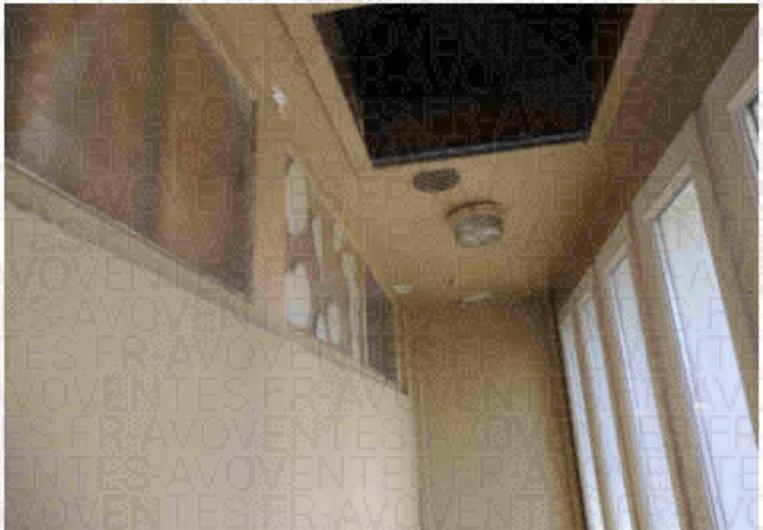


Photo 69

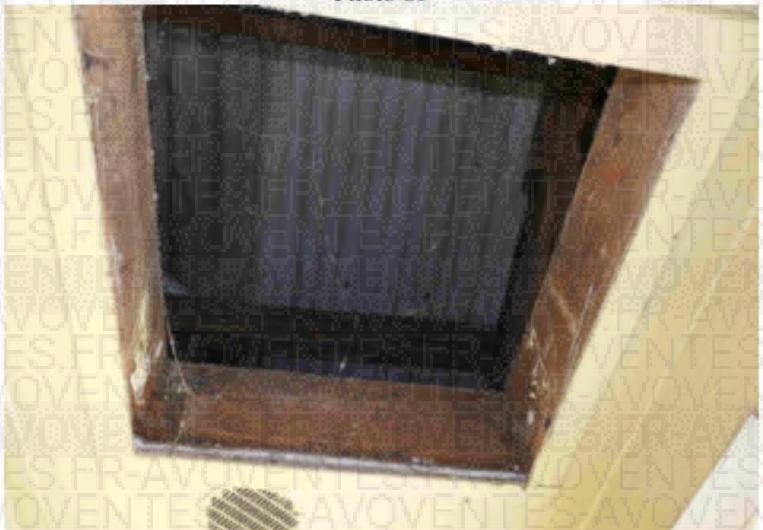


Photo 70

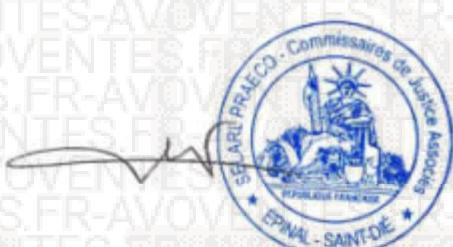




Photo 71

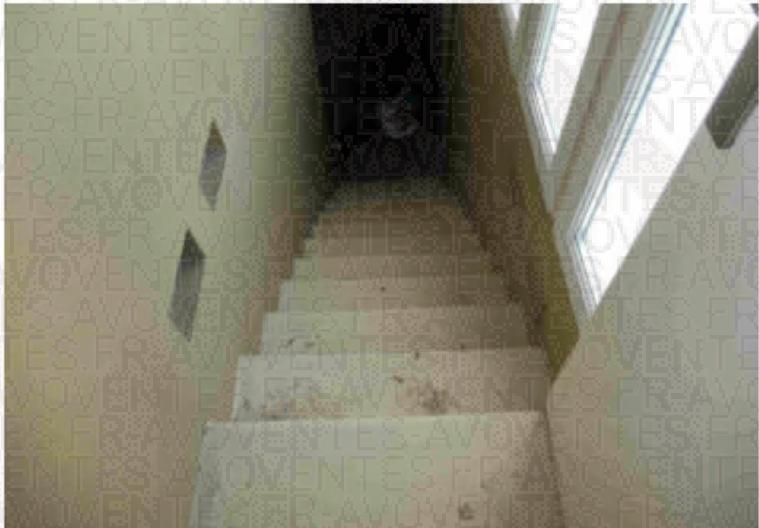


Photo 72



Photo 73





Photo 74



Photo 75



Photo 76



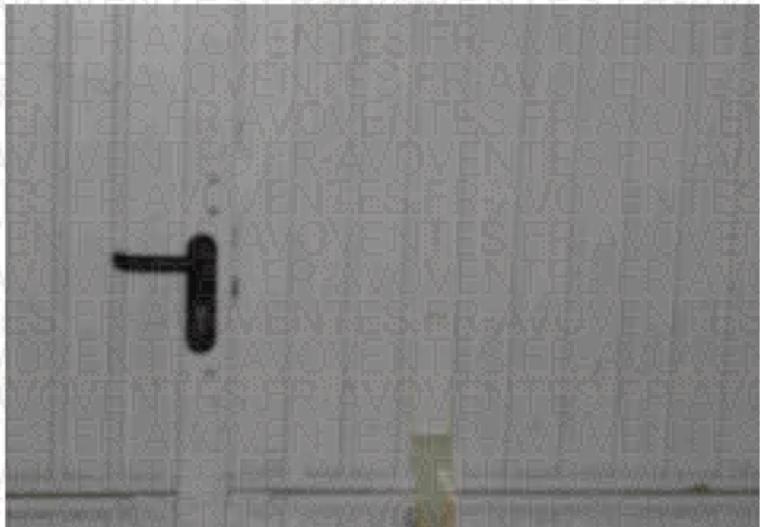


Photo 77



Photo 78



Photo 79





Photo 80



Photo 81

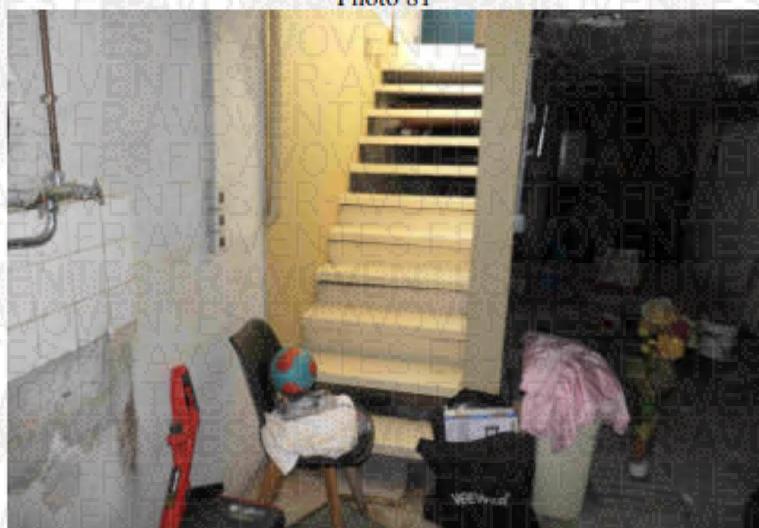


Photo 82



## CLOTURE

Ma mission étant terminée, je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat en deux originaux, dont le premier pour être mis au rang des minutes de l'étude de Commissaires de Justice soussignée et le second pour être remis à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit.



Département :  
VOSGES

Commune :  
EPINAL

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 28/02/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant:  
SDIF-VOSGES  
1,rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien  
Hôpital B.P. 574 88018  
88018 EPINAL CEDEX 9  
tél. 03-29-69-22-95 fax  
sdif.vosges@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

