



ANGLE DROIT

SELAS ANGLE DROIT VOSGES

Commissaires de Justice associés

Nicolas CUNIN Stéphane DAVILERD Lorraine GERTSCH

9 rue Stanislas
88100 SAINT DIE DES VOSGES
03.29.56.16.72

2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL
03.29.82.53.52

70 rue Chanzy
88500 MIRECOURT
03.29.37.02.58

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE LUNDI VINGT-SEPT
OCTOBRE à QUNIZE HEURES**

A LA DEMANDE DE :

La BANQUE FIDUCIAL EN ABREGE « FIDUBANQUE », société anonyme à directoire au capital social de 25 000 000 €, dont le siège social est situé 41 rue du Capitaine Gunemeyer à 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 780 076 857, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, pour ce domicilié audit siège ;

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

EXPOSE REQUISITION

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

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Xavier GUICHARD, Notaire à LANGRES, le 14 décembre 2018, contenant prêt professionnel de 78 000 € au taux contractuel de 2,20% l'an, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 14 janvier 2019 Volume 2019 V n°80,

Et d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Chaumont le 4 juillet 2022, signifié à la le 17 novembre 2022, définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de DIJON le 28 février 2024 ;

Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 14 octobre 2025 à la

;

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'en l'absence de réaction de les lieux étant abandonnés, j'ai mandaté un serrurier pour procéder à l'ouverture forcée,

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 le lundi 27 octobre 2025 à 15h00, à NEUFCHATEAU - VOSGES, 79 rue du Président Kennedy, en présence de du Cabinet de diagnostics techniques HAPPY DIAG IMMO dont le siège est situé 87 rue d'Alsace à 88150 THAON LES VOSGES, et de serrurier ;

CONSTATATIONS

Observations générales :

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de NEUFCHATEAU (88), sur un bâtiment à usage de dépôt sis 79 rue du Président Kennedy, cadastré section BB n°7 lieudit « 79 rue du Président Kennedy » pour 4 a 50 ca ;

Neufchâteau se situe à 45 km de Toul, à 55 km de Chaumont, à 60 km de Nancy, à 70 km d'Épinal.
Elle se situe en plein cœur de la vallée et du bassin de la Meuse.
Cette Commune compte environ 7000 habitants.

Le bâtiment se trouve légèrement excentré, par rapport au cœur de ville. Il se trouve à l'Ouest du centre-ville de Neufchâteau.

La Mairie de NEUFCHATEAU interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLUi s'applique, zone UB, consultable sur le site de la Mairie, ou sur le site GEOPORTAIL DE L'URBANISME ;
- Que l'ensemble immobilier se trouve en zone d'assainissement collectif, et se trouve correctement relié selon la REANE de NEUFCHATEAU, interrogée le 27 octobre 2025 ;
- Qu'il n'y a pas de cas de mérule connu à proximité,
- Qu'aucun procès ou litige n'est en cours, de la part de la Mairie, sur ce bien immobilier ;

Je pointe à l'aide d'une flèche l'immeuble objet de la présente procédure de saisie-immobilière (source GEOPORTAIL).



Je produis un extrait du site cadastre.gouv.fr pour une parfaite représentation, et pointe à l'aide d'une flèche la parcelle objet de la présente procédure.



Observations sur l'ensemble à vendre, et leur occupation :

L'ensemble immobilier est actuellement non occupé, à l'abandon le plus total.

Je remarque de nombreuses entrées d'eau, dégradant largement la partie correspondant à l'ancien hall d'exposition.

Des travaux d'étanchéité en toiture s'avèrent nécessaires.

Je prends en photographie l'ensemble immobilier depuis l'extérieur.



Règles d'urbanisme et assainissement :

La Mairie de NEUFCHATEAU interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLUi s'applique, zone UB, consultable sur le site de la Mairie, ou sur le site GEOPORTAIL DE L'URBANISME ;
- Que l'ensemble immobilier se trouve en zone d'assainissement collectif , et se trouve correctement relié selon la REANE de NEUFCHATEAU, interrogée le 27 octobre 2025 ;

Chauffage : chauffage gaz, hors d'usage lors de mes observations.

Procès : Pas de litige ou procès en cours selon la Mairie concernant ce bien immobilier.

Surface indiquée par le cabinet de diagnostics techniques : 220 m².

Il convient de se rapporter au rapport de diagnostics techniques.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

I – MES CONSTATATIONS DEPUIS L'EXTERIEUR :

Côté voie publique, je constate la présence d'un bardage métallique.

Un grand rideau métallique de protection côté voie publique.

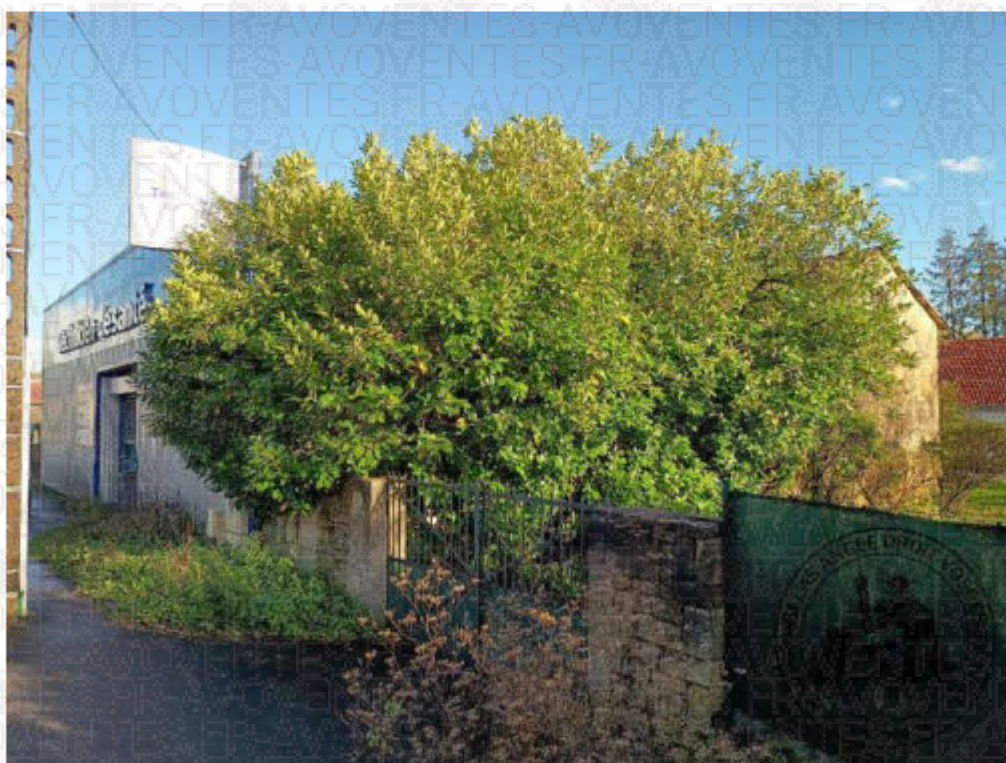
Celui-ci est actuellement hors d'usage.



Je prends une photographie du rideau métallique côté voie publique.



Absence d'accès côté droit, et végétation non entretenue, ne me permettant pas de procéder aux vérifications qui s'imposent.



Côté gauche, un crépi ancien, avec fissuration verticale côté voie publique.



II – MES CONSTATATIONS A L'INTERIEUR

Nous franchissons le premier rideau métallique de protection côté voie publique.

Nous atteignons un petit sas d'entrée.

Sur ma droite, je remarque des portes vitrées coulissantes motorisées, donnant accès à un vaste hall d'exposition.

Sur ma gauche, un rideau métallique vient refermer l'accès à la partie « entrepôt ».

Face à moi, je constate la présence de deux châssis vitrés fixes, apportant de la lumière naturelle à l'intérieur du hall d'exposition.

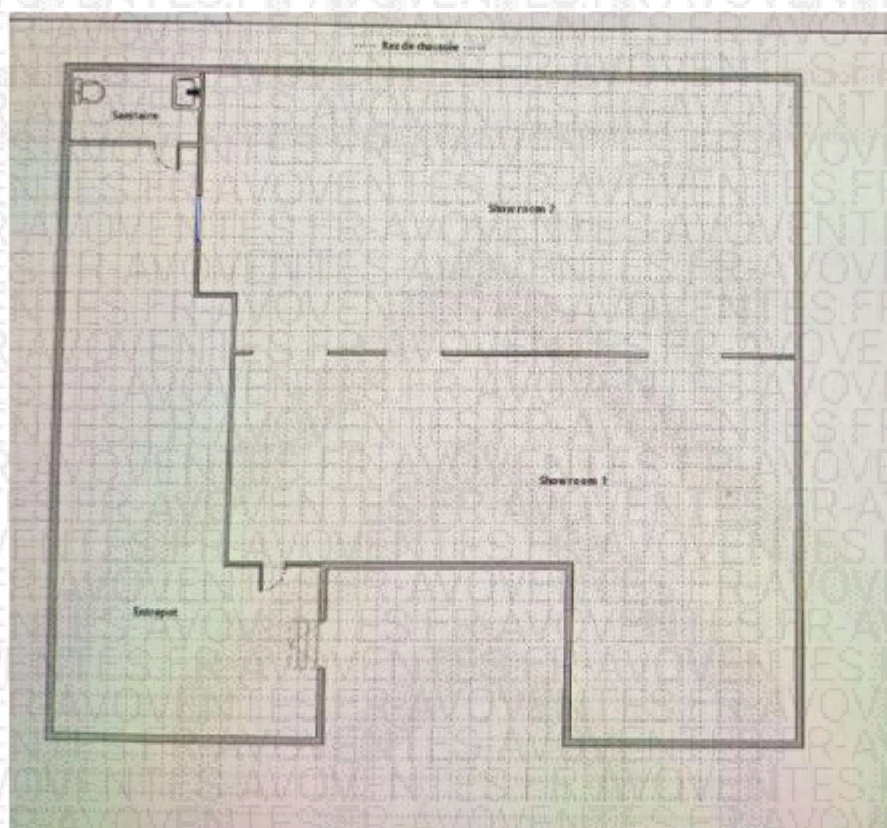
Au plafond, le revêtement en lambris PVC s'effondre en partie. Présence de spots lumineux intégrés.

La dalle béton au sol présente des fissurations.





Pour une meilleure compréhension, je produis le plan réalisé par le Cabinet de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



SHOWROOM 1 :

Il s'agit du grand hall d'exposition principal. Accès via les portes vitrées coulissantes.

Les dalles de faux-plafond s'effondrent en partie, laissant deviner des infiltrations provenant de la toiture.

Pendant la durée de mes constatations, l'eau s'écoule au goutte-à-goutte soutenu du fait des intempéries actuelles.

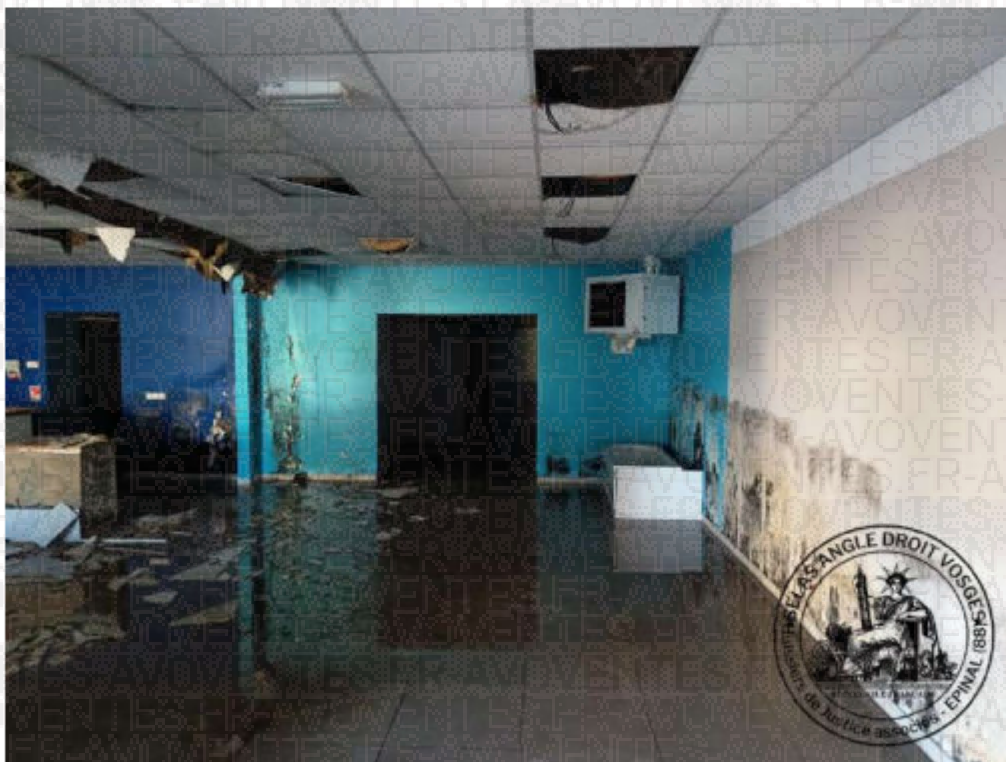
Les parois murales sont en placoplâtre, le tout peint en blanc ou en bleu.

Je remarque d'innombrables traces noirâtres de moisissure, et des remontées d'eau sur plus de la moitié de la surface murale.

Le sol est carrelé, en partie couvert de dalles de faux-plafond effondrées.

Un meuble comptoir en partie centrale, très dégradé, et dont le carrelage l'habillant s'est effondré.

Présence de deux grands châssis vitrés côté rue, apportant de la lumière naturelle.









SHOWROOM 2 :

Sur l'arrière se trouve la 2^{ème} partie du hall d'exposition.

De très nombreuses cloisons intérieures ont été édifiées, servant de présentoirs à l'ancien commerce de vente de carrelage et de salle de bains.

Nous remarquons que les parois murales sont habillées de faïence de différents types.

Une partie du carrelage autrefois en place a été déposée.

Présence de dalles de faux-plafond, avec traces de dégâts de eaux provenant de la toiture.

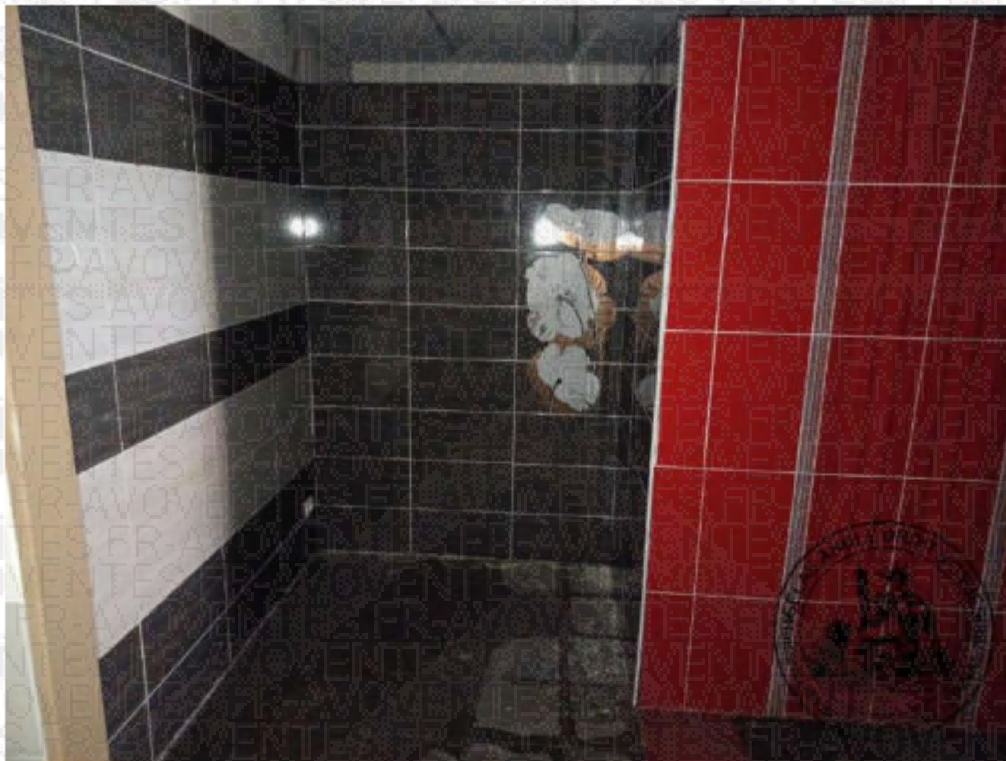
Sol couvert de moquette ou de carrelage, le tout est détrempé.

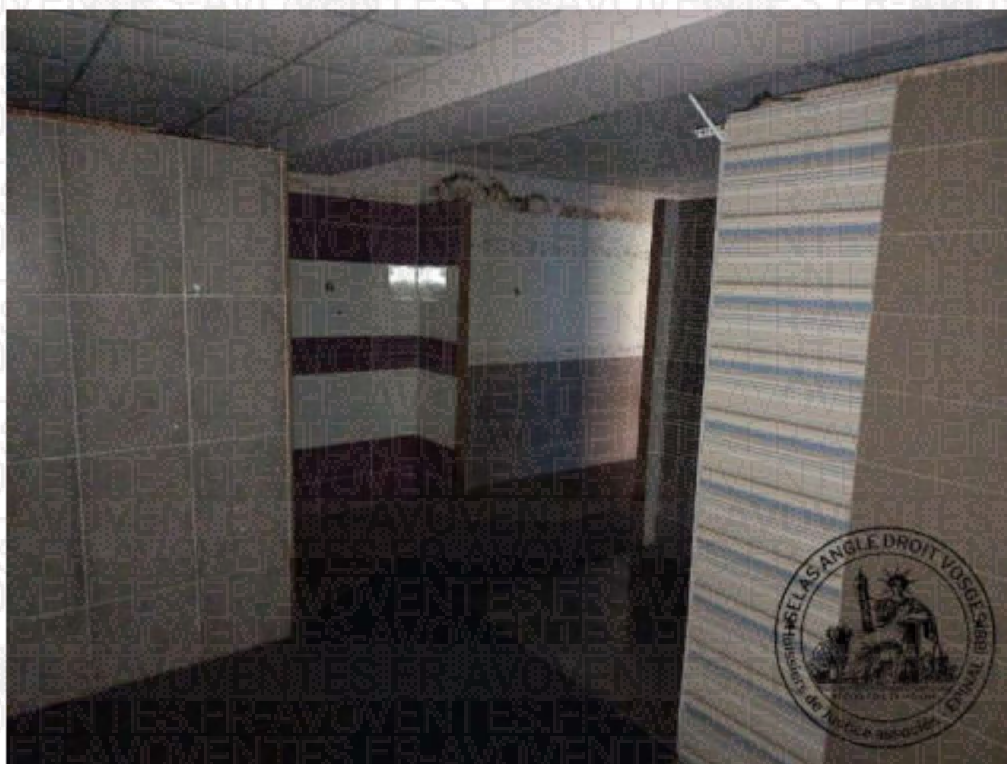
Je prends les photographies ci-dessous en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre.













ENTREPOT :

Celui-ci est accessible depuis le hall d'exposition, ou depuis le petit sas d'entrée, via le rideau métallique.

Nous nous trouvons directement sous la toiture en bac acier, avec des panneaux translucides.

Des tubes fluorescents sont en place

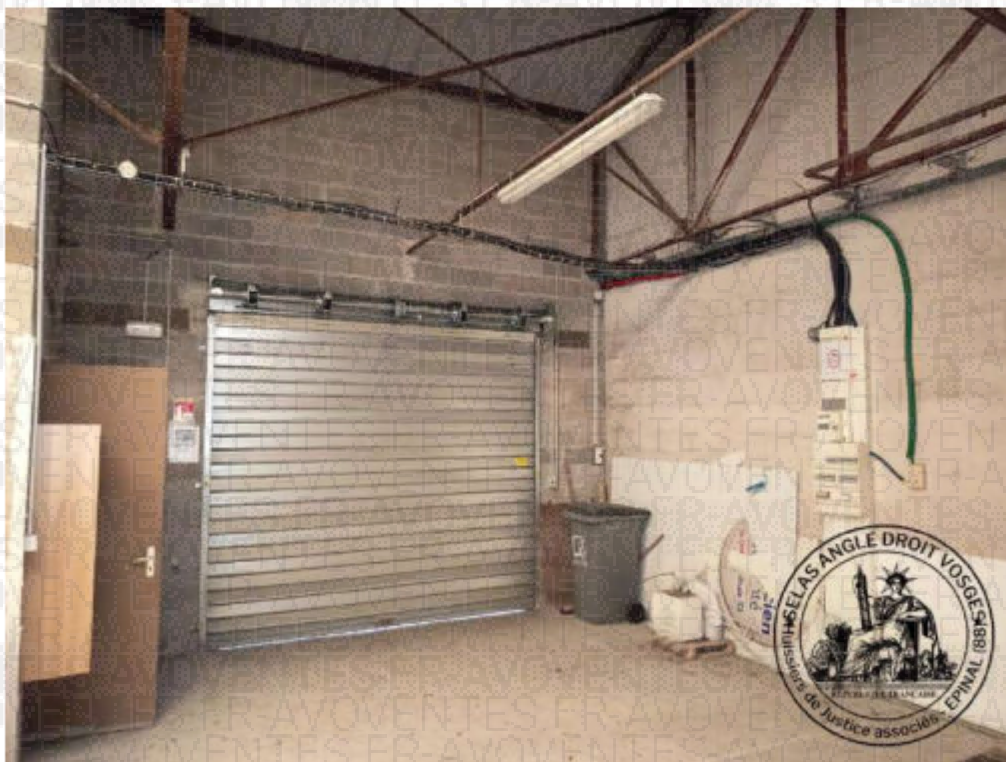
Les parois murales sont en parpaings béton, le tout à l'état brut.

À noter deux larges fissurations selon un plan vertical, sur le mur côté gauche.

Une dalle en béton au sol.

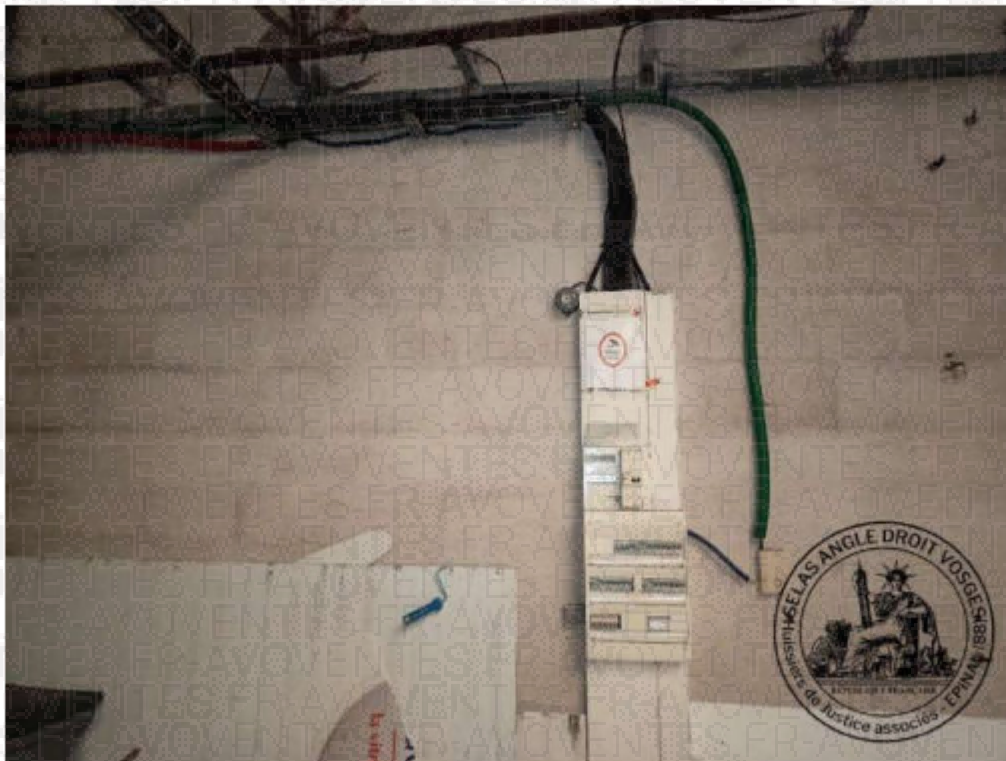
Présence d'un tableau de répartition électrique, près du rideau métallique.











Je rejoins le petit dégagement du fond, donnant sur les sanitaires.

Toiture en bac acier. Les murs sont en parpaings béton.

Au sol, une dalle béton, avec quelques fissurations.

Présence d'une porte donnant accès aux sanitaires.





SANITAIRES :

Des dalles de faux-plafond sont en place, avec une dalle constituée de tubes fluorescents en partie centrale.

Parois murales peintes en bleu en hauteur.

Une faïence de couleur claire en partie inférieure.

Sol carrelé.

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

Un petit chauffe-eau.

Un lave-main à fixation murale, robinet mitigeur.



Telles sont les constatations faites ce jour, de tout, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître **NICOLAS CUNIN**

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	221.36
Frais de déplacement Art.A444-48	9.40
Emolument complémentaire art A444-18	

Total HT	230,76
TVA à 20%	46.15
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours affr-photos	

Total TTC	276.91
-----------	--------

