



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 VENDREDI TRENTE-ET-
UN OCTOBRE à NEUF HEURES TRENTE à ONZE HEURES
QUINZE**

A LA DEMANDE DE :

La BANQUE CIC EST, Banque régie par les articles L511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme au capital de 225 000 000 €, dont le siège social est situé 31 rue Jean Wenger-Valentin à 67000 STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro B 754 800 712, 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 par Maître Alexis VARVENNE, Notaire à Gérardmer, le 19 octobre 2021, contenant prêt de 300 000 € au taux contractuel de 1,20 % l'an ;

Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 21 octobre 2025 par acte de notre ministère à

faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée selon jugement du Tribunal de Commerce d'Epinal du 21 mai 2024, actuellement représentée par son mandataire liquidateur désigné, la SELARL VOINOT ET ASSOCIES, mandataire judiciaire, domicilié 146 rue Jean Mermoz à 88100 SAINTE MARGUERITE .

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 doit être dressé ;

Que le mandataire judiciaire et ont donné leur 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 le vendredi 31 octobre 2025 de 09h30 à 11h15, à XONRUPT LONGEMER - VOSGES, 2059 route de Colmar, 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 ;

CONSTATATIONS

Observations générales :

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de XONRUPT LONGEMER (88), dans un immeuble en copropriété immatriculée AH1534783, avec aisances et dépendances, situé 2059 route de Colmar, cadastré section AC n°1 lieudit « 2059 route de Colmar » pour 16 a 97 ca, les lots 1, 106 et 108, consistant en :

Lot 1 : un appartement composé :

- Au rez-de-chaussée : dégagement, cuisine, wc, salon, salle à manger
- Au 1^{er} étage : mezzanine, dégagement, wc, 2 salles d'eau, 4 chambres, et les 289/1000èmes des parties communes et les 214/1000èmes des parties communes générales.

Lot n°106 : un jardin,

Et les 265/1000èmes des parties communes extérieures

Et les 68/1000èmes des parties communes générales.

Lot n°108 : (indissociable des lots n°1 et 106), un jardin,

Et les 86/1000èmes des parties communes extérieures

Et les 22/1000èmes des parties communes générales.

XONRUPT LONGEMER est une petite Commune Vosgienne de moyenne montagne, faisant partie de la Communauté de Communes des Hautes Vosges, et du massif des Vosges.

XONRUPT LONGEMER est connue pour son attrait touristique, son lac, ses montagnes, et sa proximité de GERARDMER.

Cette Commune compte environ 1500 habitants.

Le bien immobilier objet de la présente procédure est situé le long de la route principale, direction la Col de la Schlucht. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une route très fréquentée, particulièrement en périodes de vacances, du fait de l'attrait touristique de la région.

La Mairie de XONRUPT LONGEMER interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLU s'applique, zone UA, consultable sur le site GEOPORTAIL DE L'URBANISME selon adresse ci-dessous :



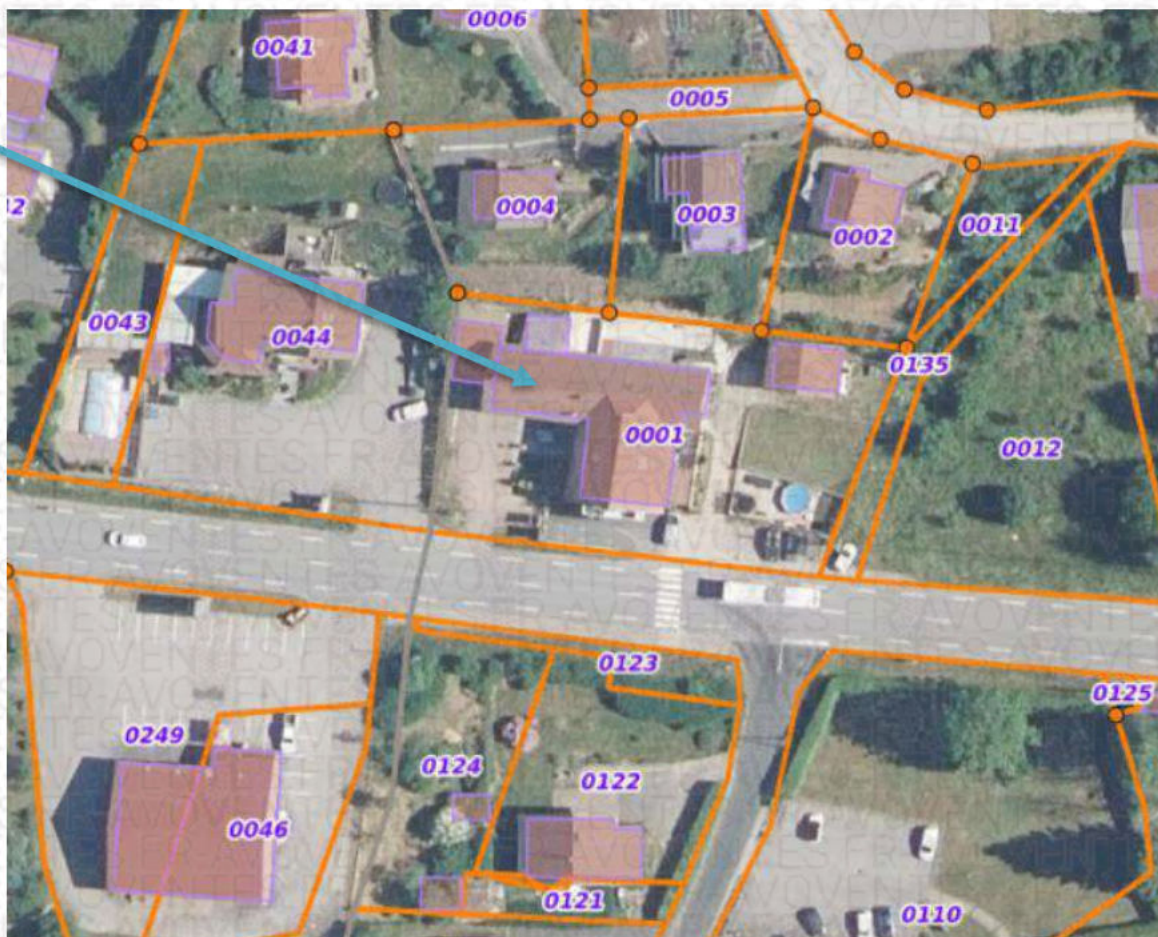
Géoportail de l'Urbanisme

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr> ;

- Que l'ensemble immobilier se trouve bien situé en zone d'assainissement collectif ;
- Qu'aucun cas de mэрule n'est connu à proximité, même si certains cas ont été signalés sur la Commune ;

- Qu'aucun procès ou litige n'est en cours, de la part de la Mairie, à l'encontre de cette copropriété ;

Je pointe à l'aide d'une flèche l'immeuble dans lequel se trouvent les lots, objets de la présente procédure de saisie-immobilière (source GEOPORTAIL). La flèche est positionnée sur l'appartement (Lot n°1).



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'appartement (lot n°1) est actuellement inoccupé.

Il se trouve de temps à autre donné en location saisonnière.

Je prends en photographie l'ensemble immobilier depuis l'extérieur, et pointe à l'aide d'une flèche l'emplacement de l'appartement (Lot 1).



Règles d'urbanisme et assainissement :

La Mairie de XONRUPT LONGEMER interrogée nous déclare en substance :

- Que le PLU s'applique, zone UA, consultable sur le site GEOPORTAIL DE L'URBANISME dont l'adresse ci-dessous :



Géoportail de l'Urbanisme

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

- Que l'ensemble immobilier se trouve bien situé en zone d'assainissement collectif ;

Syndic : il m'est déclaré par [redacted] qu'il n'existe pas de syndic professionnel, ni de syndic bénévole, et qu'aucune Assemblée Générale de copropriété n'a lieu.

Chauffage : plancher rayonnant électrique, avec régulation terminale.
Un poêle à bois vient en appoint dans la salle à manger.

Présence de convecteurs électriques à l'étage.

Eau chaude sanitaire produites par un ballon d'eau chaude de 300L.

Procès : Pas de litige ou procès en cours selon la Mairie à l'encontre de l'ensemble en copropriété.

Surface indiquée par le cabinet de diagnostics techniques :

Surface Loi Carrez totale : 140,97 m².

Surface au sol totale : 181,67 m².

Il convient de se rapporter au rapport de diagnostics techniques, dont je produis un extrait ci-dessous :

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Garage	0	34,5	
Rez de chaussée - Entrée	4,6	4,6	
Rez de chaussée - Cuisine	15,8	17,8	
Rez de chaussée - Dgt	5,4	5,4	
Rez de chaussée - Wc	2,01	2,01	
Rez de chaussée - Salon	11,8	15,5	
Rez de chaussée - Séjour	14,95	15,45	
1er étage - Paliers	17,4	17,4	
1er étage - Dgt 1	2,06	2,06	
1er étage - Chambre 1	12,4	12,4	
1er étage - Salle de bain 1	1,84	1,84	
1er étage - Chambre 2	12,5	12,5	
1er étage - Chambre 3	17,7	17,7	
1er étage - Chambre 4	10	10	
1er étage - Dgt 2	3,8	3,8	
1er étage - Wc 2	1,11	1,11	
1er étage - Salle de bain 2	3,8	3,8	
1er étage - Salle de bain 3	3,8	3,8	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

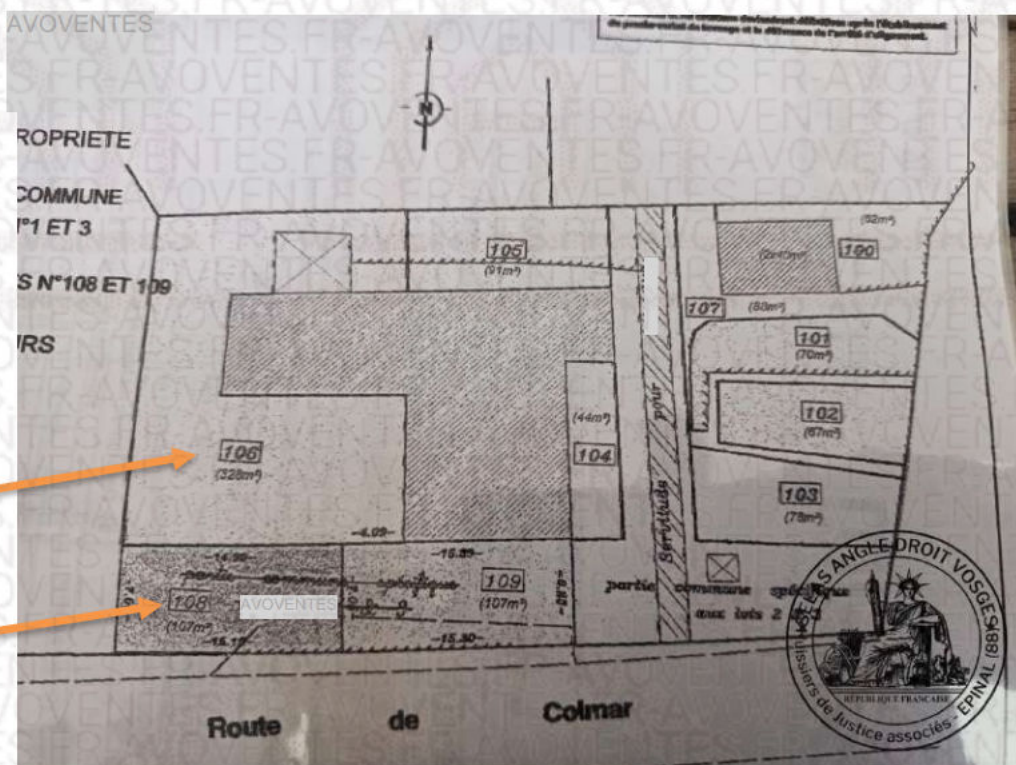
Surface loi Carrez totale : 140,97 m² (cent quarante mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)

Surface au sol totale : 181,67 m² (cent quatre-vingt-un mètres carrés soixante-sept)

J'ai procédé aux constatations suivantes :

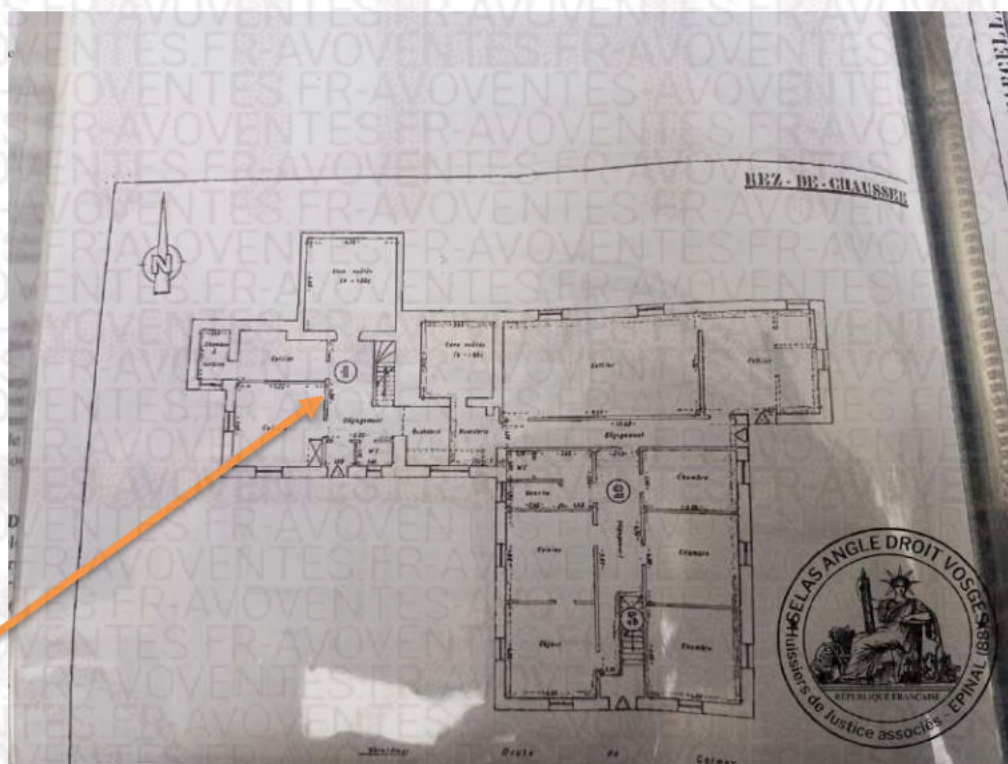
I – MES CONSTATATIONS DEPUIS L'EXTERIEUR

Sur les plans de la copropriété ci-dessous, je pointe à l'aide de flèches les lots 106 et 108, le lot n° 1 étant l'appartement.



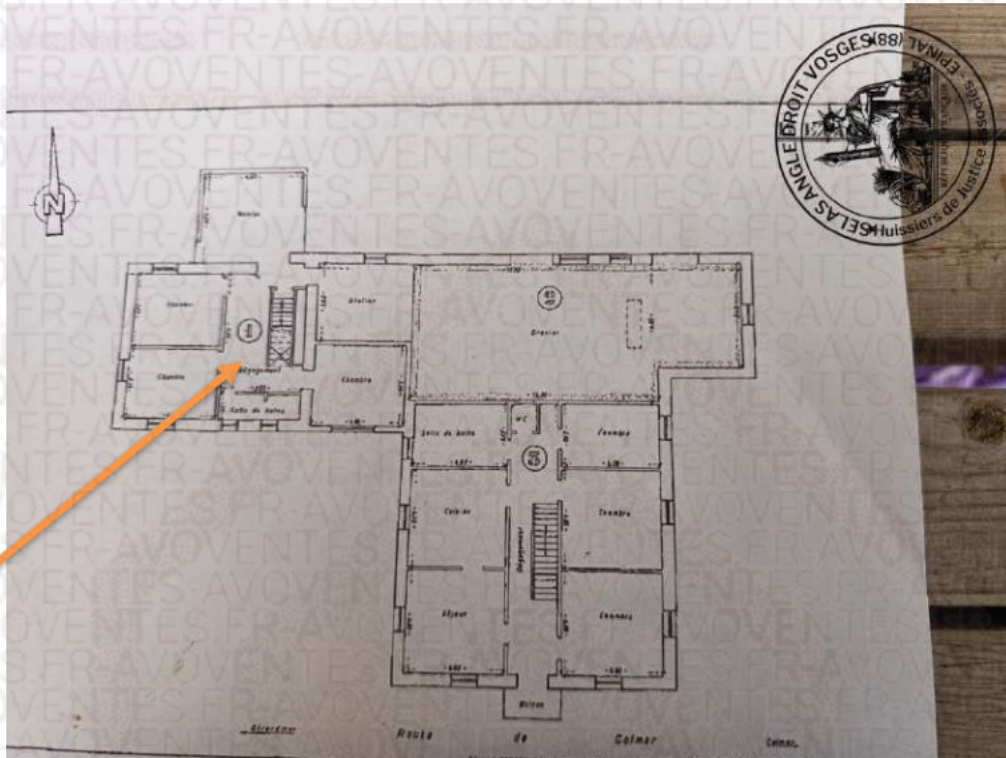
Je produis une vue du plan de la copropriété, correspondant au rez-de-chaussée.

Je pointe à l'aide d'une flèche le lot 1 (appartement).



Je produis une vue de la copropriété, au niveau du 1^{er} étage.

Je pointe à l'aide d'une flèche le lot 1 (appartement).



Pour une parfaite identification des lieux, je photographie l'ensemble en copropriété avec un peu de recul.



Malgré l'absence de syndic déclaré, je remarque que l'ensemble est en état d'usage, tant au niveau de la toiture, que des différentes façades de l'ensemble immobilier.

Les lots à vendre sont situés en partie gauche.

Il s'agit d'un ensemble destiné à la location saisonnière.



Je prends quelques clichés numériques des lots 106 et 108, correspondant :

- à l'accès à cet appartement,
- à la surface de circulation des voitures,
- et à terrasse en place.





À noter la présence d'un garage en partie gauche, précision faite qu'il ne figure pas sur les plans en ma possession.



Concernant cette terrasse en bois, je constate que celle-ci est accessible soit depuis la porte-fenêtre de la cuisine, soit depuis la porte d'entrée principale.



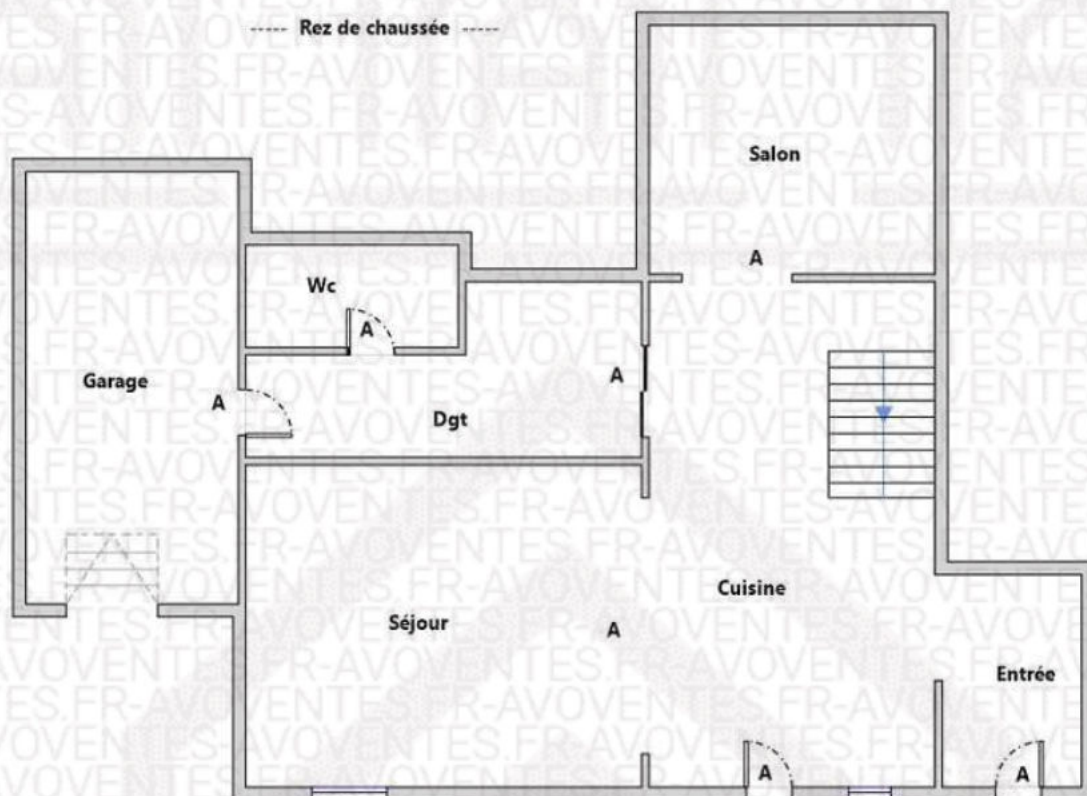
II – MES CONSTATATIONS A L'INTERIEUR

A – LE REZ-DE-CHAUSSEE

Pour rejoindre cet appartement, il convient d'emprunter la porte d'accès en PVC, côté terrasse.



Pour une meilleure représentation, je produis le croquis réalisé par la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



ENTREE :

Plafond et parois murales habillés de bois à l'état brut.

Au sol, un carrelage gris anthracite.

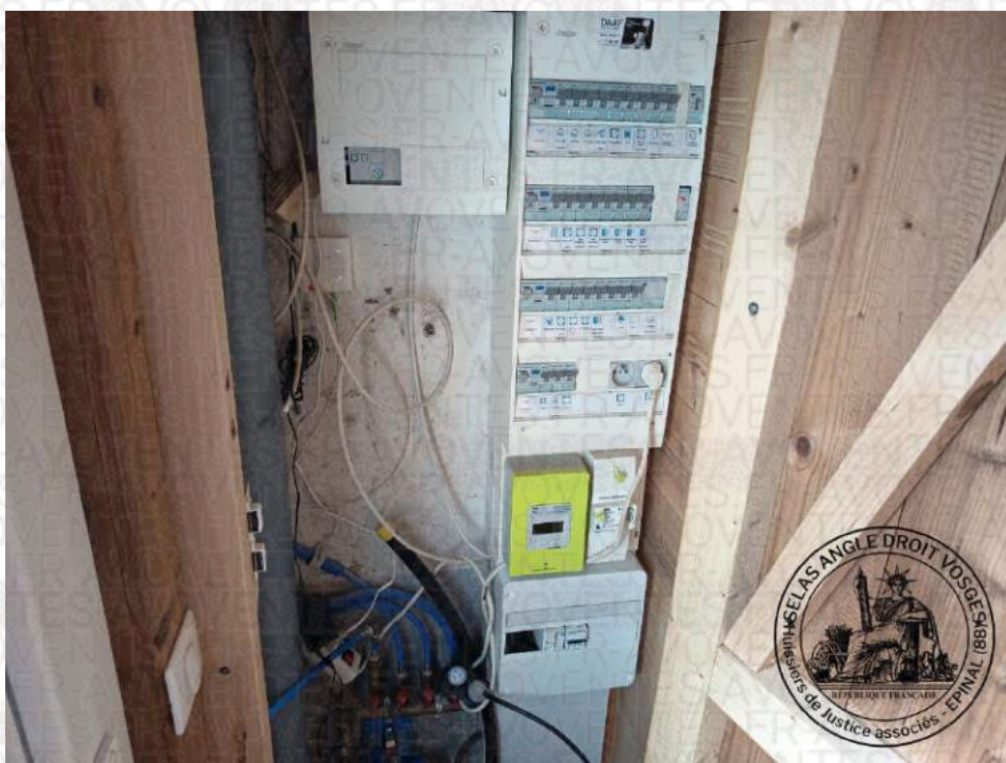
Le tout est du plus bel effet. Aspect chaleureux.

Sur la gauche, présence d'un petit placard abritant le compteur Linky et le tableau de répartition électrique.





Je prends en photographie l'intérieur du petit placard technique.



ESPACE CUISINE :

Depuis l'entrée, nous accédons à une vaste cuisine ouverte sur le séjour.

Aspect chaleureux du fait des habillages bois.

Le plafond est en placoplâtre avec plusieurs spots lumineux intégrés.

Une hotte électrique aspirante au droit de l'îlot central, et plus précisément au droit de la plaque de cuisson.

Les parois murales sont principalement habillées de bois.

Présence de l'escalier menant à l'étage.

Au sol, ce même carrelage gris anthracite.

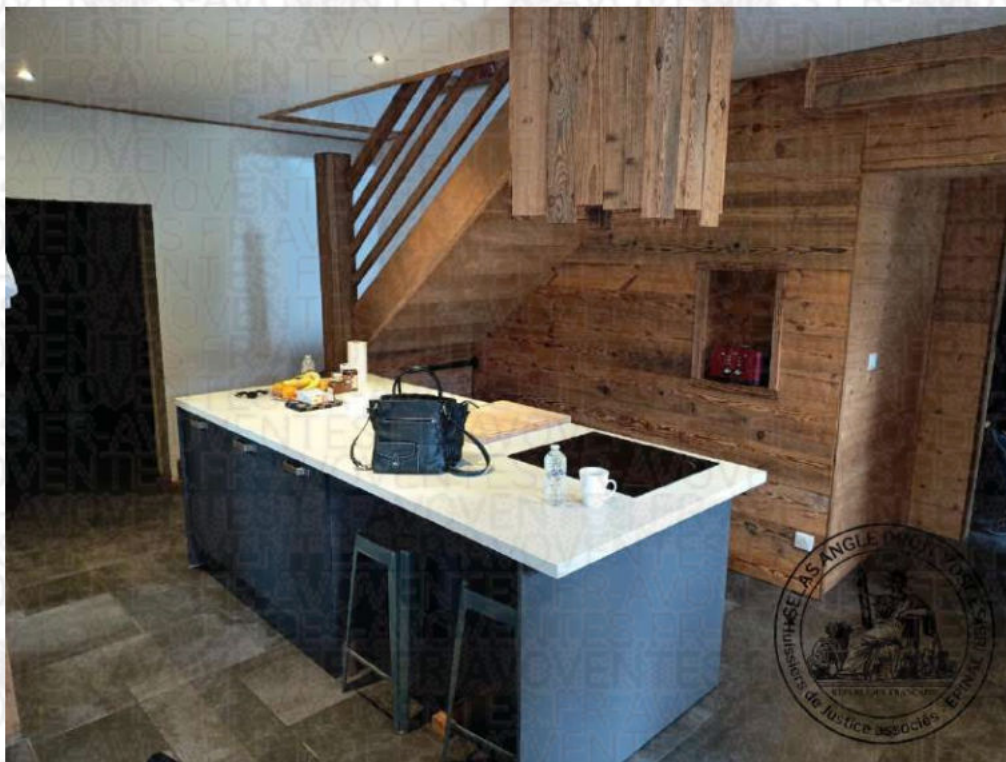
Concernant les équipements de cette cuisine : un îlot central aux dimensions généreuses accueillant une plaque de cuisson vitrocéramique de marque OCEANIC. En partie inférieure, un four électrique intégré de marque CONTINENTAL EDISON, un tiroir coulissant, un tiroir à couverts, deux casseroiliers, un grand tiroir, trois réfrigérateurs intégrés, le tout en parfait état.

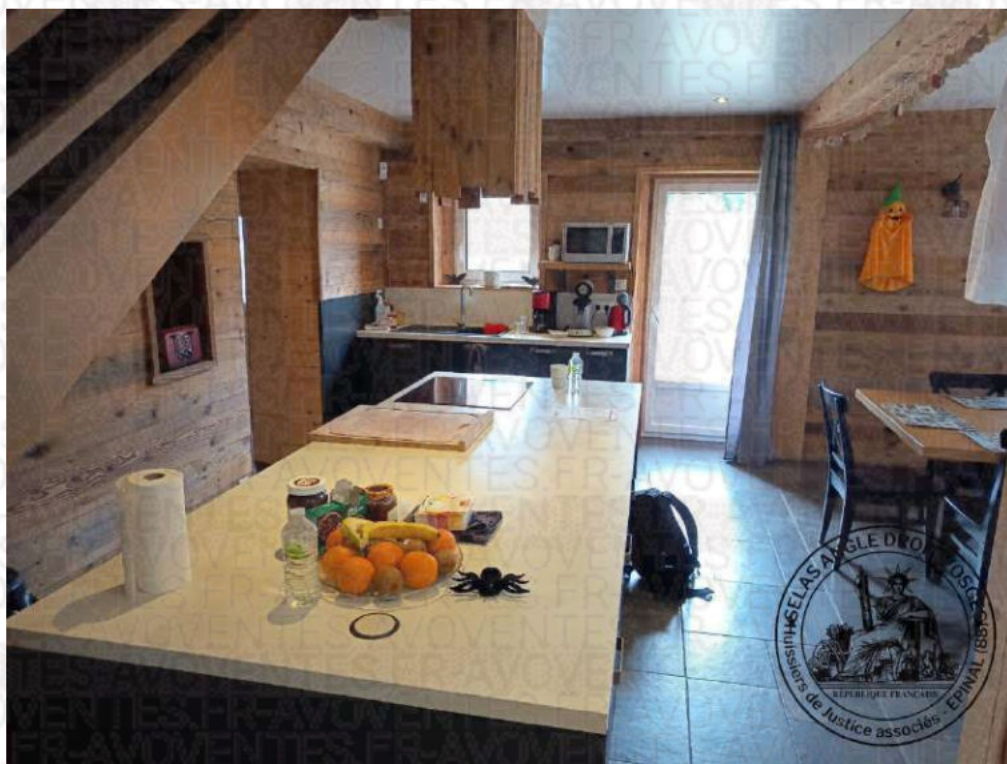
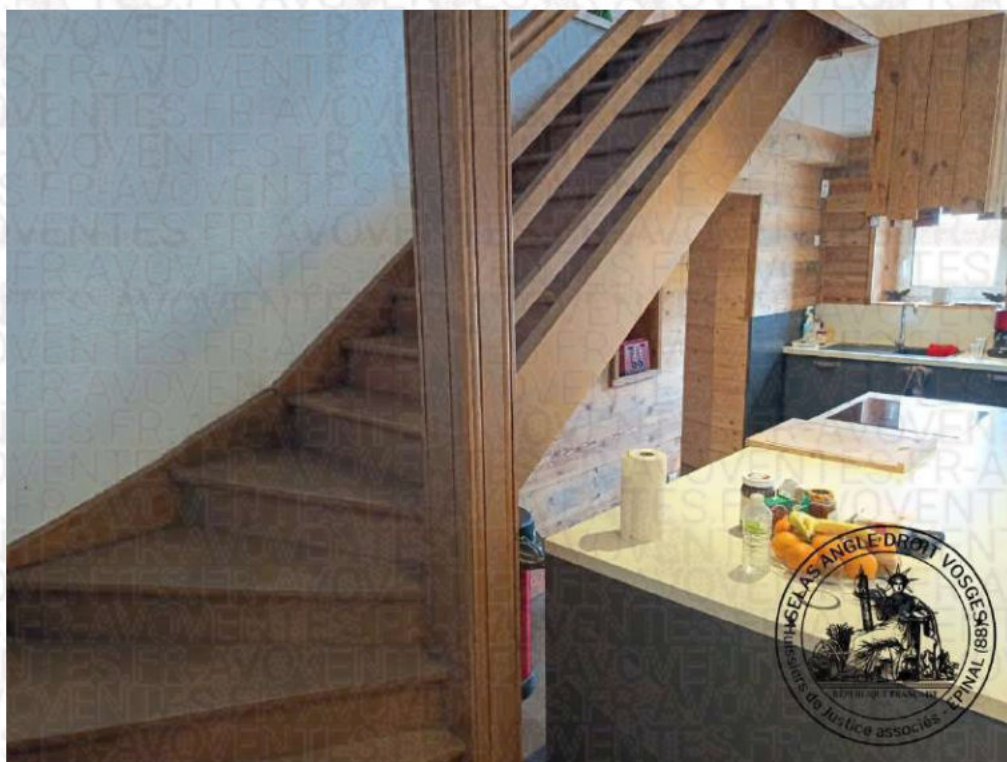
Une menuiserie type fenêtre, un battant, double vitrage, donnant sur la terrasse extérieure côté route de Colmar.

Côté terrasse, un plan de travail accueillant un évier en résine noire avec un égouttoir, un bac, un robinet mitigeur en place.

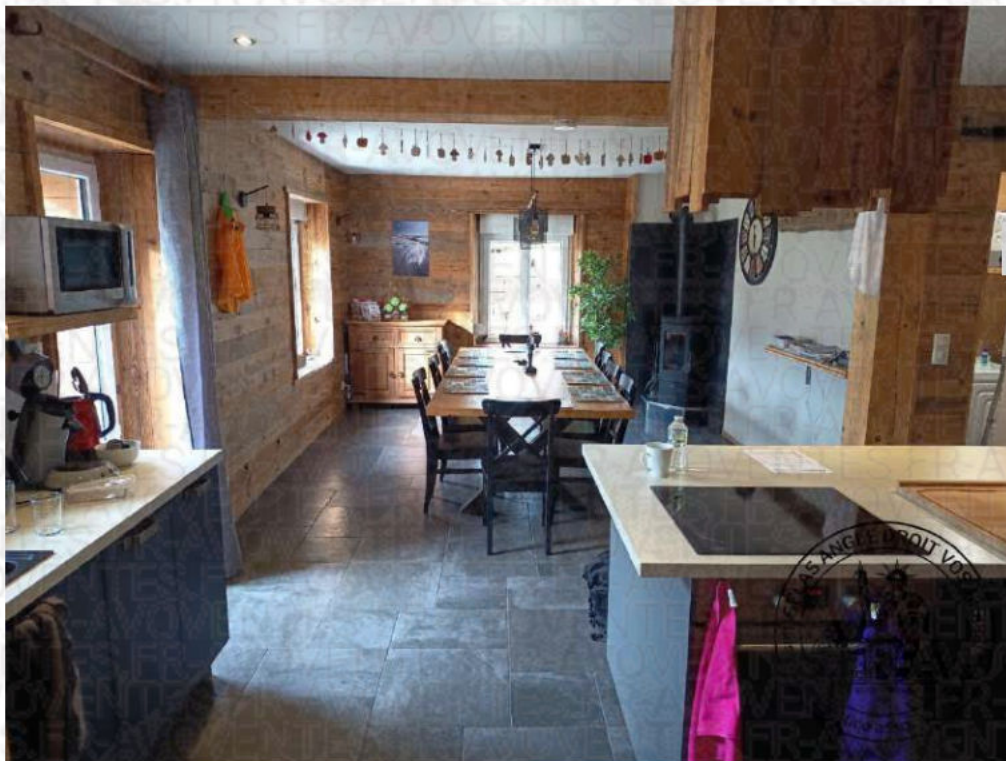
En partie inférieure, un lave-vaisselle intégré CANDY ainsi que des placards de rangement.

Une porte-fenêtre donne accès à l'espace terrasse extérieure.





Cette cuisine est ouverte sur le séjour. Je prends les clichés numériques ci-dessous :



SEJOUR :

Celui-ci est ouvert sur la cuisine.

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

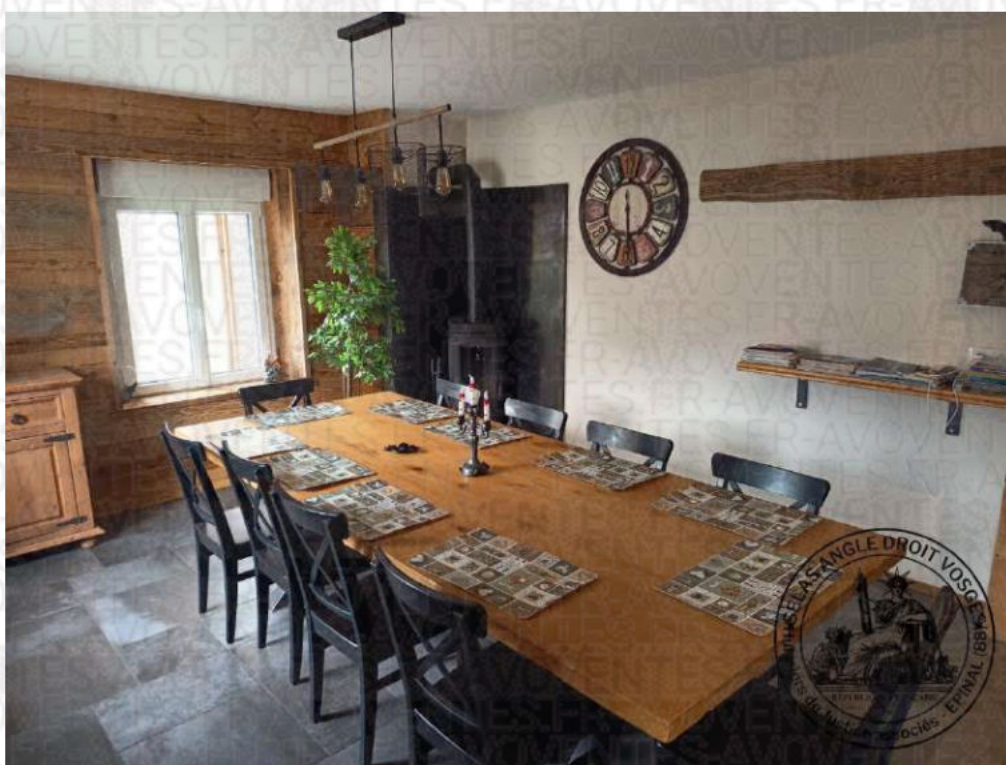
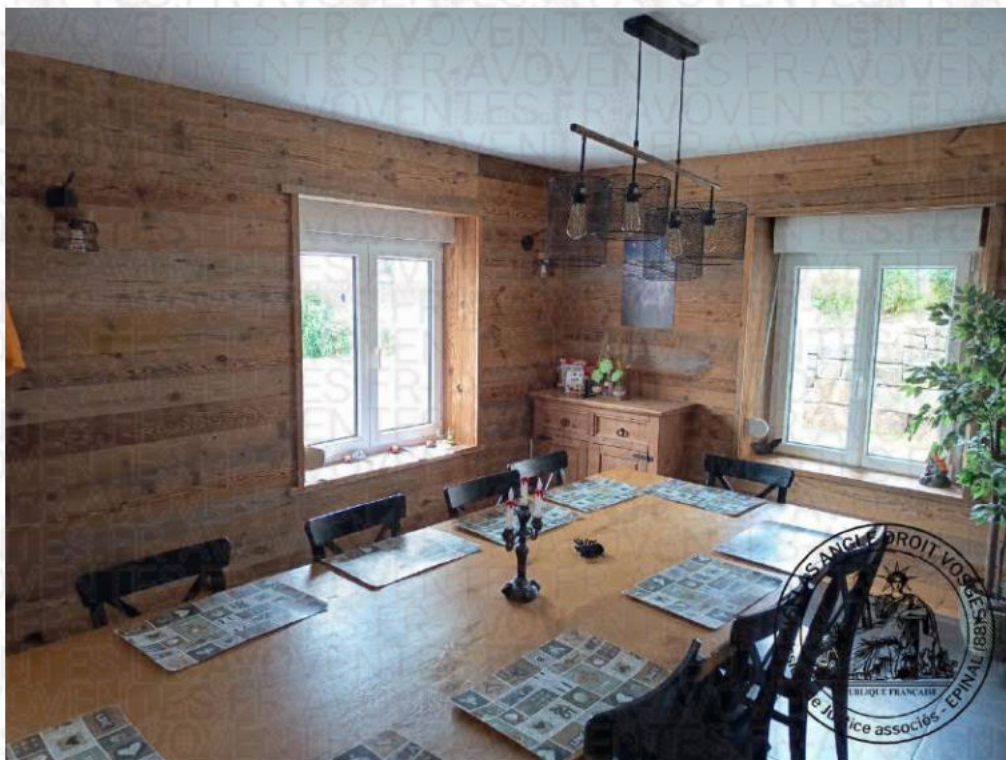
Les parois murales sont principalement habillées de bois sur deux pans de murs, avec un mur couvert de peinture effet crépi.

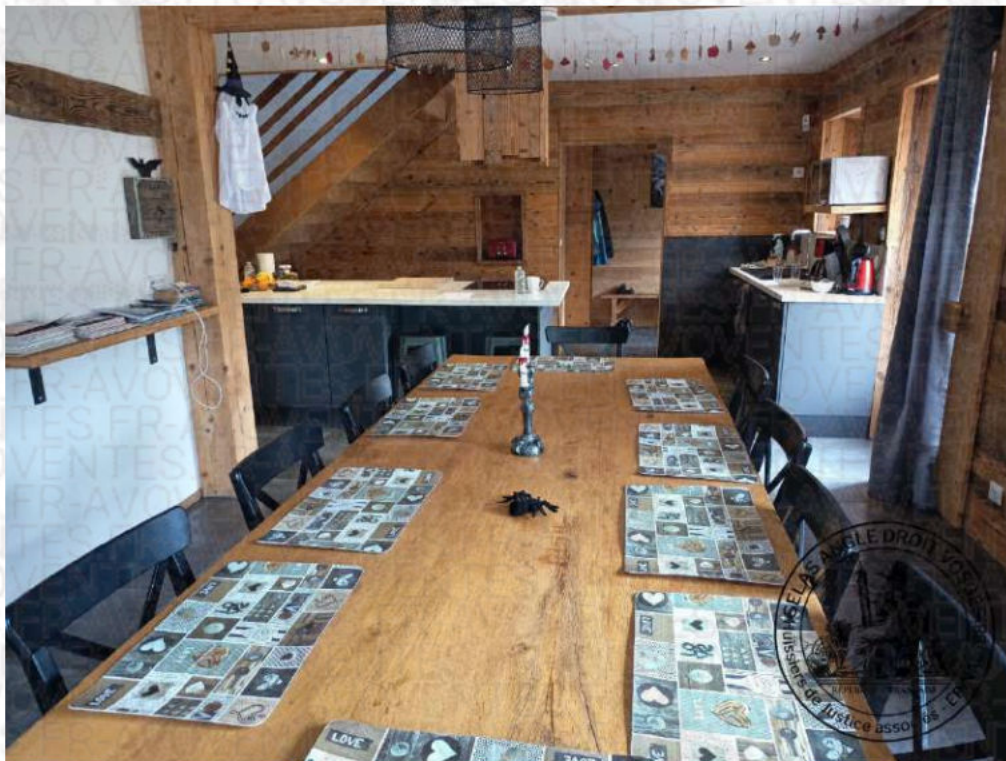
Au sol, ce même carrelage gris anthracite.

Deux fenêtres, deux battants, double vitrage, équipées de volets roulants sur enrouleur à sangle.

Un petit poêle à bois vient compléter le chauffage au sol.



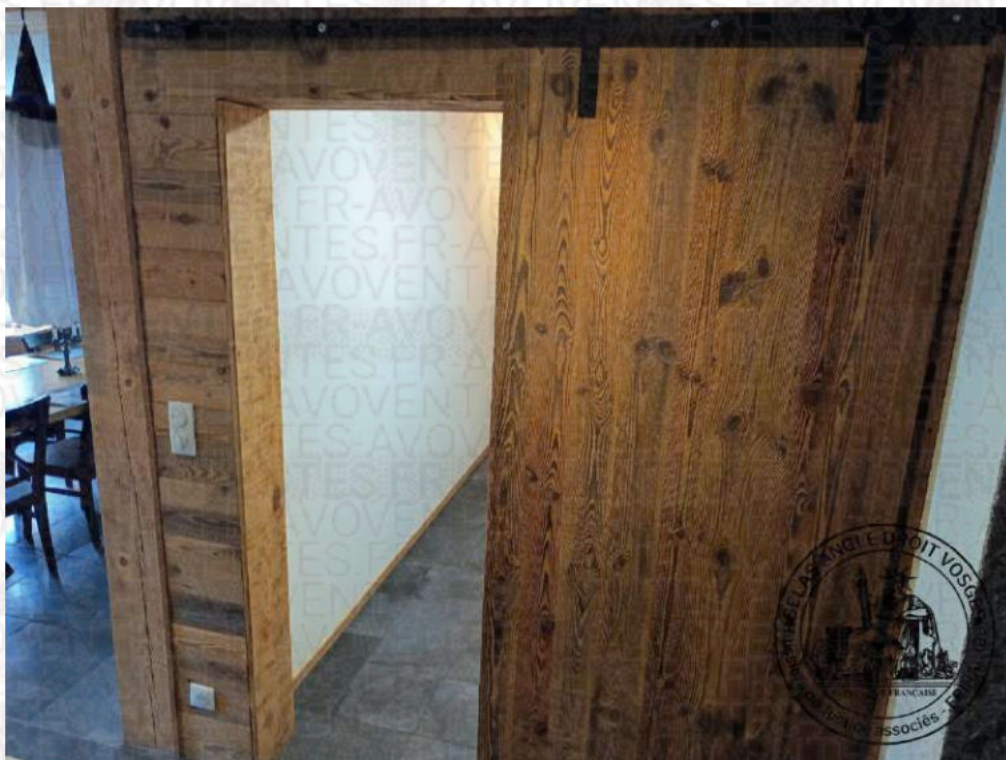






DEGAGEMENT :

Nous y accédons depuis l'espace cuisine, via une porte coulissante en bois.



L'ensemble est en parfait état.

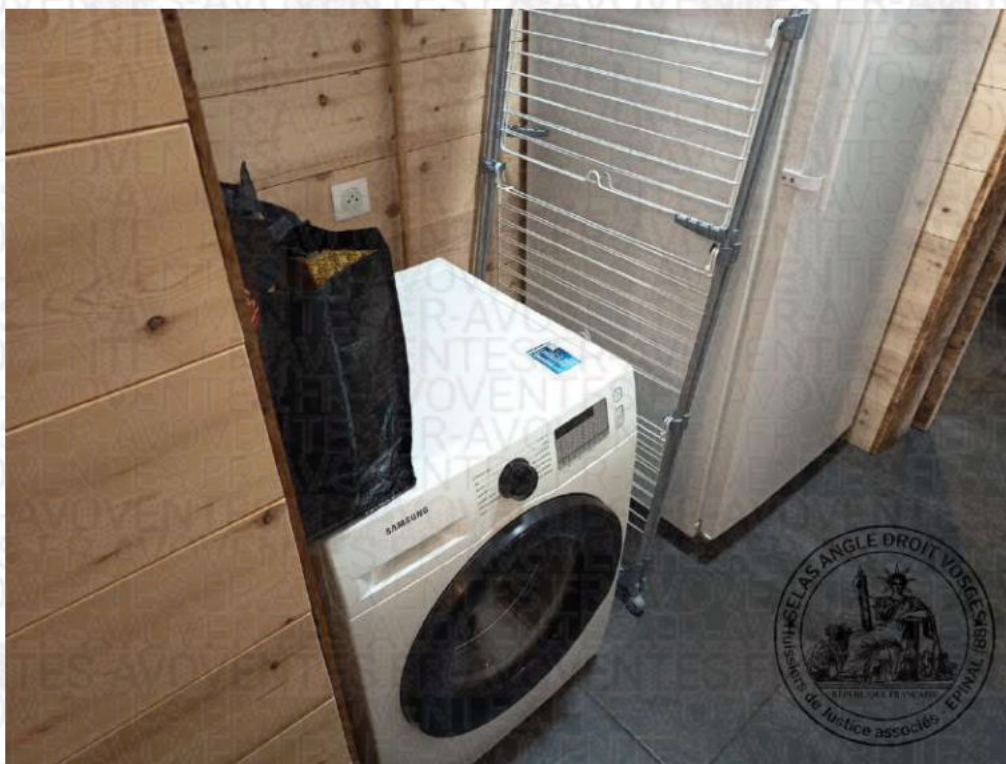
Plafond peint en blanc. Je compte deux arrivées électriques.

Parois murales habillées de bois, ou d'un crépi blanc, le tout en parfait état.

Le sol est carrelé, gris anthracite, identique aux autres pièces.

Une arrivée et évacuation d'eau pour le lave-linge.







TOILETTES :

Celles-ci sont accessibles depuis le dégagement précédemment décrit.

Une porte de communication peinte en blanc.

Plafond peint en blanc.

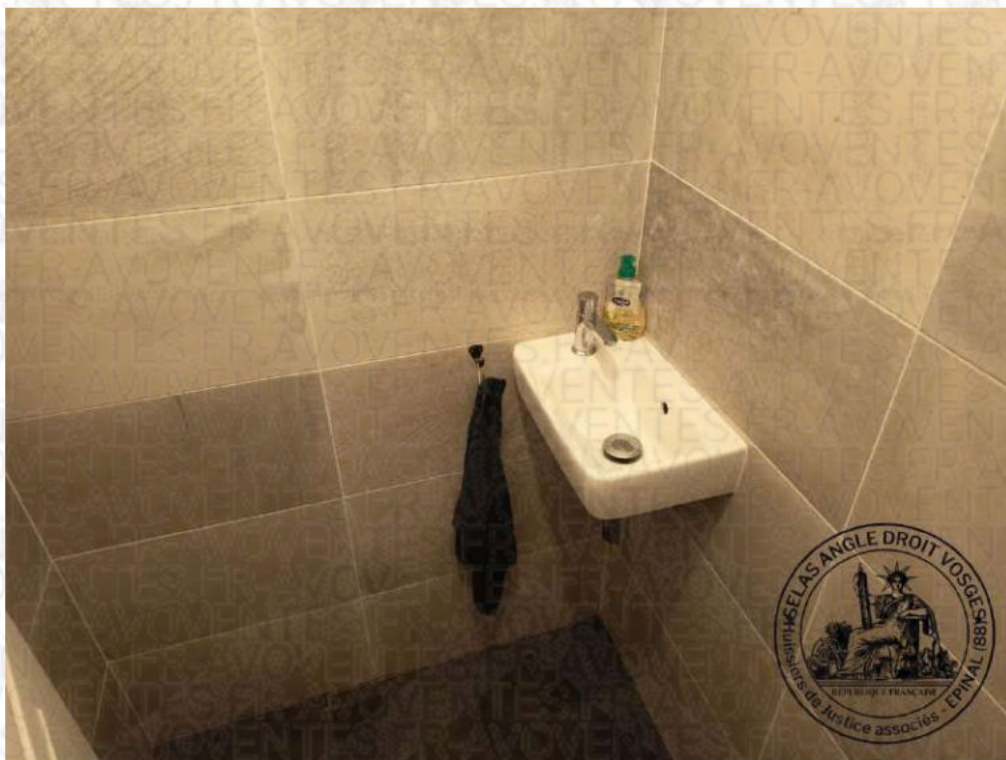
Parois murales habillées d'un crépi de couleur claire en partie supérieure des murs, et d'une faïence de couleur grise en partie inférieure.

Un WC suspendu avec plaque de déclenchement.

Sol carrelé, gris anthracite, identique aux autres pièces.

Un petit lave-main en faïence à fixation murale, avec robinet à bouton poussoir.





GARAGE :

Au fond du dégagement, j'accède au garage situé en partie gauche lorsque je regarde cet immeuble en copropriété depuis la voie publique.



Une large porte de garage à sections, motorisée.

Les parois murales sont pour la plupart en parpaings de béton à l'état brut.

Je remarque des plaques de bois compressé type OSB côté dégagement.

Je devine qu'il s'agit d'une construction récente. .

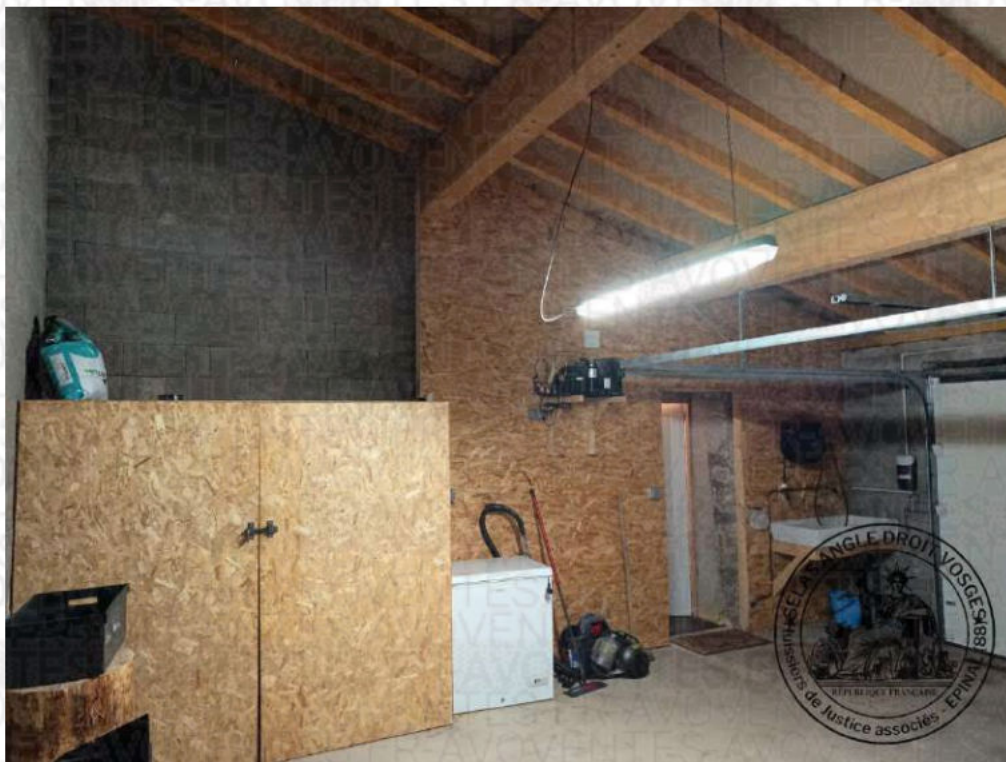
Eclairage assuré par des tubes fluorescents.

Dalle béton au sol.

Une arrivée d'eau avec un vieil évier en faïence.

Présence d'espaces de rangement.









En partie inférieure du mur côté gauche en entrant depuis la porte de garage, je remarque des traces blanchâtres et des traces de couleur plus foncée, laissant deviner des remontées d'eau.



SEJOUR :

Celui-ci est accessible depuis l'espace cuisine, à proximité de l'escalier menant à l'étage.

Nous devinons qu'il s'agit d'une ancienne cave voûtée, avec pierres apparentes.

Les parois murales sont habillées de bois.

Le sol est carrelé, identique aux autres pièces.

Deux prises électriques murales.

Présence de plusieurs arrivées électriques, permettant un éclairage à l'aide de lampes sur pied, ainsi que deux appliques murales.



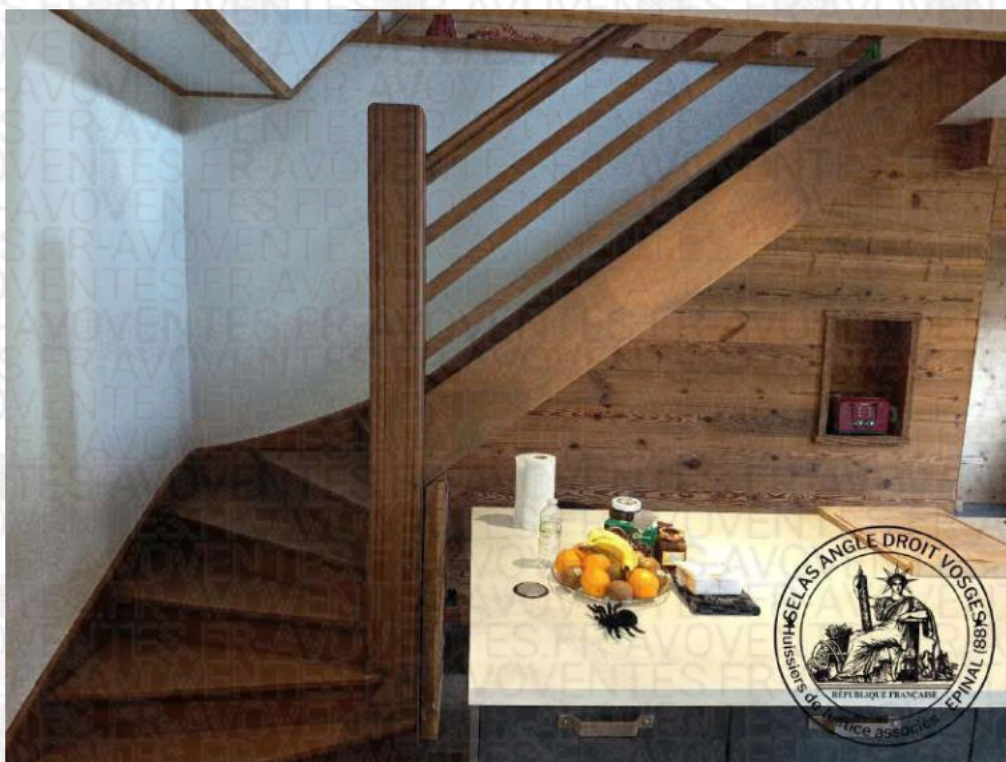




ESCALIER MENANT A L'ETAGE :

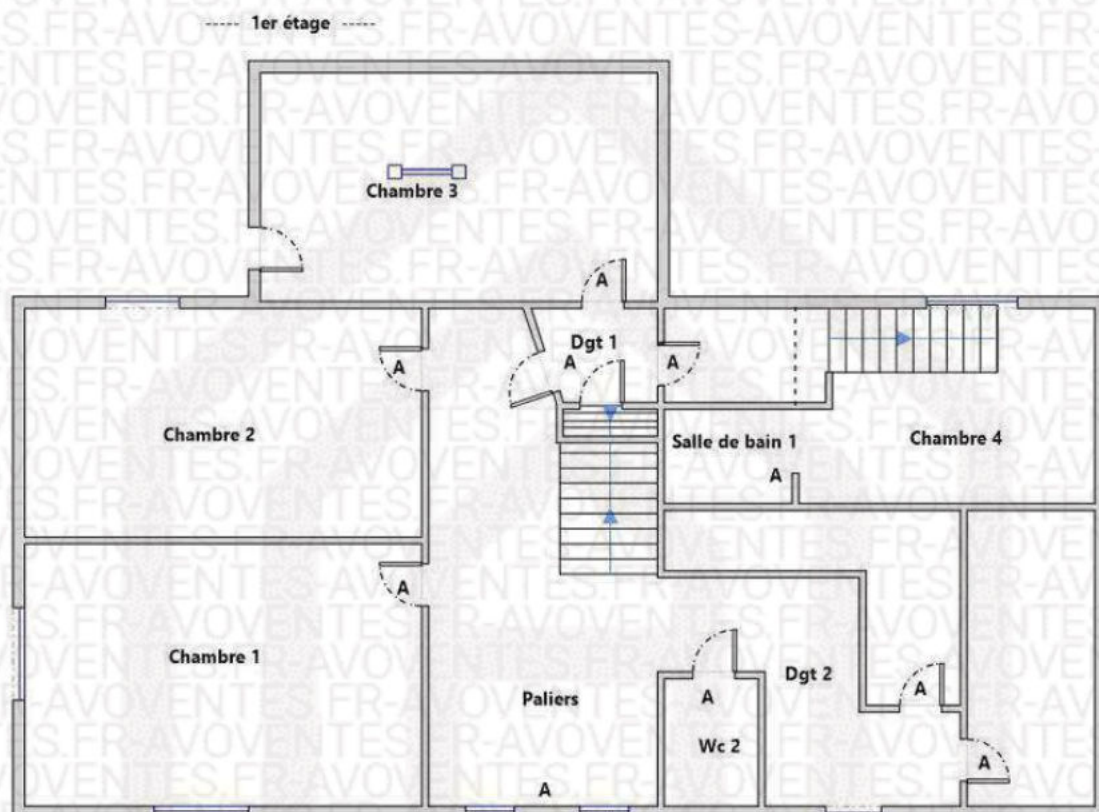
Il s'agit d'un escalier en bois, un quart tournant droit, avec garde-corps et main-courante côté droit.

Je le prends en photographie depuis la cuisine.



B- L'ETAGE

Pour une meilleure représentation, je produis le croquis réalisé par la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



PALIER :

Le plafond est peint en blanc, un boîtier détecteur incendie.

Présence de traces anciennes de fuites provenant de la toiture.

Les parois murales sont habillées de bois.

Deux fenêtres, un seul vantail, double vitrage, côté voie publique.

Un garde-corps pour empêcher toute chute dans la trémie d'escalier.

Un plancher bois au sol.

Ce dégagement dessert, de gauche à droite :

- Un dégagement, desservant lui-même deux salles d'eau et un WC ;
- La chambre n°1 ;
- La chambre n°2 ;
- Un autre dégagement, desservant les chambres n°3 et 4.







DEGAGEMENT (DEGAGEMENT 2 sur le plan) :

Ce dégagement dessert deux salles d'eau, et des toilettes.

Ce dégagement forme deux angles à 90°.

Le plafond est peint en blanc. Je compte deux arrivées électriques au plafond.

Les parois murales sont habillées de bois.

Une grande menuiserie PVC comprenant une fenêtre à deux battants et une autre à un seul battant avec un volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle.

Le sol est carrelé, de couleur gris anthracite.

Ce dégagement donne accès sur ma gauche à une première pièce d'eau, au fond à une seconde salle d'eau, et sur ma droite à des toilettes.





WC :

Accessibles depuis le dégagement précédemment décrit.

Une porte de communication est en place. Le tout est en état d'usage.

Le plafond est peint en blanc. Une bouche de ventilation.

Une arrivée électrique avec suspension.

Les parois murales sont soit bardées de bois pour le mur du fond, soit habillées d'un crépi en partie haute.

En partie inférieure des murs, une faïence de couleur gris clair.

Un WC suspendu avec plaque de déclenchement, lunette et abattant en place.

Le sol est carrelé.





PREMIERE SALLE D'EAU :

Pour la rejoindre, il convient d'emprunter la première porte sur la gauche dans ce dégagement.

Une porte de communication.

Le plafond est peint en blanc.

Une arrivée électrique en partie centrale.

Une bouche de ventilation.

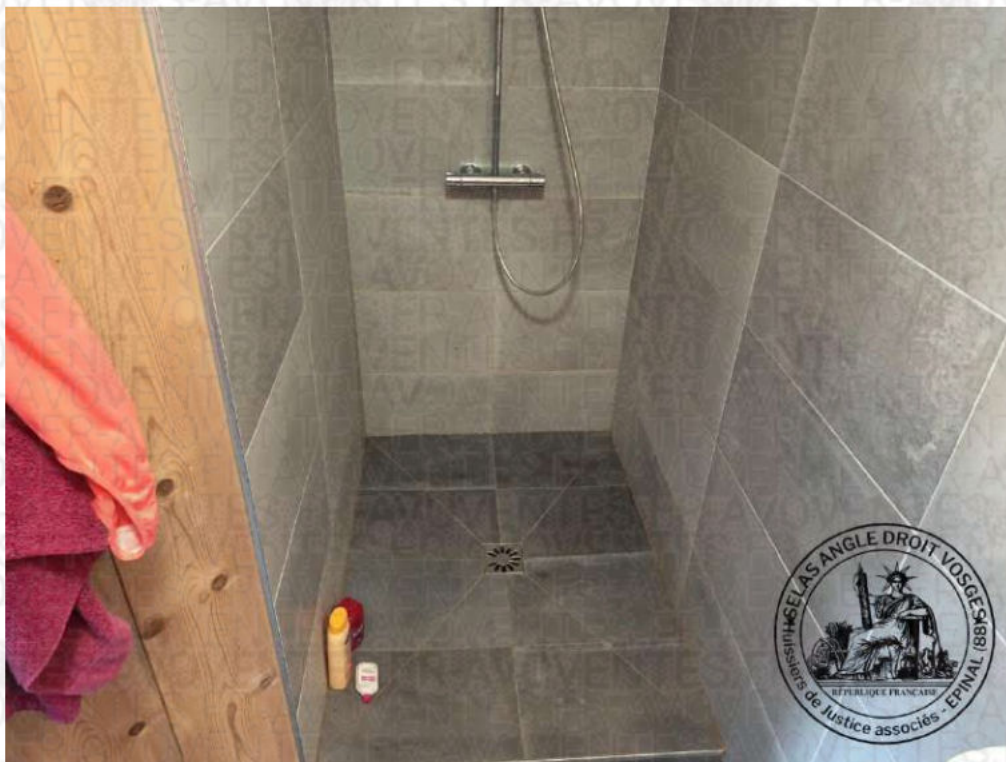
Les parois murales sont habillées de bois, ou d'un faïence murale du côté des éléments sanitaires.

Sol carrelé de couleur gris clair.

Un espace type douche à l'italienne, sol carrelé avec robinetterie de douche complète, robinet mitigeur, flexible, pommeau de douche effet pluie.

Un petit meuble de salle de bain avec vasque intégrée, structure bois, robinet mitigeur, un miroir, une tablette lumineuse en bois imitation bois massif, avec deux spots lumineux intégrés.







DEUXIEME PIECE D'EAU :

Celle-ci se trouve au fond du dégagement.

Plafond peint en blanc.

Une arrivée électrique en partie centrale.

Une bouche de ventilation.

Les parois murales sont là encore habillées de bois ou d'une faïence murale de couleur gris clair.

Un espace douche dont les parois murales sont carrelées.

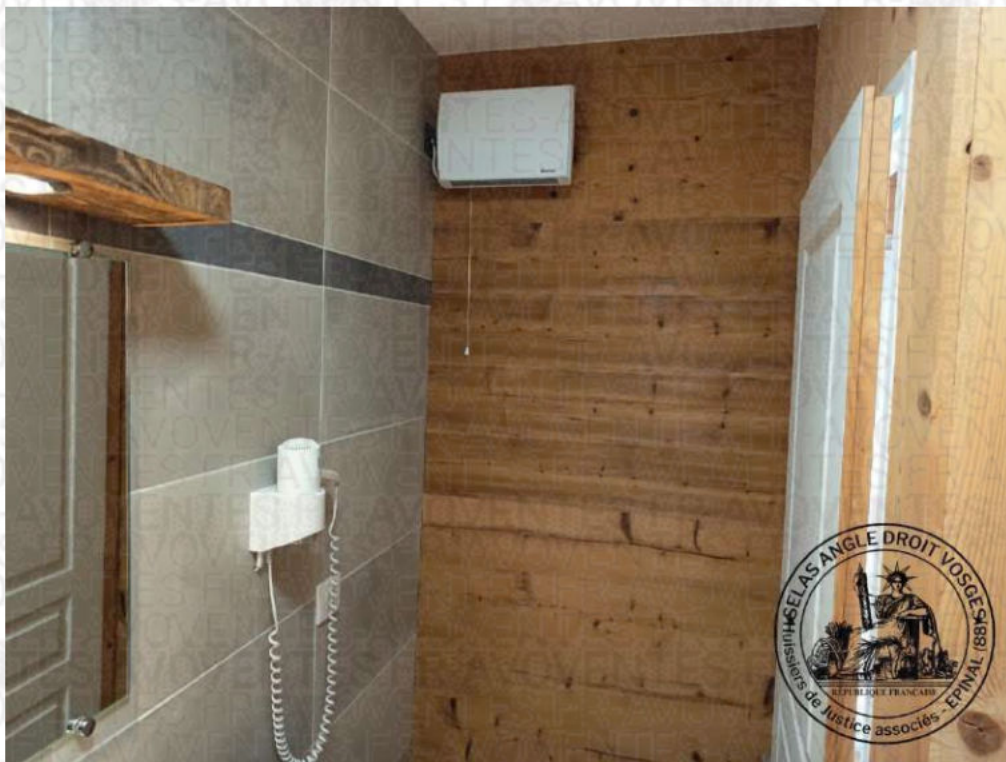
Sol carrelé type à l'italienne, robinetterie de douche complète avec robinet mitigeur, flexible, pommeau de douche, pommeau effet pluie, deux portes vitrées viennent refermer l'ensemble.

Un meuble de douche identique à la pièce précédemment décrite, avec vasque intégrée, robinet mitigeur, structure bois, un miroir rectangulaire, une tablette en bois supportant deux spots lumineux intégrés.

Une arrivée électrique pour sèche-cheveux à fixation murale.

Un radiateur électrique soufflant fixé en hauteur.





CHAMBRE n°1 :

Celle-ci est accessible depuis le palier. Elle se trouve orientée côté voie publique et côté garage.



Une porte de communication est en place.

Le plafond est peint en blanc.

Une arrivée électrique en partie centrale avec suspension.

Les parois murales sont habillées de bois, soit de couleur naturelle, soit peint en bleu.

Deux arrivées électriques.

Deux fenêtres, deux battants, double vitrage, volets roulants à lamelles sur enrouleur à sangle.

Un radiateur électrique est en place.

Un plancher bois au sol.

Un système d'étagères en bois avec un espace penderie.

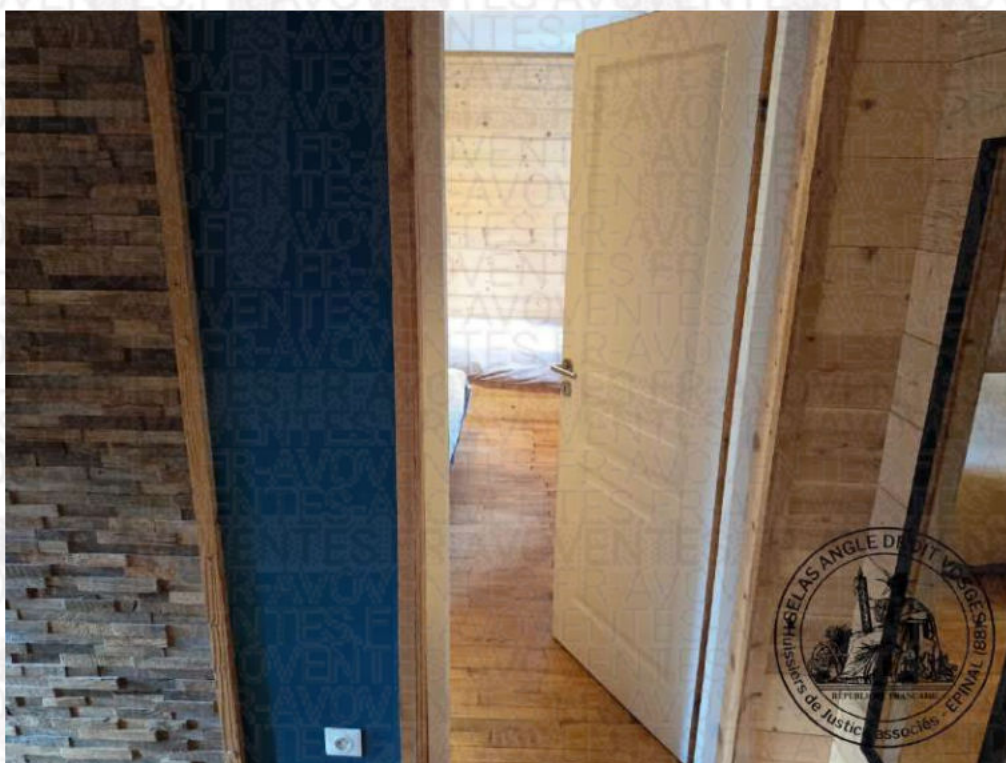






CHAMBRE n°2 :

Celle-ci est là encore accessible depuis le palier.



Une porte de communication, en bon état d'usage.

Le plafond est peint en blanc, une arrivée électrique en partie centrale avec suspension en place.

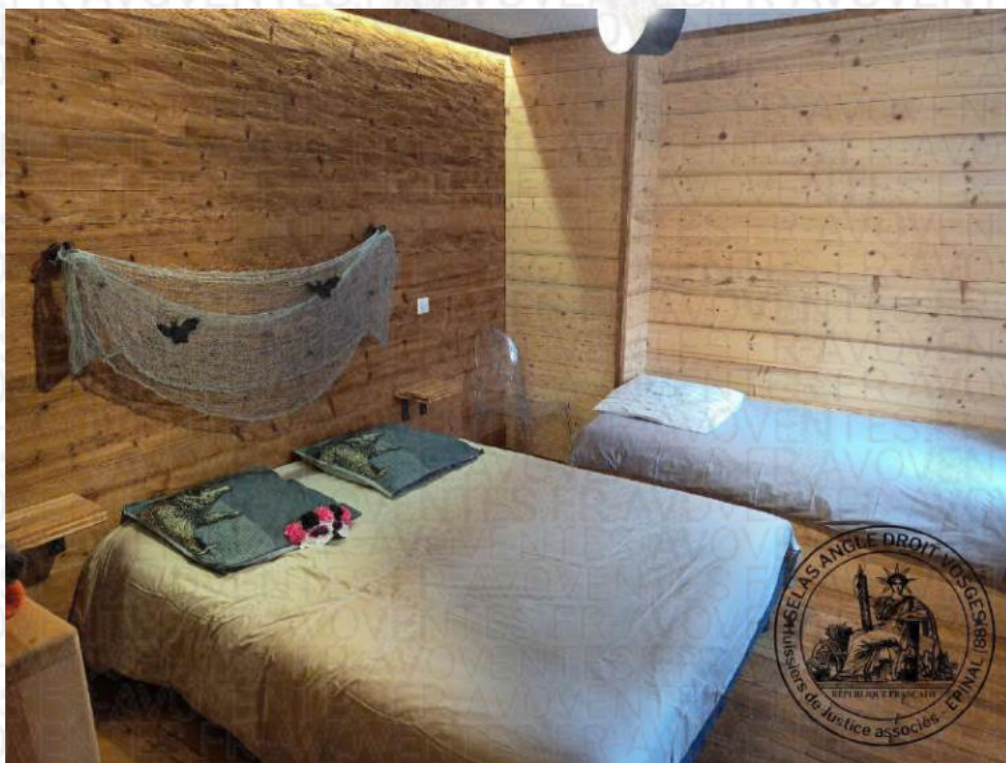
Parois murales bardées de bois, à noter côté tête de lit, un bois de couleur plus foncée, vraisemblablement thermotraité.

Un plancher bois au sol.

Une fenêtre, un battant, double vitrage, avec volets roulants à lamelles sur enrouleur à sangle, donnant sur l'arrière de l'immeuble.

Présence également d'un petit caisson aménagé faisant office de sommier pour lit une place.

Un système d'étagères avec penderie, le tout en bois.







DEGAGEMENT (n°1 sur le plan)

Celui-ci dessert les chambres 3 et 4.

Une porte donne également accès au grenier.

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

Les parois murales sont bardées de bois.

À noter du côté gauche, une double porte de communication donnant accès à la chambre numéro 3.

Au fond, une porte de communication donne accès à la chambre numéro 4.





CHAMBRE n°3 :

Accessible depuis le petit dégagement précédemment décrit.

Une porte de communication à deux battants, très vétuste.

Plafond en pente, habillé de bois.

Une grande fenêtre de toit rectangulaire de marque Velux.

Eléments de charpente apparente.

Une porte-fenêtre donnant accès à l'extérieur, avec volet roulant à lamelles sur enrouleur manivelle.

Les parois murales sont en placo-plâtre peint en blanc ou habillées de bois.

Présence également d'un parement en pierres.

Des espaces étagères avec penderie sont en place.

Au sol, un parquet flottant.







CHAMBRE 4 :

Celle-ci est accessible depuis le 2e dégagement précédemment décrit.

Une porte de communication.

Plafond habillé de bois.

Une arrivée électrique en partie centrale.

Les parois murales sont principalement habillées de bois.

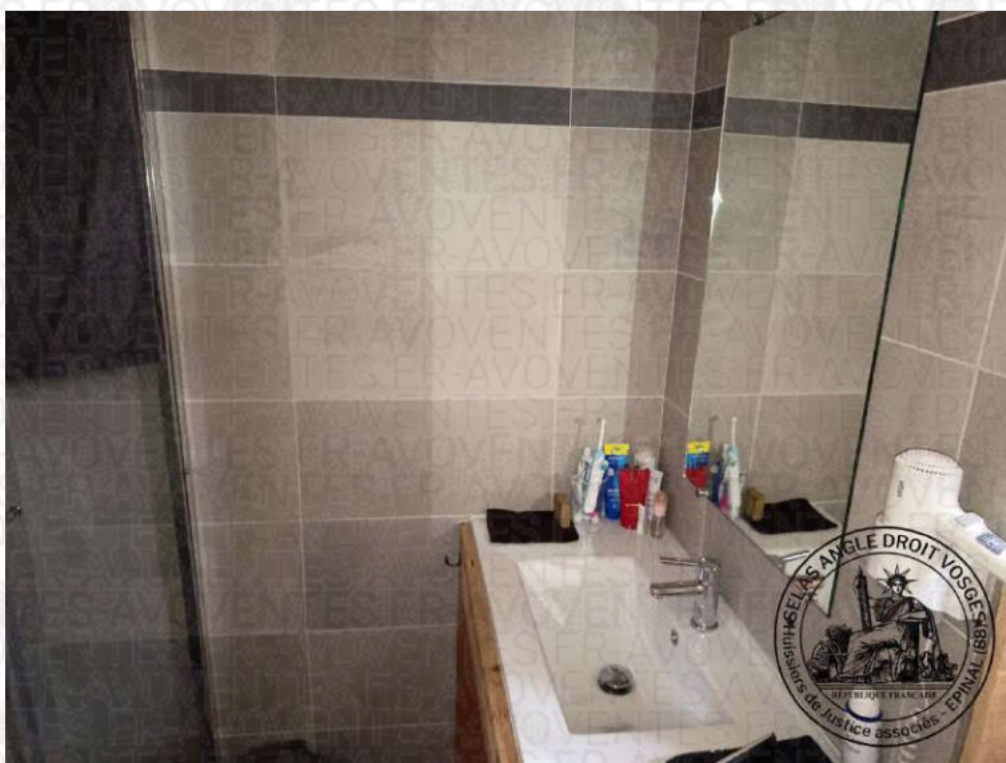
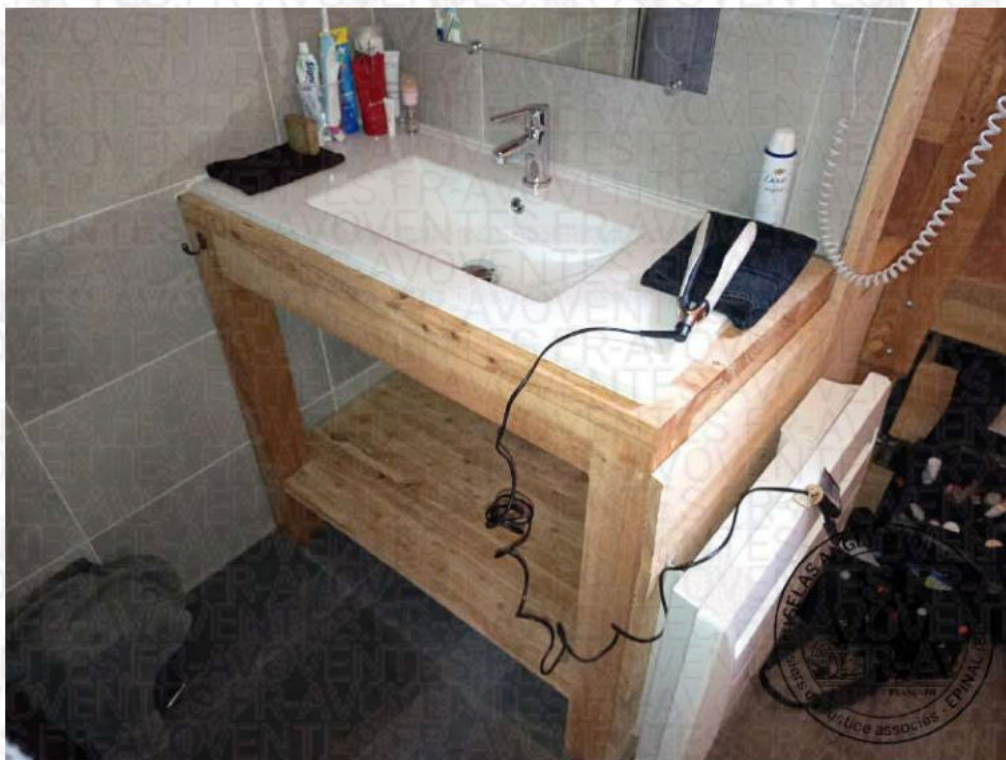
A noter que pour rejoindre l'espace chambre, il convient de descendre 4 marches.

Une grande menuiserie PVC, deux battants, double vitrage, donnant sur l'arrière de l'immeuble, correspondant à une terrasse extérieure avec spa, en partie abritée.

Attendant à l'espace chambre à coucher, une petite pièce d'eau, avec une douche, plafond habillé de bois, parois murales et sol carrelés, le tout gris anthracite. Un meuble de salle de bain avec vasque intégrée, robinet mitigeur, un miroir rectangulaire, deux points lumineux dans cet espace, un espace de rangement en bois, un radiateur en place.





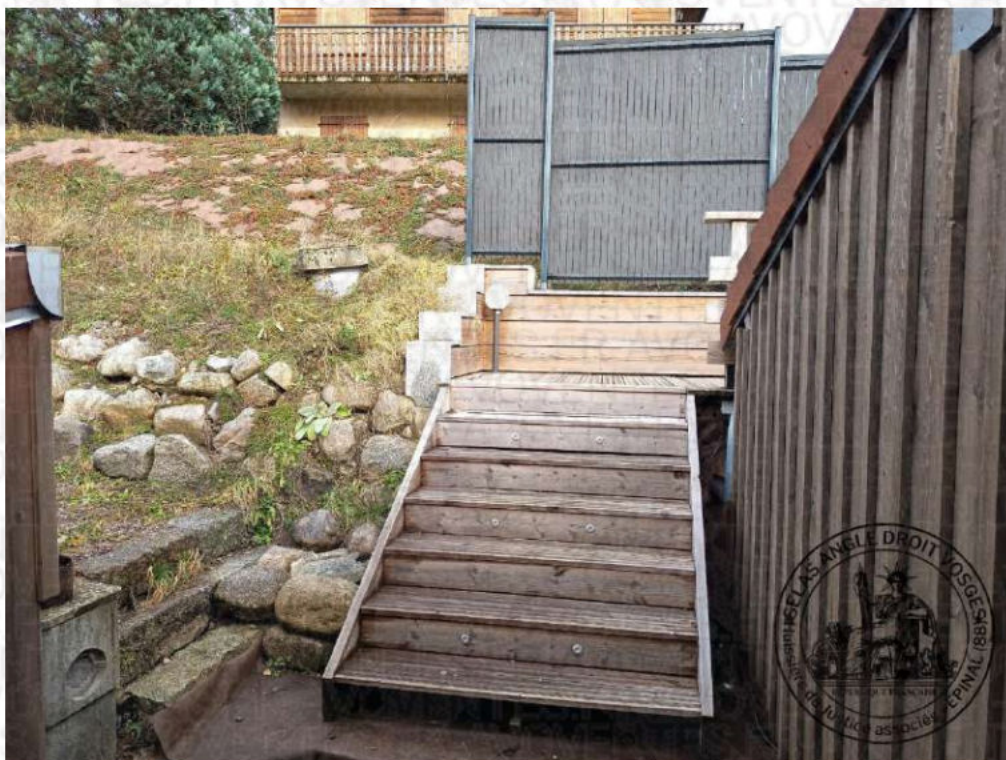




ESPACE SPA EXTERIEUR.

Nous remarquons qu'un espace spa a été aménagé sur l'arrière, vraisemblablement sur les parties communes, et sans autorisation.

Pour rejoindre cet espace, depuis la chambre numéro 3, j'emprunte les marches permettant de contourner l'immeuble.



Je prends quelques vues de la toiture arrière du bâtiment.





Je rejoins la terrasse arrière, aménagée, et en partie abritée.



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	
45 minutes supplémentaires sur place et 1h30 de rédaction, réduit à 1h30 supplémentaires,	225.45
Soit 75,15€ X 3 = 225,45 €	

Total HT	456.21
TVA à 20%	91.24
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours affr+photos	
Total TTC	547.45

