

S.C.P. DEGENEVE - TROUTIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

04 Avenue Aristide Briand
B.P. 53096 – 25403 AUDINCOURT CEDEX

☎ 03 81 35 02 00
C.C.P. DIJON 4243-50 N

SECOND ORIGINAL

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF
D'IMMEUBLE**

(Article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)

- **Pour :** CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE AUDINCOURT / Monsieur
@AVOVENTES.FR
- **Lieu :** 4 A route de Belchamp à 25700 VALENTIGNEY
- **Objet :** Procès-verbal descriptif d'un bien immobilier à usage d'habitation
(appartement n° 303)

Date : 22 juillet 2024



**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE LUNDI VINGT-DEUX JUILLET
à 09 heures**

A LA REQUETE DE :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE AUDINCOURT, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, inscrite au RCS de BELFORT sous le n° 778 273 763, ayant son siège social 14 rue du Chêne à 25400 AUDINCOURT, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice demeurant en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la **Société Civile Professionnelle BOVERESSE** Avocats au barreau de MONTBELIARD (Doubs) y demeurant 5, rue Vivaldi.

Exposé de la réquisition :

Agissant en vertu d'un acte authentique contenant prêt reçu le 08/09/2015 au rang des minutes de Maître TACZANOWKI Bertrand - notaire associé à DELLE, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE AUDINCOURT a entrepris de faire diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de cette saisie portant sur un bien immobilier lui appartenant dans un immeuble situé 4 A route de Belchamp à 25700 VALENTIGNEY.

Un Commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré en date du 05/04/2024 par Maître TROUTIER Gaëlle - Commissaire de Justice à 25400 AUDINCOURT - commandement impartissant à Monsieur PETITJEAN un délai de HUIT JOURS pour s'acquitter d'une somme de 119.385,66 Euros (selon décompte figurant dans le corps du commandement sus-désigné, sauf à parfaire ou diminuer).

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE AUDINCOURT n'ayant pas obtenu le règlement de cette somme, Maître BOVERESSE Julia, Avocate associée au barreau de MONTBELIARD, demeurant 5, rue Vivaldi à 25217 MONTBELIARD a été mandatée à l'effet de procéder à la mise en œuvre de cette procédure de saisie immobilière.

En application des dispositions des articles 2190 et suivants du Code Civil et pour répondre aux dispositions de l'article R 321-3 du CPCE, Maître BOVERESSE Julia me requiert de bien vouloir dresser **un PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** du bien immobilier sis 4A route de Belchamp à 25700 VALENTIGNEY tel qu'appartenant à Monsieur PETITJEAN Emmanuel.

EN CONSEQUENCE, DEFERANT A LA REQUISITION QUI M'EN EST FAITE, Je soussigné DEGENEVE Eric, Commissaire de Justice Associé 4, avenue Aristide Briand à 25400 AUDINCOURT,

CERTIFIE :

M'être transporté ce présent jour sur la Commune de VALENTIGNEY, à l'adresse du 4A route de Belchamp, où étant et parlant, j'ai dressé le procès-verbal descriptif d'immeuble suivant:

SITUATION	GEOGRAPHIQUE	DU	LIEU D'IMPLANTATION DU BIEN IMMOBILIER
-----------	--------------	----	--

Située entre 317 et 440 mètres d'altitude dans le département du Doubs et comptant environ 11.558 habitants sur une superficie de 9,7 km² (soit 1.186,7 hab/km²), la Commune de VALENTIGNEY appartient à l'arrondissement de MONTBELIARD dont elle est distante au sud-est de 6 km et se trouve intégrée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard.



La Commune de VALENTIGNEY est implantée au voisinage direct de la rivière LE DOUBS et se trouve de fait en zone inondable.

Dans le cadre de l'**information aux acquéreurs et Locataires (IAL)**, on fera aussi utilement lecture de l'arrêté n° 2011090-0001-com25380 portant Etat des risques naturels et technologiques de la Commune de VALENTIGNEY joint en copie aux présent procès-verbal.

La Commune de VALENTIGNEY est située dans une zone de sismicité définie par décret du Conseil d'Etat et par les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

L'arrêté Préfectoral n° 2006-2404-02335 du 24 avril 2006 classe la Commune de VALENTIGNEY dans une zone de sismicité de catégorie 1b (zone de faible sismicité).

La Commune de VALENTIGNEY est implantée au voisinage direct de la rivière LE DOUBS et se trouve de fait en zone inondable.

Le bien se trouve implanté à proximité du centre ville de AUDINCOURT au voisinage direct du Doubs et se trouve de fait concerné par les servitudes relatives aux zones urbaines submersibles (PPRI Zone rouge).



SITUATION ET ORIGINE DE L'IMMEUBLE :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé dans un ensemble immobilier érigé au nord de la commune de VALENTIGNEY aux abords directs du pont qui relie la commune à celle de AUDINCOURT.

Ancienne Maison Japy datant du XIXème siècle, le site avait été aménagé en Maison de retraite dans la période d'après-guerre avec construction au début des années 1970 d'un grand bâtiment contemporain venant au joignant de la maison de maître historique.

En 2015, des travaux de rénovations sont exécutés au profit de l'ensemble immobilier, reconverti en copropriété à usage d'habitation.

Le site a conservé son assiette et sa surface d'origine, les ouvrages bâtis étant bordés d'un grand parc arboré et pelousé d'une superficie avoisinant un hectare situé aux abords directs du Doubs côté nord et au joignant de la D126 côté sud.

BATIMENT 1

BATIMENT 2

BATIMENT 3



On accède à l'immeuble par un point d'entrée principal situé côté sud au passage d'un portail sécurisé (barrière à commande électrique).

Un grand parking a été aménagée devant le bâtiment 1, une seconde aire de stationnement plus petite borde la propriété côté sud-est.

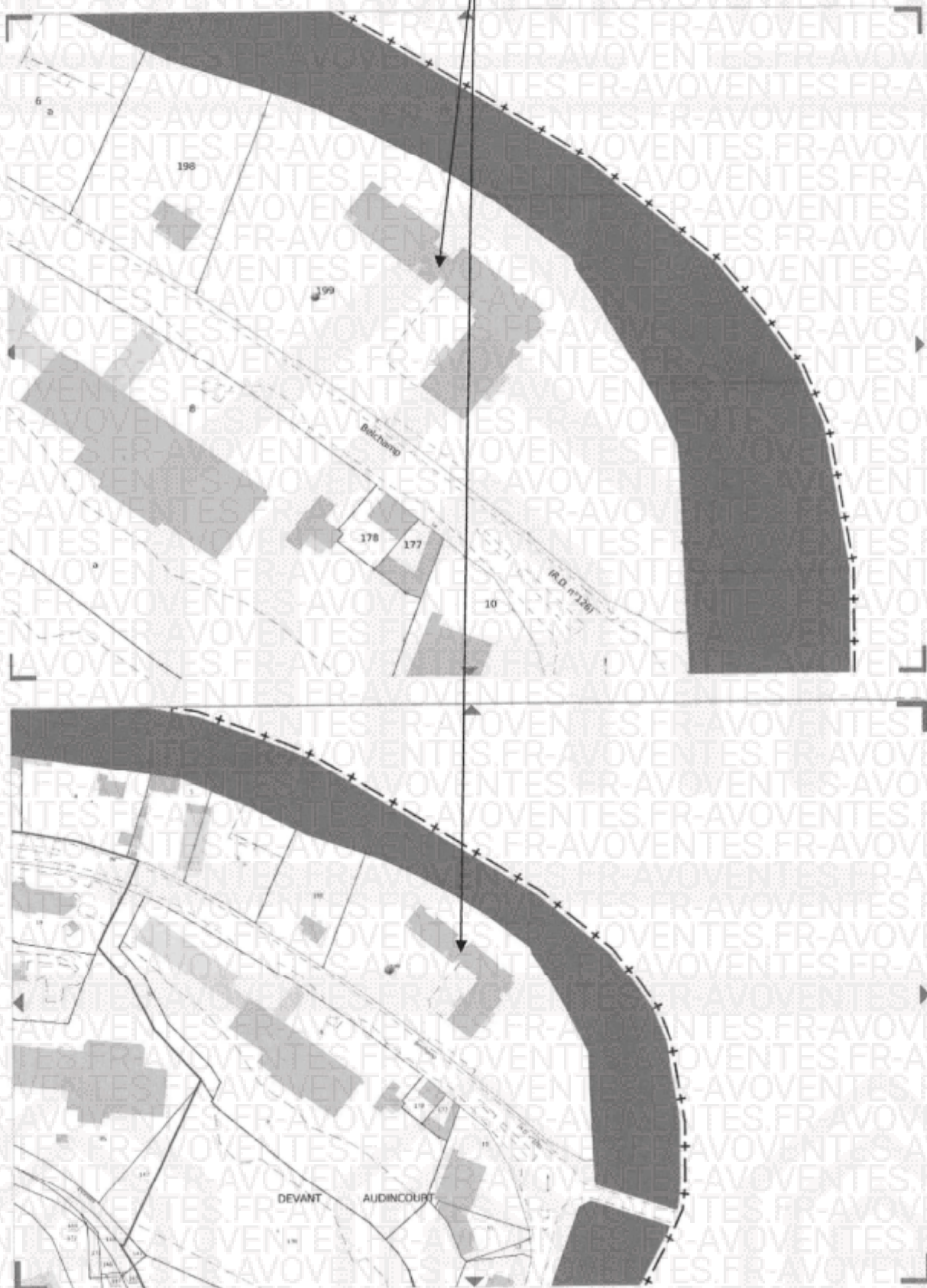
Le terrain est clôturé et bordé sur quasiment tout son pourtour de haies d'arbres assez denses qui confèrent à l'endroit une défense à la vue efficace.

VUE GENERALE Résidence LES RIVES DU DOUBS



INFORMATION CADASTRALE:

L'ensemble immobilier est implanté sur UNE PARCELLE cadastrée section BD n° 199
lieudit "route de Belchamp" d'une contenance de 01 ha 07 ae71 ca..



RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Il résulte d'un CERTIFICAT D'URBANISME CU 025 580 24 A 0084 daté du 27/06/2024 que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble:

- est situé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de VALENTIGNEY - ZONE UBz
- est soumis au droit de préemption urbain simple de la Ville de VALENTIGNEY
- est concerné par les servitudes relatives aux zones submersibles et par le PPRI du Doubs zone rouge et bleu foncé - aléa moyen et fort)
- située dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain de Audincourt (ZPPAUP)

ORIGINE DE PROPRIETE:

Monsieur [REDACTED] est propriétaire des lieux pour avoir acquis l'appartement à titre individuel auprès de HABITAT RESIDENCE 21 selon acte de vente reçu le 08/09/2015 au rang des minutes de Maître TACZANOWSKI Bertrand, Notaire associé à DELLE.

Le prix de vente de l'appartement tel que figurant sur cet acte au moment de la mutation était de : **107.000,00 Euros.**

COPROPRIETE :

L'appartement objet de la saisie relève d'un immeuble en copropriété dénommé "LES RIVES DU DOUBS" **soumis au statut de la Copropriété des immeubles bâtis** tel que régis par les dispositions de la Loi du 10/07/1965 et par **l'état descriptif de division et règlement de copropriété**, reçu en la forme authentique par devant Maître TACZANOWSKI Bertrand en date du 28/12/2012 et publié à la conservation des hypothèques de MONTBELIARD le 28/01/2013 (volume 2013P n° 388).

Ce règlement de copropriété a fait l'objet de **deux règlements modificatifs** établis par le même notaire:

- Le 1er en date du 20/11/2013 (publié au service de la Publicité foncière de MONTBELIARD le 09/12/2013 - volume 2013P n° 4381)
- Le 2d en date du 05/06/2014 (publié au service de la Publicité foncière de MONTBELIARD le 02/07/2024 - volume 2014P n° 2361)

Ces règlements et règlements modifiés sont consultables auprès de la SCP BOUVERESSE.

Le **SYNDIC** de copropriété de l'immeuble est **CENTURY 21 - SARL ROLLAT IMMOBILIER**, ayant son siège social 11 rue Philippe Goudey à 25400 EXINCOURT.

OUVERTURE DES PORTES:

Le procès-verbal descriptif d'immeuble dressé ce jour l'a été **en présence** de Monsieur [REDACTED]

Les tentatives d'entrer en contact avec le propriétaire étant dans un premier temps demeurées infructueuses, les lieux étant par ailleurs potentiellement inoccupés ou ponctuellement occupés par des personnes tierces à la procédure, une requête aux fins d'être autorisé à pénétrer dans les lieux a été déposée auprès du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTBELIARD, lequel a rendu une ordonnance autorisant la mesure en date du 26/06/2024.

Rendu détenteur de ladite ordonnance, [REDACTED] a souhaité collaborer à la procédure, a procédé à l'ouverture de l'ensemble des portes du bien immobilier, permis la visite de tous les lots et de circuler librement pour le dressé du PV descriptif et la réalisation des DIAG DDT.

Il a donc pu être dressé procès-verbal sans solliciter l'assistance de la Force Publique et sans procéder à ouverture forcée des portes.

APPARTEMENT	NUMERO	303	- BATIMENT 1 - 4A route de Belchamp
25700 VALENTIGNEY:			

Les biens et droits de propriété de constitués au moment de la mutation du bien le 08/09/2015 étaient distribués comme suit, selon les termes de l'acte de vente notarié ci-après littéralement reproduits:

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés:

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Dans le Bâtiment 01 au rez-de-jardin, une cave numérotée 26.

Et les :

. 07 /10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier dites PCG

. 01 11.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment 01 dites PC1.

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

Au troisième étage du bâtiment 01, après réalisation des travaux de surélévation dudit bâtiment, un local devant comprendre un appartement numéro 303 comprenant cuisine-séjour-salon, deux chambres, salle de bains, toilettes, placard, cellier, deux terrasses.

Et les :

. 237/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier dites PCG,

. 47/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment 01 dites PC1.

LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)

A l'extérieur un emplacement de stationnement numéro 33.

Et les 06/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier dites PCG.

LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118)

A l'extérieur un emplacement de stationnement numéro 34.

Et les 07/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier dites PCG.

LOT NUMERO CENT CINQUANTE TROIS (153)

Dans les combles du bâtiment 01 , après réalisation des travaux de surélévation dudit bâtiment, un local devant comprendre une chambre, un cellier, placard, dégagement, pouvant être rattaché aux lot de copropriété numéros 152 ou 75.

Et les :

. 48/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier dites PCG.

. 10/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment 01 dites PC1.

Il convient de préciser que les lots ont été initialement mis en vente à l'état de "plateaux" hors d'eau et hors d'air à aménager par l'acquéreur.

Ayant fait l'acquisition des lots n°75 et 153 (l'acte précisant que le lot n°153 pouvait être rattaché au lot n°75), a unifié ces deux lots et aménagé un seul et même appartement nouvellement distribué et cloisonné pour ne former plus qu'une seule et même entité d'habitat.

La visite complète des lieux a permis de constater que l'assiette du bien immobilier ainsi que le bâti affecté au lots numéros 26-75-118-153 demeuraient présentement à l'identique de la désignation qui en était faite à l'acte de vente notarié, à l'exception de la réunion des lots 75 et 153.

DISTRIBUTION DES LIEUX & REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE:

ENTREE IMMEUBLE BATIMENT 1 accès au BATIMENT 1 par entrée en bous de façade sud porte vitrée donnant accès sécurisé au hall (visiophone), le Bâtiment 1 ne dispose pas d'ascenseur.



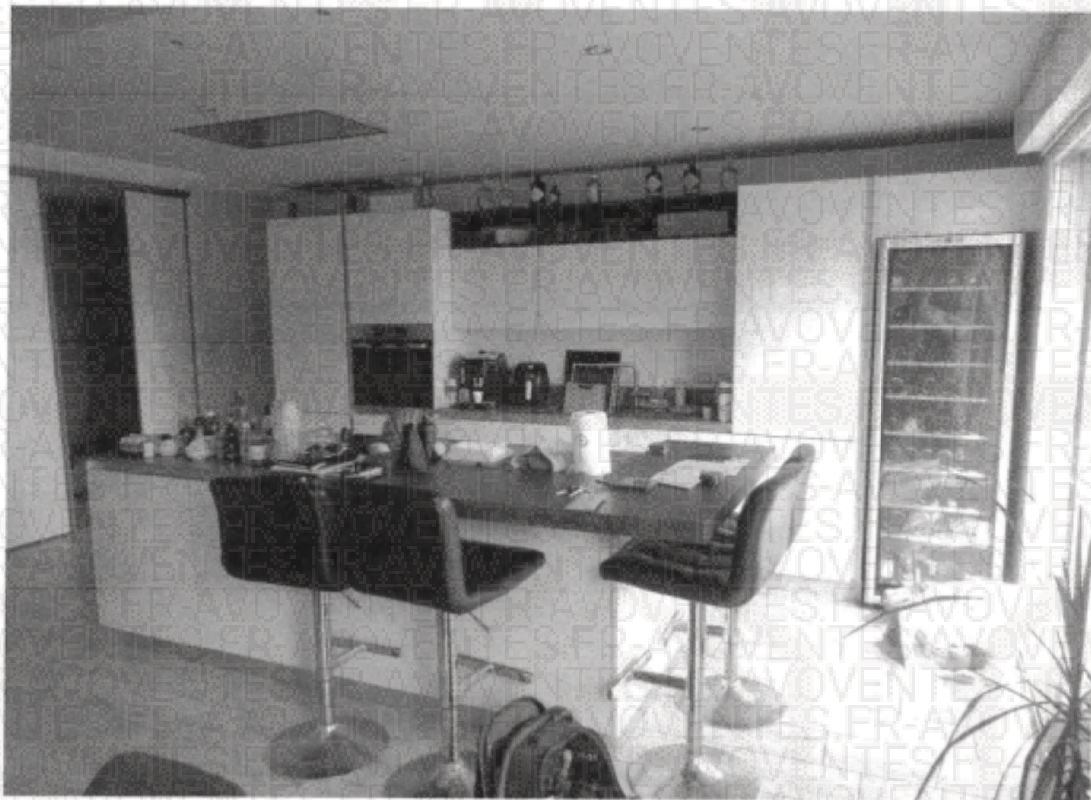
COULOIR DES COMMUNS ET ENTRE L'appartement portant numéro 303 se trouve au 3ème et dernier niveau du bâtiment - accès porte au fond du couloir (équipement de porte blindée à serrure 3 points).



DEGAGEMENT ET COULOIR (6,95 m²) équipé de deux grands placards muraux avec portes coulissantes - RANGEMENT (1,42 m²)



CUISINE - SEJOUR (44,66 m²) équipée d'une cuisine intégrée de marque SIGNATURE CUISINE comprenant un îlot indépendant, divers éléments de rangements (placards et tiroirs) pour part suspendus, plan de travail et pailasse en mélamine, évier simple bac et égouttoir, plaque de cuisson induction (HS), four électrique, lave vaisselle, réfrigérateur et surgélateur intégrés



Partie séjour avec porte-fenêtre donnant sur le balcon.



TERRASSE (16,13 m²)

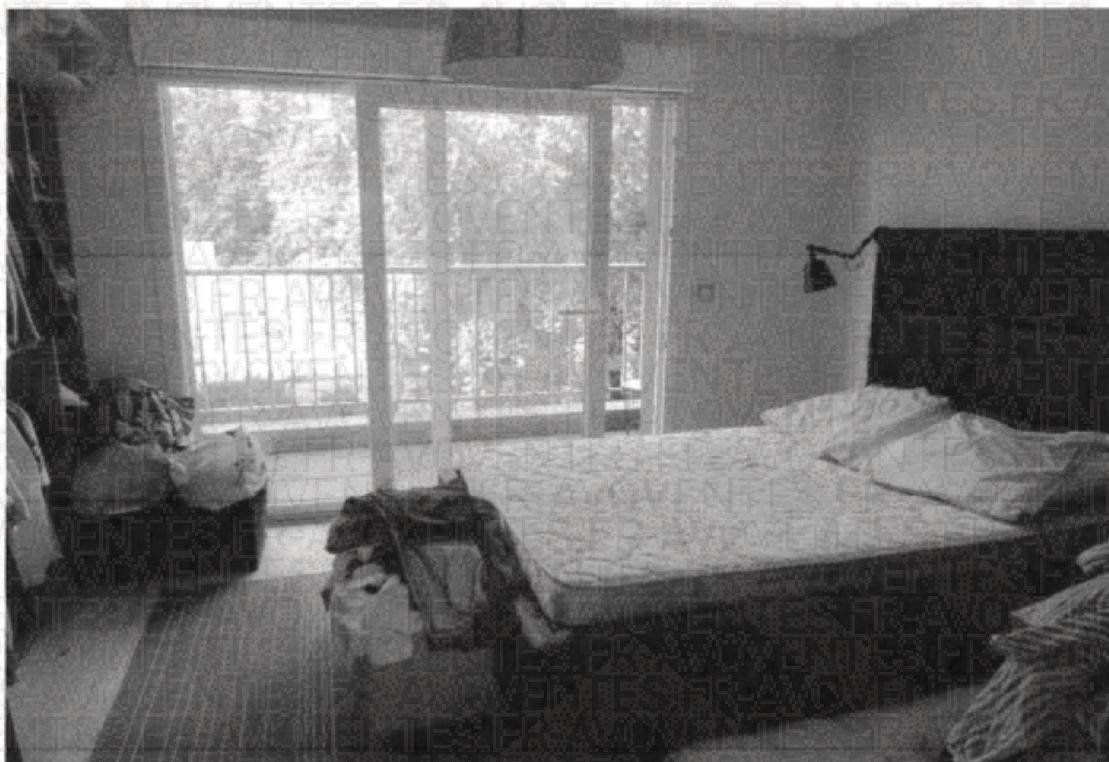


Vue depuis la terrasse



CHAMBRE N°1 (10,24 m²)

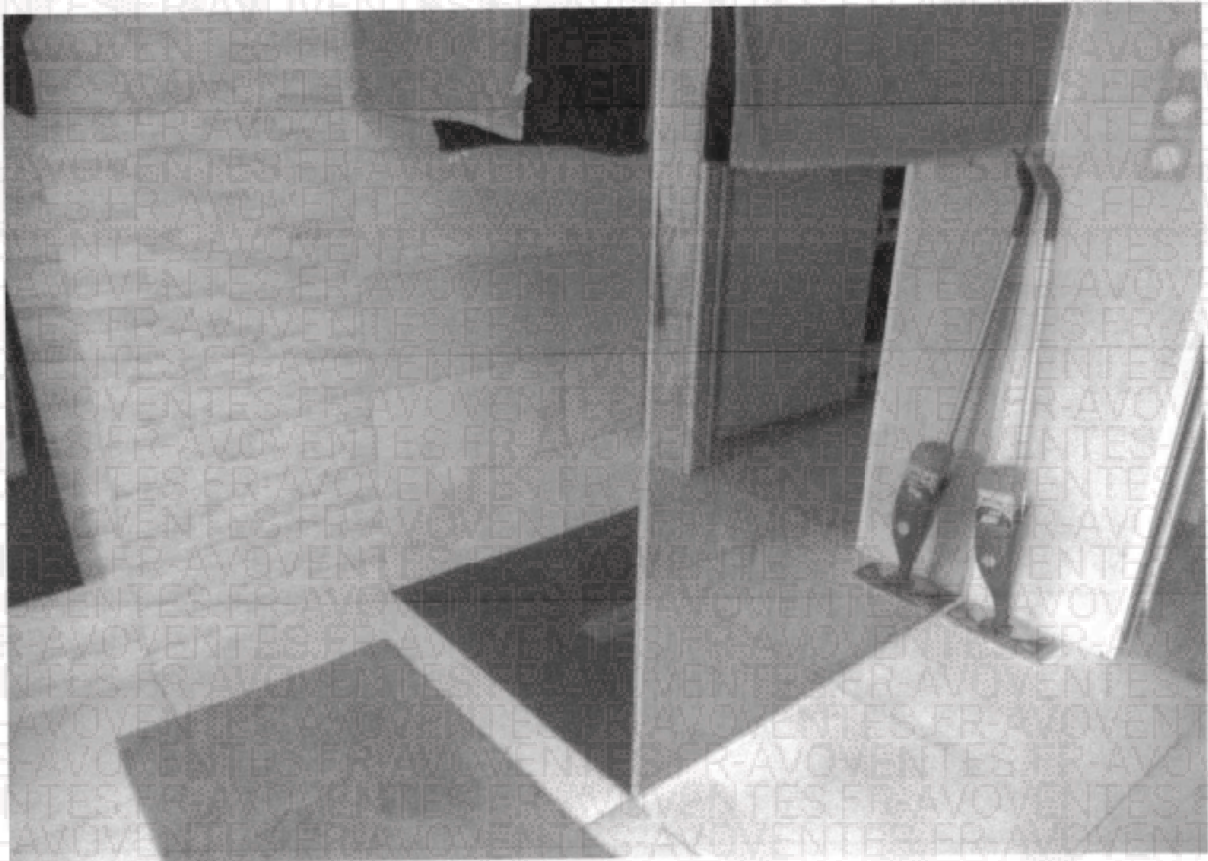


CHAMBRE N°2 (13,63 m²)

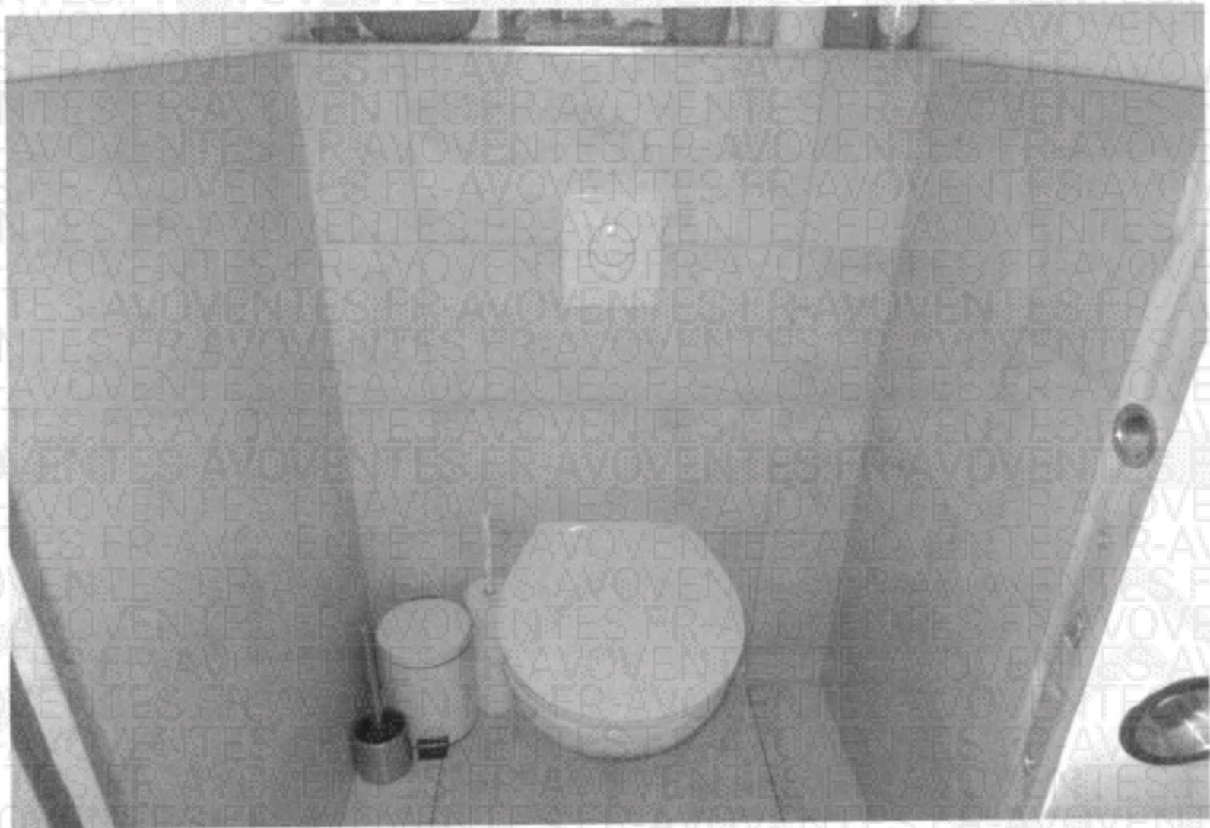
TERRASSE n°2 (5,40 m²) accessible depuis les chambres 1 et 2 (vue sur les deux clichés des chambres)

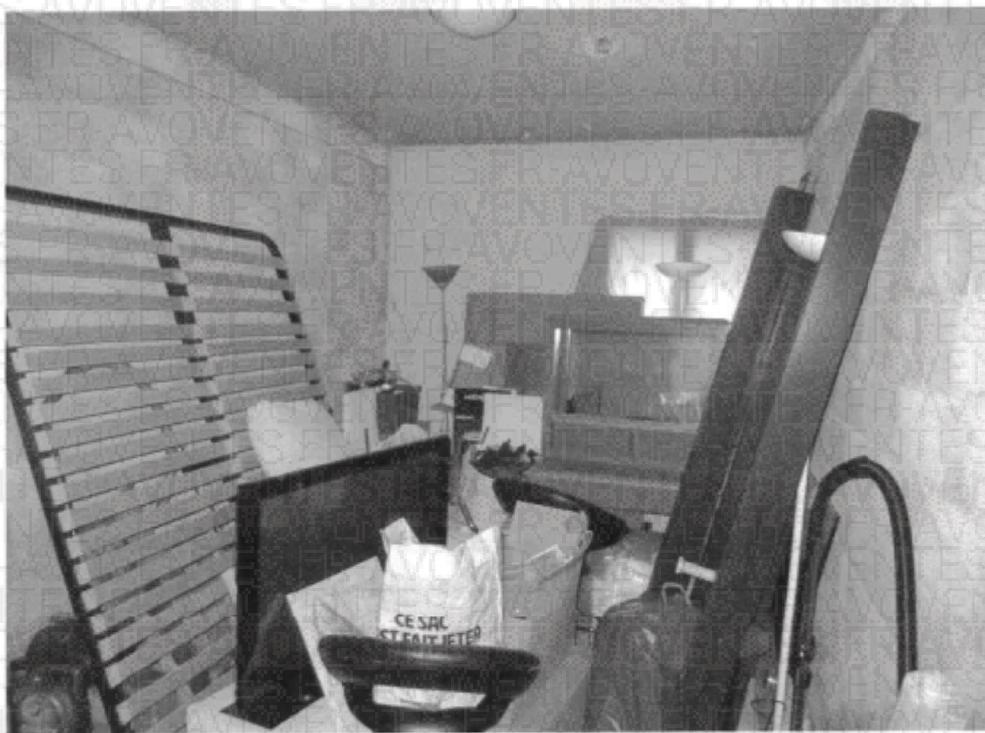
SALLE DE BAINS (10,00 m²) équipée d'une vasque émaillée, meuble bas intégrée deux tiroirs; douche "à l'italienne" avec parois vitrées, robinetteries, douchette et flexible en bon état (voir "état d'entretien général").





WC (0,97 m²) toilettes suspendues



CAVE NUMERO 26 (11,15 m²)

La surface Loi Carrez du bien immobilier est de 87,87 m², la surface hors Carrez est de 21,75 m² (2 balcons et emprise WC) et cave 11,15 m².

Les places de parking numérotées 33 et 34 (visées comme les lots n° 117 et 118 à l'acte de vente) sont identifiées sur le plan de la copropriété joint en annexe aux présentes par deux flèches de couleur noire, l'une se trouvant dans la partie Sud de la grande cour, la seconde à l'Est du petit parking côté Maison Japy.

ETAT D'ENTRETIEN GENERAL :

L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement objet de la saisie se présente comme globalement en **BON ETAT DE CONSERVATION ET EN BON ETAT D'ENTRETIEN**.

Sous réserves de vices cachés ou qui auraient échappé à la visite des lieux, il n'est pas apparu de désordre affectant la structure du bâti d'une gravité tel que l'usage du bien serait remis en cause n'a été découvert, les équipements sont en assez bon état général (sous réserves du maintien de leur bon fonctionnement), les réseaux (évacuations, alimentations diverses, réseaux filaires électriques) n'ont pas présentés de désordres particuliers.

Datant des années 1970, construit en aggloméré de béton sous toiture terrasse, le BATIMENT 1 présente un bel aspect de façade, étant rappelé que l'ensemble du bâtiment a été rénové en 2015.

L'appartement présente comme caractéristiques d'avoir été construit courant 2015 par des travaux de surélévation du Bâtiment n°1 dans sa partie ouest, d'être en ossature bois complète sur une dalle en béton et sous une toiture terrasse en couverture bac acier datant elle aussi de 2015.

Les parties communes qui ont pu être visitées se sont présentées en bon voire très bon état

Rénové il y a environ une décennie, l'immeuble présente **une isolation thermique et phonique** répondant de manière satisfaisante aux standards actuels - *il conviendra de faire une lecture attentive du Diagnostic Performance Energétique (DPE) établi par le Cabinet RETI afin de prendre connaissance de toutes les information touchant à cette question.*

L'appartement se présente pour sa part en **BON VOIRE TRES BON ETAT DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**.

La distribution intérieure est assurée par des cloisons légères (panneau BA13 sandwich) en très bon état (aucune fissure de détectée).

Les revêtements de sol - carrelages et parquets flottants sont en très bon état général, **les revêtements muraux et de plafonds** (peinture, faïence, revêtements décoratifs de qualité) sont également en bon voire très bon état général..

Les menuiseries de portes, fenêtres et porte-fenêtres sont des équipements datant de 2015 encadrements PVC très bon état, l'appartement étant par ailleurs équipé de portes intérieures à galandage en très bon état également.

Les volets roulants qui équipent ces menuiseries sont à commande électrique (porte-fenêtre et fenêtres), le tout décrit par le propriétaire comme en bon état de fonctionnement et d'usage.

Les équipements sanitaires (évier, vasque, douche, toilettes) sont en très bon état apparent de conservation et d'entretien, pas de fuite, de rétention d'écoulement d'eau ou autres dysfonctionnement de plomberie déclarés par le propriétaire).

Le système électrique date de 2015 et là encore, le tout est déclaré par Monsieur PETITJEAN comme ne présentant aucun dysfonctionnement particulier (*sous toutes réserves de désordres qui auraient échappé à l'usage du propriétaire*).

CHAUFFAGE :

Il est assuré par un système de **chauffage individuel de type chauffage au sol** alimenté par une chaudière gaz à condensation de marque FRISQUET, ce plancher chauffant basse température étant complété dans la salle de bains par un sèche-serviettes électrique.

La production d'eau chaude sanitaire est aussi assurée par la chaudière.

CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT:

Monsieur PETITJEAN Emmanuel occupe personnellement l'appartement à titre de principale demeure avec sa compagne

DIAGNOSTIQUES :

Le Cabinet RETI ayant son siège Rue Emile Beley à 25460 ETUPES a été missionné pour réaliser au bénéfice de l'immeuble les diagnostics suivants :

- Diagnostic Performance Energétique
- ERT
- Certificat de superficie

Le rapport complet est déposé au Cabinet de la SCP BOUVERESSE, document à la lecture duquel il sera utile de se reporter pour obtenir les informations techniques précises tenant à l'immeuble.

Dispositions des articles L 133413 et suivants du Code de la Santé Publique contre les risques d'exposition à l'amiante:

L'immeuble est un bâtiment dont le permis de construire a été délivré **après le 1^{er} juillet 1997**. L'ouvrage n'entre de ce fait pas dans le champs d'application des dispositions légales du Code de la santé publique prescrivant l'établissement d'un diagnostic constatant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique contre les risques d'exposition au Plomb:

L'immeuble est de construction **ultérieure à la date du 1^{er} janvier 1949** il n'entre de ce fait pas dans le champ d'application des dispositions légales concernant le risque d'exposition au plomb et au saturnisme.

Loi n°99-471 du 08 juin 1999 concernant la protection des acquéreurs d'immeuble contre les termites et autres insectes xylophages:

Il résulte là des renseignements acquis en Sous-Préfecture que la région de Franche-Comté n'est pas directement exposée à ce genre de risque et que le dépistage n'y est donc pas obligatoire dans la mesure où l'immeuble ne se trouve pas situé dans une zone prévue par l'article 3 de la Loi n° 99-471 du 08/06/1999.

Dispositions de l'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant les installations électrique et de gaz naturel :

Tout immeuble à usage d'habitation doté d'une installation intérieure d'équipements électriques ou alimentés au gaz naturel réalisés depuis plus de 15 ans doit faire l'objet d'un diagnostic de cette installation préalablement à toute mutation, et ce moins d'un an avant la vente du bien.

Le bien immobilier ayant été érigé il y a moins de 15 ans, l'appartement n'est pas exposé à ces diagnostics.

ASSURANCES:

Interrogé sur la question de savoir si le bien immobilier objet de la saisie bénéficiait bien d'une couverture assurantielle, a déclaré que l'appartement n° 303 était assuré auprès des ASSURANCES GAN - Agence MONTBELIARD SOCHAUX (15 Faubourg de Besançon à 25200 MONTBELIARD).

SERVITUDES :

L'acte notarié du 28/09/2015 comporte en page 09 une clause " SERVITUDES" ci-après intégralement reproduite:

Servitudes

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

Aucune clause de servitude particulière n'a été appréhendée dans cet acte.

ASSAINISSEMENT :

L'acte notarié du 28/09/2015 comporte en page 14 une clause ci-dessous intégralement reproduite:

Raccordement au réseau d'assainissement

1-LE VENDEUR déclare que LES BIENS objet des présentes sont desservis par un réseau d'assainissement collectif et qu'ils sont reliés à ce réseau.

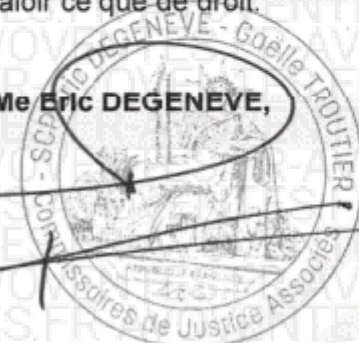
LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que les installations sont en bon état de fonctionnement.

2-Il résulte d'un courrier émanant de VEOLIA - route d'Audincourt – 25420 VOUEJAUCOURT en date du 06 Juin 2012, ci-annexé aux présentes, que la parcelle BD 07 (dont est issue la présente copropriété) est desservie par un branchement d'assainissement pouvant recevoir les eaux usées domestiques.

Il conviendra de ce fait d'émettre les plus expresses réserves - non sur l'existence du raccordement - mais sur la conformité ou la non conformité actuelle des installations de raccordements audit réseau public (notamment séparation EU et EP).

Ayant procédé aux constatations rapportées ci-dessus, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal descriptif d'immeuble pour servir et valoir ce que de droit.

Me Eric DEGENEVE,

**COUT DE L'ACTE :**

Emolument :	221,36
S.C.T. :	9,40
TOTAL H.T. :	230,76
T.V.A. :	46,15
TOTAL TTC:	276,91 Euros