

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 :** BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE
- **Lieu :** 1 Place de la Commune de Paris à 90000 BELFORT
- **Objet :** Procès-verbal descriptif d'un bien immobilier à usage professionnel (cellules commerciales)

Date : 18 novembre 2024



**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE LUNDI DIX-HUIT NOVEMBRE**

à 09 heures

A LA REQUETE DE :

BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société Coopérative anonyme de banque populaire à capital variable immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 542 820 352, ayant son siège social 14 boulevard de la Trémouille à 21000 DIJON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal demeurant en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la **Société Civile Professionnelle BOUVERESSE** 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 26/07/2019 au rang des minutes de Maître GOUJON-LARRIERE Sophie - notaire à BELFORT, la BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE a entrepris de faire diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de @AVOVENTES.FR, cette saisie portant sur un bien immobilier situé 1 Place de la Commune de Paris à 90000 BELFORT.

Un Commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré en date du 16/09/2024 par mes soins entre les mains de @AVOVENTES.FR commandement impartissant à cette dernière un délai de HUIT JOURS pour s'acquitter d'une somme de 222.031,15 Euros (selon décompte figurant dans le corps du commandement sus-désigné, sauf à parfaire ou diminuer).

La BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE n'ayant pas obtenu le règlement de cette somme, Maître BOUVERESSE Julia, Avocate 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 BOUVERESSE Julia me requiert de bien vouloir dresser **un PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** du bien immobilier sis 1 place de la commune de Paris à 90000 BELFORT tel qu'appartenant à la @AVOVENTES.FR

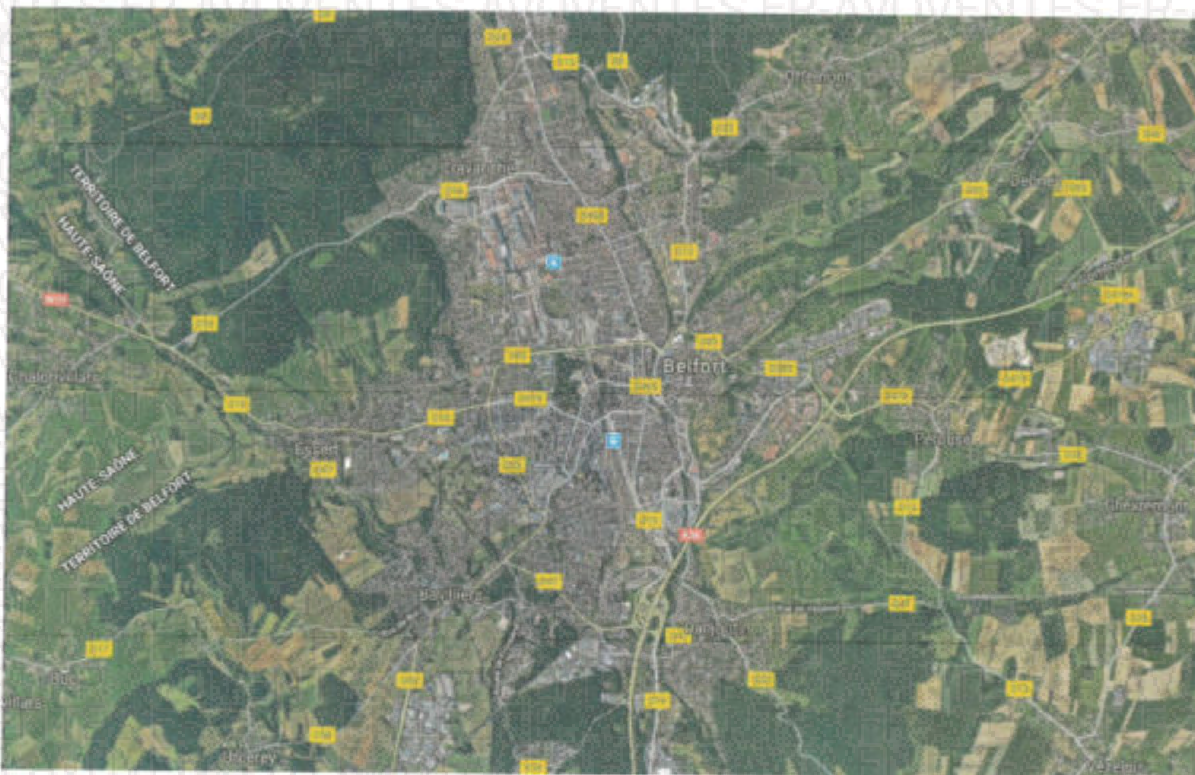
EN CONSEQUENCE, DEFERANT A LA REQUISITION QUI M'EN EST FAITE, Je soussigné DEGENEVE Eric, Commissaire de Justice Associé 4, avenue Aristide Briand à 25400 AUDINCOURT,

CERTIFIE :

M'être transporté ce présent jour sur la Commune de BELFORT, à l'adresse du 1, place de la Commune de Paris, où étant et parlant, j'ai dressé le procès-verbal descriptif d'immeuble suivant:

SITUATION GEOGRAPHIQUE DU LIEU D'IMPLANTATION DE L'IMMEUBLE::

Située dans le département du Territoire de BELFORT dont elle constitue la ville principale, à une altitude de 370 mètres, d'une superficie de 17,1 km² et comptant environ 51.300 habitants (soit 3000 habitant au km²), la Commune de BELFORT est un chef lieu d'arrondissement autour duquel s'est organisée l'intercommunalité de la Communauté d'Agglomération Grand Belfort.



Dotée d'une économie assez florissante génératrice d'emplois et d'une population en augmentation, desservie par un dense réseau routier et ferroviaire national (aéroport de Bâle à 1 h), BELFORT est une ville pourvue d'un tissu économique et commercial très dense tant dans le secteur secondaire que tertiaire, qui jouit de tous les services et infrastructures d'une grande agglomération dans le domaine administratif, scolaire (52 établissements, école maternelle-primaire, collège-lycée mais aussi pôle universitaire - Zone A Académie de BESANCON), médical (Centre Hospitalier) mais aussi culturel, touristique et associatif.

ETAT DES RISQUES AU NIVEAU COMMUNAL - INFORMATION IAL :

Dans le cadre de l'information aux acquéreurs et Locataires (IAL) on fera aussi utilement lecture de l'arrêté n° 90-2019-01-24-001 portant Etat des risques naturels et technologiques de la Commune de BELFORT.

En application des dispositions des articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'Environnement et des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22/10/2010, la Commune de BELFORT est classée dans une zone de sismicité n° 3 (zone de sismicité modérée).

Traversée par la Rivière la Savoureuse, le ruisseau de la Bénade et le ruisseau de la Femme, la Commune de BELFORT est exposée aux risques potentiellement associés aux inondations.

Il a par ailleurs été donné de collecter les informations suivantes concernant l'état des risques majeurs de BELFORT (source: portail de la prévention des risques majeurs français).

Le portail de la prévention des risques majeurs français a référencé **7 événements** survenus sur la commune de Belfort. Ci-dessous, voici la liste complète des catastrophes naturelles ou technologiques survenues sur le territoire de la commune :

- Inondations et coulées de boue du 8 au 31 décembre 1982
- Inondations et coulées de boue du 6 au 8 février 1984
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 1 au 2 août 1988
- Inondations et coulées de boue du 14 au 16 février 1990
- Inondations et coulées de boue du 17 au 31 janvier 1995
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999
- Inondations et coulées de boue du 29 au 30 décembre 2001

Le risque sismique sur le territoire de la commune de Belfort est modéré car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 3/5**.

Il existe un potentiel **radon** moyen ou élevé sur tout le territoire de la commune, cet élément est un gaz radioactif produit par la désintégration de l'uranium présent dans les roches.

Dans un rayon de 150 km autour de Belfort, il y a 5 centrales nucléaires implantées : La **Centrale nucléaire de Fessenheim** à 61 km, la **Centrale nucléaire de Mühleberg** à 81 km, la **Centrale nucléaire de Gösgen** à 90 km, la **Centrale nucléaire de Leibstadt** à 101 km et la **Centrale nucléaire de Beznau** à 104 km. La présence de ces centrales présente un risque nucléaire potentiel pour la commune.

6 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'état et peuvent survenir sur le territoire de la commune, voici la liste des ces derniers :

- Inondation
- Mouvement de terrain
- Phénomène lié à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques
- Risque industriel
- Transport de marchandises dangereuses

IMMOBILIER A BELFORT

Taxe d'habitation	16.8 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	19 %
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	82.83 %

La commune de BELFORT est située en **Zone B2** et éligible à la Loi PINEL suivant agrément ministériel.

ENSOLEILLEMENT - ENERGIE SOLAIRE:

Pour profiter au mieux du rayonnement solaire, **l'angle d'inclinaison optimale est 35 degrés**: en prenant en compte l'angle d'inclinaison donné, l'irradiation, qui définit l'exposition aux rayonnements du soleil, moyenne est de **3,85 kWh/m² par jour soit 117,43 kWh/m² par mois et 1 405,25 kWh/m² par an**.

Avec une température moyenne journalière de **9.9°C** sur 24 heures (avec un minimum de 1.1°C en Janvier et un maximum de 18.7°C en Juillet), BELFORT compte 2859 degrés-jours de chauffage

OUVERTURE DES PORTES:

A la suite de la signification du commandement valant saisie immobilière, a consenti à apporter toute collaboration utile au dressé du procès-verbal descriptif d'immeuble des locaux objet de la saisie immobilière.

Un premier rendez-vous pris pour y procéder n'a pas été honoré.

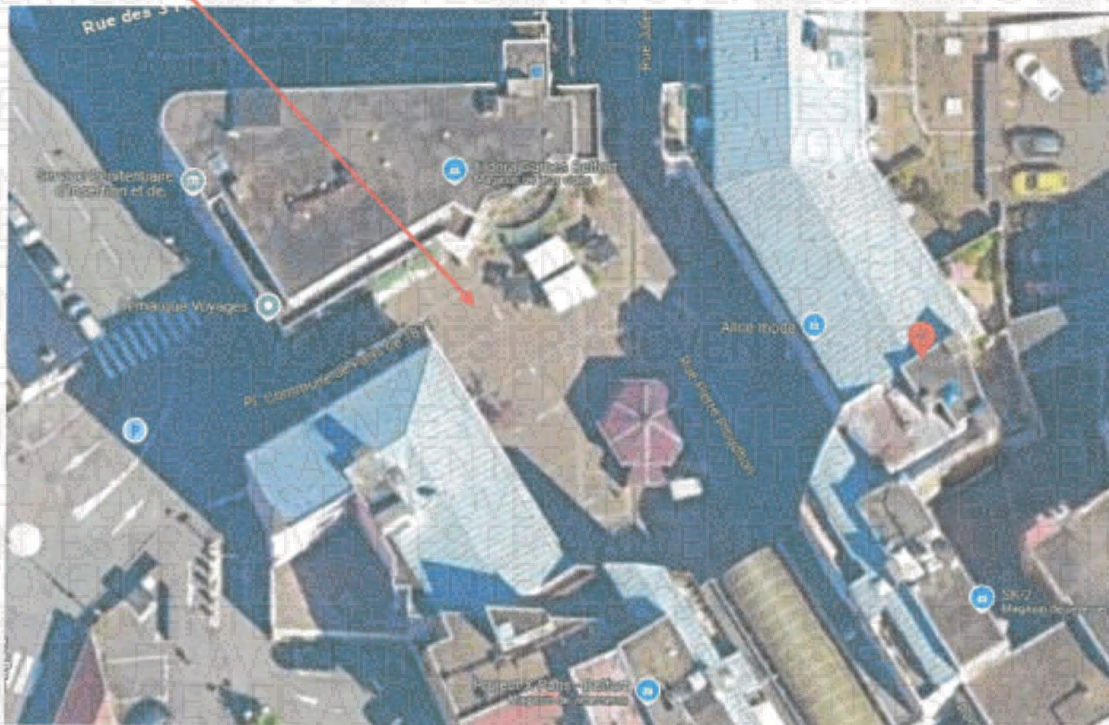
Une date a toutefois pu être fixée dans un second temps ayant alors apporté toute collaboration utile au bon déroulement des opérations de description et procédé à l'ouverture des portes du bien immobilier objet de la saisie, dans lequel il a été possible - au diagnostiqueur et à moi-même - de circuler librement et de faire visite de l'intégralité des lieux.

SITUATION DU BIEN IMMOBILIER :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé au centre ville de BELFORT, à l'ouest du coeur historique, à proximité de la zone piétonnière, en retrait relatif des grands axes de circulation (D19 - D419)..



La place de la Commune de Paris est un espace piétonnier entourés d'immeuble contemporains (années 70-80) et formant un ensemble architectural qui a fait l'objet d'une rénovation récente, les rez-de-chaussée d'immeuble formant un ensemble de commerces.

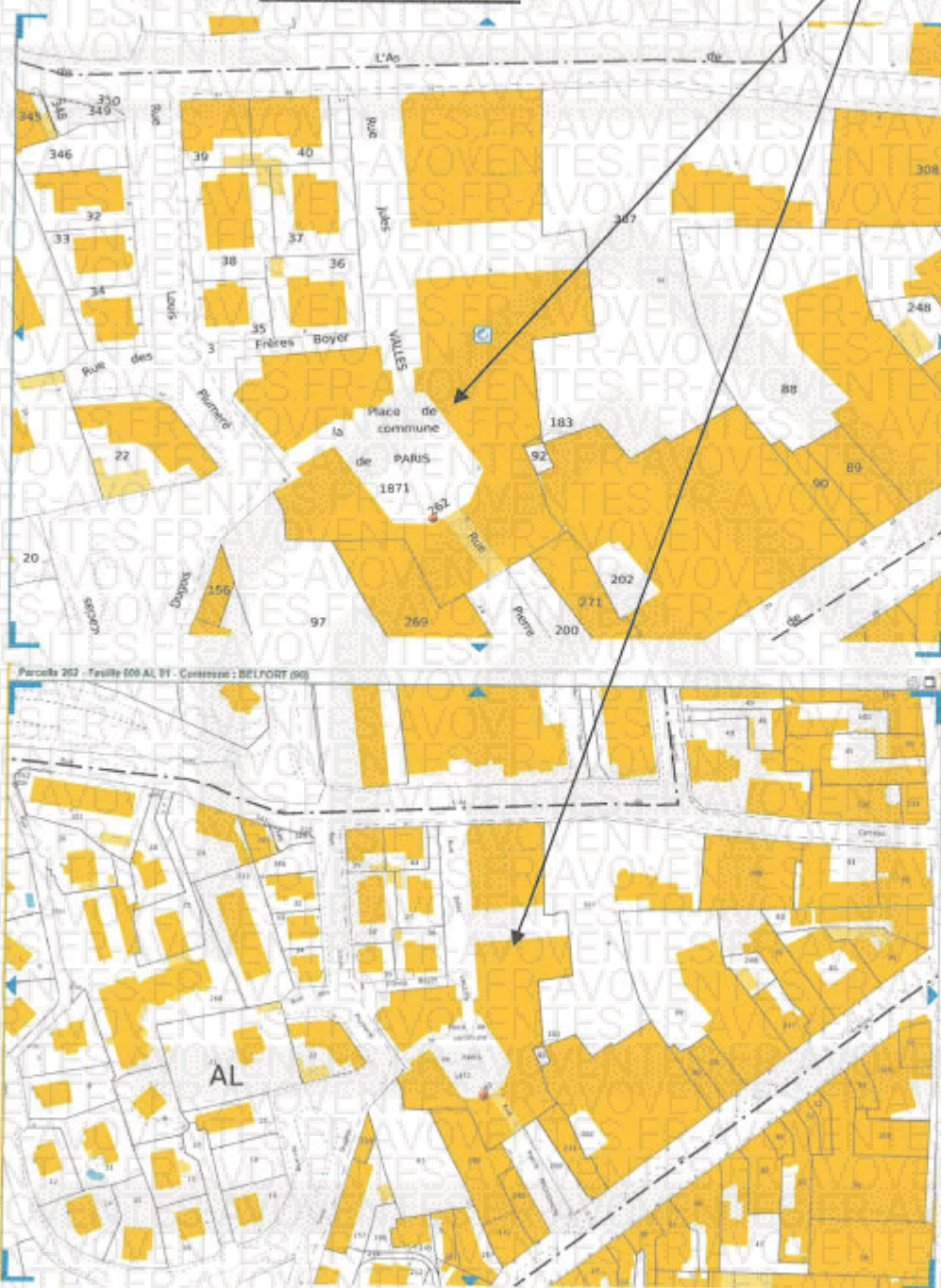


VUES DE LA PLACE



INFORMATIONS CADASTRALES :

Le bien objet de la saisie relève d'un ensemble immobilier érigé sur **UNE PARCELLE** de terrain d'un seul tenant cadastrée **section AL n° 262** lieu-dit "rue de l'As de carreau" pour une contenance de **68 ares 28 centiares**.



ORIGINE DE PROPRIETE:

Le bien a acquis le bien immobilier de [redacted] selon acte notarié de vente reçu le 26/07/2019 au rang des minutes de Maître GOUJON-LARRIERE Sophie, notaire associé 2 rue Metz-Juteau à 9000 BELFORT, acte publié à la conservation des hypothèques de BELFORT le 02/08/2019 (volume 2019 P n° 2976).

Le prix de vente du bien immobilier tel que figurant sur l'acte de vente du 26/07/2019 était d'un montant de : **170.000,00 €uros**.

ORIGINE ET NATURE DE L'IMMEUBLE - COPROPRIETE:

Le bien objet de la saisie se compose de trois cellules commerciales situées au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage d'habitation et professionnel datant des années 1980, relevant du régime de la copropriété et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le n° AC1-883-180.

Anciennement propriété de la

l'ensemble immobilier dénommé "LE PASSAGE DE FRANCE" est régi par un règlement de copropriété avec état descriptif de division reçu au rang des minutes de Me SCREPEL, Notaire à BELFORT en date du 04/03/1983 publié au bureau des hypothèques de BELFORT le 02/05/1883).

L'état descriptif a fait l'objet de sept modifications entre le 21/12/1983 et le 09/04/2019 (selon détail figurant à l'acte de vente notarié du 26/07/2019 tel que consultable au Cabinet de la SCP BOUVERESSE).

Les trois cellules propriétés de la exposées à la procédure de saisie sont situées à l'adresse du 1 Place de la Commune de Paris au rez-de-chaussée du Bâtiment C respectivement sous les appellations de lots suivantes:

LOT n° 325 : local numéro 9 actuellement exploité sous l'enseigne commerciale :

LOIS n° 326 et 327: respectivement numérotés 11 et 11 bis ces deux cellules sont regroupées pour l'exploitation d'un commerce sous l'enseigne

Pour obtenir toutes précisions utiles concernant la copropriété, ces deux actes peuvent être consultés au Cabinet de la SCP BOUVERESSE.

Le **SYNDIC** de copropriété désigné sur l'acte notarié de Juillet 2019 est LION IMMOBILIER - 2 bis rue du Rhône) 90004 BELFORT CEDEX (sous toutes réserves).

DISTRIBUTION INTERIEURE ET REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE:

Accès aux cellules commerciales implantées côté façade Est directement depuis l'allée de circulation piétonne sous arcades.



REZ-DE-CHAUSSEE - LOT n° 325 - LOCAL N°9 - 50,38 m² + grenier 15,06 m²

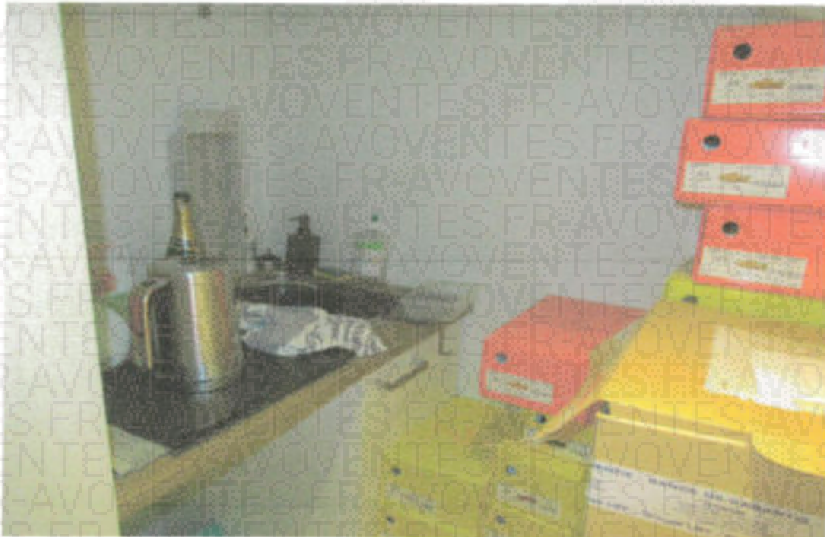
Accès à l'intérieur de la cellule au passage d'une porte vitrée inséré dans un ensemble de baies vitrées fixes à usage de vitrines structure métallique peinte aux codes couleurs de l'enseigne et de la marque



MAGASIN (47,85 m²)



Local technique (2,53 m²)



Grenier n°2 (15,06 m²) accès échelle de meunier dans le fond de la cellule (trappe de visite dans cabine d'essayage)

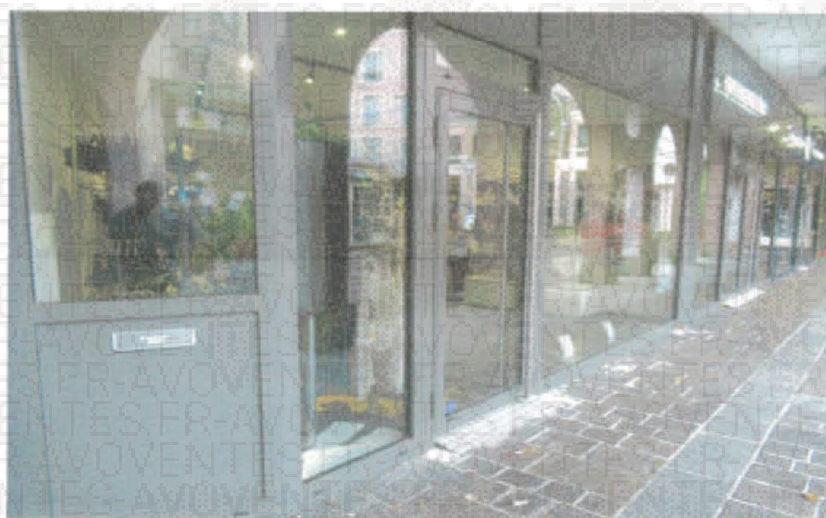


Hauteur sous plancher: 1,50 m.



REZ-DE-CHAUSSEE - LOT N°326 (local n°11 - 45,74 m² + grenier 326 : 14,08 m²) & LOT N° 327 (local n°11 bis - 30,71 m²)

Accès à l'intérieur des deux cellules assemblées au passage de deux portes vitrées -l'une simple, l'autre double - insérées dans un ensemble de baies vitrées fixes à usage de vitrines, structure métallique peinte aux codes couleurs de l'enseigne et de la marque



LOT 326: cellule centrale - accès porte vitrée cadre alu double battant.



MAGASIN (45,74m²)



Cabines d'essayage (2) - accès au grenier échelle dans cabine de gauche.



GRENIER 1 (14,08 m²) et espace vide sanitaire au-dessus de la cellule (plafond surbaissé).



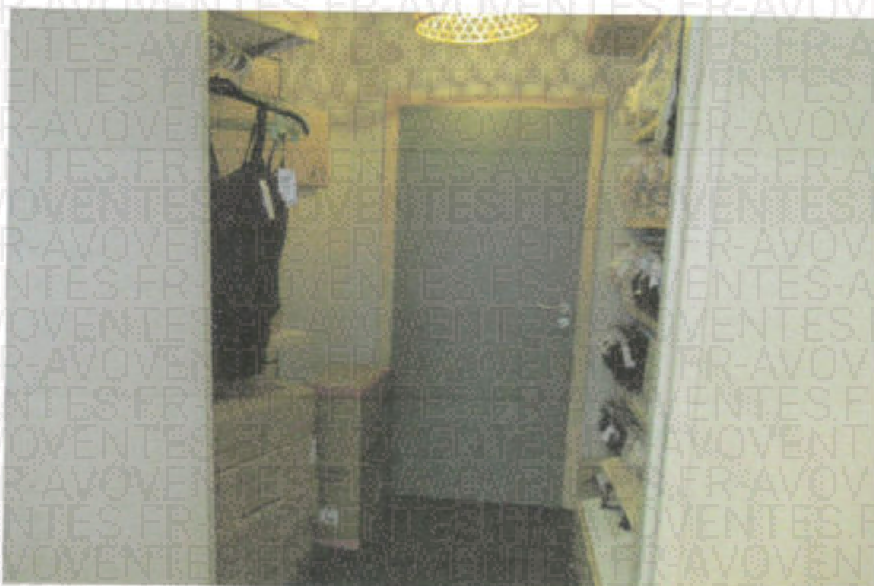
LOT 327 accès porte vitrée simple battant (actuellement fermée)



MAGASIN (24,90 m²)



RESERVE (4,06 m²)



WC (1,73 m²) équipement de toilettes suspendues et timbre de service sur meuble intégré



SURFACE TOTALE : lot 325 65,44 m² - lot 326 59,82 m² - lot 327 30,71 m² soit: 155,97 m² comprenant 126,83 m² de surface CARREZ et 29,14 m² de surface hors CARREZ

ETAT D'ENTRETIEN GENERAL :

Rénové il y a moins de cinq ans, l'immeuble dans lequel se trouve le bien saisi est un ouvrage datant des années 1980 qui présente un bel aspect de façade.

Il ne sera toutefois pas donné de donner un avis sur l'état de la structure et des équipements qui compose cet immeuble, celui-ci n'ayant pas été visité.

Les trois cellules commerciales composant spécifiquement le bien immobilier objet de la saisie se présentent pour leur part comme globalement en **BON VOIRE TRES BON ETAT DE CONSERVATION ET 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 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.

Complètement rénovées en 2019 pour être aménagées et relookées au bénéfice des deux enseignes mises en exploitation sur place, les cellules commerciales disposent d'équipements et de revêtements ayant moins de cinq ans et bien voire très bien conservés.

Le sol se compose d'un plancher béton de type radier général (pas de sous-sol), les murs sont en agglomérés de béton avec insertion de vitrine double vitrages, menuiseries vitrées et ossature cadre aluminium.

Le plancher au séparatif du 1er étage est un ouvrage poutrelles et ourdis doublé d'un plafond suspendu en plâtre cartoné sur ossature métallique.

La hauteur sous plafond des cellules avant surbaissement est de 4,50 mètres.

Le plancher du grenier (partie du local où le niveau de plafond est surbaissé à 2,95 mètres de hauteur) est un ouvrage en bois (plaques OSB et chevrons).

Les cloisons arrières sont en panneau léger.

Les locaux disposent d'une **assez bonne isolation thermique et phonique**: menuiseries et baies fixe à double vitrage récentes, doublage placoplâtre BA13 des murs en agglomérés de façade - *il conviendra de faire une lecture attentive du Diagnostic Performance Energétique (DPE) afin de prendre connaissance de manière détaillée de toutes les information touchant à cette question.*

Les revêtements sont en bon voire très bon état: les parquets stratifiés, les peintures, les enduits sont en bon voire très bon état, le tout parfaitement entretenu par l'exploitant commercial, les faux plafonds en très bon état incorporent un réseau filaire d'alimentation d'éclairages intégrés ou de rampes de spots en bon état de fonctionnement.

Les équipements sanitaires (toilettes, lavabo, éléments de cuisine intégrés) se sont également présentés en bon état et déclarés par le propriétaire comme fonctionnant sans difficulté particulière (*sous réserves de vices cachés non détectés lors de l'opération*).

Le système électrique: rénové en 2019 et déclaré à ce titre par le propriétaire comme présentant toute la conformité requise pour permettre l'exploitation de commerces accueillant une clientèle (*sous toutes réserves de dysfonctionnement technique non identifié lors de l'opération*).

CHAUFFAGE :

Il est assuré pour chacune des cellules professionnelles par des **panneaux rayonnants** électriques

CONDITIONS D'OCCUPATION:

Les locaux sont occupés par **deux commerces de prêt à porter**, l'un sous l'enseigne **SPORTWEAR** (sportwear), l'autre sous l'enseigne **LES VÊTEMENTS** (sous vêtements féminins) exploités par la **SARL LES VÊTEMENTS**

Interrogé sur l'existence d'un bail écrit, **LES VÊTEMENTS** a fait connaître qu'un bail commercial a été signé entre la **SARL LES VÊTEMENTS** et **LES VÊTEMENTS** en septembre 2019.

Invité à produire ce bail, LES VÊTEMENTS a déclaré ne pas l'avoir présentement à disposition.

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
- Amiante
- ERP
- 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 avant le 1^{er} juillet 1997. L'ouvrage entre de ce fait dans le champ 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 et d'équipements 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 objet de la saisie n'est pas à usage d'habitation et n'entre donc pas dans le champ d'application de cette disposition.

SERVITUDES

L'acte notarié du 26/07/2019 fait état de diverses servitudes affectant le bien immobilier, servitudes figurant initialement à l'acte établi par Me SCREPEL Pierre en date du 30/09/1981, repris pour extrait dans l'acte notarié de vente à la

Les pages 10-11-12-13-14-15-16-17 de cet acte notarié qui développent et précisent l'ensemble des servitudes affectant l'ensemble immobilier sont jointes en copies intégrales aux présentes.

URBANISME:

- La parcelle est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain
- La parcelle est située dans le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de BELFORT

Un CERTIFICAT D'URBANISME a été sollicité auprès des services compétents de la Mairie de BELFORT par la SCP BOUVERESSE, document consultable auprès de l'Avocat.

CONDITIONS PARTICULIERES:

L'acte de vente notarié du 26/07/2019 comporte e, pages 17 et 18 une clause particulière ci-dessous intégralement reproduite:

Il résulte du compromis de vente ce qui suit littéralement rapporté :

« L'ACQUEREUR s'engage, pour lui, ses ayants-droits et ayants-causes, et ce pour une durée de vingt (20) années à compter de la réitération des présentes par acte authentique, à n'exercer ni autoriser l'exercice d'aucune activité entre 20h et 7h.

L'ACQUEREUR s'engage pour lui, ses ayants-droits et ayants-causes à ne pas exploiter dans les locaux vendus ou louer ou utiliser lesdits locaux pour une activité de bouche (bar, restaurant, salon de thé, commerce alimentaire, quel qu'il soit) qui pourrait entraîner des nuisances sonores ou olfactives. »

Les parties déclarent confirmer lesdites conditions particulières et engagements.

ASSAINISSEMENT :

L'acte de vente comporte en page 23 une clause ci-dessous intégralement reproduite:

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

Cependant, s'agissant d'un bien soumis au régime de la copropriété, il incombe au syndicat des copropriétaires de faire contrôler l'état de l'assainissement et la conformité de l'installation.

A la connaissance du VENDEUR, ce contrôle n'a pas été effectué, ce dont l'ACQUEREUR prend acte et donne bonne et valable décharge au VENDEUR.

Il conviendra 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).

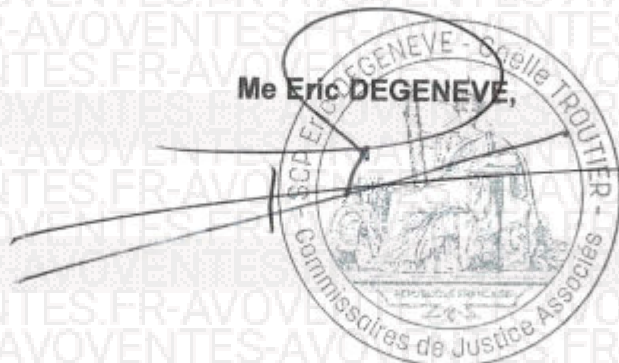
ASSURANCES DU BIEN SAISI:

Interrogé sur la couverture assurantielle dont doit légalement bénéficier tout bien bâti, a déclaré que le bien immobilier objet de la saisie était assuré auprès de MMA ASSURANCES (sans préciser le n° de police).

Les divers renseignements concernant le bâti et les équipements de l'ouvrage obtenus en suite des déclarations faites par ont été consignés sur un document dénommé "Fiche de renseignements vendeur" remplis lors de l'entretiens qui a eu lieu avec le propriétaire durant l'opération de description des lieux. Ils ont été pour part reportés au procès-verbal descriptif de l'immeuble avec les plus expresses réserves.

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