

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 BELFORT CENTRE / Société Civile
- **Lieu :** 25 rue Georges Tournu - lieu-dit "Rue Aristide Briand" à 70400 HERICOURT
- **Objet :** Procès-verbal descriptif d'un bien immobilier à usage professionnel (dans un immeuble soumis au régime de la copropriété)

Date : 09 janvier 2026



**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
LE VENDREDI NEUF JANVIER
à 09 heures**

A LA REQUETE DE :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BELFORT CENTRE, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, inscrite au RCS de BELFORT sous le n° 778 710 699, ayant son siège social 1 place de la République à 90000 BELFORT, 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 15/09/2021 au rang des minutes de Maître HEINRICH-DODIVERS Roseline - notaire associée 7 avenue du Maréchal Juin à 90000 BELFORT, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL BELFORT CENTRE a entrepris de faire diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la **cette** saisie portant sur un bien immobilier à usage professionnel sis 25 rue Georges Tournu - Rue Aristide Briand à 70400 HERICOURT.

Un Commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré en date du 15/12/2025 par mes soins, commandement impartissant à

- un délai de HUIT JOURS pour s'acquitter d'une somme de 81.793,42 €uros (selon décompte figurant dans le corps du commandement sus-désigné, sauf à parfaire ou diminuer).

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL BELFORT CENTRE 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 25 rue Georges Tournu - Rue Aristide Briand à 70400 HERICOURT tel qu'appartenant à la SCI

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

CERTIFIE :

M'être transporté ce présent jour sur la Commune de HERICOURT, à l'adresse du 25 rue Georges Tournu - Rue Aristide Briand à 70400 HERICOURT, où étant et parlant, j'ai dressé le procès-verbal descriptif d'immeuble suivant:

SITUATION GEOGRAPHIQUE DU LIEU D'IMPLANTATION DU BIEN IMMOBILIER

Située à 334 mètres d'altitude dans le département de Haute-Saône et comptant environ 10.646 habitants sur une superficie de 21 km² (soit 506 hab/km²), la Commune de HERICOURT appartient à l'arrondissement de LURE et se trouve à 10 km au sud-ouest de BELFORT, principale agglomération voisine.



Cette commune rurale est pourvue de nombreux commerces et de nombreuses entreprises industrielles et artisanales, de divers services et dispose également de 13 établissements scolaires (9 écoles, 2 collèges, 2 lycées - Académie BESANCON Zone A), tout en profitant directement de l'ensemble des infrastructures et services de l'agglomération de BELFORT.

Deuxième ville par ordre d'importance du département de Haute-Saône et relativement proche de la frontière suisse, HERICOURT est située à seulement 8 km au nord-ouest de MONTBELIARD, plus grande ville des environs mais également à courte distance au sud-ouest de BELFORT.

HERICOURT relève par ailleurs du POLE METROPOLITAIN NORD FRANCHE-COMTE depuis le 01/09/2016, et bénéficie à ce titre du partage d'équipements importants (gare TGV, Hôpital Nord Franche-comté, université Technologie Belfort-Montbéliard, PSA Sochaux, ALSTHOM Belfort).

ETAT DES RISQUES AU NIVEAU COMMUNAL :

Traversée par la Rivière La Lizaine, le Ruisseau des Epenottes et le Ruisseau de Brevilliers, la Commune de HERICOURT est exposée aux risques potentiellement associés aux inondations, coulées de boues et mouvements de terrain.

On fera utilement lecture de l'arrêté PREF-DSC-R-2011 n° 13.266 du 21/03/2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la Commune de HERICOURT.

La Commune de HERICOURT 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 HERICOURT dans une zone de sismicité de catégorie 3 (zone de sismicité modérée).

Le fond bâti dont dépend le bien immobilier objet de la saisie est implanté à proximité du petit cours d'eau dit "Ruisseau de l'étang" tout en se trouvant en surplomb de celui-ci.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Un CERTIFICAT D'URBANISME a été requis auprès de la mairie de HERICOURT par la SCP BOUVERESSE.

Il conviendra de consulter ce document pour prendre connaissance de tous éléments tenant à la situation du bien, au droit de préemption communal et aux éventuelles servitudes publiques susceptibles de grever le fonds.

SITUATION DE L'IMMEUBLE

Située au sud-ouest de la commune dans le quartier de l'ancienne Tuilerie de Saint-Valbert, le bien est implanté à l'extrémité ouest de la rue Georges Tournu au joignant d'une désignation GPS de ce qui se trouve être non pas la rue Briand mais la rue de Byans.

Cette particularité de désignation du bien - à la fois rue Tournu et Rue Briand alors même que la rue de Byans est celle qui est visée sur carte routière - est à prendre en compte pour localiser le bien.



Le bien est situé dans le quartier d'une ancienne tuilerie aujourd'hui à vocation d'habitat mais comportant quelques bâtiments professionnels, dans un environnement champêtre, composé d'un habitat rural avec vergers et jardins, l'axe de circulation à double sens D240 étant exposé à une circulation modérée.

VUE GENERALE DE LA RUE:



ORIGINE DE L'IMMEUBLE - IDENTIFICATION DU BIEN SAISI:

Le bien immobilier objet de la saisie est situé dans un ensemble immobilier constitué d'un ancien bâtiment à usage agricole datant de l'entre deux guerres, construit en pierre pour la part la plus ancienne et complété par des ouvrages en agglomérés de béton pour la part la plus récente, sans sous-sol (radier général), le tout recouvert d'une toiture deux pans à charpente ossature métallique et couverture fibro-ciment.

Ayant été exposé à un incendie, l'ouvrage a été réhabilité dans les années 60 mais a ensuite perdu sa vocation agricole pour devenir un simple hangar, qui se trouvait désaffecté au moment de sa cession en 2021.

Exposé à des changements de destination, de propriétaires, sinistré puis remis en état, le site a toutefois conservé son assiette et sa surface d'origine.

Le fonds se compose d'un ouvrage bâti unique (la construction qui lui est adossé à l'Est se trouve sur la parcelle de terrain 388 (propriété voisine).



La propriété est complétée par une cour côté ouest qui relève du lot n°1 (objet de la saisie), le terrain attenant au sud-est relevant du lot n°2, ayant déclaré que tous les ouvrages de clôture ont été posés par ses soins, en retrait des limites de parcelles pour éviter tout contentieux de voisinage, de sorte que les clôtures ne sont pas mitoyennes mais appartiennent toutes au bien immobilier.

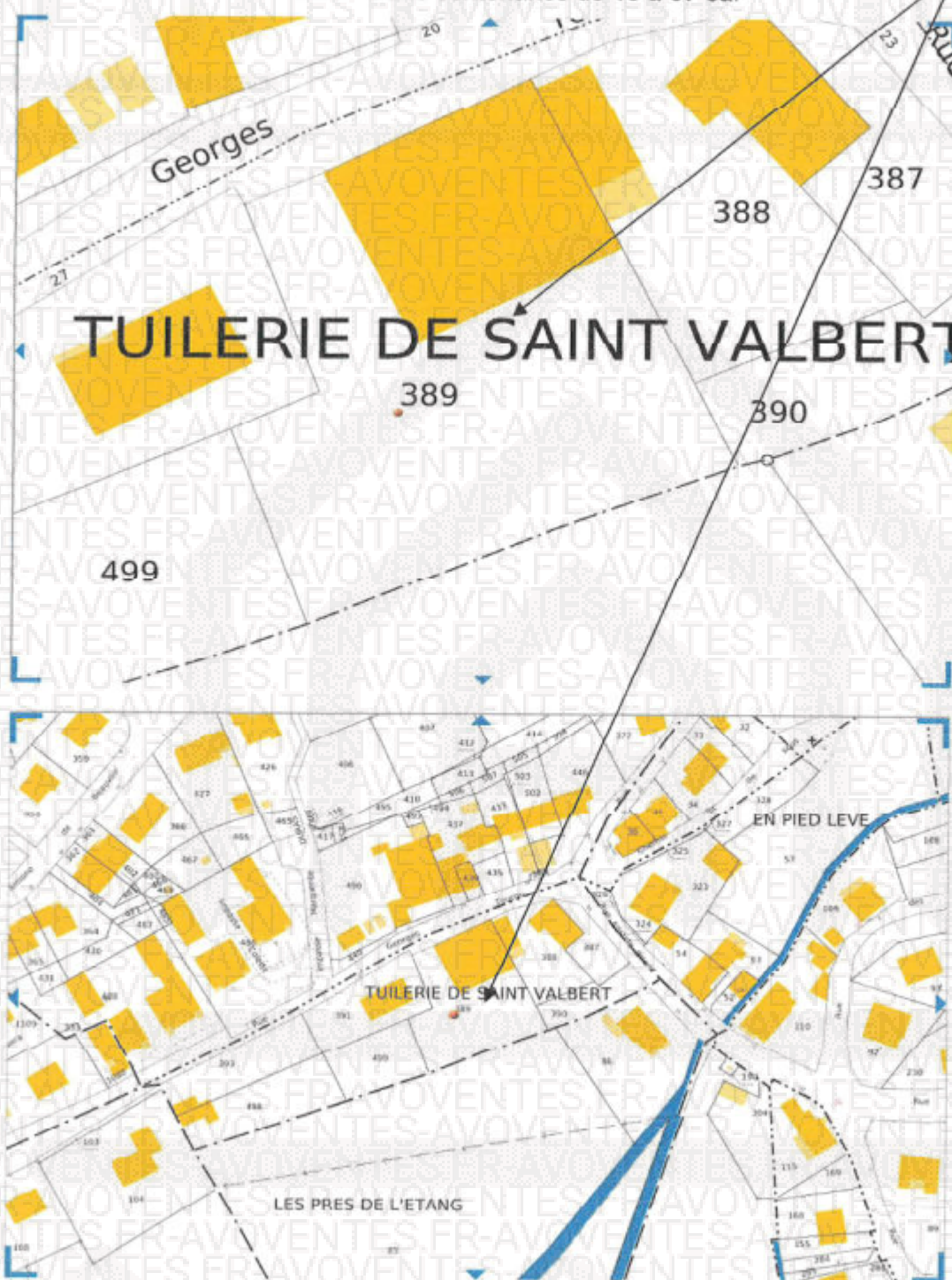
Interrogé sur les conditions d'utilisation du terrain, a précisé qu'une source a été détectée lors des travaux accomplis au RDC de l'immeuble côté sud et que cette source a été drainée pour circuler au niveau ouest de la propriété.

Il conviendra par ailleurs de prendre connaissance de manière détaillée de la rubrique "copropriété", le lot 1 objet de la saisie de cette copropriété étant fond servant du lot n°2 pour permettre d'accéder à l'arrière de la maison et au terrain sud).

VUES EXTERIEURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER:**ACCES COUR**

INFORMATION CADASTRALE:

L'ensemble immobilier est implanté sur UNE PARCELLE cadastrée section AB n° 389
lieudit "rue Aristide Briand" d'une contenance de 13 a 07 ca.

**ORIGINE DE PROPRIETE:**

est propriétaire des lieux pour avoir acquis le LOT N°1 de la copropriété auprès de la SAS ALIMMO & la SAS MS IMMO selon acte de vente reçu le 15/09/2021 au rang des minutes de Me HEINRICH-DODIVERS Notaire à BELFORT.

Le prix de vente du bien désigné LOT n°1 tel que figurant sur cet acte notarié au moment de la mutation était de : **40.000,00 €uros.**

COPROPRIETE :

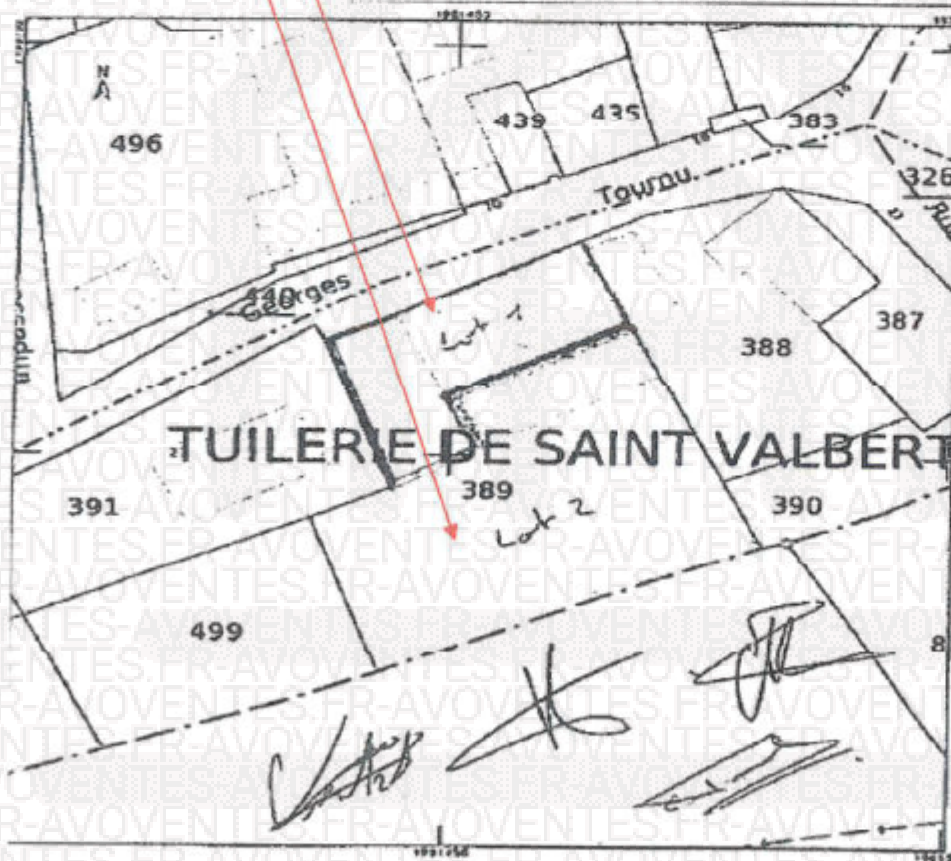
Le bien objet de la saisie relève d'un immeuble **soumis au statut de la Copropriété des immeubles bâtis** tel que régis par les dispositions de la Loi du 10/07/1965 et par **l'état descriptif de division et règlement de copropriété**, reçu en la forme authentique par devant Maître HEINRICH DODIVERS en date du 15/09/2021 et publié à la conservation des hypothèques de VESOUL le 15/10/2021 (volume 2021 P n° 8583 - reprise pour ordre en date du 15/09/2021).

Ce règlement de copropriété est consultable auprès de la SCP BOUVERESSE.

La copropriété comporte ainsi 2 lots numérotés LOT N°1 et LOT N°2.

- **LOT N°1:** propriété de la **VOUVERESSE** ce lot comprend le hangar situé côté rue (nord) avec la cour située côté Ouest.
- **LOT N°2:** anciennement propriété de **LA VOUVERESSE** appartenant aujourd'hui à **LA VOUVERESSE** (adjudication du 14/05/2025), ce lot comprend la partie du hangar située au sud décrite à l'acte de vente comme "destinée à recevoir une habitation" et le terrain situé au sud de l'ensemble immobilier.

Le plan figurant au RDC qui illustre cette situation est ci-dessous intégralement reproduit:



Il convient de noter immédiatement qu'une servitude de passage a été constitué au profit du LOT N°2 sur le LOT N°1 afin de permettre l'entrée dans les lieux sur l'arrière du bâtiment (voir plus de détail dans rubrique "servitudes").

Le bâtiment se trouve ainsi scindé en deux parties par une ligne circulant dans la longueur de l'ouvrage (sens est-ouest), la surface occupée par les deux lots respectifs se répartit *grosso modo* de la manière suivante:

- LOT N°1 **VOUVERESSE** 210 m²
- LOT N°2 PROPRIETE DE TIERS A LA SAISIE : 130 m²

OUVERTURE DES PORTES:

Le procès-verbal descriptif d'immeuble dressé ce jour l'a été **en présence** de Alexis - gérant de la [SOCIÉTÉ] qui a donné à connaître et visiter de l'intégralité du bien objet de la saisie, procédé à l'ouverture de toutes les portes et permis 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.

LOT N°1 - 25 rue Georges Tournu Rue Aristide Briand à 70400 HERICOURT:

Les biens et droits de propriété de la [SOCIÉTÉ] constitués au moment de la mutation du bien le 15/09/2021 étaient distribués comme suit, selon les termes de l'acte de vente notarié ci-après littéralement reproduits:

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **HERICOURT (HAUTE-SAÛNE) (70400)**
Rue Aristide Briand,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	389	RUE ARISTIDE BRIAND	00 ha 13 a 07 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro un (1)

Un hangar destiné à être un local professionnel, ainsi qu'une cour. Ce lot est accessible par une entrée au nord du bâtiment.
Et les trois mille neuf cent quarante et un / dix millièmes (3941 / 10000 èmes) des parties communes générales.

La visite complète des lieux a permis de constater que l'assiette du LOT n°1 demeurait à l'identique de la désignation qui en était faite à l'acte de vente notarié, mais que des travaux diligentés par [SOCIÉTÉ] dans le cours des années 2021-2022 ont conduit à la création d'un espace de bureau et à quelques améliorations de l'espace de hangar.

DISTRIBUTION DES LIEUX & REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE:

ACCES COUR au passage du portail situé côté nord-ouest, lequel permet de circuler le long de la façade ouest et d'accéder sur l'arrière du bâtiment où se trouve l'entrée de l'appartement LOT N°2.



COUR - ALLEE OUEST : bande de terrain longeant la façade, séparée du fond voisin par une murette portant éléments rigide de grillage métallique - terrain en tout venant et terre végétale qui constitue l'allée de circulation empruntée par les propriétaires du LOT N°2.



Pour rappel: le terrain au sud relève du lot n°2; ce terrain et la cour du lot n°1 viennent actuellement au joignant l'un de l'autre sans portail ou autre équipement pour assurer un séparatif entre les deux fonds.

ACCES BATIMENT:

La façade nord du hangar est équipée:

- d'une porte sectionnelle muni d'une porte en bandeaux laqué gris à circulation verticale par commande électrique (bon état de fonctionnement),
- de deux grandes portes anciennes à ossatures métalliques et bardages opaques (taille 5m X 4m) aménagées à circulation par translation latérale manuelle; déclarées comme peu utilisée par Monsieur [redacted] s portes sont déclarées par le propriétaire comme étant à ce jour tout à fait fonctionnelles; une porte accès individuel est également présente en partie centrale de façade (actuellement condamnée).





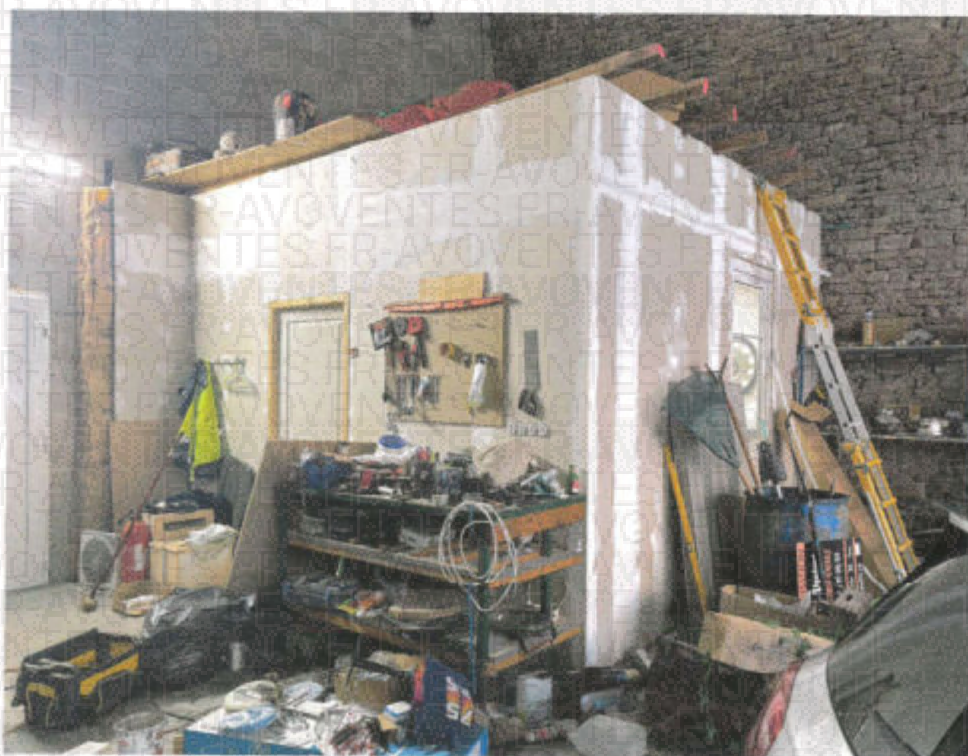
HANGAR (189,65 m²): sol plancher général constitué d'une dalle en béton armé couvrant toute la surface du bien; mur au séparatif avec la partie sud du bâtiment (LOT N°2) en agglomérés de béton; façade avant côté nord ossature métallique bardage bac acier et pour partie supérieure bardage translucide avec équipements de portes; les deux façades Est et Ouest sont les parties les plus anciennes du bâtiment constituées des murs en pierres jointes relevant du bâtiment historique.



TOITURE: elle est constituée d'une ossature métallique (IPN) et d'une couverture en planches ondulées de fibro-ciment et six plaques translucides, le tout assez ancien et défraîchi; a déclaré que cette toiture a été conservée en l'état pour les deux pans de charpente du bâtiment.



BUREAU (15,49 m²): cellule implantée dans l'angle sud-ouest du hangar, composée de cloisons et plafond suspendu en panneaux sandwich placoplâtre, au sol parquet et isolant, à laquelle on accède par une porte simple battant, la cloison nord équipée d'une fenêtre encadrement PVC simple battant et double vitrage.



La surface totale du bien immobilier est de 205,14 m² soit surface utile hangar 189,65 (ou 207,77 m² avec l'emprise du bureau) et surface utile bureau 15,49 m².

ETAT D'ENTRETIEN GENERAL :

L'immeuble dans lequel se trouve le LOT N°1 objet de la saisie se présente comme globalement en **ETAT DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN MOYEN**.

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 1930, construit ou reconstruit en plusieurs étapes (pierres et agglomérés collés type PRB), le bâtiment présente un aspect de façade correct, la façade nord étant constituée des équipements de portes et bardages.

Une réserve doit être posée concernant la toiture, celle-ci étant en plaques ondulées de fibro-ciment, précisant que cette couverture a été exposée à l'épisode de grêle de 2022 et a dû être à la suite réparée.

A la différence du LOT N°2 reconverti en appartement sur deux niveaux d'une surface d'environ 190 m², le LOT N°1 propriété de la a été maintenu à usage de local professionnel et jusqu'à présent utilisé par pour dépôt de matériel et garage voiture.

Equipements électriques: L'éclairage du bien est assuré par un tube au néon dans le hangar et sept sports lumineux intégrés dans le plafond suspendu du petit local de bureau; le tout complété d'une dizaine de prises côté bureau et de quatre prises côté hangar.

Rénové en 2022 à l'initiative de le système électrique est déclaré par ce dernier comme ne présentant aucun dysfonctionnement particulier(*sous toutes réserves de désordres qui auraient échappé à l'usage du propriétaire*); il précise toutefois que l'immeuble est équipé d'un seul compteur électrique, installé côté hangar et alimentant encore aujourd'hui le LOT N°2 voisin.

déclare avoir invité les conjoints GRISEZ-SALVI à se doter d'un compteur indépendant avant que ne s'opère la cession du LOT N°1.

CHAUFFAGE :

Le bâtiment ne dispose d'aucun équipement centralisé de chauffage, le bureau est chauffé au moyen d'un équipement de convecteur à panneaux rayonnants (pas d'équipements de production d'eau chaude sanitaire).

Concernant le raccordement au réseau d'eau potable (EP), précise que ce raccordement est commun aux lots 1 et 2; il a été implanté 4 levées de canalisation dans le hangar pour permettre des branchements sur le réseau existant, sachant qu'à ce jour il n'y a pas d'équipement alimenté en eau dans ce LOT N°1.

CONDITIONS D'OCCUPATION:

occupe personnellement le hangar.

par ailleurs confirmé que cet usage personnel était exclusif et que le bien ne faisait l'objet d'aucun bail ni d'une occupation à titre gracieux.

a été immédiatement invité à ne constituer aucun droit d'usage ou de location et à conserver le bien vierge de toute forme de bail ou d'occupation, à tout le moins jusqu'à l'issue de la procédure de saisie immobilière en cours.

ASSURANCES:

Interrogé sur la question de savoir si le bien immobilier objet de la saisie bénéficiait bien d'une couverture assurantielle, a fait connaître que son bien immobilier était assuré auprès du groupe AXA - Agence de DELLE, mais sans toutefois communiquer le n° de police.

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 :

- Certificat AMIANTE
- 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.

Une réserve doit être posée concernant l'état de fonctionnement et de conformité des équipements électriques: il n'a en effet pas été réalisé de Diagnostic ELECTRICITE par le Cabinet RETI.

Interrogé sur cette question a déclaré que les équipements électriques ne présentaient pas de dysfonctionnements - réponse qui n'engage que le propriétaire.

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 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 à usage professionnel; 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 objet de la saisie est à usage professionnel et non d'habitation, il n'est pas exposé à ces diagnostics.

SERVITUDES:

L'acte notarié du 15/09/2021 comporte une très longue rubrique concernant la constitution d'une servitude de passage dont le fonds constitué par le LOT N°1 objet de la saisie est **servant** au bénéfice du LOT N°2.

Afin d'être tout à fait exhaustif sur cette question, les pages 11-12-13-14 de cet acte de vente ont été jointes en annexe au présent procès-verbal.

ASSAINISSEMENT:

L'acte notarié du 15/09/2021 faisait connaître en page 19 la clause ci-dessous reproduite:

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Interrogé sur cette question, **CAVOVENTES.FR** fait connaître que VEOLIA a accompli en 2022 les travaux utiles à positionner les deux arrivées réseau EP - EU aux abords de l'immeuble (tampons de fait visibles aux abords de la porte sectionnelle côté façade nord du bâtiment), et que des travaux de raccordements ont bien été effectués.

Il précise toutefois qu'il a fallu installer une pompe de relevage au bénéfice de l'assainissement de l'appartement, pompe qui se trouve côté LOT N°1 (le tampon de raccordement du tuyau de 100 mm au regard de collecte se trouve vers la porte sectionnelle côté intérieur du hangar).

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).

Les nombreux renseignements concernant le bâti et les équipements de l'ouvrage obtenus en suite des déclarations faites par CAVOVENTES.FR ont été 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

