

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

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF D'IMMEUBLE

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

- **Pour :** BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE / SCI
©AVOVENTES.FR
- **Lieu :** 07 grande Rue à 90170 ETUEFFONT
- **Objet:** Procès-verbal descriptif d'un bien immobilier à usage professionnel et d'habitation



**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
LE LUNDI DIX-NEUF JANVIER 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 avocats:

- **la SELARL MC TRONCIN** Avocat au barreau de DIJON y demeurant 34 D boulevard de la Marne 21000 DIJON
- **Maître MARCON-CHOPARD Sylvie** Avocate au barreau de BEFLOFORT, y demeurant 10 rue Reiset 90000 BELFORT

Exposé de la réquisition :

Agissant en vertu:

- d'un acte authentique de vente contenant prêt immobilier reçu le 30/10/2012 par Maître NADLER Anne, notaire associée 30-32 avenue Jean Jaurès à AUDINCOURT (25400) contenant PRET TOUT HABITAT n° 08656866
- d'un acte authentique de vente contenant prêt immobilier reçu le 30/10/2012 par Maître NADLER Anne, notaire associée 30-32 avenue Jean Jaurès à AUDINCOURT (25400) contenant PRET EQUIPEMENT n° 07134815
- d'un acte authentique de vente contenant prêt immobilier reçu le 20/08/2013 par Maître NADLER Anne, notaire associée 30-32 avenue Jean Jaurès à AUDINCOURT (25400) contenant PRET TOUT HABITAT n° 08665038

la **BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE** a entrepris de faire diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la

©AVOVENTES.FR

Un Commandement de payer valant saisie immobilière à été délivré en date du 27/02/2024, commandement impartissant à cette société un délai de HUIT JOURS pour s'acquitter d'une somme de 263.415,15 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 TRONCIN Marie-Christine a été mandatée à l'effet de procéder à la mise en œuvre de cette procédure de saisie immobilière.

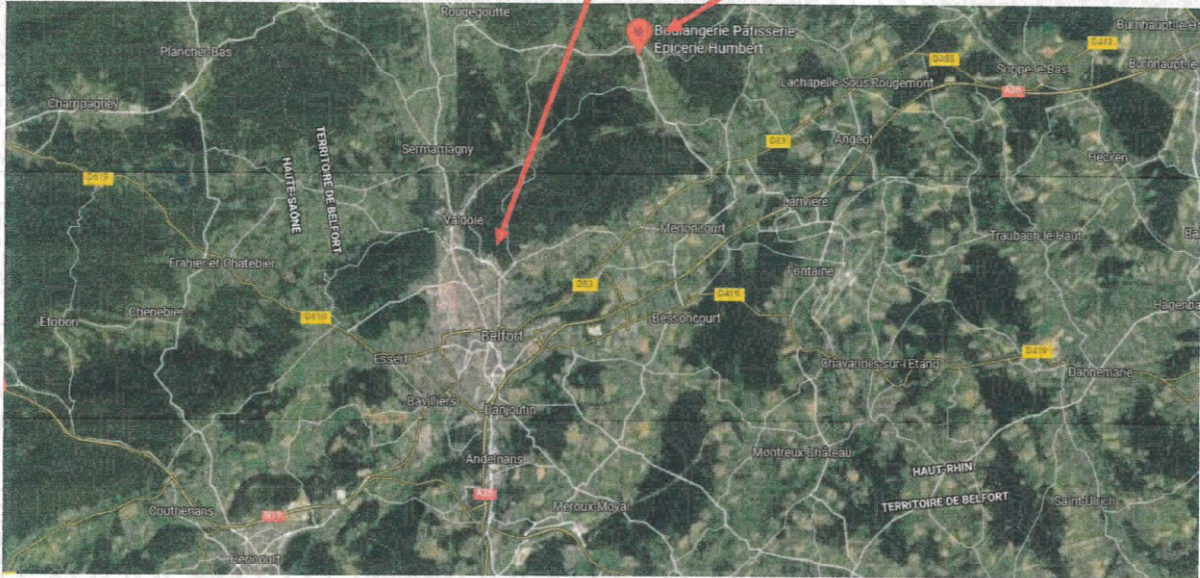
En application des dispositions des articles 2190 et suivants du Code Civil et pour répondre aux dispositions de l'article R 321-3 du CPCE, Maître TRONCIN Marie-Christine a par courrier électronique du 12/04/2024 - me requiert de bien vouloir dresser un **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** du bien immobilier sus-désigné.

Il convient de préciser que le présent PV descriptif d'immeuble fait suite à deux premières opérations de description du bien objet de la saisie, respectivement conduites le 02/02/2022 et le 02/05/2024, la présente opération ayant également à assurer la mise à jour des diagnostics techniques, la validité de certains de ceux réalisés en 2022 et 2024 ayant expirée.

EN CONSEQUENCE, DEFERANT A LA REQUISITION QUI M'EN EST FAITE, Je soussigné DEGENEVE Eric, Huissier de Justice Associé 4, avenue Aristide Briand à 25400 AUDINCOURT, CERTIFIE m'être transporté ce présent jour sur la Commune de ETUEFFONT (90170) 7 grande Rue , 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 a une altitude de 440 mètres, d'une superficie de 12,50 km² et comptant environ 1538 habitants, ETUEFFONT est une commune rurale qui fait partie de la Communauté de Commune des Vosges du Sud. et se trouve à 15 km environ au nord-est de l'agglomération de BELFORT.



L'adresse du 07 grande Rue - lieu de situation de l'immeuble - est située dans la partie nord du village, le long de la Départementale D12 - axe de circulation principal du village.

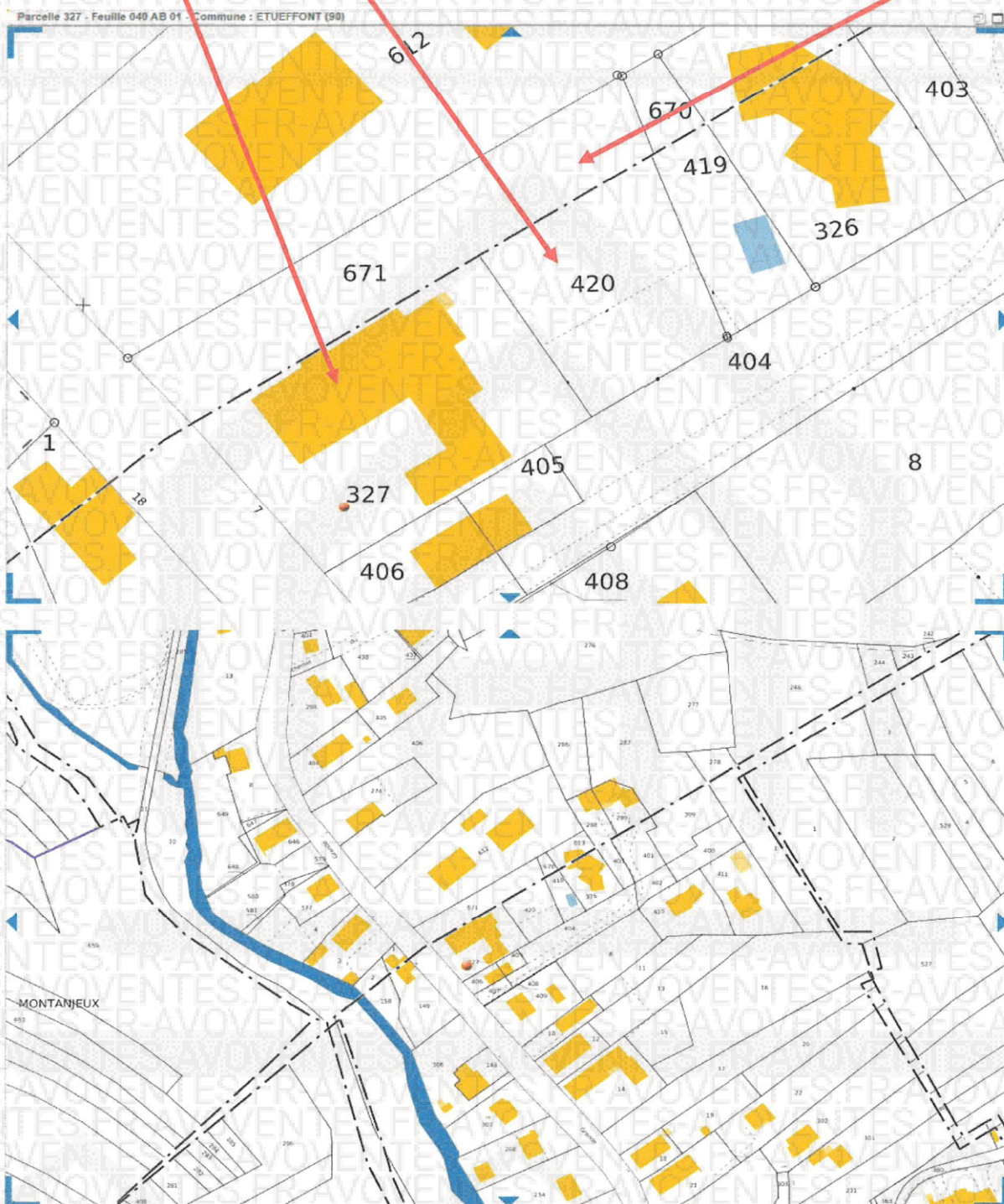


IMMOBILIER A ETUEFFONT

Taxe d'habitation	11.68 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	12.55 %
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	51.39 %

INFORMATIONS CADASTRALES :

L'ensemble immobilier est implanté sur trois parcelles cadastrées: **section AB n° 671 - section AB 327 - section AB 420** pour une contenance totale de **23 ares 94 centiares**.



Anciennement cadastrées AB 536 et AB 325 (voir acte notarié), les parcelles 420 et 671 sont issues d'une **division parcellaire** datée du 03/09/2018 selon acte notarié de Maître TROUILLAT (référence 900P01 2018P3183), les  ayant cédé les parcelles AB 670 et AB 419 nouvellement numérotées pour permettre la construction d'une maison au nord-est de leur propriété.

La propriété qui comptait initialement une surface de 31 ares et 28 ca en compte aujourd'hui 23 a et 94 ca.

ORIGINE ET NATURE DU BIEN IMMOBILIER

a fait en date du 30/10/2012 l'acquisition du bien objet de la saisie selon acte de vente notarié reçu au rang des minutes de Maître NADLER Anne - Notaire 30-32 avenue Jean Jaurès à 25400 AUDINCOURT (publié au Service de la Publicité Foncière de BELFORT le 13/11/2012 - Volume 2012 P n°3894).

Le prix d'acquisition tel que figurant à l'acte notarié était de **250.000,00 €uros**.

OUVERTURE DES PORTES:

Le procès-verbal descriptif d'immeuble et les diagnostics ont été **exécutés avec remise des clés de la part de** co-gérant de la

A la différence des deux premières missions conduites sur place, Monsieur HUMBERT n'a pas cette fois souhaité assister à l'opération de description, tout en ayant parfaitement collaboré à l'ouverture des portes et autorisé libre circulation dans les lieux.

Le dressé du procès-verbal descriptif d'immeuble et les diagnostics DDT ont pu se dérouler de manière complète et sans entrave aucune.

DESCRIPTION DU BIEN OBJET DE LA SAISIE:

Le bien objet de la saisie est un ensemble immobilier comprenant divers corps de bâtiments érigé en 1878 dont la partie la plus à l'est (ancienne grange et garage) a été rénovée il y a une trentaine d'année.

Le bâtiment à usage d'habitation est le corps de bâti situé côté ouest et ne comporte plus de locaux professionnels.



En effet, la boulangerie, initialement située dans le bâtiment principal (tournée côté parking sur l'avant, a été déplacée et réaménagée dans le bâtiment situé côté sud - sud-ouest (surface de vente sur l'avant et laboratoire à l'arrière avec garage attenant côté sud).

Vues générales





Les biens et droits de propriété de la constitués
au moment de la mutation du bien en octobre 2012 étaient désignés comme suit, selon les
termes de l'acte de vente notarié ci-après littéralement reproduits:

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Commune d'ETUEFFONT (Terr. de Belfort),

Une maison à usage d'habitation et de commerce sise 7, Grande Rue, le
local ci-après :

- Au rez-de-chaussée : magasin et laboratoire, cuisine équipée, couloir, wc, une pièce, salle à manger/salon,
- A l'étage : salle de bains, une pièce avec sauna, wc, une chambre,
- Au-dessus : trois chambres dont deux communicantes.

La visite complète des lieux a permis de constater que l'assiette du bien immobilier avait été modifiée, compte tenu de la cession d'une partie du terrain situé au nord-est de la propriété (voir rubrique "INFORMATIONS CADASTRALES").

Le bâti implanté sur le fond demeure pour sa part inchangé dans sa surface et sa nature, à savoir une construction à usage d'habitation et de commerce tel qu'initialement désignée comme telle à l'acte de vente.

Il conviendra toutefois de prendre connaissance dans le détail à la suite du procès-verbal de la distribution exacte des pièces tant de la partie boulangerie que de la partie habitat, cette distribution détaillée différant quelque peu de la description faite dans l'acte de vente à la rubrique ci-dessus reproduite.

Interrogés sur la nature et la répartition des travaux de construction et d'aménagement entre les anciens propriétaires

a fourni notamment les informations suivantes:

TRAVAUX IATTONI :

- Pose chaudière gaz pour partie habitation
- Réfection de la partie grange (boulangerie et garage)
- Aménagement et équipement du fournil actuel (non rénové par les époux HUMBERT depuis)
- Réfection du magasin (1999)

TRAVAUX

- Réfection toiture bâtiment habitation (chevrons -lattes - toile isolante - tuiles)
- Pose de nouvelles menuiseries (porte entrée appartement - fenêtres)
- Rénovation système de chauffage appartement (chaudière)
- Pose d'une cuisine intégrée dans l'appartement
- Rafraîchissement général des revêtements

DISTRIBUTION DES LIEUX & REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE:

ACCES IMMEUBLE - ABORDS EXTERIEURS

Le bien immobilier est accessible côté ouest directement depuis l'accotement qui borde la voie publique: un parking a été aménagé sur l'avant (à usage de la clientèle du magasin, aire de stationnement complétée par une petite cour situé au sud-ouest.

Cette petite cour bitumée permet l'accès au magasin de la boulangerie et l'accès à la porte principale d'entrée de la maison à usage d'habitation.

Une longue allée bitumée borde la maison d'habitation côté nord et permet de circuler depuis la voie publique jusqu'aux abords du terrain d'agrément situé à l'Est de la propriété, terrain arboré avec petit plan d'eau (non clôturé côté sud).

Interrogé sur la propriété des ouvrages de clôtures, a déclaré que la murette et le grillage située côté nord (le long de l'allée) était mitoyens, mais que l'ouvrage neuf de murette bétonnée avec éléments rigides au séparatif de la nouvelle maison côté nord appartenait à ce fond nouvellement bâti.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE





DESCRIPTION DU BATI:

Le bâtiment construit en deux corps d'ouvrages différent forme toutefois un ensemble immobilier d'un seul tenant.

Les deux bâtiments - usage l'un d'habitation l'autre professionnel - sont en effet communicants par une porte située entre la cuisine de l'habitation et le hall donnant accès au laboratoire et à la boulangerie.

Les toitures à multi-pans trouvent donc à se rencontrer et à former ouvrages à noues communes dans la partie centrale de l'ensemble (voir vue aérienne en page 6).

Les deux parties de l'immeuble forment toutefois deux entités bien séparées, la maison situé côté ouest et nord ouest étant parfaitement indépendante du bâtiment à usage de boulangerie situé côté sud et est.

Il pourra donc en être fait un descriptif différencié entre 1. le bâtiment à usage professionnel dans lequel est exploité un commerce de boulangerie dit "bâtiment commerce" et 2. le bâtiment à usage d'habitation dit "maison individuelle".

Les croquis détaillant la distribution des pièces dans chacun de ces deux ouvrages sont joints en copies au présent procès-verbal.

1. BATIMENT COMMERCE:

ACCES:

On accède à l'intérieur de ce bâtiment par cinq entrées différentes:

- Entrée latérale (située à l'angle sud-est du bâtiment voisin) donnant accès au hall qui dessert au nord-est le laboratoire et ses dépendances, au sud le magasin

- Entrée clientèle située côté façade sud centrale donnant sur la cour et entrée sud côté garage (lequel bénéficie d'une double entrée porte véhicule basculante et porte individuelle)
- Entrées au passage du local groupe et de la façade arrière du fournil donnant toutes deux sur l'arrière du bâtiment professionnel.



DISTRIBUTION DES PIÈCES - SURFACES - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

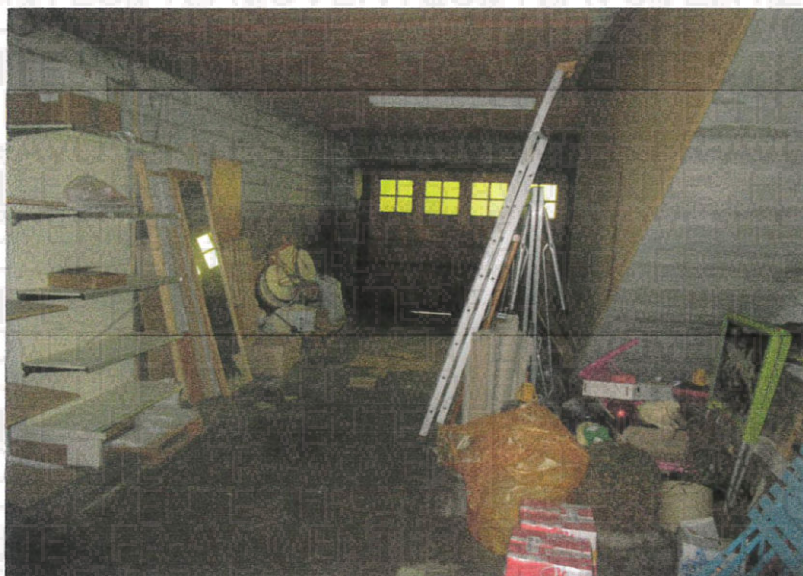
ENTREE (12,70 m² + 0,97 m²)



VESTIAIRE (3,09 m²) et WC (0,97 m²)



MAGASIN (58,30 m²)

GARAGE (49,29 m²)GRENIER A L'ETAGE (152,45 m²)

FOURNIL (69,75 m²)CHAMBRE FROIDE 1 (2,47 m²)

CHAMBRE FROIDE 2 (8,00 m²)LOCAL GROUPES (13,05 m²)

La surface utile du bâtiment est de 370,07 m² (surface déduite à ajouter pour 0,97 m² - emprise d'un équipement technique servant aux locaux d'habitation pour accéder au compteur électrique.

2. MAISON INDIVIDUELLE:

ACCES:

On accède à la maison individuelle par deux entrées: l'entrée principale est située le long de la façade sud de la maison, au joignant direct de la cour qui donne également accès à la boulangerie.



Une seconde entrée est possible en passant par l'allée nord qui longe la maison et permet d'accéder à l'intérieur de celle-ci au passage d'une véranda.



DISTRIBUTION DES PIÈCES - SURFACES - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

RDC:

Sas (2,64 m²) cf cliché ci-dessus - Entrée 1 (9,52 m²)



Séjour (35,60 m²) dans cette pièce se trouve une cheminée à foyer fermé



Balcon (8,00 m²) situé côté façade ouest face au parking - ouvrage usagé abrité partiellement d'un auvent très dégradé



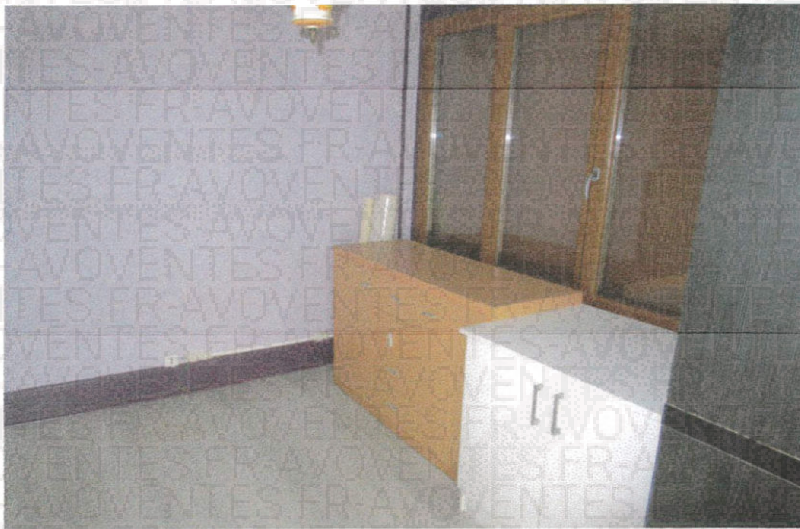
Cuisine (16,79 m²) équipée d'une cuisine intégrée complète comprenant: un îlot central, un ensemble de tiroirs, placards, casseroles, éléments suspendus, une hotte aspirante, un four électrique, une plaque induction 4 feux, un évier double bacs et égouttoir.



Bureau (11,74 m²) pièce borgne à laquelle on accède depuis la cuisine et qui donne sur la véranda côté nord.



Entrée n°2 (7,64 m²) pièce donnant sur la véranda côté nord



Salle d'eau WC (6,18 m²) équipée d'une douche bac émaillé et cloisons carrelées, et d'un lavabo émaillé.



1ER ETAGE

Palier 1 (7,25 m²)



Salle de bains (12,94 m²) + WC (1,00 m²)



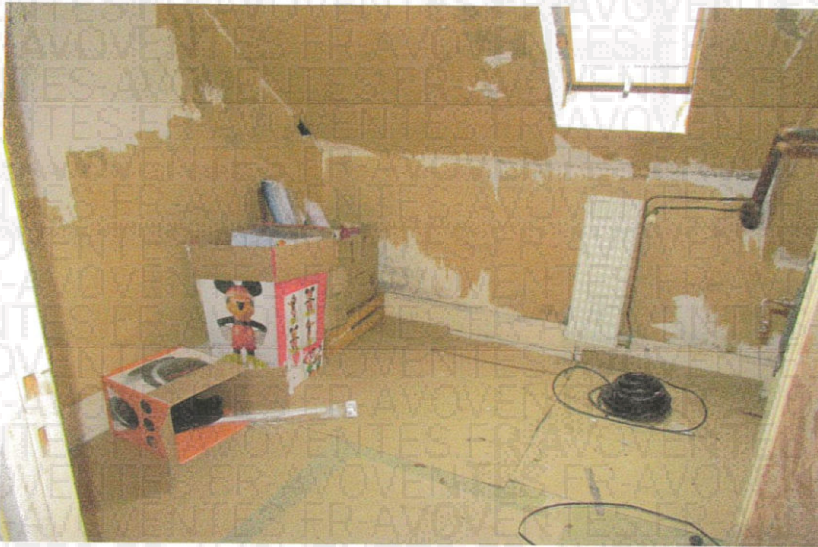
Chambre 1 (27,43 m²)



Chambre 2 (12,65 m²)



Chambre 3 (17,00 m²)Chambre 4 (16,87 m²)**2EME ETAGE**Palier 2 (6,33 m²) - Mansarde 1 (4,70 m² + 2,72 m²)



Mansarde 2 (19,50 m² + 5,75 m²)



Grenier (70,00 m²)





Combles perdues

Cave (48,00 m²) cette cave est accessible depuis l'intérieur de la maison mais aussi par un escalier donnant sur l'avant côté sud directement sur la cour.



La surface habitable de l'immeuble est de 199,05 m² (plus surface non comptabilisée de 150,69 m² - voir certificat de surface RETI).

ETAT D'ENTRETIEN GENERAL :

Le bien immobilier objet de la saisie s'est présenté en **ETAT MOYEN VOIRE TRES MOYEN DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN.**

En 2022, ©AVOVENTES.FR avait expliqué n'avoir diligenté aucun travaux pour le fournil qui se trouve "dans son jus" depuis plusieurs décennies et que la partie magasin avait pour sa part été aménagée en 1999 et qu'aucune rénovation d'envergure n'avait été conduite depuis cette date.

La description faite de la partie maison en 2022 avait permis d'appréhender un logement ayant bénéficié de travaux de rénovation (voir page 8 du PV), les lieux se trouvant encore habités par des locataires fin 2021.

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) globalement en bon état de fonctionnement déclaré par le propriétaire.

Toutefois et compte tenu du fait que les lieux sont désaffectés depuis 2022 et la partie habitation non occupée depuis même époque, l'ensemble est exposé de manière continue à l'humidité, sans chauffage, de sorte que les revêtements et les surfaces sont en train de se détériorer progressivement.

Les plafonds à l'étage s'écaillent, les enduits se délithent (exemple ci-dessous).



Une fuite affecte le plafond du laboratoire de boulangerie.



Gros-œuvre : l'ouvrage principal de maison est construit en pierre plâtrée, vieux de plus d'un siècle: la maison est solidement bâtie dans sa structure, le bâti s'est présenté en bon état général, si l'on excepte quelques micro fissures de façades; la partie fournil-magasin-garage, plus récemment rénovée, comporte des parties de murs en agglomérés de béton, le tout sans désordre apparent.

La toiture est un ouvrage à plusieurs pans et l'on distingue là encore les deux parties de l'édifice: le toit du fournil-garage-boulangerie est un ouvrage datant d'environ 35 ans érigé par les anciens propriétaires, qui s'est globalement présenté en bon état général; la toiture de la maison individuelle, à charpente plus ancienne mais restaurée à l'initiative des Epoux ©AVOVENTES.FR en 2013, s'est également présentée en bon état général.

Les descentes EP, chéneaux et pièces de zinguerie visibles sont en état moyen, voire un peu usagés, certains chéneaux étant bouchés et en situation de débordement lors des fortes pluies.

La couverture tuilée ayant été vue de loin et les combles perdues n'ayant pu être visitées pour appréhender l'état exact de la charpente (pas d'équipements d'accès), il convient d'émettre les plus expresses réserves.

Les menuiseries (portes et fenêtres) sont des menuiseries double vitrages assez récentes - notamment changées en 2013 pour la maison individuelle à l'initiative des Epoux ©AVOVENTES.FR les équipements côté fournil sont par contre plus anciens et en état moyen.

Les revêtements de murs, cloisons et plafond: très défraîchis et usagés côté fournil, en bon état côté magasin, les revêtements se sont avérés en état moyen côté maison individuelle: les sols sont en état moyen, les papier peint et revêtement muraux sont pour leur part déchirés et dégradés en divers endroits (notamment du fait de la présence de nombreux chats chez les locataires des lieux).

Les équipements sanitaires (évier, lavabo, baignoire, douche, toilettes) se présentent en bon état général, les occupants ne déplorent ni dysfonctionnement ni fuite *(sous réserves de leur bon usage avenir)*.

L'isolation thermique et phonique: ©AVOVENTES.FR déclare n'avoir pas fait accomplir de travaux d'isolation au bénéfice de l'immeuble *(il conviendra de prendre connaissance du Diagnostique Performance Energétique réalisé par le Cabinet RETI pour obtenir toutes les précisions techniques utiles en pareille matière)*.

Le système électrique date pour sa part de diverses époques, les appareillages sont multiples, en état moyen, ©AVOVENTES.FR déclarant que le système électrique - et notamment le réseau filaire - côté professionnel date des années 1970 (compteur LINKY posée pour la boulangerie et la maison en 2020).

Il convient donc d'émettre une réserve concernant l'état de conformité du système électrique dans sa globalité par rapport aux normes de sécurité en vigueur, et de consulter le diagnostic "ELECTRICITE" réalisé ce jour par le Cabinet RETI pour obtenir toutes informations utiles.

CHAUFFAGE :

Le chauffage de l'ensemble immobilier est assuré comme suit :

- côté magasin par un appareil de climatisation réversible et un rideau coupe froid installé au-dessus de l'entrée clientèle.
- côté fournil par une chaudière à gaz ELM LEBLANC (production ECS), cet équipement vieux de plus de 25 ans est déclaré par ©AVOVENTES.FR comme actuellement hors service.
- côté maison par une chaudière à gaz de marque WESHAUPT modèle THERM CONDENS équipée d'un ballon assurant la production ECS (année 2013).
- Une cuve à gaz est installée le long de la façade nord de l'immeuble près de la véranda.

(état de conservation et conformité aux normes en vigueur à vérifier - sous toutes réserves, le tout n'étant plus en service depuis plus de 4 ans).

CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE:

Le bien immobilier objet de la saisie est actuellement inoccupé et ce de manière continue depuis début 2022.

Anciennement occupés par la boulangerie, les locaux de la boulangerie sont à présent désaffectés, la boulangerie ayant cessé son activité.

Précédemment loués à des particuliers, les locaux d'habitation sont à présent vacants et sans locataire.

A ce titre, le défaut d'entretien des abords de l'immeuble et du grand terrain a progressivement rendu les agréments extérieurs à l'état de friche et ronciers.



DIAGNOSTIQUES :

Le Cabinet RETI ayant son siège Rue Emile Beley à 25460 ETUPES a réalisé un ensemble de missions techniques au bénéfice de cet immeuble en Février 2022.

A l'exception d'une mise à jour exécutée par le Cabinet RETI au bénéfice du présent procès-verbal, la totalité des autres diagnostics ont ou être reconduits.

été missionné pour réaliser au bénéfice de l'immeuble les diagnostics suivants :

LOCAUX PROFESSIONNELS:

- Amiante
- Diagnostic Performance Energétique
- ERP
- Certificat de superficie

LOCAUX HABITATION:

- Amiante
- Plomb
- DIAG ELEC - DIAG GAZ
- Diagnostic Performance Energétique
- ERP
- Certificat de superficie

Le rapport complet est déposé au Cabinet de Maître TRONCIN, 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 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 d'habitation est de construction antérieure à la date du 1^{er} janvier 1949 il entre de ce fait dans le champ d'application des dispositions légales concernant le risque d'exposition au plomb et au saturnisme.

A vocation professionnelle, la partie boulangerie du bien immobilier n'entre 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.

La partie habitation du bien immobilier se trouve de fait exposé à ce diagnostic.

A vocation professionnelle, la partie boulangerie du bien immobilier n'est pas exposée à ce type de diagnostic

ASSAINISSEMENT :

Le bâtiment a été déclaré par ©AVOVENTES.FR comme raccordé au réseau collectif de la commune de ETUEFFONT.

L'acte de vente notarié du 30/10/2012 comporte en page 15 une clause ASSAINISSEMENT dont le texte est ci-dessous reproduit:

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare sous sa responsabilité que l'immeuble présentement vendu est raccordé au réseau public d'assainissement mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuelles en vigueur.

Il résulte d'un courrier de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SOUS VOSGIEN en date du 6 juin 2011, dont l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance, et demeuré annexé aux présentes après mention, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Suite à votre courrier du 20 mai 2011, nous vous confirmons que l'immeuble au 7 grande rue à Etueffont dispose d'un regard de branchement permettant un raccordement au réseau d'assainissement public ; toutefois, aucun contrôle de conformité n'a été effectué à ce jour par la Communauté de Commune du Pays Sous Vosgien. »

L'Acquéreur dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usagées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité et la conformité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Jusqu'à présent, les immeubles raccordés directement aux installations d'assainissement collectif ne sont pas concernés le diagnostic technique attestant de la conformité du raccordement au réseau.

Toutefois, la réglementation autorise le maire à prendre un arrêté municipal imposant un contrôle de la conformité du raccordement, au titre de son pouvoir de police en matière sanitaire (les communes ont la mission de s'assurer de la qualité d'exécution du branchement de l'installation à la partie publique du réseau, et du maintien de son bon état de fonctionnement - Code la santé publique art. L. 1331-4 in fine).

Interrogé par mes soins, le Service de la Communauté de Communes VOSGES DU SUD qui assure la mise en oeuvre de ce type de contrôle m'a confirmé qu'aucune obligation n'était imposée pour la commune de ETUEFFONT.

Il convient là encore d'émettre les plus expresses réserves telles que portant tant sur le raccordement de l'immeuble au réseau collectif que sur la stricte conformité dudit raccordement aux normes actuellement en vigueur.

URBANISME – SERVITUDES :

L'acte notarié du 30/10/2012 comporte en page 8 une clause particulière de servitude publique dont le texte est ci-dessous reproduit:

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'ETUEFFONT le 4 juillet 2011, dont il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
- Circulation routière – Alignement Routes Communales – Servitude attachée à l'alignement des routes communales. »

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont plus concernés par une servitude d'alignement.

L'immeuble objet de la saisie est soumis au droit de préemption urbain de la commune de ETUEFFONT.

L'acte de vente notarié contient également en pages 10 une clause de servitude générale ci-après reproduite :

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

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

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.

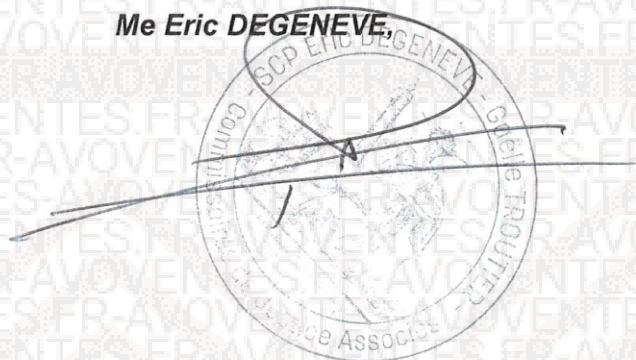
Me Eric DEGENEVE,

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



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis technique

