ANGLE DROIT

SELAS ANGLE DROIT VOSGES

Commissaires de Justice associés

Nicolas CUNIN Stéphane DAVILERD Lorraine GERTSCH

9 rue Stanislas
88100 SAINT DIE DES VOSGES
03.29.56.16.72

2 Place Jeanne d'Arc
88000 EPINAL
03.29.82.53.52

70 rue Chanzy
88500 MIRECOURT
03.29.37.02.58

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE MERCREDI DIX-HUIT MARS à NEUF HEURES TRENTE

A LA DEMANDE DE :

La BANQUE CIC EST, Société Anonyme au capital de 225 000 000,00 €, immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 754 800 712, dont le siège social est situé 31 rue Jean Wenger Valentin à 67958 STRASBOURG, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, pour ce domicilié audit siège ;

Pour qui est élu domicile au Cabinet de Maître David COLLOT, Avocat au Barreau d'Epinal, associé de la SELARL LORRAINE DEFENSE & CONSEIL, 39 rue de la Chipotte à 88000 EPINAL ;

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat susmentionné,

Qu'en vertu d'un acte notarié passé le 23 août 2022 en l'Etude de Maître Marc BLETOUX, Notaire à NANCY, aux termes duquel le CIC EST a accordé à AVOVENTES un prêt immobilier n°30087 33606 00020543003 d'un montant de 248 766,00 € ;

Qu'un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié par acte de notre ministère le 21 février 2026 à AVOVENTES

Que selon les dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la procédure doit être dressé ;

Que l'assistance d'un serrurier est requise, puisque les clés du logement ne nous ont pas été remises, malgré notre demande, avant les opérations de description ;

DEFERANT A CETTE REQUISITION

J'ai, Nicolas CUNIN, Huissier de justice associé auprès de la Selas ANGLE DROIT VOSGES,

Procédé aux présentes opérations de description à 88400 GERARDMER , au 18 rue Charles de Gaulle, ce jour, **le mercredi 18 mars 2026 à 09h30**, en présence de AVOVENTES serrurier, et de AVOVENTES du Cabinet HAPPY DIAG IMMO dont les bureaux sont situés à CAPAVENIR VOSGES.

Il est précisé que le code de la boîte à clé, située à côté de la porte d'entrée, nous sera donné ce jour par téléphone, vers 9h30, afin d'éviter de forcer la serrure de la porte de l'appartement.

CONSTATATIONS

Observations générales :

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de GERARDMER (VOSGES), dans un ensemble immobilier situé au 18 rue Charles de Gaulle, sur les biens cadastrés section AB 392, lots 1 et 13.

GERARDMER est une Commune de moyenne montagne, située dans le département des Vosges, dans la région historique et culturelle de Lorraine. Elle est connue pour ses activités de montagne, son lac et notamment sa station de sports d'hiver (La Mauselaine) ainsi que pour ses nombreuses manifestations. Cette Commune bénéficie d'un attrait touristique très marqué.
Elle est surnommée la « Perle des Vosges ».

L'immeuble situé 18 rue Charles de Gaulle est situé au centre-ville de Gérardmer, sur l'artère commerçante principale.
Il s'agit d'un immeuble en copropriété, et plus précisément d'une petite copropriété, aux charges contenues.
La fonction de syndic est assurée par l'agence FONCIA de Gérardmer.

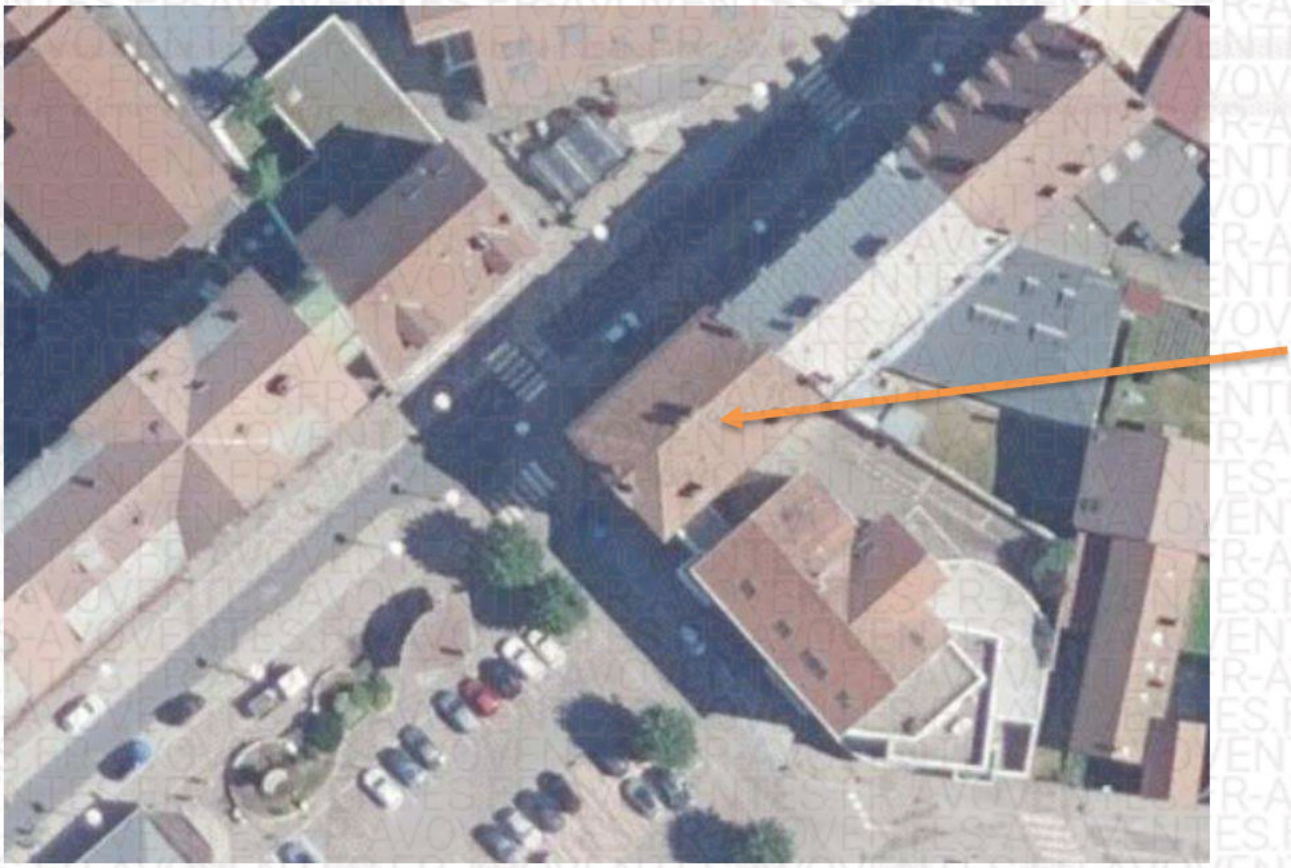
Le lot 13 correspond à l'appartement situé au 1er étage, et le lot 13 à la cave.

Je produis un extrait du plan cadastral, pour une meilleure représentation (source cadastre.gouv.fr). Je pointe à l'aide d'une flèche l'immeuble.



Je produis également une vue aérienne, extraite du site GEOPORTAIL.

L'immeuble se trouve à l'angle de la rue, avec la Place du Tilleul.



Observations sur l'ensemble de l'immeuble et son occupation :

L'appartement n'est pour l'heure pas habité, ni loué. Nous devinons qu'il devait encore il y a peu être donné en location saisonnière.

L'appartement a fait l'objet d'une rénovation récente, et de qualité.

Cet appartement est lumineux, du fait de ses nombreuses ouvertures.

Je prends le présent cliché numérique de cet immeuble depuis la voie publique, et pointe l'emplacement de l'appartement à l'aide de flèches :



Urbanisme :

La Mairie de GERARDMER me précise que l'immeuble dépend de la zone UV1 du PLU.
La règlementation se trouve consultable en ligne, sur le site GEORPORTAIL DE L'URBANISME, ou en activant le lien ci-dessous :
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=6.874366421432806&lat=48.06896571729564&zoom=19&mlon=6.874571&mlat=48.069209

La Mairie de Gérardmer précise que des cas de mérules sont connus sur la Commune, mais qu'elle n'a pas connaissance des adresses précises.

Il nous est confirmé que l'immeuble est bien situé dans une zone d'assainissement collectif.

Syndic : assuré par l'agence FONCIA PONT DU LAC - 50 rue Charles de Gaulle - 884000 GERARDMER

FONCIA PONT DU LAC
50, rue Charles de Gaulle
88400 GERARDMER
Tél. : 03 29 63 60 30
foncia-pontdulac@fonciafrance.fr

Les charges sont appelées trimestriellement. Elles sont au moment de la rédaction du présent PV de DESCRIPTION de 175,16 euros / trimestre (+ 8,76 euros d'appel de fonds travaux).

La dette de la SCI débitrice au 5 mars 2026 s'élève à 2631,96 euros.

Chauffage de l'appartement : assuré par des convecteurs électriques.

Surface : Selon le cabinet de diagnostics techniques, la superficie Loi Carrez totale est de 70,75 m² (surface au sol totale : 85,29 m²). Il convient de se reporter au rapport de diagnostics techniques.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Il s'agit d'un immeuble de ville situé au cœur de Gérardmer.

Cet immeuble forme à un angle de rue avec la place du Tilleul.

Il existe un parking, gratuit au moment de la rédaction de ce procès-verbal, côté place du Tilleul.



Je prends une vue de l'immeuble depuis la place du Tilleul. L'appartement (lot 13) est situé au 1er étage.



Je prends une photographie de la porte d'entrée dans l'immeuble.



À toutes fins utiles, je prends quelques vues des communs. Le plafond est peint en blanc, les parois murales sont recouvertes d'une toile de verre peinte en blanc. À noter au sol des taches de peinture laissant deviner une remise en état récente.

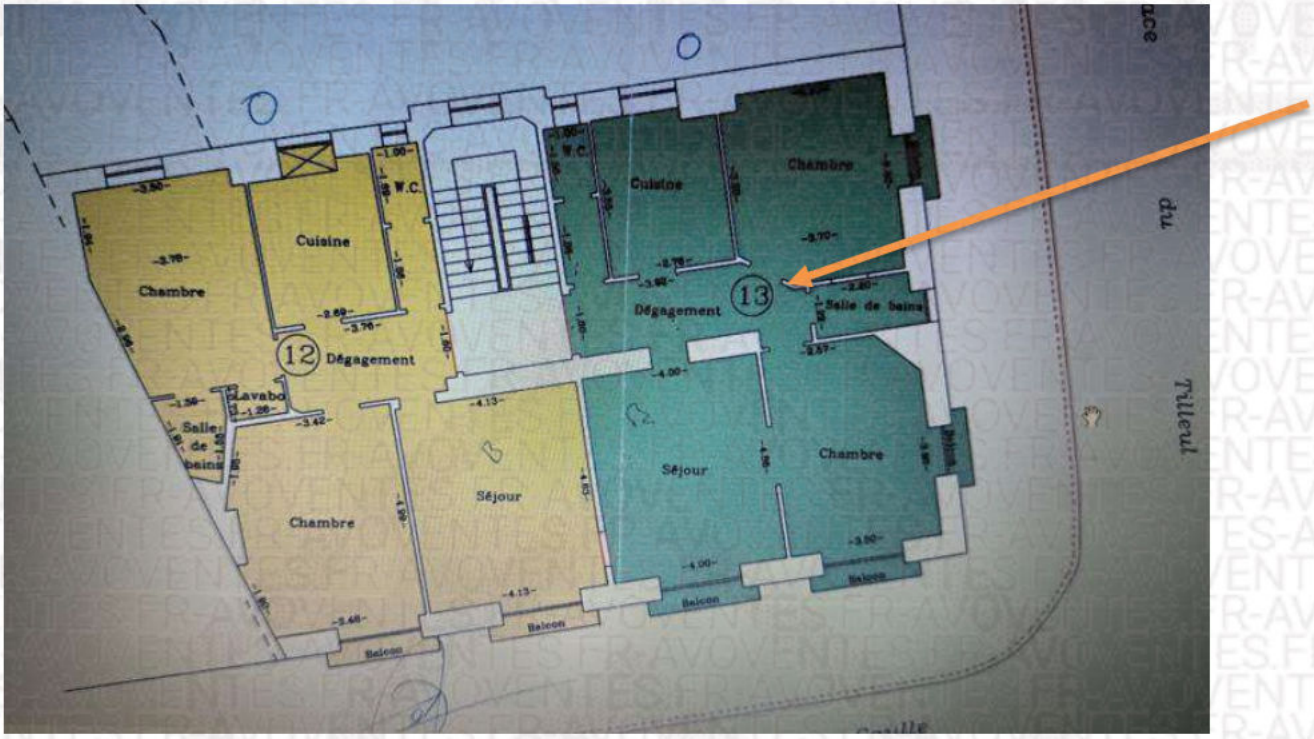


J'emprunte l'escalier menant au premier étage, l'appartement se situe sur notre gauche après avoir monté l'escalier.



Je produis le plan de l'étage qui m'a été présenté par le syndic.

Je pointe l'appartement objet de la présente procédure à l'aide d'une flèche :



La porte d'entrée est en bois, de qualité. Je compte cinq points de sécurité. Un battant semi-fixe.



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



ENTREE :

Cette porte ouvre sur cette entrée faisant office de dégagement.

Le plafond est en placoplâtre peint en blanc. Je compte trois spots lumineux intégrés.

Les parois murales sont en placoplâtre, peint en blanc.

Des plinthes sont en place.

Au sol, un parquet flottant, aspect vitrifié.

Côté droit en entrant, un tableau de répartition électrique avec un compteur et un disjoncteur.

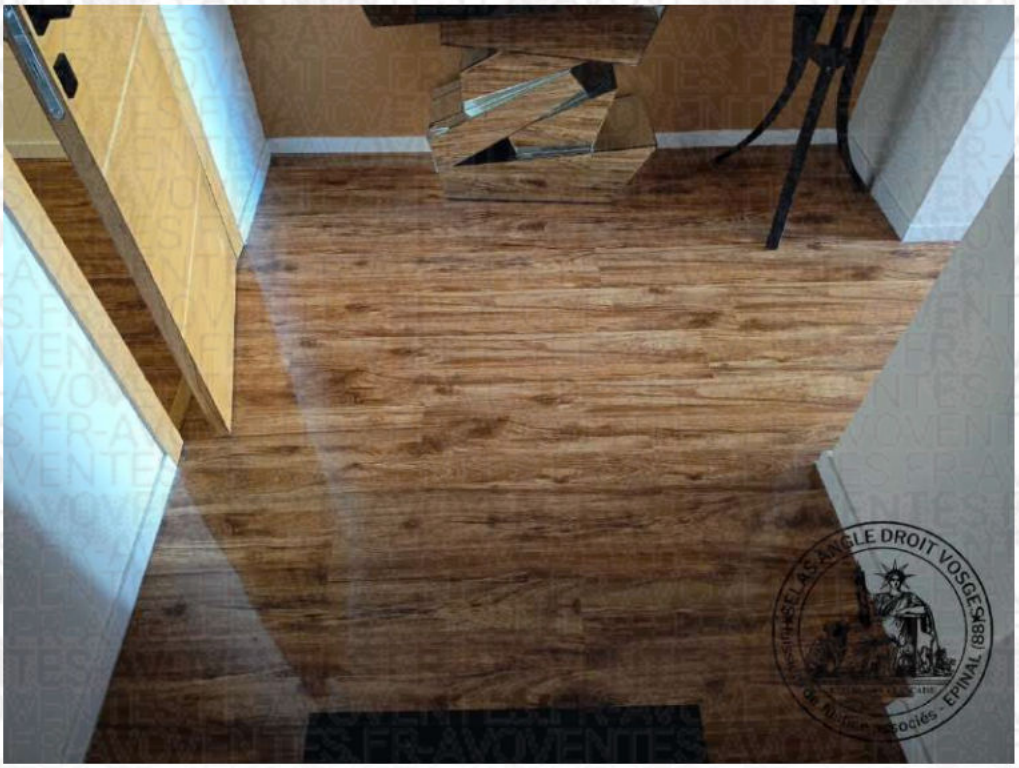
Cette entrée / dégagement dessert :

- sur ma gauche une première chambre
- côté droit, un grand espace à vivre avec cuisine ouverte.
- un petit WC sur ma droite.









CHAMBRE 2 :

Il s'agit de la première chambre côté gauche en entrant.

Une porte de communication de qualité.

Plafond en placoplâtre peint en blanc, une arrivée électrique avec douille de chantier et ampoule.

Parois murales en placoplâtre, peint en blanc ;

Plinthes peintes en blanc.

Au sol, ce même parquet flottant aspect vitrifié.

Un espace de rangement intégré avec une étagère et espace penderie, deux portes coulissantes, le tout étant en parfait état.

Une menuiserie bois type fenêtre aux grandes dimensions, double vitrage avec système de fermeture « à l'espagnole ».

Une fenêtre de petite taille, un battant, double vitrage.

À l'extérieur, des volets bois.

Présence de deux caissons type chevets suspendus au mur.

Deux appliques murales.

Un radiateur électrique en place.











GRANDE PIECE DE VIE AVEC ESPACE CUISINE :

Le plafond est peint en blanc, présence de très nombreux spots lumineux intégrés au niveau du faux plafond côté cuisine.

Une arrivée électrique type douille de chantier avec ampoule côté pièce de vie, et 3 appliques murales.

Les parois murales sont en placoplâtre, peint en blanc. L'ensemble est en parfait état général.

A noter un parement en pierres, mettant en valeur une cheminée décorative électrique côté rue Charles de Gaulle.

Pièce rendue très lumineuse du fait de la présence des trois portes-fenêtres, comportant chacune duex battants, double vitrage, système de poignées « à l'espagnole ». Volets métalliques sur l'extérieur.

À noter que les deux portes-fenêtres côté rue Charles de Gaulle comportent des châssis vitrés de part et d'autre, apportant là encore une très belle lumière naturelle.

Des plinthes sont en place.

Au sol, ce même parquet aspect vitrifié.

Il existe par ailleurs un balcon côté rue Charles de Gaulle et un balcon côté place du Tilleul.

Concernant la cuisine.

Je remarque que celle-ci est de facture récente avec, en partie gauche, un espace comprenant un réfrigérateur intégré, un congélateur intégré, un placard de rangement.

Une deuxième colonne avec un placard, un espace accueillant un éventuel micro-ondes, un four encastré de marque Cooke & Lewis, et un placard de rangement.

Un plan de travail en forme de « L » accueillant une plaque de cuisson De Dietrich et un évier en résine un bac avec robinet mitigeur.

Une crédence est en place, assortie au plan de travail.

En partie haute, des caissons de rangement, une hotte aspirante électrique DVS.

En partie inférieure, un placard de rangement, deux tiroirs et un casserolier.

Un lave-vaisselle intégré.

Sous l'évier, un placard de rangement et un tiroir coulissant.

Chauffage assuré par un radiateur électrique


LEROY
A VENDRE
03 29 60 67 88
SELAS ANGLE DROIT VOSGES
Huissiers de Justice associés - EPINAL (88)


LEROY
A VENDRE
03 29 60 67 88
SELAS ANGLE DROIT VOSGES
Huissiers de Justice associés - EPINAL (88)











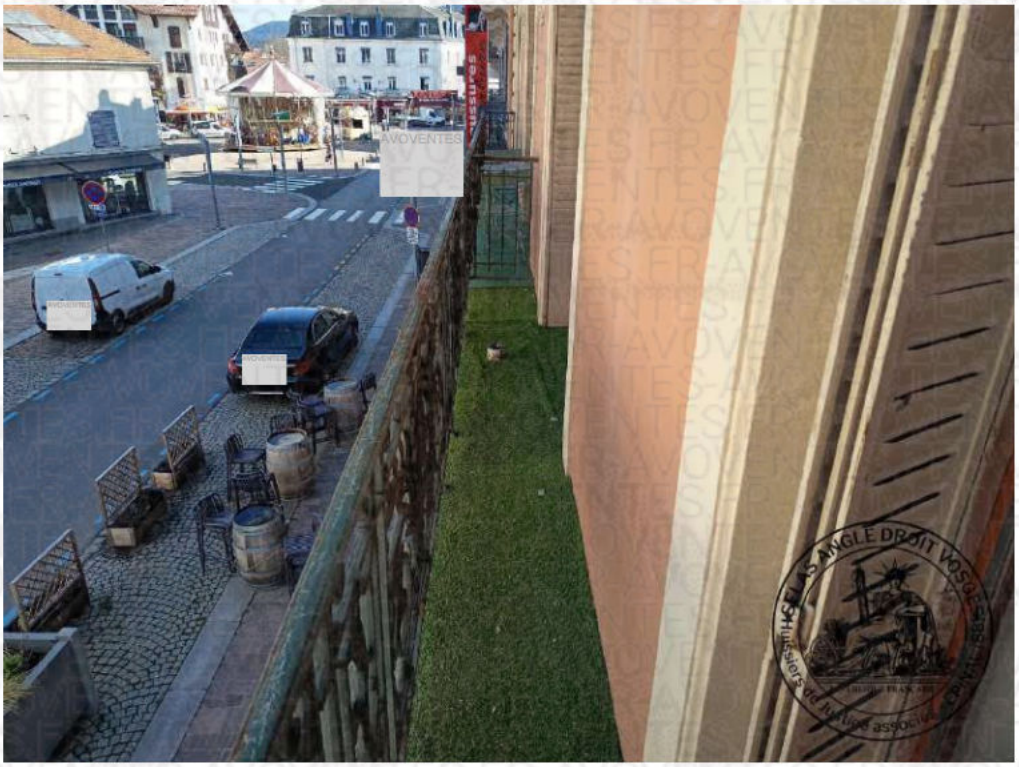


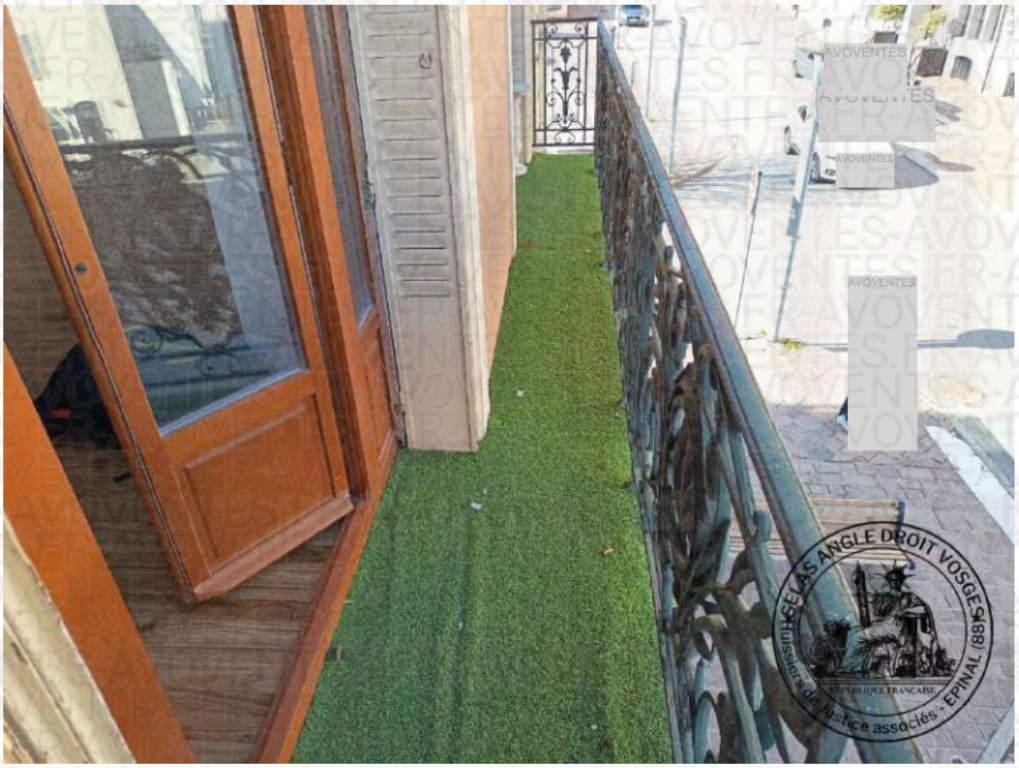


Je prends quelques vues depuis le balcon, côté rue Charles de Gaulle.





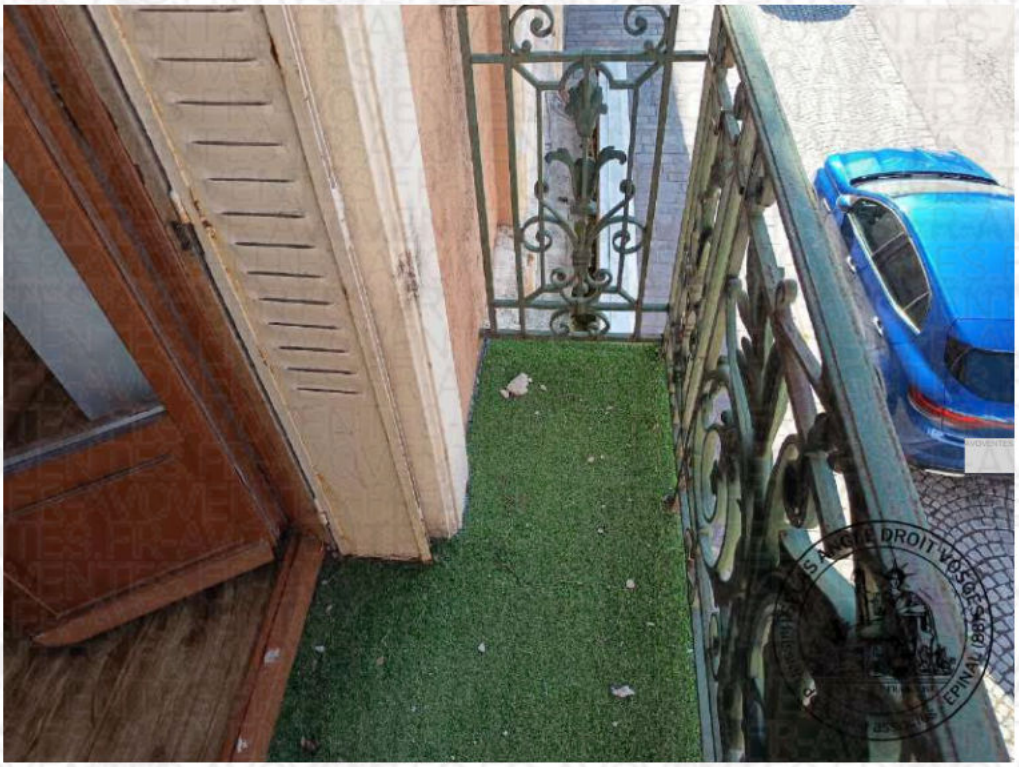




Je prends des vues depuis le petit balcon donnant sur la place du Tilleul.







TOILETTES : Celles-ci sont situées du côté de l'entrée, non loin de l'accès à la pièce de vie. Une porte de communication de qualité. Le plafond est en placoplâtre peint en blanc, une bouche de ventilation, une arrivée électrique en partie centrale. Parois murales recouvertes de peinture blanche ou de dalles PVC imitation marbre. Au sol, ce même parquet aspect vitrifié. Un WC suspendu avec plaque de déclenchement, lunette et abattant.







DEGAGEMENT :

Ce dégagement est accessible depuis la pièce de vie. Il dessert une chambre et la salle de bains.

Le plafond est en placoplâtre peint en blanc, deux spots lumineux intégrés.

Parois murales en placoplâtre, peint en blanc.

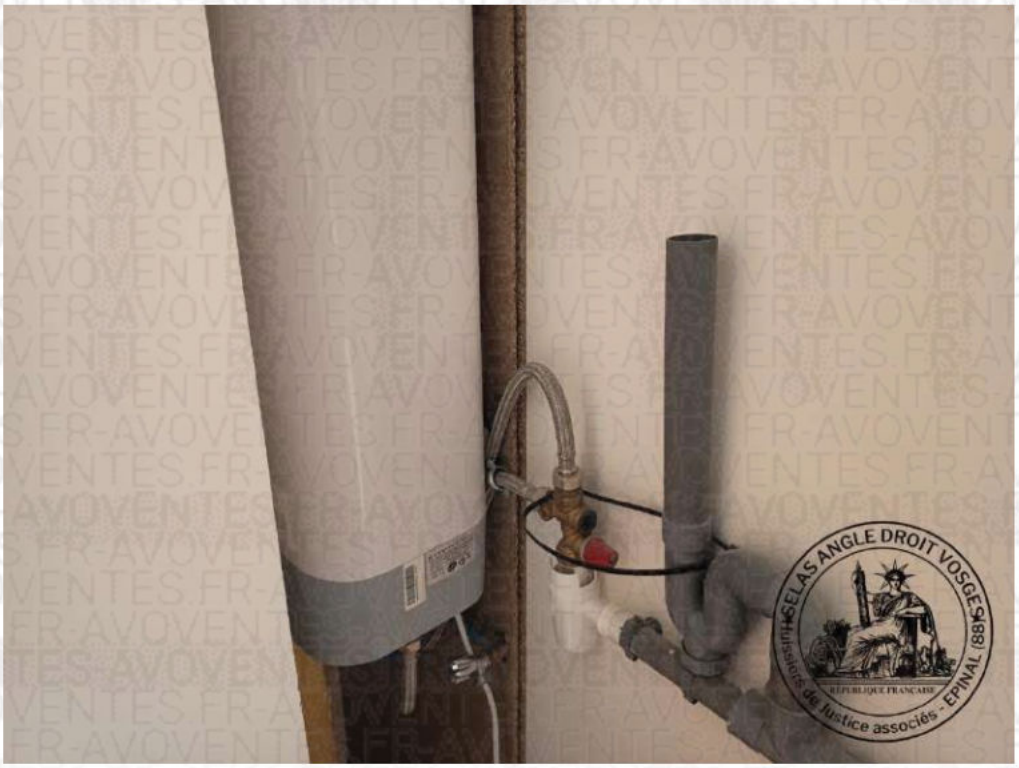
Au sol, ce même parquet flottant aspect vitrifié.

Un espace de rangement, deux portes coulissantes avec miroir, des étagères sont en place.

Un chauffe-eau ARISTON de 80 L.









CHAMBRE DU FOND (chambre n°1 sur le plan) :

Une porte de communication de qualité.

Plafond en placoplâtre peint en blanc, une arrivée électrique en partie centrale.

Parois murales en placoplâtre, peint en blanc, en parfait état.

Des plinthes sont en place.

Deux arrivées électriques murales.

Deux caissons type chevets.

Un radiateur électrique.

Un espace de rangement intégré avec deux portes coulissantes.

Je compte quatre points de fixation pour le futur téléviseur avec des arrivées électriques en partie centrale du mur.

Une porte-fenêtre, deux battant, donnant sur un petit balcon côté place du Tilleul.

Au sol, ce même parquet flottant aspect vitrifié.





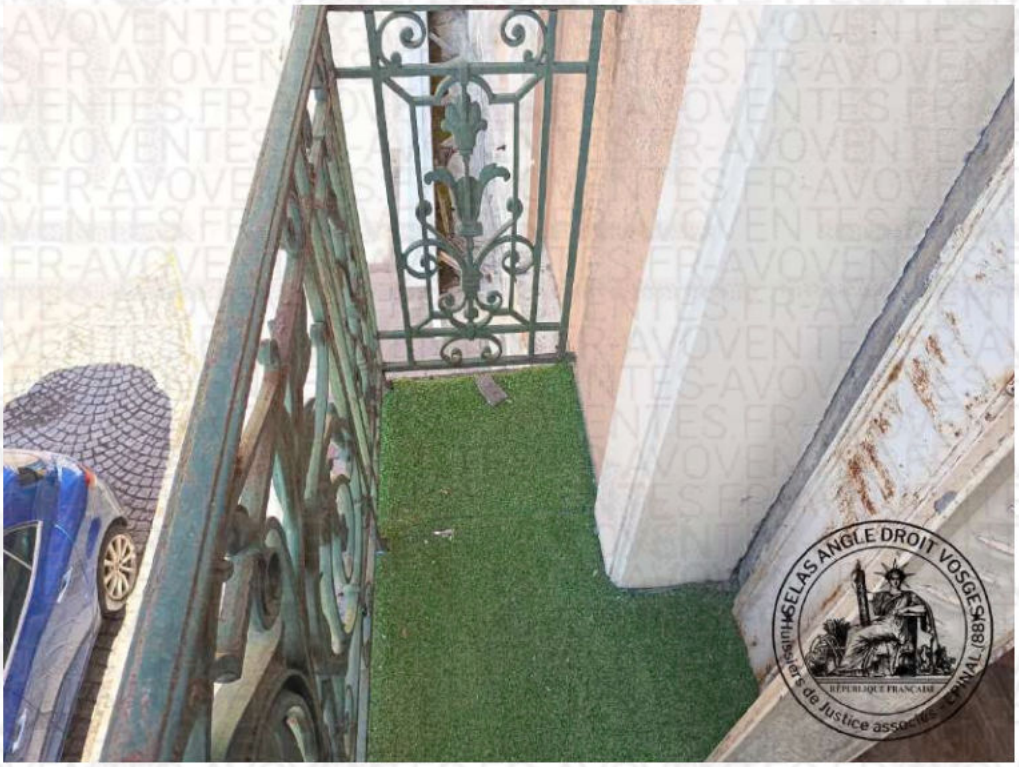






Je prends une vue depuis le balcon.







SALLE DE BAIN :

Une porte de communication de qualité.

Plafond en placoplâtre peint en blanc, spots lumineux intégrés.

Parois murales habillées d'un carrelage de belle section, le tout est très qualitatif.

Sol carrelé, là encore qualitatif.

Un meuble de salle de bain avec grand espace lavabo, deux robinets mitigeurs, des tiroirs et placards de rangement, un miroir rétroéclairé.

Un espace douche avec un robinet mitigeur, le tout de qualité, flexible et pommeau de douche, barre de maintien, pommeau effet pluie, parois vitrées, l'ensemble coulisse correctement, à noter quelques traces blanchâtres de tartre.

Une fenêtre bois donnant sur la place du tilleul. Vitrage aspect givré afin d'assurer une certaine intimité.

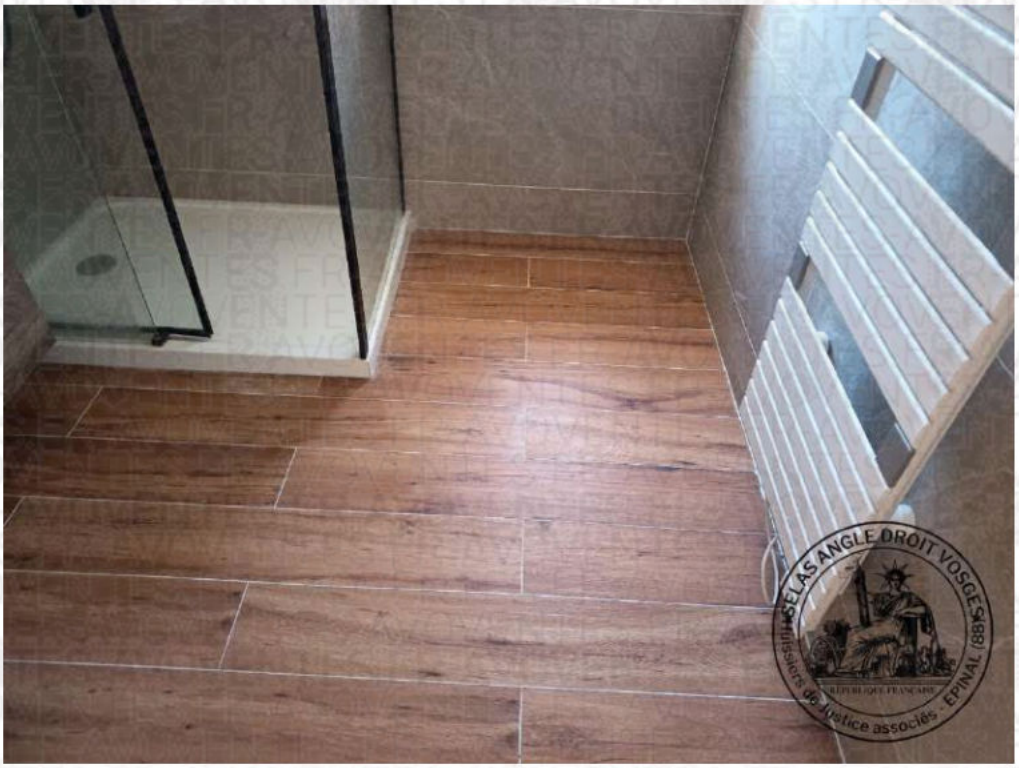
Un radiateur électrique type sèche-serviettes











LOT 1 – CAVE

Je produis le plan qui m'a été présenté par le syndic.

Je pointe la cave objet de la présente procédure à l'aide d'une flèche :



Celle-ci est située au sous-sol, à proximité immédiate de l'arrivée d'escalier.

À noter l'absence de porte fermant l'accès à la cave.

L'ensemble est à l'état brut.

Sol béton brut.







Telles sont les constatations faites ce jour, de tout, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Se trouvent joints en annexes : le règlement de copropriété et autres annexes, les derniers PV d'assemblée générale, la fiche synthétique, les appels de charges.

Commissaire de Justice
Maître NICOLAS CUNIN



COUT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emoluments 1h	221.36
Frais de déplacement Art.A444-48	9.40
Emolument complémentaire art A444-18	
rédaction longue réduite à 1h	150,30
soit 2 tranches de 30 min supplémentaires	
Soit 75,15€ X 2 = 75,15 €	
Total HT	381,06
TVA à 20%	76.21
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours affr+photos	
Total TTC	457.27