

**Huissier de Justice**  
**Associé**

10 Rue des Corsins  
74440 TANINGES

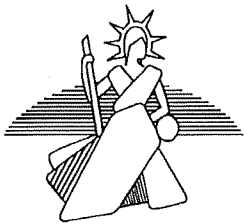
☎ : 04.50.34.42.61

📠 : 04.50.34.45.27

@-Mail :

selarl.jm.hugon@huissier-justice.fr

**ACTE**  
**D'HUISSIER**  
**DE**  
**JUSTICE**  
EXPEDITION



**PROCES-VERBAL**  
**DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MIL DIX-SEPT ET LE VINGT-QUATRE AOUT**

**A LA REQUETE DE :**

La Société CIC LYONNAISE DE BANQUE, Société Anonyme au capital de 260 840 262 €, Banque régie par les articles L511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 954 507 976, dont le siège social est à LYON (69001), 8 rue de la République, agissant poursuites et diligences de son P.D.G., domicilié en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile au cabinet de la SCP BALLALOU-ALADEL, Avocat au Barreau de BONNEVILLE (74130) ET DES PAYS DU MONT-BLANC, y demeurant "Le Majestic", 99 Boulevard des Allobroges.

Et ayant pour Avocat plaidant la Société Civile Professionnelle BREMANT - GOJON - GLESSINGER - SAJOUS, représentée par Me Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY (74000) y demeurant 31, Rue Sommeiller.

Et élisant domicile en tant que besoin en notre étude et encore en les bureaux de la Mairie de MARGNIER (74970).

**Nous, SELARL Jean-Marie HUGON, Huissier de Justice Associé à la résidence de TANINGES (74440), y domicilié 10 Rue des Corsins, agissant par Me HUGON Jean-Marie, soussigné.**

**AGISSANT EN VERTU DE :**

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le 17 novembre 2010 par Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle "Evelyne BRON-FULGRAFF - Anne-Marie LASSERE - François-Xavier ROCHETTE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à ANNEMASSE (74) aux termes duquel la SCI 2JC IMMO, s'est reconnue débitrice envers la "CIC IMMO prêt modulable":

- D'un montant correspondant à la contrevaleur en CHF au jour de sa réalisation de la somme de 328 500,00€, pour une durée de 300 mois, productif d'intérêts au taux annuel fixe de 3.30 %, et remboursable en 300 échéances mensuelles à compter du 5 décembre 2010, modifié aux termes de deux avenants en date des 5 février et 2 avril 2016, n'opérant pas novation, prévoyant un report des échéances des mois de septembre 2015 à février 2016 en fin de prêt puis une modification de l'amortissement du prêt par la mise en place de paliers, les autres conditions du contrat initial demeurant inchangées.

A laquelle créance les biens immobiliers ci-dessous décrits ont été affectés et hypothéqués suivant :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 6 décembre 2010, volume 2010, numéro 3964.

**Certifions nous être transportés** ce jour (74970) MARGNIER, 1984 route des Combes, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et qui sont détenus par la SCI 2JC IMMO, dont le requérant se propose de poursuivre la vente aux enchères publiques.

Là étant, nous avons procédé aux descriptions suivantes :

## A / DESCRIPTION GENERALE

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis sur le territoire de la commune de MARIGNIER (74970), 1984 Route des Combes.

Il est constitué de trois parcelles cadastrées à la section A, sous les numéros :

- 2796, pour 2a 59ca
- 2798, pour 4a 31ca
- 2800, pour 29ca

Pour y accéder en venant du chef lieu de Marignier, il convient d'emprunter la D26, qui longe la rivière du Giffre en direction de Saint-Jeoire.

Juste avant le hameau " Le Giffre ", il convient de prendre sur la droite, la route des Combes, qui monte dans la forêt sur un tracé sinueux pendant environ deux kilomètres.

Le hameau des Combes apparaît alors.

Le cadre bucolique est rapidement troublé par la vue sur la grande carrière exploitée sur la commune voisine de Saint-Jeoire.

La propriété comprend :

- une maison d'habitation mitoyenne ancienne qui a fait l'objet d'une profonde rénovation il y a une vingtaine d'année.

La propriétaire actuelle n'a pas procédé à de nouveaux travaux depuis l'acquisition en 2010, à l'exception de quelques menus rafraîchissements.

Le bâtiment reprend les grands traits des bâtiments anciens, à l'extérieur :

- pierres apparentes en partie basse
- lambris bois teinté en partie haute
- huisserie, volets en bois
- toitures deux pans en tuiles

- un jardin clos situé au pied de la façade ouest et occupé par :

- une terrasse en bois intégrant un barbecue et un jacuzzi
- un espace gazonné relativement plat

- un chemin d'accès enterré et tout-venant qui longe le jardin et qui conduit à une cour goudronnée située au pied de la façade sud.

- un garage fermé, pouvant accueillir deux véhicules, situé face à la maison principale, de l'autre côté de la cour.

- Elle n'est pas reliée au tout-à-l'égout, mais elle est équipée d'un système de fosse septique.

En annexe sont annexés les copies des documents remis, par la gérante de la SCI, attestant des servitudes attachées à la propriété :

- La première, permet une sortie plus aisée en grevant l'angle nord-ouest de la parcelle 2797, et l'angle nord-est de la parcelle 2799.

-La seconde, fait des parcelles 2796 et 2798, les fonds servants d'un triangle de passage au profit des parcelles 2799 et 186 (la propriété mitoyenne en amont).

L'ensemble de la propriété, bâtiment et extérieur, sont entretenus parfaitement et n'appellent pas d'observations particulières.

## **B/ FORMALITES PREPARATOIRES**

Suite à la mission qui nous est confiée qui m'a été donnée, j'ai examiné les pièces reçues de la SCP BREMANT - GOJON - GLESSINGER - SAJOUS. J'ai ensuite imprimé sur Internet les plans qui sont annexés au présent et qui permettent de localiser et d'identifier la propriété.

A la suite du commandement aux fins de saisie immobilière signifié à la SCI 2JC IMMO, aucun règlement n'étant intervenu, mon mandant m'a donné mission de dresser un procès-verbal descriptif des biens immobiliers visés par la procédure.

J'ai pris contact par courrier électronique avec la gérante de la SCI qui s'est montré coopérative.

Suite à nos différents échanges, nous avons convenu d'une date ensemble.

J'ai ensuite pris attache avec un cabinet effectuant des diagnostics énergétiques, DIAGNOSTIC IMMO.

Compte tenu de l'étendu des lieux ma mission sur place s'est déroulée de 10h10 à 11h52.

## C / DESCRIPTION DETAILLEE

La SCI 2JC IMMO est propriétaire de deux bâtiments :

### A. BATIMENT D'HABITATION

#### ➤ REZ-DE-CHAUSSEE

- Vestibule

On y accède directement par la porte d'entrée deux ouvrants en panneaux de bois sculpté, exposée au sud

Sol : carrelage en terre cuite

Murs : - deux murs en crépi sur placo  
- un mur en pierres apparentes  
- un mur en tapisserie

Plafond : Sous-face de plancher en bois traité avec poutres et planchers

Présence de

- deux placards muraux avec une porte en bois chacun  
- un radiateur

Une fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage, exposée à l'est avec volet en bois

- Salon

Il se situe à droite de l'entrée et est accessible uniquement par le vestibule.

Sol : plancher stratifié

Murs : - deux murs en crépi blanc  
- un mur en pierres apparentes  
- un mur en lambris bois

Plafond : poutres apparentes et peinture blanche

Présence d'un radiateur

Une fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage, exposée au sud avec volet en bois

- Cuisine

Sol : carrelage en terre cuite

Murs : - deux murs en crépi blanc  
- deux murs peints dont une portion en pierres apparentes

Plafond : Sous-face de plancher en bois avec poutres apparentes et peinture ainsi qu'une partie ouverte formant une mezzanine sur le niveau supérieur

Présence de :

- deux radiateurs  
- un branchement pour poêle à granulés  
- une cuisine aménagée en forme de " U ouvert " avec un plan de travail carrelé surmonté d'une crédence identique.

Elle comprend :

- un plan de cuisson mixte comportant trois feux gaz et une plaque électrique
- des éléments de rangement qui présente une façade en panneaux de bois et comprennent : - douze portes  
- dix tiroirs  
- deux tiroirs à casserole

- des compartiments pouvant accueillir un lave-vaisselle, un réfrigérateur et un four
- une hotte aspirante électrique, intégrée dans un habillage de type cheminée rustique

- un petit placard mural qui contient un tableau à fusibles, un compteur et un disjoncteur général  
 - un escalier en bois avec des marches sans contre-marche avec une rambarde constituée d'éléments en aluminium et câbles métalliques qui conduit au niveau supérieur

Il y a trois ouvertures à l'ouest :

- une porte-fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage avec volet en bois
- une porte-fenêtre deux ouvrants, huisserie en bois et double vitrage avec volet en bois
- une fenêtre deux ouvrants, huisserie en bois et double vitrage avec volet en bois

- **Dégagement**

Il est accessible depuis la cuisine par deux marches.  
 Il dessert une salle de bains / WC, un petit rangement et une buanderie / chaufferie.

Sol : plancher stratifié

Murs : peinture

plafond : peinture

- **Salle de bains / WC**

Sol : carrelage

Murs : - un mur en crépi lissé  
 - les autres murs en faïence murale  
 - des mosaïques dans l'espace douche

Plafond : lambris bois lauré intégré cinq spots à basse tension

Les aménagements sanitaires sont constitués de :

- une vasque lavabo intégrée dans un meuble avec un plan de travail stratifié, avec deux portes et six tiroirs en partie inférieure
- un WC suspendu
- une douche à l'italienne

Présence d'un radiateur

Une petite fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage, exposée au Nord

- **Local / Rangement**

Sol : plancher stratifié

Murs : plancher stratifié

Plafond : peinture

Présence de cinq rayonnages occupant toute la largeur.

- **Buanderie / Chaufferie**

Cette pièce est dépourvue de fenêtre.

Sol : carrelage

Murs : - panneaux de plancher stratifié  
 - pierres apparentes  
 - panneaux de placoplâtre brut

Plafond : lambris lauré

Présence de :

- une chaudière à fioul de la marque "CUENOD" portant la référence : NC4
- une cuve à fioul ayant une contenance de 1500 Litres
- branchements pour Lave-Linge et Sèche-Linge
- un ensemble de rangements muraux avec onze portes

➤ **PREMIER ETAGE**

• **Palier / Salon**

Il dessert trois chambres et une salle de bains / WC.

Il donne sur le vide situé au-dessus de l'espace repas de la cuisine ; il est sécurisé par une rambarde constituée d'éléments en aluminium et câbles métalliques.

Sol : plancher stratifié

Murs : peinture à effet sur crépi

Plafond : Sous-face de plancher en bois avec poutres apparentes et plancher teinté

L'éclairage de la pièce se fait depuis deux portes-fenêtres un ouvrant chacune, exposées à l'ouest mais inaccessible, car elles sont situées à l'aplomb du vide sur la cuisine.

• **Chambre 1**

Elle est accessible depuis le palier / Salon.

Sol : plancher stratifié

Murs : - trois murs en lambris bois

- un mur comportant un appareillage de pierres décoratives

Plafond : Sous-face de plancher teinté

Présence de :

- un radiateur

- un placard mural avec deux portes en bois

Une fenêtre deux ouvrants, huisserie en bois et double vitrage, exposée à l'ouest avec volet en bois

Une porte-fenêtre deux ouvrants, huisserie en bois et double vitrage, exposée au nord avec volet en bois qui donne sur une terrasse en béton dépourvue de rambarde.

• **Salle de bains / WC**

Sol : carrelage

Murs : - faïence murale sur deux mètres de haut en partie basse

- toile de verre peinte en partie haute

Plafond : Sous-face de plancher en bois avec poutres apparentes et peinture

Présence de

- un placard mural avec deux portes coulissantes

- un radiateur

Les aménagements sanitaires sont constitués de :

- une baignoire d'angle avec jets

- une cuvette WC

- deux vasques lavabo intégrées dans un plan de travail stratifié imitation marbre

Un vasistas, exposé au Nord

• **Chambre 2**

Cette chambre comporte une partie basse et une partie haute.

Sol : plancher stratifié

Murs : crépi avec deux portions en pierres apparentes

Plafond : lambris avec partie sous-rampant

Présence d'un radiateur

Il y a deux ouvertures exposées au sud :

- une porte-fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage avec volet en bois dans la partie basse

- un velux dans la partie haute

Cette chambre est complétée par une mezzanine aménagée au-dessus de la chambre 3.

- **Chambre 3**

Sol : plancher stratifié  
Murs : peinture sur crépi  
plafond : lambris lazuré

Présence de :

- un radiateur
- une penderie fermée par un rideau

Une fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage, exposée au sud avec volet en bois  
Une fenêtre un ouvrant, huisserie en bois et double vitrage, exposée à l'ouest avec volet en bois

➤ **COMBLES**

- **Mezzanine chambre 2**

L'accès se fait par un escalier en bois avec marches sans contre-marche muni d'une rambarde en bois depuis la chambre 2.

Sol : plancher stratifié  
Murs : crépi avec deux portions en pierres apparentes  
Plafond : lambris avec partie sous-rampant

Celle-ci comporte deux placards muraux aménagés avec deux portes coulissantes.

- **Grenier / Salle de jeu**

L'accès se fait soit depuis la mezzanine de la chambre 2, soit par un escalier en bois provenant du palier du premier étage.

Les combles sont occupées par une grande salle occupant les deux / tiers de la surface de la bâtisse côté Nord.

Sol : - trois / quart environ de plancher stratifié  
- un / quart environ de moquette

Murs : - crépi blanc en partie inférieure  
- lambris en bois teinté naturel dans la partie supérieure

Plafond : - Sous-rampant lambrissé avec la structure en bois du bâtiment laissant apparaître les poutres et les fermes

Présence de :

- trois convecteurs électriques
- un local / rangement aménagé entre deux accès de la pièce qui contient un ensemble de rayonnage et de penderie

Les ouvertures sont constituées par :

- des ouvertures triangulaires et fixes sous le faitage, sur les murs pignons est et ouest
- un velux sur le pan Nord

## **B. GARAGE EXTERIEUR**

Il est constitué de :

- base pierres et moellons
- structure bois, lambrissé
- toiture en tôle, un pan

Il y a plusieurs ouvertures :

- un vasistas, exposé à l'ouest
- une porte pleine en bois, exposée à l'ouest
- deux portes basculantes métalliques donnant sur la cour, exposées au nord.

## D/ OCCUPANTS

L'ensemble immobilier susdécrit est actuellement occupé par Monsieur et Madame Janin, co-gérants de la SCI 2JC IMMO, et leurs trois enfants constituant leur résidence principale.



## E/ PIECES JOINTES

Sont joints aux présentes :

- plan photographique
- plan de situation
- les servitudes attachées à la propriété