

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle
Jean-François GAILLARD & Emmanuel MAURIS
Huissiers de Justice Associés
Caroline GIRARD
Huissier de Justice Salarié
22, Rue Guillaume Fichet - BP163- 74004 ANNECY CEDEX
AUDIENCIERS PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ANNECY



☎ : 04 50 45 07 01
Fax : 04 50 45 83 00
@-Mail : scpgaillardetmauris@wanadoo.fr
SITE INTERNET et Paiement en ligne :
scpgaillardetmauris.com
COMPETENTS SUR LES DEPARTEMENTS DE LA SAVOIE (73) ET DE
LA HAUTE-SAVOIE (74) : - COUR D'APPEL DE CHAMBERY -

NOS REF. : EM/JC - 152/18

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille dix huit et le TREIZE MARS
de 9 heures à 12 heures 20 minutes**

A LA REQUETE DE :

Madame Rita Marie Christophe LARROUTUROU

Née le 25 juillet 1949 à TRETTS (ALPES MARITIMES), de nationalité française, Retraitée
Divorcée de Monsieur Ronald Clément Emile CROUZET

Demeurant 8 BOULEVARD BROWN SEQUARD, 06000 NICE (ALPES MARITIMES)

**Pour laquelle élection de domicile et constitution d'avocat sont faites au Cabinet
de la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-
Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), y demeurant 31
RUE SOMMEILLER**

**Ayant pour Avocat plaissant l'AARPI VG&B, représentée par Maître David VERANY,
Avocat au Barreau de GRASSE (ALPES MARITIMES), demeurant 40 rue de Mimont,
06400 CANNES (ALPES MARITIMES)**

AGISSANT EN VERTU DE :

**1) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement contradictoire rendu le 21
avril 2015 par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de NICE**

Membre d'une association agréée
- Le règlement par chèque est accepté -



2) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt rendu le 16 février 2016 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE

3) un acquiescement en date à NICE du 26 février 2016

4) un acquiescement en date à NICE du 2 mars 2016

5) un Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SCP LILAMAND-TOSELLO, Huissiers de Justice associés 5 rue de la Liberté à NICE, en date du 17 janvier 2018

Procédant en vertu des articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la vente des biens ci-après désignés dans les actes :

« **Un tènement immobilier sis sur la commune de DINGY SAINT CLAIR (HAUTE-SAVOIE), 1757 ROUTE DE THONES**, figurant au cadastre de ladite commune à la section E sous les numéros 393, 397, 399, 821 et 822 avec toutes constructions y édifiées »

*

APPARTENANT A :

Monsieur Ronald Clément Emile CROUZET

Né le 9 février 1950 à LAUSANNE (SUISSE), de nationalité française, salarié
Demeurant 1757 ROUTE DE THONES, 74230 DINGY SAINT CLAIR

NOUS :

**Société Civile Professionnelle
Jean-François GAILLARD et Emmanuel MAURIS
Huissiers de Justice associés
Caroline GIRARD
Huissier de Justice salarié
22 RUE GUILLAUME FICHET, 74000 ANNECY**

Agissant par Maître Emmanuel MAURIS, Huissier de Justice Associé, soussigné

ME SUIS TRANSPORTE :

Ce jour sur la commune de DINGY SAINT CLAIR, 1757 ROUTE DE THONES, où j'ai procédé aux constatations suivantes.

Il est préalablement exposé :

1° Que j'ai obtenu sur les sites Internet *www.cadastre.gouv.fr* et *www-geoportail-des-savoie.org* tous renseignements et documents nécessaires à la rédaction du présent procès-verbal de description

2° Qu'en égard à la date de construction et la nature des deux bâtiments édifiés sur le tènement concerné, je me suis attaché les services **du Cabinet AZZOLA BERTHELIN, 24 AVENUE DE CHAMBERY, 74000 ANNECY**, aux fins d'établir :

➤ A/ Concernant la construction la plus récente :

- **un certificat de superficie**

- **un diagnostic de performance énergétique** en application des articles R134-1 à R134-5 du décret numéro 2600-1147 du 14 septembre 2006

- **un diagnostic amiante**, en application du décret 96-97 du 7 février 1996, de l'annexe au décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret numéro 2002-839 du 3 mai 2002

➤ B/ Concernant la construction la plus ancienne :

- **un certificat de superficie**

- **un diagnostic de performance énergétique** en application des articles R134-1 à R134-5 du décret numéro 2600-1147 du 14 septembre 2006

- **un diagnostic amiante**, en application du décret 96-97 du 7 février 1996, de l'annexe au décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret numéro 2002-839 du 3 mai 2002

- **un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité**, en application de l'arrêté du 8 juillet 2008 du Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire et à la norme Afnor XP C 16-600

- **un constat des risques d'exposition au plomb**, en application de la Loi 98-657 du 29 juillet 1998, du Décret d'application numéro 99-484 du 9 juin 1999 et du Décret d'application numéro 2006-474 du 25 avril 2006

➤ C/ Concernant les deux biens :

- **un état des risques naturels, miniers et technologiques concernant la commune de DINGY SAINT CLAIR**, en application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et de l'ordonnance numéro 2005-655 du 8 juin 2005

3° Que j'ai pris attache avec Monsieur Ronald CROUZET, occupant partie des lieux et porteur des clefs de tous les logements aux fins de me donner accès aux biens auxquels j'ai moi-même donné accès à Monsieur Florent BERTHELIN qui, sous mon contrôle, a établi les diagnostics sollicités.

Les biens concernés sont situés sur la commune de DINGY SAINT CLAIR, localité rurale de l'arrondissement d'ANNECY, préfecture de la HAUTE-SAVOIE, en région Auvergne-Rhône-Alpes, en France.

- documents numéros 1 à 5

Le village de DINGY SAINT CLAIR dépend du canton de FAVERGES et fait partie de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, capital des Aravis, porte d'accès aux stations renommées de LA CLUSAZ et du GRAND BORNAND.

- documents numéros 1 à 5

Tous renseignements utiles concernant la commune de DINGY SAINT CLAIR sont obtenus sur le site *wikipedia* et le site officiel de la commune *www.dingystclair.fr*.

- documents numéros 6, 7

Tous renseignements utiles s'agissant de la ville d'ANNECY, la ville de THONES, le massif des Aravis sont obtenus sur le site Internet *wikipedia* et sur les sites officiels *www.annecy.fr*, *www.lac-annecy.com*, *www.mairie-thones.fr*, *www.aravis.com*.

- documents numéros 8 à 10

Les parcelles cadastrées section E sous les numéros 396, 397, 399, 821 et 822 sont situées au numéro 1757 de la Route de Thônes, en amont du chef-lieu, sur la route de la Balme de Thuy.

- documents numéros 11 à 13

Elles connaissent aux termes des documents cadastraux une contenance :

- pour la parcelle n° 396 de 3 a 63 ca
- pour la parcelle n° 397 de 12 ca
- pour la parcelle n° 399 de 1 a 78 ca
- pour la parcelle n° 821 de 6 a 88 ca
- pour la parcelle n° 822 de 2 a 95 ca.

- documents numéros 14 à 16

Seule la parcelle cadastrée section E sous le numéro 821 bénéficie d'un accès direct depuis la ROUTE DE THONES, qu'elle borde au Sud-Ouest.

- document numéro 16

Les terrains connaissent une pente Nord-Ouest/Sud-Est et sont classés au PLU de la commune en zone UA, dont le règlement peut être consulté sur le site de la commune de DINGY SAINT CLAIR.

- documents numéros 17 à 21

I - EXTERIEURS

Le tènement est fermé sur la longueur de la ROUTE DE THONES par un mur de soutènement en pierres sèches et un talus végétalisé.

Il est fermé sur le solde de sa périphérie au moyen de clôtures et de haies.

Les lieux sont aménagés à usage d'accès bitumé, de circulation bitumée, de parkings bitumés, de jardin d'agrément enherbé.

- photographies I numéros 1 à 14

Sont édifiés sur les parcelles E n° 399 et 822 une maison d'habitation récente et sur les parcelles E n° 396 et 821 un corps de ferme de 1811 ayant été rénové.

- documents numéros 14 à 16
- photographies I numéros 2, 3, 6, 10, 11

Les terrains supportant les deux constructions ne sont pas délimités et ne sont pas séparés.

- photographie I numéro 11

II - CONSTRUCTION CONTEMPORAINE

Elle laisse apparaître un sous-sol semi-enterré maçonné et une élévation à ossature bois avec façade décorée de bardage de bois.

La toiture à deux pans laisse apparaître une couverture neuve.

Des travaux extérieurs ne sont pas terminés :

- terrasse sur garage et cave
- garde-corps des balcons.

Les travaux intérieurs ne sont pas terminés :

- absence d'escaliers d'accès aux combles aménagés
- absence de garde-corps concernant l'ouverture au sol des combles aménagés sur pièce principale du rez-de-chaussée
- plomberie et électricité : absence des équipements et des appareillages
- raccordement électrique non effectué

- photographies II numéros 1 à 8, 40 à 44

Le logement se compose :

- dans les sous-sols semi-enterrés d'un garage et de deux caves
- au rez-de-chaussée surélevé, d'une pièce principale à usage de séjour cuisine ouverte et d'un WC
- au niveau supérieur, d'une chambre, d'une salle de bains semi-ouverte sur celle-ci, d'un WC indépendant.

Un croquis des lieux est annexé au dossier technique immobilier.
Les lieux sont à l'état neuf et sont inoccupés.

A/ SOUS-SOL

➤ GARAGE

Il est fermé par une porte basculante automatisée et est brut des matériaux maçonnés de la construction.

- photographies III numéros 8 à 10

➤ CAVES 1 ET 2

Elles sont borgnes et sont brutes des matériaux de la construction.

- photographies III numéros 12 à 17

B/ REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVE

> PIECE PRINCIPALE

Sol : carrelage 60x60

Murs et cloisons : peinture

Plafond : poutraison bois et lambris de bois

- photographies II numéros 9 à 15, 25

La pièce est éclairée et ventilée au moyen d'une baie Sud à deux vantaux coulissants, d'une porte-fenêtre Ouest à deux vantaux battants, d'une porte-fenêtre Est à un vantail battant, de deux fenêtres Est, de deux petites fenêtres Nord.

- photographies II numéros 1, 3, 4, 9 à 15, 25

S'exercent des vues sur la construction la plus ancienne, la vallée, les montagnes environnantes, les bâtiments édifiés sur des parcelles proches.

- photographies II numéros 15 à 22

Aucune cuisine n'équipe les lieux.

- photographies II numéros 9 à 11

> WC INDEPENDANT

Il est fermé au moyen d'une porte coulissante, et décoré à l'identique de la pièce principale, est borgne.

- photographies II numéros 23, 24

C/ COMBLES AMENAGES

On y accède au moyen d'une échelle.

- photographie II numéro 26

Sol : stratifié

Murs et cloisons : peinture

Soupende : poutraison et lambris de bois

Les lieux sont éclairés et ventilés au moyen d'une baie à deux vantaux coulissants côté Sud, de velux, d'une fenêtre à deux vantaux battants.

La salle de bains est ouverte sur cette pièce, faisant dos à la tête de lit. Elle n'est pas équipée.

- photographies II numéros 27 à 37

➤ WC INDEPENDANT

Il est fermé au moyen d'une porte séparative coulissante et est borgne.
Il est décoré à l'identique de la chambre et de la salle de bains.

- photographies II numéros 38, 39

III - CORPS DE FERME

La construction consiste en une bâtisse de caractère typique de la région et du XIXe siècle.

Elle a manifestement fait l'objet de travaux de rénovation laissant apparaître un soubassement crépi en très bon état, une élévation en bois connaissant une vétusté d'usage, une couverture des pans de toiture manifestement récente.

- photographies III A/ numéros 1 à 7

Les menuiseries extérieures en bois, les chenaux et les descentes des eaux, la cheminée ne laissent pas apparaître de dégradation.

- photographies III A/ numéros 1 à 7

L'immeuble abrite :

- au rez-de-chaussée, un appartement occupé par Monsieur Ronald CROUZET, duquel dépend une cave indépendante
- au niveau +1 et dans les combles aménagés, un appartement duquel dépendent un garage et une chaufferie communiquant avec le logement.

L'appartement du rez-de-chaussée est chauffé au moyen d'un système électrique.
L'appartement des niveaux +1 et +2 est chauffé au moyen d'un système au fuel.

L'appartement de niveau +1 et +2 est offert à la location saisonnière sur divers sites Internet.

- documents numéros 22, 23

Un croquis des lieux est annexé au dossier technique immobilier.

A/ APPARTEMENT NIVEAU +1 ET +2, GARAGE ET CHAUFFERIE

Le garage est fermé par une porte à 2 vantaux de bois.
Il est brut des matériaux de la construction.

- photographies III A/ numéros 32 à 34

La chaufferie est accessible depuis le garage et est séparée de celui-ci au moyen d'une porte en bois.

Elle est brute des matériaux de la construction et abrite la chaudière et la cuve à fuel.

- photographies III A/ numéros 35 à 40

Des escaliers intérieurs donnent accès au logement lequel est également desservi par des escaliers extérieurs en façade Ouest d'une part, Est d'autre part.

- photographies III A/ numéros 18 à 30

Un balcon ceinture l'appartement s'agissant du niveau +1 et un balcon est accessible depuis la mezzanine au niveau +2.

- photographies III A/ numéros 18 à 22, 26 à 29

Les lieux ont fait l'objet d'une rénovation de qualité et sont en très bon état d'usage et d'entretien.

➤ **ENTREE ET DEGAGEMENT**

Porte séparative : bois et vitrages

Sol : carreaux de grès

Murs : peinture et toile de verre peinte

Plafond : poutraison et lambris de bois

Une porte-fenêtre à deux vantaux battants s'ouvre sur la terrasse Est depuis laquelle s'exercent des vues sur la construction la plus récente et le jardin.

- photographies III A/ numéros 30, 42 à 47

La pièce donne accès à une cuisine semi-ouverte, au séjour, à un WC, à deux chambres.

➤ **SEJOUR**

Il est décoré à l'identique de l'entrée et du dégagement, présentant côté Ouest et Est un plafond cathédrale et des vues sur la mezzanine.

Il est éclairé et ventilé au moyen d'ouvertures en façade principale Sud et en façades Ouest et Est depuis lesquelles s'exercent des vues sur la vallée et les montagnes environnantes, le jardin, les constructions les plus proches.

- photographies III A/ numéros 48 à 63

➤ **CUISINE**

Elle est décorée à l'identique des autres pièces, est équipée et aménagée.

Elle est éclairée et ventilée au moyen d'une baie Est donnant accès à la terrasse.

- photographies III A/ numéros 64 à 72

➤ **WC**

Porte séparative à panneaux de bois
 Sol : carrelage
 Murs et cloisons : faïences et toile de verre peinte
 Plafond : peinture

La pièce est borgne.
 Elle est équipée d'une cuvette suspendue avec chasse encastrée et d'un lave-mains.

- photographies III A/ numéros 73 à 75

➤ **CHAMBRE 1**

Porte séparative à panneaux de bois
 Sol : dalles de grès
 Murs et cloisons : toile de verre peinte
 Plafond : poutraison et lambris de bois
 Rangement : quatre placards 1 porte

La pièce est éclairée et ventilée au moyen d'une porte-fenêtre à deux vantaux battants qui s'ouvre sur une terrasse couverte.

- photographies III A/ numéros 76 à 82

➤ **SALLE DE BAINS ATTENANTE**

Porte séparative à panneaux de bois
 Sol : dalles de grès
 Murs et cloisons : faïences et peinture
 Plafond : peinture

La pièce est équipée d'une vasque avec mitigeur, d'une cabine de douche.

- photographies III A/ numéros 80, 83, 84

➤ **CHAMBRE 2**

Elle est décorée à l'identique de la chambre 1 dont elle est contiguë et s'ouvre également sur la terrasse couverte au moyen d'une porte-fenêtre à deux vantaux battants.

- photographies III A/ numéros 85, 86

Elle donne accès à un dressing.

- photographies III A/ numéros 91, 92

Elle donne également accès à une salle de bains-WC décorée à l'identique à la salle de bains attenante à la chambre 1, équipée de deux vasques avec mitigeur, d'une baignoire avec robinetterie, d'une cuvette suspendue avec chasse encastrée.

- photographies III A/ numéros 93 à 101