

# SAGE & ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

\*\*\*\*\*



### Office Annecy

1 avenue du Fenillet  
74000 ANNÉCY

04 50 51 06 30

Signature des commissaires de justice



### Office Chambéry

1, Place de la Libération  
73000 CHAMBERY

04 79 29 21 19

Signature des commissaires de justice



### Office Cluses

133 rue de l'Épave  
74300 CLUSES

04 50 38 42 61

Signature des commissaires de justice



### Office Le Fayet

135 avenue de la Gare  
74190 LE FAYET

04 50 93 01 42

Signature des commissaires de justice



### Bureau Chambéry

32, rue de la Gare  
74470 CHAMBERY

04 50 93 01 42

Signature des commissaires de justice

[www.sageetassocies.fr](http://www.sageetassocies.fr)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**JEUDI VINGT QUATRE OCTOBRE  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
De 10 heures 00 à 11 heures 23**

### **A LA REQUETE DE :**

**CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE FRANCHE-COMTE**, société coopérative à capital et personnel variables, dont le siège social est 11 avenue Elisée Cusenier, 25084 BESANCON, FRANCE, immatriculée au RCS sous le numéro 384 899 399, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au Cabinet de la SELARL BALLALOUS & ASSOCIÉS, Avocats au Barreau de BONNEVILLE (74130), y demeurant 99 Boulevard des Allobroges,

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

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à**

Agissant en vertu de :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 17 juillet 2019 par Maître Luc GUIVARC'H, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Anne PIGNARD-EXBRAYAT, Luc GUIVARC'H et Charlotte PERNAT-GROSSET-GRANGE » titulaire d'un office Notarial à CLUSES (74),

D'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 14 août 2019 sous la référence de publication 7404P02 2019 V, n°3315,

D'une inscription d'hypothèque de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 14 Août 2019 sous la référence de publication 7404P02 2019 V, N°3316.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 24/10/2024,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

**Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur**

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

92 Avenue Georges Clémenceau

Les Méandres

74300 CLUSES

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice Associés, dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de Justice à ANNECY, y demeurant 1, rue de Narvik, soussignée.**

En présence de Locataire

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

92 Avenue Georges Clémenceau

Les Méandres

74300 CLUSES

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et d'un diagnostiqueur.

## SOMMAIRE

I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE :	5
II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :	7
III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :	9
LOT N°110 :	10
CAVE	11
LOT N°165 :	13
ENTRÉE	16
PLACARD D'ENTRÉE	19
SÉJOUR	20
CUISINE	25
LOGIA	30
CHAMBRE 1	34
CHAMBRE 2	38
SALLE DE BAINS	42
WC	48
V - CONDITIONS D'OCCUPATION :	50
IV - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	50
V - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :	51

## I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE :

La commune de CLUSES est :

- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans le département de la Haute-Savoie,
- dans l'arrondissement de Bonneville,
- chef lieu de canton,
- membre de la communauté de communes de « Cluses-Arve et Montagnes ».

Cette ville est au cœur de l'essor industriel que la vallée de l'Arve a connu durant la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

En effet, jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle, la ville ne vivait que de l'agriculture vivrière.  
Le bourg était composé de chalets en bois typiques des villages savoyards.

C'est alors que fut introduit le travail de l'horlogerie.

De nombreux ateliers familiaux se multiplièrent pour fournir les grandes firmes genevoises.

Ce développement fut soutenu par les autorités piémontaises qui fondèrent en 1848 l'Ecole Royale d'Horlogerie.

Les artisans horlogers ont su diversifier leur fabrication, en développant la micro-mécanique.

Ainsi, sont nées les techniques de décolletage.

Elles n'ont cessé d'évoluer pour être aujourd'hui mondialement reconnues.

Ce développement industriel s'est tout naturellement doublé d'un boom démographique.

La population est passée de 1.823 âmes en 1800, à 14.826 habitants en 1975.

La population se répartie dans les quartiers suivants :

- le chef-lieu,
- Messy, de l'autre côté de l'Arve, en limite de Scionzier,
- La Sardaigne qui s'étend à l'Ouest jusqu'à Thyez,
- Les Ewues, composé principalement de logements sociaux.



1. Sources : <https://www.cluses.fr/ma-ville/histoire-de-cluses/>



2. Sources : <https://www.cluses.fr/ma-ville/histoire-de-cluses/>

## II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis à 74300 CLUSES, 92 Avenue Georges Clemenceau, cadastré section A sous le n°4947 pour 77a 50ca.

Il est situé au coeur des Ewues, quartier érigé dans les années 60, où alternent barres d'immeubles, tours, et groupes de petits immeubles.

En venant du centre ville de Cluses, il s'agit du premier groupe de commerces.

Le second se trouve à l'autre extrémité de l'avenue Georges Clemenceau.

Entre les deux, se trouve le centre commercial Carrefour.

Cet ensemble est composé de petits commerces assurant une offre variée :

- commerces de bouche
- commerces de vêtements
- débit de tabac
- bar.

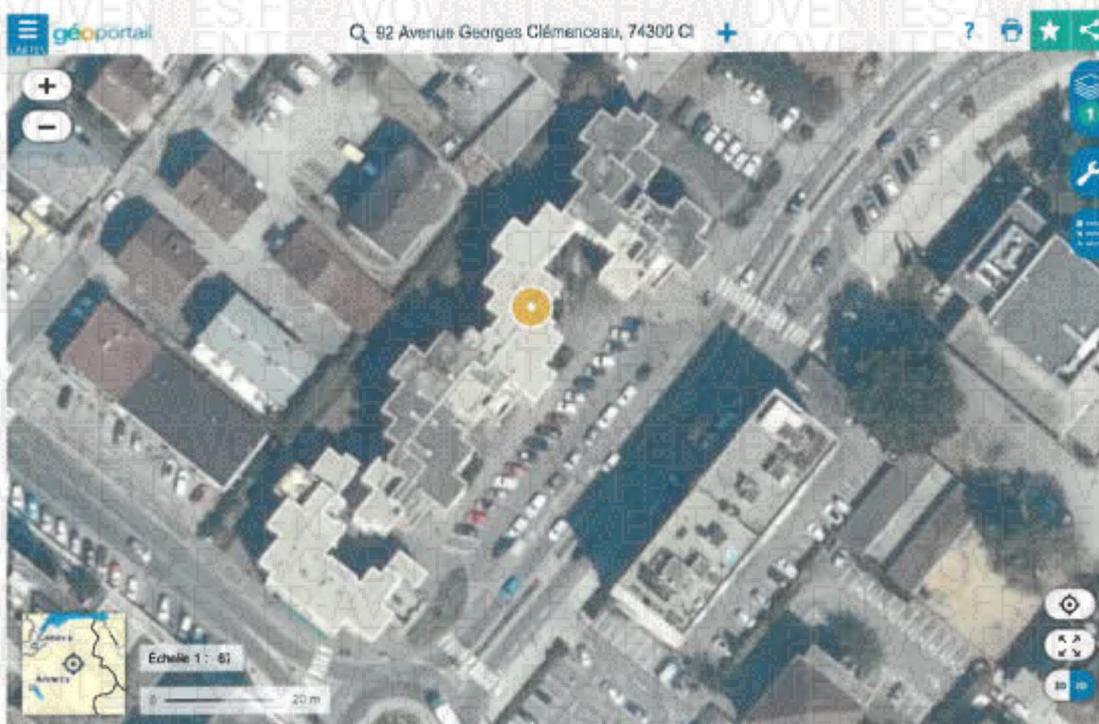
Face à ces commerces une aire de stationnement a été aménagée, parallèlement à l'avenue Georges Clemenceau.

Il est à préciser que l'ensemble des espaces communs:

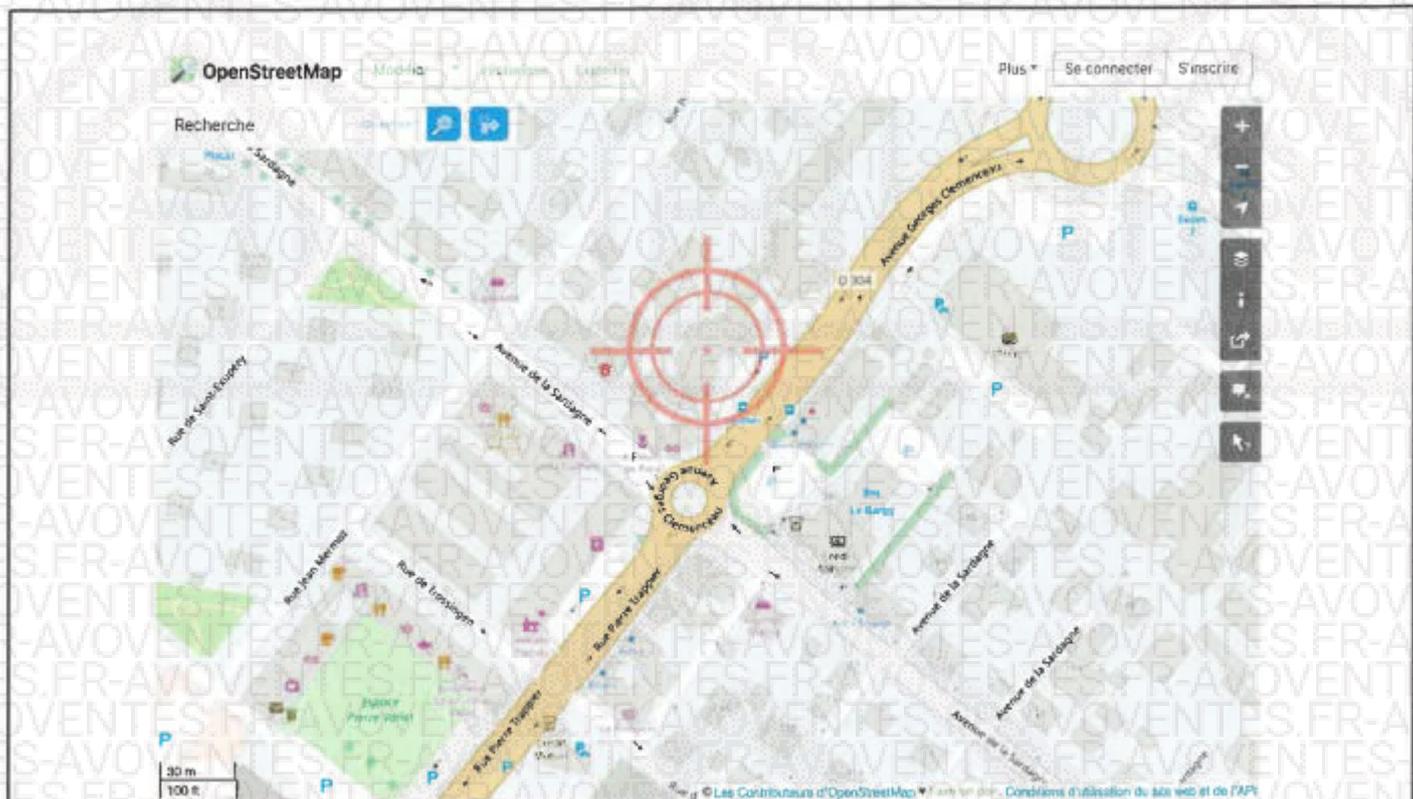
- voies de circulation
- allées piétonnes
- plates bandes
- espaces verts.

sont entretenus par la commune de Cluses.

Une dizaine de commerces sont érigés le long de l'avenue Georges Clemenceau.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gov.fr)



2. Image fournie à titre d'illustration (Source: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

### III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

est propriétaire au sein de la copropriété « Les Méandres » des lots suivants :

- lot n°110 : une cave située au sous-sol du bloc B avec les 1/10000èmes des parties communes générales,
- lot n°165 : un appartement situé au troisième étage du bloc B, à l'arrière du bâtiment, jouxtant l'escalier de secours, comprenant : un hall d'entrée et dégagement, un séjour, une cuisine, un coin repas, deux chambres, une salle de bains, un WC, un rangement, avec les 111/10000èmes des parties communes générales.

Ces lots se présentent comme suit :

**LOT N°110 :**

**CAVE**

Il s'agit d'une cave n°10 situé au sous-sol du bâtiment.

Le sol et les murs sont à l'état brut.



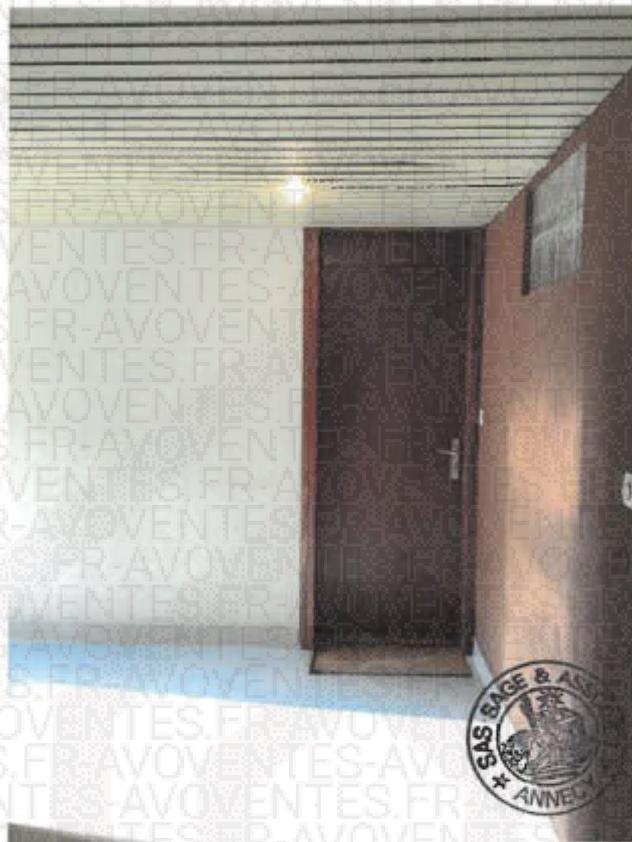
1.



2.

**LOT N°165 :**

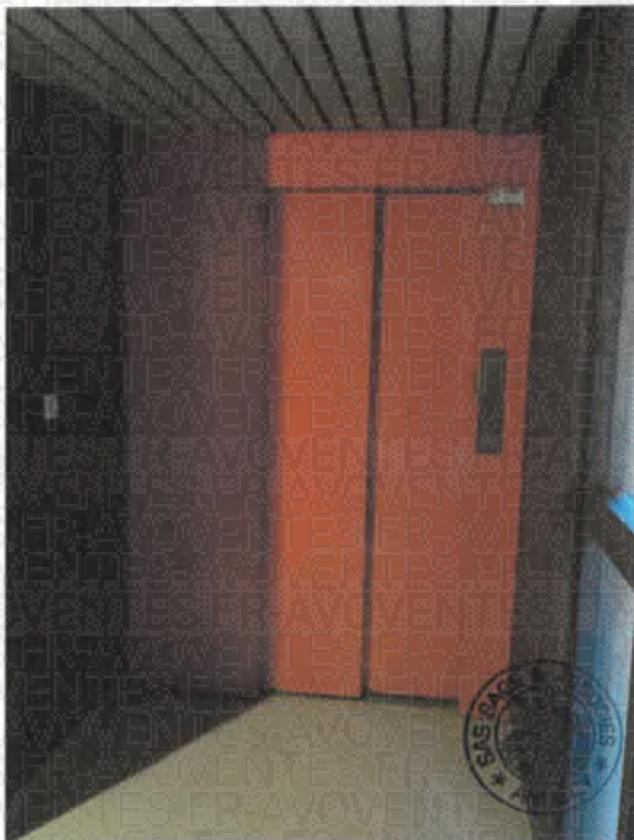
Appartement situé à droite en sortant de l'ascenseur, au troisième étage.



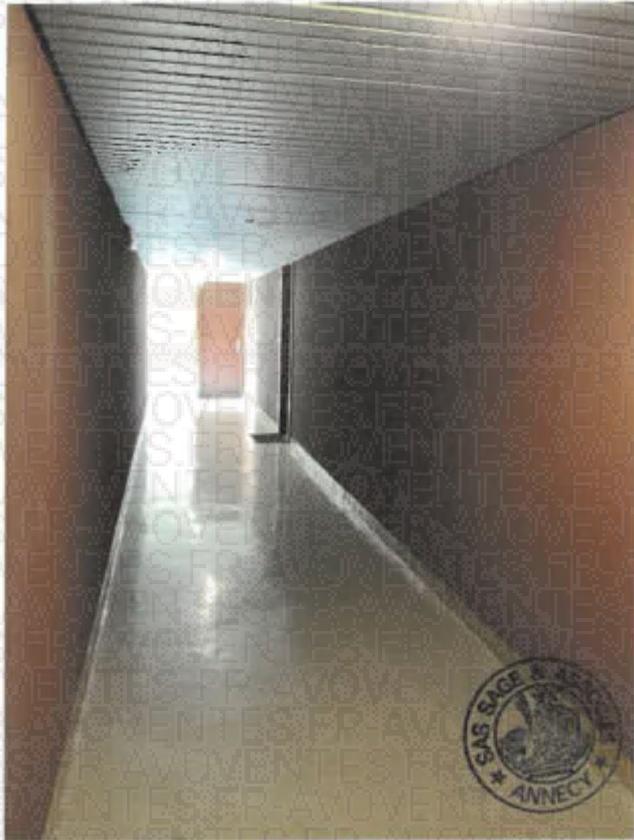
1.



2.



3.



4.

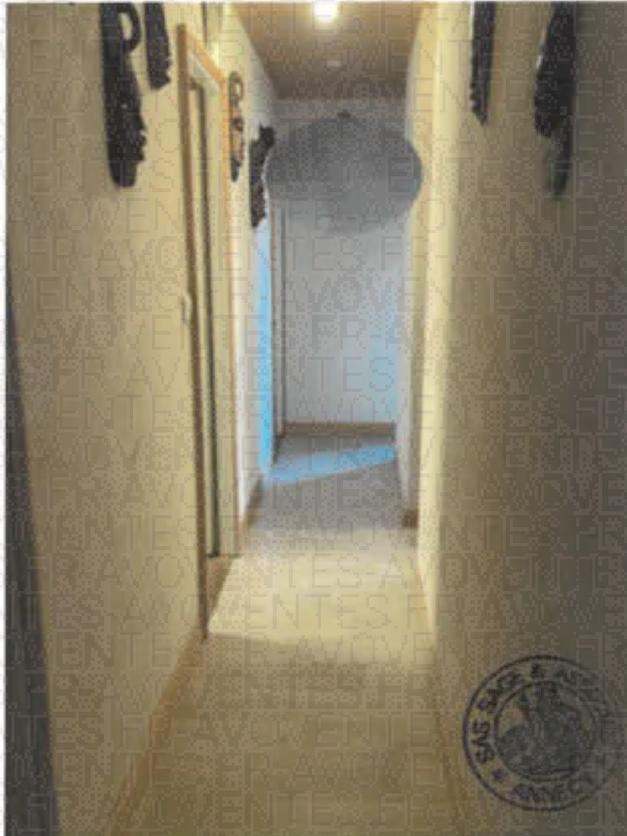
## ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple.

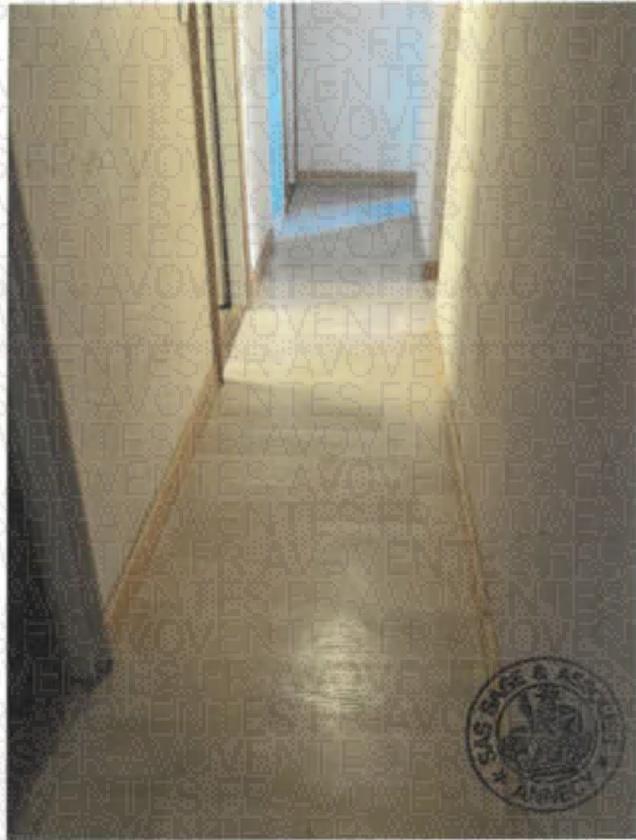
Les **plinthes** sont en bois brut, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, de couleur beige.

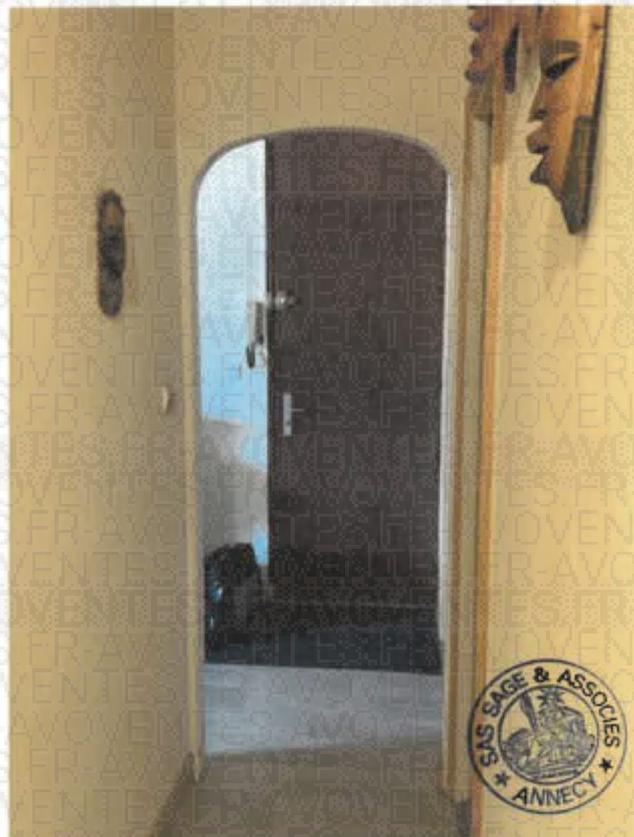
Le **plafond** est recouvert de lambris en bois, de couleur marron.



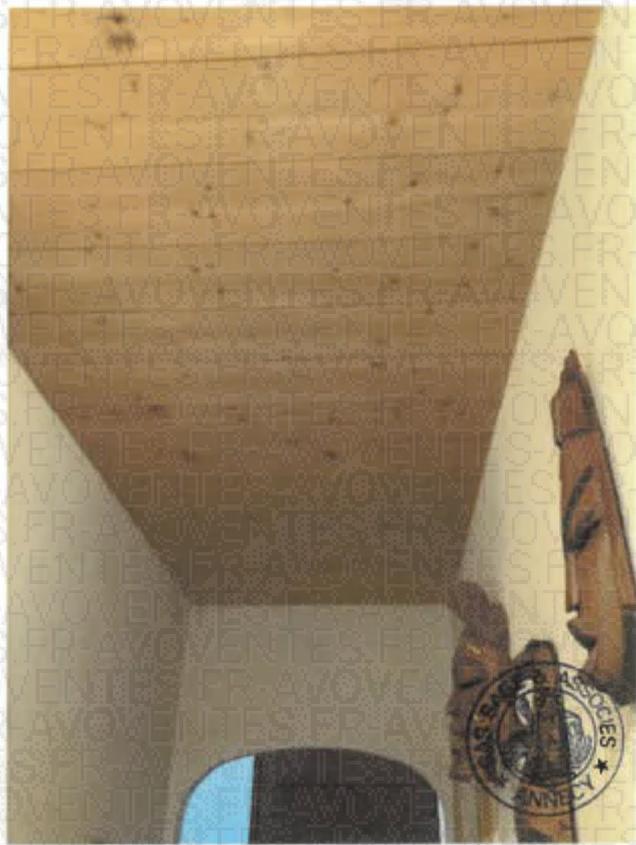
1.



2.



3.



4.

## PLACARD D'ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

L'**équipement électrique** comprend un disjoncteur, un tableau électrique.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes accordéon



1.

## SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois brut.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal, de couleur marron, plafonnier.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

## CUISINE

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur marron.

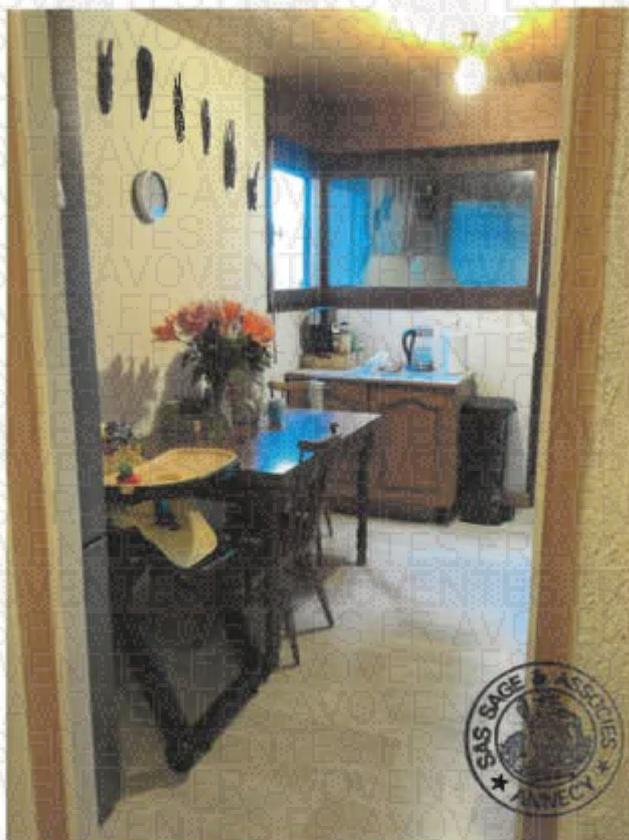
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en bon état, de couleur marron, fil, douille et ampoule.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur grise, ouverture battant simple, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en matériau de synthèse
- un four encastrable
- une hotte tiroir
- une plaque vitrocéramique halogène
- un meuble sous évier
- trois placards hauts en état d'usage normal.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

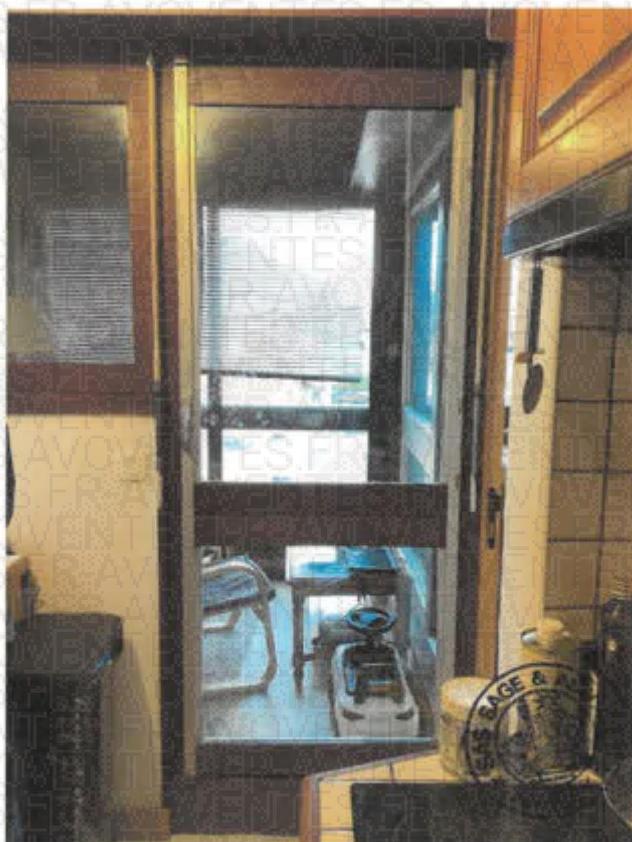
## LOGIA

L'**accès** s'effectue par une porte simple, ouverture battant simple ouvrant sur la cuisine.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois.



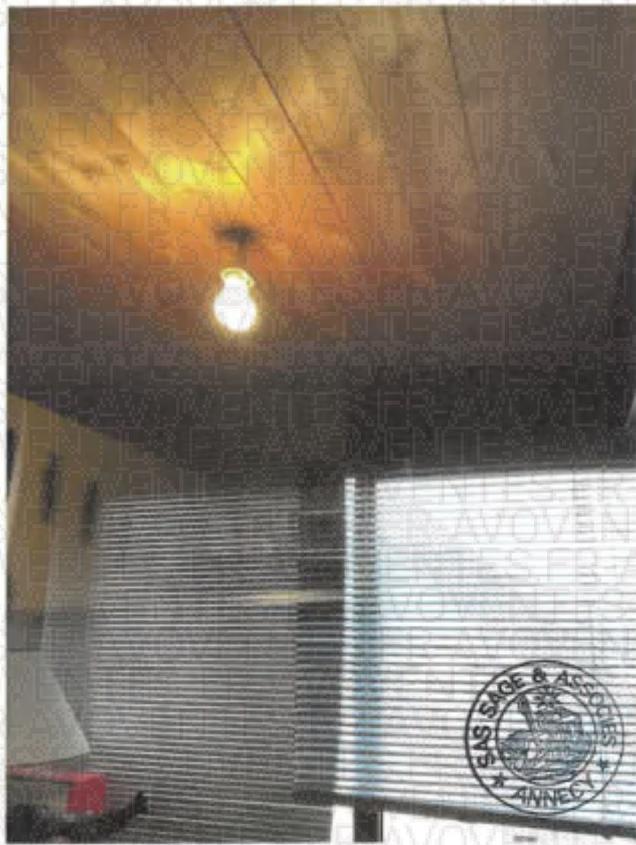
1.



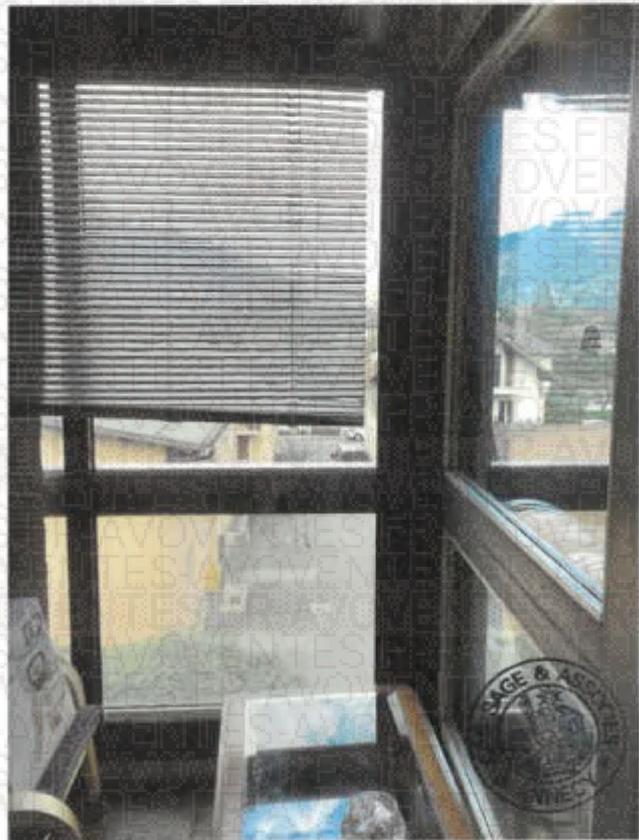
2.



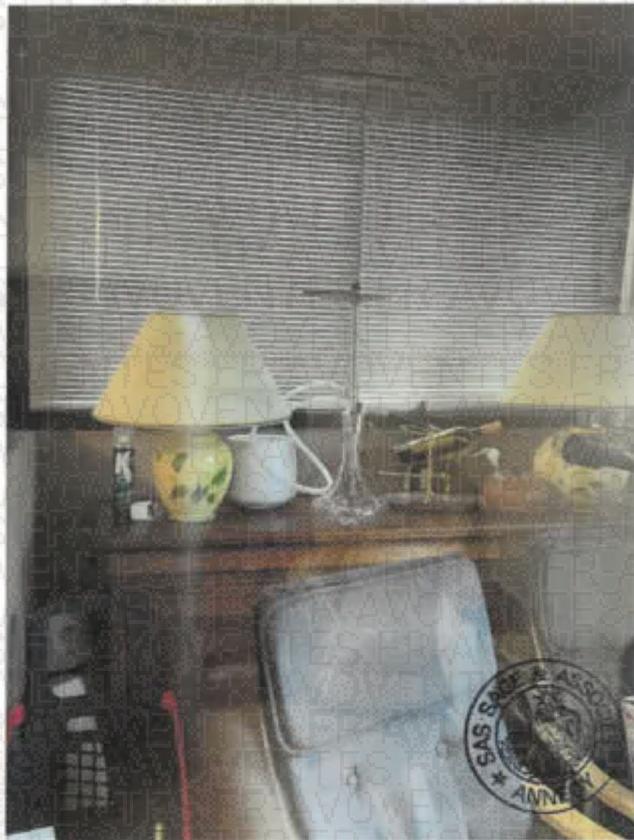
3.



4.



5.



6.



7.

## CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur marron.

Les plinthes sont en bois brut.

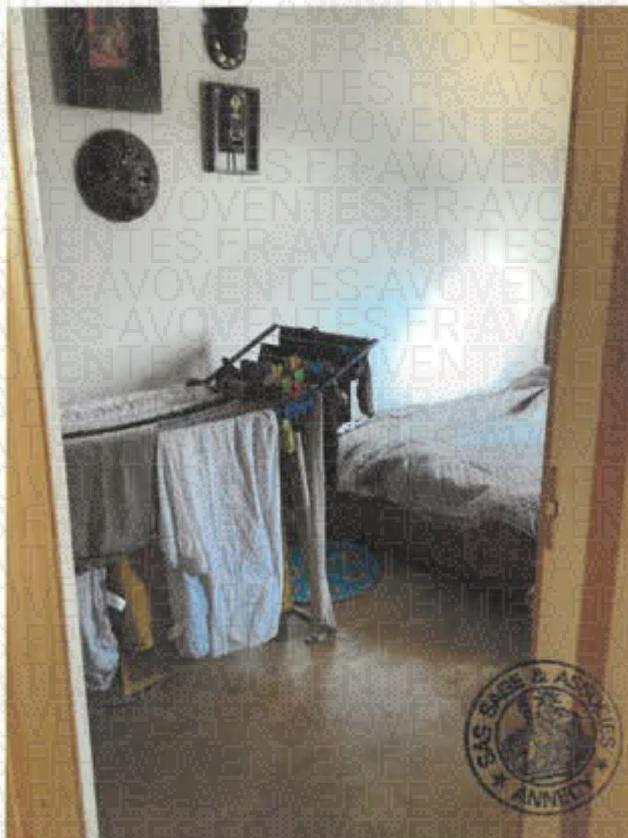
Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de lambris en bois, de couleur marron, fil, douille et ampoule.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

## CHAMBRE 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal, de couleur marron.

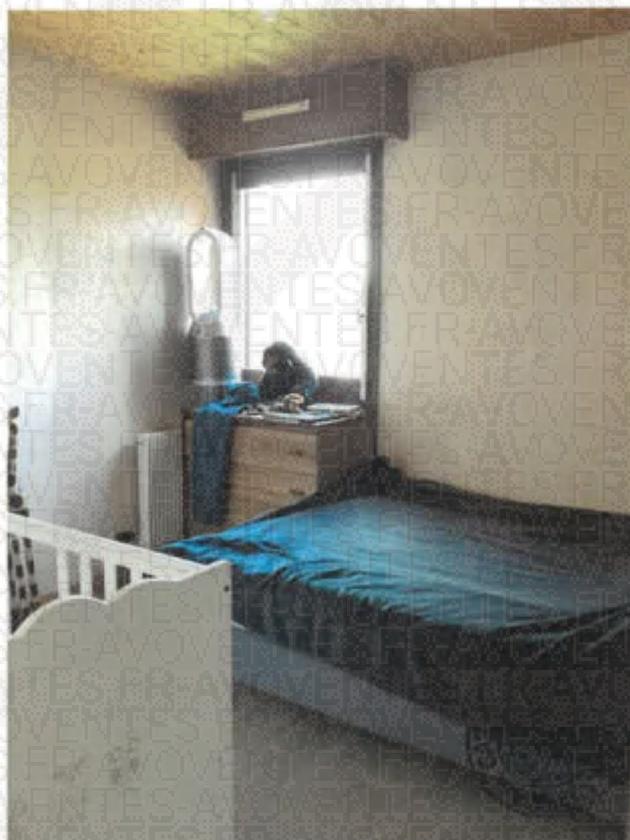
Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois, de couleur marron, fil, douille et ampoule.

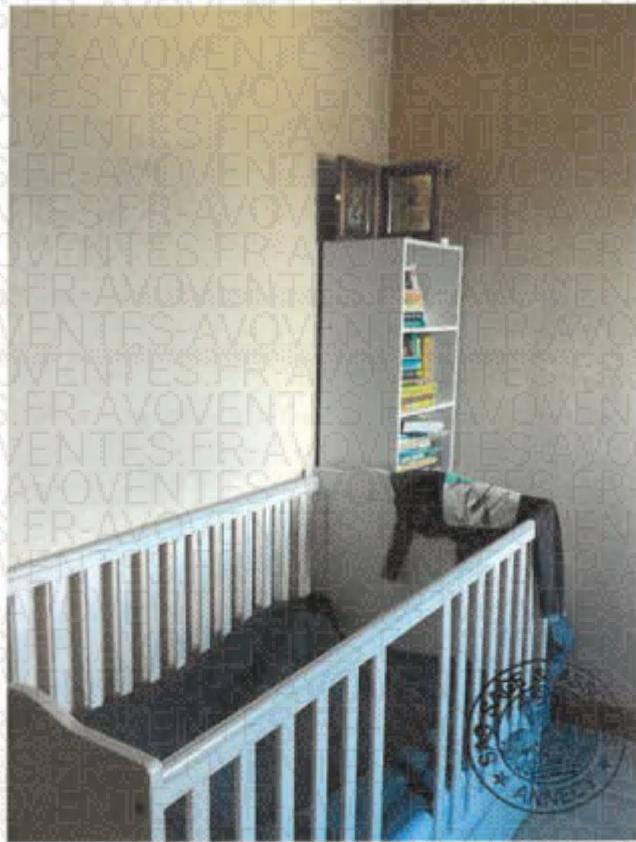
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur marron, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

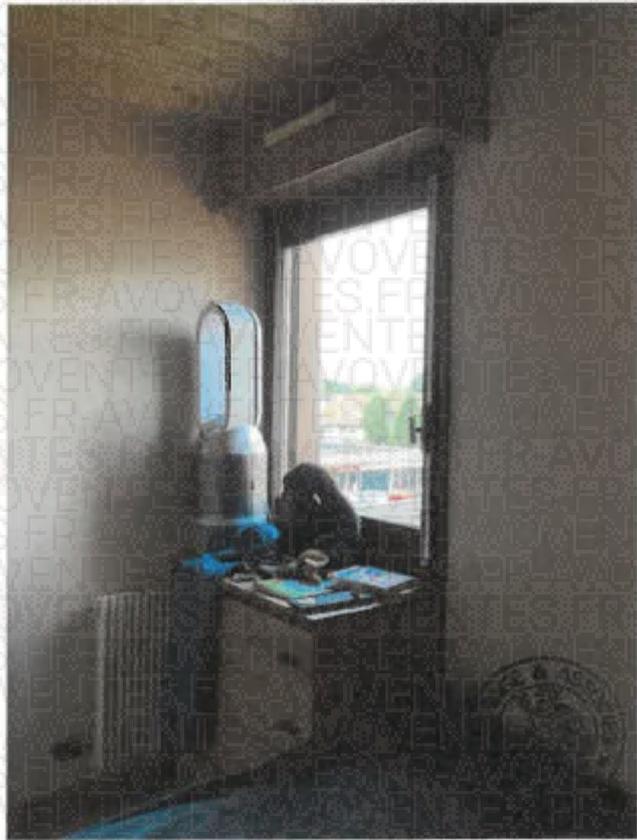
- un radiateur.



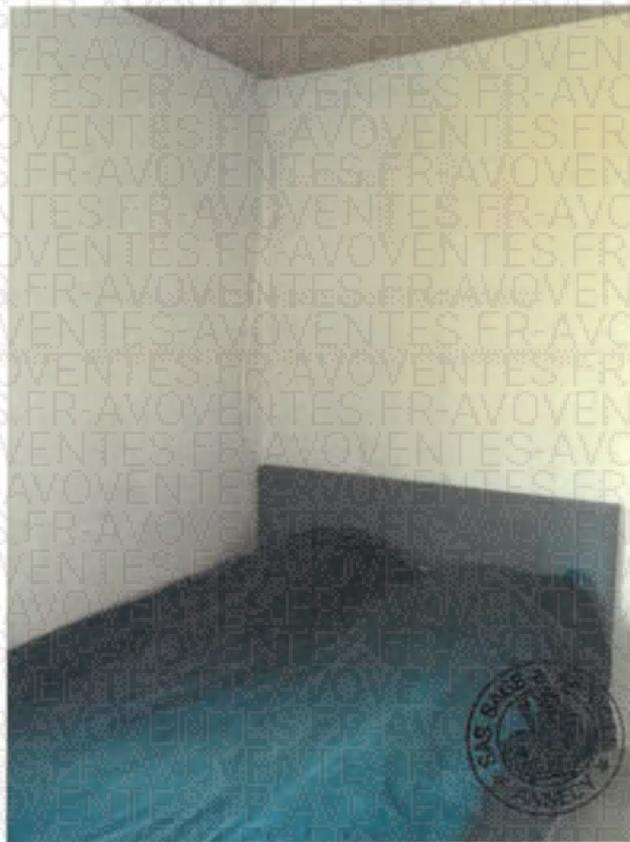
1.



2.



3.



4.



5.



6.

## SALLE DE BAINS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

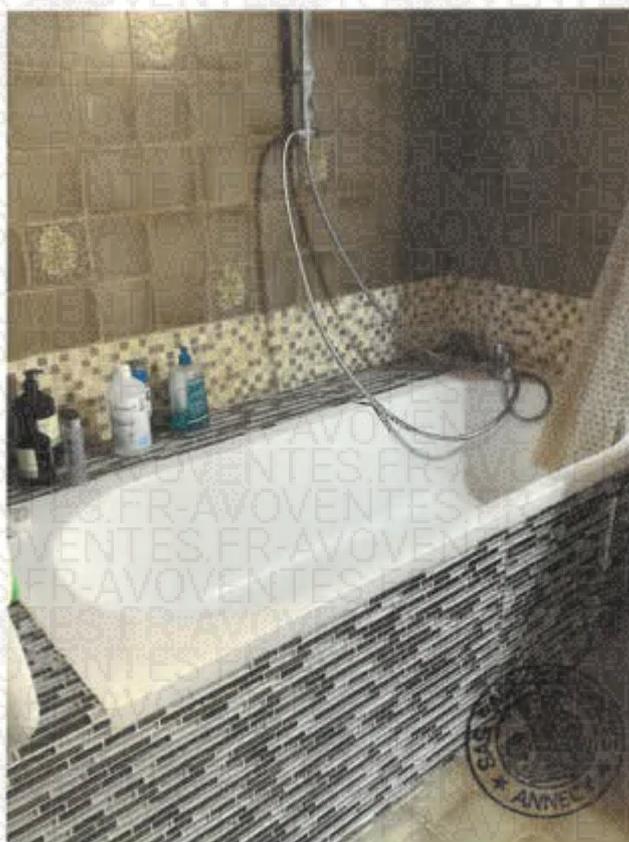
Les **murs** sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur grise.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois.

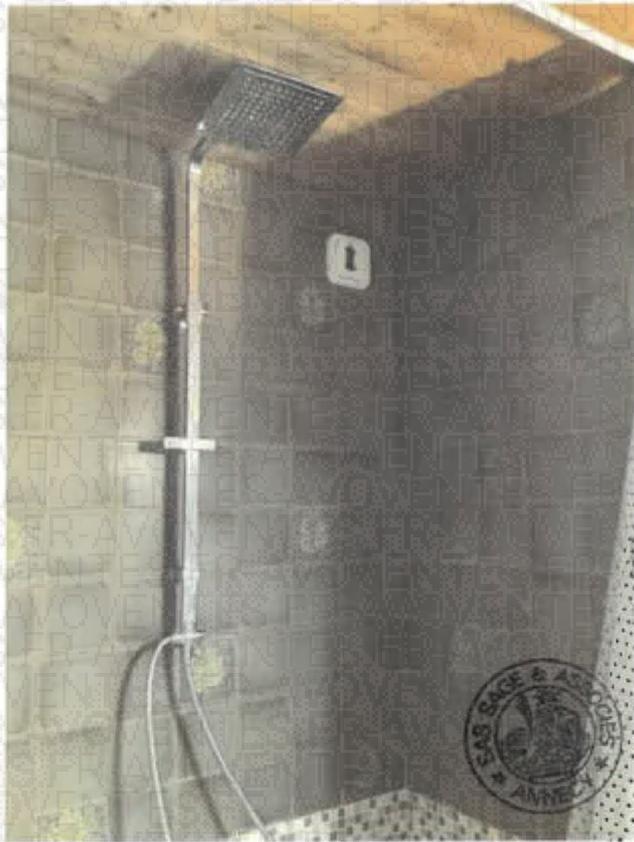
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal (une douchette, une trappe de visite en carrelage, un flexible, un rideau, un mitigeur )
- un Lavabo
- un meuble sous-vasque.

Un dégât des eaux est visible sous la baignoire.



1.



2.



3.



4.



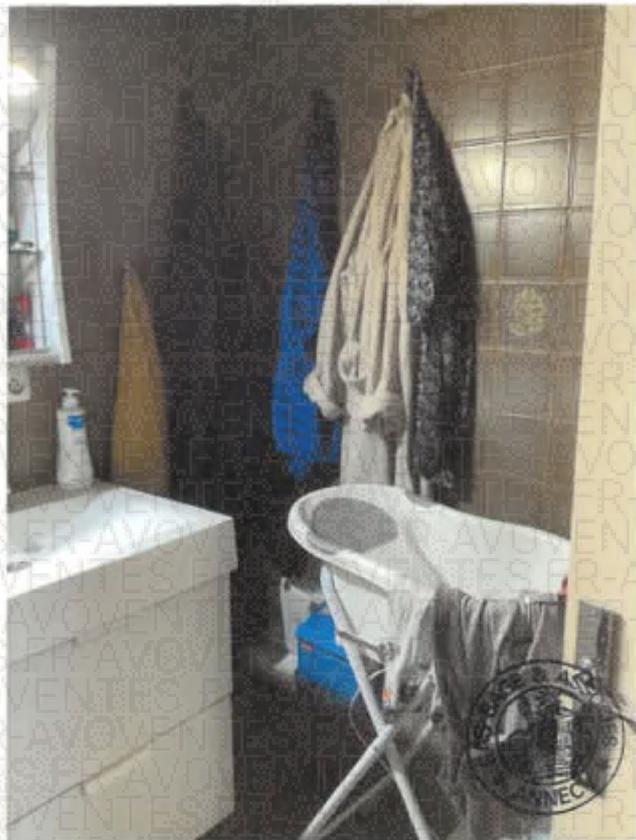
5.



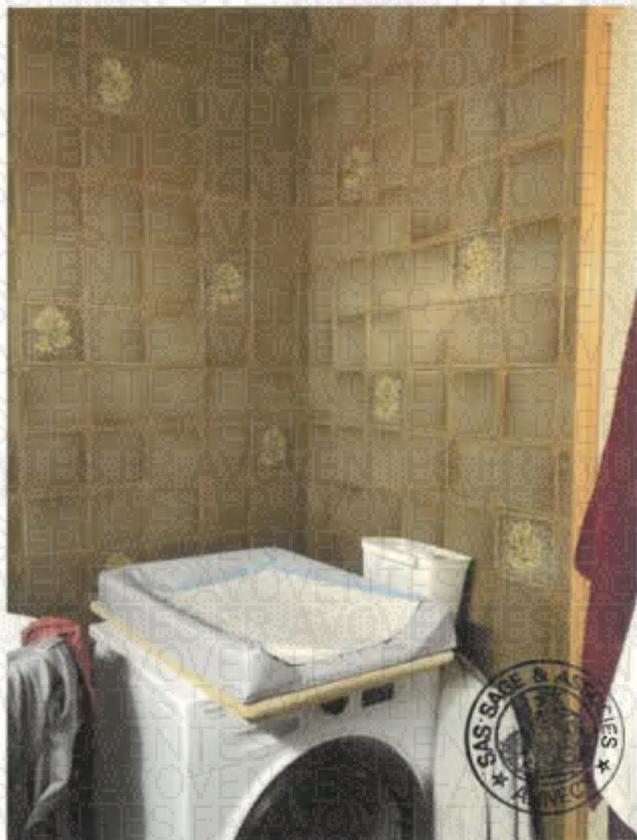
6.



7.



8.



9.



10.



11.

## WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur grise.

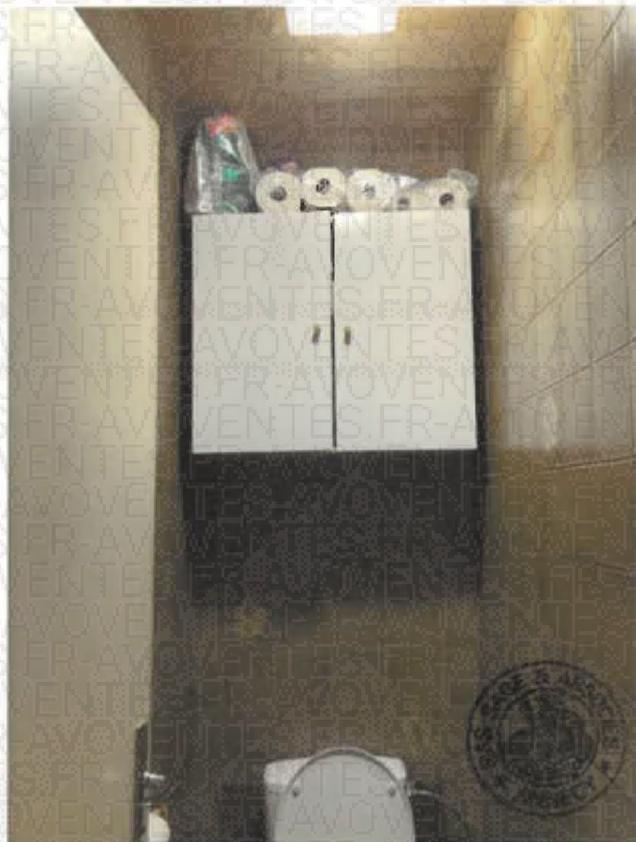
Le **plafond** est recouvert de lambris en bois, de couleur marron, plafonnier.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied (un réservoir, une cuvette, un mécanisme de chasse d'eau, un dévidoir, un abattant, un robinet d'arrêt d'eau )



1.



2.

## **V - CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Les lieux sont actuellement occupés par un couple et leurs deux enfants en bas âges.

C'est derniers m'ont déclaré qu'ils sont titulaires d'un bail signé en 2021 moyennant un loyer mensuel de 800,00 € charges comprises. Je n'ai pu ni le consulter ni en obtenir copie.

Les locataires sont : Monsieur et Madame

## **IV - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :**

Cet ensemble immobilier a pour Syndic :

BR - Immo  
40 Rue E. Chautemps  
74300 CLUSES

Tel : 04.50.98.15.36  
Mail : br-immo@wanadoo.fr

## **V - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :**

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par Monsieur u Cabinet ADEKWATT :

- Certificat de superficie (2 pages),
- Diagnostic de performance énergétique (11 pages),
- Rapport de mission de l'état de l'installation Intérieure d'électricité (6 pages),
- Repérage amiante (8 pages),
- Etat des Risques et Pollutions (14 pages),
- Attestations (3 page),
- État des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires (9 pages).

## SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE

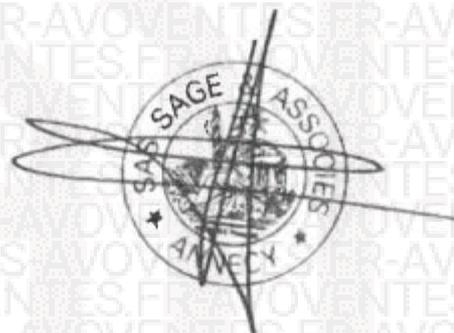


De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 50 pages pour servir et valoir ce que de droit.

### Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	74,40 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>361,48 €</b>



Signé par  
Me Frédérique NEGRI  
Commissaire de Justice