



SAGE & ASSOCIÉS
H U I S S I E R S D E J U S T I C E

**PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION**

EN DATE DU
VINGT-HUIT OCTOBRE
DEUX MILLE DIX-NEUF

Office de Le Fayet û Chamonix
135, avenue de la Gare, BP 6
04.50.93.61.42
sageetassocies.lf@huissier-justice.fr

Office d'Annecy
3, avenue du parmélan
04.50.51.06.36
sageetassocies.a@huissier-justice.fr

Office de Taninges
10, rue des Corsins
04.50.34.42.61
sageetassocies.t@huissier-justice.fr

SITE INTERNET : www.sageetassocies.fr

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Coût de l'acte
(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	220,94 €
Vacation (Art A444-18)	75,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	303,61 €
TVA à 20%	60,72 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	14,89 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	379,22 €

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE LUNDI VINGT HUIT OCTOBRE
DEUX MILLE DIX NEUF
de 14 heures 20 à 15 heures 52**

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

Pour qui élection de domicile est faite au Cabinet MEROTTO Avocats, inscrit au Barreau de Thonon les Bains, demeurant : immeuble Le Gallien A, 28 avenue de Genève, 74160 Saint Julien en Genevois.

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

[REDACTED]

Agissant en vertu :

Un jugement rendu le 23 octobre 2017 par le Tribunal d'Instance de THONON LES BAINS, signifié le 5 décembre 2017, actuellement définitif,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 16/10/2019,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution.

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

COPIE



18 rue Ferdinand Dubouloz

74200 THONON LES BAINS

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Huissiers de Justice, dont le siège social est sis 135 avenue de le Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET,

agissant par Maître Jean-Marie HUGON, Huissier de Justice à ANNECY, y demeurant 3 avenue du Parmelan, soussigné.

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Au 2ème étage de l'Immeuble Dubouloz-Bati

18 rue Ferdinand Dubouloz

74200 THONON LES BAINS

OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En l'absence du propriétaire, occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte par un serrurier et en présence de deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

En présence de :

- Madame Nadine LAURENCON, Brigadier de la Police Municipale
- Monsieur Olivier SCHARTZ, Brigadier-chef de la Police Municipale

1/ INFORMATIONS SUR LA VILLE :

La commune de THONON LES BAINS est :

- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans le département de la Haute-Savoie, dont elle est la deuxième ville la plus peuplée, avec plus de 35.000 habitants,
- chef-lieu d'arrondissement,
- chef-lieu de canton,

- membre de l'intercommunalité Thonon Agglomération.
- une des composante de l'agglomération urbaine du Grand Genève.

Située à 431 mètres d'altitude, elle borde le lac Léman sur plus de six kilomètres.
Le climat est de type montagnard, en raison du massif alpin tout proche.

Elle est située par la route à 59 Km d'Annecy, et à 35 Km de Genève.
Son port est desservi par la Compagnie Générale de Navigation qui assure toute l'année des liaisons avec la ville de Lausanne, située de l'autre côté du lac.

Compte tenu de sa situation, la commune bénéficie d'un long et riche passé.
Le site est fréquenté dès le néolithique, comme en atteste les 220 sépultures mises à jour en 2004.
Enjeu de luttes entre les Comtes de Savoie et les dauphins du Viennois, au quatorzième siècle elle devint une des résidences favorites de la Maison de Savoie.
De cette période, il nous reste de nombre de châteaux, hôtels particuliers et de riches édifices religieux.

Actuellement l'activité de la commune est très diversifiée :

- L'activité thermale est toujours très active, depuis 1864.
L'eau de Thonon-les-Bains est reconnue pour soigner les troubles du métabolisme et les affections d'origine nutritionnelle, grâce à ses propriétés diurétiques et détoxiquantes.
- Le tourisme est également un pôle important, grâce notamment au port de Rives et à la marina de Ripaille, mais également grâce aux nombreux bâtiments anciens ouverts à la visite.
Le domaine de Ripaille en est un exemple remarquable avec son château de plaisance du XVème siècle, son arboretum, son domaine forestier de 53 hectares, et son domaine viticole classé parmi les AOC de Savoie.
- Elle a su maintenir une activité industrielle.
- C'est également une capitale administrative, avec la sous-préfecture, l'hôpital, le palais de justice.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

2/ DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier dénommé Immeuble Dubouloz Bati

Il est sis sur le territoire de la commune de THONON LES BAINS, aux numéros 16 et 18 de la rue Ferdinand Dubouloz.

Il est cadastré en Section G, sous le numéro 468.

Il est implanté au cœur du centre de la ville, à quelques mètres :

- d'un côté de l'Hotel de Ville.
- de l'autre de la Grande Rue piétonne.

Cet ensemble est composé de deux constructions mitoyennes, à savoir :

- Au numéro 16 : un immeuble de ville typique du XIXème siècle.

Il reprend le style de l'architecture sardo-piemontaise qui prédominait à cette époque.

Il se développe sur plusieurs niveaux : sous-sol, RDC, deux étages, et combles.

Il dispose d'un digicode.

- Au numéro 18 : un immeuble de style Art Déco.

Il comprend un sous-sol, un RDC avec un local commercial, trois étages.

Il dispose d'un digicode.

La cage d'escalier est éclairée par une verrière sur toute sa hauteur.

Les façades présentent assez bien, et ne nécessitent pas un prochain ravalement.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

3/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

A - LOT NUMÉRO 13 :

Il s'agit d'une cave située au sous-sol, avec les 1/1023èmes de la copropriété.

B - LOTS NUMÉRO 27 ET 28 :

Le lot numéro 27 correspond à l'unique appartement occupant le deuxième étage, avec les 61/1023èmes de la copropriété.

Le lot numéro 28 correspond à un grenier, avec les 21/1023èmes de la copropriété.

Ces deux lots ont été réunis pour former un logement en duplex occupant le deuxième étage et une partie des combles.

Il se développe sur 107,29 mètres carrés, outre 25,54 mètres carrés hors loi Carrez.

Il comprend les pièces suivantes :

- DEUXIÈME ÉTAGE :

HALL

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, ouverture battant simple, serrure trois points.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, stratifié.

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux radiateurs de chauffage central en état d'usage normal
- un placard avec portes accordéon en état d'usage normal

Il dessert successivement depuis l'entrée : le salon TV, la cuisine, la SDB, le WC, et le séjour.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

SALON TV

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, stratifié.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

La pièce compte aussi fenêtres en mauvais état, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage.

L'ensemble de ces ouvertures forment un large bow-window.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal

Il donne sur la rue étroite. Aussi sa luminosité est faible.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

CUISINE

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

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

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

- chaudière à gaz individuelle en état d'usage normal
- un meuble sous évier en état d'usage normal
- deux placards bas en état d'usage normal
- un plan de travail en état d'usage normal
- un îlot central en état d'usage normal
- un placard bas en état d'usage normal

- un évier en inox en état d'usage normal
- un four encastrable en état d'usage normal
- une plaque de cuisson au gaz en état d'usage normal
- une canalisation d'écoulement en état d'usage normal
- une canalisation d'alimentation en état d'usage normal



Photographie n°1.



Photographie n°2.

SALLE DE BAINS

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

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence en état d'usage normal.

Une autre partie des murs est recouverte de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal

- une baignoire en fonte en état d'usage normal

(un flexible en état d'usage normal, une trappe de visite en carrelage en état d'usage normal, un pare-douche en état d'usage normal)

- une vasque en état d'usage normal

- un meuble sous-vasque en état d'usage normal



Photographie n°1.

WC

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

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

- un wc sur pied en état d'usage normal
- un lave-mains en état d'usage normal

SÉJOUR

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

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet à double battants en bois.

Ces ouvertures donnent à l'arrière du bâtiment, et dominant un jardinet.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

- COMBLES :

Ils sont accessibles par un escalier en bois, peint en blanc, qui part du séjour.

PALIER

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

- une niche avec porte battante en état d'usage normal

Il dessert la SDE-WC et les deux chambres.



SALLE D'EAU-WC

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Une partie des **murs** est recouverte de revêtement plastifié imitation carrelage en mauvais état.

Une autre partie des murs est recouverte de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis vélux en mauvais état.

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

- une cabine de douche en mauvais état
- une vasque en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un wc sur pied en mauvais état
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



Photographie n°1.



Photographie n°2.

GRENIER 1

Il est accessible depuis la SDE.

sol : plancher ancien

Sous-face de toiture en tuiles, dépourvue d'isolation thermique.

Il est à noter que la hauteur est inférieure à 1,80m.

CHAMBRE 1

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

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

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

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis vélux en état d'usage normal.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

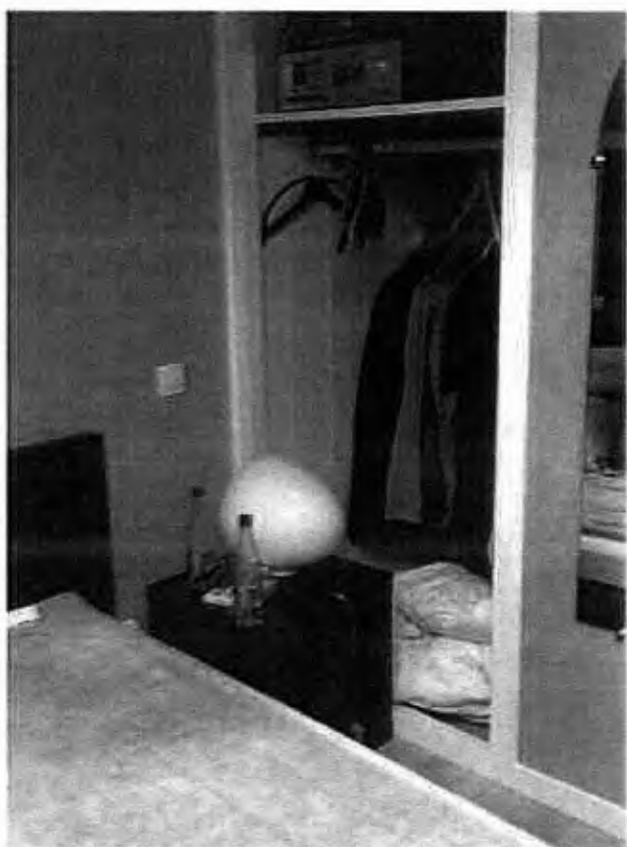
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- niche ouverte en état d'usage normal



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

GRENIER 2

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une lucarne en état d'usage normal.

Il est accessible depuis la chambre 1.

Sol : plancher ancien.

Sous-face de toiture en tuiles, dépourvue d'isolation thermique.

Il est à noter que la hauteur est inférieure à 1,80m.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

CHAMBRE 2

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

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

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis vélux en mauvais état.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- une niche avec porte battante en état d'usage normal
- rayonnages ouverts en état d'usage normal



Photographie n°1.



Photographie n°2.

4/ CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les biens précédemment d'esprits constituent le domicile de [REDACTED]

5/ SYNDIC DE CO-PROPRIÉTÉ :

Cet ensemble immobilier a pour Syndic :

NEXITY
6 rue Saint François de Sales
B.P. 187
74205 THONON LES BAINS CEDEX

Tel : 04 50 26 08 29
Fax : 04 50 71 90 85

www.nexity.fr

Selon les renseignements que ce dernier m'a transmis :

- Le dernier appel trimestriel de charges (oct.2019) était de 290,95 €, pour les lots visés ci-dessus.
- Aucun travaux ne sont actuellement programmés.

6/ DIAGNOSTICS :

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par DIAGNOSTIC IMMO :

- Certificat de superficie (1 page),
- Diagnostic Performance Energétique (5 pages),
- Diagnostic d'exposition au plomb (15 pages),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (6 pages),
- Rapport de l'état de l'installation de gaz (3 pages),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (12 pages),
- Etat des Risques et Pollutions (9 pages).

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

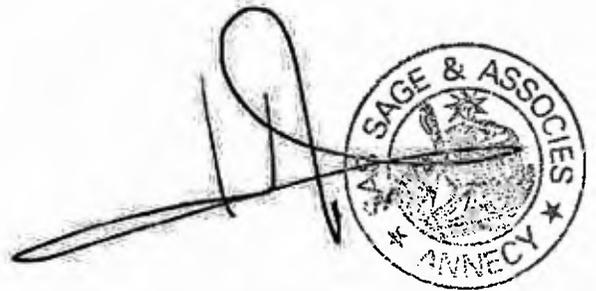


Madame Nadine LAURENCON
Brigadier de la Police Municipale



Monsieur Olivier SCHARTZ
Brigadier-chef de la Police Municipale

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



Jean-Marie HUGON
Huissier de Justice