

**EXPEDITION**

**SELARL KAREN FAURRE**

**COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE**

**27 rue René Thomas - BP 1526**

**38025 GRENOBLE Cedex 1**

**Tel : 04 76 44 90 00 Fax : 04 76 44 92 08**

**Email : [etude@huissierfaurre.fr](mailto:etude@huissierfaurre.fr)**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**



**LE VINGT QUATRE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT  
TROIS**

## SITUATION

L'immeuble se trouve sur la commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS.

Saint-Julien-en-Genevois est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de l'agglomération transfrontalière du Grand Genève.

Saint-Julien-en-Genevois est une des trois sous-préfectures de la Haute-Savoie.

Cette commune est située à 10 km de Genève, 15 km d'Annemasse, 35 km d'Annecy, 47 kilomètres de Thonon-les-Bains, 74 kilomètres de Lausanne, 82 kilomètres de Chambéry, 90 kilomètres de Chamonix-Mont-Blanc, 135 kilomètres de Grenoble, 140 kilomètres de Lyon, 286 kilomètres de Turin et 530 kilomètres de Paris.

Elle est située à 460 mètres d'altitude.

La commune est traversée par deux routes départementales : la 1201 reliant Genève à Annecy et la 1206 reliant Annemasse à Bourgen-Bresse. Il y a également à l'extrémité sud de la commune, un important échangeur autoroutier au niveau de la D 1201 (Saint-Julien-en-Genevois) des autoroutes A40 reliant Mâcon à Saint-Gervais-les-Bains et A41 reliant Grenoble à Genève.

Il y a une gare qui est desservie par des TER Auvergne-Rhône-Alpes, en provenance d'Évian-les-Bains ou de Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet, et à destination de Bellegarde, de Lyon-Part-Dieu ou de Lyon-Perrache.

En plus de la desserte des trains, la commune est desservie par plusieurs réseaux de transports en commun.

Tout d'abord le réseau des Transports publics genevois (TPG), où la ligne de bus D relie la place Bel-Air à Genève à la gare de Saint-Julien-en-Genevois. De cet arrêt, il est possible de prendre deux autres

lignes de bus des TPG, entièrement en territoire français : La ligne de bus M relie Beaumont à Collonges-sous-Salève en passant par la gare de Saint-Julien et le Vitam'Parc à Neydens et la ligne de bus N qui relie le lycée Madame de Staël à Saint-Julien-en-Genevois jusqu'à la gare de Valleiry.

À l'horizon 2023, la ligne D cédera sa place au prolongement de la ligne 15 du tramway de Genève jusqu'à la gare de Saint-Julien<sup>1,2,3</sup>.

Ensuite, il y a trois lignes de Cars Région Haute-Savoie qui desservent la commune : la ligne 272 reliant Genève à Annecy (fréquence de passage d'environ toutes les deux heures), soit en passant par Saint-Julien et Cruseilles (5 arrêts sur la commune), soit en express en passant l'autoroute A41 (4 arrêts sur la commune), la ligne Y11 reliant Saint-Julien à Annemasse et la ligne Y13 reliant Saint-Julien à Frangy.

La commune de Saint-Julien-en-Genevois ne dispose d'aucun moyen et d'aucune structure de transport aérien, mais différents complexes en sont proches, tels que, l'aéroport international de Genève - Cointrin (10 km), l'aérodrome d'Annemasse (15 km) et l'aéroport d'Annecy - Haute-Savoie - Mont Blanc (31 km) ou encore l'héliport *Skycam Helicopters* à Archamps (5 km).

Frontalière avec la Suisse, la commune est surtout une commune résidentielle pour des milliers de frontaliers. Près de deux tiers de ses actifs travaillent en Suisse.

En 2020, la commune comptait 15 739 habitants.

La commune compte quatre groupes scolaires : François-Buloz dans le quartier de la Feuillée, les Prés-de-la-Fontaine au centre-ville, le Puy-Saint-Martin dans le quartier du même nom et le groupe scolaire de Thairy, dans le hameau du même nom. Il y a également dans le quartier du Puy-Saint-Martin deux collèges, le collège Arthur-Rimbaud et le collège Jean-Jacques-Rousseau. De plus, dans le quartier de la Feuillée, il y a, le lycée général et technologique Madame-de-Staël et le collège du Val-des-Usses de Frangy. Enfin, il y a une cité scolaire

privée, nommée La Présentation-de-Marie en plein centre-ville, comprenant un groupe scolaire, un collège et un lycée général.

Il y a à Saint-Julien-en-Genevois l'hôpital intercommunal Sud Léman - Valserine, intégré au centre hospitalier Annecy Genevois, situé dans le centre-ville, des laboratoires de radiographies au Puy-Saint-Martin et quatre pharmacies réparties dans la ville.

Il existe de nombreuses associations sportives sur la commune permettant d'exercer plusieurs disciplines dont notamment le football, le basket, le tennis ainsi que le rugby et l'athlétisme.

BIEN IMMOBILIER
-----------------

**PARTIES PRIVATIVES :**

- Appartement :

• Intérieur :

Il est situé au 9<sup>ème</sup> et dernier étage de l'immeuble. Sa porte est une porte blindée anti feu en bon état côté extérieur et calcinée côté intérieur.

Cet appartement a subi un incendie. Au sol, il y a la dalle de béton nue avec dessus des morceaux de laine de verre.

Les murs sont en béton avec traces d'incendie.

Il y a des panneaux de bois à la place des baies vitrées.

Il y a des poutres et poteaux calcinés.

Au plafond, il y a des panneaux acier brut.

Le tableau électrique est hors d'usage.

Photographies 1 à 15 :







- Terrasse :

Elle dessert l'ensemble de l'appartement. Une partie est couverte.

Le ravalement des murs est récent.

Le garde-corps est métallique et en verre.

Elle donne une vue dégagée sur les montagnes, les immeubles à proximité dont certains sont en construction et sur un chemin de fer très proche de l'immeuble.

Au niveau de la partie couverte de la terrasse, il y a des éléments de chauffage de l'immeuble.

Les dalles au sol sont pour certaines tachées et mouvantes.

Photographies 16 à 39 :













- Parking :

Il se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble dans un espace couvert avec plusieurs places de stationnement ouvertes et des garages.

Il s'agit de la place 105, numérotée au sol.

Au sol, le goudron est taché. La peinture des murs est noircie.

Au plafond, il y a des panneaux acier brut.

Il y a des poteaux rouillés.

Un ascenseur dessert cet espace.

Photographies 40 à 52 :









- Cave :

Elle se trouve au sous-sol.

Elle porte le numéro 7.

La porte est en bois.

Le sol est en béton.

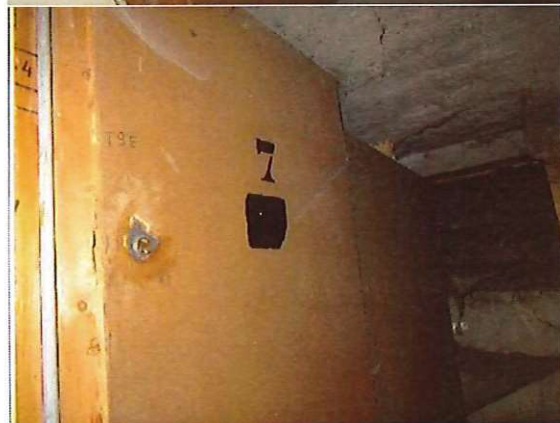
Les murs sont en béton ou constitués de panneaux de bois.

Au plafond, il y a du béton brut.

Il y a des étagères sur les murs de face et de droite en entrant.

Cet espace est très encombré.

Photographies 53 à 63 :







### PARTIES COMMUNES :

Le syndic de cet immeuble est 4 807 IMMOBILIER situé 6 bis Grande Rue à SAINT JULIEN EN GENEVOIS. Ils me remettent les trois dernières Assemblée Générales des copropriétaires (**ANNEXE 2**), les trois derniers appels de fonds relatifs à cet appartement (**ANNEXE 3**) et le règlement de copropriété (**ANNEXE 4**).

Le gestionnaire de la copropriété m'informe que le ravalement de façade a été payé et aurait du être terminé il y a plusieurs mois. Mais



que des échafaudages sont encore en place car les travaux ne sont pas terminés et qu'une procédure judiciaire contre l'entreprise réalisant les travaux risque d'être engagée prochainement.

- Cave :

Le sol est en béton.

Les murs sont des panneaux bois et des portes bois.

Au plafond, il y a du béton.

L'espace est desservi par un escalier béton et un ascenseur.

Photographies 64 à 76 :









- Ascenseur :

Au sol, il y a du linoléum sale.

Les parois sont rayées avec traces de papier collant et traces de coup.

Le plafond avec luminaires est abimé.

Il y a une glace sur la paroi du fond.

La porte du hall est, côté extérieur, très rayée avec manques de peinture.

La porte du palier de l'appartement du défunt est en bon état.

Photographies 77 à 89 :









- Palier du neuvième étage :

Au sol, il y a de la moquette tachée à différents endroits.

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

Il y a trois portes d'appartement et des baies vitrées.

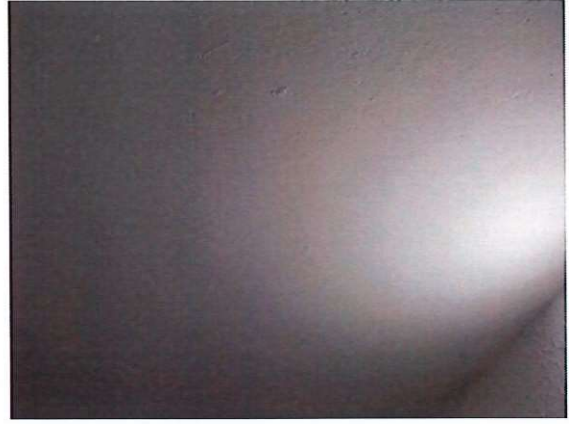
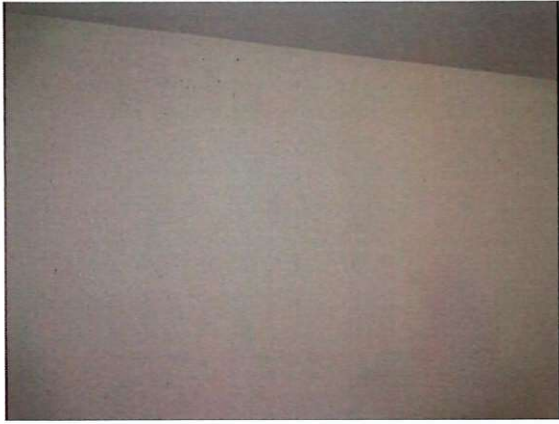
Photographies 90 à 102 :











- Escalier :

Les marches sont en marbre, il n'y a pas de contremarche.

La rambarde est métallique avec bois.

La peinture des murs est en état d'usage.

Il y a des inter paliers avec moquette.

Photographies 103 à 109 :





- Hall d'entrée :

Au sol, le carrelage est noirci.

La peinture des murs type crépi est noircie avec traces de coup. Il y a des espaces avec décorations peintes.

Au plafond, il y a du lambris et de la peinture en état d'usage. Des fuites sur les colonnes d'eau sont en cours.

Il y a des baies vitrées et des fenêtres en état d'usage.

Il y a des blocs boîte aux lettres dont de nombreuses portes sont ouvertes ou dégradées.

La porte d'entrée est vitrée avec entourage métallique. Il y a des rayures et la vitre de la porte est fissurée.

Photographies 110 à 139 :





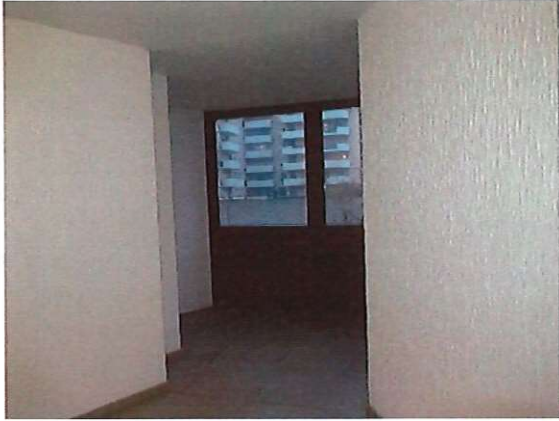












- Extérieur :

Il s'agit d'un bâtiment de neuf étages.

Le ravalement est récent et en cours sur une petite partie du bâtiment.

Les appartements ont des balcons.

A l'entrée, il y a un interphone.

Devant cet immeuble, il y a un jardin arboré et clôturé entretenu.

Sur la gauche, il y a un parking avec placement libre avec une barrière qui ouverte.

Cette résidence est résidentielle. Il y a uniquement une entreprise générale au rez-de-chaussée.

Tout autour, il y a des habitations et pas de commerce.

Photographies 140 à 166 :

















Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent-soixante-six photographies et quatre annexes pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

