PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

Ségolène BAILLEUL

Commissaire de Justice Associée

109, quai de Warens

74700 - SALLANCHES

Tel : 04 50 58 02 12 contact@huissier-bailleul.fr

Ségolène Bailleul

LUNDI VINGT-CINQ NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE
à 09 heures 15

A LA REQUETE DE :

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme au capital de 124.821.703 Euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 379 502 644, dont le siège social est 39, rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) en vertu d'un acte de fusion publié le 15 juin 2015,

Ayant pour avocat postulant, Maître ABAD-PERNOLLET, avocat au Barreau de BONNEVILLE, membre de la SELARL JURIS MONT-BLANC, demeurant 21, avenue de la Libération 74300 CLUSES, élisant domicile en son cabinet,

Ayant pour avocat plaidant Maître Matthieu ROQUEL, membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, avocat au Barreau de LYON, demeurant 20, boulevard Eugène Deruelle - Le Britannia Bâtiment A 69003 LYON,

M'AYANT EXPOSE :

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

[redacted]

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire nominative d'un acte authentique reçu le 19 juillet 2012 par Maître VITTOZ, Notaire à REIGNIER-ESERY (Haute-Savoie) contenant prêts immobiliers (prêt RENDEZ-VOUS de la somme en principal de 95.991,00 Euros garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 3 août 2012 sous les références volume 2012V n°2802 et prêt à TAUX ZERO de la somme en principal de 24.570,00 Euros garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 3 août 2012 sous les références volume 2012V n° 2803).

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 4 octobre 2024 par acte de mon Ministère suivant acte de transmission aux autorités compétentes suisses en application de la convention de LA HAYE du 15 novembre 1965,

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 :

92, impasse de Chez Calonier

rez-de-chaussée - Porte gauche

74800 SAINT-PIERRE EN FAUCINGY

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Ségolène BAILLEUL, Commissaire de Justice, membre de la SELARL Ségolène BAILLEUL, Commissaire de Justice Associée demeurant 109, quai de Warens à SALLANCHES (74),

Agissant par Maître Ségolène BAILLEUL,

En présence de :

- Monsieur DEPOILLY Emmanuel près de la SARL ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, dont le siège social est sis 305, rue Pellissier 74700 SALLANCHES, diagnostiqueur immobilier,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

Sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY (74800), arrondissement de BONNEVILLE, département de la Haute-Savoie, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens désignés ci-après qui y sont situés, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Les Carrés du Môle" sis 92, impasse de Chez Calonier

Les biens dont s'agit appartiennent à :

[redacted]

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation dans la forme légale, à défaut par le susnommé, de satisfaire au commandement aux fins de saisie immobilière des biens et droits immobiliers qui lui appartiennent et qui sont sis sur la commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY (Haute-Savoie), 92, impasse de Chez Calonier.

Ledit commandement ayant été signifié en date du 4 octobre 2024, par acte de mon Ministère,

M'étant rendue dans ladite commune, je me suis transportée dans un ensemble immobilier à usage d'habitation en copropriété dénommé "Les Carrés du Môle" situé lieudit Talossy, impasse Chez Calonier, cadastré section AR n° 169 pour une superficie de 45 ares et 6 centiares, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les lots suivants :

- dans le bâtiment A, au sous-sol, un garage lot n° 2,

- dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et au premier étage, un appartement duplex lot n° 5 avec un jardin à jouissance privative,

- au rez-de-jardin du bâtiment A, une place de parking lot n° 9.

Lesdits lots appartenant à [redacted]

OÙ ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

LOCALISATION DU BIEN et INFORMATION SUR LA COMMUNE

Le bien dont s'agit est sis sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY (Haute-Savoie), et plus particulièrement lieudit "Talossy", impasse Chez Calonier.

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY est une commune française située dans le nord du département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

La commune de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY appartient au canton de LA ROCHE SUR FORON, au sein de l'arrondissement de BONNEVILLE.

Centre urbain situé dans la province de Faucigny, la commune comptait 7 591 habitants en 2021.

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY est située entre BONNEVILLE et LA ROCHE SUR FORON.

Elle occupe le cône de déjection du Borne en confluence avec l'Arve.

SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY est limitée par les communes de BONNEVILLE, LE PETIT-BORNAND-LES-GLIERES, SAINT-LAURENT, AMANCY et ARENTHON.

La commune est composée d'une mosaïque de hameaux et lieux-dits.

Elle est située dans les Préalpes entre une altitude minimale de 433 mètres et une altitude maximale de 1500 mètres.

Au 1er janvier 2024, SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'INSEE.

Elle appartient à l'unité urbaine de CLUSES une agglomération intra-départementale regroupant 18 communes.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de GENEVE - ANNEMASSE, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 158 communes, est catégorisée dans les aires de 700 000 habitants ou plus (hors Paris).

En matière d'économie, la ville de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY a développé deux zones d'activités :

le parc d'activités économiques des Jourdies et la zone artisanale des Glières afin d'accueillir les nouvelles implantations d'entreprises sur la commune, qui est proche des grands axes de circulation.

- Le parc d'activités économiques des Jourdies.

Au cœur de la vallée de l'Arve, le PAE des Jourdies est doté d'une situation privilégiée sur l'axe routier RD 1203 entre ANNECY et CHAMONIX MONT-BLANC. Il est desservi par un échangeur complet de l'autoroute du Mont-Blanc A40 en direction soit de la Suisse (GENEVE) soit de l'Italie à travers le tunnel du Mont-Blanc.

Le PAE des Jourdies s'étend au sud de l'autoroute sur 32 hectares et se développe aujourd'hui au nord sur 7,5 hectares. Il regroupe une trentaine d'entreprises industrielles et de services. Il comprend principalement des entreprises de décolletage, de vente de matériels industriels, deux centres d'affaires comprenant de nombreuses professions libérales, une grande surface de bricolage, un hôtel-restaurant, etc.

- La zone artisanale des Glières.

Située également non loin des axes de circulation, cette zone a été consacrée aux activités artisanales. Elle regroupe une quinzaine d'entreprises et d'artisans dans des domaines très variés.

SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY se situe à moins de 30 kilomètres de GENEVE, à environ une demi-heure par l'autoroute A40.

Elle se situe à environ 60 kilomètres, environ 40 minutes de CHAMONIX-MONT-BLANC par l'autoroute A40.

Il est aisé depuis la commune de rejoindre les différentes stations de ski, ainsi que le lac Léman et le lac d'ANNECY.

Elle se trouve également à moins de 40 kilomètres de la Préfecture d'ANNECY (environ 40 minutes) par l'autoroute A410.

Enfin, SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY est desservie par une gare ferroviaire depuis laquelle il est aisé de rejoindre ANNEMASSE, LA ROCHE SUR FORON, ou encore GENEVE.

Le bien dont s'agit est sis sur la commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY, dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "Les Carrés du Môle".

Cet ensemble immobilier comprend deux bâtiments, composés :

- au sous-sol de quatre garages dans chaque bâtiment, soit huit garages au total,

- au rez-de-chaussée et au premier étage : quatre appartements en duplex chacun sur les deux niveaux, sot huit appartements au total.

L'appartement dont s'agit se situe au rez-de-chaussée de la copropriété "Les Carrés du Môle".

Cet immeuble en copropriété a été construit en 2012.

CONVOCATION ET ENTREE DANS LES LIEUX

Suivant plusieurs échanges téléphoniques et e-mails entre l'Etude et [redacted], celui-ci a déclaré qu'il ne pourrait se déplacer à SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY pour ouvrir les lieux, afin que soit dressé le présent procès-verbal de description.

Il a néanmoins consenti à envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la clef de son appartement, ainsi que celle du garage.

Lesdites clefs ont été réceptionnées à SALLANCHES le samedi 23 novembre 2024, et j'ai pu accéder aux lieux saisis grâce à elles.

LOCALISATION DU BIEN

Le bien saisi se situé au n° 92 de l'impasse Chez Calonier, au fond de l'impasse. Il s'agit d'une voie sans issue avec aire de retournement.

L'impasse est bordée de quatre maisons côté droit depuis l'origine de l'impasse. L'appartement dont s'agit se situe dans la dernière maison. Les quatre maisons font partie de la copropriété "Les Carrés du Môle".

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE, IMPASSE CHEZ CALONIER

Il s'agit d'un quartier résidentiel très calme.

Photographie n°1. Embranchement impasse Chez Calonier / rue de Macruz

Photographie n°2. Embranchement impasse Chez Calonier / rue de Macruz

Photographie n°3. Origine de l'impasse chez Calonier

Photographie n°4. Boîtes aux lettres de la copropriété à l'origine de l'impasse de Chez Calonier

Photographie n°5. Boîtes aux lettres de la copropriété à l'origine de l'impasse de Chez Calonier

Photographie n°6. Boîtes aux lettres de la copropriété à l'origine de l'impasse de Chez Calonier

Photographie n°7. Impasse Chez Calonier

Photographie n°8. Impasse Chez Calonier

Photographie n°9. Impasse Chez Calonier

SUPERFICIE DU BIEN

Selon le certificat de superficie établi par ABC DIAGNOSTICS, la superficie de l'appartement saisi (lot n° 5), est de 62,47 m² (loi Carrez).

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'appartement est vide. Il est libre de tout occupant et de tout bien meuble.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Il s'agit d'un appartement en duplex sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) au sein d'une maison mitoyenne, faisant partie d'un ensemble en copropriété.

Photographie n°1. Maison dans lequel se trouve l'appartement en duplex saisi

Photographie n°2. Ouverture (baie vitrée) sur la terrasse et le jardin à jouissance privative

Photographie n°3. Maison dans lequel se trouve l'appartement en duplex saisi

Photographie n°4. Place de stationnement destinée aux personnes à mobilité réduite au sein de la copropriété

Photographie n°5. Entrée des garages sis au sous-sol de la copropriété

Photographie n°6. Aire de retournement au fond de l'impasse Chez Calonier

Photographie n°7. Places de stationnement de la copropriété

PARTIES COMMUNES INTERIEURES (COULOIR DE DISTRIBUTION DES QUATRE APPARTEMENTS)

Depuis l'extérieur, **l'accès** s'effectue par une porte d'entrée en bon état, de couleur blanche.

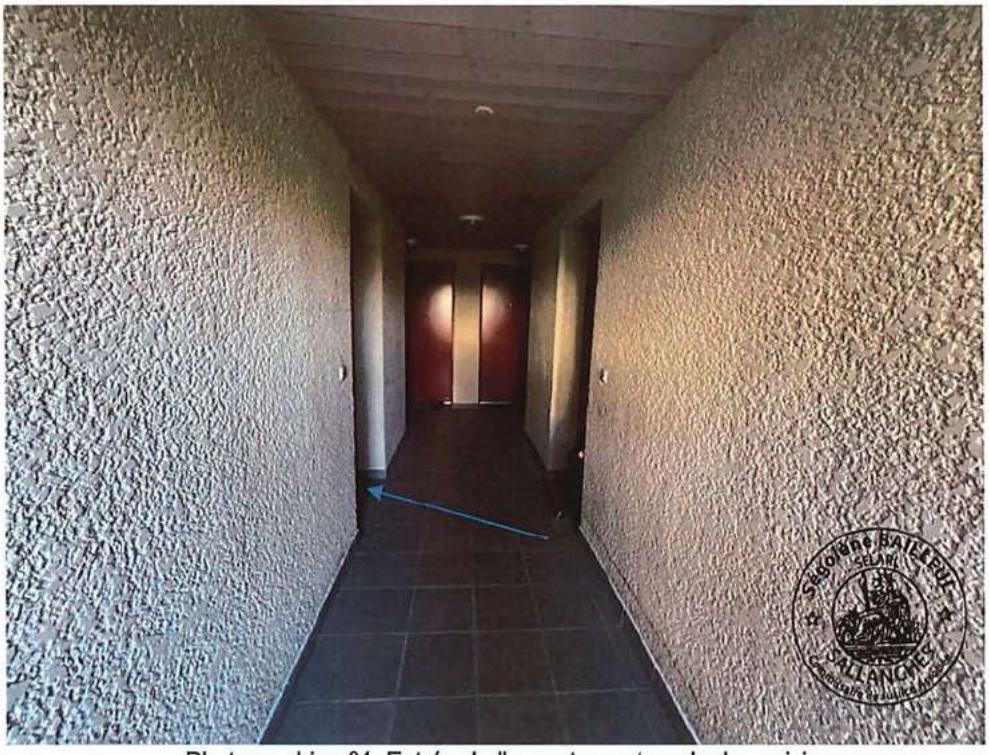
Dans le couloir commun, le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

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

Ce couloir dessert quatre portes. Le bien saisi est accessible depuis la porte de gauche.



Photographie n°1. Entrée de l'appartement en duplex saisi

Photographie n°2. Porte d'accès depuis l'extérieur

Photographie n°3. Porte de l'appartement saisi

Photographie n°4. Portes d'accès aux autres appartements

Photographie n°5. Porte d'accès au couloir commun depuis l'extérieur

Photographie n°6. Porte d'accès au couloir commun depuis l'extérieur

APPARTEMENT EN DUPLEX (LOT n° 5)

Le présent procès-verbal a été réalisé sans électricité. Il n'a pas été possible d'ouvrir non plus les volets roulants électriques au rez-de-chaussée.

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur rouge bordeaux, équipée d'un judas. Elle est Quelques rayures

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

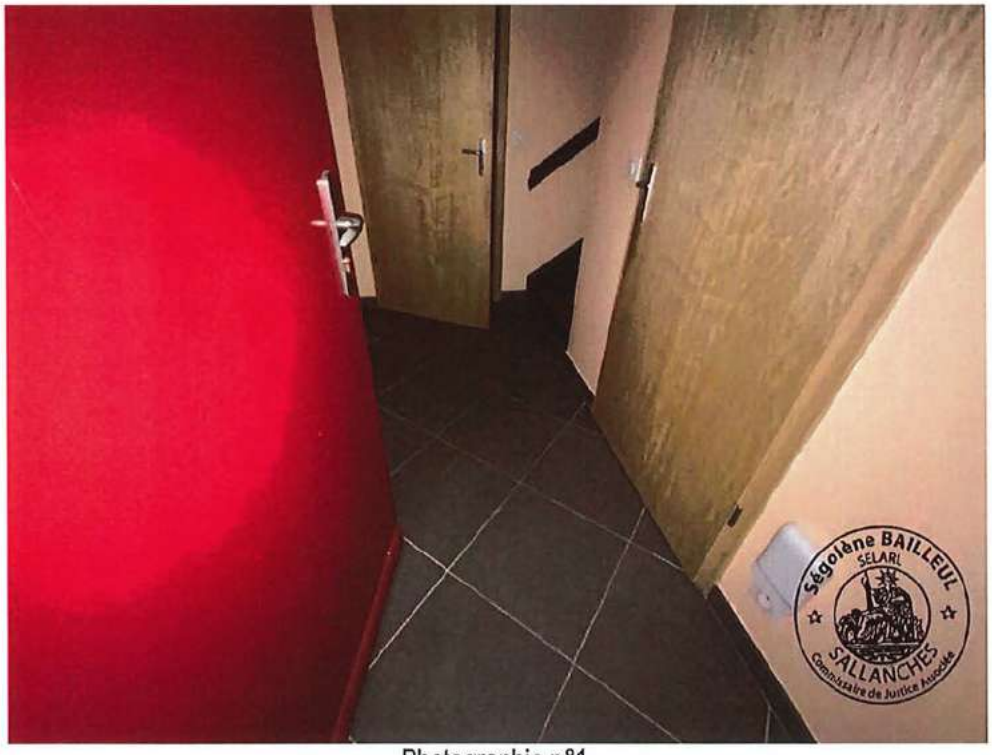
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, équipé d'un plafonnier avec ampoules.

En face de la porte palière, se trouve la porte donnant accès au séjour avec cuisine ouverte.

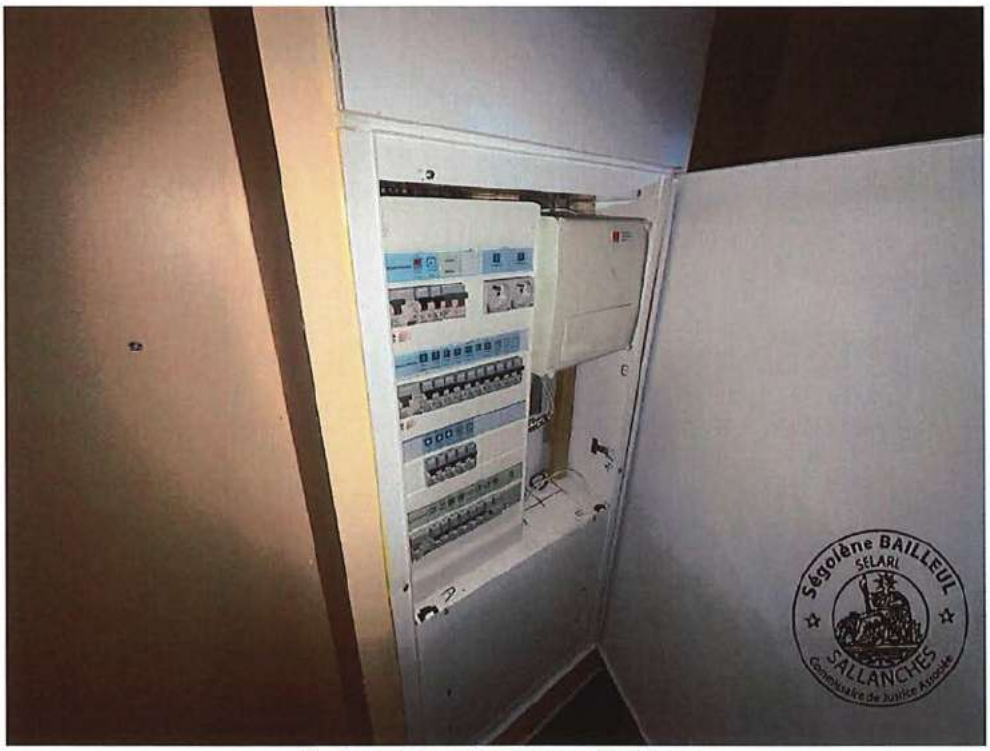
À droite, se trouve la porte donnant accès aux WC, puis à droite des WC, se trouve l'escalier pour accéder à l'étage.

À gauche de la porte palière, se trouve le placard contenant le tableau électrique, mais il n'y a pas de rangement.



Photographie n°1.

Photographie n°2.



Photographie n°3. Tableau électrique

Photographie n°4.

Photographie n°5. Porte palière de l'appartement équipée d'un judas

Photographie n°6. Porte donnant accès aux WC et escalier menant à l'étage

Photographie n°7. Sol carrelé en bon état

WC

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, équipés de spots, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, hormis un craquèlement au-dessus des étagères. A cet endroit, le plafond est abîmé.

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

- un WC suspendu en bon état (un réservoir en bon état, une cuvette en bon état, un abattant en bon état, un mécanisme de chasse d'eau en bon état)

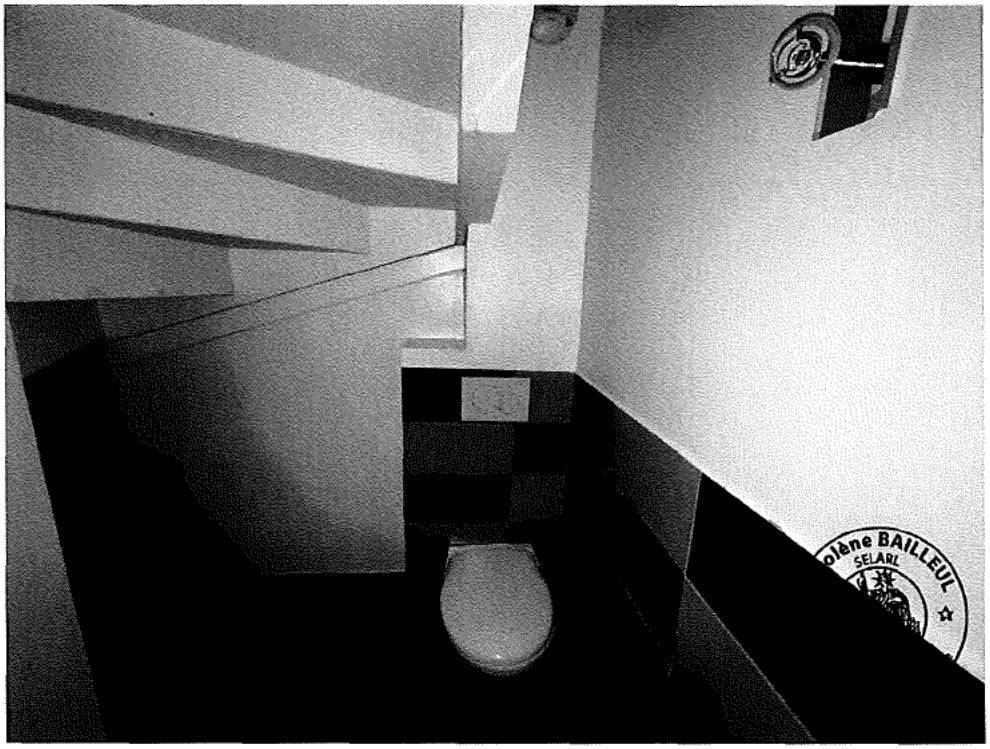
- un lave-mains en bon état (un siphon en bon état, un robinet en bon état, un mitigeur en bon état, une crédence en faïence en bon état)

- une VMC en bon état

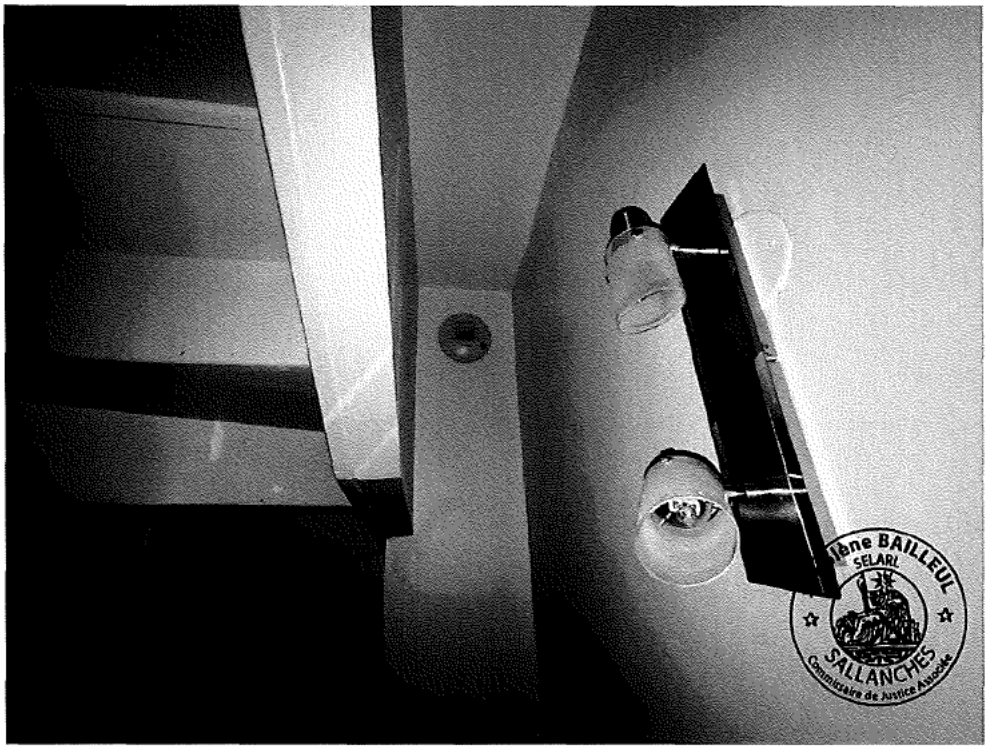
- un miroir en bon état

La pièce est située sous l'escalier et est borgne.

Photographie n°1. Sol carrelé en bon état



Photographie n°2.



Photographie n°3. Spots fixés au mur

Photographie n°4.

Photographie n°5. Lave-main dans l'angle entouré de faïence

Photographie n°6.

Photographie n°7. Etagères

Photographie n°8.

Photographie n°9. Plafond abîmé et craquelé au-dessus des étagères

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur grise.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, avec fil, douille et ampoule.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, avec coffrage, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève une cuisine aménagée comprenant :

- un évier en matériau de synthèse en bon état (un bouchon en bon état, un mitigeur en bon état)

- un lave-vaisselle en bon état

- des placards bas en bon état

- des placards hauts en bon état

- un plan de travail en bon état

Il s'agit d'une cuisine ouverte sur le séjour accessible depuis l'entrée, en face de la porte palière.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3. Evier

Photographie n°4. Lave-vaisselle de marque MIELE

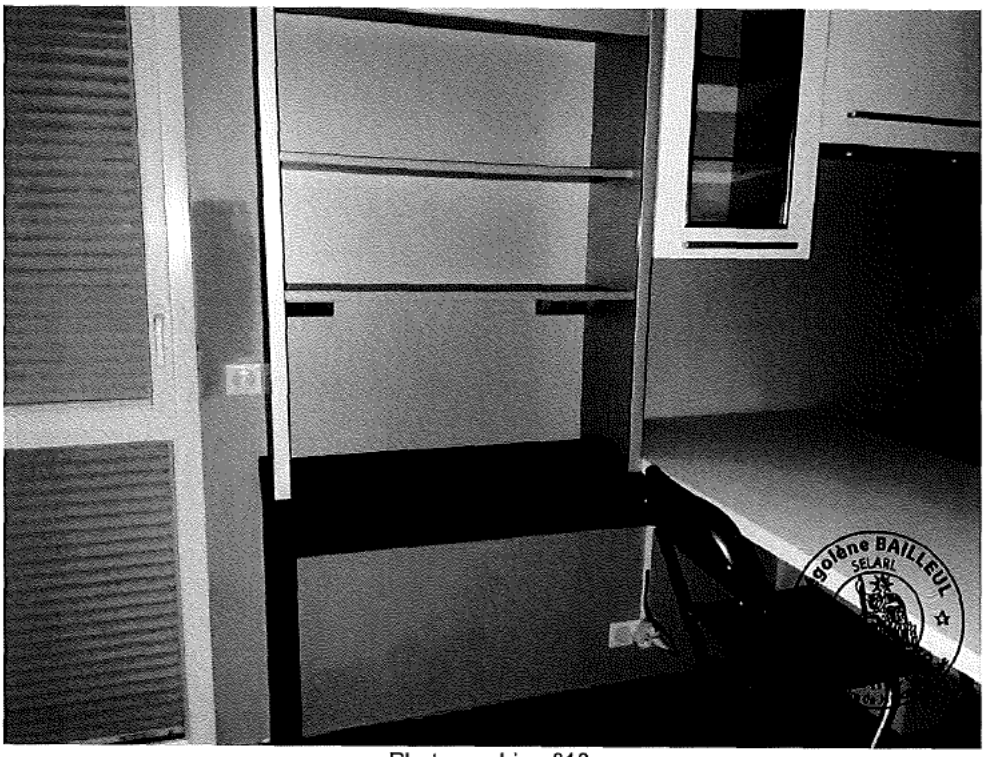
Photographie n°5. Plan de travail avec retour mange-debout

Photographie n°6.

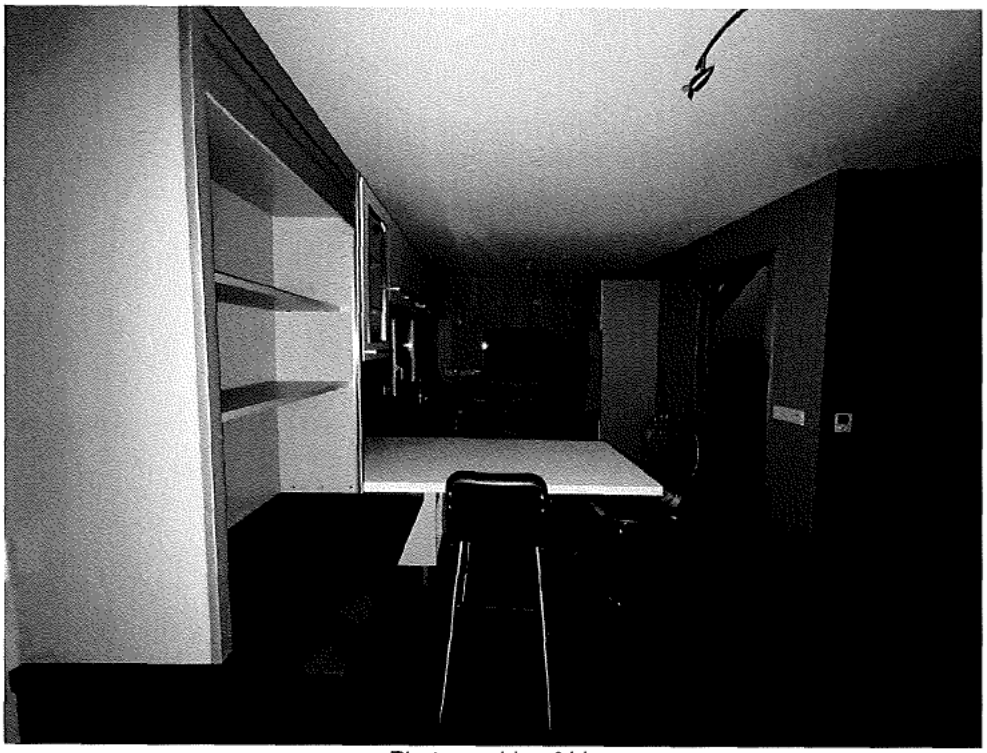
Photographie n°7.

Photographie n°8. Porte donnant accès à l'entrée

Photographie n°9.



Photographie n°10.


Photographie n°11.

SEJOUR

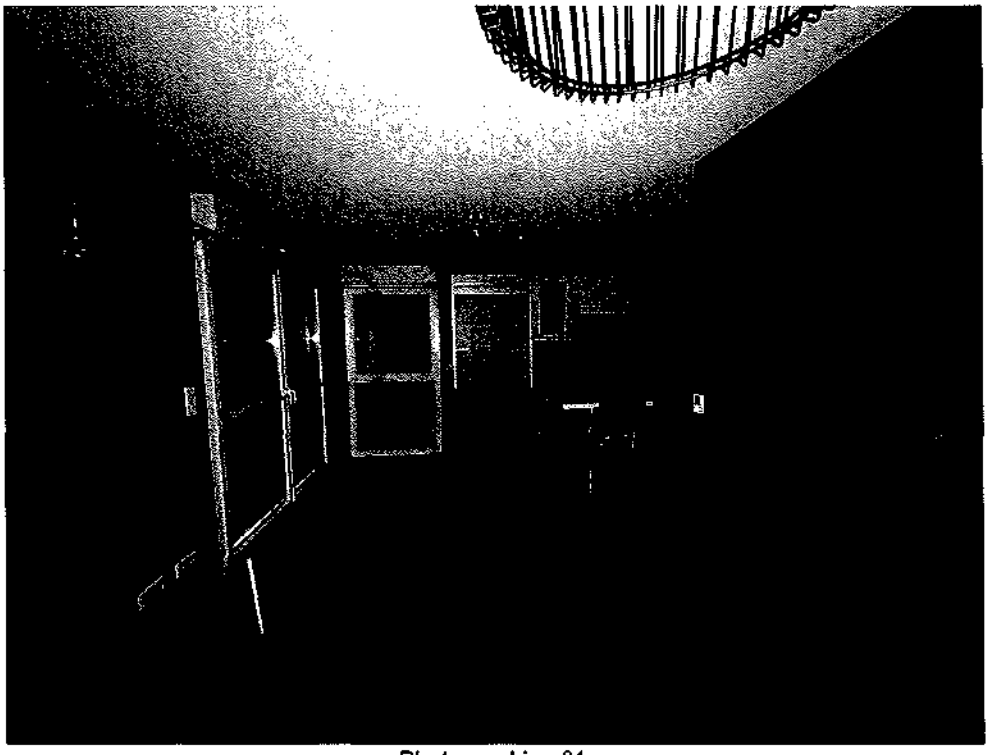
Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur grise, équipée d'une suspension, avec ampoule.

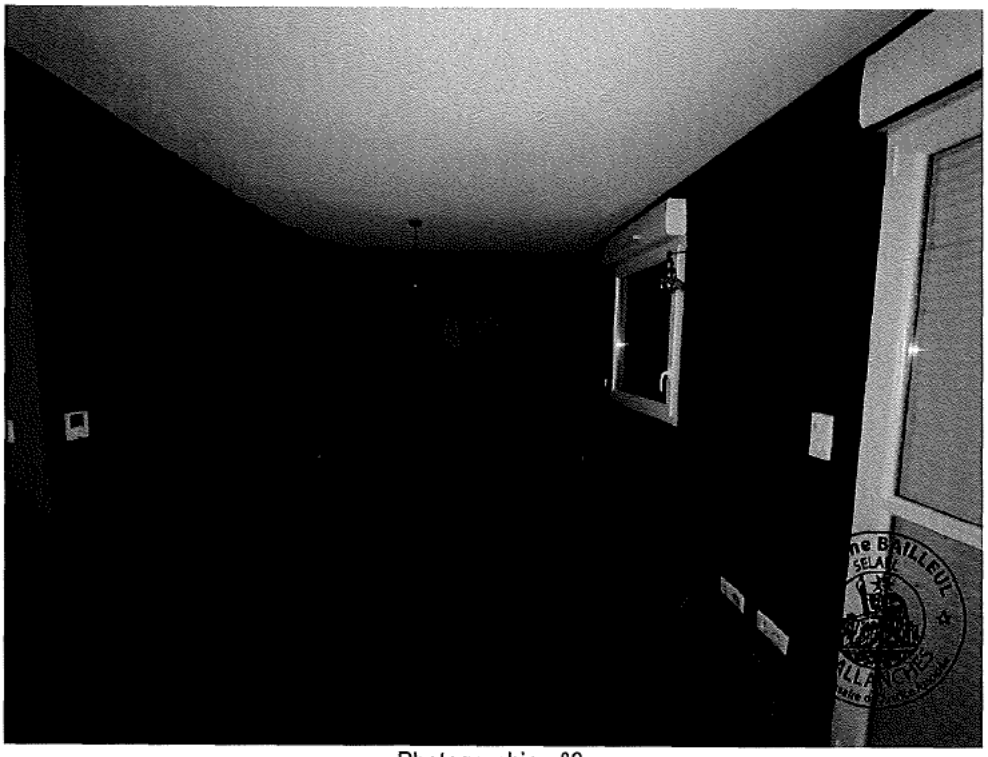
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, avec lustre et ampoule.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres en bon état, de couleur blanche, avec coffrage, ouverture oscillo-battante, double vitrage, volet roulant électrique en pvc, ainsi que deux grandes portes-fenêtres donnant sur la terrasse et le jardin à jouissance privative.



Photographie n°1.

Photographie n°2. Grande ouverture sur le jardin



Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5. Fenêtre

Photographie n°6.

Photographie n°7.

Photographie n°8. Sol carrelé

JARDIN

Le jardin est accessible depuis le séjour. Il est clôturé par un grillage et donne sur l'impasse Chez Calonier.

Devant les portes-fenêtres du séjour, il existe une terrasse en bois dont les lames sont abîmées à leur extrémité.

La **toiture** est en tôles ondulées en bon état.

Photographie n°1.

Photographie n°2. Terrasse abîmée

Photographie n°3. Terrasse abîmée

Photographie n°4. Jardin clôturé

Photographie n°5. Jardin clôturé

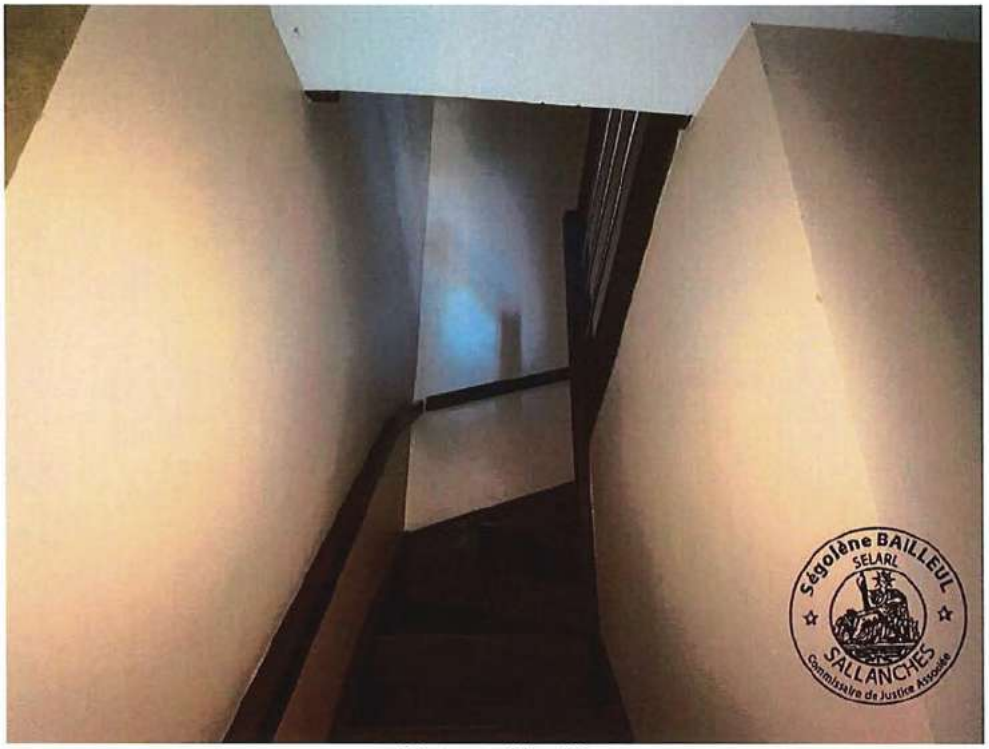
Photographie n°6. Jardin clôturé

CAGE D'ESCALIER MENANT A L'ETAGE

L'escalier se compose de quinze marches en bois, avec une rampe et un garde-corps sur la deuxième partie.
Les murs sont peints en bon état, le plafond aussi.

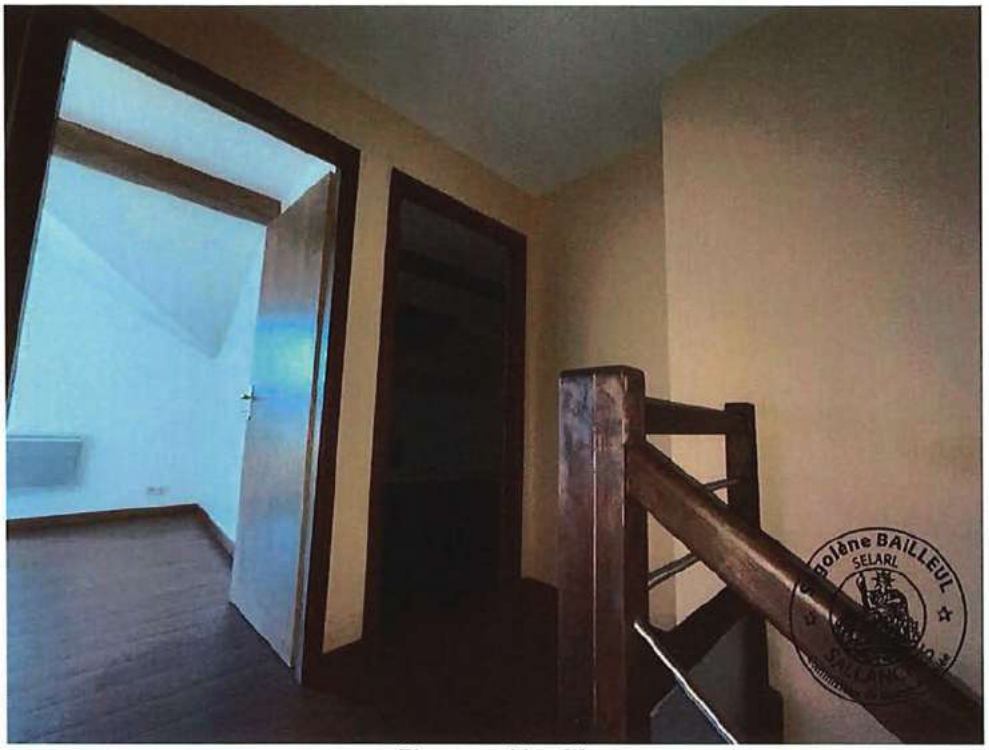
A l'étage, le palier dessert deux chambres et une salle d'eau.

Photographie n°1.



Photographie n°2.

Photographie n°3.



Photographie n°4.

Photographie n°5.

CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois brut en bon état.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, avec fil, douille et ampoule.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, avec coffrage, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une manivelle fonctionnelle.

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

- un convecteur électrique en état d'usage normal

Il s'agit de la plus petite chambre. Elle est située en face de la montée d'escalier.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3. Fenêtre

Photographie n°4.

Photographie n°5.

CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois brut en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre de toit en bon état, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un convecteur électrique en état d'usage normal

Il s'agit d'une grande chambre avec dressing.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.

DRESSING

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois brut en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, avec coffrage, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une sangle en bon état.

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

- un convecteur électrique en état d'usage normal

Le dressing est attenant à la chambre 2. Il est équipé de nombreuses étagères et de barres de penderie, ainsi que de tiroirs.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.

Photographie n°6.

SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de faïence en bon état, de couleur grise.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, avec fil, douille et ampoule. Il est en effet moisi.

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

- une cabine de douche en bon état (un siphon en bon état, un pare-douche en bon état)

- un WC suspendu en bon état (un réservoir en bon état, une cuvette en bon état, un abattant en bon état, un mécanisme de chasse d'eau en bon état)

- un meuble sous-vasque en bon état

- une vasque en bon état (un clapet en bon état, un siphon en bon état, un mitigeur en bon état, une crédence en faïence en bon état)

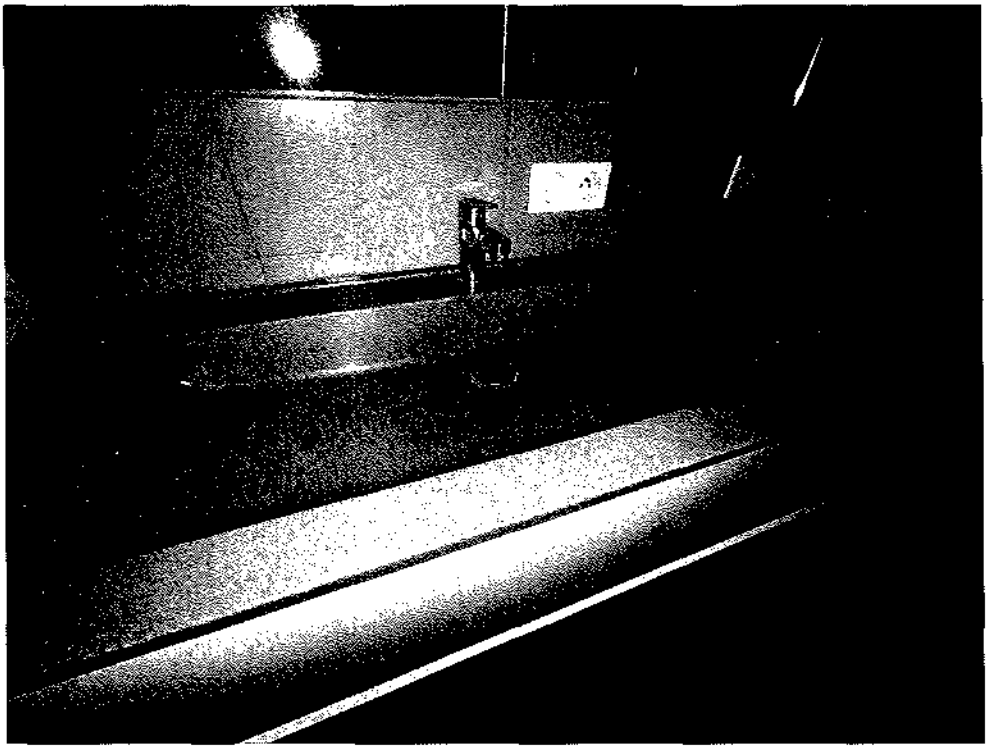
- un sèche-serviettes en bon état

- une VMC en bon état

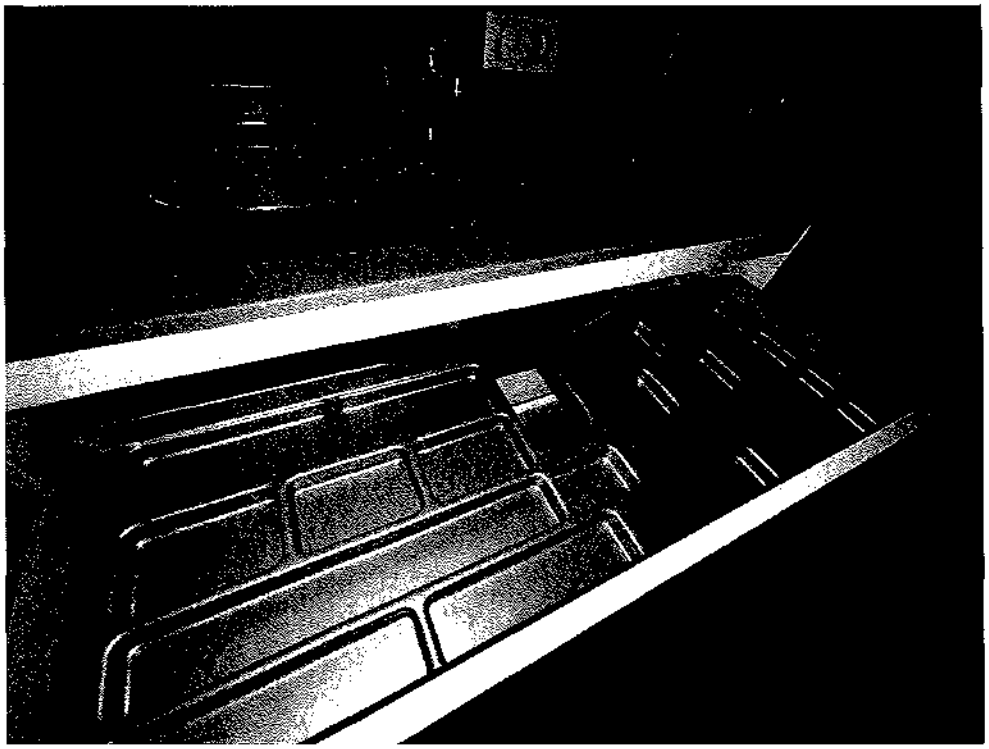
Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

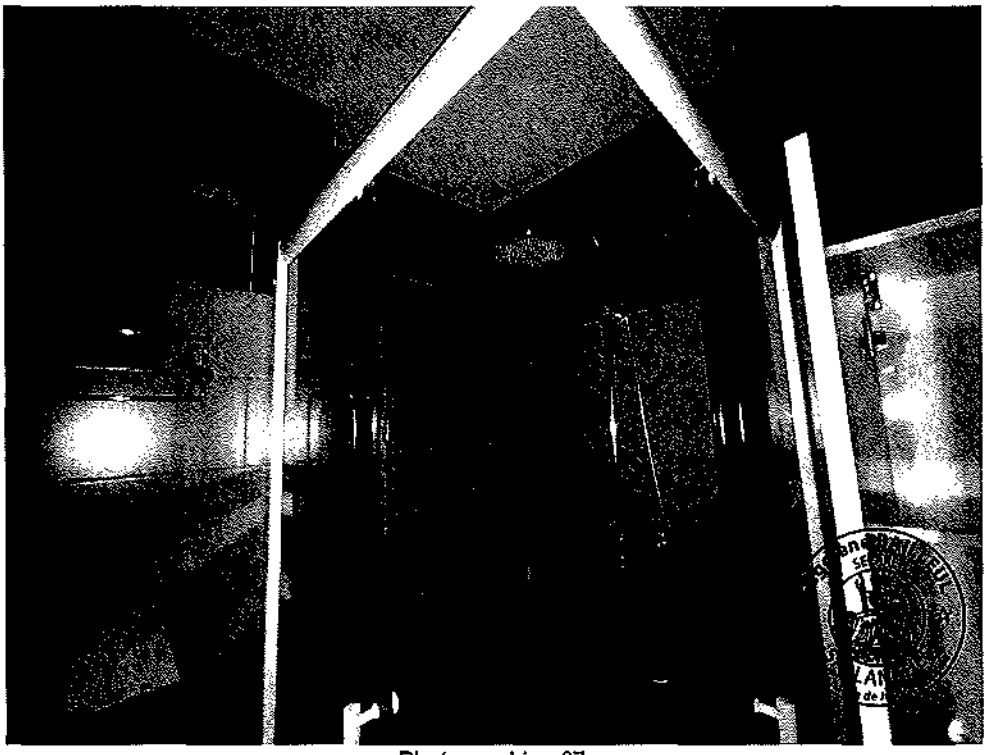


Photographie n°4.

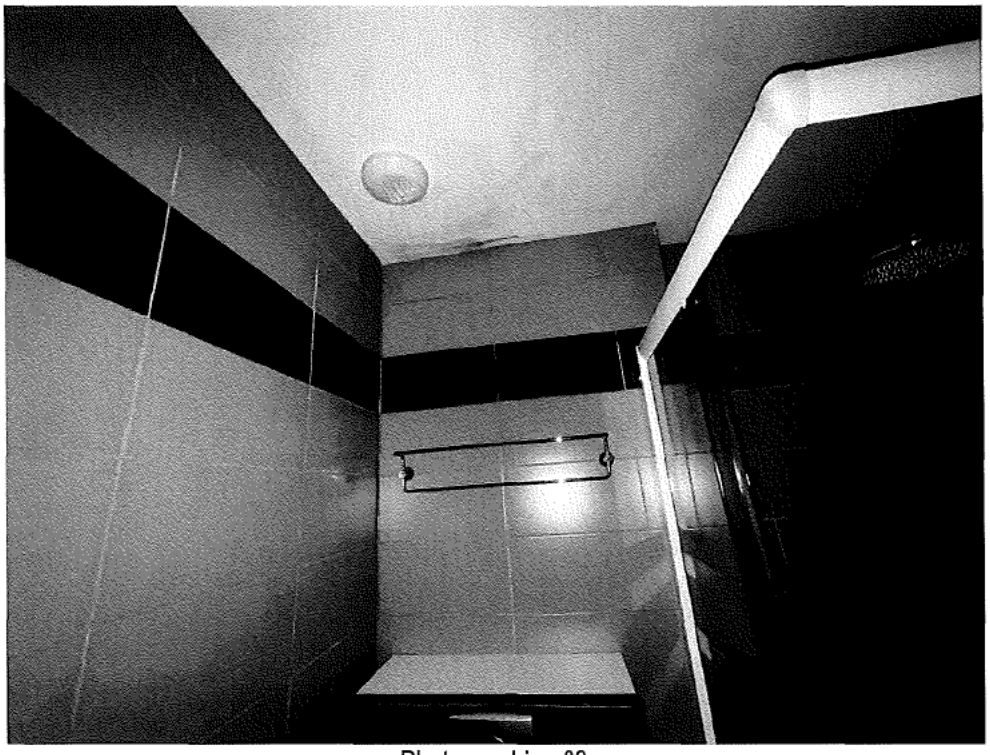


Photographie n°5.

Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

Photographie n°9.

Photographie n°10.

Photographie n°11.

Photographie n°12.

Photographie n°13.

GARAGE (LOT n° 2)

Il s'agirait du deuxième garage en partant de la gauche lorsqu'on arrive par l'entrée des véhicules, mais je ne suis pas parvenue à l'ouvrir avec les clefs en ma possession, le diagnostiqueur non plus.

Le procès-verbal n'a donc pas pu être réalisé dans le garage, ni les diagnostics immobiliers.

Photographie n°1. Rampe d'accès aux garages

Photographie n°2. Deuxième garage

Photographie n°3. Quatre garages

Photographie n°4. Escalier permettant d'accéder des garages à l'impasse

Photographie n°5.

Photographie n°6.

Photographie n°7.

Photographie n°8.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de copropriété de la copropriété "Les Carrés du Môle" est la société FONCIA prise en son établissement de BONNEVILLE sis 79, place Emile Favre 74130 BONNEVILLE.

DOCUMENTS ANNEXES AUX PRESENTES

Il sera joint aux présentes les diagnostics immobiliers établis ce jour par Monsieur DEPOILLY Emmanuel près la société ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS dont le siège social est 305, rue Pellissier 74700 SALLANCHES, à savoir :

- un certificat de superficie

- un diagnostic de performance énergétique

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 70 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Ségolène BAILLEUL
Commissaire de Justice