



SAGE & ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Office Annecy

3, avenue du Parmelan
74000 ANNECY

04 50 51 06 36

sageetassocies.a@huissier-justice.fr



Office Chambéry

1, Place de la Libération
73000 CHAMBERY

04 79 70 21 19

sageetassocies.c@huissier-justice.fr



Office Cluses

133 rue de l'Arve
74300 CLUSES

04 50 34 42 61

sageetassocies.t@huissier-justice.fr



Office Le Fayet

135, avenue de la Gare
74190 LE FAYET

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr



Bureau Chamonix

32, rue Helbronner
74400 CHAMONIX

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr

www.sageetassocies.fr

SAS

SAGE ET ASSOCIES

Commissaires de Justice
Associés

3 avenue du Parmelan

74000 - ANNECY

Tel : 04.50.51.06.36

sageetassocies.a@huissier-
justice.fr

www.sageetassocies.fr

EXPEDITION

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

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 €

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MARDI NEUF MAI
DEUX MILLE VINGT TROIS
à partir de 13 heures 30**

A LA REQUETE DE :

CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, dont le siège social est 4 avenue du Pré Félin, PAE 'Les Glaisins', ANNECY LE VIEUX, 74985 ANNECY CEDEX 9, FRANCE, immatriculée au RCS de ANNECY n°443 351 911, agissant diligence de son représentant légal en exercice, domicilié es-qualité audit siège,

Ayant pour avocat la SCP BRIFFOD-PUTHOD-CHAPPAZ, agissant par Maître Pierre BRIFFOD, avocat au Barreau de Bonneville (74130), demeurant 111 rue du Pont, Immeuble La Résidence, 74130 BONNEVILLE, lequel se constitue sur les présentes et sur leurs suites et au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

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

Madame Claudine CIBORSKI, dont l'état civil sera communiqué en tant que de besoin

Monsieur Gino GENTILE, dont l'état civil sera communiqué en tant que de besoin

Agissant en vertu :

D'un jugement du Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE en date du 08 janvier 2021, régulièrement signifié à Avocat le 22 janvier 2021 et à partie le 27 janvier 2021, et d'un certificat de non appl délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de CHAMBÉRY le 19 avril 2021, étant précisé qu'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Bonneville le 21 janvier 2019 Volume 2019 V n°264, devenue définitive le 29 avril 2021 volume 2021 V n°1741.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date des 18/04/2023 pour Madame CIBORSKI et 24/04/2021 pour Monsieur GENTILE.

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

Madame Claudine CIBORSKI, ainsi déclarée
Monsieur Gino GENTILE, ainsi déclaré

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

165 Route de Chatillon

74300 THYEZ

Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	361,48 €

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice, dont le siège social est sis 135 avenue de le Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de Justice salariée à ANNECY, y demeurant 3 avenue du Parmelan, soussignée.

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

165 Route de Chatillon

74300 THYEZ

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de Monsieur Gino GENTILE, ainsi déclaré actuel propriétaire, qui a expressément accepté de me laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics immobiliers, j'ai pénétré dans les lieux en présence d'un diagnostiqueur.

1/ INFORMATIONS SUR LA VILLE :

La commune de THYEZ (74300) est :

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

Elle située dans la vallée de l'Arve, à l'Ouest de Cluses, et à proximité de Bonneville.
Ainsi située, elle est au cœur d'un bassin très dynamique.
En un siècle, sa population a doublé.

Tout en accompagnant le développement industriel, et commercial, cette commune a su garder une
une qualité de vie.

L'histoire de cette petite commune est très ancienne :

- On trouve des dédicaces aux dieux Mars et Mercure remontant au 1er siècle avant Jésus Christ.
- Son église édifée au XIIème siècle, prend place sur un sanctuaire plus ancien.
Elle appartenait aux Bénédictins de Contamine-sur-Arve.
- La Mairie est installée dans l'ancien château de la Crête.

La commune peut être scindée en deux :

- La partie inférieure qui occupe une partie de la plaine de l'Arve.
En connection parfaite avec les communes voisines, ici dont regroupés les centres commerciaux et industriels.
L'habitation occupe également une grande partie avec des formes variées : ancien habitat agricole rénové et reconverti, villas individuelles, lotissements, et habitat collectif en plein développement.
- Le coteau qui domine toute la plaine de l'Arve.
Au début du XXème siècle, on y trouvait encore que quelques petit hameau, composé de fermes.
Le développement urbain de la vallée s'est propagé sur les hauteurs de la commune, d'autant que l'on y bénéficie d'une vue très ouverte.
Ainsi ce coteau est-il devenu très prisé et recherché.



1.

2/ DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé en contrebas de la route de Châtillon à THYEZ (74).

L'ensemble immobilier est composé de trois parcelles cadastrées section A :

- numéro 1368 pour 07 a 04 ca,
- numéro 1480 pour 48 a 95 ca,
- et numéro 1493 pour 01 a et 60 ca.

C.f. Plan en annexe.

Une maison individuelle des années 70 se situe sur un terrain en partie en pente avec vue plongeante sur la commune.

La propriété est accessible par un chemin goudronné.

La propriété n'est pas visible de la route, elle est cachée par la végétation environnante.

L'environnement est agréable et à l'écart de la ville.



2.



3.



4.



5.



6.

3/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

L'électricité fonctionne lors de mon intervention.

Le chauffage est au fioul.

La propriété se présente comme suit :

ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

La propriété est composée d'un terrain en pente d'environ 5.000 m², actuellement en friche et arboré. La végétation est massive.

Un ruisseau se situe en bout de parcelle, à l'est.
À ce niveau se trouve une dalle en béton pouvant accueillir un cabanon.

Côté nord, une avancée de toiture permet d'abriter un véhicule. Elle est actuellement renforcée par des étais métalliques.

Un muret monté en contrebas du terrain Nord menace de s'effondrer.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.

ASPECT EXTÉRIEUR DE LA MAISON

La façade de la maison est en bon état général.
Quelques fissures sont visibles à certains endroits.

Les gardes corps des différents balcons sont à changer.

La toiture est en bon état général.



16



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.

ENTRÉE

L'entrée située à l'est de la maison dessert :

- un escalier à droite menant au sous sol
- une chambre à gauche
- la cuisine en face.

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée, de couleur grise, serrure multi-points.

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

Les **murs** sont recouverts de plaque de plâtre. Je relève quelques traces d'humidités.

Le **plafond** est recouvert de plaques de plâtre brutes.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres, de couleur grise, double vitrage. Châssis fixe.



25.



26.



27.



28.



29.



30.



31.



32.



33.

CHAMBRE N°1

L'**accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, ouverture battant simple.

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

Les **murs** sont en mauvaise état, le papier-peint est arraché. Un pan de mur est en lambris beige.

Le **faux-plafond** est en bon état, de couleur beige, fil, douille et ampoule.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur grise, ouverture coulissante, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, donnait sur un balcon extérieur commun à la cuisine, exposé plein sud.



34.



35.



36.



37.



38.



39.



40.



41.

CUISINE

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

Les **plinthes** sont en carrelage.

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

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond, de couleur blanche, plafonnier. Je relève quelques petites auréoles et quelques traces d'humidités.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur grise, ouverture coulissante, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. La pièce compte aussi deux châssis vitrés, de couleur grise, châssis aluminium, double vitrage. Je relève un carreau cassé.

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

- un placard bas
- un placard haut
- un évier en grès
- un groupe d'aspiration

Côté cuisine, le mur est recouvert de deux revêtements différents.

Un balcon extérieur orienté sud commun à la chambre 1.



42.



43.



44.



45.



46.



47.

SALLE À MANGER

La salle à manger se situe en contrebas de la cuisine, au pied de trois marches. Il s'agit d'une pièce ouverte.

L'**accès** s'effectue par un escalier, droit, en béton.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute.

Les **murs** sont recouverts d'enduit, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond absent, structure bois apparente.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, ouverture basculante, châssis aluminium, double vitrage.

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

- une cheminée



48.



49.



50.



51.



52.



53.

SALON

L'**accès** s'effectue par un escalier en état d'usage normal, droit, en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

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

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres, de couleur grise, ouverture coulissante, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- radiateurs



54.



55.



56.



57.



58.



59.



60.

MEZZANINE

L'accès s'effectue par un escalier, droit, en bois.

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

Le plafond est recouvert de lambris en bois.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur grise, ouverture battant simple, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Rambarde vitrée avec bois.



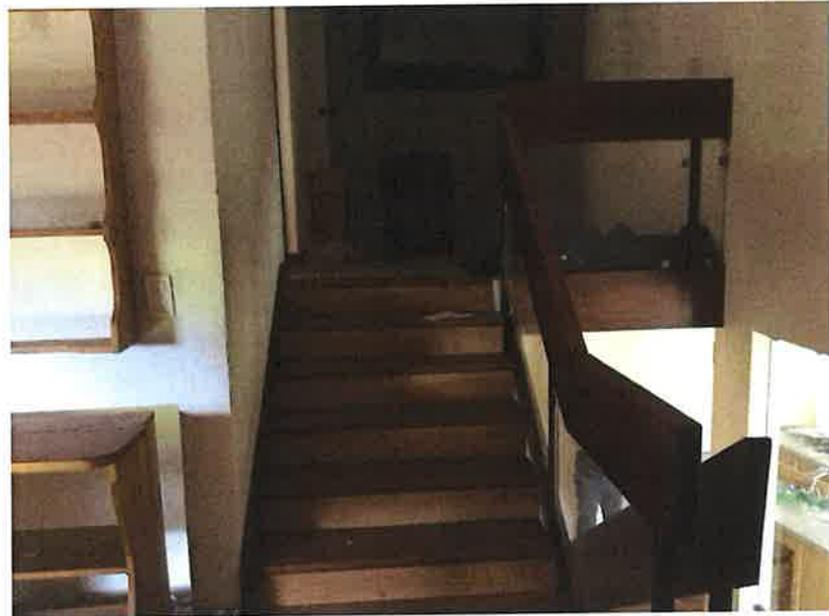
61.



62.



63.



64.



65.

DÉGAGEMENT

L'**accès** s'effectue par un escalier, droit, en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de plâtre peint, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur grise, ouverture basculante, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.



66.



67.



68.

CHAMBRE N°2

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

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

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

Les **murs** sont recouverts de plâtre peint en état d'usage normal, de couleur blanche. Je relève quelques trous de chevilles.

Le **plafond** est recouvert de peinture, de couleur blanche. Griffures

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur grise, ouverture battant simple, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur

La porte fenêtre donne sur un balcon extérieur.

Une salle d'eau se situe à droite de l'entrée, dans la chambre :

Le sol est en carrelage bleu.

Les murs sont recouverts de faïence bleu et blanc.

Équipements :

- un lavabo avec meuble sous vasque

- une douche



69.



70.



71.



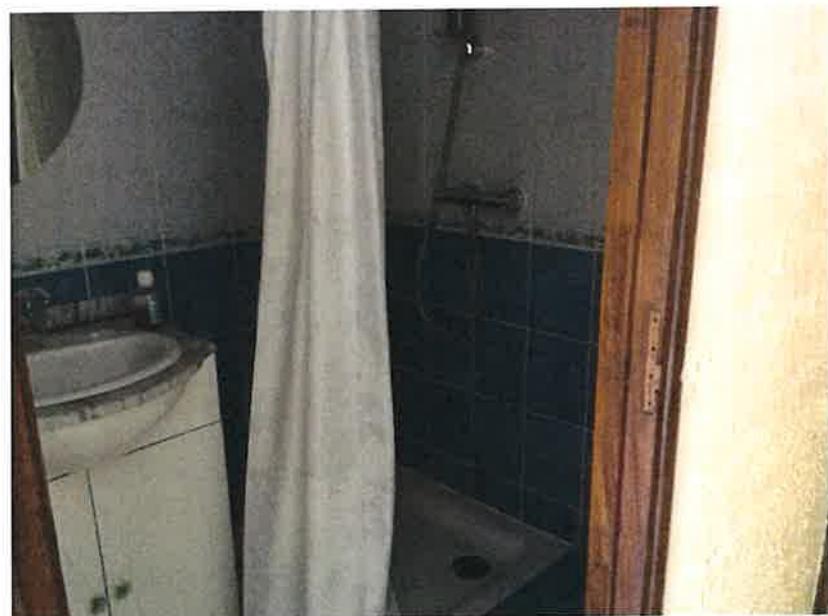
72.



73.



74.



75.



76.

COULOIR DE DISTRIBUTION

Le couloir de distribution dessert :

- un WC
- une salle de bain
- une chambre 3 avec salle de bain indépendante
- une chambre 4.

Un placard à double porte battante se situe au fond du couloir.



77.



78.

WC

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

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de plâtre peint, de couleur blanche.

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



79.



80.



81.

SALLE D'EAU

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

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **murs** sont recouverts de faïence.

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis Vélux.

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

- un bac à douche
- un sèche serviettes
- un lavabo.



82.



83.



84.

CHAMBRE N°3

L'**accès** s'effectue par une porte simple, ouverture battant simple. La pièce comprend aussi une porte fenêtre, de couleur grise, ouverture battant simple, en aluminium.

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

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage.

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

- un placard mural avec porte battante

Cette chambre est composée d'une salle de bain :

- sol en carrelage
- mur en plâtre brut
- Une petite fenêtre porte battante simple châssis aluminium gris,
- Un petit velux.

Absence d'équipement.



85.



86.



87.



88.



89.

CHAMBRE N°4

L'**accès** s'effectue par une porte fenêtre, de couleur grise, ouverture battant simple, en aluminium. La pièce comprend aussi une porte simple, ouverture battant simple.

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

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage.



90.

SOUS-SOL

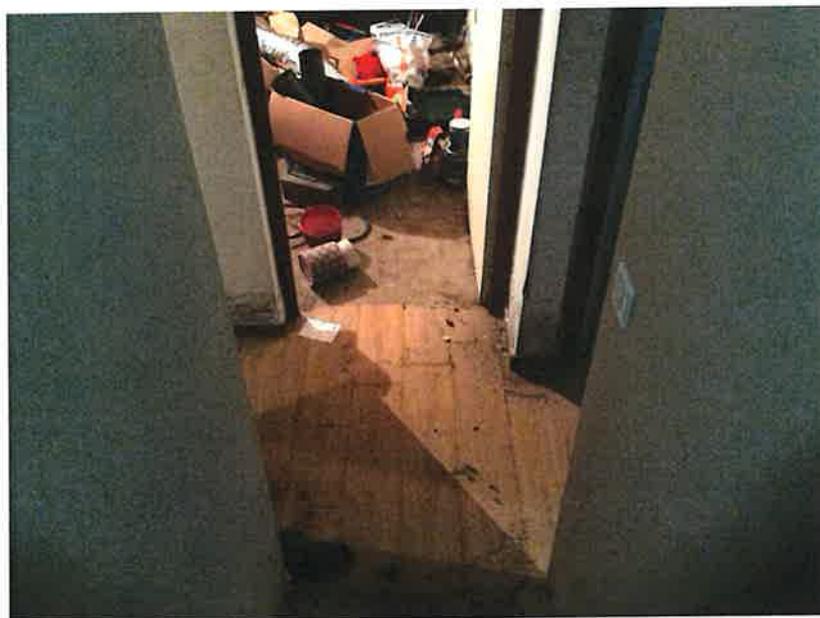
L'accès s'effectue par un escalier, circulaire, en béton situé à l'entrée de la maison.

Le sous-sol comporte 4 pièces :

- un local technique avec évier,
- une cave aux murs et plafond en lambris bois et sol brut,
- une cave sol en béton brut et mur à l'état brut,
- une cave sol en graviers et murs brut.



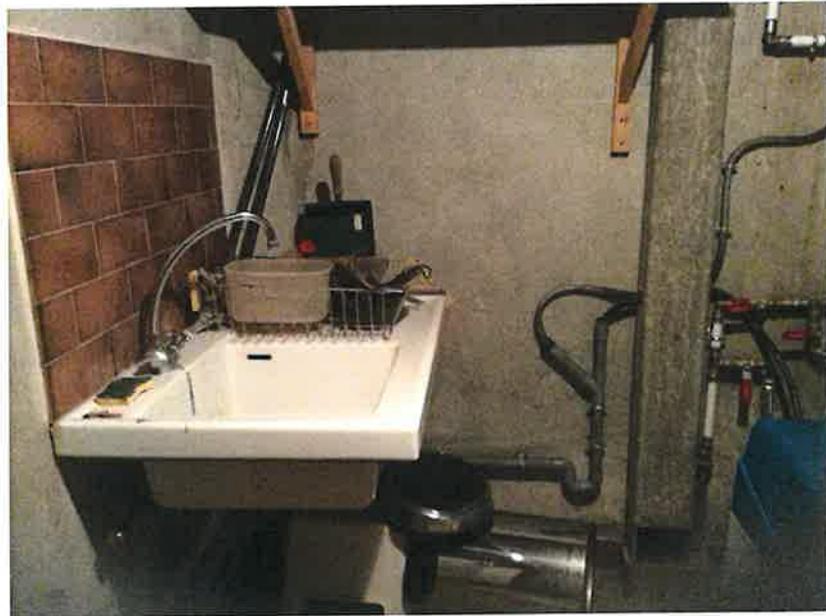
91.



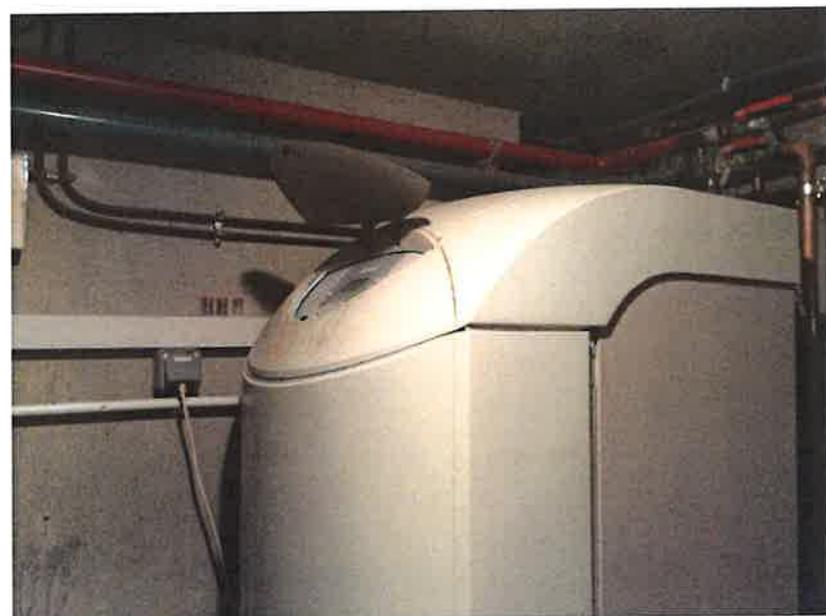
92.



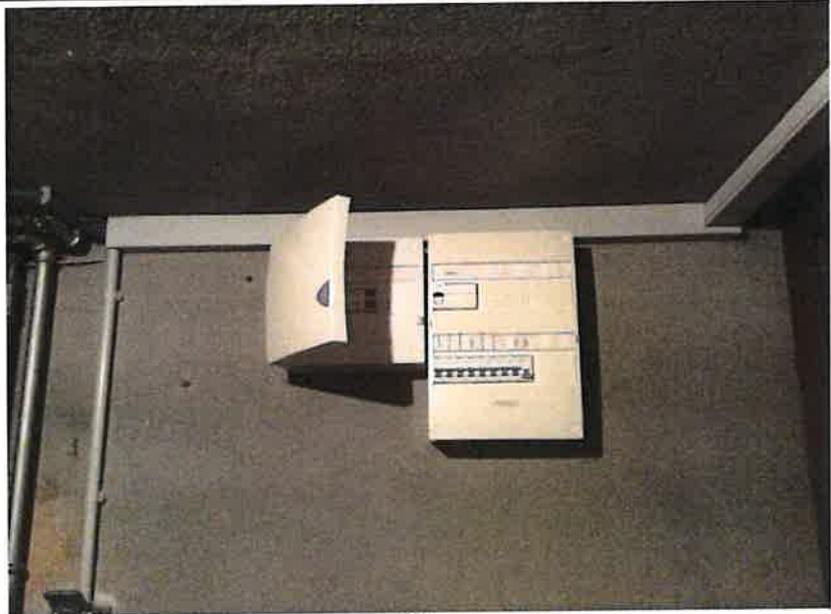
93.



94.



95.



96.



97.



98.



99.



100.



101.



102.



103.

4/ CONDITIONS D'OCCUPATION :

Selon les déclarations des propriétaires, le bien est actuellement inoccupé.

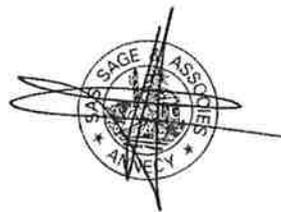
5/ DIAGNOSTICS :

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

- Diagnostic Performance Energétique (18 feuilles),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (12 feuilles),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (23 feuilles),
- Etat des Risques et Pollutions (11 feuilles)
- Attestation sur l'honneur (1 feuille).

Le diagnostic assainissement est également annexé au présent.

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



Signé par
Me Frédérique NEGRI
Commissaire de Justice

