



# SAGE & ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

\*\*\*\*\*



### Office Annecy

3, avenue du Permet  
74000 ANNECY

04 50 51 96 36

sageetassocies@huissier  
justice.fr



### Office Chambéry

1, Place de la Libération  
73000 CHAMBERY

04 79 70 21 19

sageetassocies@huissier  
justice.fr



### Office Cluses

133 rue de l'Azar  
74300 CLUSES

04 50 34 42 61

sageetassocies@huissier  
justice.fr



### Office Le Fayet

135, avenue de la Gare  
74190 LE FAYET

04 50 93 61 42

sageetassocies@huissier  
justice.fr



### Bureau Chamonix

32, rue nébroux  
74400 CHAMONIX

04 50 93 61 42

sageetassocies@huissier  
justice.fr

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

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**MERCREDI DIX NEUF MARS  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
De 12 heures 00 à 12 heures 56**

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

La Caisse de Crédit Mutuel STRASBOURG CATHEDRALE anciennement dénommé STRASBOURG GUTENBERG, association coopérative inscrite à responsabilité limitée auprès du Tribunal d'Instance de STRASBOURG sous le numéro VII / 0021, dont le siège social est à 2 Rue des Hallebardes - 67000 STRASBOURG, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SCP BRIFFOD-PUTHOD-CHAPPAZ, agissant par Maître Pierre BRIFFOD, Avocat inscrit au Barreau de BONNEVILLE (74130), y demeurant 111 Rue du Pont, Immeuble « La Résidence », 74130 BONNEVILLE, dont le téléphone est 04.50.97.00.07 - cabinet@briffod-avocats.fr; laquelle 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 Monsieur Abdel-Salem Billel OMRANI,**

Agissant en vertu de :

- un acte reçu le 22 décembre 2014 par Maître SARDOT, Notaire associé au sein de la SCP TOUZET BREMENS FONTVIEILLE SARDOT SERIS BELLON BESSE à LYON, contenant un prêt MODULIMMO n°10278 01084 00020924202 par le requérant d'une somme principale de 82.793 € et un prêt MODULIMMO n°10278 01084 00020924203 par le requérant d'une somme principale de 94.780 € à Monsieur OMRANI Abdel-Slem Billel ci-après nommé et affectations hypothécaires octroyées par ce dernier à l'exposant, à savoir :
  - \* une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 15 janvier 2015 volume 2015 V n°156, avec une reprise pour ordre le 24 septembre 2015 - référence 7404P02 2015D12774,
  - \* une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 15 janvier 2015 volume 2015 V n°157, avec une reprise pour ordre le 24 septembre 2015 - référence 7404P02 2015D12775,
  - \* une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 15 janvier 2015 volume 2015 V n°158, avec une reprise pour ordre le 24 septembre 2015 - référence 7404P02 2015D12776.

- un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 24/01/2025

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 Abdel-Salem Billel OMRANI,**

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

251 route de Martel de Janville

74190 PASSY

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice Associés, 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 à ANNECY, y demeurant 1, rue de Narvik, soussignée.**

En présence de :

- CHARLET Christelle , Police Municipale
- GABON ERIC, Police Municipale
- Nicolas GOUPIL, Serrurier

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

251 route de Martel de Janville

74190 PASSY

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

et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

## SOMMAIRE

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE : | 5  |
| II - DESCRIPTION GÉNÉRALE         | 6  |
| III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :     | 11 |
| LOT N°698                         | 14 |
| LOT N°759                         | 17 |
| ENTRÉE                            | 19 |
| COIN CUISINE                      | 22 |
| SÉJOUR                            | 25 |
| SALLE D'EAU                       | 30 |
| IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :    | 37 |
| V- SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :        | 37 |
| VI - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :    | 38 |

## I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE :

La commune de PASSY est située dans :

- la région Auvergne-Rhône-Alpes,
- le département de la Haute-Savoie,
- l'arrondissement de Bonneville,
- le canton du Mont-Blanc,
- la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc.

Il s'agit de la plus vaste commune du département.

Elle se situe dans la partie haute de la vallée de l'Arve.

L'agropastoralisme domine jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle.

C'est alors que le hameau de Chedde se transforme en site industriel grâce à la production de ce que l'on nommera par la suite la cheddite.

Cette activité a employé jusqu'à quatre mille personnes.

L'activité industrielle se maintient dans de moindre proportion. Le site est actuellement exploité par la société SGL Carbon spécialiste dans la production de graphite et en produits en carbone.

Parallèlement, face au Mont-Blanc, le Plateau d'Assy, situé à 1000 mètres d'altitude, se développe en accueillant les prémices d'un tourisme médical avec l'installation de nombreux sanatoriums. Cette activité a connu son apogée au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

Elle tends à disparaître, les imposants bâtiments étant les uns après les autres, transformés en copropriétés.

La commune poursuit son développement touristique avec le domaine skiable de Plaine Joux et la mise en valeur de son riche patrimoine.

Il faut en effet citer l'église de Notre Dame de Toute Grâce édifiée entre 1937 et 1946 au Plateau d'Assy

Elle doit sa célébrité à sa décoration, réalisée par les plus grands artistes de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle: Henri MATISSE, Georges BRAQUES, Marc CHAGALL, Théodore STRAWINSKY, Jean LURCAT..

Cela en fait le lieu le plus visité de Haute-Savoie



1. Sources : <https://www.ville-passy-mont-blanc.fr/agenda/>

## II - DESCRIPTION GÉNÉRALE

Il s'agit d'un ensemble immobilier dénommé « SANATORIUM GEOFROY DE MARTEL DE JANVILLE » situé sur la Commune de Passy (74190), plus précisément au 251 route de Martel de Janville.

Cet ensemble immobilier est l'œuvre de l'architecte Henry-Jacques Le Même. De ce fait il fait l'objet d'un classement qui a conditionné la transformation de cet ancien sanatorium en une vaste copropriété.

Ainsi :

- la couleur d'origine a été retrouvée et appliquée à nouveau sur les façades,
- la chapelle fait l'objet d'un classement et reste ouverte annuellement pour les journées du patrimoine,
- une chambre type du sanatorium a été laissée en état dans un souci de mémoire historique des lieux.

L'architecture est totalement typique de l'entre deux guerres.

Au bâtiment d'origines et ses annexes a été ajouté un vaste bâtiment à usage de garages semi-enterré.

Il est composé de 11 bâtiments construits en 2012 :

- Un premier bâtiment (Bâtiment A), en forme de « T », double en profondeur, élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré avec hall d'entrée, cages d'escalier et cages d'ascenseur ;
  - Accolé aux bâtiments C, D et E, un deuxième bâtiment (Bâtiment B), double en profondeur, élevé sur le bâtiment A, de six étages carrés avec cages d'escalier et cage d'ascenseur ;
  - Accolé aux bâtiments B et D, un troisième bâtiment (Bâtiment C), élevé sur le bâtiment A, de cinq étages carrés avec cage d'escalier et cage d'ascenseur ;
  - Accolé aux bâtiments B et C, un quatrième bâtiment (Bâtiment D), double en profondeur, élevé sur le bâtiment A, de trois étages carrés avec cage d'escalier ;
  - Accolé au bâtiment B, un cinquième bâtiment (Bâtiment E), double en profondeur, élevé sur le bâtiment A, de deux étages carrés avec cage d'escalier et cage d'ascenseur ;
  - Accolé au bâtiment G, un sixième bâtiment (Bâtiment F), double en profondeur, élevé sur le bâtiment E, d'un étage carré avec cage d'escalier et cage d'ascenseur ;
  - Accolé au bâtiment F, un septième bâtiment (Bâtiment G), élevé sur le bâtiment E, d'un étage carré ;
  - Accolé aux bâtiments 1 et J, un huitième bâtiment (Bâtiment H), d'un premier sous-sol et deuxième sous-sol, cages d'escaliers ;
  - Accolé au bâtiment H, un neuvième bâtiment (Bâtiment I), élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée, cages d'escaliers ;
  - Un dixième bâtiment (Bâtiment J) élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée ;
  - Un onzième bâtiment (Bâtiment K) élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée ;
- Espace boisé autour de ces bâtiments où est implanté un complexe sportif commun.

Ledit ensemble immobilier cadastré section B :

- \* n°1753 (22a 82ca), lieudit Les Modioures,
- \* n°1763 (03ha 92a 30ca), 169 Route de Martel de Janville,
- \* n°1767 (01ha 05a 10ca), 213 Chemin des Modioures.



1.



2.



3.



4.



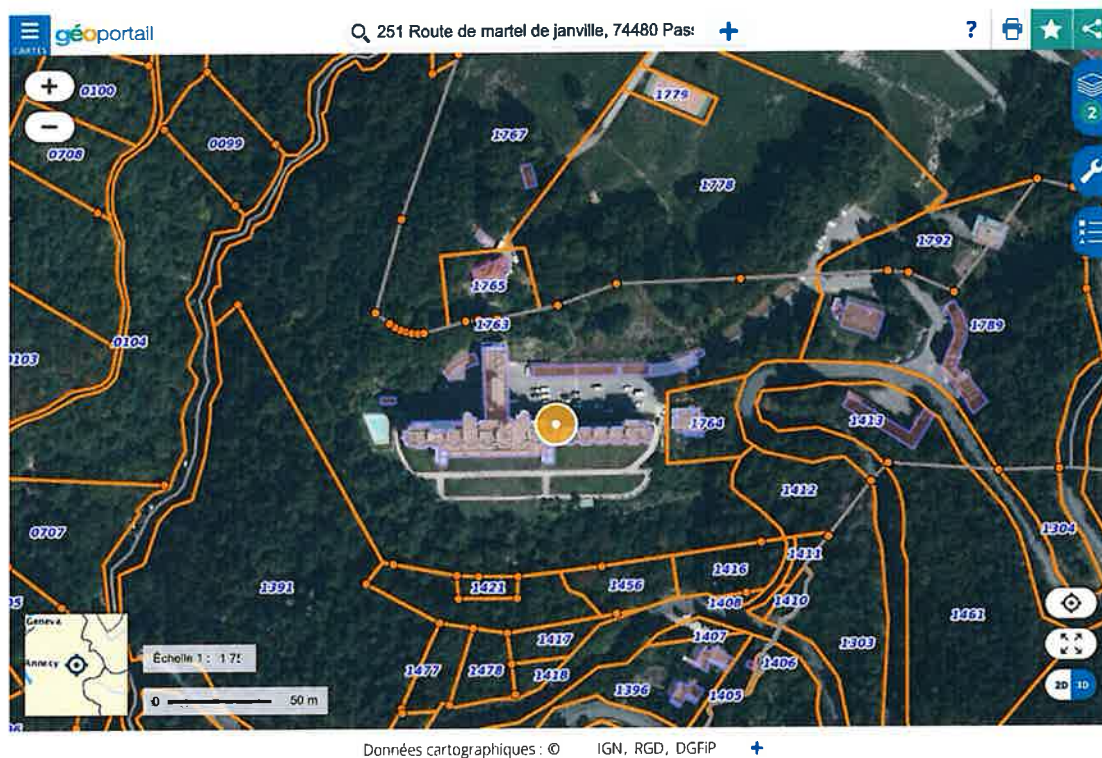
5.



6.



7.



8. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://geoportail.gouv.fr))

### III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

Monsieur Abdel-Slem Billel OMRANI est propriétaire des lots :

- numéro 698 : un emplacement à voiture numéro 235 situé dans le bâtiment H au deuxième sous-sol. Et les 39/101335èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- n°759 : un local 007-2 à aménager situé dans le bâtiment A au rez-de-chaussée à usage d'habitation. Et les 328/101335èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ils se présentent comme suit :



1.



2.



3.



4.

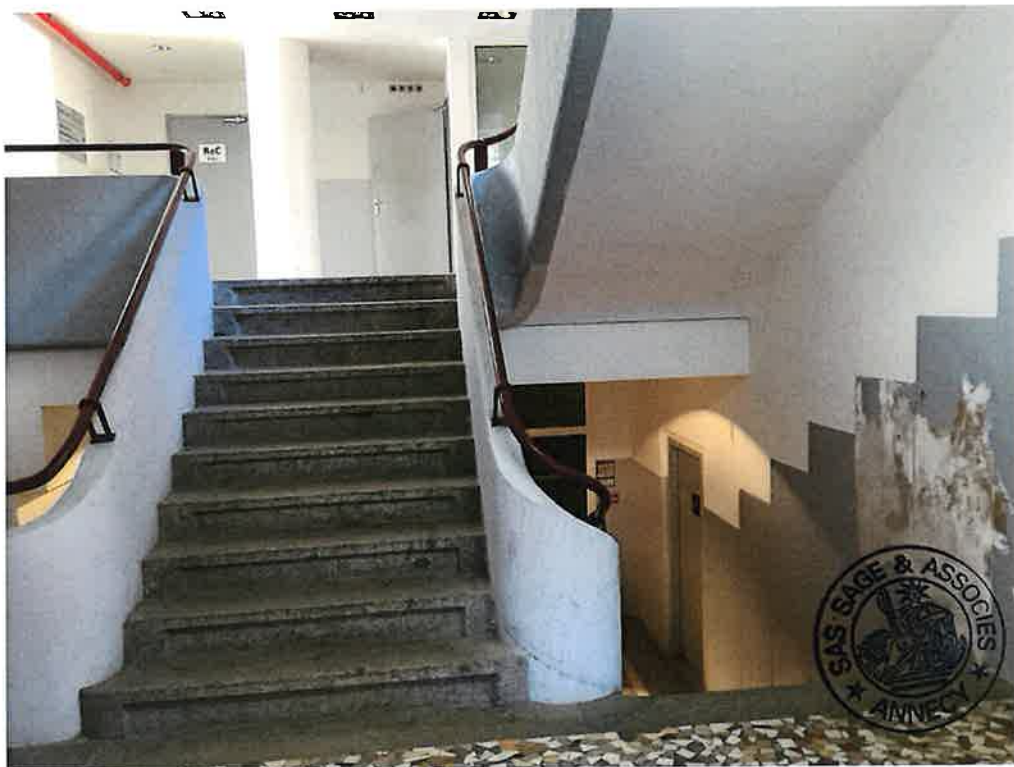


5.

## LOT N°698

Il s'agit d'un emplacement à voiture numérotée 235.

Elle est située au deuxième sous-sol du bâtiment H.



1.



2.



3.



4.



5.

## LOT N°759

Il s'agit d'un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Il est composé :

- d'une entrée
- d'une salle d'eau avec WC,
- d'une pièce principale avec coin cuisine.



1.



2.



3.

## ENTRÉE

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

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

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

Les **murs** sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

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

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



1.



2.



3.



4.

## COIN CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage, de couleur grise.

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, de couleur blanche.

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

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

- un évier en inox en état d'usage normal
- une plaque vitrocéramique halogène en état d'usage normal
- une hotte tiroir en état d'usage normal
- un meuble sous évier en état d'usage normal
- deux placards bas en état d'usage normal



1.



2.



3.



4.



5.

## SÉJOUR

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

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, de couleur blanche.

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

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

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

- un radiateur de chauffage central



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

## SALLE D'EAU

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, de couleur grise.

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, spots.

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

- une cabine de douche en état d'usage normal (un flexible, une barre de douche )
- un WC suspendu en état d'usage normal
- un ballon d'eau chaude
- une vasque en état d'usage normal
- un sèche-serviettes en état d'usage normal
- une VMC



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



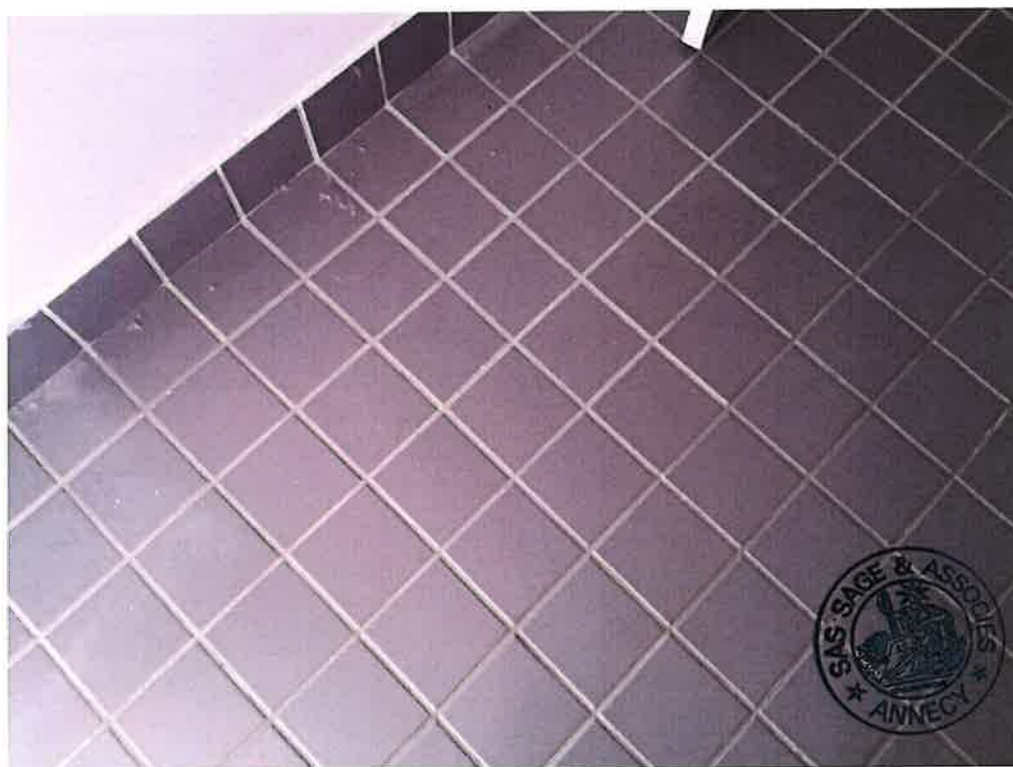
8.



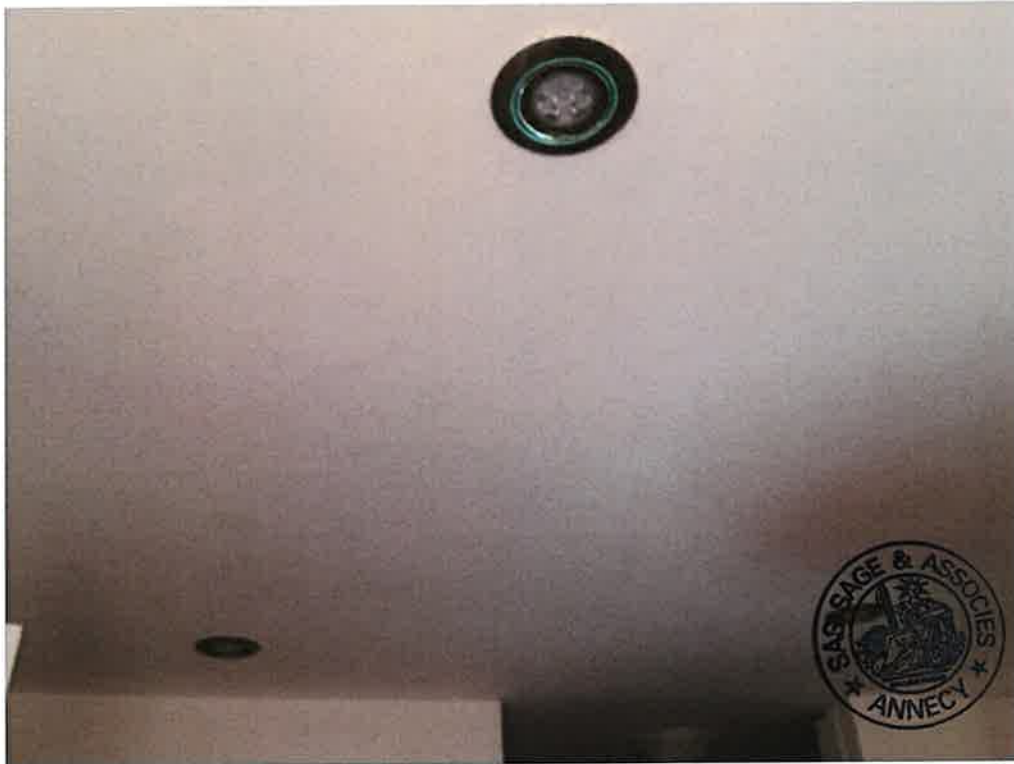
9.



10.



11.



12.

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

Les lieux sont actuellement libres de toute occupation.

#### **V- SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :**

Cet ensemble immobilier a pour syndic :

FONCIA LEMANIQUE - FONCIA MONT BLANC  
13 Rue de la Minoretie  
74940 ANNECY

Mail : ctxcop.mont-blanc@foncia.com

#### **VI - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :**

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par Monsieur Thomas Haumesser, du Cabinet ALPES DIAGNOSTICS :

- Page de garde (1 page),
- Résumé de l'expertise (2 pages),
- Diagnostic de performance énergétique (11 pages),
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (15 pages),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (7 pages),
- Certificat de superficie de la partie privative (3 pages),
- Constat de risque d'exposition au plomb « CREP » (18 pages),
- Etat des Risques et Pollutions (28 pages),
- Attestation (1 page).

**SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES**



GABON ERIC

Police Municipale



CHARLET Christelle  
Police Municipale



Nicolas GOUPIL  
Serrurier

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 39 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)      | 0,00 €          |
| Déplacement (Art R. 444-48) | 7,67 €          |
| Sous total HT               | 226,83 €        |
| TVA à 20%                   | 45,37 €         |
| Taxe fiscale Art. 302 bis Y | 0,00 €          |
| Débours Art. R.444-12       | 0,00 €          |
| <b>TOTAL TTC</b>            | <b>272,20 €</b> |



Signé par  
Me Frédérique NEGRI  
Commissaire de Justice