



EXPEDITION

SAGE & ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Office Annecy

3, avenue du Pasteur
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.l@huissier
justice.fr



Office Le Fayet

135, avenue de St. Ger
74190 LE FAYET

04 90 93 61 42

sageetassocies.f@huissier
justice.fr



Bureau Chamonix

32, rue Hebrasser
74430 CHAMONIX

04 50 93 61 42

sageetassocies.ch@huissier
justice.fr

www.sageetassocies.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LUNDI VINGT JANVIER
DEUX MILLE VINGT CINQ
De 13 heures 00 à 14 heures 30

A LA REQUETE DE :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Savoie dénommée CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, Société coopérative à capital variables régie par le Livre V du Code Rural, 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 sous le numéro 302 958 491, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette 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 Residence, 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 Florianne LANDRECIES NÉE HUDRY et à Monsieur Patrick LANDRECIES,

Agissant en vertu de :

- Un acte reçu le 12 septembre 2016 par Maître LASSERRE, Notaire associé à ANNEMASSE au sein de la SCP BRON-FULGRAFF LASSERRE ROCHETTE, contenant un prêt tout habitat FACILIMMO n°00000918627 par le requérant d'une somme principale de 200.458 € et un prêt tout habitat FACILIMMO n°00000918628 par le requérant d'une somme principale de 50.000 € à Monsieur LANDRECIES Patrick et à son épouse Madame HUDRY Florianne ci-après nommés et affectation hypothécaire octroyée par ces derniers à l'exposant, à savoir :

* une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 03 octobre 2016 volume 2016 V n°3353,

* une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 03 octobre 2016 volume 2016 V n°3354,

* une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 03 octobre 2016 volume 2016 V n°3355.

- Un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 09/01/2025

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 Madame Florianne LANDRECIES NÉE HUDRY et Monsieur Patrick LANDRECIES,

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

3320 Route d'Orange

74800 LA ROCHE SUR FORON

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 :

- Monsieur Patrick LANDRECIES, ainsi déclaré, Propriétaire

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

3320 Route d'Orange

74800 LA ROCHE SUR FORON

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un diagnostiqueur.

SOMMAIRE

I - INFORMATIONS SUR LA VILLE :	6
II - DESCRIPTION GENERALE :	9
III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :	18
COMBLES	19
REZ-DE-CHAUSSÉE - EXTENSION	24
PIÈCE N°1	26
PIÈCE N°2	30
PIÈCE N°3	33
PREMIER ÉTAGE - EXTENSION	38
PIÈCE N°4	39
TERRASSE	44
BÂTIMENT PRINCIPAL	48
PREMIER ÉTAGE	49
COIN SALON	50
COIN CUISINE	54
BALCON	59
REZ-DE-CHAUSSÉE	62
DÉGAGEMENT	63
WC	69
SALLE DE BAIN	75
CELLIER	81
CHAMBRE	85
IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :	90
V - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :	91

I - INFORMATIONS SUR LA VILLE :

La ville de LA ROCHE SUR FORON est sise dans :

- le département de la Haute-Savoie,
- l'arrondissement de Bonneville,
- le canton de La Roche sur FORON,
- l'agglomération transfrontalière du Grand Genève,
- la communauté de communes du Pays Rochois.

Cette ville hérite d'un long et prestigieux passé :

- Place fortifiée des Comtes de Genève, puis à partir de 1401 des Comtes de Savoie.
C'est la deuxième cité historique du département.

- Importante place commerçante grâce aux franchises accordées par Amédée VIII de Savoie, aux habitants et aux commerçants.

De nos jours, la grande foire organisée au printemps, est encore l'une des plus importantes de Rhône-Alpes et de France.

- Toujours à la pointe de l'innovation technologique, La Roche fut la première ville d'Europe à disposer de l'éclairage électrique des rues.

- De même, elle sur saisit les opportunités liées au développement du chemin de fer, pour devenir une plaque tournante du Département.

En s'adossant à ce riche passé, et en préservant son patrimoine, la ville connaît un développement économique certain.



1. Sources : <https://www.larocheluegrass.org/la-roche-sur-foron1.html>



2.



3.



4.

II - DESCRIPTION GENERALE :

Il s'agit d'un tènement immobilier situé sur la Commune de La Roche sur FORON (74), et plus précisément 3320 route d'Orange.

Il est cadastré en Section D sous les numéros 894 pour une contenance de 01 a et 91 ca et 895 pour une contenance de 08 a et 77 ca.

Ce bien constitue en un chalet à usage d'habitation en cours de rénovation.

Il a fait l'objet d'une extension par l'actuel propriétaire.

Cette extension se trouve principalement à l'état brut.

D'importants travaux de rénovation et d'aménagement sont à prévoir.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



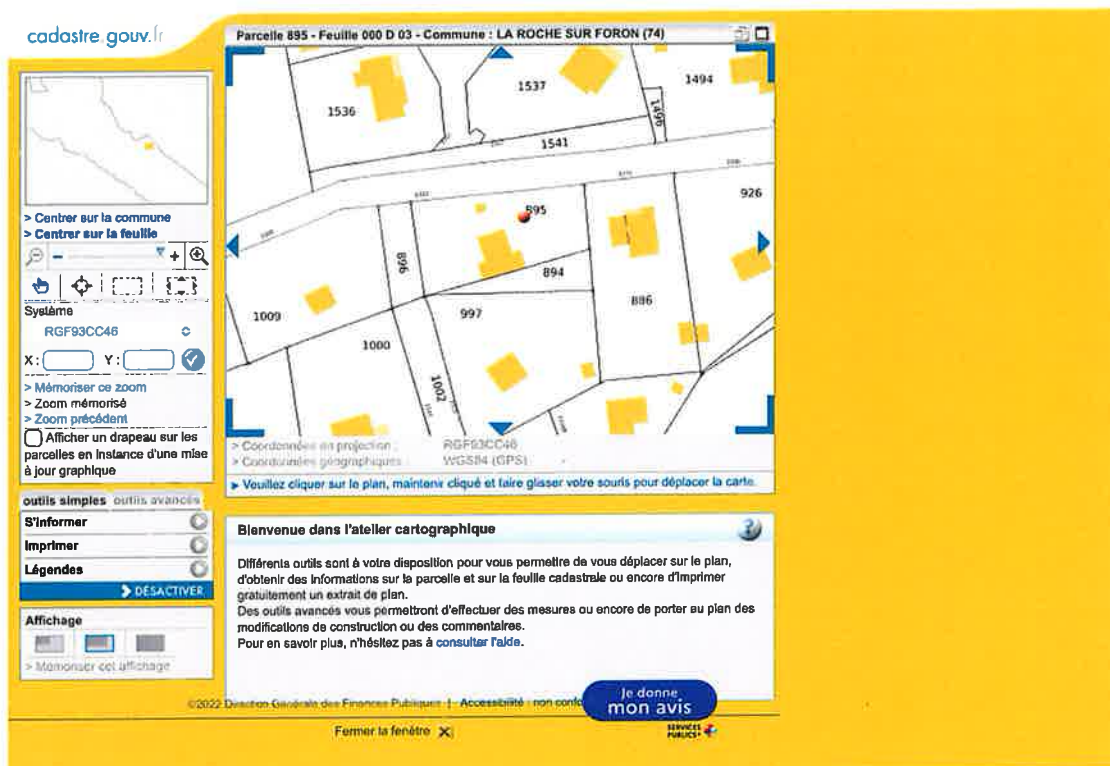
13.



14.



15. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



16. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

Le chalet à usage d'habitation se présente comme suit :

L'accès principal se situe à l'étage.

Pour le bâtiment principal :

* L'étage comprend : une cuisine ouverte sur le salon,

* Le rez-de-chaussée comprend : un dégagement, un WC, une salle d'eau, un cellier et une chambre.

Pour l'extension :

* L'étage comprend : une pièce à l'état brut avec combles et une terrasse.

* Le rez-de-chaussée : trois pièces à l'état brut accessibles par une fenêtre.

Au rez-de-chaussée, l'extension ne communique pas avec le reste du chalet. Elle n'est accessible seulement par une fenêtre.

EXTENSION

COMBLES DE L'EXTENSION

Les combles sont accessibles en passant par la terrasse, par une échelle.

Elles sont à l'état brut et entièrement ouvertes sur l'extérieur.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

REZ-DE-CHAUSSÉE - EXTENSION

Le bâtiment principal a fait l'objet d'une extension.

Au rez-de-chaussée, cette extension n'est pas communicante par l'intérieur du bâtiment.
L'accès se fait actuellement par une fenêtre.



1.



2.



3.

PIÈCE N°1

Cette pièce est à ce jour entièrement à l'état brut.

L'éclairage ainsi que l'accès se fait par une fenêtre, double vitrage, en bon état.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

PIÈCE N°2

Cette pièce est entièrement à l'état brut.

L'éclairage naturel se fait par une fenêtre, double vitrage, en bon état.



1.



2.



3.



4.



5.

PIÈCE N°3

Cette pièce est entièrement à l'état brut.

L'éclairage naturel se fait par une fenêtre, double vitrage, en bon état.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

PREMIER ÉTAGE - EXTENSION

Accessible par une baie vitrée donnant directement sur le salon situé au premier étage, cette pièce se présente comme suit :

PIÈCE N°4

L'**accès** s'effectue par une baie vitrée communicante avec le salon.

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

Les **murs** sont recouverts d'état brut.

Le **plafond** est recouvert de a l'état brut.

La pièce compte aussi :

- une fenêtre en bon état, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.
- une fenêtre en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture basculante, châssis bois, double vitrage.

Il s'agit d'une pièce à l'état brut, ouverte sur la terrasse.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

TERRASSE

Le sol est en bois, en bon état.

La terrasse est entourée d'une rambarde en bois provisoire.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Accessible par un escalier extérieur en bois, avec rambarde en bois.

PREMIER ÉTAGE

L'entrée principale du chalet s'ouvre directement sur une pièce à vivre composée d'un coin salon et d'un coin cuisine.

Des escaliers intérieurs permettent l'accès au rez-de-chaussée.

COIN SALON

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple.

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

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, 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 baie vitrée en bon état, de couleur marron, ouverture coulissante, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un poêle Granulés



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

COIN CUISINE

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

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

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

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

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

- un évier en grès en bon état
- un meuble sous évier en état d'usage normal (deux portes)
- trois placards bas en état d'usage normal
- trois placards hauts en état d'usage normal
- un four encastrable en mauvais état



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

BALCON



1.



2.



3.



4.

REZ-DE-CHAUSSÉE

DÉGAGEMENT

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

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

Les **murs** sont recouverts de plaque de plâtre.

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 marron, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

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

- un convecteur électrique en mauvais état
- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal

Ce dégagement dessert un Wc, une salle d'eau et un cellier.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

WC

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

Le **sol** est recouvert de parquet en mauvais état, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en mauvais état. En travaux

Le **plafond** est recouvert de état brut.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture basculante.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

SALLE DE BAIN

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

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

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

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en mauvais état, de couleur blanche, spots.

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

- une cabine de douche en mauvais état (un pare douche)
- une vasque en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un radiateur électrique en mauvais état
- une aération haute



1.



2.



3.



4.



5.



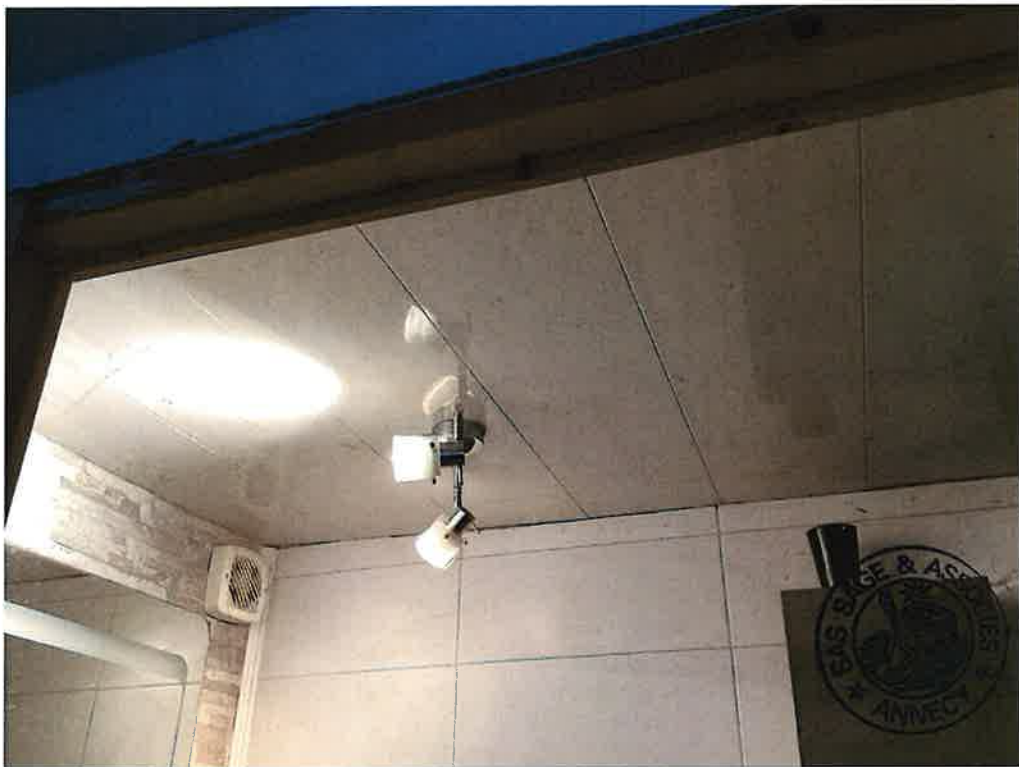
6.



7.



8.



9.



10.

CELLIER

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

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

Le **plafond** est recouvert de état brut, fil, douille et ampoule.

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

- un ballon d'eau chaude

Le cellier donne accès à la chambre.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CHAMBRE

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

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

Les **plinthes** sont en bois peintes, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts d'enduit.

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

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



1.



2.



3.



4.



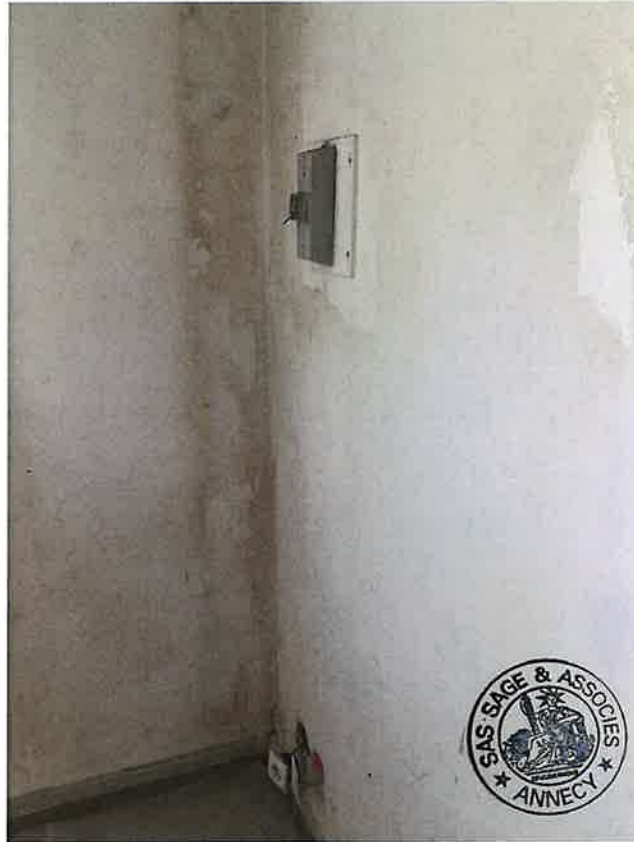
5.



6.



7.



8.



9.



10.

IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :

Monsieur Patrick LANDRECIES vit actuellement seul dans les lieux.

V - 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 (13 pages),
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (19 pages),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (12 pages),
- Attestation de surface habitable (4 pages),
- Etat des Risques et Pollutions (18 pages),
- Attestation (1 page).

Le contrôle assainissement a été réalisé le 17 janvier 2025.

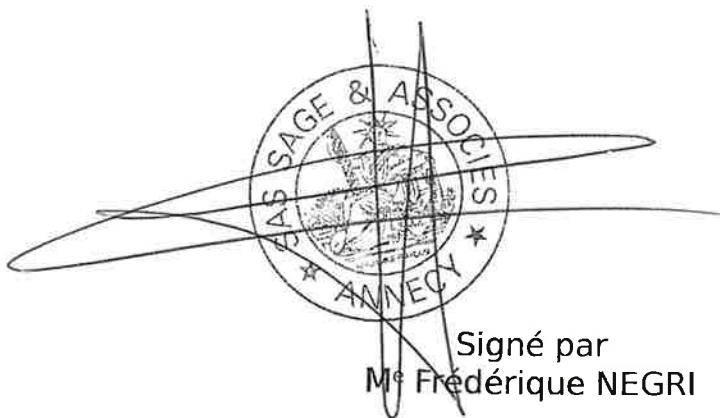
Le rapport est en cours de rédaction à ce jour et sera communiqué ultérieurement.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 86 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)	148,80 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	375,63 €
TVA à 20%	75,13 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	450,76 €



Signé par
M^e Frédérique NEGRI