JURIS OFFICE

GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE

SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Commissaires de Justice Associés

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS
Office d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin - 74940 ANNECY
☎ 04 50 26.32.31 – ✉ juris.office@huissier-justice.fr – www.juris-office.fr

LE JEUDI HUIT FÉVRIER
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 09 heures 40.

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LA CLUSE D'ARVE, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 320 142 185, dont le siège social est 15 Grande Rue 74300 CLUSES, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Lequel fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de **la SELARL F.D.A. (FALLION-DUBREUIL)**, société d'avocats inscrite au Barreau de BONNEVILLE (74) représentée par l'un de ses cogérants en exercice, Maître Caroline FALLION ou Maître Emmanuel DUBREUIL, dont le siège est sis 56 Place de l'Hôtel de Ville 74130 BONNEVILLE, sur la présente poursuite et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

Et ayant pour avocat plaidant **Maître Jean-Laurent REBOTIER, Avocat associé de la SELAS AGIS, du Barreau de LYON**, demeurant en ladite ville 5 Rue Vendôme 69006 LYON.

AGISSANT EN VERTU :

- Une copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Romain POUZOL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Emmanuel CIAVOLELLA, Sébastien LUX, Delphine STEYER, Romain POUZOL et Adrien JOSSERAND », titulaire d'un Office Notarial à CLUSES, 9 Avenue de la Libération, en date du 29 août 2018 (29/08/2018), contenant

  un prêt MODULIMMO n°10278 02412 00021076303 d'un montant de 163 710 euros, d'une durée de 300 mois, au taux d'intérêt de 1,70% l'an,

  un prêt MODULIMMO n°10278 02412 00021076304 d'un montant de 201 363 CHF, soit une contre-valeur au jour de l'émission de l'offre de 163 710 euros, d'une durée de 300 mois, au taux d'intérêt de 1,35% l'an,

©AVOVENTES.FR

- Garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2018 (19/09/2018) sous les références Volume 2018 V n°3607,
  et par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2018 (19/09/2018) sous les références Volume 2018 V n°3608

Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié à en date du 08/01/2024
en date du 08/01/2024
par la SELARL JURIS OFFICE, Annabelle GRAFFARD, Franck RIEGERT, VOISIN Florian, titulaire d'un Office dont le siège social est situé 28 Rue Vallon à (74200) THONON LES BAINS et d'un Office situé 15 Avenue du Pré Félin, Parc des Glaisins 74940 ANNECY

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Franck RIEGERT, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74),

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Sur la commune de CLUSES, département de la Haute-Savoie, à l'effet de décrire les biens immobiliers situés sur ladite Commune, au 48 Boulevard du Chevran (74300) appartenant à une maison à usage d'habitation avec terrains attenants, cadastré **Section B 1036, B 2914 et B 3018**

J'AI PROCEDE AUX OPERATIONS DECRITES CI-DESSOUS :

propriétaire occupant, est présent ce jour. Il n'a pas été nécessaire d'être **assisté dans les formes prévues par les articles L322.2, L142-1 et L451-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution en raison de la présence des occupants exploitants des fonds de commerce dans les locaux objets de la procédure de saisie immobilière.**

CERTIFICATION DE PROPRIETE :

Les biens appartiennent à .

acte de vente dressé par Maître Romain POUZOL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Emmanuel CIAVOLELLA, Sébastien LUX, Delphine STEYER, Romain POUZOL et Adrien JOSSERAND », titulaire d'un Office Notarial à CLUSES, 9 avenue de la Libération, en date du 29 août 2018 (29/08/2018), publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2018 (19/09/2018) sous les références 7404P02 Volume 2018 P 8093.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances,

ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

MATRICES CADASTRALES :

Les matrices cadastrales sont reproduites ci-après :

RELEVE DE PROPRIETE

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	74 0	COM	081 CLUSES	TRES	034	RELEVE DE PROPRIETE	D AL	[illegible]

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
19	B	1036		48	BD DU CHEVRAN	0190	A	01	08	01001	0100631 F	081A	C	B	MA	5M	2322							F		2322
19	B	1036		48	BD DU CHEVRAN	0190	A	01	08	01002	0749980 L	081A	C	B	DM	5M	517							F		517

REV IMPOSABLE COM 2839 EUR COM R EXO 0 EUR R IMP 2839 EUR

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUP	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	B	1036	48	BD DU CHEVRAN	0190		1	081A		S			13 37	0							
19	B	2914		VERS GLAY	B080	1039	1	081A		T	04		3 27	1,73	C	TA		0,35	20		
															GC	TA		0,35	20		
19	B	2916		VERS GLAY	B080	1039	1	081A		L	01	FRICH	9 55	0,06	C	TA		0,02	20		
															GC	TA		0,02	20		

HA A CA REV IMPOSABLE 2 EUR COM R EXO 1 EUR R IMP 1 EUR TAXE AD R EXO 2 EUR R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR

CONT 26 19

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

PLAN CADASTRAL :

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
CLUSES

Section : B
Feuille : 000 B 09

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

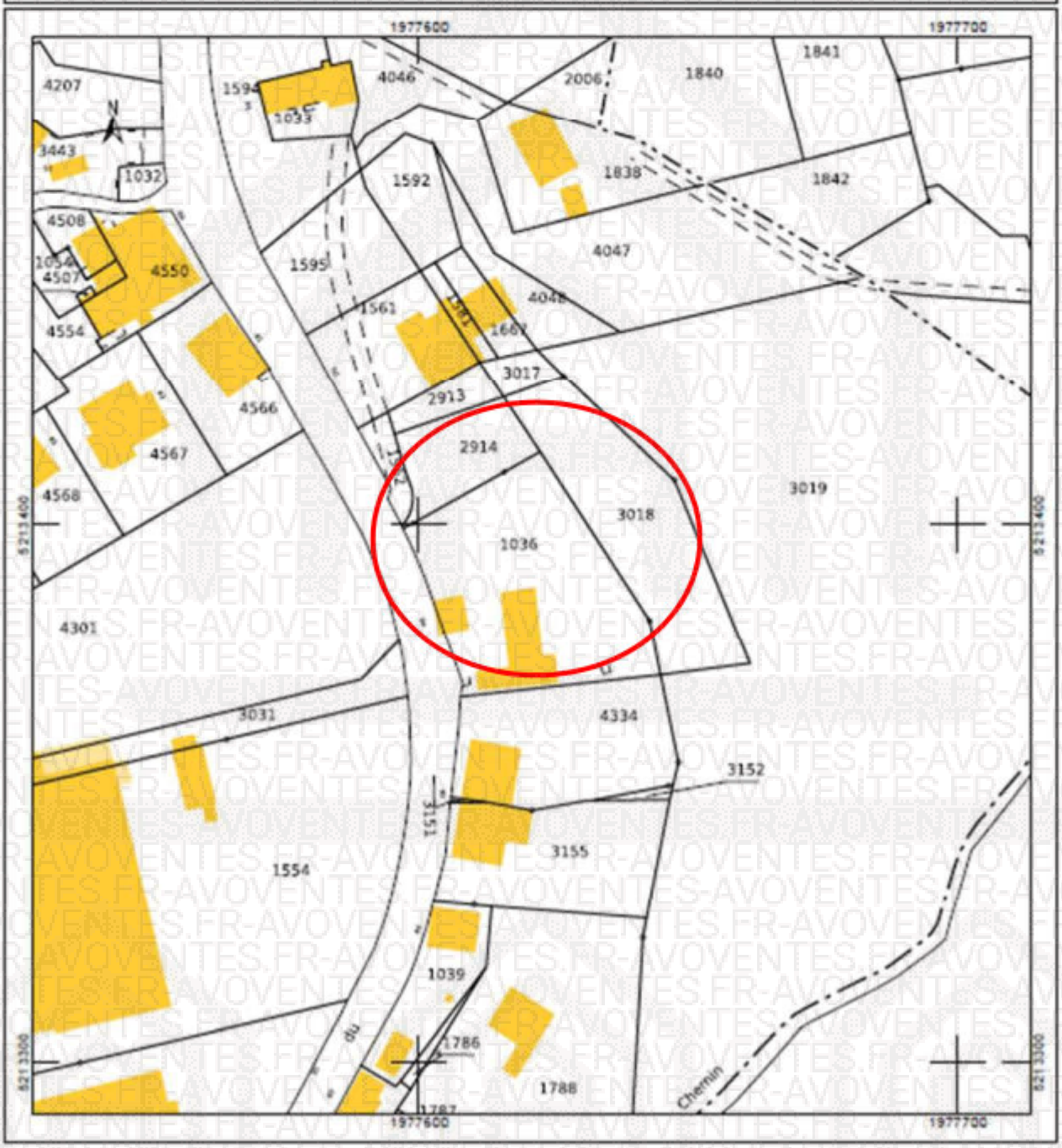
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BONNEVILLE
46 RUE PIERRE DE COUBERTIN 74136
74136 BONNEVILLE CEDEX
tél. 04 50 97 19 01 -fax 04 50 25 65 72
cdif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

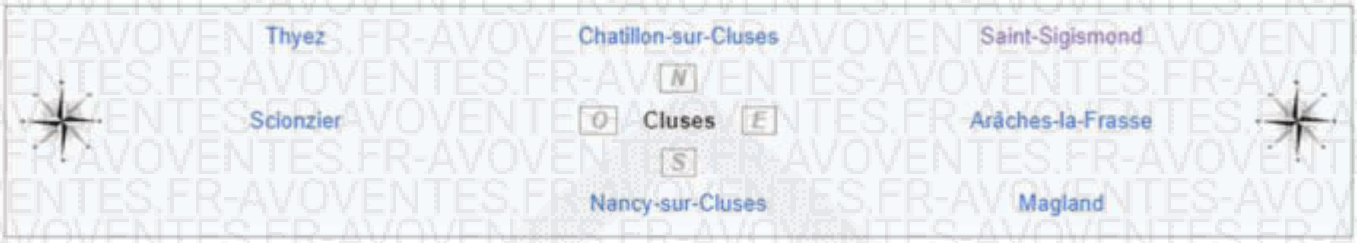


Site de la commune : http://www.cluses.fr

Cluses est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Située dans la vallée de l'Arve, à l'entrée de la plus grande cluse des Alpes, la ville est à mi-distance entre les villes de Genève et Chamonix.

Communes limitrophes



Climat

Le nombre de jours d'enneigement au sol à Cluses est de 12. Le record de chaleur est de 40,6 °C en août 2003.

Le climat est de type montagnard en raison de la présence du massif alpin. Ainsi, les hivers sont froids et neigeux et la saison estivale douce avec parfois des épisodes orageux.

Ville	Ensoleillement	Pluie	Neige	Orage	Brouillard
Paris	1 797 h/an	642 mm/an	15 j/an	19 j/an	13 j/an
Nice	2 694 h/an	767 mm/an	1 j/an	31 j/an	1 j/an
Strasbourg	1 637 h/an	610 mm/an	30 j/an	29 j/an	65 j/an
Cluses	1 950 h/an	1 146 mm/an	12 (30) j/an	22 j/an	40 j/an
Moyenne nationale	1 973 h/an	770 mm/an	14 j/an	22 j/an	40 j/an

Voici un aperçu dans le tableau ci-dessous des normales saisonnières depuis 2007 :

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Températures (sous abri, normales) °C	2	4	7	8,5	15,5	16,5	19,5	20	14	12,5	4,5	1,5	10,4
Précipitations (hauteur moyenne en mm)	100	104	72	63	73	109	107	125	96	73	120	104	1146

Voies de communication et transports

Voies routières

Elle est traversée par l'autoroute A40 et desservie par les sorties de Cluses-Centre et Cluses-La Sardagne.

Pistes cyclables

Une piste cyclable s'étend sur 3 km le long de l'Arve, du pont Vieux dans le centre au canal de fuite EDF et fait la jonction avec Thyez vers Marignier. Cette piste cyclable est inscrite dans un projet pour lier les communes de Chamonix à Annemasse en suivant les bords de l'Arve.

Transport ferroviaire

Depuis décembre 2019, la commune est desservie par la ligne L3 du RER franco-valdo-genevois dit « Léman Express ».

Liaison TER avec Annecy (Paris / Lyon), Chamonix et Genève par Bonneville et La Roche-sur-Foron, TGV Neige en hiver (desserte des stations du Grand Massif et du Chablais).

Transports en commun

Transport en bus dans toute la ville (payant depuis septembre 2017) via le réseau Arv'i.

Transports aériens

À 50 km de l'aéroport de Genève (Cointrin) GVA.

Typologie

Cluses est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Cluses, une agglomération intra-départementale regroupant 18 communes et 92 832 habitants en 2021, dont elle est ville-centre.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Cluses, dont elle est la commune-centre. Cette aire, qui regroupe 12 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

Morphologie urbaine

On trouve de nombreux hameaux et quartiers à Cluses tels que Marzan, Noiret, Ponthior, Messy, Curzeilles, Sardagne, Ewües 1 & 2, Saint-Vincent, Saint-Nicolas, Grand-Champs.

L'ensemble de la population se répartit sur les quartiers du centre-ville, de la Sardagne qui s'étend vers l'ouest jusqu'à Thyez, de Messy qui se trouve au sud de l'autre côté de l'Arve en limite de Scionzier, et les Ewües qui est un quartier principalement de logements sociaux qui se situe au nord du centre-ville et de la Sardagne.

Les quartiers Ponthior, le Noiret et autres qui se situent plus au nord sont de plus en plus attractifs du fait de l'ensoleillement qui est plus fort sur les coteaux. Ces quartiers s'appuient sur les versants sud du Chevran et de la pointe d'Orchex bénéficiant ainsi de cette lumière recherchée dans un environnement où les montagnes ont tendance à ombrager durablement le fond des vallées.

Enfin, le quartier de la Maladière est une zone commerciale et industrielle où de nombreuses entreprises se sont installées aux abords de la sortie d'autoroute qui est le principal moteur de l'activité du quartier. Ce quartier se trouve à l'est du centre-ville de l'autre côté de la cluse qui a donné son nom à la ville. Le quartier est très isolé du reste de la ville et se trouve dans un passage beaucoup plus étroit de la vallée juste en amont de la ville, ce qui fait que l'ensoleillement en hiver y est très faible et donc c'est une zone peu attractive en matière de logement. Ce quartier héberge aussi, jusqu'au 31 décembre 2009, un bureau de Douanes, ultime vestige de l'Autoport de Cluses, dont l'activité fut florissante jusqu'en 1993 et l'avènement du Marché Unique. Regroupant des sociétés spécialisées dans la matière, et un bureau de l'Administration des Douanes et Droits Indirects français, ces trois services sont en phase de restructuration actuellement. La date ci-dessus étant purement une rumeur, il est difficile de juger de sa pertinence. Une autre implantation, dite de Douane « volante » (branche de la surveillance) a ses quartiers dans le centre-ville, non loin de l'église. Elle officie, en priorité, sur la zone La Roche-sur-Foron - Servoz.

En continuant vers le sud-est en suivant la vallée vers l'amont, on arrive rapidement sur la commune de Magland qui est dans des conditions similaires à la Maladière avec une forte concentration d'entreprises de décolletage.

Toponymie

Deux noms de vallée en Suisse, *Clozza* et *Cluozza*, ont une origine celte attestée. La forme attestée à l'origine de ces toponymes est le mot gaulois *Cladia*, signifiant « tranchée » ou « fossé ». Le mot peut également désigner une vallée encaissée, un passage étroit. *Cluses* a probablement la même origine. Le nom a ensuite été réinterprété au travers d'un mot latin *cludo* « fermer ».

En francoprovençal, le nom de la commune s'écrit *Klyuza* (*graphie de Conflans*) ou *Clluses* (*ORB*).

Histoire

Cluses est considérée comme la capitale du Faucigny, en rivalité (historique) avec La Roche-sur-Foron (foires et banque) et Bonneville (fonctions administratives).

Cluses devient ville indépendante le 4 mai 1310. Hugues († 1329), fils de Humbert Ier et baron de Faucigny, crée une charte de franchises avec les Clusiens[14]. Quatre syndics sont élus par la population. Des droits lui sont accordés.

Au Moyen Âge, on parlait déjà d'un pont sur l'Arve. Le premier bourg est né à l'entrée de la cluse, blotti entre les montagnes et la rivière.

En août 1793, Loche de Saint Martin, chevalier, commande une armée sarde qui s'avance jusqu'à Cluses mais qui doit regagner les cols alpins.

En 1720, introduit le travail de l'horlogerie dans une vallée qui ne vit que de l'agriculture. Très vite, les ateliers familiaux se multiplient et fournissent les grandes firmes de Genève en Suisse. L'acquisition d'un savoir-faire s'accompagne de la création de l'École royale d'horlogerie en 1848. Pour répondre aux besoins des grands secteurs industriels, les artisans horlogers se diversifient dans la fabrication de petites pièces micromécaniques en série. Les techniques du décolletage sont nées et ne cesseront d'évoluer pour être aujourd'hui reconnues mondialement.

Elle fut chef-lieu de district de 1790 à 1795.

Le 20 juin 1844, le village typique haut-savoyard construit en chalets de bois est entièrement détruit par un incendie. Après cet épisode, une grave crise secoue Cluses. Les habitations et industries détruites, les gens quittent la ville.

C'est à la suite de cet incident qu'on chercha à développer la ville. Ainsi, le développement de l'horlogerie savoisienne en Faucigny passe par la création d'une École royale d'horlogerie par en 1848, avec le soutien du syndic, le docteur Firmin Guy. Cette institutionnalisation, d'une industrie présente dès le XVIIIe siècle, avait pour but de mettre fin à l'émigration de travail local[15,16]. La formation en horlogerie sera complétée par la mécanique et l'électricité dans les années 1890. L'École royale d'horlogerie devient un lycée technique en 1960. Il fermera ses portes en 1989 avec la dernière promotion de sept élèves. L'établissement est devenu aujourd'hui le lycée Charles-Poncet[17].

La ville fut reconstruite de façon totalement différente. Le style turinois du Piémont en Italie fut adopté. L'architecte Justin refit le dessin de la ville en damier. Depuis, des règles d'urbanisme strictes sont toujours d'actualité sur les nouvelles constructions et maisons de Cluses. Ce style unique fait de Cluses une particularité en Haute-Savoie.

Tendances politiques et résultats

Cluses est une ville à tendance politique conservatrice qui, du fait de son histoire, a toujours été orientée à droite. La droite modérée à catholique est très représentée.

De 1995 à 2002, le Front national fait une percée, notamment aux élections municipales de 2001.

Le premier tour de 2002 place sur le même score. En revanche, lors de l'élection présidentielle de 2007, obtient près de 64 % au deuxième tour.

Jumelages

La ville de Cluses est jumelée avec plusieurs autres villes étrangères. Il faut rappeler que le jumelage est une relation établie entre deux villes de pays différents qui se concrétise par des échanges socio-culturels.

Cluses est jumelée avec :

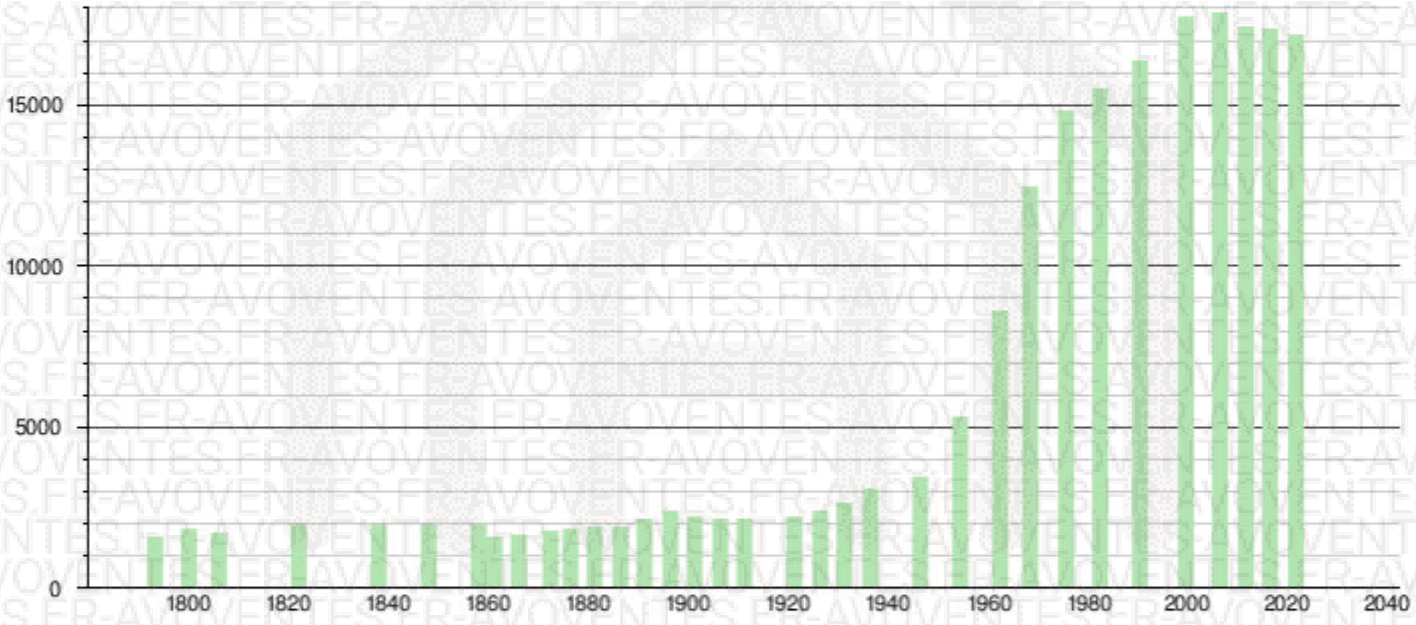
- Trossingen (Allemagne) (1974) ;
- Beaverton (États-Unis) (1999) ;
- Lachute (Canada) (aujourd'hui).

Évolution démographique

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans.

En 2021, la commune comptait 17 164 habitants, en diminution de 2,13 % par rapport à 2015 (Haute-Savoie : +5,99 %, France hors Mayotte : +1,84 %).

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Lors de l'incendie de 1844, la destruction des habitations a fait fuir la population dans d'autres villes du bassin clusien.

Cluses et sa banlieue continue la plus immédiate (Scionzier, Thyez, Marignier, Marnaz, Châtillon) totalisent 45 710 habitants en 2020.

Sécurité[modifier | modifier le code]

La commune dans son ensemble est classée depuis 2013 en zone de sécurité prioritaire (ZSP) avec renforcement des effectifs de la gendarmerie nationale. Le classement en ZSP signifie que la commune « souffre plus que d'autres d'une insécurité quotidienne et d'une délinquance enracinée » et « connaît depuis quelques années une dégradation importante de ses conditions de sécurité », selon le ministère de l'Intérieur du gouvernement. Ce territoire bénéficie donc de gendarmes supplémentaires et de renforts plus fréquents de gendarmes mobiles.

Économie

Cluses est une ville où l'industrie est l'essentiel du centre d'activité. Cluses est surnommée « capitale du décolletage ».

Entreprises de l'agglomération

Parmi les grandes entreprises présentes à Cluses, on peut citer Somfy ainsi que Montfort Communication.

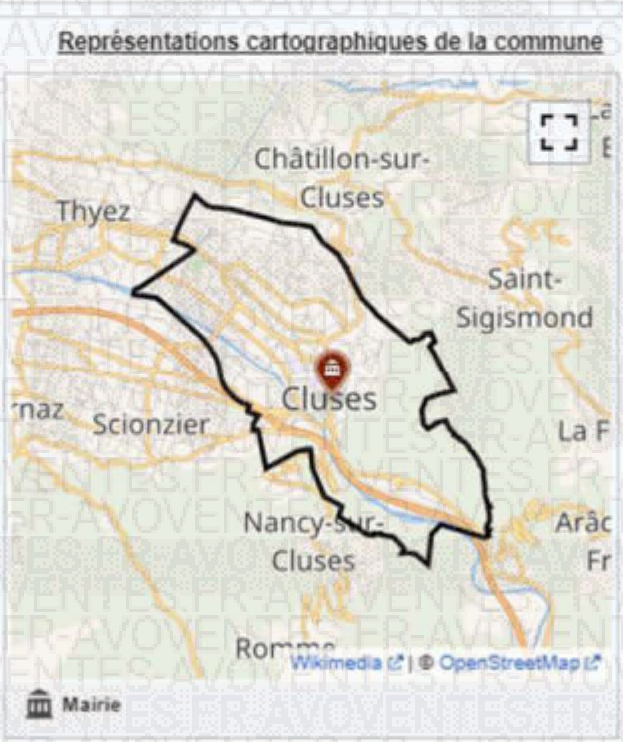
Le Centre technique de l'industrie du décolletage est basé à Cluses.

Patrimoine naturel

- La ville de Cluses est entourée de montagnes présentant quelques curiosités telles que la pointe du Chevran, présentant un panorama sur la vallée ou encore la cascade de l'Englennaz, seule cascade sur le territoire du Cluses.

Patrimoine culturel

- Musée de l'horlogerie et du décolletage, situé à l'espace Carpano et Pons, au bord de l'Arve. Il comprend de précieuses collections liées à l'horlogerie depuis ses origines il y a trois siècles.

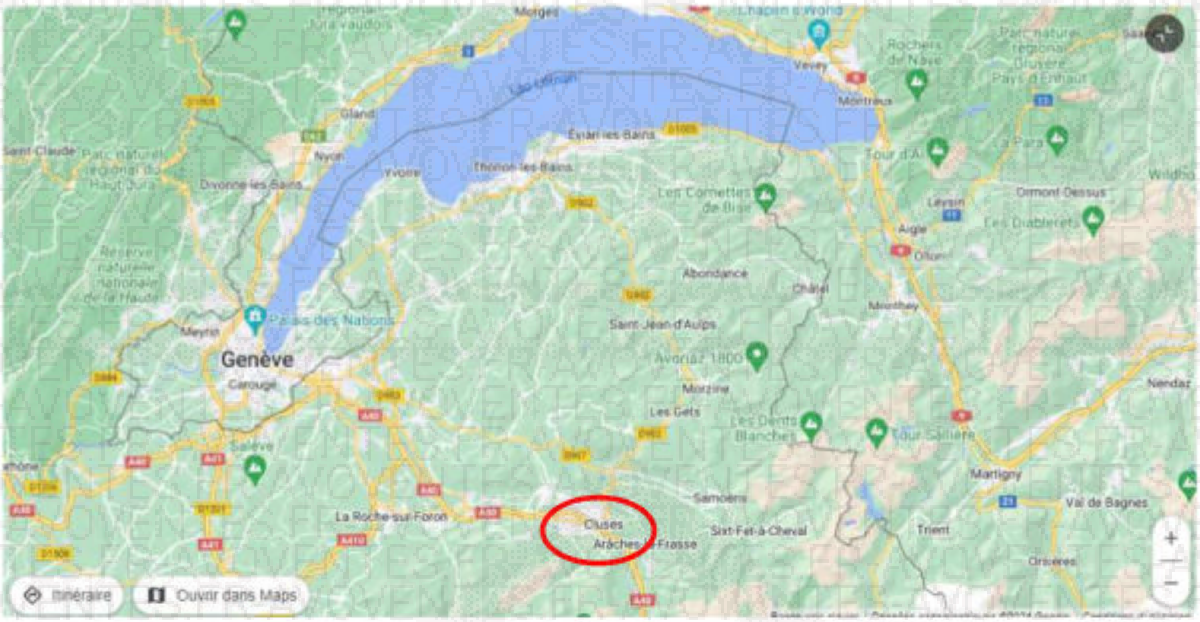


Blason

Cluses
LA PASSIONNÉE

Logo

Administration	
Pays	France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Haute-Savoie
Arrondissement	Bonneville
Intercommunalité	Communauté de communes Cluses-Arve et Montagnes (siège)
Maire	
Mandat	2020-2026
Code postal	74300
Code commune	74081
Démographie	
Gentilé	Clusiens
Population municipale	17 164 hab. (2021 ▼)
Densité	1 642 hab./km²
Population agglomération	92 832 hab. (2021)
Géographie	
Coordonnées	46° 03′ 40″ nord, 6° 34′ 46″ est
Altitude	Min. 470 m Max. 1 175 m
Superficie	10,45 km²
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Cluses (ville-centre)
Aire d'attraction	Cluses (commune-centre)
Élections	
Départementales	Canton de Cluses (bureau centralisateur)
Législatives	Sixième circonscription



DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES :

Mes opérations de description ont lieu en présence la société QUALICONTROL, dont le siège social est situé Bât A, 2 Impasse de la Source à 74200 THONON LES BAINS, représenté par es qualité d'opérateur de diagnostic, procédant aux diagnostics et mesurages suivants, dont le rapport complet est annexé au présent acte.

©AVOVENTES.FR

Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**48 Boulevard du Chevran** **74300 CLUSES**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**B 1036 / 2914 / 3018** **Non concerné**
Type de logement : Date de construction :	**Maison** **Entre le 1er Janvier 1949 et le 1er Juillet 1997**
Périmètre de repérage :	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Prestations	Conclusion
Mesurage	Surface prise en compte totale : 181,47 m² Surface non prise en compte totale : 161,73 m²
DPE	674 kWh/m²/an | 22 kgCO₂/m²/an | G Estimation des coûts annuels : entre 5 340 € et 7 260 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2474E0490920N
Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. (norme 2022)
Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
ERP	Etat des Risques et Pollutions

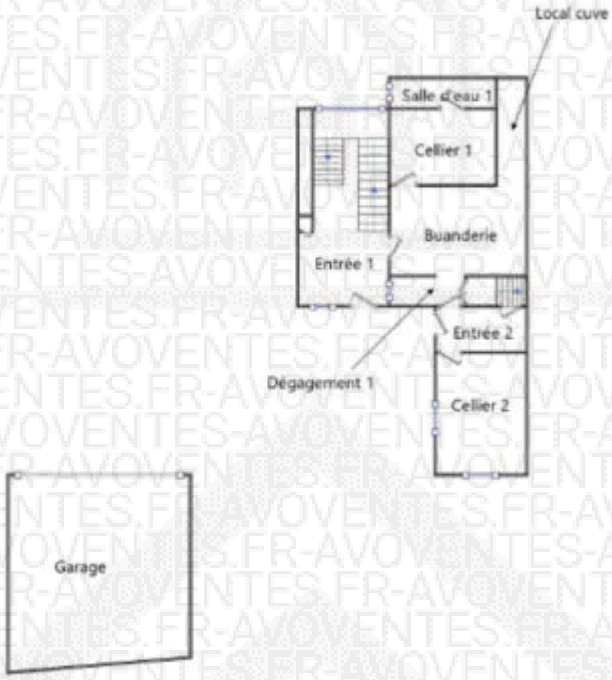
PLAN INDICATIF ET SURFACES :

Attestation de surface

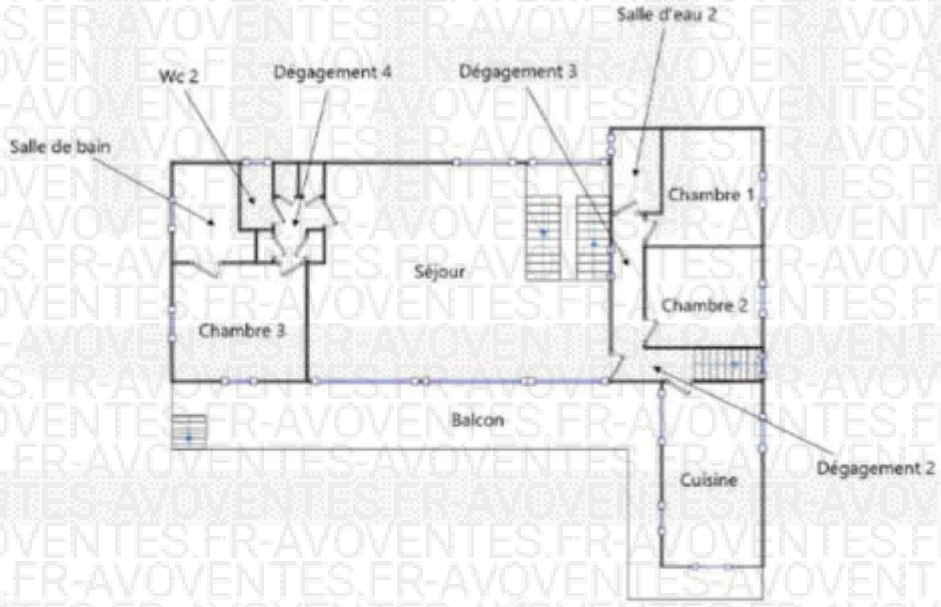
Dossier N° QC 0109 02/24

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

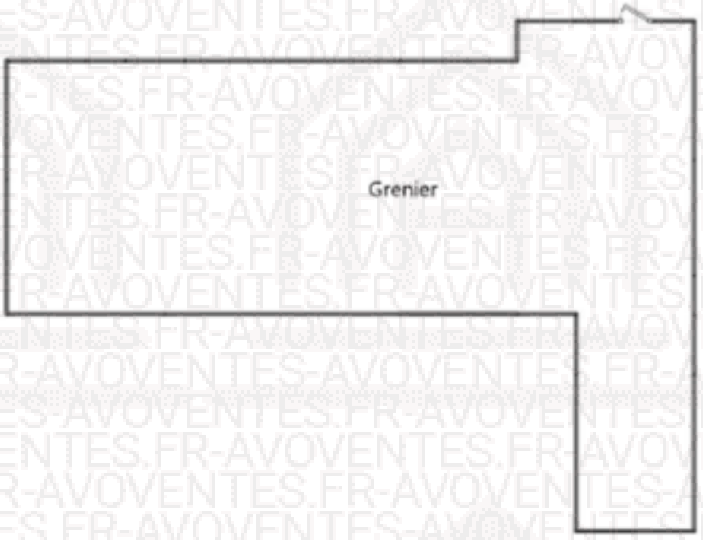
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Entrée 1	8,44	6,13	Hauteur inférieure à 1,80 m (Sous les escaliers), placard électrique et embrasure
Buanderie	14,97	0,25	Gaine technique (Chauffe-eau fixe)
Cellier 1	8,82	0,29	Niche
Salle d'eau 1	4,33	-	
Local cuve	-	-	Pièce non mesurable en raison de son encombrement et de son accessibilité
Dégagement 1	2,17	1,03	Hauteur inférieure à 1,80 m
Entrée 2	5,47	0,45	Embrasure(s)
Cellier 2	12,68	-	
Séjour	42,80	2,44	Embrasure(s) et cheminée
Dégagement 2	2,69	-	
Dégagement 3	4,92	-	
Salle d'eau 2	4,20	0,10	Gaine technique (Coffrage pour le passage de canalisations)
Chambre 1	10,81	-	
Chambre 2	10,98	-	
Cuisine	22,98	-	
Dégagement 4	4,24	-	
Chambre 3	13,76	-	
Salle de bain	5,80	-	
Wc 2	1,41	-	
Grenier	-	151,04	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage
Garage	-	(34,26)	Pièce annexe
Balcon	-	(45,92)	Pièce annexe



Rez-de-chaussée



1er Etage



2ème Etage

SOMMAIRE DESCRIPTION

1. CONDITION D'OCCUPATION 16
2. IDENTIFICATION DES BIENS 16
3. LOCALISATION 17
4. PROJET DE DIVISION 19
5. SERVITUDE 19
6. ASSAINISSEMENT 19
1. DESCRIPTION ETAGE 20
1.1. CUISINE ET SALLE À MANGER 20
1.2. BALCON CUISINE 26
1.3. COULOIR 29
1.4. SALLE DE DOUCHE 35
1.5. CHAMBRE 1 ENFANT CÔTÉ SUD-EST 38
1.6. CHAMBRE 2 ENFANT CÔTÉ SUD 41
1.7. SALON SEJOUR 45
1.8. CHAMBRE 3 SUITE PARENTALE 50
1.9. DÉGAGEMENT AILE NORD 56
1.10. WC 58

1.11. CAGE DU GRAND ESCALIER CENTRAL 64
1.12. GRENIER 69
2. DESCRIPTION RDC 70
2.1. DÉGAGEMENT ENTRÉE RDC 70
2.2. BUANDERIE 73
2.3. ANCIENNE CHAMBRE 1 AILE SUD 78
2.4. COULOIR ET PETIT CELLIER 84
2.5. CELIIER SUD 89
3. FAÇADES EXTÉRIEURES 92
3.1. Aménagements arrières Côté Est 92
3.2. Facade Est 98
3.3. Pignon Nord 100
3.4. Facade Ouest 102
4. VISUELS TERRAINS 106
4.1. TERRAIN SECTEUR EST : PARCELLE 3018 106
4.2. TERRAIN SECTEUR NORD : PARCELLE 2914 111
4.3. JARDIN NORD 115
4.4. COUR INTÉRIEURE 117
4.5. ESCALIER ET BALCONS 122
4.6. GARAGE 126
4.7. SOURCE EAU POTABLE 129

1. CONDITION D'OCCUPATION

Occupation personnelle par le propriétaire et sa famille (5 enfants)

2. IDENTIFICATION DES BIENS

Sur la commune de prise Haute-Savoie, 74300,

48 boulevard du Chevran,

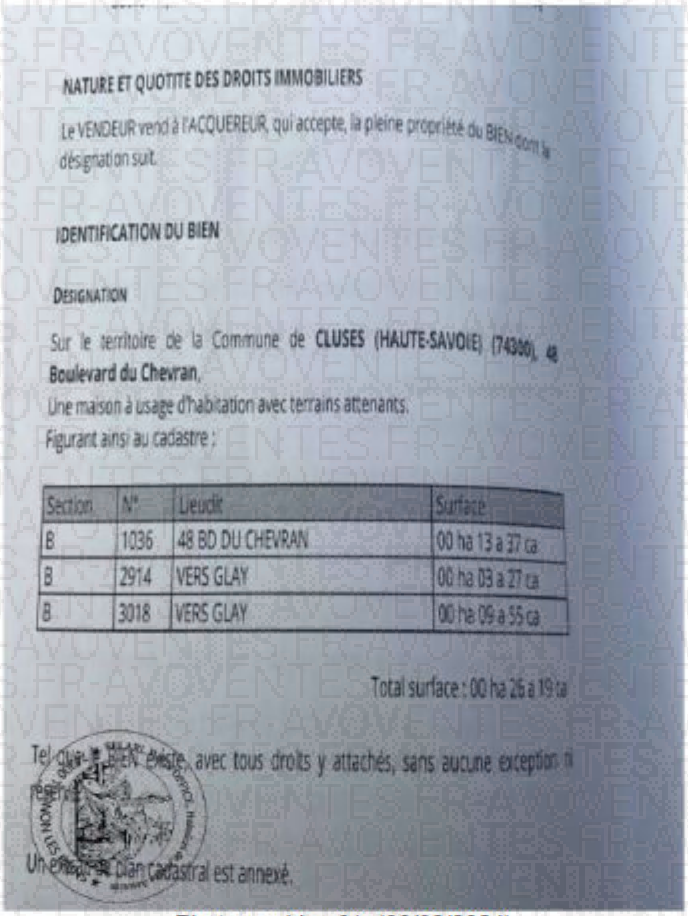
Une maison à usage d'habitation avec terrains attenants.

Section B n°1036 (maison)

Section B n°2914 (terrain)

Section B n°3018 (terrain)

Surface totale : 26a 19 ca



NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune de **CLUSES (HAUTE-SAVOIE) (74300), 48 Boulevard du Chevran,**
Une maison à usage d'habitation avec terrains attenants.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1036	48 BD DU CHEVRAN	00 ha 13 a 37 ca
B	2914	VERS GLAY	00 ha 03 a 27 ca
B	3018	VERS GLAY	00 ha 09 a 55 ca

Total surface : 00 ha 26 a 19 ca

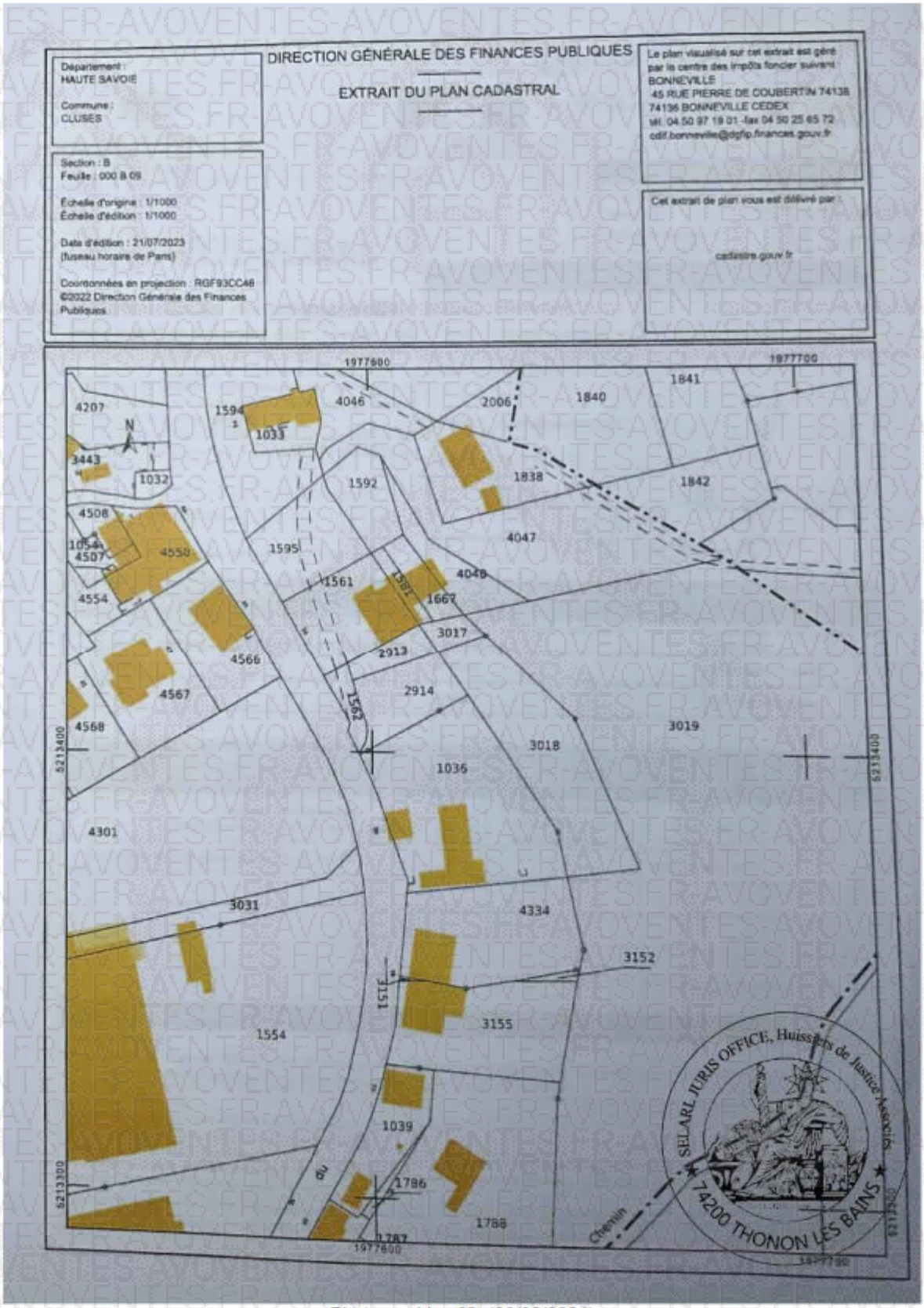
Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Photographie n°1. (08/02/2024)

3. LOCALISATION

Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

4. PROJET DE DIVISION

Le propriétaire indique qu'une démarche a été engagée pour effectuer une division de la propriété en deux lots, de manière à rendre indépendant le rez-de-chaussée de la maison et l'étage de la maison. Un projet de vente concerne le rez-de-chaussée de la maison. Des travaux de rénovation sont en projet.

Il me communique les éléments ci-après reproduit pour justifier de cette démarche de division en deux lots.

5. SERVITUDE

Extrait de l'acte de propriété :

Acte de vente reçu par Maître POUZOL, notaire à Cluses, en date du 29 août 2018.

SERVITUDES :

L'acquéreur, profite des servitudes où les supporte, s'il en existe

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note demeurée ci-annexée en ce qui concerne la parcelle B2914.

Au surplus, dans l'acte du 15 février 1988 formant le titre de propriété relatif à la parcelle B 3018, il a été stipulé la condition particulière ci-après littéralement relatée: « l'acquéreur s'engage à maintenir l'alimentation en eau du bassin situé en bordure du Boulevard du Chevran ».

À la rubrique diagnostics environnementaux, concernant l'état des servitudes risques et d'informations sur les sols : il est indiqué dans l'acte de vente, page 19 :

Le BIEN est intégralement situé en «ZONE ROUGE»; le catalogue des règlements de la carte réglementaire est joint aux présentes. L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné toutes explications utiles à ce suiet, et déclare vouloir faire son affaire personnelle des conséquences de ce classement en « ZONE ROUGE », sans recours contre le VENDEUR. Le BIEN est partiellement situé en «zone boisée jouant un rôle de protection » de la carte réglementaire des zones vertes; le catalogue des règlements de la carte réglementaire est joint aux présentes. L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné il lui a donné toutes les explications utiles à ce sujet, et déclare vouloir faire son affaire personnelle des consequences de ce classement en « ZONE ROUGE », sans recours contre le VENDEUR.

6. ASSAINISSEMENT

Il est indiqué dans l'acte de vente : le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques.

1. DESCRIPTION ETAGE

1.1. CUISINE ET SALLE À MANGER

Sol : carrelage au sol dans l'espace cuisine. Aspect ancien.

Sol en parquet dans la zone salle à manger ouverte sur cuisine.

Murs : Présence de faïence murale avec petits carreaux au niveau de la crédence de la cuisine, aspect ancien, sans détérioration.

Présence de murs avec doublage, enduit et peinture blanche ainsi que du lambris bois du côté de la terrasse, côté nord.

Présence d'une porte-fenêtre avec cadre en bois, volet en bois, ouvrant sur le balcon côté rue.

Présence d'une seconde fenêtre côté nord avec coulissant en bois, ouvrant sur le balcon côté Nord.

Présence d'une porte-fenêtre avec coulissant en bois, ouvrant sur le balcon et la terrasse, côté nord-ouest.

Présence d'une petite fenêtre dans le secteur cuisine au-dessus de l'évier avec ouvrant basculant.

Plafond : doublage placoplâtre avec spots en incorporation.

Équipements :

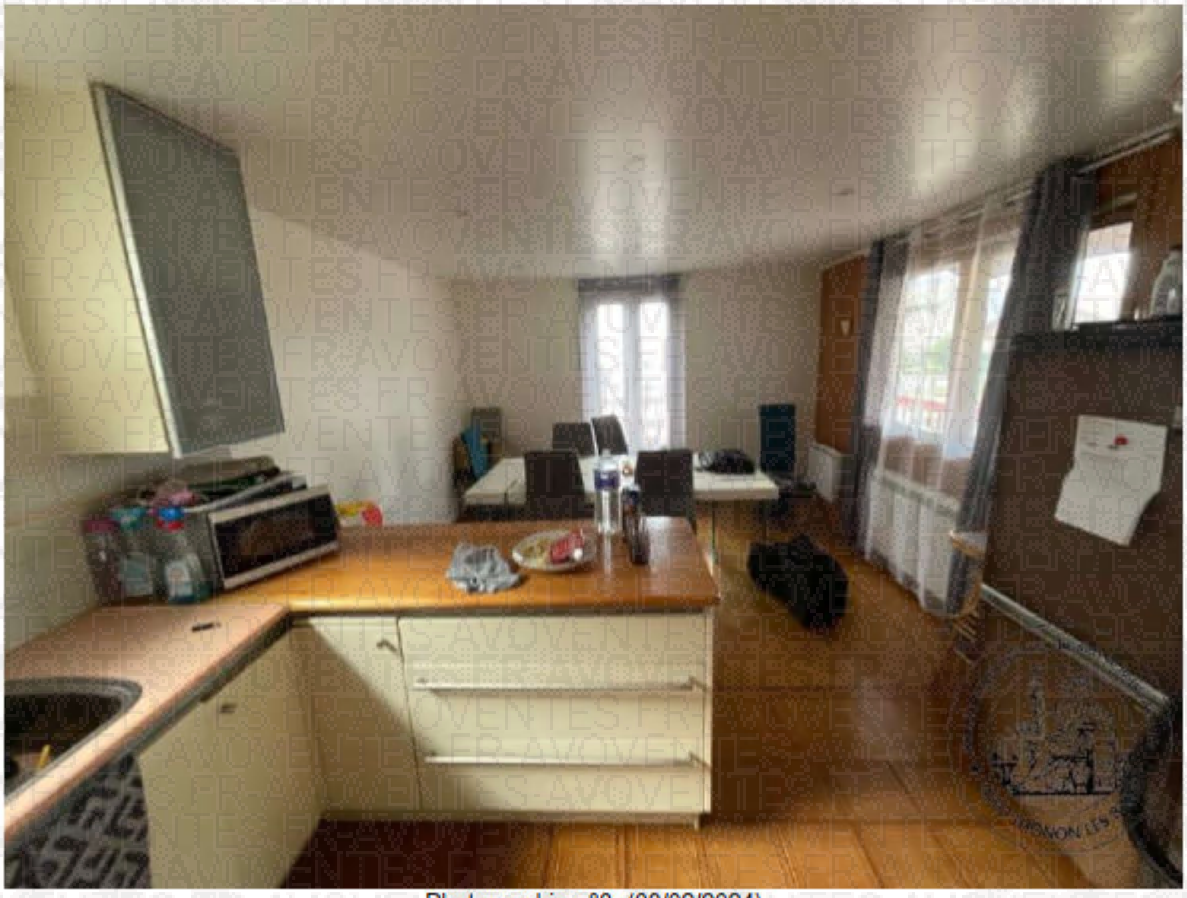
- dans la cuisine, présence d'une cuisine incorporée avec placards de rangement hauts et bas, ainsi que l'électroménager : four, plaque de cuisson, hotte aspirante. Présence d'un évier inox avec robinet mitigeur.

–présence dans le secteur salle à manger d'un radiateur électrique ainsi que un radiateur circulation eau chaude.

- porte en bois massif.

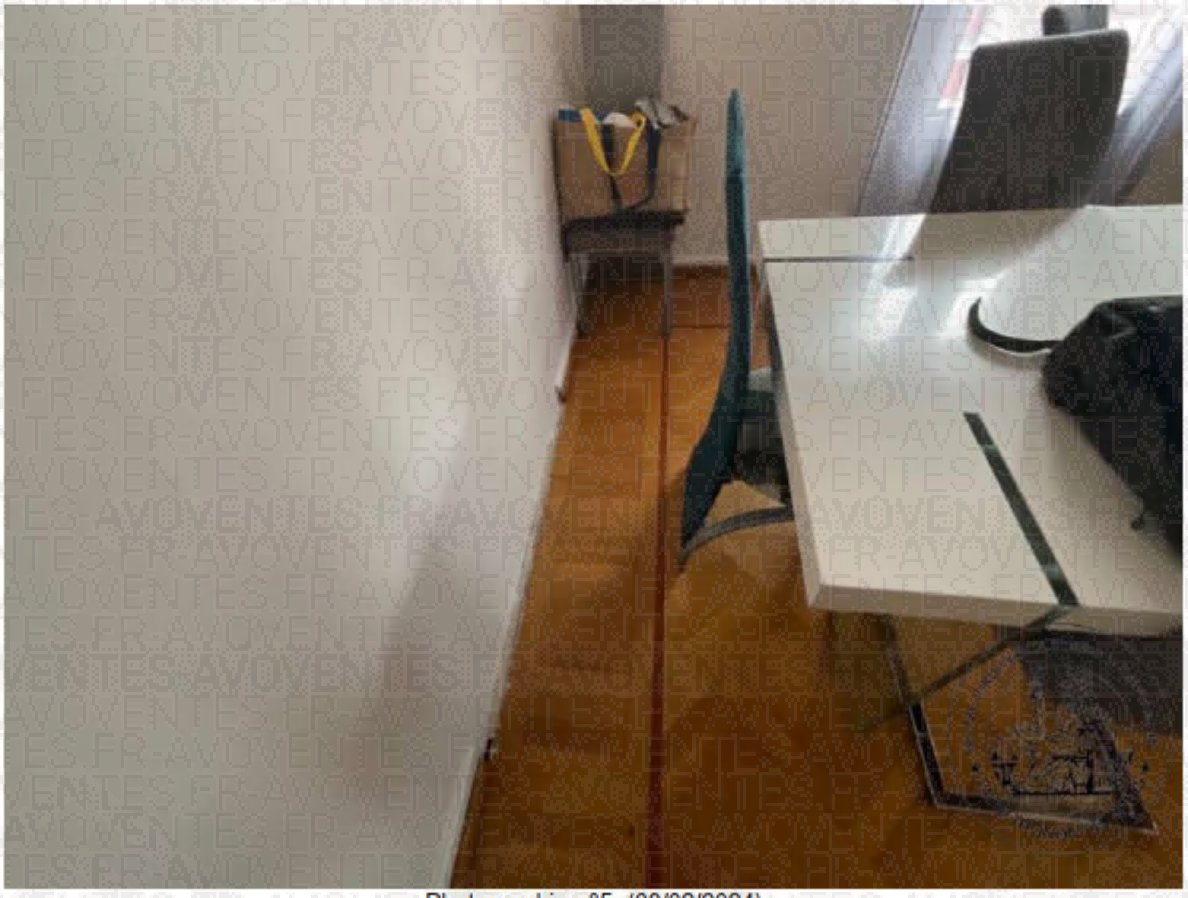
Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)



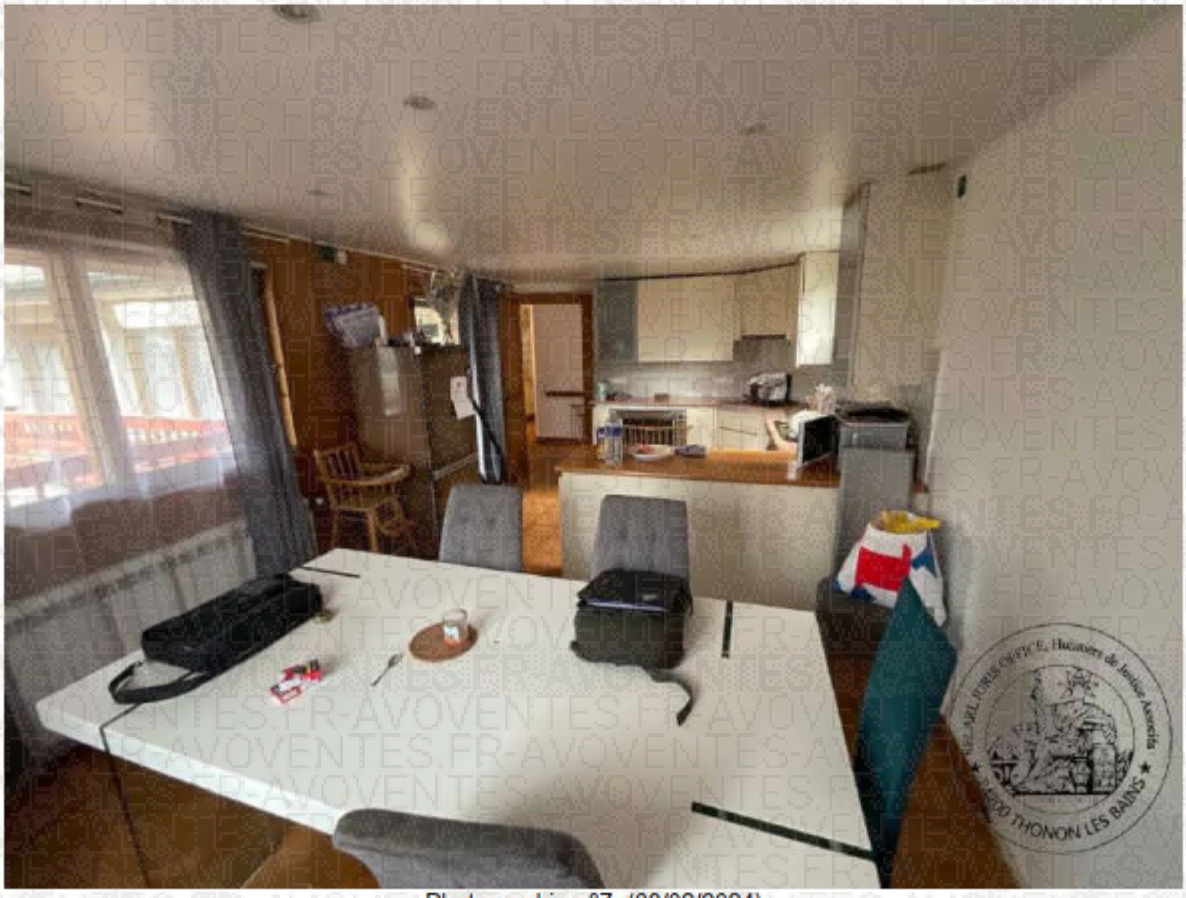
Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)



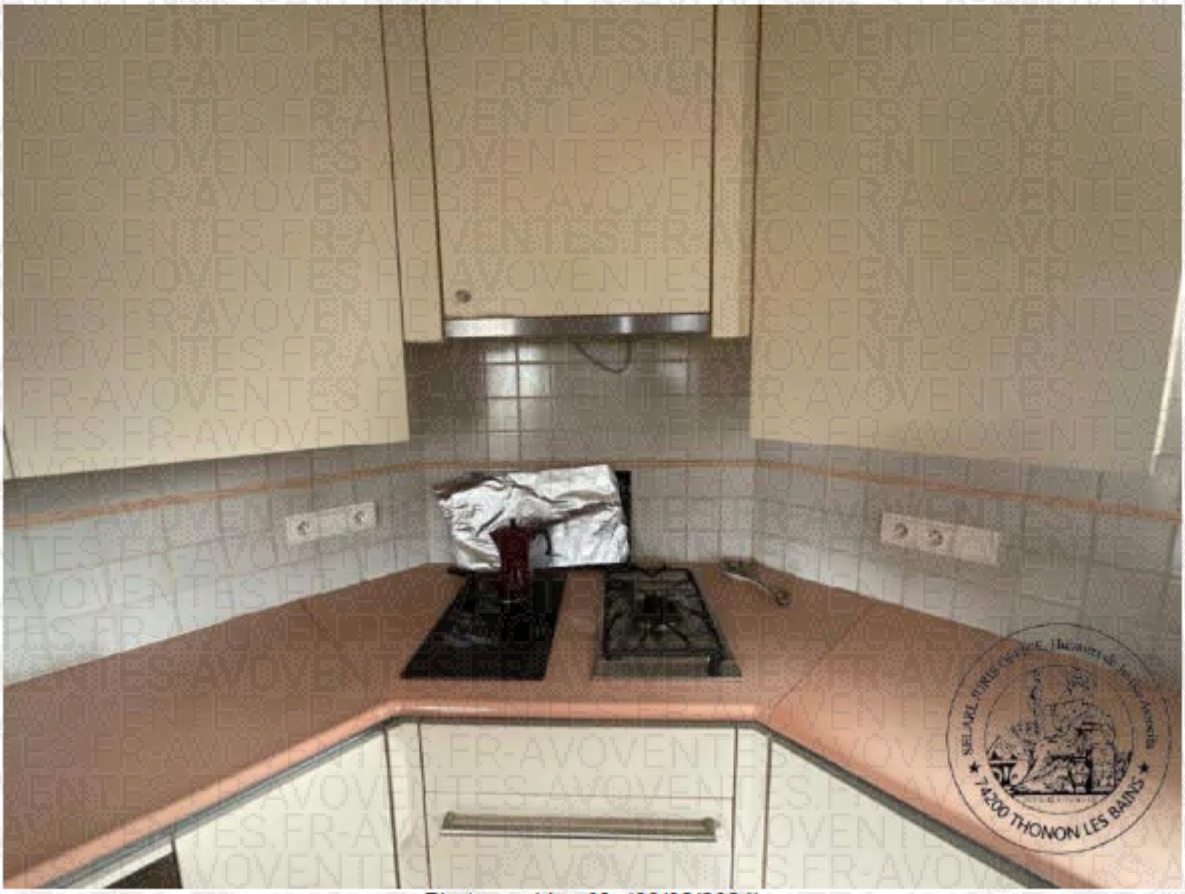
Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

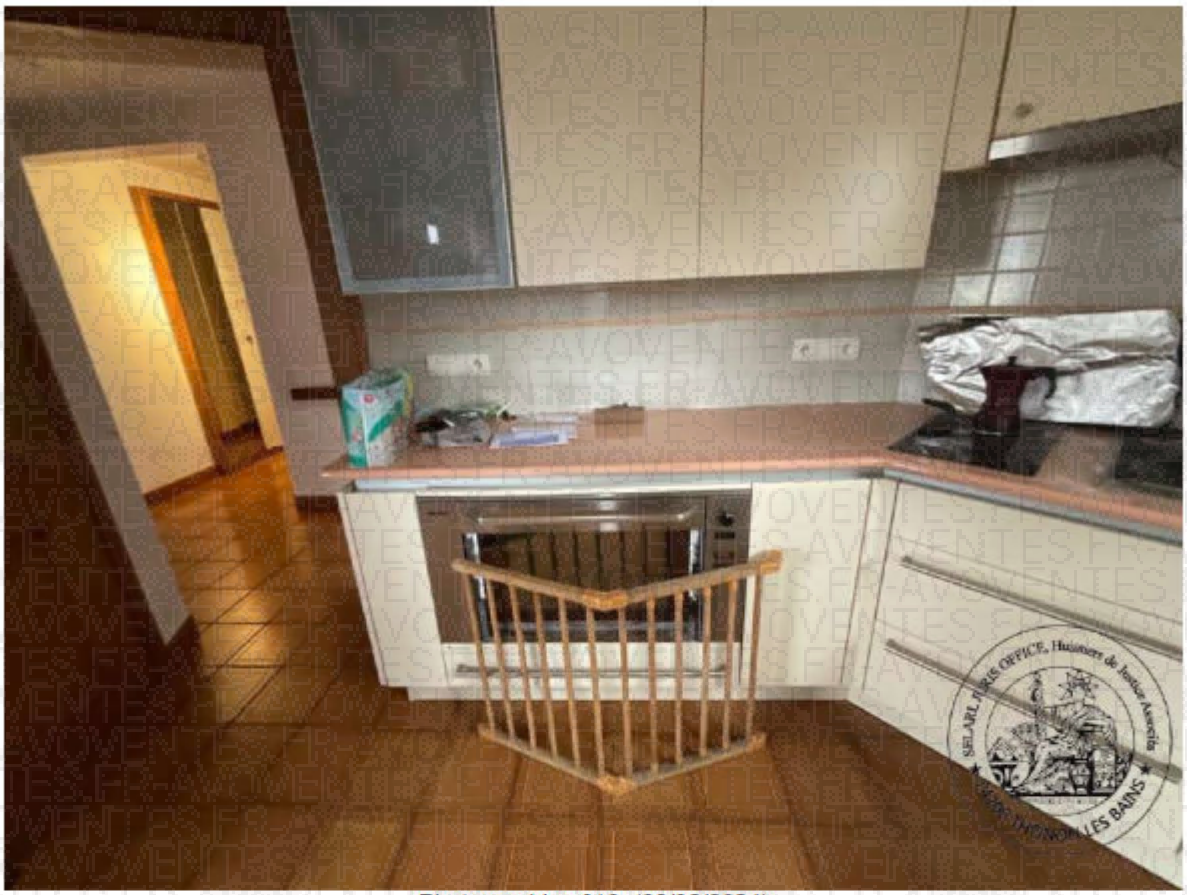


Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)



Photographie n°9. (08/02/2024)



Photographie n°10. (08/02/2024)

Photographie n°11. (08/02/2024)

Photographie n°12. (08/02/2024)

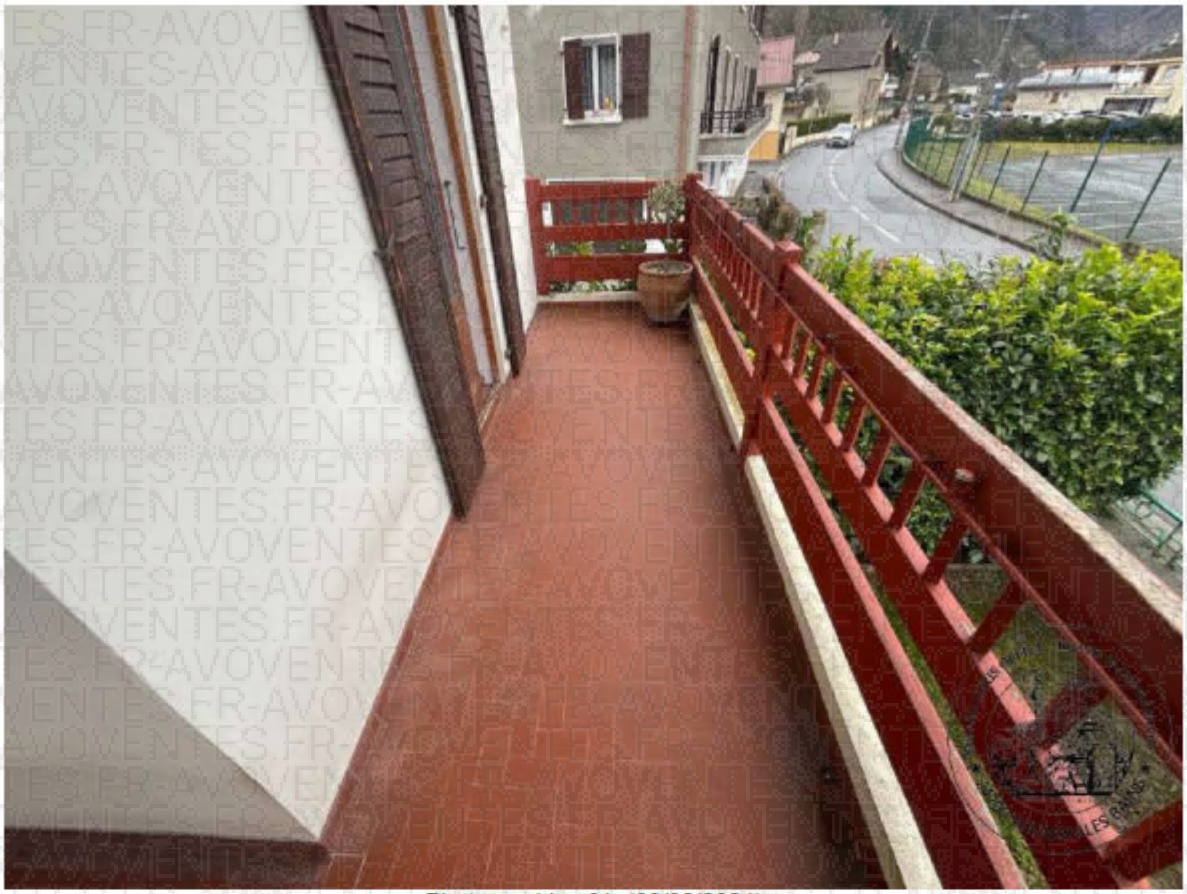
1.2. BALCON CUISINE

Balcon avec surface en carrelage, garde corps en bois.

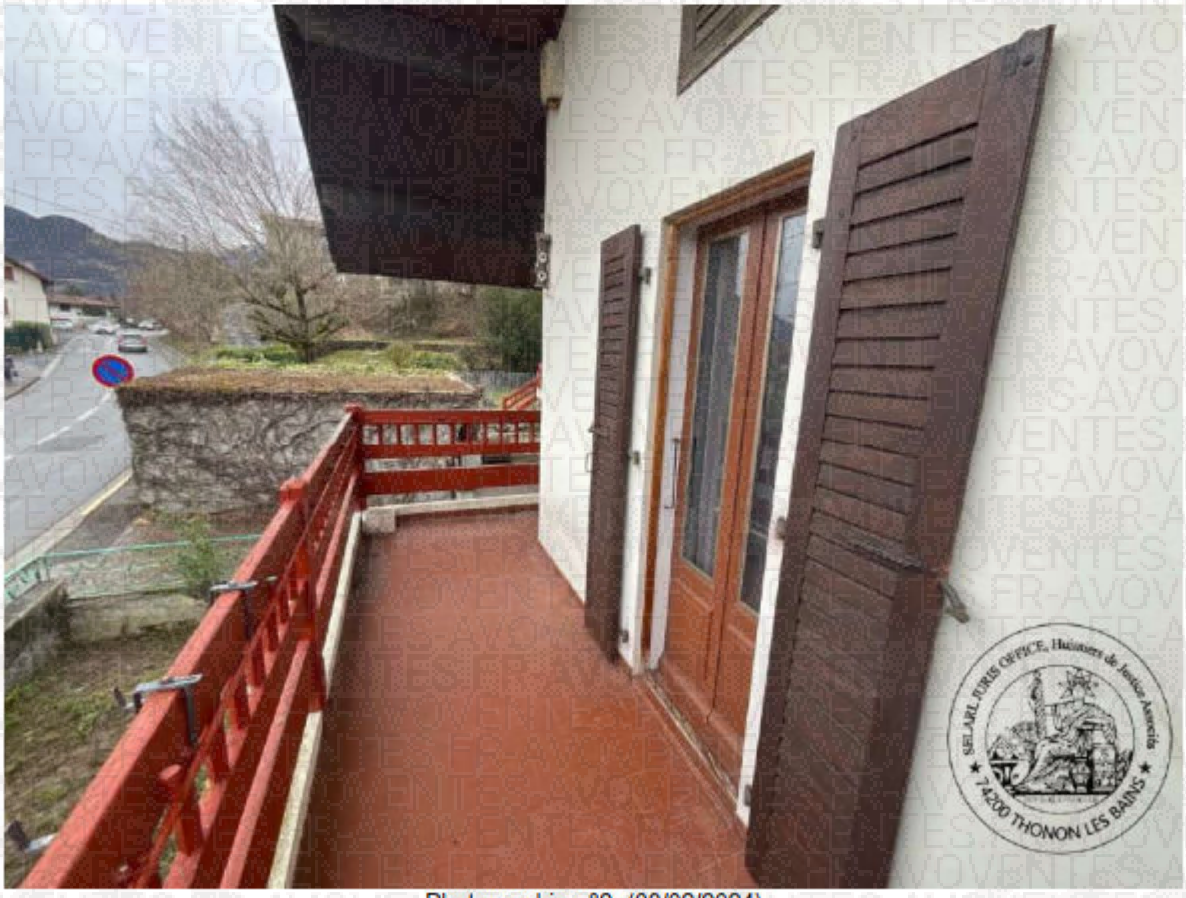
Aspect ancien.

Le balcon suit le contour de la façade du bâtiment depuis la cuisine en direction du salon-Séjour côté sud, ouest, et nord-ouest.

Les dalles sur plots de la terrasse du secteur nord-ouest devant la zone du salon ont été partiellement démontées. Le propriétaire indique qu'il souhaite réaliser une chape en béton.



Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

1.3. COULOIR

Sol : carrelage au sol aspect ancien, sans détérioration.

Murs : enduits et peinture blanche sur murs porteurs.

Plafond : doublage placoplatre avec spots en incorporation.

Équipements :

- sur le mur gauche du couloir, côté jonction avec escalier : deux placards de rangement avec deux portes pliantes.

–Présence d'une fenêtre devant sur la cage d'escalier au milieu du mur gauche du couloir.

- un escalier donne accès au sous-sol au niveau de l'aile Sud. (en cours de travaux).

Photographie n°1. (08/02/2024)

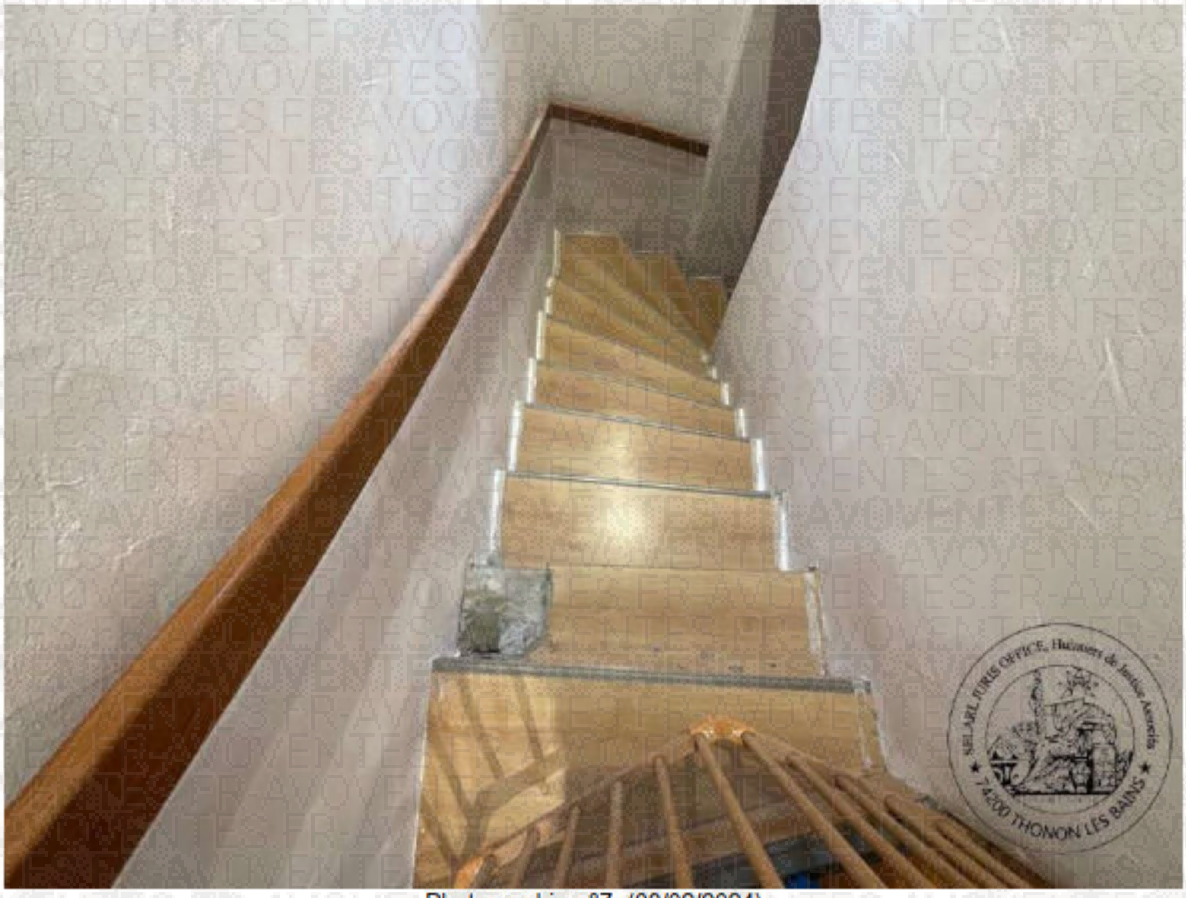
Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

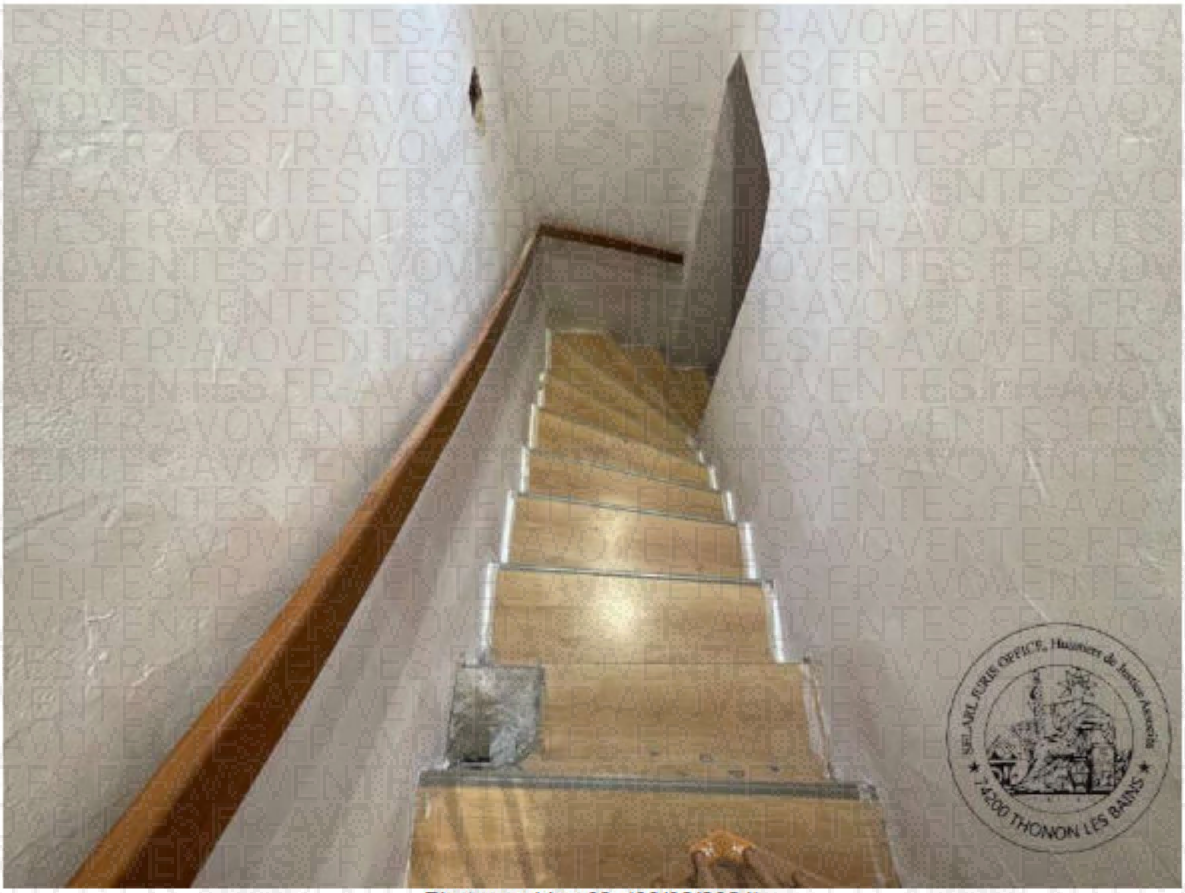
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

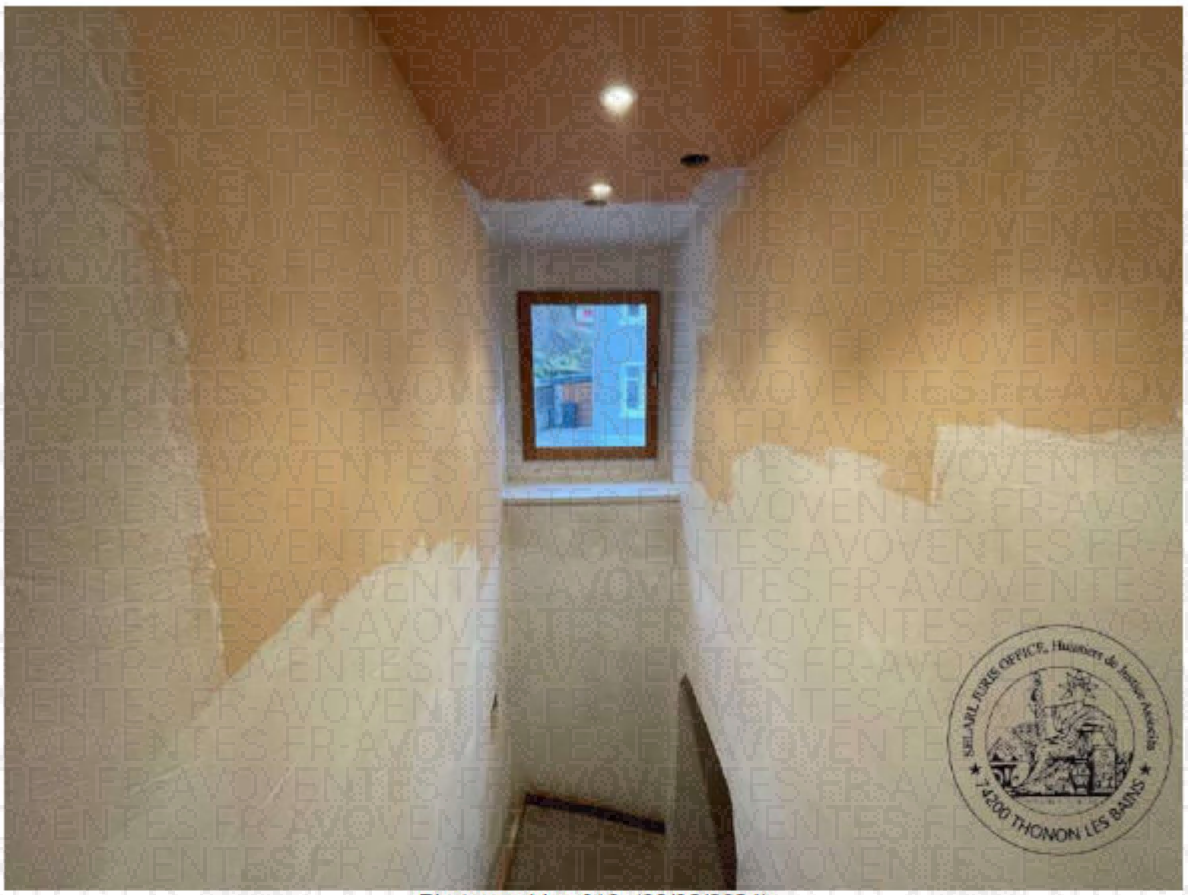


Photographie n°7. (08/02/2024)



Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)



Photographie n°10. (08/02/2024)

Photographie n°11. (08/02/2024)

1.4. SALLE DE DOUCHE

Carrelage blanc au sol.

Murs périphériques avec panneaux de doublage. Faïence murale dans la zone du cabinet de toilette ainsi que dans la zone de la cabine de douche.

Plafond : doublage Placoplâtre au plafond avec deux spots. Ventilation VMC au-dessus de la zone cabine de douche.

Équipements :

–Présence d'une fenêtre côté nord-est.

–Présence d'une cuvette de toilette suspendue avec plaque de propreté.

–Présence d'un lavabo avec meuble de rangement, plateau de travail en marbre.

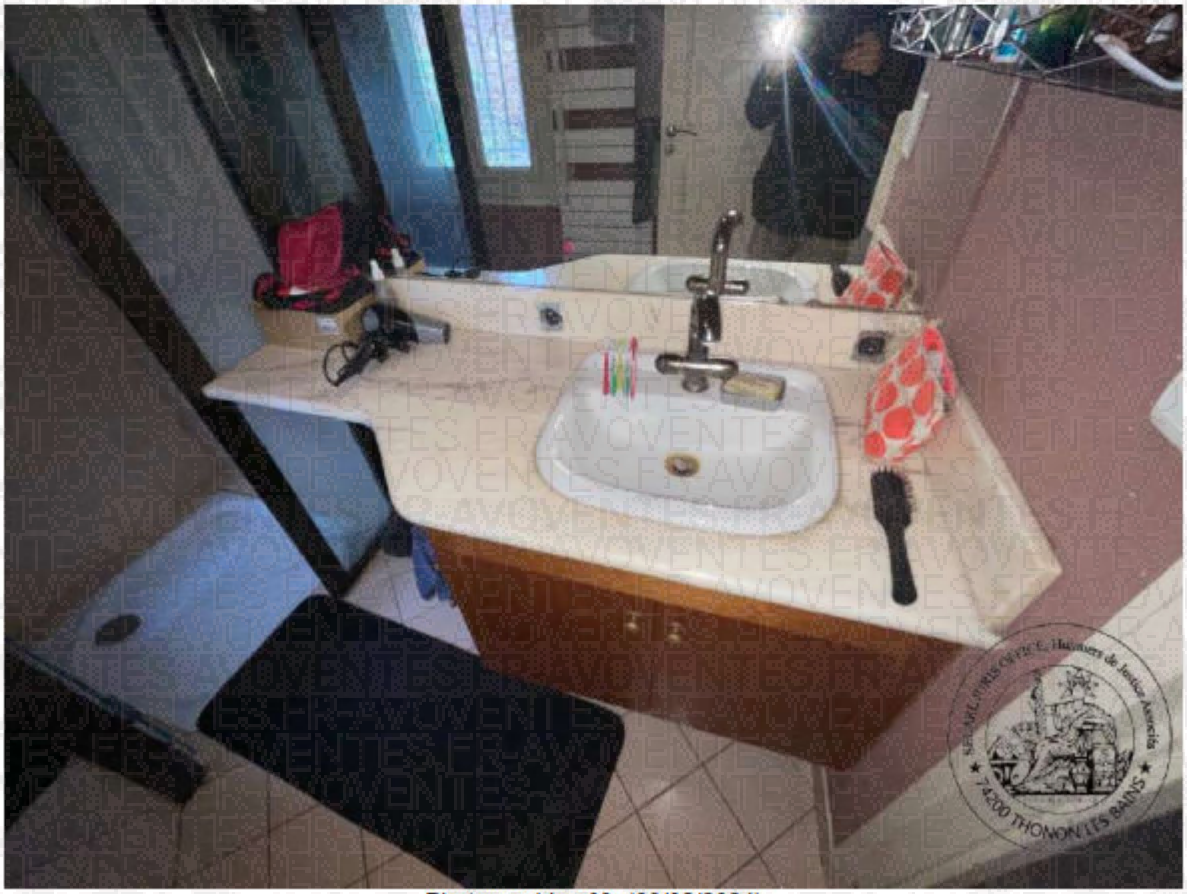
–Présence d'un lavabo, évier unique avec robinet avec eau, chaude et eau, froide indépendante.

–Présence d'une cabine de douche avec pommeau flexible et jets de douche incorporés dans le mur.

–Présence d'un grand miroir et de plusieurs spots d'éclairage au-dessus du lavabo.

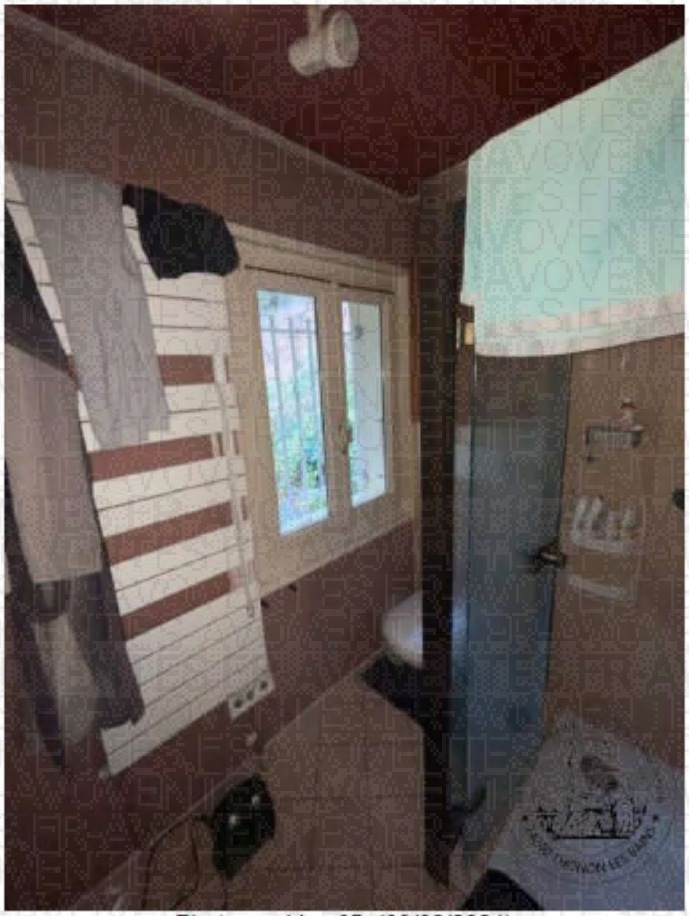
Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)



Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

1.5. CHAMBRE 1 ENFANT CÔTÉ SUD-EST

Sol : parquet flottant au sol sur l'ensemble de la surface, couleur gris clair.

Murs périphériques : enduit et lambris bois côté fenêtre. Ensemble d'aspect vétuste.

Présence d'un placard aménagé dans le renfoncement situé à droite de la fenêtre.

Présence d'un radiateur circulation eau chaude sous la fenêtre.

Présence d'une fenêtre avec volet en bois, cadre en bois, donnant sur le jardin côté sud.

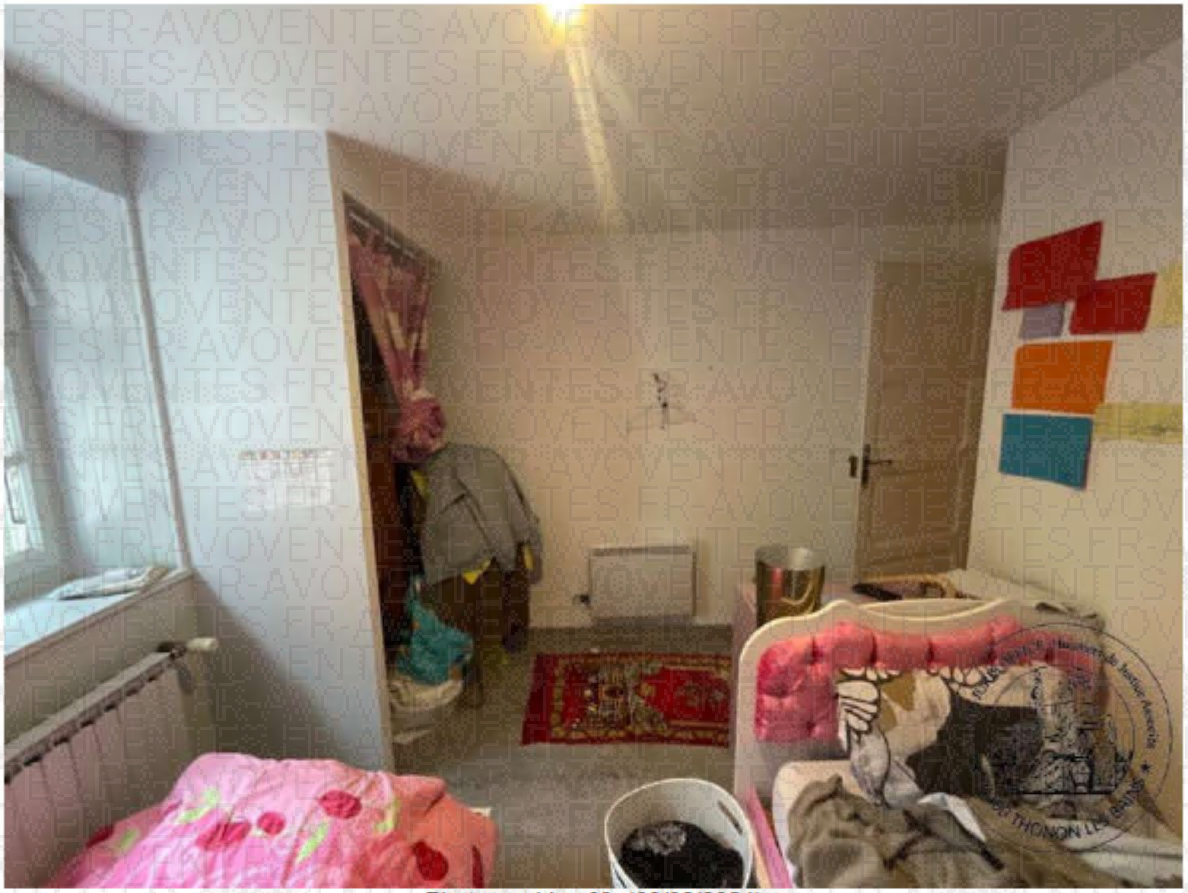
Plafond : sous face de dalle avec enduit et peinture blanche.

Pour l'éclairage en partie centrale avec douille et ampoule.

Présence d'un radiateur électrique sur le mur côté droit en entrant dans la pièce.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

1.6. CHAMBRE 2 ENFANT CÔTÉ SUD

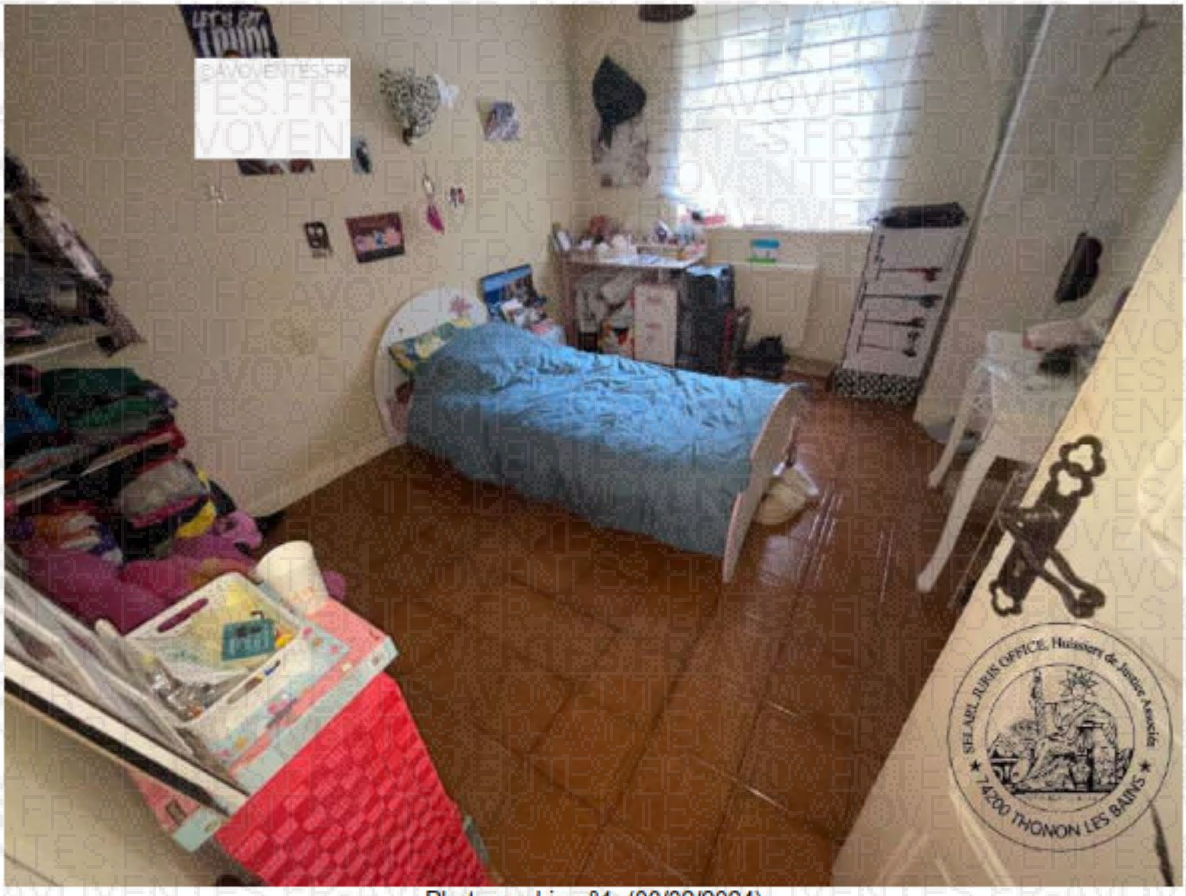
Sol : carrelage au sol sur l'ensemble de la surface, aspect ancien. Aucune détérioration.

Présence d'une colonne technique dans l'angle sud ouest de la pièce avec une ouverture visible sur l'escalier. Destruction partiel du caisson de la colonne.

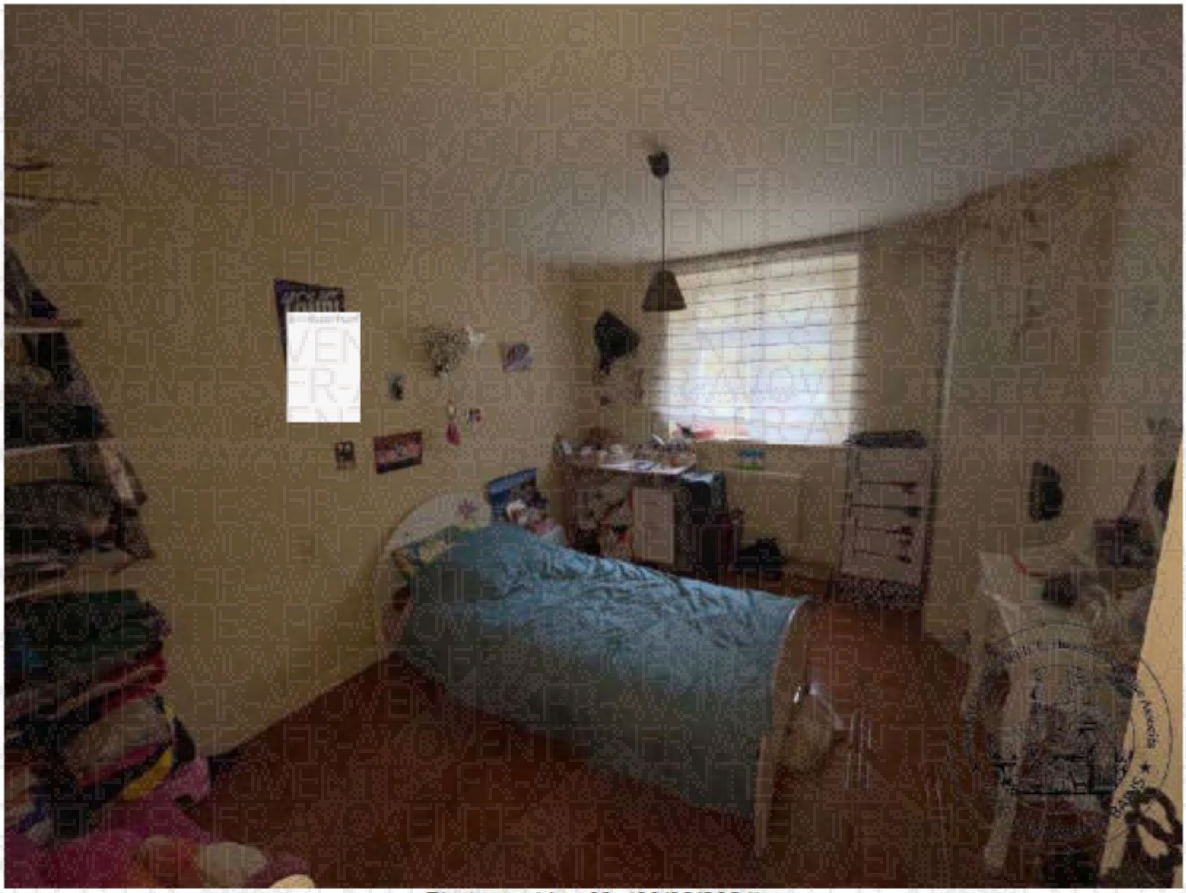
Le propriétaire indique que les travaux sont en cours pour la rénovation de l'aile sud au rez-de-chaussée.

Murs périphériques: tapisserie sur l'ensemble des murs. Arrachements visibles de la tapisserie, avec quelques traces d'infiltration d'eau au niveau de la partie supérieure de la colonne technique dans l'angle sud ouest de la chambre.

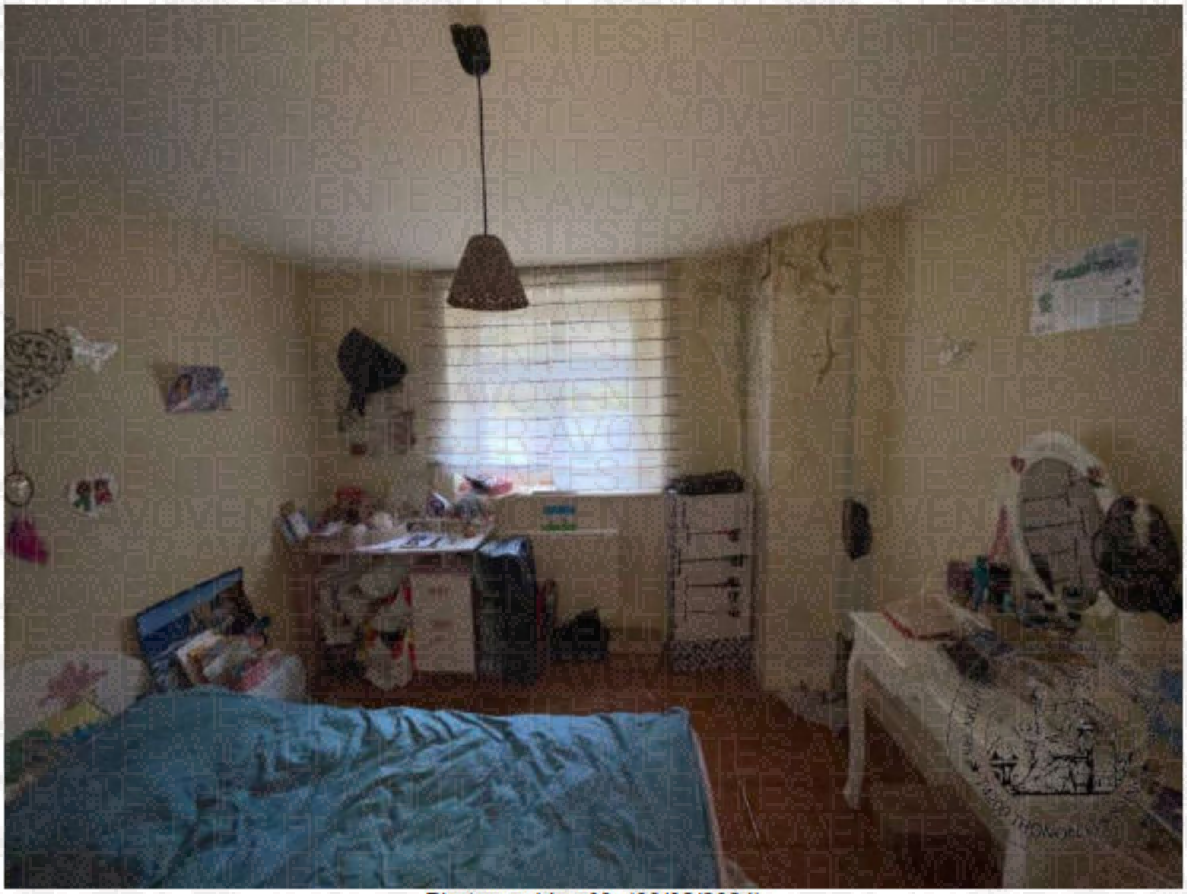
Présence d'une fenêtre donnant sur le jardin, côté sud avec volet en bois.



Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

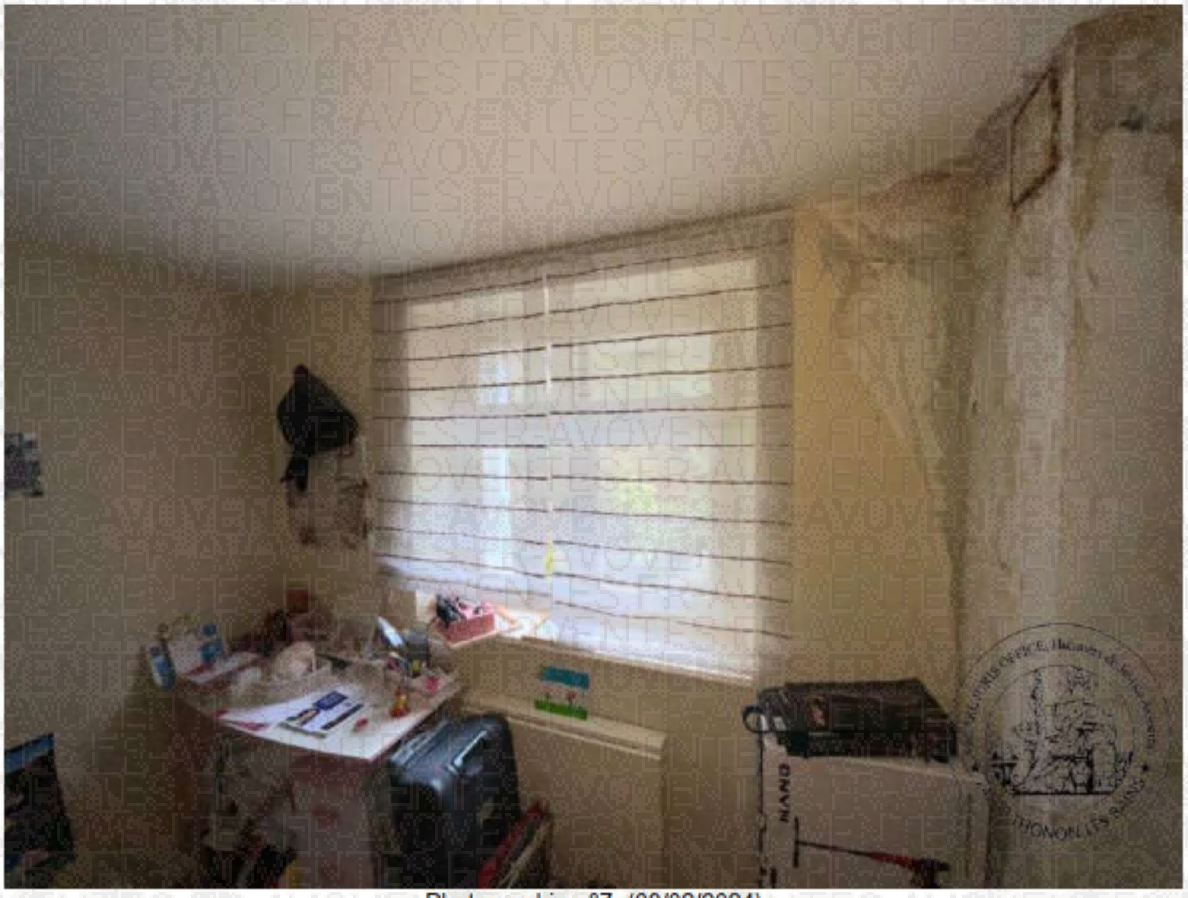


Photographie n°3. (08/02/2024)

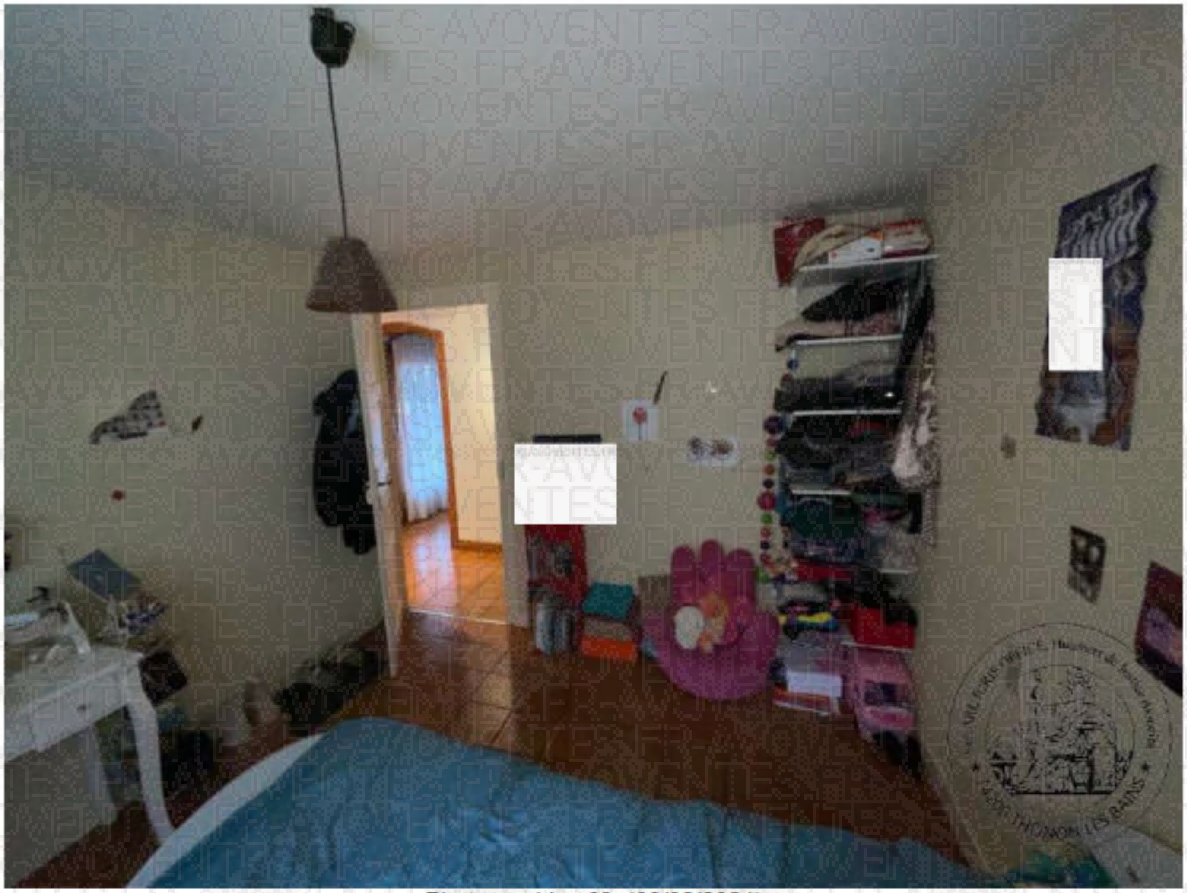
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)



Photographie n°7. (08/02/2024)



Photographie n°8. (08/02/2024)

1.7. SALON SEJOUR

Grande pièce située en partie centrale de l'aile nord du bâtiment.

Présence au sol d'un carrelage sur l'ensemble de la surface.

Présence d'enduit crépi avec peinture blanche sur les murs en périphérie de la pièce.

Présence d'une grande cheminée avec plaque d'habillage du foyer en cuivre de très bonne facture. Habillage du mur côté cheminée avec parement en pierre. Le propriétaire indique que la cheminée est fonctionnelle. Elle dispose d'un système de diffusion de la chaleur dans les autres pièces.

Présence de trois portes fenêtres avec une coulissant, donnant sur le grand balcon côté ouest de la maison, donnant sur la rue et la cour de l'entrée.

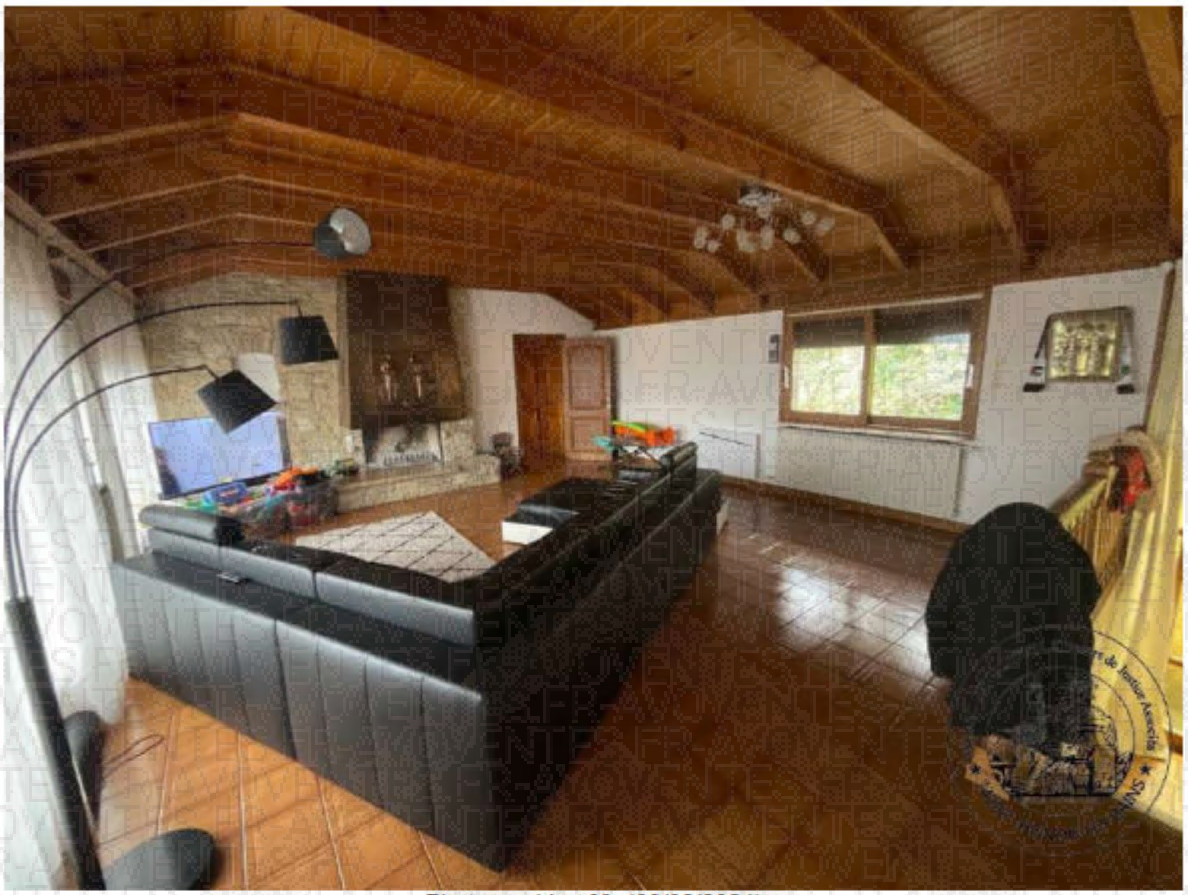
Présence dans la pièce de plusieurs radiateurs avec circulation eau chaude ainsi qu'un grand radiateur électrique.

Plafond : présence d'un plafond avec habillage lambris bois et poutres apparentes.

Présence d'un grand escalier dans le secteur sud-est du séjour permettant l'accès au rez-de-chaussée.

Photographie n°1. (08/02/2024)

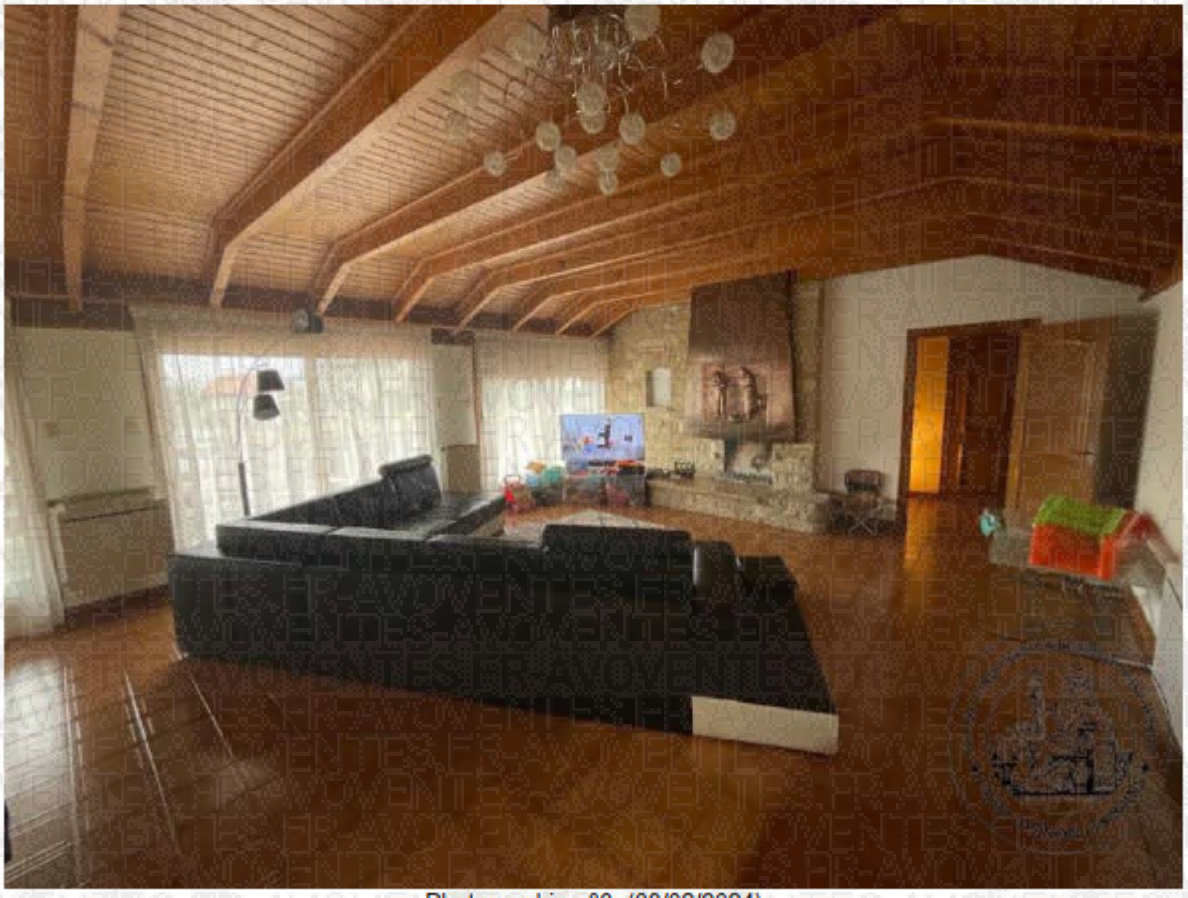
Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)



Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

1.8. CHAMBRE 3 SUITE PARENTALE

Chambre située côté nord.

Sol : revêtement plastifié de type linoléum, imitation parquet.

Murs périphériques : tapisserie, couleur blanche. Bon état général.

Plafond : plafond avec habillage en lambris bois et poutres apparentes.

Présence de deux fenêtres avec volets en bois donnant côté nord et côté ouest.

Présence de radiateur circulation eau chaude sous la fenêtre nord.

Salle de bains de la chambre :

- carrelage au sol en bon état.

–Murs périphériques avec doublage, enduit et peinture blanche, ensemble, en bon état.

–Présence de faïence petits carreaux dans la zone baignoire, douche et lavabo, ensemble en bon état.

–Présence d'un grand miroir sur le mur est au-dessus du lavabo.

–Présence d'un lavabo avec robinet mitigeur posé sur un plan de travail habillage avec carrelage.

-Présence d'un meuble de rangement incorporé sous le lavabo avec plusieurs tiroirs.

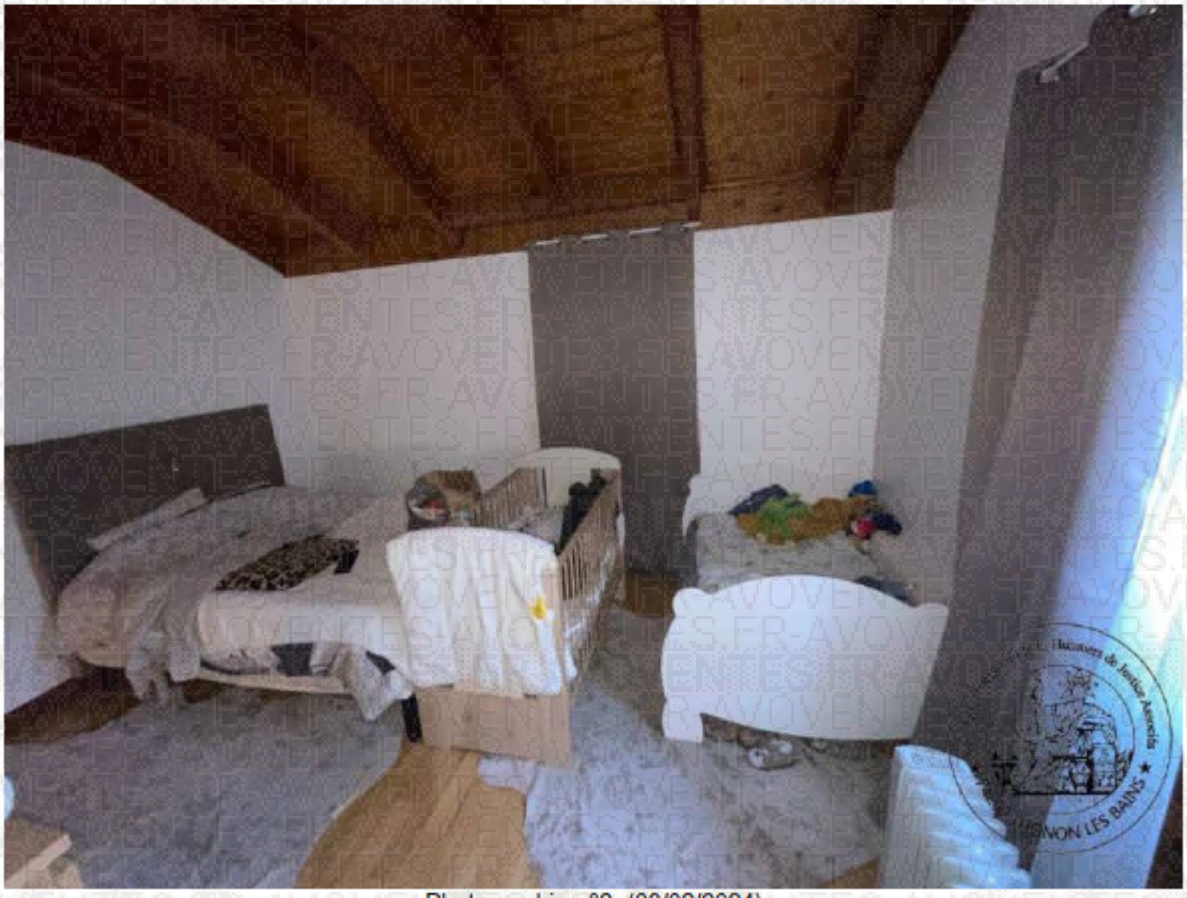
–Présence d'un radiateur, circulation eau chaude sous la fenêtre côté nord

–présence d'une grande fenêtre avec cadre en bois, sans volet, avec barreaux extérieurs, donnant sur le jardin côté nord.

– présence d'une baignoire ainsi que du cabine de douche. Robinet mitigeur, pommeau, flexible et barre de suspension ainsi qu'un dispositif de siège.

-Plafond : plafond avec habillage en lambris bois et poutres apparentes.

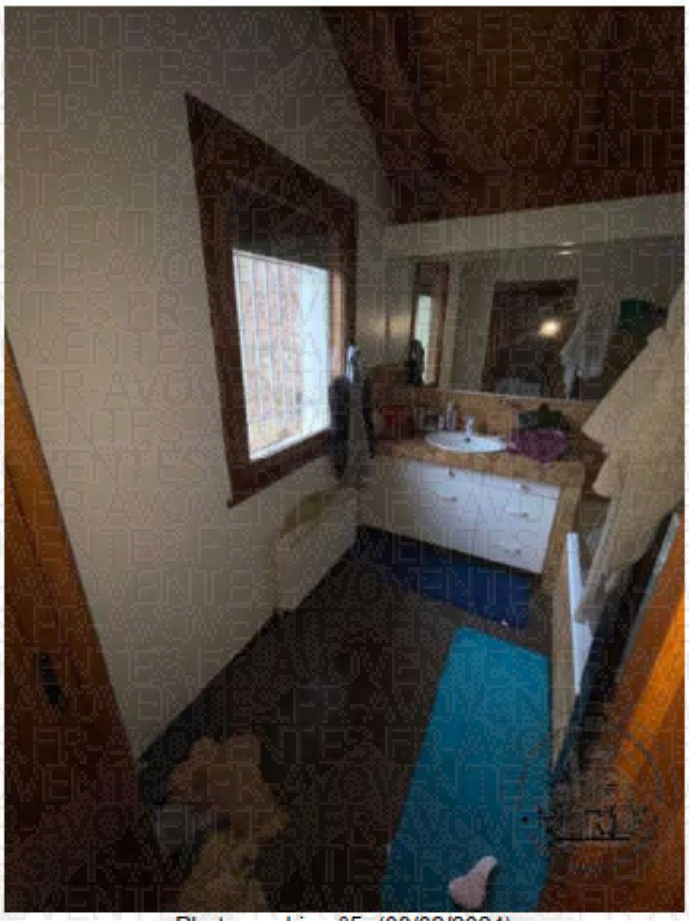
Photographie n°1. (08/02/2024)



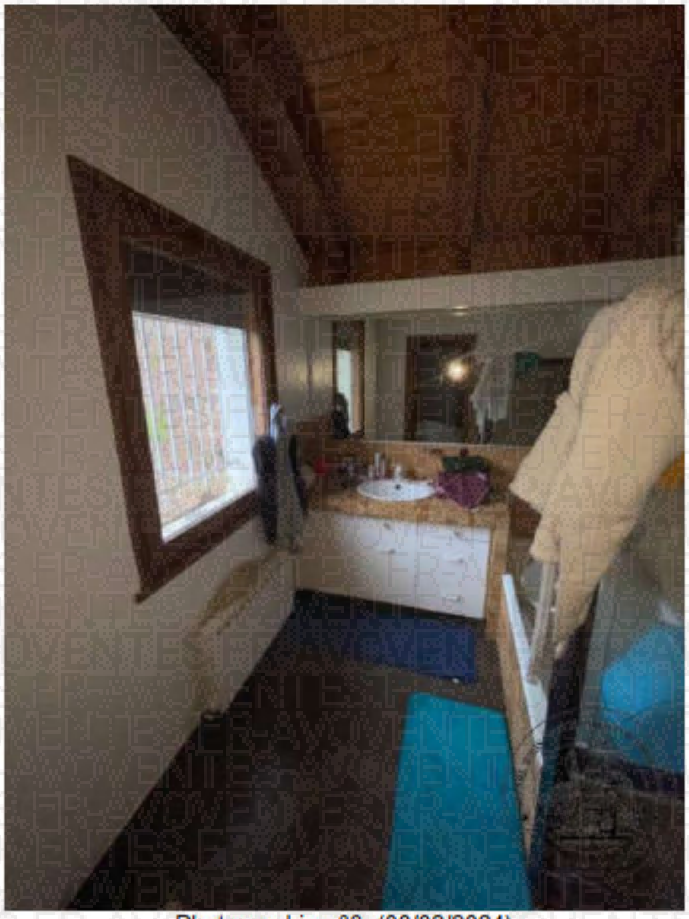
Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

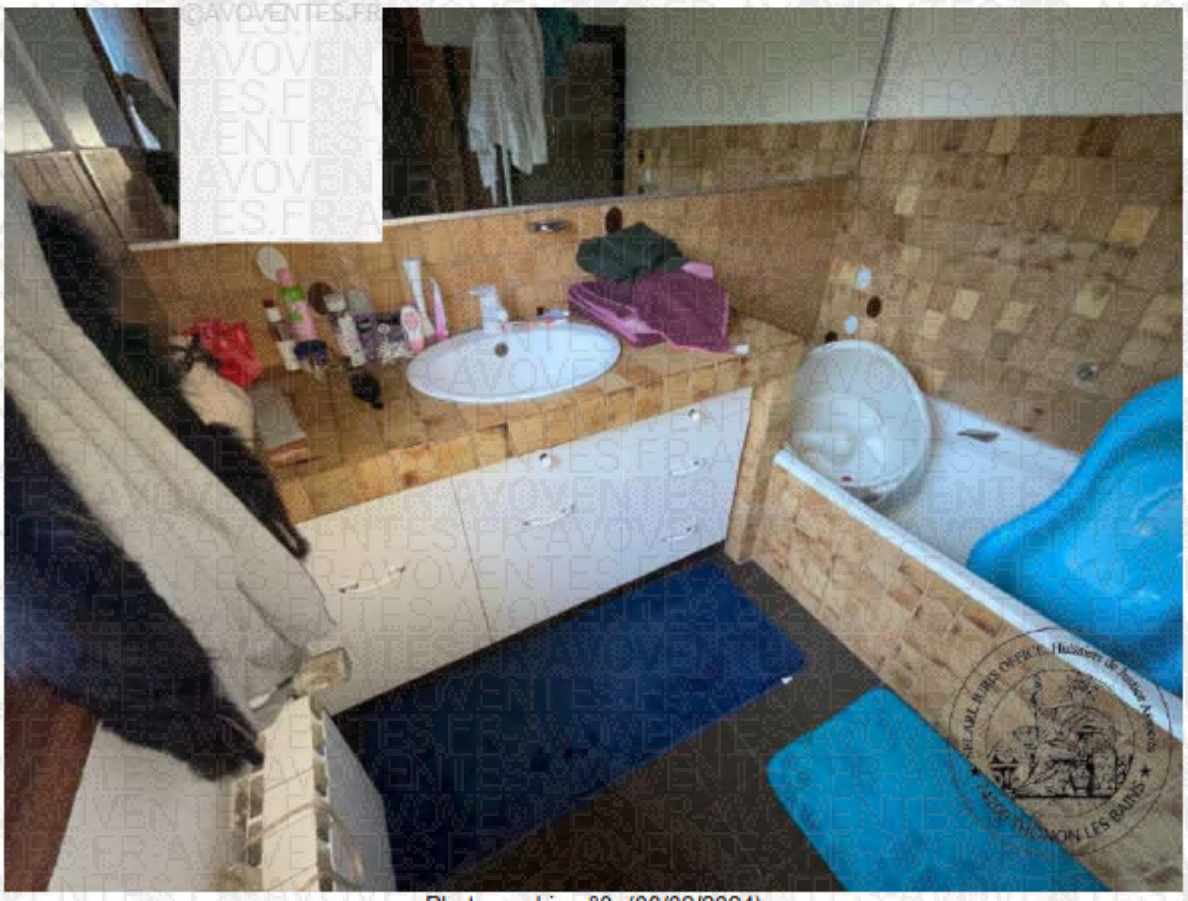


Photographie n°5. (08/02/2024)



Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)



Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)

Photographie n°10. (08/02/2024)

1.9. DÉGAGEMENT AILE NORD

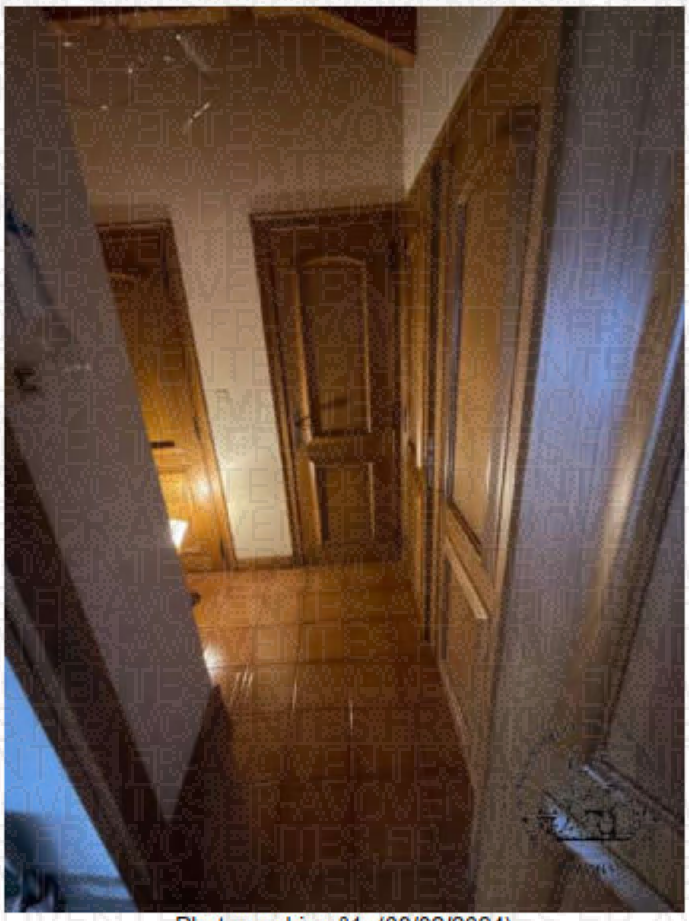
petit couloir pour accès aux WC et à la chambre numéro trois.

Carrelage au sol, aspect ancien sans détérioration.

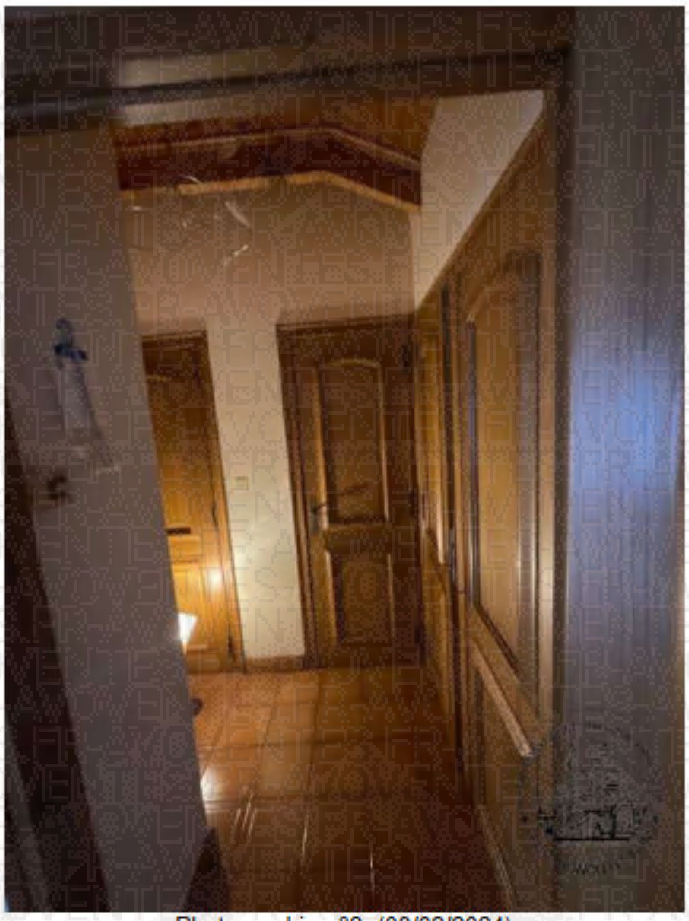
Mur du couloir avec tapisserie en bon état général.

Plafond : plancher avec poutre apparente.

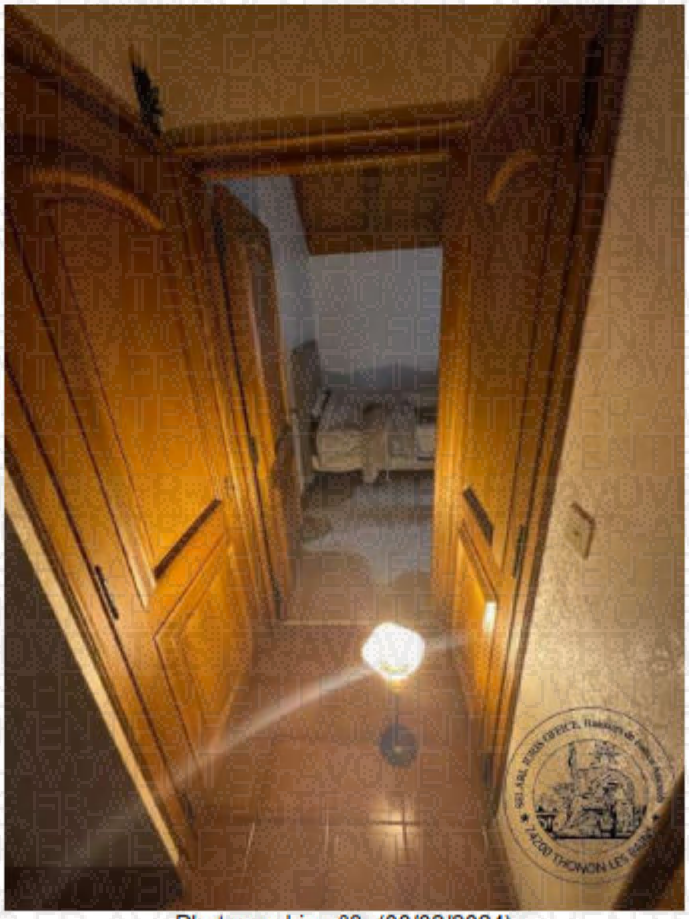
Deux placards de rangement avec penderie aménagée dans ce couloir.



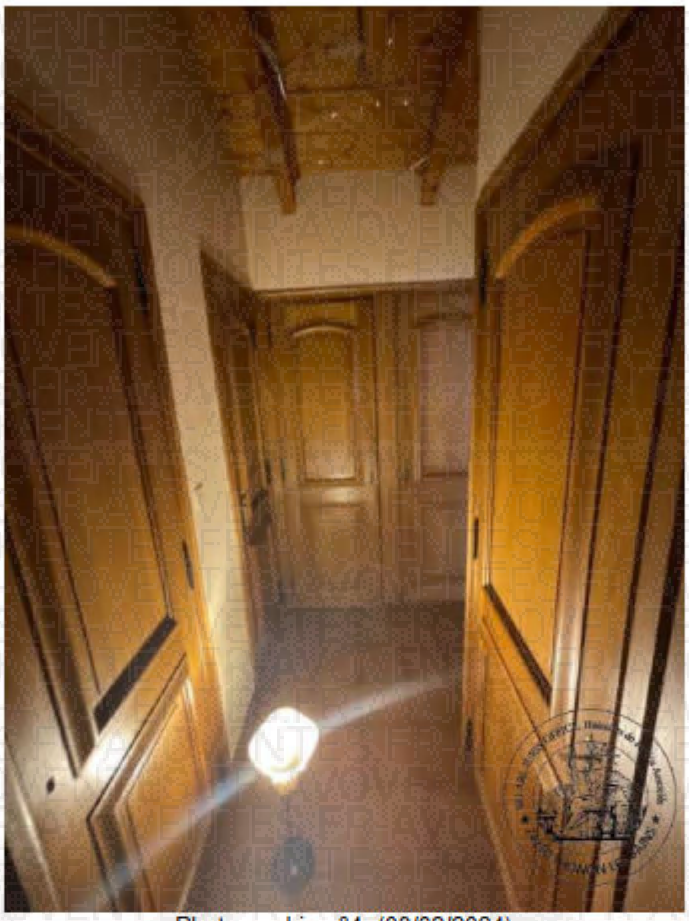
Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)



Photographie n°4. (08/02/2024)

1.10. WC

Sol : carrelage au sol sur l'ensemble de la surface en bon état.

Mur avec tapisserie. R.A.S.

En partie inférieure du mur du côté du lave-mains : faïence murale en bon état mais d'aspect vétuste.

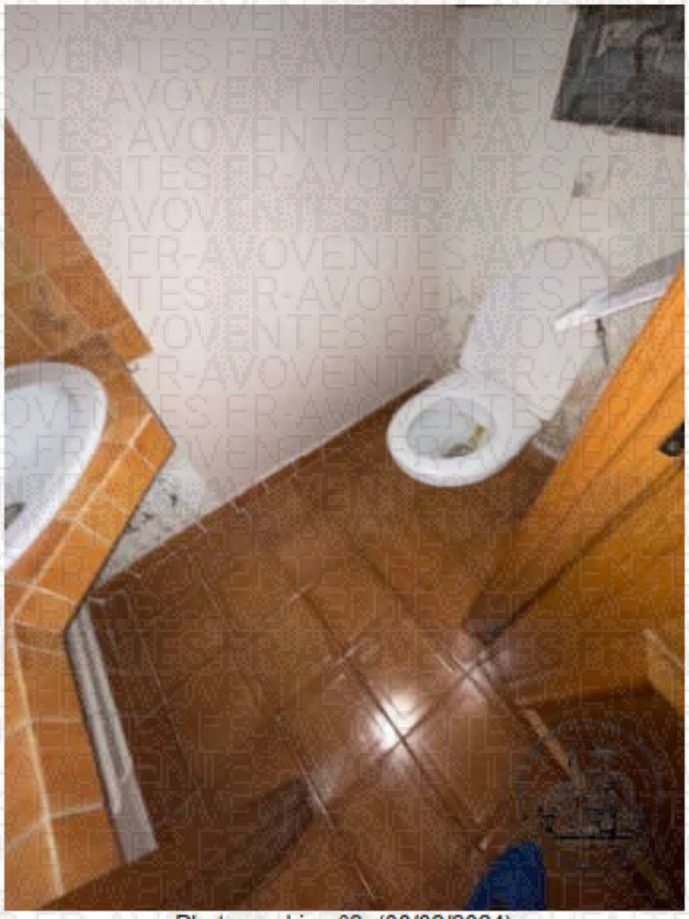
Présence d'un petit lave-mains avec robinet mitigeur.

Plafond : lambris bois avec poutre apparente.

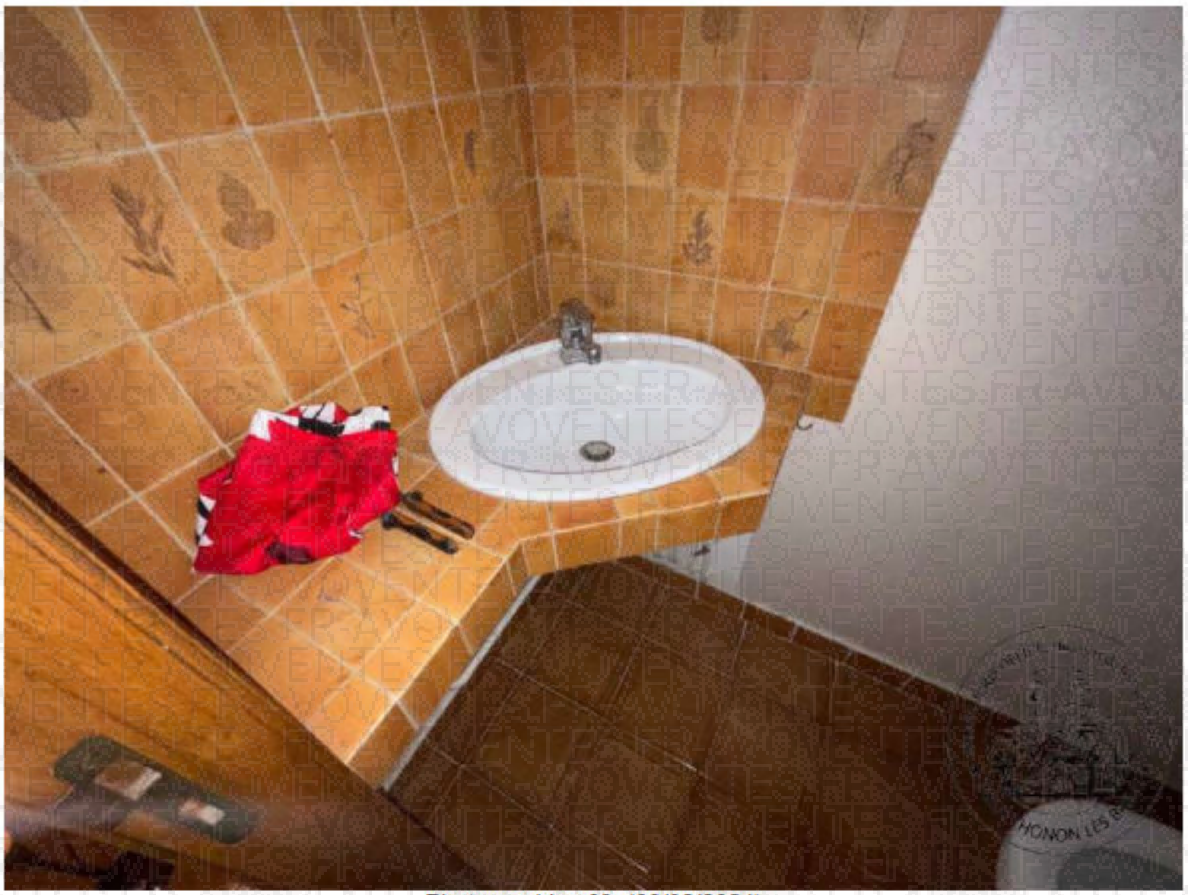
Présence d'une fenêtre avec ouvrant basculant et barreaux à l'extérieur.

Présence d'une cuvette de toilette. La plaque de propreté a été retirée. Détérioration de la peinture visible en partie inférieure derrière la cuvette de toilette sous la fenêtre.

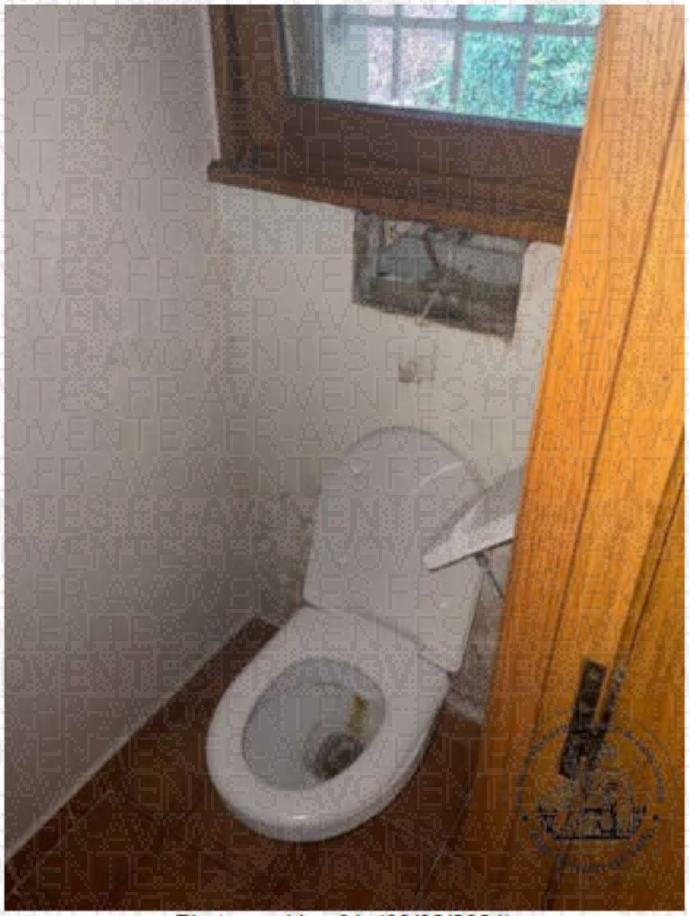
Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

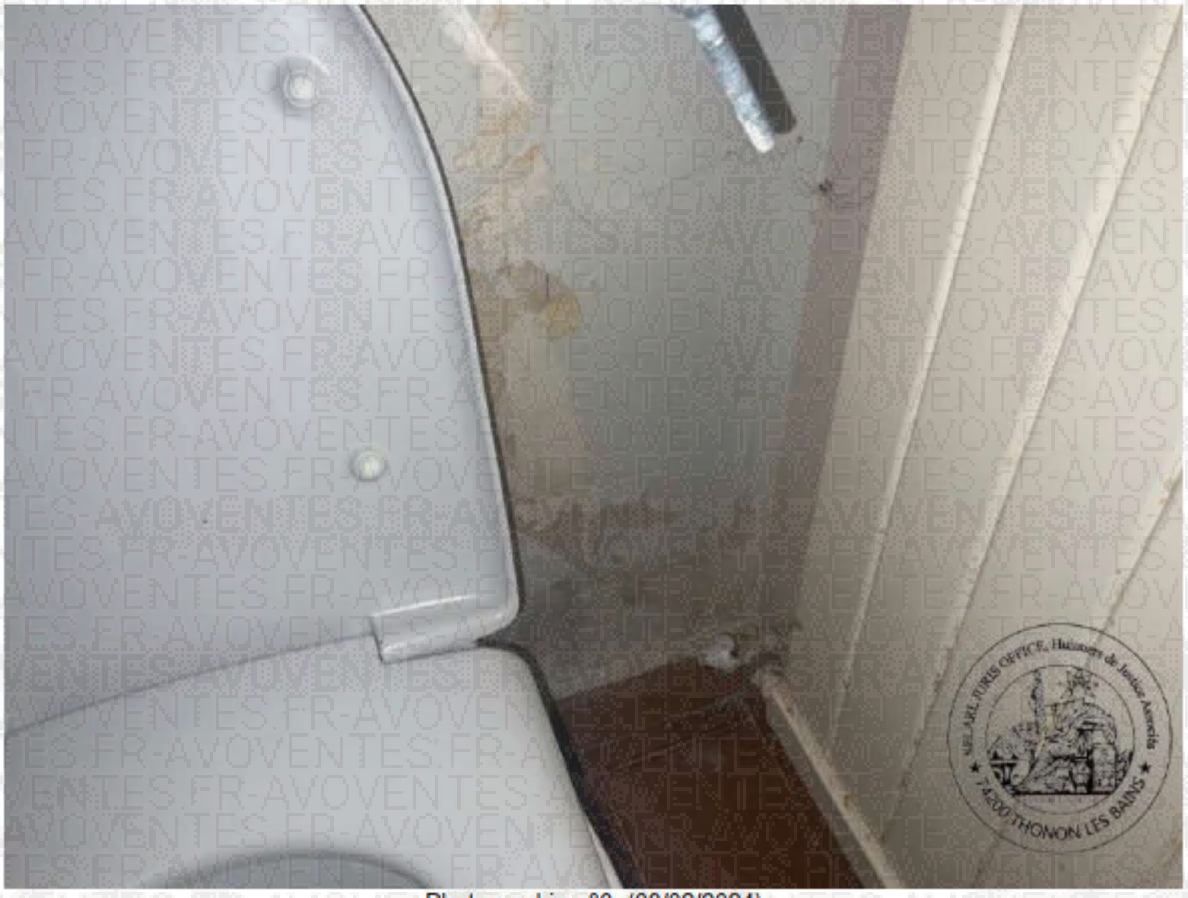


Photographie n°3. (08/02/2024)

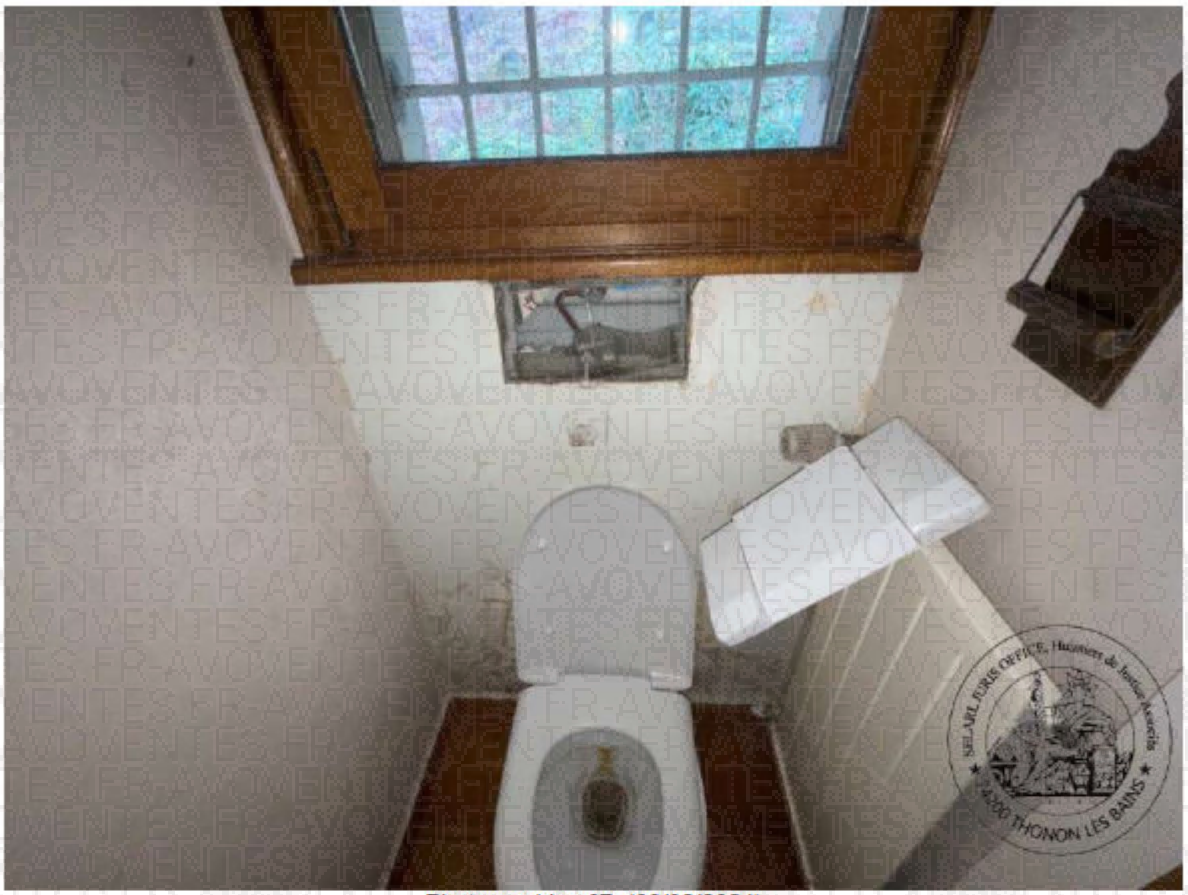


Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

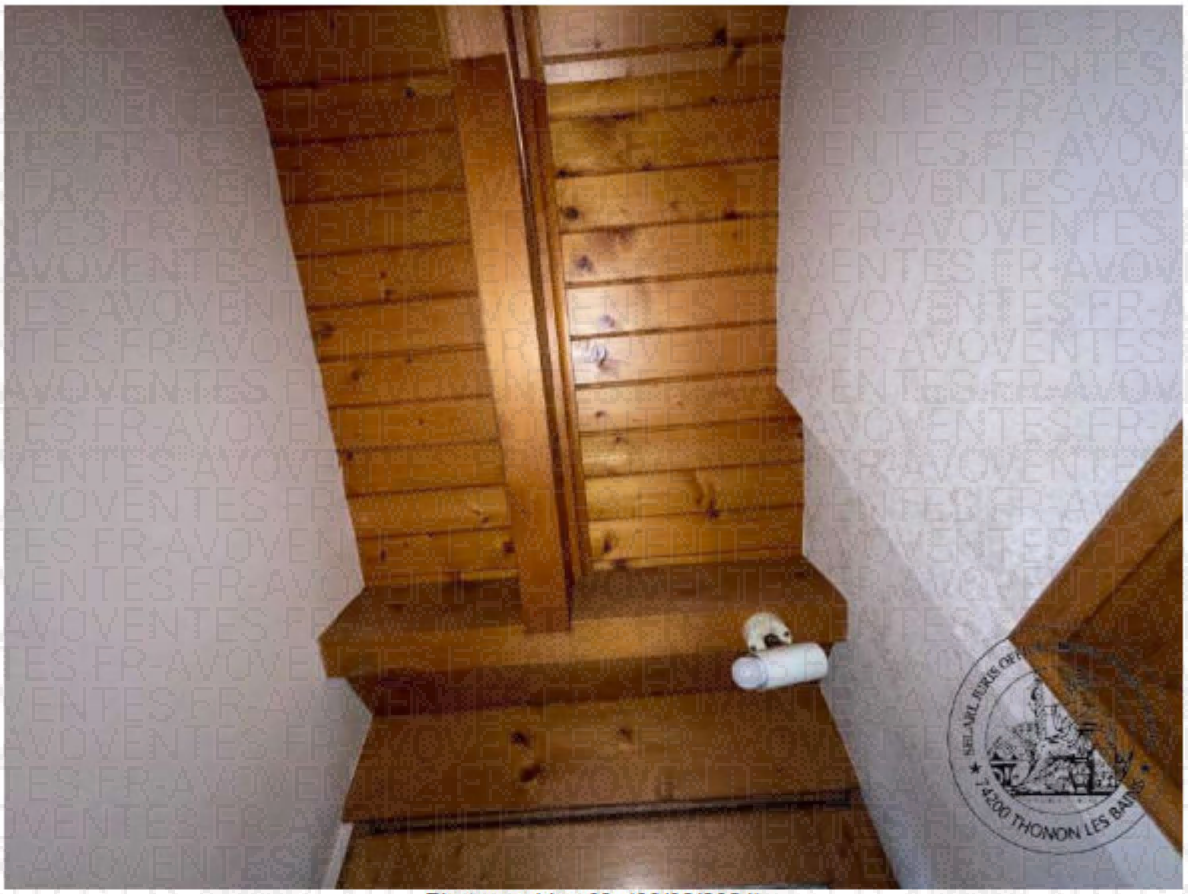


Photographie n°6. (08/02/2024)

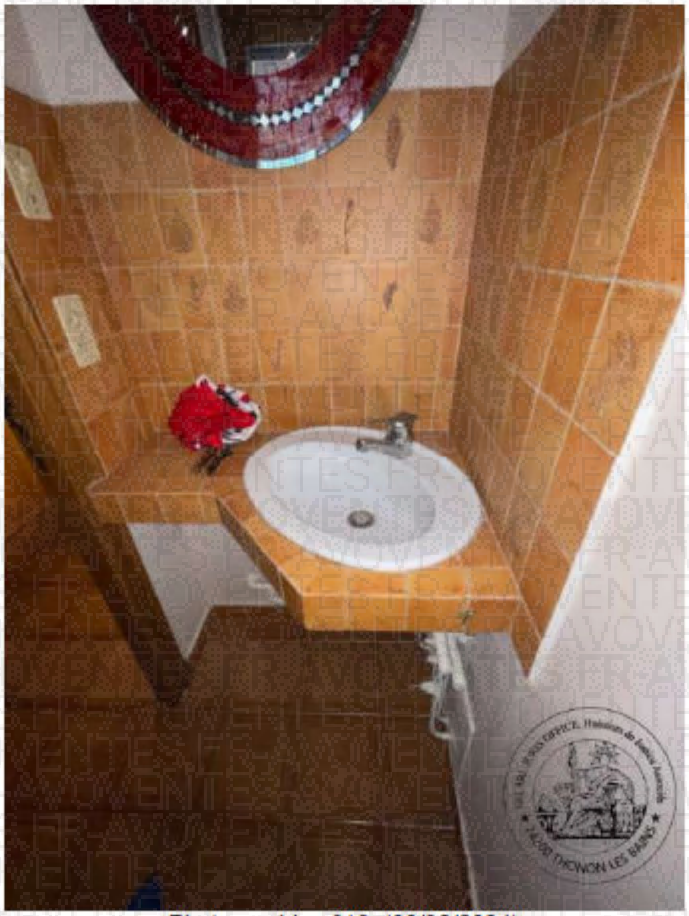


Photographie n°7. (08/02/2024)

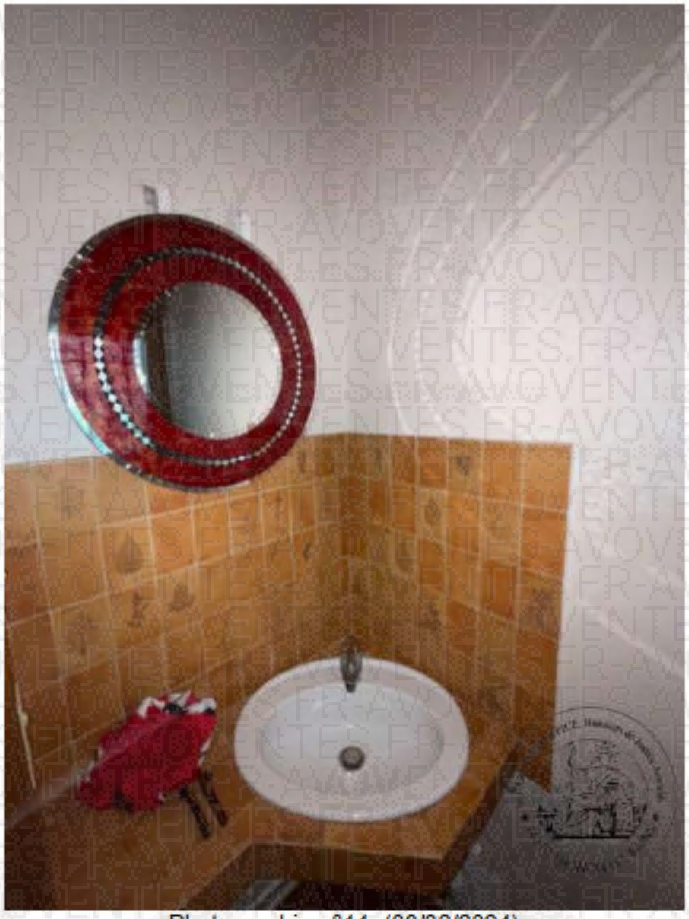
Photographie n°8. (08/02/2024)



Photographie n°9. (08/02/2024)



Photographie n°10. (08/02/2024)



Photographie n°11. (08/02/2024)

1.11. CAGE DU GRAND ESCALIER CENTRAL

Présence d'un grand escalier central reliant le séjour de l'étage au rez-de-chaussée.

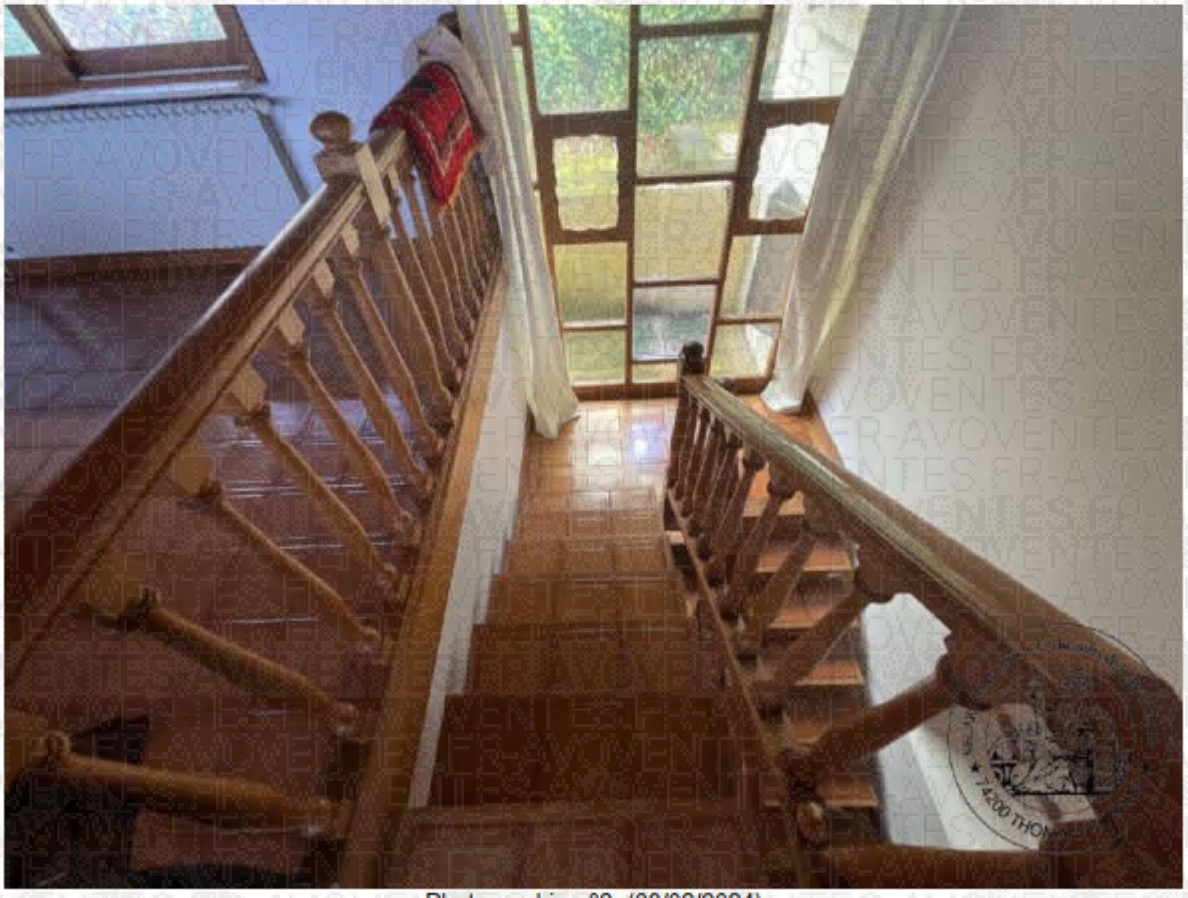
Carrelage sur les marches de l'escalier avec nez de marche en bois.

Balustrade en bois.

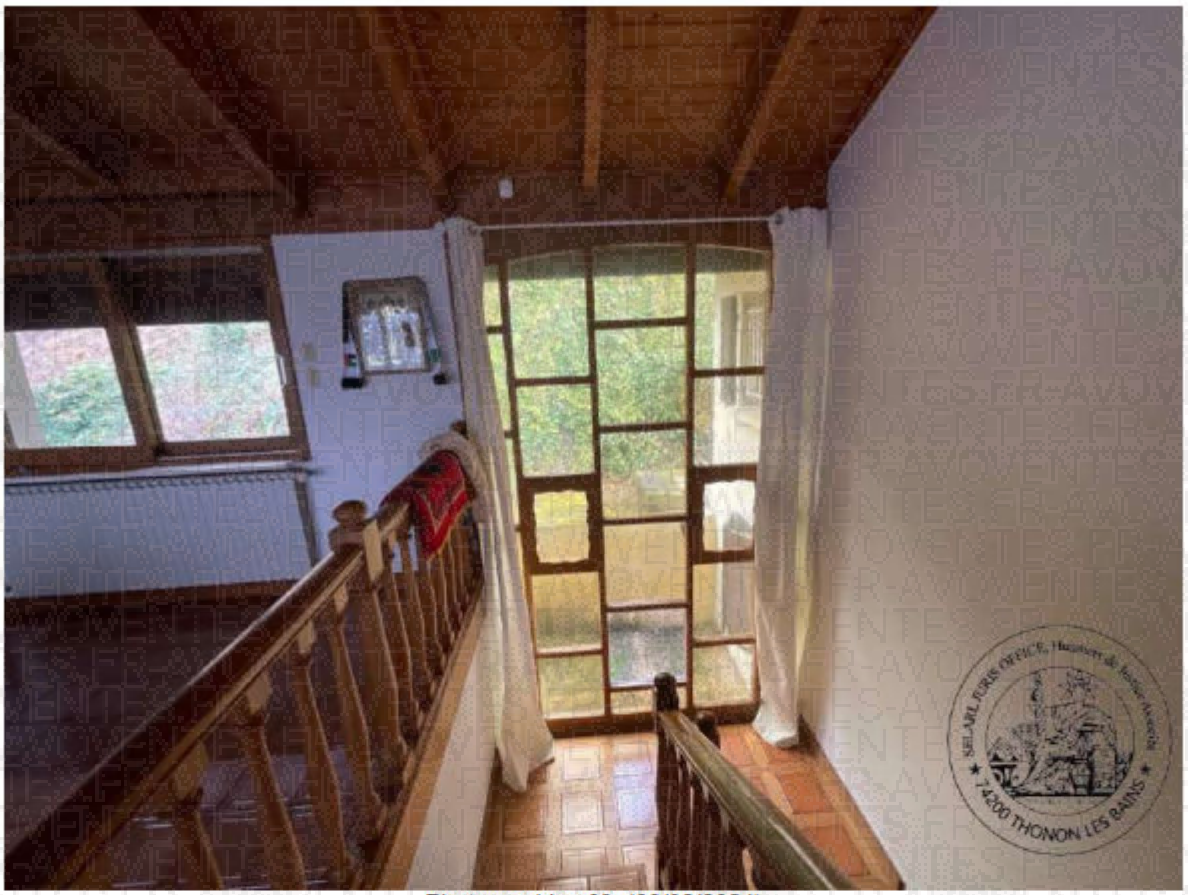
Mur de la cage d'escalier avec enduit crépi et peinture blanche.

Très grande structure avec vitrage en baies donnant sur l'arrière de la maison avec deux petits ouvrants.

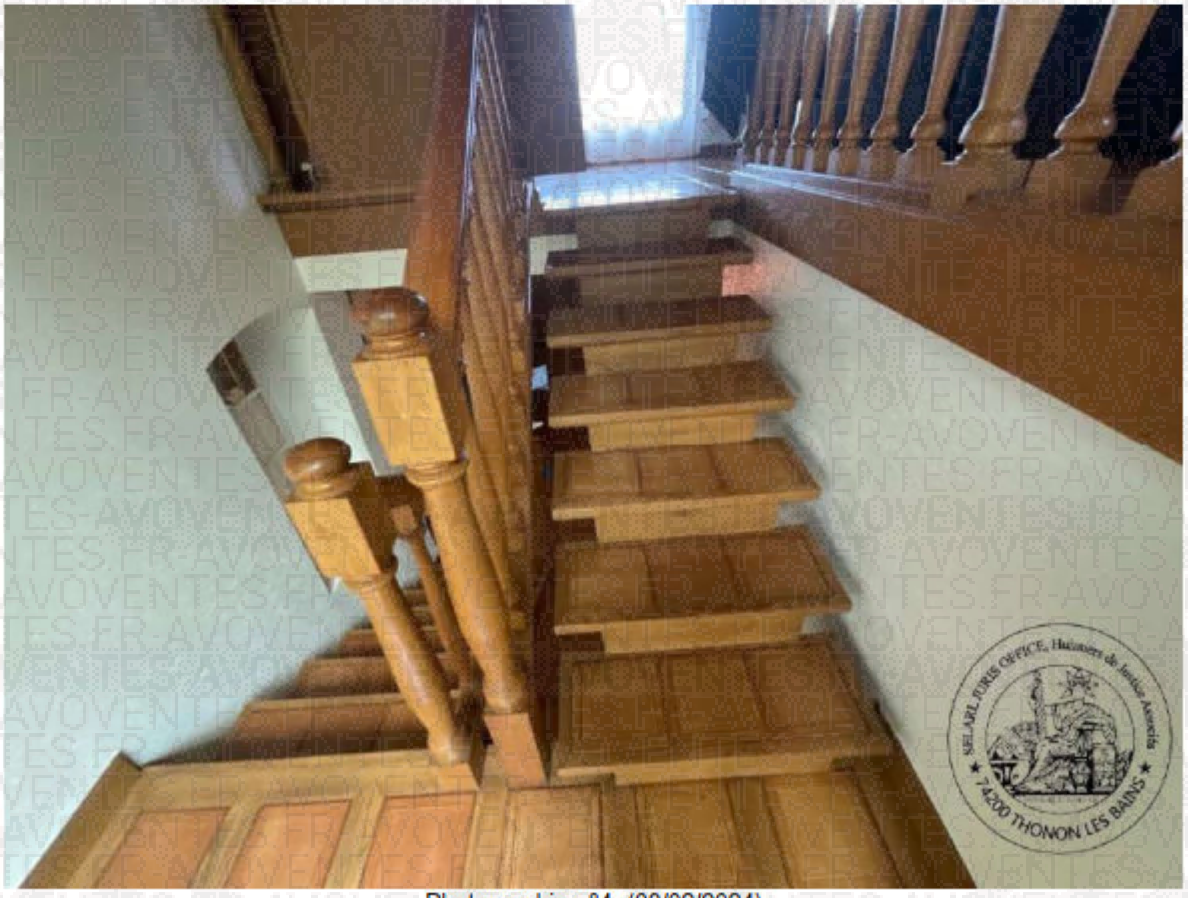
Photographie n°1. (08/02/2024)



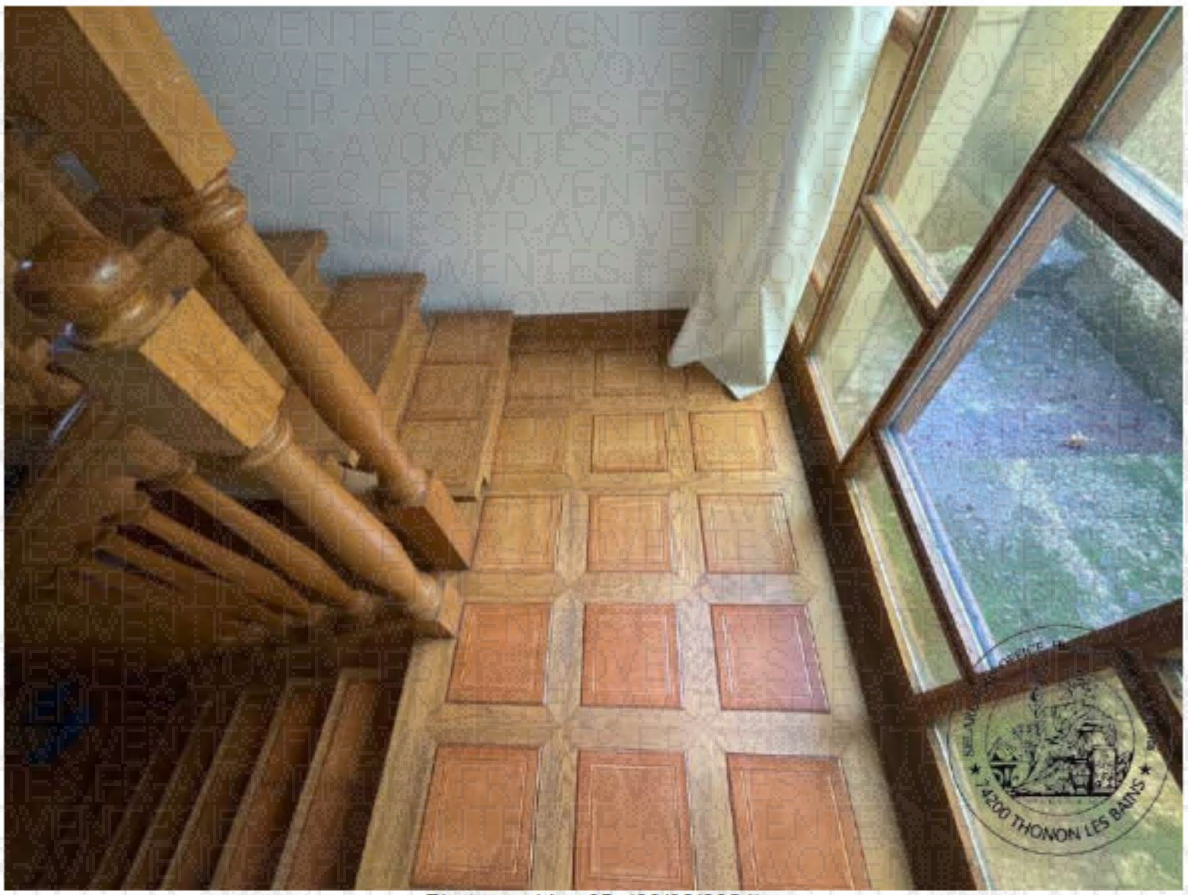
Photographie n°2. (08/02/2024)



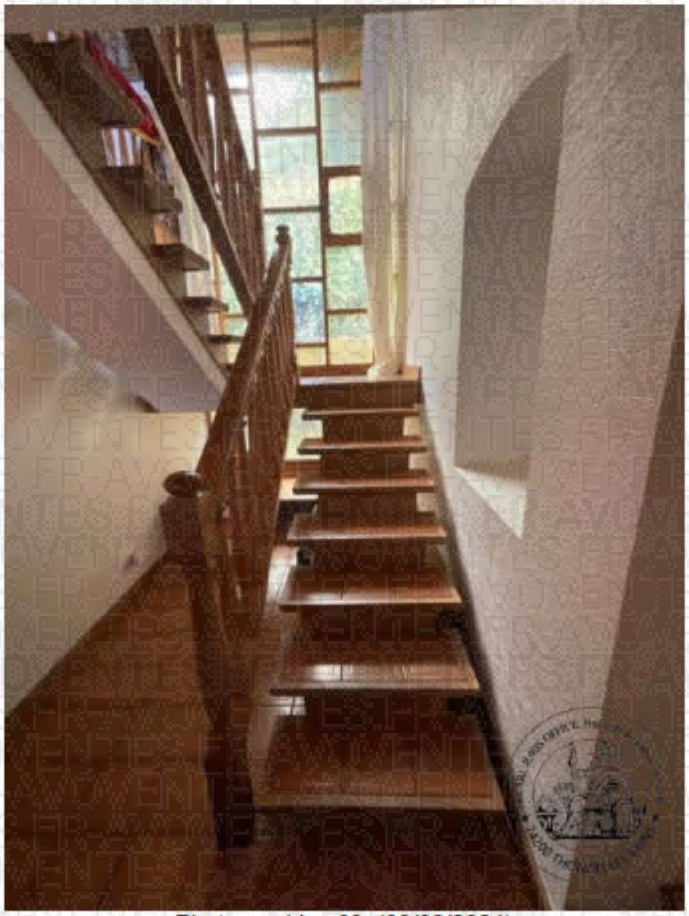
Photographie n°3. (08/02/2024)



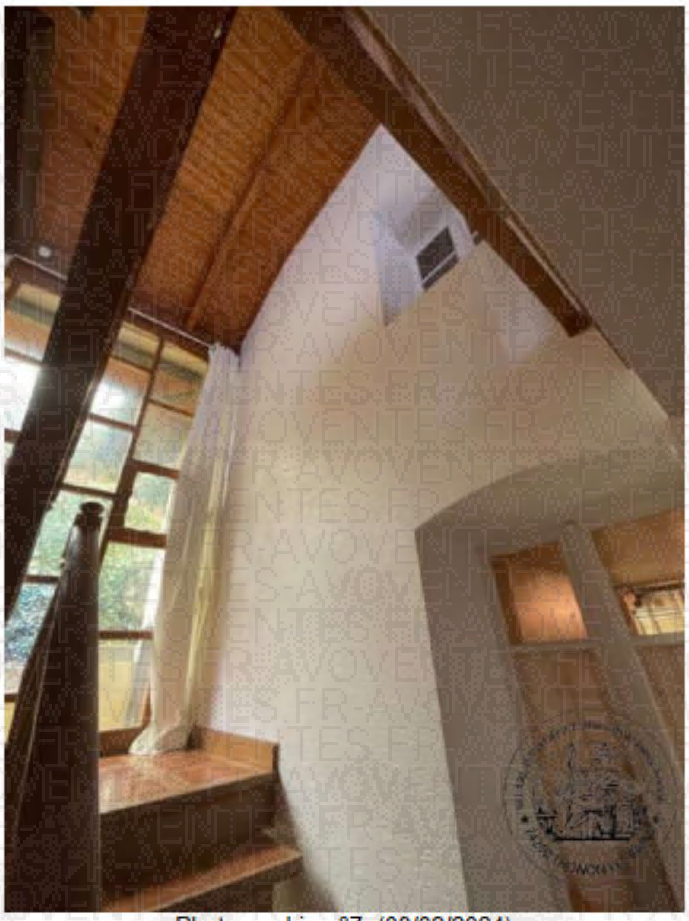
Photographie n°4. (08/02/2024)



Photographie n°5. (08/02/2024)



Photographie n°6. (08/02/2024)



Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

1.12. GRENIER

Grand grenier en L suivant la forme de la maison au-dessus de l'aile Sud et l'aile Nord.

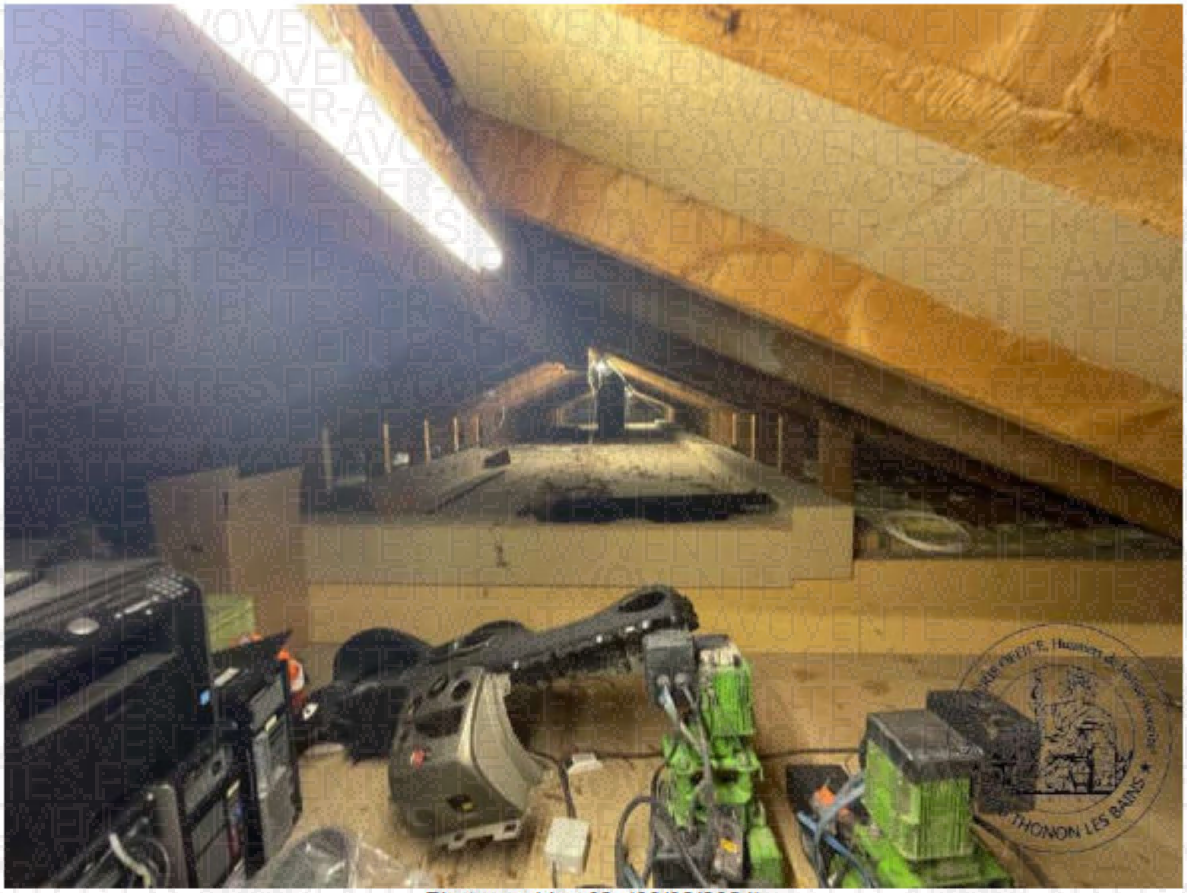
(Hauteur inférieure à 1.80 m.)

Usage : Espace de rangement.

Isolation sous toiture avec laine de verre

Le propriétaire fait observer qu'il existe un système de tuyaux pour redistribution de la chaleur de la cheminée dans les autres pièces de l'étage.

Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

2. DESCRIPTION RDC

2.1. DÉGAGEMENT ENTRÉE RDC

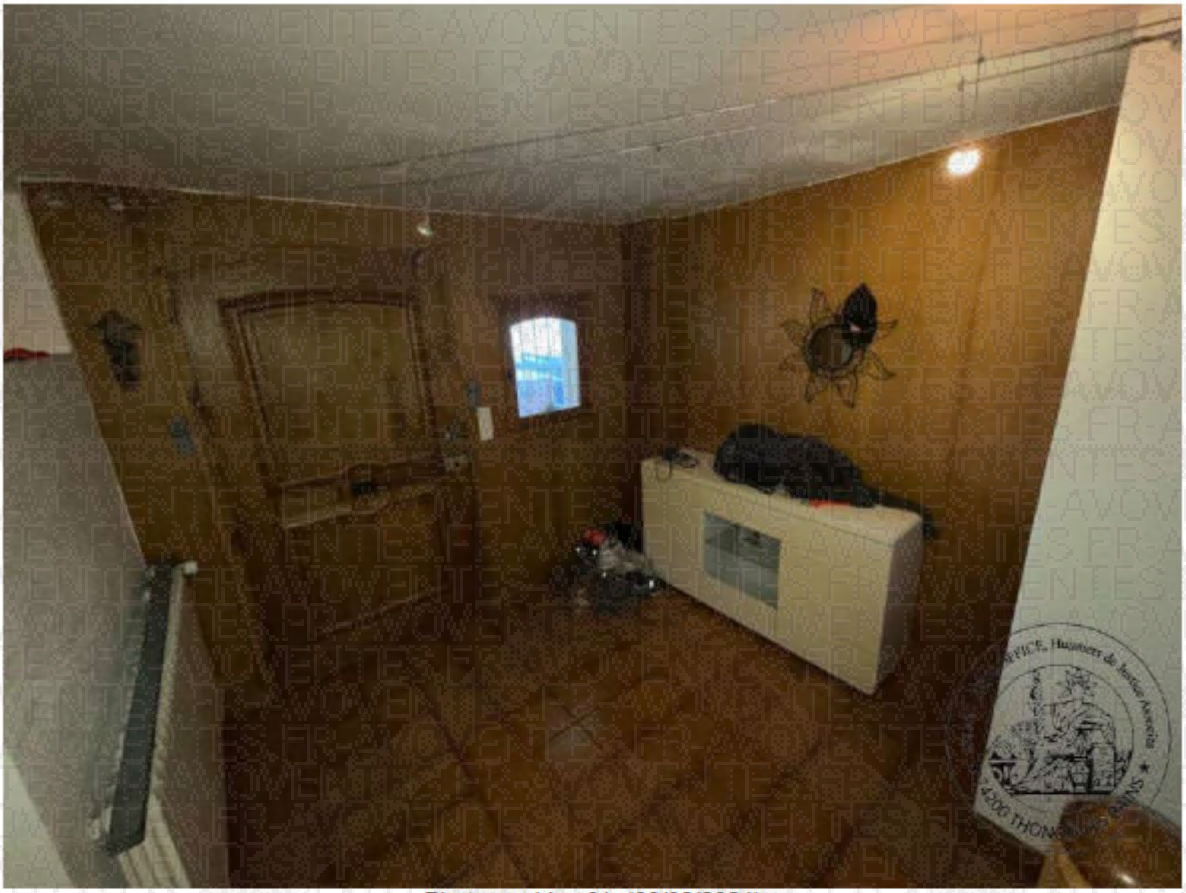
Sol : carrelage au sol sur l'ensemble de la surface. Aspect ancien.

Murs périphériques : enduits crépis, aspect ancien. Présence d'un doublage en bois au niveau du mur de la porte d'entrée et du mur latéral côté nord.

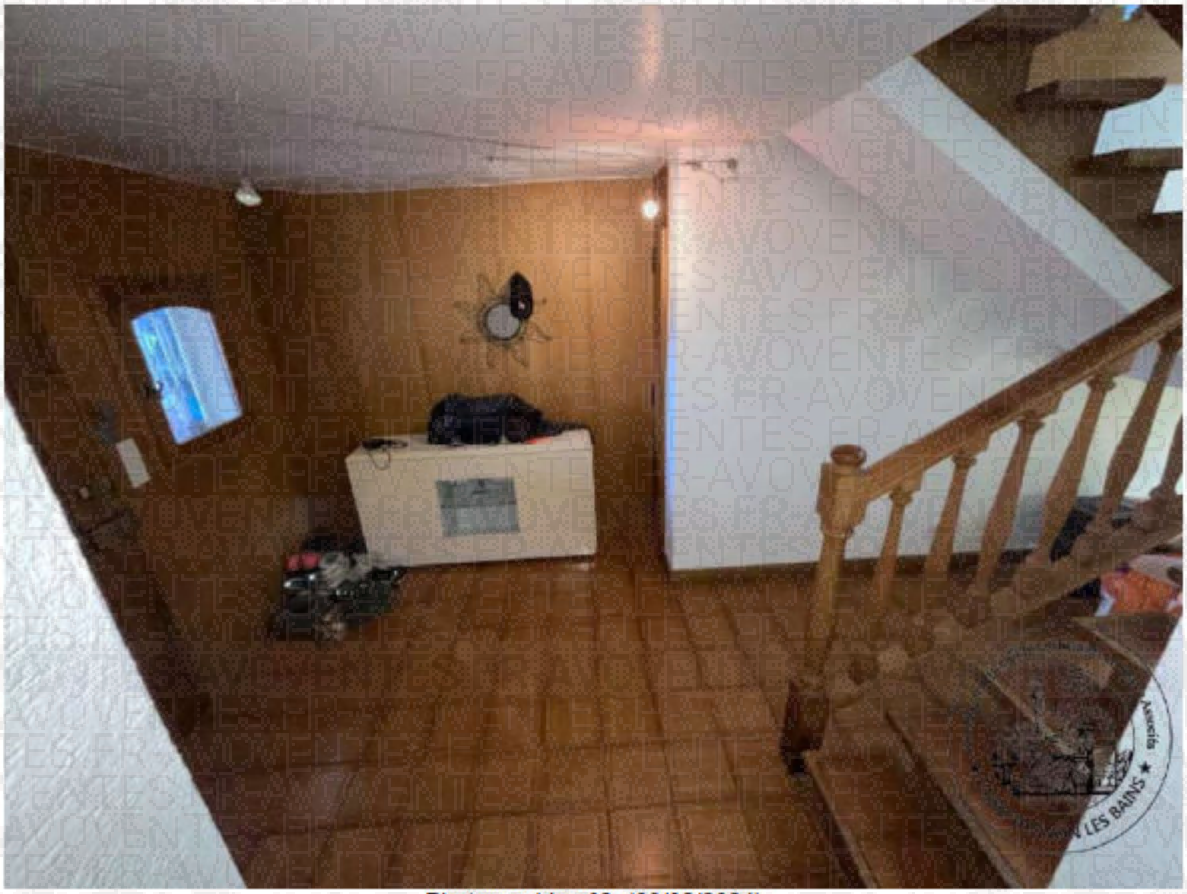
Présence d'une colonne technique avec tableau électrique.

Présence d'un radiateur circulation eau chaude. Le propriétaire indique le système de chauffage est en service au rez-de-chaussée.

Présence d'une grande porte en bois donnant sur la cour intérieur.

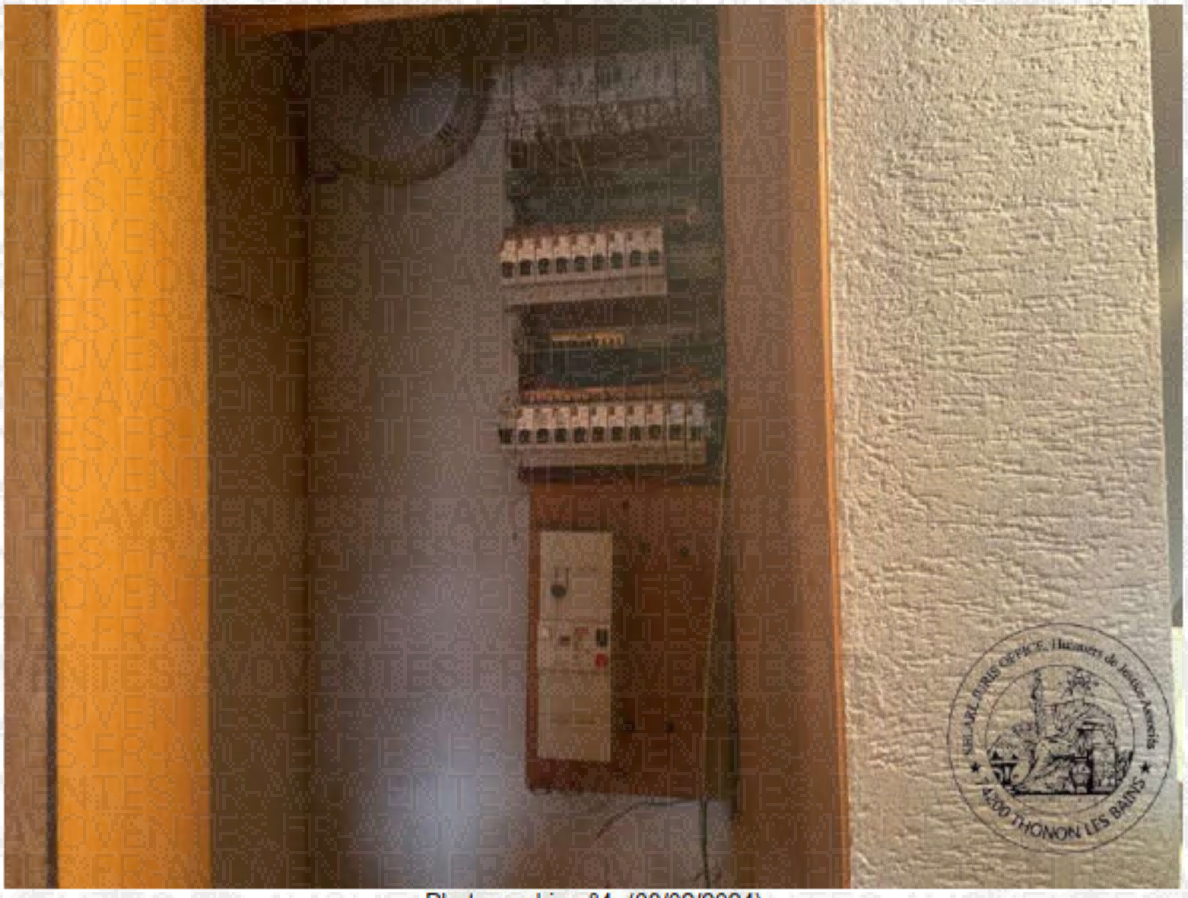


Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)



Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

2.2. BUANDERIE

Pièce centrale de l'aile sud. Il s'agit d'une zone en travaux. Le propriétaire indique que la pièce n'est pas habitable en l'état, des travaux sont en cours de réalisation pour l'alimentation en chauffage et rénovation totale de l'aile Sud dans le cadre d'un projet habitation.

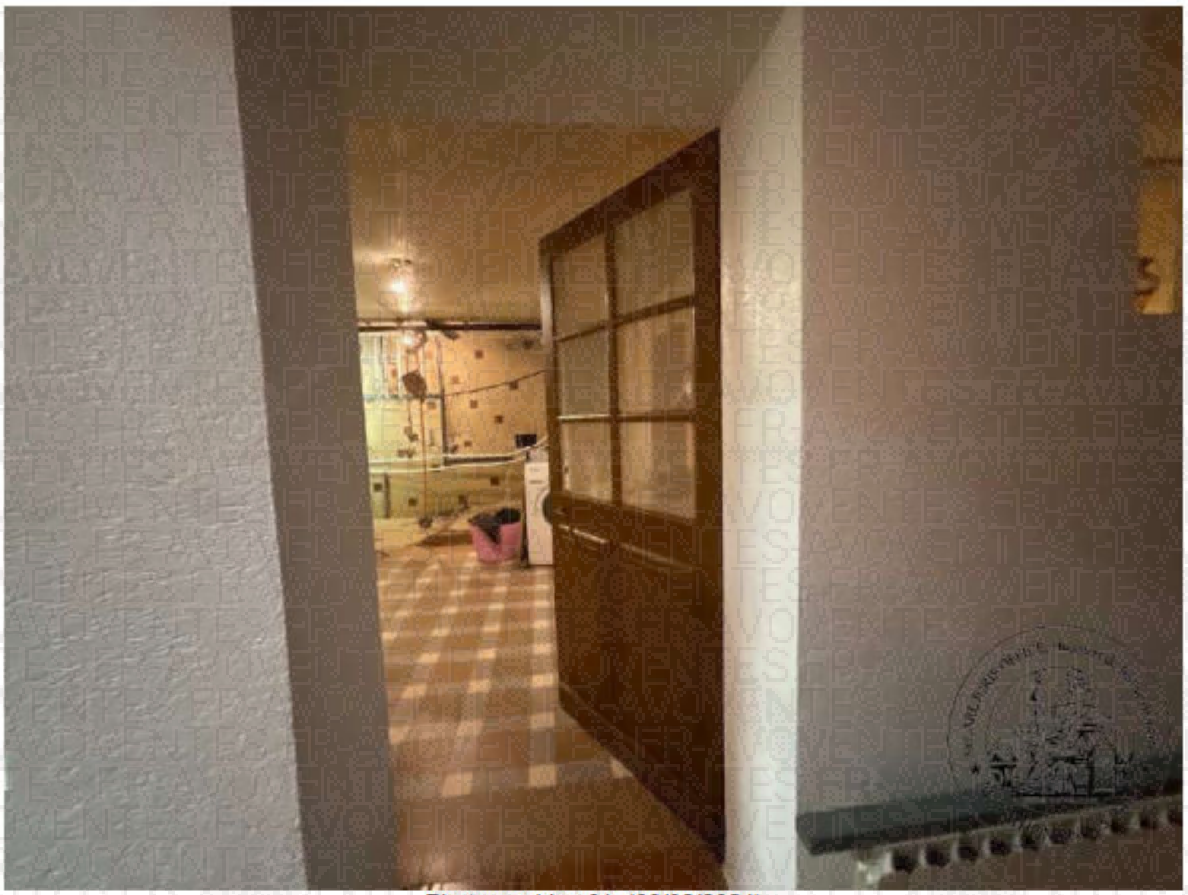
Sol : carrelage au sol sur l'ensemble de la surface, aspect ancien.

Présence d'une dalle béton surélevée. Il s'agit de l'emplacement de l'ancienne chaudière qui a été retirée. La cuve à fuel est toujours présente.

Présence d'un ballon d'eau chaude dans cette zone.

Murs périphériques avec tapisserie, aspect vétuste.

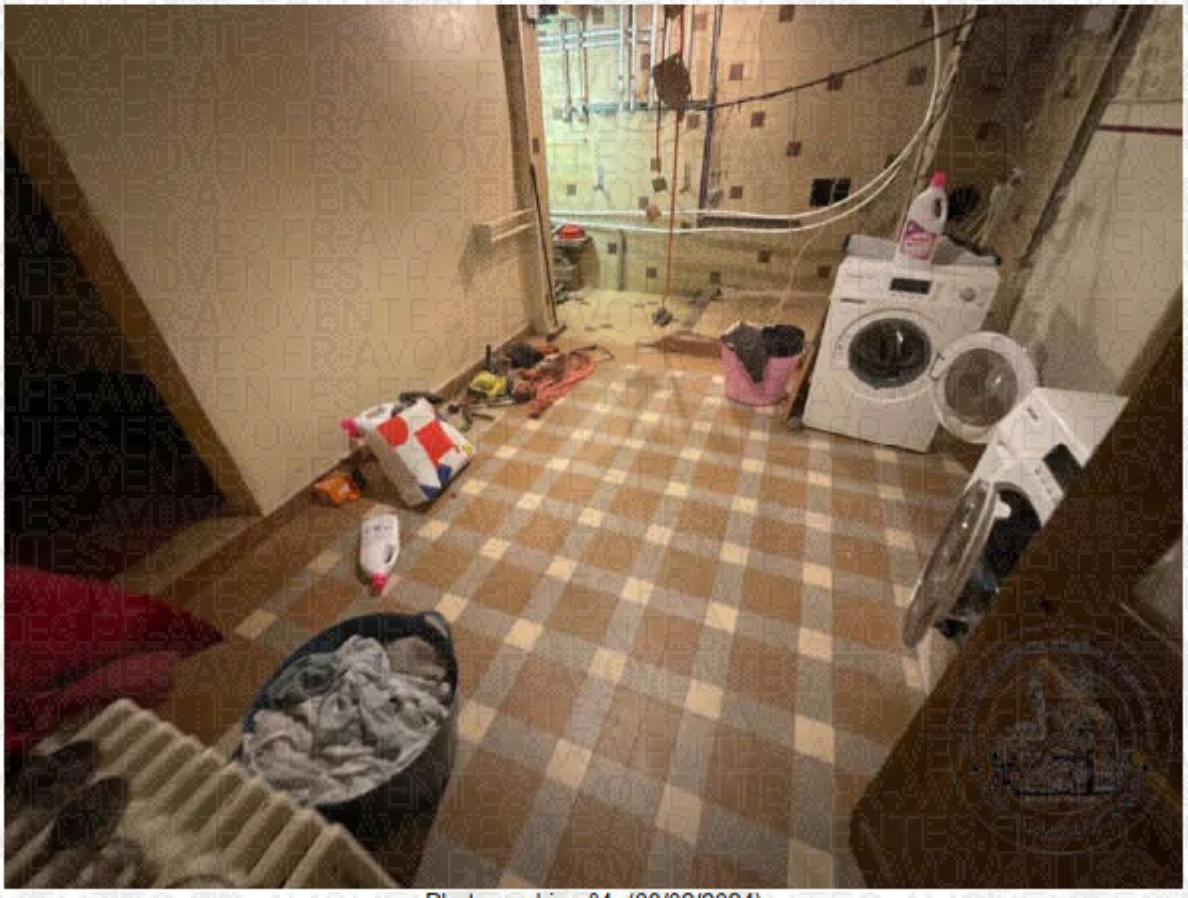
Plafond : sous face de temps avec enduit crépi et teinture, un point d'éclairage en partie centrale, avec douille et ampoule.



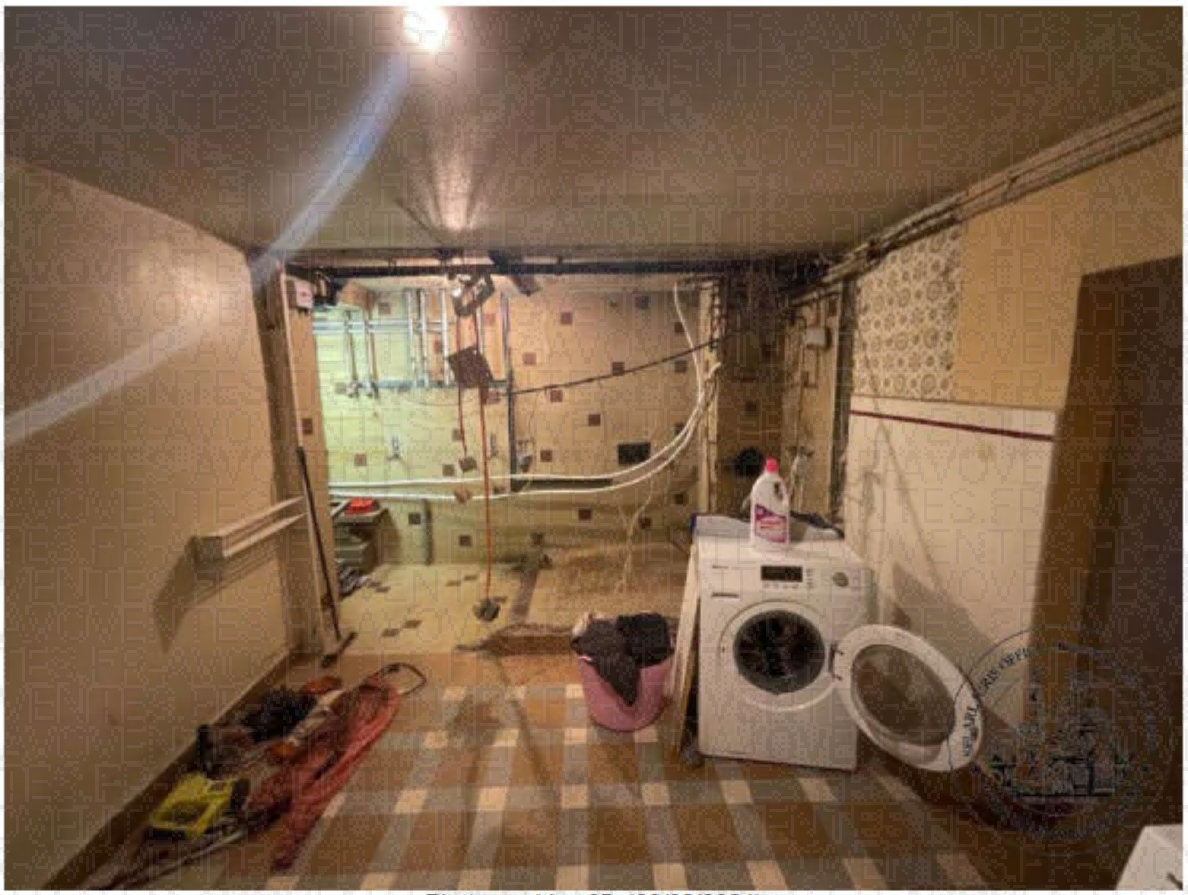
Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

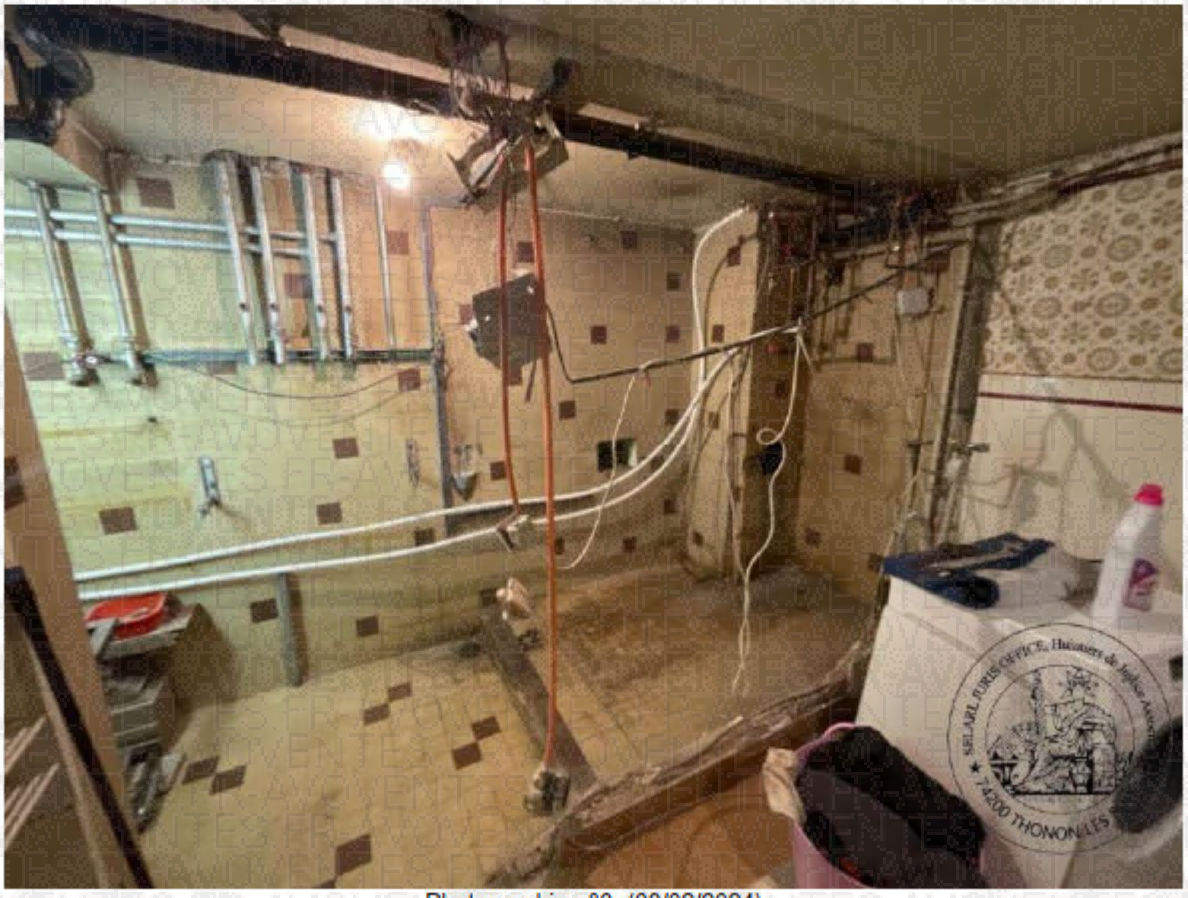
Photographie n°3. (08/02/2024)



Photographie n°4. (08/02/2024)



Photographie n°5. (08/02/2024)



Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)

2.3. ANCIENNE CHAMBRE 1 AILE SUD

Première pièce : il s'agit d'une ancienne chambre située dans l'aile sud. Le propriétaire indique que les travaux sont actuellement en projet.

Sol : présence d'un revêtement dalle béton.

Murs périphériques avec enduit et peinture, aspect défraîchi.

Plafond : enduit crépi en sous face de dalle avec détérioration de la peinture à plusieurs endroits.

Présence d'une petite fenêtre condamnée située sur le mur derrière la porte d'entrée.

Une petite salle de bain attenante à la chambre :

Le propriétaire indique que les travaux de rénovation seront réalisés.

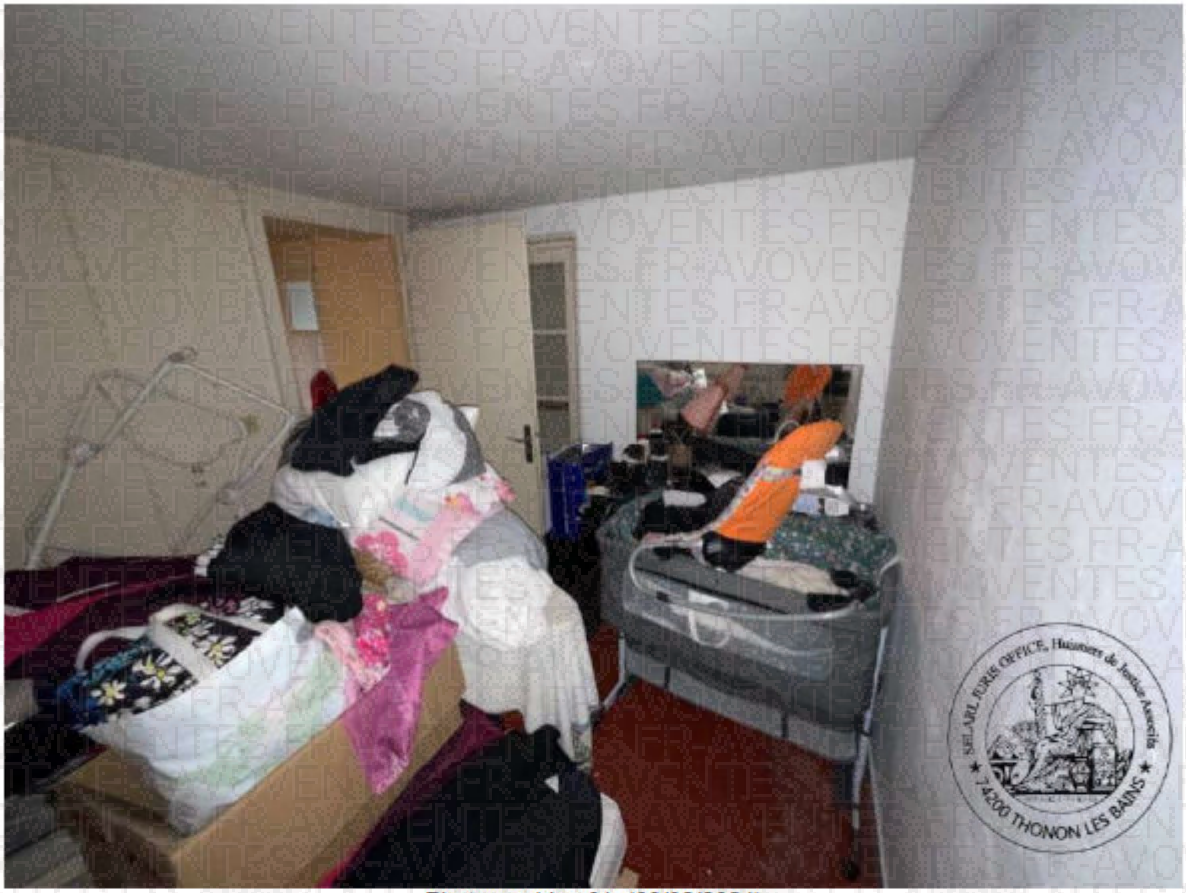
Présence de carrelage au sol, aspect ancien, murs périphériques avec enduit et peinture.

Présence de faïence murale au niveau du lavabo et de la cabine de douche. Ensemble d'aspect très vétuste.

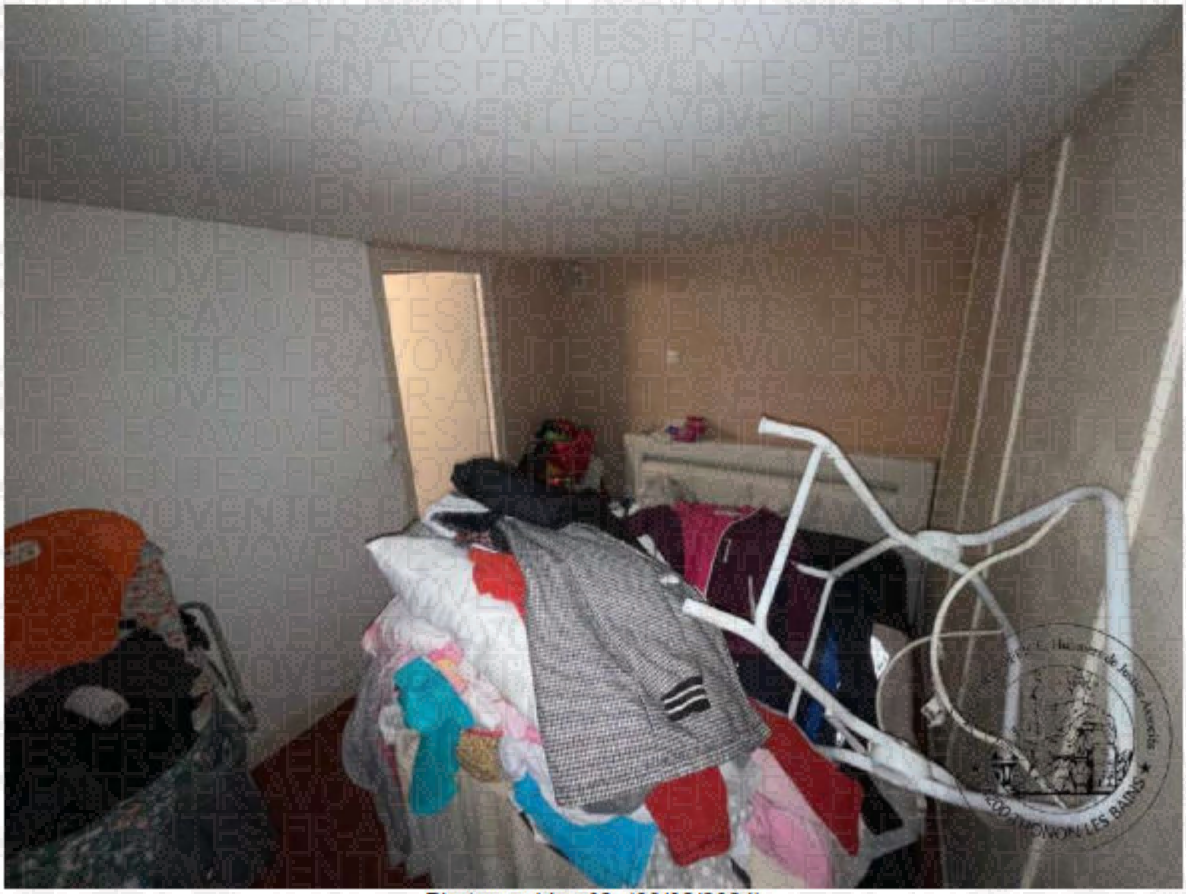
Présence d'un lavabo avec robinet mitigeur, tablette et miroir.

Présence d'une cuvette à l'anglaise avec bloc chasse d'eau.

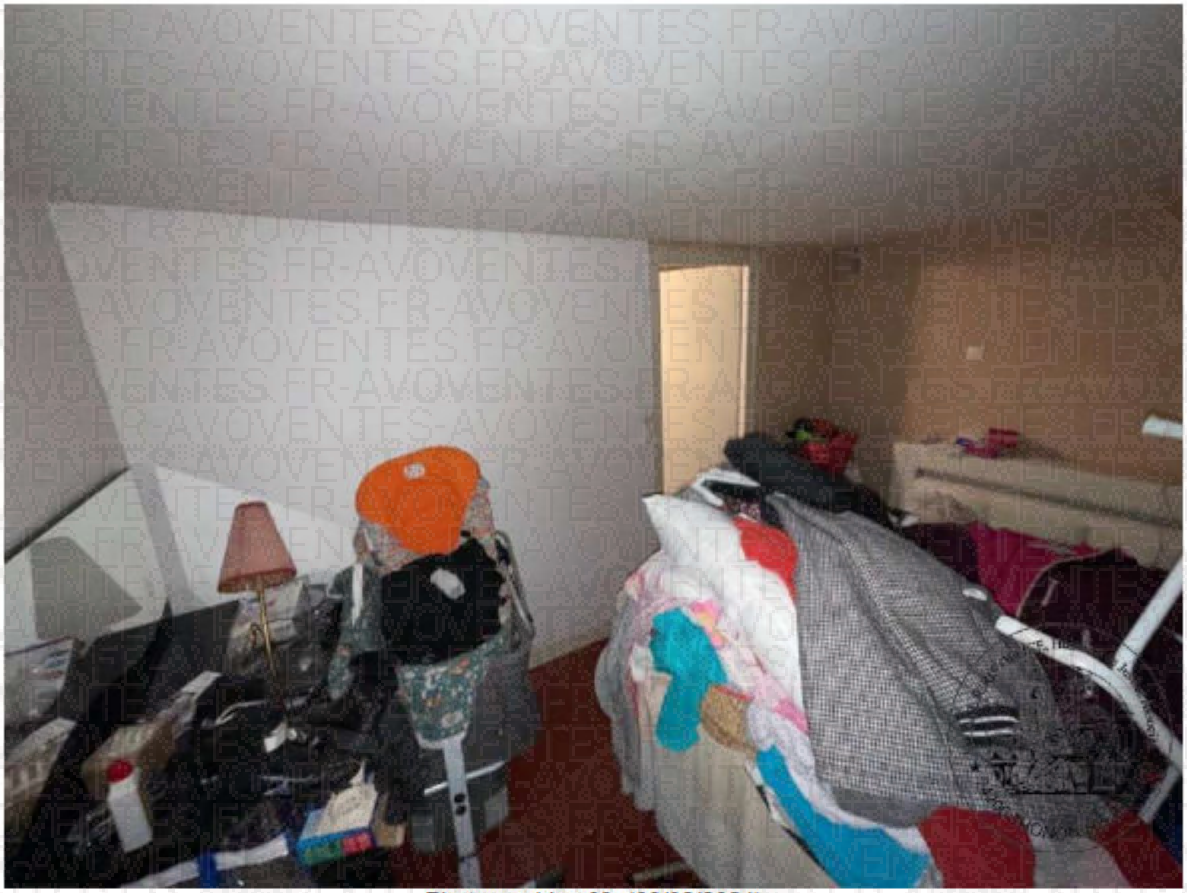
Plafond : sous face de dalle avec enduit et peinture, un point lumineux en partie centrale, aspect ancien et vétuste de la pièce.



Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)

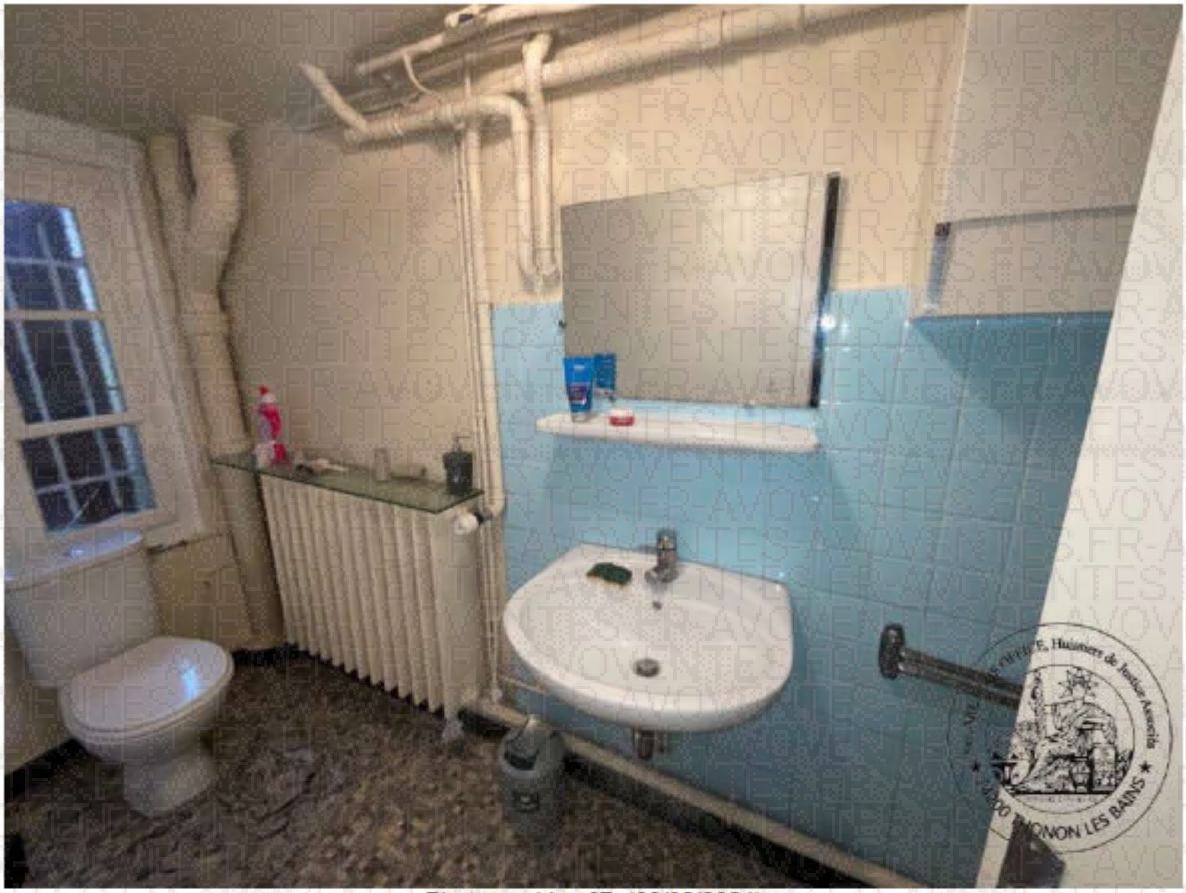


Photographie n°3. (08/02/2024)

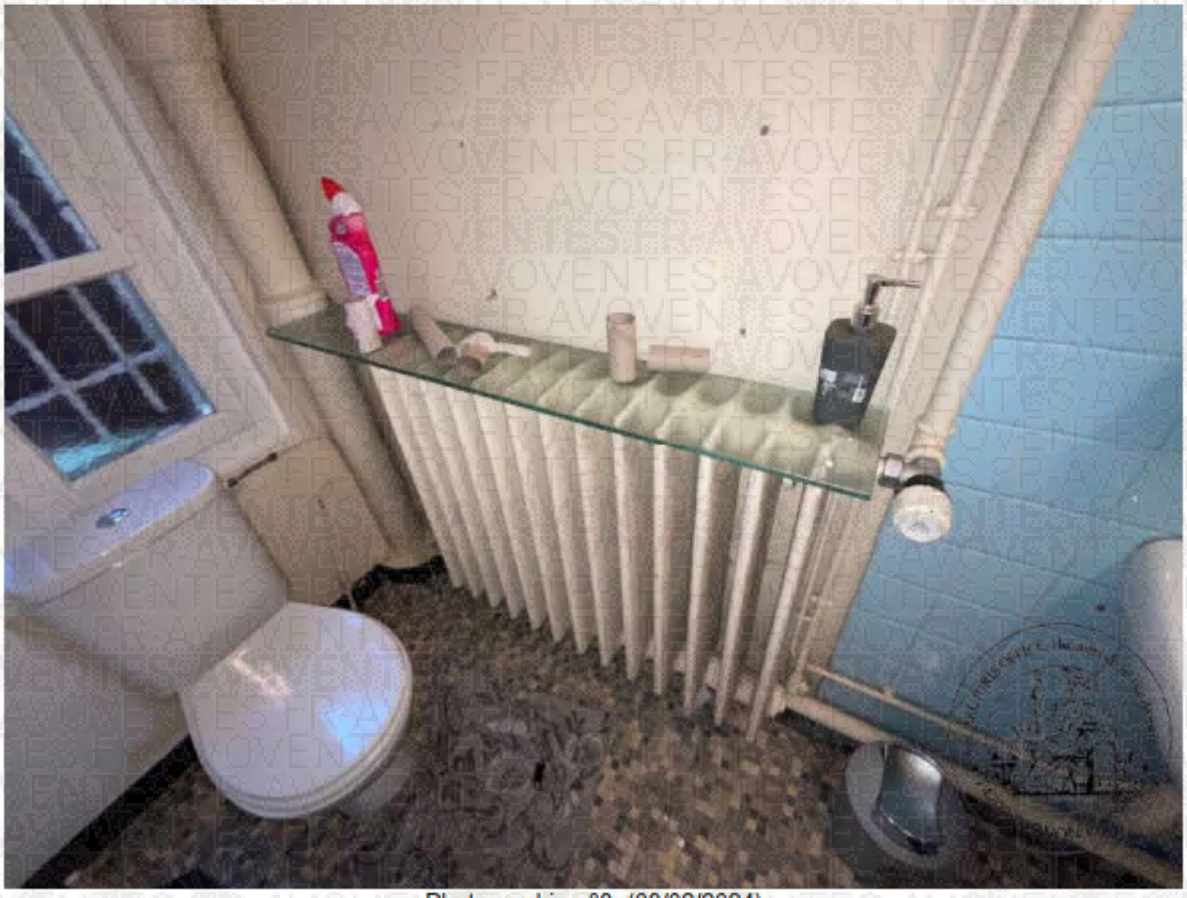
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

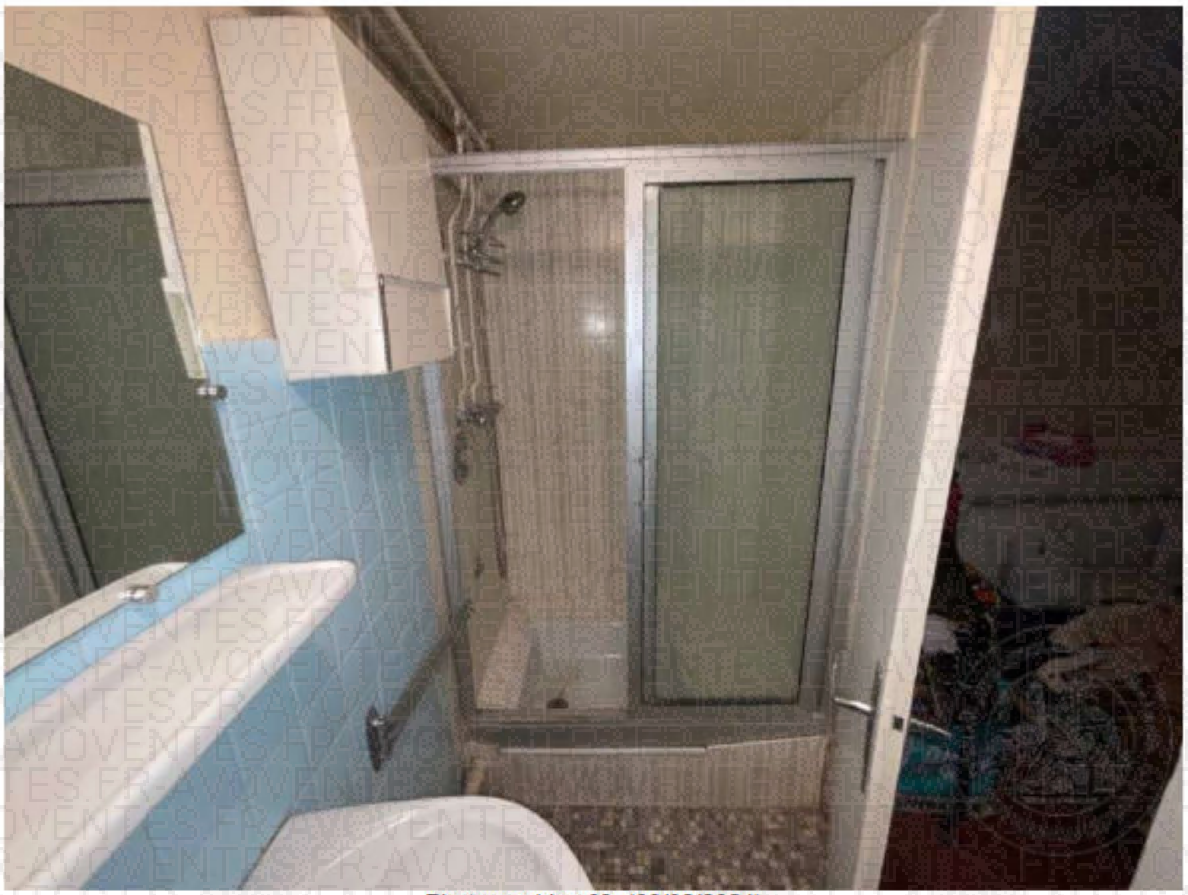
Photographie n°6. (08/02/2024)



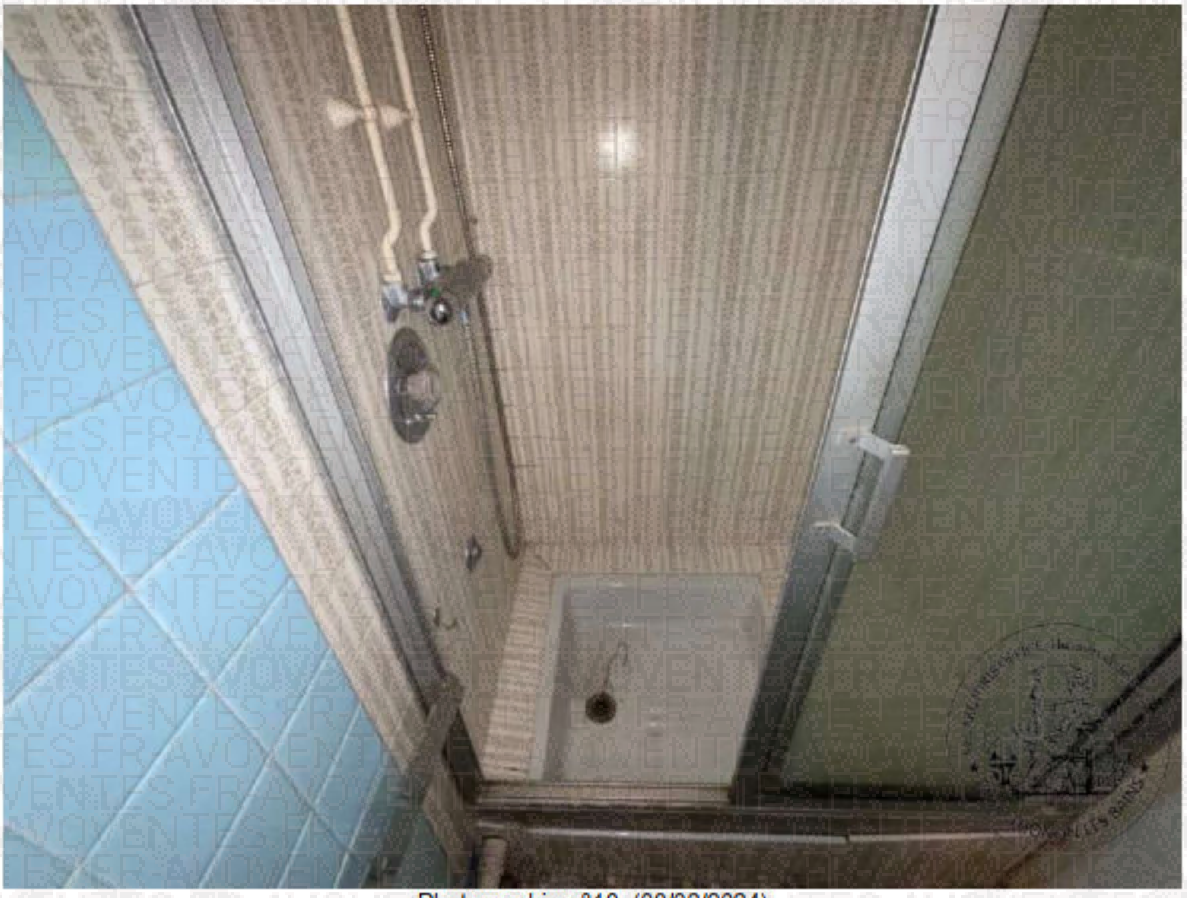
Photographie n°7. (08/02/2024)



Photographie n°8. (08/02/2024)



Photographie n°9. (08/02/2024)



Photographie n°10. (08/02/2024)

2.4. COULOIR ET PETIT CELLIER

Couloir transversal au rez-de-chaussée de l'aile sud :

Plancher au sol sur l'ensemble de la surface, aspect ancien.

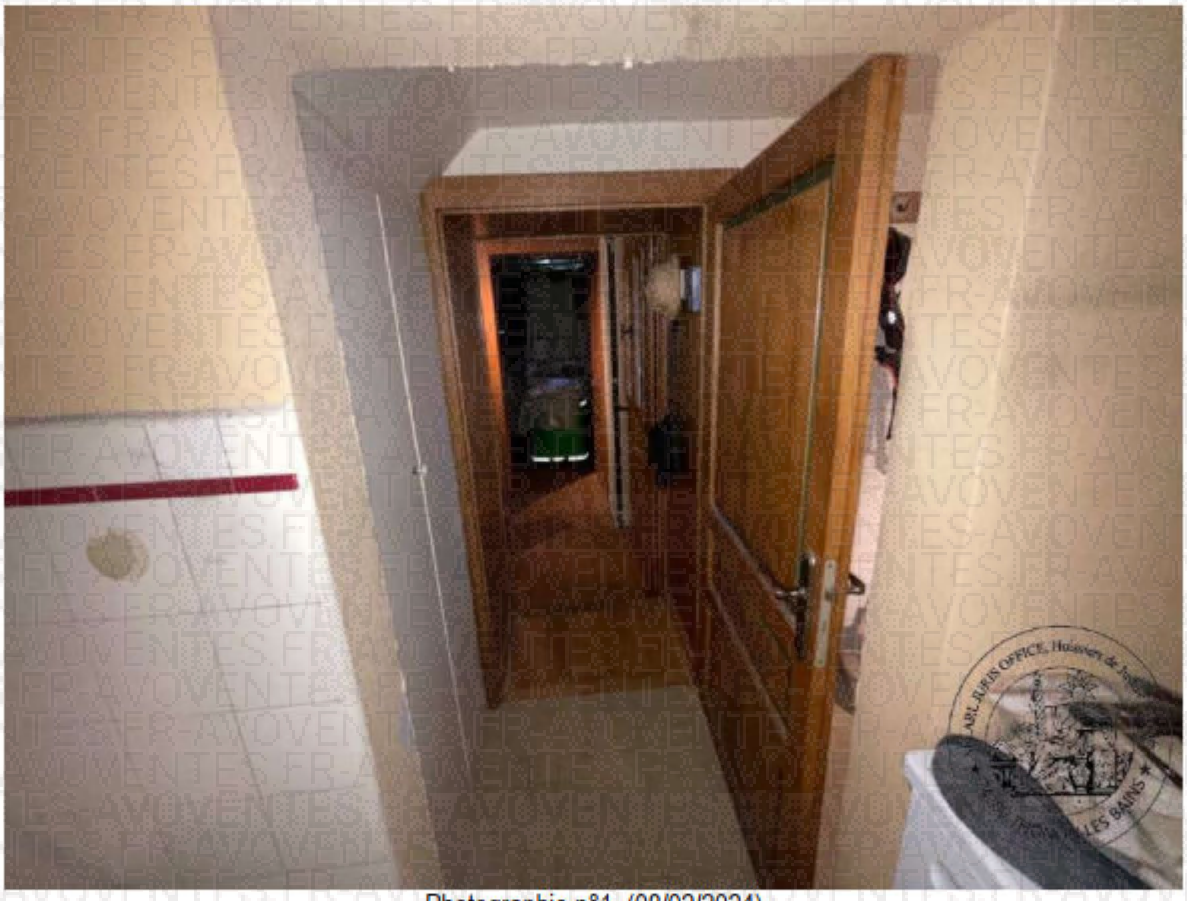
Murs périphériques avec enduit et peinture, aspect ancien et très défraîchi.

Plafond, tapisserie toile tendue sous plancher. Aspect ancien.

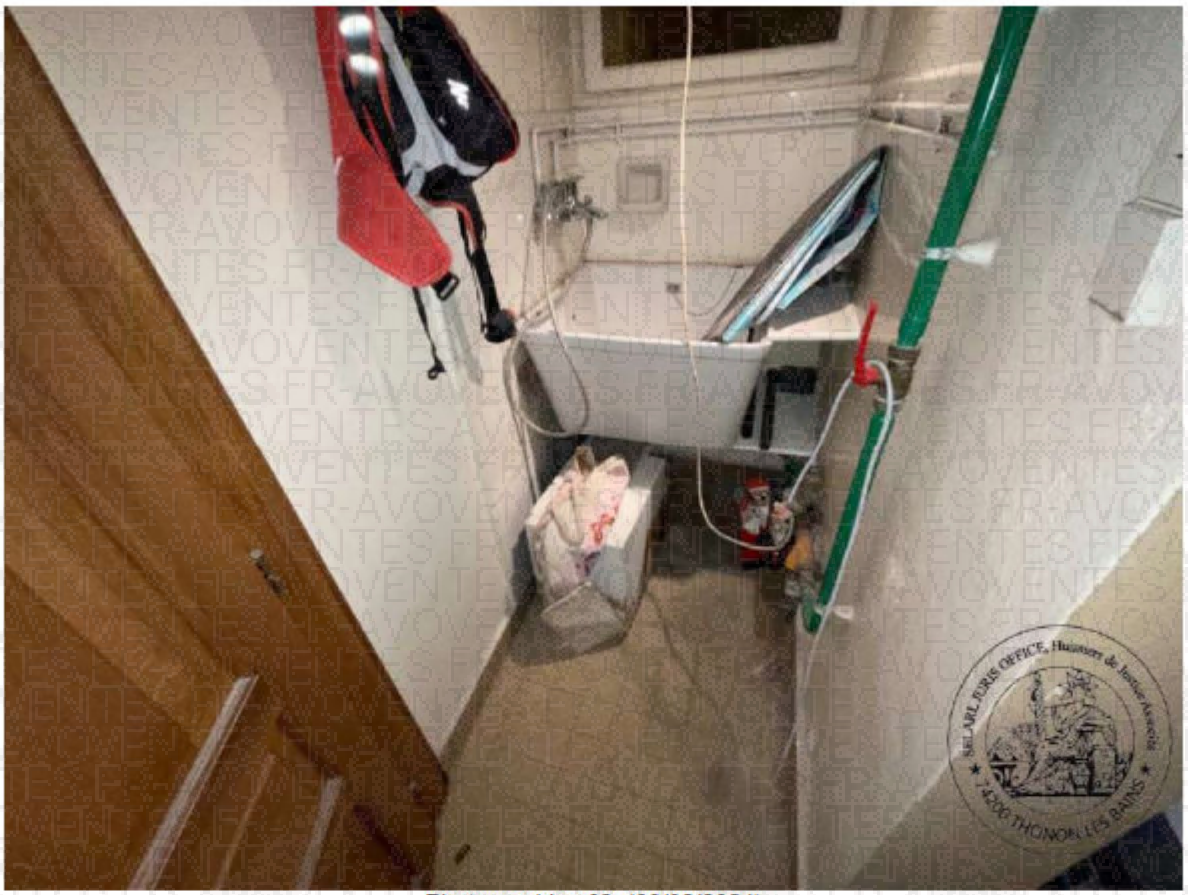
Présence d'une porte d'entrée donnant sur la cour intérieure.

Présence au fond du couloir à gauche, d'une porte donnant accès à un escalier de liaison avec le couloir de l'étage secteur cuisine.

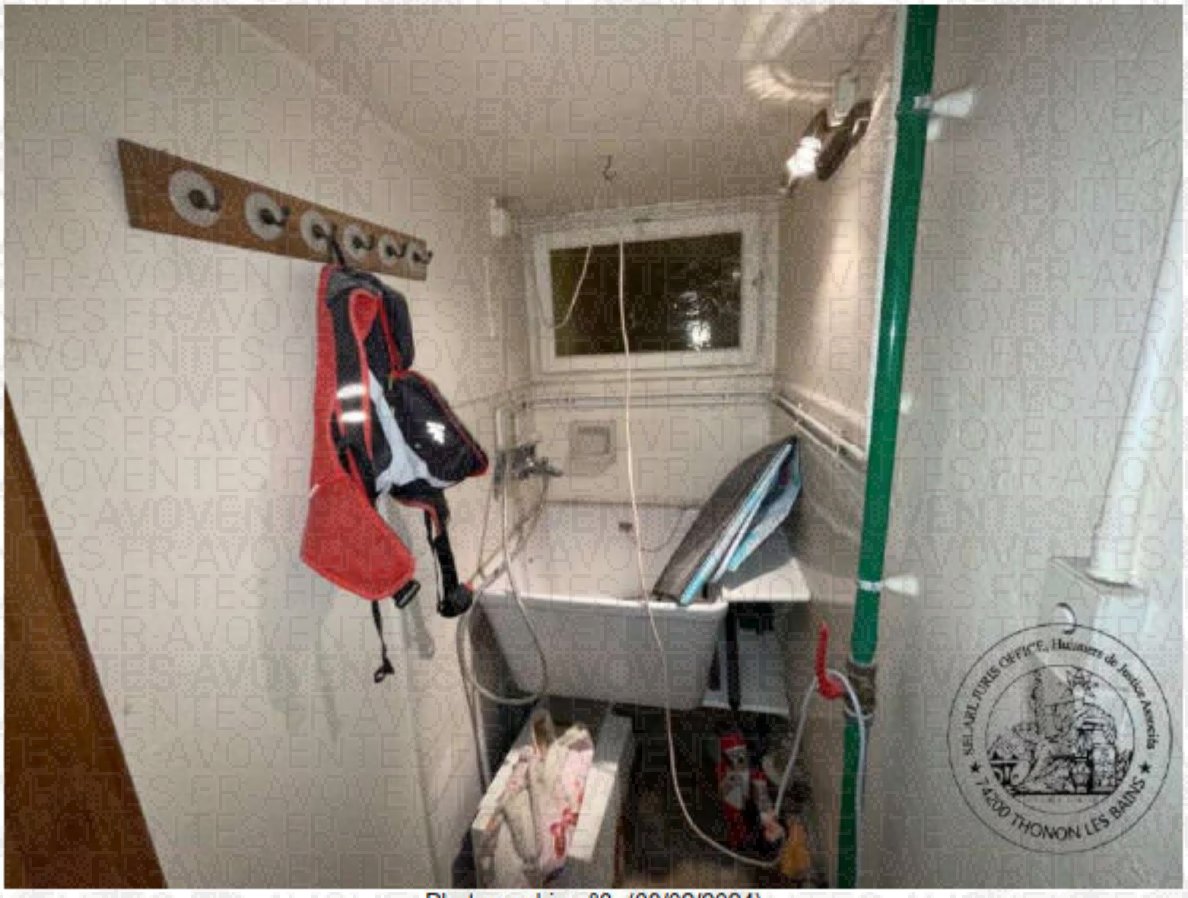
Présence d'un petit placard cellier, avec porte en bois : sol en carrelage, petite fenêtre condamnée, murs avec tapisserie fibre de verre et peinture, ensemble d'aspect ancien et défraîchi. Présence d'un petit bassin avec robinet mitigeur, flexible et pommeau de douche. Aspect ancien.



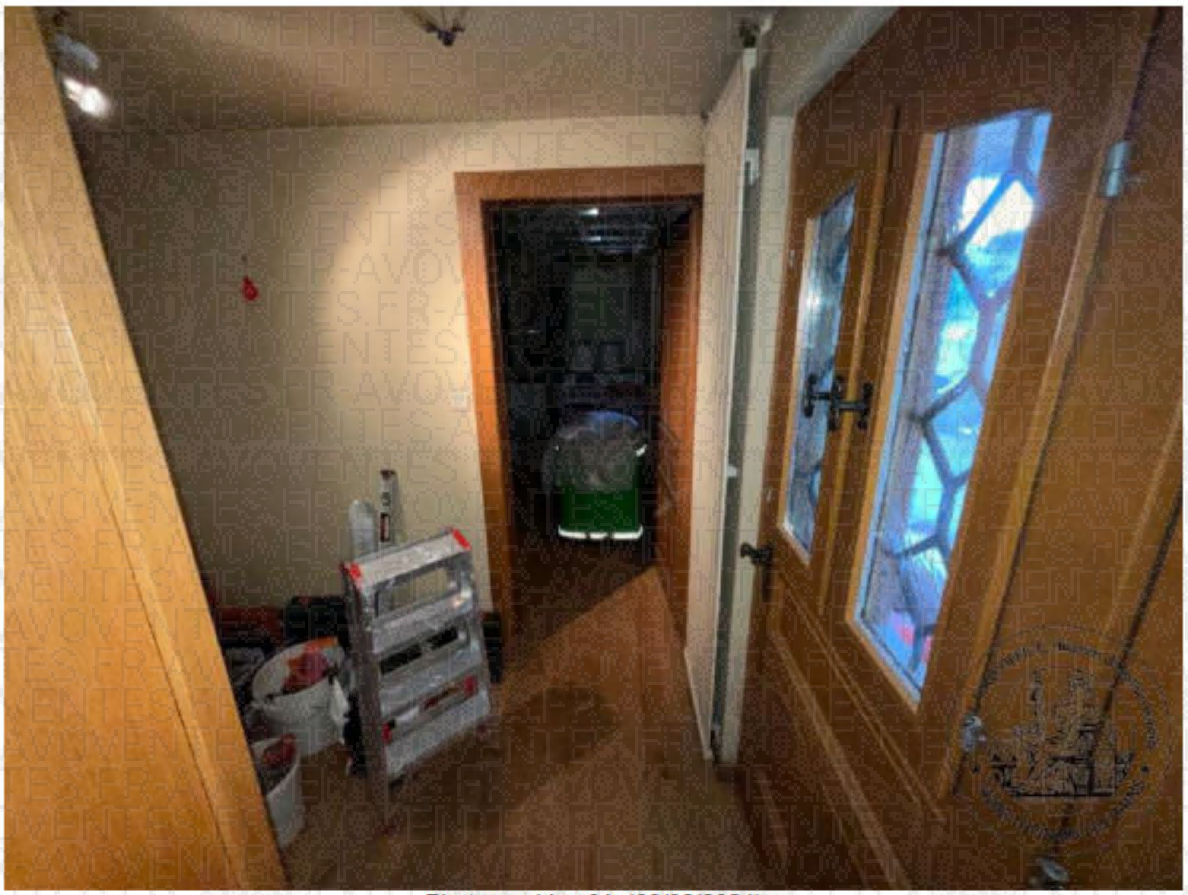
Photographie n°1. (08/02/2024)



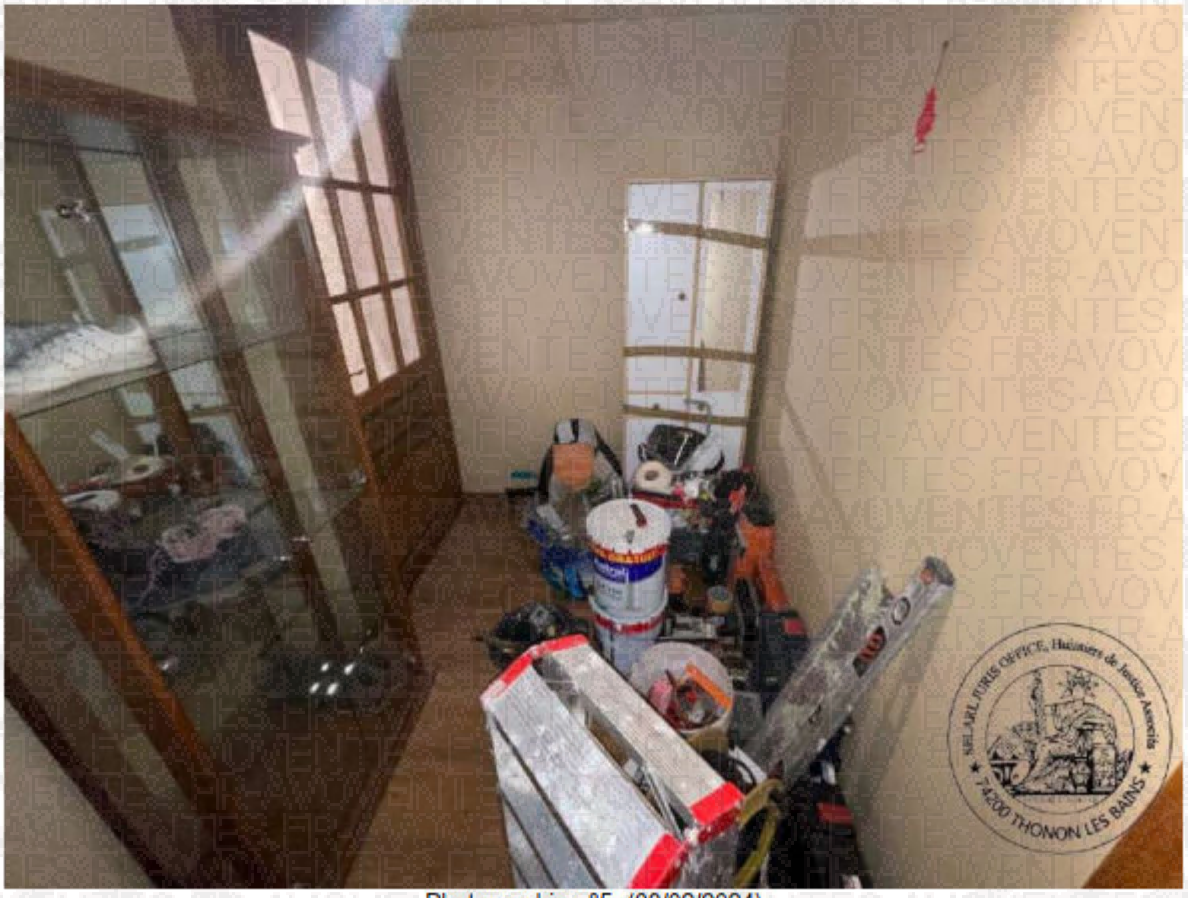
Photographie n°2. (08/02/2024)



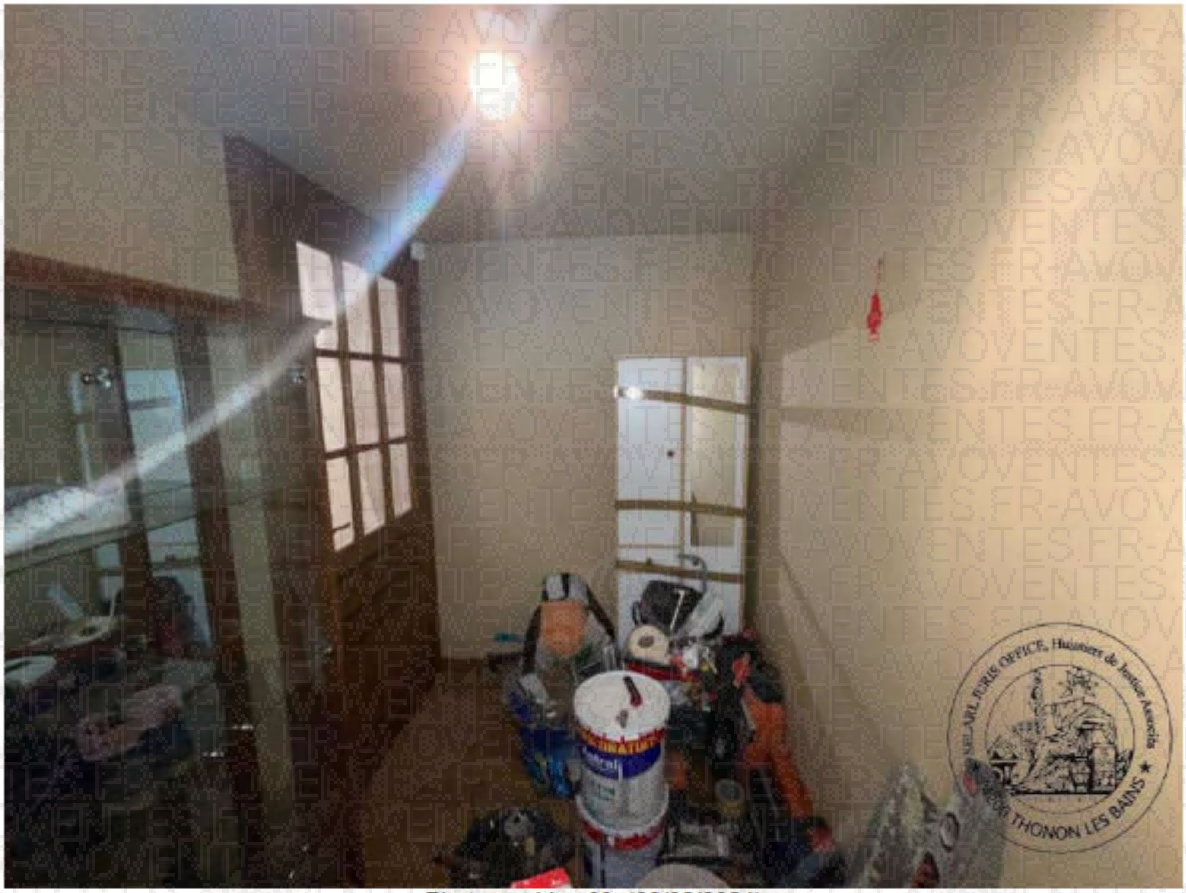
Photographie n°3. (08/02/2024)



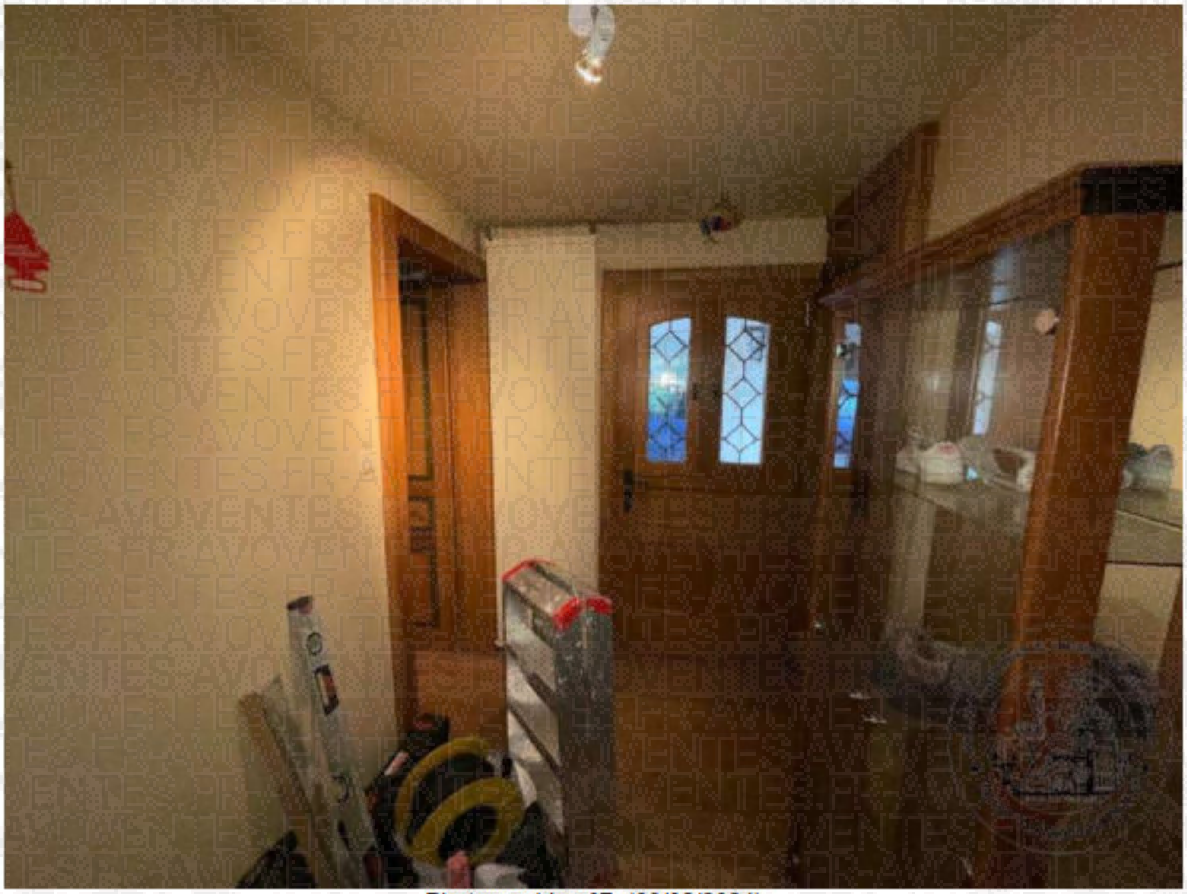
Photographie n°4. (08/02/2024)



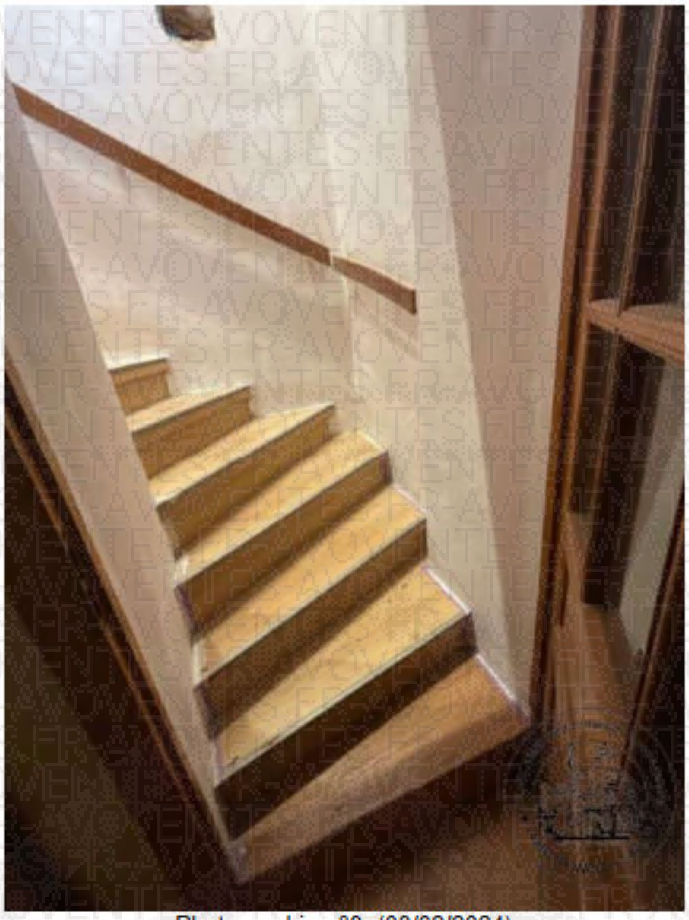
Photographie n°5. (08/02/2024)



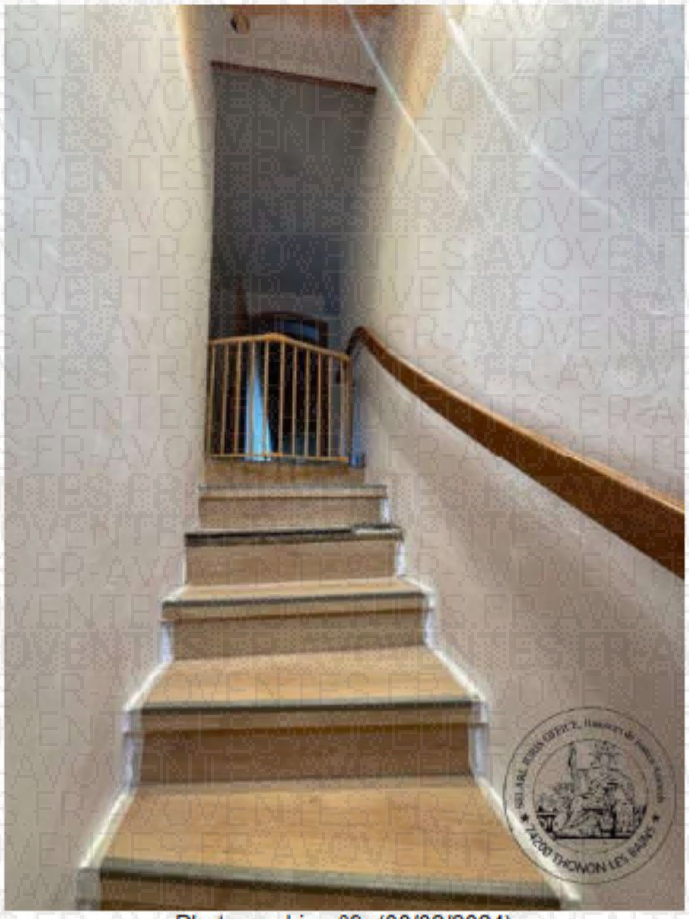
Photographie n°6. (08/02/2024)



Photographie n°7. (08/02/2024)



Photographie n°8. (08/02/2024)



Photographie n°9. (08/02/2024)

2.5. CELIIER SUD

Il s'agit de la première pièce de l'aile rdc sud, il s'agit vraisemblablement d'un ancien salon. Usage actuel de la pièce : stockage cellier.

Le propriétaire indique que les travaux de rénovation seront réalisés.

Présence au sol est un plancher ancien sur l'ensemble de la surface.

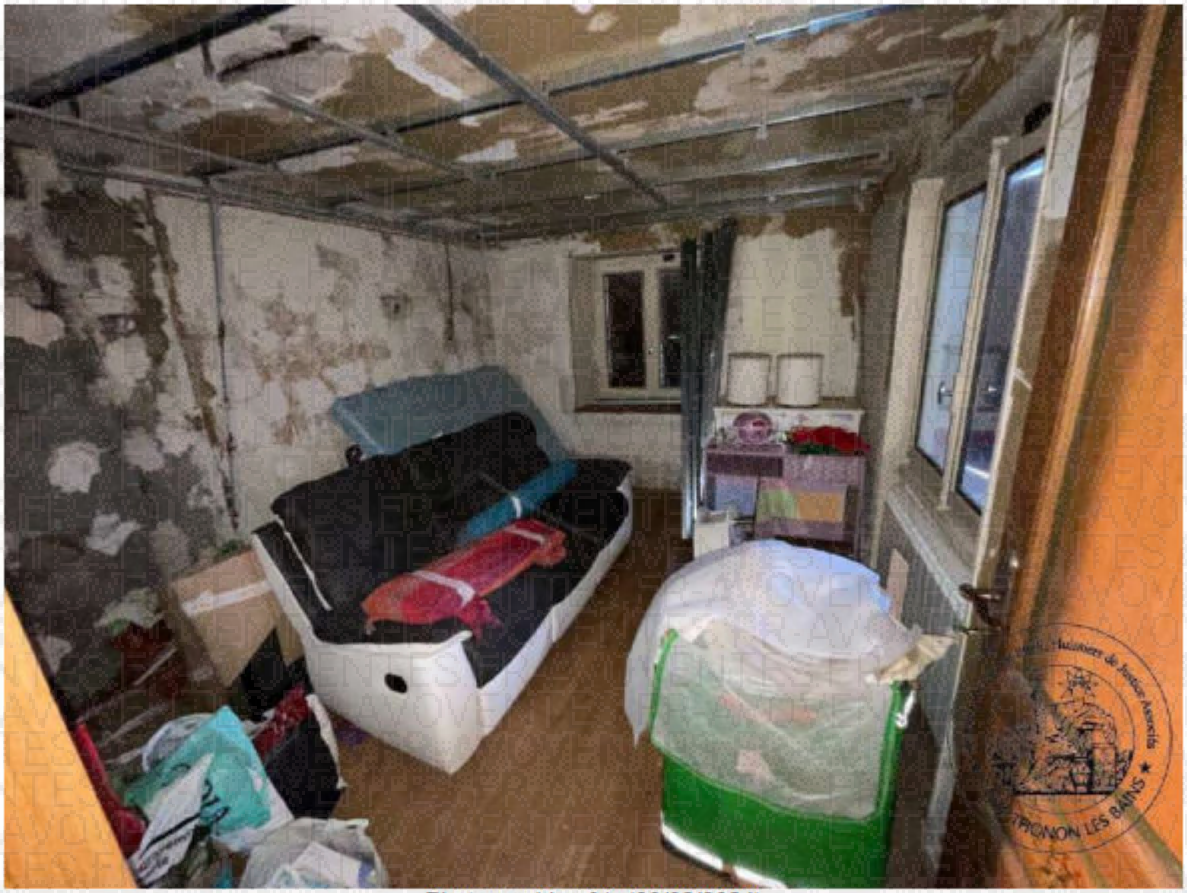
Présence de murs périphériques bruts , les revêtements ont été arrachés.

Plafond : le doublage a été retiré, la sous face de dalle est apparente.

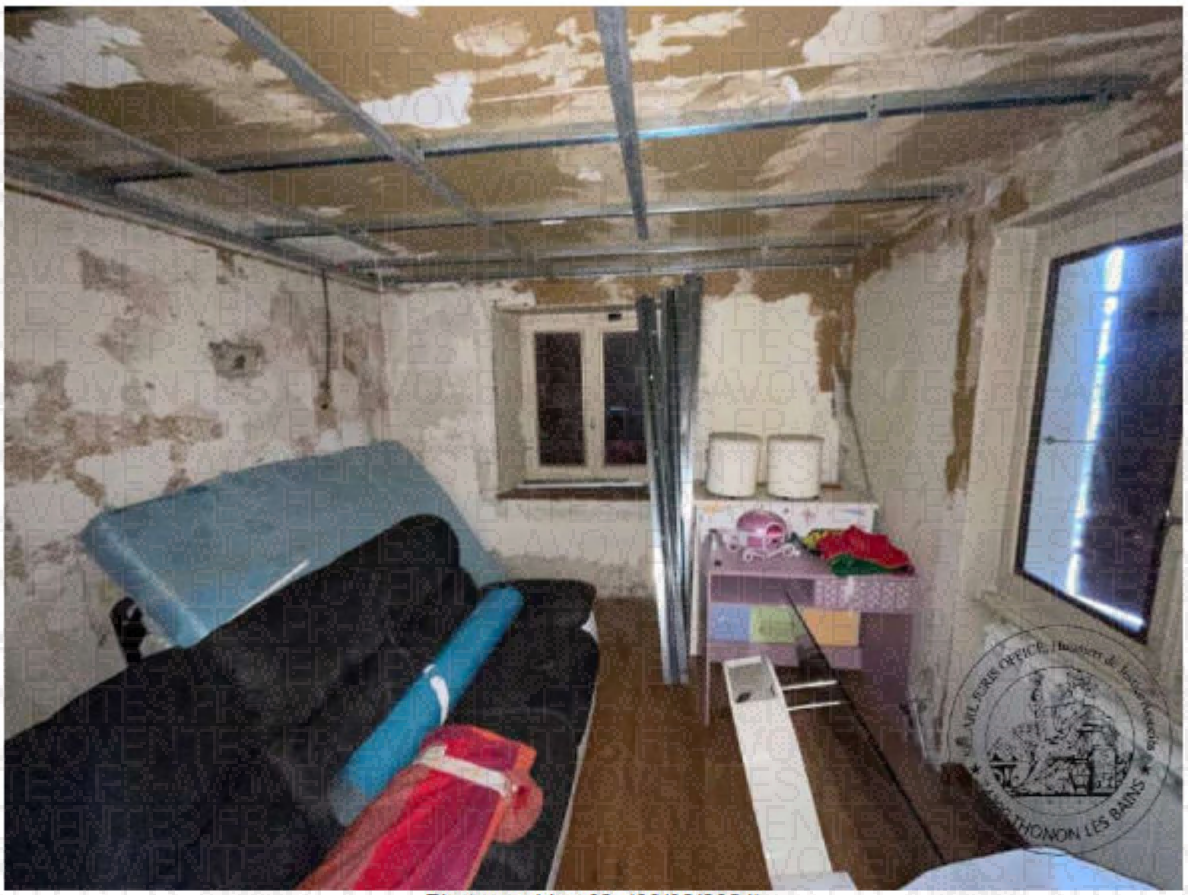
Présence de deux fenêtres avec volet en bois, donnant côté ouest et côté nord.

Présence d'un radiateur, circulation eau chaude sous la fenêtre nord, le système de chauffage est hors service.

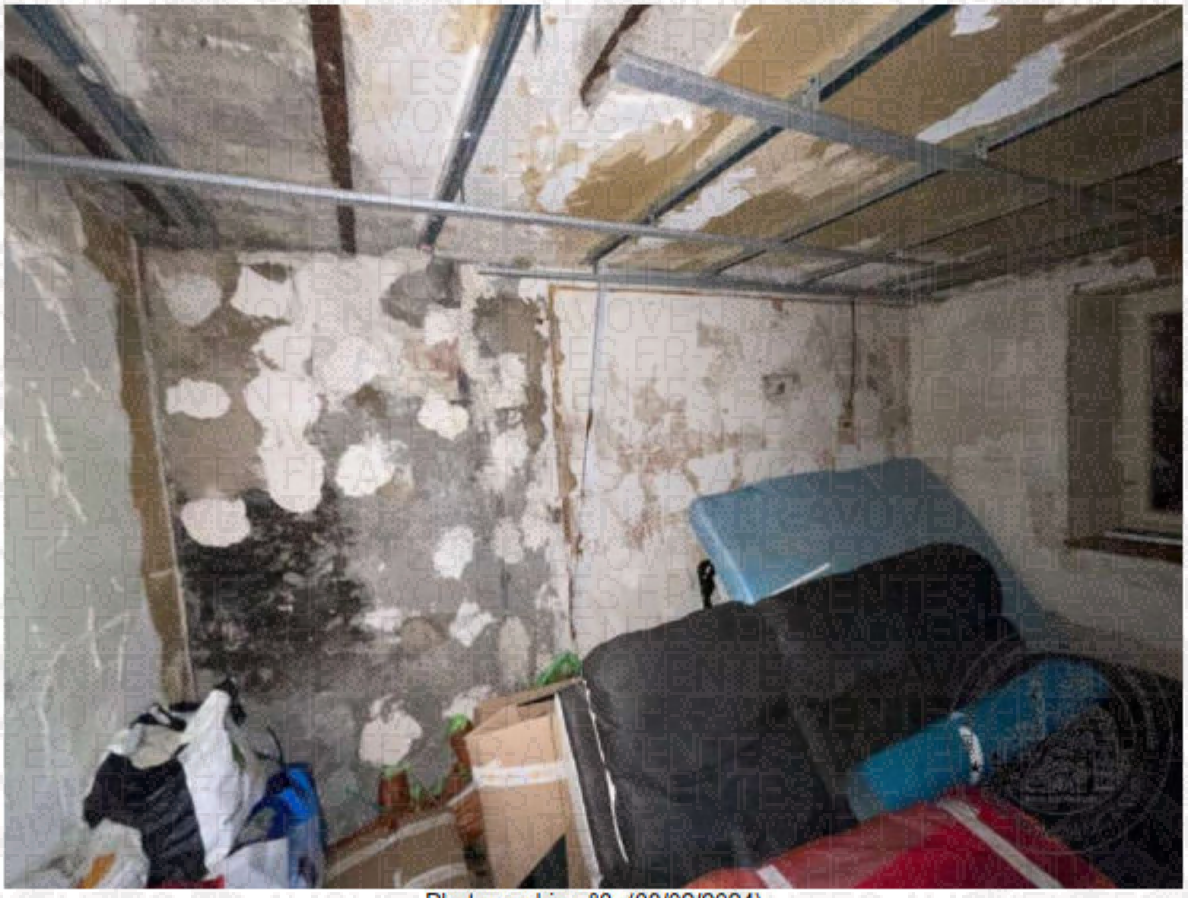
Absence système d'éclairage fonctionnel dans cette pièce.



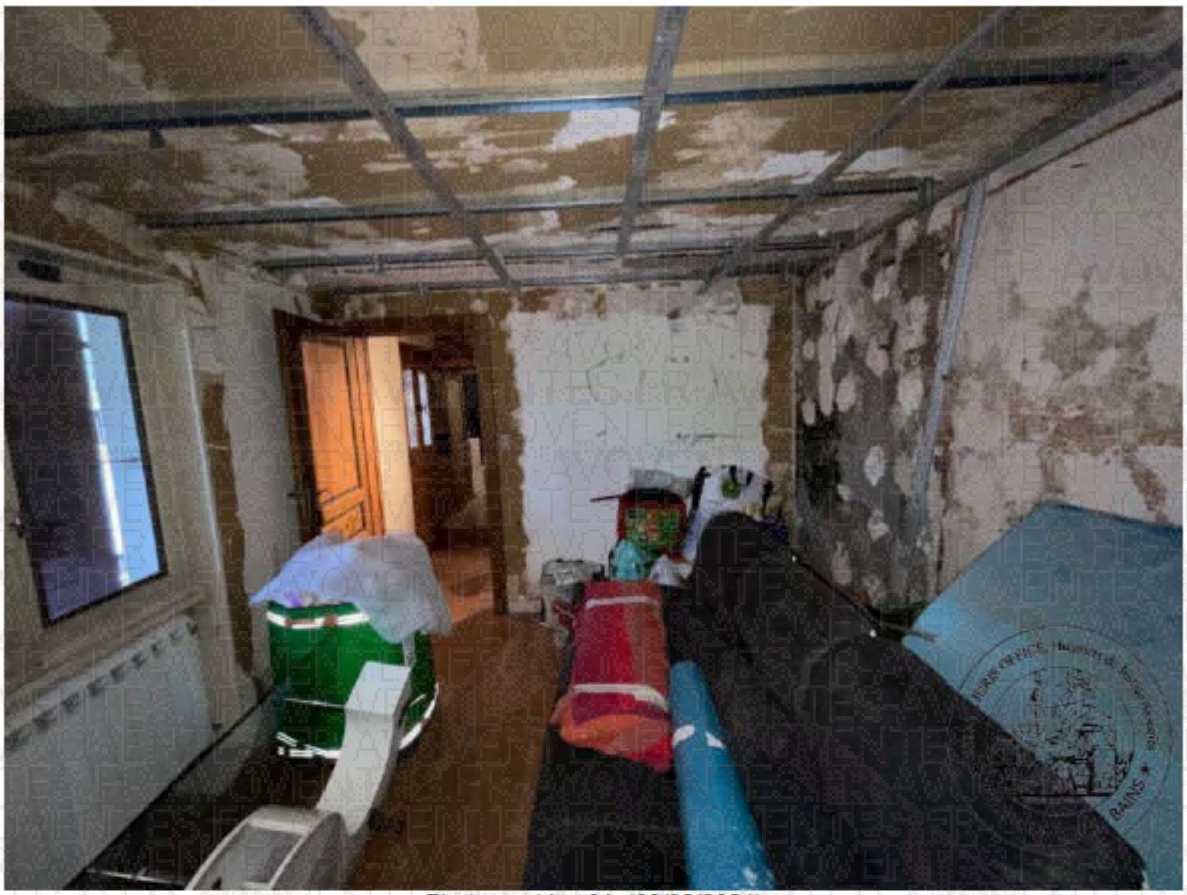
Photographie n°1. (08/02/2024)



Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)



Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

3. FAÇADES EXTÉRIEURES

3.1. Aménagements arrières Côté Est

Je réalise une série de photographies pour un visuel sur l'aménagement du mur de soutènement du talus, ainsi que la circulation en pavés réalisée à l'arrière de la maison.

On trouve un petit bassin alimenté par une source d'eau potable puisée en amont sur la parcelle attenante n°3018 (au pied du rocher).

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)

Photographie n°10. (08/02/2024)

Photographie n°11. (08/02/2024)

3.2. Facade Est

Je réalise une série de photographies pour un visuel général sur l'état de la façade côté est de la maison

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

3.3. Pignon Nord

Je réalise une série photographies pour un visuel général sur la façade côté nord de la maison.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

3.4. Facade Ouest

Depuis la cour intérieur, je réalise une série de photographies pour un visuel général sur la façade côté ouest de la maison avec balcons.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)

4. VISUELS TERRAINS

4.1. TERRAIN SECTEUR EST : PARCELLE 3018

Il s'agit de la parcelle numéro 3018, qui se présente au départ avec un talus, puis un replat en partie amont.

Le propriétaire indique qu'un petit chemin piétonnier a été aménagé en partie haute, rejoignant la propriété voisine.

Cette partie du terrain se présente en pente relativement abrupte, la surface est en herbe et partiellement déboisée.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

Photographie n°9. (08/02/2024)

4.2. TERRAIN SECTEUR NORD : PARCELLE 2914

Partie du terrain en limite nord correspondant à la parcelle numéro 2914, se présentant sous la forme d'une pente douce, avec un vieux mur de soutènement en béton ainsi qu'un second petit mur en pierre. Je réalise une série de photographies pour un visuel général de la zone.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

4.3. JARDIN NORD

Surface en herbe présentant une relative planéité.

Présence d'une haie végétale du côté de la limite de propriété donnant côté ouest sur la rue.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

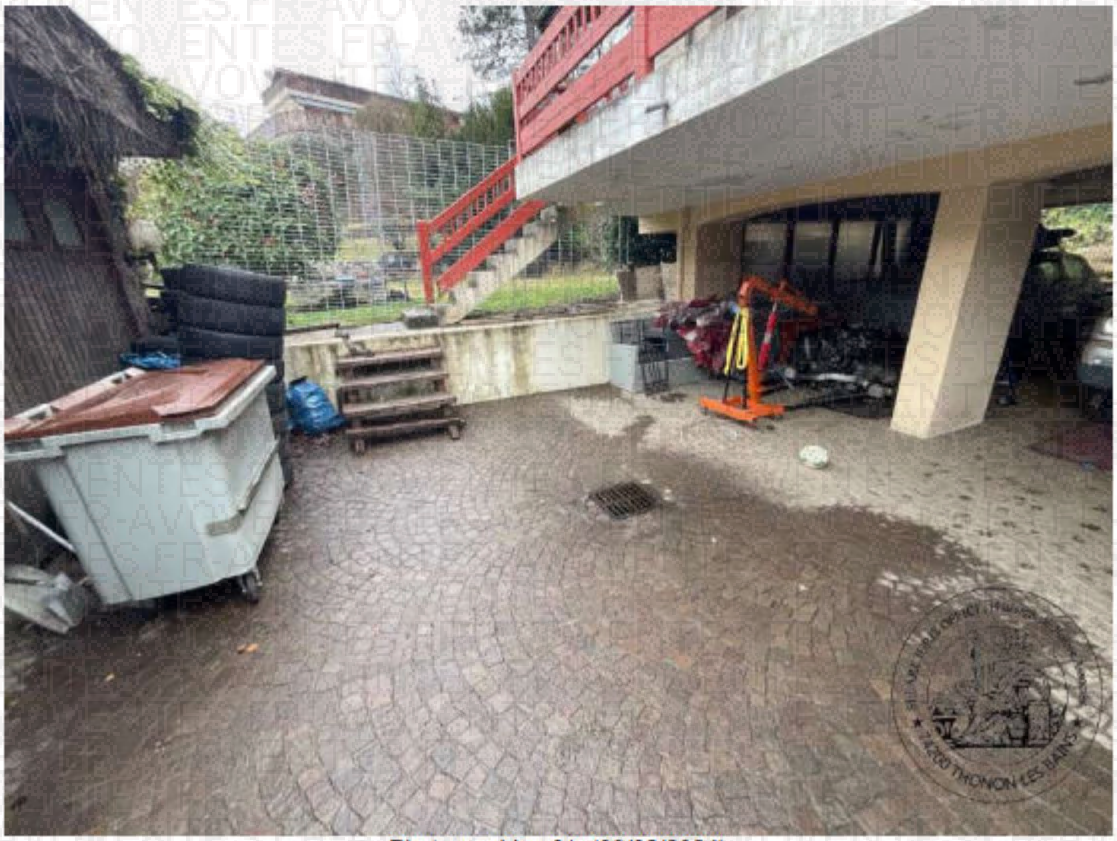
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

4.4. COUR INTÉRIEURE

Cour en pavés. Portail en bois à l'entrée de la propriété.

Trois zones de stationnement aménagées à l'abri sous l'aile Nord en extension de la maison.



Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

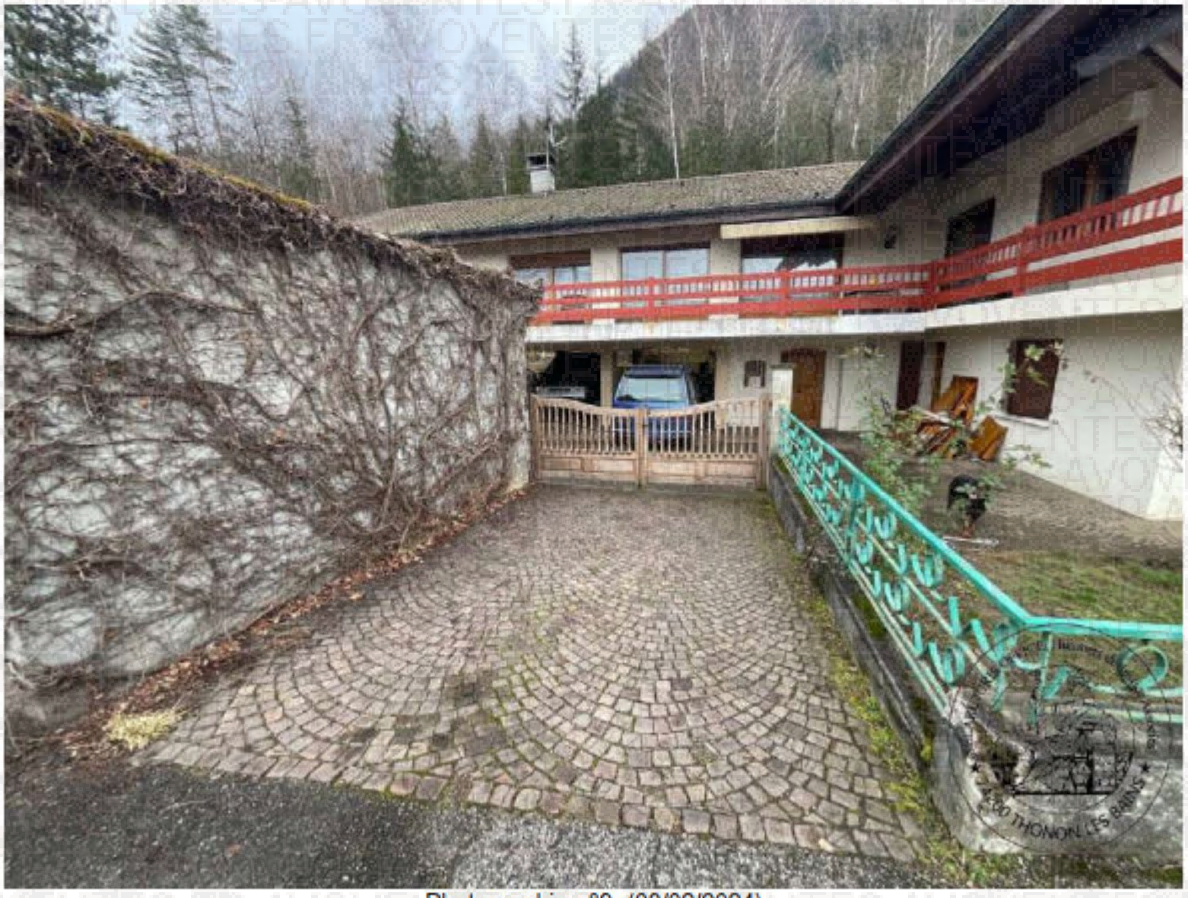
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)



Photographie n°9. (08/02/2024)

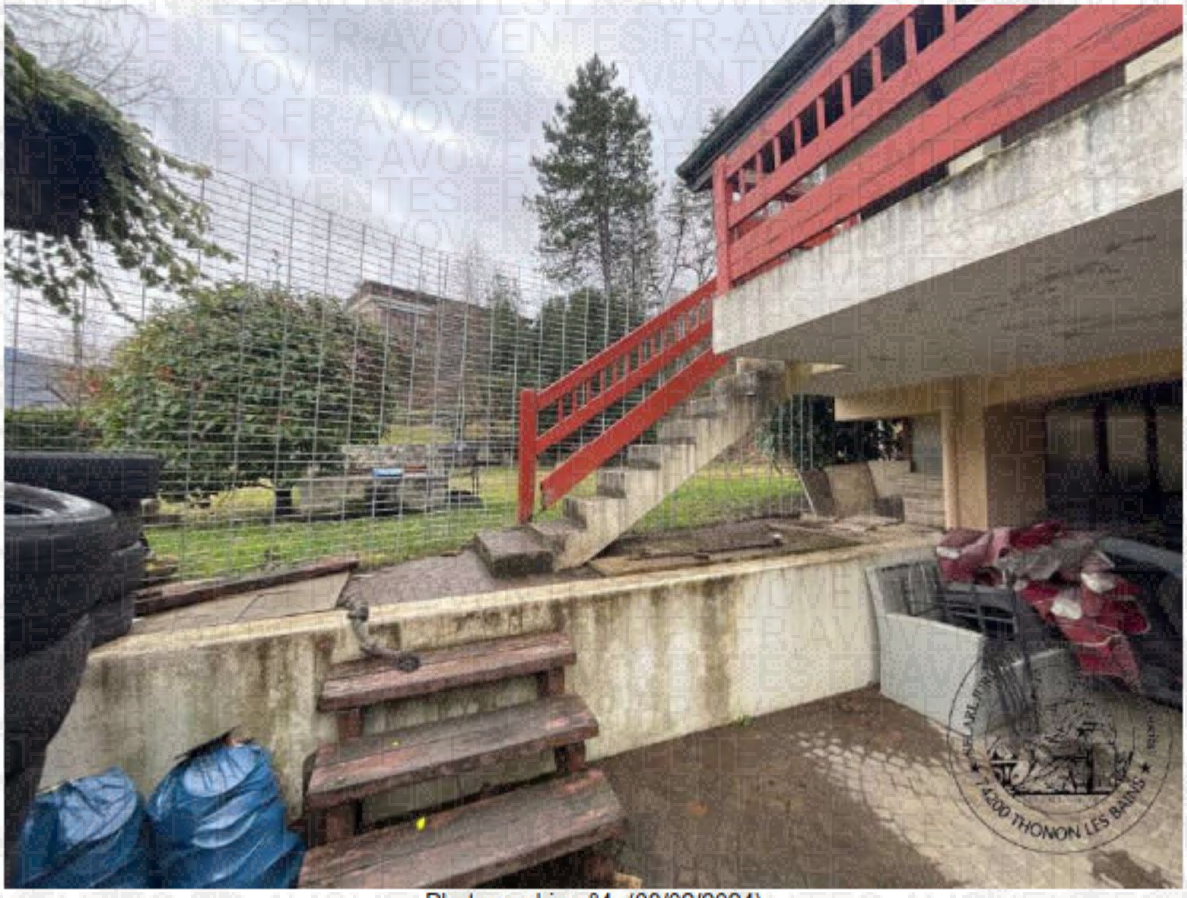
4.5. ESCALIER ET BALCONS

Je réalise une série de photographies pour un visuel sur le balcon visible en façade ouest, accessible par un escalier en béton et en bois aménagé à l'extrémité gauche côté nord du balcon.

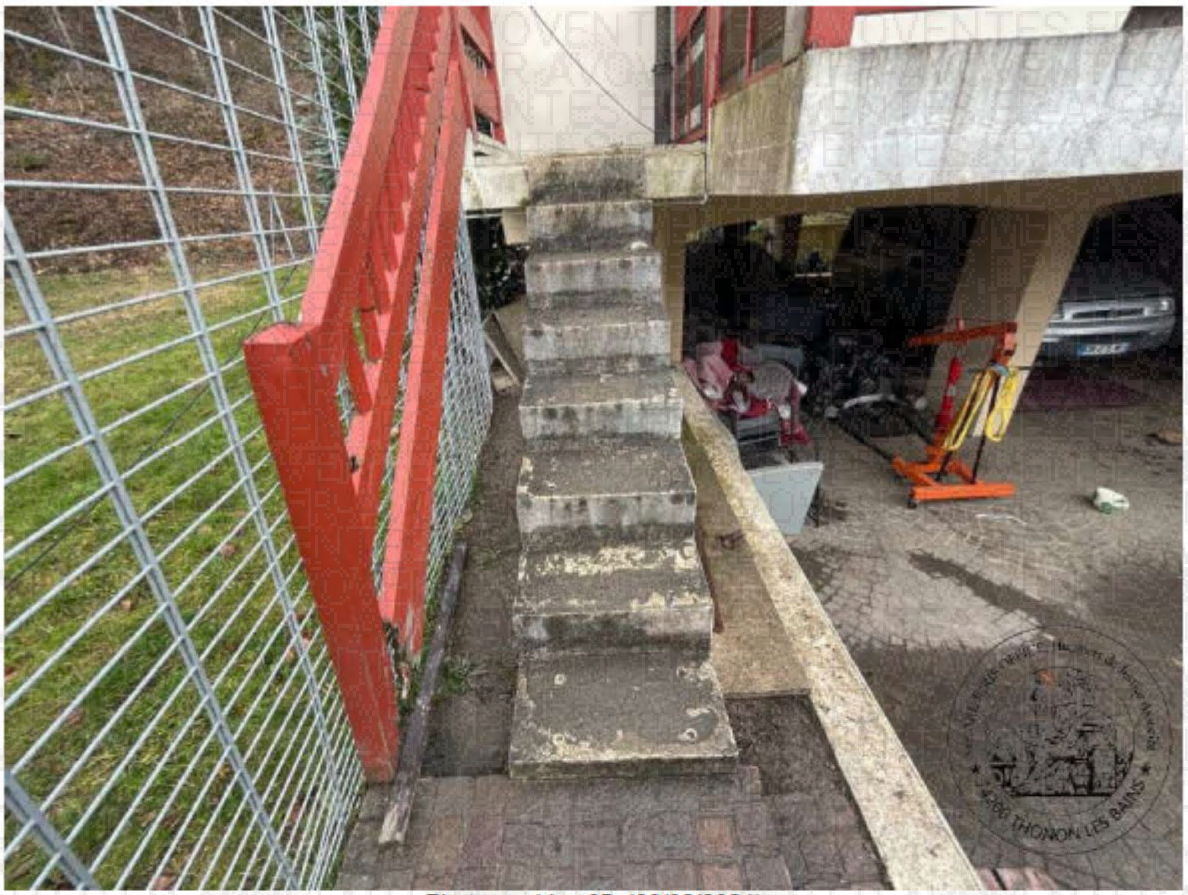
Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)



Photographie n°4. (08/02/2024)



Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

Photographie n°7. (08/02/2024)

Photographie n°8. (08/02/2024)

4.6. GARAGE

Garage situé à l'entrée à gauche de la propriété sur la parcelle numéro 1036.

Dalle béton au sol.

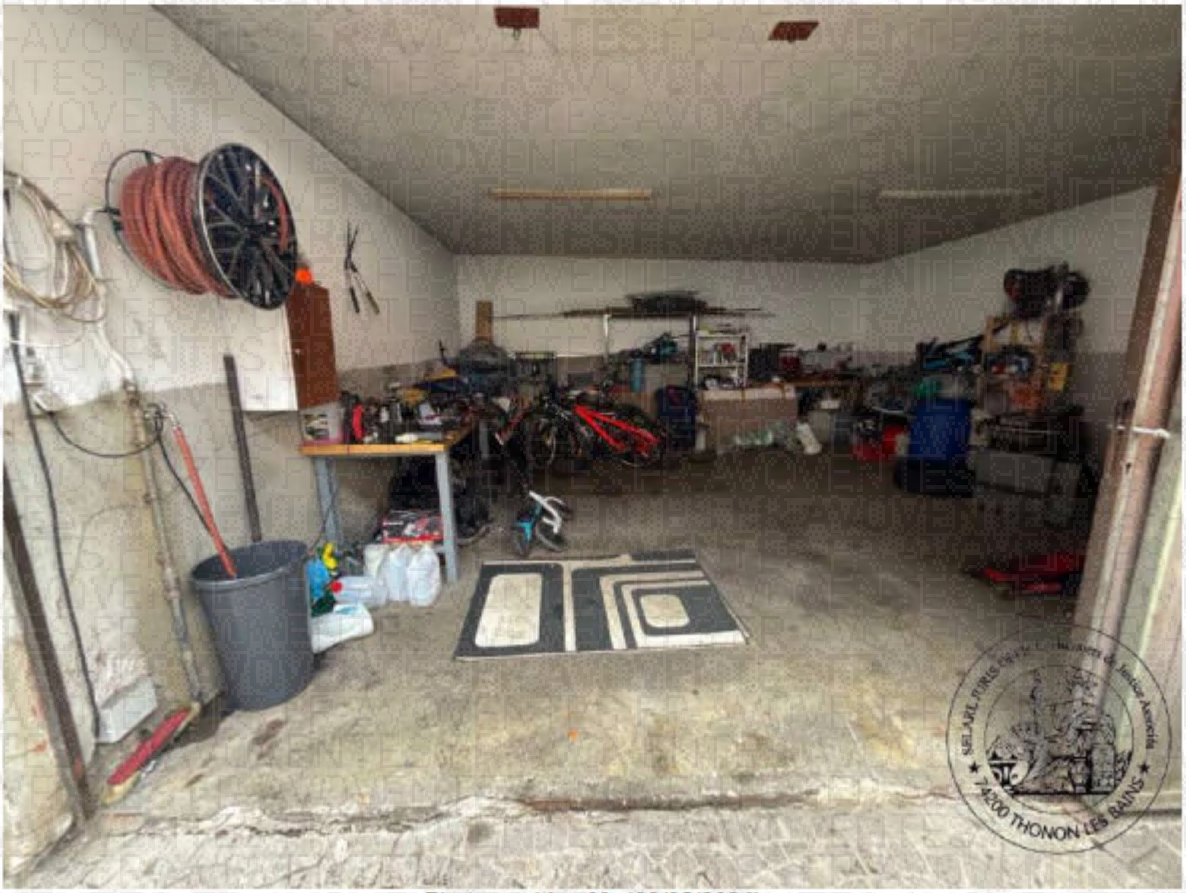
Murs en béton

Dalle béton au plafond.

Équipements électriques et distribution robinet eau potable.

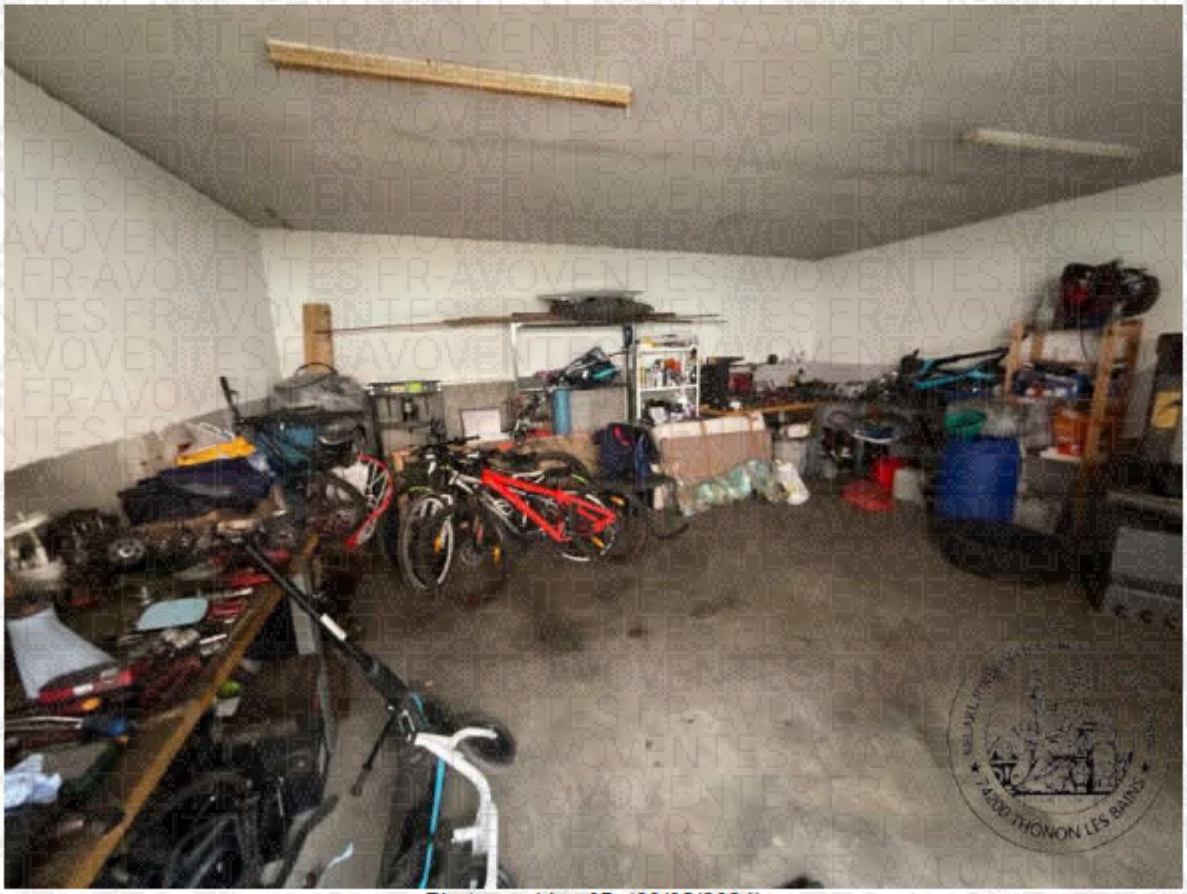
Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)



Photographie n°3. (08/02/2024)

Photographie n°4. (08/02/2024)



Photographie n°5. (08/02/2024)

4.7. SOURCE EAU POTABLE

Présence d'une source d'eau potable sur la parcelle n°3018 secteur Sud.

A ce jour la source est domestiquée mais le réseau ne permet pas une alimentation autonome de la maison en eau potable.

Il existe un bassin de récupération à l'arrière de la maison en pied de talus ainsi qu'un bassin avec jet d'eau.

Photographie n°1. (08/02/2024)

Photographie n°2. (08/02/2024)

Photographie n°3. (08/02/2024)

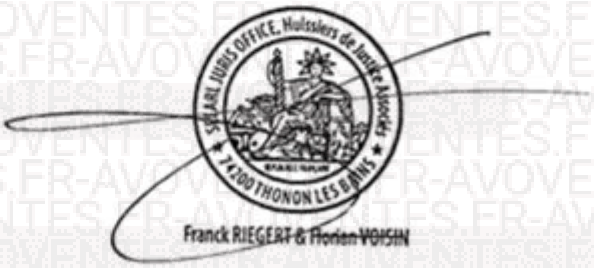
Photographie n°4. (08/02/2024)

Photographie n°5. (08/02/2024)

Photographie n°6. (08/02/2024)

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

Mes opérations étant terminées sur place et de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé les pièces suivantes : fin d'intervention 12h30.

- **Un exemplaire du rapport des diagnostics immobiliers établi ce jour par le Cabinet QUALICONTROL en ma présence.**

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE ART. R444-3	219,16
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN 2X30 mn S/ PLACE =....	297.60
TRANSPORT (SCT)	7,67
TOTAL HT	524.43
TVA 20,00 % TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	104.89
Débours	2.80
TOTAL TTC	**632.12**