



**SAGE & ASSOCIÉS**  
HUISSIERS DE JUSTICE  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

\*\*\*\*\*



**Office Annecy**

3, avenue du Parmelan  
74000 ANNECY

04 50 51 06 36

sageetassocies.a@huissier-justice.fr



**Office Chambéry**

1, Place de la Libération  
73000 CHAMBERY

04 79 70 21 19

sageetassocies.c@huissier-justice.fr



**Office Cluses**

133 rue de l'Arve  
74300 CLUSES

04 50 34 42 61

sageetassocies.l@huissier-justice.fr



**Office Le Fayet**

135, avenue de la Gare  
74190 LE FAYET

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr



**Bureau Chamonix**

32, rue Belbranner  
74400 CHAMONIX

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr

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

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**MARDI SEIZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ  
DE 12H45 A 13H20**

**A LA REQUETE DE :**

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) MJ ALPES, au capital de 2.117,00 €, immatriculée au RCS de VIENNE n°830.490.413, dont le siège social est 91/92 rue de la Libération 38200 BOURGOIN-JALLIEU, représentée par l'un de ses cogérants Maître Caroline JAL et/ou Maître Caroline LEPRETRE, prise en son établissement secondaire qui se situe 20 boulevard du lycée, 74000 ANNECY, intervenant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

selon jugement de liquidation judiciaire rendu le 18 novembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE,

Ayant pour avocat la SELARL F.D.A. (FALLION - DUBREUIL), Société d'Avocats inscrite au Barreau de BONNEVILLE (74), représentée par l'un de ses cogérants, Maître Emmanuel DUBREUIL, dont le siège est sis 56, Place de l'Hotel de Ville à 74130 BONNEVILLE,

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

Agissant en vertu de :

- une Ordonnance contradictoire rendue en premier ressort par Madame le Juge Commissaire le 30 juin 2025 autorisant la vente aux enchères d'actifs immobiliers,
- d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2025 publié au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 4 septembre 1970, volume 2485 n°10 et constituant un additif au règlement de copropriété, annexé au présent,
- et des articles R322-1 à 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

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

Ensemble immobilier Grand Roc 251  
Chemin sous La Grand  
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice Associés, dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare, 74190 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de Justice salariée à CHAMBERY, y demeurant 1, Place de la Libération, soussignée.

En présence de :

ainsi déclaré, représentant de (Propriétaire)

## JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

Ensemble immobilier Grand Roc 251

Chemin sous La Grand

74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

## 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 qui n'est ni à mon service ni au service du créancier.

—

## SOMMAIRE

I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE :	5
II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :	8
III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :	11
- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :	12
TERRASSE AVEC PISCINE	12
SALLE DE RESTAURATION	18
OFFICE	25
BAR	27
- AU PREMIER ÉTAGE :	32
SALLE DE RESTAURATION-MEZZANINE	32
OFFICE 1ER ÉTAGE	38
RÉSERVE	41
SANITAIRES	47
- AU SOUS-SOL :	53
DÉGAGEMENT	54
RÉSERVE 1	56
CUISINE	58
RÉSERVE 2	62
LOCAL PLONGE ET CHAMBRE FROIDE	65
COULOIR DE DISTRIBUTION	69
SANITAIRES	73
CAVE	76
MACHINERIE PISCINE	78
SALLE DE DÉCARTONAGE EN SUS	
IV- CONDITIONS D'OCCUPATION :	
V - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	
VI- DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :	

## I - INFORMATIONS SUR LA COMMUNE :

La commune de CHAMONIX-MONT-BLANC est :

- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans le département de la Haute-Savoie,
- dans l'arrondissement de Bonneville,
- dans le canton du Mont-Blanc,
- membre de la communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Enfermée entre les massifs montagneux des Aiguilles Rouges et du Mont-Blanc, elle partage avec Saint-Gervais-lesBains le record de la commune la plus haute de France et d'Europe occidentale. Elle le doit à la présence sur son territoire du sommet le plus haut des Alpes : le Mont Blanc culmine en effet à 4810 mètres.

Pendant très longtemps Chamonix n'est qu'une petite bourgade rurale dont la population vit tant bien que mal, de l'élevage et de la culture du seigle et de l'avoine.

En 1741, deux anglais, William Windham et Richard Pococke racontent leur visite de la vallée, et leur expédition vers un gigantesque glacier qu'ils baptisent la Mer de Glace.

La curiosité suscitée par leur récit amène assez vite les premiers touristes qui se lancent dans ce qui deviendra l'alpinisme.

En 1760, le riche aristocrate Horace-Bénédict de Saussure promet une forte récompense au premier qui atteindra le sommet du Mont Blanc.

Le 8 août 1786, deux chamoniards, Jacques Balmat et le Docteur Michel Paccard y parviennent enfin!

Les touristes étant de plus en plus nombreux, en 1770, Madame Coutterand ouvre la première auberge de la vallée : l'Hotel d'Angleterre.

En 1783, on estime à 1.500 le nombre de visiteurs pour la saison d'été.

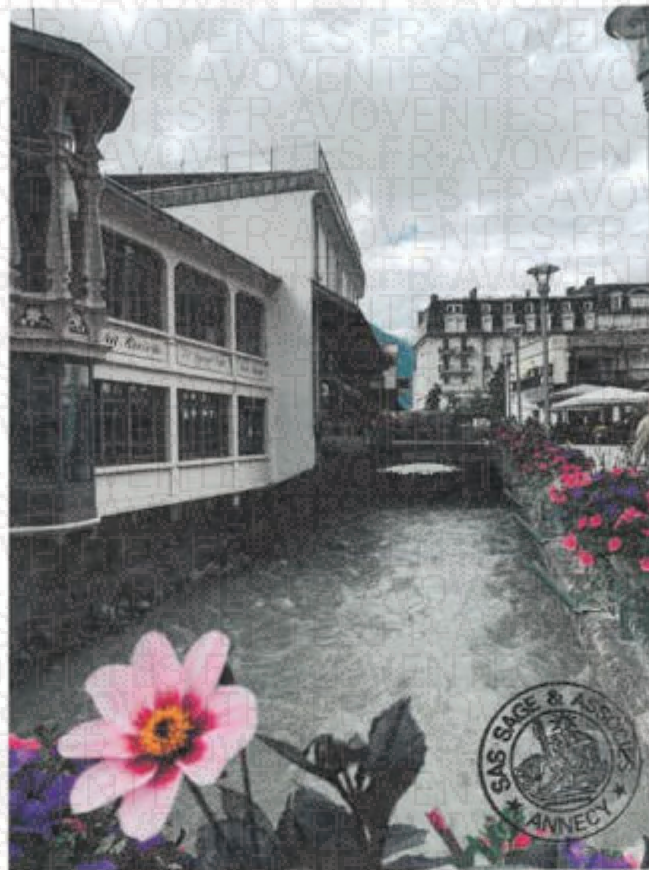
L'Hotel de l'Union, premier hotel de luxe, est construit dès 1816 ; beaucoup d'autres suivront.

Cet essor touristique est jalonné de temps forts, et notamment :

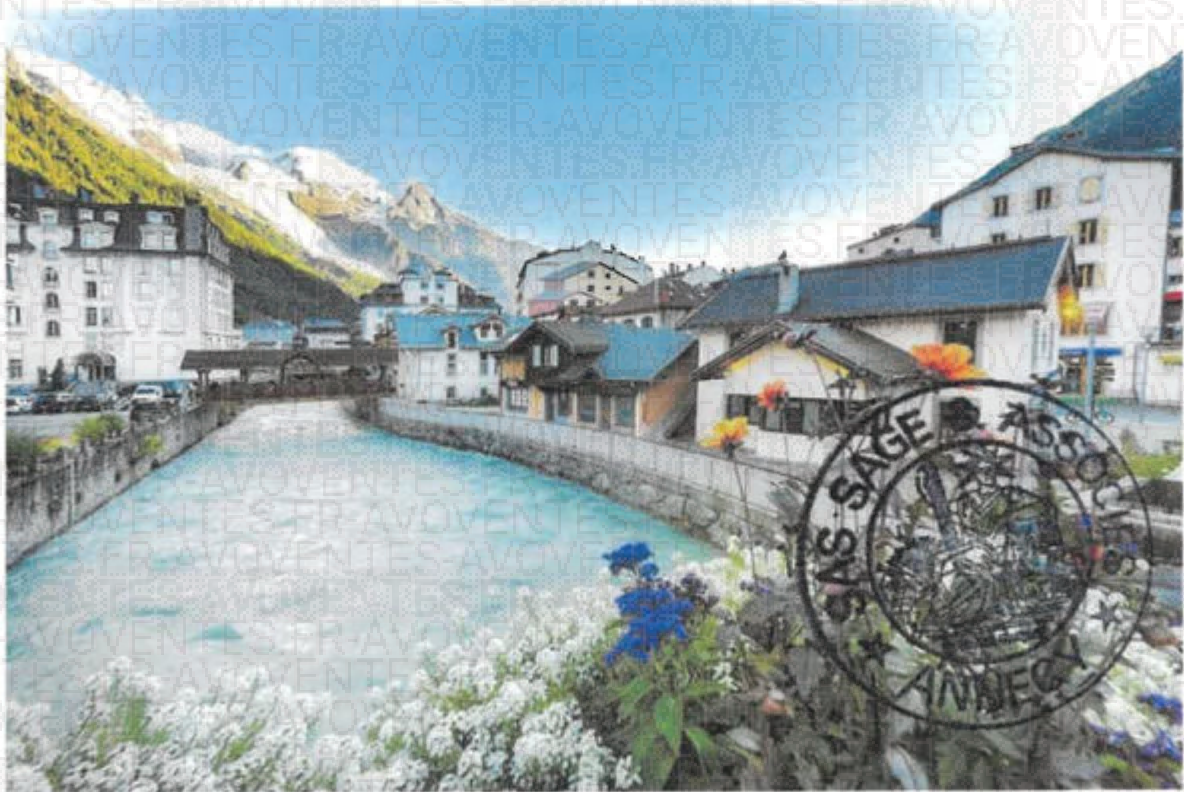
- création de la maison des guides,
- arrivée du train en 1901,
- inauguration du train du Montenvert en 1910 par le Président Fallières, - 1924, premiers jeux olympiques d'hiver qui attirent 15.000 visiteurs.
- 1927, inauguration du téléphérique de Plampraz,
- 1930, inauguration du téléphérique du Brevent,
- 1932, création de l'Ecole de Haute Montagne, maison mère des troupes militaires de montagne,
- 1955, ouverture du téléphérique qui relie la vallée à l'Aiguille du Midi,
- 1965, ouverture du tunnel du Mont Blanc qui ouvre une large porte sur l'Italie voisine.

Très prisée des alpinistes et des sportifs de montagne, Chamonix accueille de très nombreux touristes de nationalité très variées.

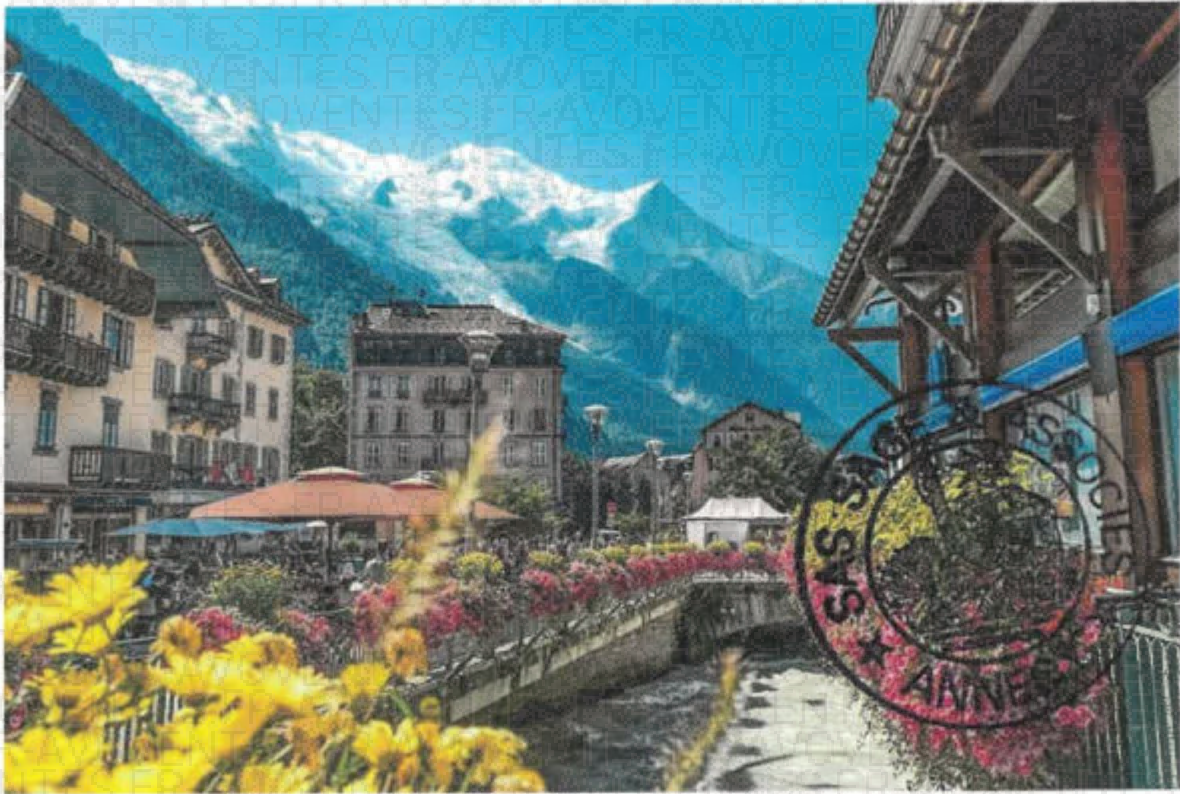
Cela confère un visage très cosmopolite à la ville.



1.



2. Sources : <https://www.barnes-montblanc.com/destinations/chamonix-2>



3. Sources : <https://frenchmoments.eu/chamonix-mont-blanc/>

## II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis sur le territoire de la commune de CHAMONIX-MONT-BLANC (74), Argentière, dans un ensemble immobilier dénommée « Résidence Grand Roc ».

Il est cadastré Section B n° 1027, 5483, 5807, 6367, 6370 et 6371, dans le bâtiment Centre commercial.

Il se situe plus précisément au 251 chemin de Sous la Grand au Plagnolet, à l'entrée d'Argentière, au nord de la commune de CHAMONIX-MONT-BLANC.

Le bâtiment comprend une partie résidentielle ainsi qu'une partie commerciale au rez-de-chaussée avec une galerie marchande et une piscine extérieure.

Cet ensemble immobilier comporte plusieurs bâtiments : en bord de route une galerie marchande se développant sur deux niveaux et comportant des logements type studios en rez-de-jardin. Trois importants immeubles à usage exclusive d'habitation se situent en contrebas. Il s'agit d'une construction datant du début des années 70, dans un esprit très moderniste.



1.



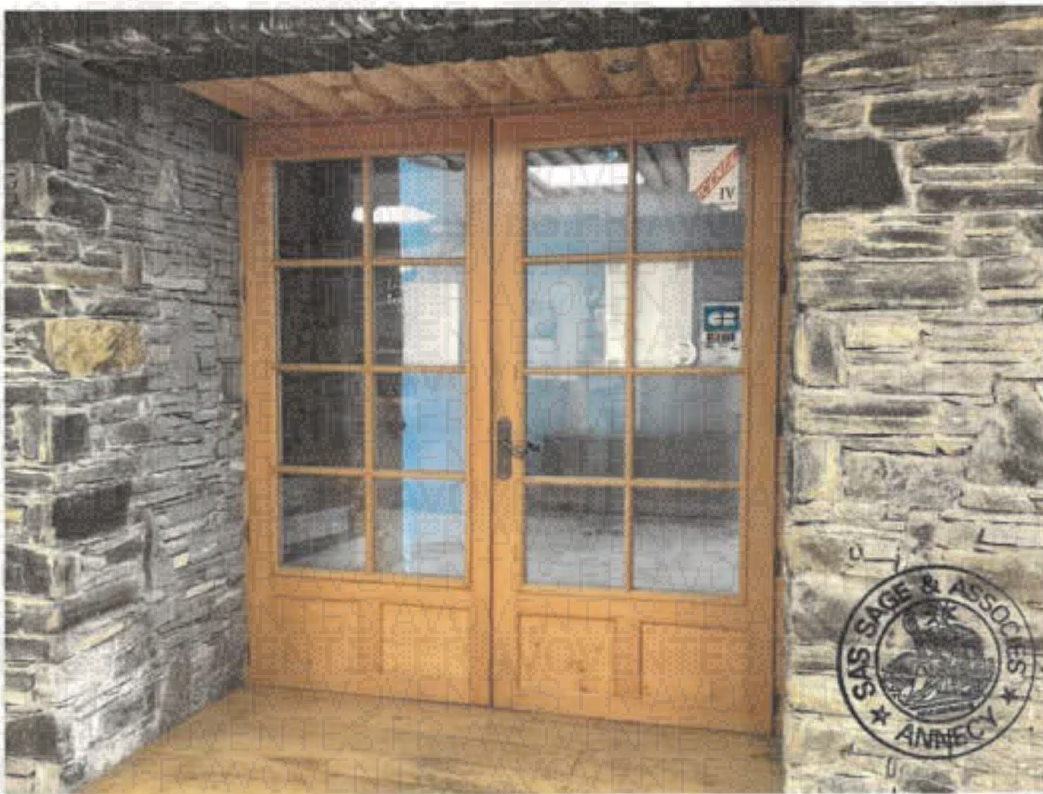
2.



3.



4.



5.

### III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

est propriétaire de plusieurs lots au sein de cette copropriété, à savoir :

Au niveau bas les lots suivants :

- lot n°496 : un local à usage de bar-grill avec une terrasse ainsi que l'étendu ainsi que l'étendue de grenier situé au-dessus accessible par une trappe et les 900/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°678 : un local sanitaire et les 31/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°680 : un espace commercial à usage de boutique, réserve et les 132/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes
- lot n°681 : un espace commercial à usage de dégagement, réserve, sanitaire, escalier, passage etc et les 137/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°706 : un local réservé aux installations techniques et commerciales de la piscine et des dépendances commerciale de toutes nature ainsi que le volume antérieurement occupé par un escalier et les 48/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°704 : un couloir et les 2/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,

Au niveau haut les lots suivants :

- lot n°661 : une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°663 : une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°664 : une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 14/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°669 : une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 16/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°672 : une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes,
- lot n°684 : une piscine comprenant un bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec possibilité de condamner le bassin et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à usage de terrasse et les 108/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

L'ensemble de ces lots ont été réunis. Compte tenu de la redistribution intérieure, les lots ne sont plus ni dissociables ni identifiables.

Le local actuel présente une surface d'environ 394 m<sup>2</sup> se développant sur deux niveaux destiné à un usage de restauration.

L'ensemble de ces lots se présente comme suit :

## **- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :**

### **TERRASSE AVEC PISCINE**

Au niveau du sol :

- une terrasse en bois en très mauvais état se situe devant l'établissement,
- le pourtour du bassin est en dalles de gravillons lavés recouvert d'une végétation abondante en friche.

La coque de la piscine est en très mauvais état. Elle présente de nombreuses fissures et cassures. La piscine n'a pas été mise en eau depuis plusieurs années selon les déclarations du gérant de la SCI. La rambarde en bois est ancienne et en très mauvais état.

Un accès direct au local technique se trouve à proximité du bassin.

La piscine et terrasse extérieure sont accessibles directement du parking situé devant la galerie marchande (c.f. photo 5).

**C.f. VOIR PV D'ASSEMBLEE GENERALE ANNEXE AU PRESENT**



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

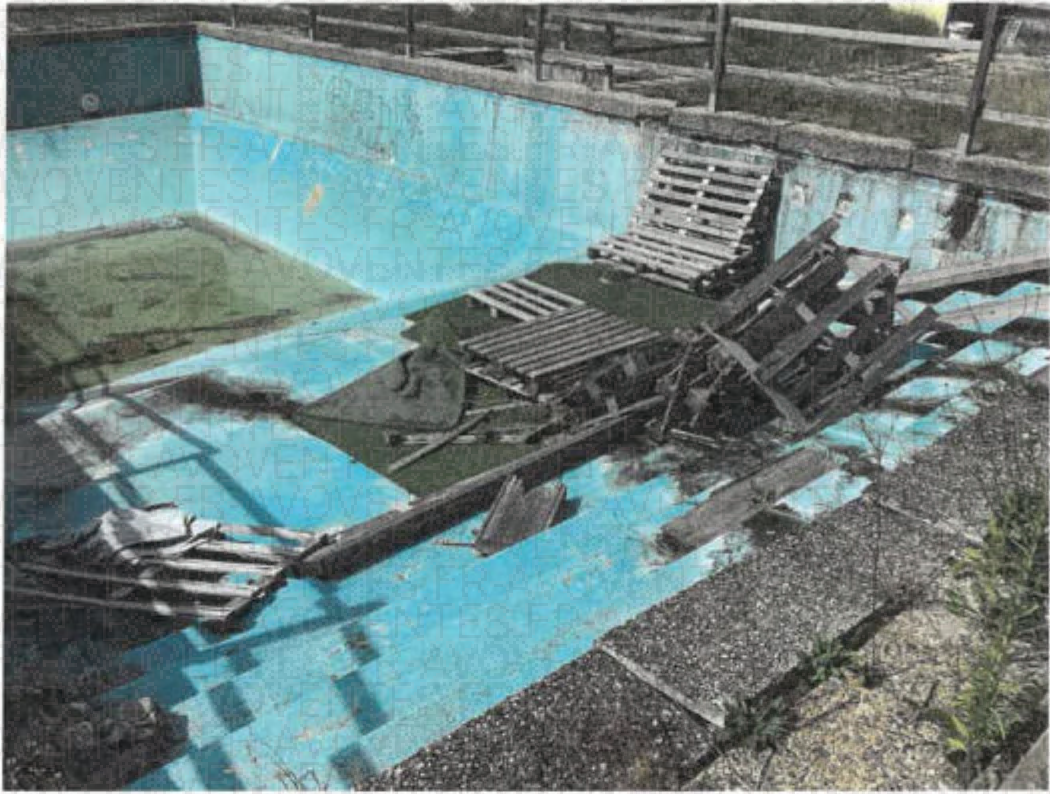


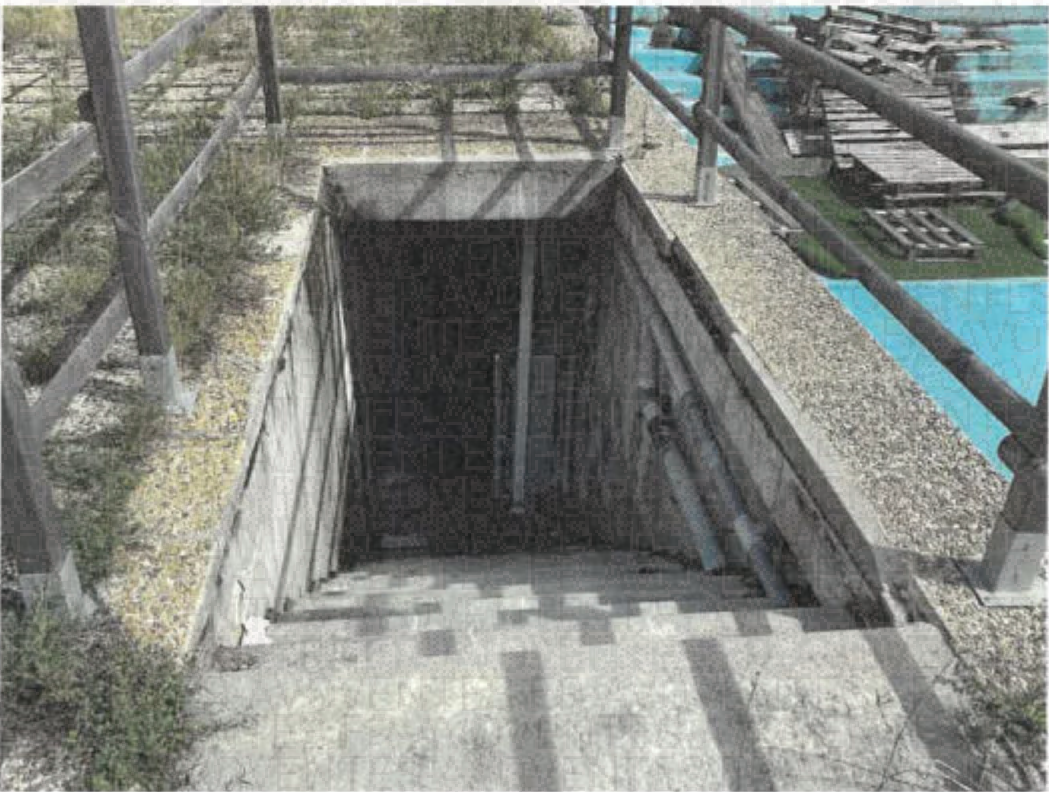
8.











## SALLE DE RESTAURATION

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

Les murs sont recouverts de pierre apparente en état d'usage normal, de couleur grise.

Le plafond est en demi-rondins de bois en état d'usage normal, spots intégrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par six fenêtres en état d'usage normal, de couleur marron, châssis bois, double vitrage. La pièce compte aussi :

- deux portes-fenêtres en mauvais état, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.
- quatre châssis vitrés en mauvais état, châssis bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cheminée style rustique avec habillage en pierre et manteau en bois.

Il s'agit de la salle principale de restauration avec bar ouvert.

Cette salle est accessible par deux doubles portes situées de chaque côté du bar.

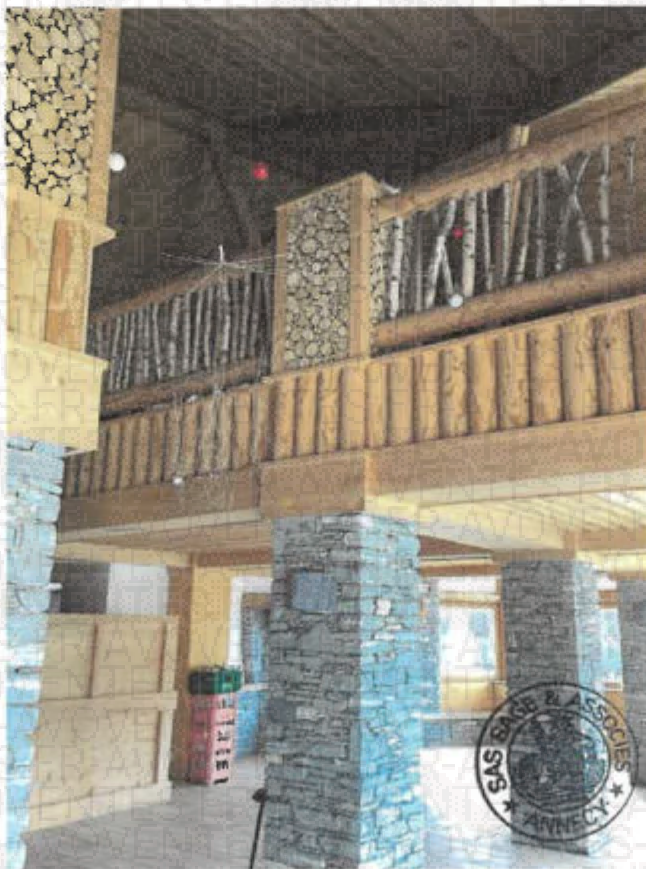
La pièce est très lumineuse.



1.



2.



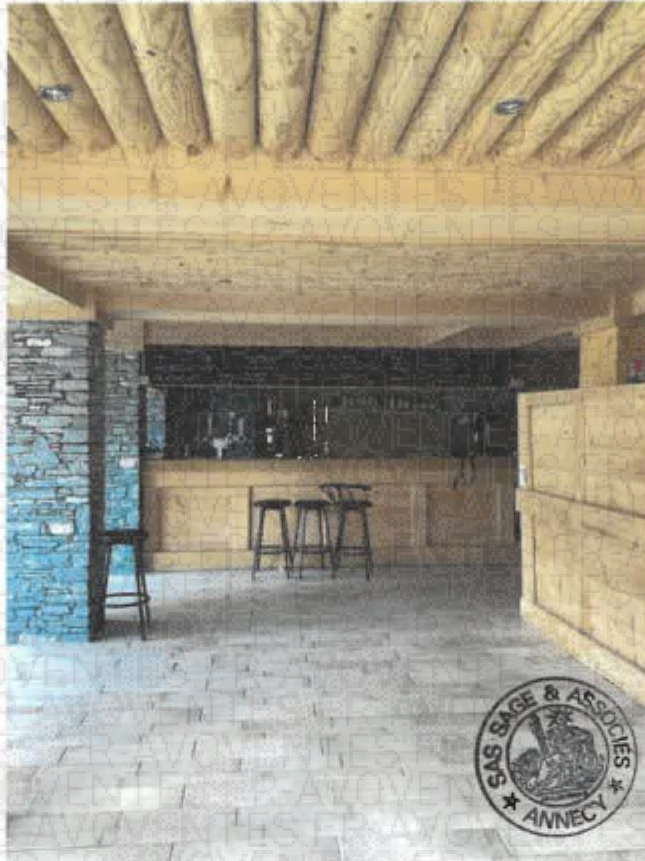
3.



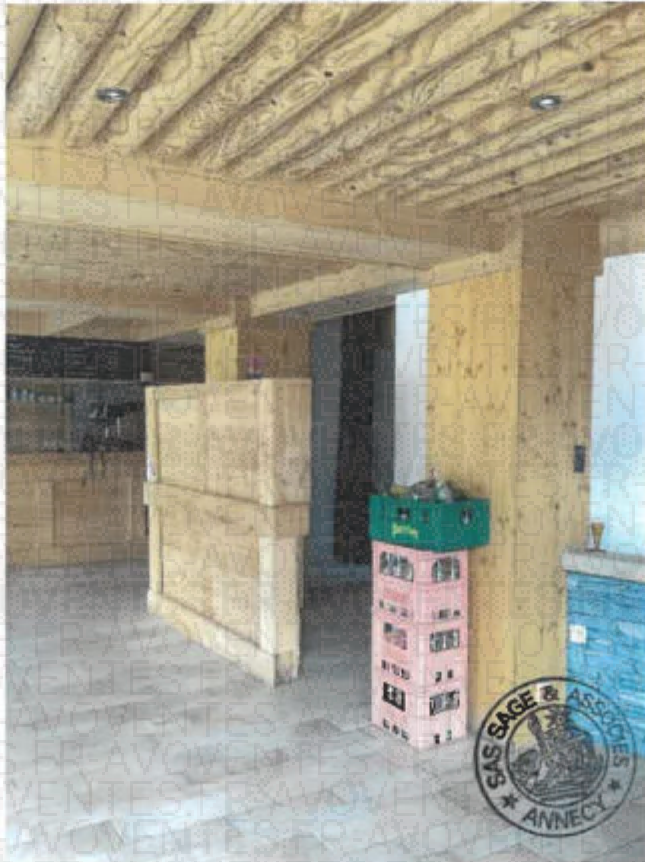
4.



5.



6.



## OFFICE

Le coin cuisine s'ouvre sur la salle de restauration par une ouverture dépourvue d'huissierie et permet la réception et la gestion des plats et couverts.

Il n'y a aucun élément de cuisine permettant la cuisson.

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

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

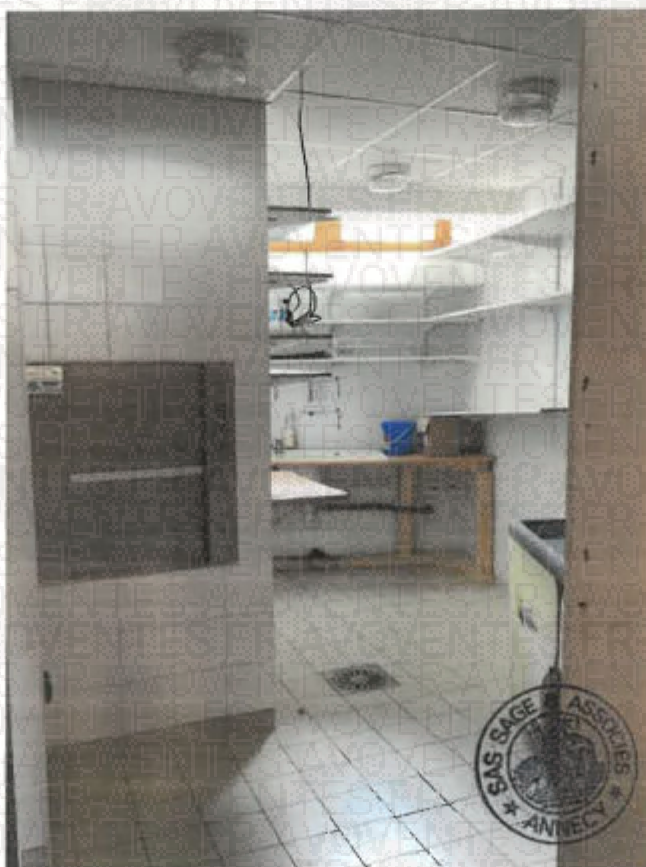
Les murs sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le faux-plafond en état d'usage normal, de couleur blanche, globe lumineux avec cache.

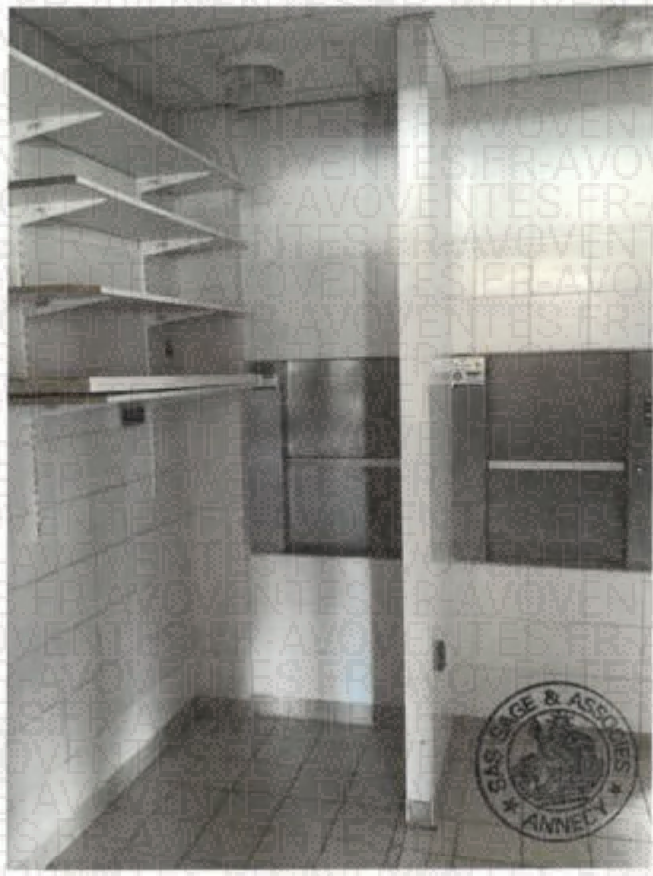
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture basculante, châssis bois, double vitrage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un évier en matière synthétique en état d'usage normal,
- un ensemble de rayonnage stratifié sur crémaillère,
- deux passes-plats qui relient l'office à la cuisine située en sous-sol.



1.



2.



3.

## BAR

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

Les murs sont recouverts de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur marron.

Le plafond est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal, spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un évier en état d'usage normal.



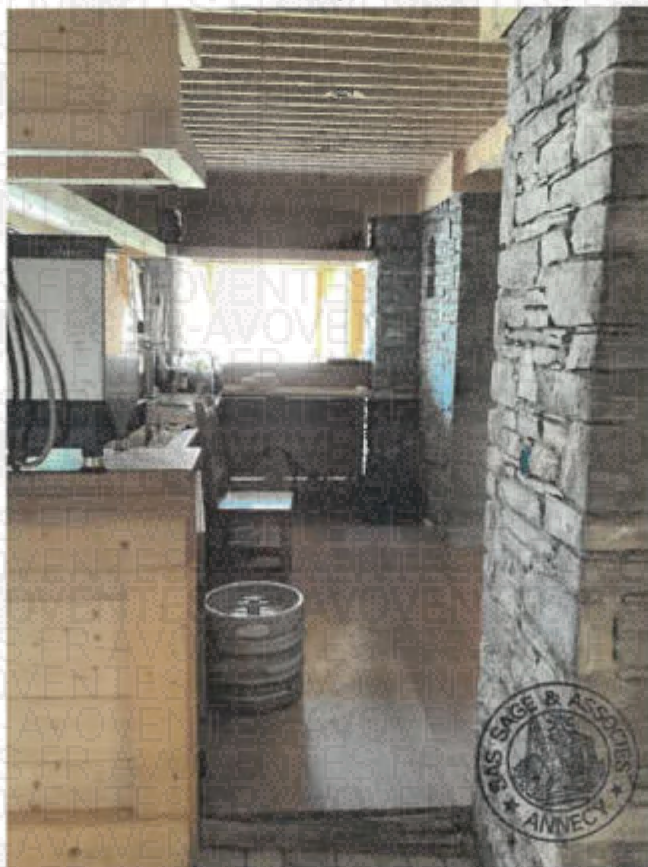
1.



2.



3.



4.



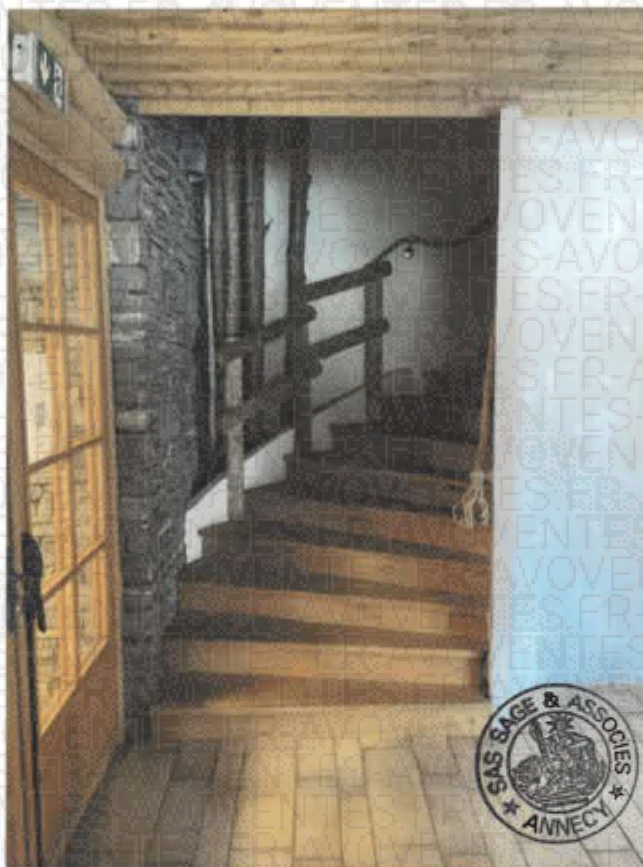
5.



6.

## - AU PREMIER ÉTAGE :

Il est accessible depuis la salle de restauration par un escalier en bois tournant avec contre-marche. Les murs peints en blanc présentent de nombreuses traces de passages.



1.

### SALLE DE RESTAURATION-MEZZANINE

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Certains pans sont recouverts de lambris bois.

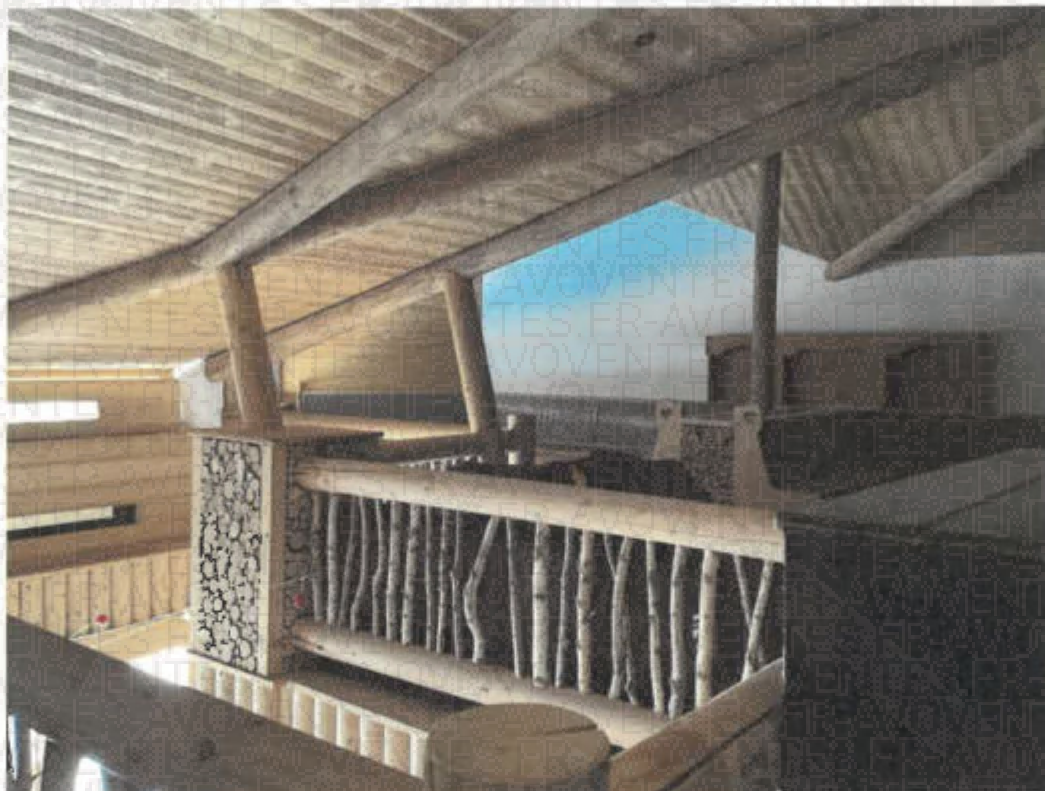
Le plafond sous rampant recouvert de lambris en bois en bon état, de couleur marron, spots intégrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur marron, châssis bois. La pièce compte aussi cinq châssis vitrés en état d'usage normal, de couleur marron, châssis bois, double vitrage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cheminée centrale type rustique savoyard.

Il s'agit d'une pièce en sous-toit en forme « U » avec rambarde en bois rustique dont les barreaux sont constitués de branches de boulot donnant sur le rez-de-chaussée.



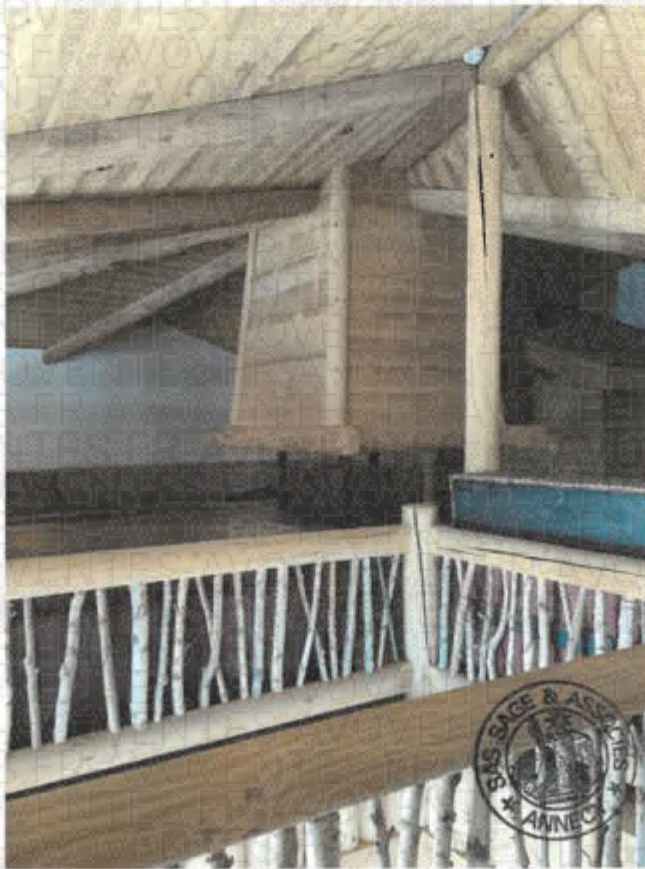
1.



2.



3.



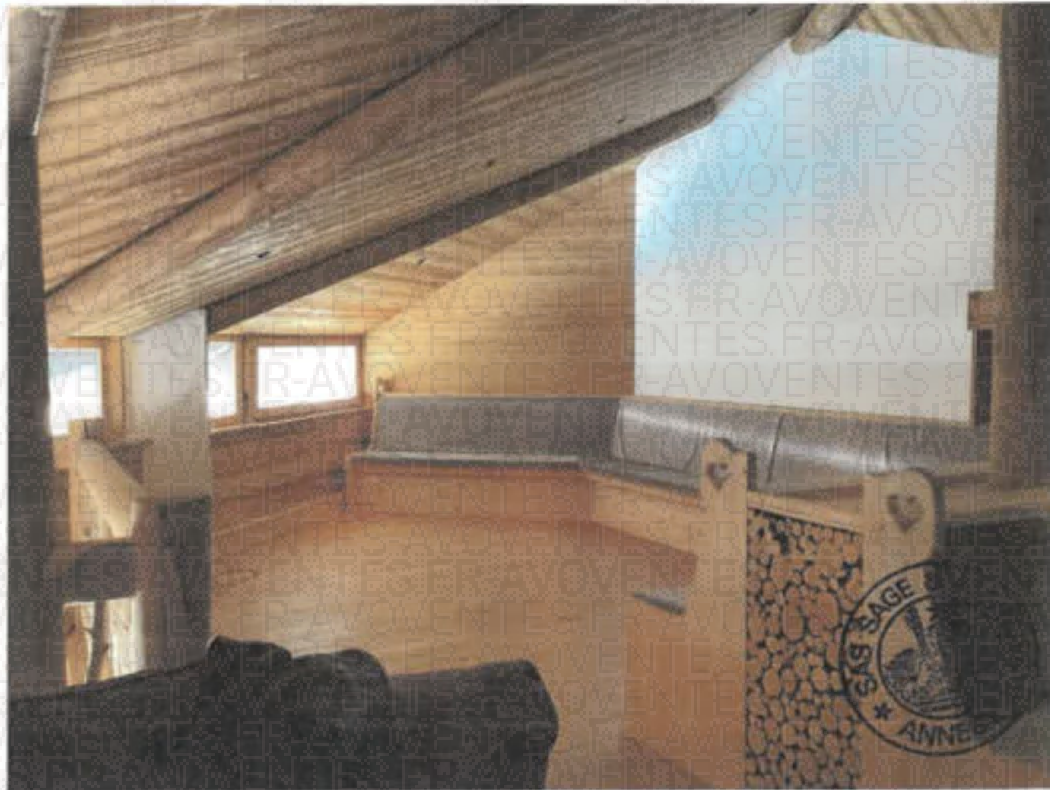
4.



5.



6.



7.



8.

## OFFICE 1ER ÉTAGE

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

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

Le plafond est recouvert de lambris en bois, spots intégrés.

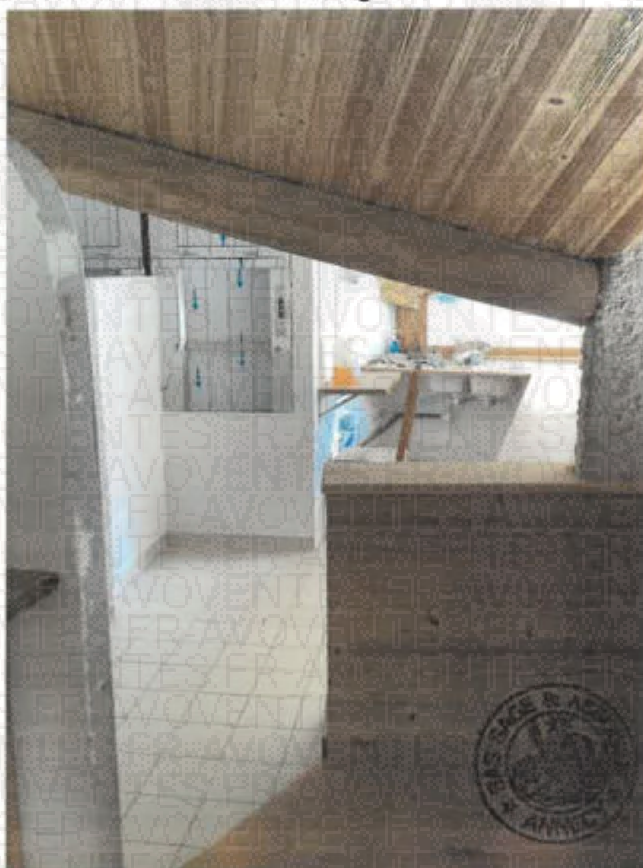
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par trois châssis vitrés en état d'usage normal.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

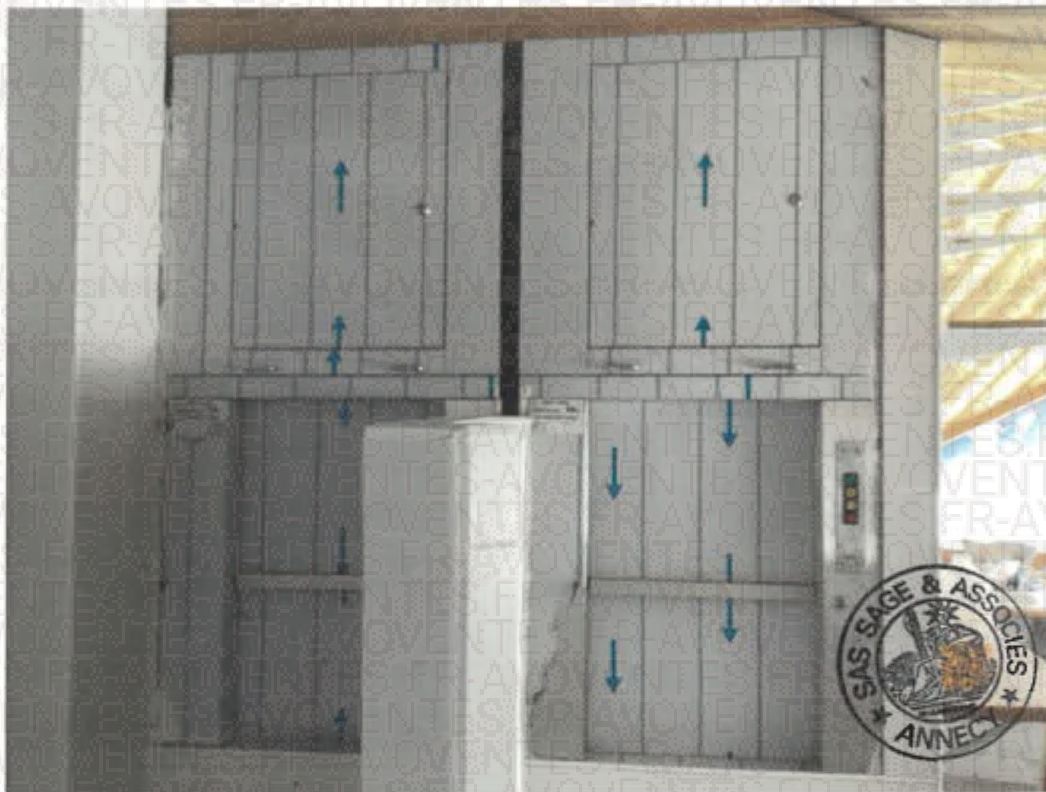
- un évier en état d'usage normal.

Ce local est pourvu également de deux deux montes-charge et permettant la réception et la gestion des commandes à l'étage.

Il n'y a aucun élément permettant la cuisson et lavage.



1.



2.



3.



4.

## RÉSERVE

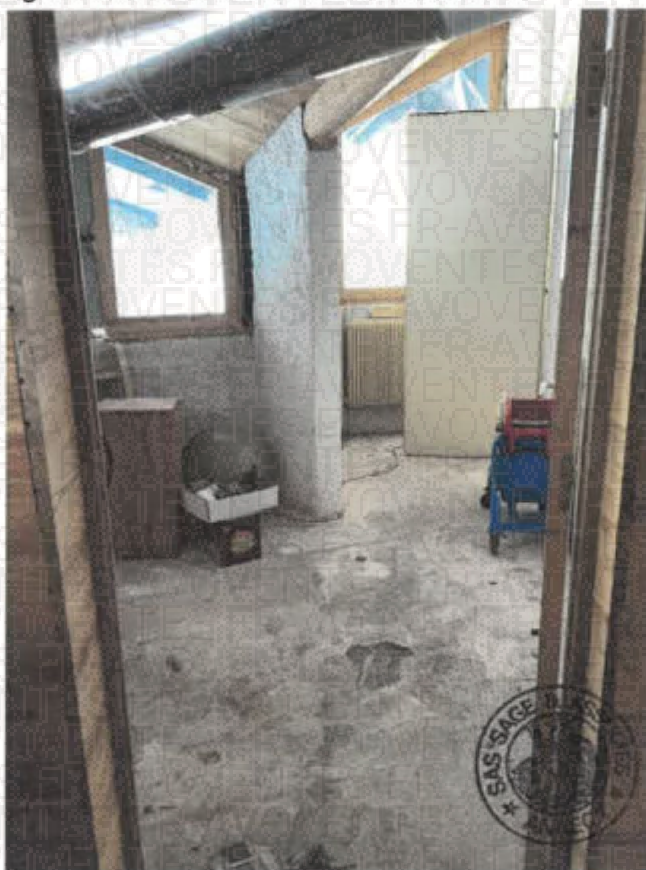
Le sol est à l'état brut.

Les murs sont recouverts de lambris en bois en état d'usage normal.

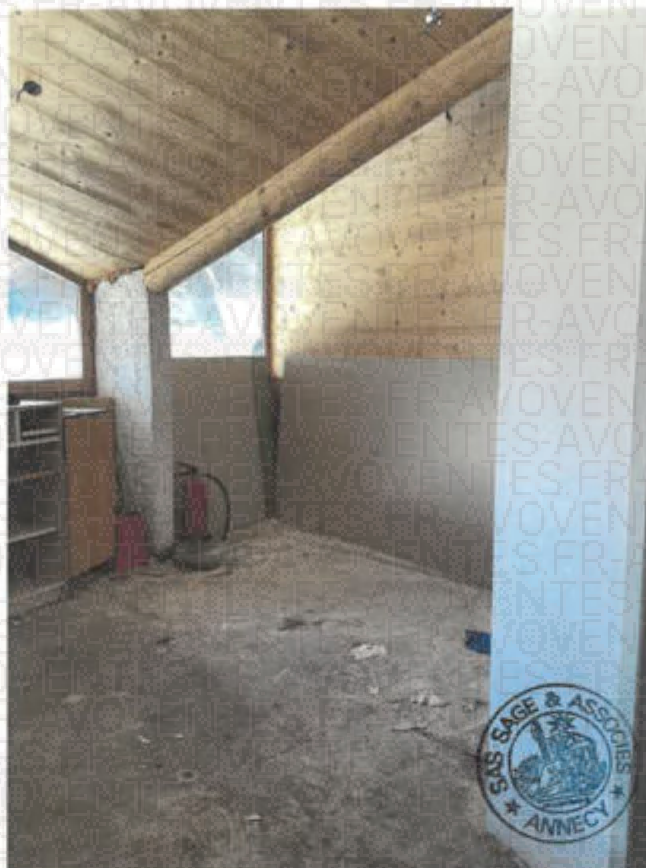
Le plafond est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre. La pièce compte aussi six châssis vitrés en état d'usage normal.

Il s'agit d'un espace à usage de bureaux en cours de rénovation.



1.



2.



3.



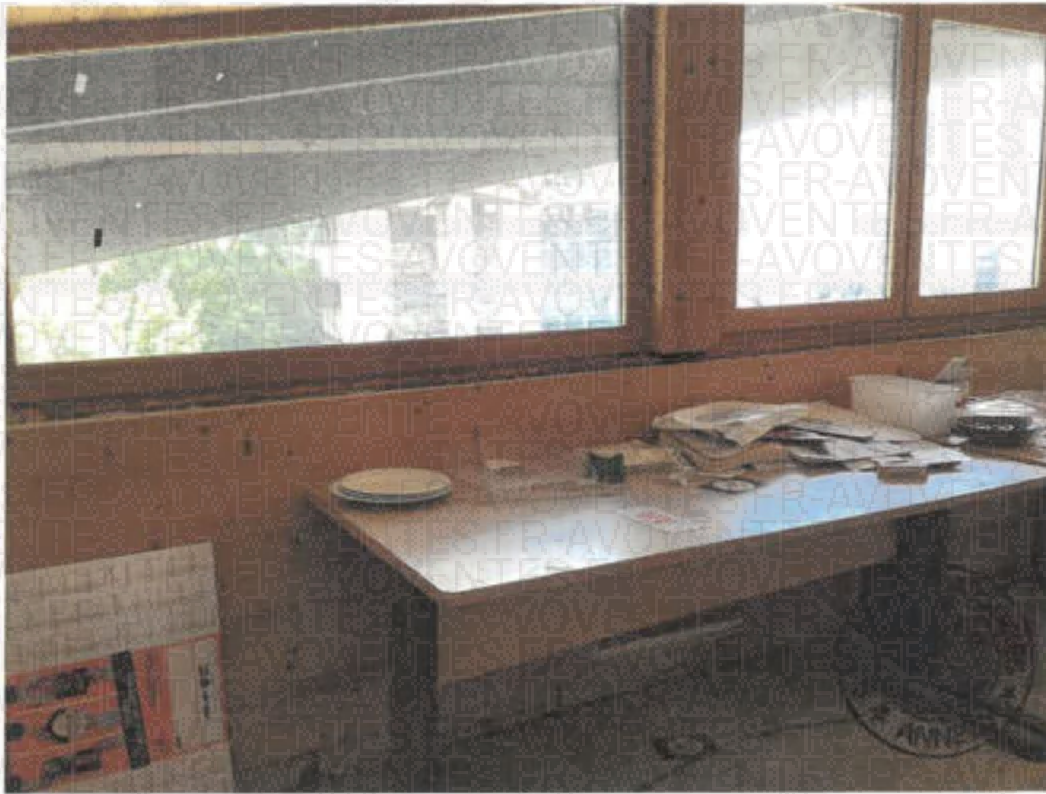
4.



5.



6.



7.



8.

## SANITAIRES

Cet ensemble de sanitaires se présente extérieurement en chalet en rondins de bois donnant un côté rustique à l'ensemble.

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

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- quatre WC suspendus,
- deux vasques,
- deux meubles sous-vasque.

Les sanitaires sont divisés en deux parties contenant chacun deux cabinets de WC et un lavabo commun.

Les murs sont principalement peints en blanc avec pour partie une faïence de couleur grise.

En l'absence d'électricité lors de mon intervention, je n'ai pu effectuer des constatations très précises.



1.



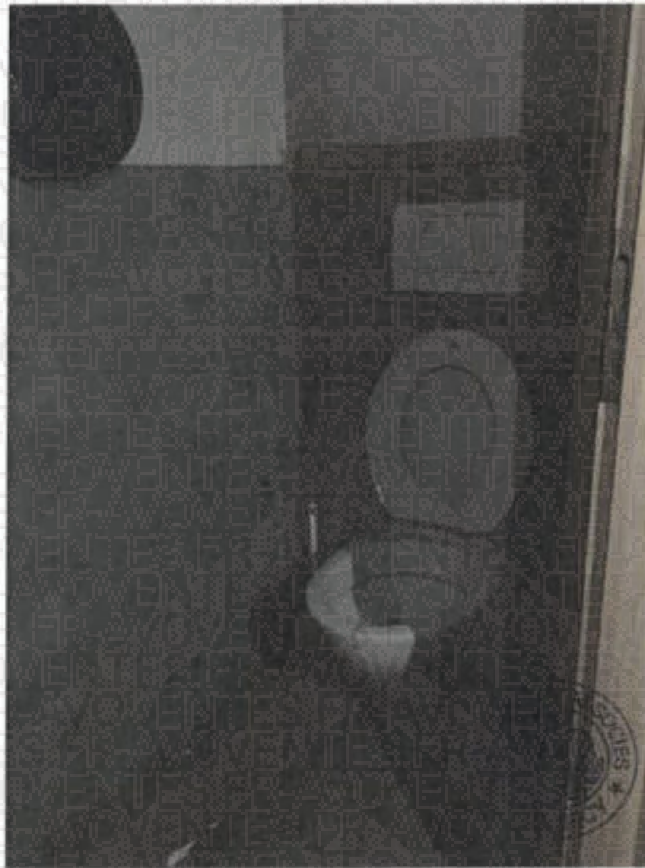
2.



3.



4.



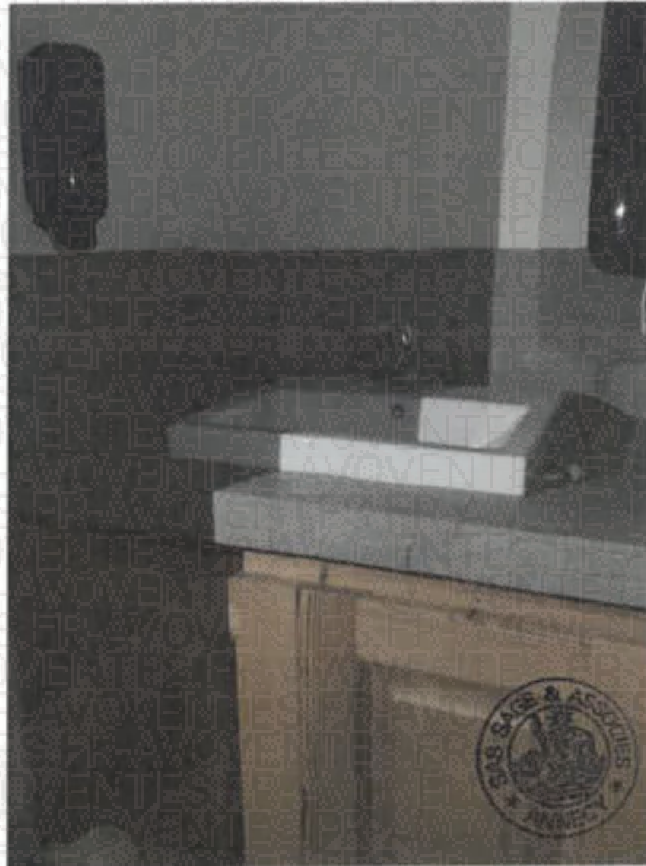
5.



6.



7.



8.



**- AU SOUS-SOL :**

L'accès au sous-sol se fait par un escalier dont les marches sont recouverts de carrelage. Les murs peints en blanc présente de nombreuses traces de passages.

De manière générale, les lieux sont très sales, à nettoyer.

## DÉGAGEMENT

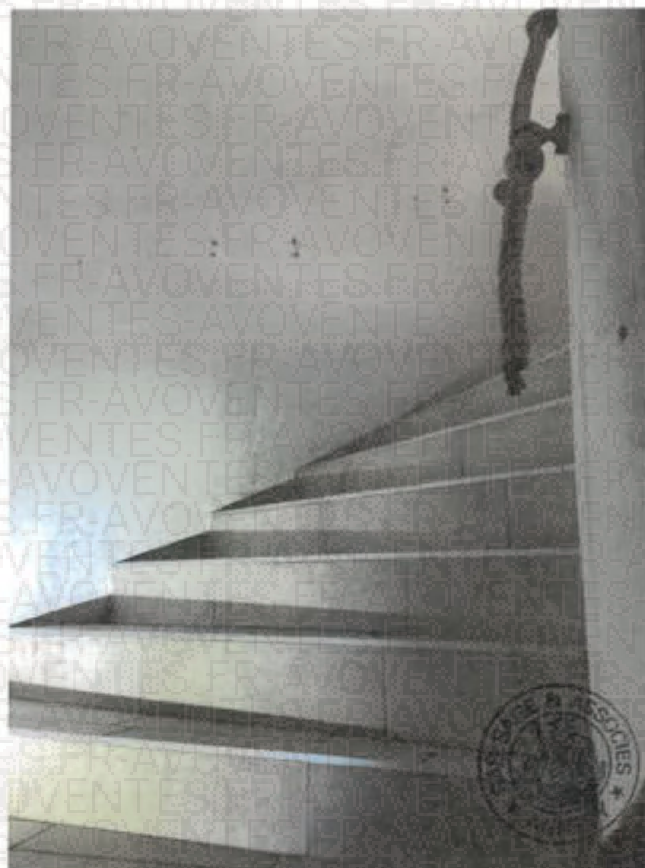
Le sol est en carrelage en état d'usage.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage.

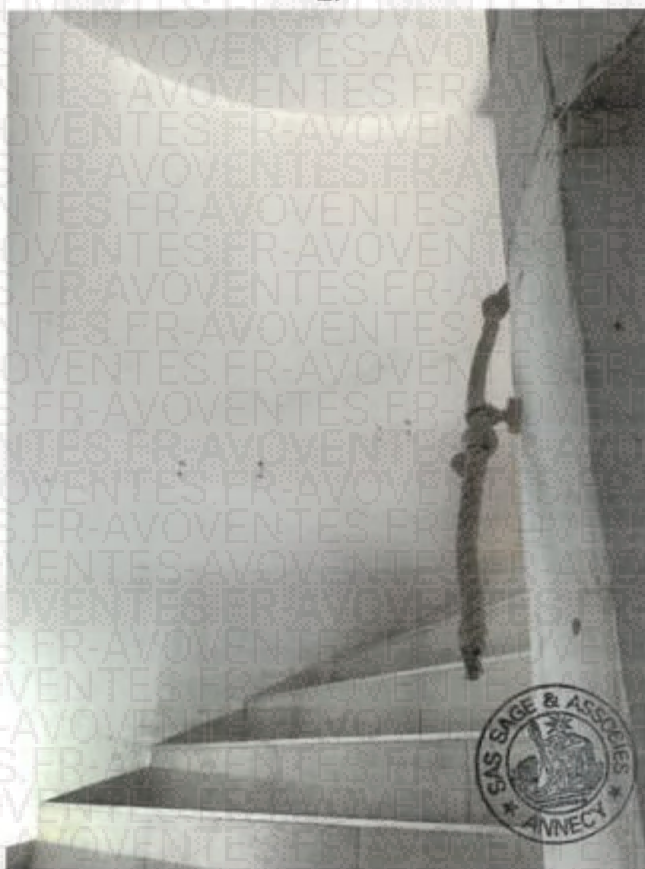
Les murs sont recouverts de carrelage, de couleur blanche.



1



2.



3.

## RÉSERVE 1

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige.

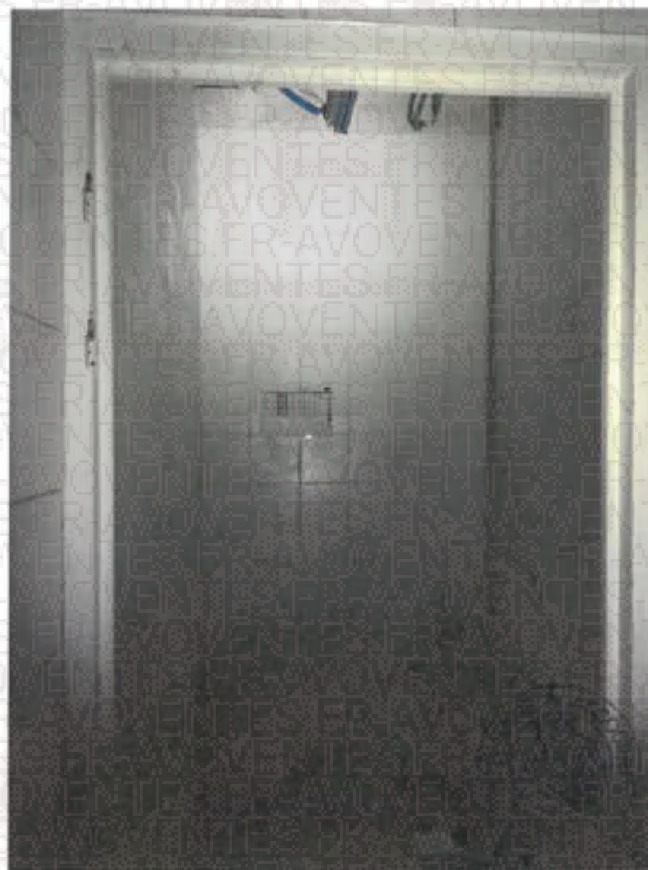
Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de faïence, de couleur blanche. Je relève de multiples salissures au niveau des passages.

Cette petite réserve se situe à gauche de l'entrée du sous-sol.



1.



2.

## CUISINE

Le sol est en carrelage, en état d'usage.

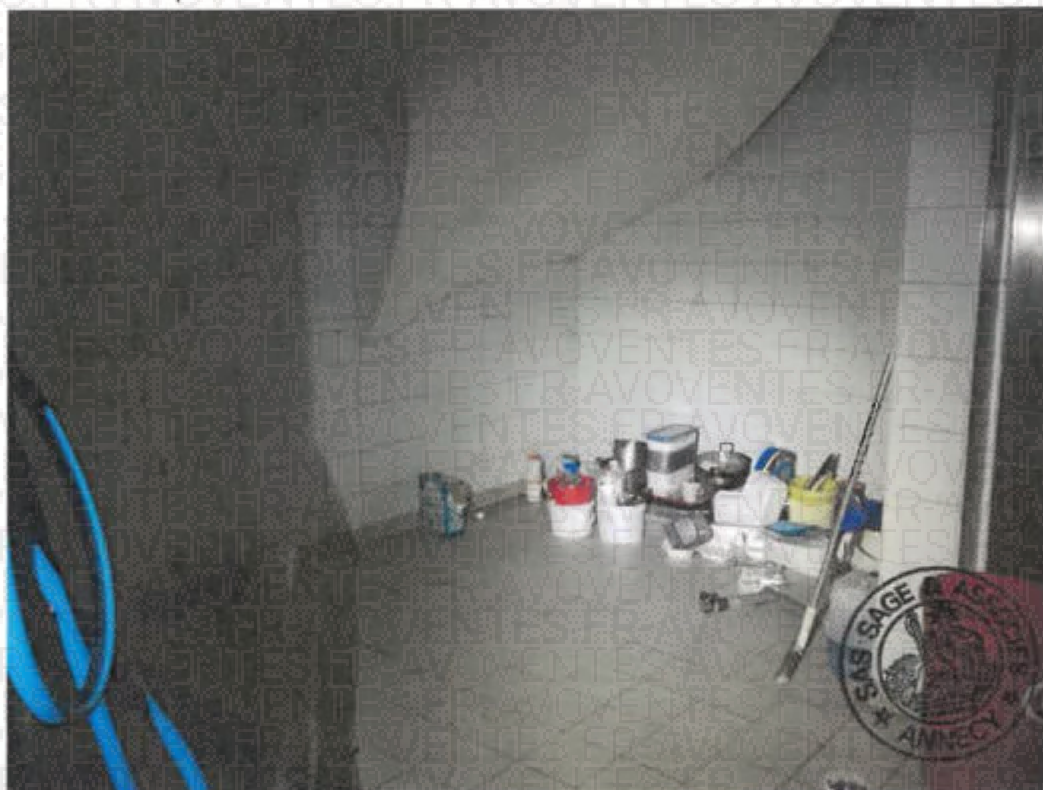
Les plinthes sont en carrelage, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de faïence, de couleur blanche.

Le faux-plafond est en mauvais état général.

Éléments d'équipement :

- une grande table de cuisson professionnelle, - deux montes-charge,
- un système de hotte professionnelle.



1.



2.



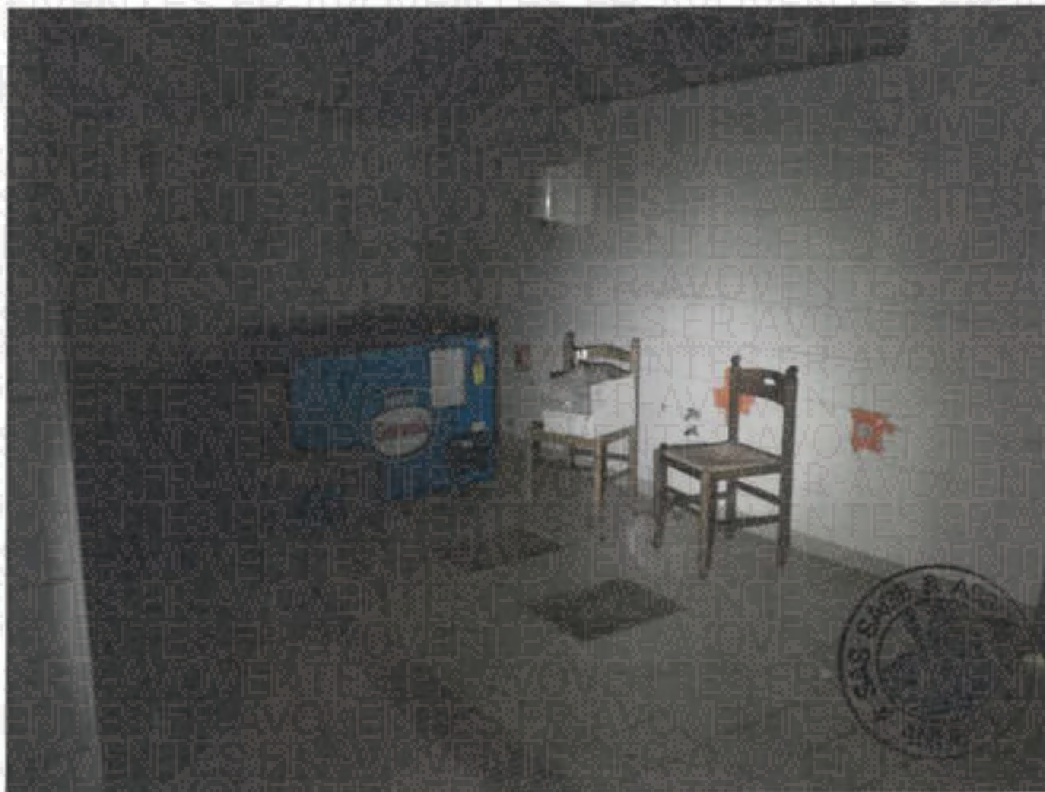
3.



4.



5.



6.

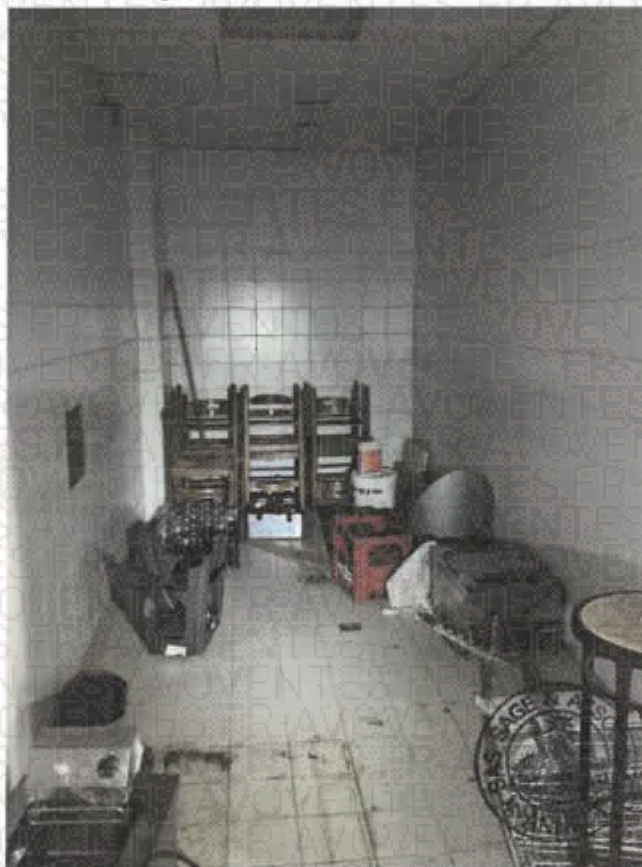
## RÉSERVE 2

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige.

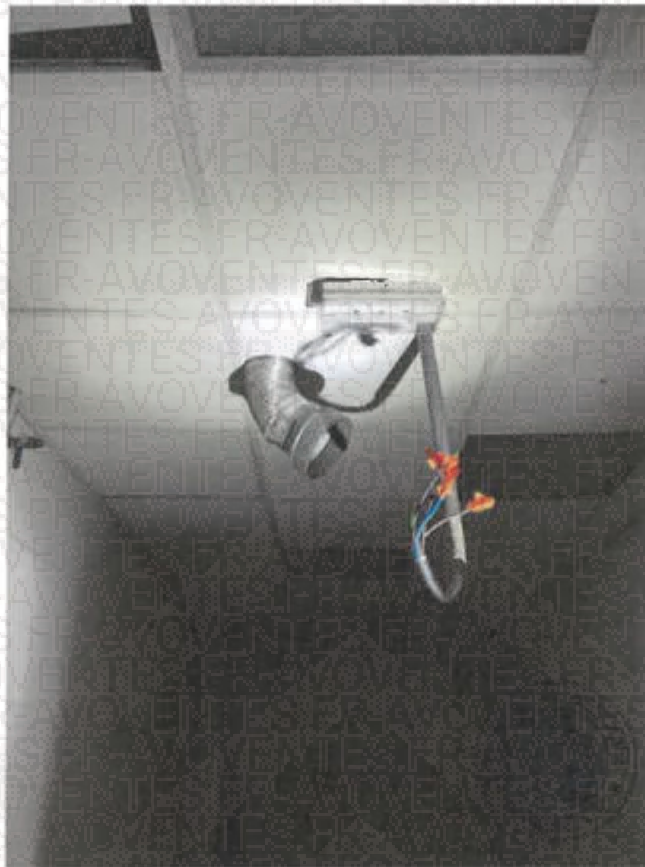
Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de faïence, de couleur blanche.

Le faux-plafond est en mauvais état général.



1.



2.



3.



4.

## LOCAL PLONGE ET CHAMBRE FROIDE

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige. Des grilles d'évacuation des eaux et des siphons sont intégrés dans le carrelage.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de faïence, de couleur blanche.

Le faux-plafond est en mauvais état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un évier en inox à double vaques.



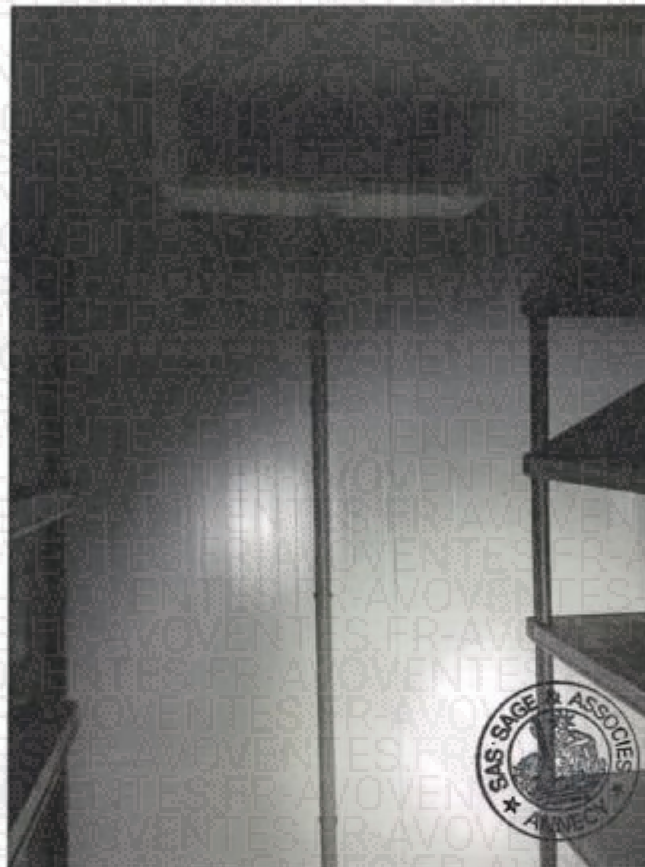
1.



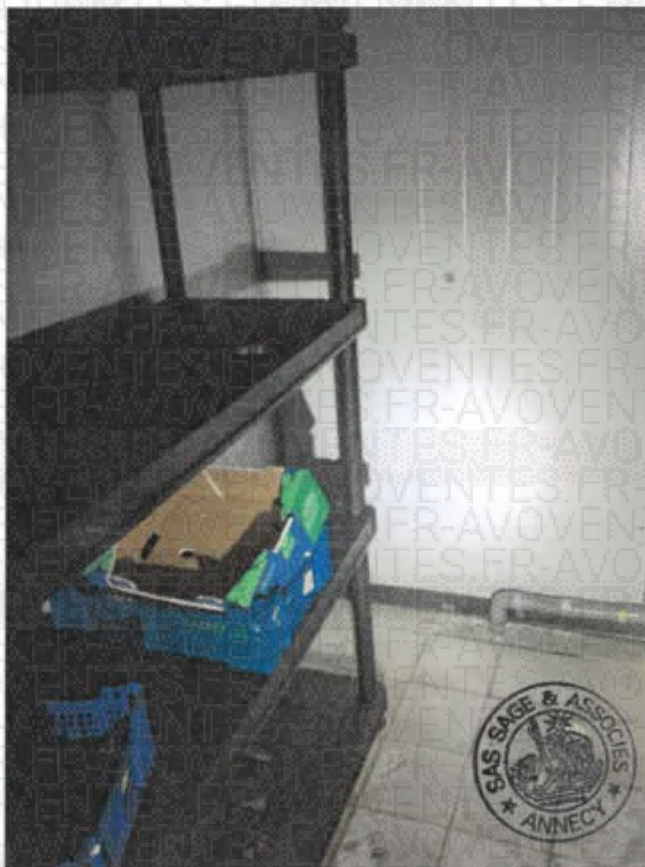
2.



3.



4.



5.



6.

## COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

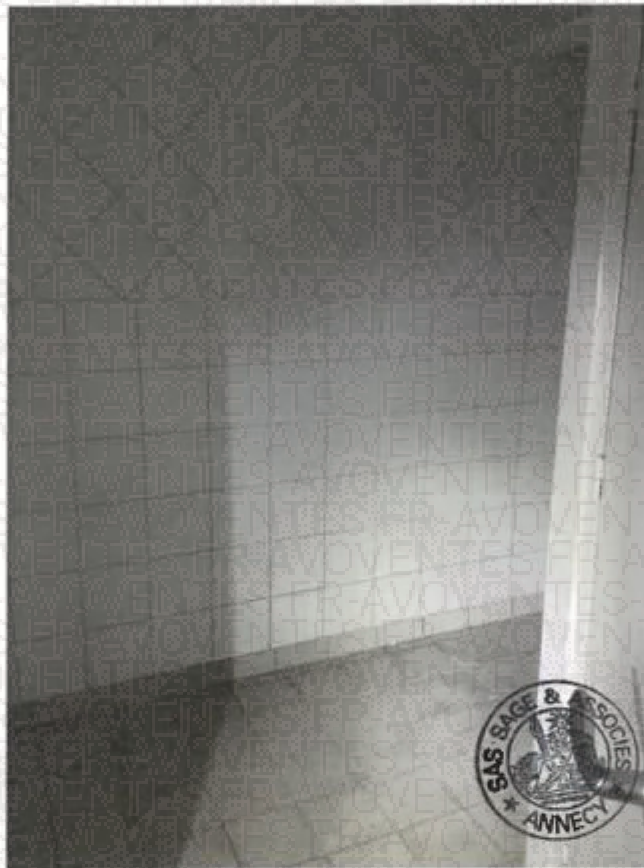
Les murs sont recouverts de carrelage, de couleur blanche.

Le faux-plafond est en mauvais état général.

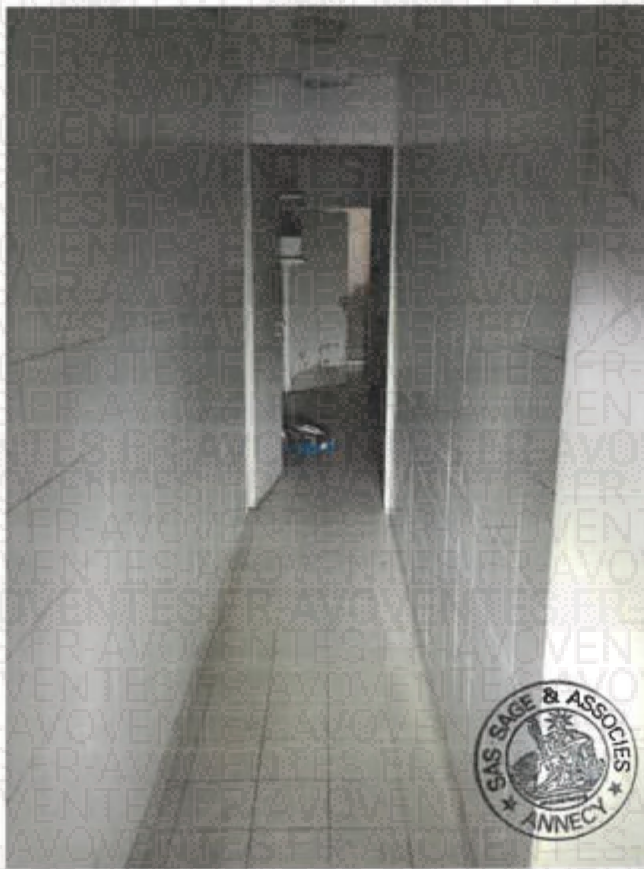
L'équipement électrique comprend un tableau électrique, un disjoncteur.



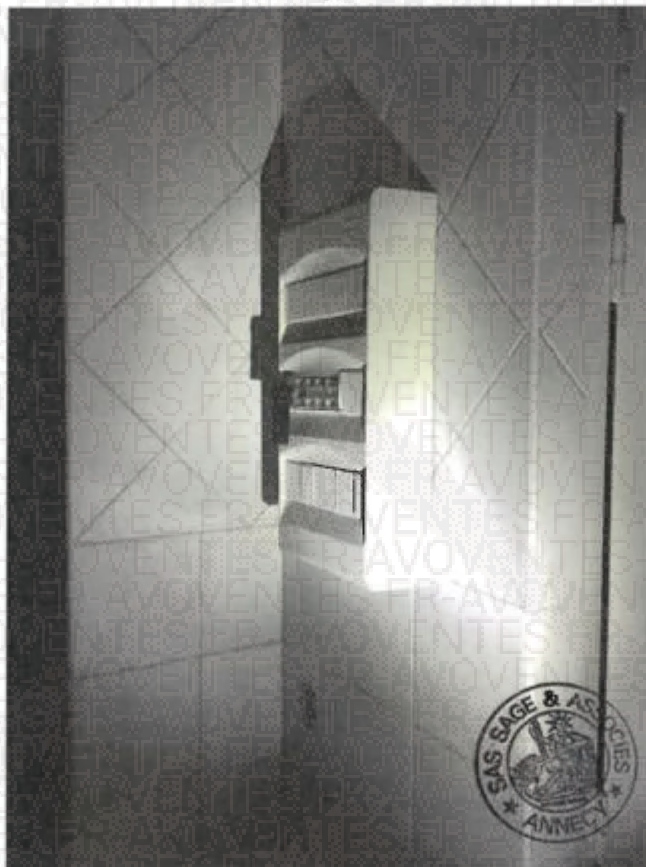
1.



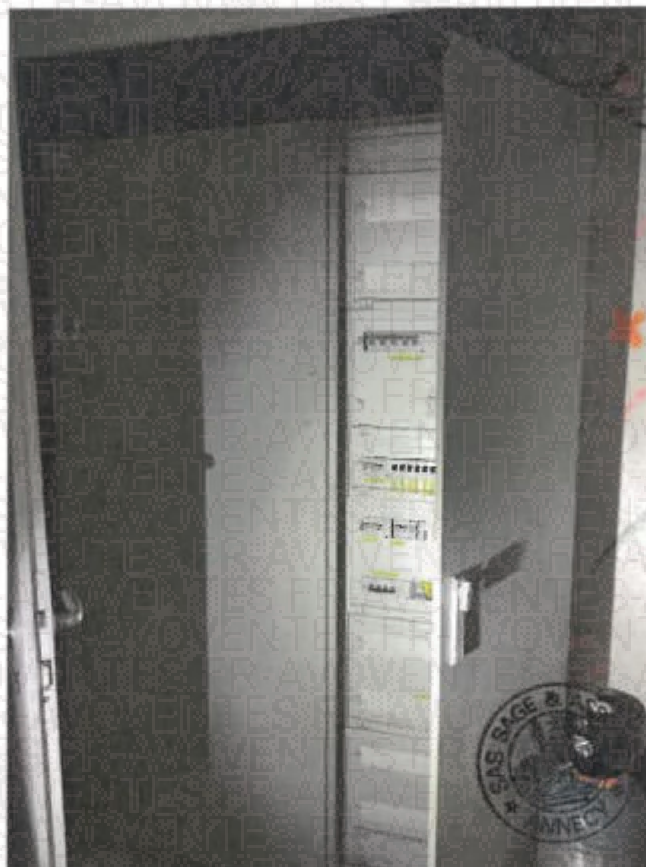
2.



3.



4.



5.



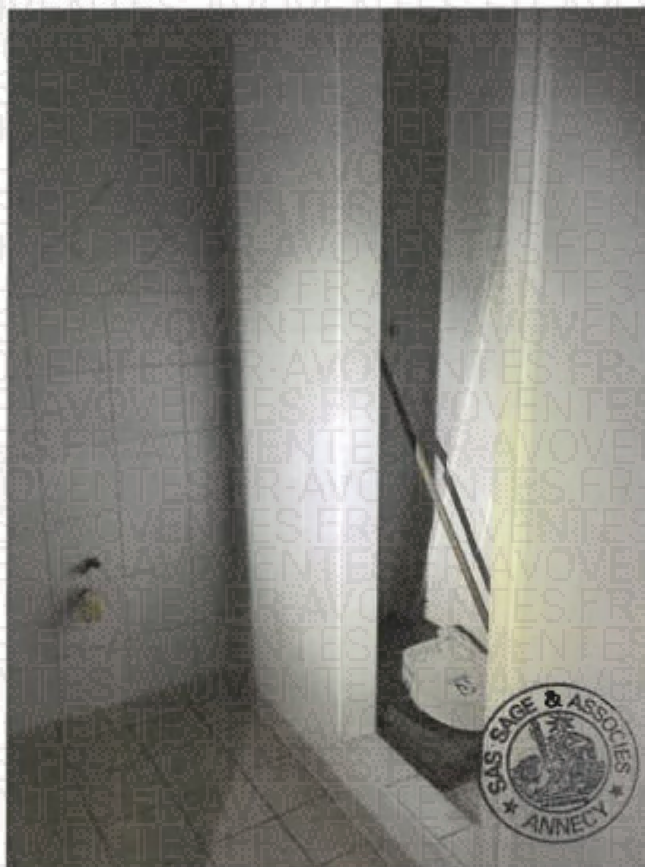
## SANITAIRES

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de faïence, de couleur blanche.

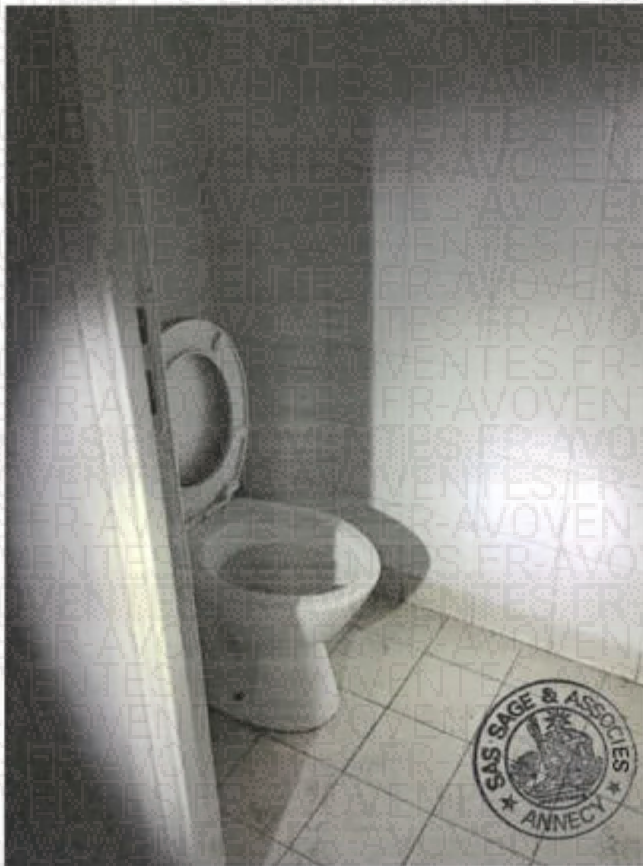
Le faux-plafond est en mauvais état.



1.



2.



3.



4.

## CAVE

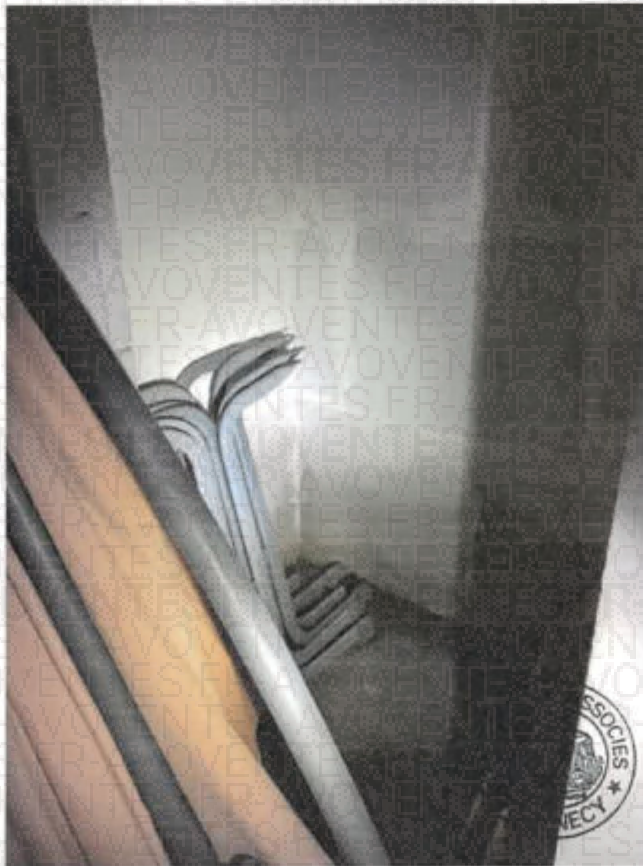
Le sol est recouvert de terre brute.



1.

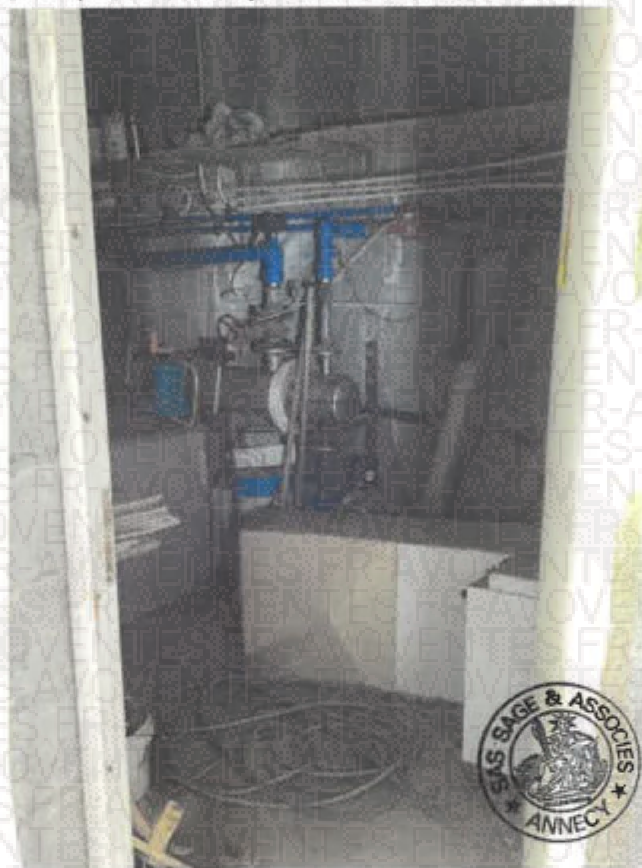


2.

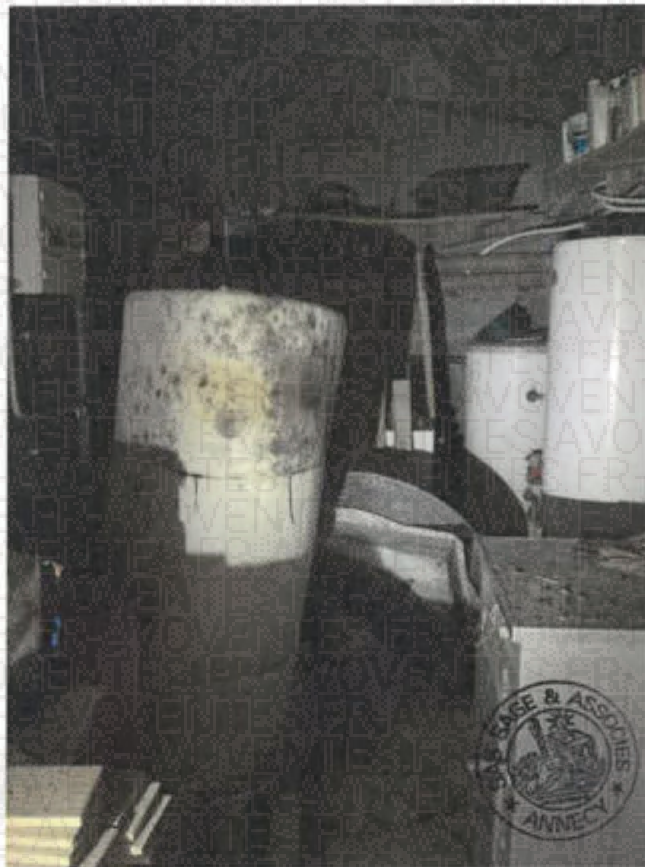


## MACHINERIE PISCINE

Le sol est recouvert d'une chape brute. On y retrouve tous les éléments techniques de la piscine.



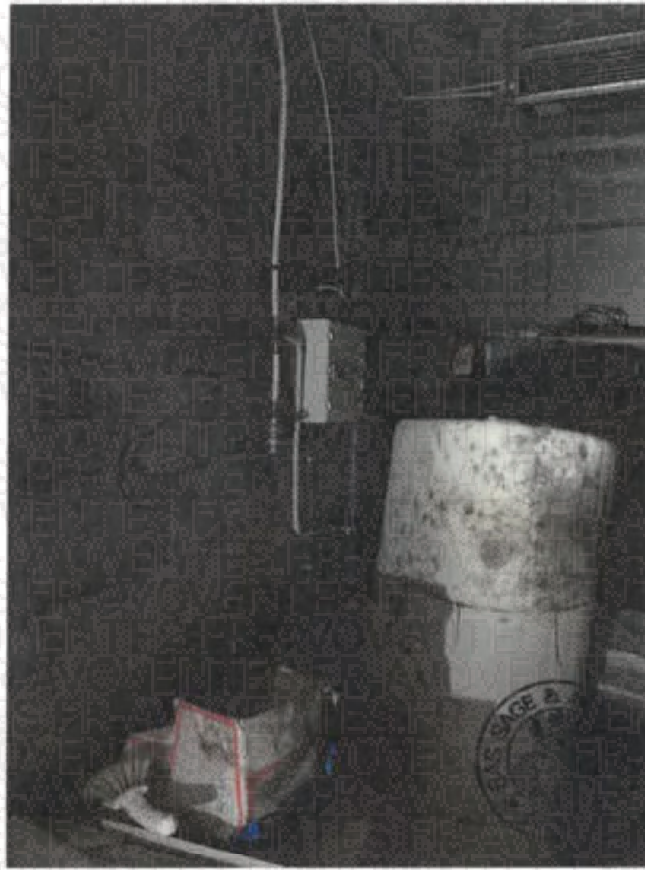
1.



2.



3.



4.

## SALLE DE DÉCARTONAGE

Selon les déclarations du gérant :

- cette zone a été mise à disposition par la copropriété et dont la SCI a l'usage exclusif, - les services de l'hygiène aurait réclamé la création de cette salle.

### IMPORTANT :

Ce local ne fait pas parti des lots précédemment cités puisqu'il relève de la copropriété avec un usage dit exclusif.



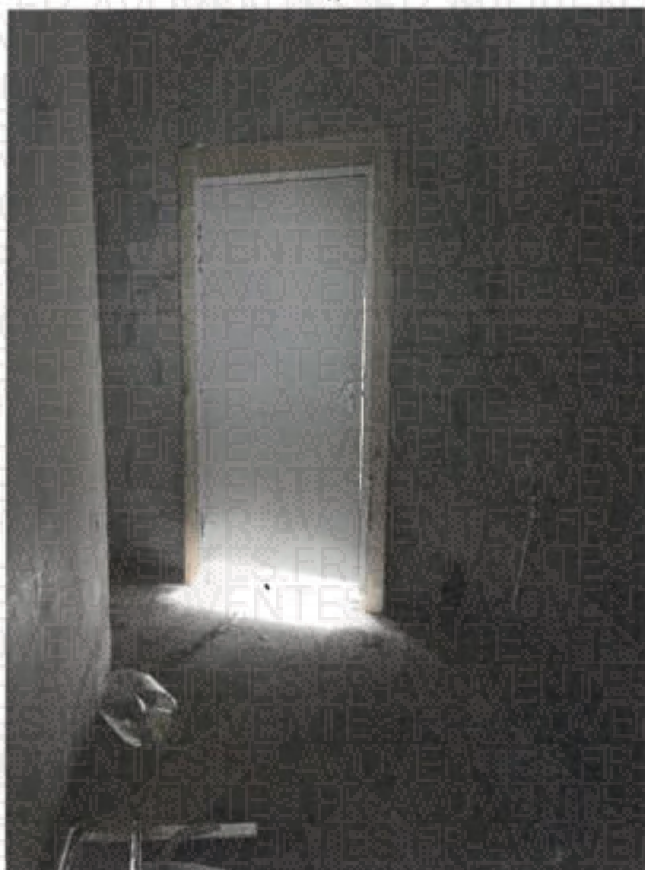
2.



3.



4.



5.



6.

#### IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les lieux sont actuellement libres de toute occupation.

Il n'y a plus aucune activité sur place depuis plusieurs années.

#### V - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

Cet ensemble immobilier a pour Syndic :

ALPES ET CHALETS

571 Route du Plagnolet

74400 CHAMONIX-MONT-BLANCS

Tel : 04.50.54.00.76

## 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, avec mise à jour de l'ERP :

- Dossier Technique Immobilier (1 page),
- Résumé de l'expertise (2 pages),
- Diagnostic de performance énergétique (4 pages),
- Dossier technique amiante (38 pages),
- Etat des Risques et Pollutions actualisé (13 pages),
- Attestation (1 page).

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 85 pages pour servir et valoir ce que de droit.



signé  
par Me Frédérique NEGRI  
Commissaire de Justice