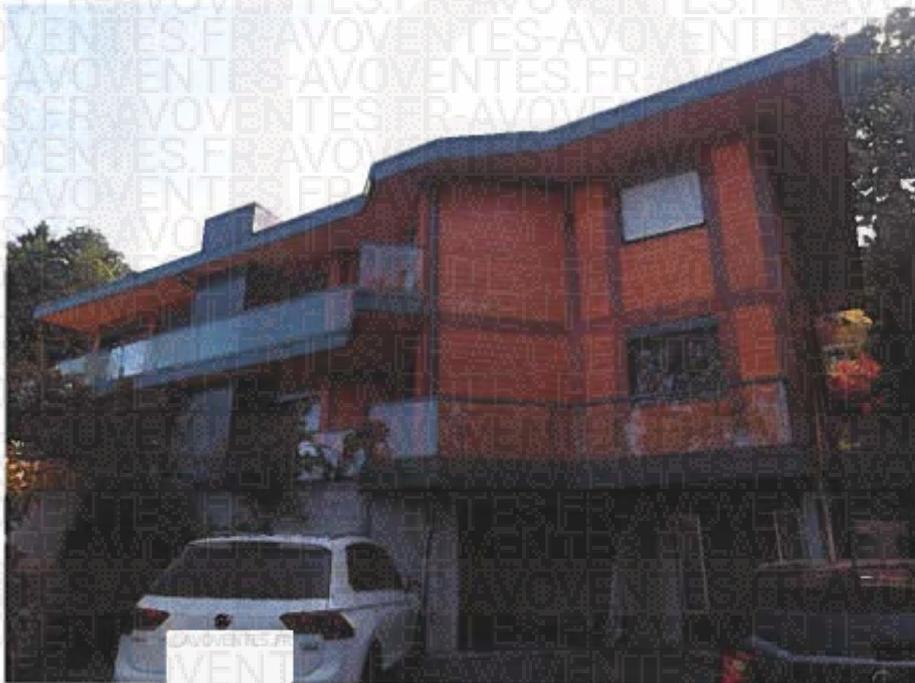


# **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

**SELARL JURIS OFFICE**

**Franck RIEGERT & Florian VOISIN**

**Huissiers de Justice Associés**

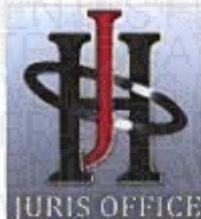


28 Rue Vallon - BP 203 - 74205 THONON LES BAINS CEDEX

Tel : 04 50 26.32.31 Fax : 04 50 71.58.20

[juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr)

[www.huissier-thonon.com](http://www.huissier-thonon.com)



www.huissier-thonon.com

**SELARL JURIS OFFICE**  
**Franck RIEGERT & Florian VOISIN**  
Huissiers de Justice Associés

28 rue Vallon – BP 203 74205 THONON LES BAINS  
☎ : 04 50 26.32.31 ☒ : 04 50 71.58.20

juris.office@huissier-justice.fr  
IBAN : FR76 1680 7000 3531 7491 8776 259 BIC : CCBPFRPPGRE



Compétence Départementale  
Haute-savoie (74)

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT CINQ JUIN

A LA REQUETE DE :

La Société **MF CONSULT**, Société privée à responsabilité limitée de droit belge, identifiée sous le numéro d'entreprise 0434 483 982, dont le siège social se situe Quai aux Briques 32, boîte 20 à 1000 BRUXELLES (Belgique), représentée par son gérant en exercice, domicilié ès qualités audit siège ;

Elisant domicile élu au cabinet de la Société Civile Professionnelle **PIANTA & ASSOCIES**, Avocats au barreau de THONON LES BAINS, dont le siège est 4 Place de l'Hôtel de Ville à 74200 THONON LES BAINS, qui se constitue sur la présente et ses suites (Maître Laurence ROUGET).

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte d'affectation hypothécaire reçu le 28 mars 2014 par Maître Frédéric VITTOZ, Notaire de la SCP ACHARD & CONVERS, titulaire d'un office notarial à REIGNIER ESERY, contenant caution hypothécaire personnelle, solidaire et indivisible de Madame en garantie des sommes dues à la société MF CONSULT par la en exécution d'un contrat de location sous seing privé n°2014-2310770 du 10 janvier 2014 ; avec inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 avril 2014, volume 2014 V 2878.

- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 28.05.2019 par la SELARL Juris Office, Franck RIEGERT & Florian VOISIN, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office dont le siège social est situé 28 rue Vallon à (74200) THONON LES BAINS ;

Déférant à cette réquisition :

**Je soussigné, Maître Franck RIEGERT, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL JURIS OFFICE, titulaire d'un Office dont le siège social est situé 28, Rue Vallon 74200 THONON LES BAINS,**

Me suis rendu ce jour sur la commune de LUCINGES (74380) Département de la Haute-Savoie, 154 Chemin de la Chaumille, à l'effet de décrire le bien immobilier situé sur ladite Commune, cadastré Section B N°19. une maison d'habitation avec piscine et terrain attenant, appartenant à

**J'AI PROCÉDÉ AUX OPÉRATIONS DÉCRITES CI-DESSOUS :**

Me suis rendu sur place, ce mardi 25 juin 2019 à 8 heures 45, pour procéder aux constatations suivantes, dans le cadre du procès-verbal de description.

Les constatations ont eu lieu en présence de \_\_\_\_\_ propriétaire, et cette dernière m'indique qu'elle occupe la résidence à titre d'habitation principale et que la maison ne fait l'objet d'aucune location.

**CERTIFICATION DE PROPRIÉTÉ**

J'ai pu vérifier à la vue de la matrice cadastrale que \_\_\_\_\_ est bien propriétaire d'un bien immobilier désigné ci-après.

**COMMUNE DE LUCINGES (74380) :**

Une maison d'habitation avec piscine et terrain attenant, située 154 Chemin de la Chaumille.

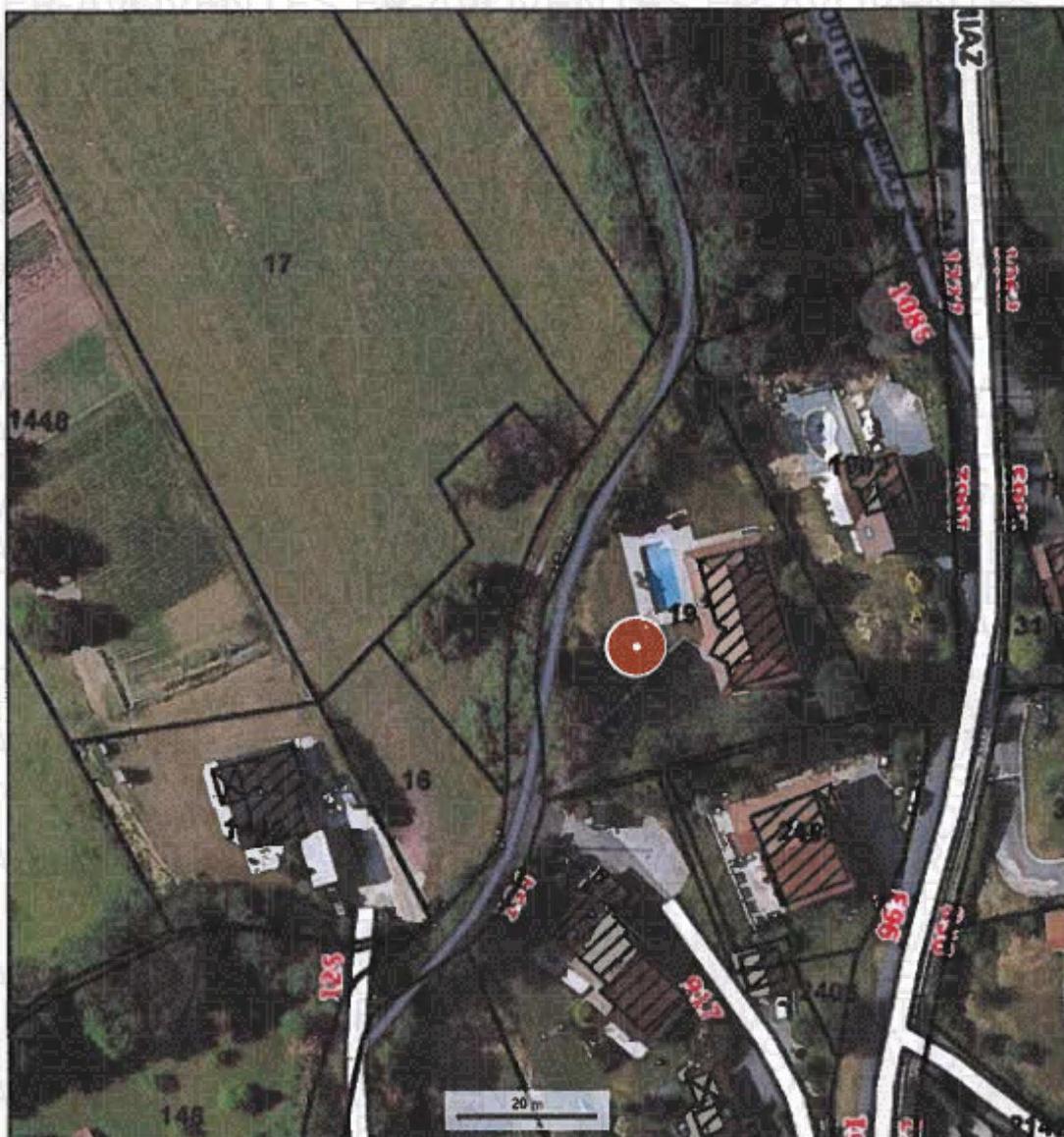
Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances avec tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit, et toute servitude pouvant y être attachée, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Acquisition selon acte reçu par Maître ROGER ACHARD, Notaire associé à REIGNIER ESERY, le 03 septembre 2010, publié le 22 octobre, volume 2010 P 15575

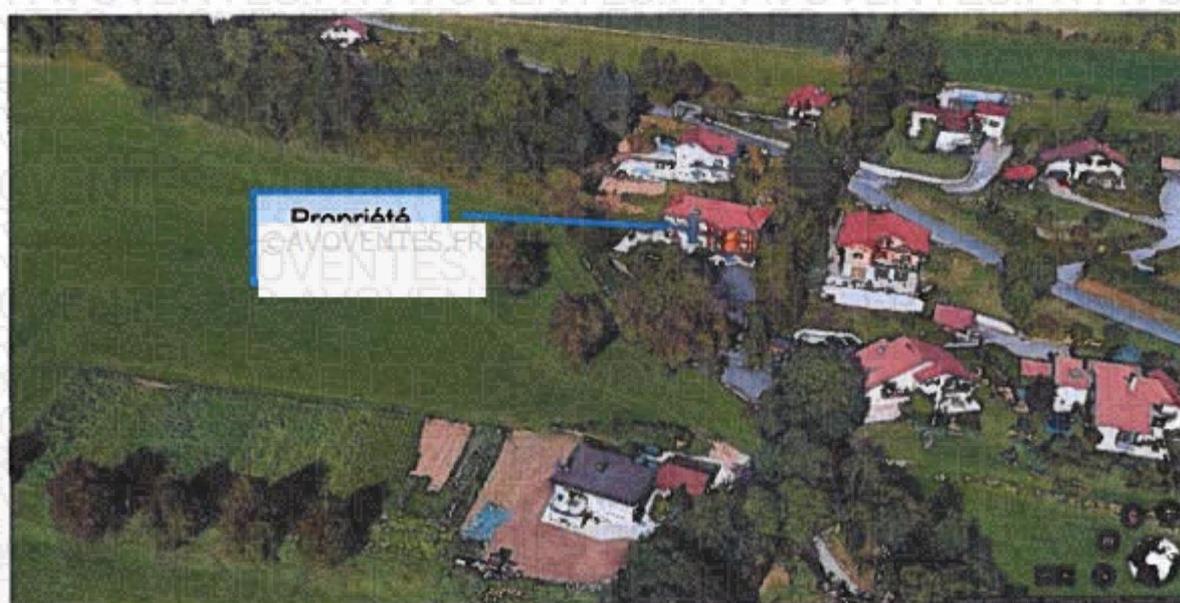


# VUE AERIENNE



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/montions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/montions-legales)

Longitude : 8° 19' 08" E  
Latitude : 48° 11' 50" N



Propriété

## ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

### ❖ Présentation de la commune de LUCINGES :

Site de la commune : <http://www.lucinges.fr/>

**LUCINGES** est une commune du département de Haute-Savoie, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, en France. La commune de Lucinges est située à 8 km d'Annemasse, sur la face sud des Voirons.



Lucinges	
<b>Pays</b>	 France
<b>Région</b>	<u>Auvergne-Rhône-Alpes</u>
<b>Département</b>	<u>Haute-Savoie</u>
<b>Arrondissement</b>	<u>Saint-Julien-en-Genevois</u>
<b>Canton</b>	<u>Gaillard</u>
<b>Intercommunalité</b>	<u>Annemasse - Les Voirons Agglomération</u>
<b>Maire</b>	© AVOVENTES.FR
<b>Mandat</b>	2014-2020
<b>Code postal</b>	74380
<b>Code commune</b>	74153
Démographie	
<b>Population</b>	1 633 hab. (2016 ▲)
<b>Densité</b>	212 hab./km <sup>2</sup>

Géographie	
Coordonnées	46° 11' 26" nord, 6° 19' 08" est
Altitude	Min. 525 m
	Max. 1 400 m
Superficie	7,69 km <sup>2</sup>

## 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 ses qualité d'opérateur de diagnostic, procédant aux diagnostics et mesurages suivants, **dont le rapport complet est annexé au présent acte.**

Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : ..... <b>154 Chemin de la Chaumille</b> Commune : ..... <b>74380 LUCINGES</b>
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>NON COMMUNIQUÉ</b>
Périmètre de repérage : ... <b>Ensemble de la propriété</b> <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Surface prise en compte totale : 318,05 m <sup>2</sup> Surface non prise en compte totale : 141,72 m <sup>2</sup>
	DPE	Consommation énergétique  D  176 kWh/m <sup>2</sup> an Emission de GES  B  7 t/m <sup>2</sup> an
	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

## DESCRIPTION GENERALE DU BIEN IMMOBILIER

### ❖ DATE DE CONSTRUCTION ET SURFACE :

Il s'agit d'une maison individuelle comprenant un rez-de-chaussée, avec deux étages, cinq chambres avec cinq salles de bains ; avec piscine et terrain attenant située au 154 Chemin de la Chaumille, construite en 2005.

Surface totale habitable de la maison d'habitation : 318.05 m<sup>2</sup>.

### Extraits du rapport Qualicontrol :

#### Résultat du repérage

Date du repérage : **25/06/2019**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Sans accompagnateur**

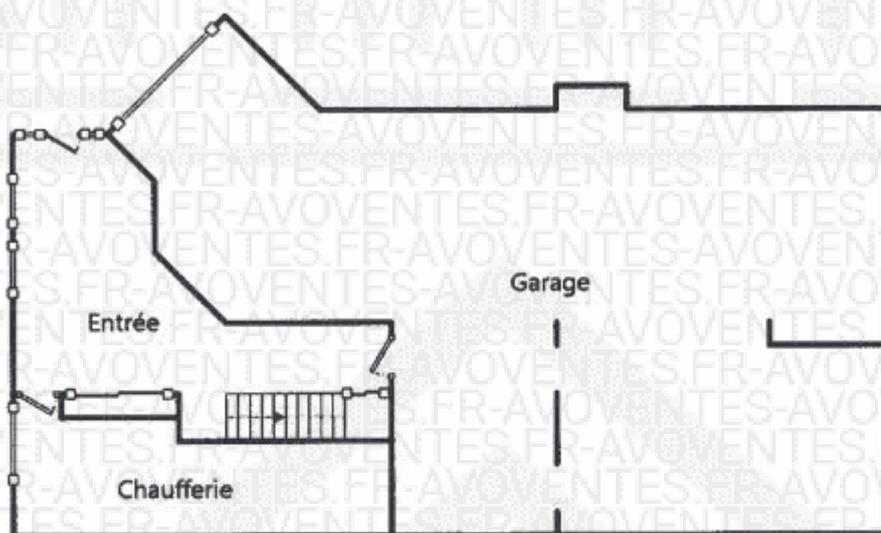
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Entrée	21,32	4,31	Escalier et hauteur inférieure à 1m80
Chaufferie	-	17,67	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
Garage	-	119,74	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
Cuisine / Séjour	85,38	-	
Dégagement 1	4,80	-	
Cellier	7,80	-	
Bureau	13,97	-	
Chambre 1	19,75	-	
Dressing 1	6,57	-	
Salle de bain 1	8,43	-	
Wc 1	2,71	-	
Dégagement 2	15,94	-	
Chambre 2	13,80	-	
Salle de bain 2	7,91	-	
Chambre 3	19,64	-	
Dressing 2	6,68	-	
Salle de bain 3	8,14	-	
Wc 2	3,02	-	
Chambre 4	31,98	-	
Salle de bain 4	11,84	-	
Dressing 3	4,39	-	
Chambre 5	17,62	-	
Salle de bain 5	6,36	-	

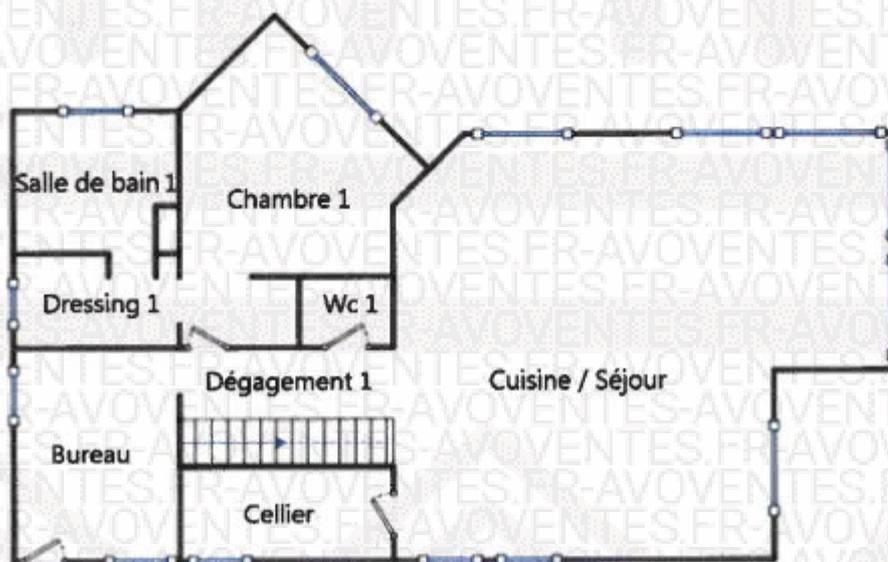
Surfaces :

**Surface prise en compte totale : 318,05 m<sup>2</sup>**  
**Surface non prise en compte totale : 141,72 m<sup>2</sup>**

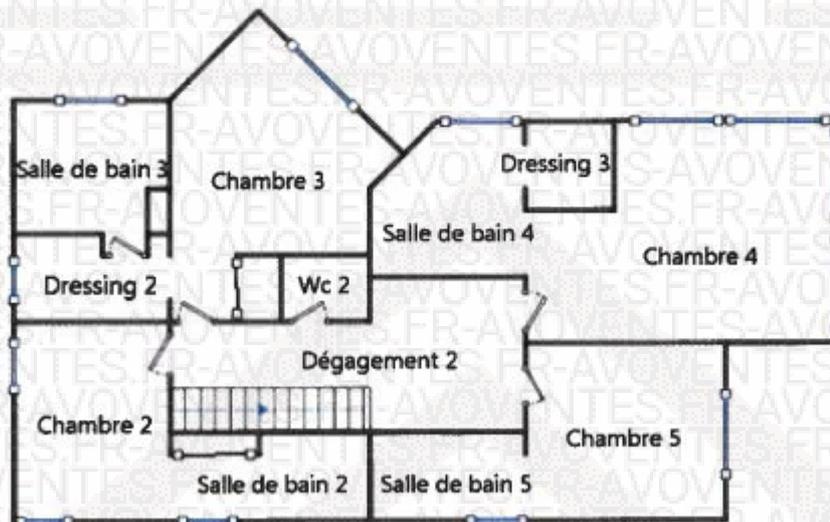
## Rez de chaussée



## 1er étage



## 2ème étage



### ❖ DESCRIPTION GENERALE PAR HUISSIER :

Il s'agit d'une vaste maison type villa d'architecte. La construction est moderne et offre des prestations haut-de-gamme. Particularité dans l'agencement :

- On trouve cinq chambres chacune équipée d'un dressing et d'une salle-de-bains. Le garage est vaste et peut accueillir plusieurs véhicules. Le chauffage est assuré par aérothermie.

- **La villa est équipée d'une piscine** enterrée mais celle-ci est actuellement en maintenance technique en raison d'une fuite. Le liner est retiré, la maçonnerie est apparente.

On confirme que la parcelle ne supporte aucune servitude. Quelques finitions à prévoir au niveau des soubassements de façade côté garage ainsi qu'au niveau des installations électriques extérieures.

La villa est construite sur les côteaux de Lucinges offrant **une vue dégagée sur la ville d'ANNEMASSE et l'Agglomération de GENEVE.**

- **La commune de LUCINGES** est une commune du département de Haute-Savoie, située à 8 km d'Annemasse, sur la face sud des Voirons et très proche de la frontière avec la Suisse. 33 min (24.3 KM)





---

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER**

Le bien est actuellement occupé par la propriétaire à usage d'habitation principale. Aucune location ne nous a été signalée à ce jour concernant la maison d'habitation avec piscine et terrain attenant.

## DESCRIPTION DE L'INTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION REZ-DE-CHAUSSEE

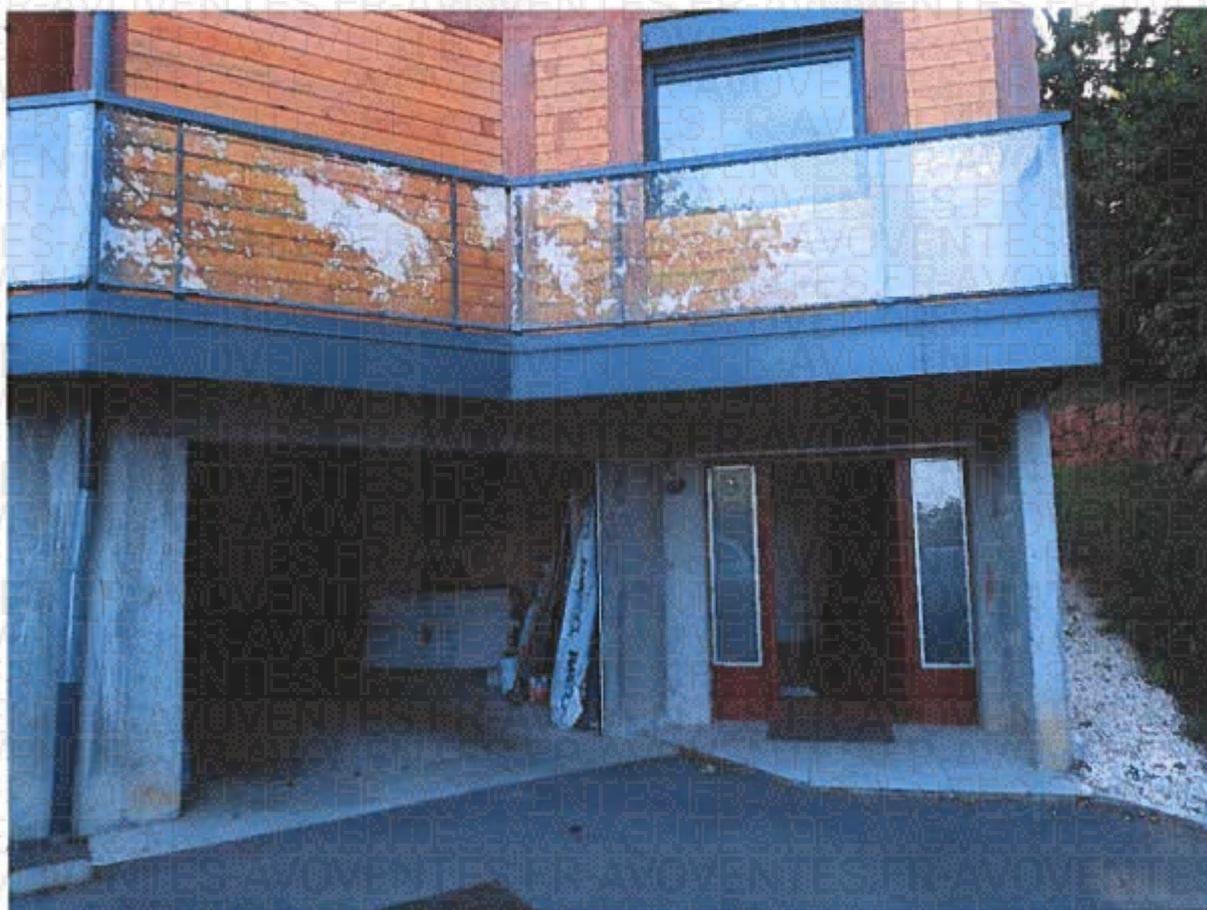
### ❖ PORTE D'ENTREE DE LA VILLA FAÇADE SUD :

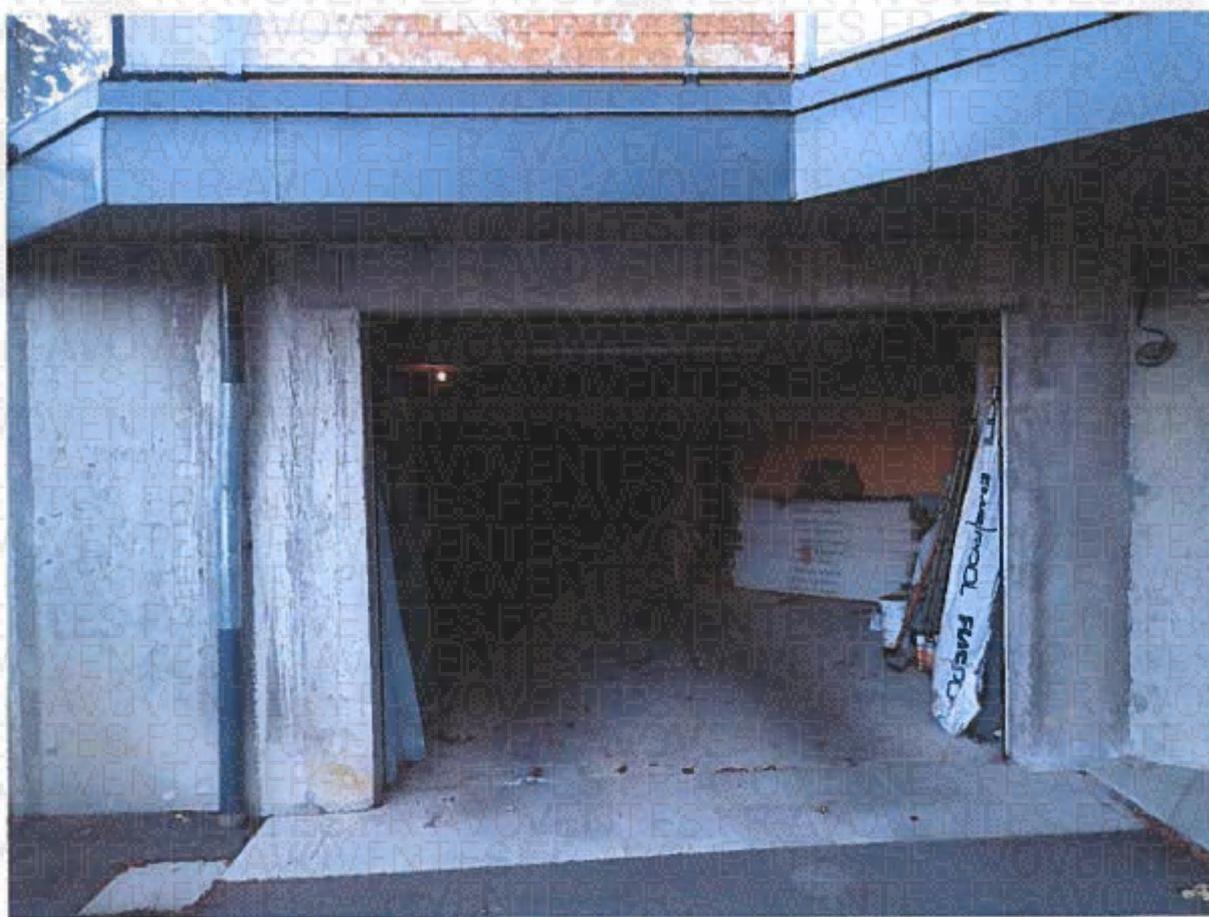
L'entrée de la villa s'effectue soit par la porte du garage donnant accès au sous-sol du garage, soit par la porte d'entrée située en sous-sol, à droite de l'entrée garage.

Présence devant la porte de garage et de la porte d'entrée d'un perron avec un aménagement en dalles granit.

La porte du garage est de couleur blanche et motorisée.

La porte d'entrée de la villa présente un châssis en bois verni, avec deux impostes vitrées.



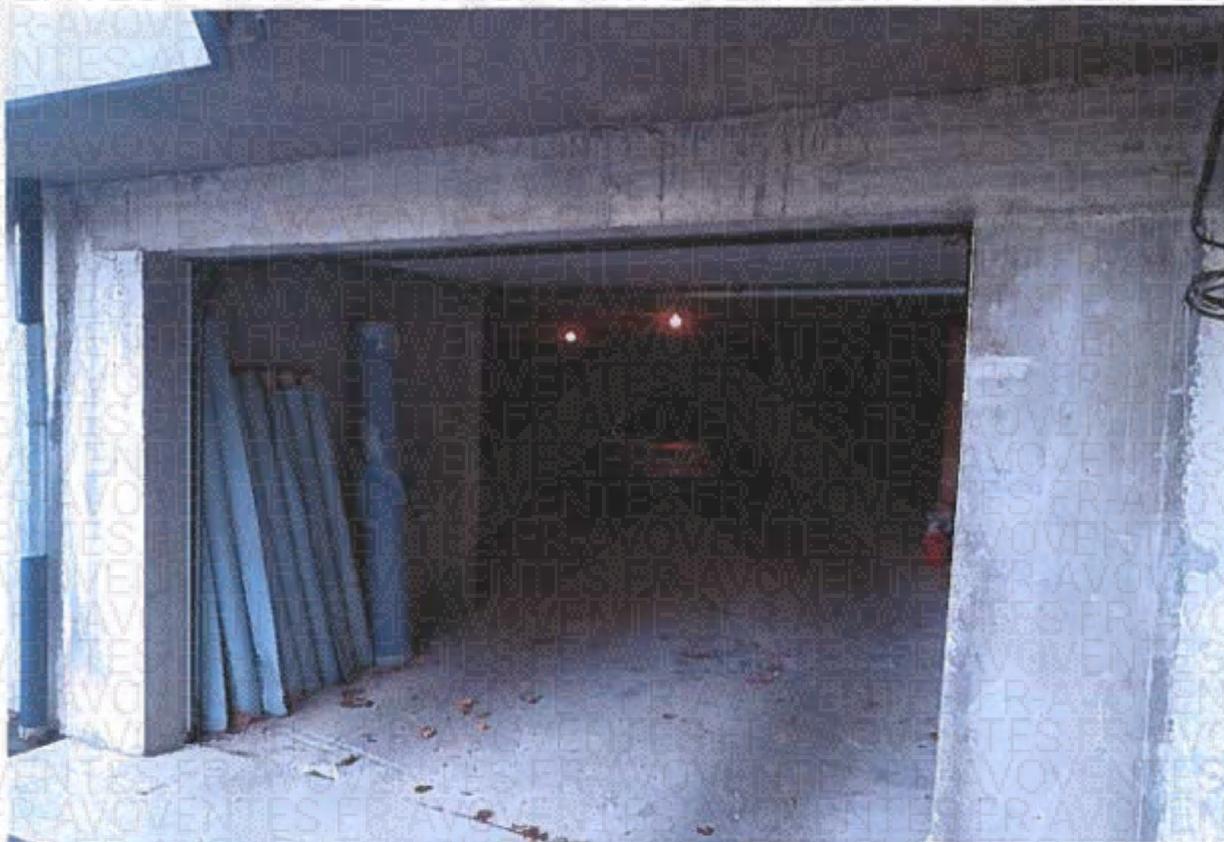


Je consigne l'absence de revêtement crépi au niveau de l'entrée garage et de l'entrée principale de la maison, linteau de maçonnerie et surface brute visibles.

Pilier béton soutenant le balcon à droite de la porte d'entrée : surface brute, absence de revêtement appliqué.

**Matériaux isolants visibles au-dessus de la traverse supérieure du châssis de la porte d'entrée : aucun matériau de revêtement façade appliqué.**

**Une gaine électrique pour éclairage extérieur tirée, en applique, absence de luminaire installé au-dessus de la porte d'entrée.**





❖ **HALL D'ENTREE - REZ-DE-CHAUSSEE :**

Murs périphériques avec doublage placo, peints en blanc.

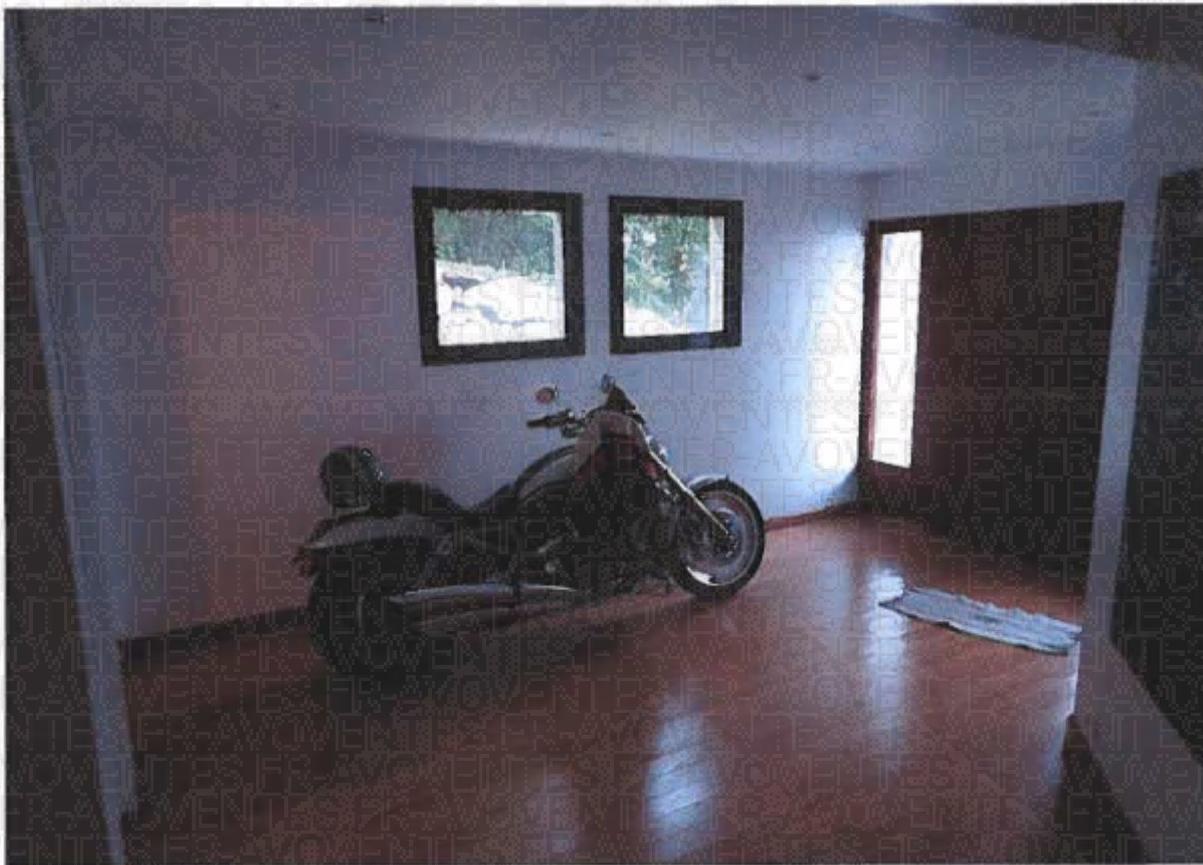
Derrière la porte d'entrée, **un trou rebouché à l'enduit avec une découpe réalisée dans le placo.**

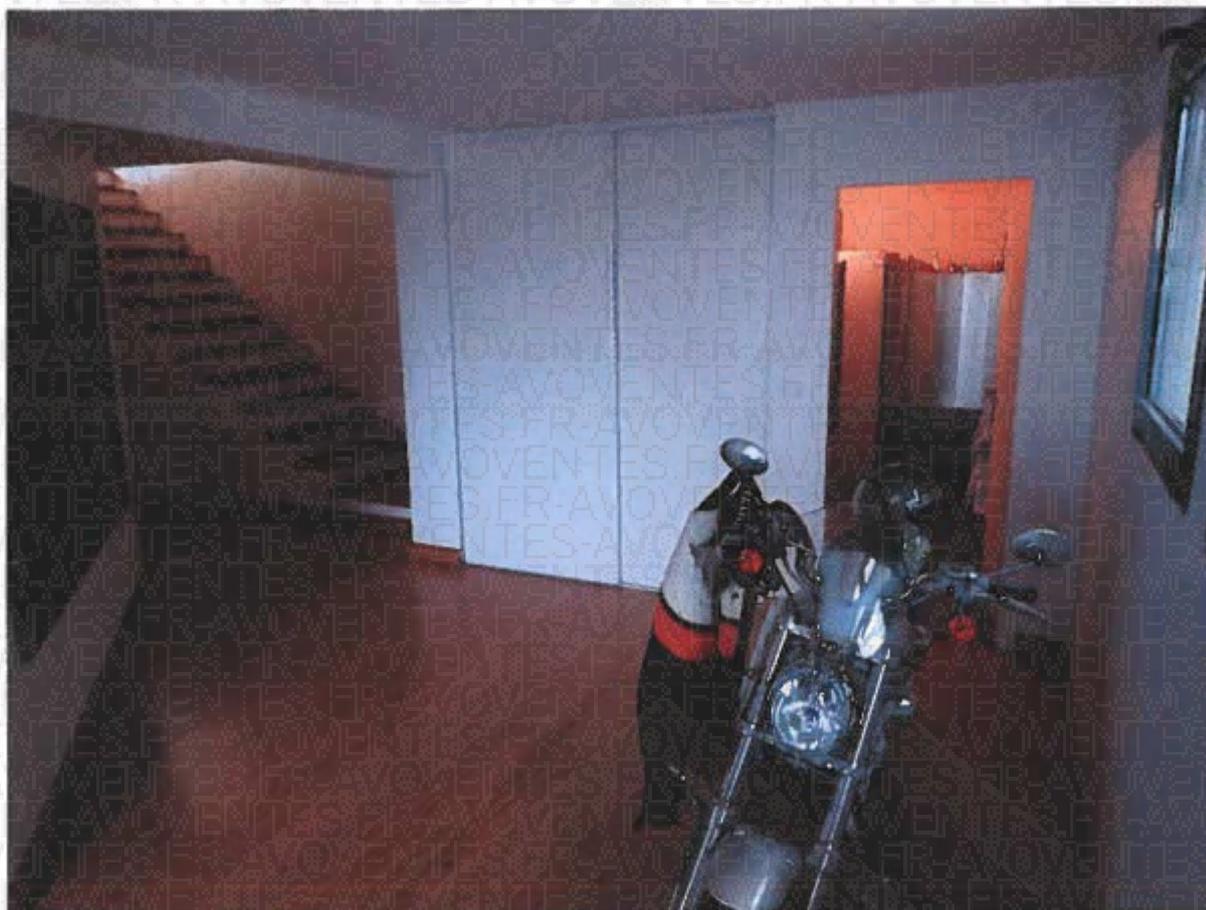
Deux fenêtres oscillo-battantes côté mur Sud donnant sur un carré de pelouse, baignant l'entrée de lumière.

Plafond : doublage placoplâtre, avec spots incorporés.

Présence d'un placard dans le hall d'entrée avec portes coulissantes, panneaux blancs, abritant une penderie et les étagères de rangement.

A l'intérieur de la penderie, présence d'une attente électrique pour raccordement domotique sur la paroi située côté gauche.





❖ **EN FACE DU HALL D'ENTREE - PRESENCE DU LOCAL CHAUFFERIE**

Porte local chaufferie en bois avec serrure alu brossé, bon état général.

Murs périphériques : béton lisse, peint en blanc, et doublage placo du côté du cloisonnement Sud, l'ensemble en bon état général.

Présence au sol d'un carrelage gris anthracite sur l'ensemble de la surface, bon état également.

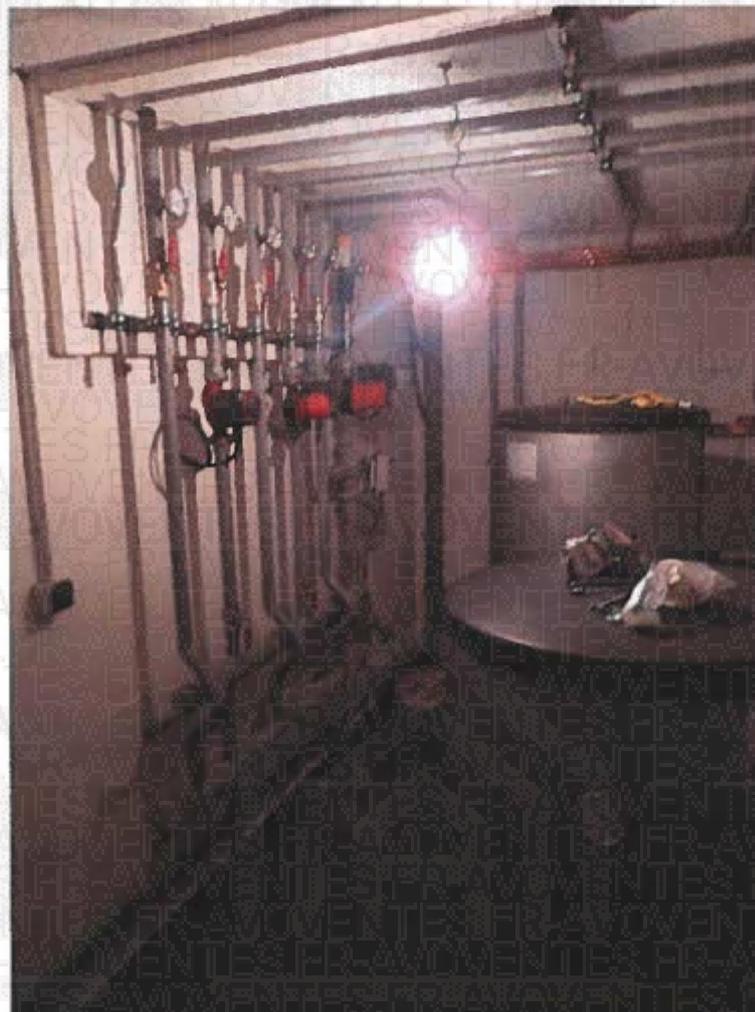
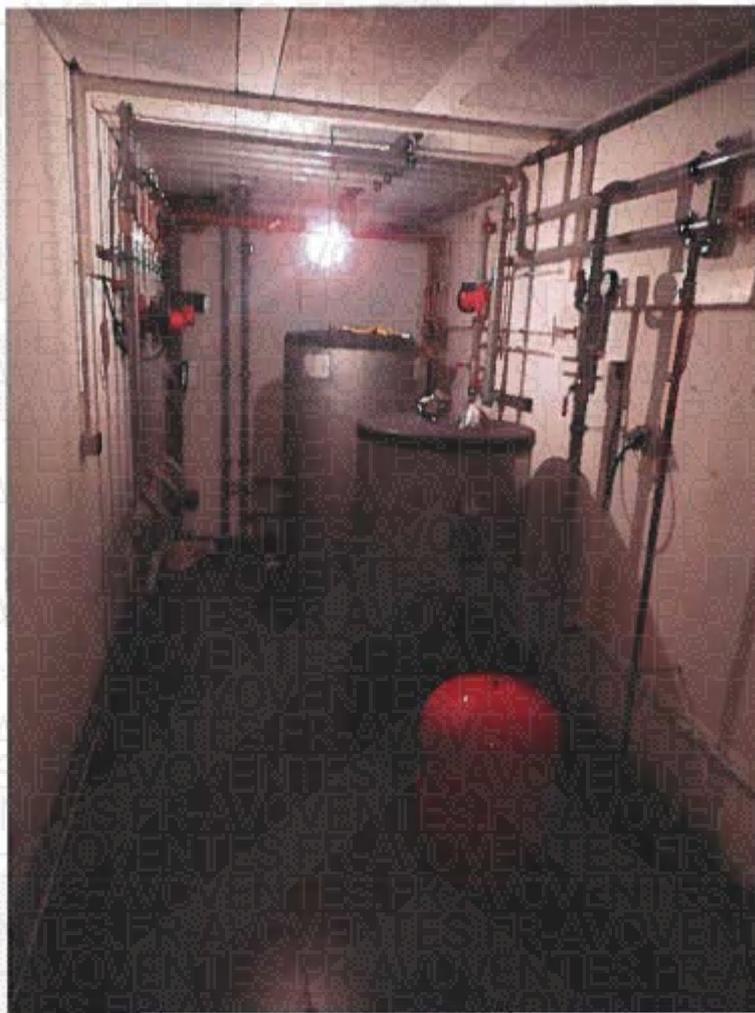
On trouve dans cette pièce, le système de chauffage par aérothermie, ainsi que différents appareils électroménagers, type sèche-linge, lave-linge (non compris dans l'assiette de la saisie).

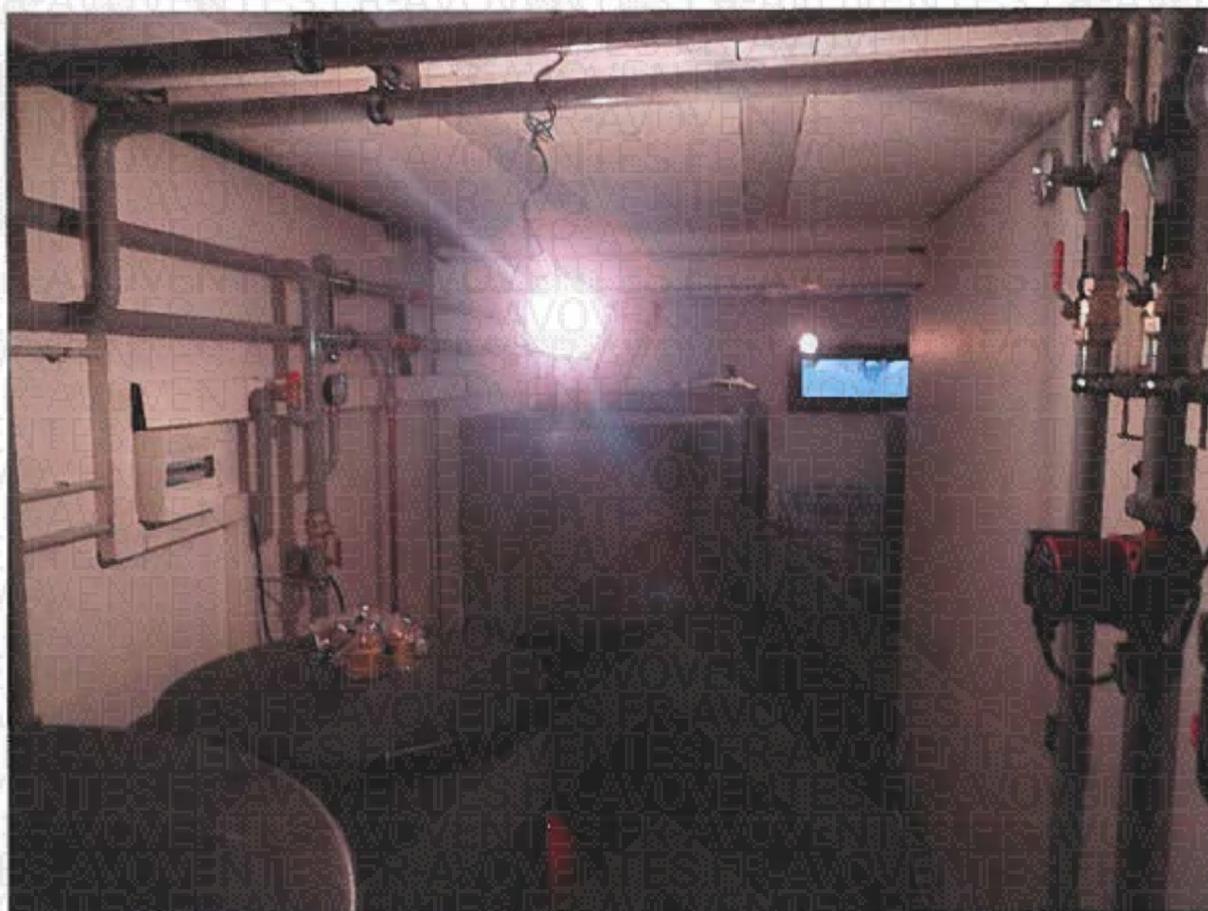
Présence dans cette pièce d'une fenêtre large en saut de loup, fenêtre en longueur disposée sur le mur côté Sud derrière la porte d'entrée.

Présence de deux points lumineux en plafond avec douille, ampoule et fils électriques.

Plafond : poutrelles et hourdis peints en blanc, bon état, rien à signaler.







❖ **COULOIR - DEGAGEMENT ENTRE HALL D'ENTREE ET GARAGE :**

Couloir de circulation présentant une surface parquet dans la continuité du hall d'entrée.

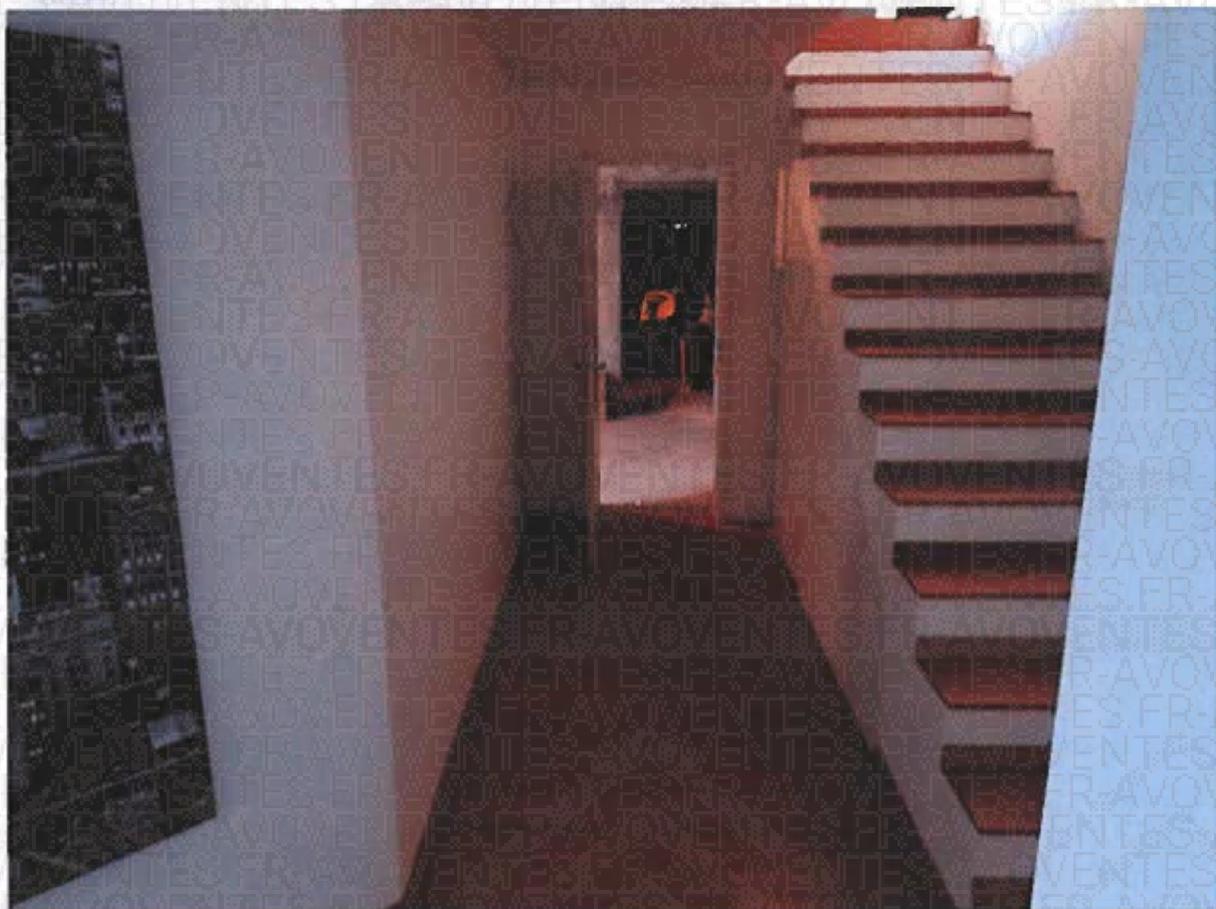
Murs de cloisonnement côté gauche avec doublage placoplâtre peint en blanc, bon état, rien à signaler.

Plafond : faux-plafond, sous-face de la dalle de l'étage, spots électriques incorporés.

Présence de l'escalier côté droit, du couloir de circulation menant au premier étage.

L'escalier est équipé de marches avec revêtement en bois, les surfaces sont d'aspect lisse : absence de rambarde et de garde-corps, ainsi que de main-courante.

Je constate la présence de placards de rangement aménagés et intégrés sous l'escalier.







❖ **GARAGE :**

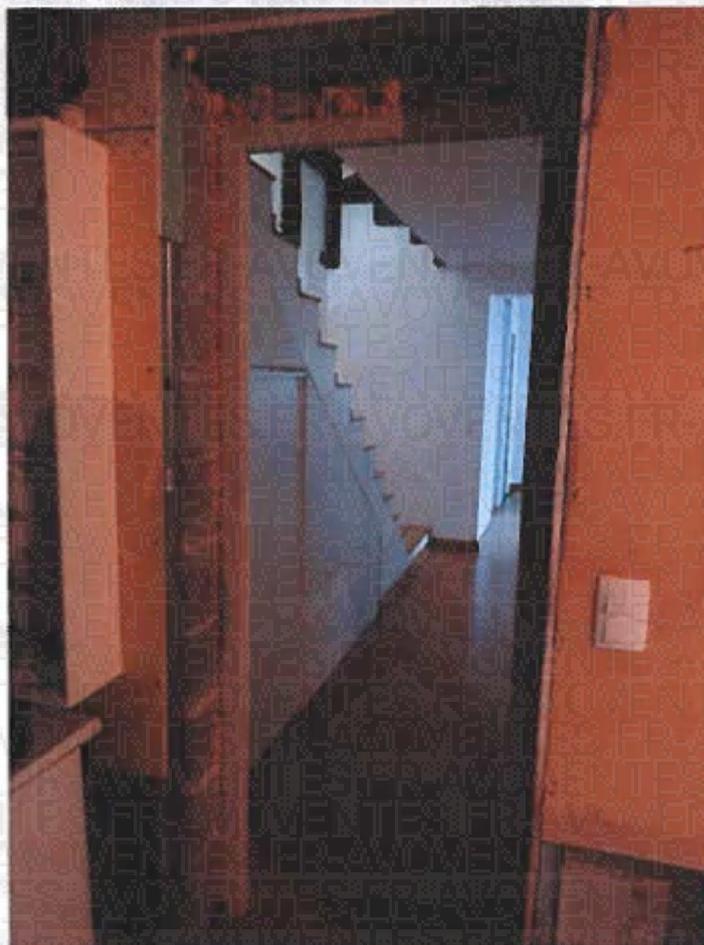
Présence du tableau électrique dans le garage à droite en entrant.



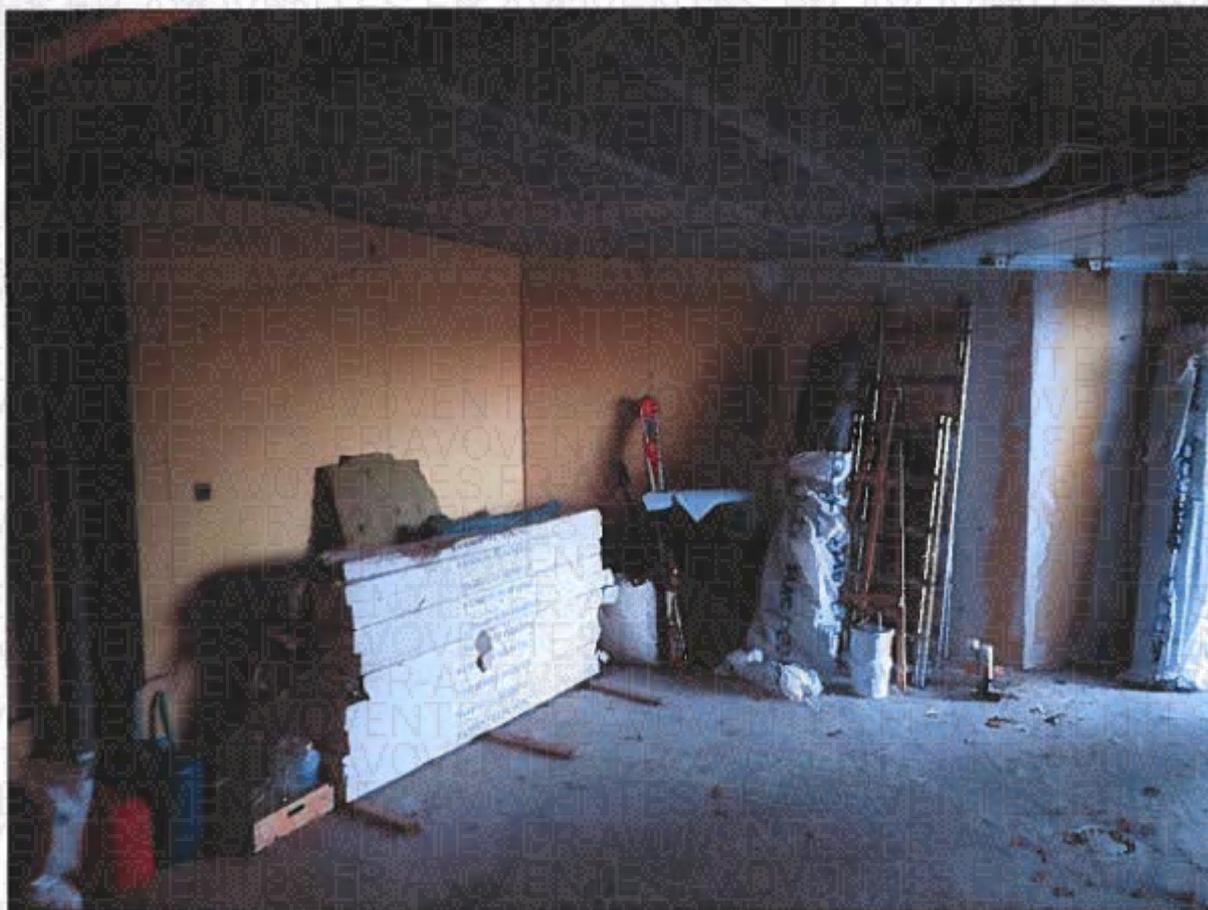
Un doublage placo en cours d'aménagement sur le mur côté Nord/Est, inachevé et non peint (côté tableau électrique).



L'habillage d'entourage du chambranle de la porte de liaison entre le couloir de circulation et le garage n'est pas terminé, la mousse isolante est visible ainsi que les parpaings.



**Dans le garage :** présence d'un cloisonnement placoplâtre aménagé au niveau du cloisonnement de liaison avec l'espace hall d'entrée.



**Absence de finition en peinture et de joints calicots** sur ce cloisonnement.



**AU SOL :** Présence au sol d'une dalle béton, sur l'ensemble de la surface, avec trois regards d'évacuation, type siphons pour eaux usées.

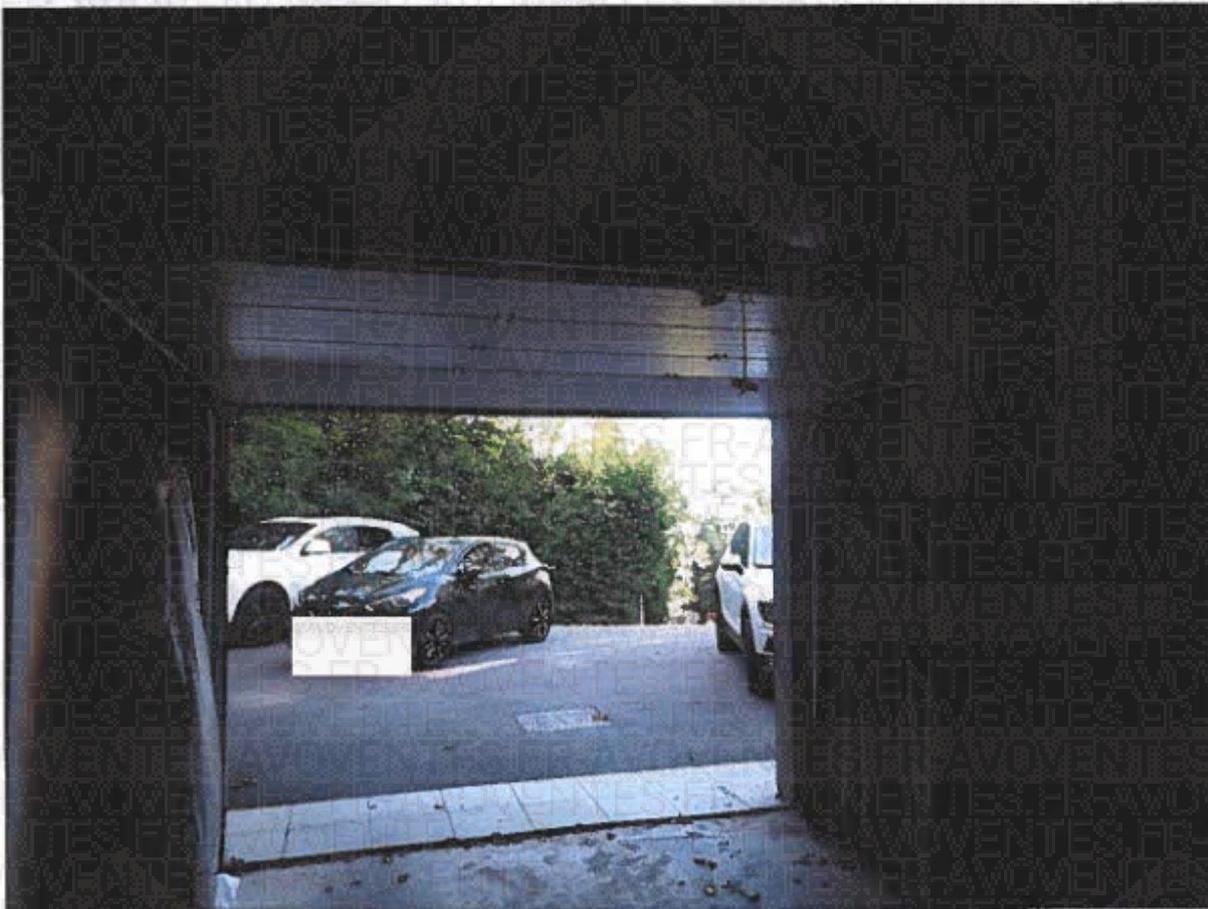
Il s'agit d'un garage en profondeur, en forme de L, avec trois piliers en béton et parpaings réalisés pour séparation de deux espaces côté Nord.

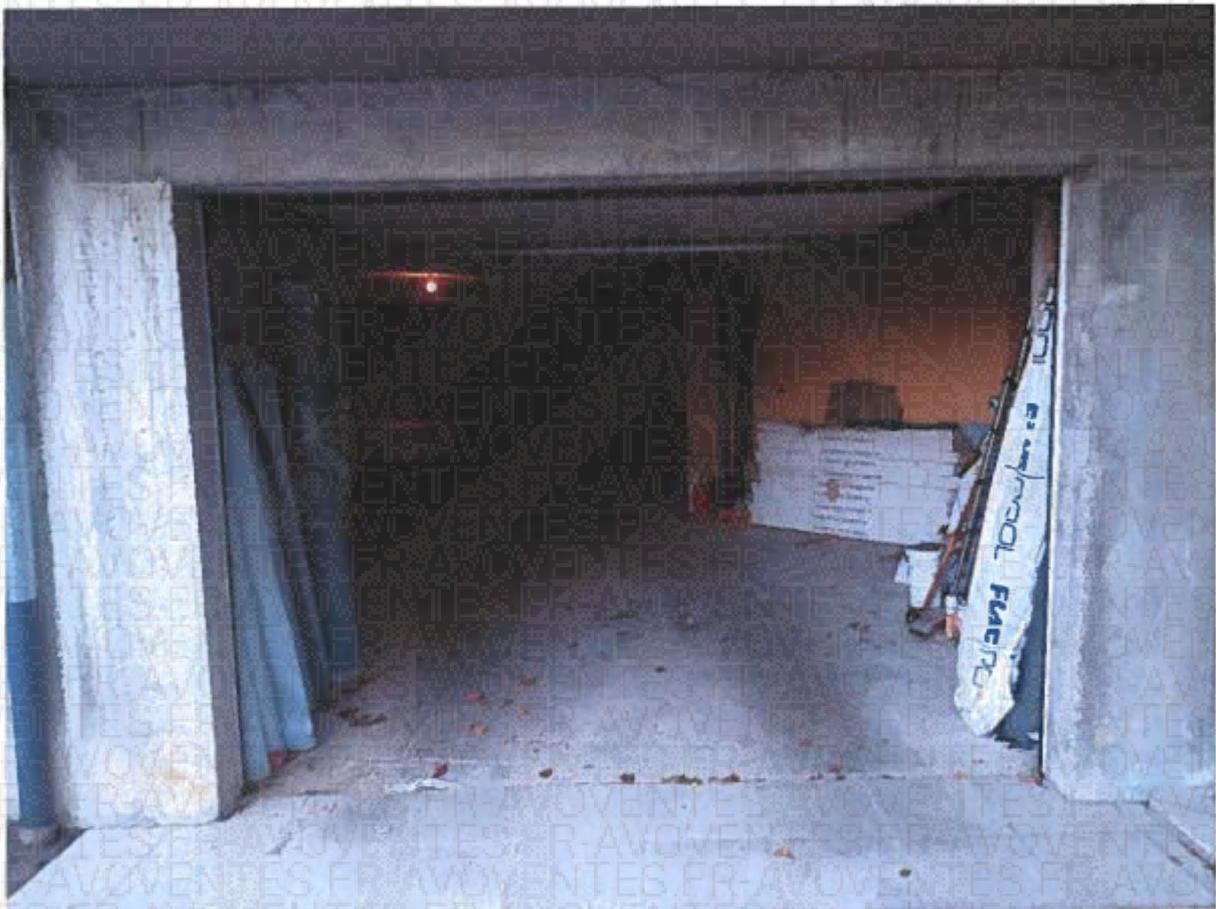
Présence d'un renforcement côté mur Sud avec étagères de rangement en bois.

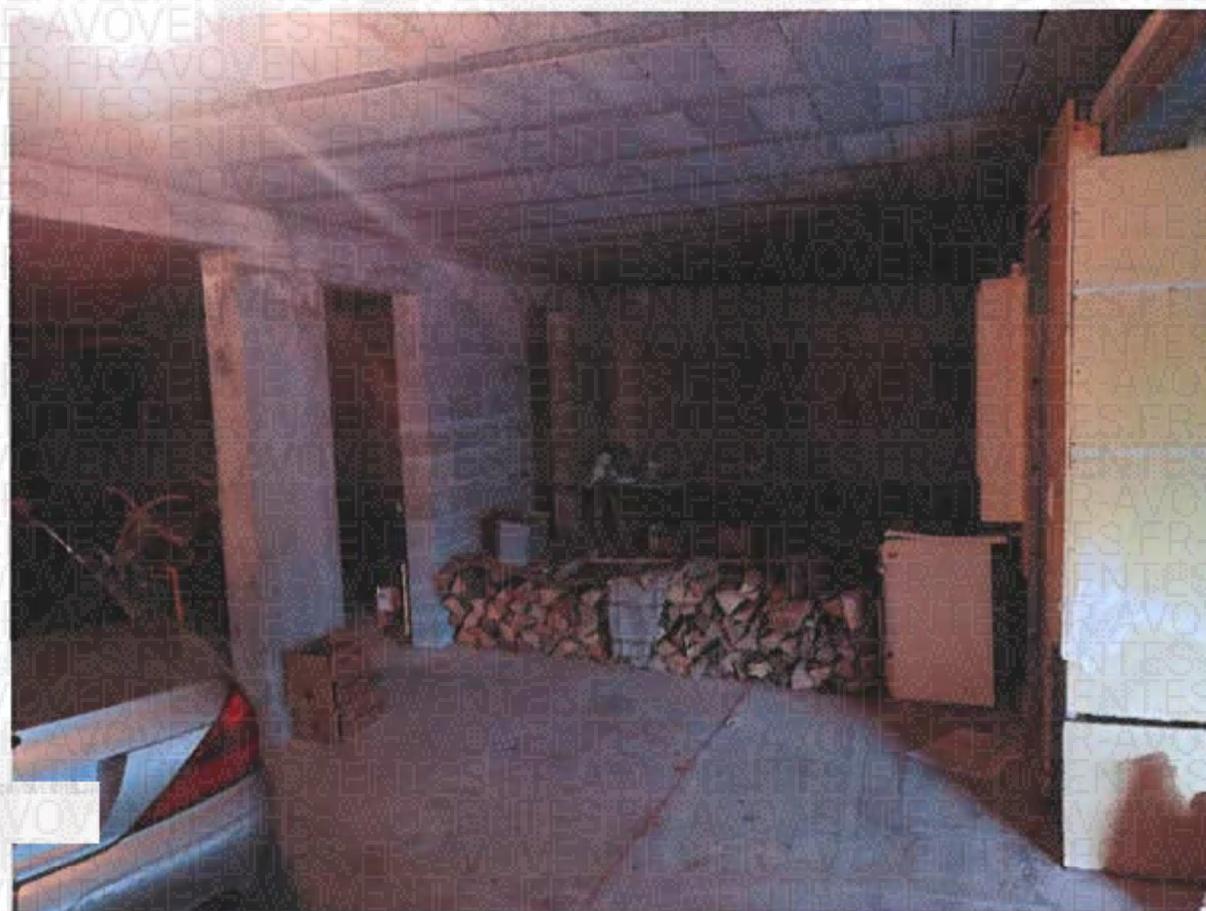
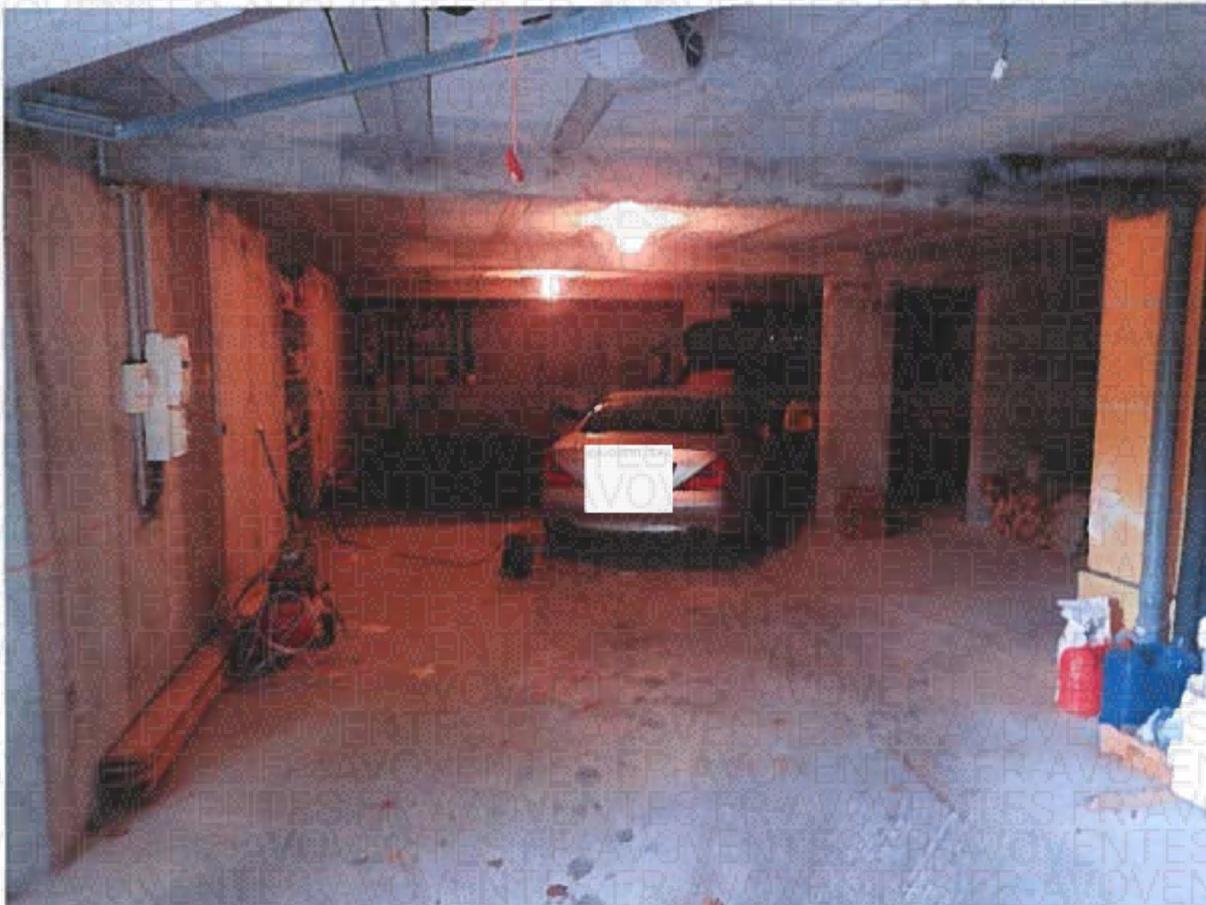
Présence de dispositif de pompe la piscine, situé au fond du garage côté Nord/Ouest.

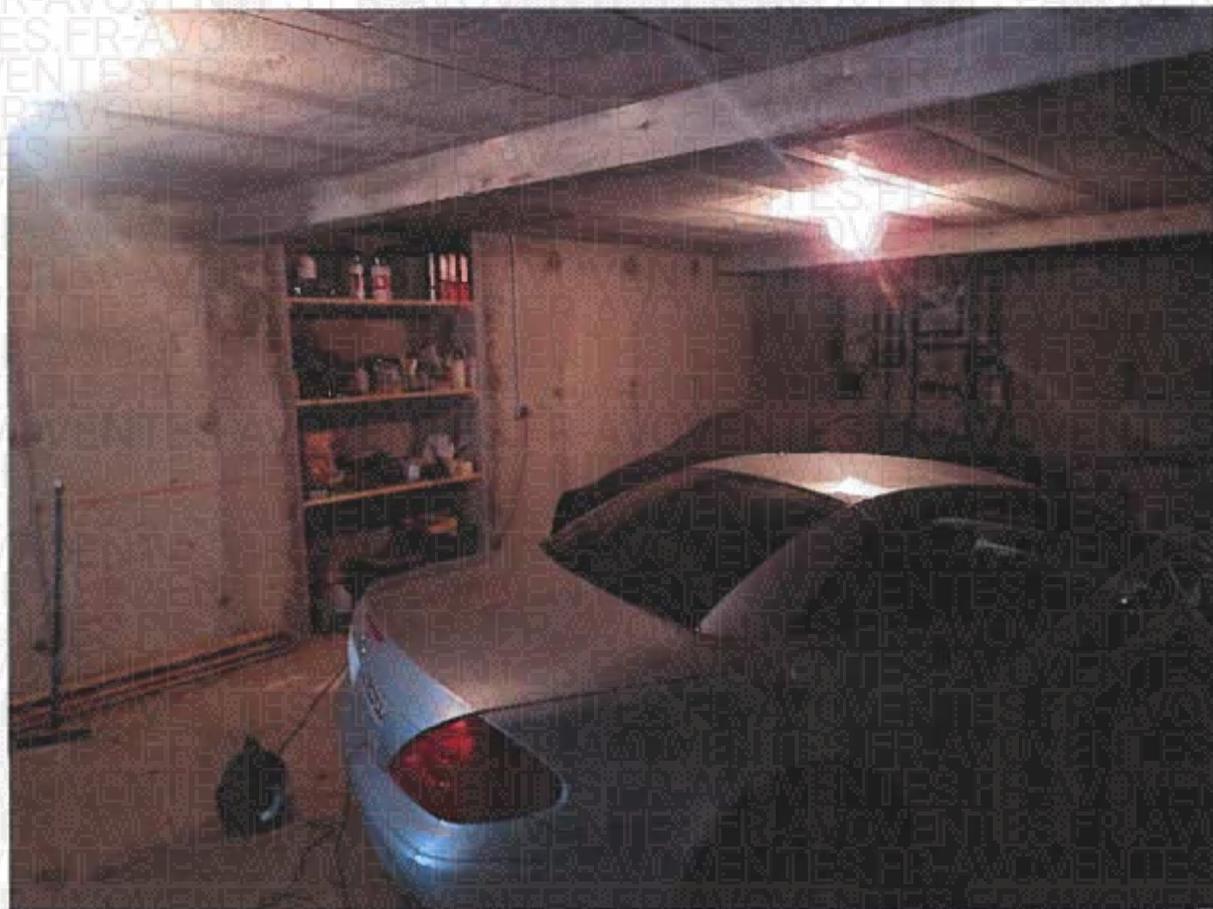
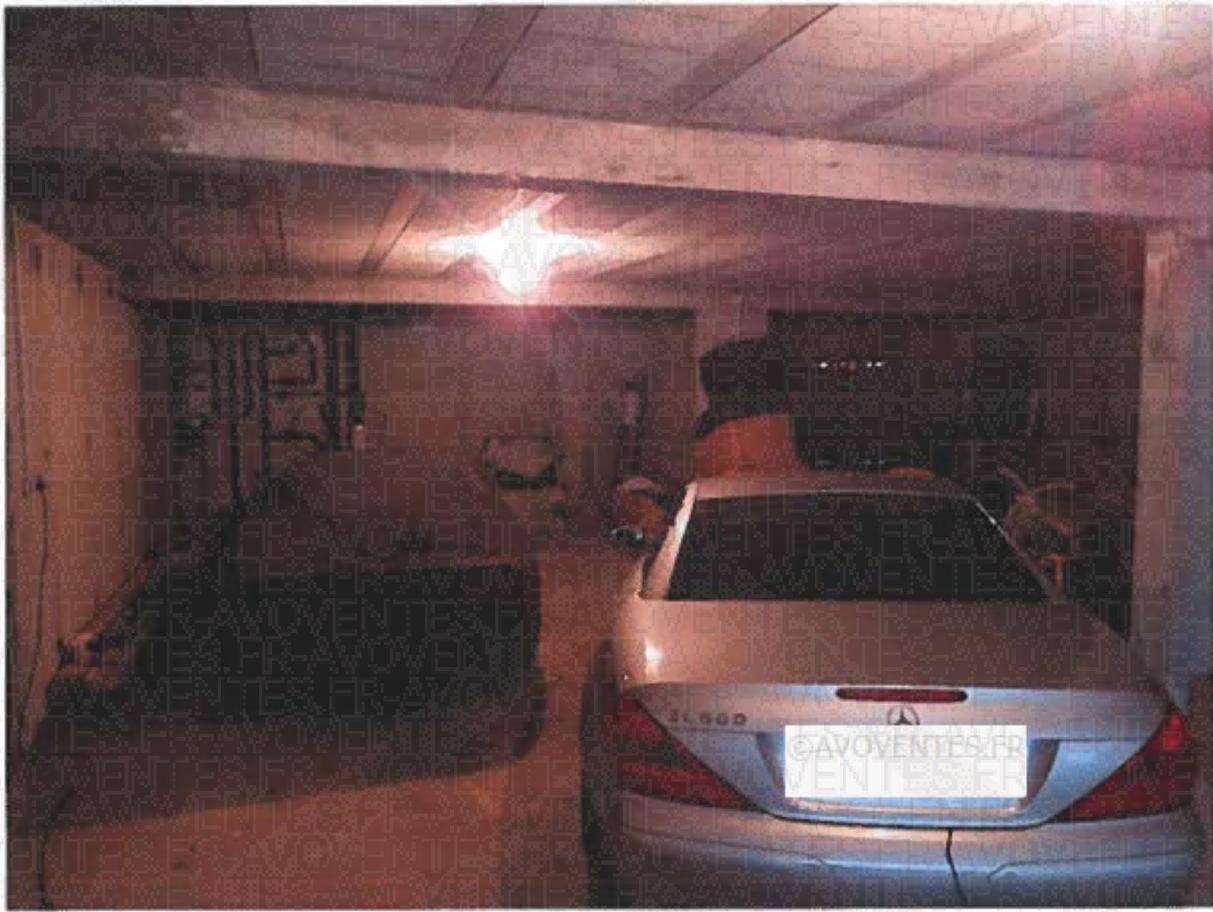
Garage équipé d'une porte à ouverture automatique et motorisée, il s'agit d'une porte basculante (neuf photos pour illustration générale de l'agencement du garage).

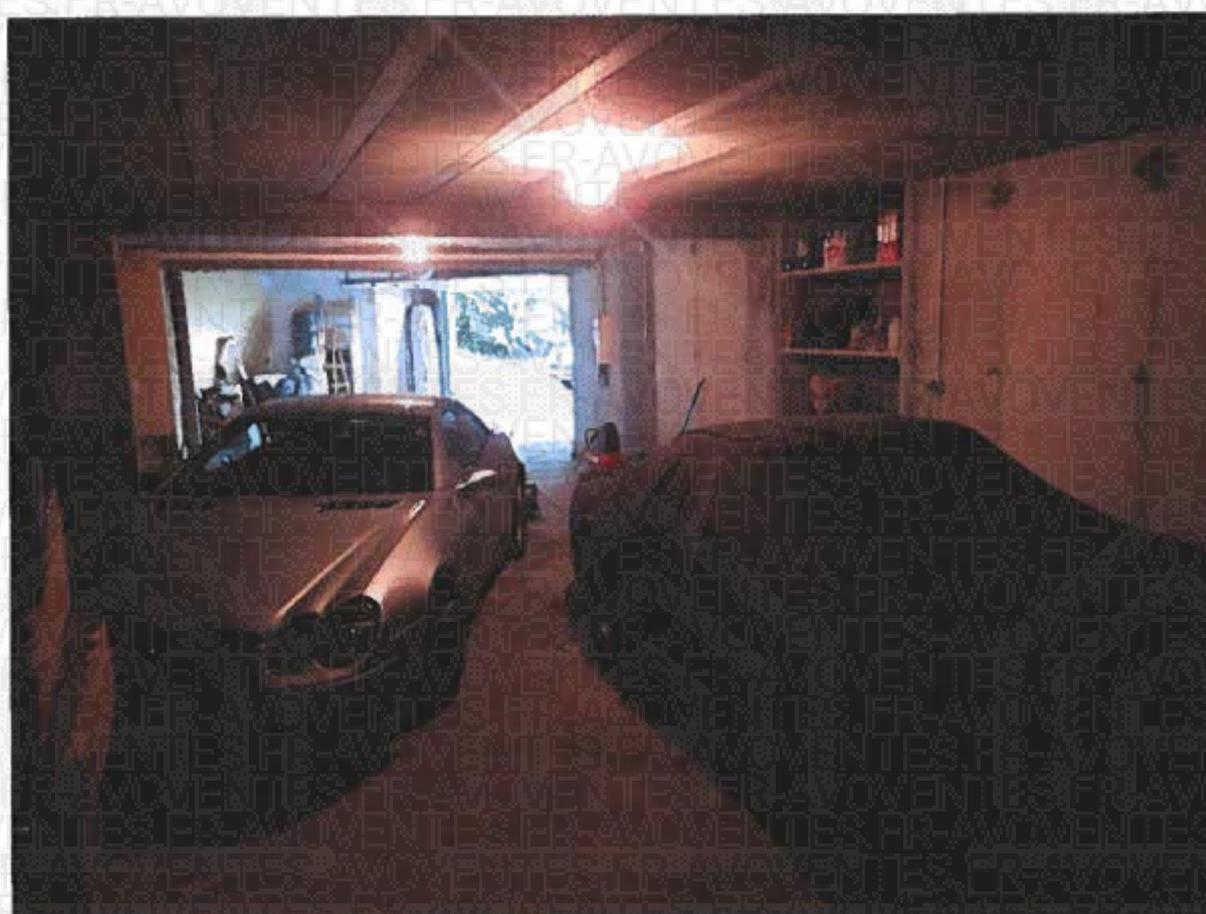
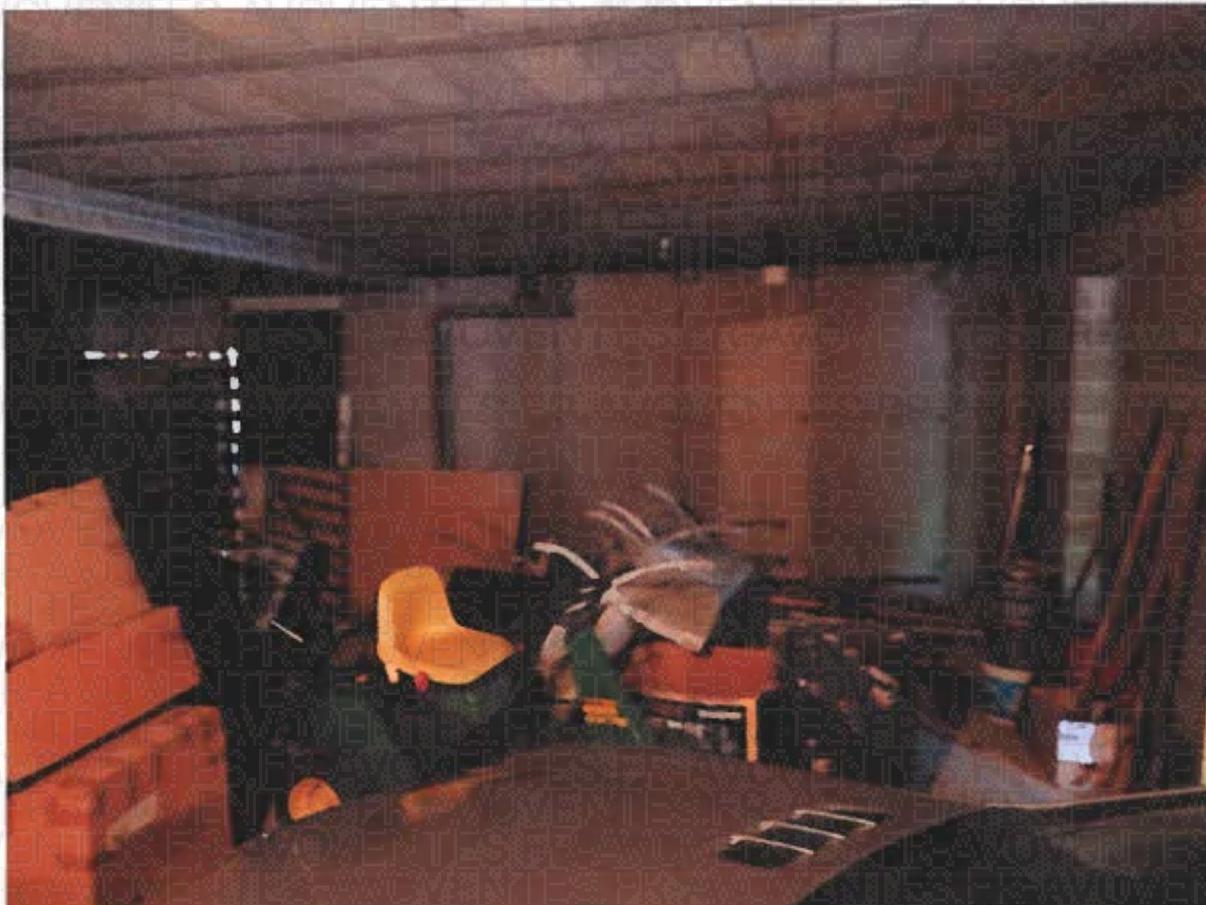
Plafond : poutrelles et hourdis non peints, six points lumineux avec douilles et ampoules.

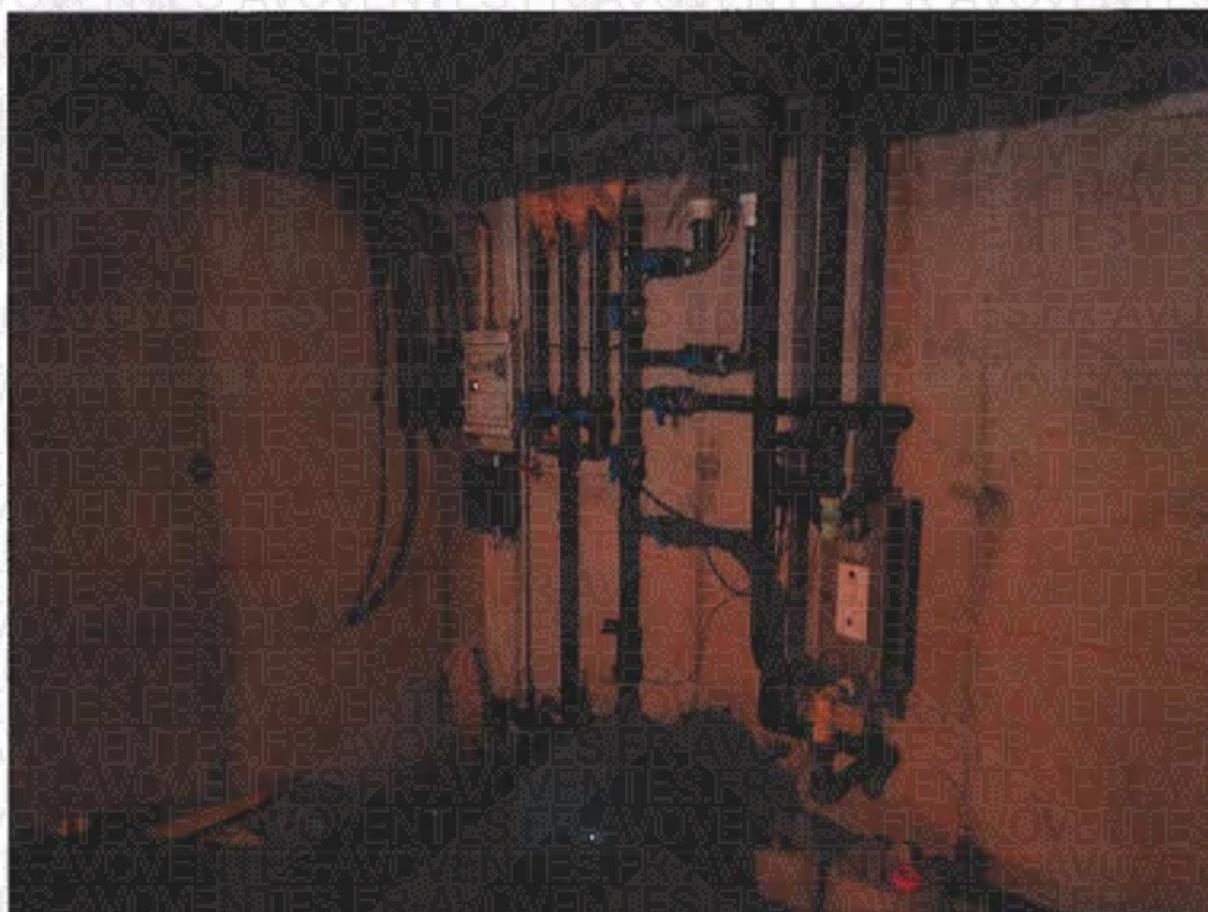








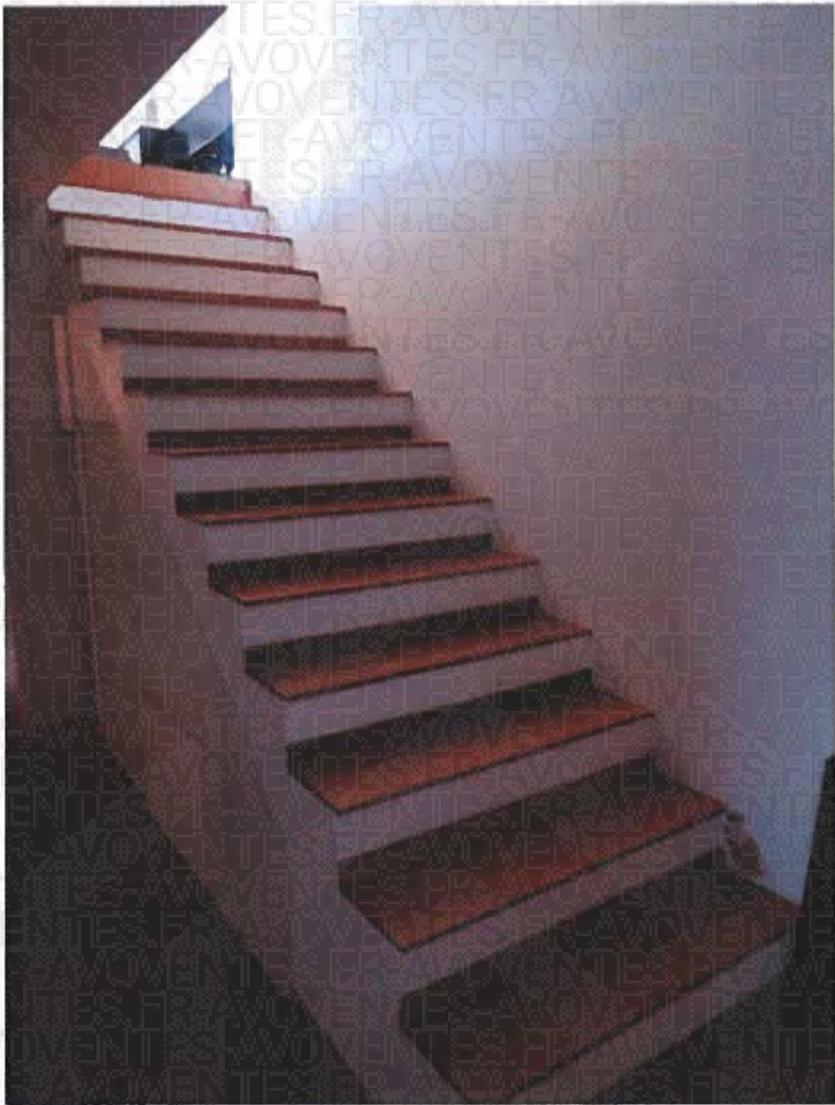




## PREMIER ETAGE

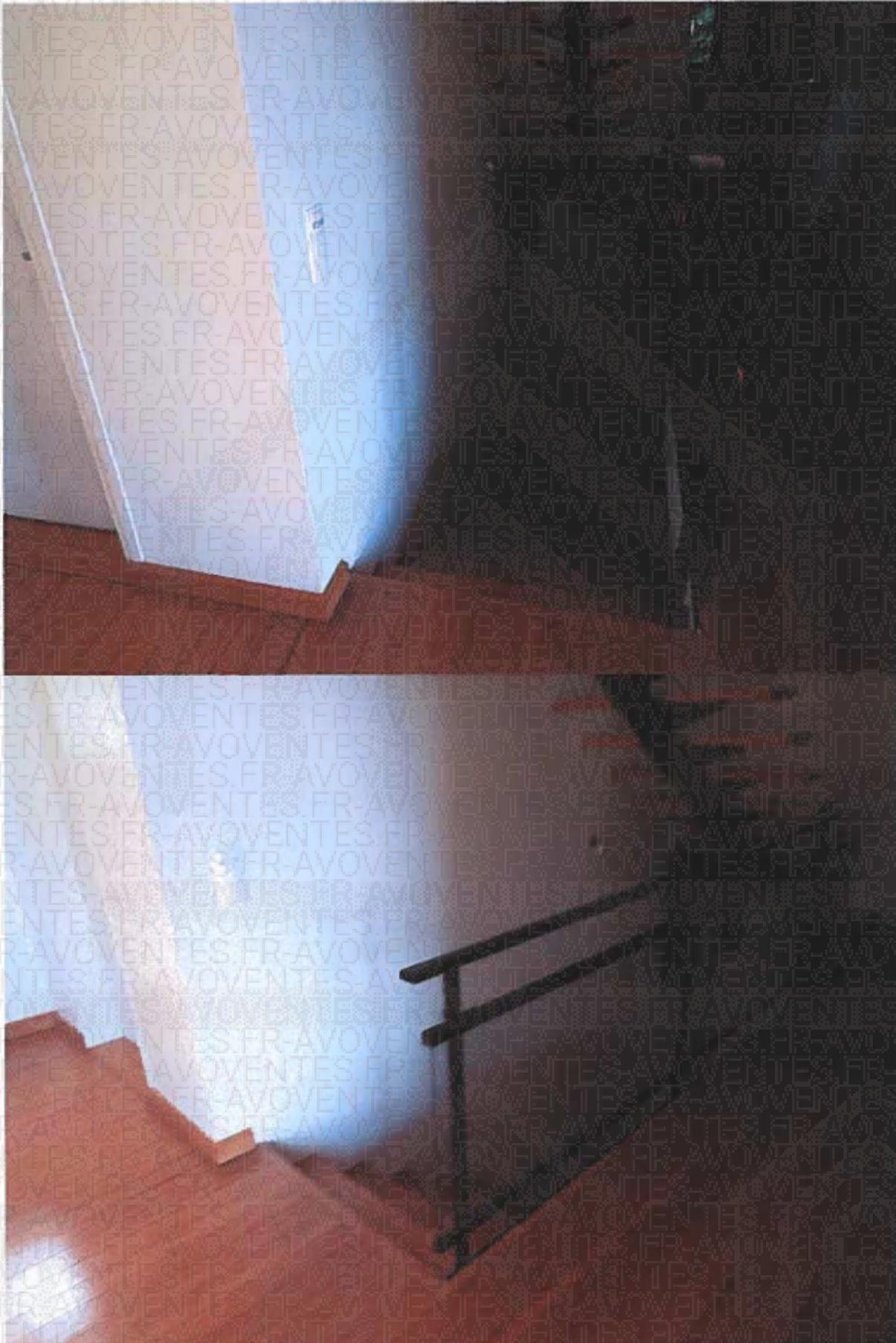
### ❖ ACCES AU PREMIER ETAGE :

L'accès s'effectue par un escalier de liaison depuis le hall d'entrée jusqu'au premier étage, escalier en bois avec plateaux bois sur les marches, contremarches peintes en blanc, une détérioration visible au niveau de la première marche de l'escalier côté droit.

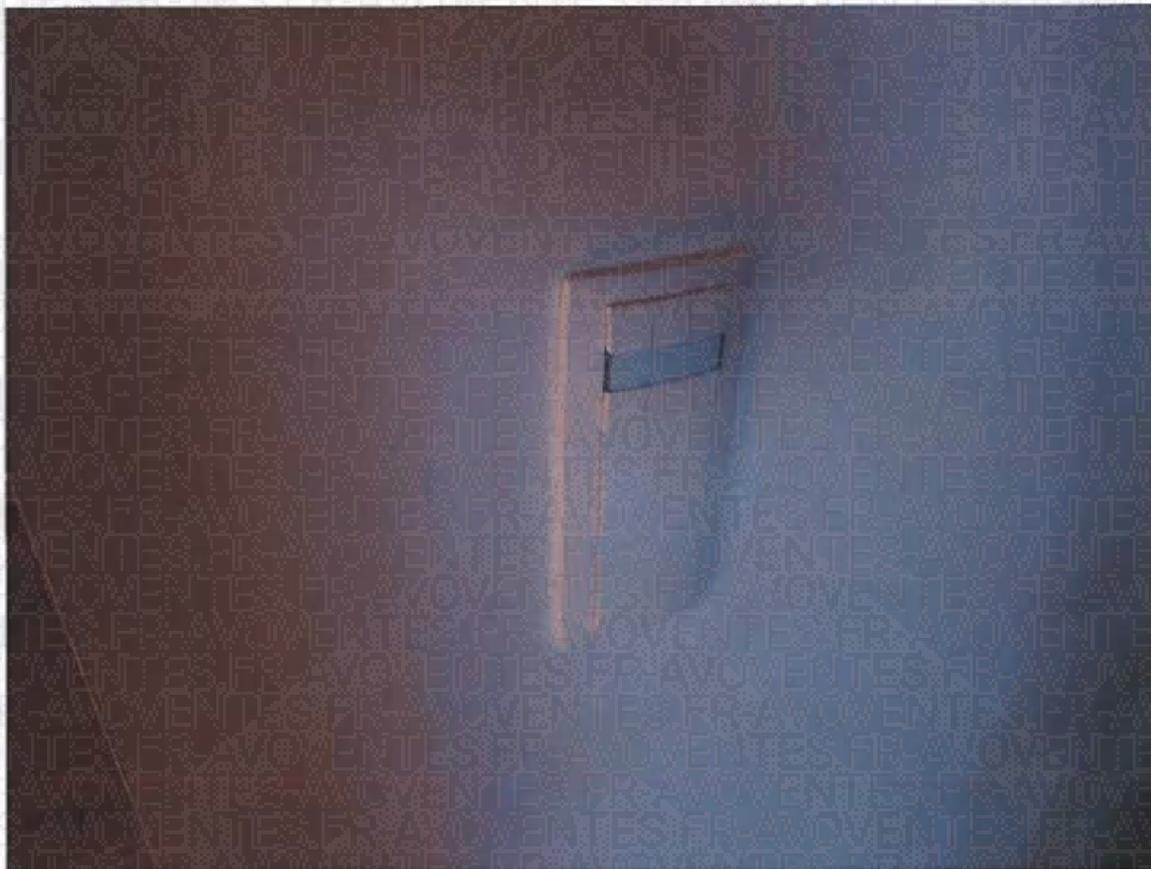


**Cage d'escalier** : doublage placo, elle est peinte en blanc avec un point d'éclairage en applique murale sur la montée d'escalier côté droit, mur Est.

Présence d'une rambarde garde-corps au niveau de la tranche de dalle du couloir de circulation du rez-de-chaussée : garde-corps métallique avec panneaux vitrés.



Présence d'un interrupteur de commande, type commande domotique, en haut de l'escalier côté droit.



❖ **A DROITE DE L'ESCALIER - PRESENCE D'UNE PIECE A USAGE DE CELLIER :**

Porte du cellier : panneaux bois, détérioration du panneau côté face extérieure, au niveau de la serrure.



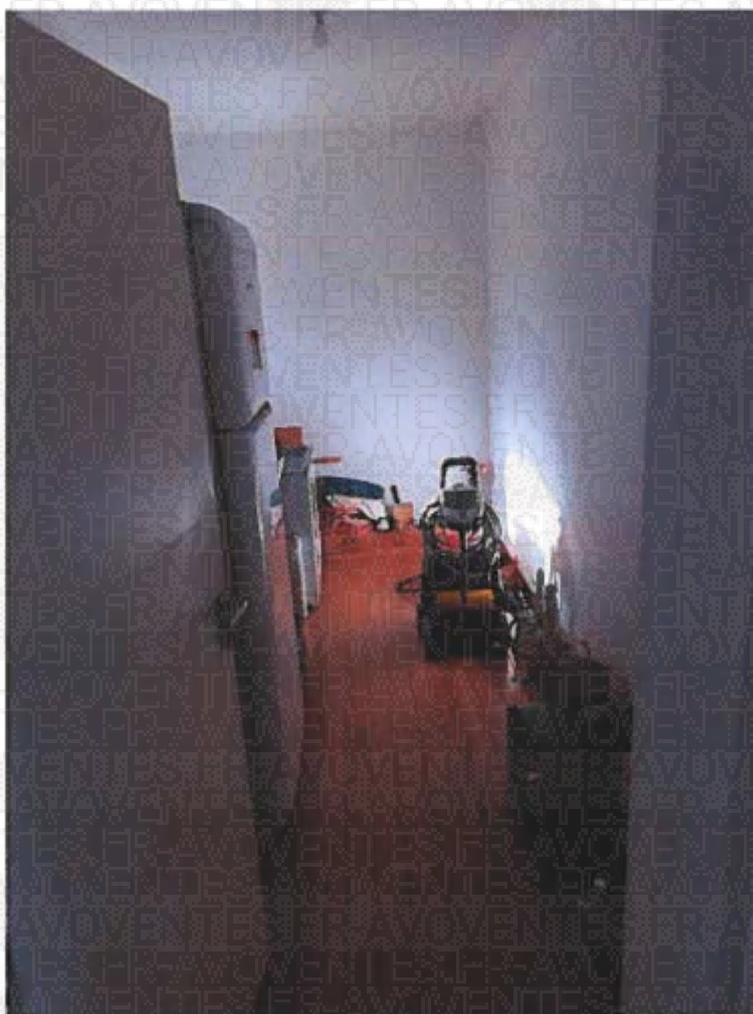
Surface : plancher à l'intérieur du cellier, en bois et en bon état.

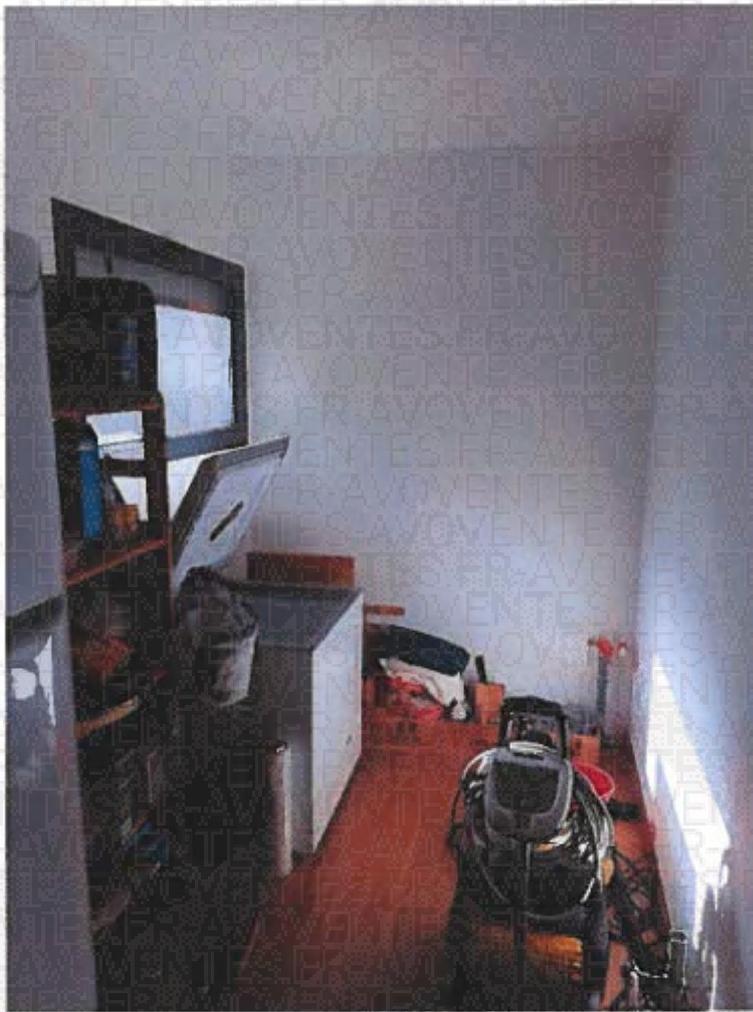
Murs périphériques : placo peint blanc, rien à signaler.

Plafond idem : surface lisse, peint en blanc rien à signaler avec un point lumineux central avec douille et ampoule.

Une fenêtre type oscillo-battante, donnant côté Est, avec volet roulant électrique.

Au niveau des équipements du cellier : je constate que les **nourrices du plancher chauffant** sont **apparentes** dans le cellier côté mur Ouest, ainsi qu'une arrivée eau chaude / eau froide et une évacuation eaux usées pour accueillir un lave-linge.







❖ **ESPACE SALON-SEJOUR-CUISINE :**

Face à l'escalier, secteurs Nord et Ouest du premier étage : **je constate la présence du salon-séjour ouvert sur une cuisine américaine.**

Présence **au sol d'un parquet en bois** sur l'ensemble de la surface, très bon état, rien à signaler.

Présence de prises incorporées dans le sol à proximité de l'espace cuisine, au centre de l'espace salon, ainsi qu'au centre de l'espace salle à manger.

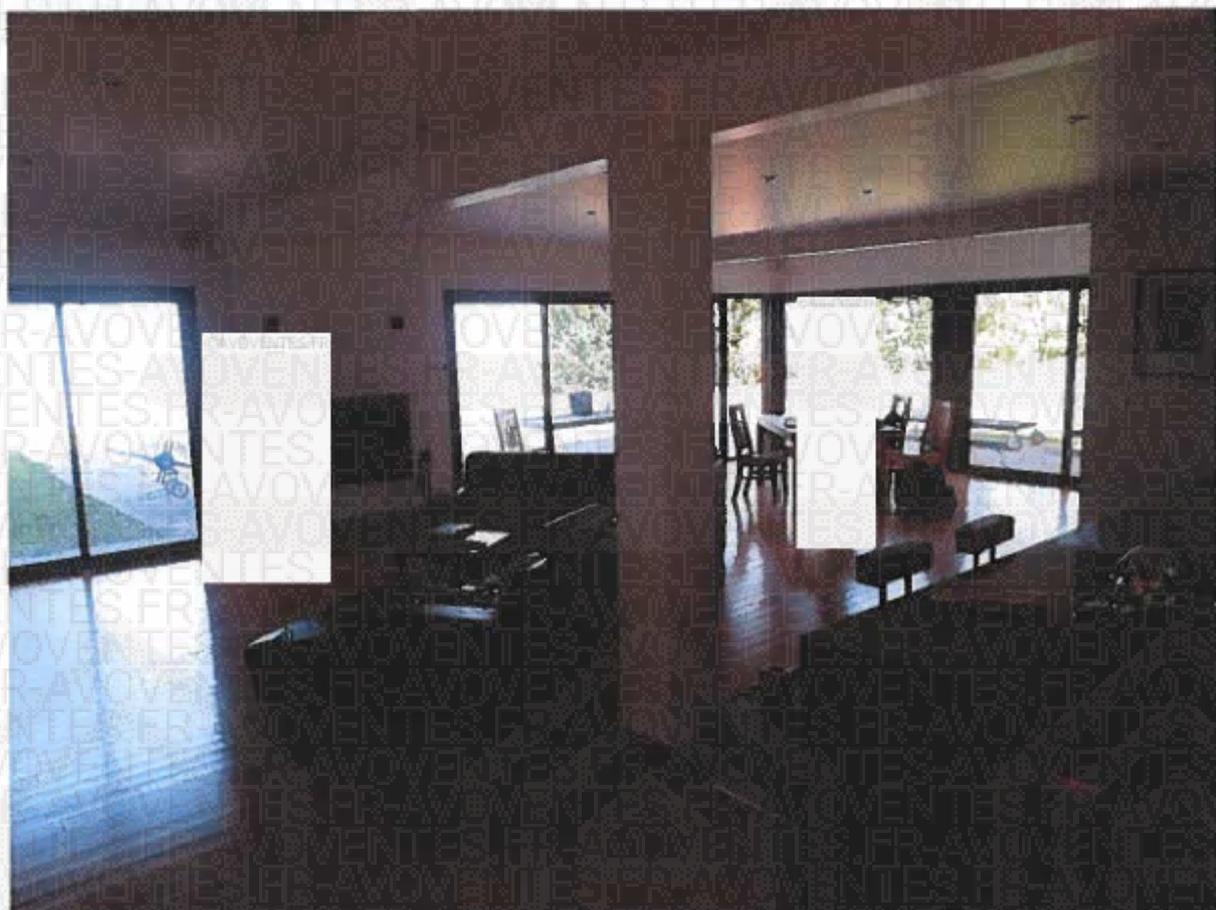
Présence d'un pilier d'appui au niveau de la séparation salon et cuisine, sur ce pilier, je constate la présence de prises et d'interrupteurs domotique.

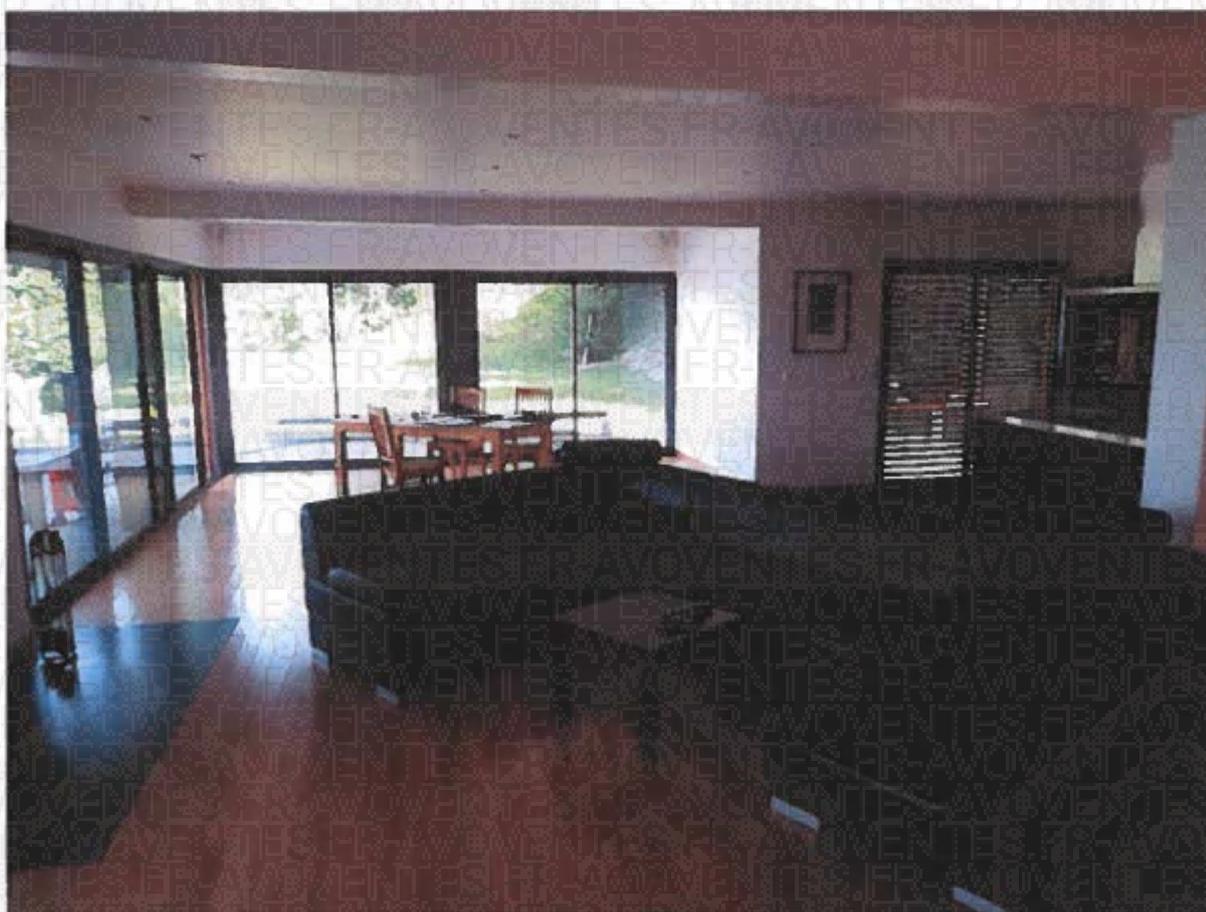
Présence également d'interrupteur domotique sur le mur de cloisonnement côté Sud du salon, à proximité des prises spécifiques pour les raccordements télévision, antenne TV, etc...

Les murs de cloisonnement périphériques de l'espace salon-séjour sont en placoplâtre, peints en blanc, rien à signaler.

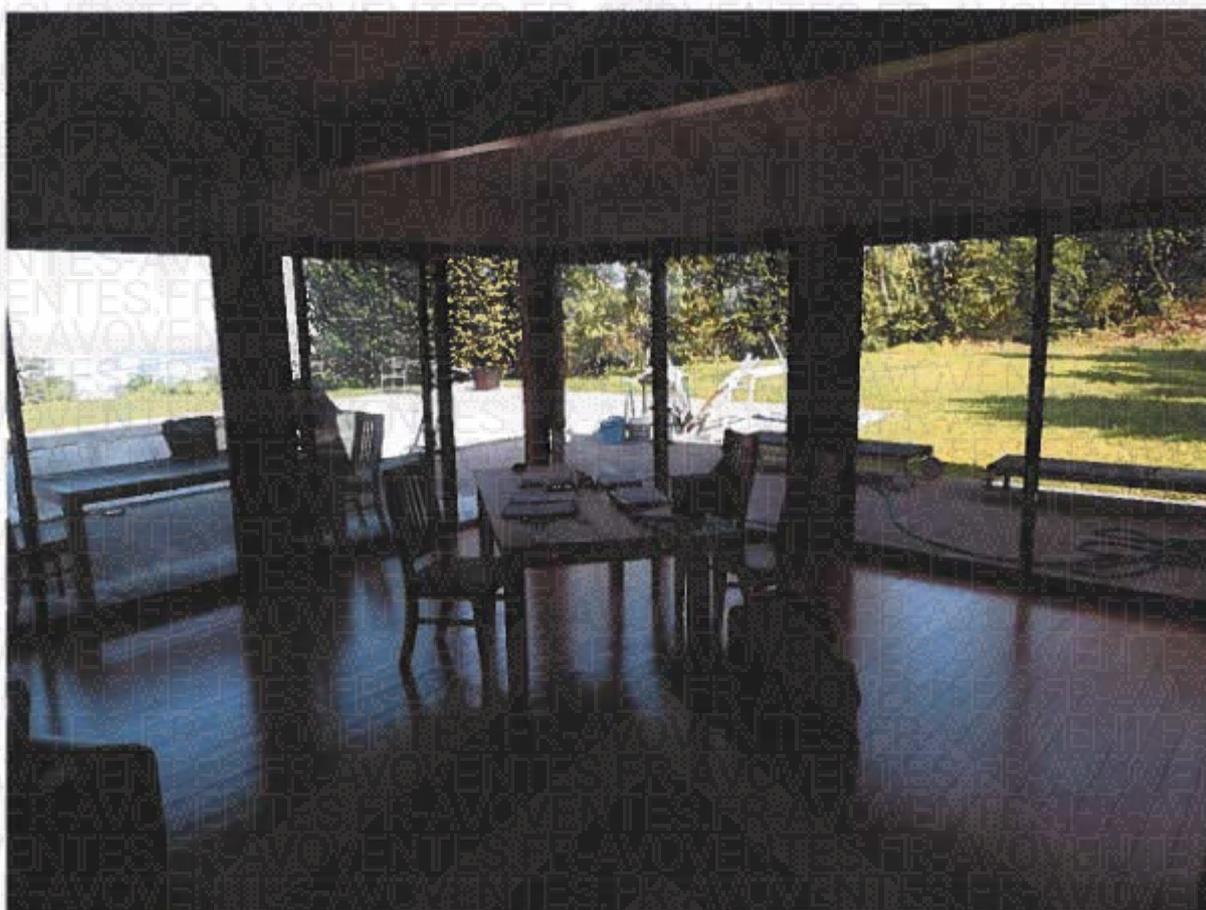
Plafond : placoplâtre, surface lisse, doublage avec spots incorporés.











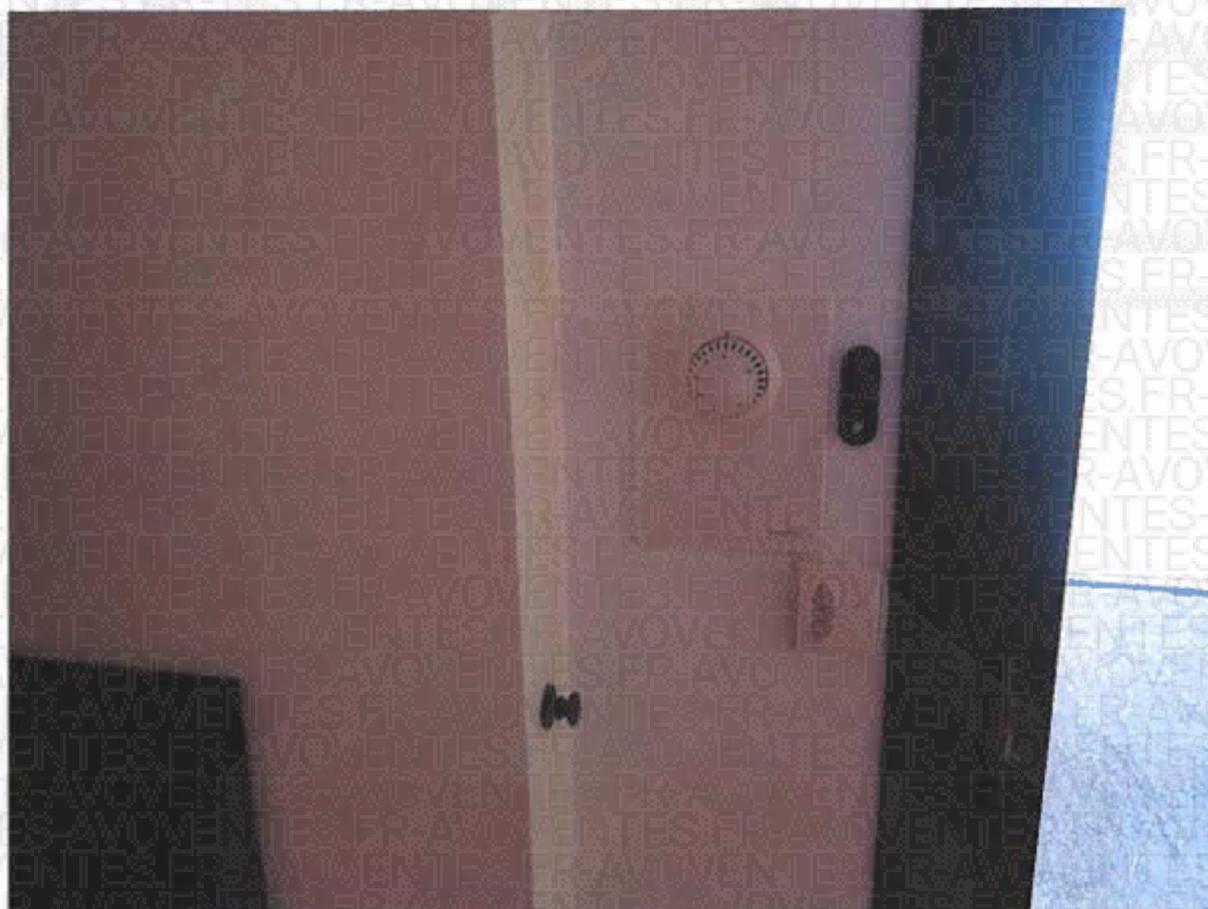
Présence d'une **cheminée avec foyer encastré sur le mur côté Ouest**, entre l'espace séjour et salle à manger.



Une baie vitrée avec porte coulissante située côté Ouest, dans l'espace séjour.

**Quatre grandes baies vitrées disposées en forme de L** côté Nord/Ouest dans l'espace salle à manger.

Présence d'un bouton thermostatique régulation du chauffage positionné à droite de la commande de cheminée.



La propriétaire indique que **l'éclairage en plafonnier salon-séjour s'effectue de manière sectorielle**. Les lignes de spots s'éclairent indépendamment les unes des autres.

#### ❖ **ESPACE CUISINE AMERICAINE, OUVERTE SUR SALON-SEJOUR :**

Plan de travail et bar situés en partie centrale avec îlot de cuisson.

- L'îlot de cuisson présente une surface en aluminium brossé avec une plaque de cuisson électrique, induction marque DE DIETRICH.
- Présence d'une hotte aspirante disposée au-dessus de l'îlot, marque DE DIETRICH.
- Tiroirs de rangement sous l'îlot, au niveau de l'espace cuisson.
- Quatre tabourets bas avec assises cuir et piliers métalliques disposés autour de l'îlot central côté bar.

Au niveau des équipements de cuisine :

- Nombreux meubles de rangements incorporés aux murs dans l'espace cuisine : éléments de rangement hauts au-dessus de l'évier, plusieurs tiroirs et placards, pour éléments de rangement bas, sous l'évier.
- Présence également de placards avec éléments de rangement du côté du four de cuisson.
- Présence de deux fours de cuisson de marque DE DIETRICH.
- Présence d'une cave à vin.
- Un plan de travail aspect aluminium brossé avec un bac, deux égouttoirs, un robinet avec mitigeur.
- Crédence métallique derrière l'évier sur toute la longueur du plan de travail.
- Trois prises électriques incorporées.
- Bandeau d'éclairage trois spots lumineux en sous-face des éléments de rangements hauts au-dessus de l'évier.

Côté Nord de la cuisine, présence d'une baie vitrée avec store vénitien donnant sur la petite terrasse aménagée en secteur Nord/Est.

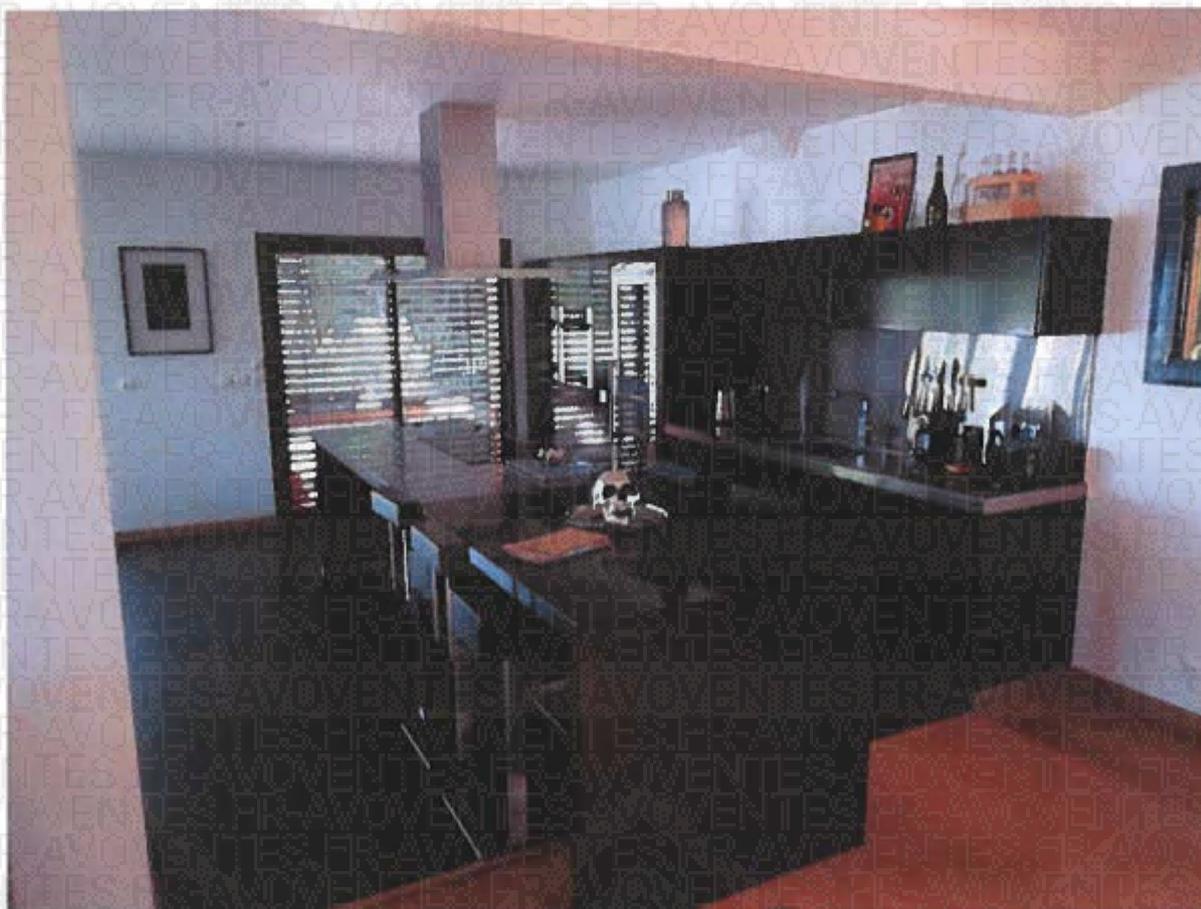
La propriétaire indique que les fenêtres sont équipées de volets roulants électriques.

Au niveau de la surface au sol de l'espace cuisine : carrelage en carreaux noirs sur l'ensemble de la surface avec délimitation en plinthes bois, au niveau de la jonction avec le plancher de l'espace salon et séjour-salle à manger.

Plafond : doublage placo avec spots incorporés disposés sur deux rangées.

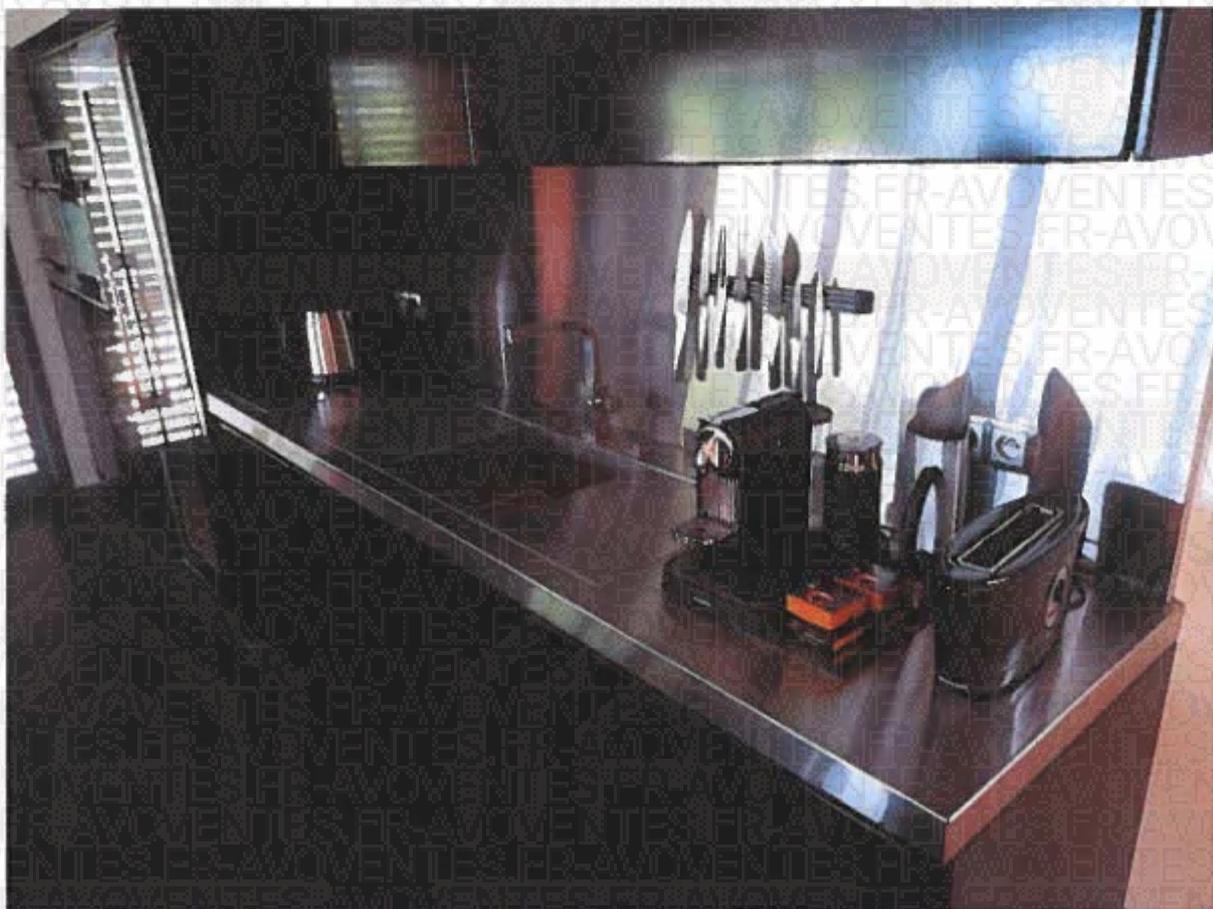
Point d'éclairage avec quatre spots en sous-face de la hotte aspirante, au-dessus de l'îlot central.

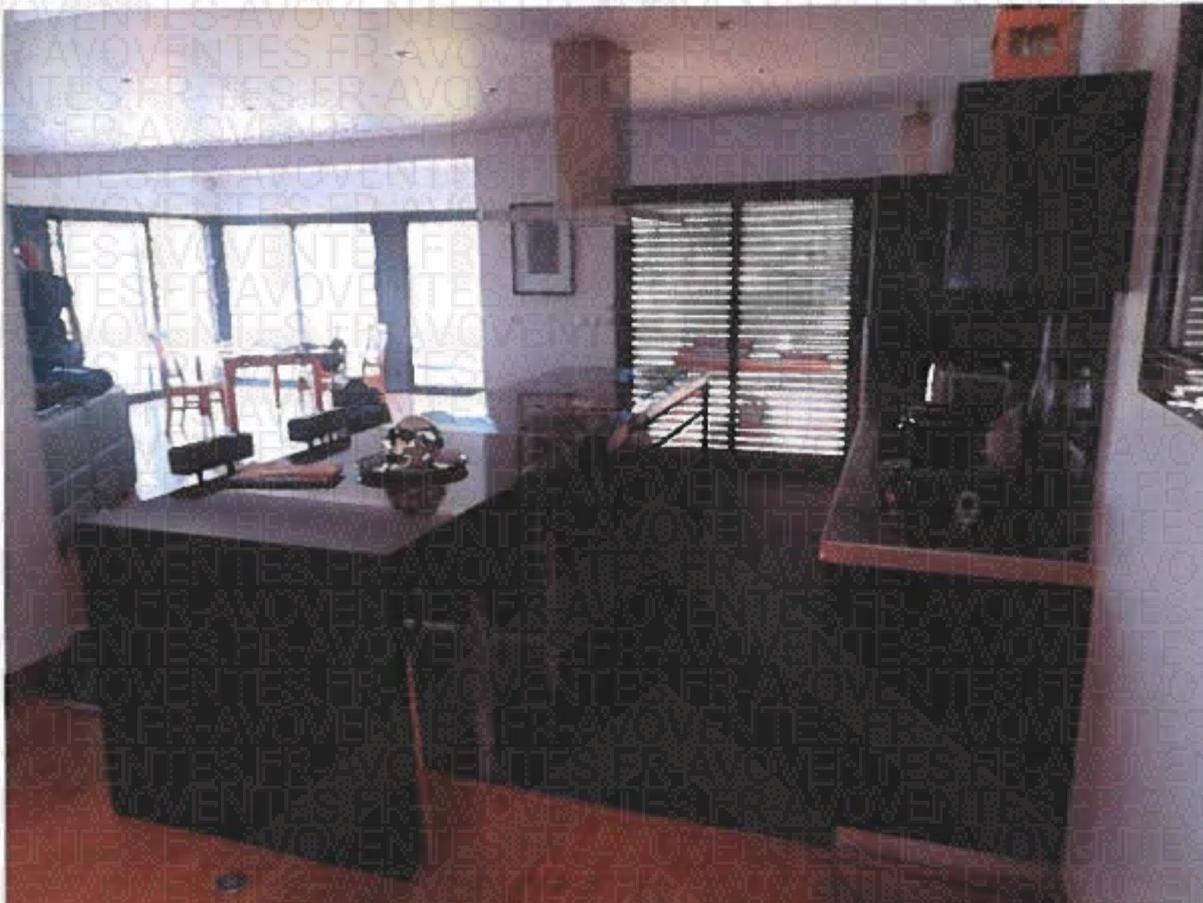
Deux fenêtres oscillo-battantes à droite de la cuisine, donnant côté Est, sur le jardin arrière, les fenêtres sont équipées de volets roulants.





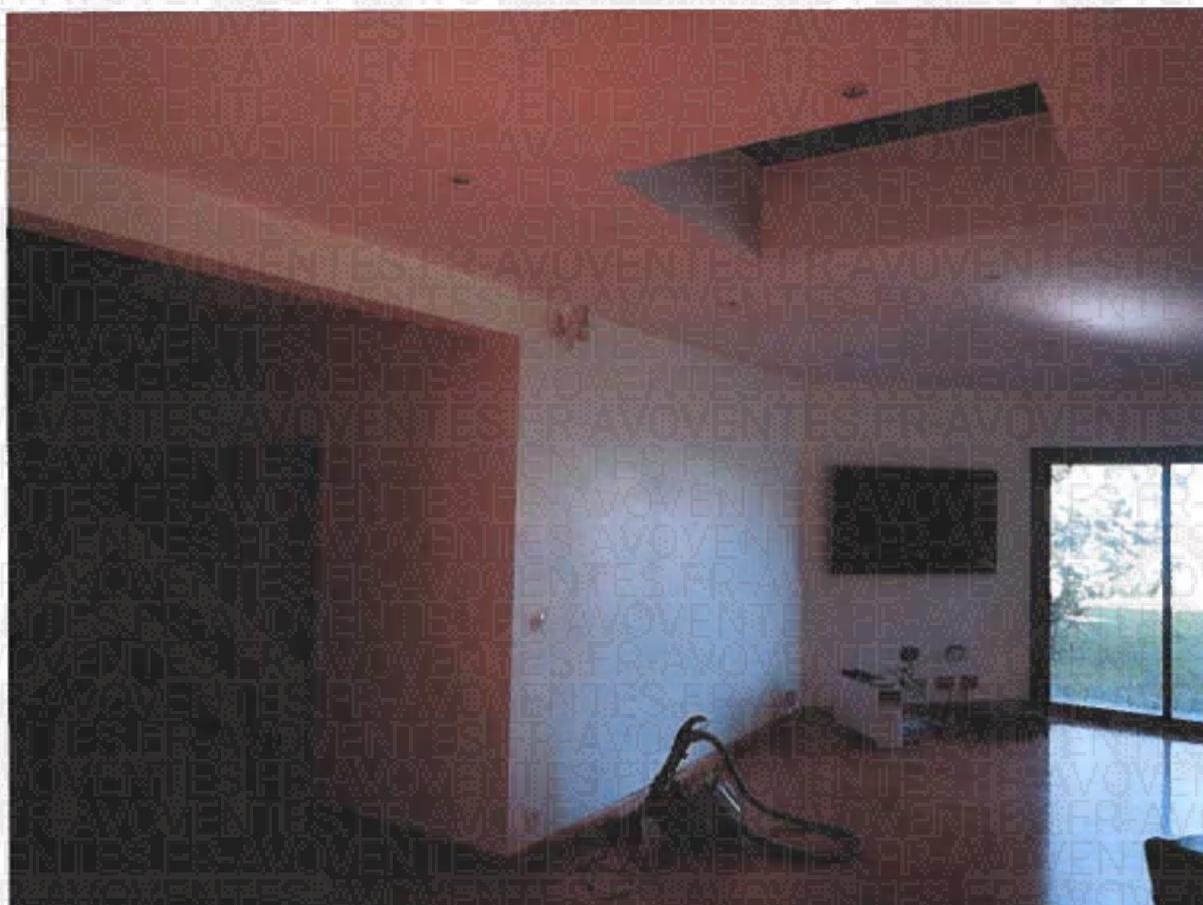






❖ **AU NIVEAU DU COULOIR DE CIRCULATION, LIAISON ENTRE SEJOUR ET CHAMBRES DE L'ETAGE :**

Je constate la présence d'un **puits de lumière avec trémie en carré équipée d'un vitrage** pour la liaison entre le premier étage et le deuxième étage.





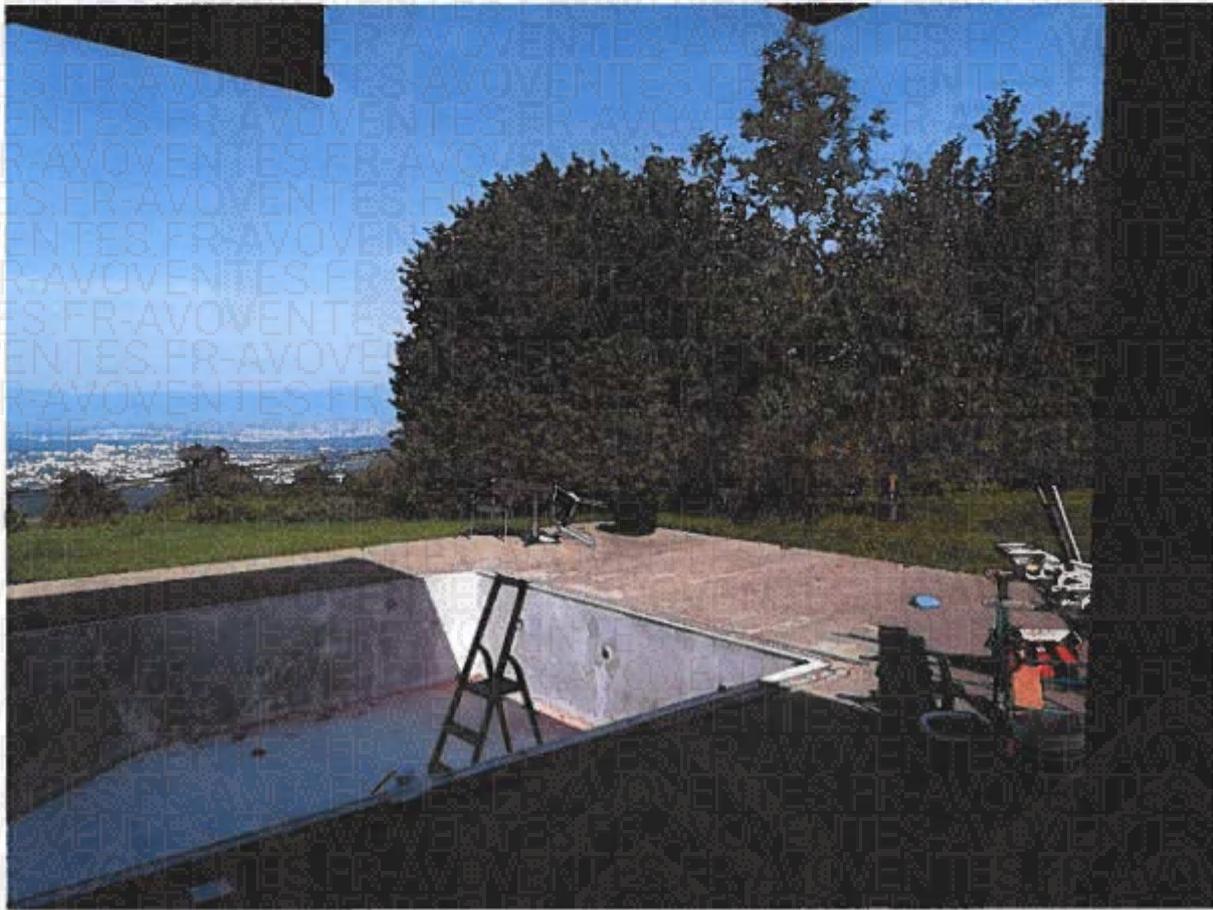
Depuis les baies vitrées de l'espace salon-séjour : **elles offrent une vue dégagée sur GENEVE, la maison étant positionnée sur colline, en surplomb de la ville D'ANNEMASSE et GENEVE.**

Le salon-séjour donne accès à l'extérieur sur une terrasse : surface bétonnée de la terrasse, sans revêtement carrelage.

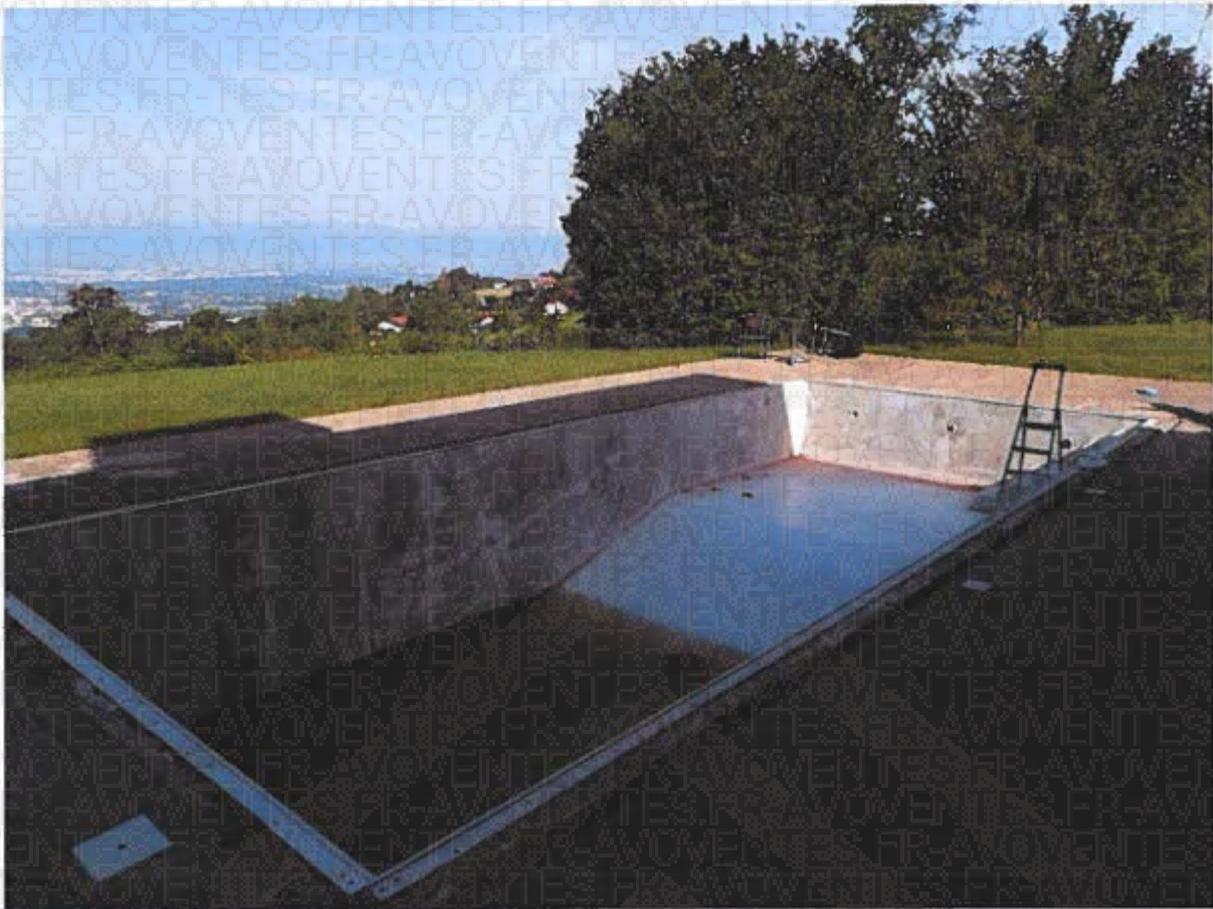
Présence d'une piscine, 8 m x 4 m, avec différentiel de profondeur, la piscine est actuellement vidée et en maintenance, le liner est retiré. La **propriétaire indique qu'elle présente une fuite.**

Réservation électrique en place en périphérie de la dalle béton, pour les éclairages extérieurs qui ne sont pas installés.









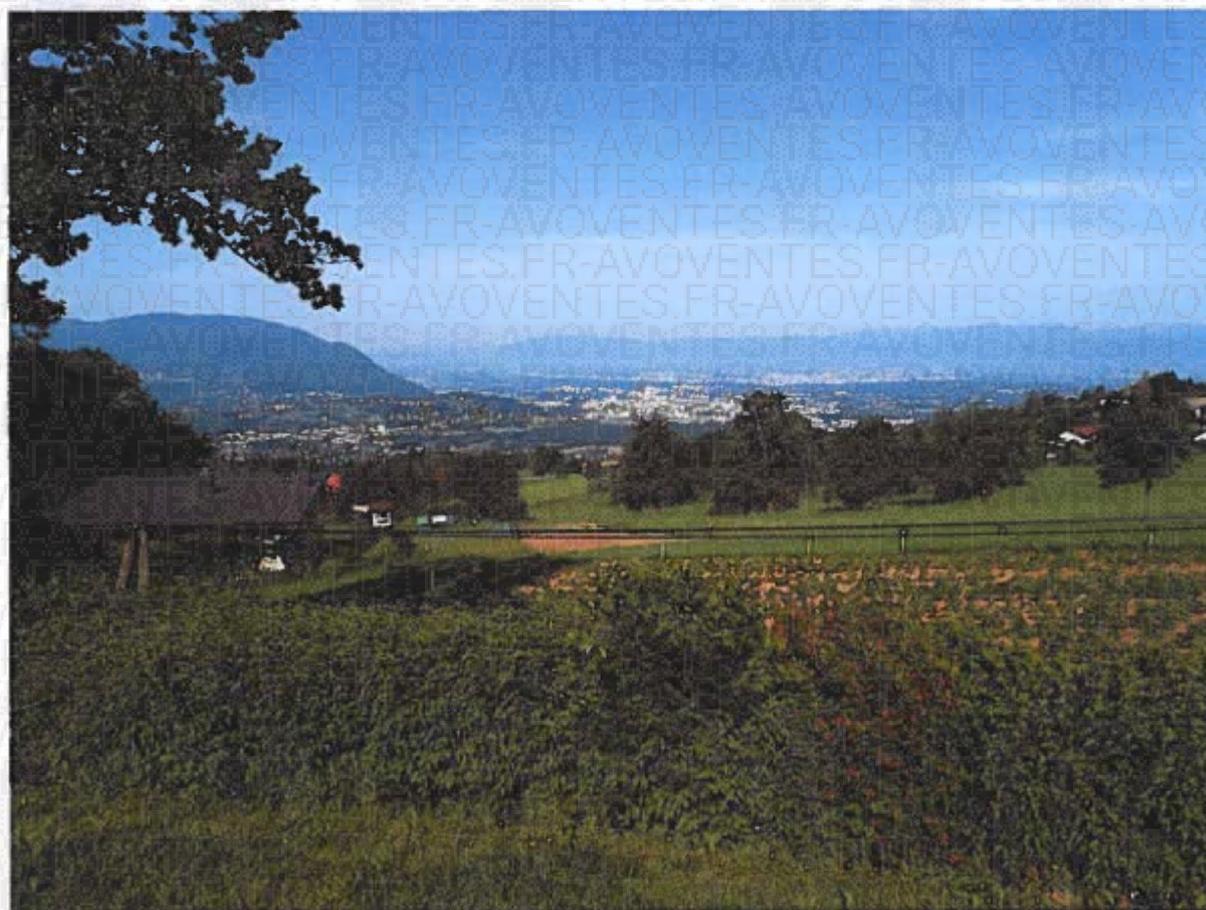






(J'effectuerai ultérieurement des constatations complémentaires pour l'état extérieur de la villa).

**J'effectue une série de photographies complémentaires pour illustrer la vue dégagée depuis le fond du jardin côté piscine, secteur Ouest.**



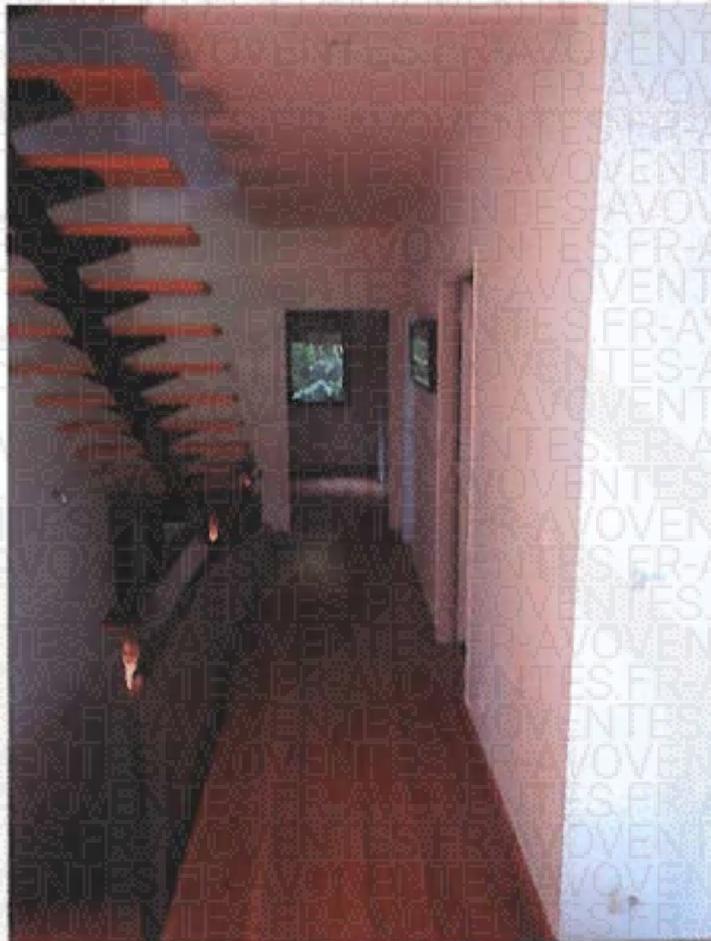


❖ **RETOUR A L'INTERIEUR DE LA VILLA - COULOIR DE LIAISON ENTRE SEJOUR ET CHAMBRE SITUÉE EN PREMIER ETAGE :**

Plancher au sol sur l'ensemble de la surface, bon état, rien à signaler.

Les murs périphériques : doublage placo, lisse, peints en blanc.

Au plafond : sous-face de dalles avec spots incorporés.



❖ **CABINET DE TOILETTES - PREMIER ETAGE :**

Surface : carrelage noir.

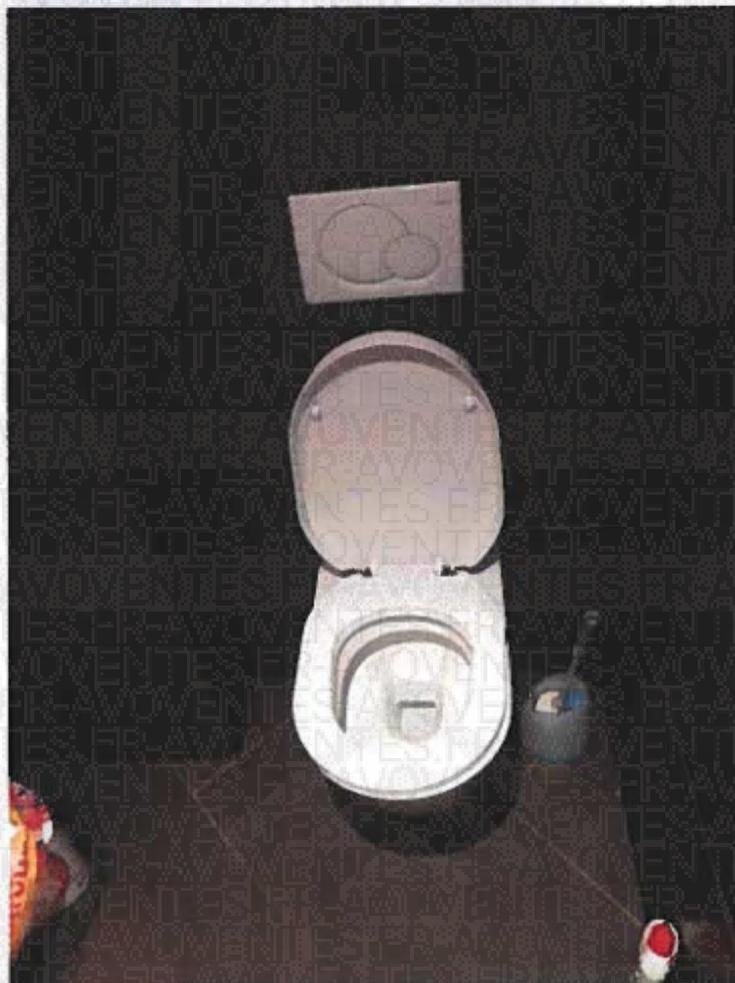
Murs faïencés également sur toute la hauteur, avec deux frises en coordonnées, gris anthracite, l'ensemble en très bon état.

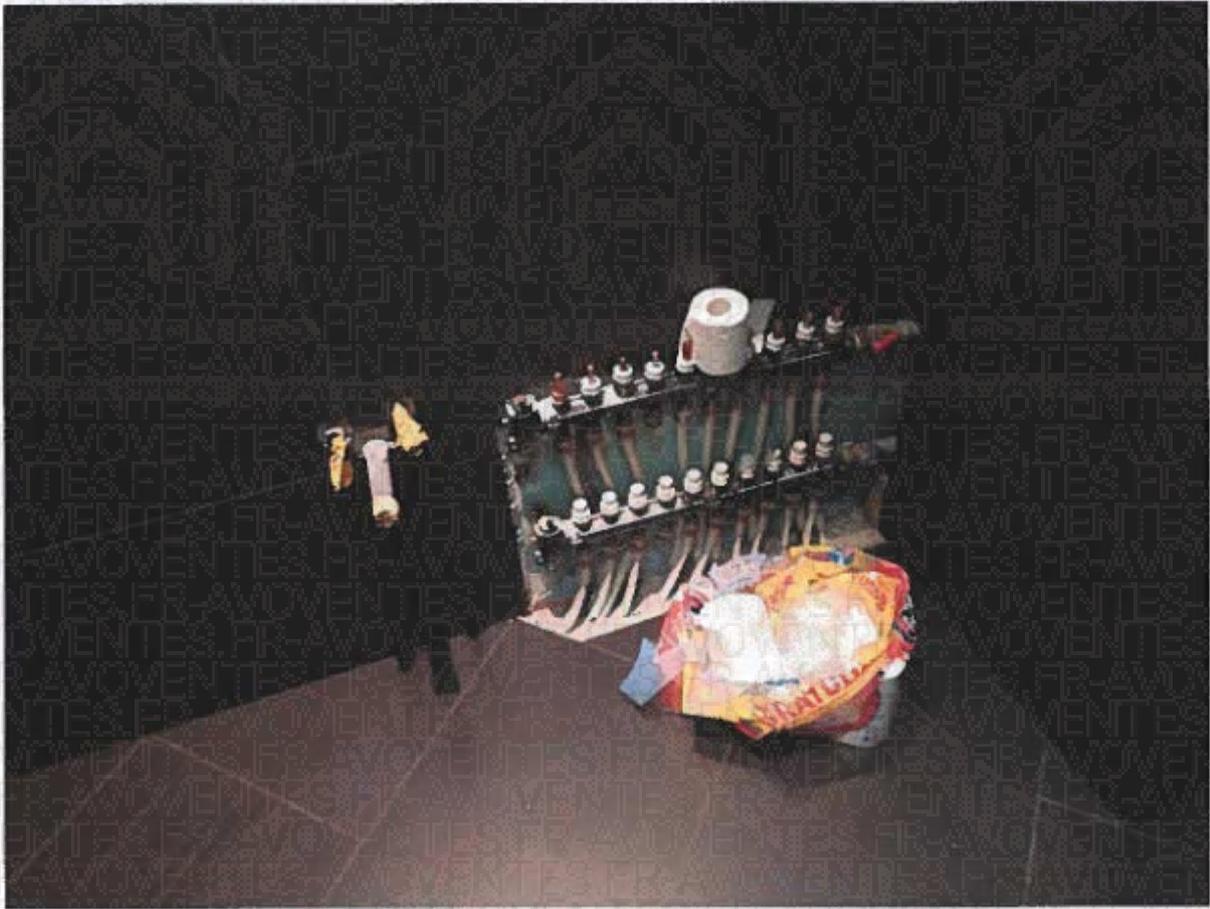
Les nourrices de chauffage et distribution des eaux eau chaude / eau froide, sont apparentes, absence de caisson de masquage, arrivées eau chaude / eau froide ainsi qu'évacuation pour vasque lavabo en place, mais absence de meuble et de vasque.

Présence d'un cabinet de toilettes avec cuvette suspendue et plaque de propreté d'où le bouton poussoir.

Plafond : doublage placo peint avec spots incorporés.

Porte du WC en bois, à l'extérieur alu brossé, très bon état.







❖ **BUREAU SECTEUR PREMIER ETAGE SUD / EST :**

Absence de porte de fermeture au niveau de l'entrée de cette pièce.

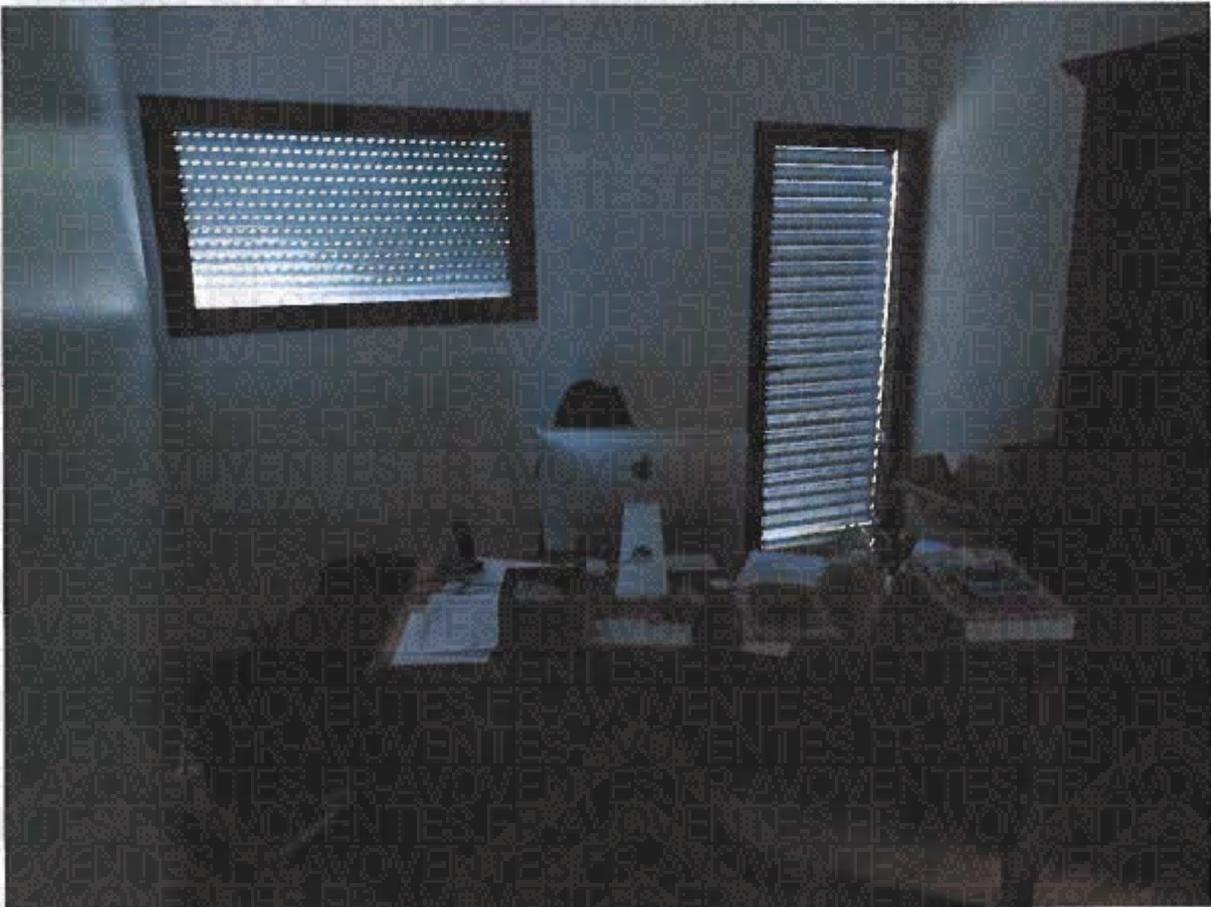
Présence au sol d'un parquet cordonné avec le salon-séjour et le couloir de circulation, bon état, rien à signaler.

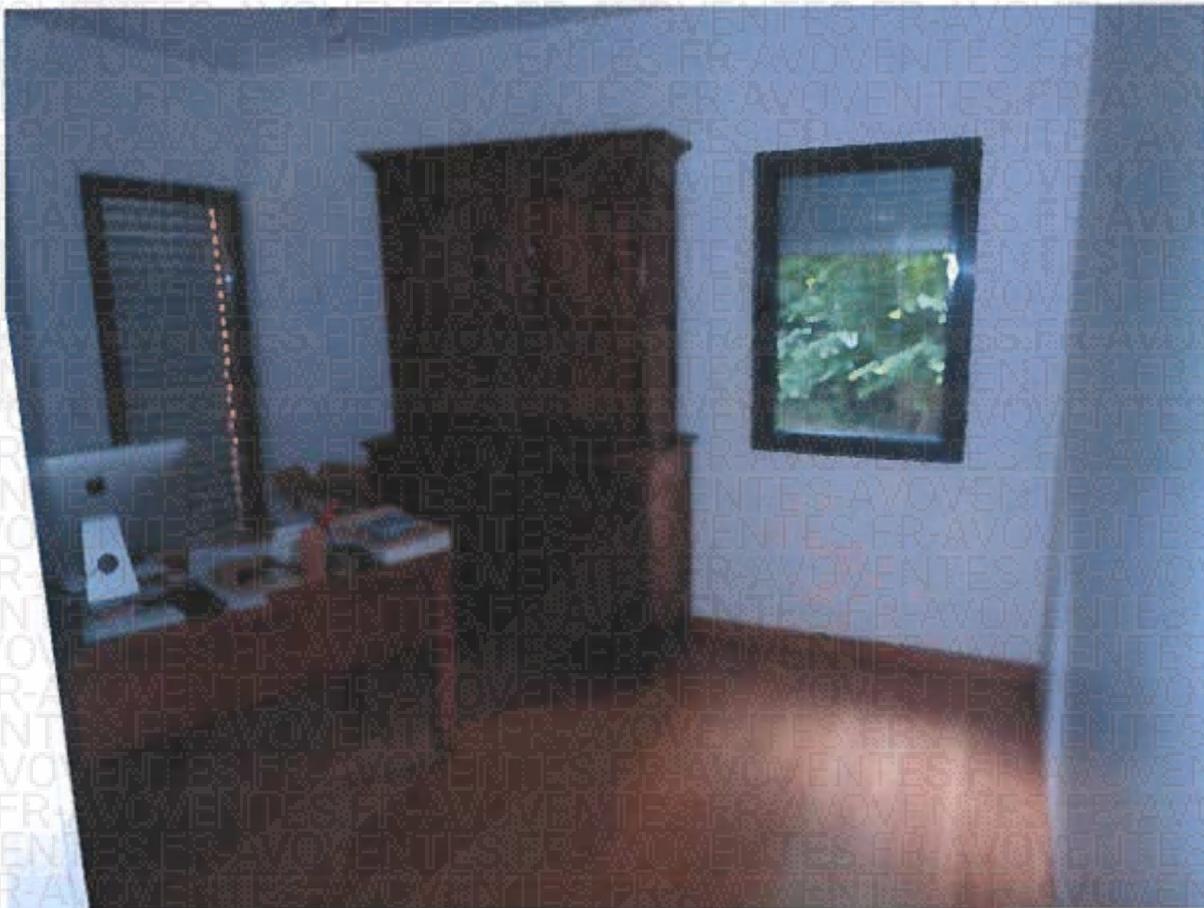
Murs périphériques : placo peints en blanc, surface lisse, bon état, rien à signaler.

Point lumineux central avec douille et ampoule en plafond.

Plafond peint en blanc, surface lisse, rien à signaler.

Présence dans cette pièce de deux fenêtres avec volets roulants, côté Est et côté Sud et d'une porte-fenêtre donnant également accès au jardin, côté Est, la porte-fenêtre est équipée d'un store type store vénitien.





❖ **CHAMBRE NUMERO UN, PREMIER ETAGE :**

Il s'agit d'une suite parentale avec une vaste chambre côté Ouest donnant sur la piscine et la vue dégagée sur GENEVE.

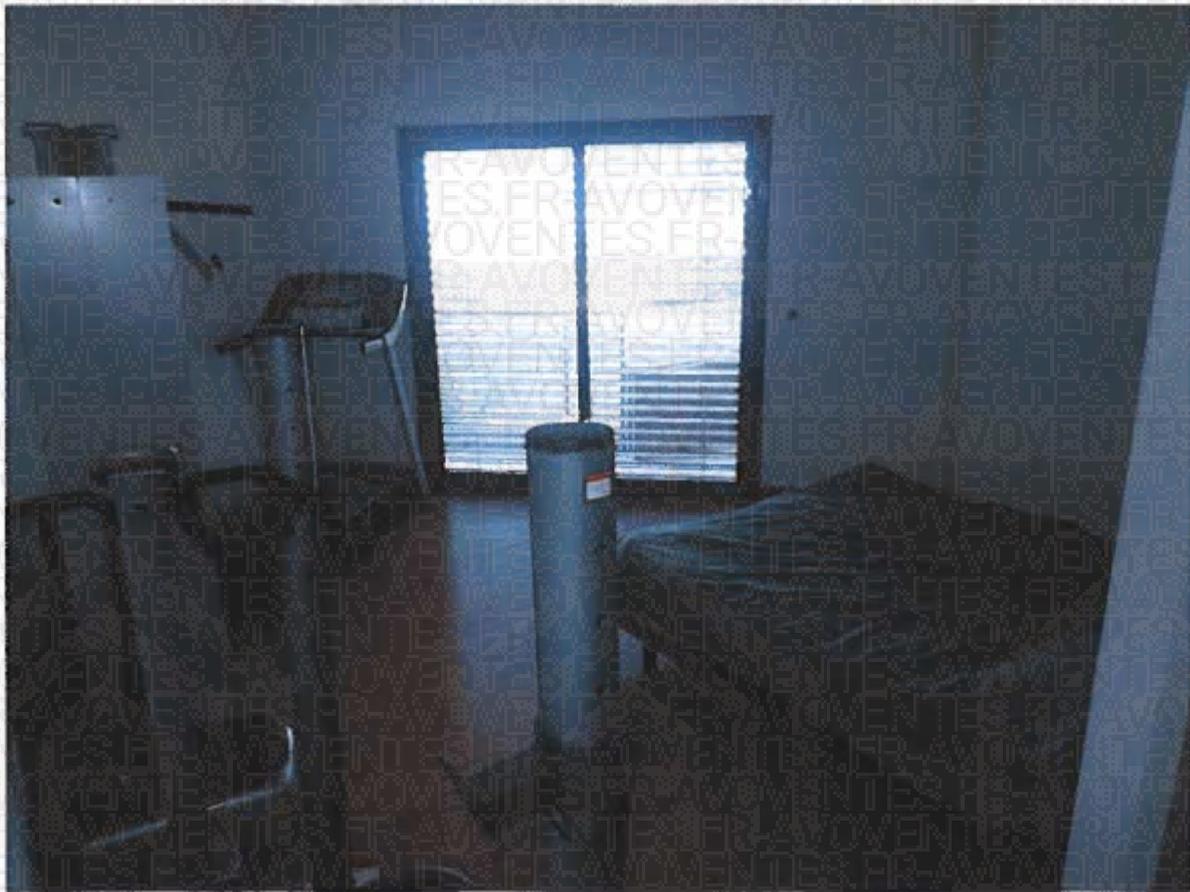
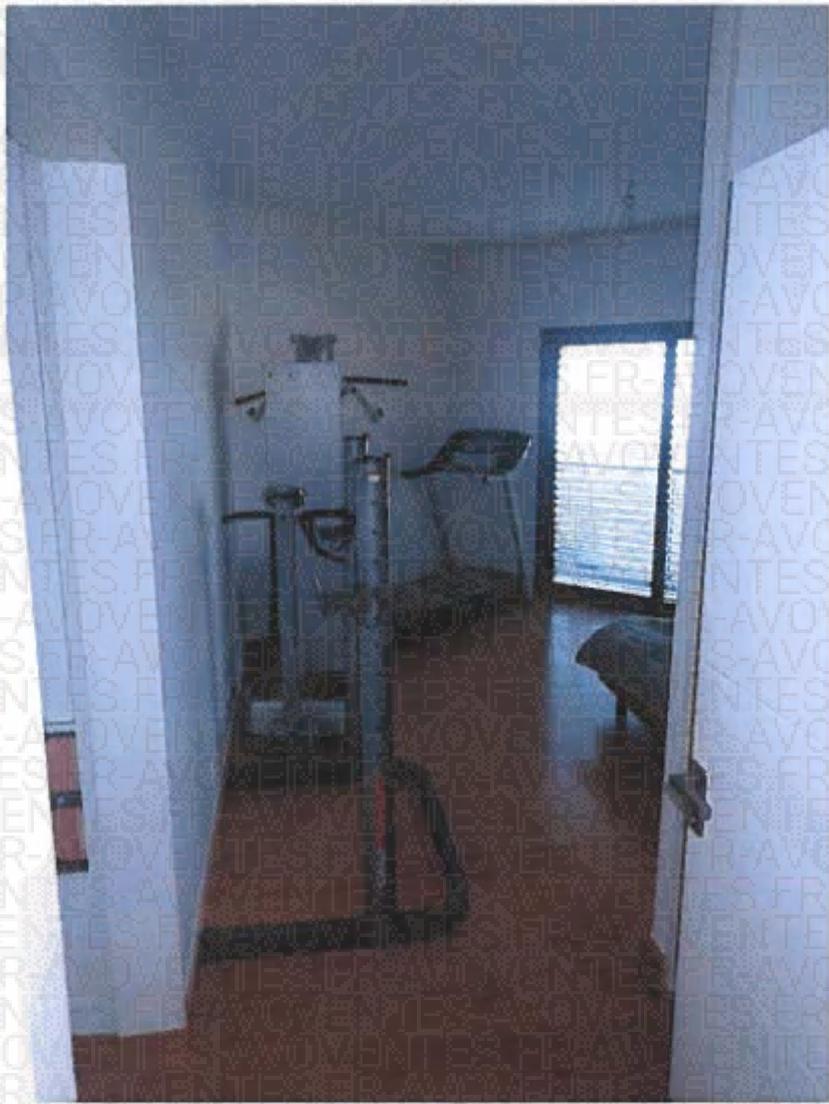
Murs périphériques : placo peint en blanc, surface lisse, bon état général.

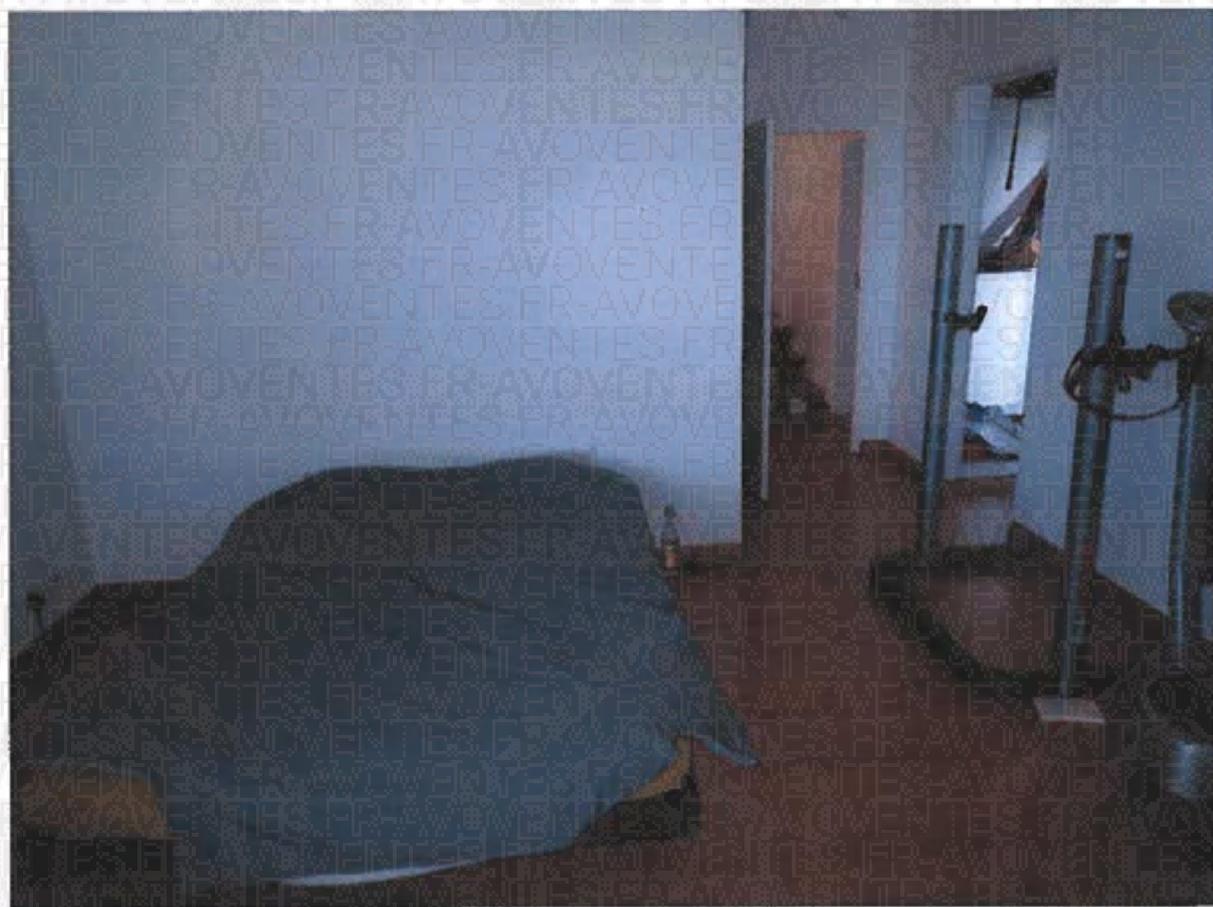
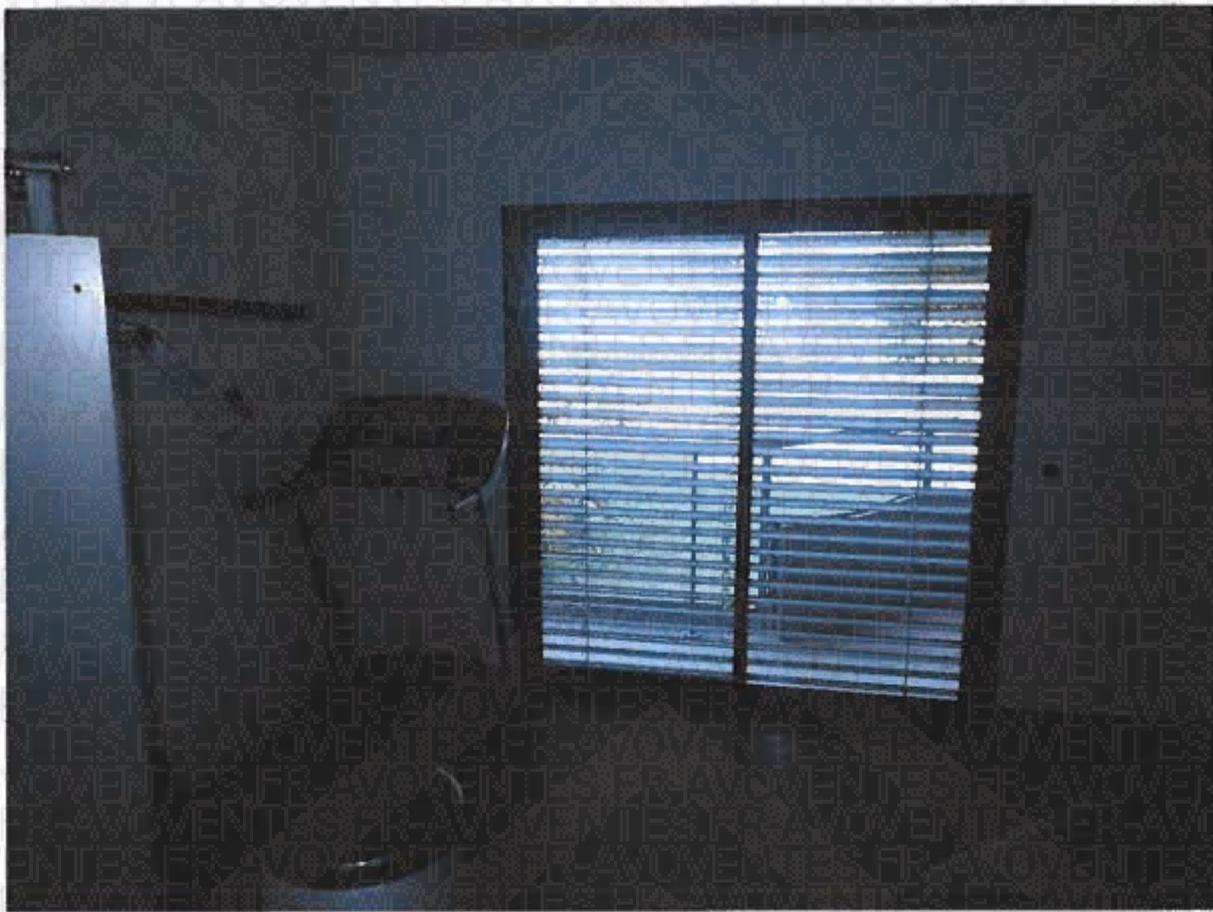
Idem pour le plafond, deux points lumineux centraux, avec douilles et ampoules.

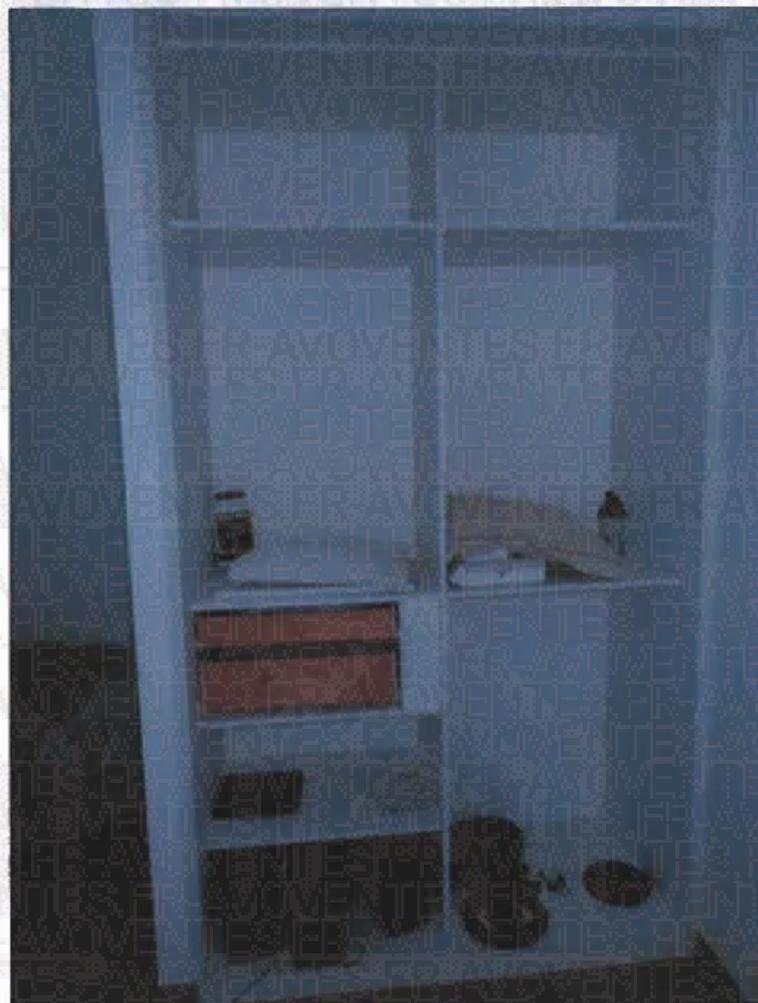
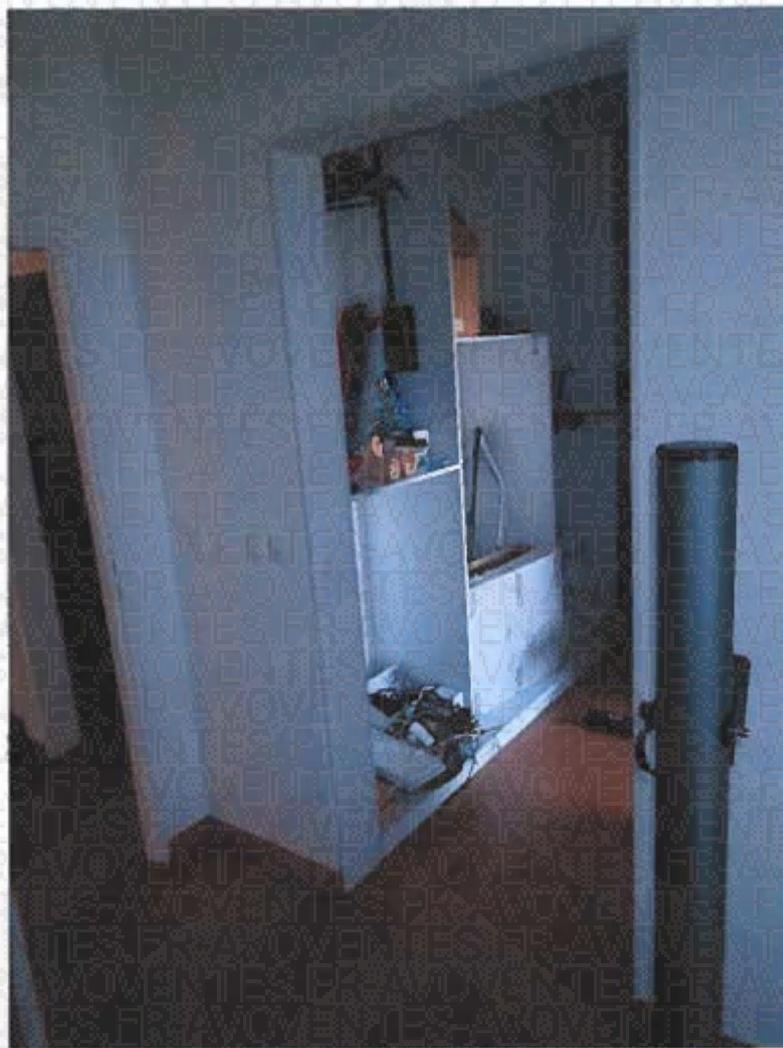
Une baie vitrée donnant côté Ouest, côté piscine, avec porte coulissante équipée de stores type vénitien.

Placard de rangement sans porte, avec étagères et tringles et penderie aménagée derrière la porte d'entrée.

Dans le renforcement, présence d'un dressing sur toute la longueur du pan de mur côté gauche, en entrant dans la pièce, face à l'entrée de la salle de bains.









❖ **Salle de bains attenante à la chambre :**

Porte d'entrée, porte en bois, bon état avec serrure en alu brossé.

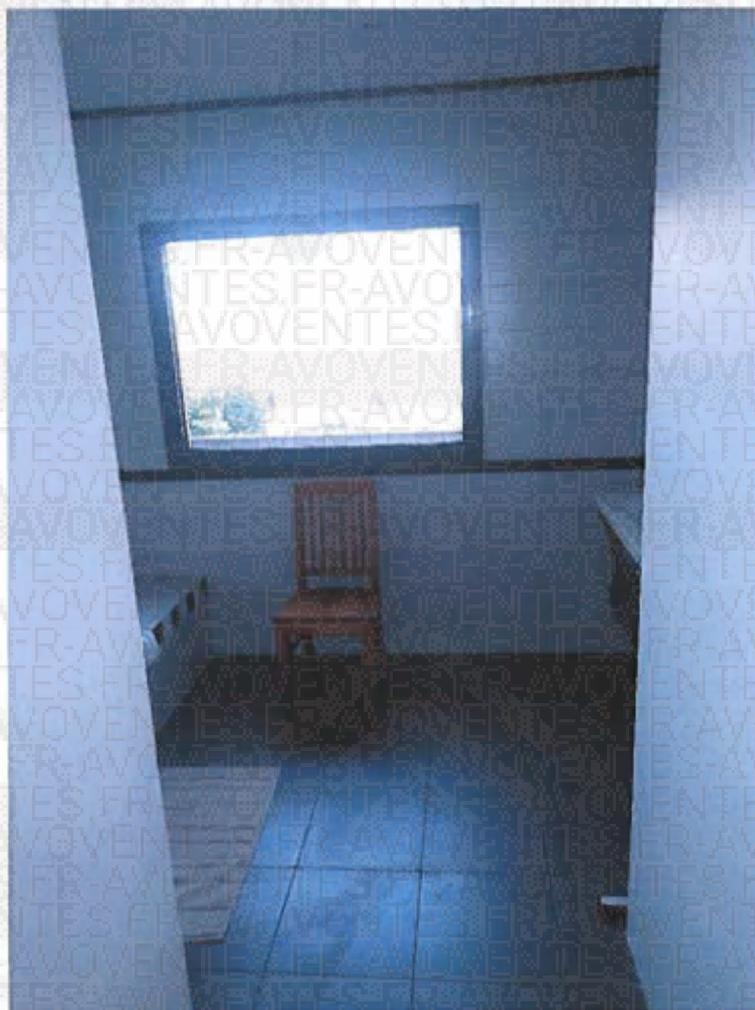
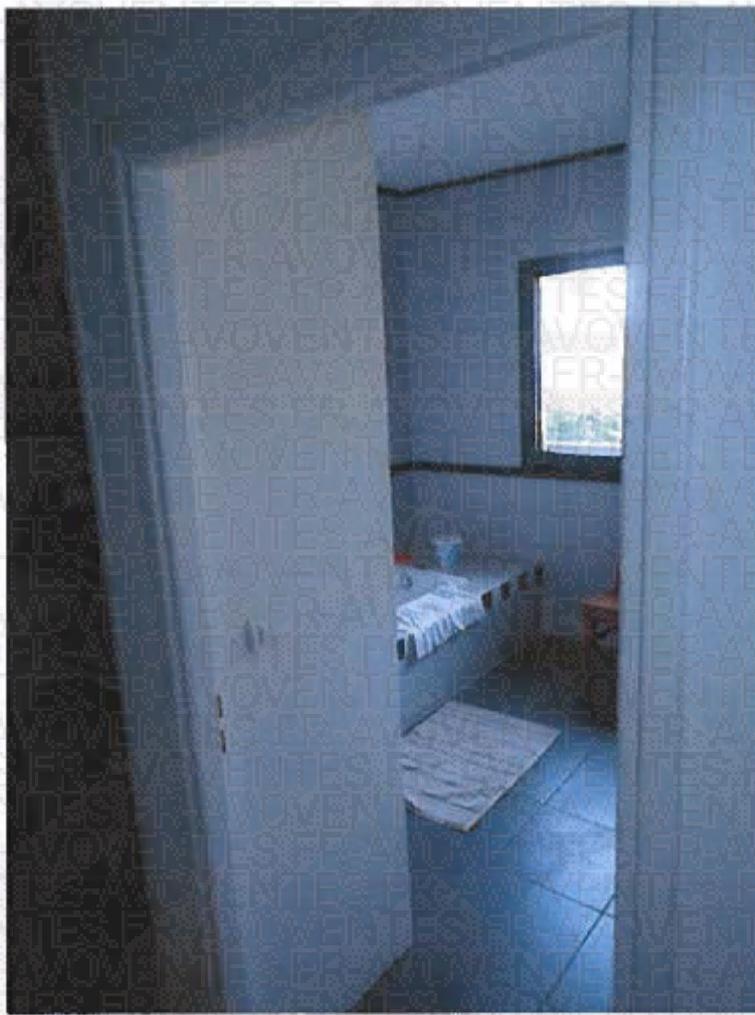
Deux placards de rangement disposés de part et d'autre de l'entrée de la salle de bains au niveau des murs de cloisonnement entre la chambre, le dressing et la salle de bains.

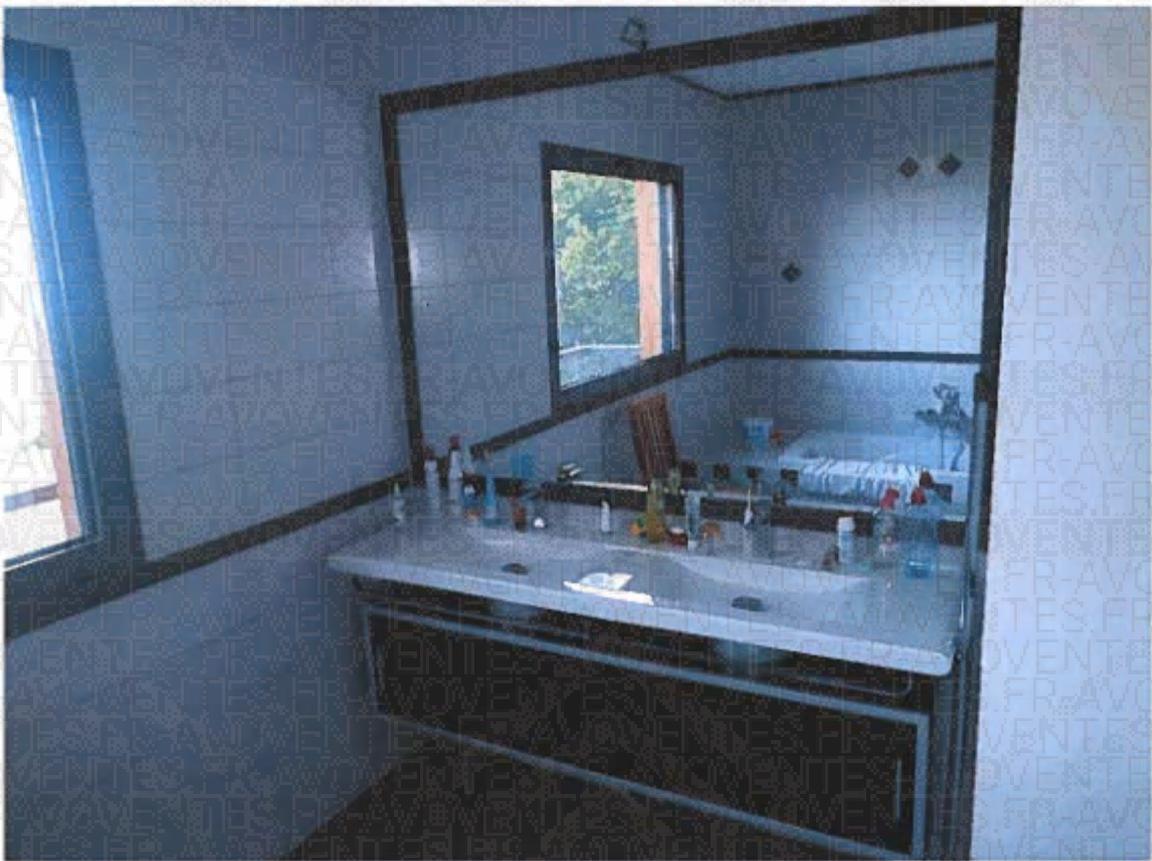
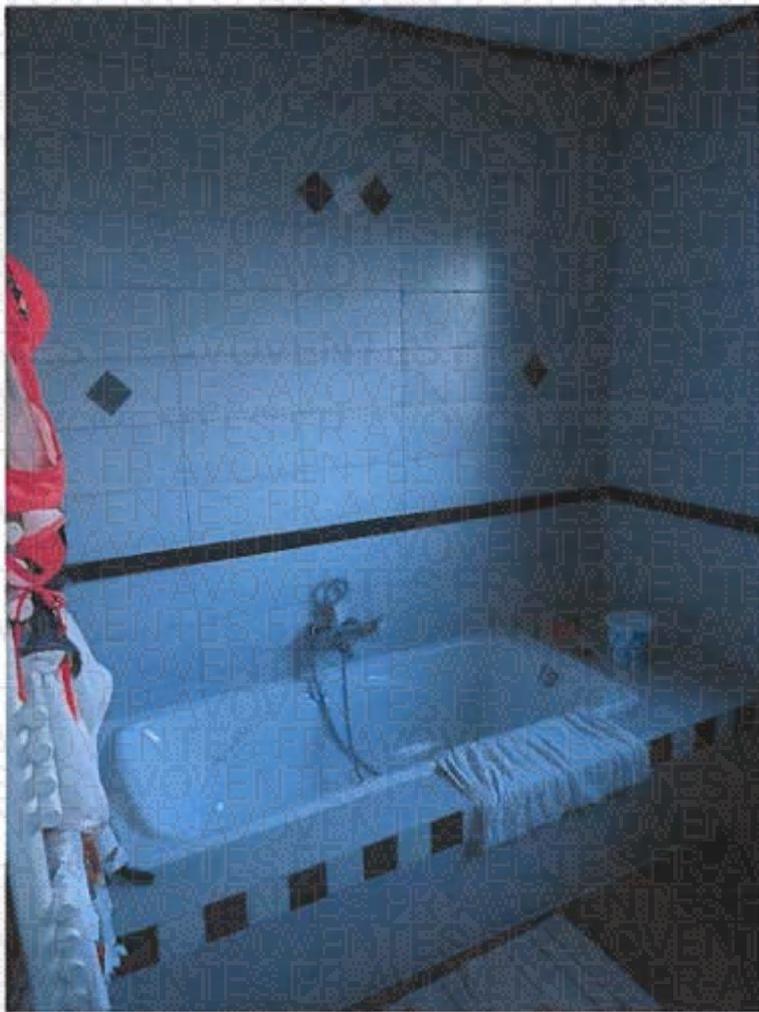
Intérieur de la salle de bains : sol carrelage anthracite sur l'ensemble de la surface, très bon état, rien à signaler. **Les joints de liaison ne sont pas réalisés**, en périphérie au niveau des liaisons entre sol et murs du côté de l'entrée.

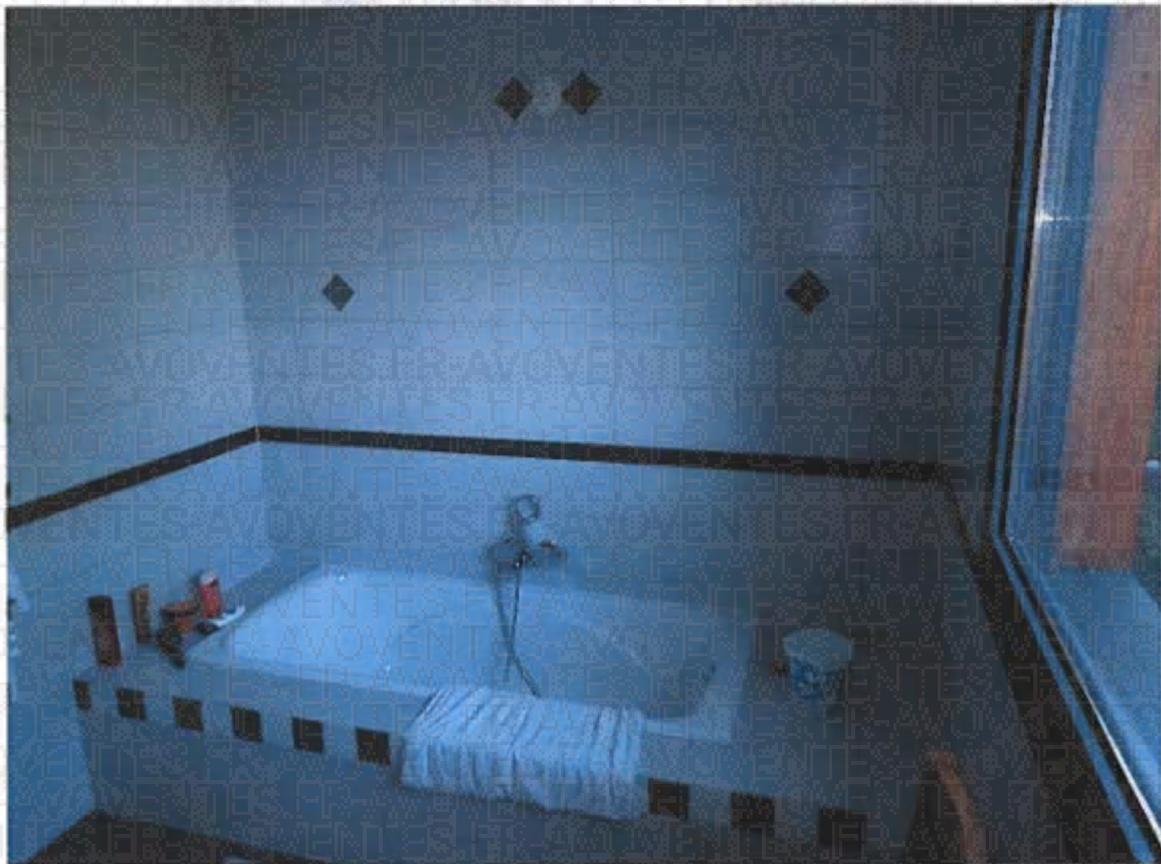
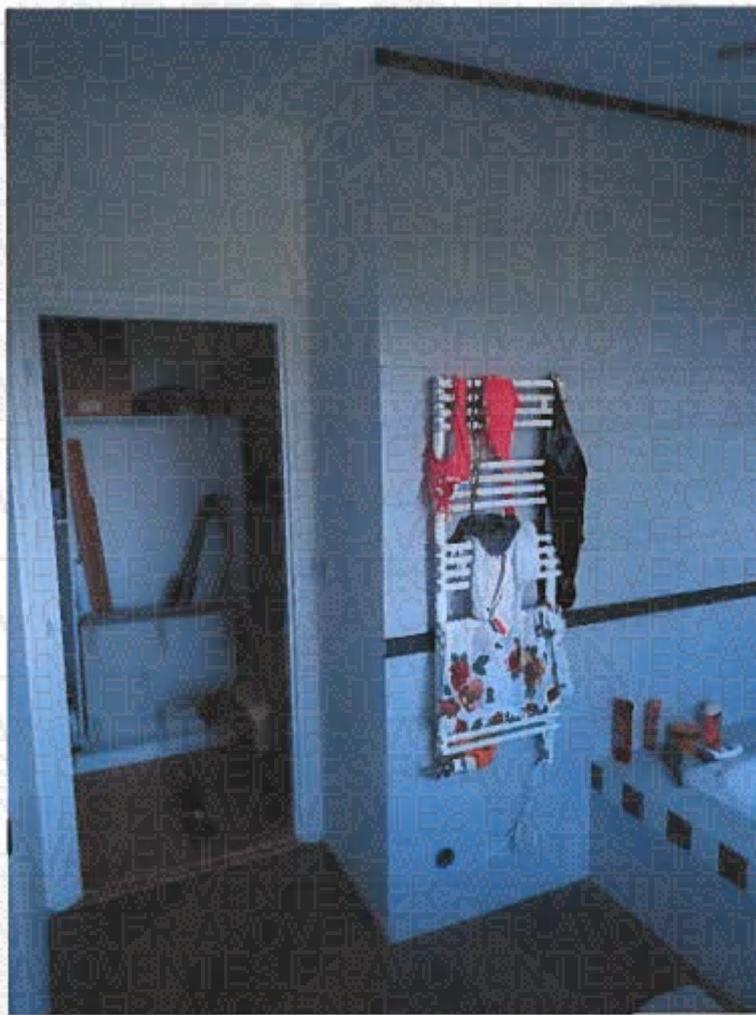
Murs faïencés sur toute la hauteur, avec frises coordonnées, couleur gris clair.

Plafond : doublage placo avec spots incorporés et ventilation vmc.

- Présence d'une vaste baignoire avec rebord large carrelé ainsi que le tablier de la baignoire carrelé.
- Robinetterie avec mitigeur, pomme de douche, flexible en place.
- Un sèche-serviettes électrique sur le mur côté gauche en entrant.
- Une grande baie vitrée, avec fenêtre oscillo-battante, donnant côté entrée et secteur Sud/Ouest.
- Présence d'un meuble avec double vasque et placard de rangement avec porte coulissante.
- Vasque céramique blanche en forme de vague ondulée avec double robinet mitigeur.
- Présence d'un grand miroir équipé d'un point lumineux au-dessus du miroir : réservation électrique en place, douille et ampoule manquantes.

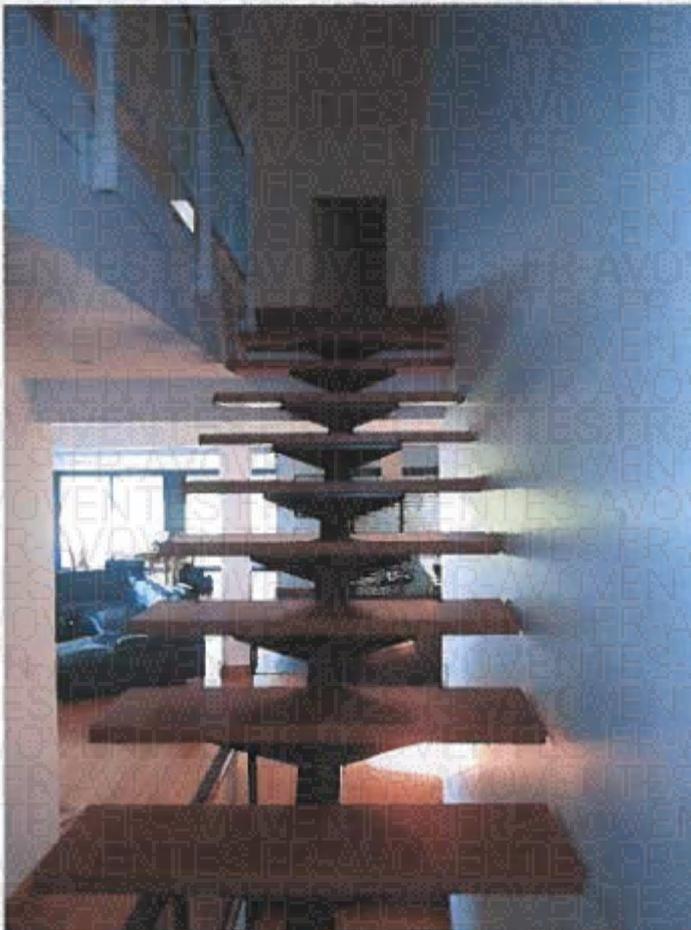






### ❖ ESCALIER ET DEGAGEMENT :

On accède à l'étage numéro deux avec un escalier suspendu et ajouré, sans rambarde ni garde-corps, les nez de marches sont en bois, la structure en métal noir.



Murs périphériques de la cage d'escalier : doublage placo peint en blanc, rien à signaler.

Tranche de dalle côté gauche, il s'agit de la tranche de dalle du deuxième étage, **la tranche de dalle n'est pas habillée au niveau des fixations garde-corps**. Doublage placo inachevé, au niveau de la tranche de dalle du couloir de circulation, côté garde-corps.



Présence d'un parquet au sol sur l'ensemble de la surface dans la continuité avec le couloir desservant les chambres avec un carré de lumière donnant sur le salon-séjour, disposé en partie centrale du dégagement à l'étage numéro deux.



Murs périphériques : doublage placo peint en blanc, bon état, rien à signaler.

Plafond idem : surface lisse, peint en blanc, avec spots incorporés sur une rangée dans le couloir et deux rangées au niveau du dégagement.

Présence d'une commande de régulation du chauffage à l'étage, sur le mur Sud du dégagement.

Présence d'une rambarde garde-corps métallique avec vitrage disposée le long de l'escalier.





#### ❖ WC AU DEUXIEME ETAGE :

Porte d'entrée : panneaux bois avec serrure alu brossé. Même disposition que le cabinet de toilettes à l'étage un.

Sol : carrelage gris sur l'ensemble de la surface.

Murs faïencés sur toute la hauteur avec un coordonné gris clair.

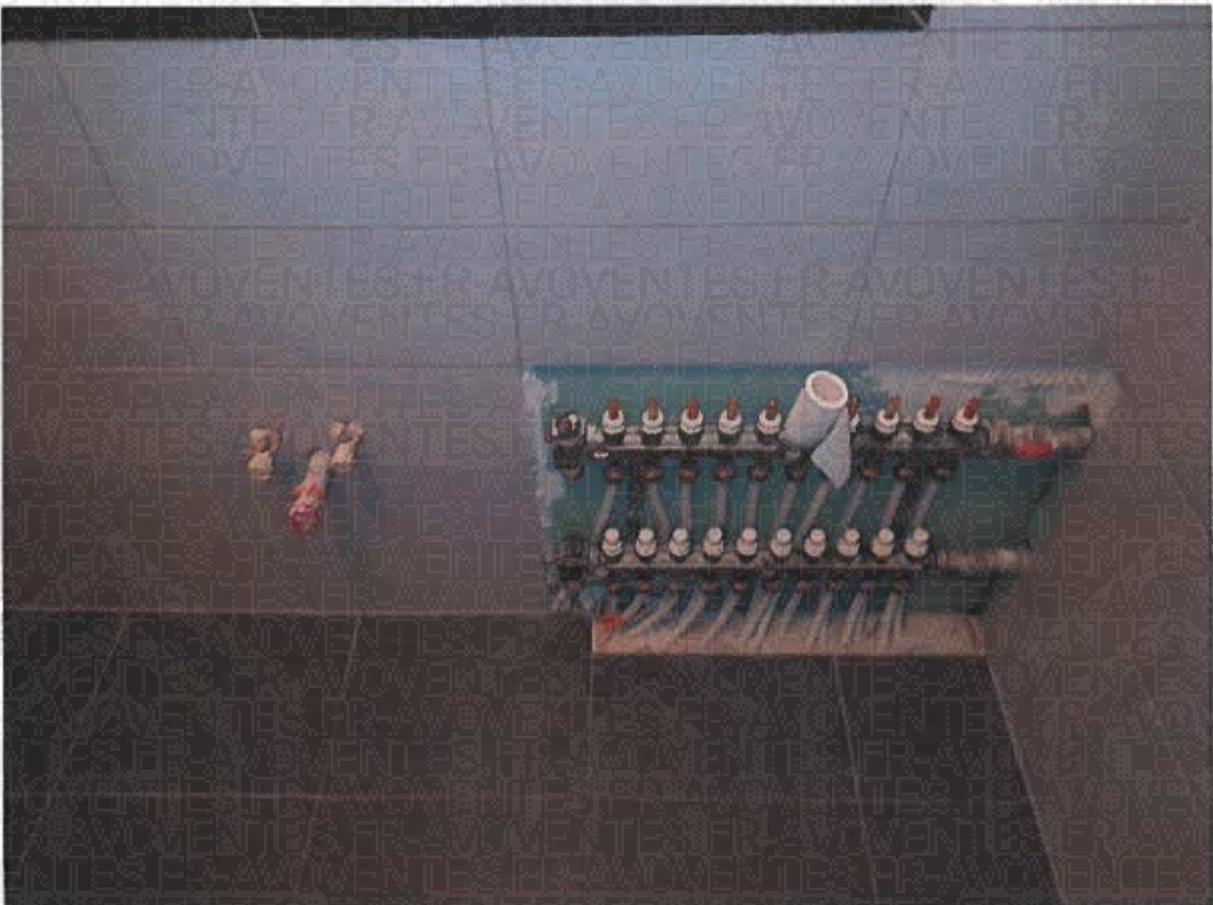
Présence des réservations arrivées eau chaude / eau froide et évacuation eaux usées pour accueillir la vasque et le meuble-vasque, l'ensemble n'est pas en place, **seules les réservations sont en attente.**

Présence des nourrices distribution eau chaude / eau froide du plancher chauffage, **elles sont apparentes, absence de caisson de masquage.**

- Un grand miroir sur le mur Ouest en entrant dans le cabinet de toilettes avec pourtour carrelé.
- Présence d'une cuvette de toilettes suspendue avec plaque de propreté équipée de bouton poussoir.
- Un point lumineux central avec douille et ampoule.
- Une ventilation d'extraction.

Au plafond, peint blanc, surface lisse, l'ensemble en bon état.





## ❖ CHAMBRE NUMERO DEUX A L'ETAGE, SECTEUR SUD / EST :

Surface plancher sur l'ensemble de la surface dans la continuité du dégagement et du couloir de circulation, ensemble en bon état, rien à signaler.

Présence de deux fenêtres équipées de volets roulants, donnant côté Sud et côté Est.

Equipements de la chambre en prises électriques et prises TV et téléphone.

Il s'agit d'une suite parentale avec dressing et salle de bains.

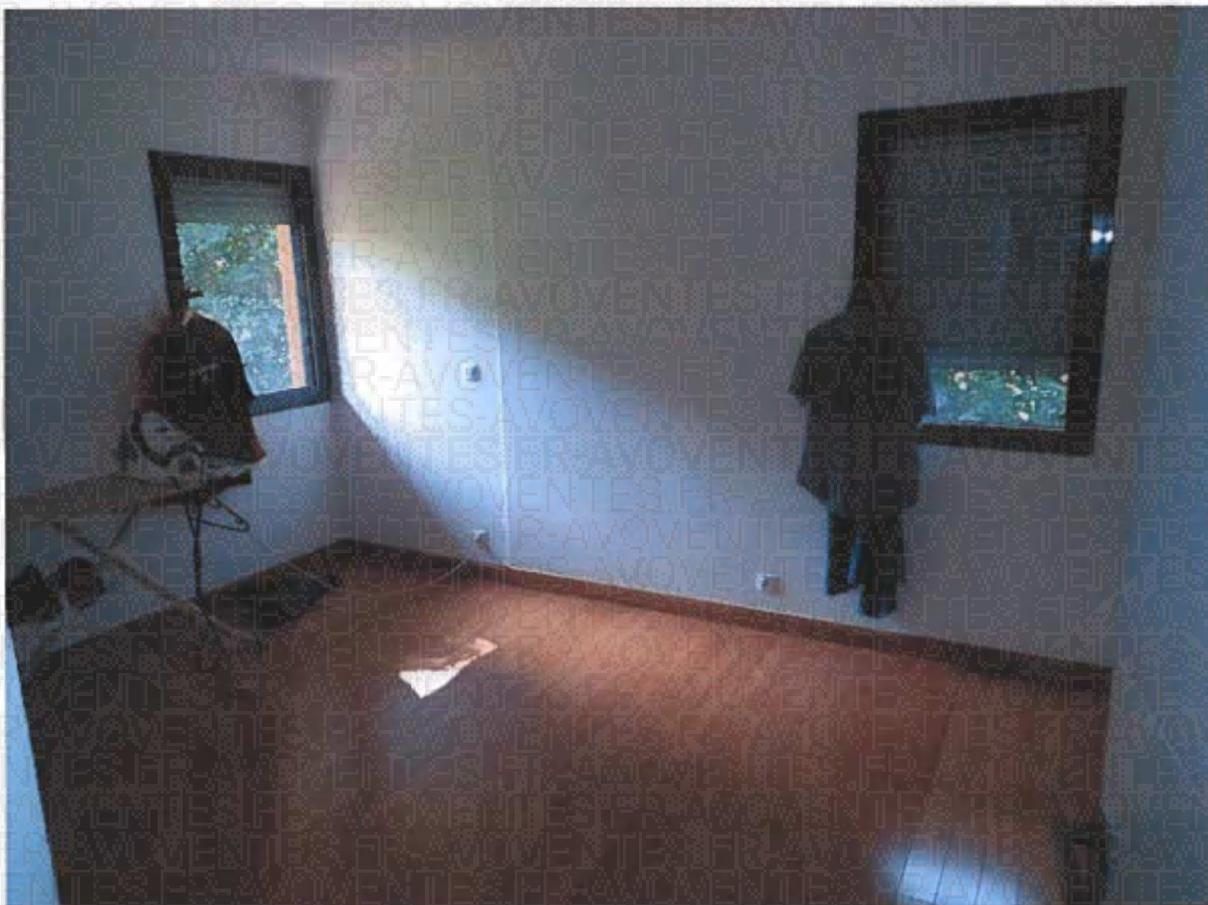
Présence dans le couloir de liaison entre la chambre et la salle de bains d'un dressing aménagé côté mur gauche dans le renforcement avec des portes coulissantes, étagères de rangement et tringles de penderie.

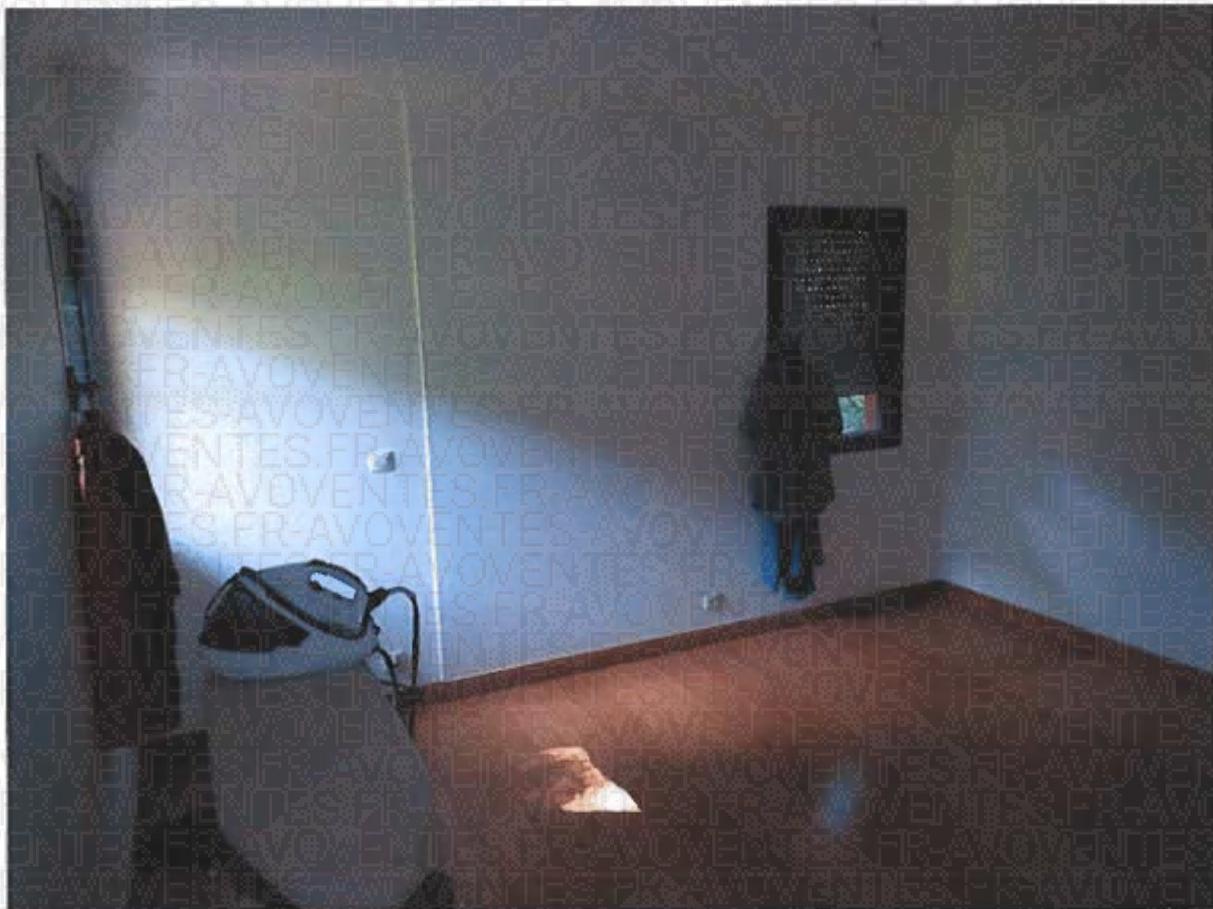
Surface carrelée au sol dans le couloir de liaison et dans l'espace salle de bains.

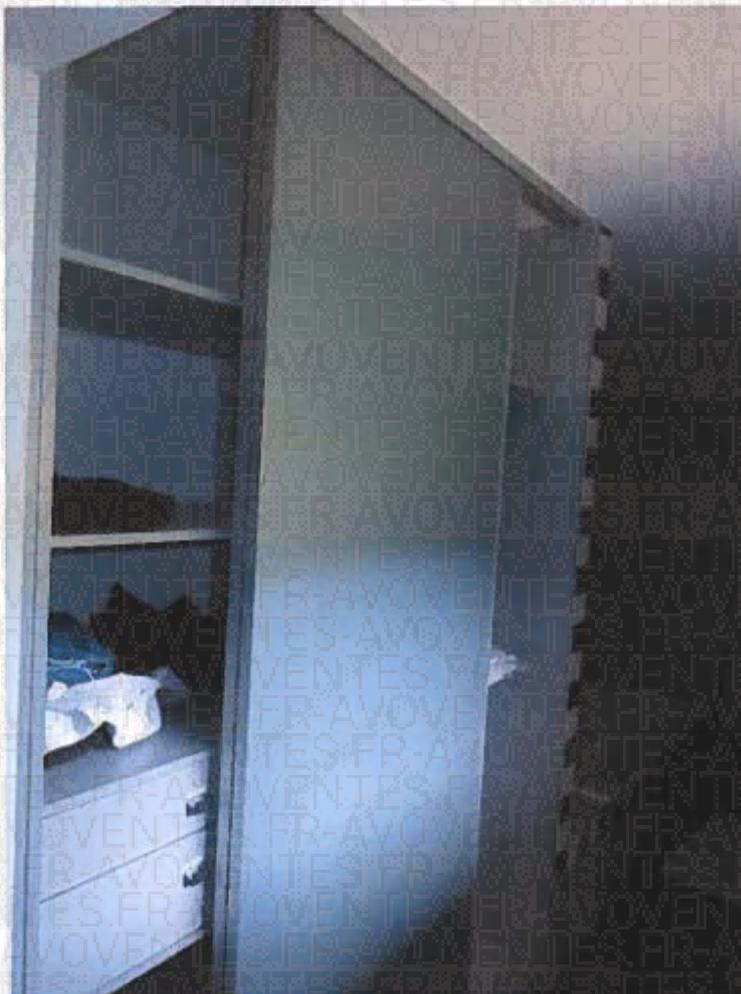
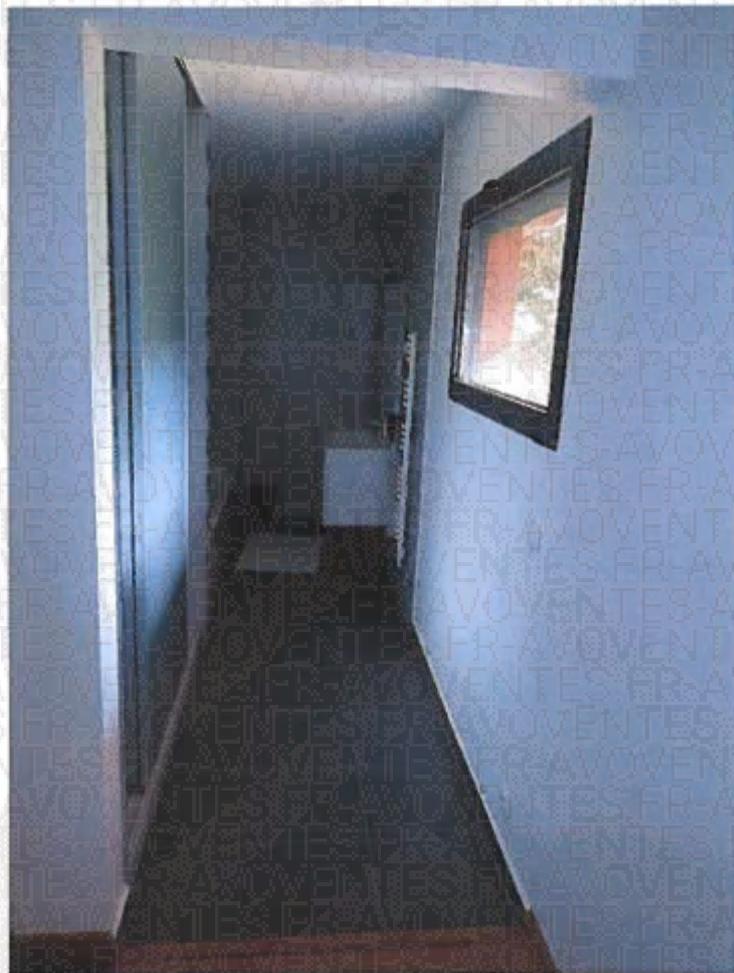
- Présence d'une baignoire avec rebord large faïencé, de même que le tablier.
- Equipement sanitaire : flexible, mitigeur, pomme de douche, l'ensemble en place, rien à signaler.
- Présence d'un meuble avec vasque et un plan de travail côté gauche et quatre tiroirs de rangement, un robinet avec mitigeur.
- Un grand miroir incorporé dans le mur, entouré d'une frise carrelée.
- Un point lumineux avec douille et ampoule, au-dessus du miroir.
- Un sèche-serviettes électrique à droite de l'élément vasque.

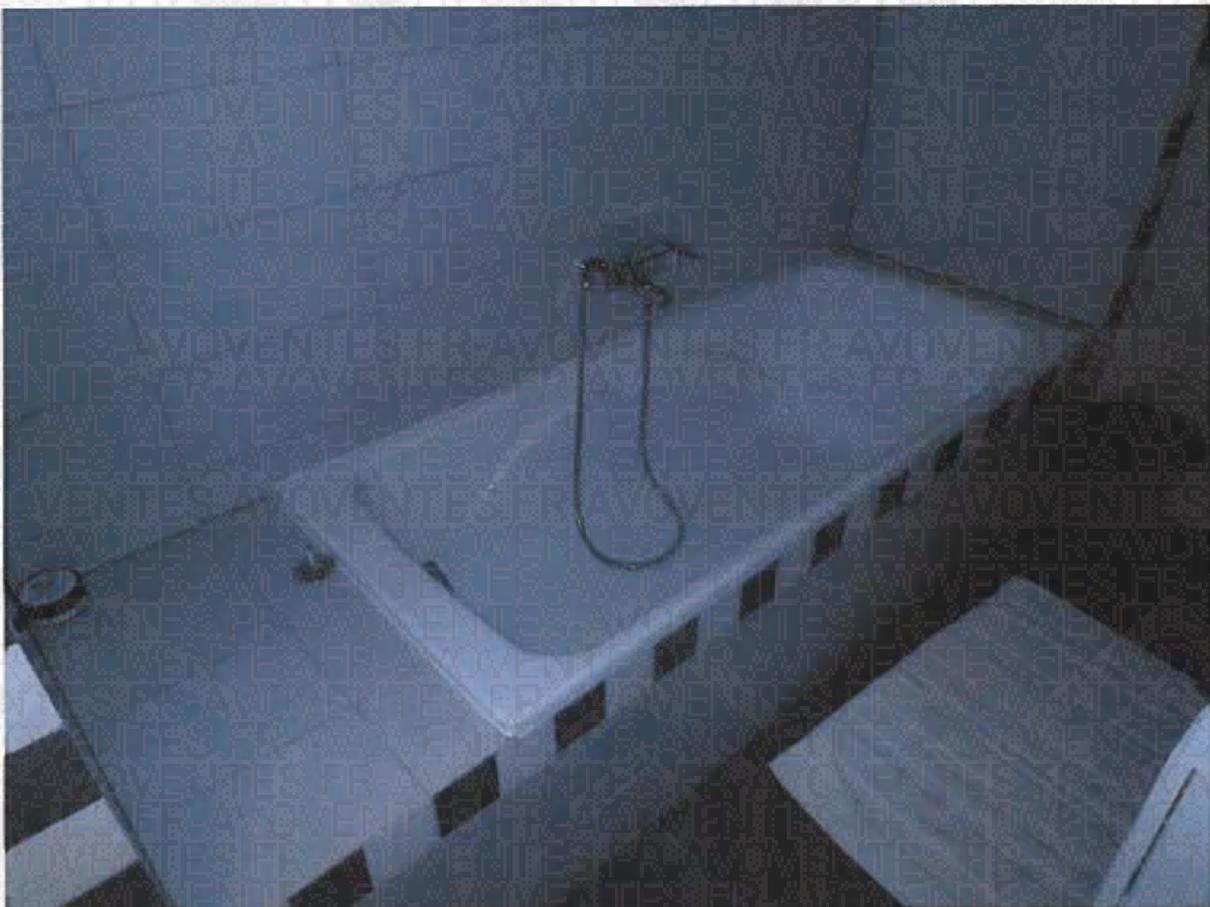
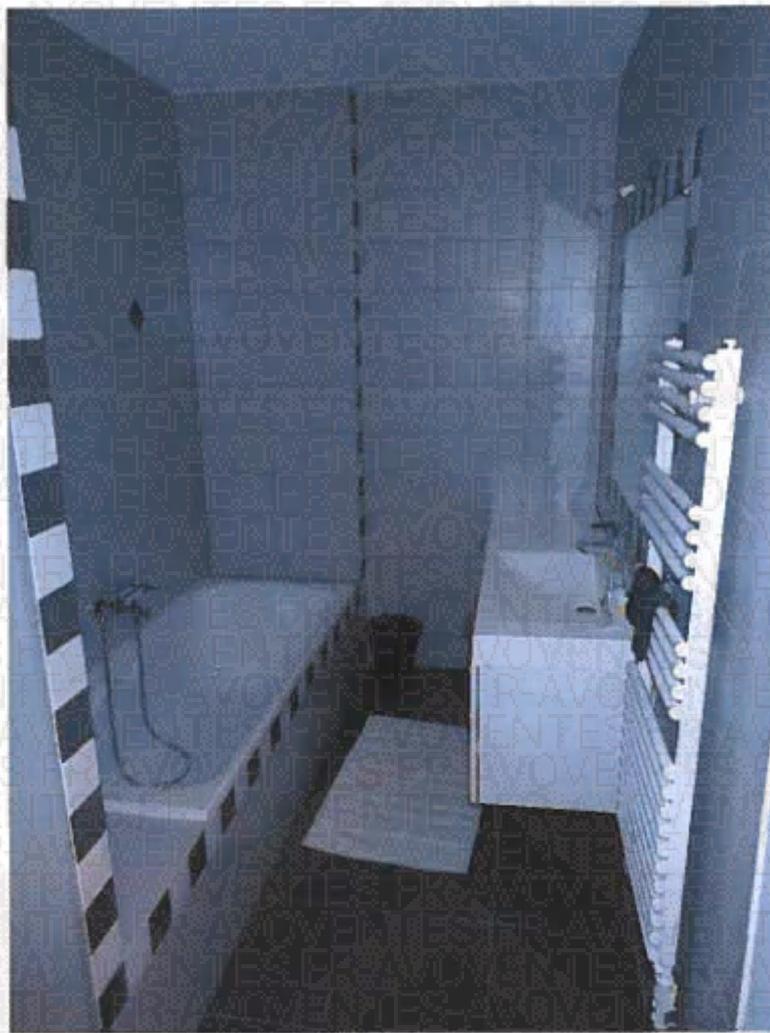
Plafond : doublage placo, peint blanc avec spots incorporés, ventilation d'extraction côté salle de bains.

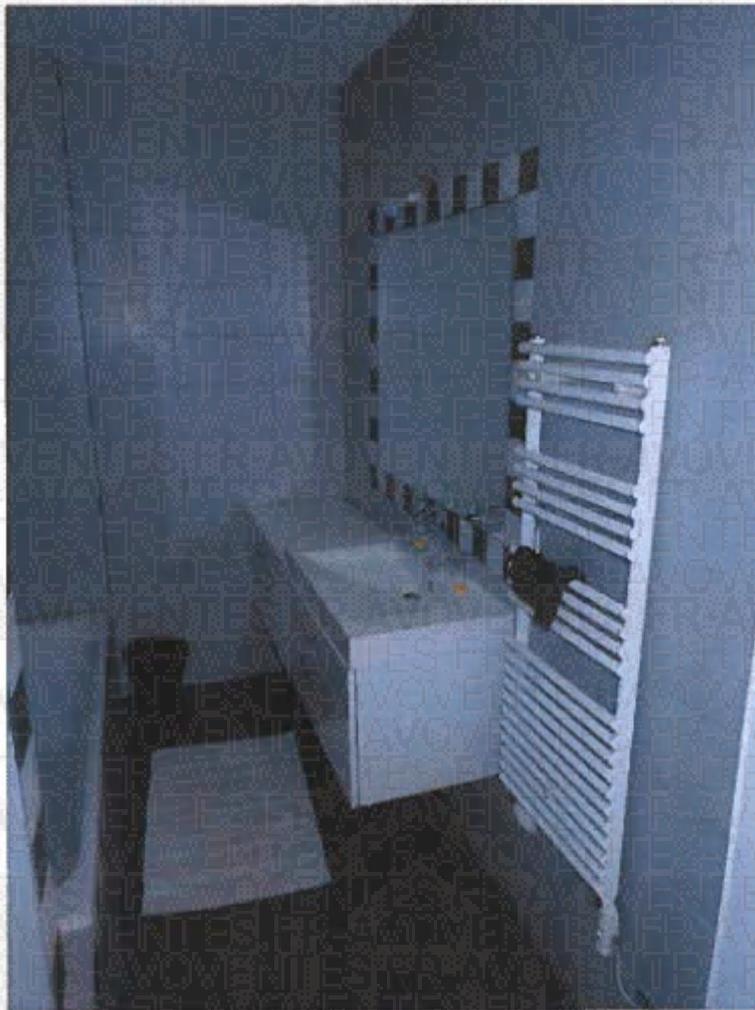
Porte d'entrée de la pièce coordonnée avec les autres portes : panneaux peints blancs, et serrure aluminium brossé, l'ensemble en bon état, de bonne facture.

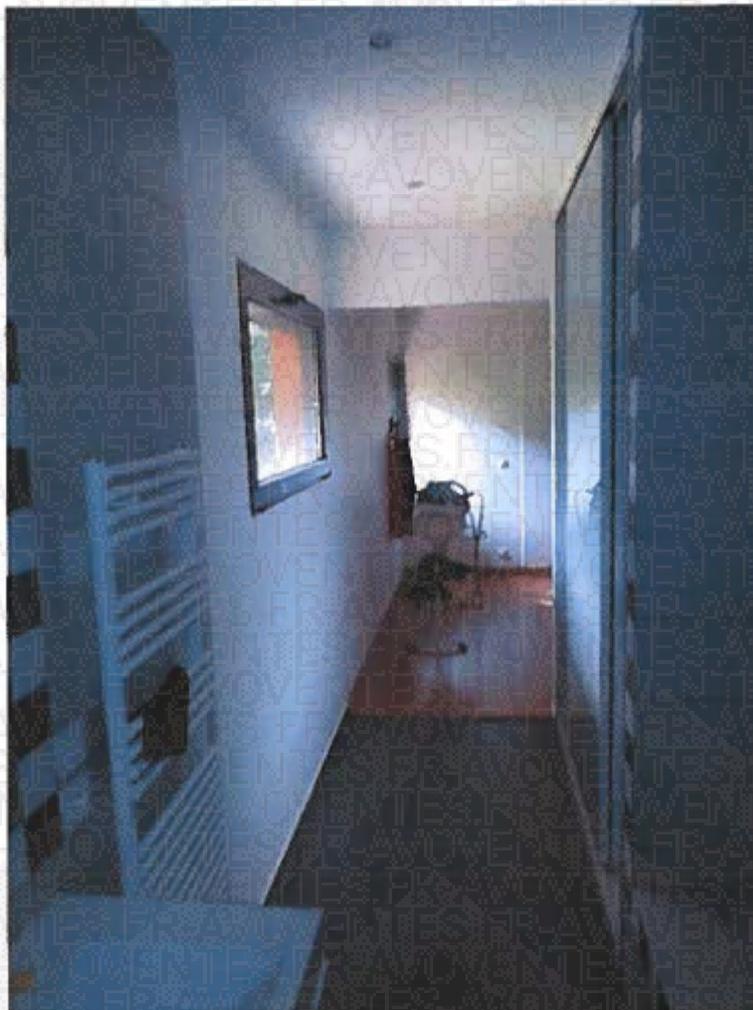












Dans le couloir de liaison entre la chambre et la salle de bains : présence d'une fenêtre oscillo-battante, donnant côté jardin Est, cette fenêtre est équipée de volet roulant.

❖ **CHAMBRE NUMERO DEUX AVEC DRESSING ET SALLE DE BAINS - SECTEUR SUD/OUEST, DEUXIEME ETAGE :**

Plancher au sol sur l'ensemble de la surface, quelques lames se soulèvent en partie centrale du plancher dans l'espace de chambre à coucher.

Murs périphériques : placo peint en blanc, rien à signaler, bon état général.

Présence d'une baie vitrée à portes coulissantes, équipée de volets à type store vénitien donnant côté piscine secteur Ouest.

Présence d'un placard aménagé derrière la porte d'entrée avec double porte coulissante, panneaux laqués blancs, inserts métalliques, étagères de rangement ainsi que tringle de penderie en place dans ce placard.

**Equipements :**

- Prises électriques, prise téléphone et prise TV dans cette pièce.
- Présence d'une vanne de commande chauffage thermostatique, dans cette pièce dans l'espace chambre à coucher.

**Présence d'un dressing dans la continuité de cette chambre à coucher :**

- Dressing aménagé sur le mur de cloisonnement côté gauche, secteur Est.
- Plancher au sol sur l'ensemble de la surface dans la continuité de la chambre.
- Une fenêtre avec volet roulant donnant côté Sud, équipée de volet électrique.

- Deux placards aménagés dans les renforcements de part et d'autre de l'entrée de la salle de bains liés à cette chambre.
- Deux points d'éclairage lumineux avec douilles et ampoules dans l'espace chambre à coucher.
- Un point d'éclairage avec douille et ampoule dans l'espace dressing.

Plafond : placo peint en blanc, surface lisse, bon état.

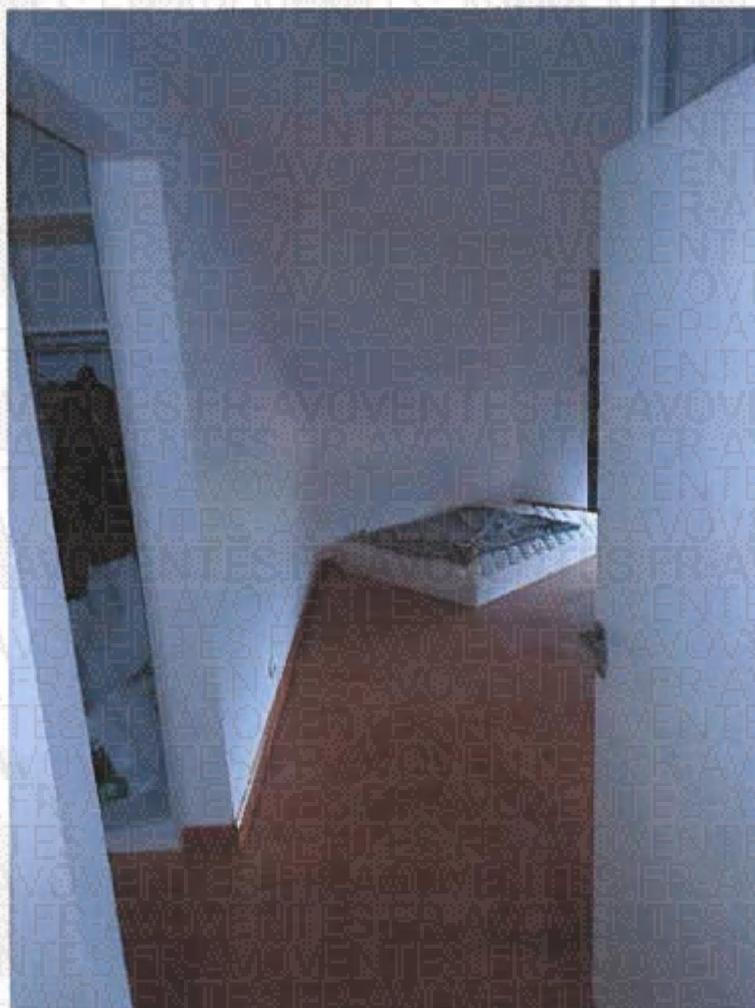
#### **Salle de bains attenante à la chambre :**

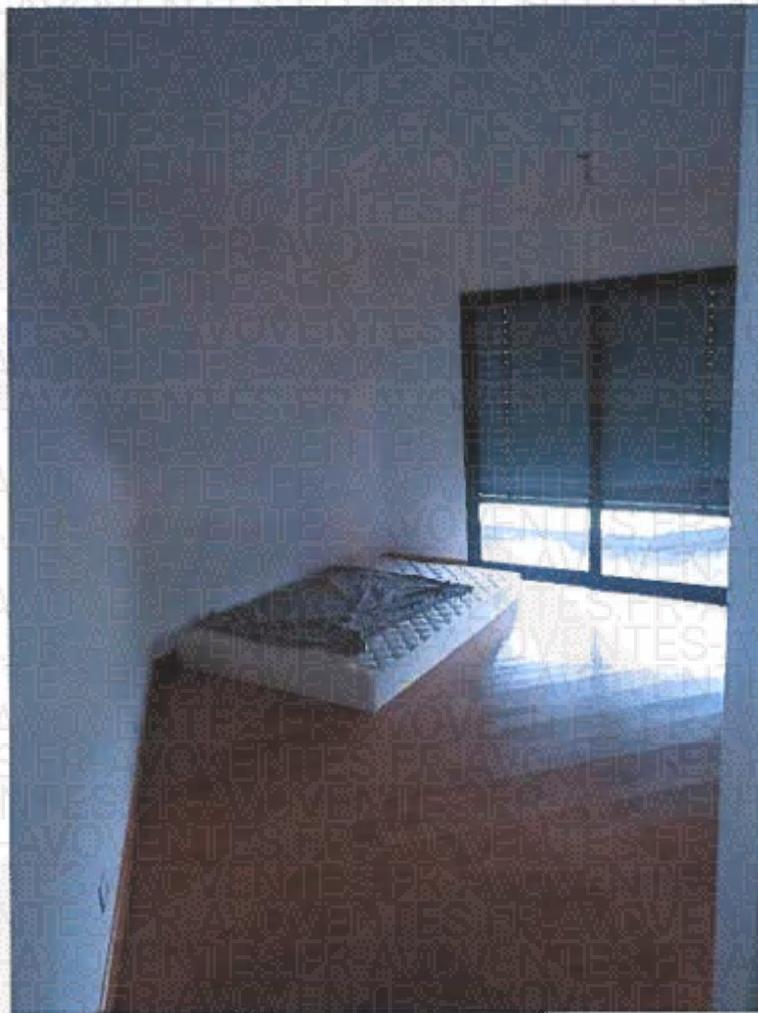
Présence d'un carrelage au sol sur l'ensemble de la surface, couleur grise anthracite, bon état.

Murs périphériques faïencés sur toute la hauteur, coordonné gris clair.

Plafond peint en blanc : surface lisse avec spots incorporés et ventilation d'extraction.

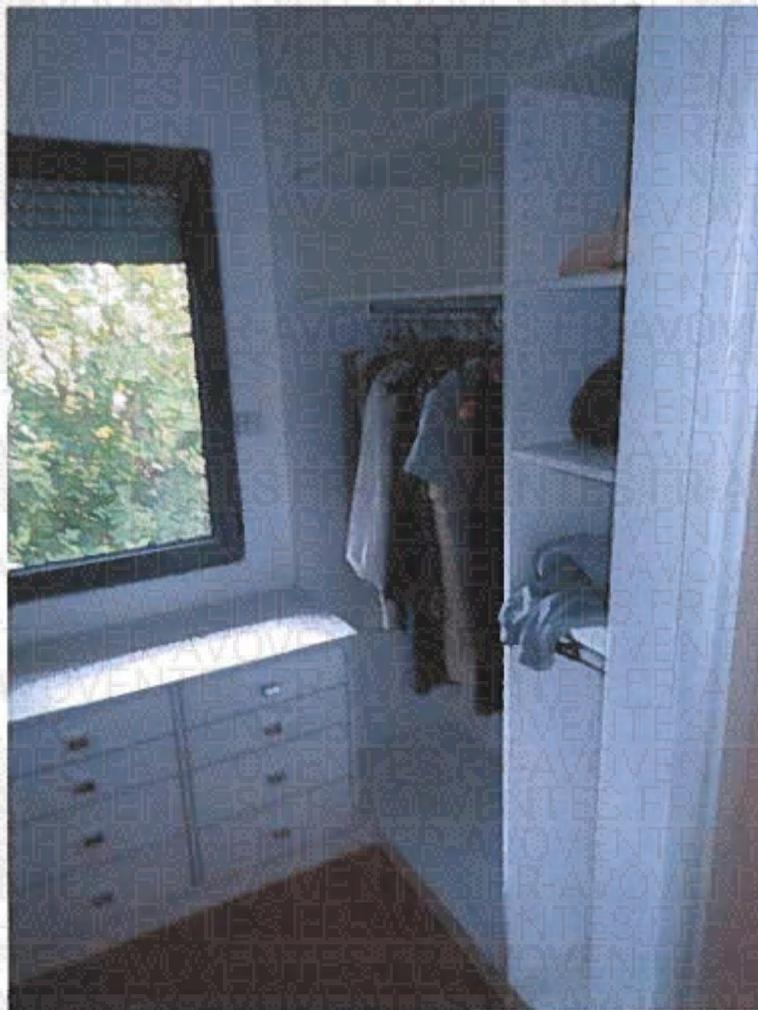
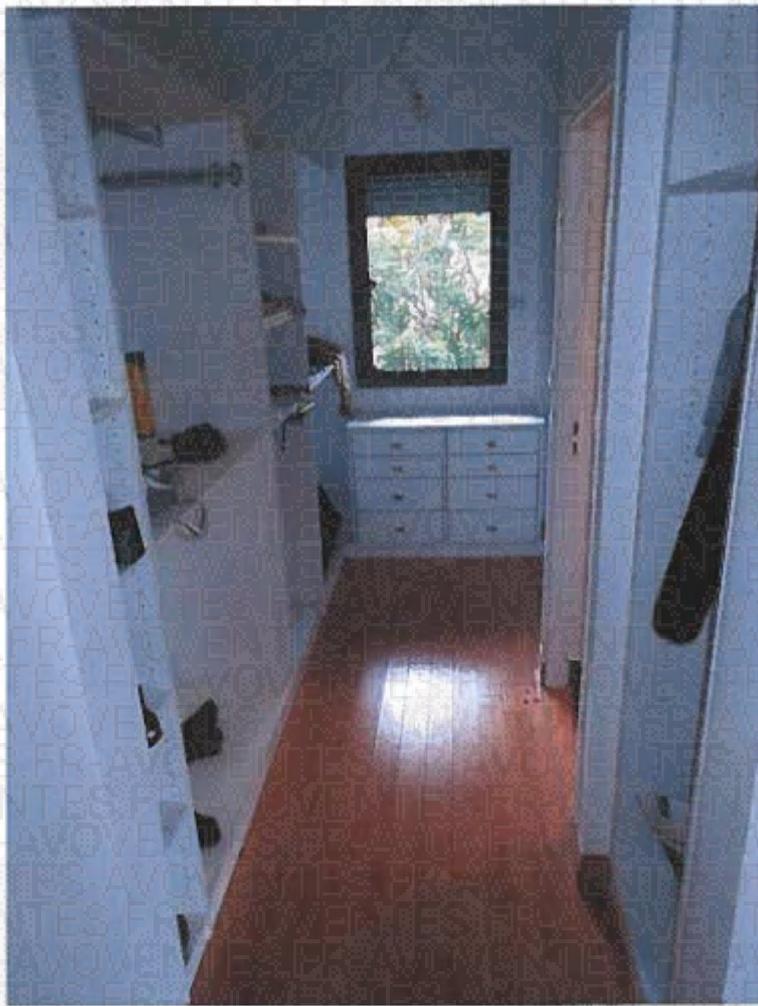
- Une grande fenêtre oscillo-battante avec volet électrique donnant côté entrée, secteur Sud/Ouest.
- Un sèche-serviettes électrique mural côté gauche en entrant.
- Une grande baignoire avec large rebord carrelé, ainsi que le tablier, une baignoire équipée de robinet mitigeur avec flexible de douche et pomme de douche.
- Une double vasque identique à celle de la salle de bains de la chambre du premier étage.
- Placard de rangement avec portes coulissantes façades laquées.
- Double vasque céramique avec surface ondulée, équipée de deux grands robinets mitigeurs.
- Un grand miroir incorporé au mur avec frises et entouragement carrelé.

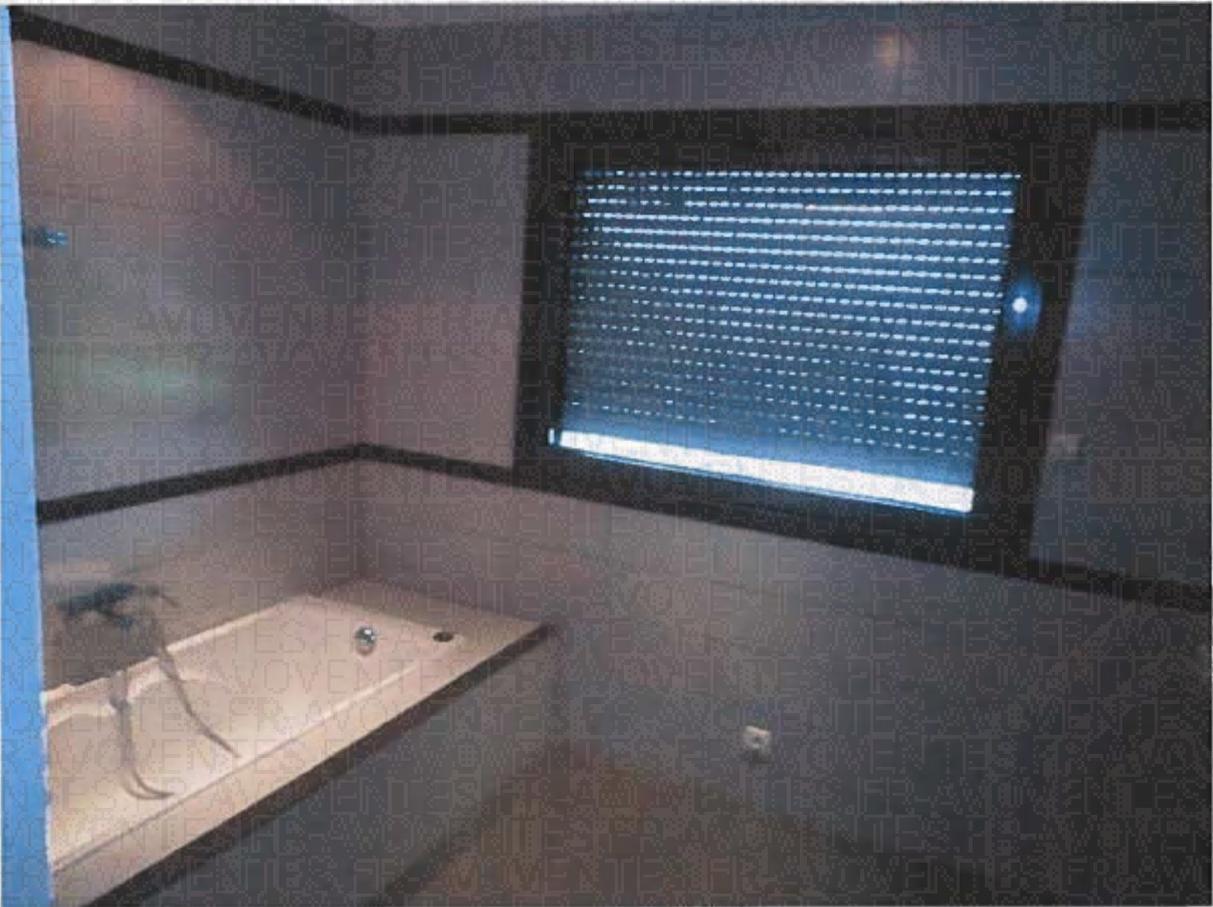
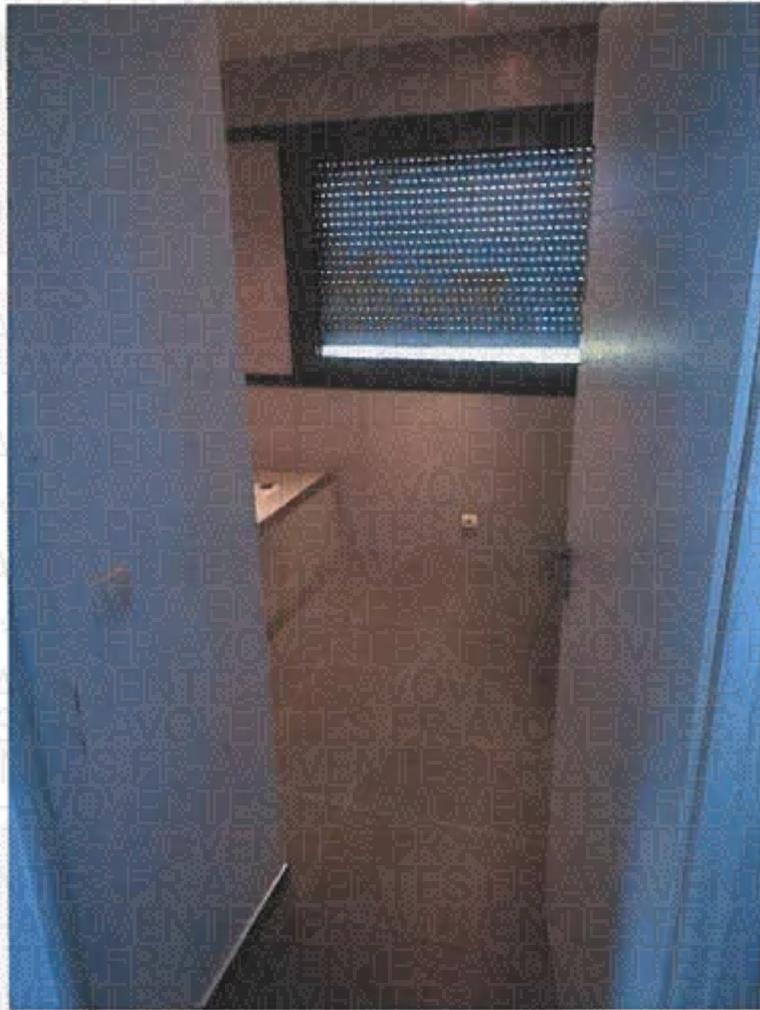


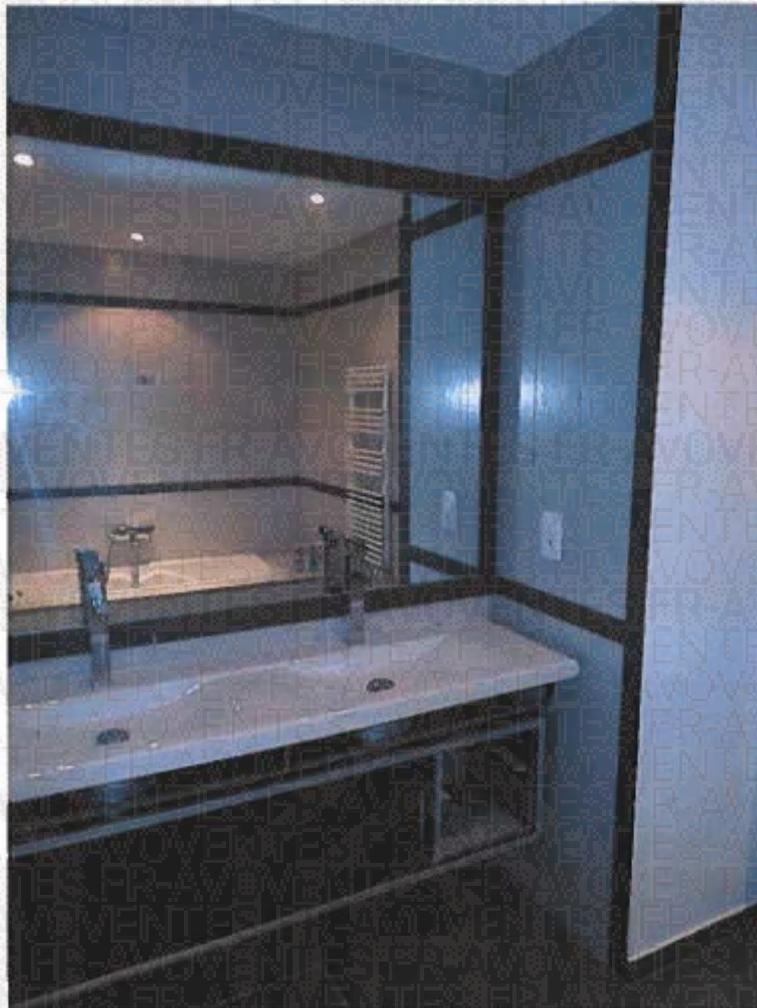


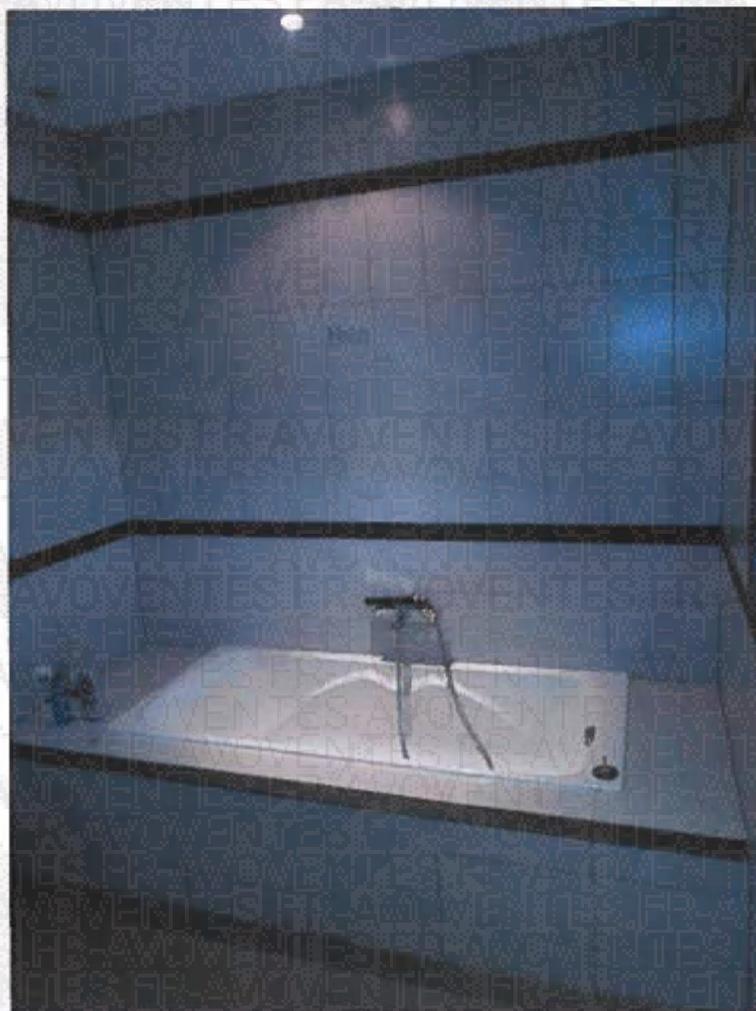


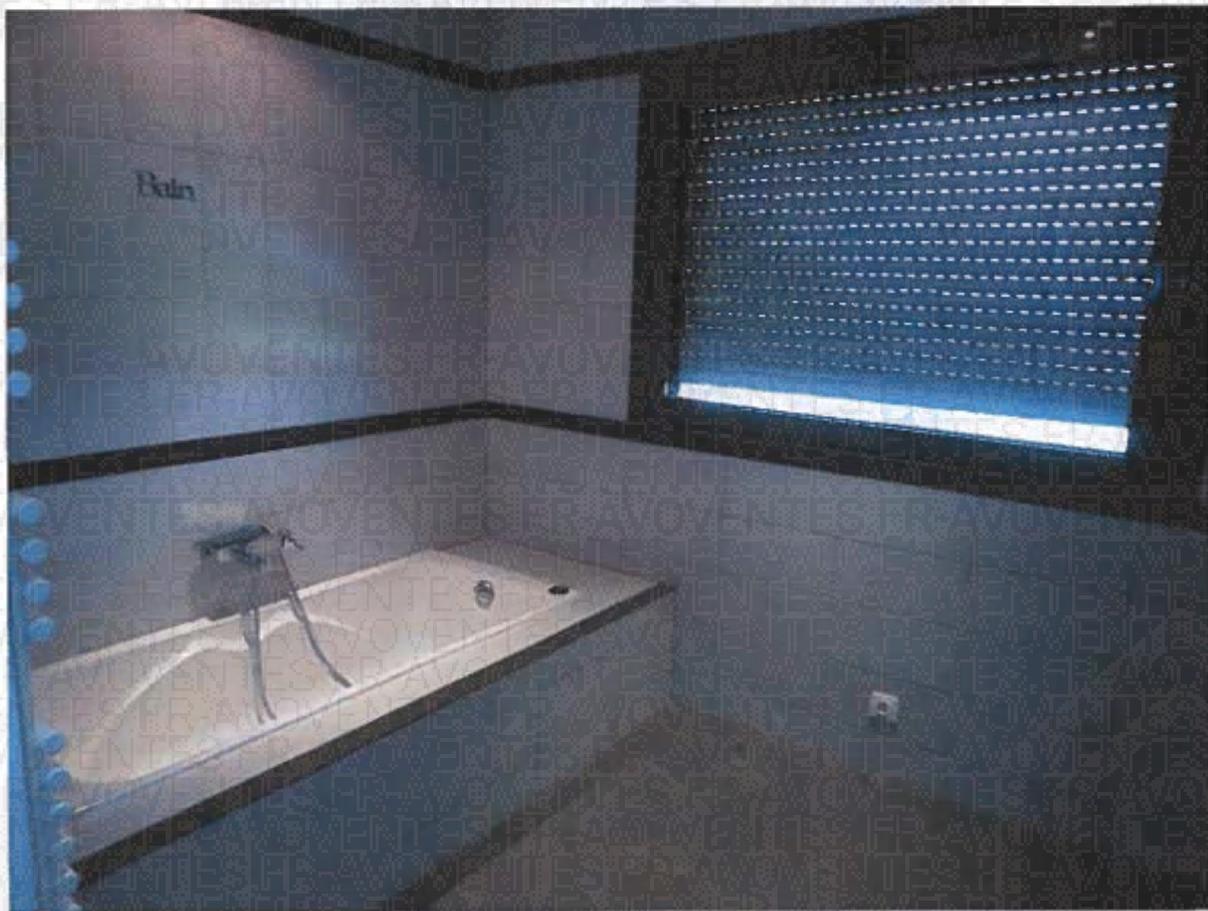
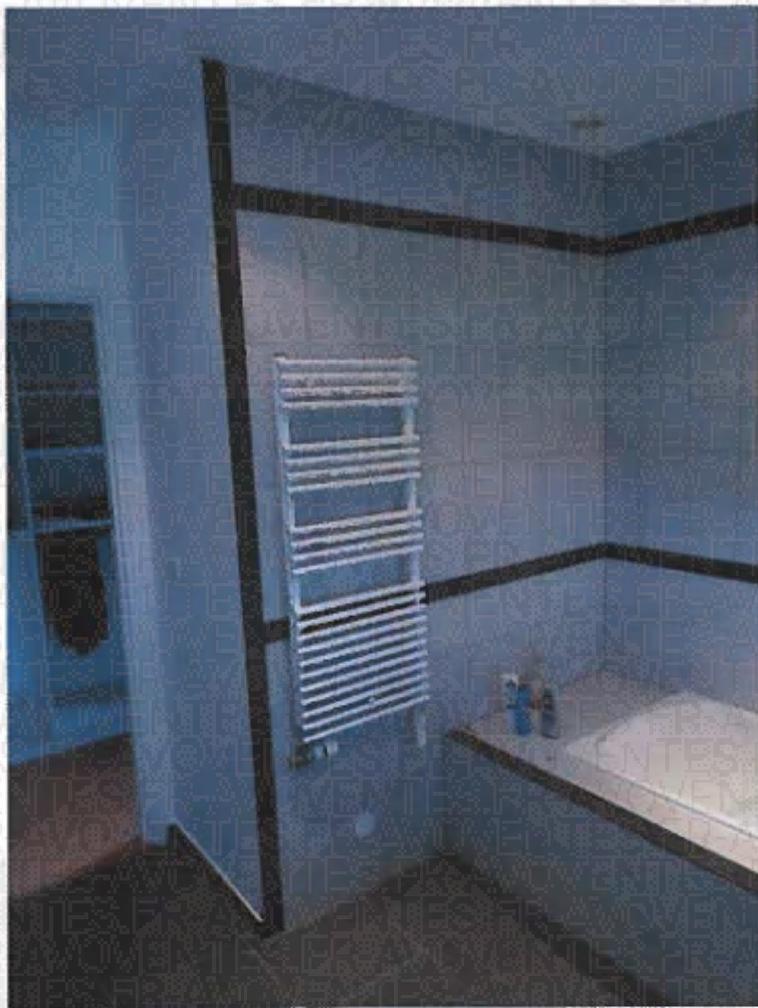












#### ❖ CHAMBRE NORD/OUEST, DEUXIEME ETAGE :

Surface plancher au sol coordonné avec le couloir de circulation, bon état général, rien à signaler.

Murs périphériques : doublage placo peint en blanc, rien à signaler.

Idem pour le plafond, spots d'éclairage incorporés.

Panneau de porte d'entrée peint en blanc avec serrure alu brossé.

La chambre est vaste, équipée de quatre baies vitrées coulissantes, donnant sur balcon, offrant une vue dégagée sur le jardin, la piscine et les villes d'ANNEMASSE et GENEVE.

- La chambre est équipée en prises électriques, prise TV, prise téléphone.
- Les portes fenêtres sont équipées de volets roulants type stores vénitiens.
- Une baie vitrée avec porte coulissante équipée de volet roulant type vénitien, donnant sur le balcon, côté piscine Ouest.
- Un grand dressing aménagé dans l'espace de cloisonnement entre la salle de bains et la grande chambre.
- Présence d'une commande de chauffage thermostatique dans la chambre côté angle Nord/Est.

Une fissuration visible sur le vantail coulissant de la porte-fenêtre située dans l'angle côté Nord/Ouest.

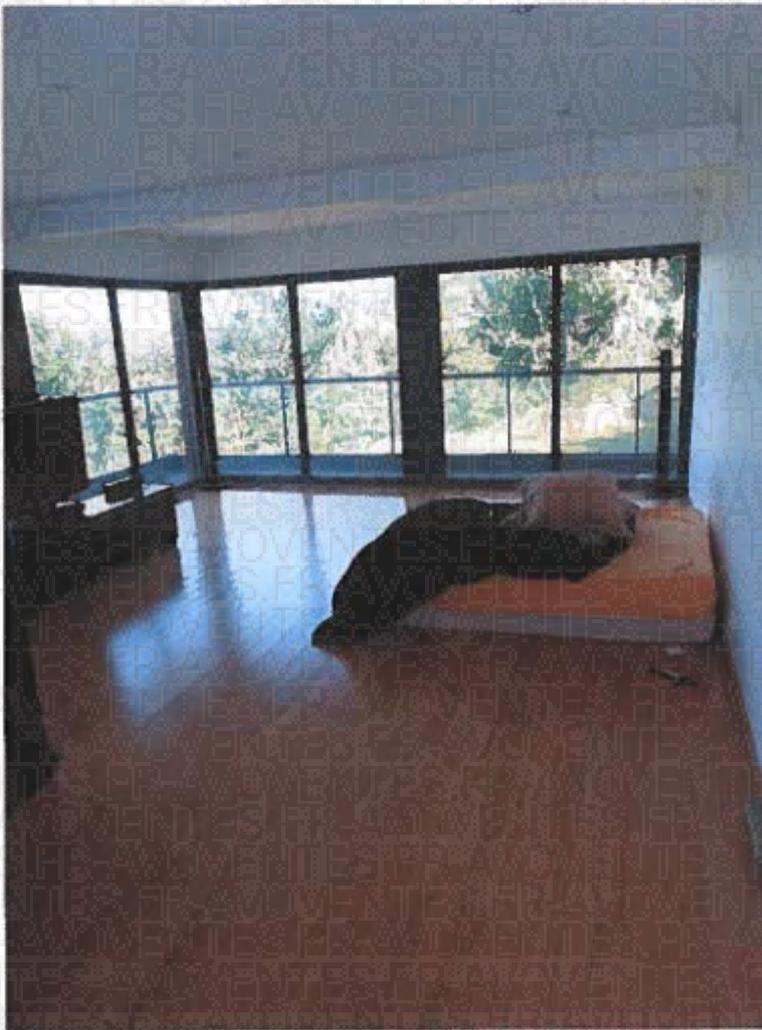
#### Présence d'une salle attenante à la chambre :

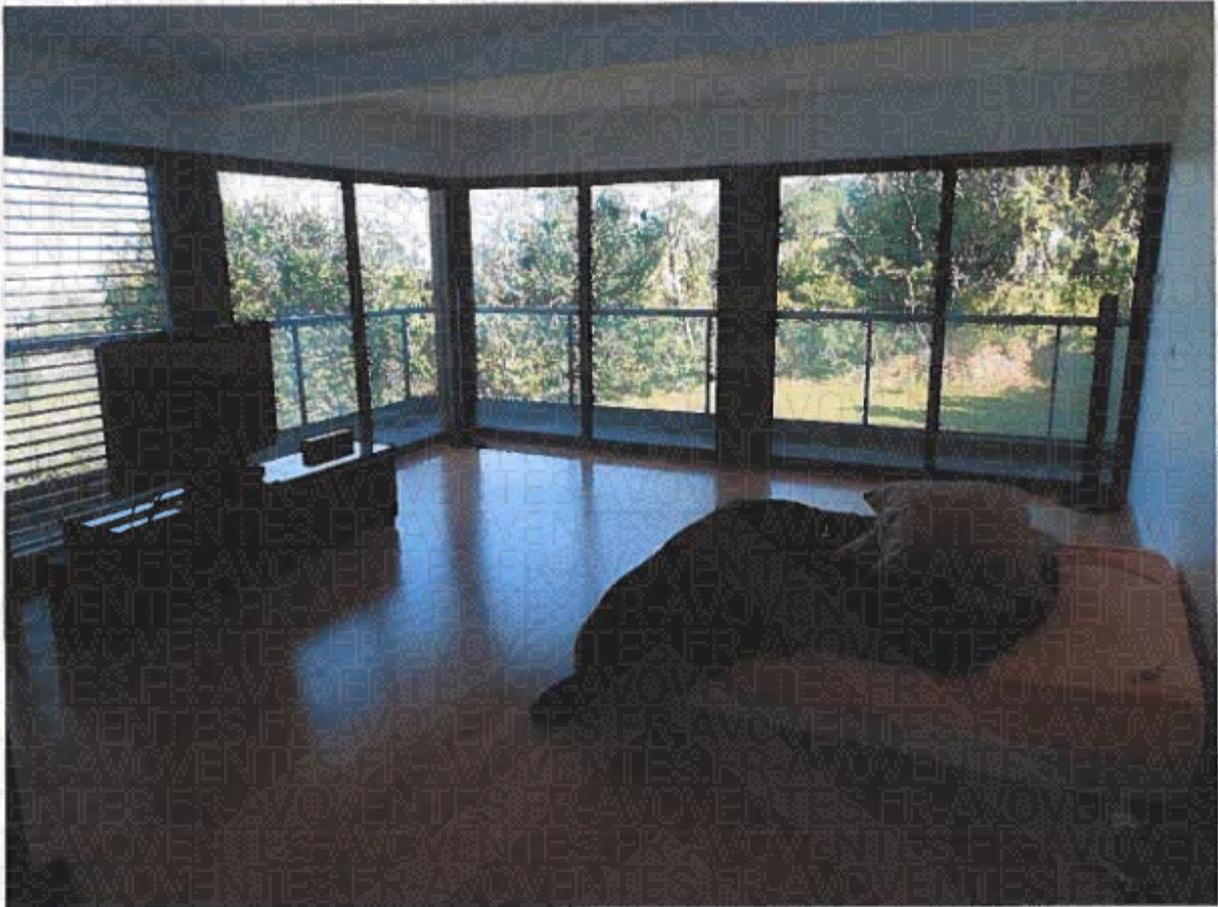
- Baignoire et WC.
- Présence d'un grand miroir sur toute la hauteur du mur côté gauche de l'entrée de la salle de bains.
- Présence d'aménagement isolant le cabinet de toilettes avec parois en carreaux de verre.
- Présence d'une baignoire en partie centrale de la salle de bains avec robinet mitigeur, flexible et pomme de douche.
- Un meuble-vasque et plan de travail équipé de quatre tiroirs de rangement, robinetterie avec mitigeur.

Au niveau de la cloison de verre, de séparation entre le cabinet de toilettes, la salle de douche et la vasque : je constate une fissuration avec décrochement de la cloison au niveau de la jonction avec le mur Sud, sur deux tiers de la hauteur.

- Présence d'une cabine de douche séparée de la baignoire par un cloisonnement en paroi carreaux de verre, douche type à l'italienne :
- Surface carrelée au sol.
- Murs périphériques carrelés également avec couleur gris anthracite avec une frise coordonnée gris clair.
- Présence d'une cuvette suspendue, plaque de propreté et bouton poussoir
- Un sèche-serviettes électrique dans la salle de bains, proximité de la baignoire et de la baie vitrée

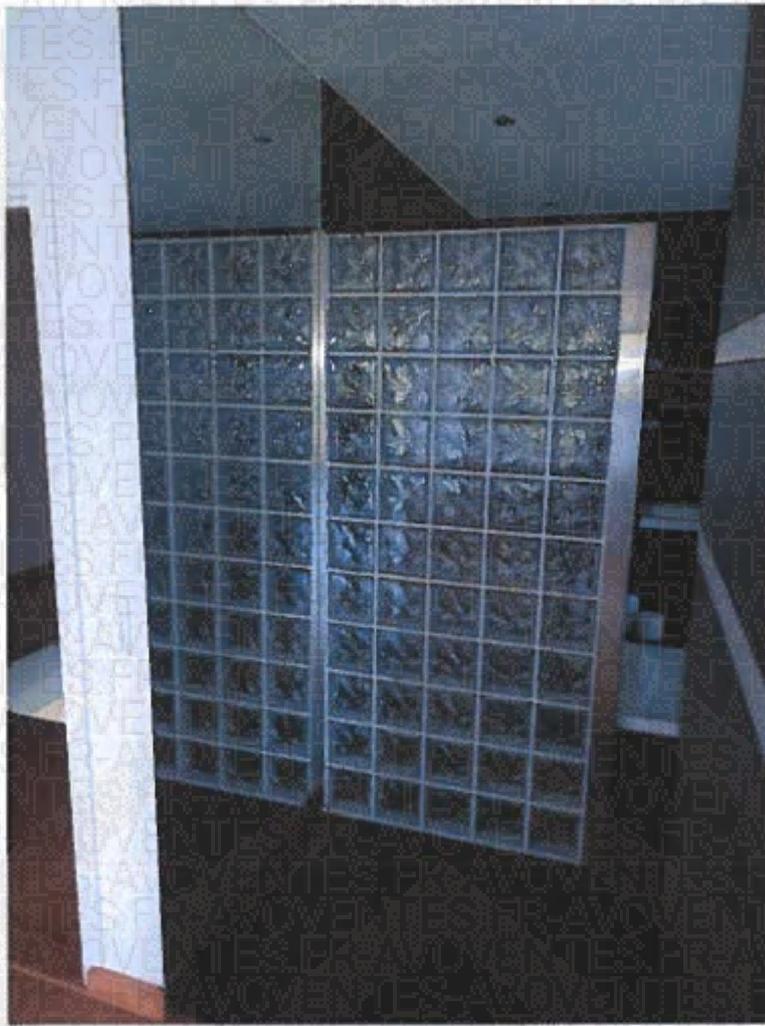
Plafond : doublage placo, peint en blanc, surface lisse, spots incorporés.

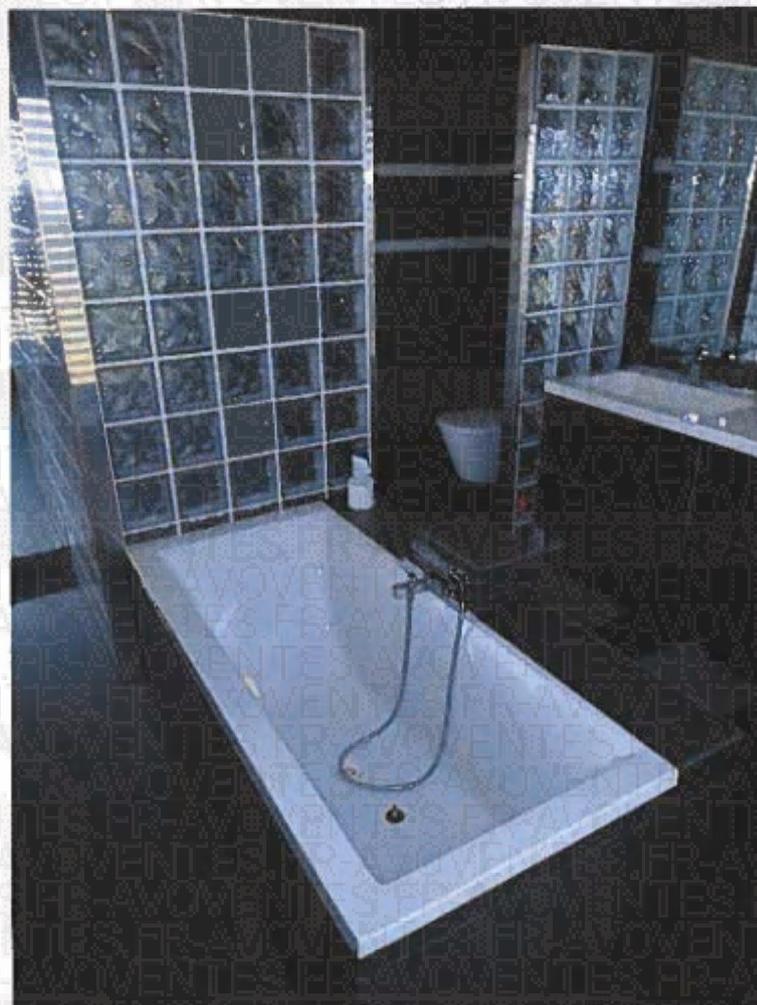
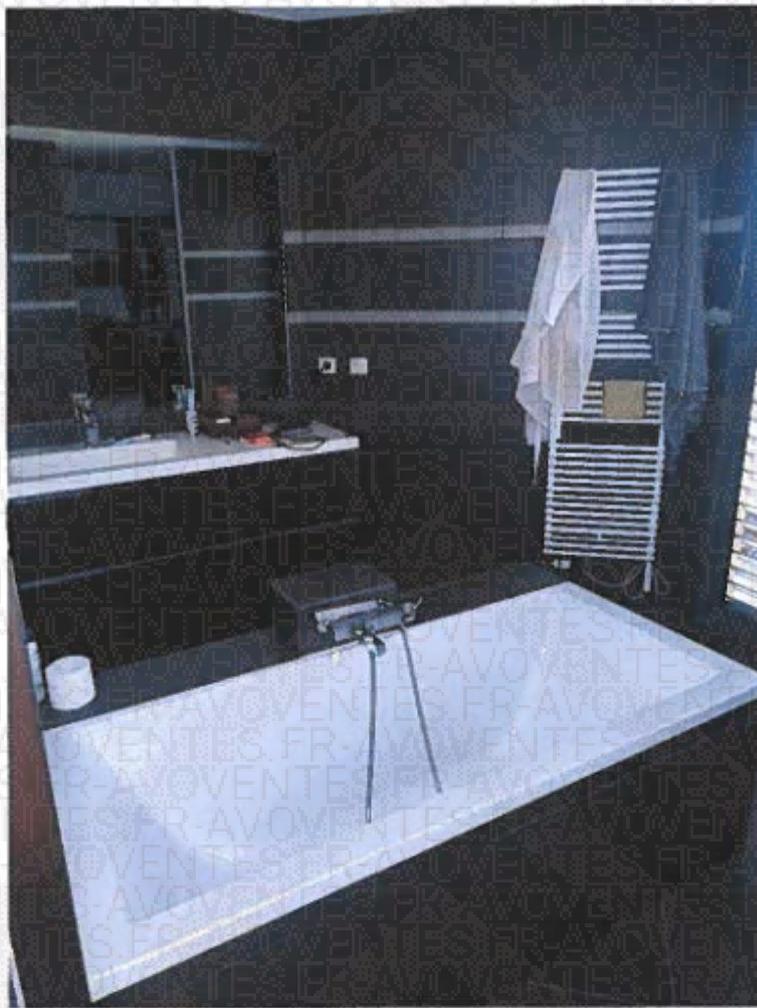


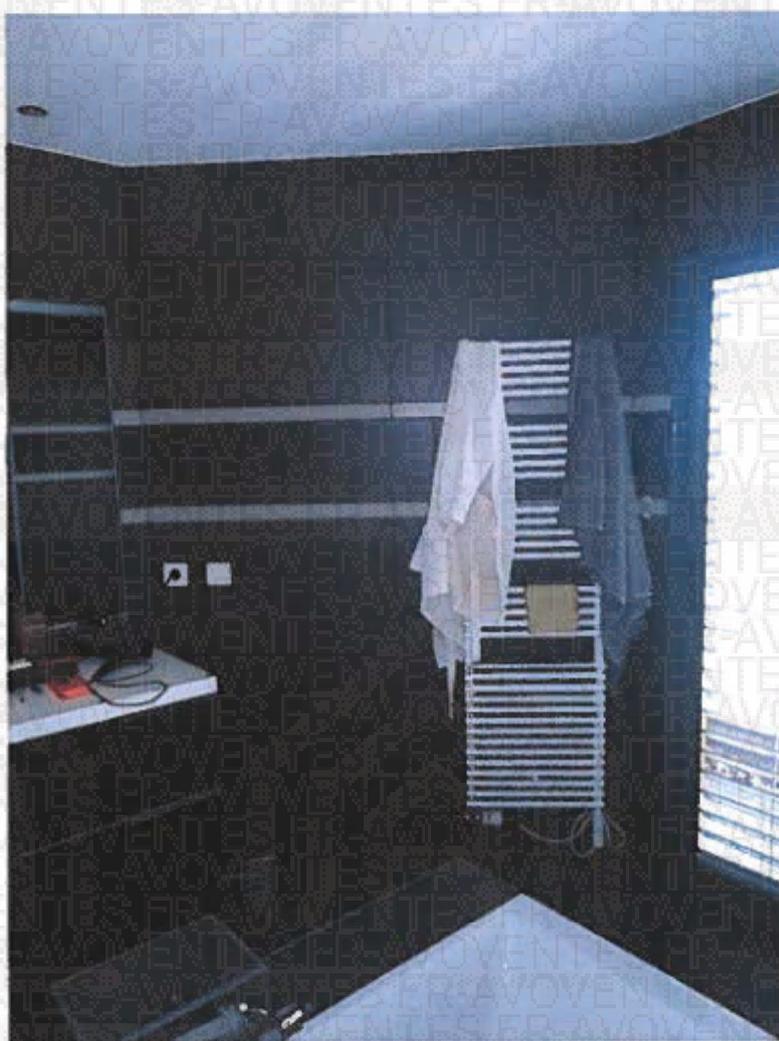
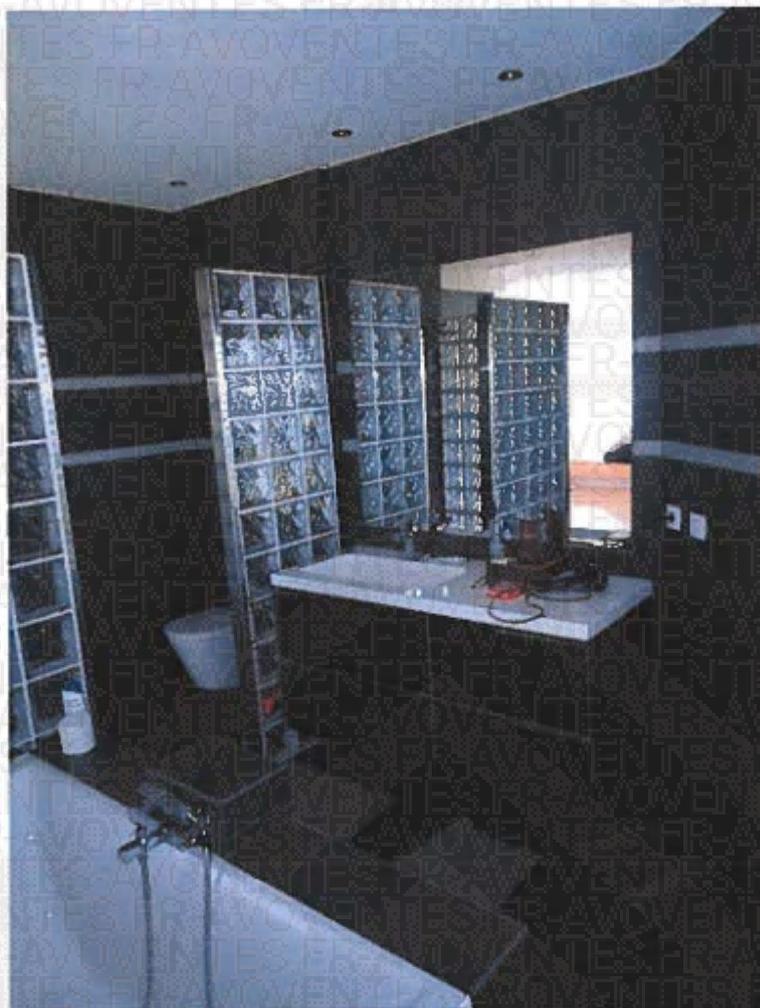


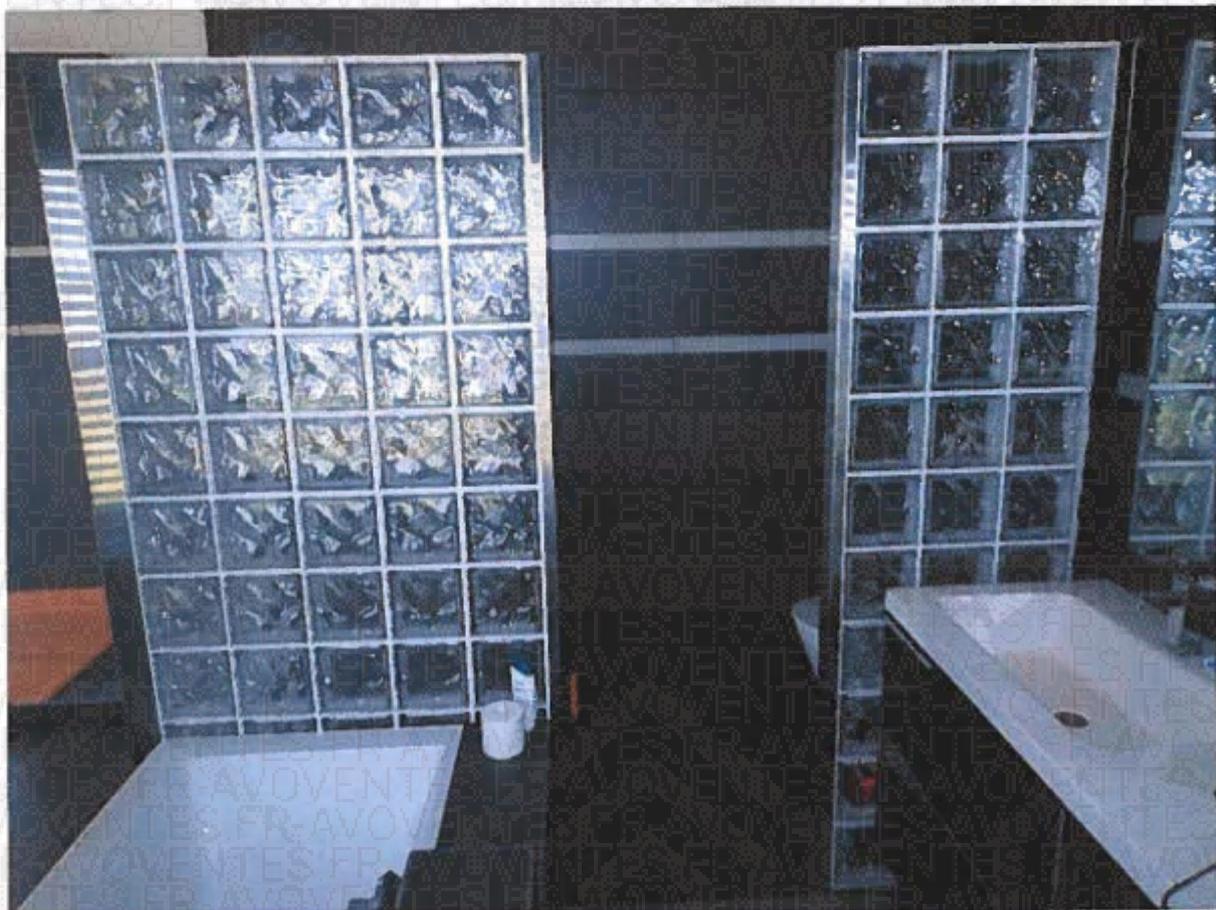
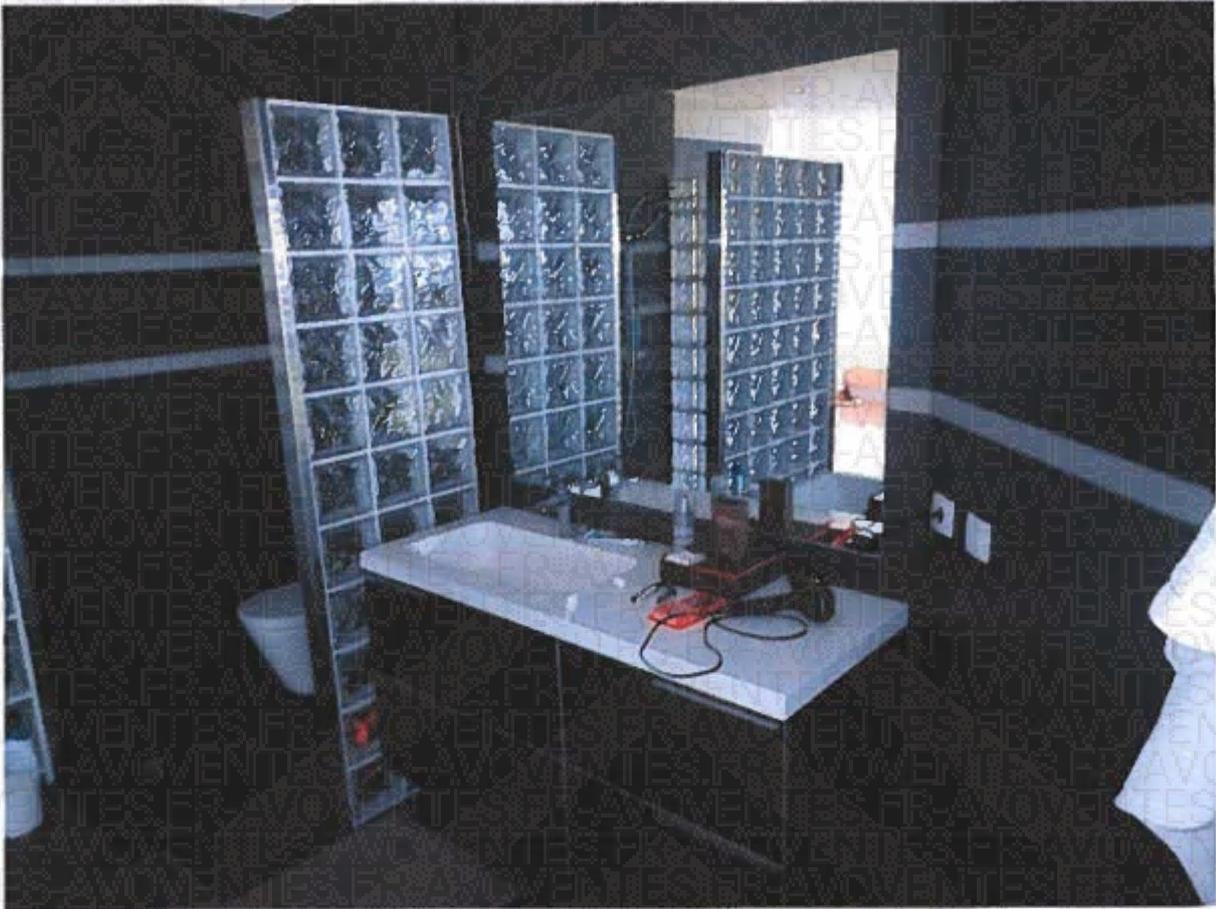






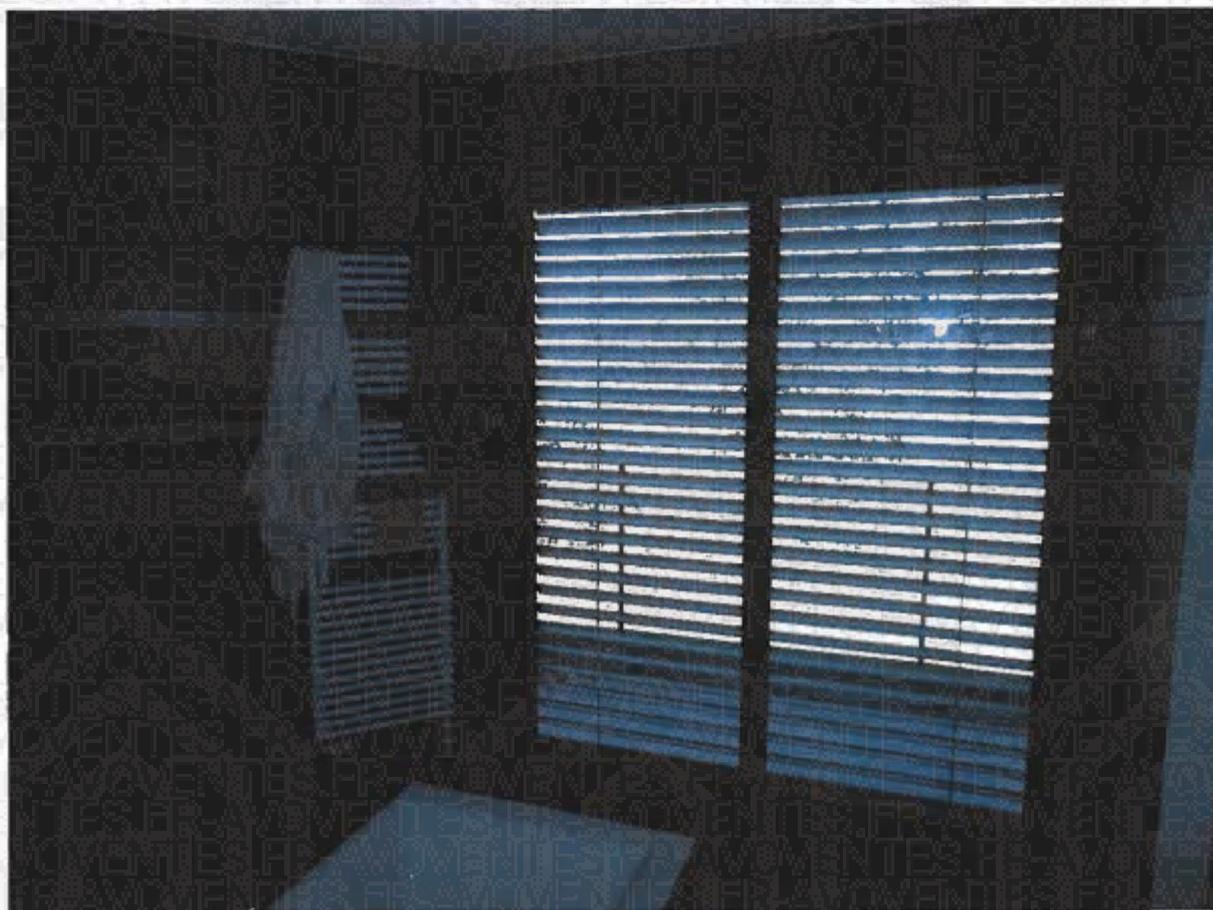


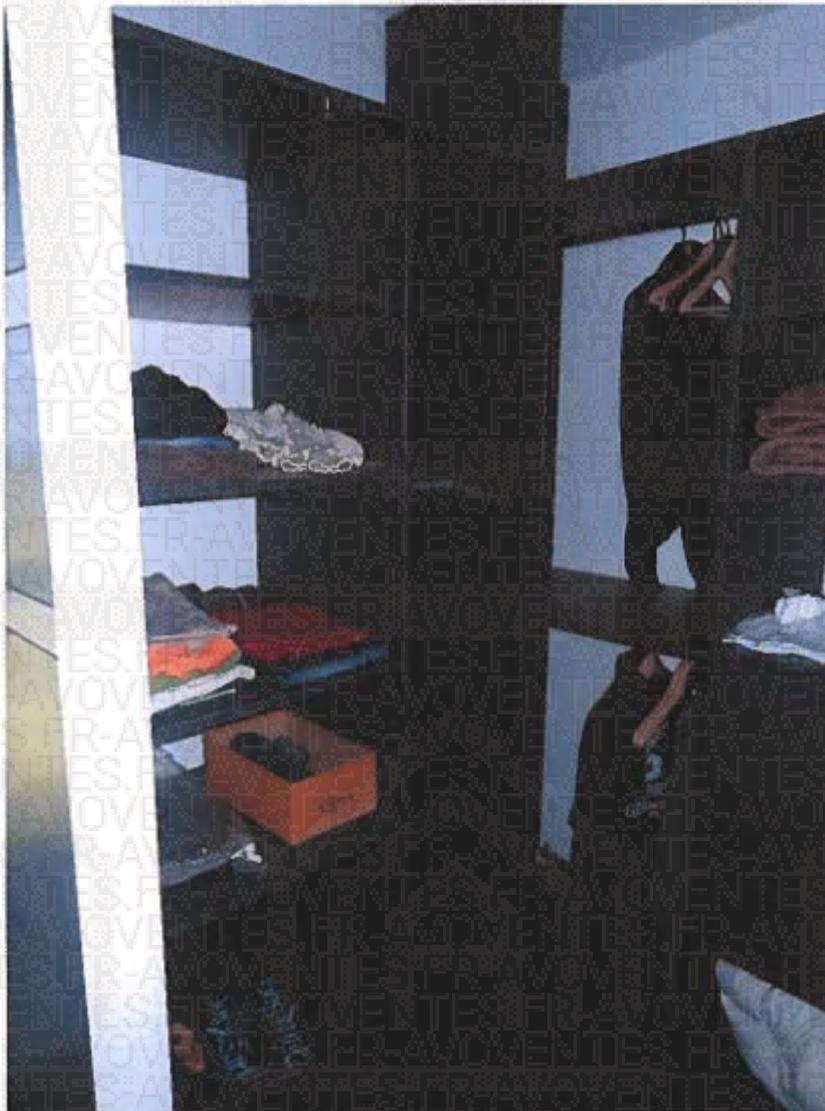


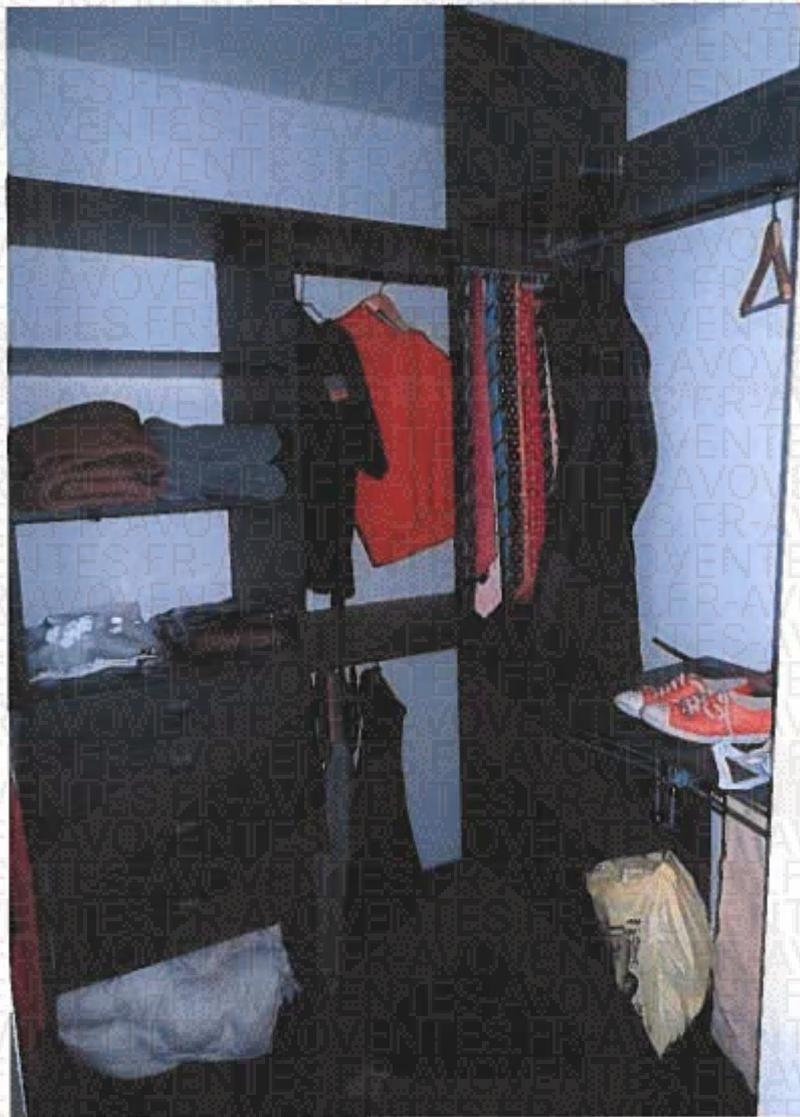












**Au niveau du balcon attenant à cette chambre :**

Il s'agit d'un balcon en forme de L, longeant cette grande suite parentale.

Le revêtement d'étanchéité est visible sur la surface balcon, pas de surface carrelée.

Présence d'une rambarde métallique couleur gris anthracite avec garde-corps en panneaux vitrés.

❖ **CHAMBRE ETAGE DEUX, SECTEUR NORD/EST :**

La porte d'entrée est un panneau en bois, peint en blanc, absence de serrure sur le panneau de porte.

Plancher sur l'ensemble de la surface, bon état général.

Murs périphériques : doublage placo, lisse, peint en blanc, rien à signaler.

- Une grande baie vitrée avec volet coulissant, type vénitien donnant sur le jardin côté Nord.
- Présence d'une commande de chauffage thermostatique sur le mur derrière la porte d'entrée.
- La chambre est équipée de prises électriques, prise téléphone, prise TV.
- Un point d'éclairage en partie centrale avec douille et ampoule au niveau du plafond.
- Présence d'une fenêtre oscillo-battante donnant sur le jardin côté Est, avec volet électrique.

Plafond : surface lisse, doublage placo peint en blanc, rien à signaler.

**La chambre est également équipée d'une salle de bains :**

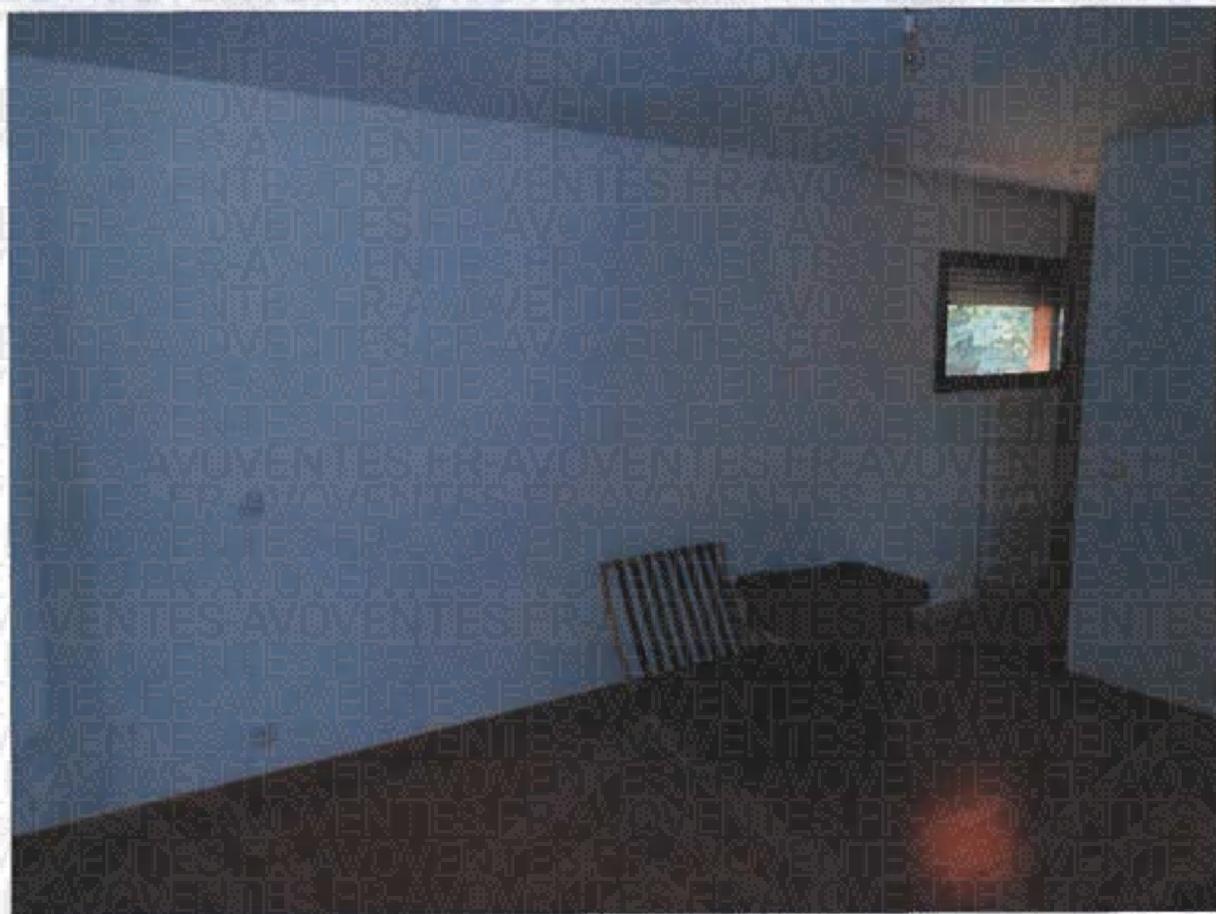
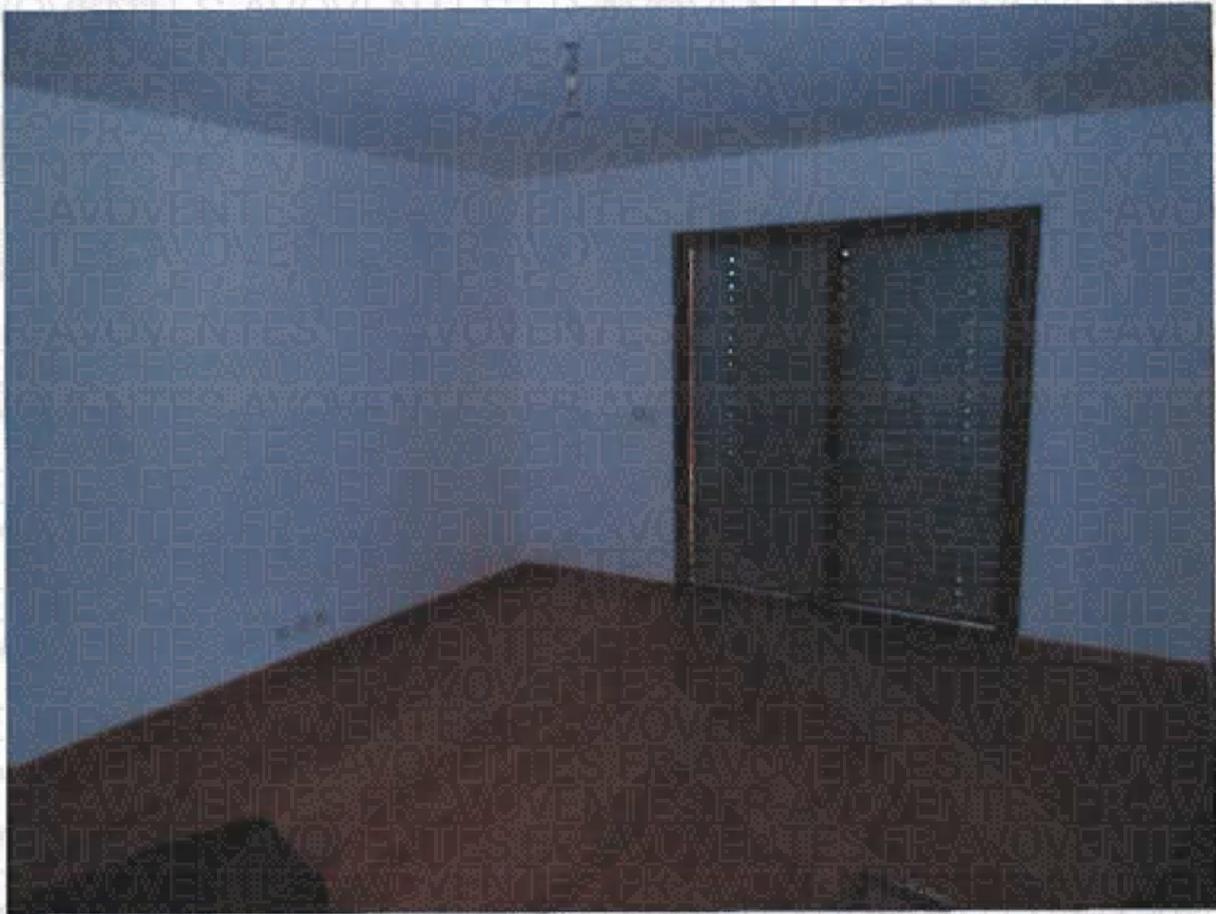
Présence au sol d'un carrelage couleur gris anthracite.

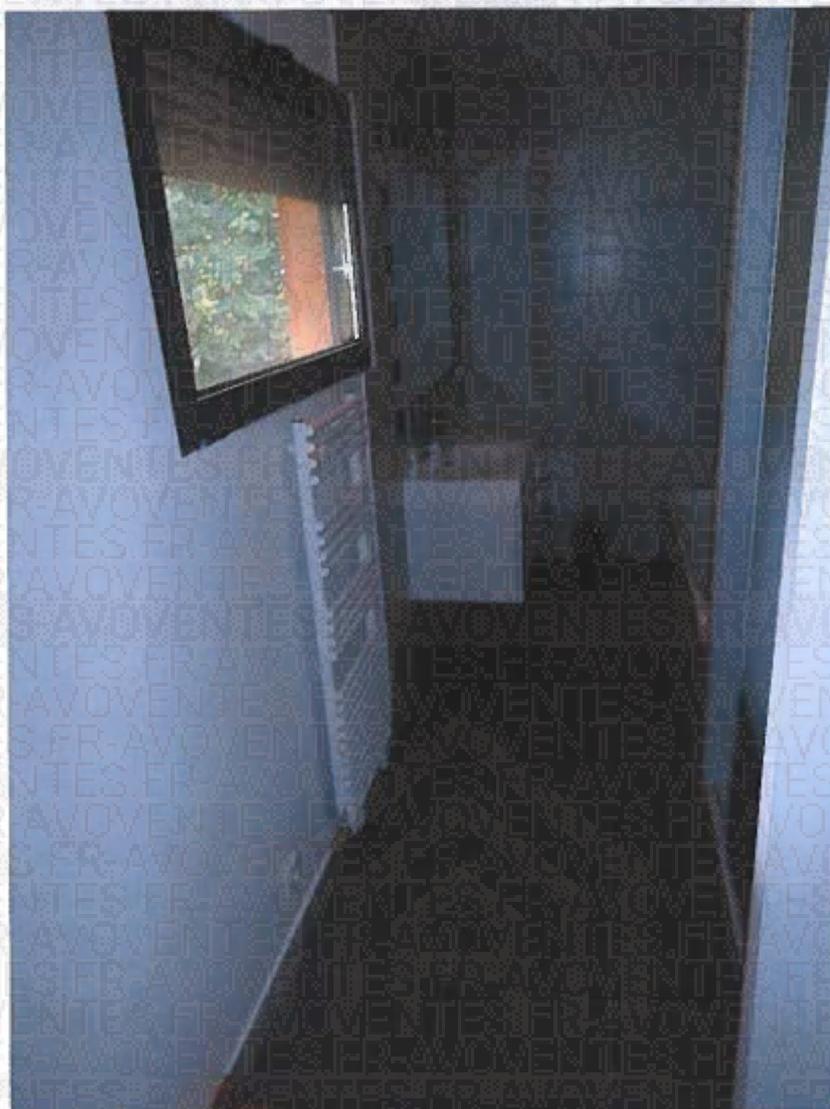
Murs faïencés sur toute la hauteur dans l'espace salle de bains avec couleur gris clair.

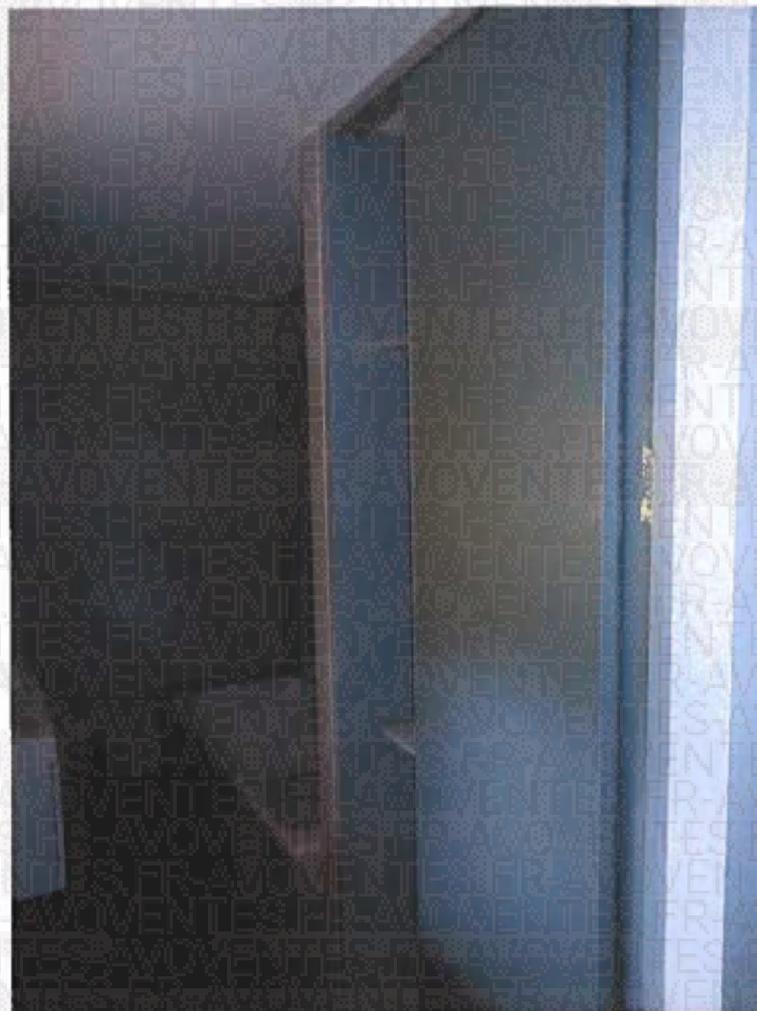
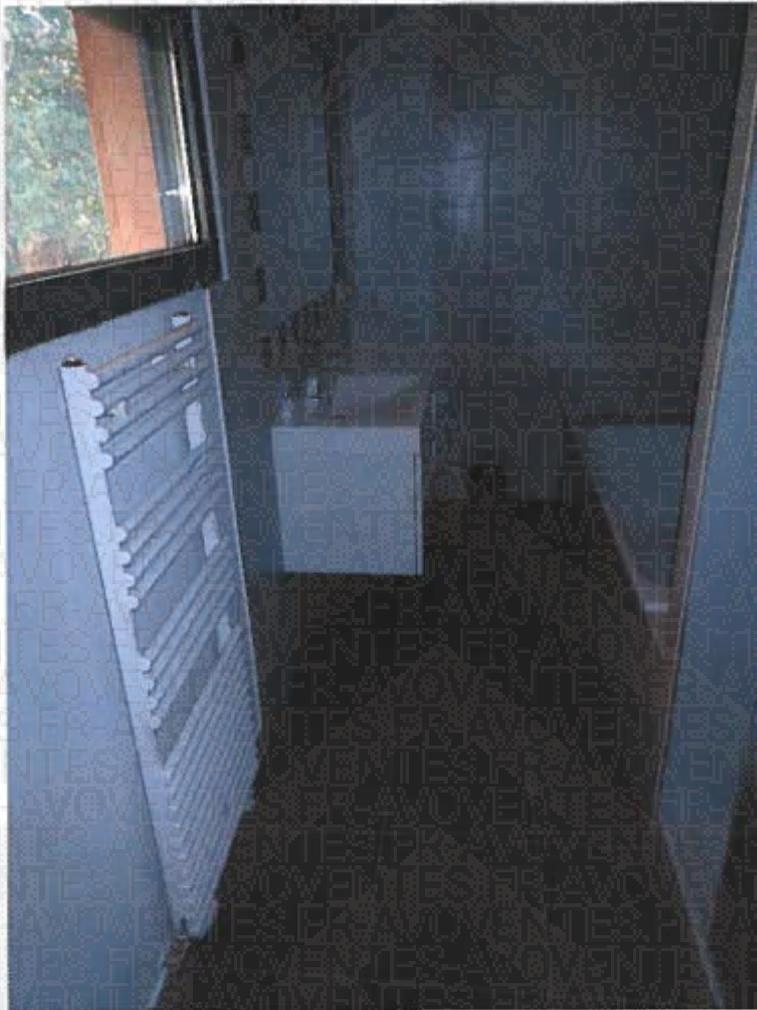
- Un grand miroir de courtoisie avec encadrement en carrelage, le tout incorporé dans le mur.
- Un point d'éclairage au-dessus d'une armoire, avec douille et ampoule.
- Un meuble double avec vasque, robinetterie et mitigeur, quatre tiroirs de rangement.
- Une grande baignoire avec rebord large et tablier carrelé.
- Robinetterie mitigeur avec suspension pomme de douche.
- Présence d'un sèche-serviettes mural électrique dans la salle de bains, face au placard.
- Eclairage en plafond, spots incorporés, ainsi qu'une ventilation d'extraction.

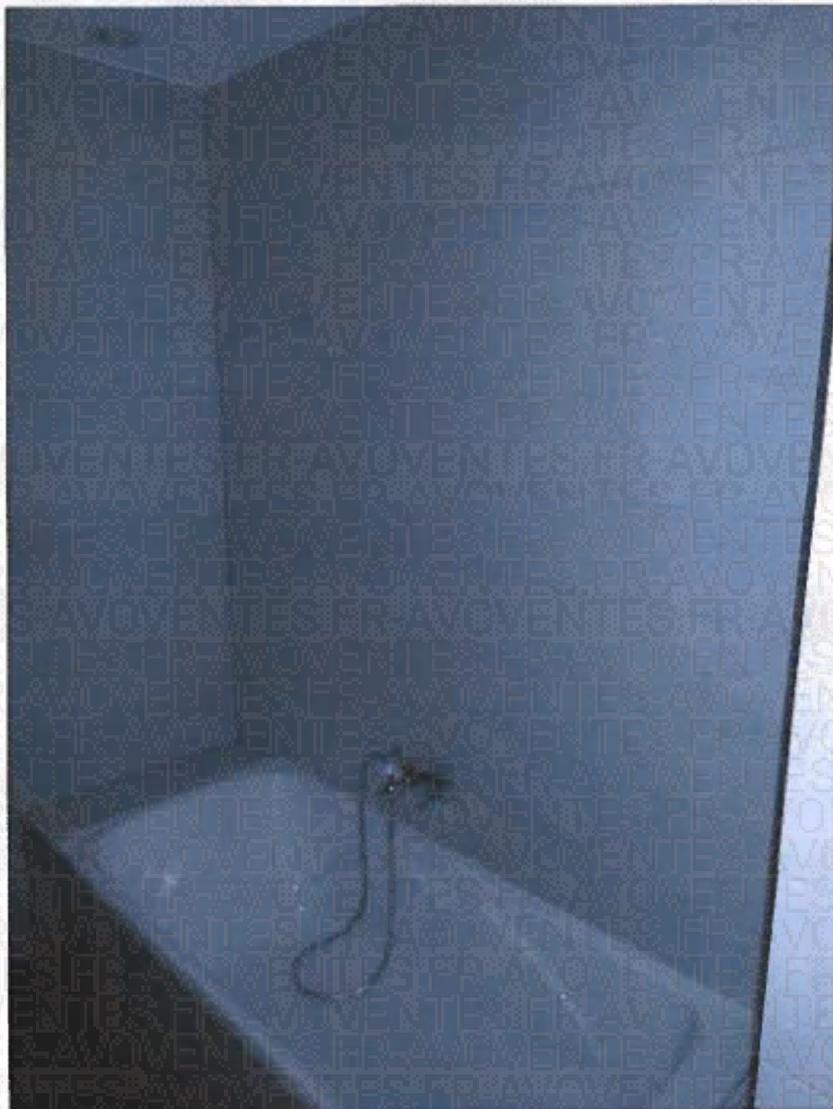
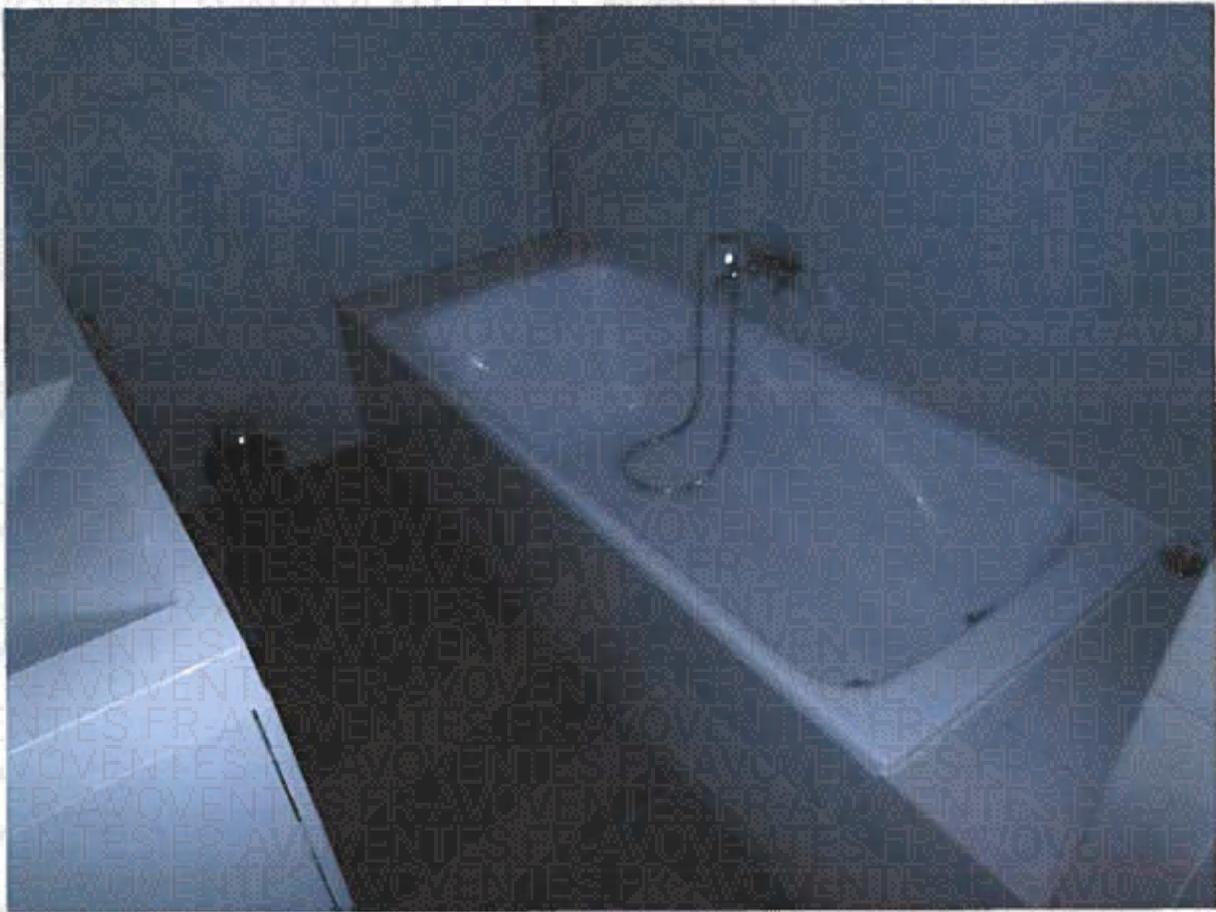
Présence d'un placard de rangement aménagé à droite de la salle de bains dans l'espace de liaison entre salle de bains et la chambre.













## EXTERIEUR DE LA VILLA

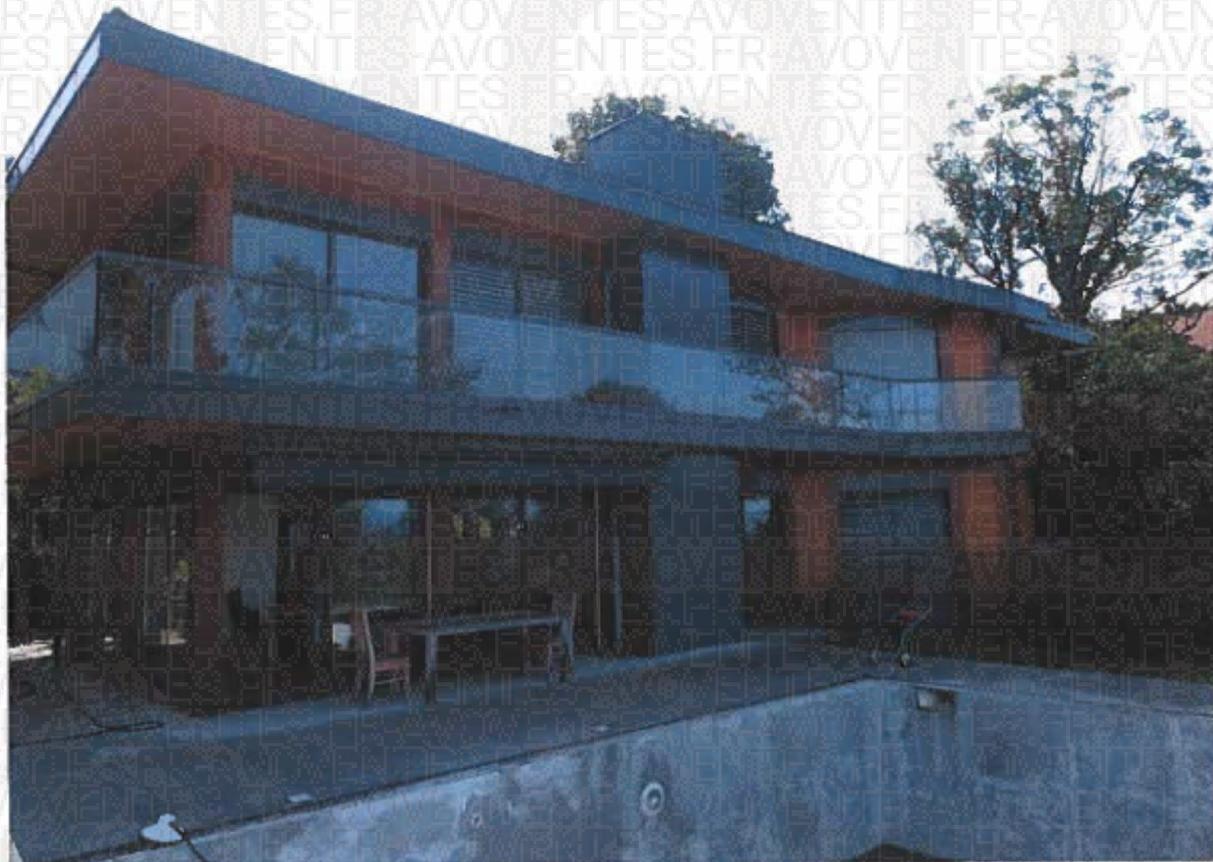
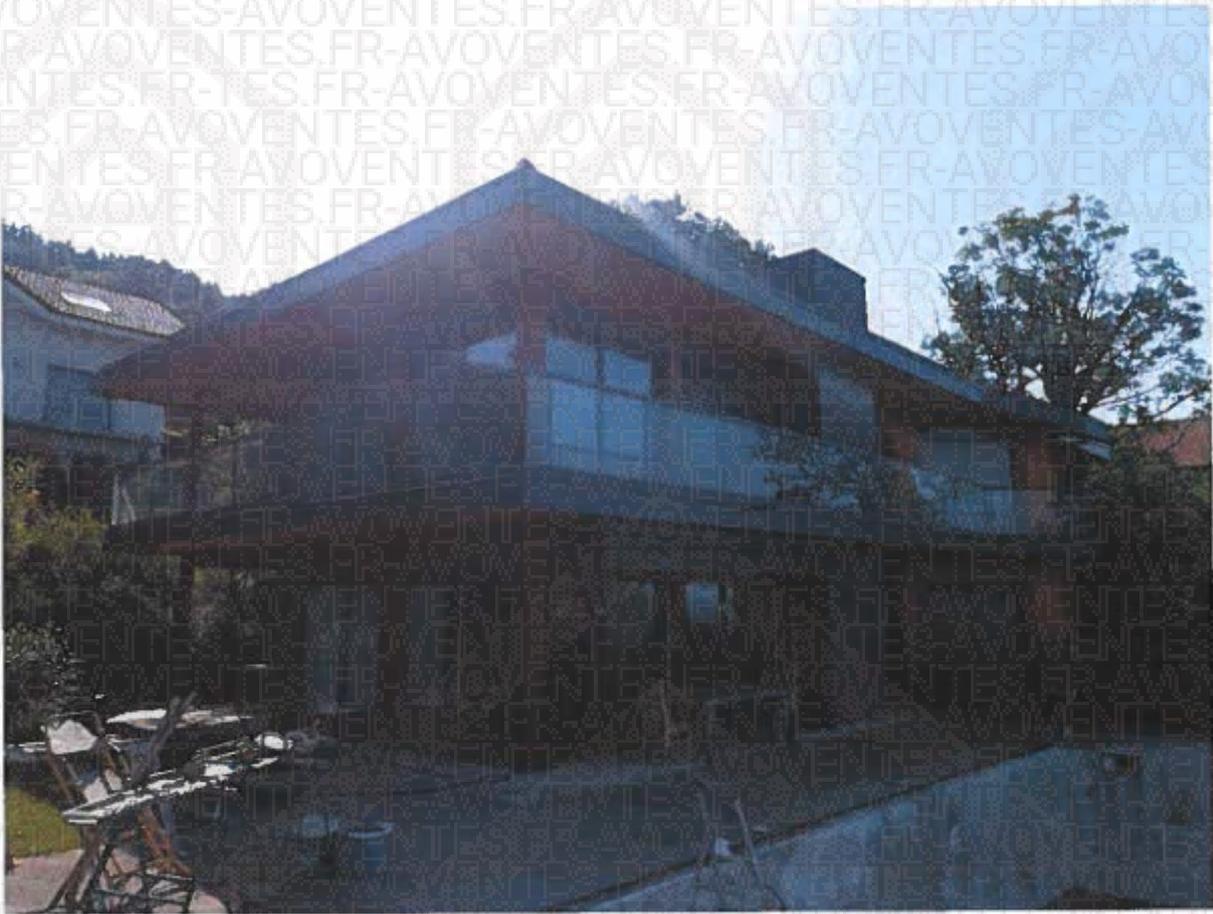
J'effectue une série de photographies pour illustrer l'aspect extérieur des façades, en périphérie de la villa.

Il convient d'indiquer qu'elle présente un bardage bois sur les deux étages.

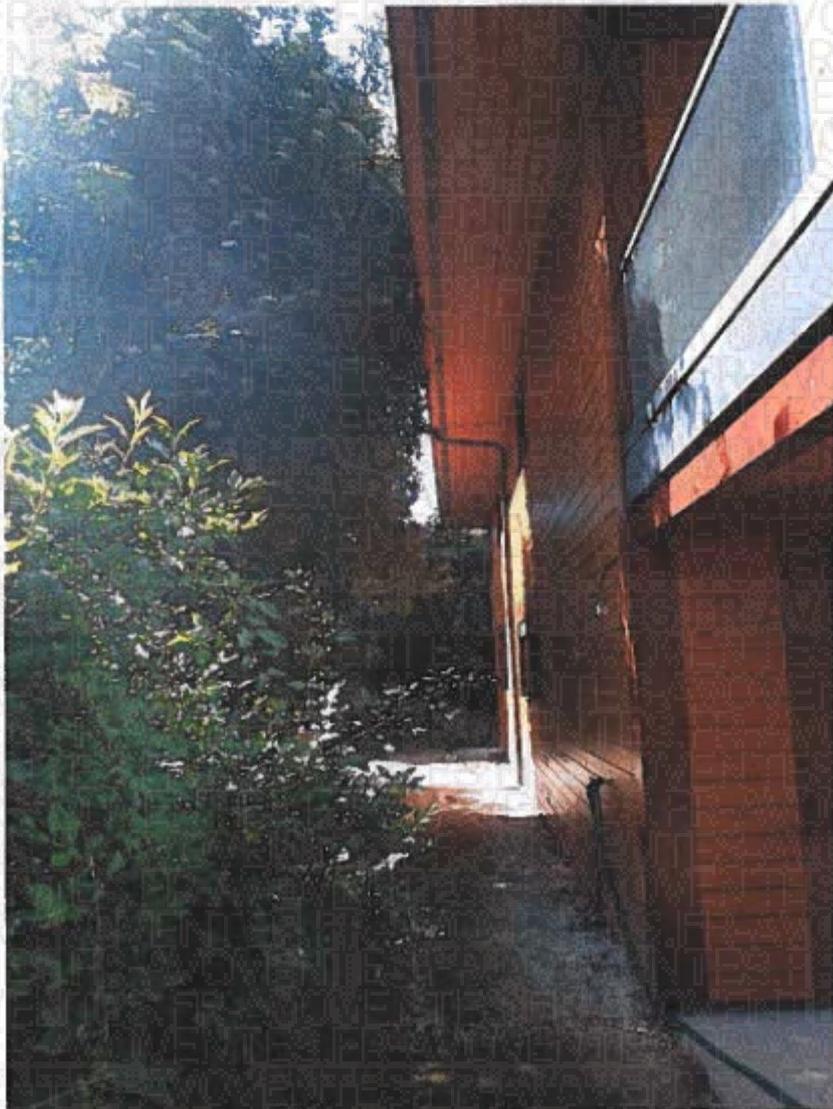
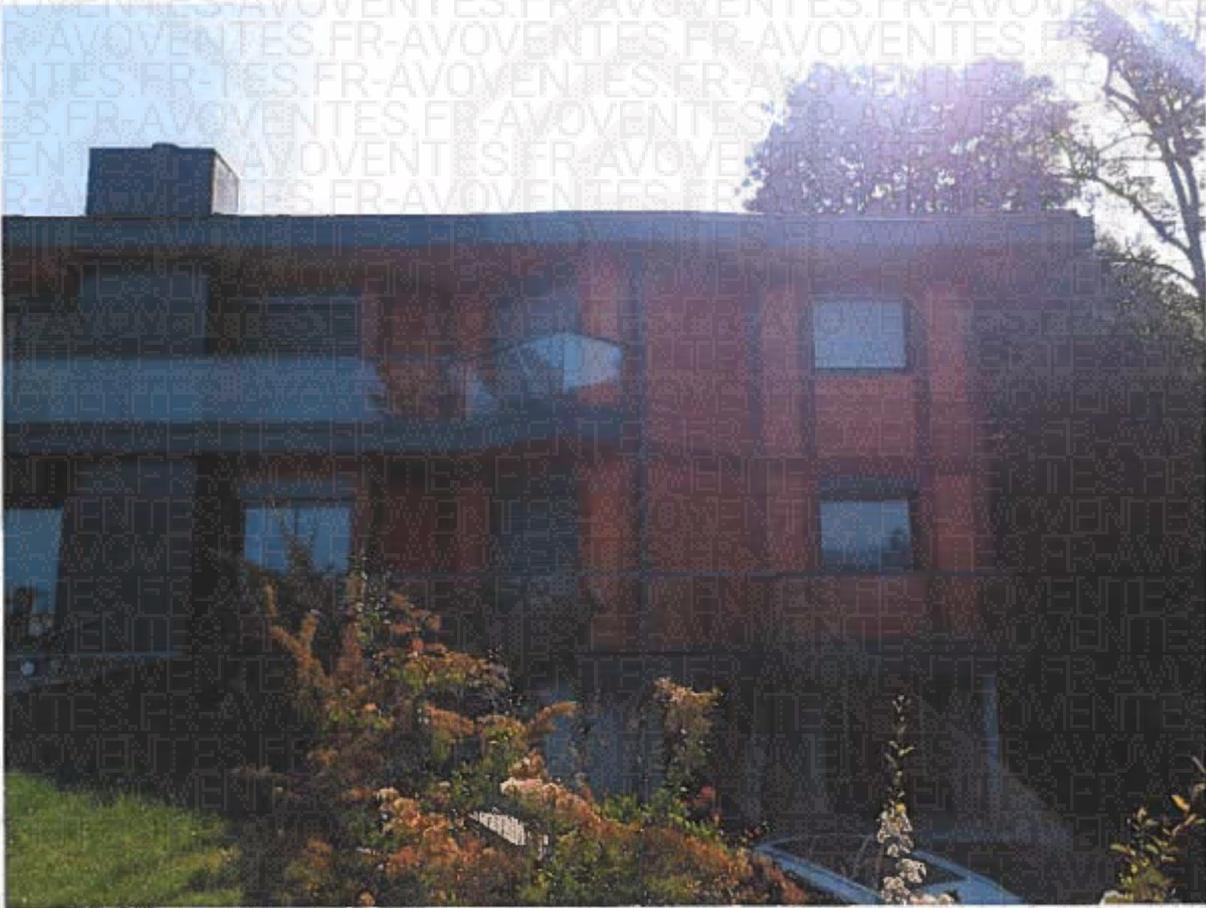
Les bandes de rives sont équipées de revêtements avec profilés métalliques gris anthracite.

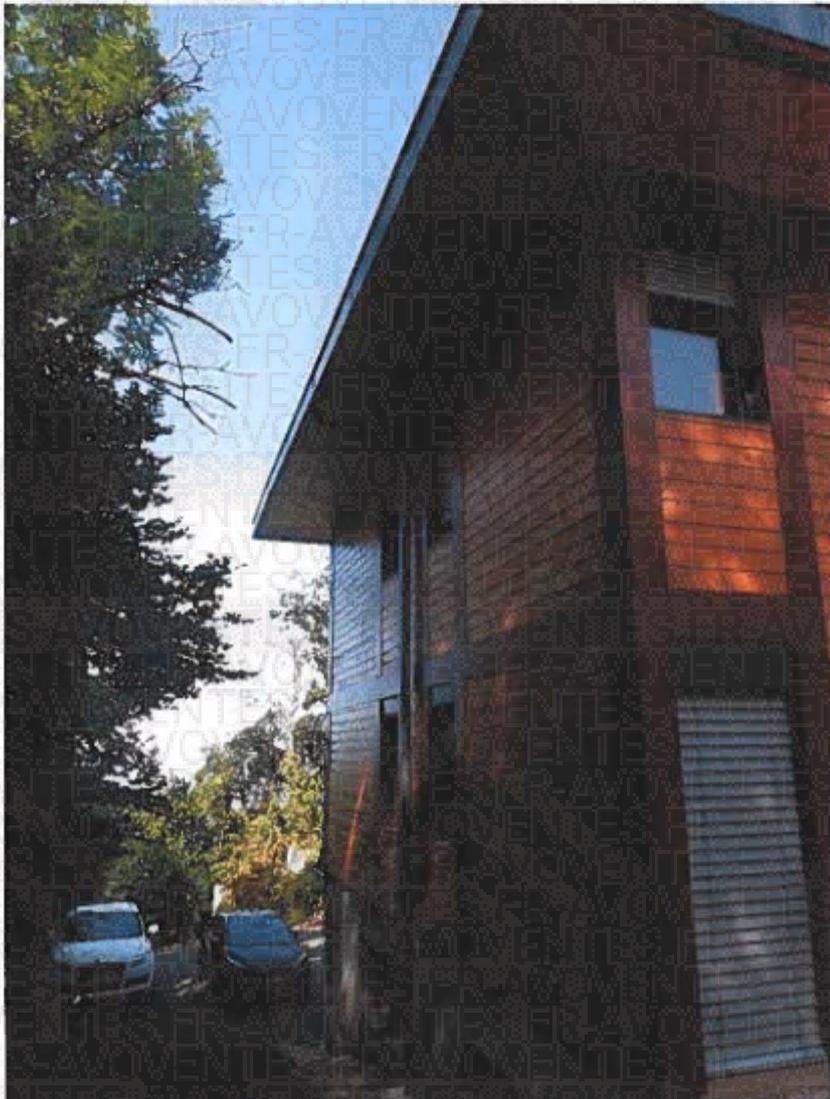
Idem sur les tranches de dalles en périphérie du balcon du deuxième étage.



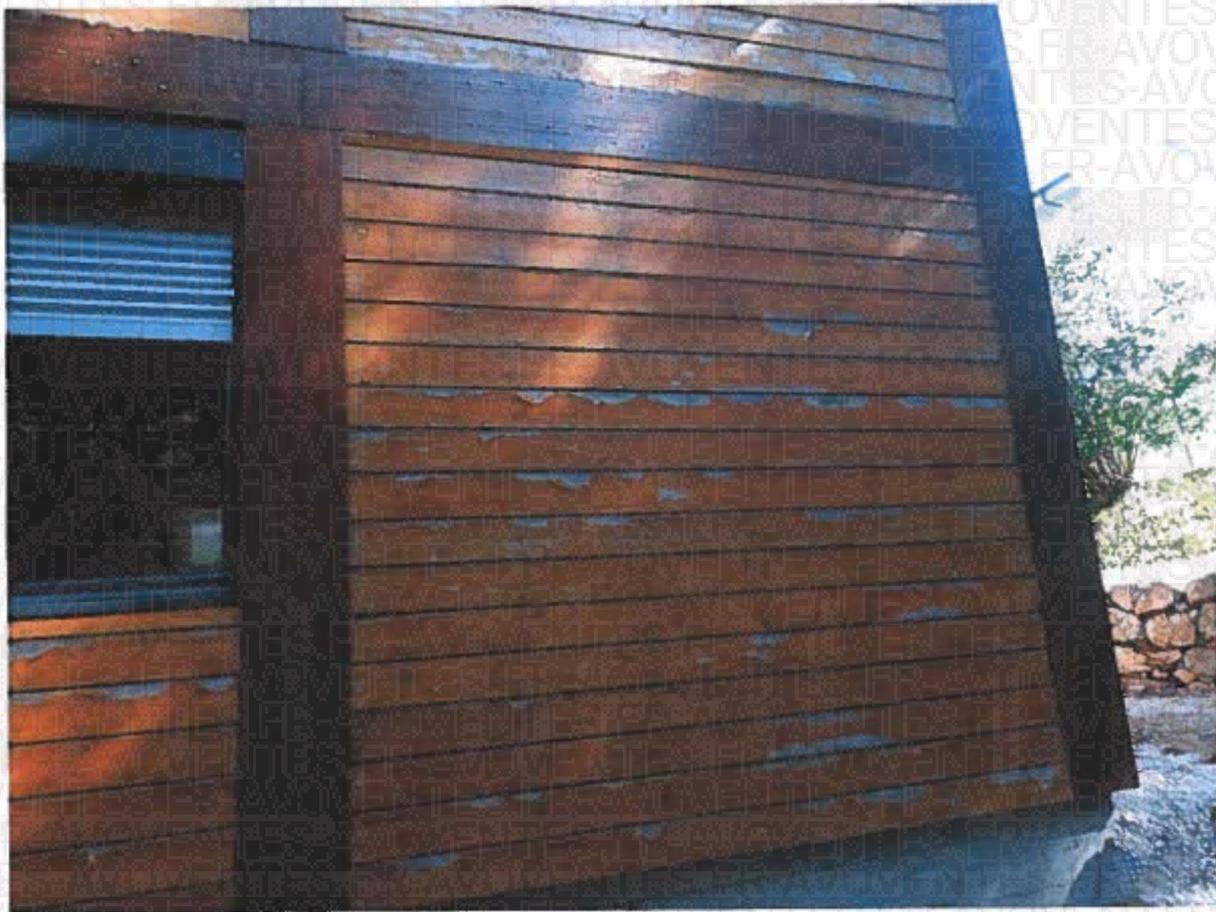
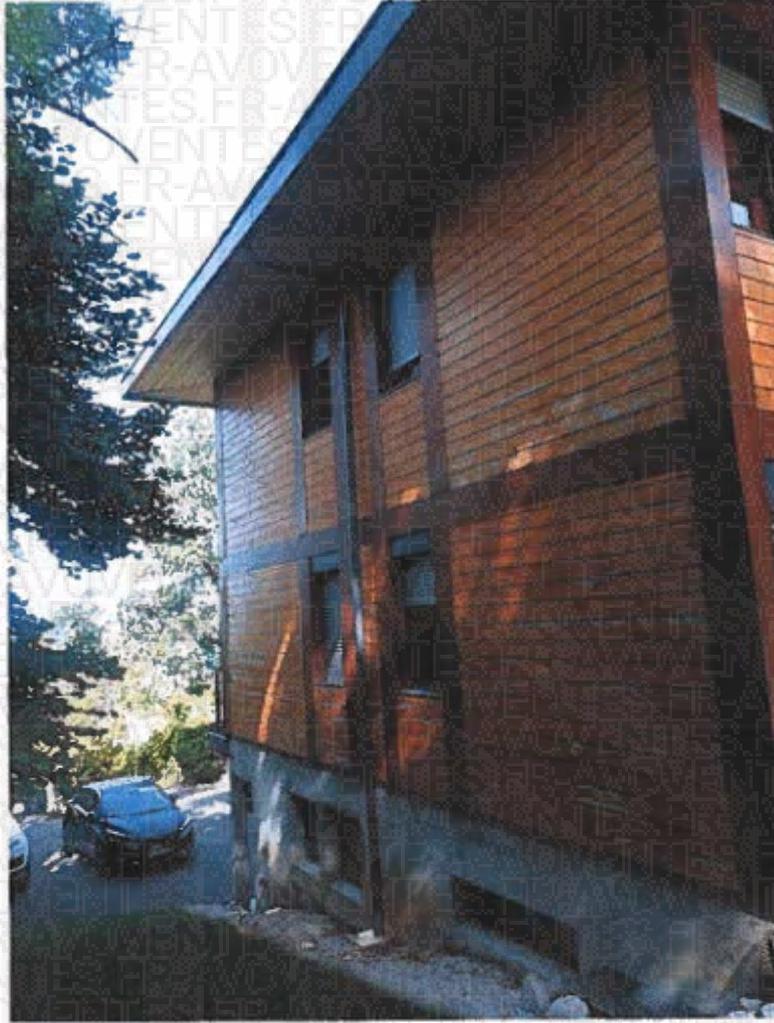


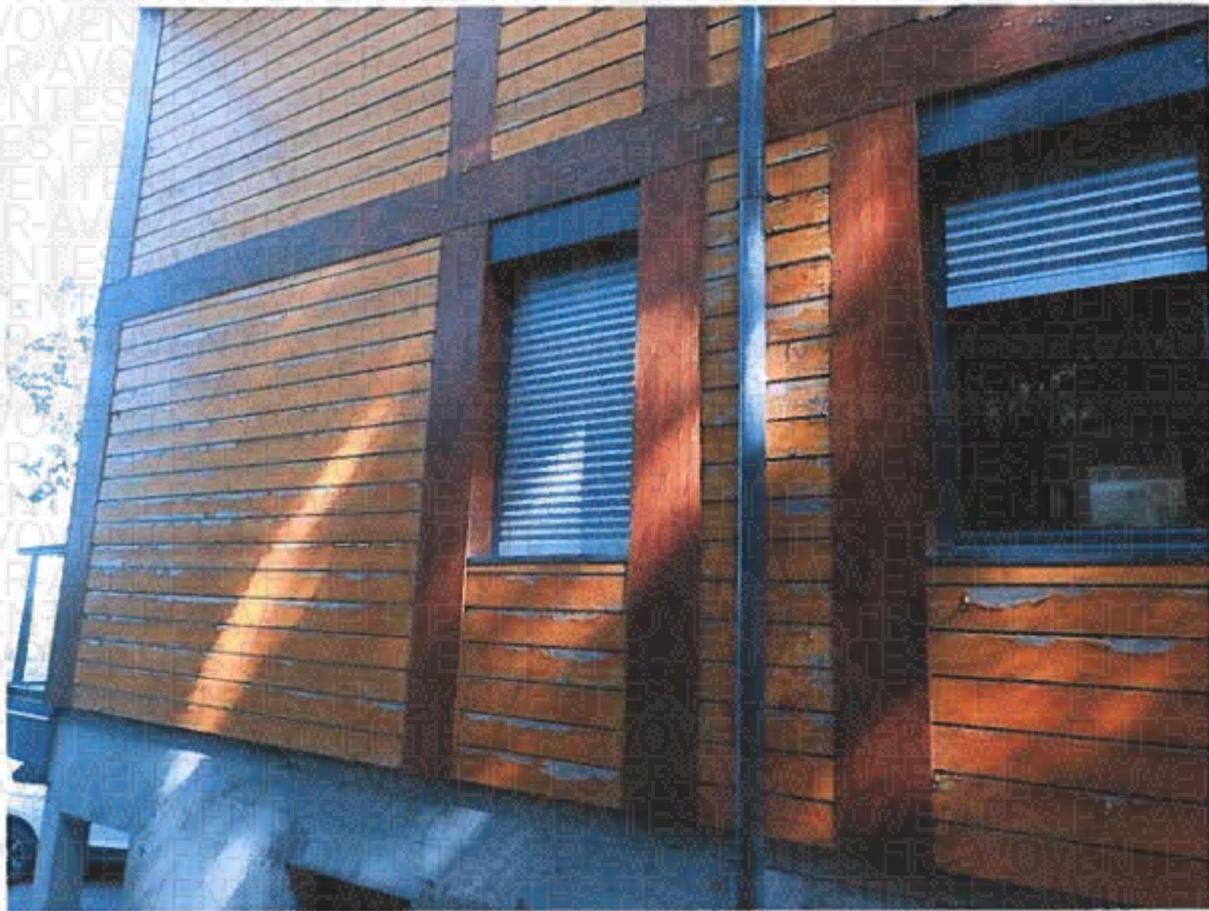






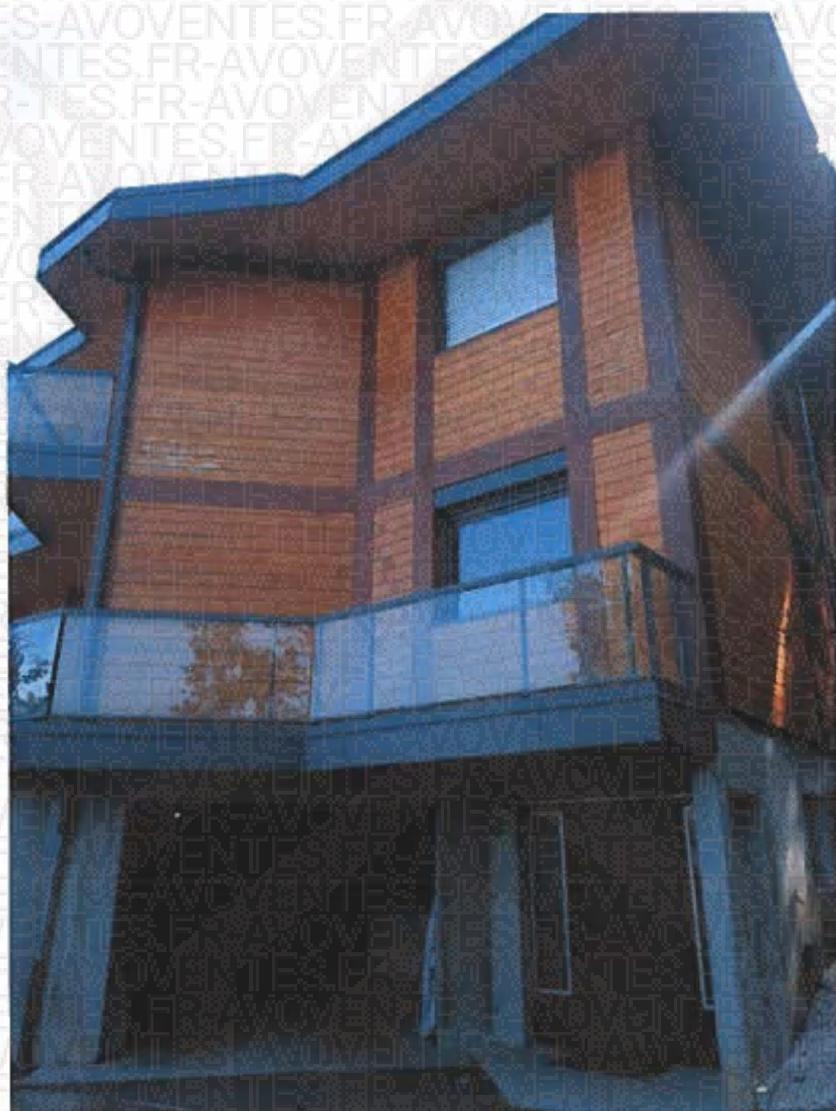
Côté façade Sud : on peut signaler que le vernis du bardage est défraîchi notamment sur le secteur premier étage.





Soubassement côté Sud : **béton brut apparent, sans revêtement crépi.**





## ❖ AMENAGEMENT EXTERIEURS

Bande de pelouse avec enrochement périphérique, secteurs Sud et Est.

Petite allée gravillonnée avec enrochement de bordures en soutènement du talus, côté Est.

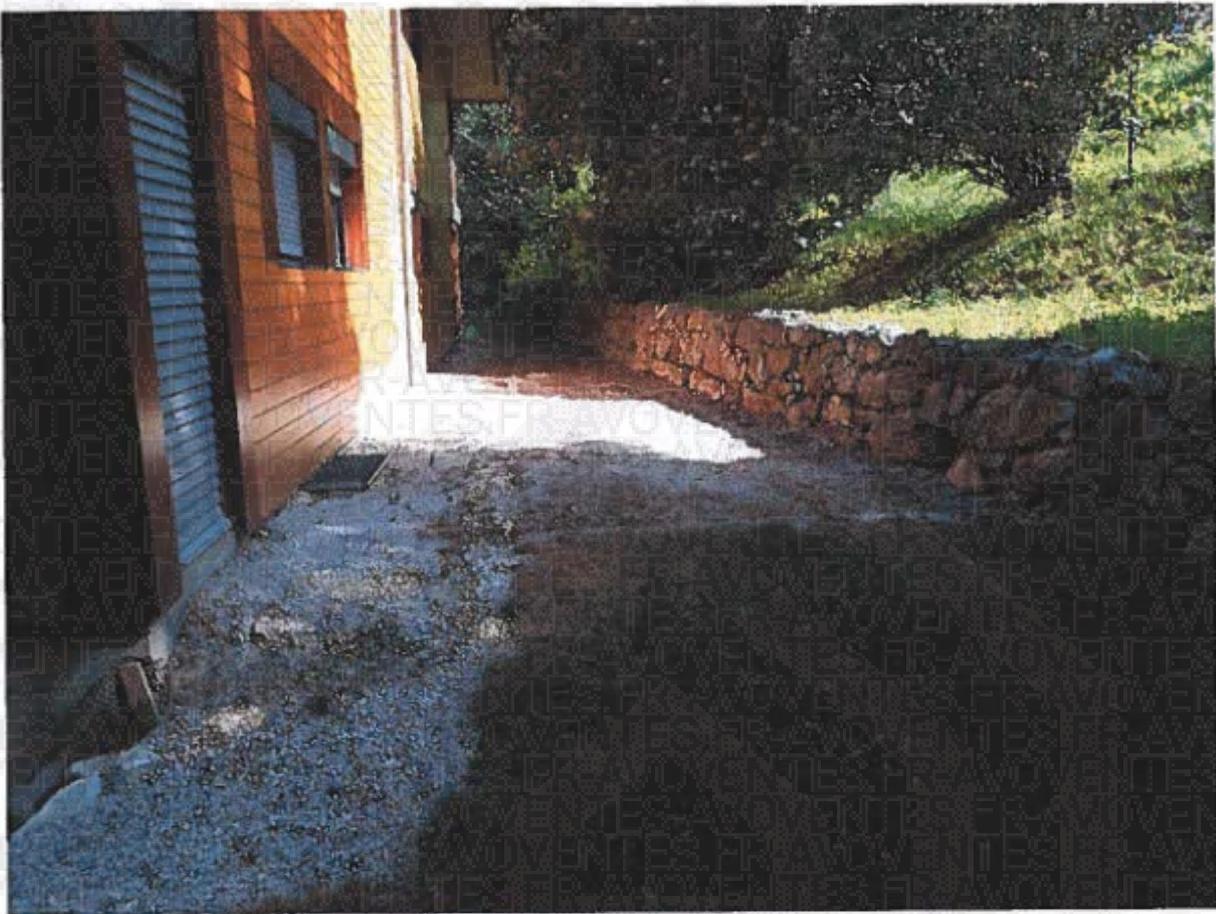
Petite terrasse béton aménagée, au droit de la porte vitrée de la cuisine, secteur Nord/Est.

Grande terrasse aménagée en périphérie du séjour et sur le pourtour de la piscine, secteur Nord et Ouest.

Voir constatations précédentes concernant les aménagements piscine et les aménagements de la terrasse en périphérie de la piscine.

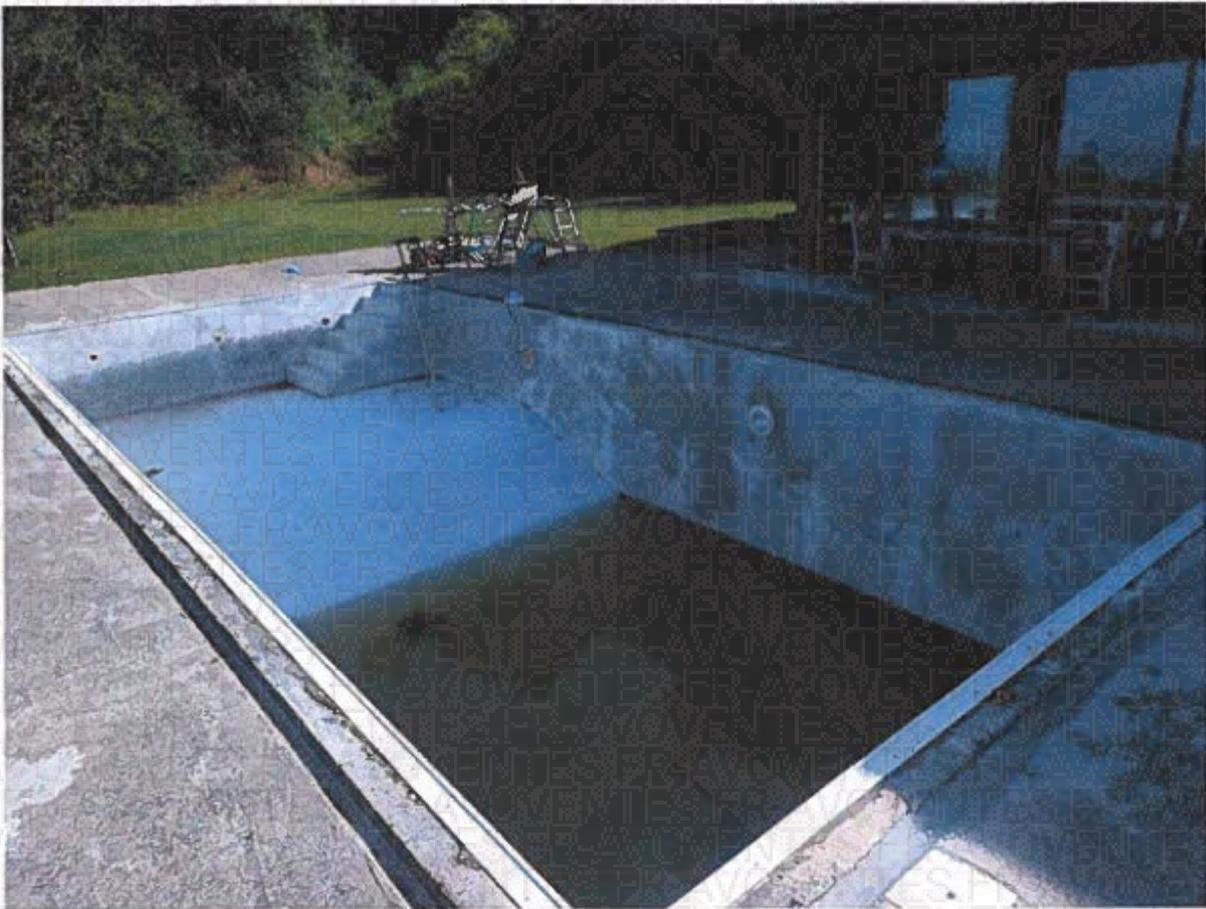
Jardin avec carré de pelouse, situé côté Nord de la villa, est arboré et paysagé en périphérie de la propriété, excepté du côté Ouest, la haie est de taille basse pour dégager la vue sur les villes de GENEVE et ANNEMASSE.

















#### ❖ EQUIPEMENT EXTERIEUR DE LA TERRASSE :

Présence d'un store banne pare-soleil électrique au droit du salon-séjour face à la piscine.

L'accès à la villa est desservi par une voie goudronnée avec une aire de retournement devant le garage.

Présence d'un muret béton de soutènement, de l'espace piscine et jardin surélevé côté gauche de la voie d'accès goudronnée.

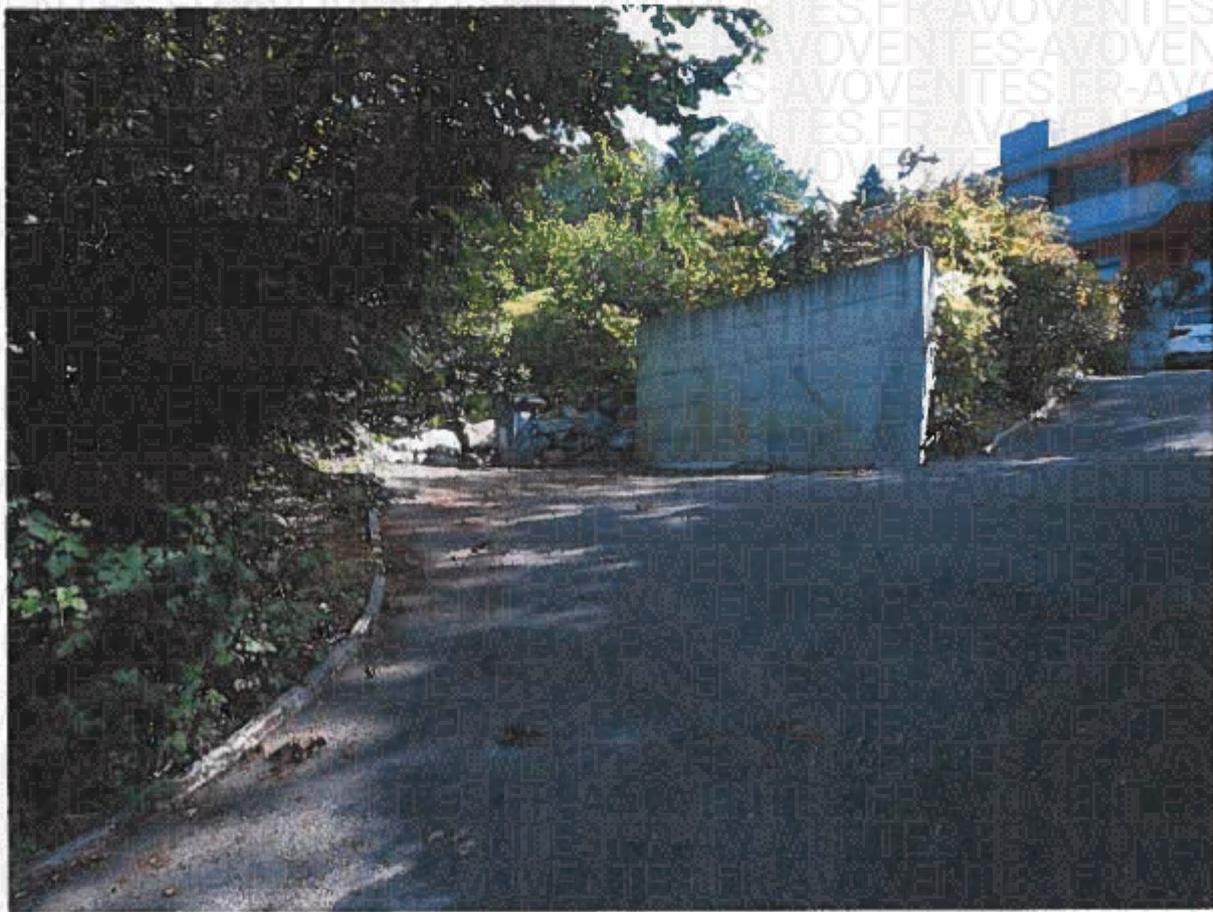
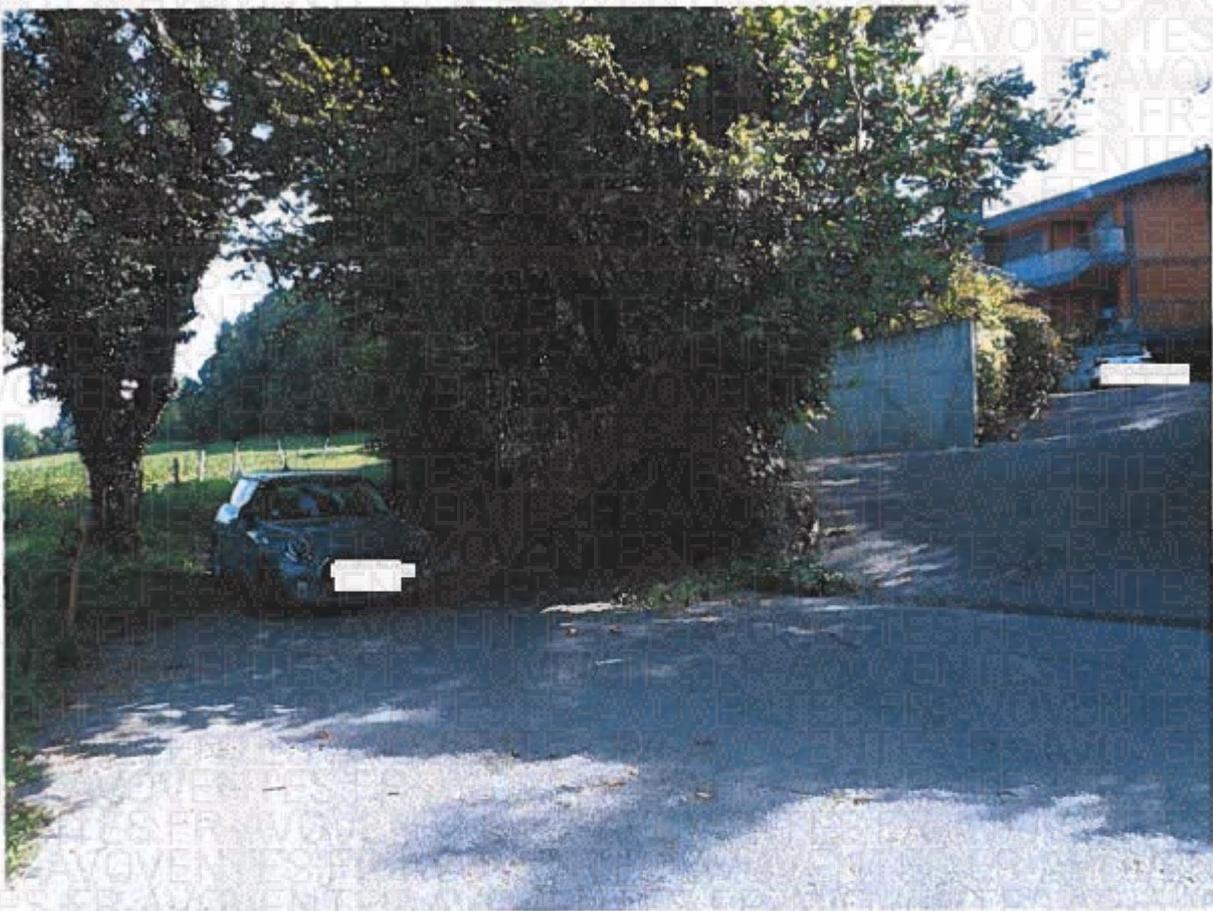
Présence de deux places de stationnement aménagées avec enrochement, soutènement au fond et mur béton côté gauche en entrant de la propriété.

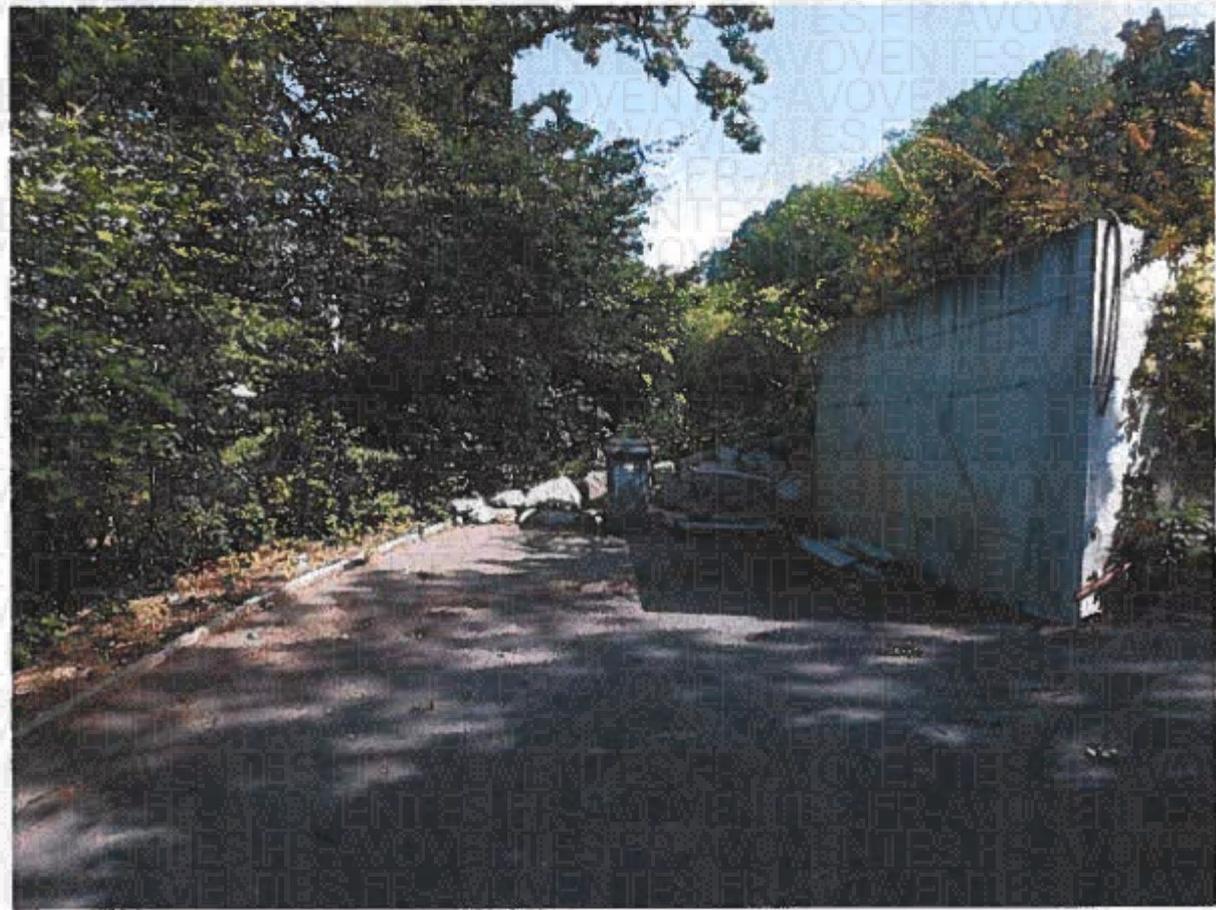
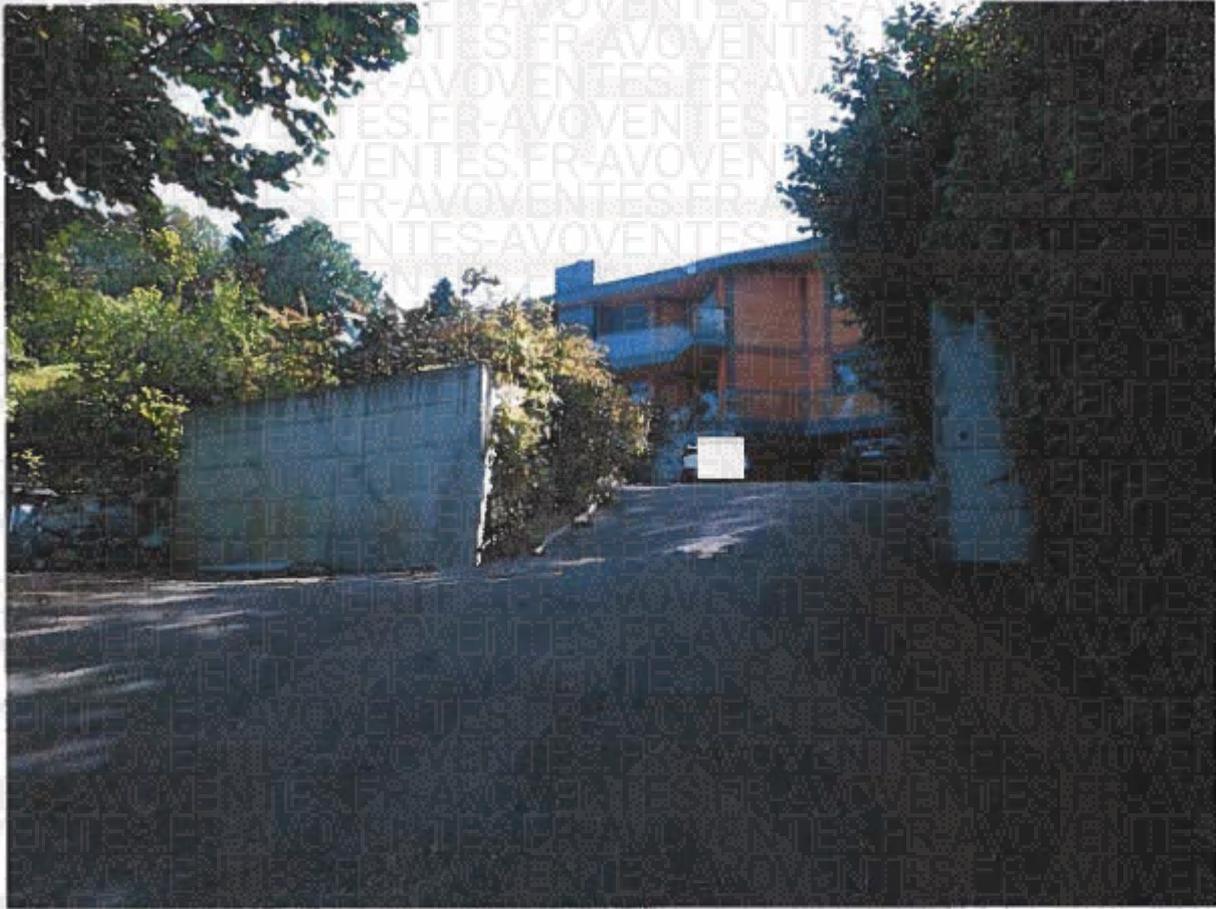
**Absence de portail à l'entrée**, les arrivées électriques pour aménagement du portail ainsi que les arrivées électriques pour visiophone sont en place.

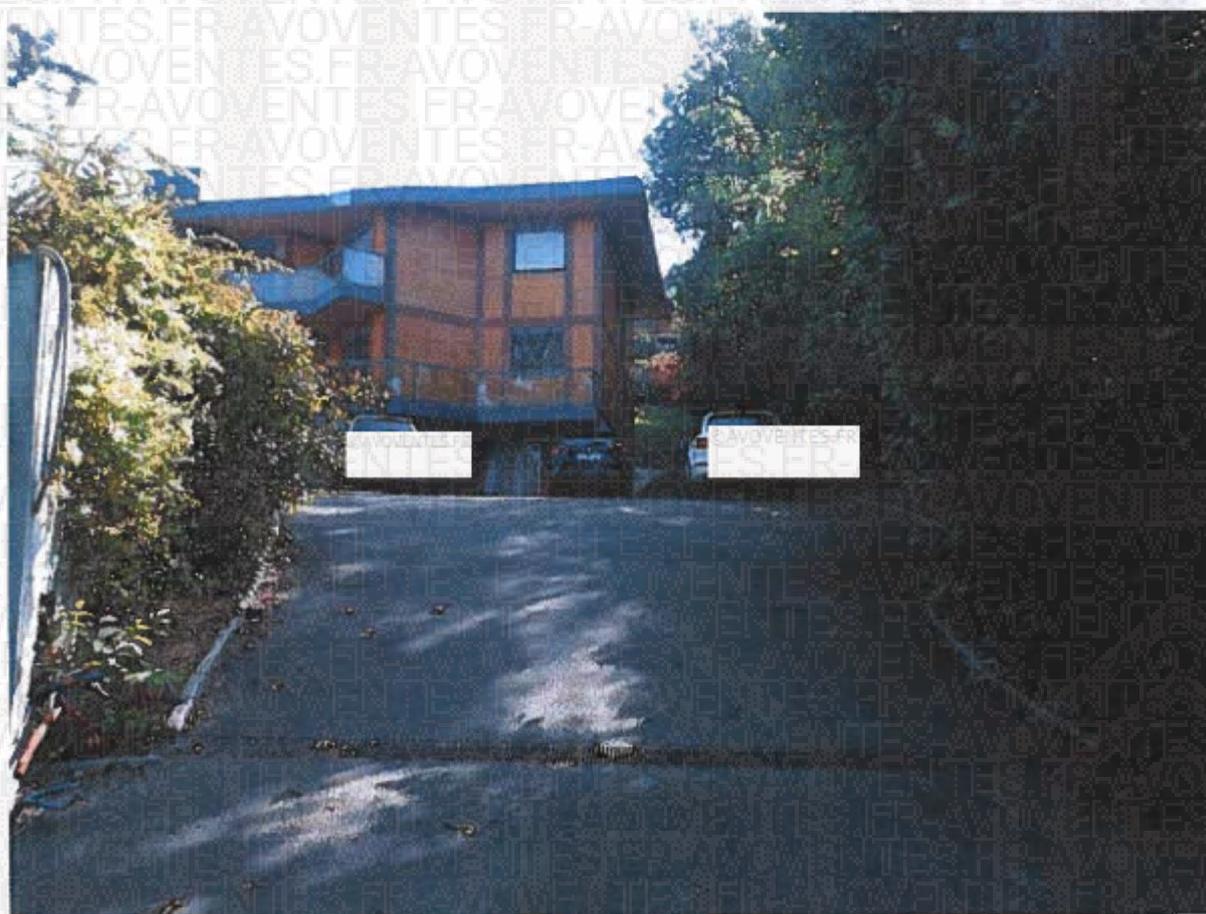
Terre-plein paysagé aménagé au pied du mur béton de soutènement, côté gauche de l'espace de stationnement devant les garages.

Dispositif d'arrivée électrique en place au niveau du terre-plein pour mise en place d'un éclairage extérieur. Potelets d'éclairage non présents ce jour.



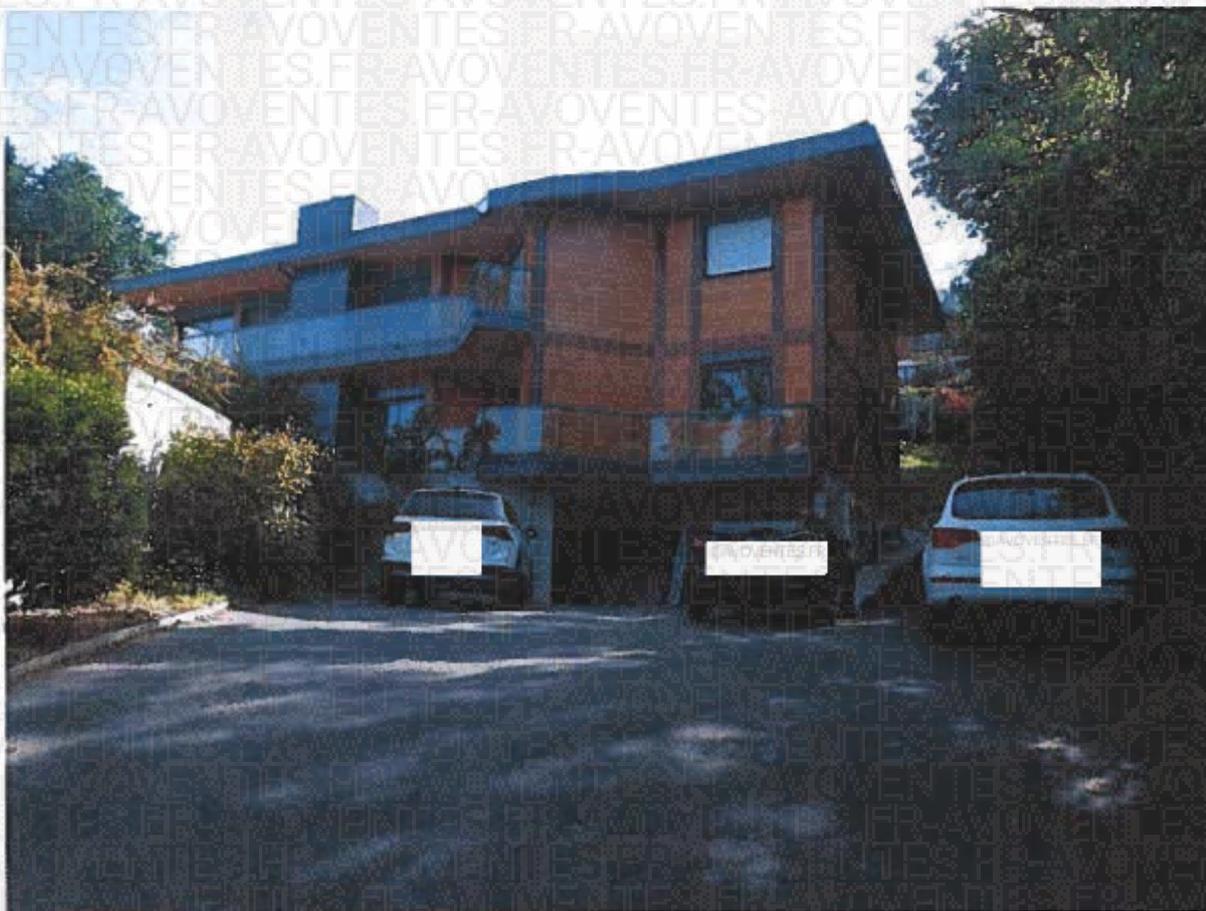
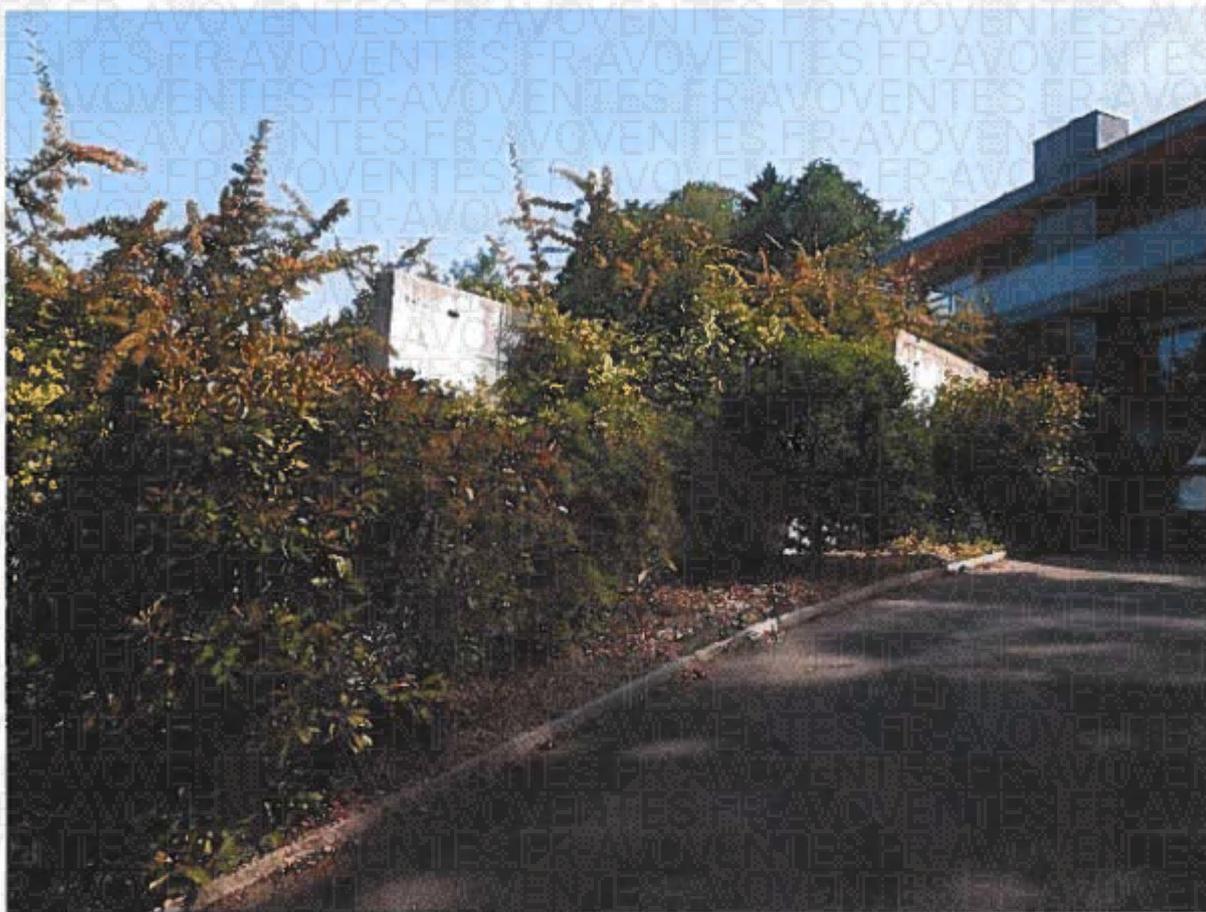


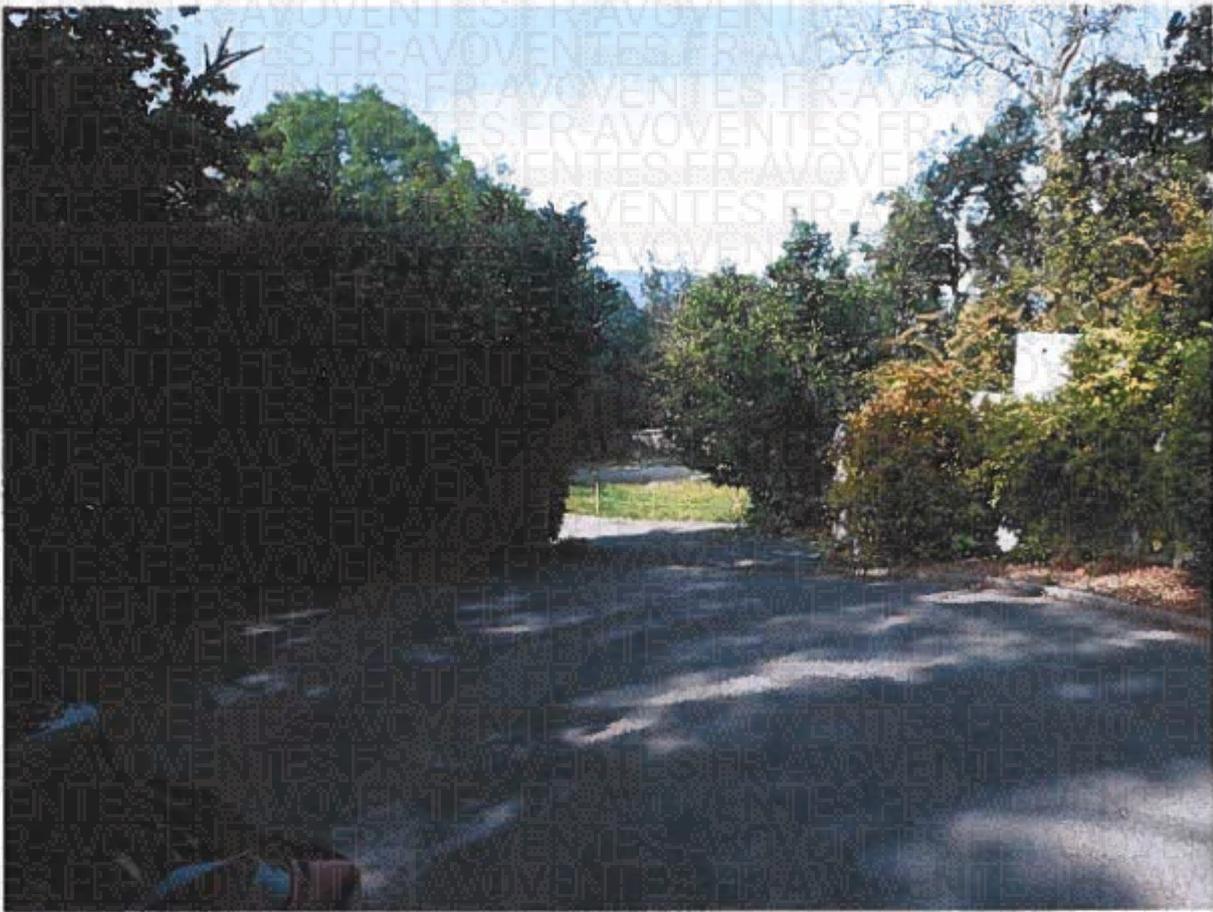


















J'ai annexé au présent :

- Rapport diagnostiques de la société QUALICONTROL N°20924

De tout quoi, j'ai rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit au requérant.

**DONT ACTE. SOUS TOUTES RESERVES.**

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE ART. R444-3	220,94
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE DE 75 EUROS PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN	
2X30 mn S/ PLACE =	150,00
3X30 mn REDACTION =	150,00
TOTAL VACATION	375,00
TRANSPORT (SCT)	7,87
TOTAL HT	603,61
TVA 20,00 %	120,72
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	14,89
FRAIS POSTAUX	1,83
TOTAL TTC	740,85

