

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

DIX SEPT JUILLET  
DEUX MILLE VINGT CINQ

### A LA REQUETE DE :

**Monsieur le Comptable Public, responsable du Pôle recouvrement spécialisé de la Haute-Savoie**, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés 7, rue Dupanloup à 74000 ANNECY, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Lequel fait élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Me Corinne BIGRE, Avocate associée de la SELAS AGIS, Avocat au Barreau de Thonon -les-Bains, demeurant en ladite ville, 3 rue de l'Hôtel Dieu, ainsi qu'en notre Etude pour les besoins des présentes,

### AGISSANT EN VERTU

- d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire de Thonon-Les-Bains en date du 20 février 2023,

- d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Chambéry en date du 21 janvier 2025.

Lesdites décisions ordonnant la licitation à la barre du Tribunal Judiciaire de Thonon-Les-Bains de l'immeuble sis 49, rue du Léman à (74500) NEUVECELLE, lieudit le Rond-Point, cadastré section AE n°27 et n°445.

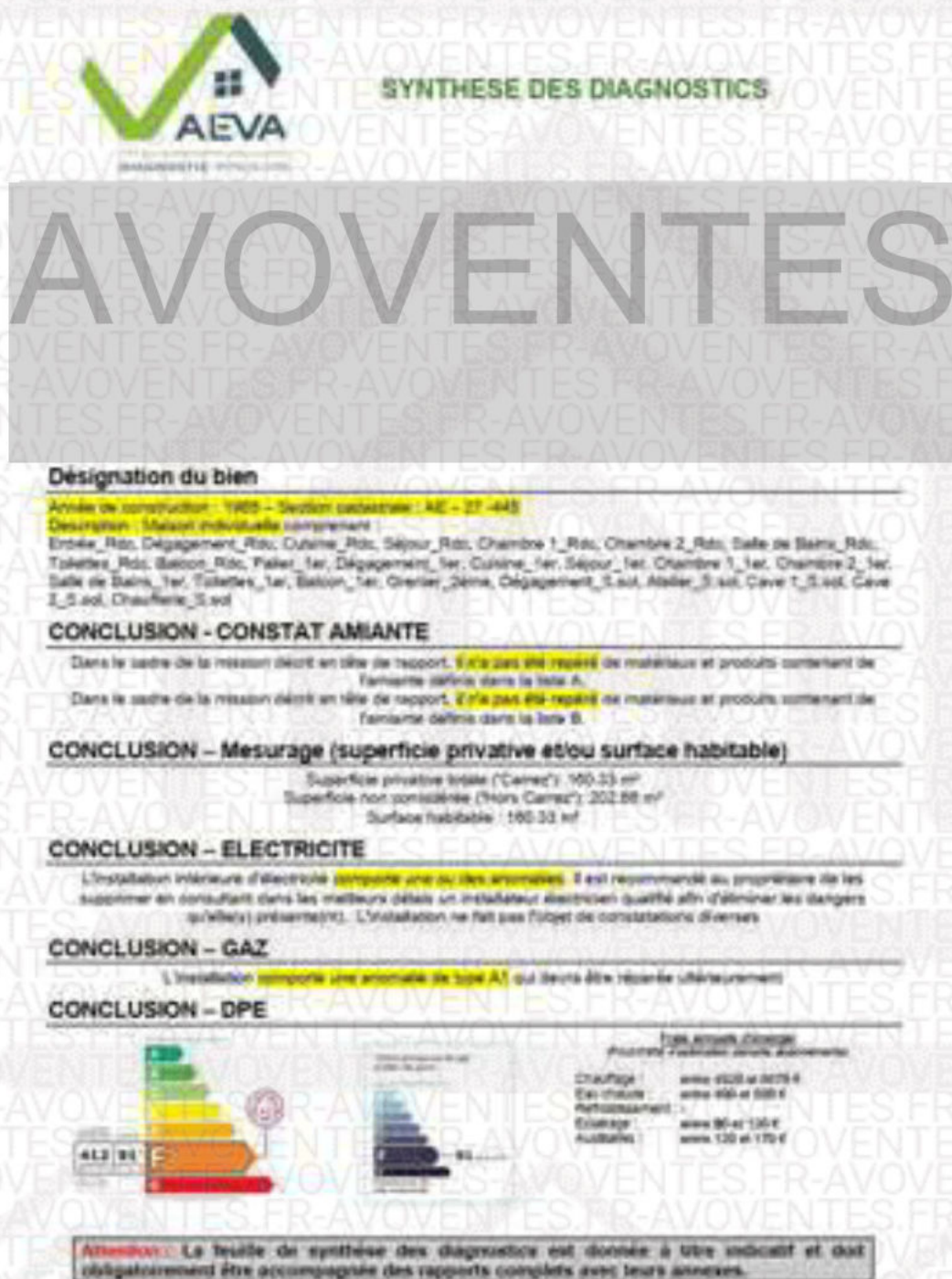
### Assisté de

**AVOVENTES** représentant la société EVA (ATB), dont le siège est 1 Place porte d'Allinges à 74500 Evian-les-Bains, chargée d'établir les diagnostics prévus par la loi (voir tableau et documents annexés)

## Eléments techniques

### 1/ Documents figurant en annexe du présent

(et plus généralement tous documents prescrits par la loi) :



L'ensemble de ces documents est joint en annexe du présent acte.

## 2/ Généralités

Selon les informations recueillies potentiellement du propriétaire, du locataire, du Syndic, du voisinage, de la mairie, de l'administration ou de toutes autres personnes physiques, morales, privées et/ou publiques :

| Nature                            | Informations                                         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Date de construction              | 1965                                                 |
| Occupation                        | Bien occupé<br>au titre de leur résidence principale |
| Fluides                           | Chaudière individuelle Gaz                           |
|                                   | Eau chaude : combiné au système de chauffage         |
|                                   |                                                      |
| Autres                            | Vitrages : double                                    |
| Taxes                             | Taxe foncière : 600 €/an                             |
|                                   | Taxe d'habitation : NC                               |
| Droit de préemption et servitudes | Voir document normalisé :NC                          |
|                                   |                                                      |

NC : Non communiqué

## 3/ Situation

L'immeuble saisi se trouve sur la commune de Neuvécelle, dans un quartier résidentiel et calme situé sur les hauteurs de l'agglomération d'Évian-Les-Bains.

La commune de Neuvécelle est située dans le Chablais français entre le Léman et le pays de Gavot, elle fait partie de l'arrondissement de Thonon-les-Bains et du canton d'Évian-les-Bains.

La commune de Neuvécelle est implantée sur les bords du Léman, au nord-est de Genève. Les communes limitrophes de Neuvécelle sont Évian-les-Bains, Larringes, Saint-Paul-en-Chablais et Maxilly-sur-Léman.

La ville est composée d'environ 3 224 habitants, (source INSEE 2022).

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 4 km<sup>2</sup>.

Elle est distante des villes suivantes (en Km) :

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Thonon-les-Bains                  | 18  |
| Annemasse                         | 49  |
| Annecy                            | 95  |
| Chamonix                          | 101 |
| Genève (aéroport)                 | 53  |
| Chambéry (cour d'appel)           | 139 |
| Grenoble (tribunal administratif) | 195 |
| Lyon                              | 203 |
| Paris                             | 590 |

C'est ainsi que,

**Je, Maître Christophe HANIFI, Commissaire de justice Associé et agissant pour le compte de la Selarl VIATOIRES titulaire d'un office de Commissaire de Justice dont le siège est à ANNEMASSE, 11, rue du Docteur Coquand,**

Me suis rendu spécialement ce jour à 14 heures 00 sur la commune NEUVECELLE (74500), 49, avenue du Léman – Lieudit Le Rond-Point, cadastré section AE n°27 n°445 sur les lieux indiqués, à l'effet de procéder au descriptif desdits biens immobiliers ainsi saisis et faire procéder aux diagnostics et mesurages prévus par la loi.

Où étant, à 14h00, j'ai procédé aux descriptions suivantes :

## DESCRIPTIONS

### LOCALISATION DU BIEN



## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

Les biens sont occupés p **AVOVENTES** au titre de leur résidence principale.

**AVOVENTES** est présente et assiste à l'intégralité de nos opérations, auxquelles elle consent, après que je lui ai décliné mes nom, prénoms, qualité, ceux et celle d **AVOVENTES** ainsi que l'objet de notre intervention.

## EXTERIEURS

La propriété est implantée dans un quartier résidentiel, situé sur les hauteurs de l'agglomération d'Évian.

La maison dispose de plusieurs accès, depuis le chemin des chênes et depuis l'avenue du Léman.

Le premier se fait depuis le chemin des Chênes, par une voie circulaire goudronnée qui dessert en premier lieu, le bloc garage.

Devant les garages une plate-forme permet le stationnement de plusieurs véhicules. Ce chemin d'accès est bordé à gauche par une haie végétale et à droite par un petit muret bordant le terrain à l'est et au sud.

Le deuxième accès qui constitue l'accès principal à la propriété est matérialisé par deux piliers destinés à recevoir un portail et un portillon piéton.

Cette entrée débouche sur un petit parking pour le stationnement de deux véhicules. L'accès à la maison se poursuit par un chemin piétonnier jusqu'à la porte d'entrée principale.

Un troisième accès piéton est également possible depuis l'avenue du Léman.

Le terrain est arboré et végétalisé.

La toiture est en tuiles à l'état d'origine de même que les cache moineaux.

La zinguerie est en bon état.



1. (17/07/2025 14:19:04)



2. (17/07/2025 14:19:14)



3. (17/07/2025 14:19:34)



4. (17/07/2025 14:19:43)



5. (17/07/2025 14:19:45)



6. (17/07/2025 14:19:48)



7. (17/07/2025 14:19:51)



8. (17/07/2025 14:20:08)



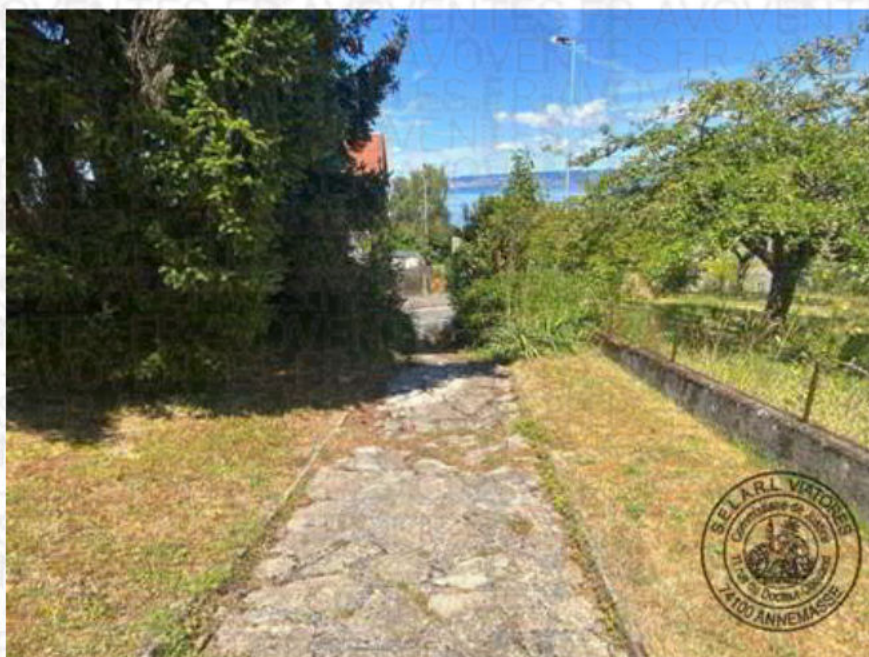
9. (17/07/2025 14:20:11)



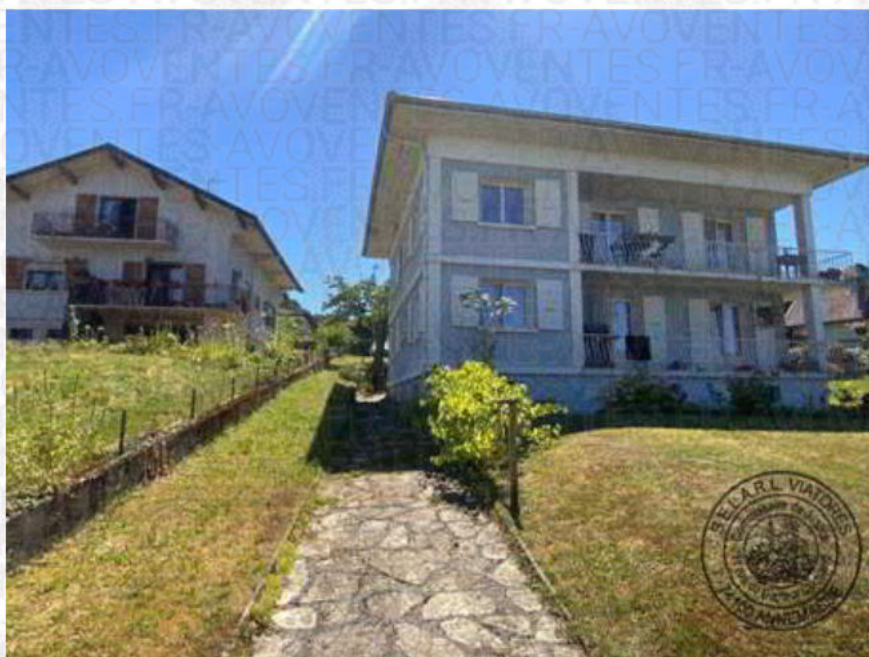
10. (17/07/2025 14:20:24)



11. (17/07/2025 14:20:33)



12. (17/07/2025 14:20:53)



13. (17/07/2025 14:21:02)



14. (17/07/2025 14:21:35)



15. (17/07/2025 14:21:49)



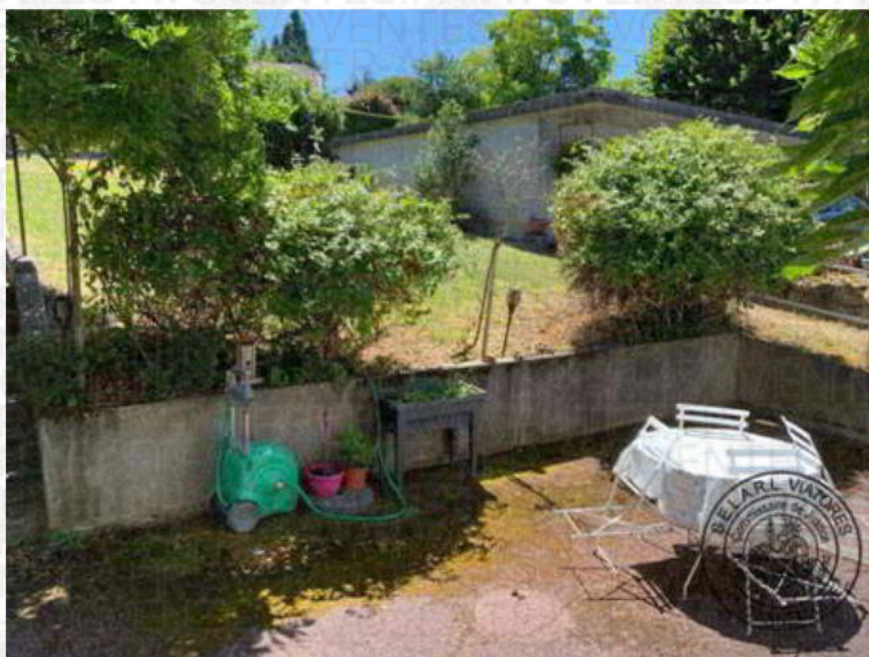
16. (17/07/2025 14:22:06)



17. (17/07/2025 14:22:13)



18. (17/07/2025 14:23:07)



19. (17/07/2025 14:23:11)



20. (17/07/2025 15:27:14)



21. (17/07/2025 15:29:33)

## **PARTIE HABITATION**

La maison est composée de trois niveaux comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

Deux appartements avec une entrée commune composent la partie habitation.

***Ces deux logements n'ayant pas été rénovés, les sols et les revêtements muraux présentent des signes d'usure liés à l'ancienneté.***

### **1. Entrée commune**

La porte principale est vitrée protégée par un auvent. Elle est équipée d'une serrure, cinq points

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

Les **murs** en crépi blanc sont en état d'usage.

Le **plafond** est peint en blanc avec un éclairage.

L'entrée distribue la cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol, à l'appartement du rez-de-chaussée, à l'appartement au premier niveau et aux combles.

#### **Cage d'escalier :**

Depuis cette entrée, on accède à l'étage par un escalier en colimaçon.

Le **Sol** et les **plinthes** en carrelage sont en état usagé.

**Les murs** en crépi blanc sont en état usagé.

Le **plafond** est peint en blanc.

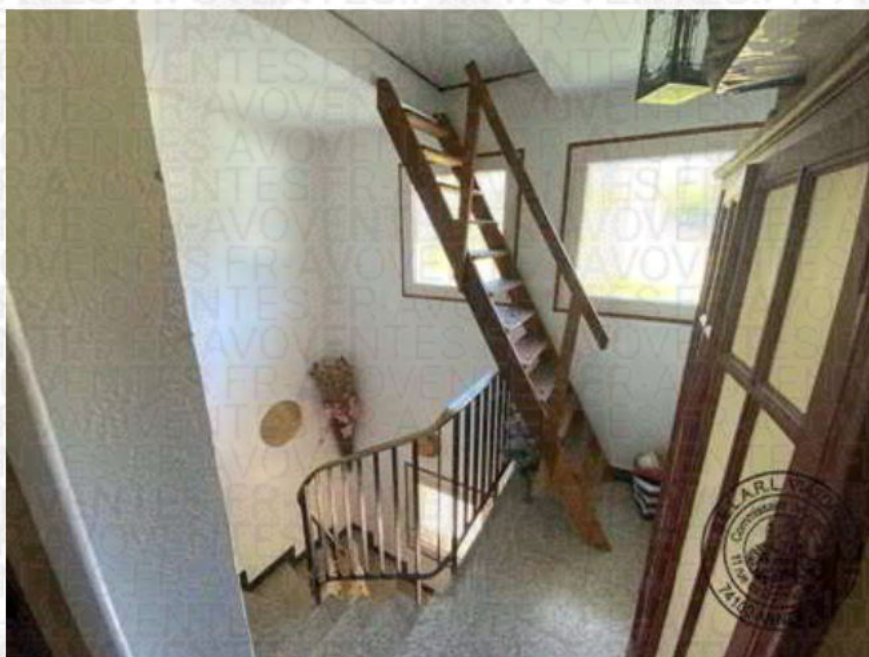
Sur le palier à l'étage se trouve les compteurs électriques et le tableau électrique.

La cage d'escalier est éclairée par trois fenêtres avec barreaudage.

Depuis le palier à l'étage, je peux voir qu'une échelle de meunier permet d'accéder aux combles



1. (17/07/2025 14:58:54)



2. (17/07/2025 14:59:00)

## **2. APPARTEMENT RDC**

### **Entrée**

La porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée est en bois avec une partie vitrée et ne dispose pas de serrure.

Le **sol** est carrelé en état usagé avec des plinthes carrelées en état

Les **murs** sont tapissés.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre de la pièce

Cette entrée dessert, la cuisine, la pièce principale, le dégagement qui distribue la chambre au sud, la salle de bains et la chambre au nord.

Un radiateur assure le chauffage de la pièce.

### **Cuisine**

La porte de communication est en bois avec un vitrage et dispose d'une serrure avec une clé.

La pièce est naturellement éclairée par une fenêtre au sud et une porte fenêtre à l'ouest.

Les **murs** sont tapissés.

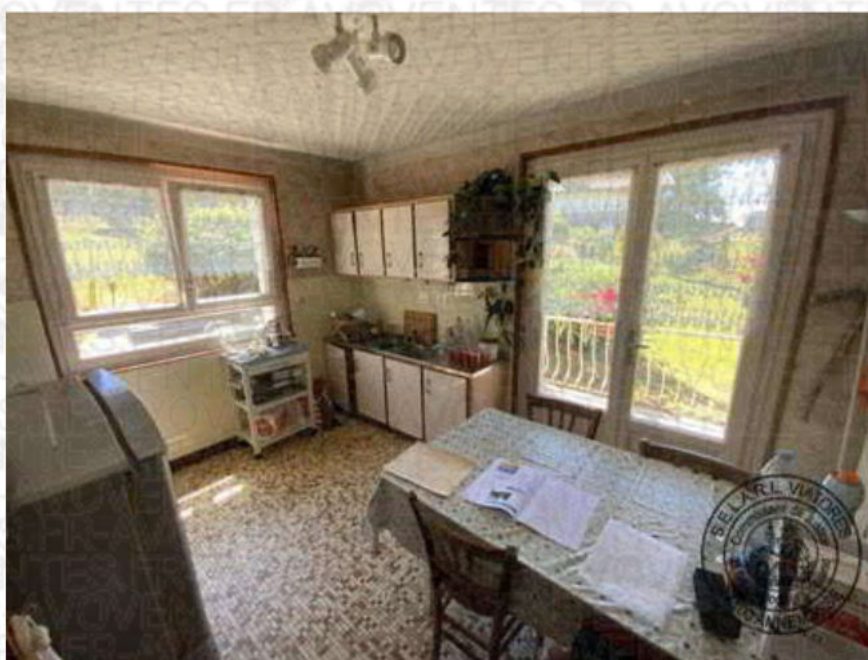
Le carrelage au **sol** est ancien.

Le **plafond** est constitué de dalle de polystyrène, un éclairage est présent au centre de la pièce.

La **faïence** murale est en état.

Un radiateur assure le chauffage de la pièce.

La cuisine est équipée et aménagée.



1. (17/07/2025 14:33:57)



2. (17/07/2025 14:34:07)



3. (17/07/2025 14:34:20)



4. (17/07/2025 14:34:25)

## Séjour

L'accès au séjour se fait par une double porte battante avec vitrage.

Le **sol** est revêtu d'un parquet ancien.

Les **murs** sont tapissés en état.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un point d'éclairage.

Le chauffage de la pièce est assuré par deux radiateurs.

L'éclairage de la pièce est assurée par trois portes fenêtres une à l'ouest et deux au nord. Le séjour dispose également de deux éclairages en applique.

Un balcon est accessible au nord et à l'ouest depuis le séjour et la cuisine.

## Dégagement

Le dégagement se trouve dans la continuité de l'entrée et dessert la chambre au sud, la salle de bains et la chambre au nord. Cet espace est fermé par une porte en bois vitrée.

Le **sol** est identique à celui de l'entrée. Les **plinthes** sont carrelées.

Les **murs** sont tapissés.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose un éclairage au centre de la pièce



1. (17/07/2025 14:39:32)



2. (17/07/2025 14:39:43)

## **Chambre 1**

Cette pièce est lumineuse et orientée au sud.

La porte d'accès est en bois avec une partie vitrée.

Le **sol** est en parquet à l'état d'origine.

Les **murs** sont dépourvus de revêtement.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre.

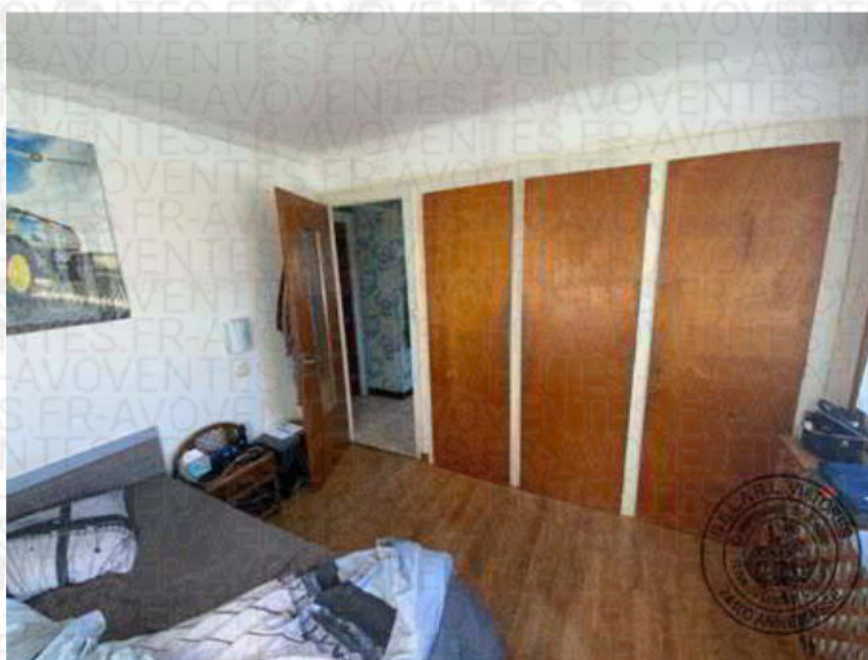
Cette pièce est équipée de trois placards, accueillant, deux penderie et des rayonnages.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce. Ces fenêtres sont équipées de volets en bois.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.



1. (17/07/2025 14:42:36)



2. (17/07/2025 14:42:46)

## Salle de bains

Le **sol** est en carrelage à l'état d'origine.

Les **murs** sont peints en partie basse et constitué de faïence en partie supérieure.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre de la pièce.

Cette pièce est équipée d'une baignoire, d'un lavabo sur colonne.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce.



1. (17/07/2025 14:43:15)

## **Chambre 2**

Cette pièce est orientée au nord.

La porte d'accès est en bois avec une partie vitrée.

Le **sol** est en parquet à l'état d'origine.

Les **murs** sont tapissés.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre.

Cette pièce est équipée d'un placard avec deux portes coulissantes accueillant, une penderie et des rayonnages.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce. Ces fenêtres sont équipées de volets en bois.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.



1. (17/07/2025 14:45:29)



2. (17/07/2025 14:45:37)



3. (17/07/2025 14:45:44)

## WC

Les WC sont accessibles depuis l'entrée.

La porte de communication est en bois.

Le **sol** est en carrelage en état.

Les **murs** et le **plafond** sont peints.

Un éclairage au plafond.

La cuvette dispose de deux abattants.



1. (17/07/2025 14:47:51)

### **3. COMBLES**

Les combles ne sont pas aménagés. Le sol est en béton brut.

La toiture n'est pas protégée par un pare pluie et se trouve dépourvu de système d'isolation

La pièce dispose d'un éclairage et d'un interrupteur.



1. (17/07/2025 14:52:10)



2. (17/07/2025 14:52:16)

#### **4. APPARTEMENT ETAGE**

##### **Entrée**

La porte d'entrée de l'appartement à l'étage est en bois avec une partie vitrée et dispose d'une serrure.

Le **sol** est carrelé en état avec des plinthes en état.

Les **murs** sont tapissés.

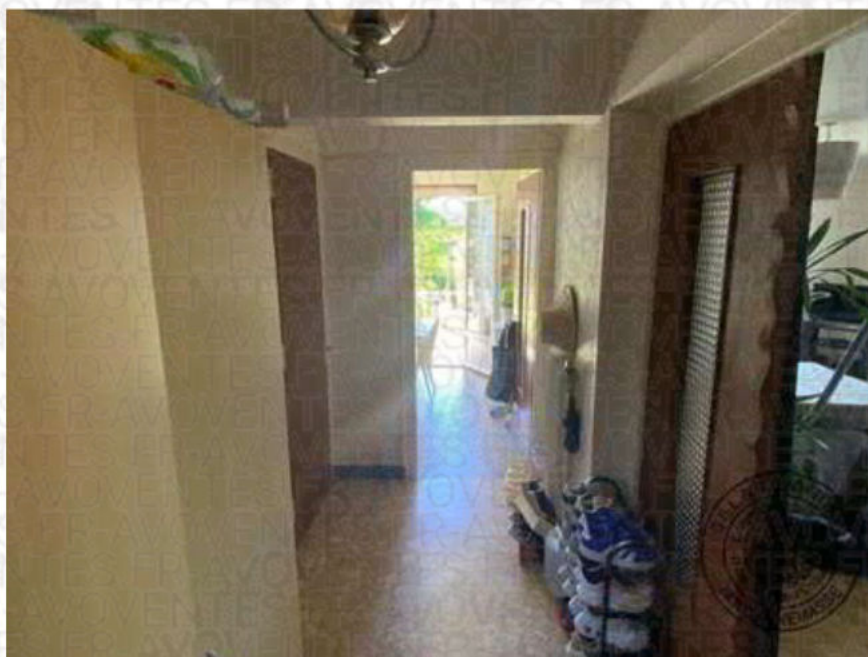
Le **plafond** est peint en blanc avec un éclairage au centre de la pièce.

Cette entrée dessert, la cuisine, la pièce principale, le dégagement qui distribue la chambre au sud, la salle de bains et la chambre au nord.

Un radiateur assure le chauffage de la pièce



1. (17/07/2025 14:59:16)



2. (17/07/2025 14:59:22)

## Cuisine

La porte de communication est en bois avec un vitrage et dispose d'une serrure avec une clé.

La pièce est naturellement éclairée par une fenêtre au sud et une porte fenêtre à l'ouest.

Les **murs** sont peints.

Le carrelage au **sol** est ancien.

Le **plafond** est peint.

Un éclairage est présent au centre de la pièce.

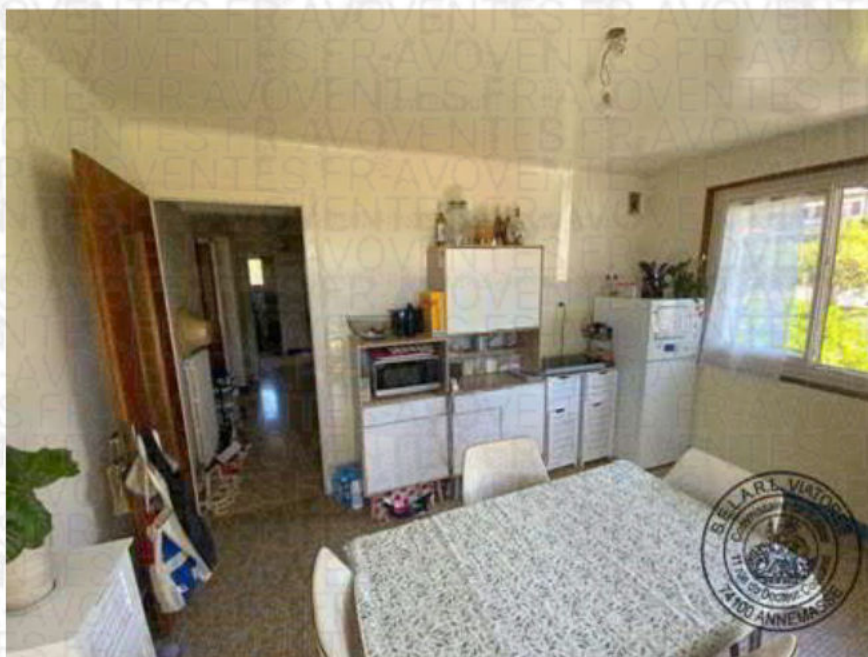
La faïence murale est en état

Un radiateur assure le chauffage de la pièce.

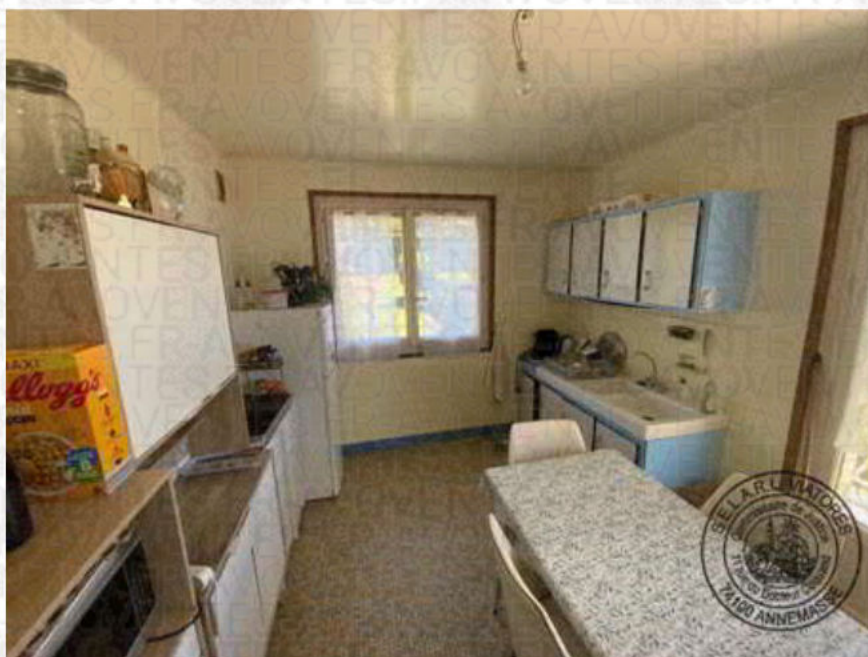
La cuisine est équipée et aménagée.



1. (17/07/2025 14:59:37)



2. (17/07/2025 14:59:48)



3. (17/07/2025 15:00:01)

## Séjour

L'accès au séjour se fait par une double porte en bois avec deux battants avec vitrages.

Le **sol** est en parquet ancien. Les plinthes sont en bois.

Les **murs** sont tapissés en état.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un point d'éclairage.

Le chauffage de la pièce est assuré par deux radiateurs.

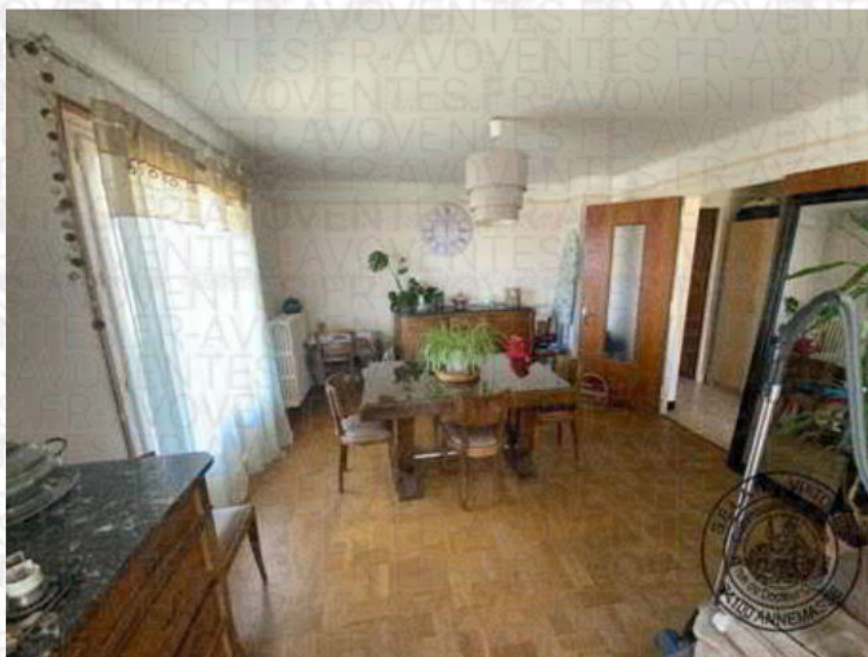
L'éclairage de la pièce est assurée par trois portes fenêtres une à l'ouest et deux au nord. Le séjour dispose également de deux éclairages en applique.

Un balcon est accessible au nord et à l'ouest depuis le séjour et la cuisine.

Cette espace offre une vue dégagée sur le lac et la rive suisse du lac Léman.



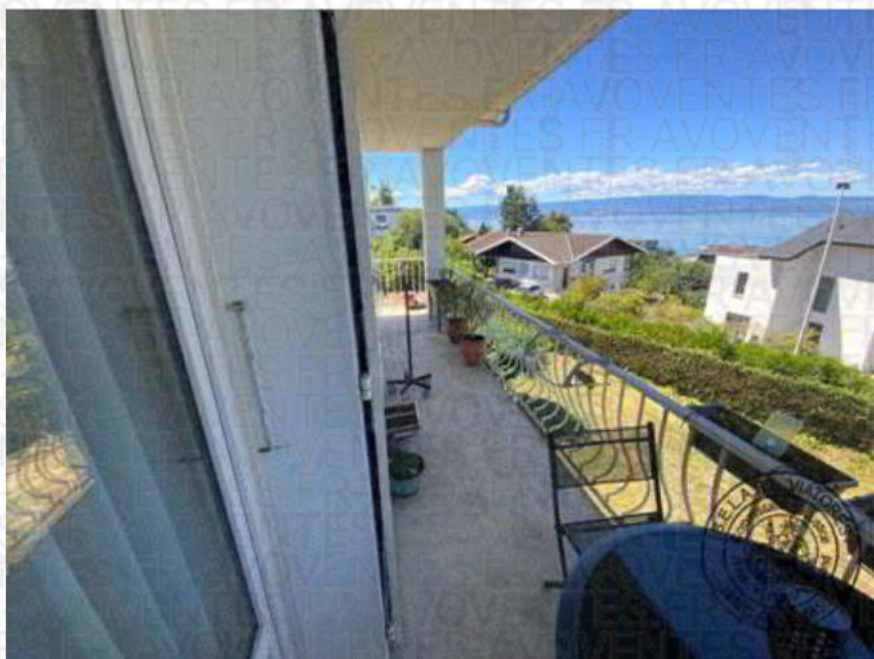
1. (17/07/2025 15:01:43)



2. (17/07/2025 15:01:52)



3. (17/07/2025 15:02:04)



4. (17/07/2025 15:02:10)



5. (17/07/2025 15:02:28)



6. (17/07/2025 15:03:41)



7. (17/07/2025 15:03:44)

## Dégagement

Le dégagement se trouve dans la continuité de l'entrée et dessert la chambre au sud, la salle de bains et la chambre au nord. Cet espace est fermé par une porte en bois vitrée.

Le **sol** est identique à celui de l'entrée. Les plinthes sont carrelées.

Les **murs** sont tapissés.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose un éclairage au Centre.



1. (17/07/2025 15:05:05)



2. (17/07/2025 15:05:13)

## **Chambre 1**

Cette pièce est lumineuse et orientée au sud.

La porte d'accès est en bois avec une partie vitrée.

Le **sol** est en parquet à l'état d'origine.

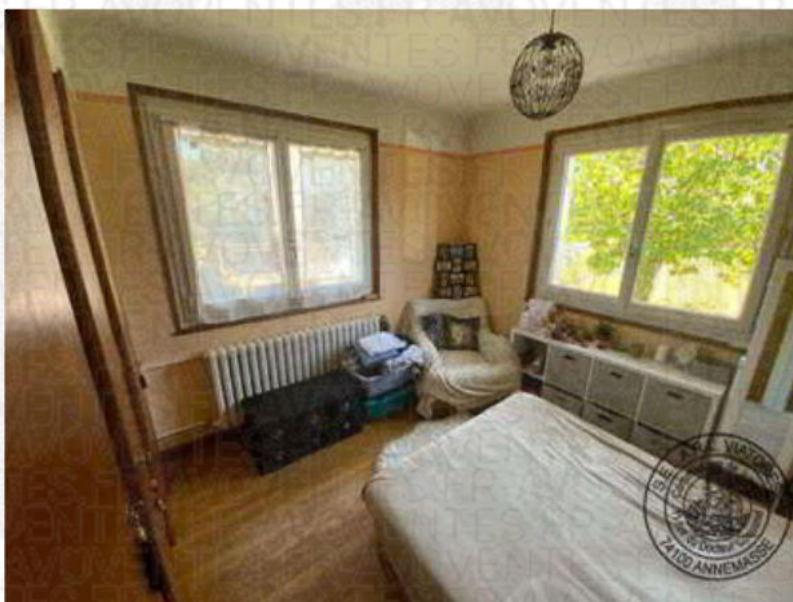
Les **murs** sont tapissés.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre.

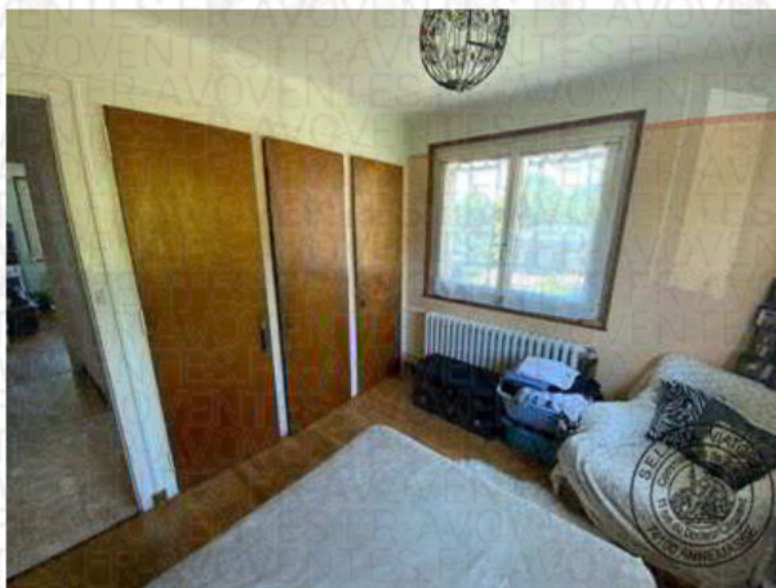
Cette pièce est équipée de trois placards, accueillant, deux penderies et des rayonnages.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce. Ces fenêtres sont équipées de volets en bois.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.



1. (17/07/2025 15:06:10)



2. (17/07/2025 15:06:21)

### **Salle de bains**

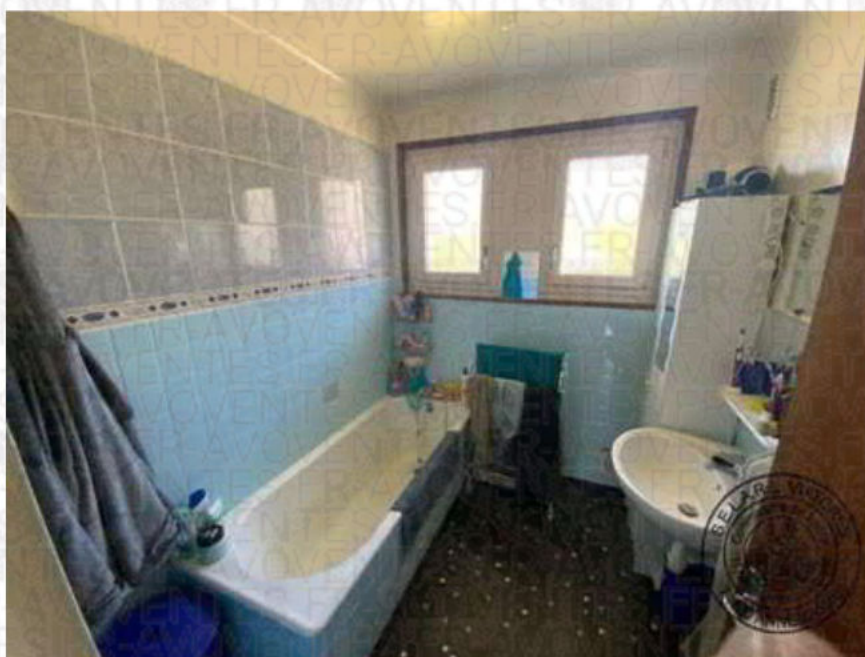
Le **sol** est en carrelage à l'état d'origine.

Les **murs** sont peints en partie basse et constitué de faïence en partie supérieure.

Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre de la pièce.

Cette pièce est équipée d'une baignoire, d'un lavabo.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce.



1. (17/07/2025 15:07:23)

## Chambre 2

Cette pièce est orientée au nord.

La porte d'accès est en bois avec une partie vitrée.

Le **sol** est en parquet à l'état d'origine.

Les **murs** sont tapissés.

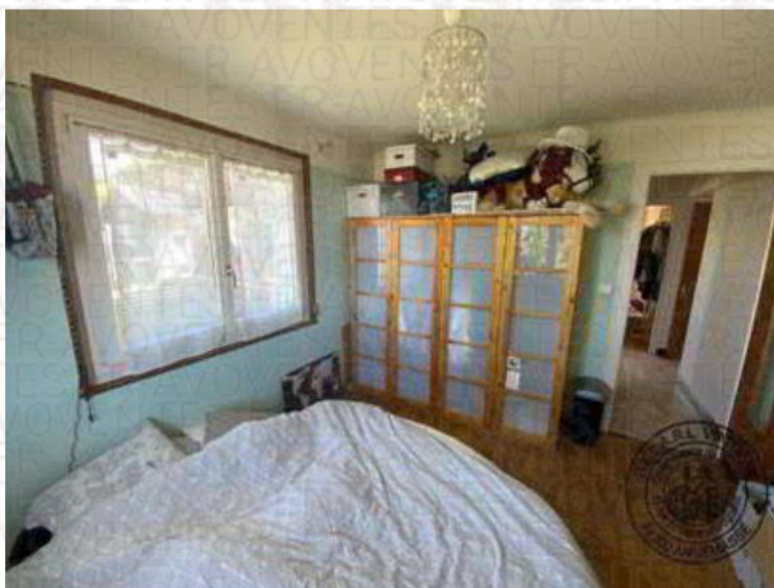
Le **plafond** est peint en blanc et dispose d'un éclairage au centre.

Deux fenêtres assurent l'éclairage naturel de la pièce. Ces fenêtres sont équipées de volets en bois.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.



1. (17/07/2025 15:08:26)



2. (17/07/2025 15:08:36)

## WC

Les WC sont accessibles depuis l'entrée.

La porte de communication est en bois.

Le **sol** est carrelé en état.

Les **murs** et le **plafond** sont peints. Un éclairage est présent au plafond.

La cuvette dispose de deux abattants.



1. (17/07/2025 15:09:45)

## **5- SOUS-SOL**

L'accès au sous-sol se fait depuis l'entrée commune par un escalier.



1. (17/07/2025 15:11:31)

### **Entrée sous-sol**

Cette espace dispose d'un placard fermé sous l'escalier ainsi que d'un espace de rangement ouvert dans lequel des rayonnages sont installés.

Un éclairage au plafond.

Sol en béton brut

Murs en crépi blanc

Plafond peint en blanc.

## **25. Buanderie**

La buanderie est fermée par une porte métallique.

Je note la présence d'une chaudière Viessmann modèle Vito.

La pièce est équipée d'un bac.

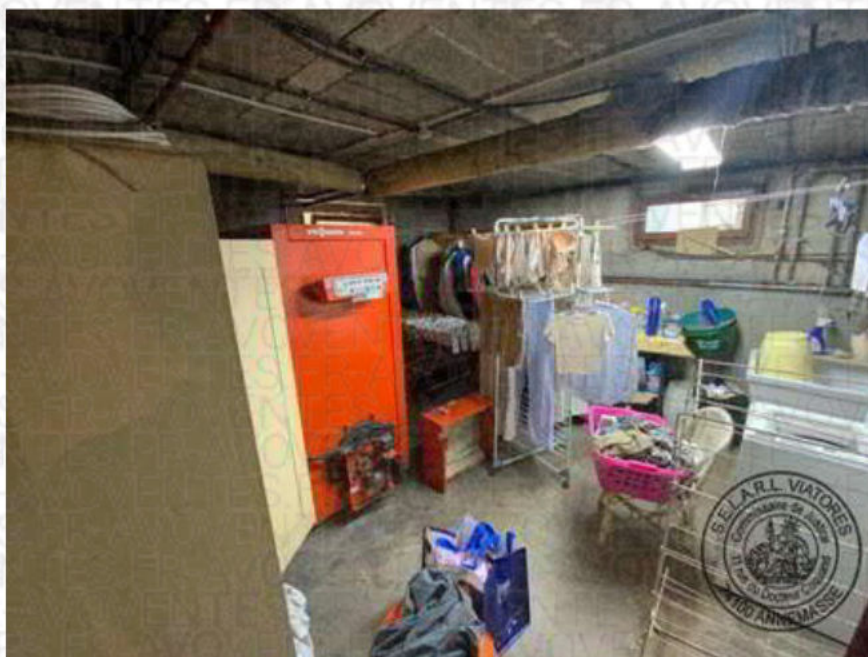
L'éclairage naturel se fait par deux soupirails.

Un bloc avec des tubes néon assure l'éclairage de la pièce.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.



1. (17/07/2025 15:15:51)



2. (17/07/2025 15:15:59)



3. (17/07/2025 15:16:06)

## **26. Garage**

La partie garage et naturellement éclairée par deux soupirails.

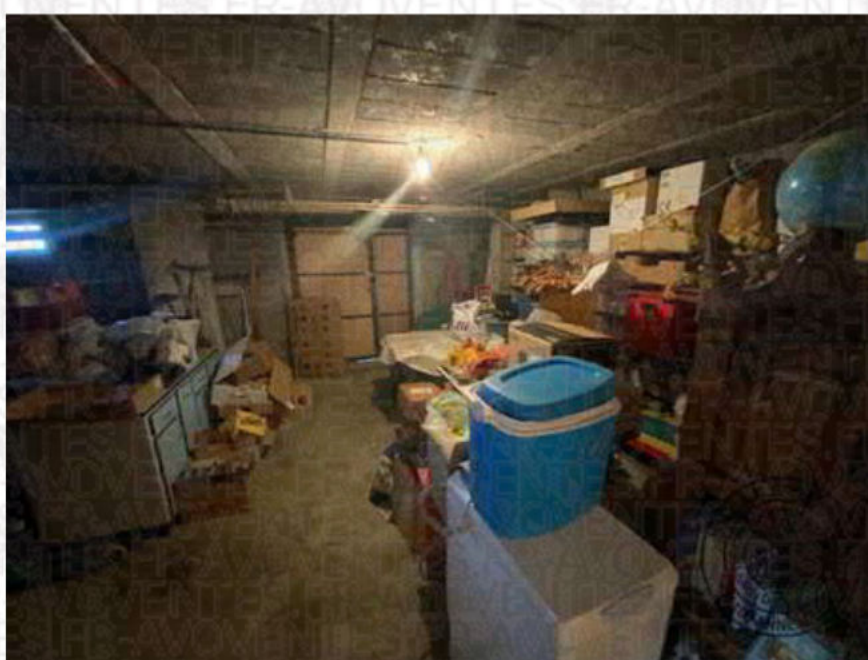
Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.

Une porte à deux battants permet d'accéder au jardin côté Nord.

Deux éclairages au plafond.



1. (17/07/2025 15:17:35)



2. (17/07/2025 15:17:40)456

## **27. Couloir et dégagement**

Le sol en béton brut.

Les murs sont crépis de couleur blanche.

Le plafond est à l'état brut. Le dégagement est équipé d'un placard en bois avec deux portes.



1. (17/07/2025 15:18:43)

## **28. Piece à droite**

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.

Un éclairage est présent au centre de la pièce.

L'éclairage naturel est assuré par deux soupirails.



1. (17/07/2025 15:19:48)

## **29. Cave**

Il s'agit d'une pièce borgne.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.



1. (17/07/2025 15:20:27)

### **30. Piece à gauche**

Le sol, les murs et le plafond sont l'état brut.

Un éclairage est présent au centre de la pièce.

Deux soupirails assurent l'éclairage naturel de cet espace.



1. (17/07/2025 15:21:43)

### **31. Bloc garage**

Le bloc garage est constitué de deux espaces.

Le **garage simple** est éclairé naturellement par un soupirail. Dans cet espace, il est possible de stationner un véhicule.

Cette pièce est éclairé par un globe lumineux en applique.

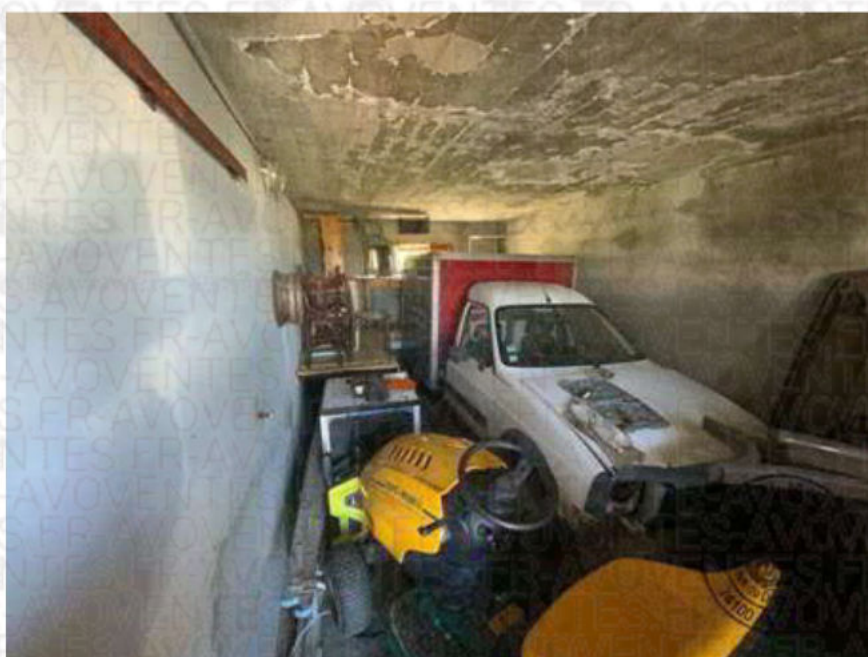
Le **garage double** dispose de deux portes d'accès pour le stationnement de deux véhicules.

Cet espace est éclairé par deux soupirails.

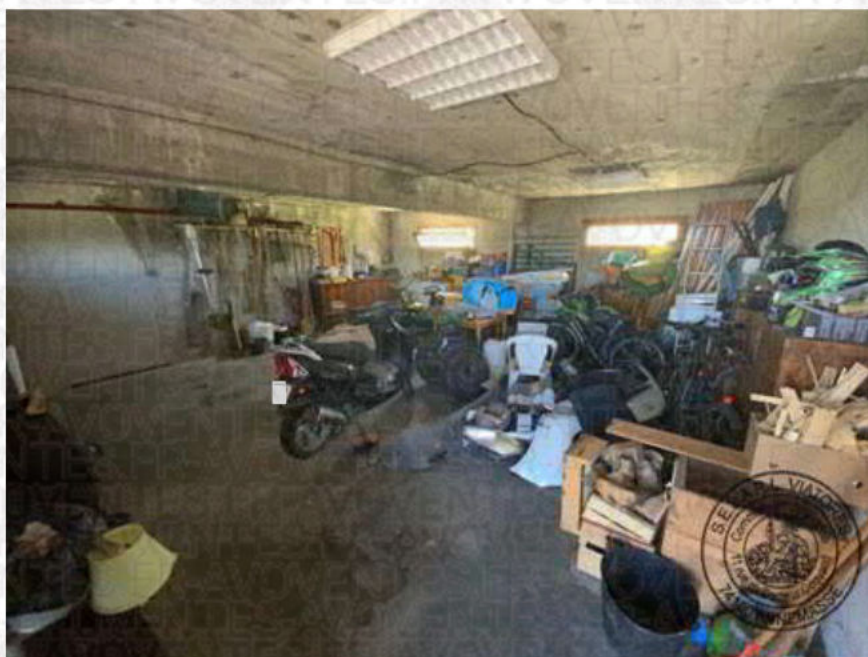
L'éclairage de la pièce est assuré par des pavés lumineux, disposés au plafond et par un globe en applique.



1. (17/07/2025 15:23:16)



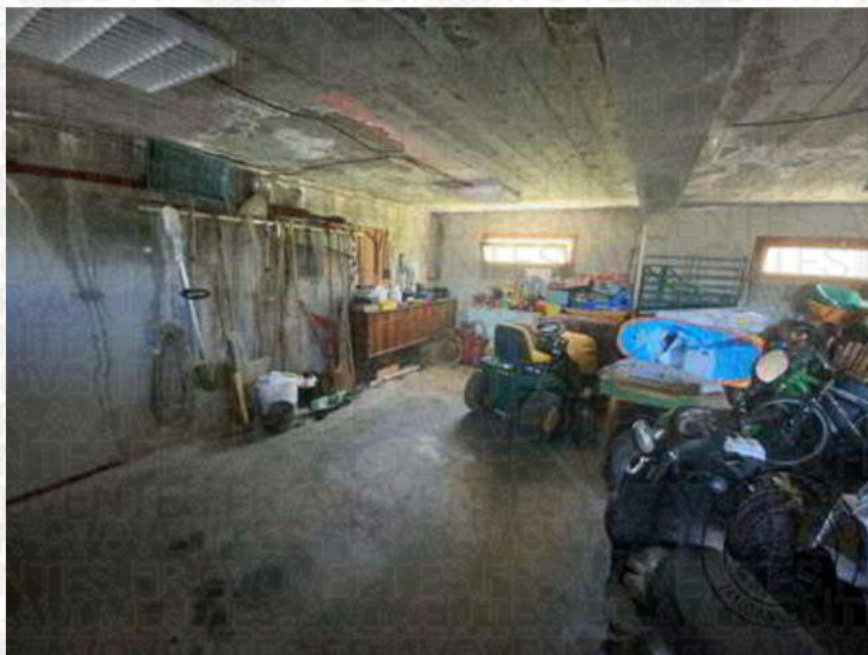
2. (17/07/2025 15:23:40)



3. (17/07/2025 15:23:59)



4. (17/07/2025 15:24:02)



5. (17/07/2025 15:26:08)

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

## COUT DU PRESENT CONSTAT

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Emolument fixe Art R444-3                                          | 221.36 Euros        |
| Emolument compl. de 75,15 €<br>/ tranche de 30 mn au-delà de 60 mn | 225.45 Euros        |
| 3 x 30 sur place                                                   | 9.40 Euros          |
| SCT                                                                |                     |
| TOTAL HT                                                           | 456.21 Euros        |
| TVA 20 %                                                           | 91.24 Euros         |
| <b><u>TOTAL TTC</u></b>                                            | <b>547.45 Euros</b> |



Christophe HANIFI  
Commissaire de Justice