

EXPEDITION

**SELARL KAREN FAURRE**

**COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE**

**27 rue René Thomas - BP 1526**

**38025 GRENOBLE Cedex 1**

**Tel : 04 76 44 90 00 Fax : 04 76 44 92 08**

**Email : [etude@huissierfaurre.fr](mailto:etude@huissierfaurre.fr)**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**



**LE SEPT FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE**

## A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 27 mars 2023 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS, curateur de la succession de Madame XXX.

### Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS datée du 18 décembre 2023, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Madame XXX

**Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,**

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifiée m'êtré rendue, ce jour, à dix heures et vingt-six minutes à THONON LES BAINS, 10 bis avenue de Concise, en compagnie XXX de ACTIV EXPERTISE, diagnostiqueur immobilier, j'ai procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV (ANNEXE 1).

SITUATION
-----------

L'immeuble se trouve sur la commune de THONON LES BAINS.

THONON LES BAINS est une sous-préfecture de Haute Savoie.

Cette commune se trouve au bord du Lac Léman et fait partie de la partie de l'agglomération urbaine du Grand Genève. C'est la troisième commune la plus peuplée du département, après Annecy et Annemasse.

La ville de Thonon-les-Bains est située à 431 mètres d'altitude.

Thonon-les-Bains est située :

- à 59 kilomètres d'Annecy, préfecture de la Haute-Savoie, à 183 kilomètres de Lyon, préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes, à 176 kilomètres de Grenoble, à 573 kilomètres de Paris, à 493 kilomètres de Marseille pour la France ;
- à 35 kilomètres, à l'est de Genève, à quatorze kilomètres à l'aplomb sud de Morges et à 23 kilomètres à l'aplomb sud de Lausanne pour la Suisse en traversant le Léman.

C'est la capitale historique de la petite province savoyarde du Chablais, la ville de Thonon se divise en deux parties bien distinctes : La ville haute avec ses belvédères situé près du musée du Chablais et le terminus du Funiculaire avec un centre-ville sillonné par des rues devenues essentiellement piétonnes avec ses petites maisons et des bâtiments de faible ou de moyenne hauteurs et où l'on trouve de nombreux lieux historiques, notamment des bâtiments religieux et la ville basse, au bord du Léman et dont le port de Rives est le point central avec son vieux village de pêcheurs.

En 2014, le nombre total de logements dans la commune était de 19 414, alors qu'il était de 18 406 en 2008. Parmi ces logements, 85,9 % étaient des résidences principales, 7,2 % des résidences secondaires et 6,9 % des logements vacants. Ces logements étaient

pour 22,1 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 77,5 % des appartements

Thonon-les-Bains est accessible par l'autoroute A40, sortie n° 14 à Annemasse ou sortie n° 15 à Nangy puis la route départementale D1206 qui dessert Douvaine puis la route départementale D1005 direction Thonon-les-Bains et Évian-les-Bains. Toutefois, la route départementale D 903 permet d'accéder au centre en passant par Bons-en-Chablais. La RD 902 relie la Vallée Verte aux bords du Léman.

Thonon-les-Bains est le point de départ (ou d'arrivée) de la route des Grandes Alpes. Route projetée par le Touring club de France en 1909 sous le nom de « Route des Alpes » pour relier Thonon-les-Bains à Nice. Cette route a été rebaptisée Route des Grandes Alpes en 1950 avec un itinéraire modifié de Thonon-les-Bains à Menton en 1995.

La route départementale 1005, anciennement route nationale 5, dessert la ville de part et d'autre. Elle relie Genève à Saint-Gingolph en passant par Thonon-les-Bains et Évian-les-Bains. Le contournement de la ville par le sud a été mis en fonctionnement en 2008. Il est une alternative plus rapide pour le transit et le délestage du trafic du centre-ville. Les embranchements du contournement sur le tracé ancien de la route départementale 1005 se situent à la hauteur de Margencel au sud et de Vongy au nord.

Il existe de nombreuses pistes cyclables sur le territoire de Thonon-les-Bains. Celles-ci forment un itinéraire de 25 km, en tenant des bandes cyclables marquées sur la chaussée.

La plus importante de ces pistes cyclables rejoint les principaux sites d'intérêt touristique et environnemental depuis le parc de Corzent en se dirigeant vers la réserve naturelle du Delta de la Dranse. Il existe une page web référencée dans le site de la ville de Thonon, indiquant l'ensemble des pistes cyclables.

La gare de Thonon-les-Bains est une gare ferroviaire française de la ligne de Longeray-Léaz au Bouveret entre les gares ouvertes de Perrignier et d'Évian-les-Bains. Elle est desservie :

- par la ligne L1 du Léman Express sur la relation Coppet ↔ Évian-les-Bains via Genève-Cornavin, Annemasse et Thonon-les-Bains<sup>19</sup> ;
- par les trains TER Auvergne-Rhône-Alpes sur la relation Bellegarde ↔ Évian-les-Bains via Annemasse et Thonon-les-Bains.

Tous les vendredis, samedis, dimanches et jours fériés, la gare est desservie par des TGV inOui (desserte renforcée l'hiver pour les stations des portes du soleil) sur la relation :

- Paris-Gare-de-Lyon ↔ Évian-les-Bains via Mâcon-Loché-TGV, Bourg-en-Bresse, Bellegarde, Annemasse et Thonon-les-Bains.

Le réseau des transports en commun de Thonon-les-Bains (Star't) est organisée par Thonon Agglomération et exploité par RDB Thonon ; il succède en mai 2022 à l'ancien réseau *Bus urbains thononais* co-géré par Thonon Agglomération et la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et auparavant par le Syndicat intercommunal des bus de l'agglomération thononaise (SIBAT).

Il est constitué de six lignes urbaines (A, B, C, D, M et N) desservant Allinges, Anthy-sur-Léman, Margencel, Marin et Thonon-les-Bains. En outre, plusieurs lignes périurbaines desservent le reste de l'agglomération (141, 142, 143, 151 et 152) plus une ligne transfrontalière vers Genève (271).

Plusieurs lignes des transports en commun d'Évian-les-Bains (ÉVA'D), qui succède en partie à l'ancien réseau *Bus urbains thononais*, desservent également Thonon (lignes L, P, 121, 122, 123, 124 et 131).

Thonon Agglomération délègue également à RDB Thonon la ligne de funiculaire de 230 m de long qui relie le Belvédère au port de Rives. Ce funiculaire présenterait la particularité d'être le seul au monde à voir les cabines se croiser dans une courbe. Jusqu'en 2017, la ville de Thonon était l'autorité organisatrice de la ligne.

Le port de Thonon est desservi par des navires de la Compagnie générale de navigation qui assurent toute l'année des liaisons avec le port de Lausanne-Ouchy. En moyenne et haute saison, des liaisons sont également assurées avec Morges, en Suisse

L'aéroport le plus proche est l'aéroport international de Genève, situé à 37 kilomètres de Thonon-les-Bains.

La ville dispose de deux juridictions : un tribunal judiciaire et un conseil de prud'hommes.

Il existe sur la commune de THONON LES BAINS 13 établissements d'enseignement primaire, dont trois institutions sous le régime privé primaires publics regroupant 615 élèves. La ville accueille aussi une école Montessori.

Il existe également dix établissements de l'enseignement secondaire et supérieur, quatre collèges (deux publics, deux privés) et neuf lycées (cinq publics, quatre privés).

Thonon-les-Bains a été plusieurs fois récompensée pour sa politique Internet par le label « Ville Internet ».

Un centre hospitalier intercommunal public est implanté sur la commune, le *centre hospitalier Georges-Pianta* inauguré en 1968. Le centre hospitalier fait partie du groupement des *Hôpitaux du Léman*, fédérant également l'hôpital d'Évian-les-Bains (*hôpital Camille-Blanc*), deux maisons de retraite, une MAPAD, une unité de soins de suite et de réadaptation polyvalents, une unité de psychiatrie adulte et infanto-juvénile ainsi qu'un service d'hospitalisation à domicile.

On recense environ une centaine de médecins toutes disciplines confondues présents dans la ville.

La ville est une station thermale.

## BIEN IMMOBILIER

### COPROPRIETE :

Le bien objet de la vente dépend de la copropriété CLOS SAINT JOSEPH, composée de plusieurs petits bâtiments de deux étages et de deux bâtiments de trois niveaux.

Il y a une voirie goudronnée avec places de parking numérotées et espaces verts.

La copropriété n'est pas close et on y accède de la rue sans badge ou clefs.

Juste derrière la copropriété, il y a un établissement scolaire.

Le syndic de l'immeuble est FONCIA CHABLAIS ANDRIER qui me transmet l'état descriptif de division et le règlement de copropriété (ANNEXE 2), les trois dernières assemblées générales de copropriété (ANNEXE 3) et les trois derniers appels de fonds concernant l'appartement objet de la vente (ANNEXE 4).

Le syndic m'informe que lors de la prochaine assemblée les travaux d'élagage seront soumis aux votes pour un montant de 1 308 euros.

Le bâtiment objet de la vente est le dans le bloc D. Le crépi est un peu noirci mais en bon état. Au rez-de-chaussée, sur le devant de l'immeuble, il y a des garages.

Le toit en tuiles a de la mousse.

Photographies 1 à 16 :





## PARTIES PRIVATIVES :

Les diagnostics préalables à une vente sont annexés à ce PV de constat (ANNEXE 5).

L'appartement est au rez-de-chaussée du bâtiment D. La porte bois est en bon état.

### Photographies 17 et 18 :



#### - Intérieur :

- Rez-de-chaussée :

+ Pièce de vie :

Au sol, le carrelage est en bon état.

La peinture des murs est en bon état.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi et côté cuisine, il y a un faux plafond peint avec des spots.

Il existe une cuisine équipée avec un four micro-ondes DE DIETRICH, un petit four DE DIETRICH, un four DE DIETRICH, une hotte aspirante ROBLIN, un évier avec égouttoir en aluminium, quatre plaques de cuisson induction, un meuble haut bois deux portes, un lave-vaisselles SIEMENS, un meuble bas bois deux portes et un tiroir, un réfrigérateur,

un placard mural deux portes coulissantes avec à l'intérieur une chaudière, un plan de travail avec deux portes et six tiroirs.

Présence de trois radiateurs métalliques.

Il y a une baie vitrée une porte double et un puit de lumière PVC double vitrage donnant sur la terrasse avec volet PVC manuel, une porte fenêtre PVC double vitrage donnant sur la terrasse avec volet PVC manuel et une fenêtre PVC double vitrage avec volet PVC manuel.

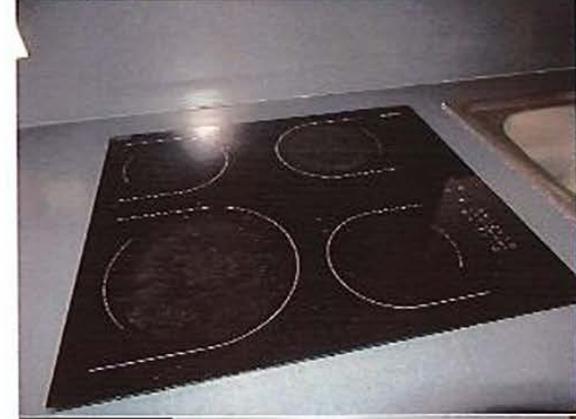
Présence également d'un placard mural deux portes coulissantes avec penderie et étagères, un système d'alarme et un tableau électrique.

Photographies 19 à 49 :











+ Chambre :

Au sol, la moquette est en bon état.

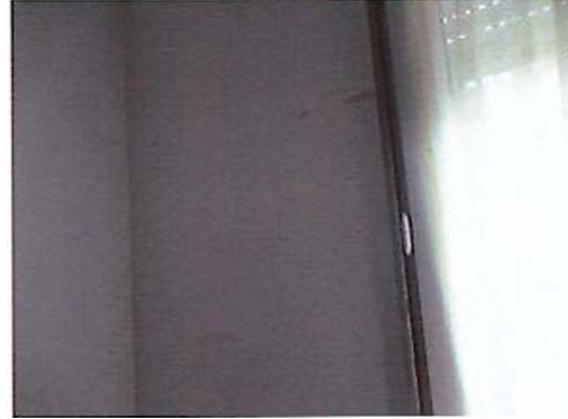
Sur les murs, la toile peinte a quelques traces mais est en bon état.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage volet PVC manuel, un radiateur métallique et un placard mural deux portes coulissantes penderie et étagères.

Photographies 50 à 61 :





+ WC :

Au sol, le carrelage est en bon état.

La peinture des mur et plafond est en bon état.

Il existe une cuvette monobloc avec abattant et chasse, un petit lavabo, un radiateur métallique, une bouche d'aération et une petite fenêtre PVC double vitrage opaque avec volet PVC manuel.

Photographies 62 à 67 :



+ Buanderie :

Au sol, il y a du béton peint.

Les murs sont en béton et moellons et la cloison de face est en Placoplatre.

Au plafond, il y a un revêtement isolant. Il y a le moteur de la porte de garage.

Il y a deux placards muraux avec deux portes coulissantes.

La pièce est très encombrée.

Photographies 68 à 77 :





+ Garage :

Au sol, il y a du béton peint.

Les murs sont moellons.

Au plafond, il y a un revêtement isolant.

Il y a une porte métallique électrique.

Cette pièce est très encombrée et trop petite pour faire entrer un véhicule.

Devant, à l'extérieur, il y a la place de stationnement lié à cet appartement.

Photographies 78 à 84 :



- Escalier :

Il est métallique sans contre marche. La dernière marche est mouvante.

Il y a une rambarde métallique.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture type crépi.

Photographies 85 à 89 :



- Etage :

+ Palier :

Au sol, la moquette est en bon état. Comme la peinture des murs et plafond.

Photographies 90 à 92 :



+ Chambre de gauche :

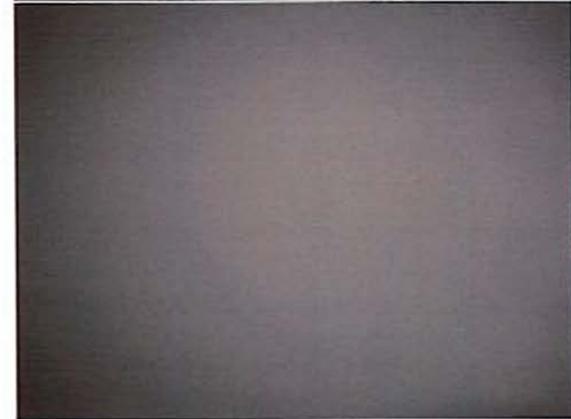
Au sol, la moquette est en bon état. Comme la toile peinte des murs.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

Il y a une fenêtre avec dessous un bain de lumière. Le tout est en PVC double vitrage. Présence d'un volet PVC manuel.

Il y a un radiateur métallique et un placard mural deux portes coulissantes avec étagères.

Photographies 93 à 100 :



+ Chambre de droite :

Au sol, la moquette est tachée.

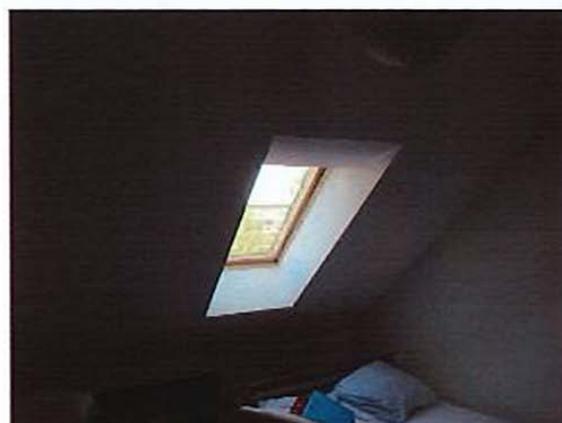
Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

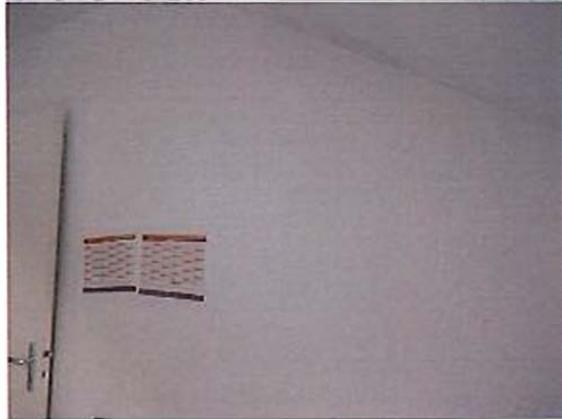
Sur les murs, il y a de la toile peinte.

Cette pièce est en soupenite.

Il y a un vélux, un placard mural, portes coulissantes sous la pente et un radiateur métallique.

Photographies 101 à 110 :





+ Salle de bains :

Au sol, il y a du carrelage.

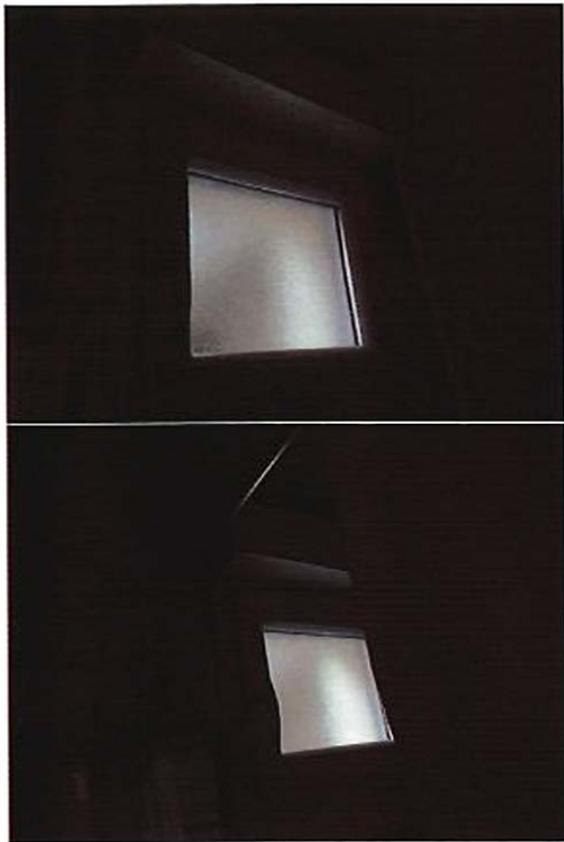
Sur les murs, il y a de la faïence et de la peinture écaillée.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi. Il y a des spots.

Il y a une petite fenêtre PVC double vitrage opaque, une baignoire, un lavabo sur un meuble deux portes, une cuvette monobloc sans abattant, un radiateur chauffe-serviettes, une bouche d'aération et une trappe au plafond.

Photographies 111 à 123 :





- Jardin :

Il y a une terrasse abritée par le balcon du voisin. Au sol, il y a des dalles noircies en mauvais état.

Il y a également de l'herbe.

Sur la façade, il y a un robinet.

Tout autour il y a des haies hautes.

Photographies 124 à 137 :





Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent-trente-sept photographies et cinq annexes pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

