

PROCES - VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION
D2401363

DATE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT NEUF OCTOBRE

DEMANDEUR :

A la requête du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « SAINT GEORGES 3 »**, dont le siège est à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), 10-12-14-16 Route des Vignes, représenté par son syndic en exercice la **SAS BOUVET CARTIER IMMOBILIER**, au capital de 50.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS sous le n° B 329 096 846, dont le siège est 16, Rue de l'Helvétie à AMBILLY (Haute-Savoie), elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant en cette qualité audit siège, en vertu des délibérations de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 19 décembre 2023.

Ayant pour avocat, la **SAS MERMET & ASSOCIES** représentée par Maître Géraldine GARDILLOU, Société d'Avocats, inscrite au Barreau de Thonon-les-Bains, dont le siège social est sis à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2, Rue Alfred-Bastin.

AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse d'un jugement en forme exécutoire et ayant ordonné l'exécution provisoire, rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS le 23 août 2019, signifié à partie suivant acte de la SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, en date du 02 octobre 2019, actuellement définitif.

- La grosse d'un jugement en forme exécutoire et ayant ordonné l'exécution provisoire, rendu par le Juge de proximité d'ANNEMASSE le 13 juin 2023, signifié à partie suivant acte de la SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, en date du 18 juillet 2023, actuellement définitif.

- D'un commandement tendant à saisie immobilière délivré le 15 octobre 2024 par exploit du ministère de la SCP Bruno MOTTET, Stéphane DUCLOS et Sabine TISSOT, Commissaires de Justice Associés à la Résidence de ST-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie).

- Des articles L322-2, R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, dans le cadre d'une procédure de saisie-immobilière, afin d'établir le procès-verbal de description d'un appartement avec cave sis dans le bâtiment E de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE SAINT-GEORGES 3 », 12, Route des Vignes à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), appartenant à

Je soussigné, **Maître Caroline FREZARD**, Commissaire de Justice Salariée de la S.C.P. Bruno MOTTET - Stéphane DUCLOS - Sabine TISSOT, Commissaires de Justice Associés, et Caroline FREZARD, Commissaire de Justice Salariée à la Résidence de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), 26 B, Avenue de Ternier.

Me suis transportée ce jour à la Mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS où j'ai relevé sur la matrice cadastrale les renseignements ci-après :

PROPRIETES BATIES				
Section	N° du plan	N° de Voirie	Nom de la voie ou lieu-dit	Nature
BE	256	12	RTE DE VIGNES 001 LOT 0000142 20/100000 001 LOT 0000193 503/100000	AP
BE	256	12	RTE DE VIGNES 001 LOT 0000142 20/100000 001 LOT 0000193 503/100000	DA
BE	256	12	RTE DE VIGNES 001 LOT 0000142 20/100000 001 LOT 0000193 503/100000	DA

Etant préalablement intervenue le 25 octobre 2024 pour procéder au procès-verbal de description de l'appartement saisi, je n'avais pu mener à bien ma mission, Monsieur étant absent malgré une sommation d'assister à la description qui lui avait été signifiée le 16 octobre 2024.

Me suis à nouveau transportée le 29 octobre 2024 à 14 heures au bâtiment E de l'ensemble immobilier « RESIDENCE SAINT GEORGES 3 » sis 10, Route des Vignes à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), assisté de Monsieur **Policiers Municipaux de la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie)** conformément à l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, de **Serrurier de la SAS ACHILLE DEPANNAGE sise à SALLANCHES (Haute-Savoie)**, et en présence de **Diagnosticteur, agissant pour le compte du CABINET GAVARD LEROY, Ingénierie, Etudes Techniques, dont le siège social est 346, Route de la Tour à PEILLONNEX (Haute-Savoie), qui a pour mission d'effectuer le métrage et d'établir les diagnostics suivants :**

- Amiante,
- Electricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat des risques et pollutions,

j'ai constaté ce qui suit :

L'ensemble immobilier en copropriété « RESIDENCE SAINT-GEORGES 3 » construit en 1977 est situé dans un quartier d'immeubles de logements collectifs à proximité d'une zone commerciale et d'établissements scolaires (photographie « Géoportail » et plan cadastral en annexe).

Des travaux de ravalement de façade avec remplacement des menuiseries extérieures ont été réalisés en 2019 par la copropriété.

L'appartement saisi n° E45 (lot n° 193) de type T2 se trouve au quatrième étage côté Sud du bâtiment E.

Le Syndic de Copropriété est la SARL BOUVET CARTIER IMMOBILIER dont le siège social est 16, Rue de l'Helvétie 74100 AMBILLY.

En annexe :

- Photographie n° 1 : vue de l'entrée Ouest de la copropriété et de ses parkings.
- Photographie n° 2 : vue de la façade Nord du bâtiment E.
- Photographie n° 3 : vue de la façade Est du bâtiment E.
- Photographies n° 4 et 5 : vues de la façade Sud du bâtiment E.
- Photographie n° 6 : vue de la façade Ouest du bâtiment E.
- Photographie n° 7 : vue de l'entrée du bâtiment E en façade Nord.
- Photographie n° 8 : vue de l'appartement au quatrième étage en façade Sud.

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte d'entrée de l'appartement saisi, personne n'a répondu. Le propriétaire procède tout d'abord à la destruction du cylindre de la serrure puis au perçage du verrou.

A ce moment, une personne ouvre et se présente comme étant le fils de l'occupant du logement.

Dans un premier temps il nous refuse l'accès à son domicile puis nous autorise finalement à entrer.

L'appartement est chauffé par le chauffage central au gaz de l'immeuble.

Il comprend :

Un espace séjour - cuisine

(Photographies n° 9 à 17 en annexe)

La porte d'entrée ouvre directement dans cette pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit projeté peint en blanc. Dans le coin de cuisine, les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'au plafond.

Cette pièce est éclairée par un châssis fixe et une porte-fenêtre un battant avec volet roulant ouvrant sur un balcon en façade Sud d'une superficie de 4,06 m² dont le sol est brut de béton, les murs sont recouverts de crépi peint et le garde-corps est en métal avec panneaux en plexiglas (photographies n° 18 et 19 en annexe).

Le radiateur de chauffage central a été retiré.

Le tableau électrique de l'appartement est intégré dans le mur de séparation avec les toilettes (photographie n° 16 en annexe).

La cuisine équipée en stratifié dans un état vétuste avec crédence en carreaux de faïence comprend :

- Un placard haut deux portes.
- Un placard haut une porte.
- Un évier en faïence un bac avec mitigeur.
- Un placard bas deux portes.

Dans le dégagement

(Photographie n° 20 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'au plafond.

Le plafond est recouvert d'un enduit projeté peint en blanc.

Des toilettes

(Photographies n° 21, 22 et 23 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'au plafond.

Le plafond est recouvert d'un enduit projeté peint en blanc.

Ce local est borgne.

L'équipement comprend :

- Une cuvette de WC classique très entartrée.
- Un placard haut en stratifié deux portes.

Une salle de bains

(Photographies n° 24 à 27 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'au plafond présentant d'importantes traces de moisissure à proximité de la baignoire.

Le plafond recouvert d'un enduit projeté peint en blanc présente d'importantes traces de moisissure.

Ce local est borgne.

L'équipement comprend :

- Une baignoire avec mitigeur et douchette dont le tablier est en contreplaqué.
L'ensemble est vétuste.
- Un lavabo avec mitigeur.
- Une armoire de toilette avec deux portes coulissantes miroir et trois étagères de part et d'autre.
- Un branchement pour lave-linge.
- Un placard haut en stratifié deux portes.

Une chambre

(Photographies n° 28, 29 et 30 en annexe)

Le sol est recouvert d'une moquette vétuste.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit projeté peint en blanc.

Un placard mural deux portes accordéon est aménagé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec châssis fixe et volet roulant orientée Sud.

Le radiateur de chauffage central ne fonctionne pas selon l'occupant du logement.

Une cave

Elle est située au sous-sol du bâtiment E.

Constituant le lot n° 142 elle porte le numéro C 40 au plan.

Elle n'a pu être identifiée car les portes des caves ne sont pas numérotées et ignore où elle se trouve.

Etablissement des diagnostics de l'amiante, de la performance énergétique, de l'installation électrique, de l'état des risques et pollutions et mesurage de l'immeuble

Après visite des différentes pièces par son rapport d'examen de la recherche d'amiante indique dans ses conclusions l'absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans ledit immeuble.

Le certificat de mesurage dans le cadre de la « Loi Carrez » de cet appartement indique une superficie totale de **30,42 m²** et une surface au sol totale de **30,42 m²**

Une copie de ces rapports est annexée au présent.

Des photographies des lieux ont été tirées et des exemplaires en seront joints tant à l'original qu'à l'expédition du présent procès-verbal de description.

Telles ont été mes constatations terminées à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), le 29 octobre 2024 à 15 heures 10.

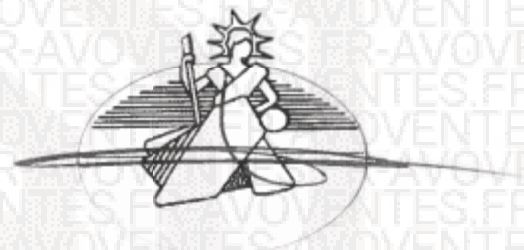
Procès-verbal de description dicté et rédigé en mon Etude le 31 octobre 2024 de 09 heures à 10 heures 20.

SOUS TOUTES RESERVES

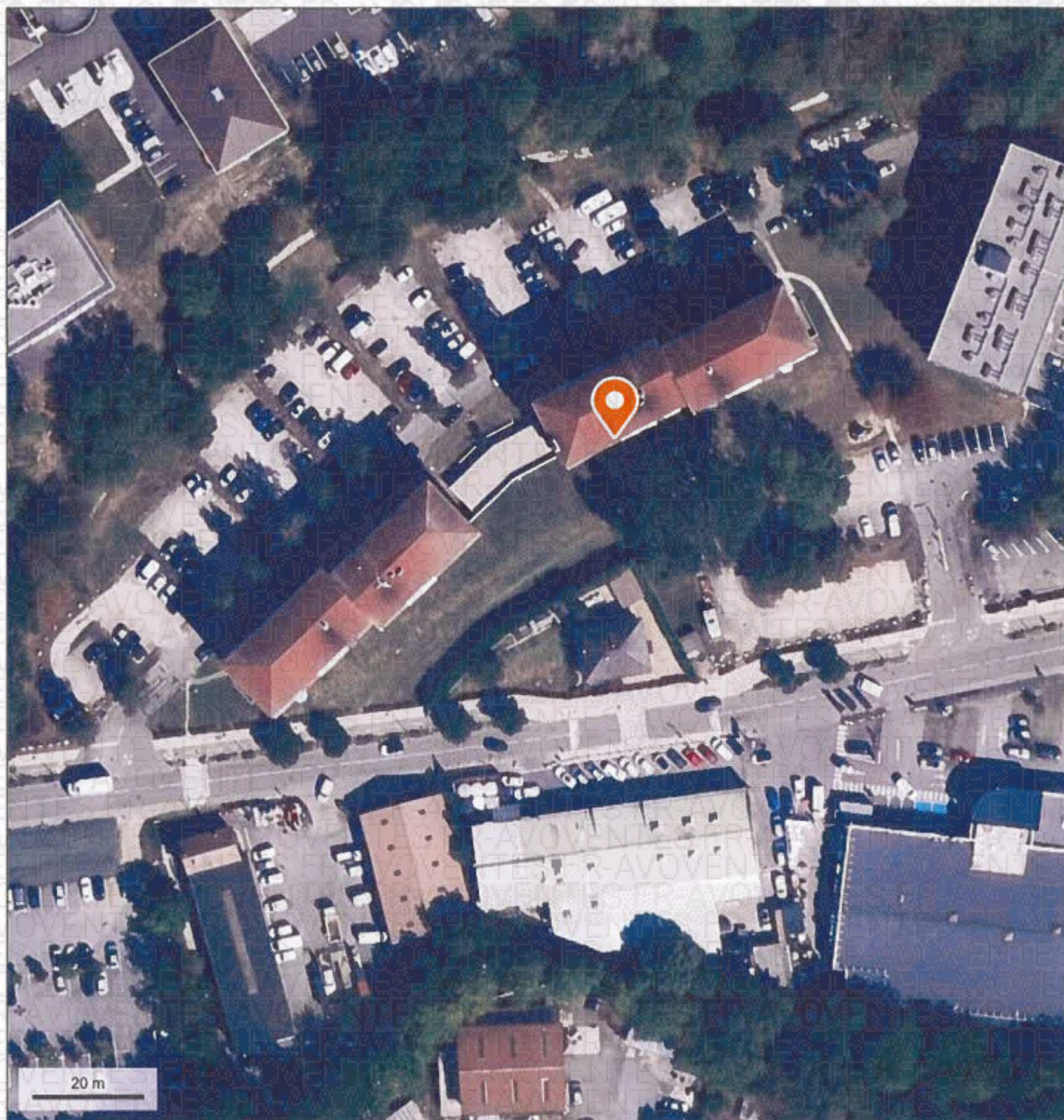
COUT : TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES.

Vacation	221,36
Emolument	75,15
Art. A444-48 Frais de Déplacement	9,40
HORS TAXES	305,91
TVA 20 %	61,18
COUT D'ACTE	367,09

Caroline FREZARD
Commissaire de Justice Salariée



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT
Commissaires de Justice associés
26B, avenue de Ternier
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Section : BE
Feuille : 000 BE 01

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

Date d'édition : 31/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

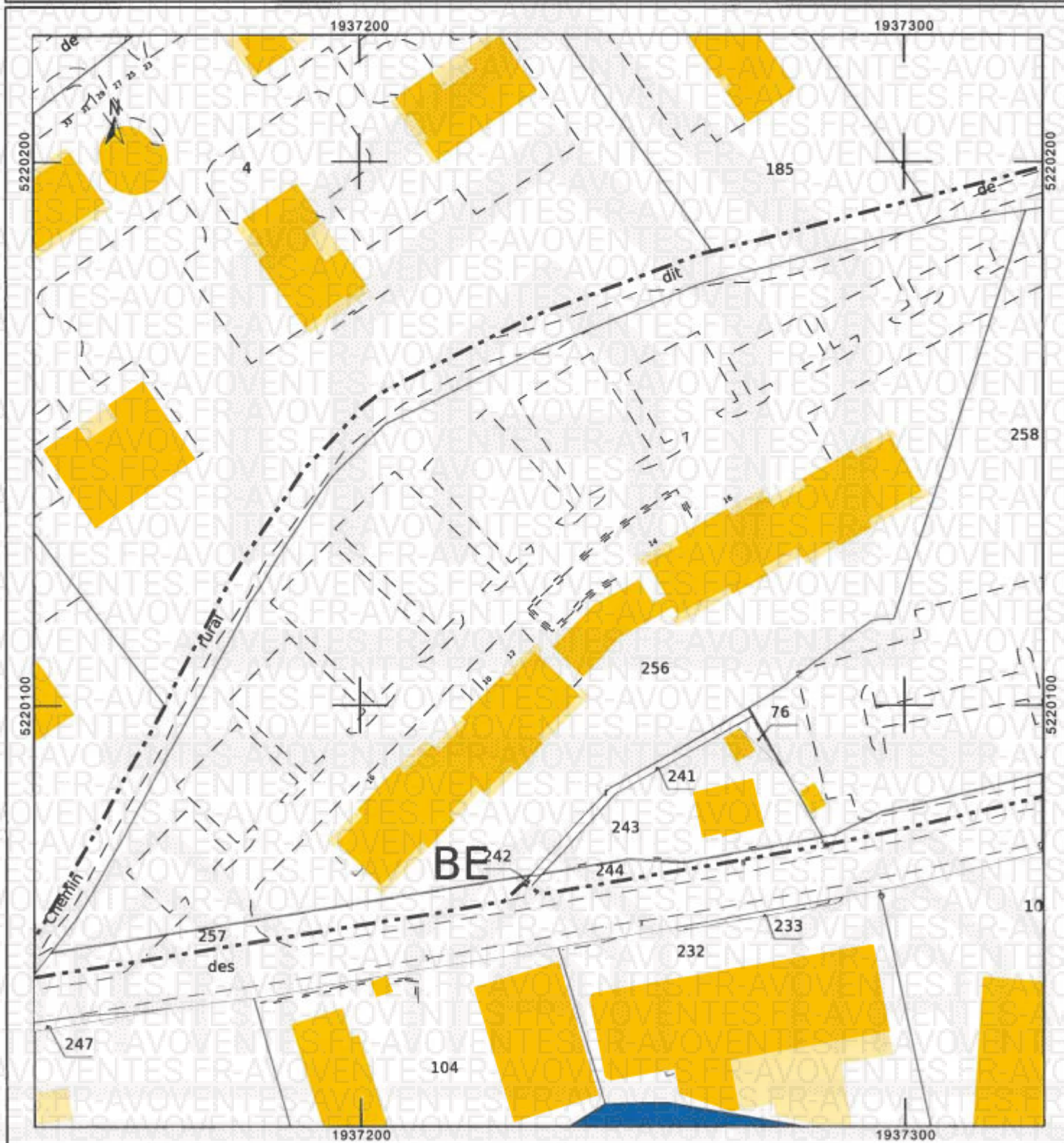
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des impôts Foncier d'ANNECY
Cité administrative 7, rue Dupanloup
74040
74040 ANNECY
tél. 04.50.88.40.43 - fax
cdif.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT
Commissaires de Justice associés
26B, avenue de Ternier
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS



Photographie n° 1



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 2



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 3



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

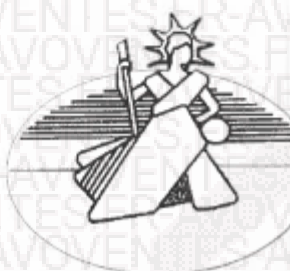


Photographie n° 4



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 5



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 6



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 9



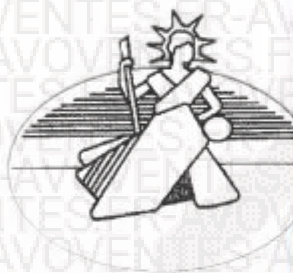
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 10



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 11



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 12



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 13



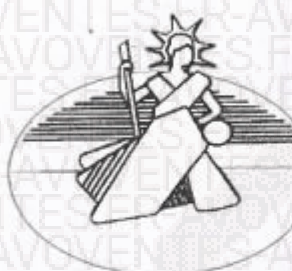
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 14



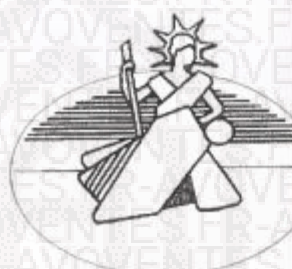
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 15



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 16



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



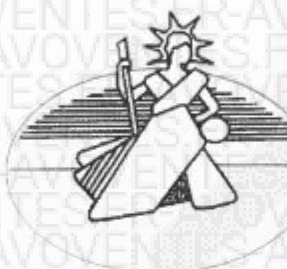
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 19



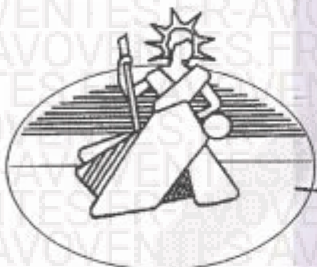
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 20



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 21



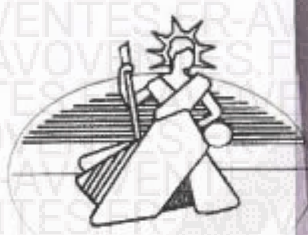
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 22



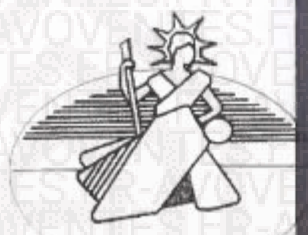
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 23



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

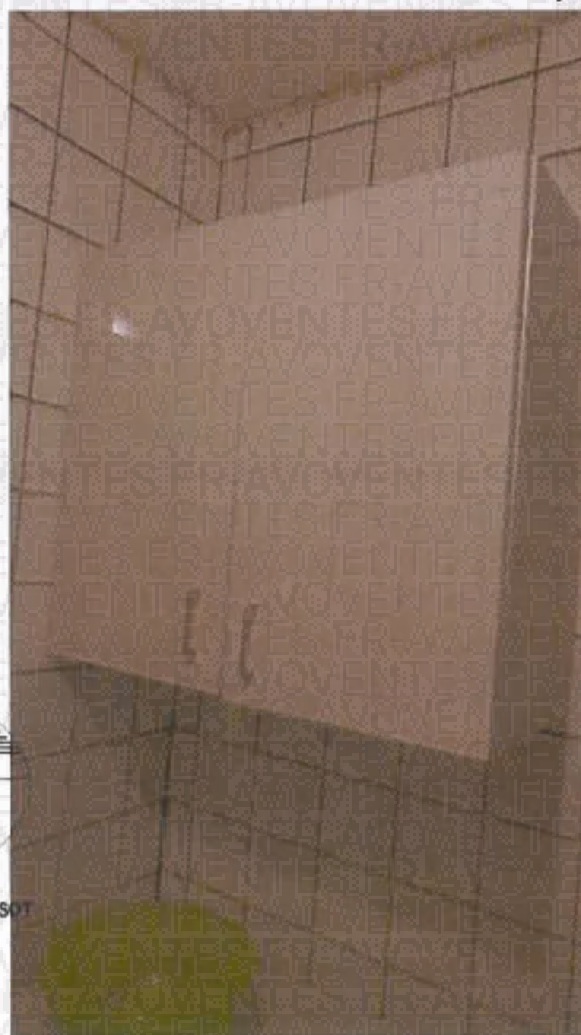
Photographie n° 24



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



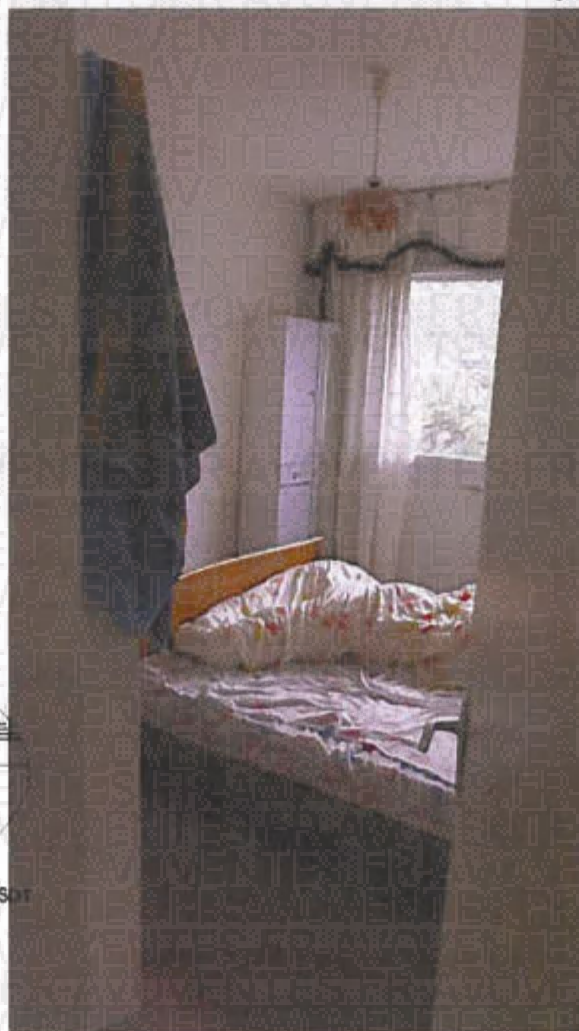
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 27



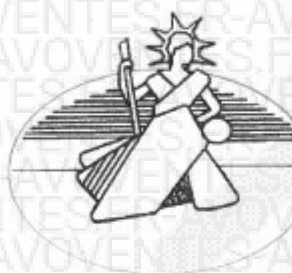
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 28



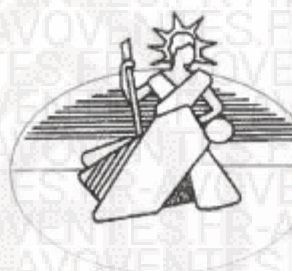
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 29



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 30



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT