



# MOTTET & DUCLOS TISSOT

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

## PROCES - VERBAL DE DESCRIPTION

**EXPEDITION**  
**D2500213**

**DATE**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE QUATORZE AVRIL

**DEMANDEUR :**

A la requête du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « SAINT GEORGES 1 & 2 »** dont le siège est à SAINT JULIEN EN GNEVOIS (Haute-Savoie), 2-4-6 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 numéro 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 Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège, agissant en vertu des délibérations de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 09 décembre 2013.

Ayant pour Avocat la **SAS MERMET & ASSOCIES**, représentée par Maître Géraldine GARDILLOU, Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, dont le siège social est sis à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2 Rue Alfred-Bastin.

### AGISSANT EN VERTU :

- De l'expédition en due forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et exécutoire de plein droit par provision, rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS le 18 octobre 2022, signifié à partie suivant acte de la SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), en date du 31 octobre 2022, actuellement définitif.
- D'un précédent commandement tendant à saisie immobilière adressé pour notification au Tribunal de Première instance sis Rue de l'Athénée 6-8 à GENEVE (Suisse), par acte de transmission de notre ministère en date du 05 février 2025.
- 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 (lot n° 115) avec cave (lot n° 5) dépendant de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE SAINT GEORGES 1 & 2 » sis 2, Route des Vignes à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) appartenant à

Je soussignée, **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 (Haute-Savoie) où j'ai relevé sur la matrice cadastrale les renseignements ci-après :

Propriétaire

PROPRIETES BATIES				
Section	N° du plan	N° de Voirie	Nom de la voie ou lieu-dit	Nature
BE	265	2	RTE DES VIGNES 001 LOT 0000005 25/100000 001 LOT 0000115 4897/100000	AP
BE	265	2	RTE DES VIGNES 001 LOT 0000005 25/100000 001 LOT 0000115 4897/100000	DA



Etant préalablement intervenue le 12 mars 2025 pour procéder au procès-verbal de description de l'appartement saisi, je n'avais pu mener à bien ma mission, Messieurs ou dont les noms figurent sur la boîte aux lettres de l'appartement étant absents(es) malgré une sommation d'assister à la description qui leur avait été signifiée le 04 mars 2025.

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en date du 14 mars 2025 autorisant l'ouverture forcée de l'appartement ci-dessus cité.

Me suis à nouveau transportée ce jour à 14 heures à l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE SAINT GEORGES 1 & 2 » au 2, Route des Vignes à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), assisté de Policier Municipal 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 38, Quai Alexandre Curral à SALLANCHES (Haute-Savoie), et en présence de Diagnostiqueurs, 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 ont pour mission d'effectuer le métrage et d'établir les diagnostics suivants :

- Amiante,
- Electricité,
- Etat des risques et pollutions,

j'ai constaté ce qui suit :

L'ensemble immobilier en copropriété « RESIDENCE SAINT GEORGES 1 & 2 » construit en 1974 et comprenant 298 appartements, est situé dans un quartier d'immeubles de logements collectifs à proximité d'un centre commercial, du groupe scolaire François Buloz et du Lycée Madame de Staël (photographie « Géoportail » et plan cadastral en annexe).

Son accès se fait depuis la Route des Vignes par deux entrées sécurisées par deux bornes vigik donnant accès à de grands parkings avec places de stationnement non privatives.

Cette copropriété est également sécurisée par un système de vidéo-surveillance privé.

L'appartement saisi de type « VERSOIX » se trouve au deuxième étage côté Ouest du bâtiment A de l'ensemble immobilier en copropriété « RESIDENCE SAINT GEORGES 2 ».

L'entrée du bâtiment A est sécurisée par un système vigik avec interphone.

Le Syndic de Copropriété est la SAS BOUVET CARTIER IMMOBILIER dont le siège est 16, Rue de l'Helvétie à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie).

En annexe :

- Photographie n° 1 : vue de l'ensemble immobilier dénommé « SAINT-GEORGES ».
- Photographie n° 2 : vue de la façade Est du bâtiment A.
- Photographie n° 3 : vue de la façade Sud du bâtiment A.
- Photographie n° 4 : vue de la façade Ouest du bâtiment A.
- Photographie n° 5 : vue de la façade Nord du bâtiment A.
- Photographie n° 6 : vue de l'appartement au deuxième étage en façade Ouest.
- Photographie n° 7 : vue de l'entrée du bâtiment A en façade Ouest.

Malgré mes nombreux appels, personne n'a répondu. J'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par

Une personne se trouvant à l'intérieur se présente comme étant ©AVOVENTES.FR. Elle déclare que ©AVOVENTES.FR est locataire de cet appartement et qu'elle n'est pas en possession du contrat de bail.

Je lui décline mon identité, ma qualité et lui fait part de l'objet de ma visite.

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

Il comprend :

**Un hall d'entrée et dégagement**

(Photographies n° 8 à 13 en annexe)

Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte.

Le plafond peint est équipé d'une ampoule avec douille. Des traces d'un dégât des eaux sont visibles (photographie n° 11 en annexe).

Un rangement sans porte est aménagé. Il accueille le tableau électrique (photographie n° 13 en annexe).

Une porte ouvre sur la salle de bains (photographie n° 14 en annexe).

**Une salle de bains**

(Photographies n° 15 à 18 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.



Les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur d'1,80 mètre, au-dessus ils sont peints tout comme le mur Sud.

Le plafond, recouvert de dalles de polystyrène, est équipé d'une ampoule avec douille.

Cette pièce est borgne.

L'équipement comprend :

- Une cuvette de WC classique.
- Une baignoire avec barre de douche, mitigeur et douchette.
- Un lavabo en émail avec mitigeur.
- Un miroir avec deux spots.
- Un placard suspendu en stratifié deux portes.
- Un branchement pour lave-linge.
- Une bouche d'aération.

**Un espace séjour - cuisine**

(Photographies n° 19 à 23 en annexe)

Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié.

Les murs sont peints.

Le plafond peint est équipé de deux points lumineux. Des traces d'un dégât des eaux sont visibles au-dessus des meubles de cuisine (photographie n° 21 en annexe).

Cette pièce est éclairée par un grand châssis fixe et une porte-fenêtre un battant avec volet roulant manuel ouvrant sur un balcon en façade Ouest d'une superficie de 3,78 m<sup>2</sup> dont le sol est brut de béton (photographies n° 26 et 27 en annexe).

Elle n'est pas chauffée, le radiateur de chauffage central ayant été retiré et déposé sur le balcon (photographies n° 24 et 27 en annexe).

La cuisine équipée en stratifié avec crédence en carreaux de faïence comprend :

- Deux placards hauts une porte.
- Une hotte aspirante.
- Un plan de travail en stratifié.
- Une plaque de cuisson vitrocéramique deux feux.
- Un évier en résine un bac avec mitigeur.
- Un placard bas deux portes.

- Un placard bas une porte.
- Un emplacement pour réfrigérateur.
- Une grille d'aération.

### **Une cave au sous-sol**

Constituant le lot numéro 5 et portant le numéro 5 au plan des caves, elle se trouve au sous-sol du bâtiment A.

Elle n'a pu être identifiée.

### **Etablissement des diagnostics de l'amiante, 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 **21,20 m<sup>2</sup>** et une surface au sol totale de **24,98 m<sup>2</sup>**.

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 14 avril 2025 à 15 heures 15.

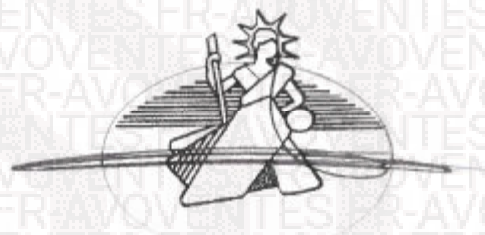
Procès-verbal de description dicté et rédigé à l'Etude le 16 avril 2025 de 15 heures à 16 heures 30.

**SOUS TOUTES RESERVES**

**COUT : TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES.**

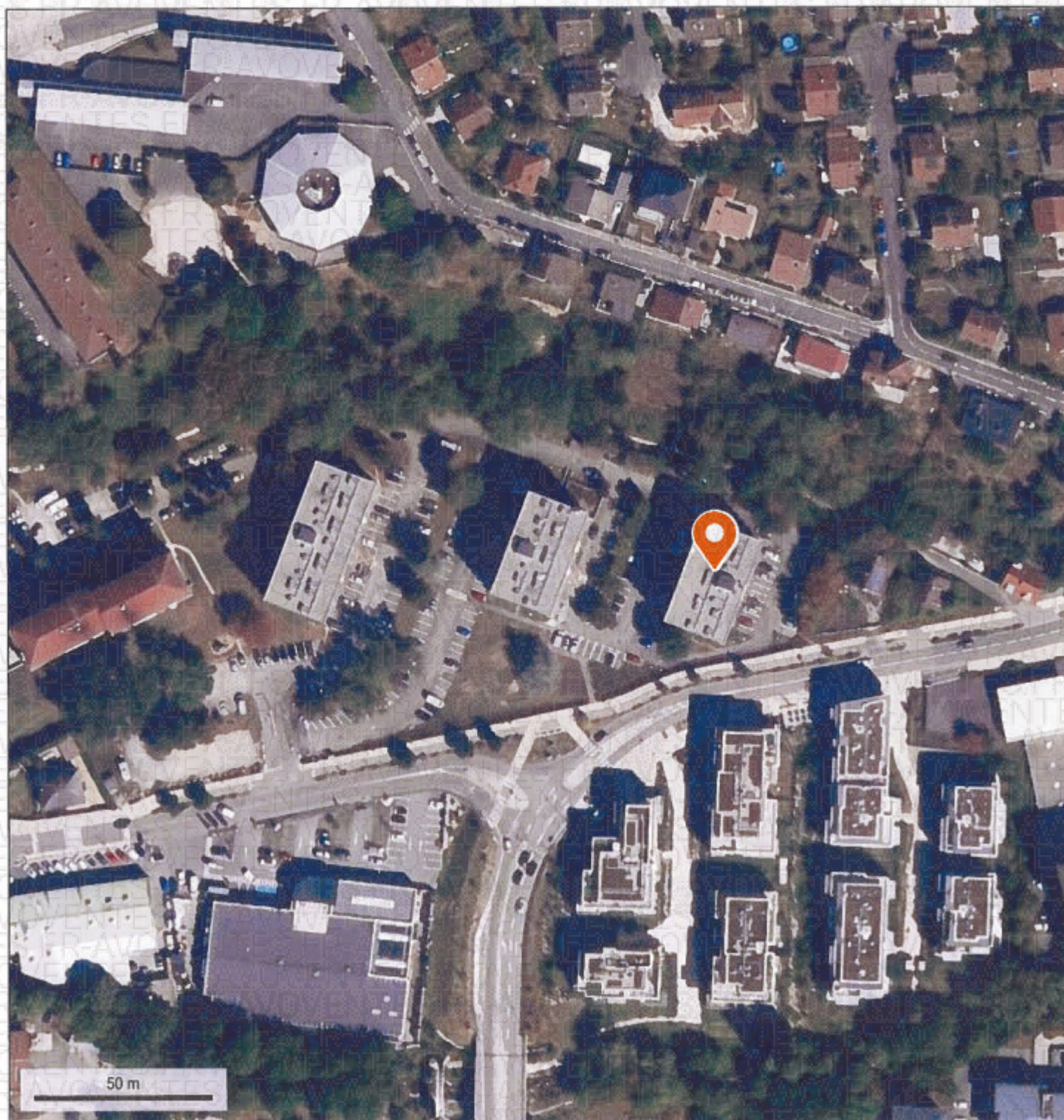
Vacation	221,36
Emolument	75,15
Art. A444-48 Frais de Déplacement	9,40
<b>HORS TAXES</b>	<b>305,91</b>
<b>TVA 20 %</b>	<b>61,18</b>
<b>COUT D'ACTE</b>	<b>367,09</b>

**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 : 1/2000

Date d'édition : 16/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

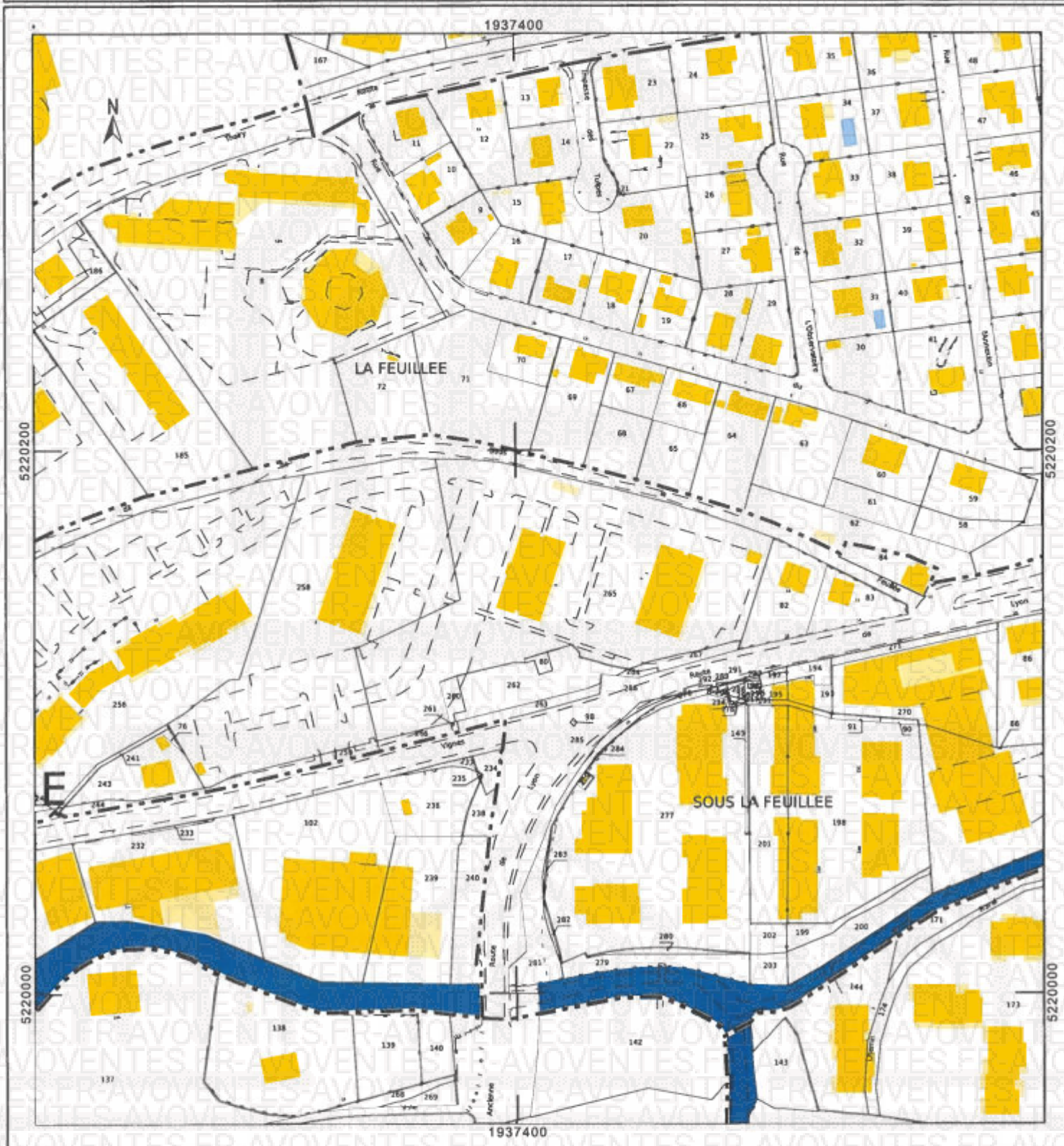
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

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

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 cedex  
tél. 04 50 88 40 43 -fax  
cdf.annecy@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Photographie n° 1



Photographie n° 2





Photographie n° 3



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 4





Photographie n° 5



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 6



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

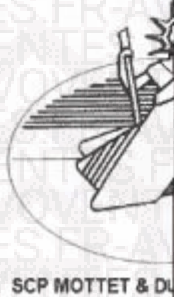




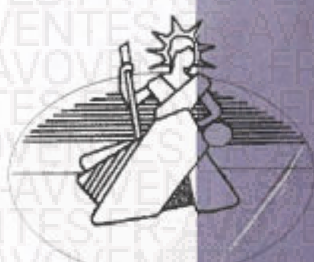
Photographie n° 7



Photographie n° 8



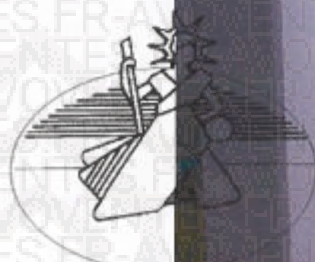
Photographie n° 9



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 10



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

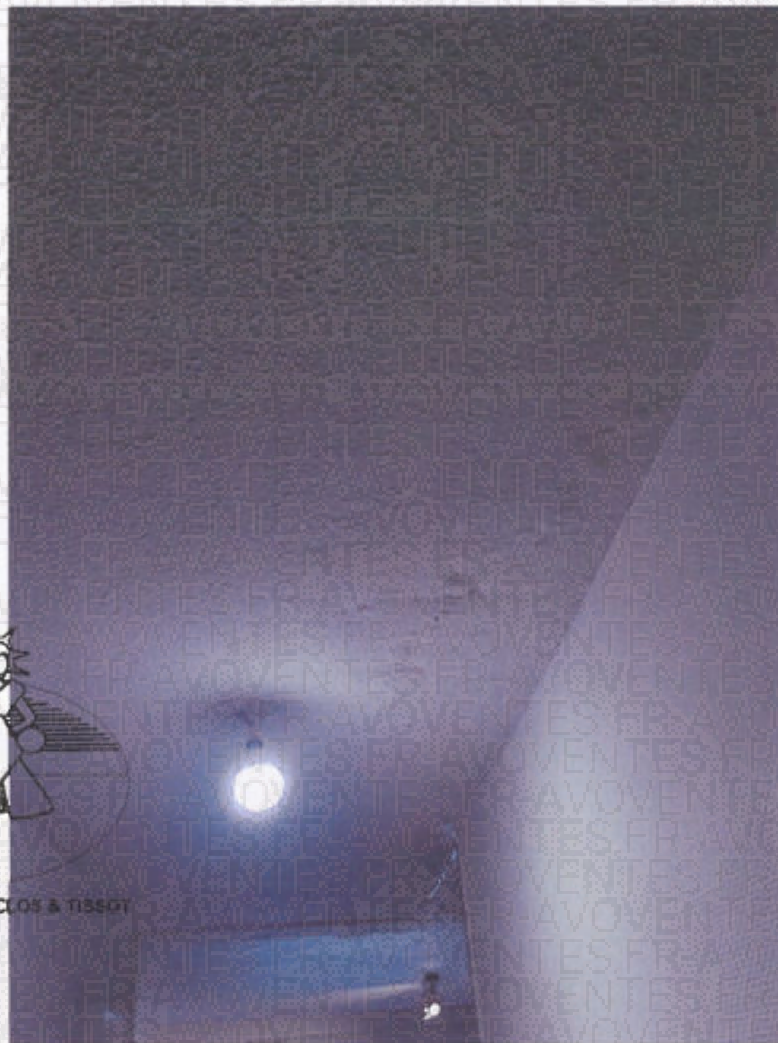




Photographie n° 11



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 12



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



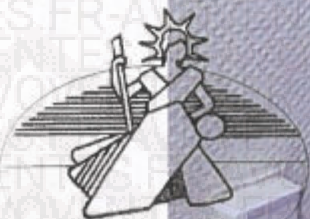
Photographie n° 13



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 14



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT





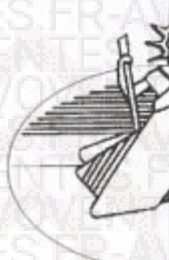
Photographie n° 15



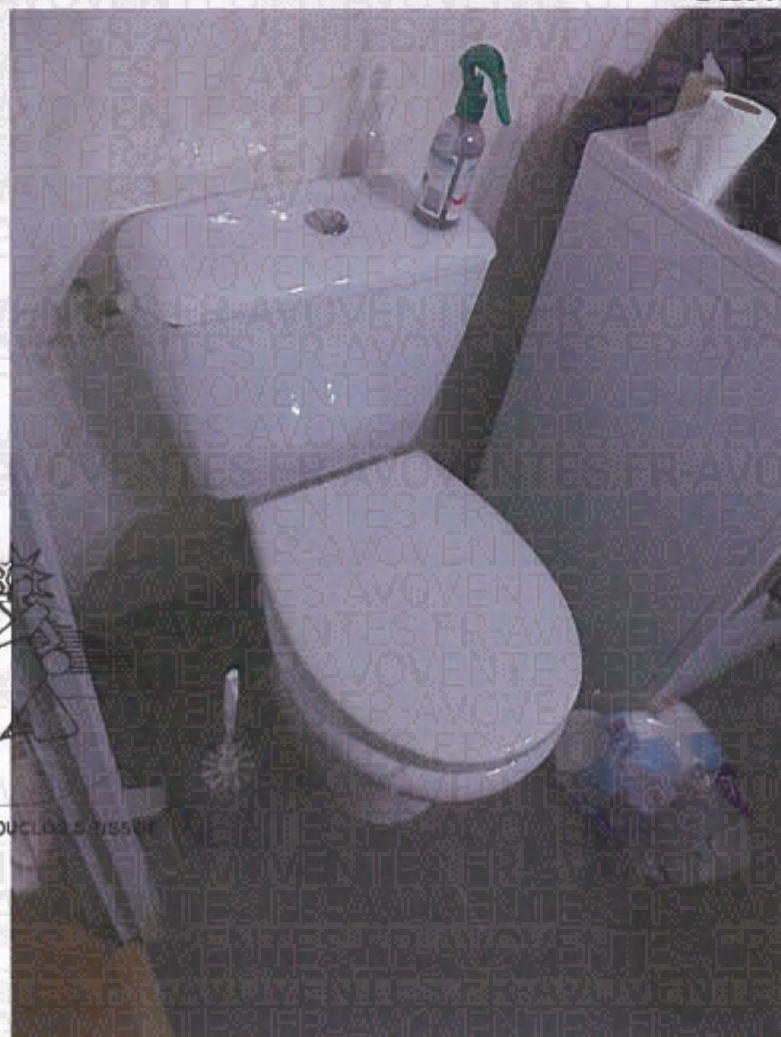
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



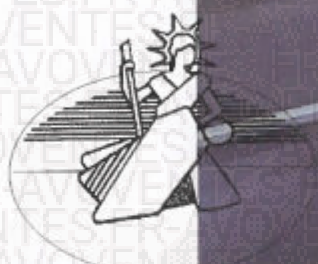
Photographie n° 16



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



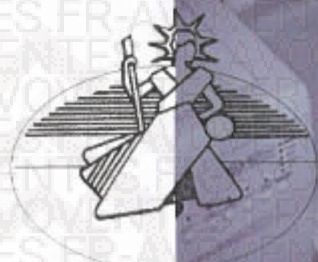
Photographie n°17



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n°18



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT





Photographie n° 19



Photographie n° 20





Photographie n° 21



Photographie n° 22

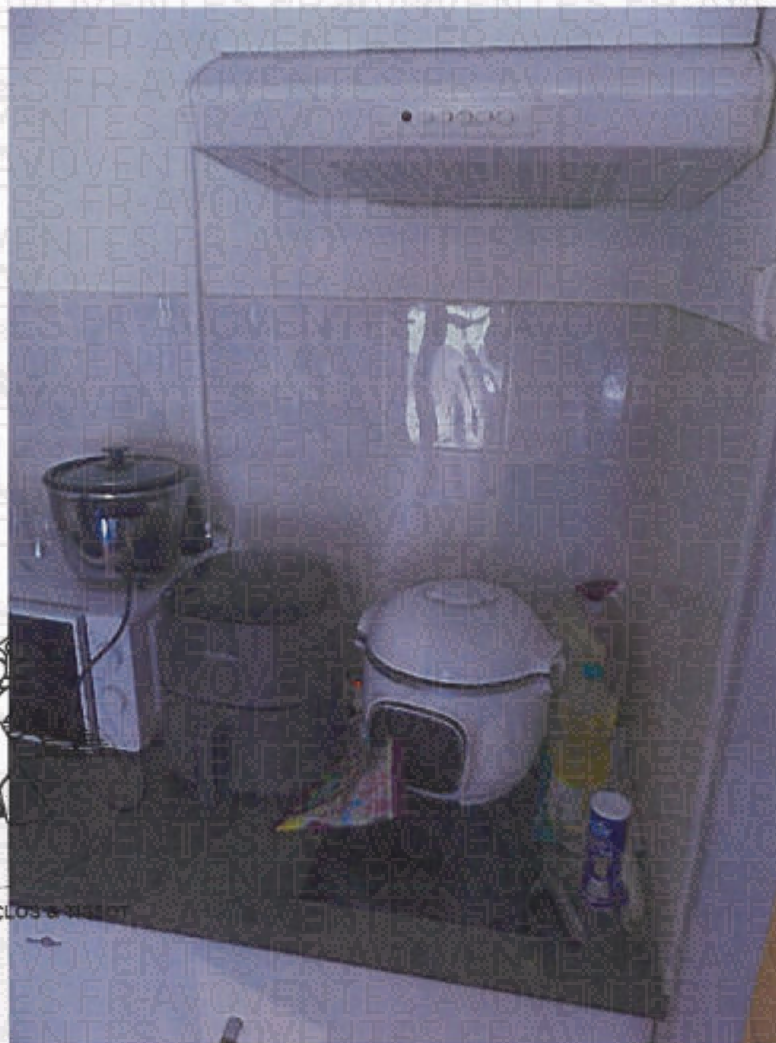




Photographie n° 23



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 24



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT







