

Société à Responsabilité Limitée

Raphaëlle DUFOUR
Commissaire de Justice Associée

4 rue Chantemerle VILLE LA GRAND BP 70402
74108 ANNEMASSE cedex

etude.dufour.74@commissaire-justice.fr

04 50 92 53 11

<https://dufour-cdj74.fr/>

PROCES - VERBAL DESCRIPTIF DU ONZE MARS 2026

MODIFICATIF

DU PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DU 3 AVRIL 2023

RELATIF À UNE ERREUR DE LOCALISATION CONCERNANT L'APPARTEMENT — LOT N°45 (N°F607)

Appartement identifié sous le numéro « **603** » sur la porte d'entrée, et non « **604** » comme indiqué par la résidence **ANNEMASSE APPARTS** lors de l'établissement du procès-verbal de 2023.

DATE :

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE ONZE MARS
A 9 heures 30**

DEMANDEUR :

La SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme au capital de 124 821 703.00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644 dont le siège social est sis 26/28 Rue de Madrid, 75008 PARIS, venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), Société Anonyme au capital de 181 039 170.00 Euros, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, dont le siège social est sis 93/95 rue Vendôme, 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 01.06.2015, elle-même venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIERE DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24.12.2007, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, Avocats associés, domiciliée 150 route de Berre « Domaine des Plantiers » à EGUILLES (13510),

Laquelle m'ayant préalablement exposé que, poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

©AVOVENTES.FR

Agissant en vertu :

D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE (13) en date du 29 juillet 2003 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 16 septembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 13553 régularisé le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 D numéro 32392, de la somme de 169 431.00 €, outre intérêts et mémoire,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours suite à commandements de payer valant saisie immobilière en date du 09 février 2023, imparti à :

© AVOVENTES.FR

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

Copropriété « **ILOT COURRIARD** »

Lot de copropriété n°45, appartement n°F607 renommé « 603 » (sur la porte d'entrée)
17 rue Marc Courriard 74100 ANNEMASSE

Déférant à cette réquisition :

Je soussignée, Raphaëlle DUFOUR, Commissaire de Justice, membre de la Société à Responsabilité Limitée Raphaëlle DUFOUR Commissaire de Justice Associée, 4 Rue Chantemerle à VILLE-LA-GRAND (74100),

Certifie m'être rendue ce jour au sein de la Copropriété « **ILOT COURRIARD** » Lot de copropriété n°45, appartement n°F607 renommé « 603 », sises 17 rue Marc Courriard à ANNEMASSE -74100- où en présence de :

- **Responsable Hébergement de la société**, cette dernière nous ayant donné accès à l'appartement numéro n°F607 renommé « 603 », étage 6, objet de la procédure,

- **diagnostiqueur Société DIAGAMTER ANNEMASSE.**

I) SITUATION DE L'IMMEUBLE

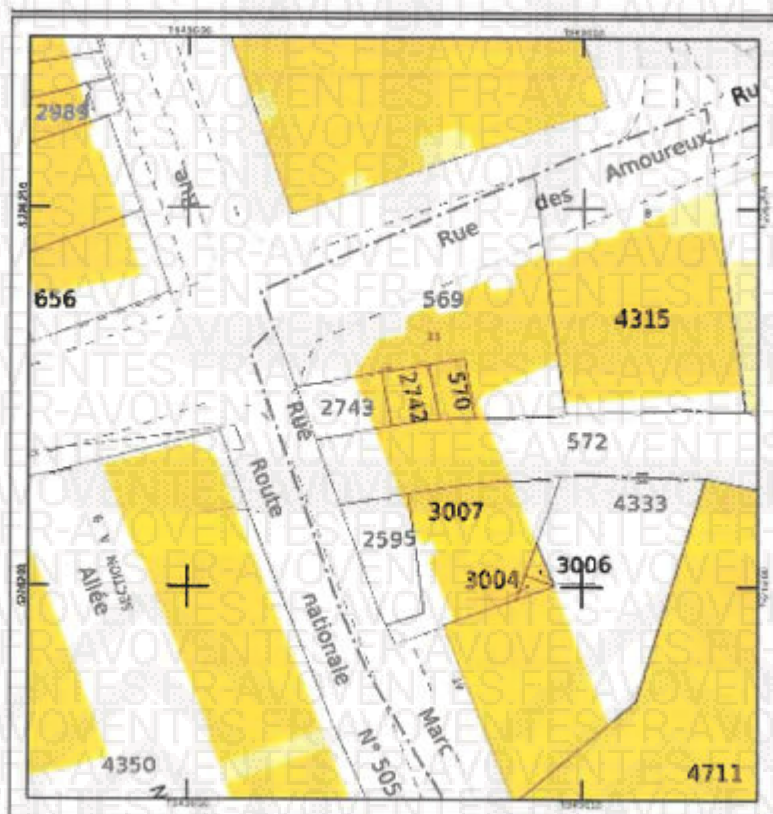
L'immeuble dont s'agit dépend de la copropriété dénommée « **ILOT COURRIARD** » sise sur la commune d'ANNEMASSE, 17 rue Marc Courriard.

Cette résidence services est actuellement exploitée par la société et se nomme « **ANNEMASSE APPARTS** ».

Cette résidence-services propose, dans le cadre d'une activité d'exploitation de résidence de tourisme, la sous-location meublée de logements pour des périodes déterminées avec la fourniture aux sous-locataires de différentes prestations de service telles que le nettoyage des locaux, la distribution des petits déjeuners, la fourniture du linge de maison, l'accueil et le gardiennage.

Références Cadastrales : pour une contenance totale de 18a et 22ca

- **Section A numéro 569 Lieudit « Rue des amoureux » pour une contenance de 07a 35ca**
- **Section A numéro 570 Lieudit « Château rouge » pour une contenance de 35ca**
- **Section A numéro 572 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 05a 30ca**
- **Section A numéro 2595 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 01a 16ca**
- **Section A numéro 2742 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 43ca**
- **Section A numéro 2743 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 74ca**
- **Section A numéro 3004 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 07ca**
- **Section A numéro 3006 Lieudit « Château rouge » pour une contenance de 09ca**
- **Section A numéro 3007 Lieudit « Rue Marc Courriard » pour une contenance de 02a 73ca**



Lot n°45 : consistant en un appartement situé au 6^{me} étage du bâtiment F portant la référence F607 sur le plan des niveaux R+2 à R+6 comprenant : Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains et un WC,

Et le 111/9.500 emes des parties communes générales.

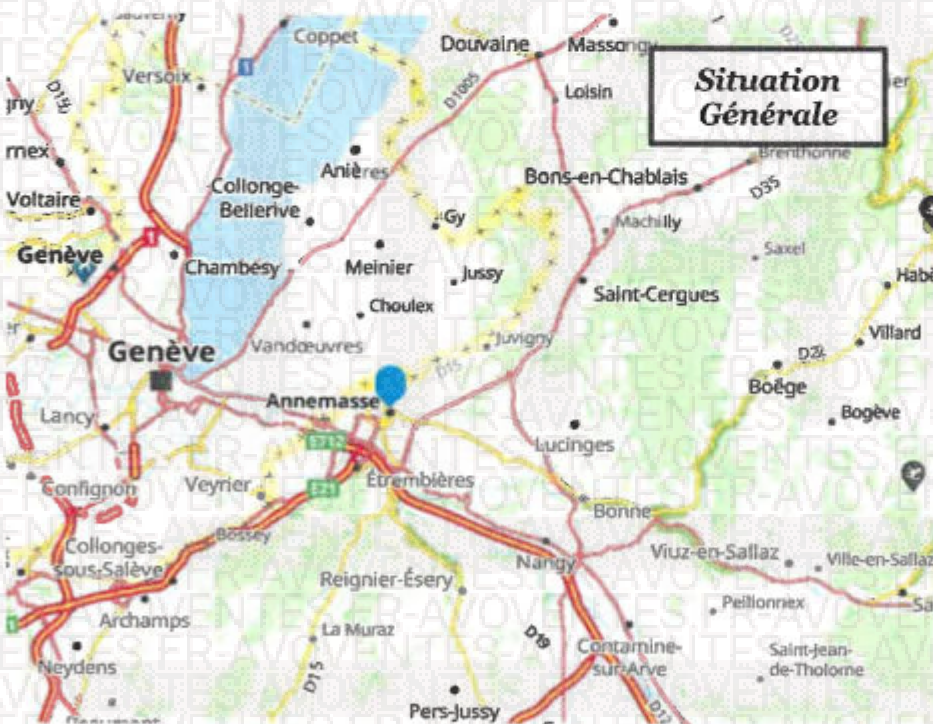
ANNEMASSE est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes et est le centre de la deuxième agglomération du département.

La ville se trouve à la frontière franco-suisse, au sud-ouest du Léman, dans l'aire urbaine de Genève-Annemasse et l'agglomération du Grand Genève.

Elle se situe aux abords de la frontière franco-suisse, dans le nord des Alpes françaises, à 2 km du canton de Genève et à 45 km d'Annecy, la préfecture de Haute-Savoie.

La commune est entourée par le mont Salève et la rivière Arve au sud-ouest puis à l'ouest, les Voirons et la frontière suisse à l'ouest et à 26 km de Thonon-les-Bains. Elle constitue l'entrée de la vallée de l'Arve.

La desserte routière s'effectue par l'autoroute A40, puis par la route départementale 1005. La gare SNCF est également présente.





Situation Particulière



Vue aérienne de la Copropriété

L'immeuble se situe 17 rue Marc Courriard, dans le centre-ville d'ANNEMASSE.
L'accès aux commerces se fait à pied.



II) DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

- Il est ici précisé que le bien immobilier objet du présent procès-verbal descriptif fait l'objet d'un bail commercial consenti à la

Préalablement à mes constatations, j'ai contacté, _____ Responsable Hébergements, laquelle m'a confirmé sa disponibilité pour nous accueillir ce jour et nous permettre l'accès à l'appartement.

- Je me dirige vers l'accueil situé dans le hall d'entrée de la résidence.

Je suis accueillie par _____ qui, accompagnée de _____ nous conduit au sixième étage, lot n°45, correspondant à l'appartement n°F607, lequel est identifié sous le numéro « 603 » sur la porte d'entrée.

_____ ne confirme que le PVD établi en 2023, mentionnant à tort l'appartement n°604, ne concerne pas les _____ et résulte d'une erreur manifeste commise par la personne qui m'avait reçue en 2023.

Elle me déclare que l'appartement est occupé.

Nous rencontrons l'occupant des lieux qui nous autorise à rentrer et à réaliser notre mission.

ACCUEIL- HALL D'ENTREE RDC :



COULOIR - PARTIE COMMUNE- 6EME ETAGE :





APPARTEMENT :

L'appartement, de type T1 Bis, numéro 603, s'articule autour d'une entrée qui dessert un WC, une pièce de vie avec Kitchenette, un coin nuit ouvert sur la pièce de vie et une salle de bains.

L'appartement est en bon état d'usage.

ENTREE :

- Sol : revêtement stratifié en bon état d'usage,
- Plinthes bois.
- Murs crépi : peinture en bon état d'usage.
- Plafond crépi : peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- Un placard- deux portes coulissantes en état de fonctionnement, comportant une tringle et des étagères.
- Un plafonnier,
- Porte d'entrée : fonctionnelle.



WC:

- Sol : carrelage en bon état et propre.
- Plinthes carrelage,
- Murs : peinture en bon état d'usage.
- Plafond : peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- Porte d'entrée : peinture propre.
- VMC fonctionnelle.
- Un plafonnier,
- Un lavabo de mains.
- WC : la chasse d'eau fonctionne.



PIECE DE VIE AVEC KITCHENETTE :





- Sol : carrelage en bon état général.
- Plinthes carrelage
- Murs crépi : peinture en bon état d'usage excepté quelques impacts et traces sont visibles notamment au dessus du radiateur mural et en dessous de l'écran plat mural.
- Plafond : peinture en bon état d'usage.





Equipements :

- Présence d'une fenêtre – deux battants- et de chassis fixes agrémentés de deux rideaux, absence de réglette d'aération sur le battant gauche. Volet roulant manuel fonctionnel.
- Un radiateur mural.
- Un plafonnier fonctionnel.



Partie cuisine : Kitchenette équipée,
Elements muraux hauts et bas en bon état d'usage, une porte de placard est à régler,
Une plaque de cuisson, un four à micro-onde,
Un évier inox avec robinet mitigeur,
Une hotte.

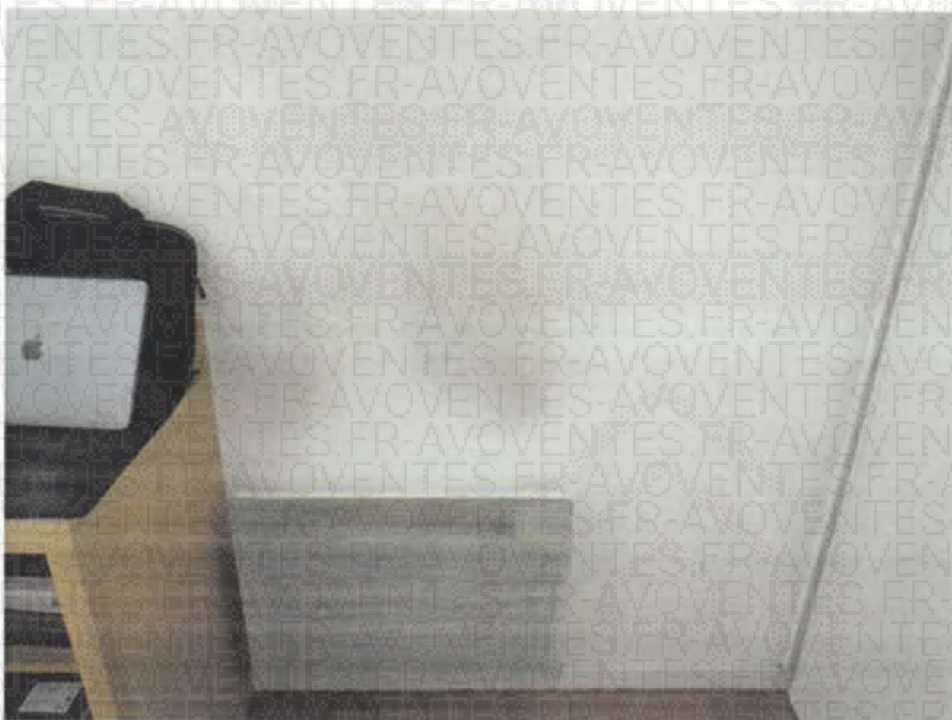


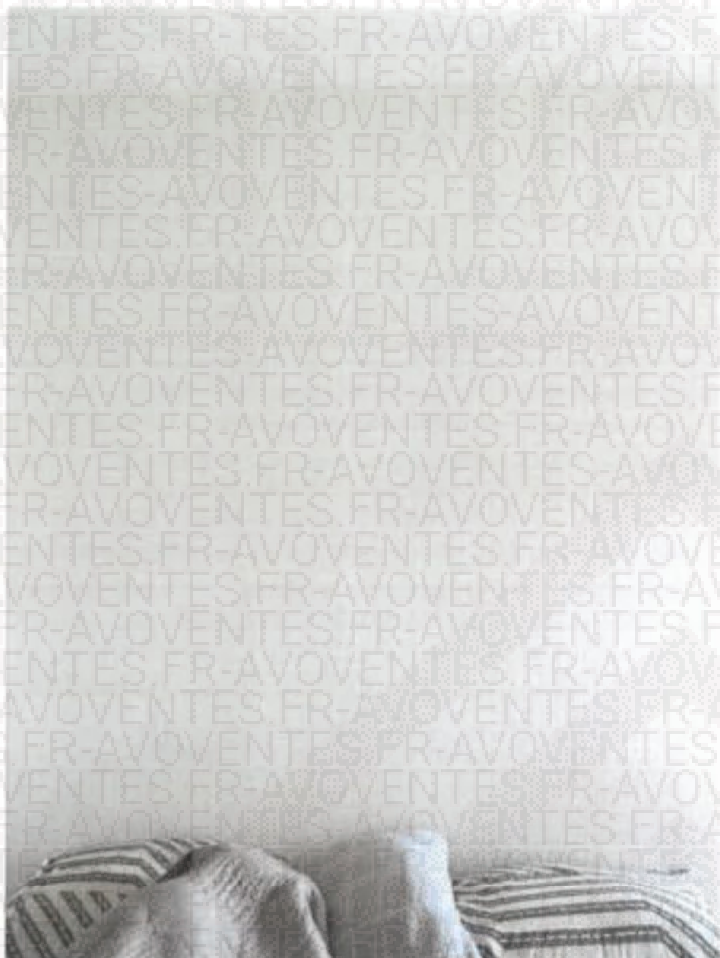
PARTIE NUIT : ouverte sur la pièce de vie





- Sol : revêtement stratifié en bon état d'usage.
- Plinthes bois : peinture sale, éclats de peinture visibles.
- Murs crépi : peinture comportant des traces de noirceurs au dessus du radiateur mural et en cueillie horizontale du mur.
Traces de 5 trous rebouchés, une trace verticale (reprise ?) au centre de la cloison commune avec la pièce de vie.
- Plafond crépi : peinture en état d'usage, traces de noirceur visible en périphérie du mur de façade. Plusieurs trous sont visibles en pourtour du plafonnier.





Equipements :

- Deux placard- deux portes coulissantes en état de fonctionnement- comportant une tringle et des étagères.
- Un radiateur comportant des traces d'usage.
- Un plafonnier.

SALLE DE BAINS :



- Sol : carrelage en bon état général.
- Murs : faïence en bon état général.
Peinture en bon état excepté quelques traces.
- Plafond : crépi comportant des petites traces circulaires de jaunissement.



Equipements :

- Une vasque en bon état général avec robinet mitigeur et bouchon de bonde.
- Meuble sous vasque – deux portes- : bon état général.
- Un miroir mural avec deux points lumineux encastrés sous tablette, en état de fonctionnement, tablette usagée.
- Une baignoire : joints de faïence propres. Joint d'étanchéité jauni.
Robinetterie et appareillage comportant des traces de calcaire.
Trappe de baignoire : faïencée dégradée dans un angle.
Une paroi de douche mobile.
- Un plafonnier.
- Un placard – une porte battante- contenant le chauffe-eau.





CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien immobilier, objet du présent procès-verbal de description, fait l'objet d'un bail commercial consenti à la société en date du 9 novembre 2017, avec prise d'effet au 2 novembre 2017 et pour une durée de 9 ans, dont une copie de ce dernier est annexée au présent procès-verbal descriptif, laquelle nous a été transmise par la société, préalablement contactée par nos soins.

L'objet du bail commercial porte exclusivement sur une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier de résidence services.

SUPERFICIE DU BIEN :

La superficie du bien immobilier ci-dessus décrit est de 40.68 m².

DIAGNOSTICS :

Un rapport de diagnostics techniques et superficies est établi par documents séparés par **diagnostiqueur Société DIAGAMTER**

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le Syndic de copropriété de la résidence est « CITYA IMMOBILIER » dont le siège social est 9 rue de la Gare à ANNEMASSE -74100-.

Nos constatations se sont déroulées de 9 heures 30 à 10 heures 45.

Nous avons pris des clichés photographiques des lieux lesquels sont intégrés au présent procès-verbal de constat, contenant vingt pages et ses annexes.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérante.

Liste des annexes jointes au présent :

Les fiches synthèse des diagnostics du 11.03.2026

Raphaëlle DUFOUR
Commissaire de Justice

