



GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN  
Huissiers de Justice Associés

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



### **SELARL JURIS OFFICE**

**Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN**

**Huissiers de Justice Associés**

---

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon – 74205 THONONS LES BAINS  
Office d'Annecy : 15 avenue du Pré Félin, Parc des Glaisins – 74940 ANNECY

☎ 04 50 26.32.31 – ✉ [juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr) – [www.juris-office.fr](http://www.juris-office.fr)

**OFFICE DETHONON**  
28 rue Vallon  
74205 THONON LES BAINS  
IBAN THONON : FR76 1680 7000  
3531 7491 8776 259

Compétence sur les deux  
Savoie  
☎ 04.50.26.32.31



**Huissiers de Justice Associés**  
**A. GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN**  
✉ [juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr)

**OFFICE D'ANNECY**  
15 avenue du Pré Félin  
Parc des Glaisins  
74940 ANNECY  
IBAN ANNECY : FR76 1810  
6008 1096 7557 8603 621  
Paiement sécurisé sur notre  
site :  
[www.juris-office.fr](http://www.juris-office.fr)

**LE LUNDI TROIS AVRIL**  
**DEUX MILLE VINGT TROIS**  
**à 14 heures 30**

#### **A LA REQUETE DE :**

La **Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL) JSA, Mandataires Judiciaires**, prise en la personne de Maître Aurélie LECAUDEY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 419 488 465, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège sis 18 Rue Georges Clémenceau, 78000 VERSAILLES

En qualité de liquidateur judiciaire de [AVOVENTES.FR](http://www.avoventes.fr) selon jugement rendu en date du 04.07.2019 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES, Chambre des procédures collectives

Laquelle fait éléction de domicile et constitution d'avocat en la personne de Maître Catherine CIZERON du Cabinet de l'Orangerie, Avocat au barreau de VERSAILLES

#### **AGISSANT EN VERTU :**

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu en date du 18.11.2022 par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES ordonnant la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, en 7 lots de vente, des biens immobiliers appartenant à [AVOVENTES.FR](http://www.avoventes.fr) et notamment les lots de copropriété n°26 et n°70 situés dans un ensemble immobilier situé à LUGRIN (74500), Lieudit Lauvernay, dénommé « Le Pré Longvernay ».

#### **M'AYANT EXPOSE :**

Que suite au jugement rendu en date du 18.11.2022 2022 par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES ordonnant la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, il a été ordonné de procéder au procès-verbal de description des biens immobiliers à vendre suivants :

**\*En deux lots**, dans un ensemble immobilier situé à LUGRIN (74), Lieudit "Lauvernay", dénommé "Le Près Longvernay", cadastré:

- section AV n° 23 pour une contenance de 59 a 35 ca
  - section AV n° 24 pour une contenance de 14 a 25 ca
  - section AV n° 25 pour une contenance de 3 a 77 ca
  - section AV n° 26 pour une contenance de 14 a 20 ca
  - section AV n° 27 pour une contenance de 1 a 70 ca
  - section AV n° 30 pour une contenance de 1 a 64 ca
  - section AV n° 31 pour une contenance de 18 a 35 ca
  - section AV n° 135 pour une contenance de 1 ha 2 a
  - section AV n° 137 pour une contenance de 29 a 75 ca
  - section AV n° 138 pour une contenance de 54 a 26 ca
  - section AV n° 148 pour une contenance de 29 a 10 ca
  - section AV n° 150 pour une contenance de 1 a 83 ca
- soit une contenance totale de 3 ha 30 a 20 ca, deux appartements constituant les lots de copropriété n°26 et n° 70 , sur les mises à prix suivantes:
- **lot de vente n°5**: (lot de copropriété n° 26): 90 000 euros
  - **lot de vente n°6** (lot de copropriété n° 70): 130 000 euros;

Qu'ils me requièrent de bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

#### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Florian VOISIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74), par l'un d'eux soussigné,

#### **JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

Chemin de Chez Tupin

Résidence Le Pré de Longvernay

74500 LUGRIN

#### **OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

En l'absence de propriétaires et en présence de [redacted] qui est en possession des clés pour le compte de la résidence de tourisme GARDEN CITY, qui ne s'oppose pas à mon intervention de ce jour pour les deux lots à décrire N°26 et N°70.

Afin de pouvoir établir le présent procès-verbal de description, j'ai également été assisté dans mes opérations par [redacted] du Cabinet QUALICONTROL situé 2 Impasse de la Source, L'Arcopole Bâtiment A, 74200 THONON LES BAINS qui effectuera les diagnostics immobiliers suivants et nécessaires en fonction du bien à décrire :

- Mesurage
- Diagnostic de Performance Energétique
- Diagnostic Electrique
- Etat des risques et pollutions

Un exemplaire de ses diagnostics immobiliers demeurera annexé au présent acte auquel il conviendra de se référer pour de plus amples informations.

### POUR LE LOT N°26 :

#### Désignation du ou des bâtiments

|  |   |
|--|---|
| Adresse  | <b>RESIDENCE GARDEN CITY</b><br>Chemin chez Tupin<br>74500 LUGRIN |
| Section(s) cadastrale(s)<br>Numéro(s) de(s) lot(s) | <b>Références cadastrales non communiquées</b><br>26              |
| Type de logement :                                 | <b>Appartement Porte 17 B</b>                                     |
| Date de construction :                             | <b>Après le 1er Juillet 1997</b>                                  |
| Périmètre de repérage :                            | <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>   |

| Prestations   | Conclusion   |
|---|--|
|  Mesurage      | Superficie Loi Carrez totale : 31,58 m <sup>2</sup><br>Surface Hors Carrez totale : 0,10 m <sup>2</sup>  |
|  DPE         | <br>Estimation des coûts annuels : entre 770 € et 1 090 € par an<br>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021<br>Numéro enregistrement ADEME : 2374E1115222C |
|  Électricité | L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie  |
|  ERP         | Etat des Risques et Pollutions   |

### POUR LE LOT N°70 :

#### Désignation du ou des bâtiments

|  |   |
|--|---|
| Adresse  | <b>RESIDENCE GARDEN CITY</b><br>Chemin chez Tupin<br>74500 LUGRIN |
| Section(s) cadastrale(s)<br>Numéro(s) de(s) lot(s) | <b>Références cadastrales non communiquées</b><br>70              |
| Type de logement :                                 | <b>Appartement Porte 7 B</b>                                      |
| Date de construction :                             | <b>Après le 1er Juillet 1997</b>                                  |
| Périmètre de repérage :                            | <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>   |

| Prestations   | Conclusion   |
|---|--|
|  Mesurage    | Superficie Loi Carrez totale : 41,13 m <sup>2</sup><br>Surface Hors Carrez totale : 0,00 m <sup>2</sup>  |
|  DPE         | <br>Estimation des coûts annuels : entre 800 € et 1 110 € par an<br>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021<br>Numéro enregistrement ADEME : 2374E1129799T |
|  Électricité | L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie  |
|  ERP         | Etat des Risques et Pollutions   |

**VUE AERIEENNE LOCALISATION  
RESIDENCE GARDEN CITY 74500 LUGRIN**





Votre appartement est le :  
Your apartment :



**GARDEN & CITY**

COMME CHEZ VOUS



Le lot n°26 est situé dans le bâtiment N°17 correspondant à un appartement N°17 B et le lot n°70 est situé dans le bâtiment 7 correspondant à un appartement N°7 B.

## ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

### ❖ Présentation de la commune de LUGRIN :

Site de la commune : <https://mairie-lugrin.fr/>

LUGRIN est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Le village se trouve à 6 km à l'est d'Évian-les-Bains et se situe sur les bords du lac Léman, dans le Chablais savoyard, à quelques kilomètres de Saint-Gingolph et de la frontière suisse.

### Localisation

LUGRIN a pour communes limitrophes [Maxilly-sur-Léman](#), [Saint-Paul-en-Chablais](#), [Bernex](#), [Thollon-les-Mémises](#) et [Meillerie](#). La commune est composée de plusieurs villages et hameaux que sont Chez Busset ; Troubois ; Rosères ; Véron ; Tourronde ; Chez Cachat ; Crétal ; les Combes ; Vieille Église ; Rys ; Chef-Lieu ; Laprau ; les Bossons ; Chez les Nives ; Chez les Servoz ; Leucel ; les Grabbles ; Pont Rouge ; les Prés Parraux et Allaman.

LUGRIN est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'[Insee](#). Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de [Thonon-les-Bains](#), une agglomération intra-départementale regroupant 13 communes<sup>1</sup> et 80 529 habitants en 2020, dont elle est une commune de la [banlieue](#). La commune est en outre hors attraction des villes.

La commune, bordée par un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, le [Léman](#), est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite [loi littoral](#). Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'[équilibre écologique](#) du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le [plan local d'urbanisme](#) le prévoit.



## Lugrin



La maison forte de Chatillon, dite Château-Gaillet



Blason

### Administration

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Pays</b>             | France   |
| <b>Région</b>           | Auvergne-Rhône-Alpes   |
| <b>Département</b>      | Haute-Savoie   |
| <b>Arrondissement</b>   | Thonon-les-Bains   |
| <b>Intercommunalité</b> | Communauté de Communes<br>Pays d'Evian Vallée<br>d'Abondance |
| <b>Maire</b>            | SAVOENTES.FR   |
| <b>Mandat</b>           | 2020-2026  |
| <b>Code postal</b>      | 74500  |
| <b>Code commune</b>     | 74154  |

### Démographie

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Gentilé</b>                  | Lugrinois et Lugrinoises |
| <b>Population municipale</b>    | 2 511 hab. (2020 )       |
| <b>Densité</b>                  | 190 hab./km <sup>2</sup> |
| <b>Population agglomération</b> | 80 529 hab. (2020)       |

### Géographie

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Coordonnées</b>       | 46° 24' 04" nord,<br>6° 39' 53" est   |
| <b>Altitude</b>          | Min. 373 m<br>Max. 1 248 m            |
| <b>Superficie</b>        | 13,22 km <sup>2</sup>                 |
| <b>Type</b>              | Commune urbaine et littorale          |
| <b>Unité urbaine</b>     | Thonon-les-Bains<br>(partielle)       |
| <b>Aire d'attraction</b> | Commune hors attraction des<br>villes |

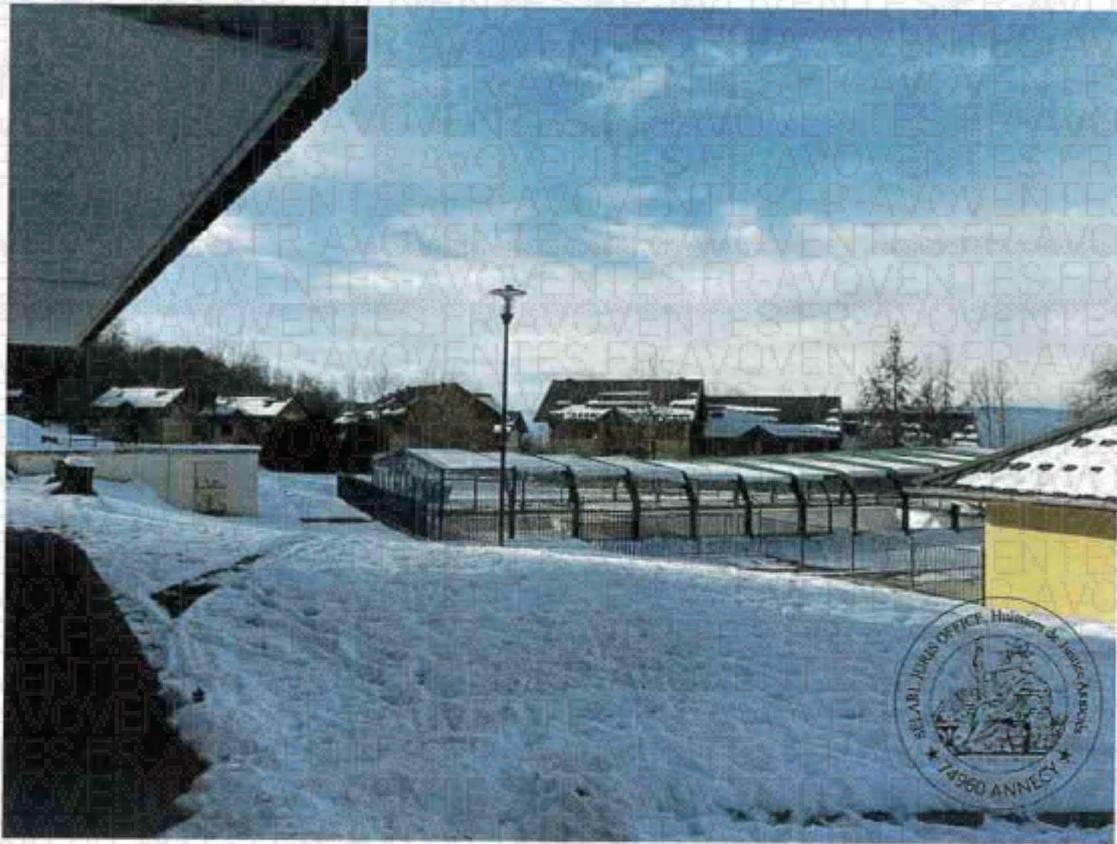
Il convient de préciser que les biens à décrire font partie d'une résidence en tourisme en très grande partie gérée par la SAS GARDEN CITY LUGRIN, dotée d'équipements collectifs et de parties communes qui profitent à l'ensemble des propriétaires ou résidents. Nous effectuerons donc également en première partie une description sommaire des équipements collectifs de la résidence.

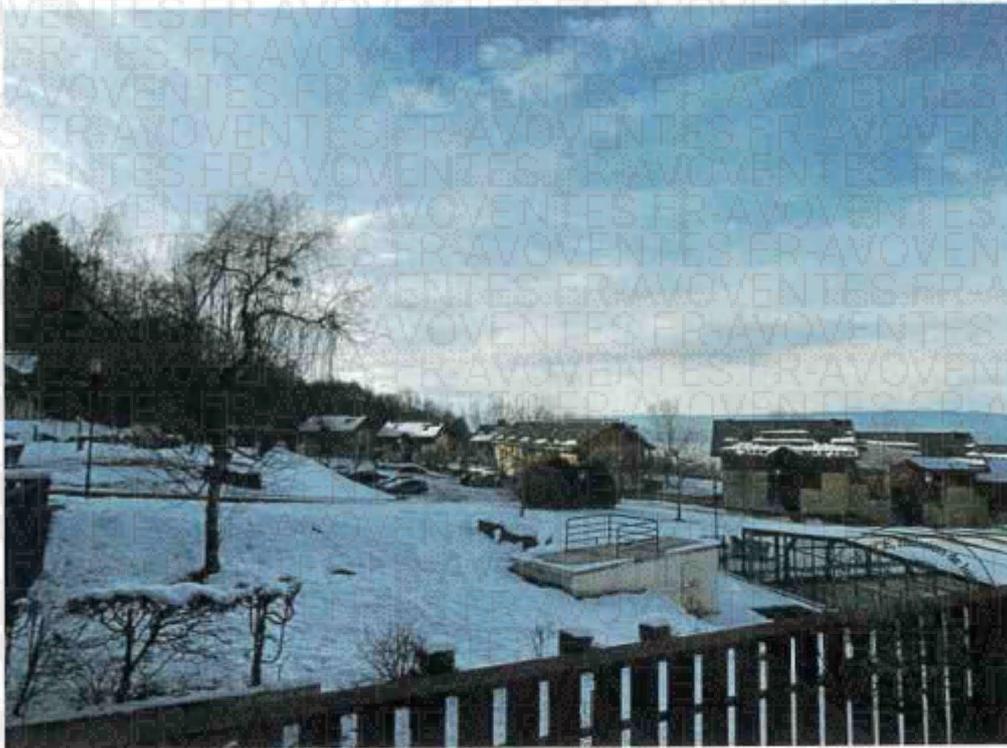
**Une partie des photographies de la copropriété a été prise avant mon intervention de ce jour dans le cadre du repérage des lieux à décrire.**

## EXTÉRIEURS DE LA RESIDENCE

La copropriété présente un ensemble de bâtiments, de style chalets, comprenant respectivement plusieurs appartements. On accède à la copropriété par le chemin de Chez Turpin. Il s'agit d'une voie communale goudronnée et carrossable.







La copropriété est composée de nombreuses places de parking extérieures.

Le stationnement est libre, sans numérotation et sans affectation privative.

Un grand parking se trouve à l'entrée de la résidence avant le bâtiment résidentiel collectif.

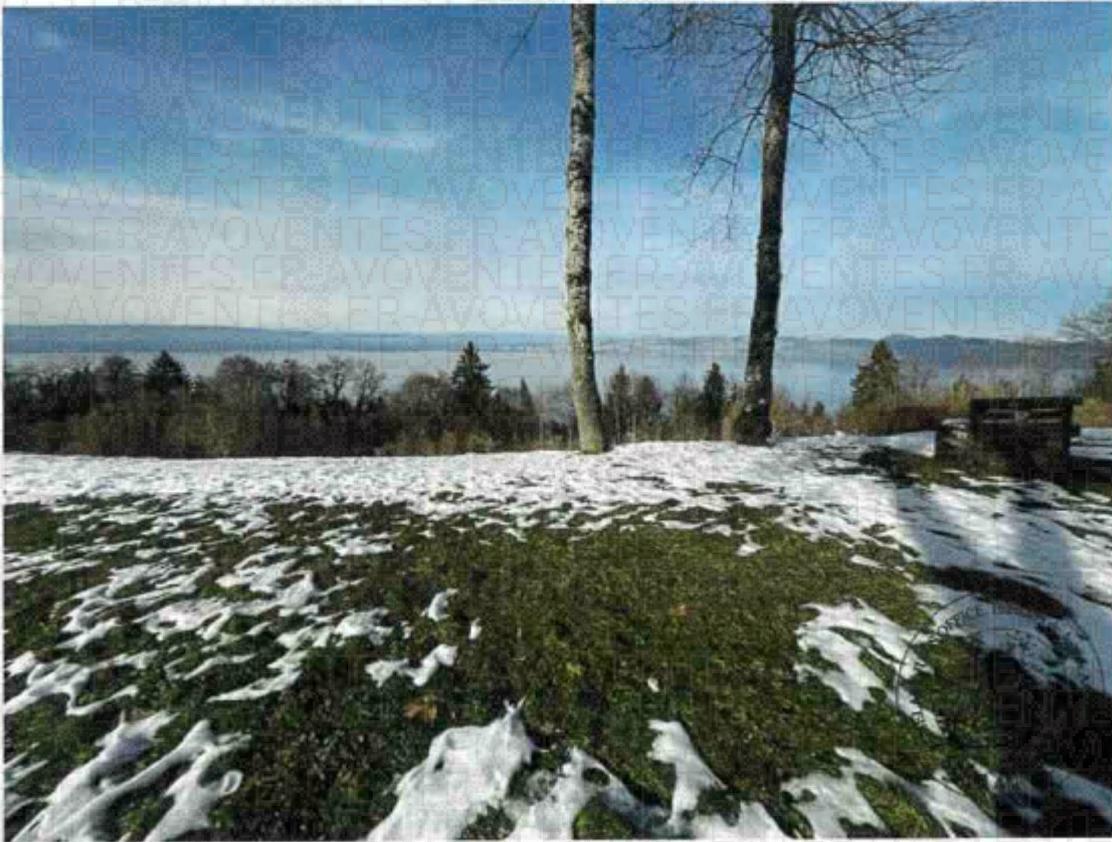
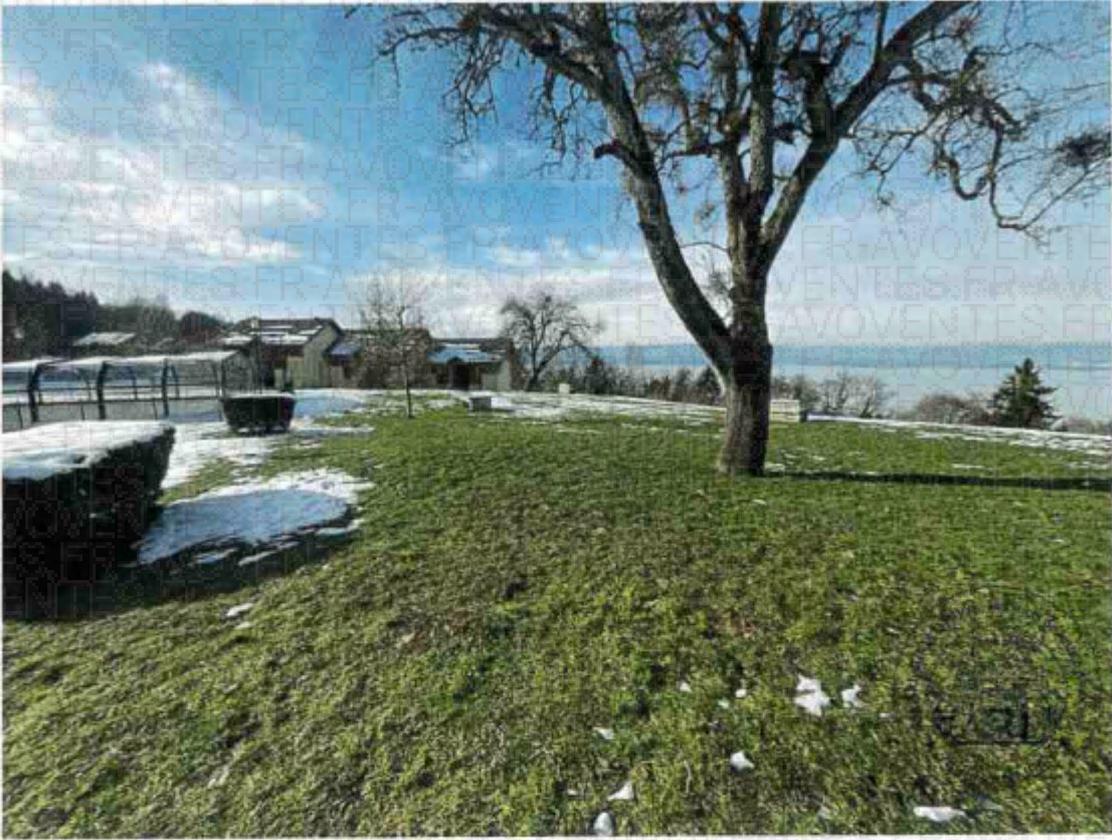
D'autres places de stationnement sont aménagées le long de la voie de circulation qui mène aux chalets.



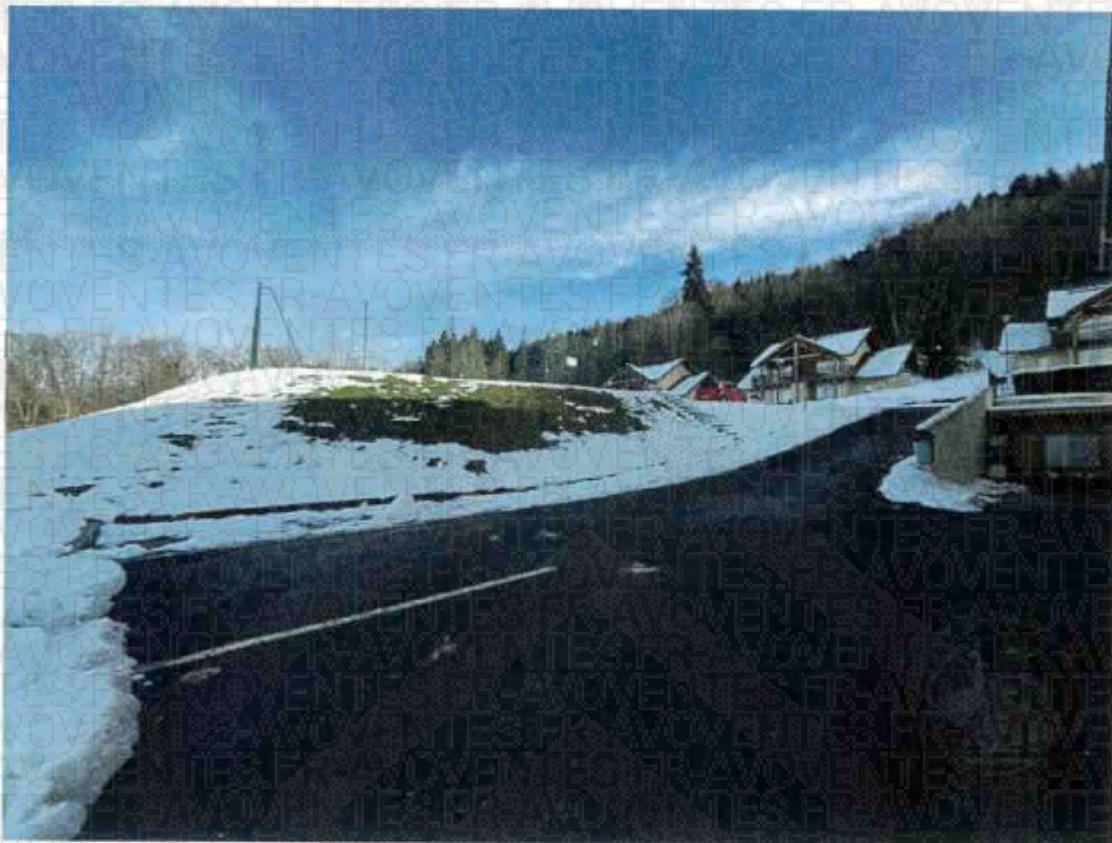


La copropriété est agrémentée en partie Nord de grands espaces verts enherbés avec une vue directe sur le lac Léman.



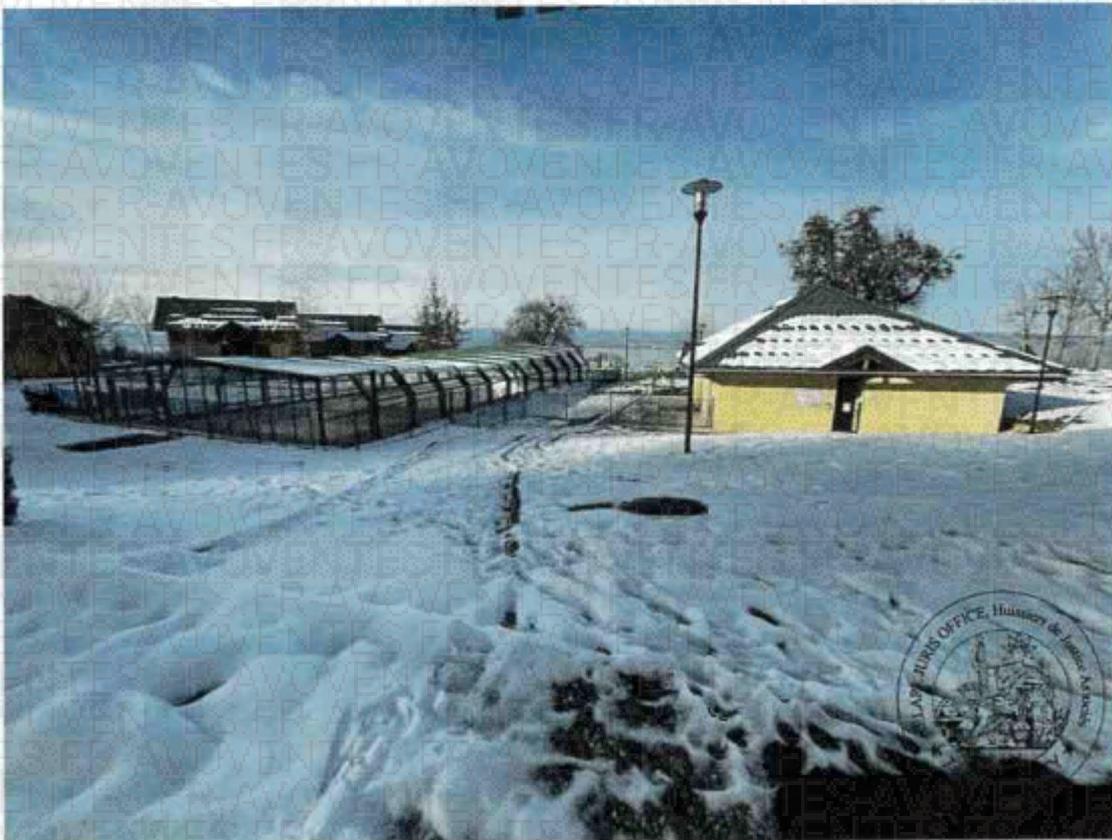


La copropriété est agrémentée d'un cours de tennis extérieur non abrité.





La résidence est équipée d'un piscine extérieure couverte avec un abri vitré. Les bassins ne sont actuellement pas en eau.

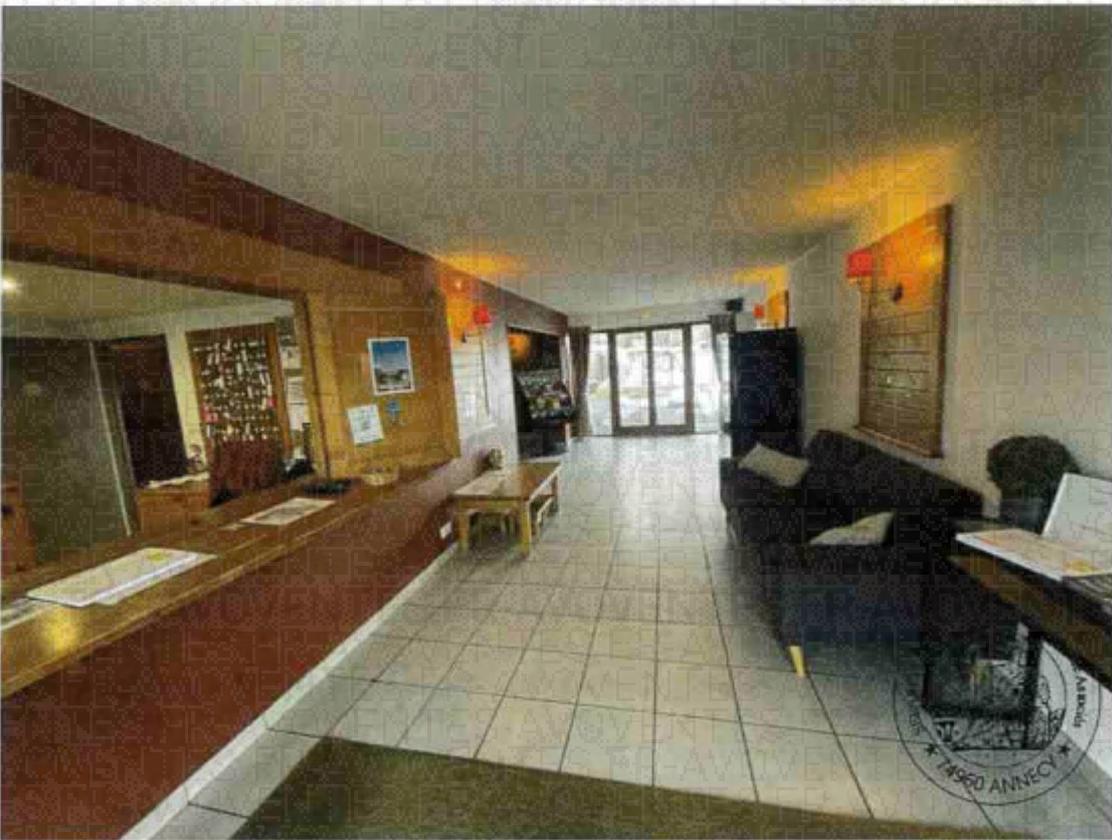


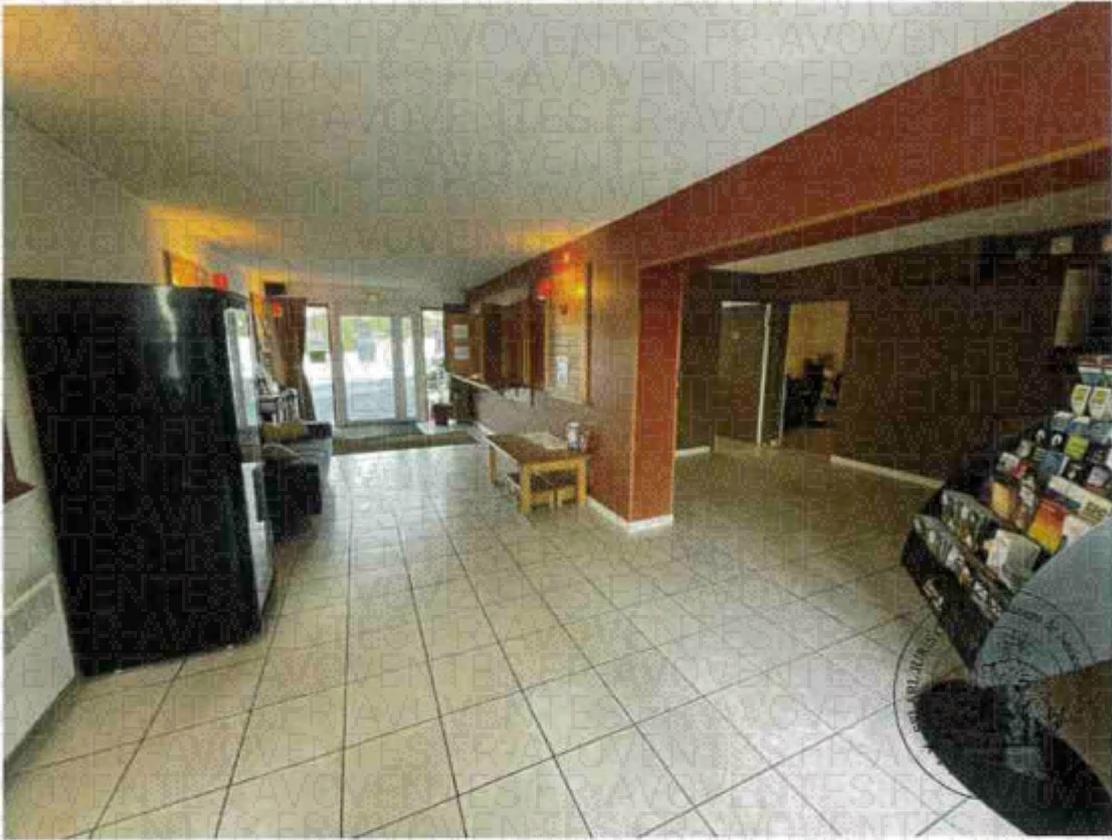


La résidence est avant tout une résidence de tourisme gérée actuellement par la SAS GARDEN CITY qui gère une très grande partie du domaine :

La copropriété est dotée de différents espaces communs et services à l'intérieur du bâtiment principal. La réception est située au rez-de-chaussée du bâtiment principal, accessible par la façade Est.



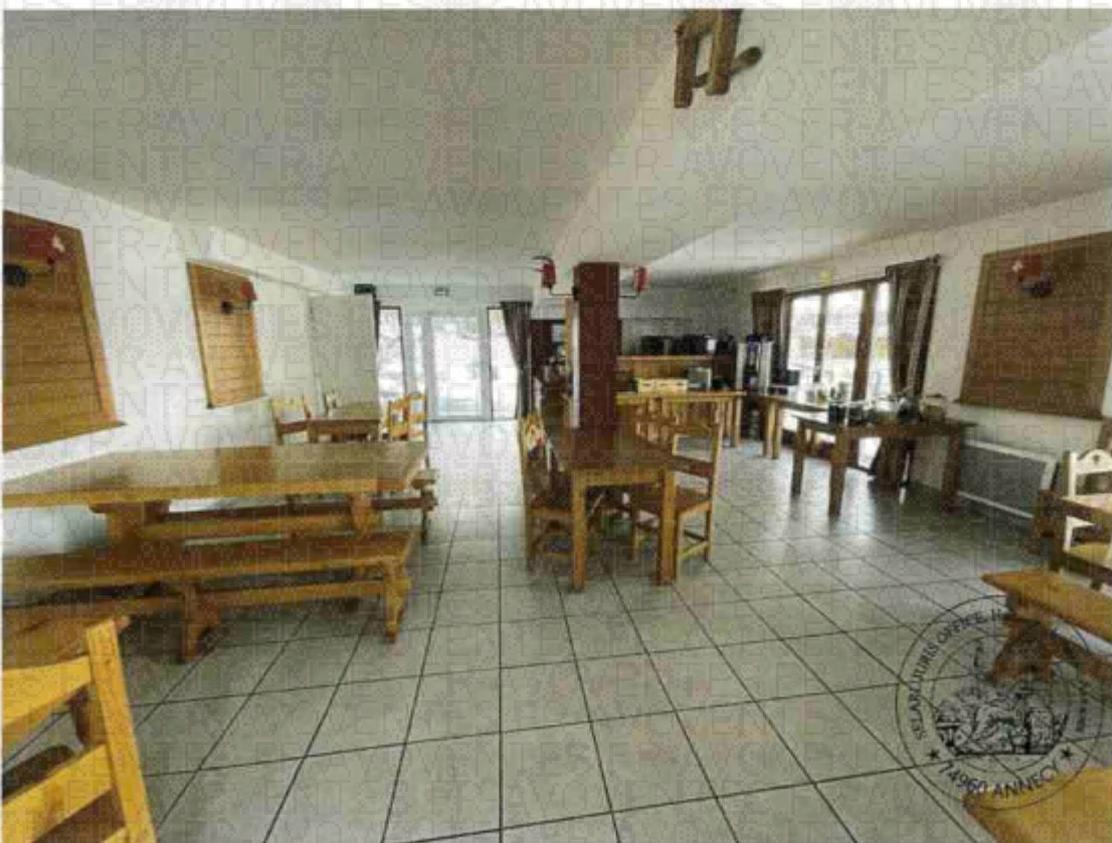




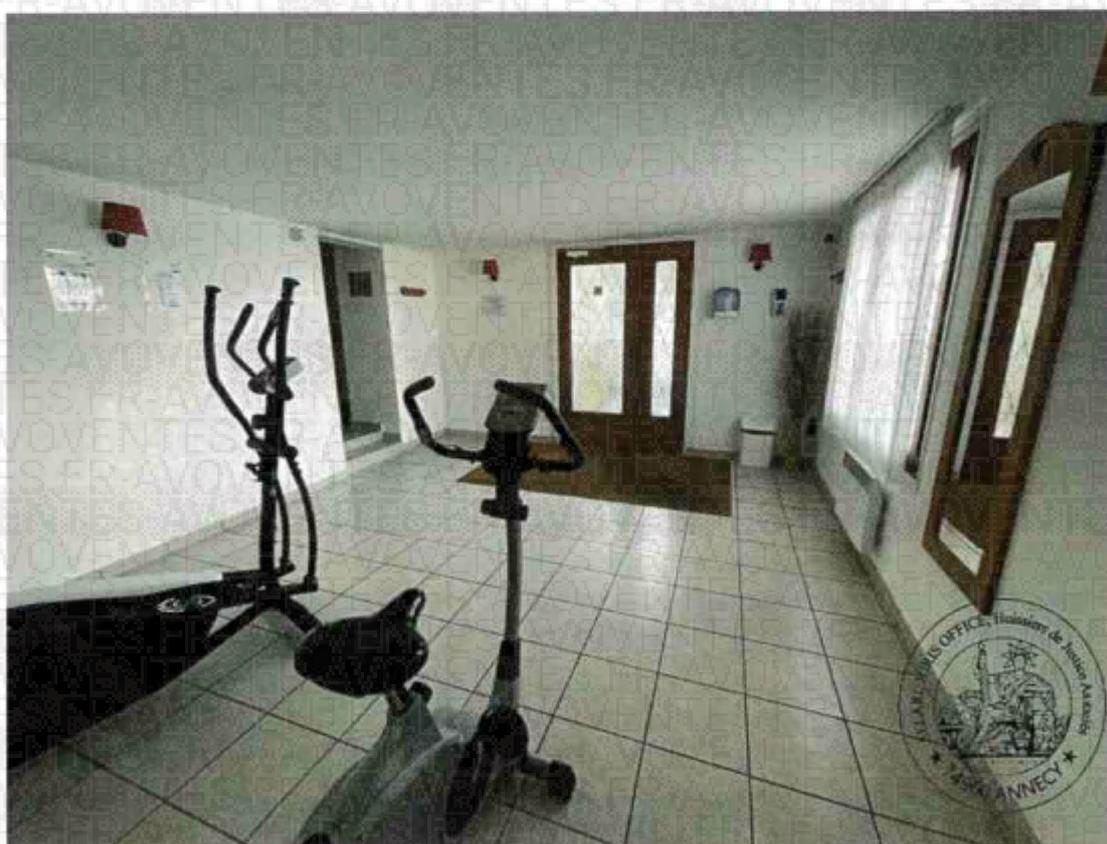
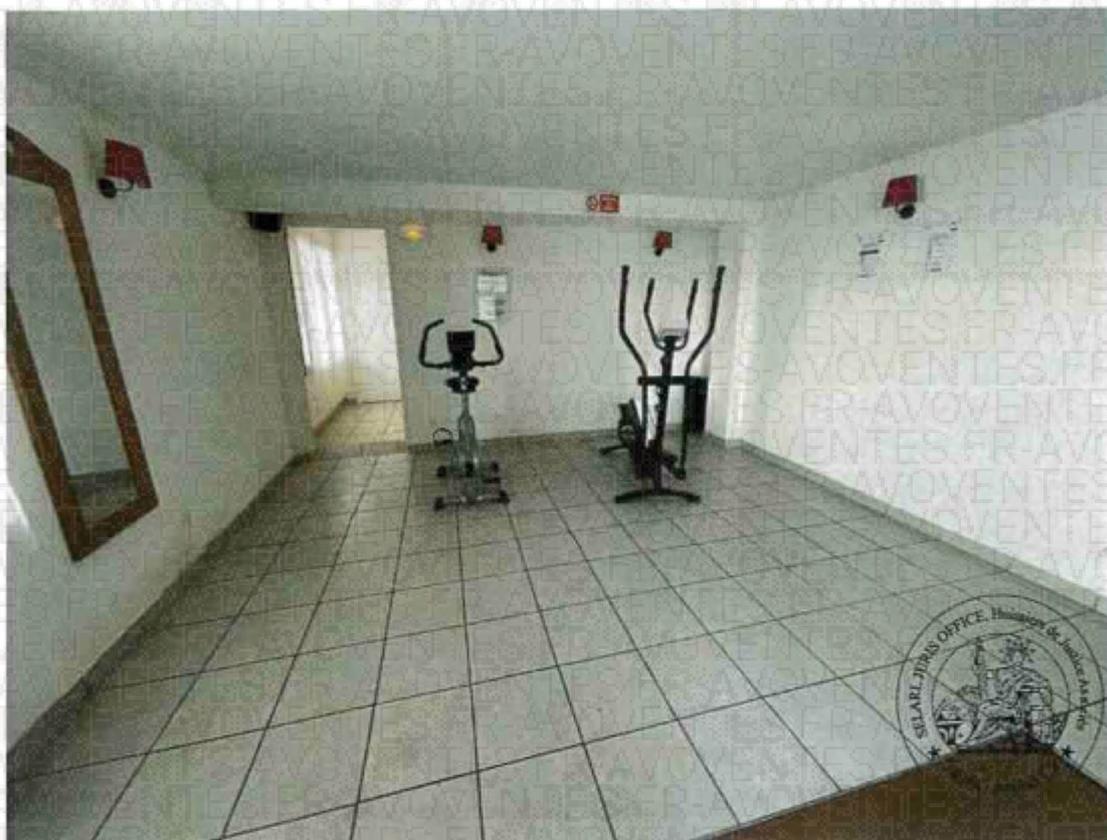
Un bureau de direction est attenant à la réception.



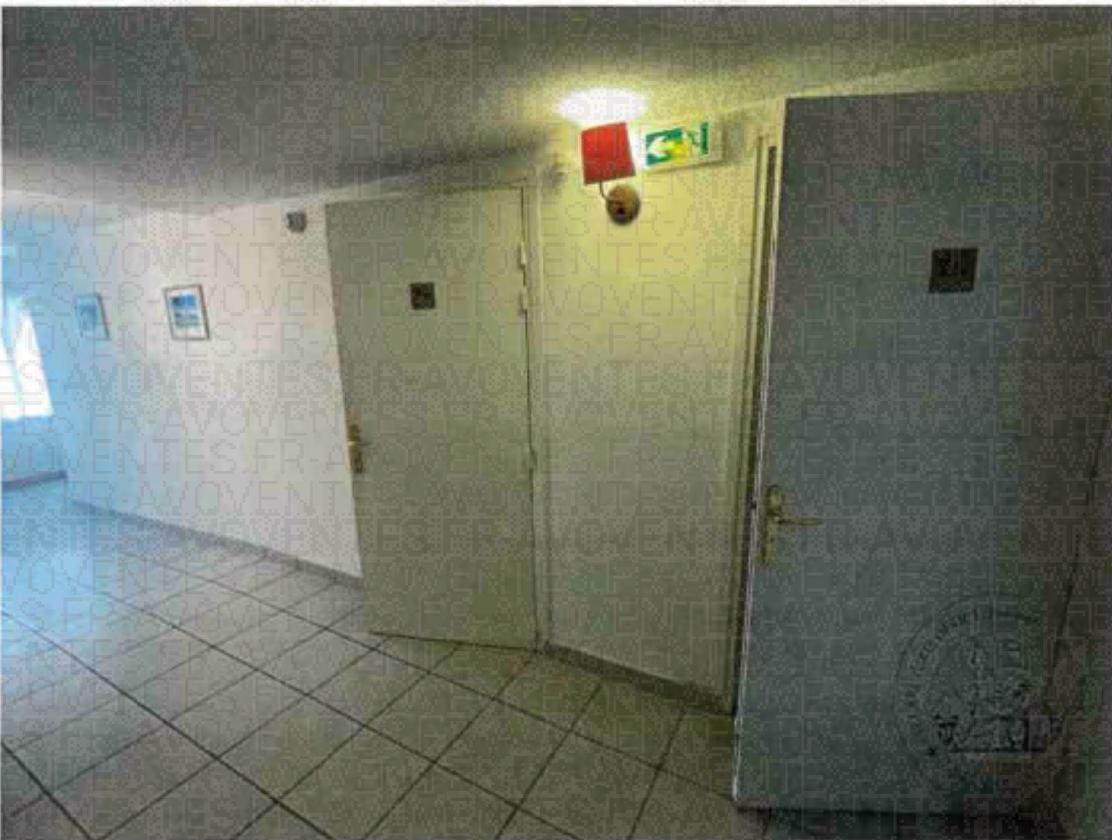
Une lumineuse salle de petit déjeuner est attenante à la réception.



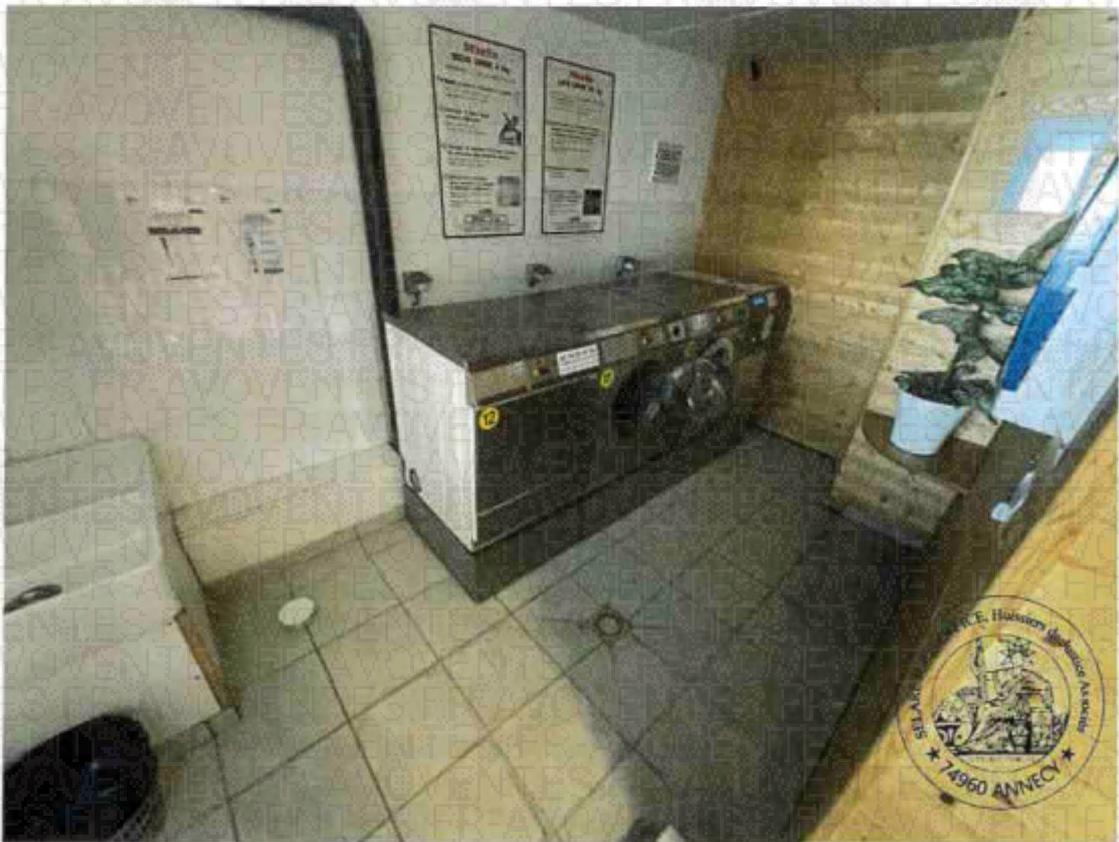
Une petite salle exposée Nord dédiée au fitness au rez-de-chaussée du bâtiment dans lequel se trouve l'accueil.



Attendant à la salle de fitness, je constate la présence d'une cabine de douche et de deux toilettes.



On accède à une laverie commune depuis l'angle Nord-Ouest du renforcement central du bâtiment principal, au rez-de-chaussée.





### **STATUT DE COPROPRIÉTÉ**

Les biens immobiliers à décrire sont gérés par un syndic professionnel à savoir :

**SARL CGS DEPARTEMENT GESTION**

**RCS PAU (64) N° 518 757 703**

**37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU**

**TEL : 05.59.27.30.15 - MAIL : [contact@syndic-cgs.com](mailto:contact@syndic-cgs.com)**

Une copie du dernier procès-verbal d'assemblée générale du 23.03.2022 et du décompte de charges impayées transmis par le syndic et arrêté au 21.02.2023 demeurera annexée au présent acte.

### **MODE DE CHAUFFAGE**

La résidence n'est pas équipée d'un chauffage collectif et les appartements sont équipés de radiateurs électriques individuels.

## CONDITIONS D'OCCUPATION

La copropriété Le Pré Longvernay est une résidence de tourisme essentiellement gérée par GARDEN CITY dont les copropriétaires ne sont pas occupants et mettent leurs biens en location auprès de GARDEN CITY par le biais de baux commerciaux.

Toutefois, la société GARDEN CITY qui a repris la gestion locative de l'ensemble de la résidence, me déclare qu'elle ne dispose d'aucun bail avec les propriétaires saisis qui n'ont pas jamais signé ni retourné le bail.

En conséquence, les lots n°26 et n°70 sont donc libres de toute occupation et ne font pas l'objet d'un bail selon les déclarations de la société GARDEN CITY reçues par mail le 24.03.2023 :

### JURIS OFFICE Me VOISIN

**De:** @garden-city.fr  
**Envoyé:** vendredi 24 mars 2023 16:37  
**À:** florian.voisin@huissier-justice.fr  
**Objet:** Re: 2300063 - GARDEN CITY LUGRIN

Cher Maître,

Nous vous confirmons que nous n'avons pas de bail commercial et ne sommes donc pas locataires de ces derniers.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Cordialement



En revanche, GARDEN CITY détient toujours les clés des lots n°26 et n°70 non revendiquées par les propriétaires. J'ai donc pu obtenir l'accès aux biens à décrire par GARDEN CITY qui est toujours en possession des clés et j'ai pu m'y introduire en présence de deux témoins.

## DESCRIPTION DU LOT N°70 : Appartement 7 B

### Désignation du ou des bâtiments

|  |   |
|--|---|
| Adresse  | <b>RESIDENCE GARDEN CITY</b><br>Chemin chez Tupin<br>74500 LUGRIN |
| Section(s) cadastrale(s)<br>Numéro(s) de(s) lot(s) | Références cadastrales non communiquées<br>70                     |
| Type de logement :                                 | Appartement Porte 7 B   |
| Date de construction :                             | Après le 1er Juillet 1997   |
| Périmètre de repérage :                            | Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction          |

### Prestations

### Conclusion

|   |  |
|---|--|
|  Mesurage    | Superficie Loi Carrez totale : 41,13 m <sup>2</sup><br>Surface Hors Carrez totale : 0,00 m <sup>2</sup>  |
|  DPE         | <br>Estimation des coûts annuels : entre 800 € et 1 110 € par an<br>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021<br>Numéro enregistrement ADEME : 2374E1129799T |
|  Électricité | L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie  |
|  ERP         | Etat des Risques et Pollutions   |

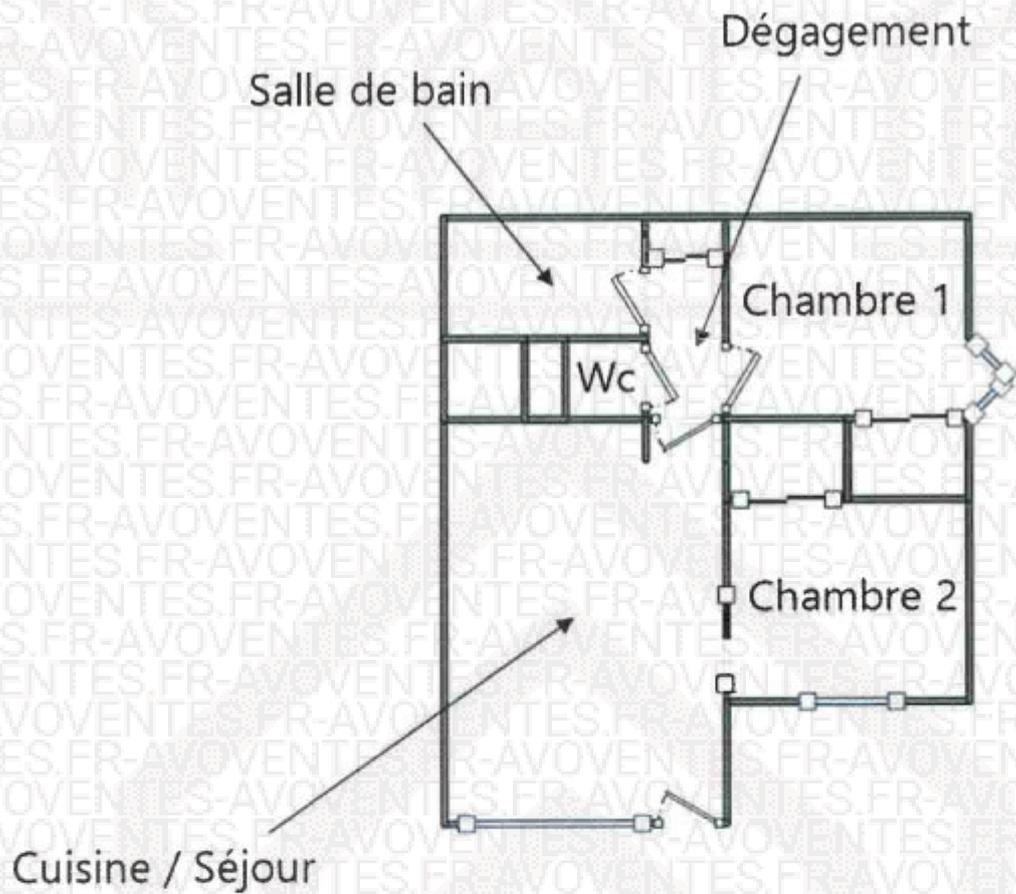
### Surfaces

**Surface loi Carrez totale: 41,13 m<sup>2</sup>**  
**Surface Hors Carrez totale: 0,00 m<sup>2</sup>**

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Superficie<br>privative au<br>sens Carrez | Surface Hors<br>Carrez | Motif de non prise en compte |
|--------------------------------------|---|------------------------|------------------------------|
| Cuisine / Séjour                     | 16,34                                     | -                      |                              |
| Dégagement                           | 3,33                                      | -                      |                              |
| Wc                                   | 1,11                                      | -                      |                              |
| Salle de bain                        | 3,13                                      | -                      |                              |
| Chambre 1                            | 9,79                                      | -                      |                              |
| Chambre 2                            | 7,43                                      | -                      |                              |

Le lot n°70 est un appartement de type 3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment 7 de la résidence et se compose de la manière suivante :

- Une porte d'entrée donnant directement sur une pièce principale avec coin cuisine
- Une chambre accessible depuis la pièce principale
- Un petit couloir donnant accès aux autres pièces
- Une chambre accessible depuis le couloir
- Un WC séparé
- Une salle de bains

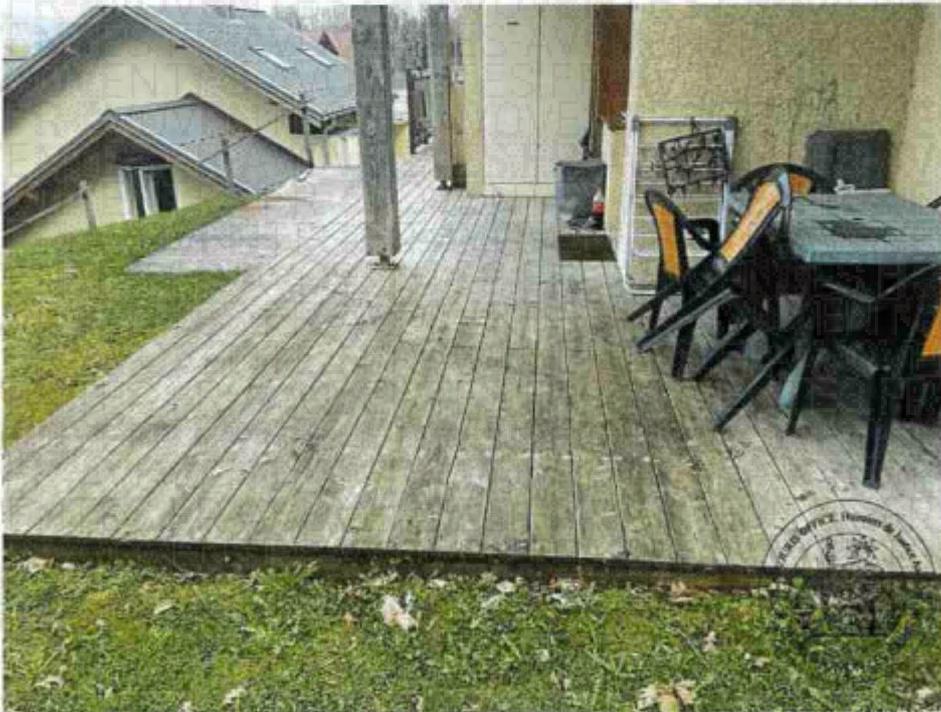


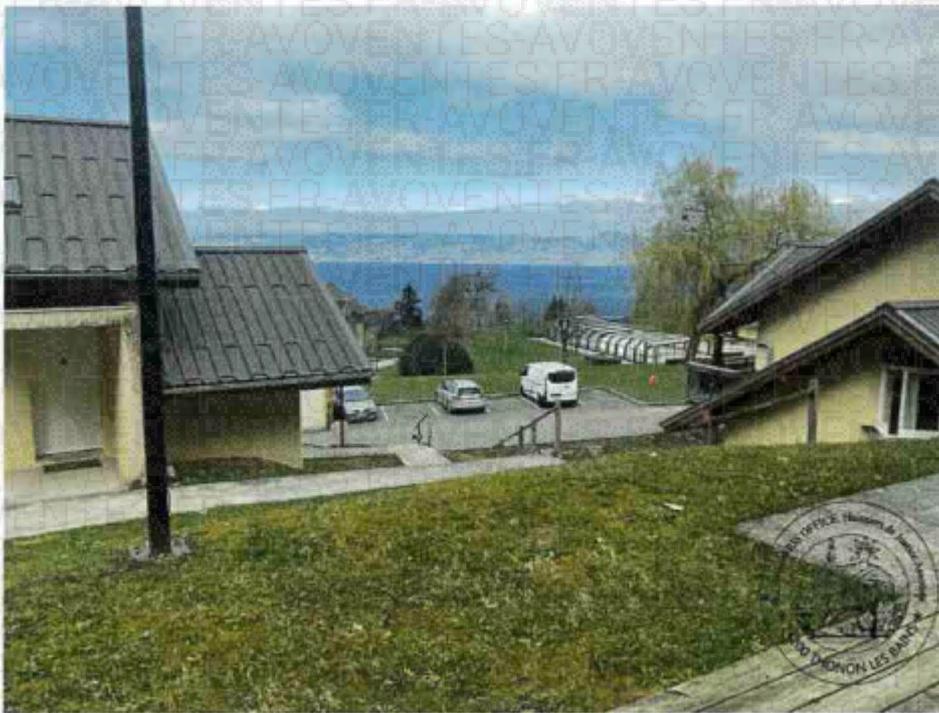
**EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT 7**

**VUES SUR LES EXTÉRIEURS DU BIEN IMMOBILIER**









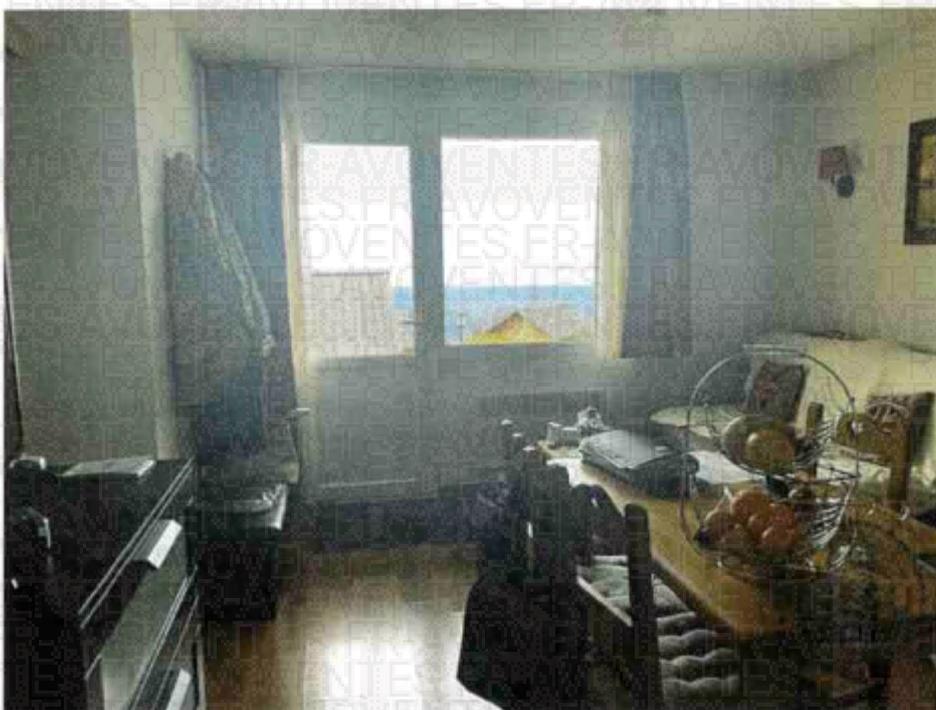


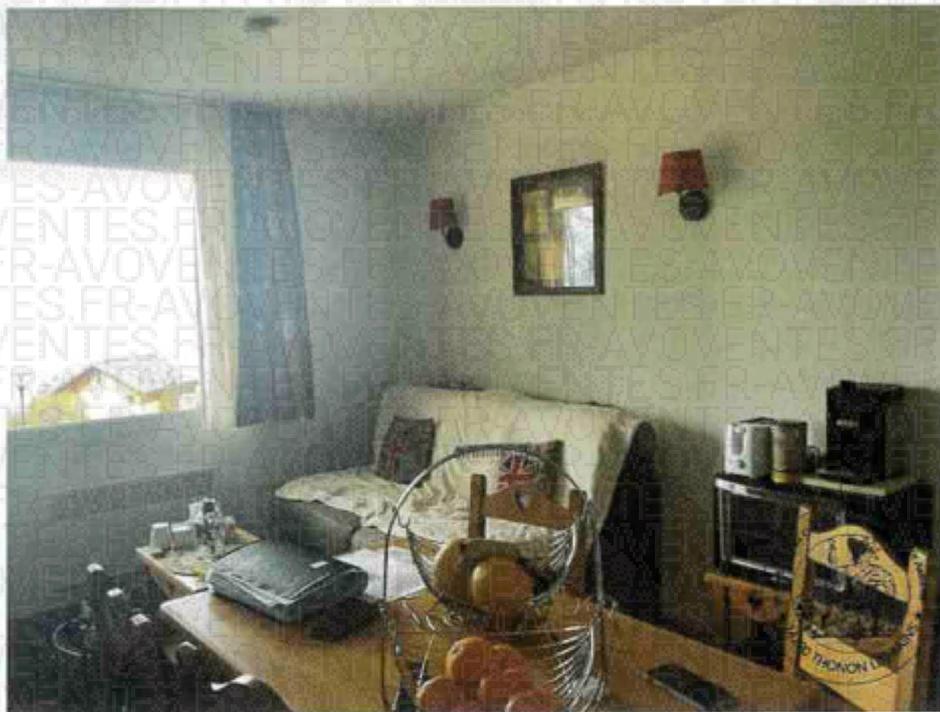
**TRES IMPORTANT : il m'est indiqué que ce logement est actuellement occupé par erreur dans la résidence de tourisme GARDEN CITY mais qu'il est bien libre de toute occupation et doit être évacué très prochainement.**

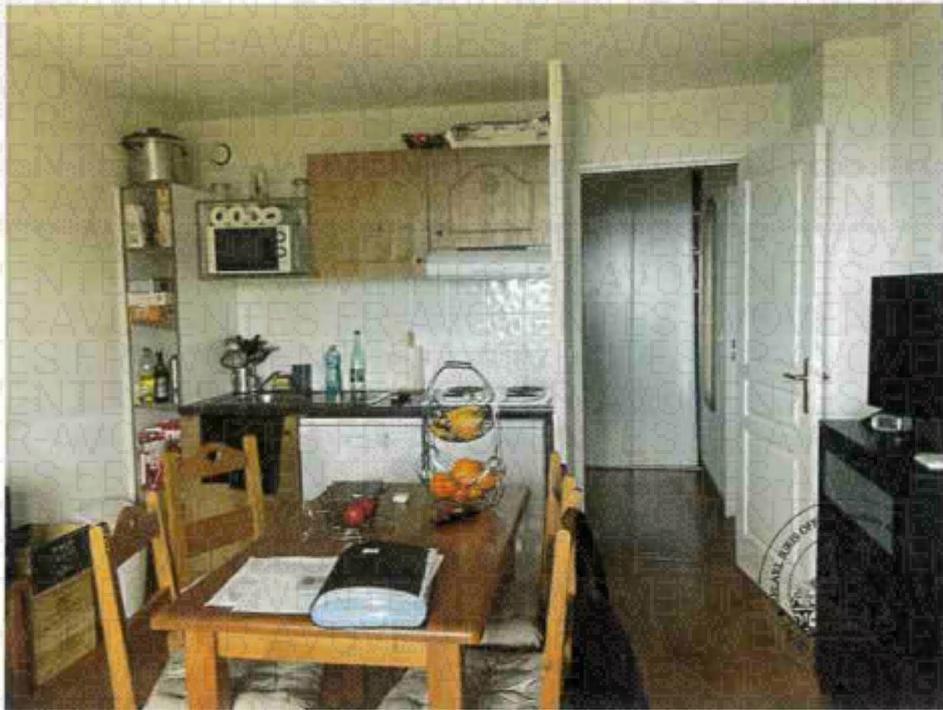


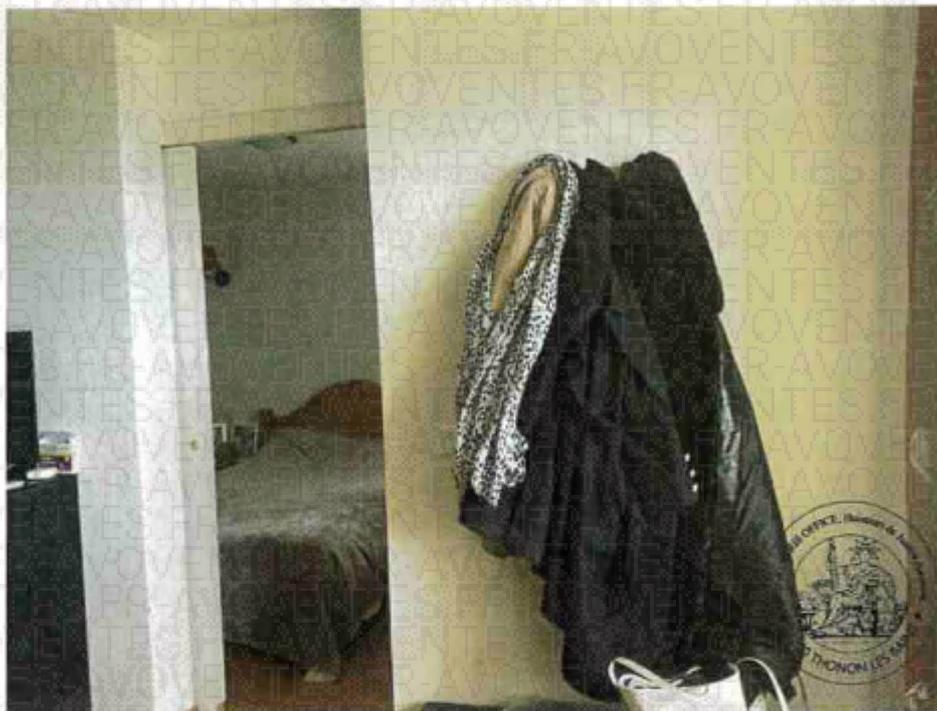
**INTERIEUR DU LOGEMENT : APPARTEMENT 7 B – LOT N°70**

**ENTREE DONNANT DIRECTEMENT SUR LA PIECE PRINCIPALE A USAGE DE SALON  
– SEJOUR AVEC COIN CUISINE AMENAGE :**





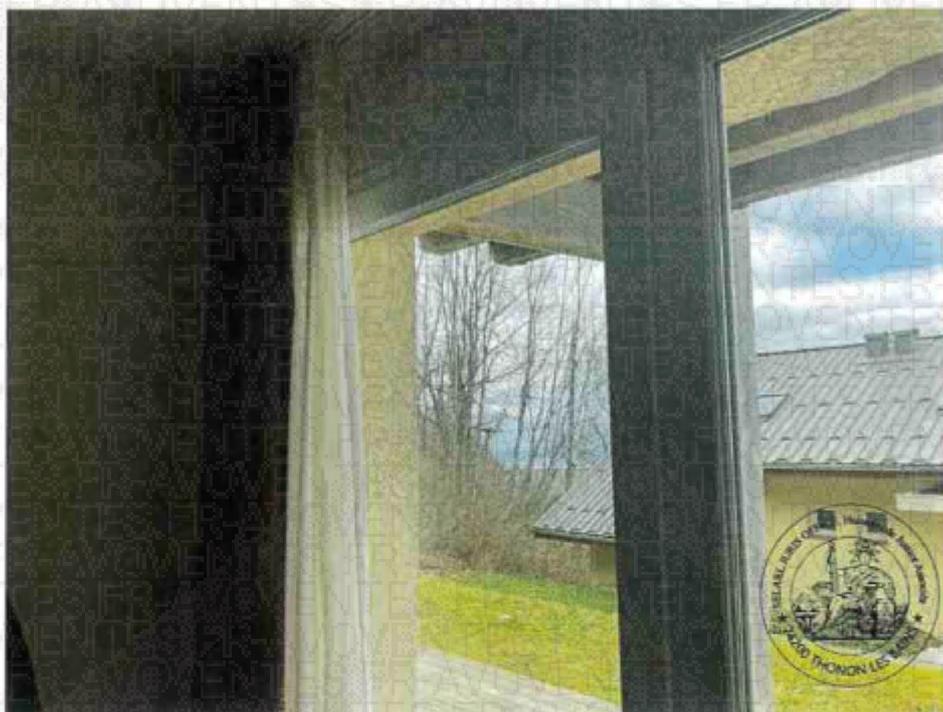




**Porte d'entrée donnant directement sur la pièce principale :**

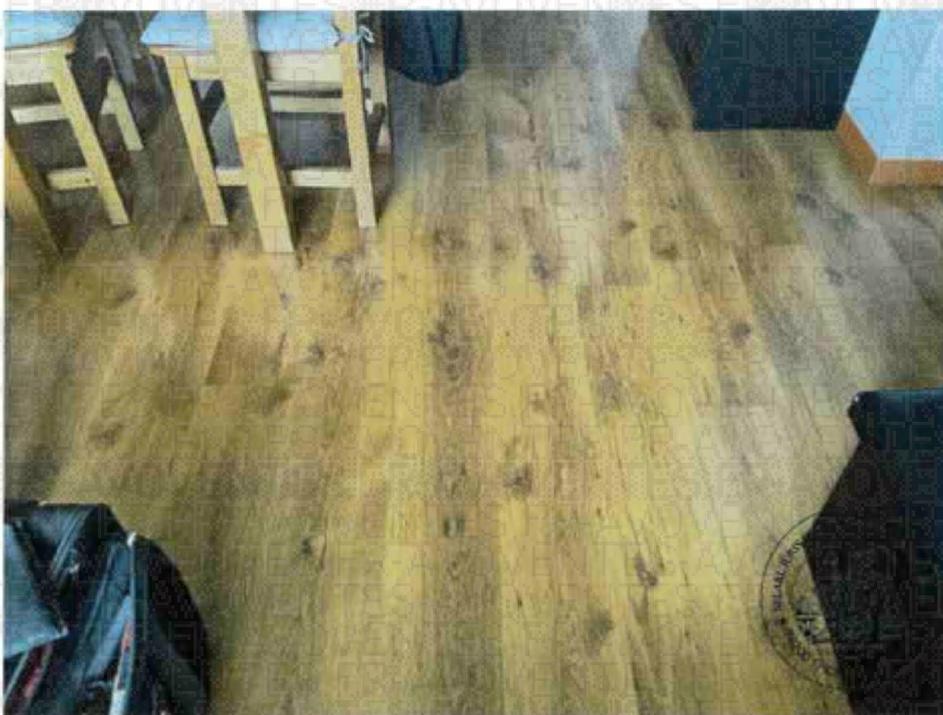
Porte en PVC blanc avec baie vitrée en bon état :





**Sol :**

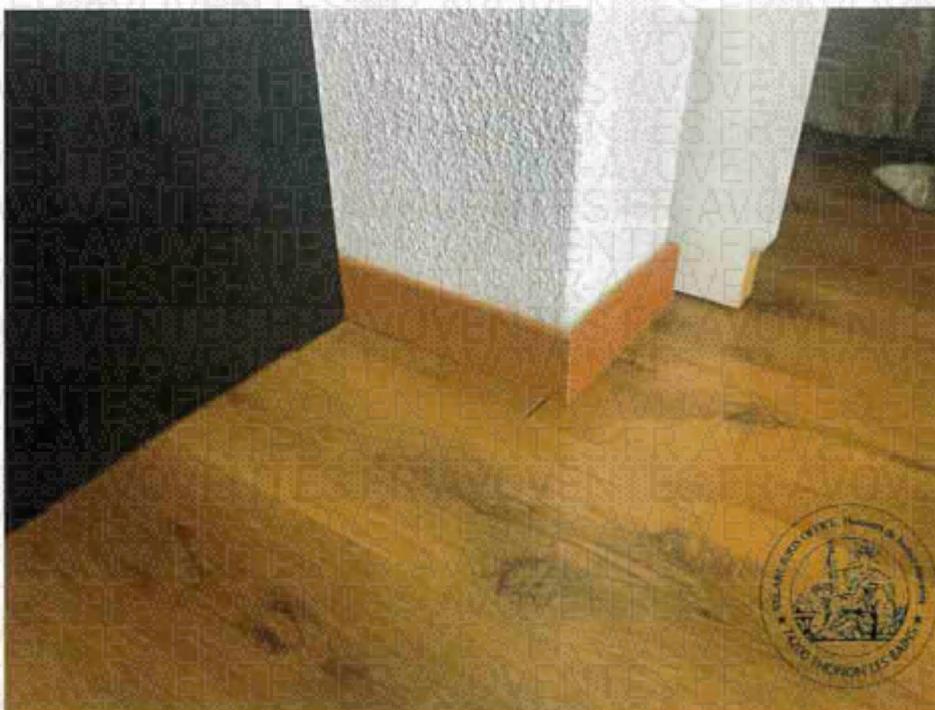
**Parquet à l'état d'usage :**

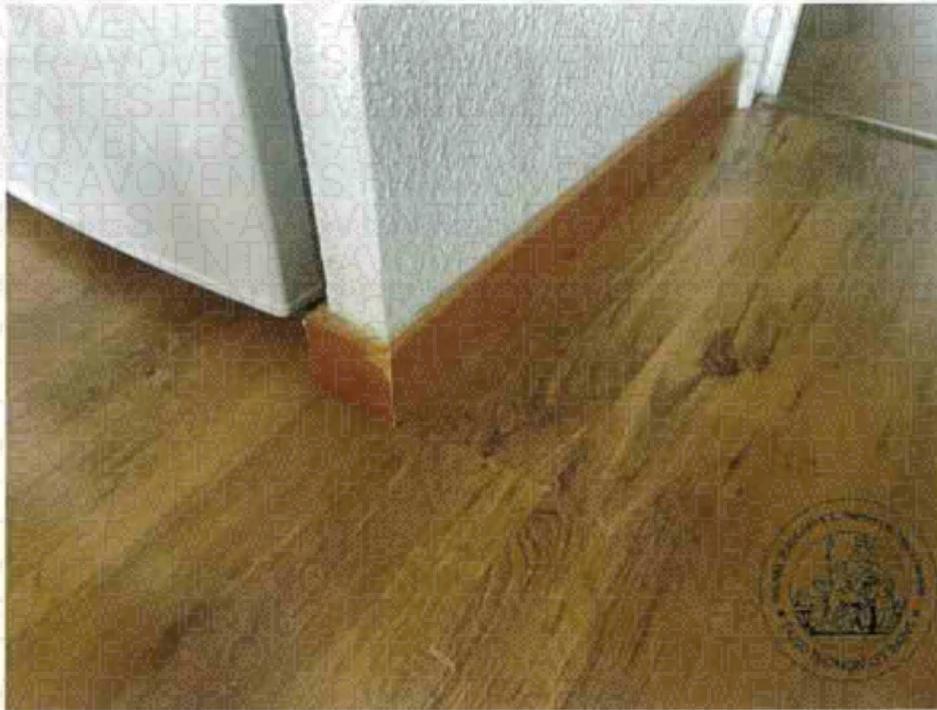




**Plinthes :**

En bois à l'état d'usage avec quelques éclats :

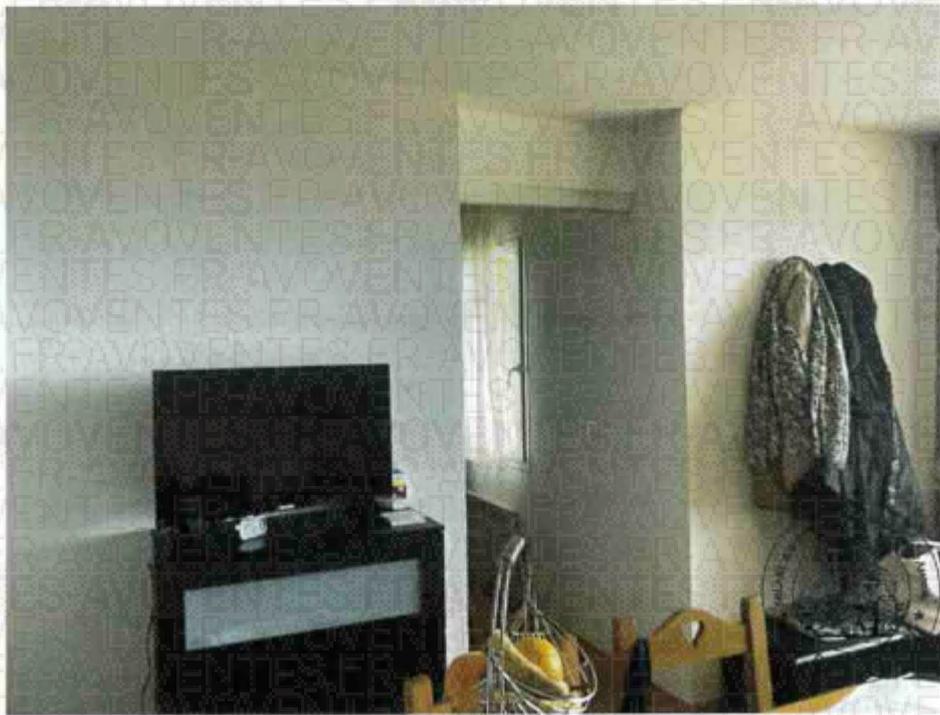
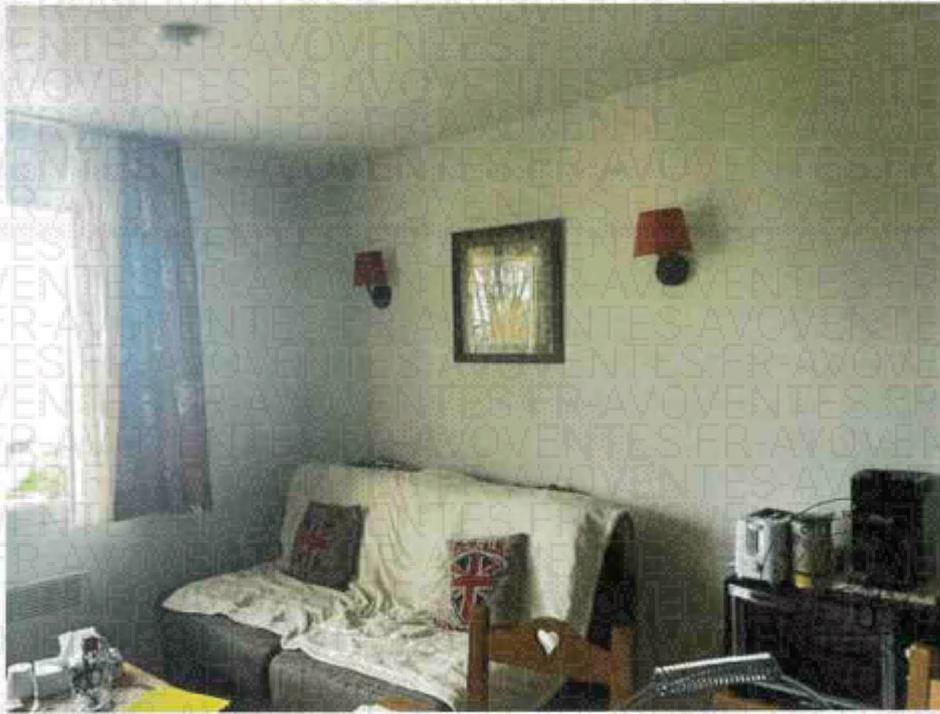




**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :





Je constate la présence d'une petite trace d'humidité noirâtre à droite de la porte d'entrée :



**Plafond :**

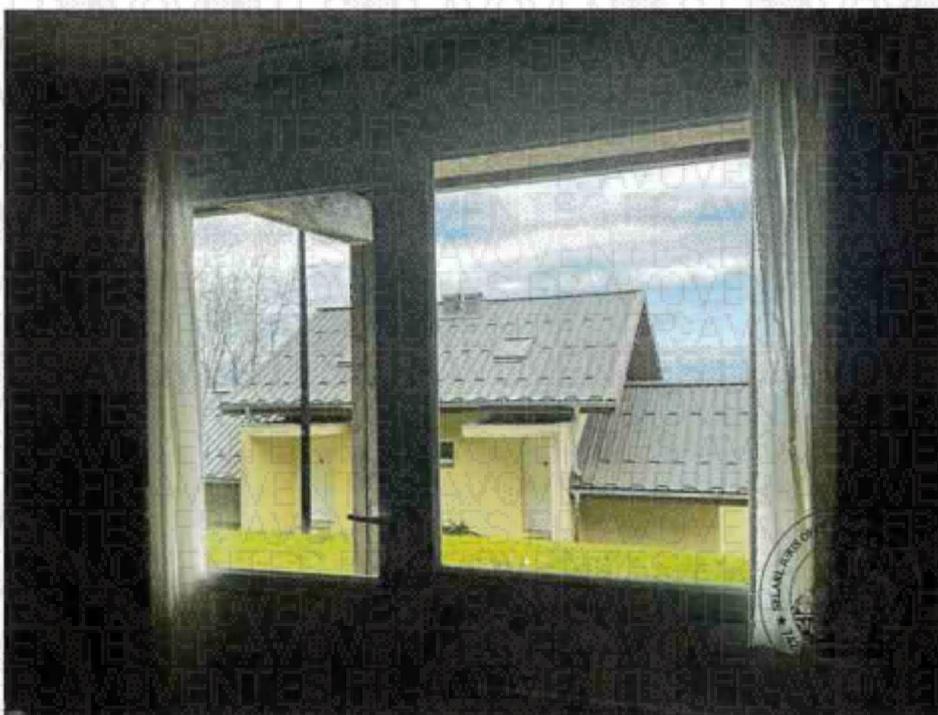
Crépi peint en blanc à l'état d'usage :



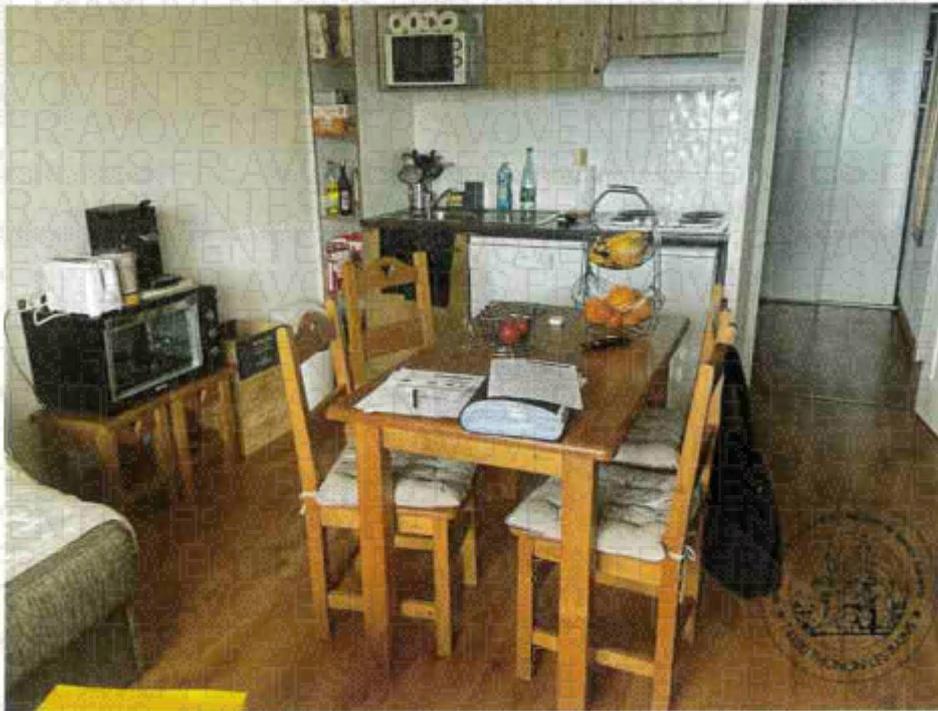
## Equipements :

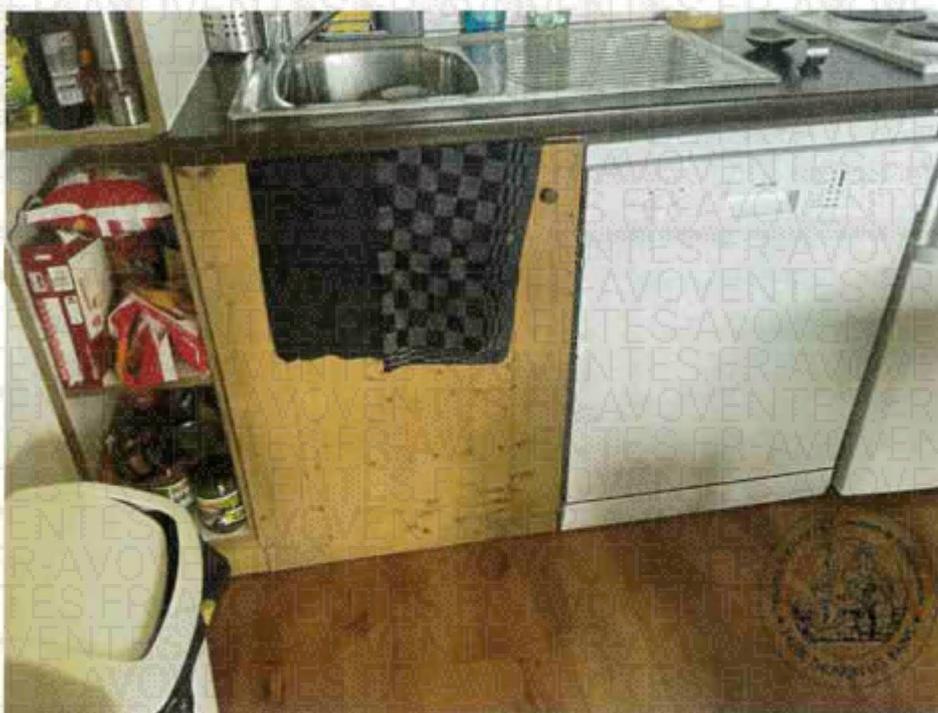
Il m'est déclaré par GARDEN CITY que les logements sont meublés et que les meubles de base appartiennent au propriétaire.

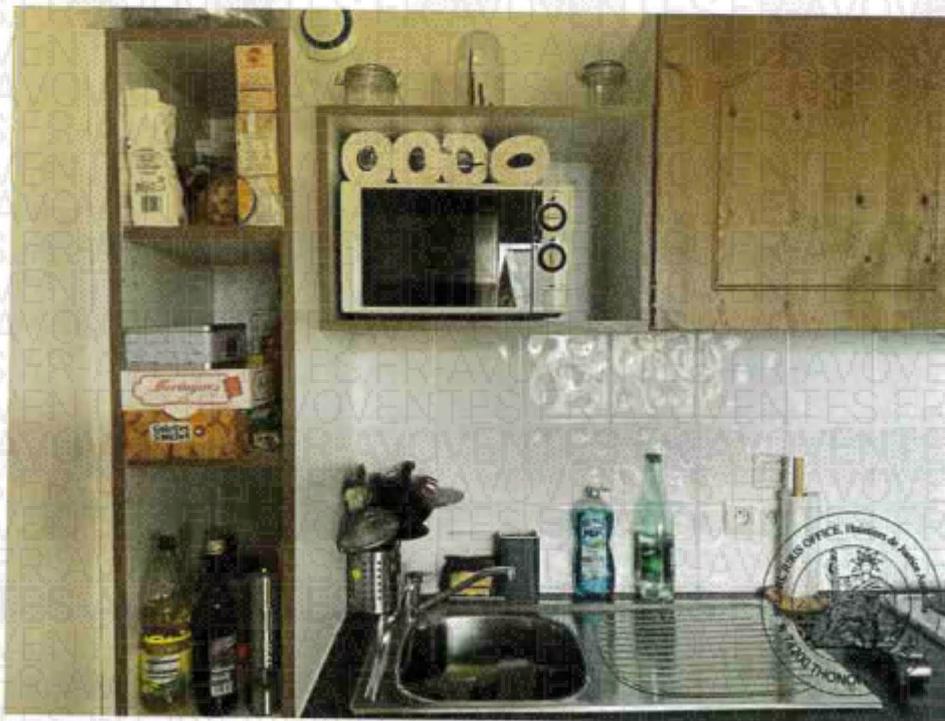
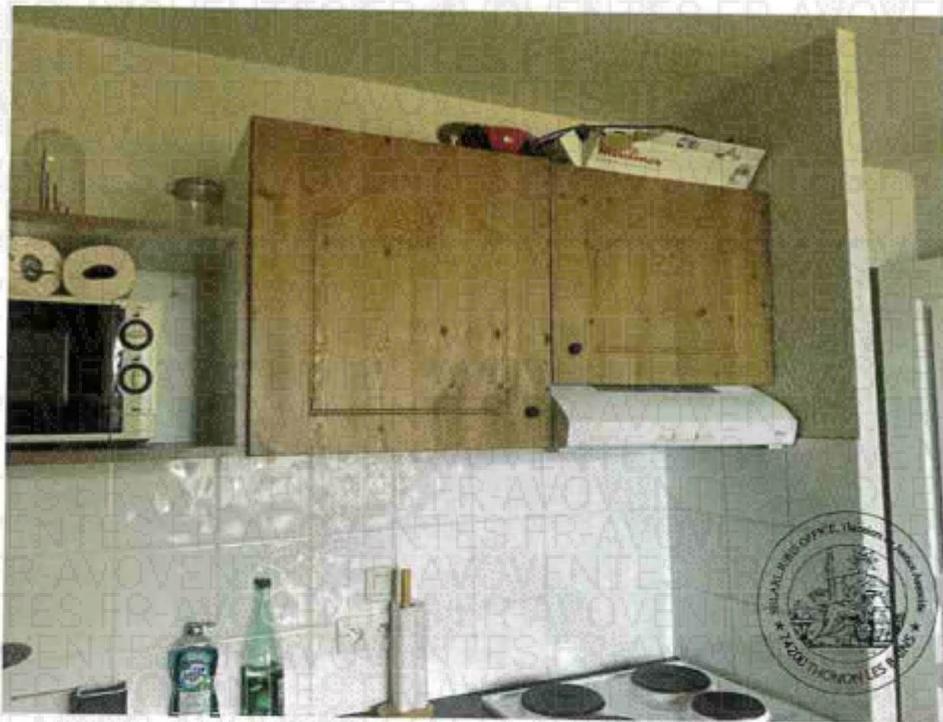
Un radiateur électrique en état de fonctionnement, un point lumineux en plafond avec plafonnier en état de fonctionnement, une baie vitrée double vitrage avec menuiseries en PVC blanc à l'état d'usage, rideaux, un canapé deux places, un détecteur de fumée, deux appliques murales, un tableau, une table rectangulaire en bois, 4 chaises en bois, deux tabourets en bois, coin cuisine aménagée en bois avec placards, micro-ondes, lave-vaisselle, petit réfrigérateur, plaque de cuisson électrique, hotte aspirante, vaisselles de bas, un évier en inox avec robinetterie à l'état d'usage, une bouche d'aération :





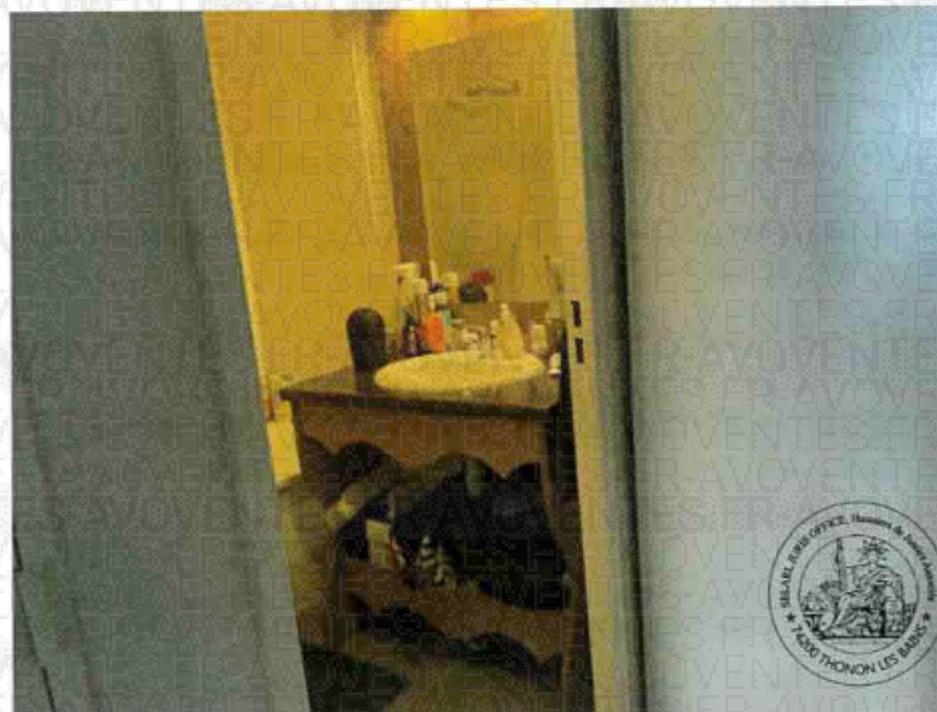


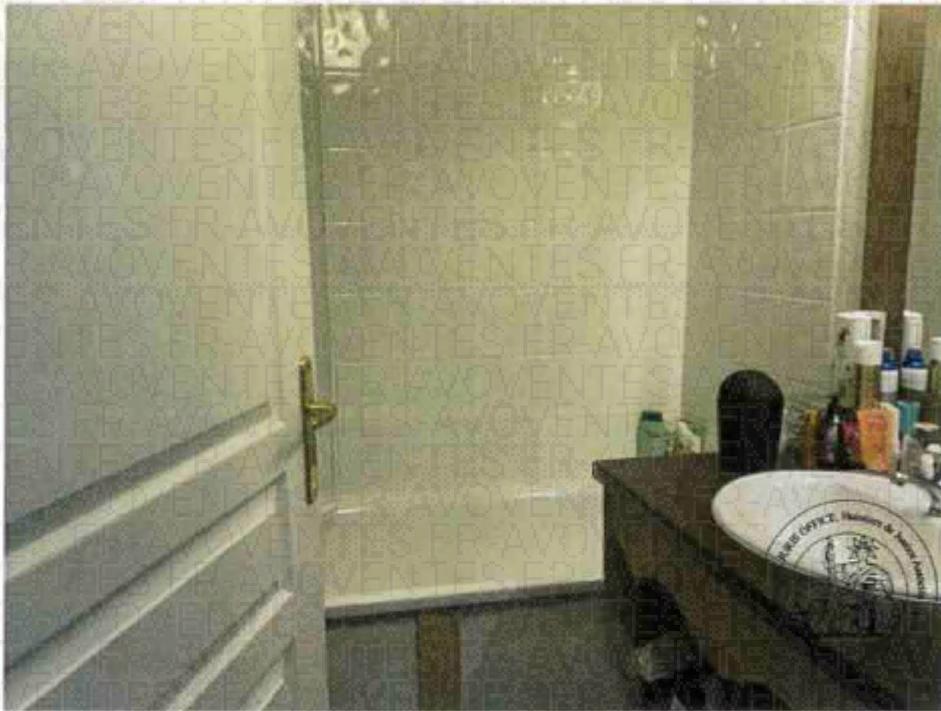






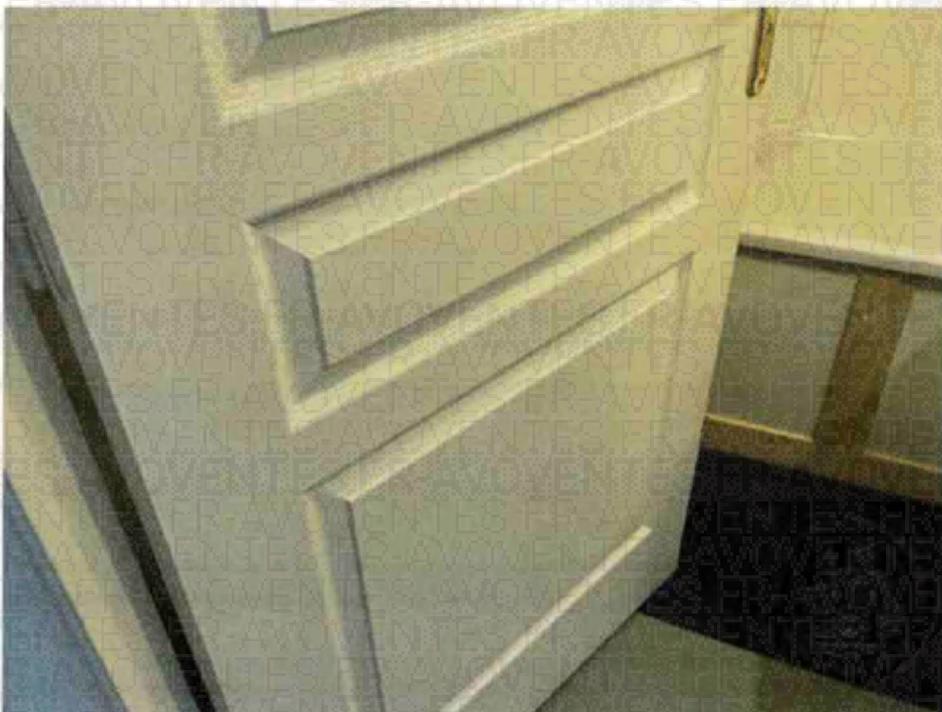
**SALLE DE BAINS :**

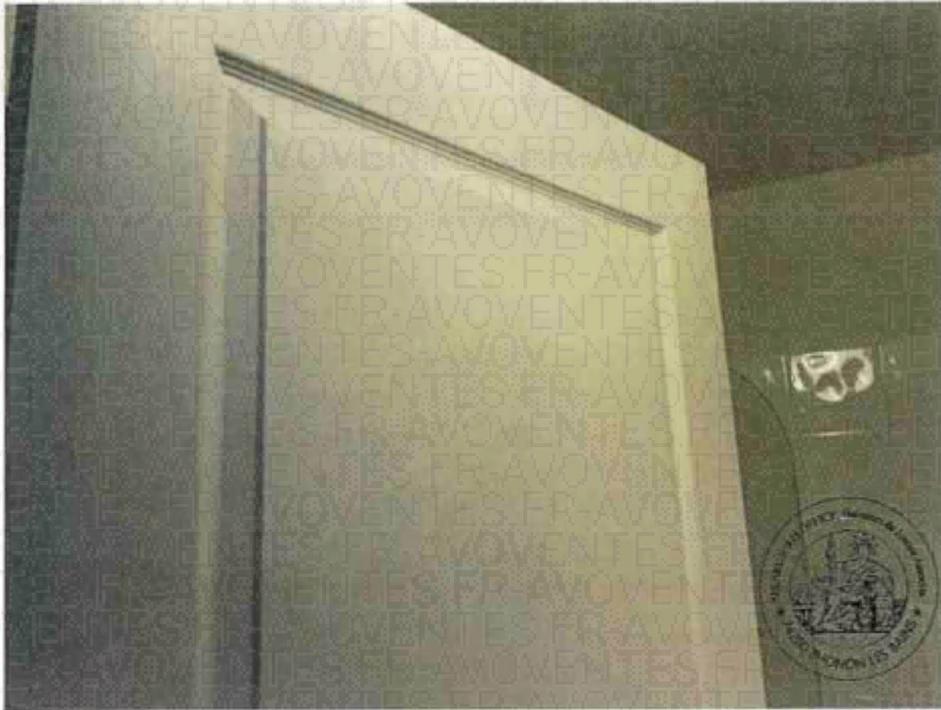




**Porte :**

En bois peint en blanc en bon état avec quelques traces sur l'encadrement de la porte :





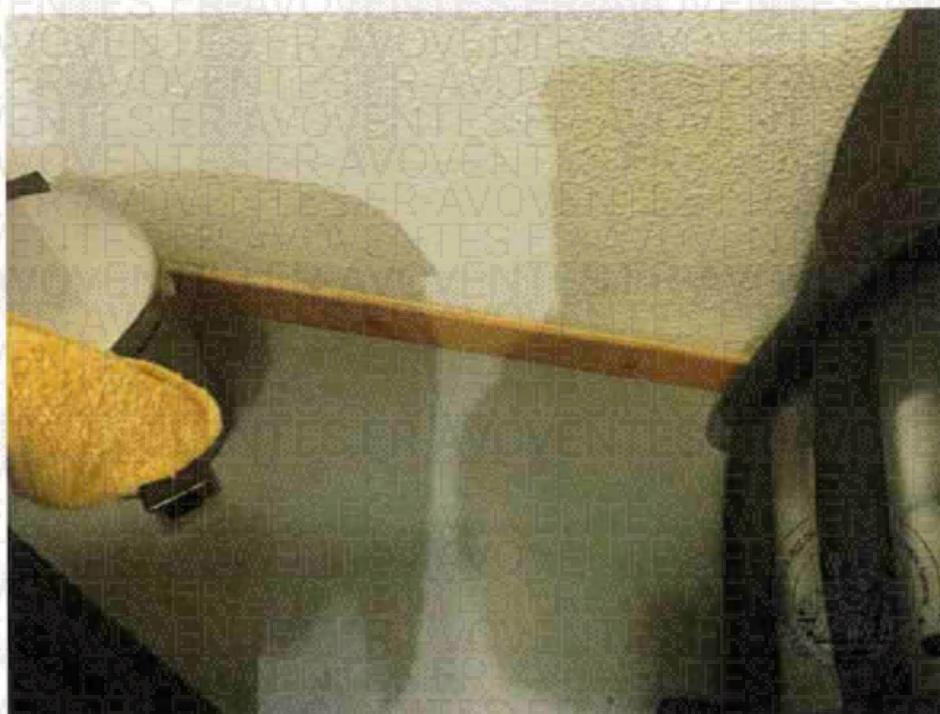
**Sol :**

Linoléum en bon état :



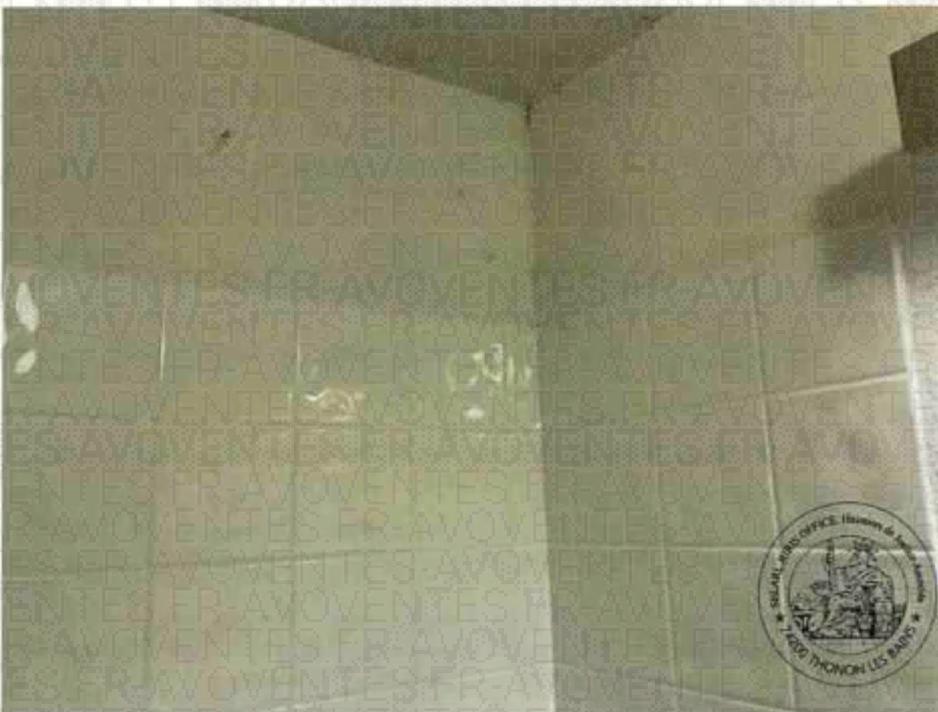
**Plinthes :**

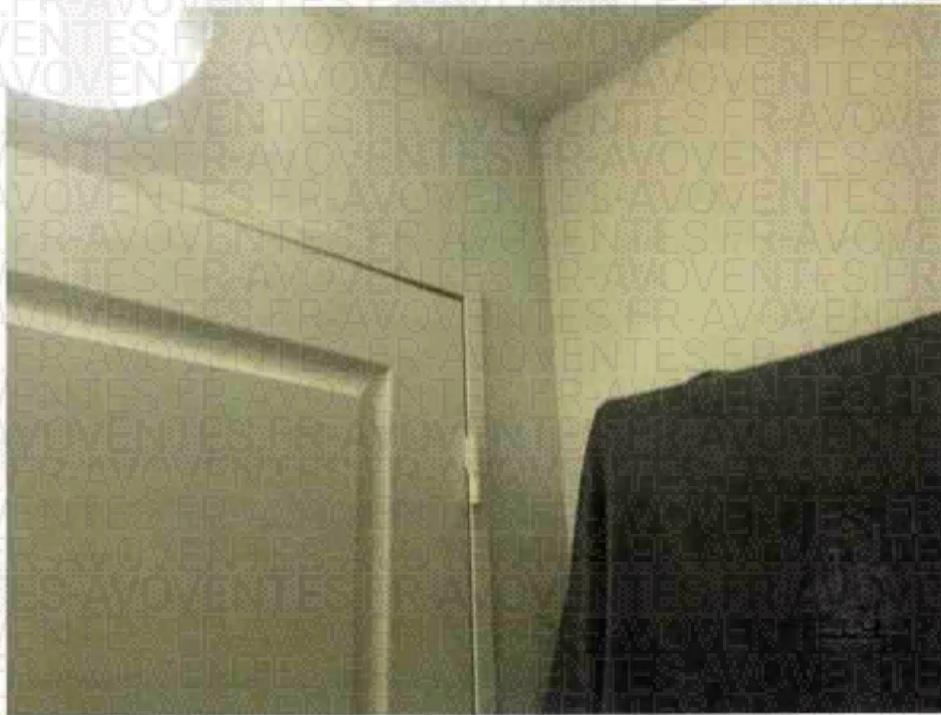
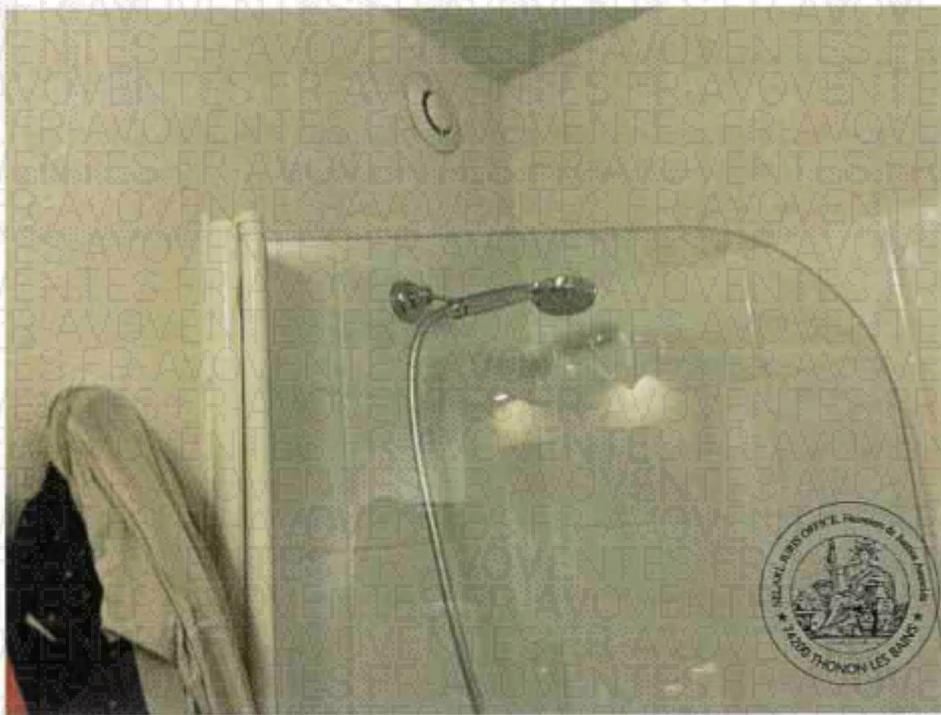
En bois vernies à l'état d'usage :



**Murs :**

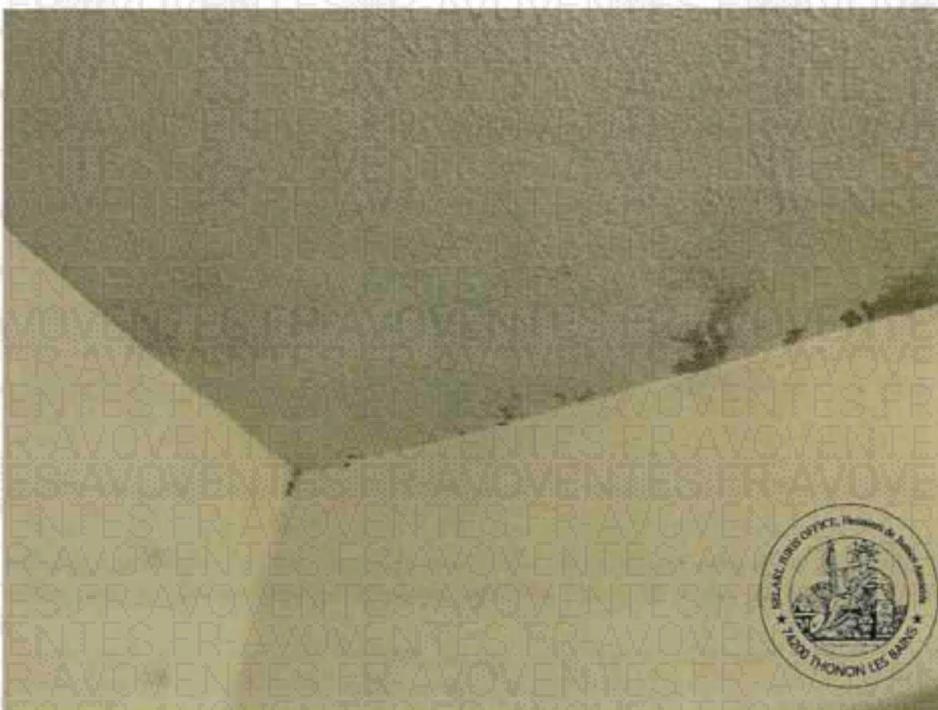
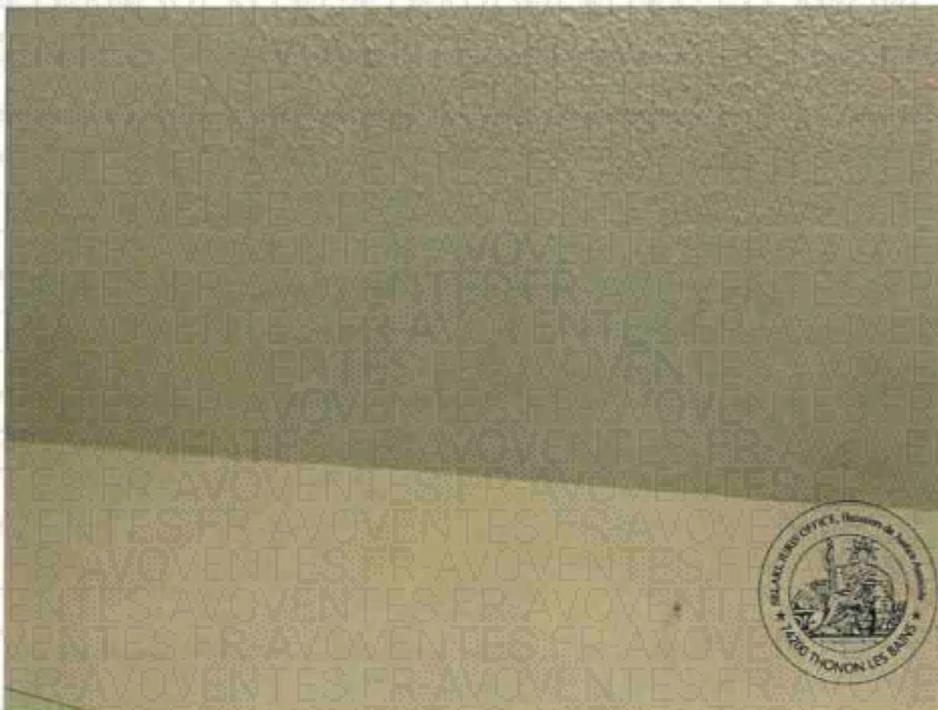
Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec quelques légères traces noirâtres + crédence faïencée blanche en bon état :





**Plafond :**

Crépi peint en blanc avec quelques traces noirâtres d'humidité :

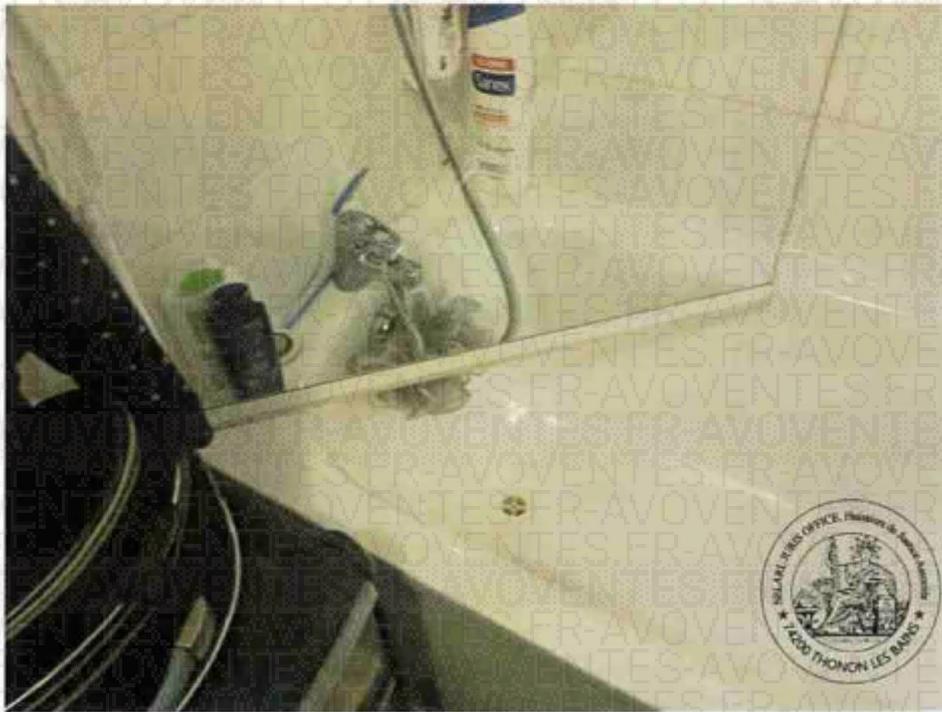
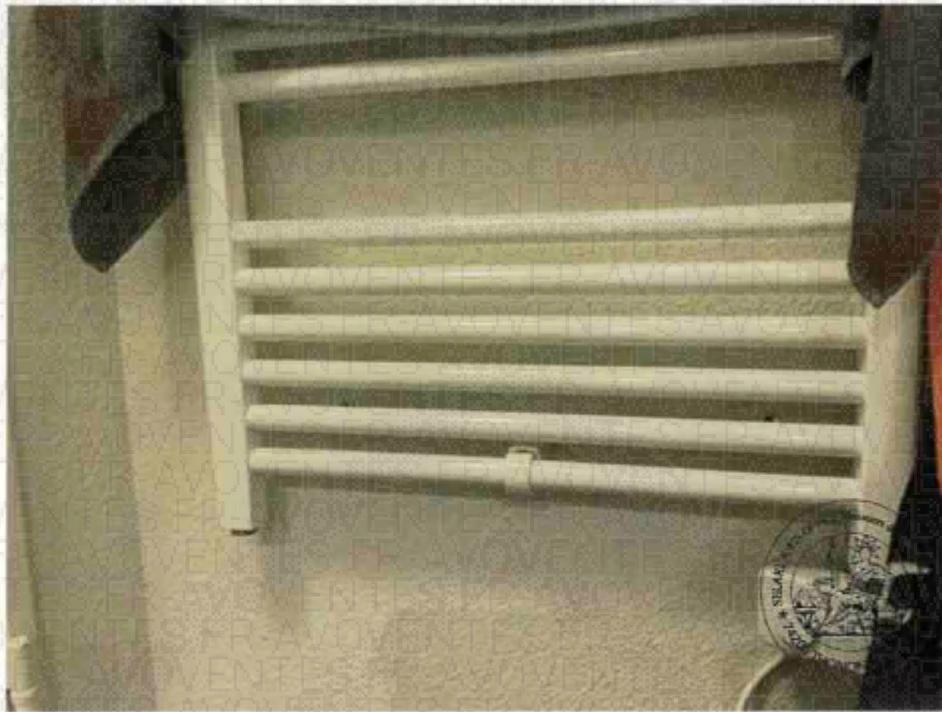




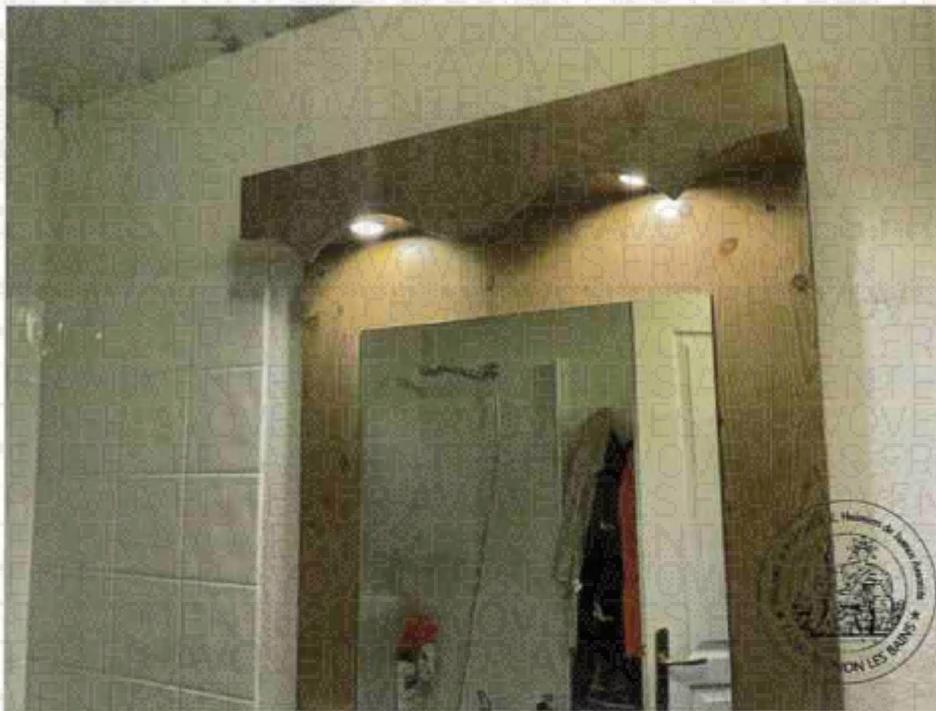
### Equipements :

Une applique murale avec douille et ampoule en état de fonctionnement, un sèche-serviettes électrique en état de fonctionnement, une baignoire blanche avec bonde et robinetterie à l'état d'usage, un meuble vasque en bois avec lavabo blanc et robinetterie à l'état d'usage, un miroir avec contour en bois et deux spots en état de fonctionnement, un pare-douche à l'état d'usage :

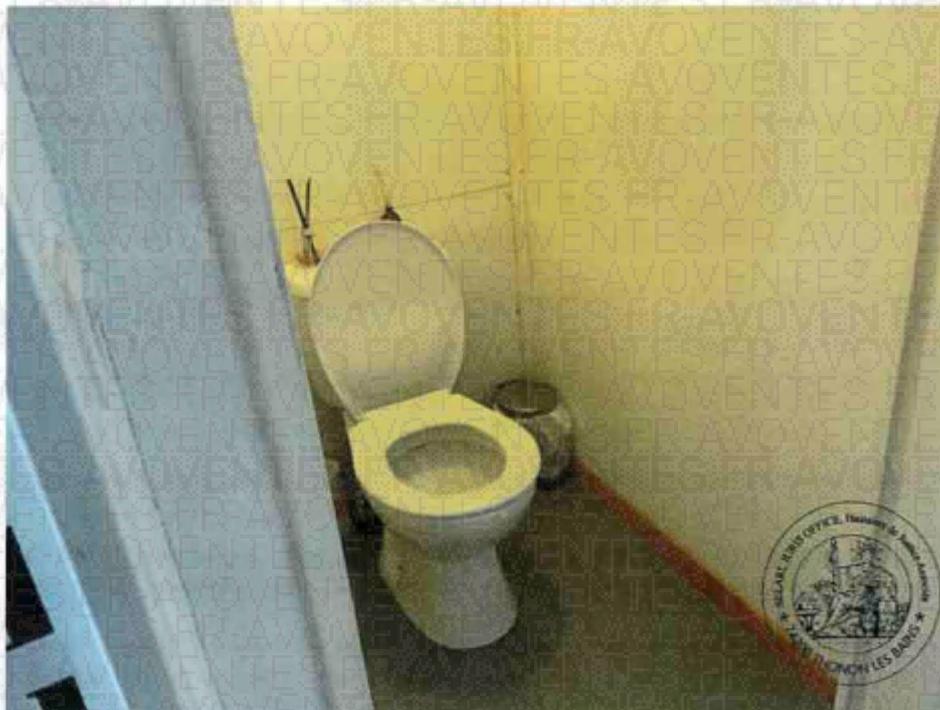


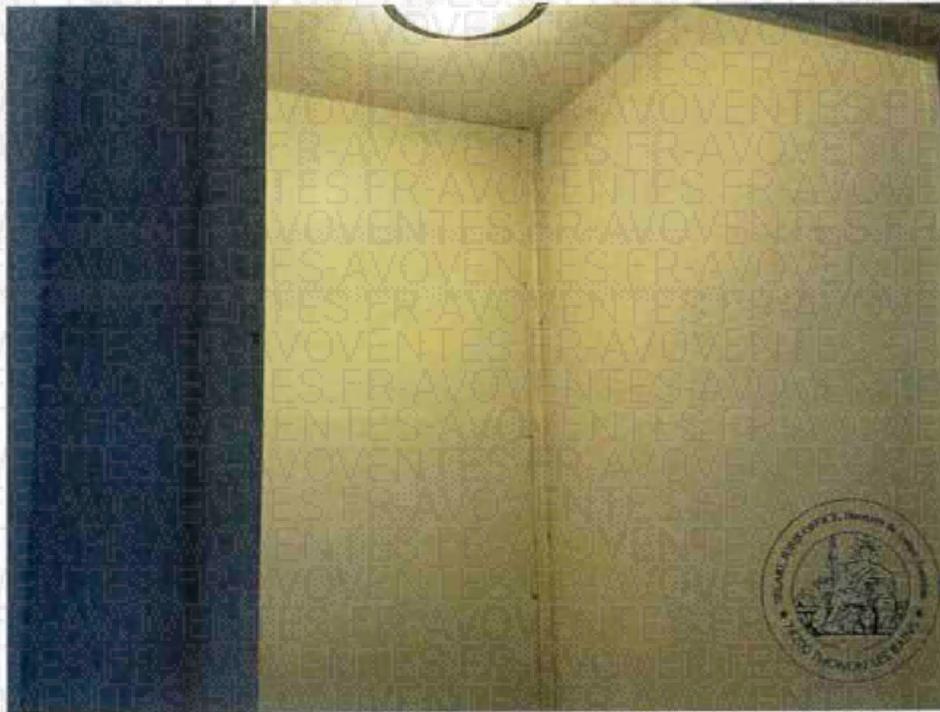






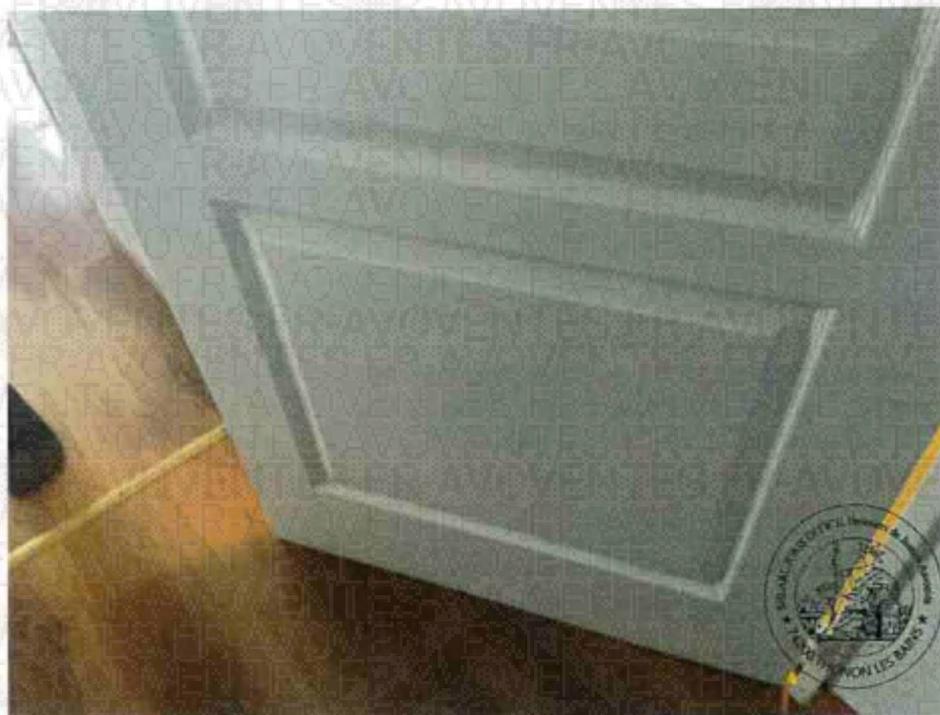
**WC SEPARES :**

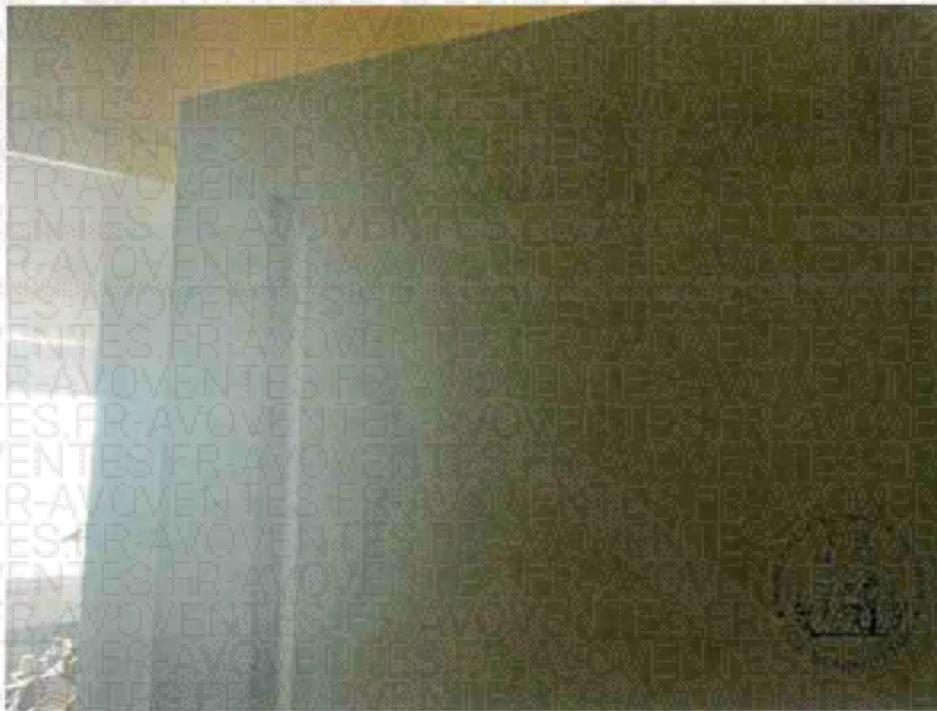




**Porte :**

En bois peint en blanc à l'état d'usage avec serrure en état de fonctionnement :





**Sol :**

Linoléum à l'état d'usage :



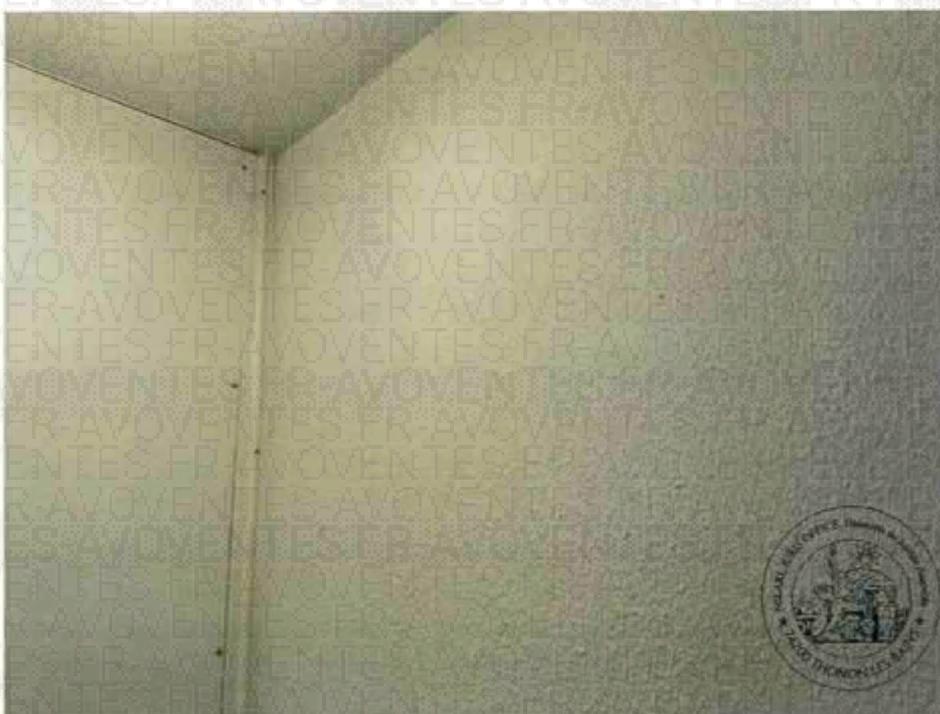
**Plinthes :**

En bois vernies à l'état d'usage :



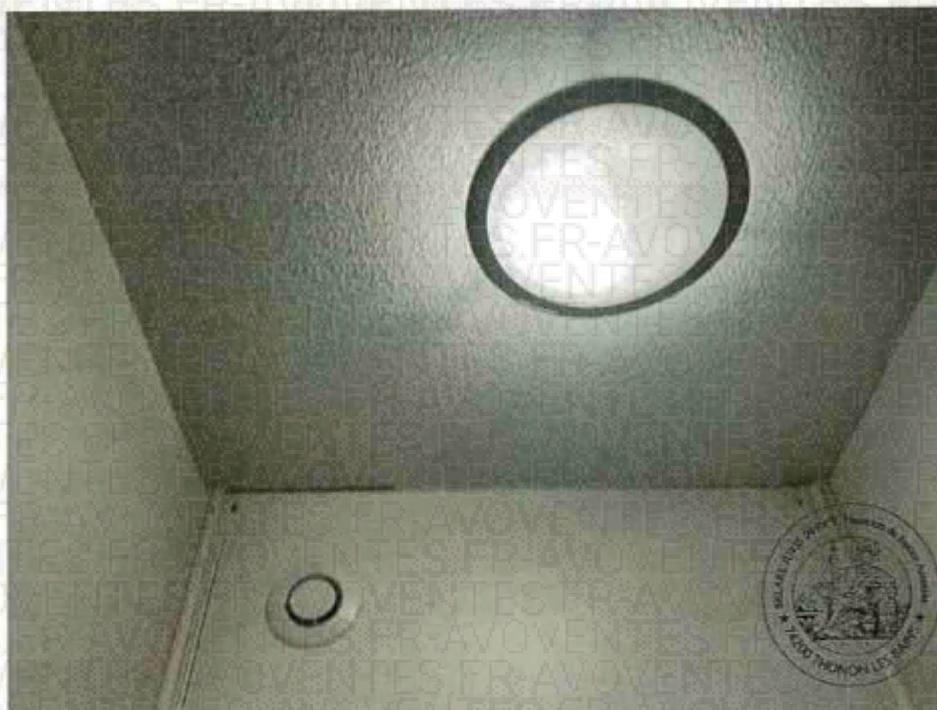
**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :



**Plafond :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :



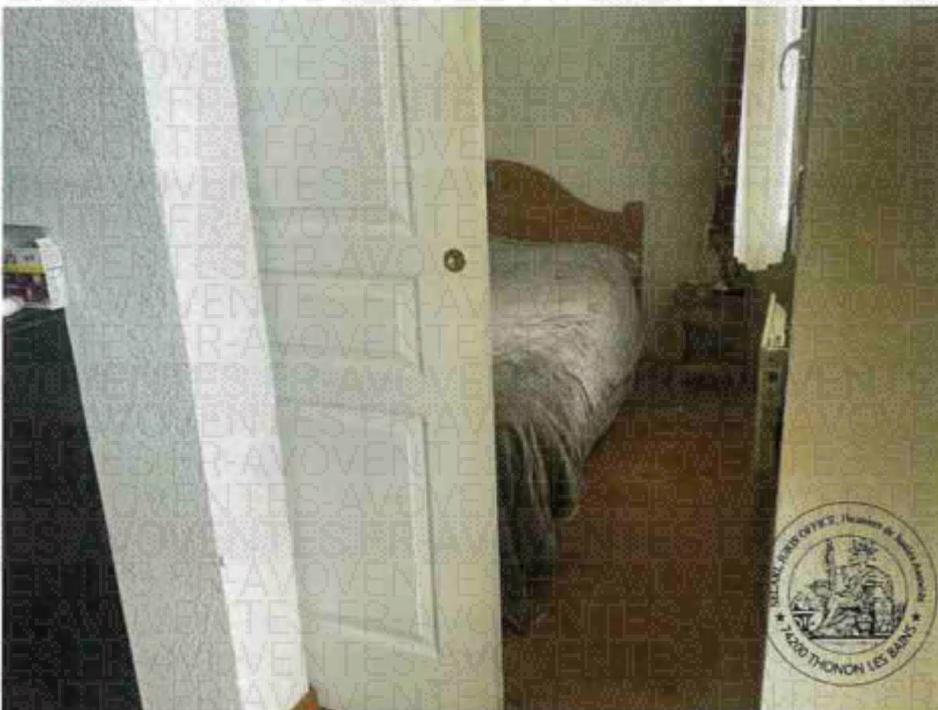
**Equipements :**

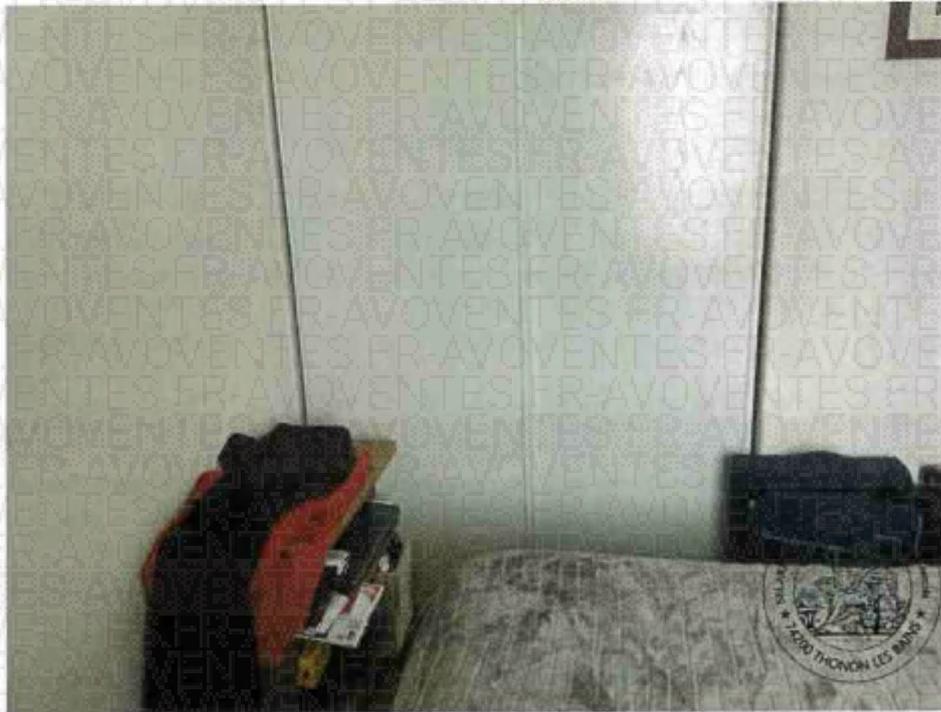
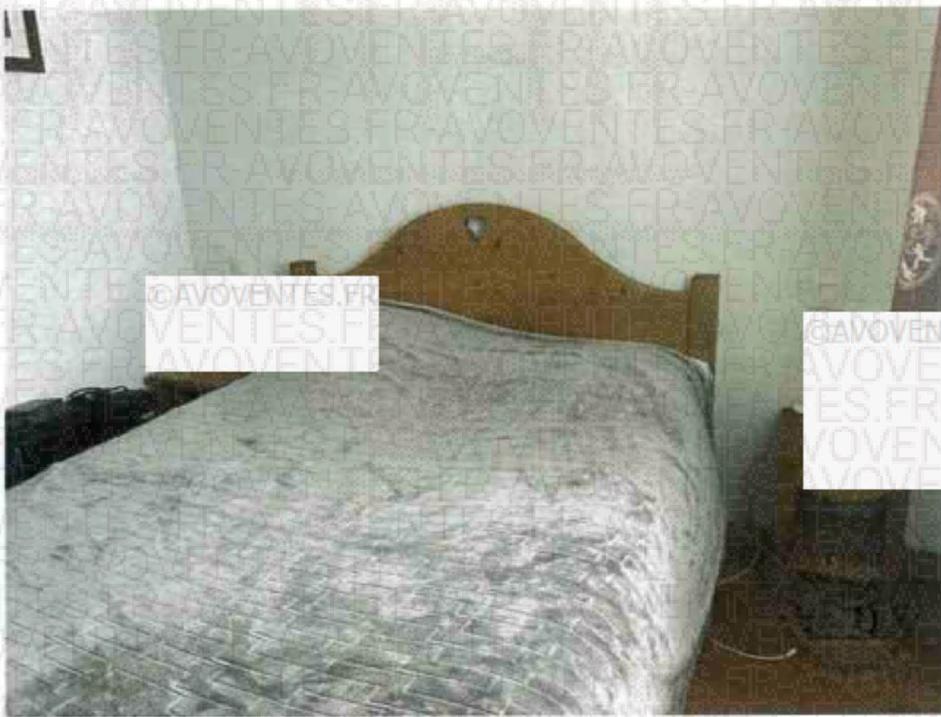
Un bloc WC avec abattant en bon état avec mécanisme de la chasse d'eau en état de fonctionnement et sans fuite apparente, une petite poubelle, une brosse, une bouche d'aération et un plafonnier avec douille et ampoule en état de fonctionnement :

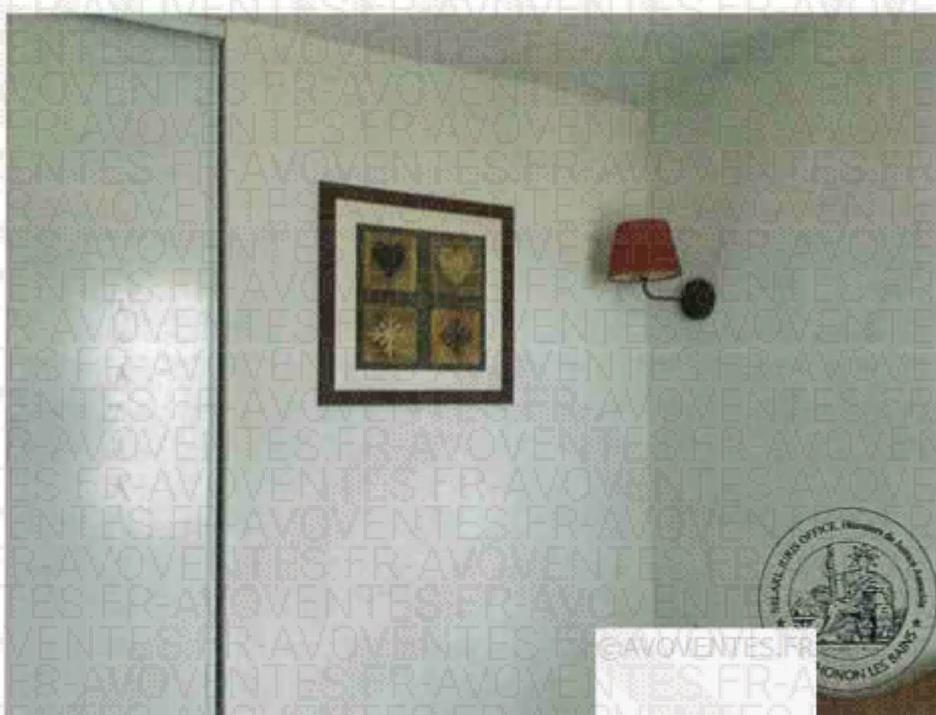




**CHAMBRE ACCESSIBLE DEPUIS LA PIECE PRINCIPALE :**

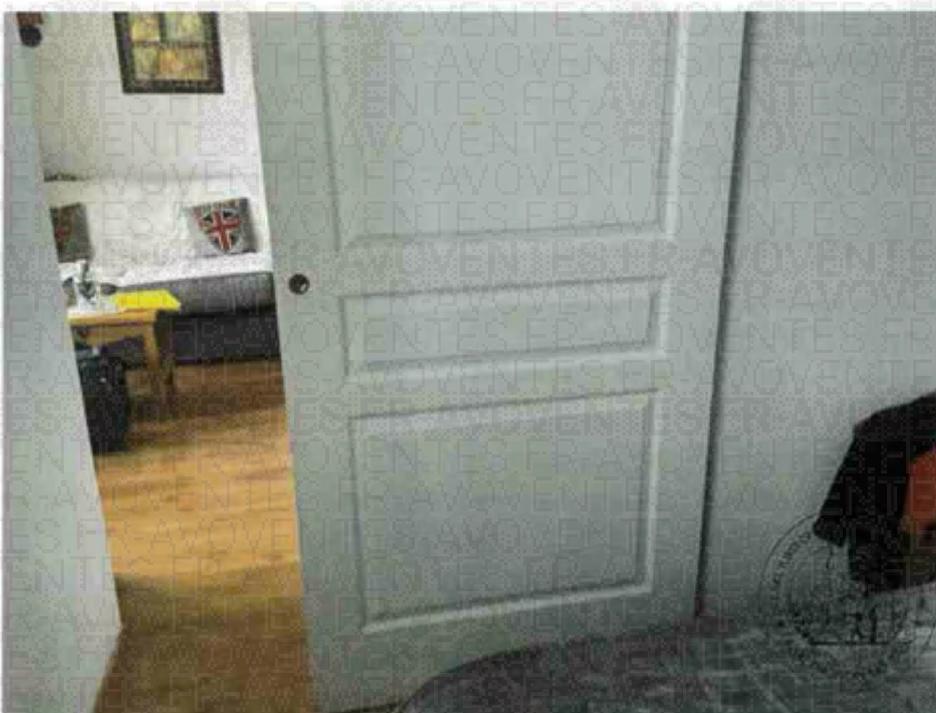






**Porte :**

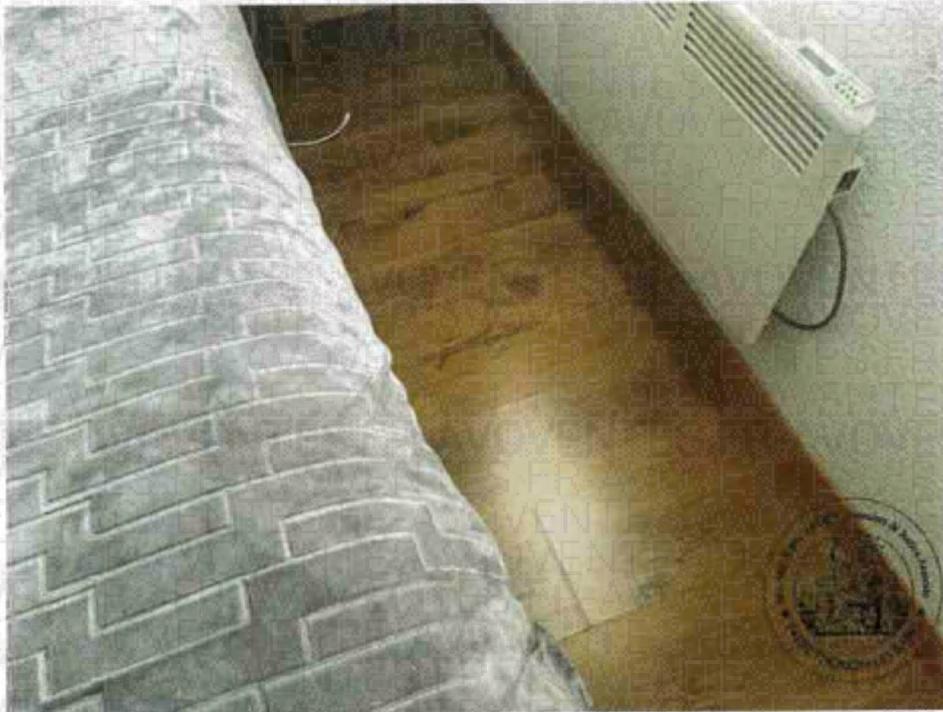
En bois coulissante peinte en blanc à l'état d'usage :





**Sol :**

Parquet en bon état :



**Plinthes :**

En bois vernies à l'état d'usage :



**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :







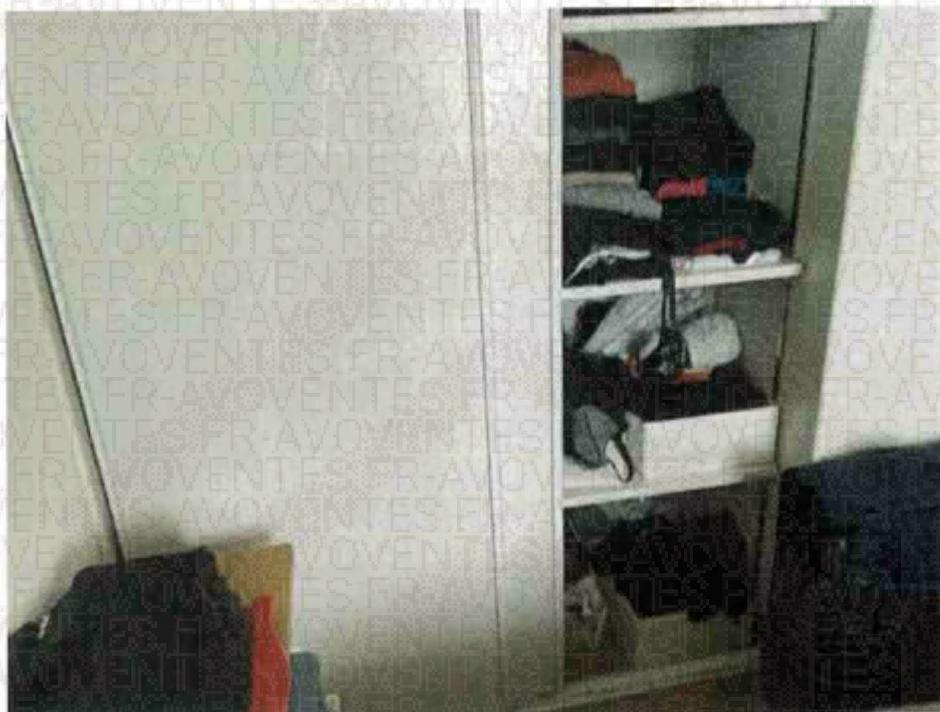
**Plafond :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :



### Equipements :

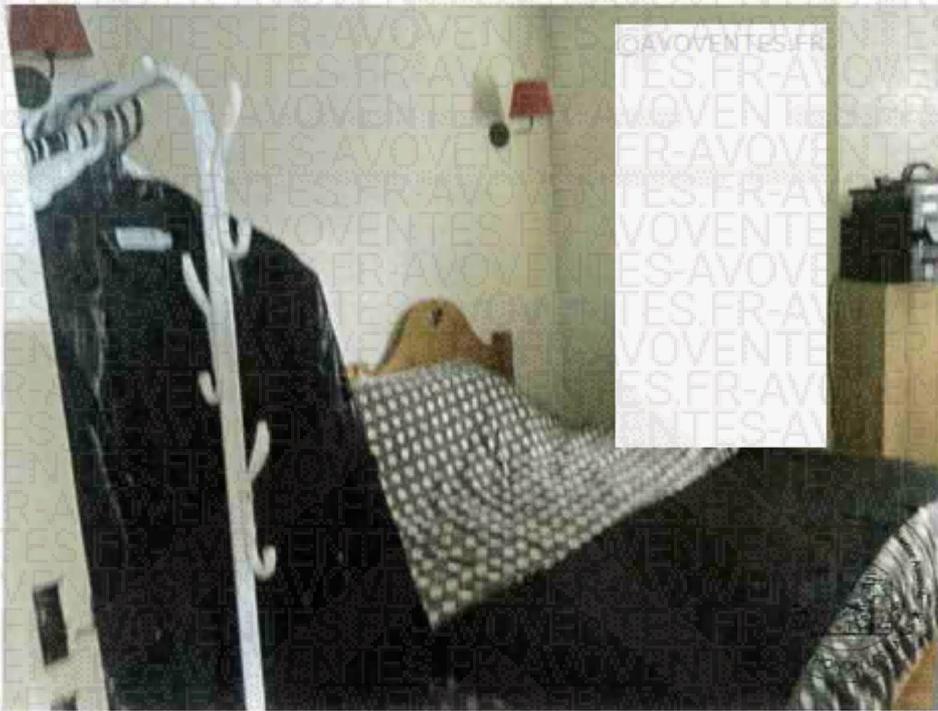
Un placard mural deux portes coulissantes blanches avec aménagement d'étagères, un point lumineux en plafond avec plafonnier en état de fonctionnement, une fenêtre avec menuiseries en PVC blanc et double vitrage en bon état, rideaux, un radiateur électrique, un lit en bois deux places avec matelas et sommier, deux tables de chevet en bois, deux appliques murales :





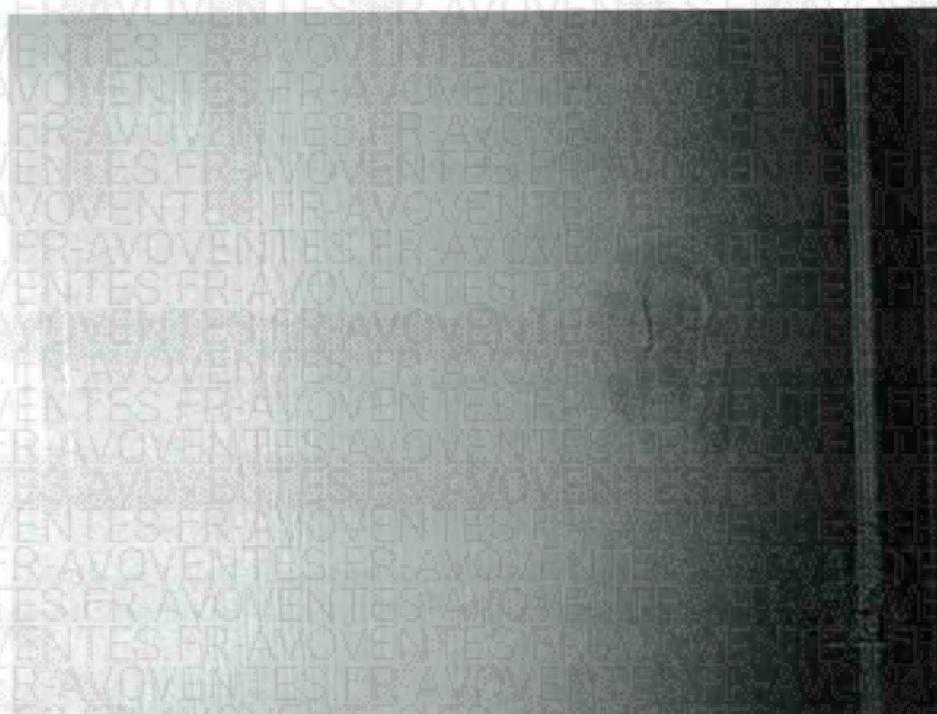
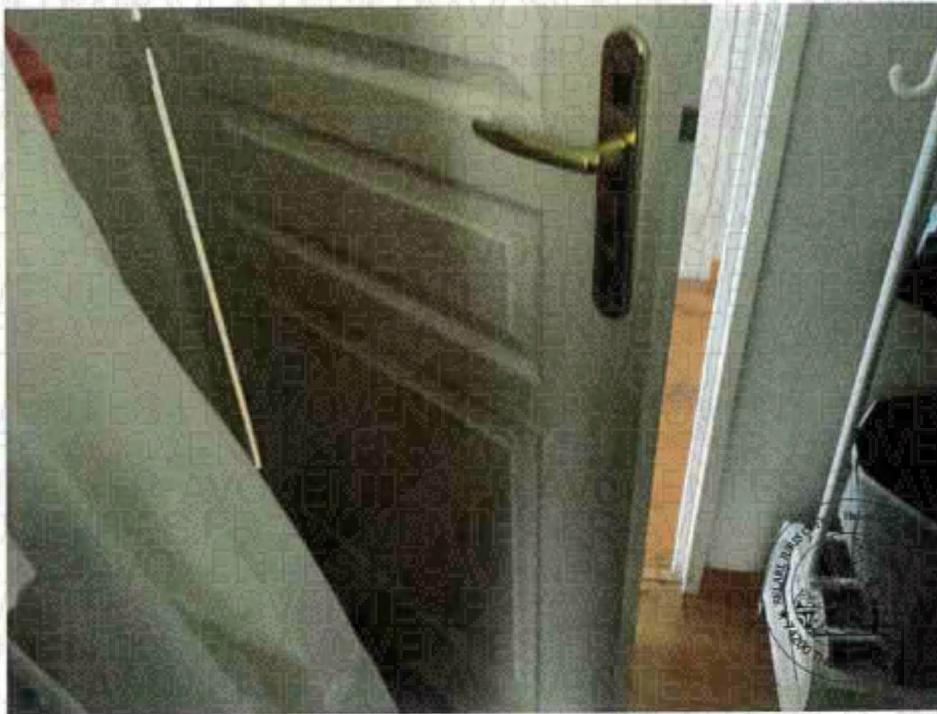


CHAMBRE EN FACE DE LA SALLE DE BAINS :



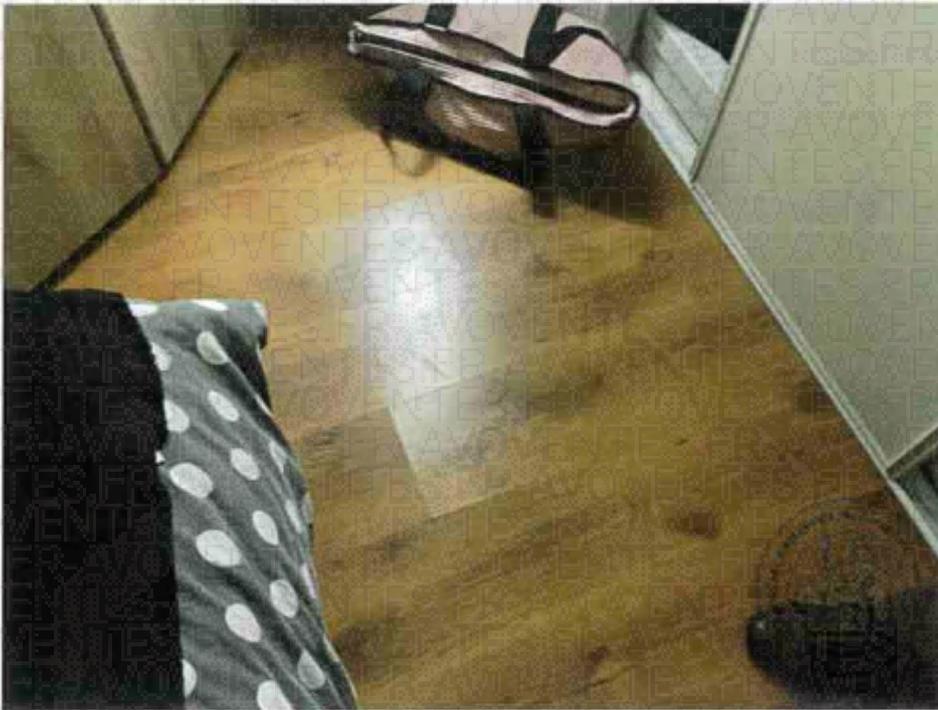
Porte :

En bois peint en blanc avec un trou grossièrement rebouché :



Sol :

Parque en bon état :



**Plinthes :**

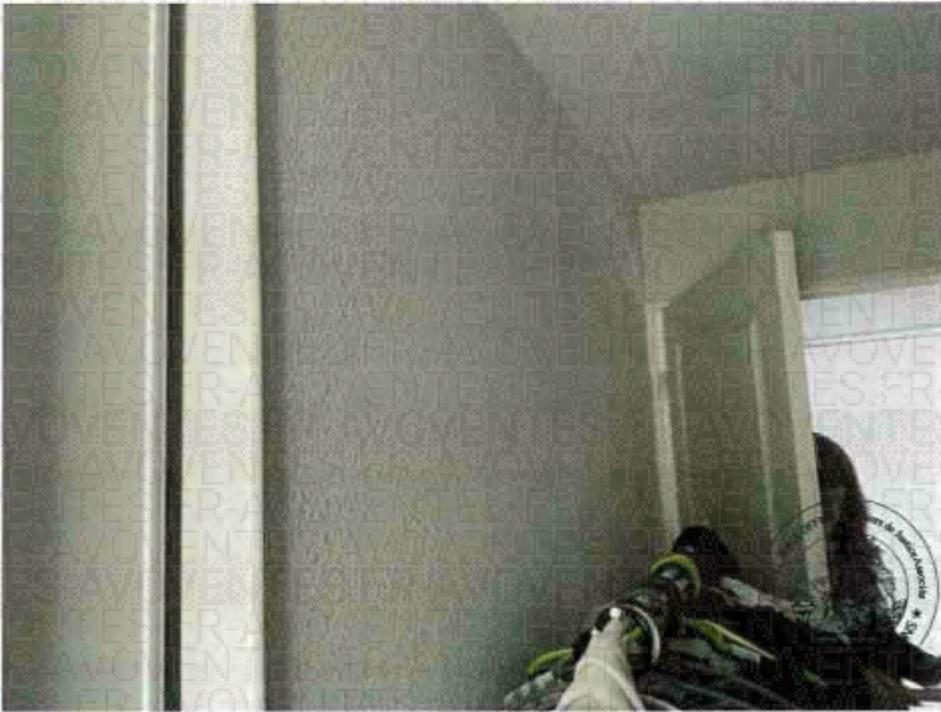
En bois vernies à l'état d'usage :



**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :





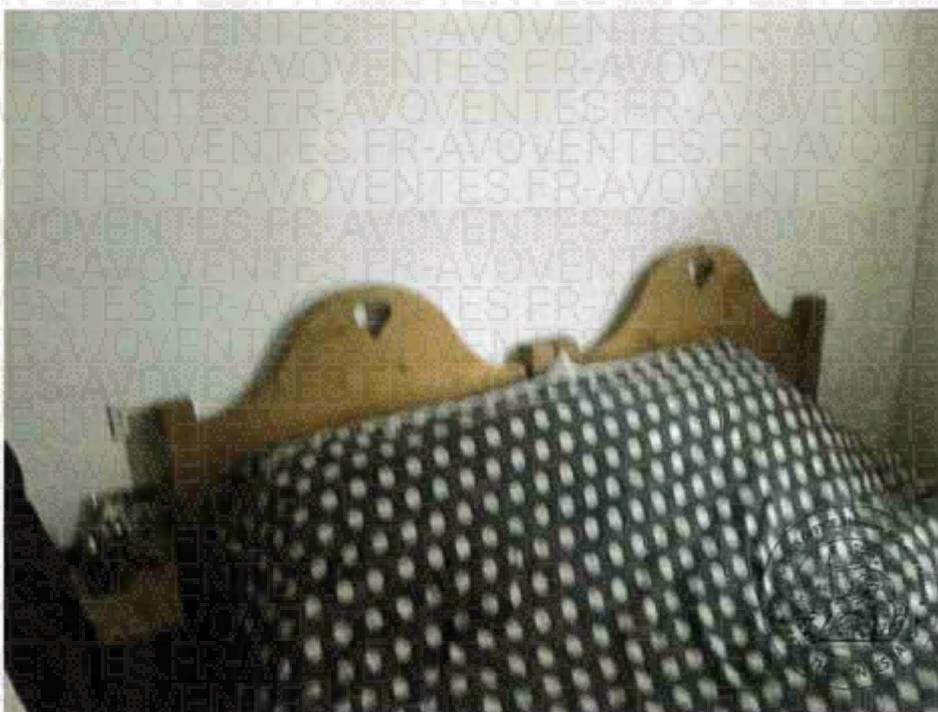
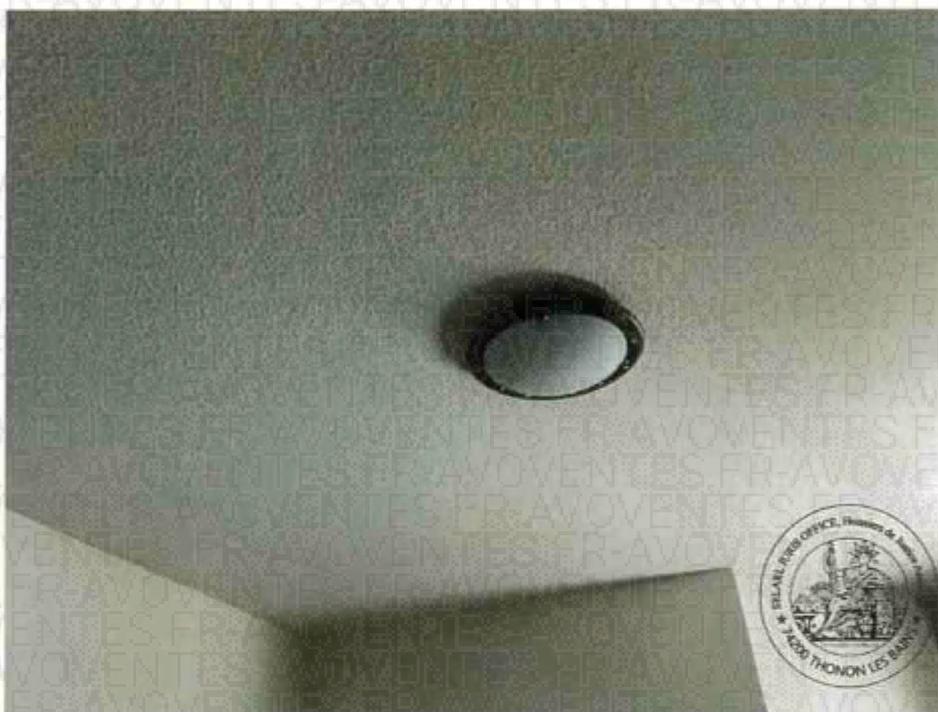
**Plafond :**

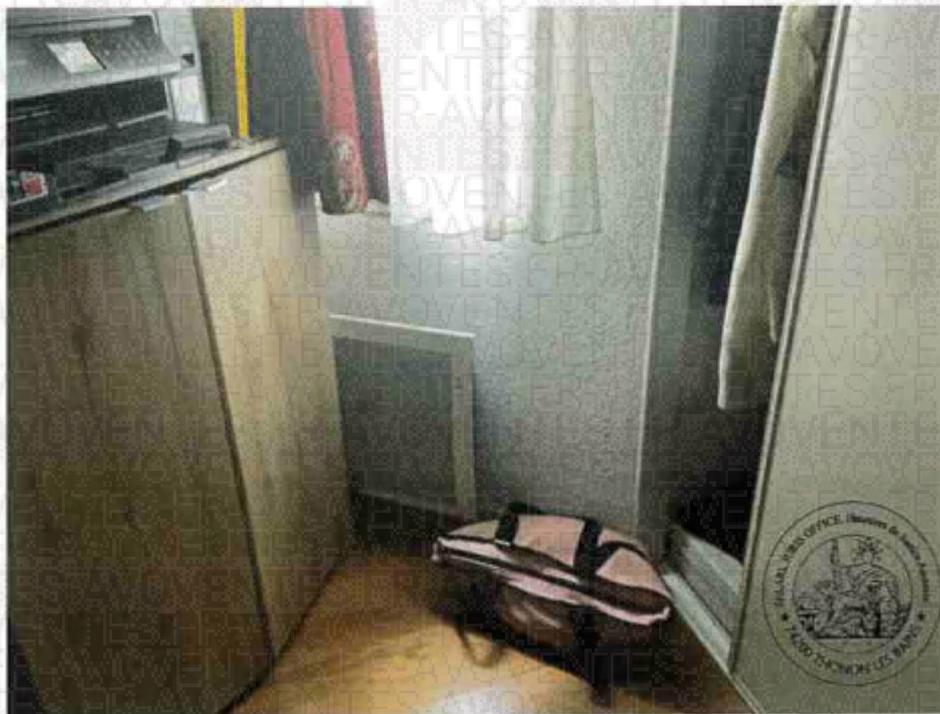
Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec une trace de raccord de crépi :

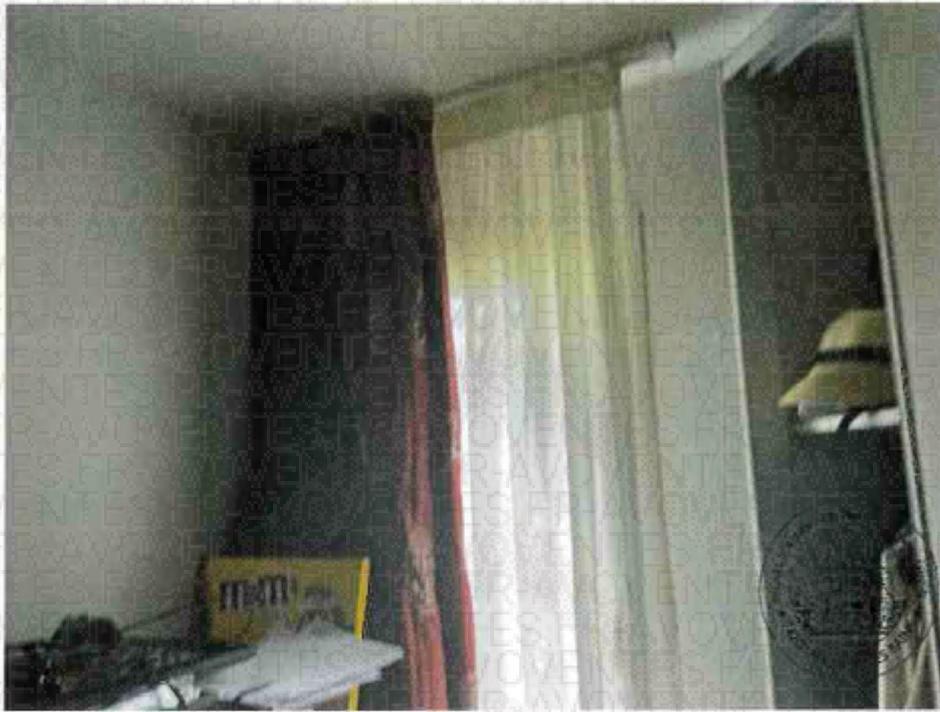


### Equipements :

Un point lumineux en plafond avec plafonnier, un lit deux places en bois avec sommier et matelas, une table de chevet, deux appliques murales, un radiateur électrique, une fenêtre avec menuiseries en PVC blanc et double vitrage en bon état, rideaux, un placard mural deux portes coulissantes blanches avec aménagement d'étagères :









## LOT 26 : Appartement 17 B

### Désignation du ou des bâtiments

|  |   |
|--|---|
| Adresse  | <b>RESIDENCE GARDEN CITY</b><br>Chemin chez Tupin<br>74500 LUGRIN |
| Section(s) cadastrale(s)<br>Numéro(s) de(s) lot(s) | <b>Références cadastrales non communiquées</b><br>26              |
| Type de logement :                                 | <b>Appartement Porte 17 B</b>                                     |
| Date de construction :                             | <b>Après le 1er Juillet 1997</b>                                  |
| Périmètre de repérage :                            | <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>   |

### Prestations

 Mesurage

 DPE

 Électricité

 ERP

### Conclusion

Superficie Loi Carrez totale : 31,58 m<sup>2</sup>  
Surface Hors Carrez totale : 0,10 m<sup>2</sup>

**387 12**   
kWh/m<sup>2</sup>an kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an

Estimation des coûts annuels : entre 770 € et 1 090 € par an  
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021  
Numéro enregistrement ADEME : 2374E1115222C

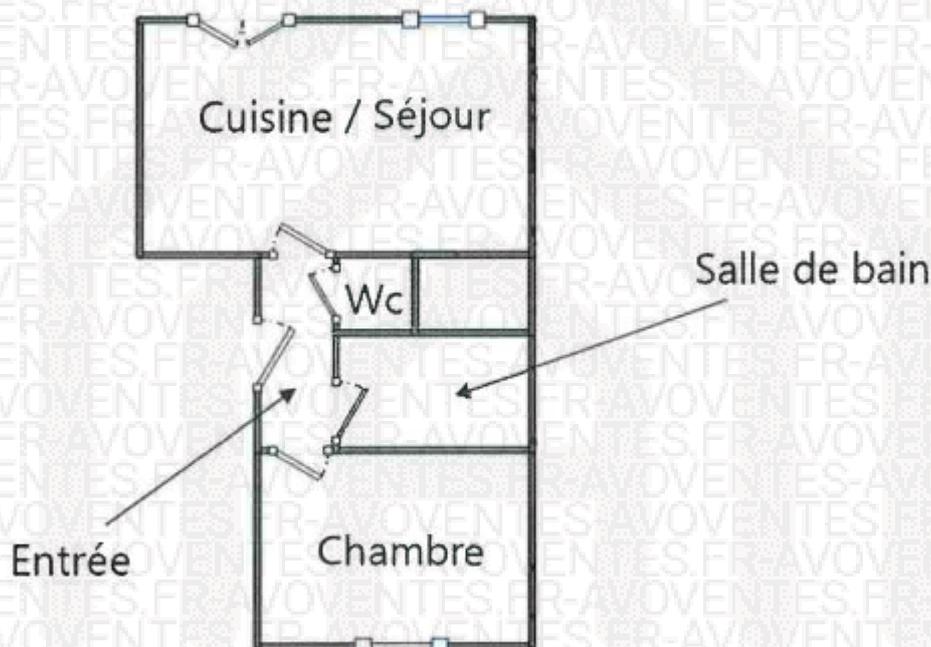
L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie

Etat des Risques et Pollutions

## Surfaces

Surface loi Carrez totale: 31,58 m<sup>2</sup>  
Surface Hors Carrez totale: 0,10 m<sup>2</sup>

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface Hors Carrez | Motif de non prise en compte         |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Entrée                                | 3,22                                | 0,10                | Gaine technique (Placard électrique) |
| Cuisine / Séjour                      | 14,72                               | -                   |                                      |
| Wc                                    | 1,04                                | -                   |                                      |
| Salle de bain                         | 3,52                                | -                   |                                      |
| Chambre                               | 9,08                                | -                   |                                      |



Le lot n°70 est un appartement de type 2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment 17 de la résidence et se compose de la manière suivante :

- Une porte d'entrée avec petit dégagement
- Une chambre
- Un WC séparé
- Une salle de bains
- Une pièce principale avec coin cuisine
- Une terrasse

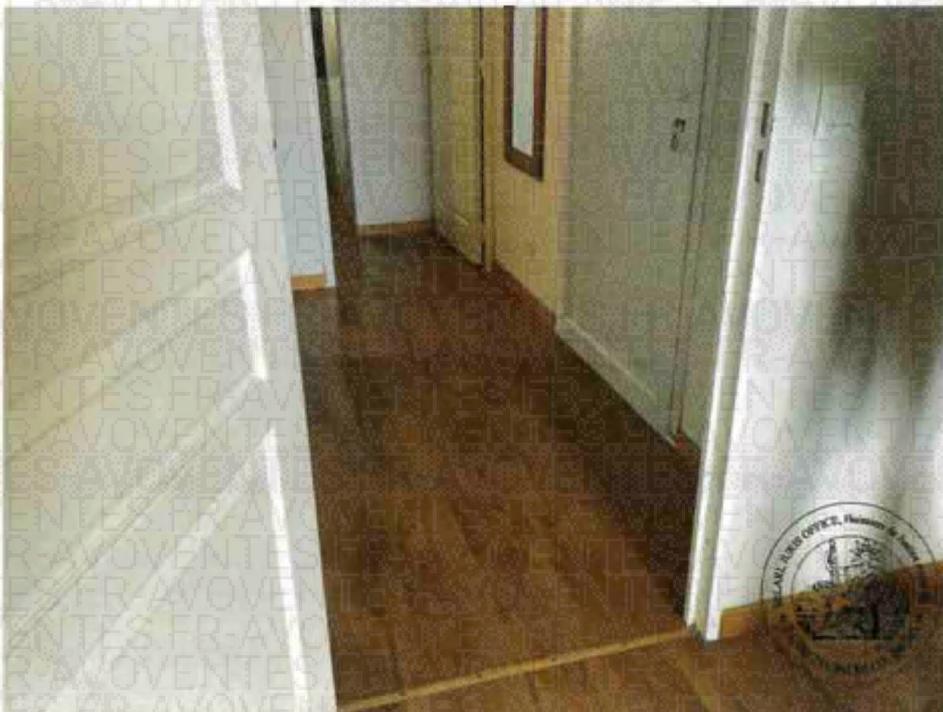
EXTÉRIEURS DU BATIMENT N°17 :



L'appartement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment et porte le N°17 B :



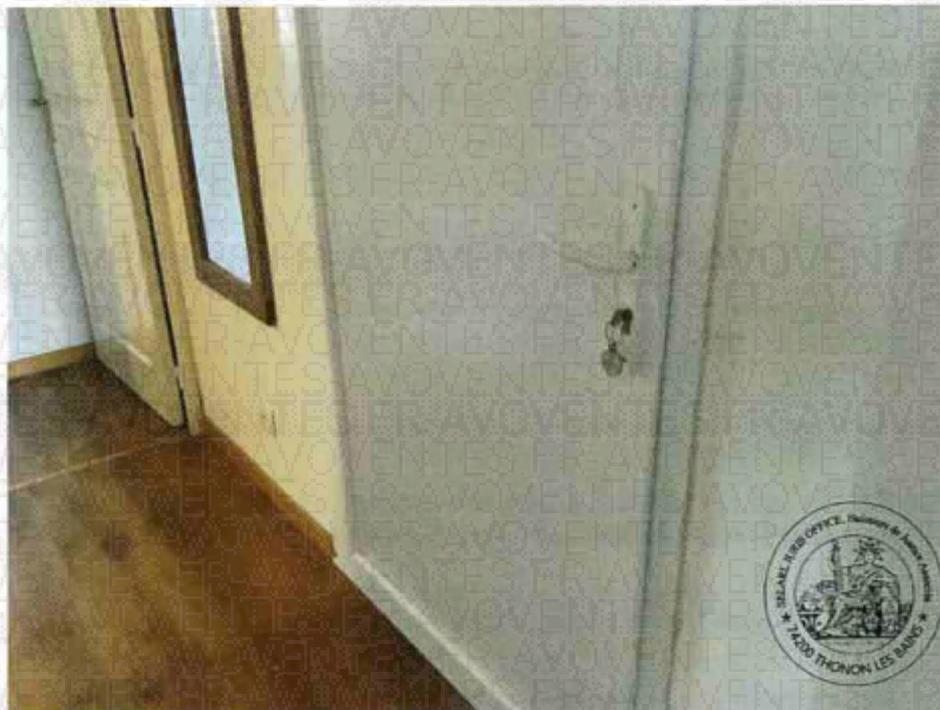
**ENTRÉE AVEC DEGAGEMENT**





**Porte d'entrée :**

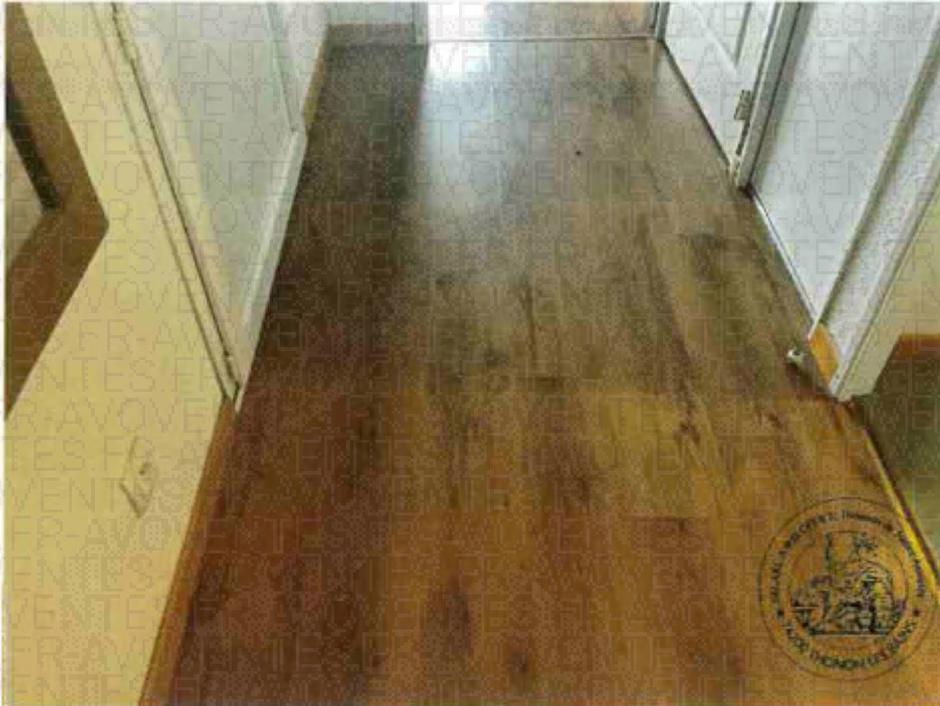
En PVC blanc à l'état d'usage avec serrure en état de fonctionnement et une trace de joint en partie supérieure gauche de la porte côté intérieur du logement :





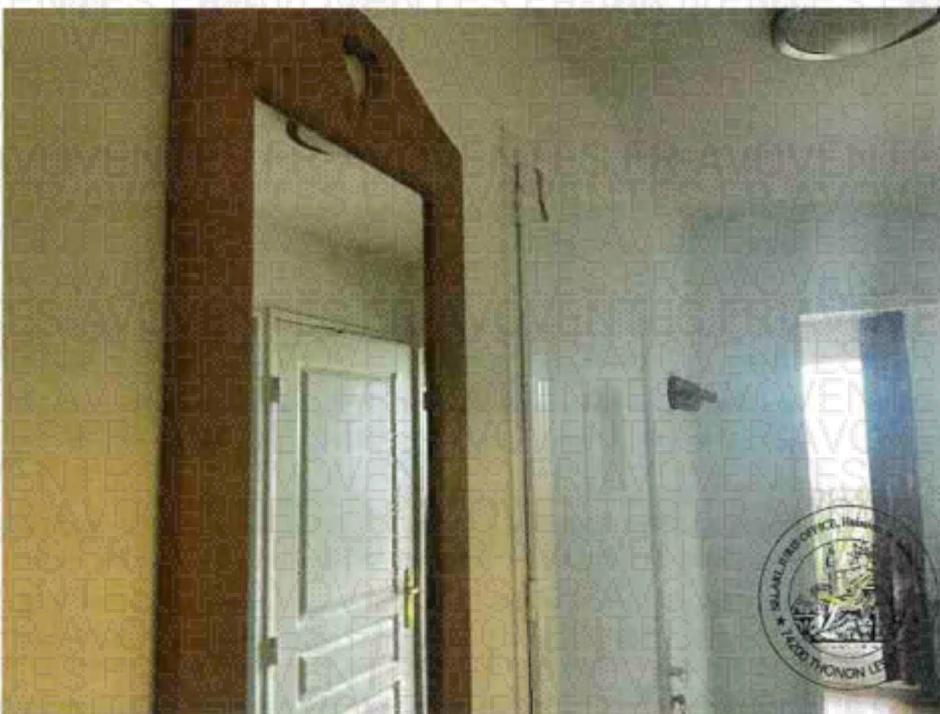
**Sol et plinthes :**

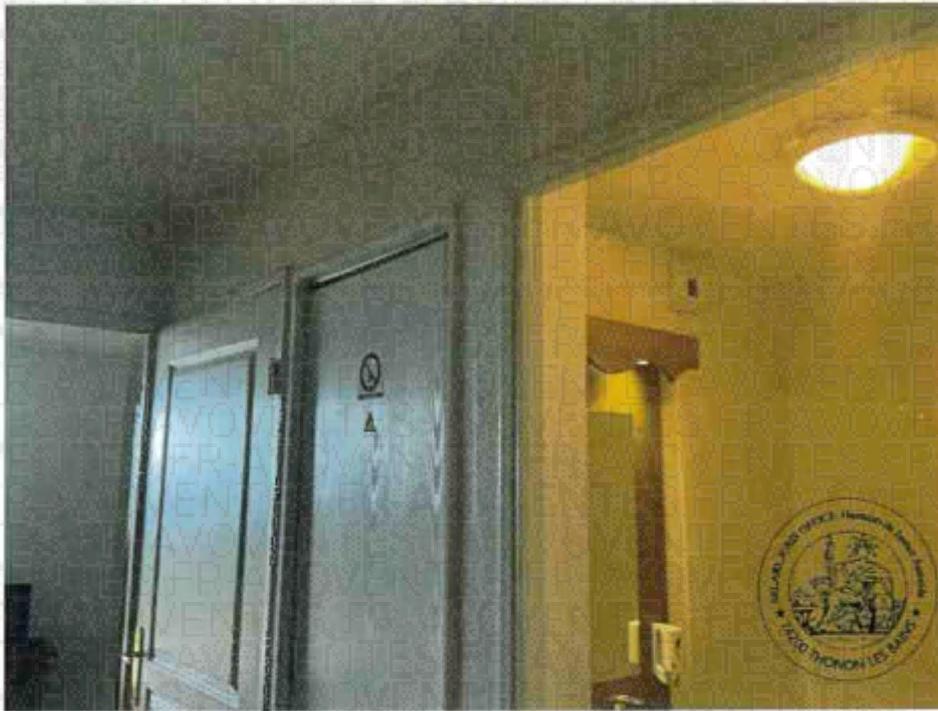
Parquet à l'état d'usage :



**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :





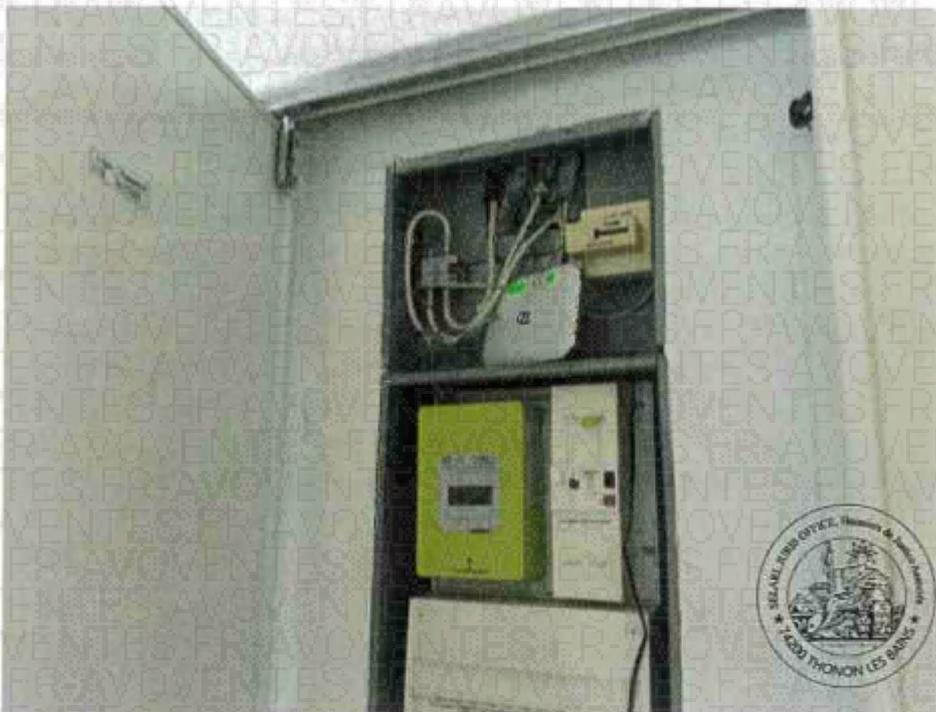
**Plafond :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :

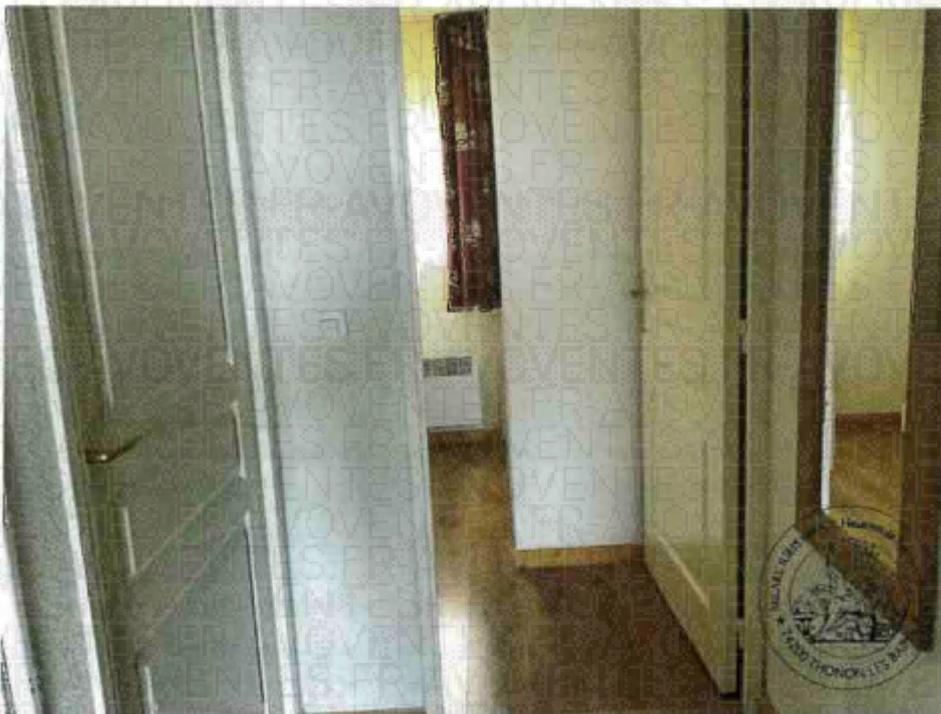


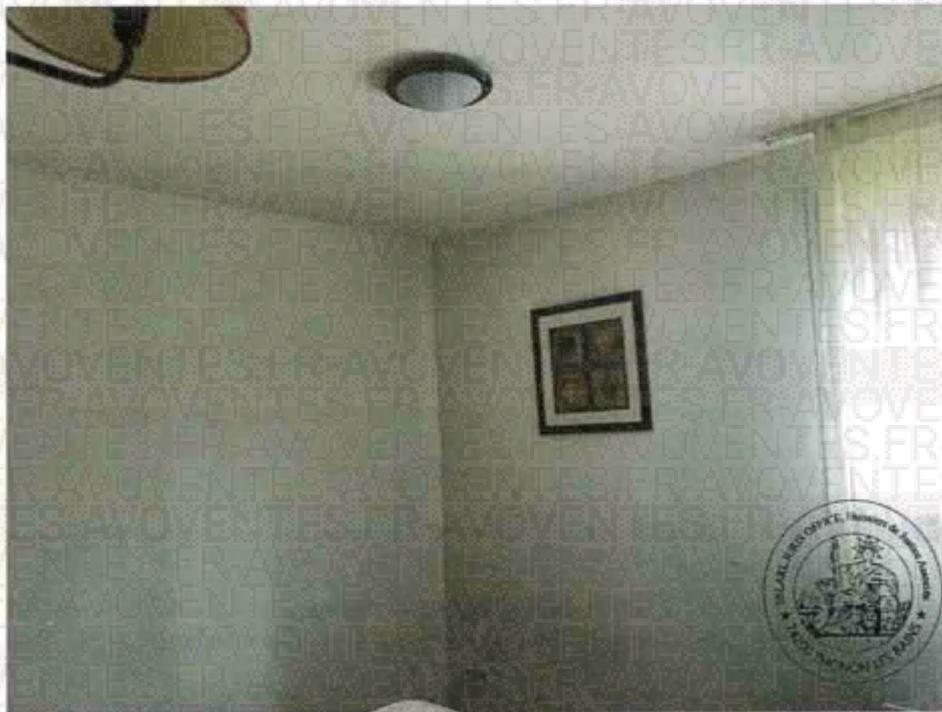
**Equipement :**

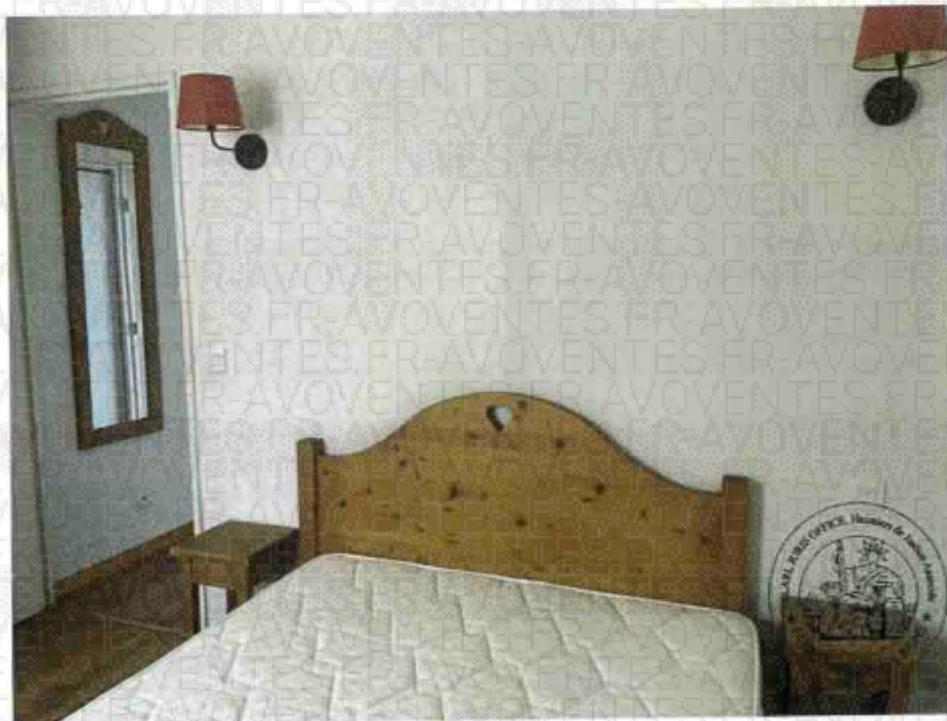
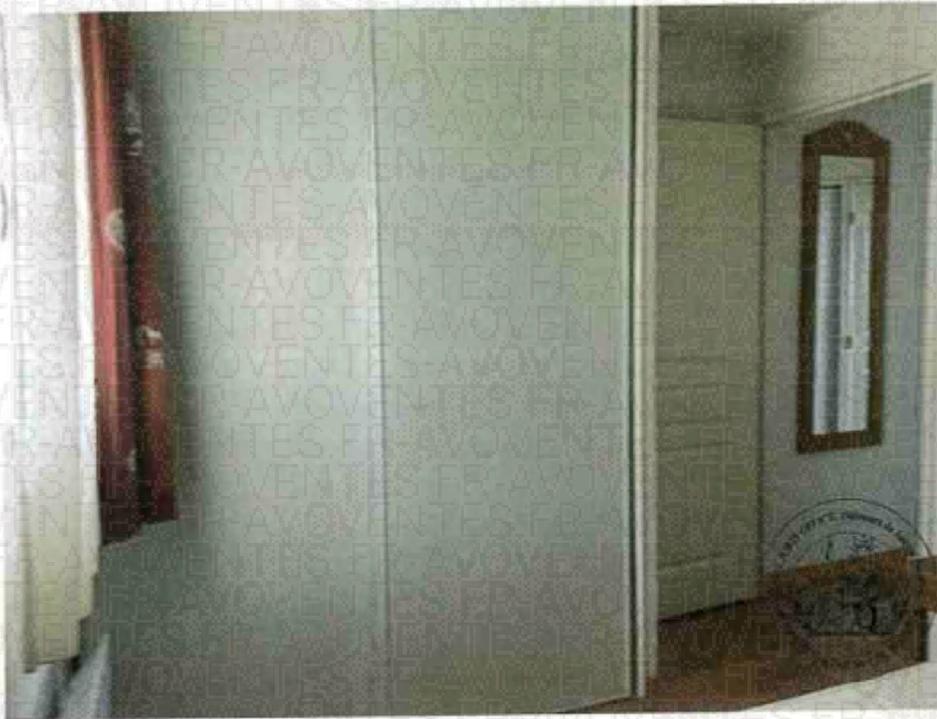
Un coffret mural dissimulant le tableau électrique avec compteur et disjoncteur, un point lumineux en plafond avec plafonnier, un miroir avec contour en bois :



**CHAMBRE JOUXTANT LA SALLE DE BAINS :**

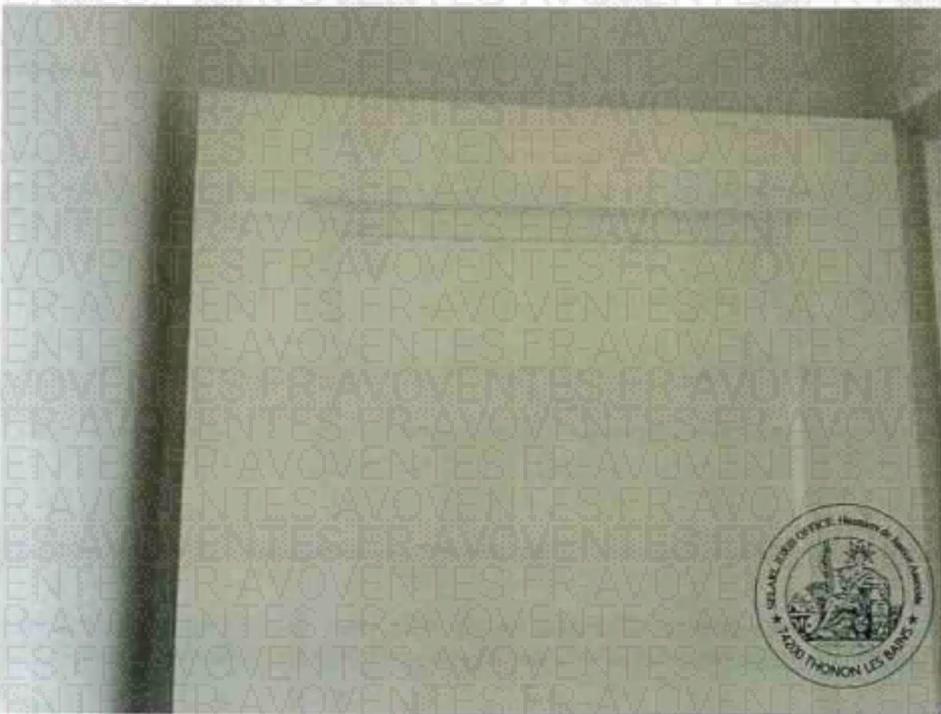


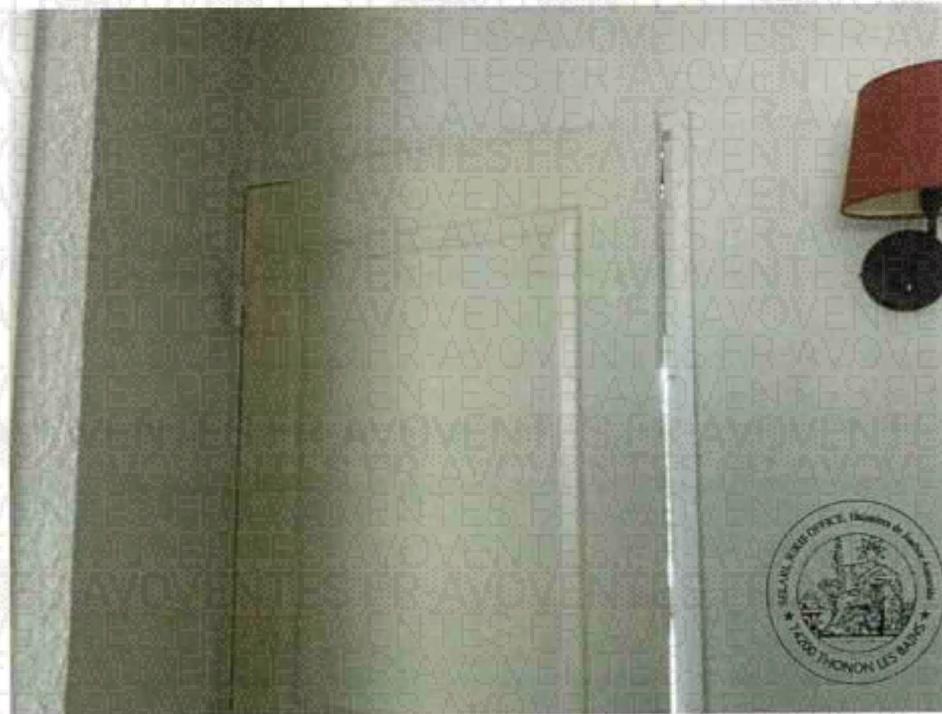
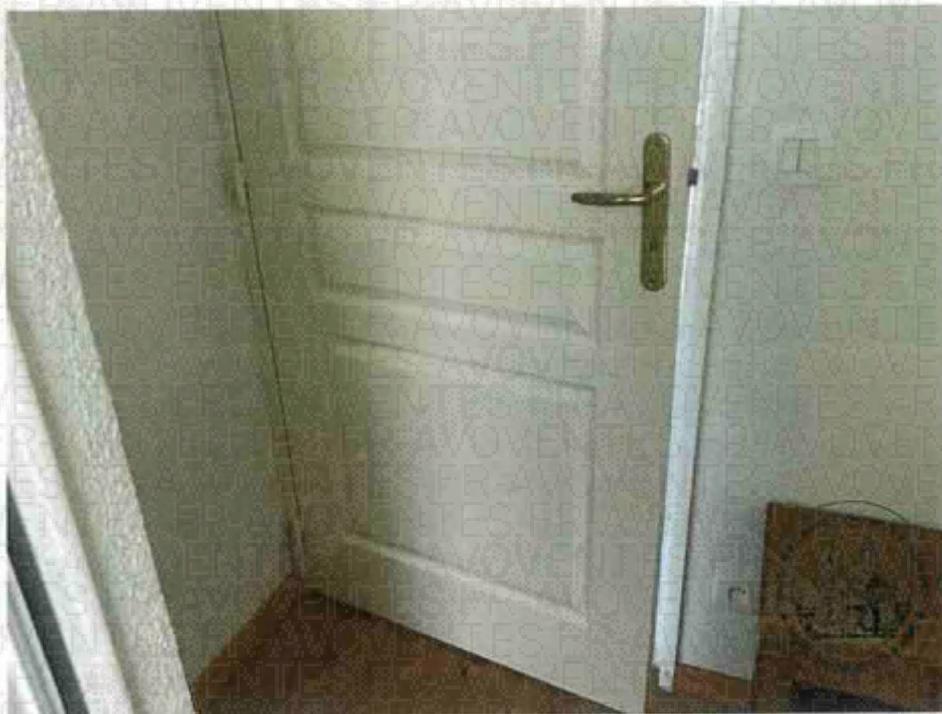




Porte :

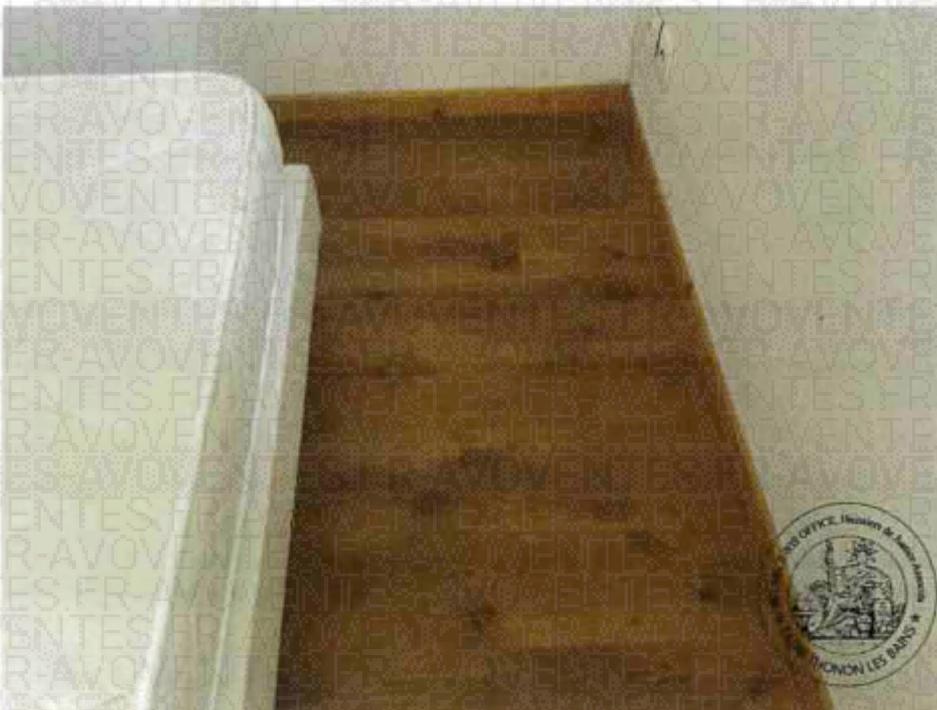
En bois peint en blanc à l'état d'usage sans clé :





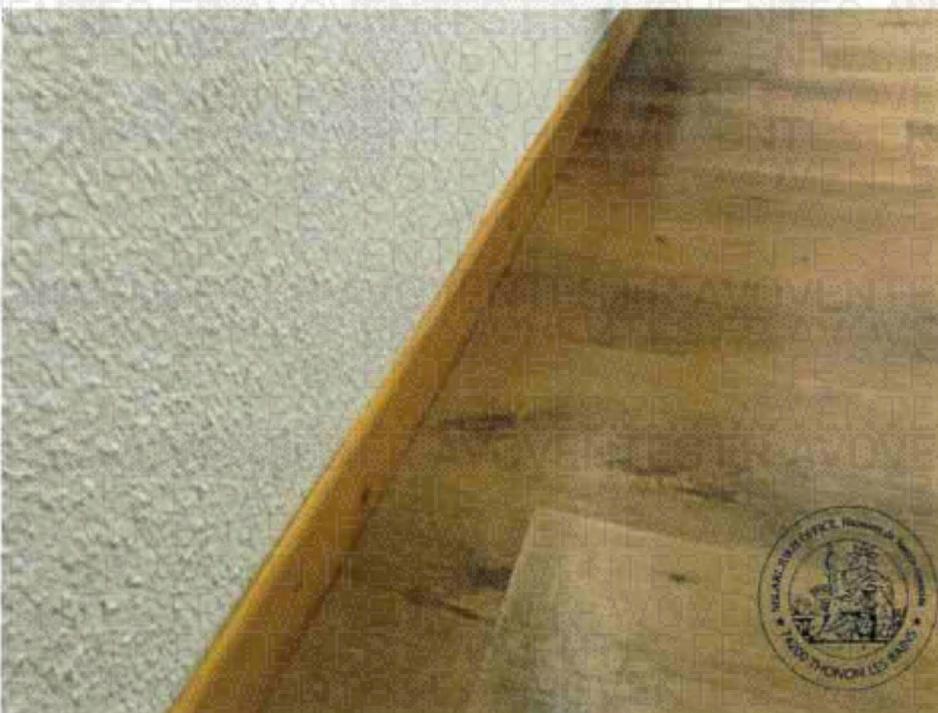
Sol :

Parquet à l'état d'usage :



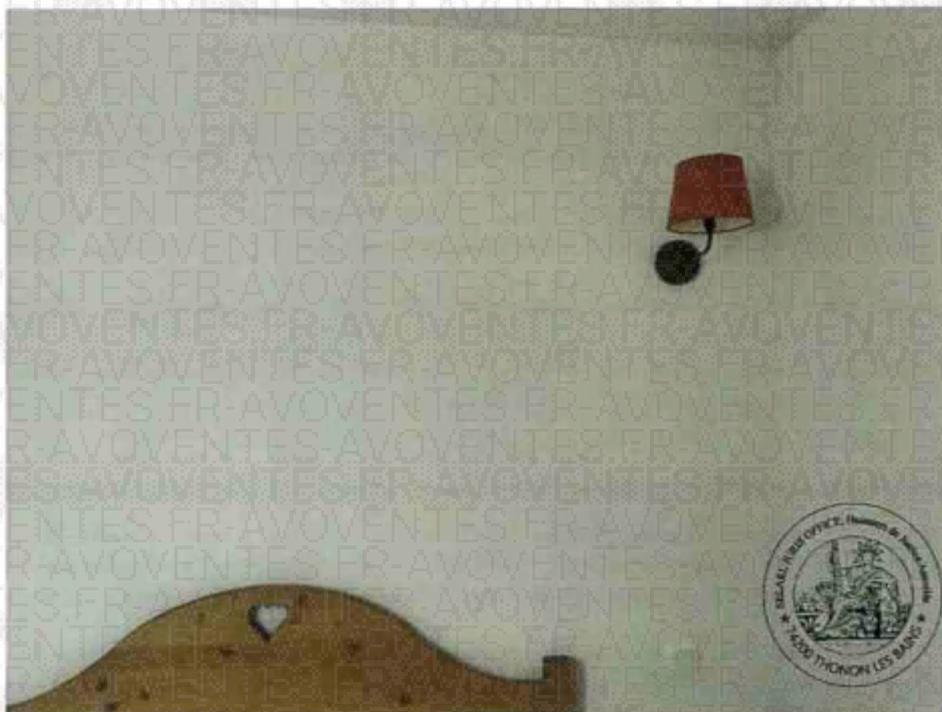
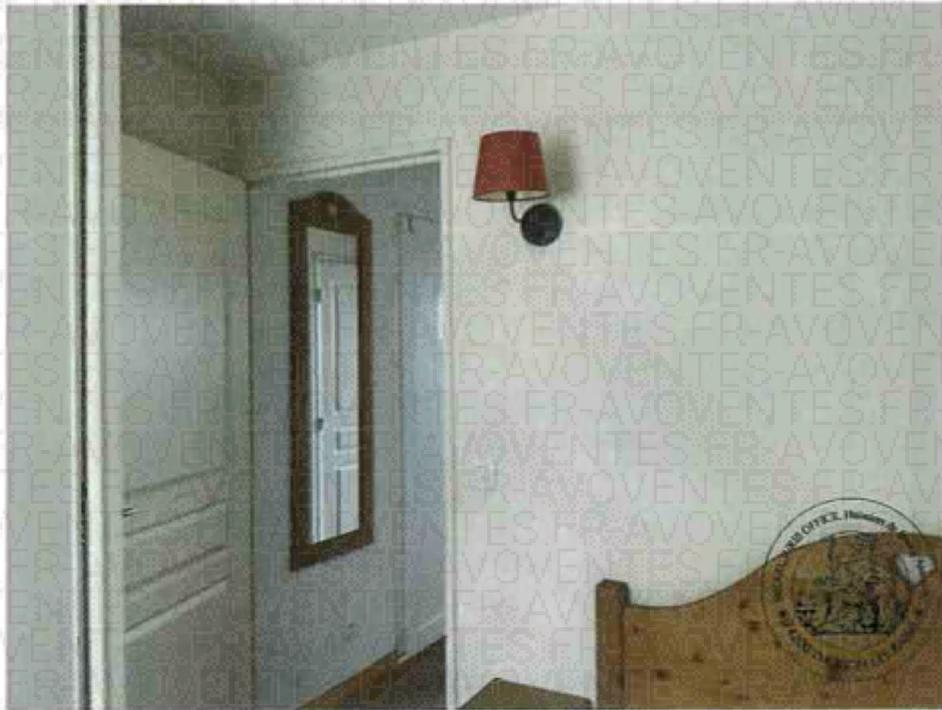
**Plinthes :**

En bois vernies à l'état d'usage :



**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec quelques traces sombres à gauche de la fenêtre :







**Plafond :**

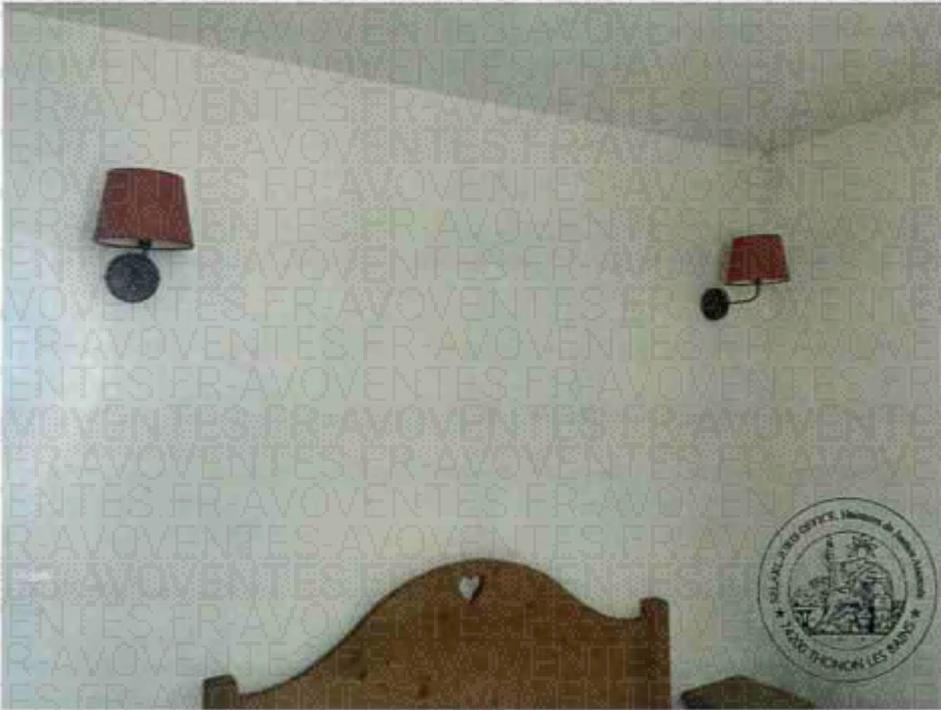
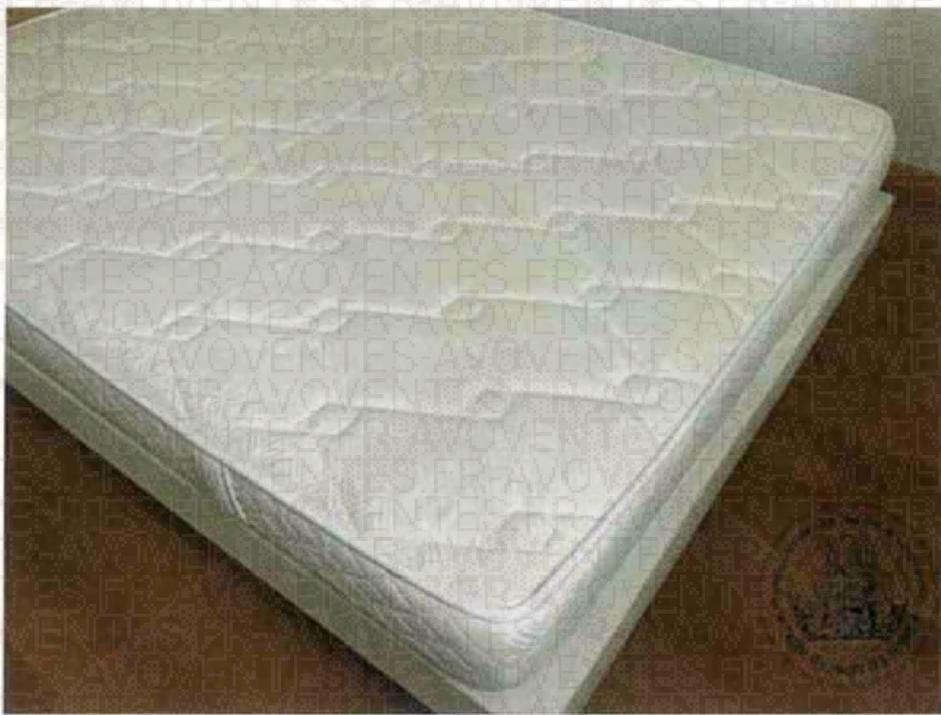
Crépi peint en blanc à l'état d'usage :

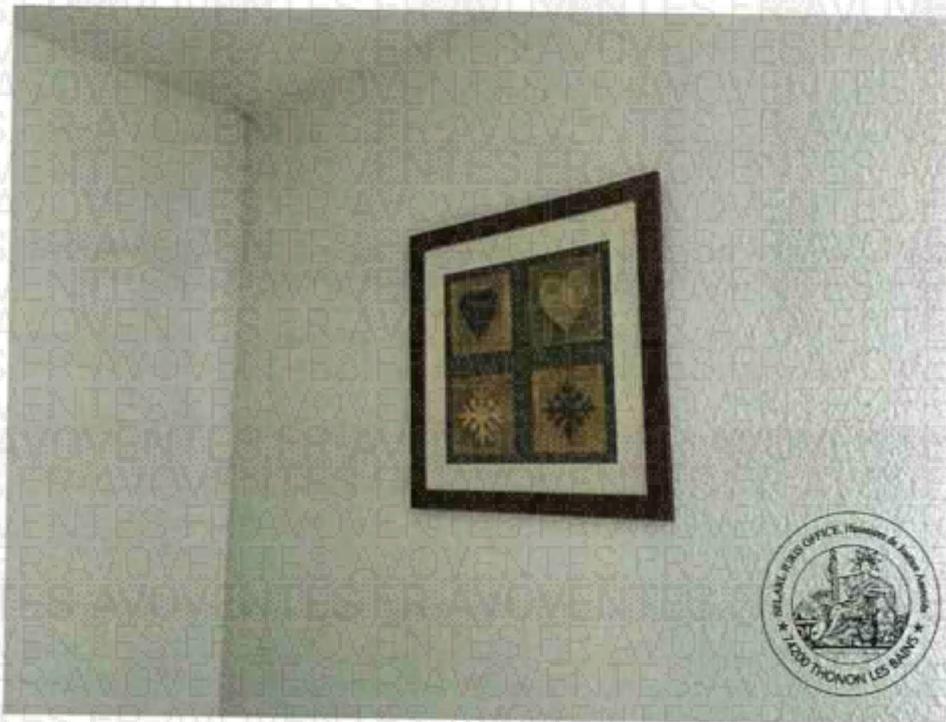


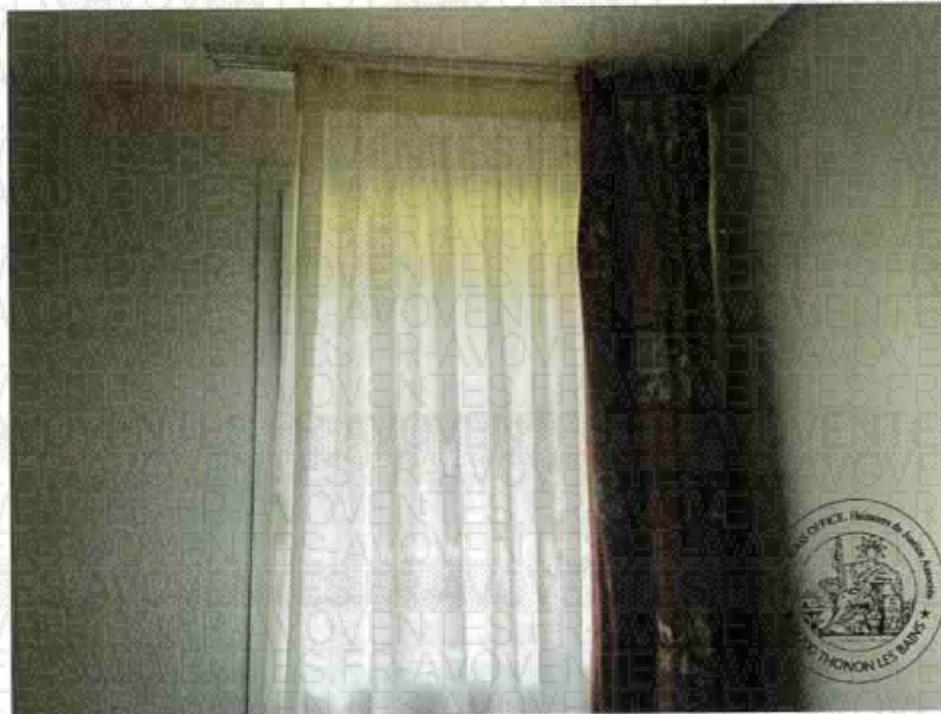
### Équipements :

Deux tables de chevet en bois, un lit en bois deux places avec matelas et sommier, deux appliques murales, un point lumineux en plafond avec plafonnier, un cadre mural, un radiateur électrique, une fenêtre avec menuiseries en PVC blanc et double vitrage en bon état, rideaux, un placard mural deux portes coulissantes blanches avec aménagement d'étagères et une penderie avec un éclat sur le bois :







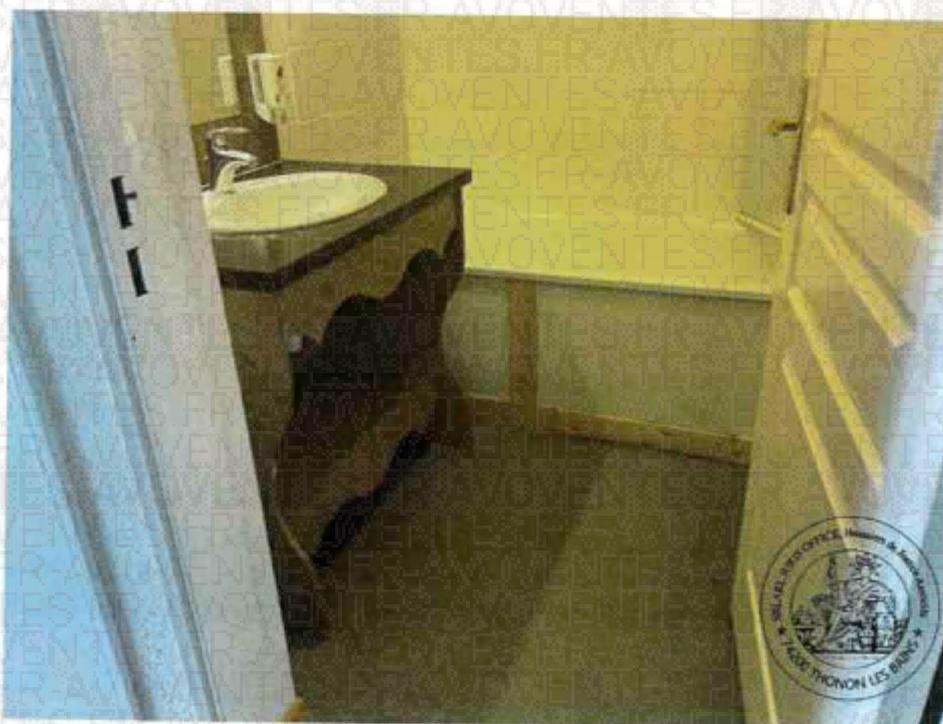


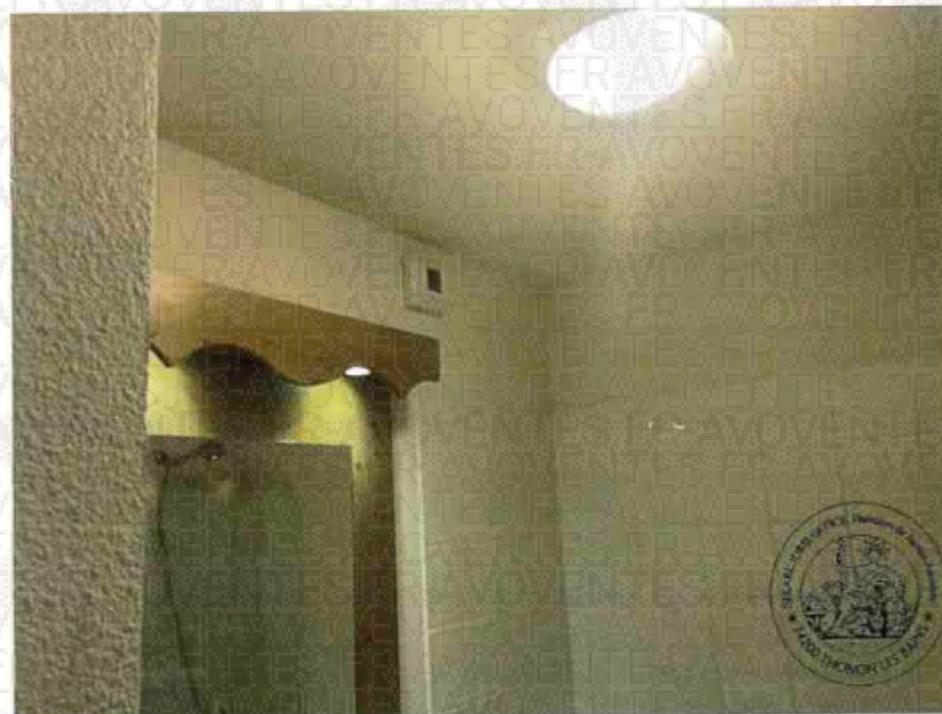
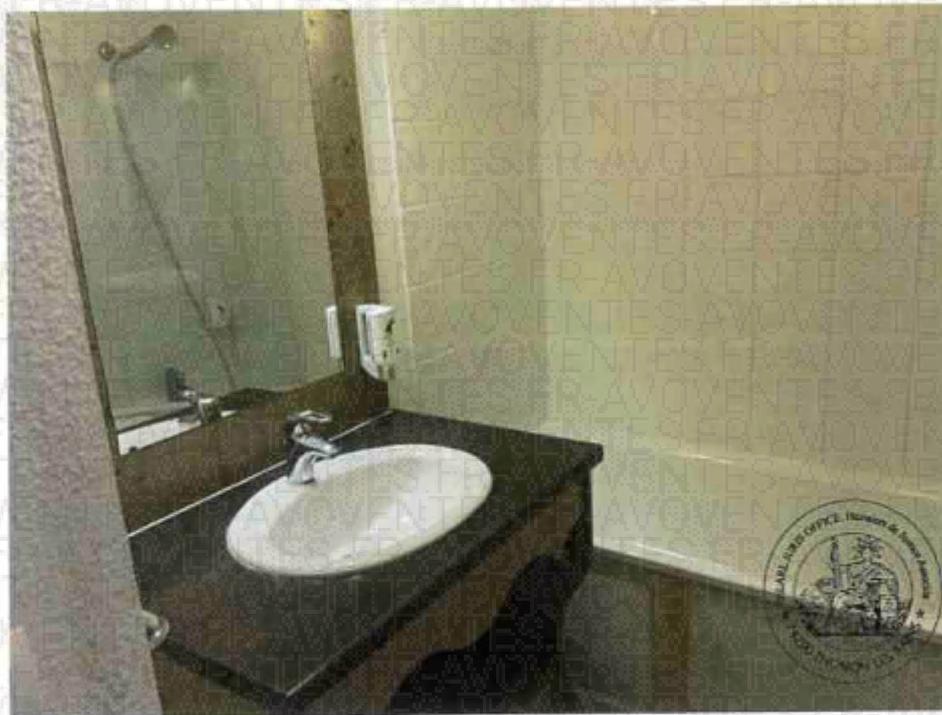


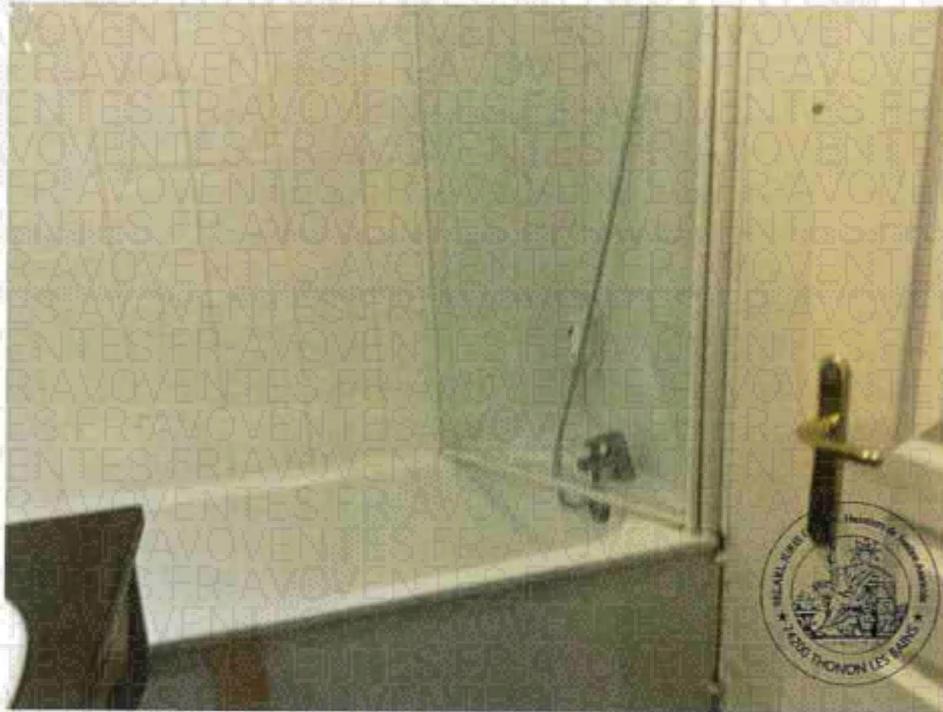




**SALLE DE BAINS :**

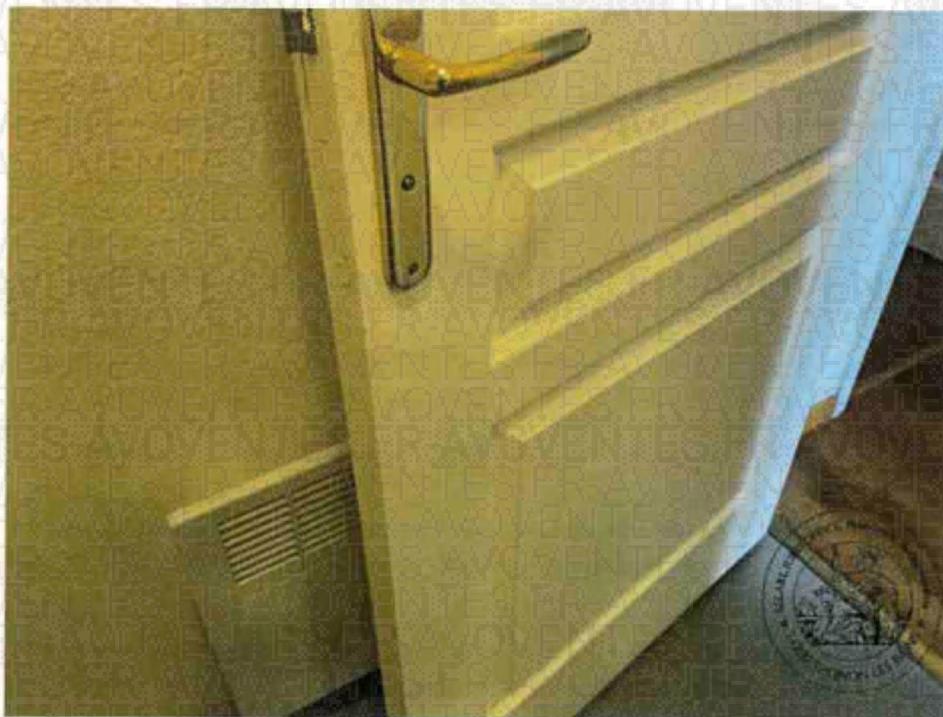


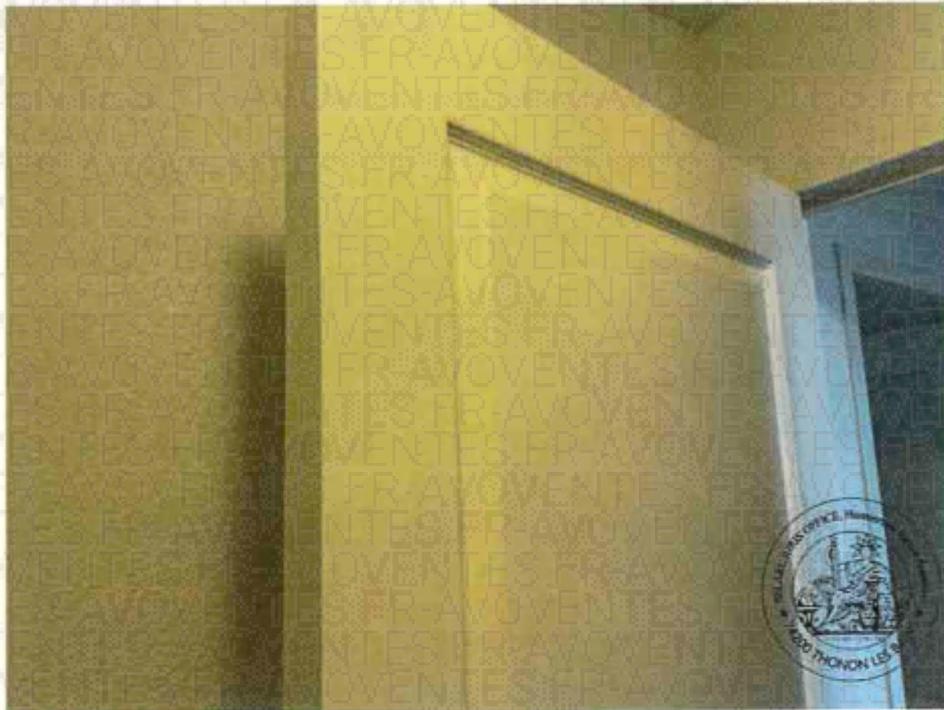




**Porte :**

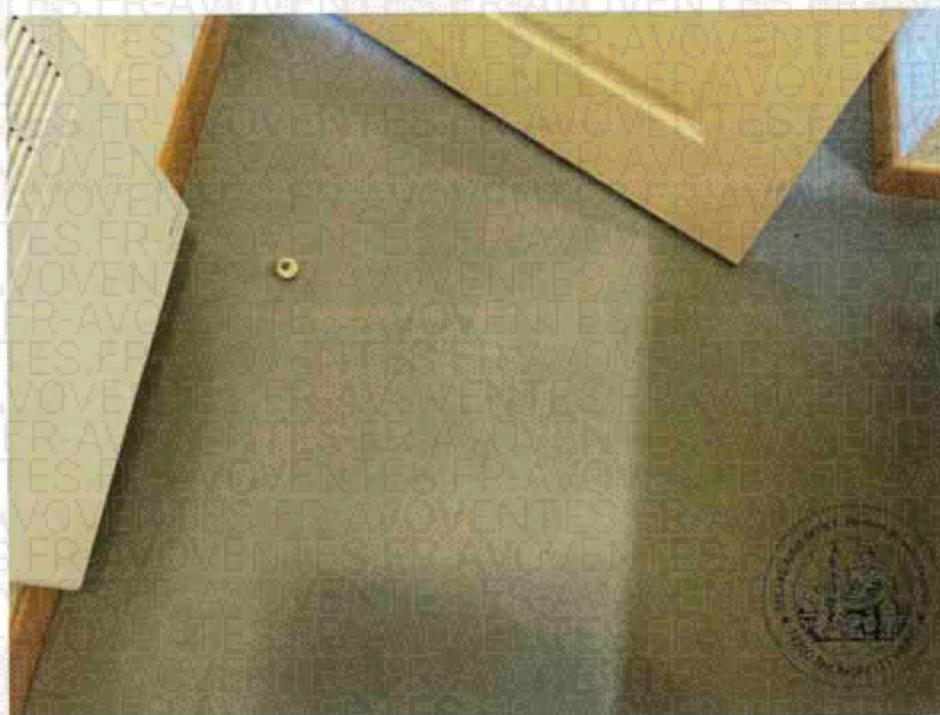
En bois peinte en blanc en bon état avec serrure en état de fonctionnement :





**Sol :**

Linoléum en bon état :



**Plinthes :**

En bois vernies à l'état d'usage :



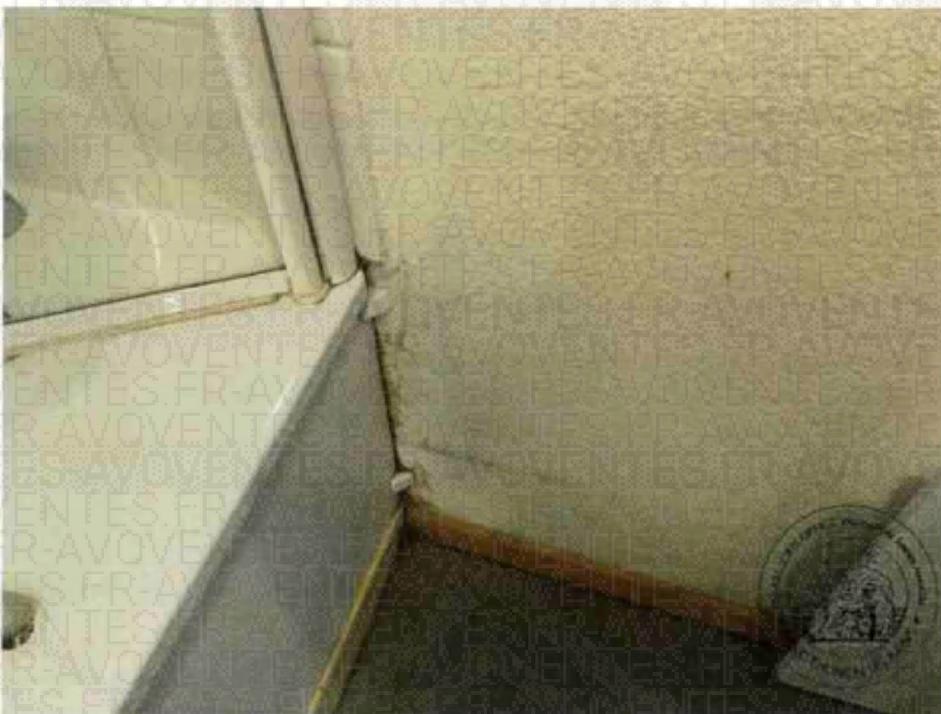
**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage + crédence faïencée en bon état :





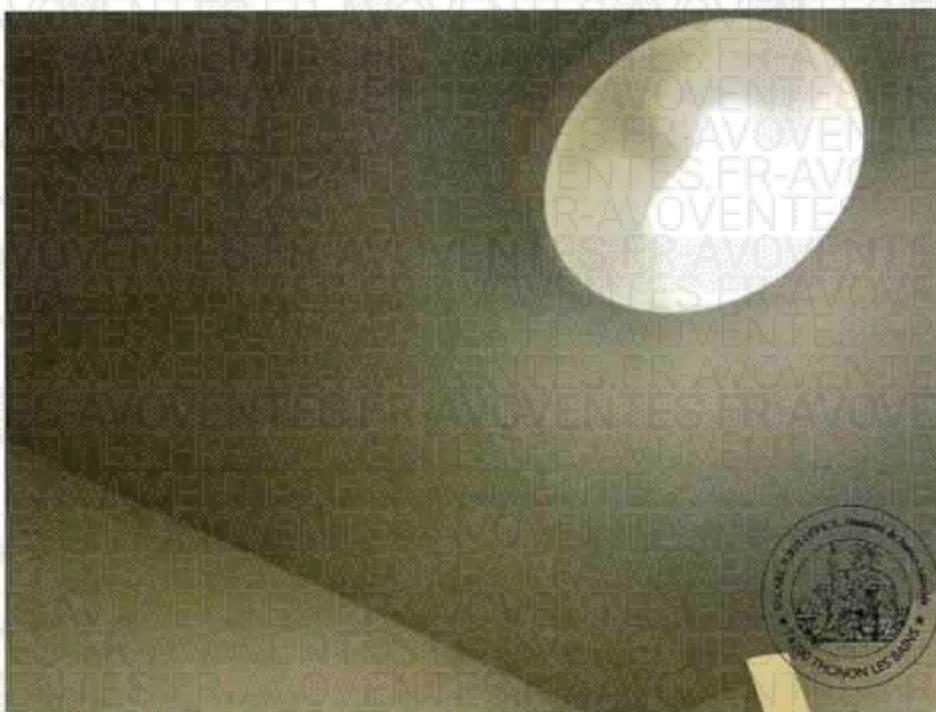
Je constate toutefois des traces d'humidité au pied de la baignoire :





**Plafond :**

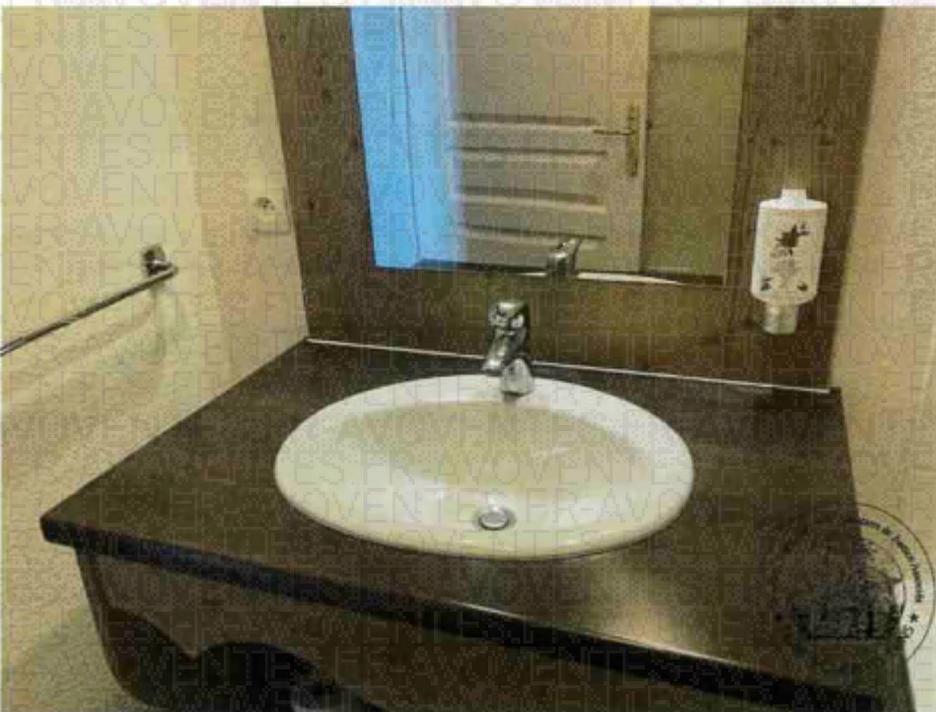
Crépi peint en blanc à l'état d'usage :

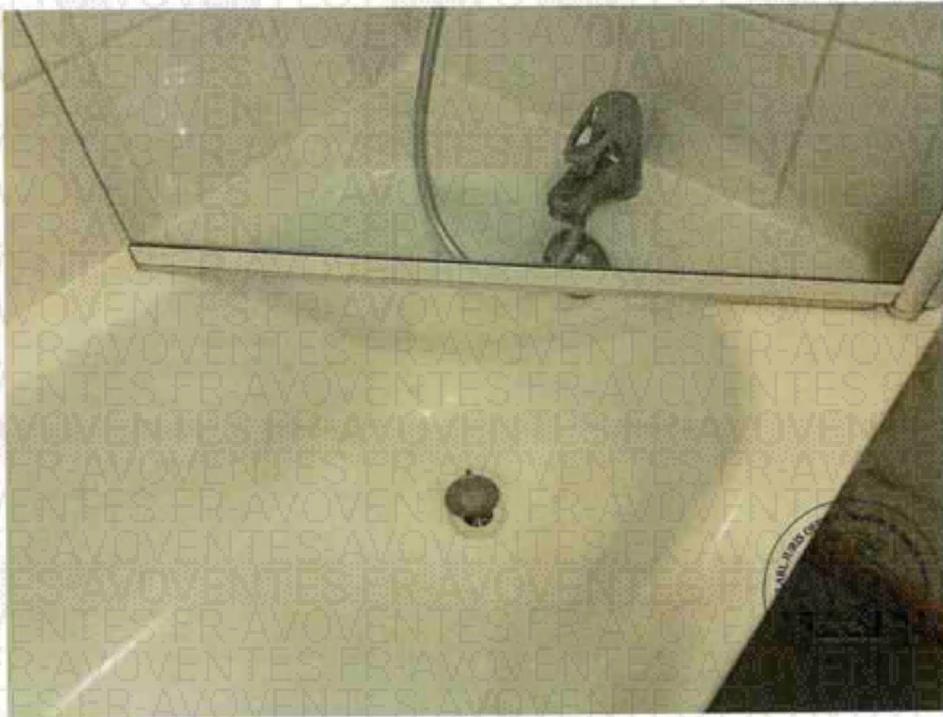
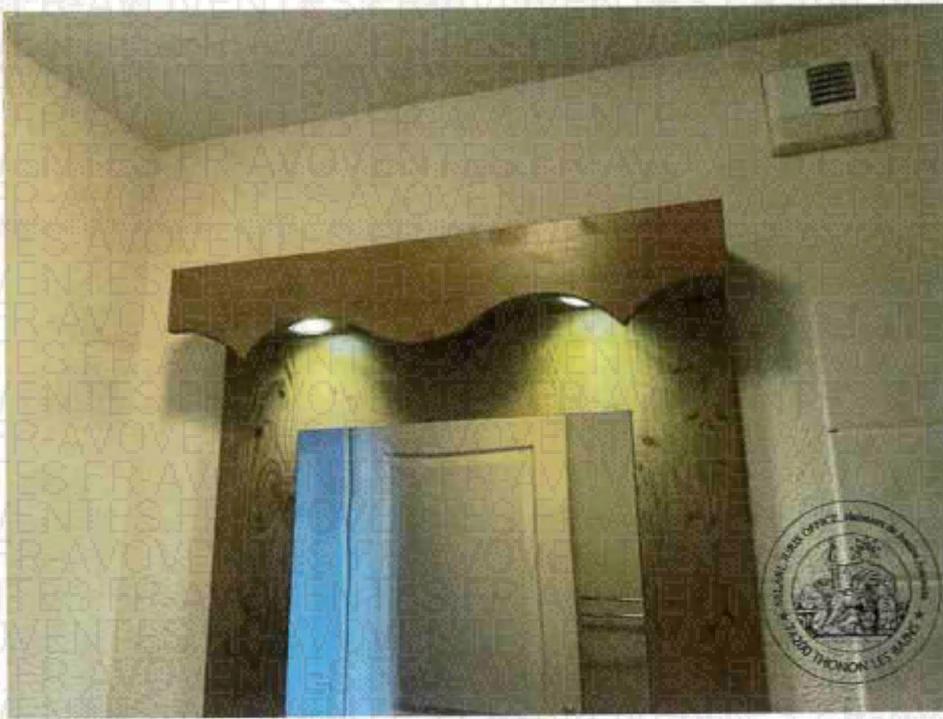


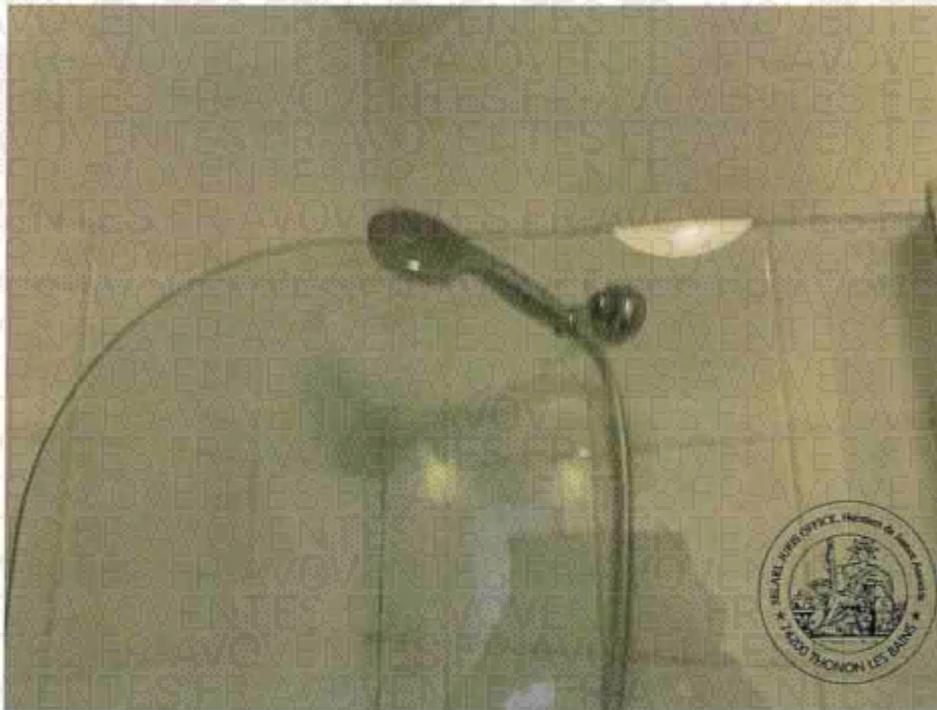
## Équipement :

Un radiateur électrique, un porte-serviette métallique mural, deux patères métalliques murales, un plan vasque en bois avec lavabo blanc en bon état ainsi que la bonde et la robinetterie, un miroir avec contour en bois et deux spots en état de fonctionnement, une baignoire blanche avec bonde et robinetterie à l'état d'usage, un pare-douche vitré un point lumineux en plafond avec plafonnier en état de fonctionnement :



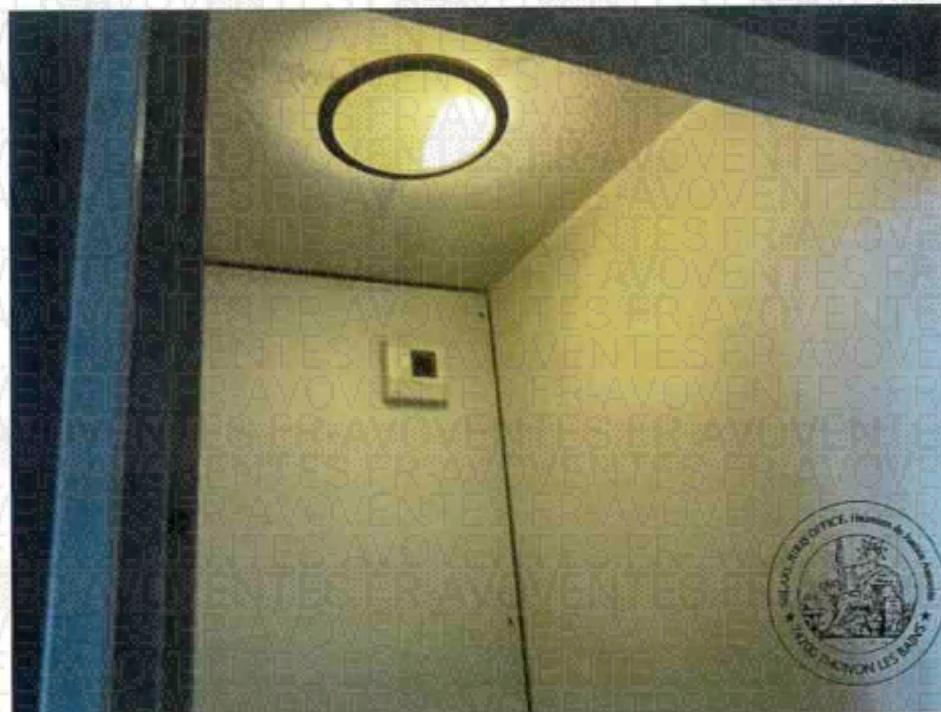
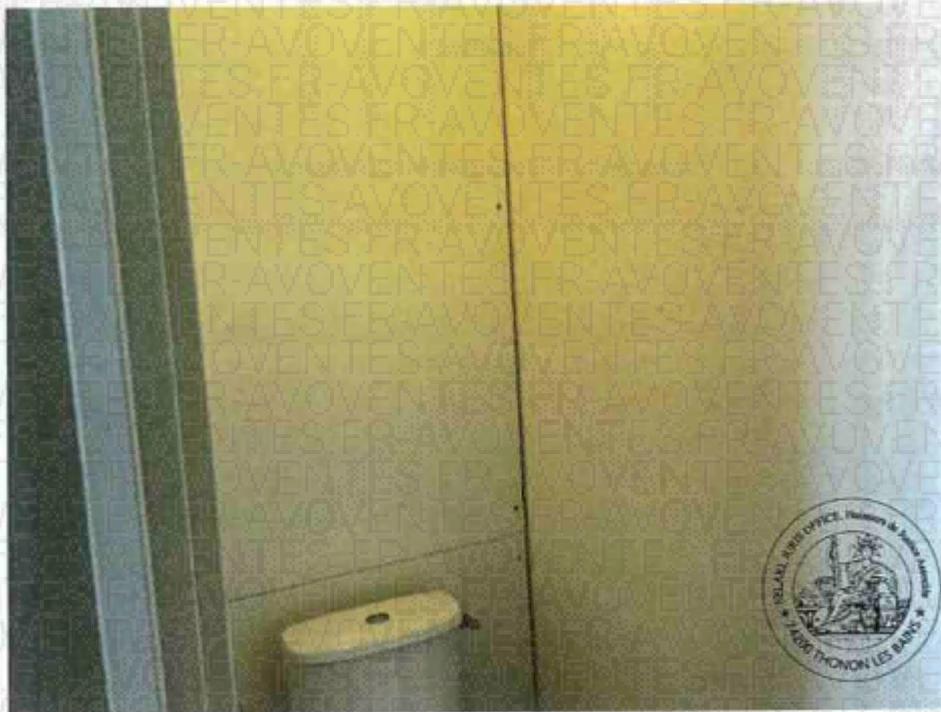






**WC SEPARÉS :**





Porte :

En bois peint en blanc en bon état avec serrure en état de fonctionnement :



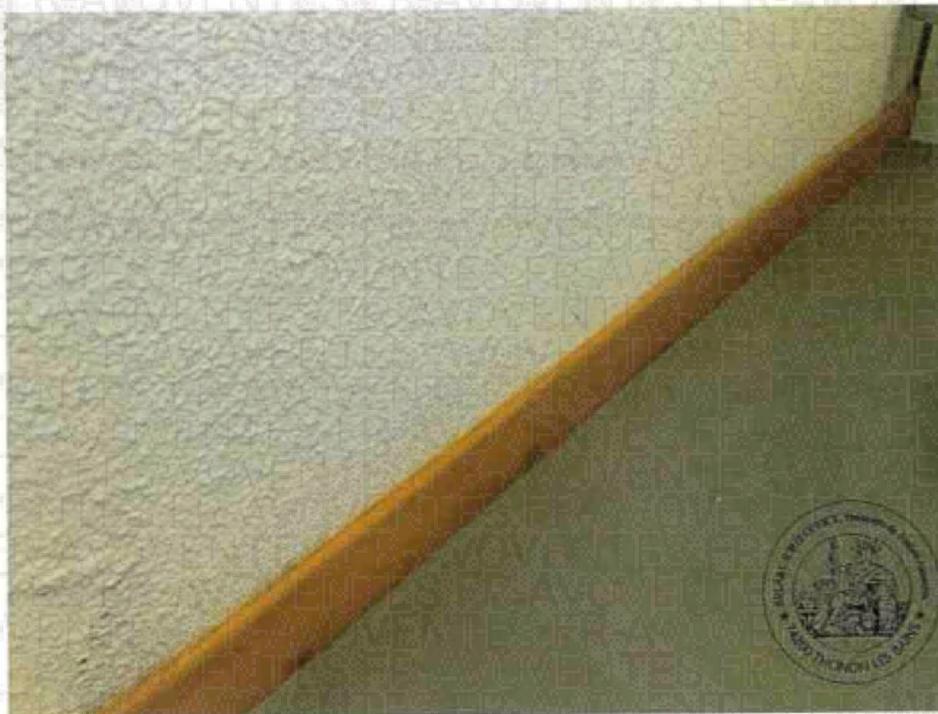
Sol :

Linoléum en bon état avec barre de seuil oxydée :



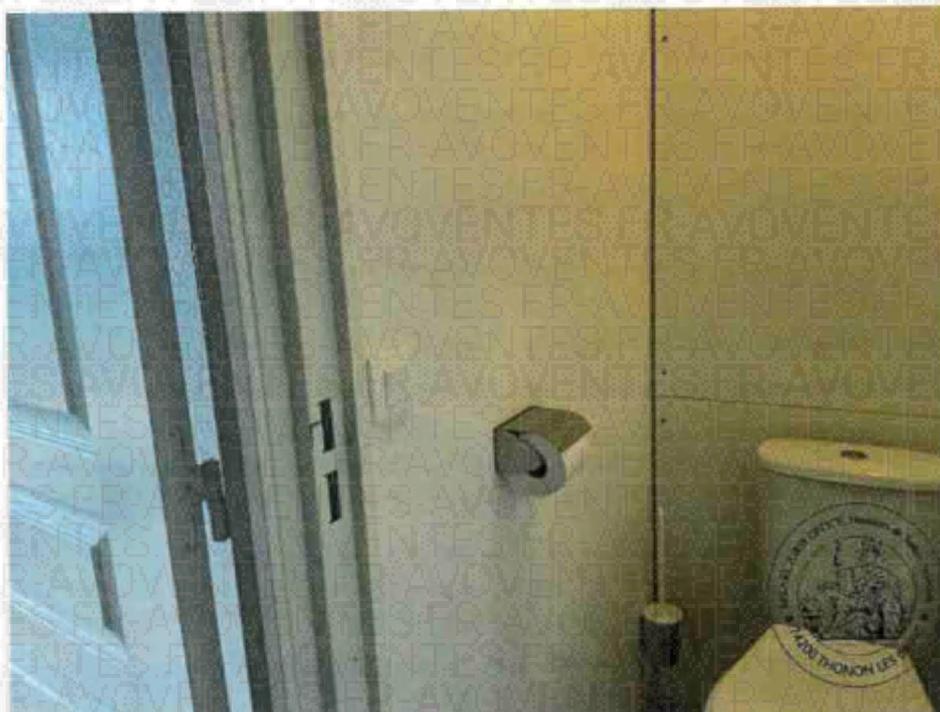
**Plinthes :**

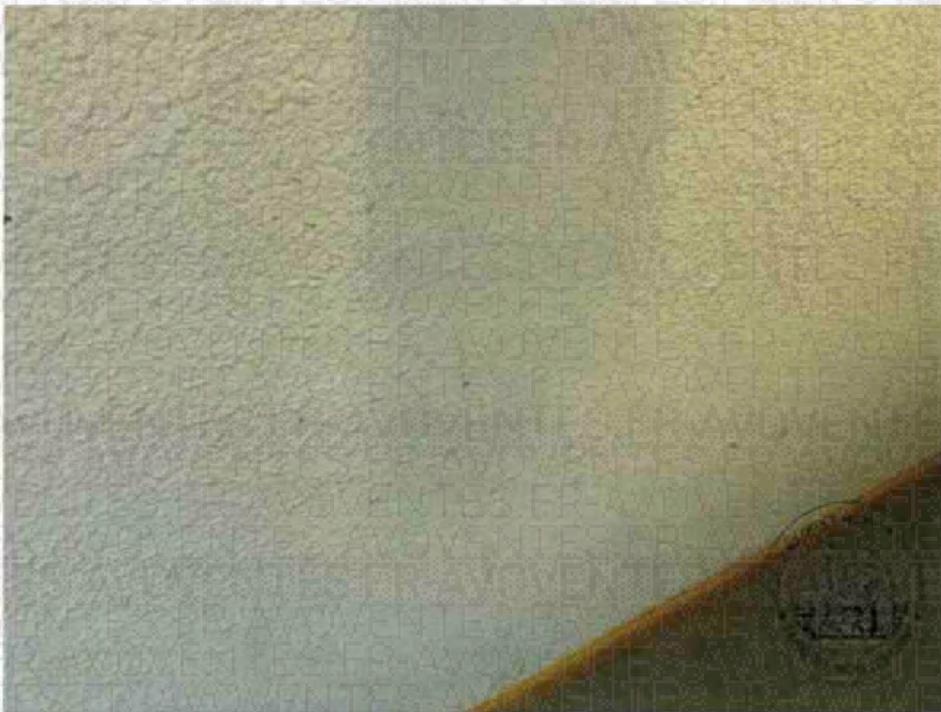
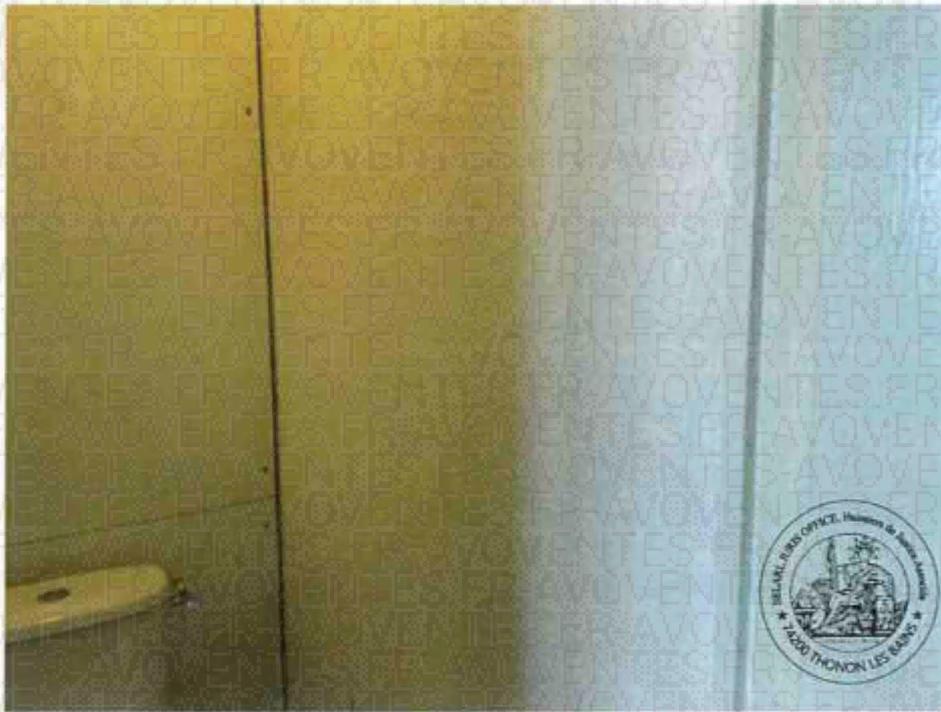
En bois vernies à l'état d'usage :



**Murs :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec quelques traces sombres :







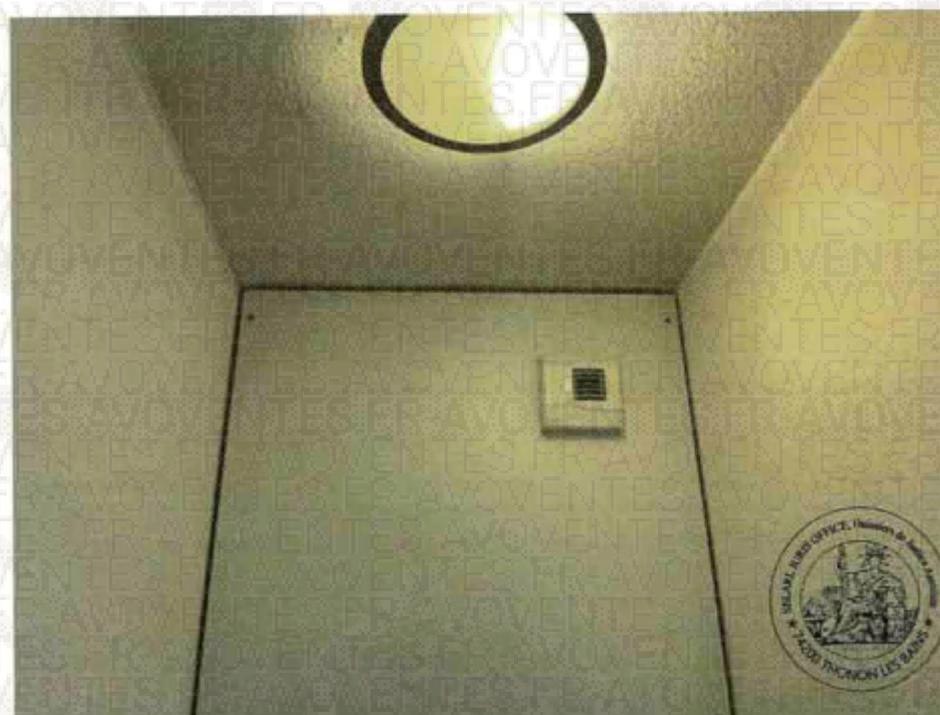
**Plafond :**

Crépi peint en blanc à l'état d'usage :



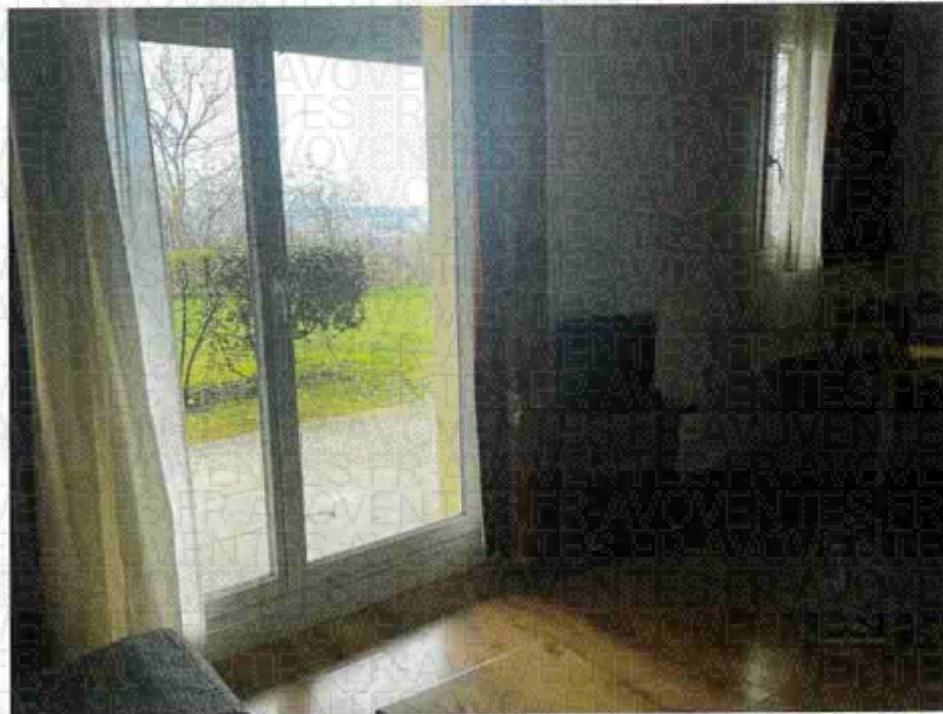
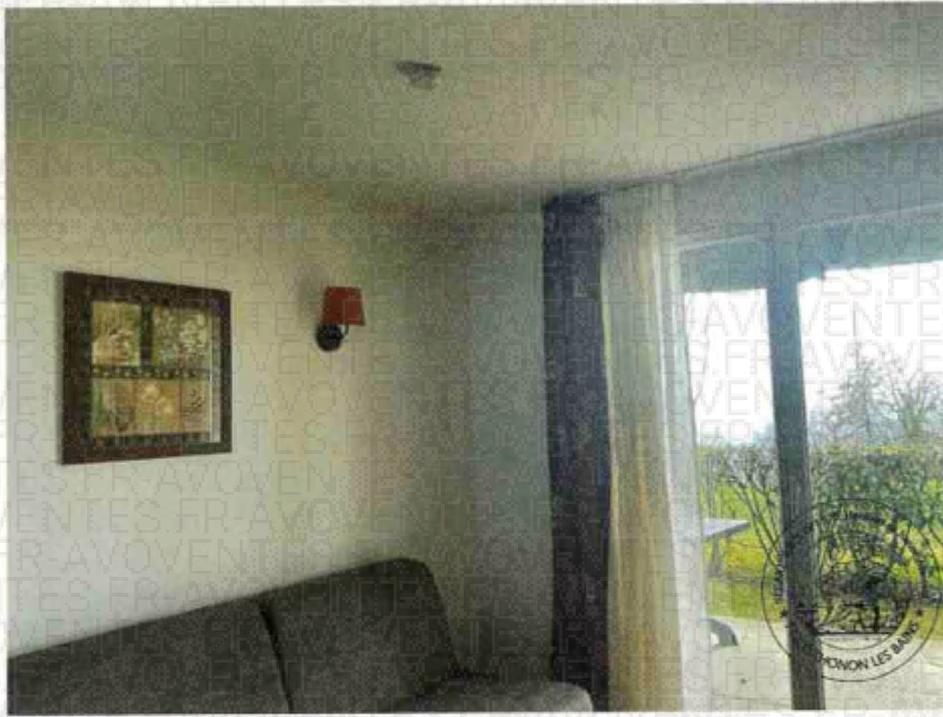
## Équipement :

Un point lumineux en plafond avec plafonnier en état de fonctionnement, une bouche d'aération, une brosse, un dévidoir à papier, un bloc WC avec abattant et mécanisme de la chasse d'eau en état de fonctionnement :

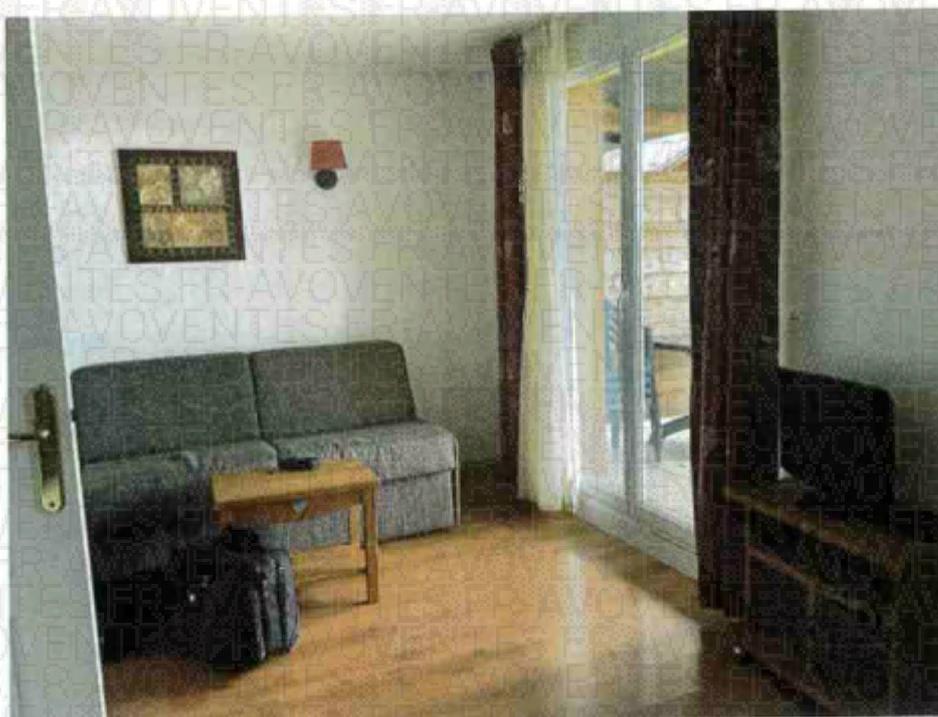


PIECE PRINCIPALE A USAGE DE SALON – SEJOUR AVEC COIN CUISINE :





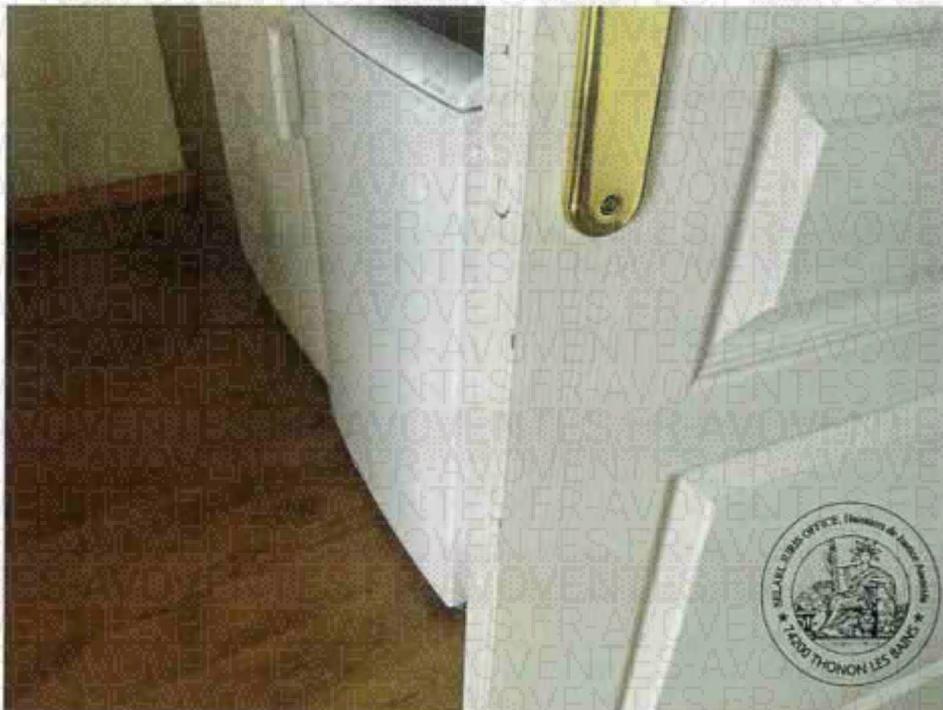
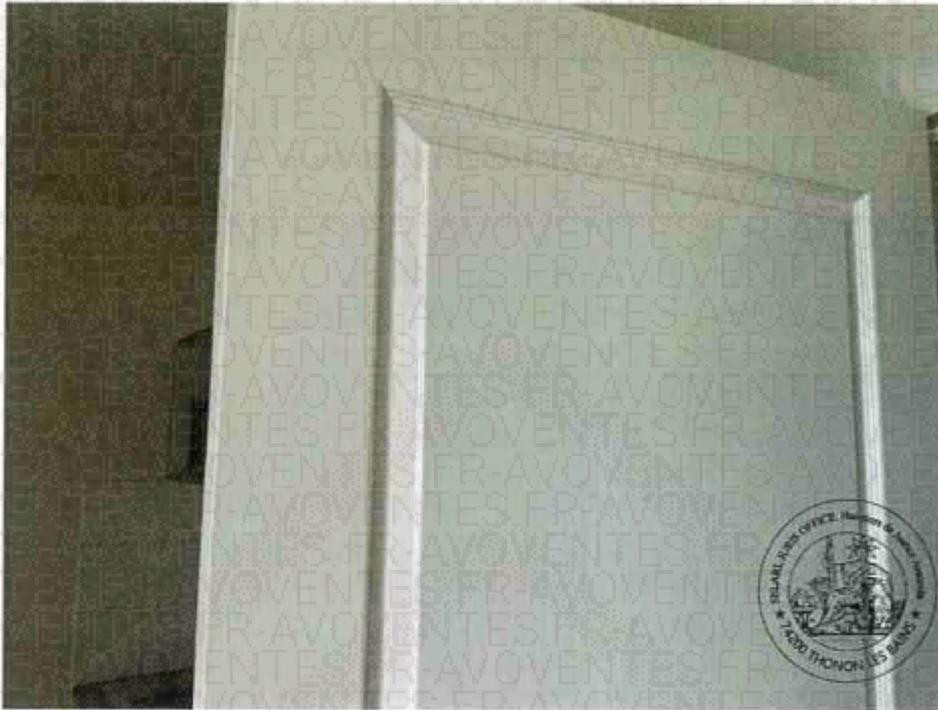




**Porte depuis l'entrée du logement :**

En bois peint en blanc avec quelques éclats sur le bois :

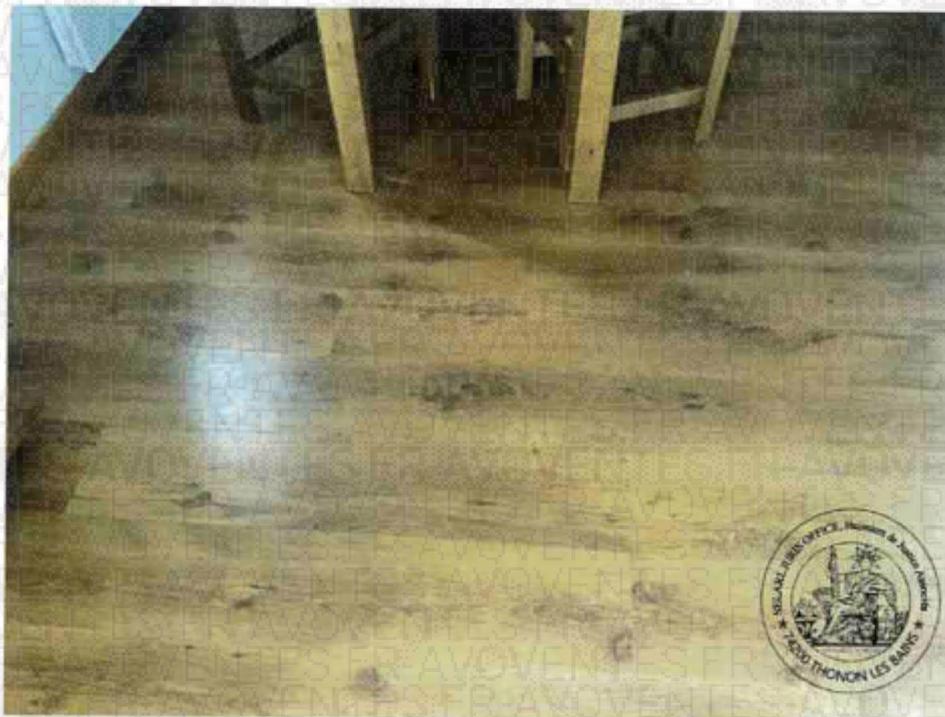


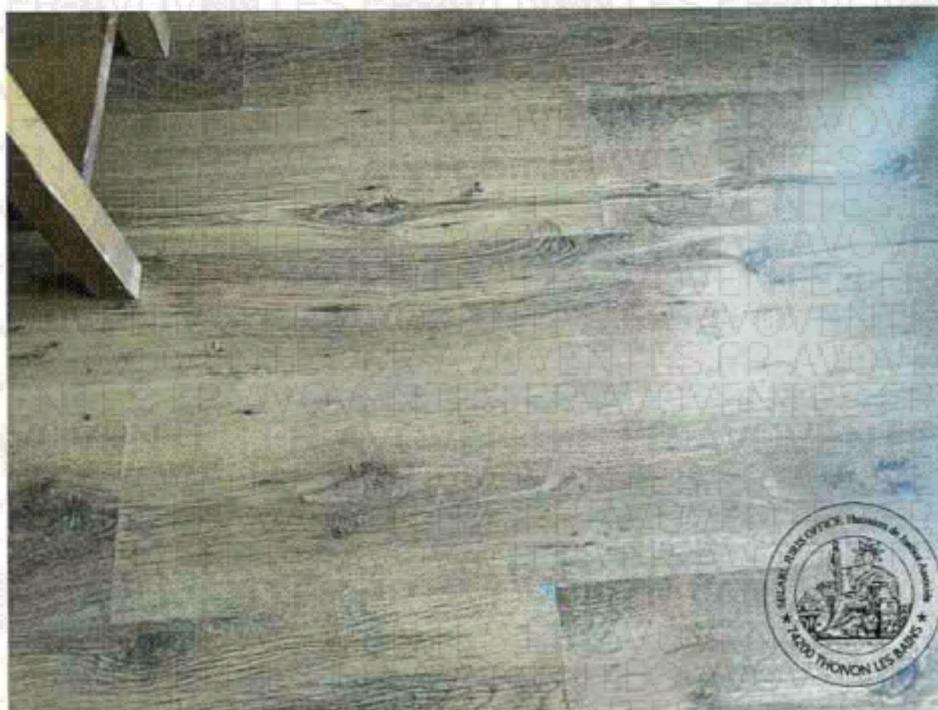


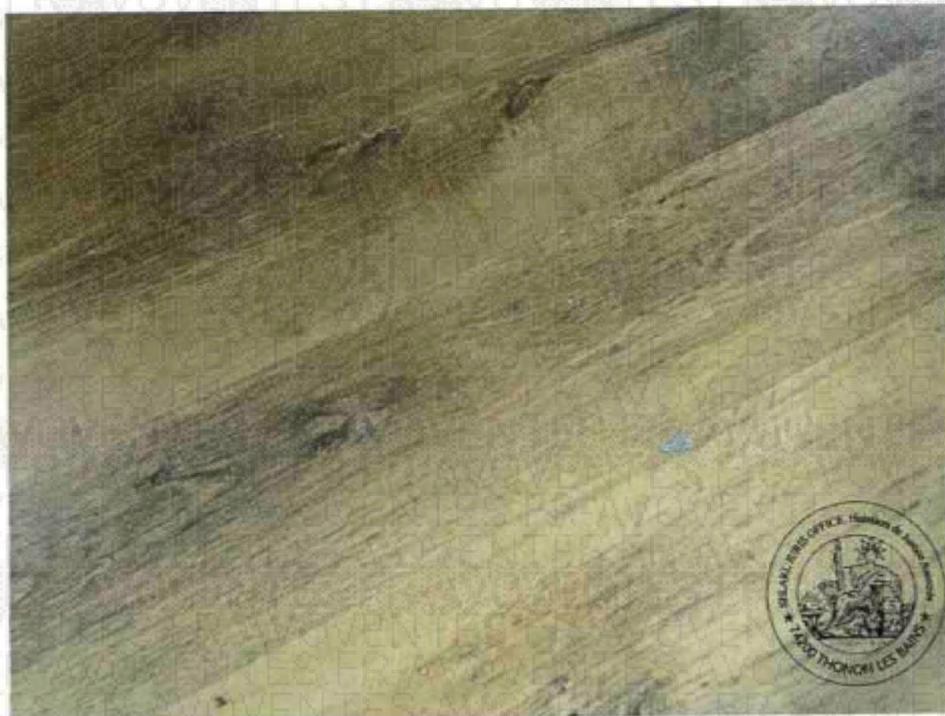
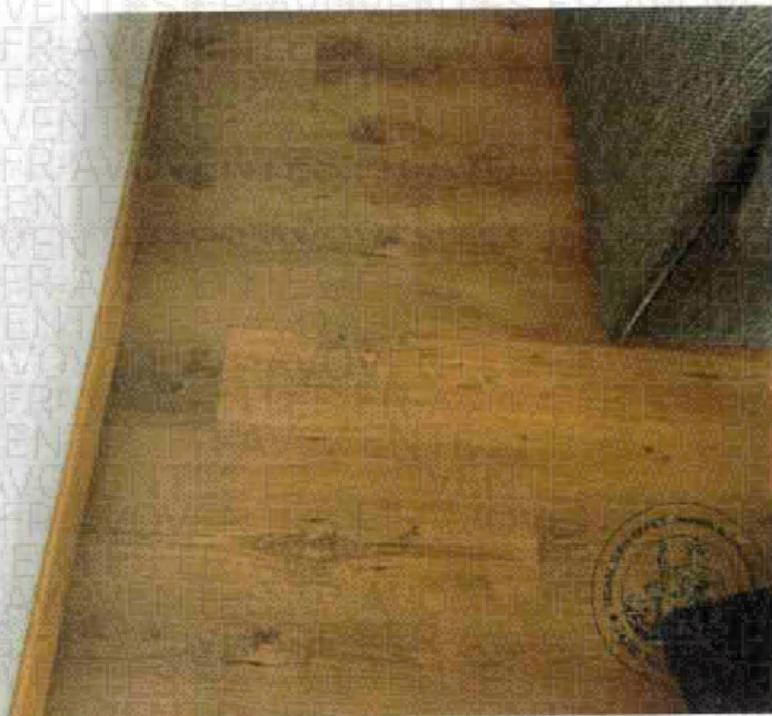


**Sol :**

Parquet à l'état d'usage avec quelques petits éclats :

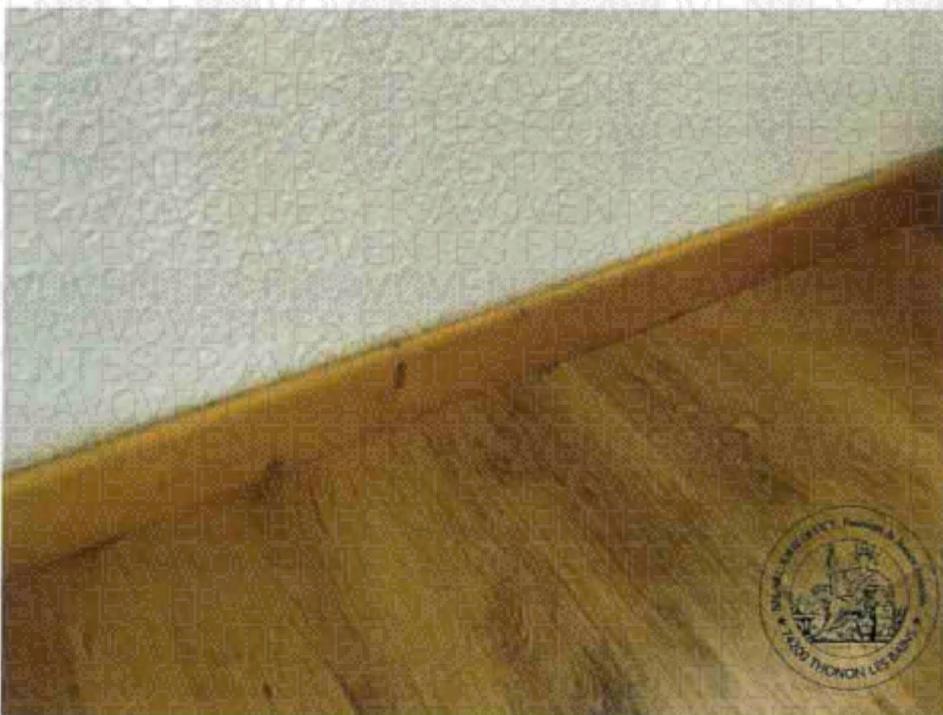
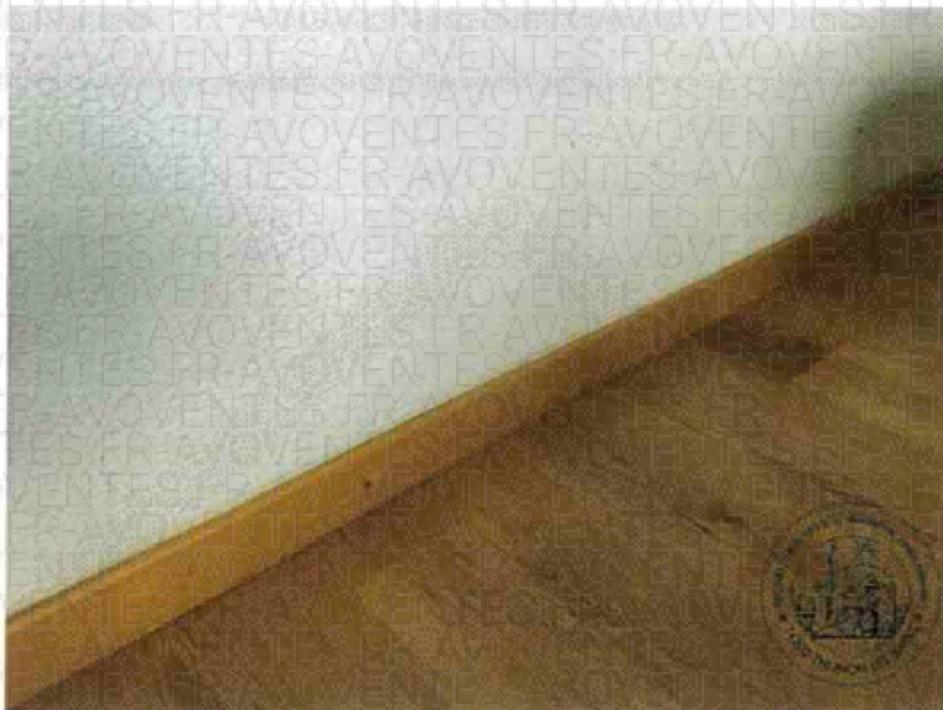






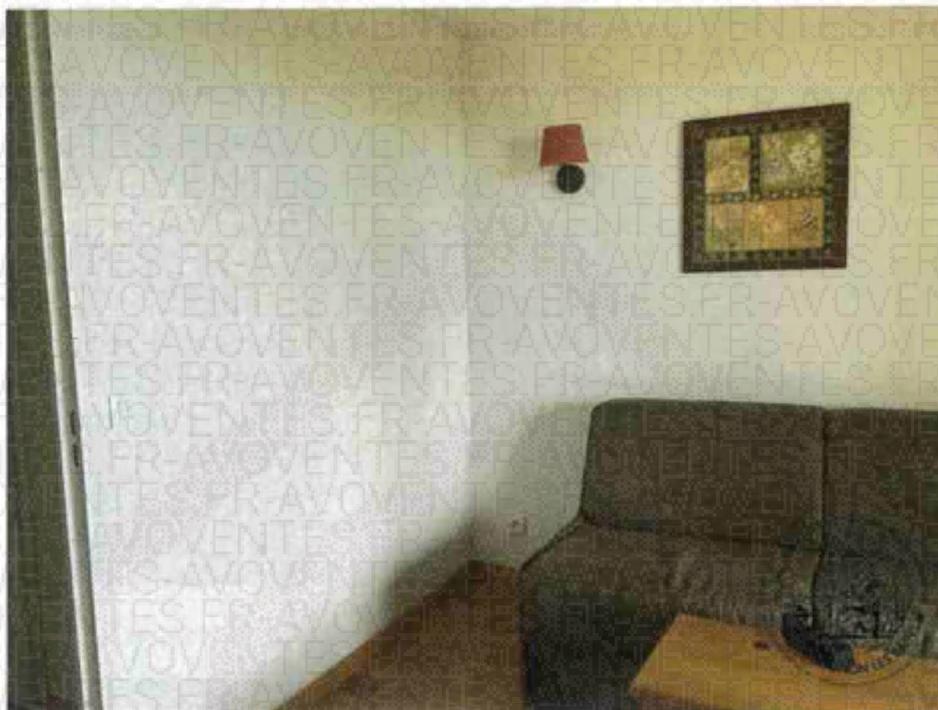
**Plinthes :**

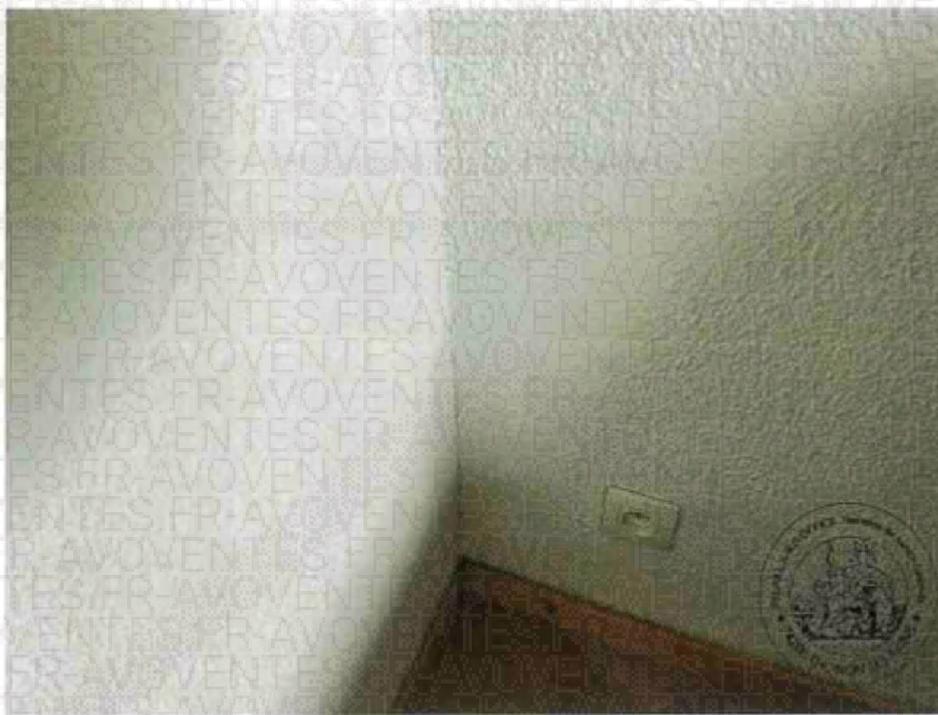
En bois vernies à l'état d'usage :

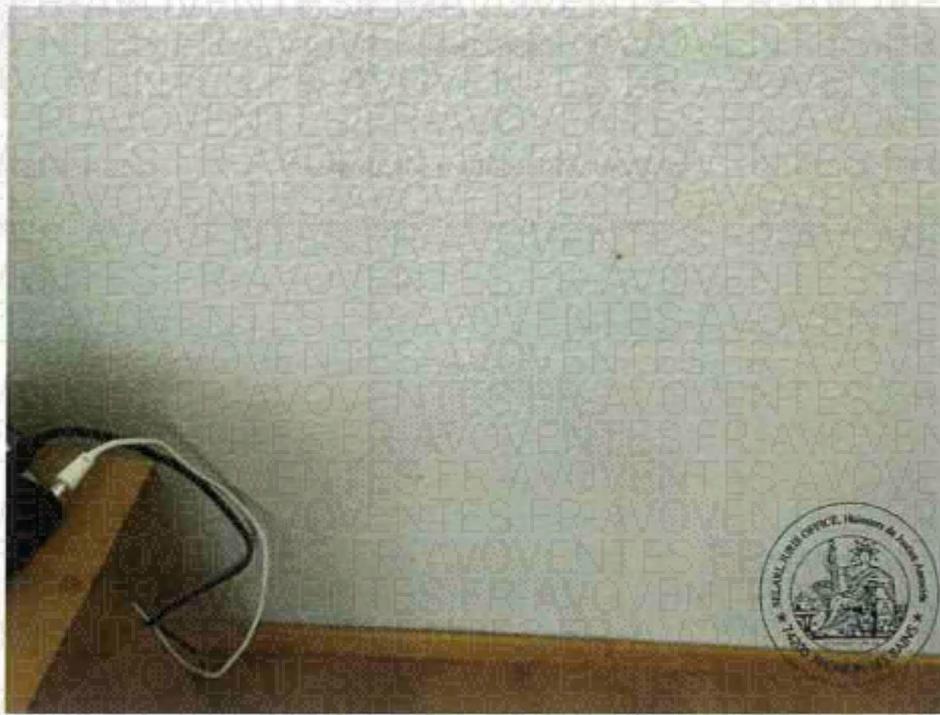


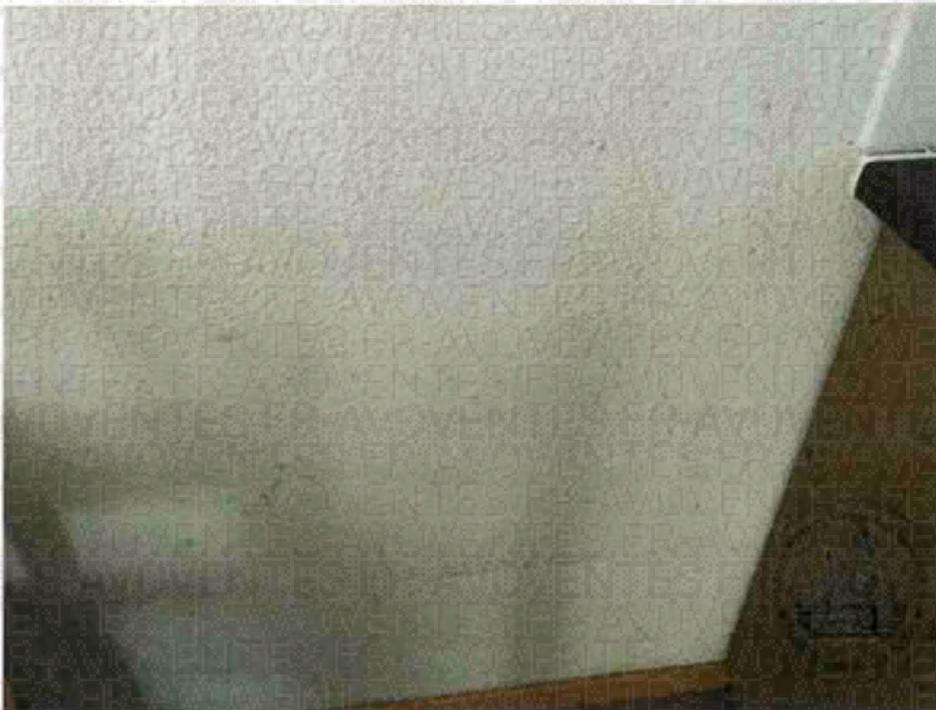
Murs :

Crépi peint en blanc avec quelques légères traces sombres :



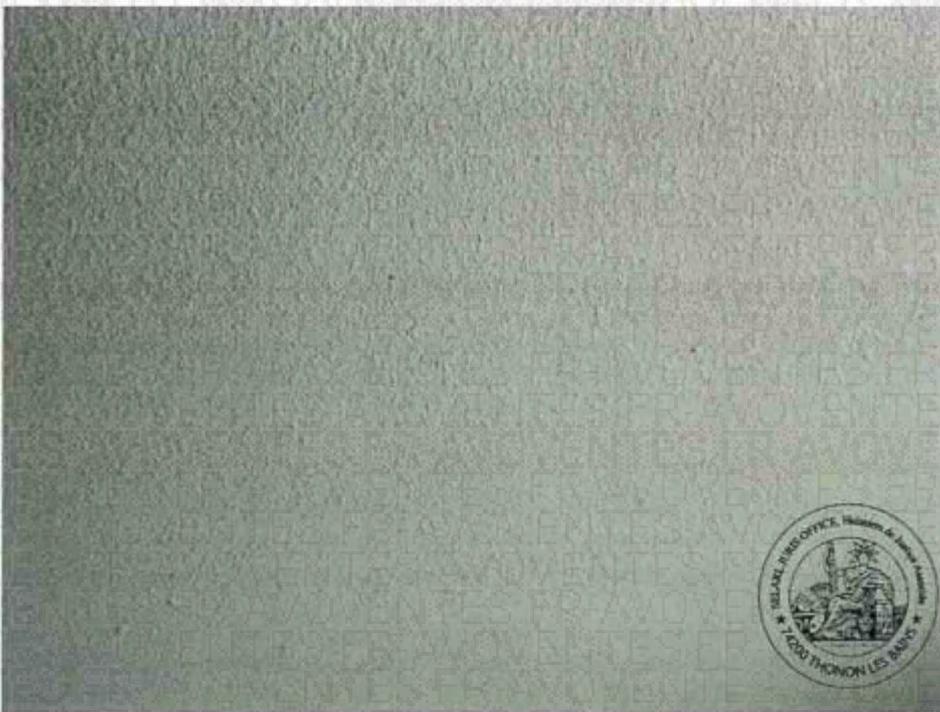


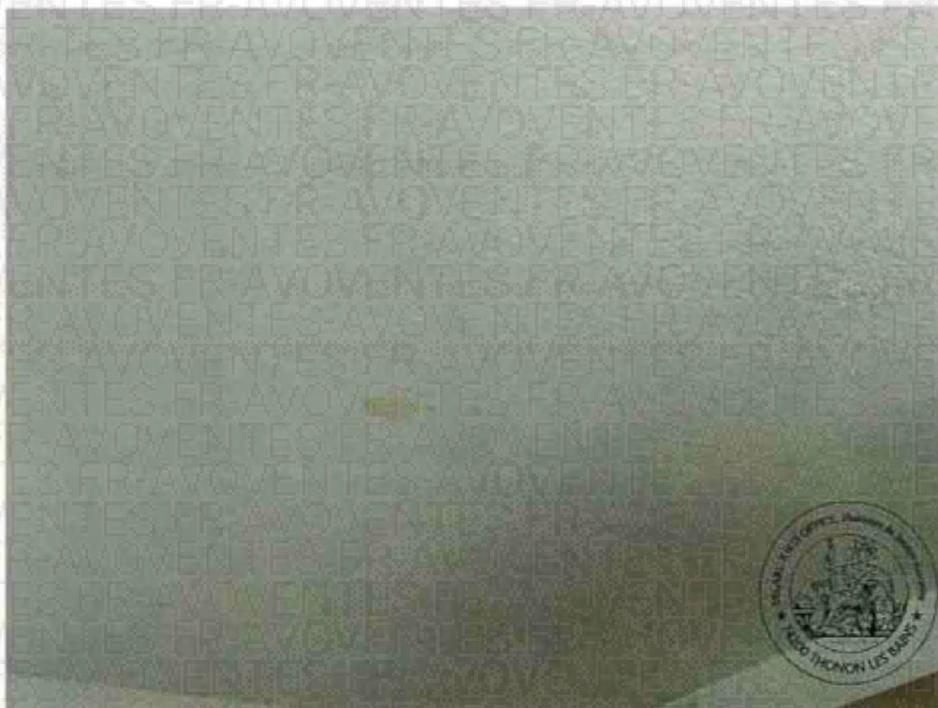




**Plafond :**

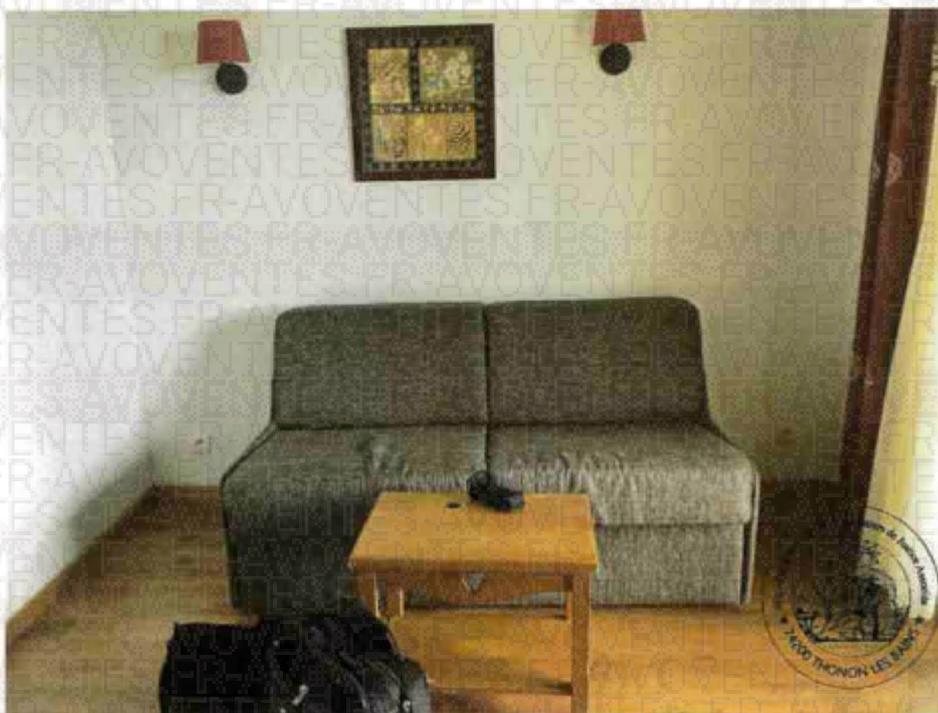
Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec quelques légères traces :

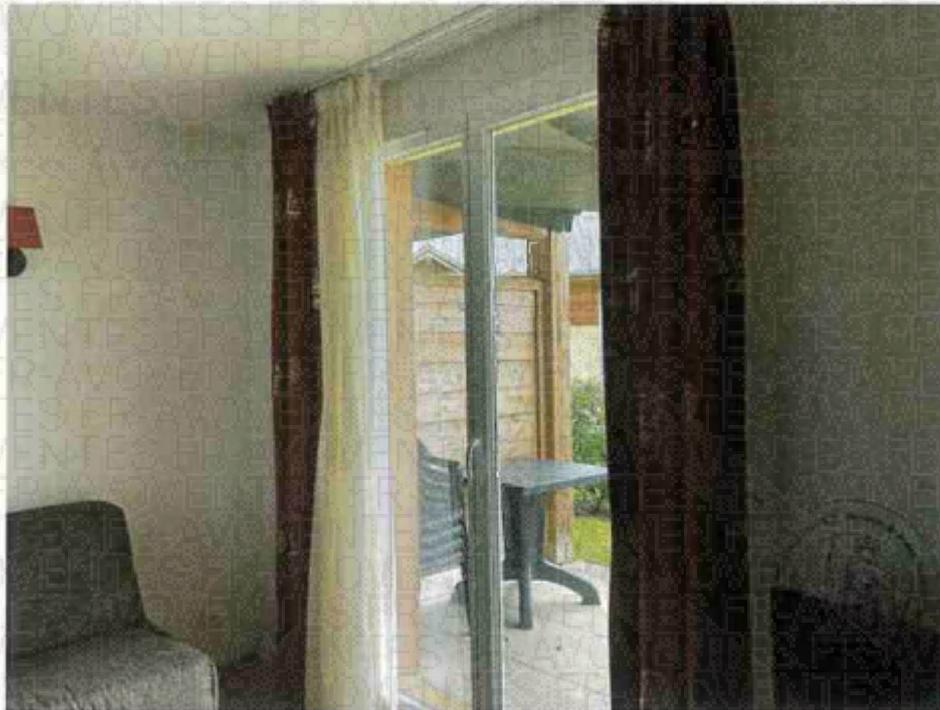




### Équipement :

Une table basse en bois, un canapé en tissu deux places, un cadre mural, deux appliques murales, une porte-fenêtre avec menuiseries en PVC blanc et vitrage à l'état d'usage, rideaux, un petit meuble TV en bois, une télévision écran plat, un radiateur électrique, une fenêtre avec menuiseries en PVC blanc et vitrage en bon état, rideaux, une table rectangulaire en bois, 4 chaises en bois, un point lumineux en plafond avec plafonnier :



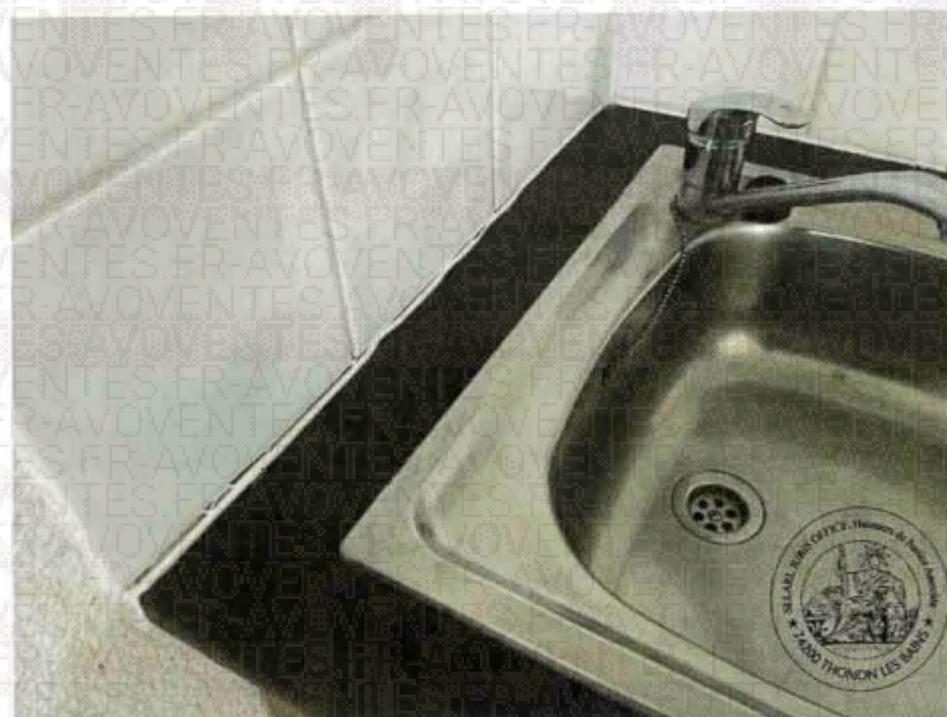






### Équipement du coin cuisine :

Cuisine équipée et aménagée avec meubles en bois, un évier en inox avec robinetterie à l'état d'usage, un lave-vaisselle, un petit réfrigérateur, une plaque de cuisson deux feux électriques, une hotte aspirante, plan de travail en bois mélaminé noir en bon état, crédence faïencée blanche en bon état, un four à micro-ondes, une bouche d'aération, joint sanitaire de l'évier à l'état défraîchi :





**EXTÉRIEURS DE L'APPARTEMENT AVEC TERRASSE PRIVATIVE :**



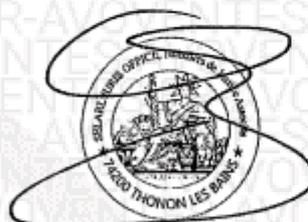




De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 145 pages pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé les pièces suivantes :

- Procès-verbal d'assemblée générale du 23.03.2022 du syndic
- Décompte de charges de copropriété impayées arrêté au 21.02.2023
- Exemple des diagnostics immobiliers réalisés ce jour en ma présence avec le cabinet QUALICONTROL pour les lots n°26 et n°70

| COUT ACTE                |               |
|--------------------------|---------------|
| EMOLUMENT FIXE           |               |
| ART. R444-3              | 219,16        |
| EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE |               |
| TOTAL VACATION           | 149,80        |
| TRANSPORT (SCT)          | 7,67          |
| <hr/>                    |               |
| TOTAL HT                 | 375,63        |
| TVA 20,00 %              | 75,13         |
| TAXE FORFAITAIRE         |               |
| Art. L302 bis Y CGI      | 0,00          |
| FRAIS POSTAUX            | 2,80          |
| <b>TOTAL TTC</b>         | <b>453,56</b> |



Florian VOISIN  
Commissaire de Justice