

**Selarl ALP JURIS**  
**Bertrand FINANCE – Laurent AMORAVIETA**  
**Commissaires de Justice associés**  
**73, rue de la République – BP 154**  
**73204 ALBERTVILLE CEDEX**  
**TEL : 04.79.10.02.10 – FAX : 04.79.32.54.27**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ**

**A la requête de :**

La **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, inscrite au RCS de LYON sous le n° 605 520 071, dont le siège social est situé 4 boulevard Eugène Deruelle – 69003 LYON, agissant en la personne de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège social

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la SELARLU Elodie CHOMETTE Avocat, société d'avocat au Barreau d'ALBERTVILLE, représentée par Maître Elodie CHOMETTE, domiciliée 95 Place de l'Europe 73200 ALBERTVILLE, qui se constitue pour elle sur la présente procédure et ses suites, laquelle constitution emporte élection de domicile.

Ayant pour Avocat plaissant la SCP SAILLET & BOZON, Société d'Avocats au Barreau de CHAMBERY, dont le siège social est situé 1 rue Général Ferrié – 73000 CHAMBERY.

En tant que de besoin, élisant domicile en notre Etude.

**Agissant en vertu de :**

- La copie exécutoire d'un acte notarié de vente en date du 12 avril 2019 passé par-devant Maître Sébastien MAURETTE, Notaire de la SELARL dénommée « SELARL Sébastien MAURETTE », titulaire d'un office notarial à MODANE (Savoie) 30 rue Jules FERRY, contenant un prêt Equipement Standard N° 05854532 d'un montant de 174 000 € consenti par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES à [REDACTED]
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et une inscription d'hypothèque conventionnelle publiées au Service de la Publicité Foncière de Chambéry 1 le 29/04/2019 Volume 2019 V 2224 et 2223.

**Je soussigné Bertrand FINANCE, Commissaire de Justice, membre de la Selarl ALP JURIS, titulaire d'un office de commissaire de justice près le Tribunal Judiciaire d'ALBERTVILLE (SAVOIE), demeurant en cette ville 73, rue de la République.**

Me rends le 5 décembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 40 dans l'ensemble immobilier en copropriété situé 36 Avenue Jean Jaurès à 73500 MODANE, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et qui appartiennent à :

# AVOVENTES

En présence des personnes suivantes, ainsi déclarées :

# AVOVENTES

je procède, aux constatations suivantes :

Etant précisé que **AVOVENTES** gérant de la **AVOVENTES**, contacté téléphoniquement m'a déclaré que les lots (objets des présentes) sont libres d'occupation et qu'il a confié un mandat de vente à l'Agence C & M Immobilier. Il m'a par ailleurs autorisé par mail à récupérer les clés des locaux auprès de cette agence pour procéder à mes opérations.

## DESIGNATION GENERALE

La **AVOVENTES** est propriétaire :

Sur le territoire de la commune de MODANE (SAVOIE), 36 rue Jean Jaurès, dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré section B N° 806, lieudit « Sur la Gare », d'une contenance de 02a 10 ca,

**Le lot de copropriété N° 1 :** Au sous-sol et rez-de-chaussée, un magasin situé à l'Est et au rez-de-chaussée, un entrepôt au nord et les 259/1000èmes des parties communes générales et les 196/1000èmes des parties communes spéciales du Bâtiment principal et les 579/1000èmes de l'extension.

**Le lot de copropriété N° 3 :** Au rez-de-chaussée, un débarras situé au Nord-Ouest au fond du couloir et les 7/1000èmes et des parties communes générales et les 8/1000èmes des parties communes spéciales du Bâtiment principal.

**Le lot de copropriété N° 13 :** Au sous-sol une chaufferie et les 18,2 /1000èmes des parties communes générales et les 21,42 /1000èmes des parties communes spéciales du Bâtiment principal.

État descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 4/01/1997 par Maître DELAVENAY ARNOFFI, notaire à Modane, publié au Service de la Publicité Foncière de Chambéry 1, le 12/02/1997 volume 1997 P 2144.

Modificatif de l'état descriptif de division - règlement de copropriété reçu le 2/03/2006 par Maître Hubert CHOPARD, notaire à Modane, publié au Service de la Publicité Foncière de Chambéry 1, le 31/03/2006 volume 2006 P 6102.

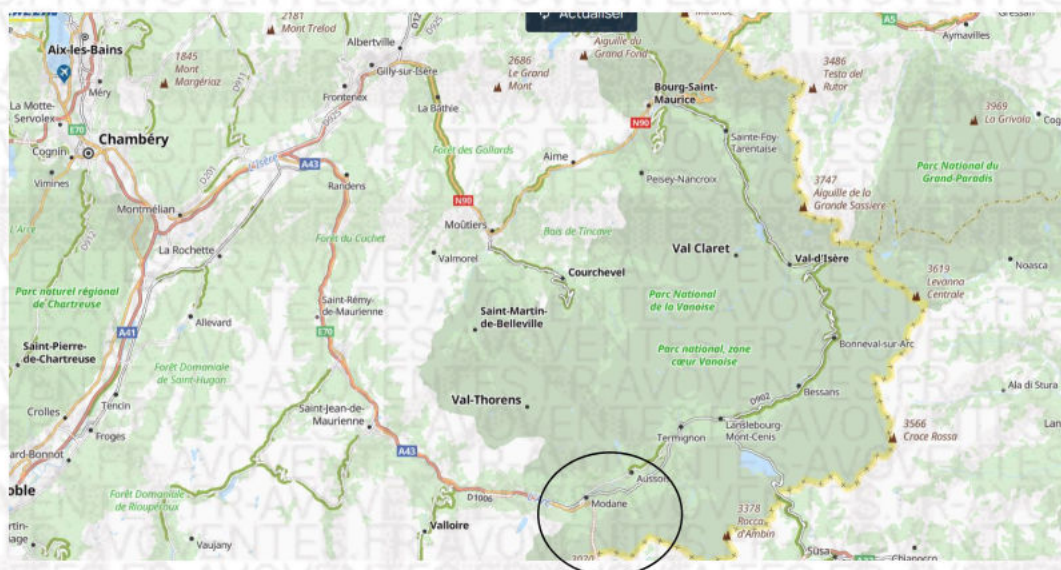
Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la **SAVOIE** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien MAURETTE, notaire à MODANE (SAVOIE), le 12 avril 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de CHAMBERY 1 le 29 avril 2019 sous les références 7304P01 volume 2019 P 6392.

### **Localisation – Situation géographique**

Les biens de la **SAVOIE** se situent dans un immeuble en copropriété sis 36, Rue Jean Jaurès à 73500 MODANE.

MODANE est une commune française située dans le département de la Savoie en région Auvergne Rhône Alpes, et plus précisément dans la Vallée de la Maurienne.

Le bien immobilier se trouve dans le centre-ville de MODANE, à quelques centaines de mètres de la gare.



La façade sur rue de l'immeuble est recouverte d'un crépi vétuste de couleur jaunâtre. Présence de pierres de parement au rez-de-chaussée.

La façade de la partie arrière de l'immeuble est recouverte d'un crépi de couleur blanche en bon état.

L'immeuble mitoyen sur un côté comprend un local commercial (objet du présent procès-verbal) au rez-de-chaussée et des appartements aux étages supérieurs.

Il s'agit d'un immeuble sans ascenseur avec porte d'accès avec système d'ouverture par digicode.





Présence d'enseignes au-dessus des vitrines du local commercial au rez-de-chaussée, ainsi qu'un store au-dessus de la vitrine de ce local, en façade sur rue.



### Lot 3 : Débarras au rez-de-chaussée

Le débarras se situe au fond du couloir d'entrée de l'immeuble, au pied de l'escalier menant aux étages.

On y accède par une ancienne porte en bois vitrée en partie haute, munie d'un verrou et surmontée d'une imposte vitrée.



AVOVENTES en possession de la clé me donnent accès aux lieux. Ces derniers me précisent qu'ils avaient entreposés des meubles dans ce local et qu'ils l'ont récemment vidés pour restituer la clé à l'agence C&M Immobilier au plus tard pour la fin de l'année 2025.

Plafond : poutrelles béton et hourdis ciment apparents.

Murs : parpaings bruts / enduit ciment brut.

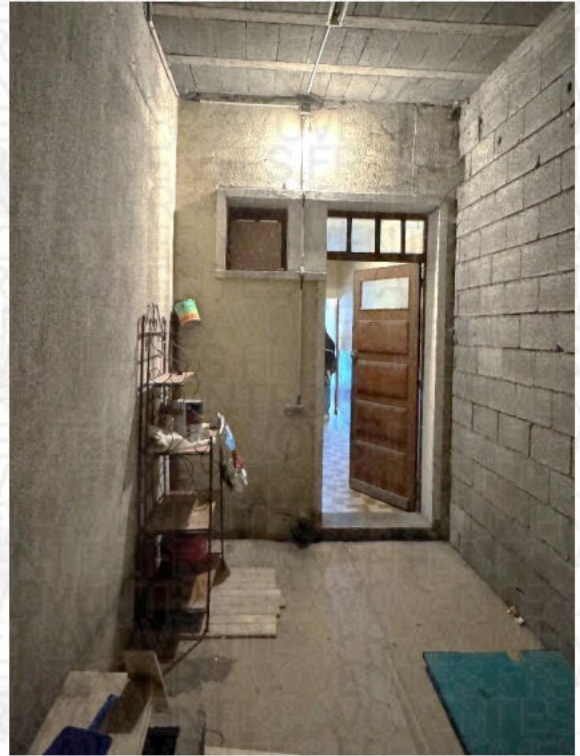
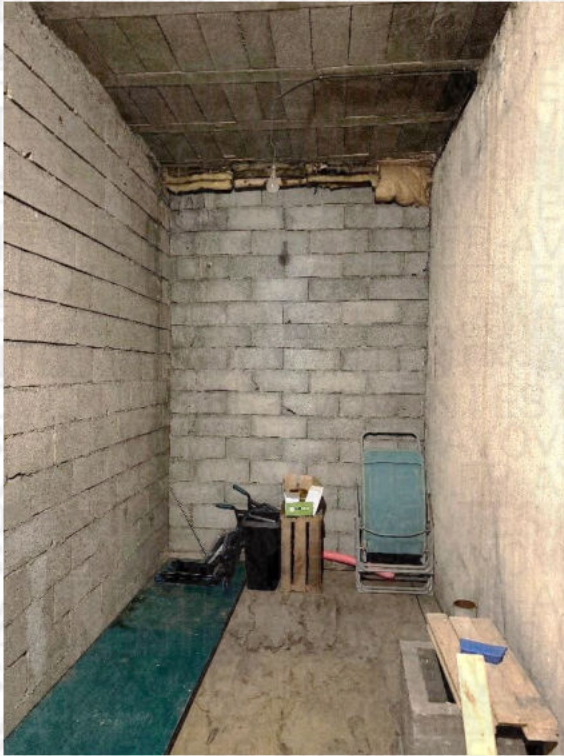
Sol : plancher bois recouvert d'un linoléum très vétuste.

Présence d'un circuit électrique apparent desservant notamment une ampoule en plafond.

AVOVENTES me précisent que ce circuit est raccordé sur celui de leur appartement au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.

Présence de :

- une petite fenêtre cadre bois à un vantail donnant dans la cage d'escalier de l'immeuble
- un boisseau maçonné ouvert dépasse du sol
- un tuyau muni d'un bouchon dépasse du sol (il s'agit du tuyau de remplissage de la cuve à fioul situé au niveau inférieur, selon les déclarations de [REDACTED] gérant de la [REDACTED]).



### Lot 13 : Chaufferie au sous-sol

Un escalier bois fermé par une porte au niveau du couloir d'entrée de l'immeuble donne accès au sous-sol.

Le lot n° 13 correspond à une chaufferie au sous-sol.

Plafond : béton brut.

Murs : la cloison avec la porte d'accès est constituée de carreaux de plâtre ; les autres murs sont en parpaings bruts ou recouverts d'un enduit ciment ancien.

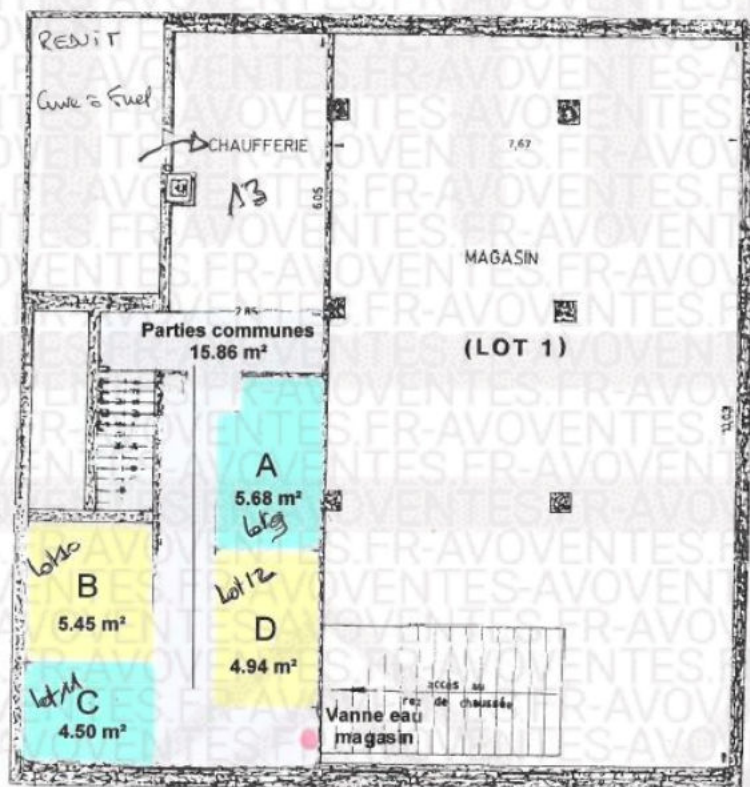
Sol : vieux carrelage (carreaux 10 cm x 10 cm).

Présence de :

- une porte d'accès avec serrure
- deux chaudière fioul : une vieille chaudière et une récente de marque CHAPPEE
- un petit tableau électrique avec disjoncteur

AVOVENTES me présentent un plan sur lequel figure le local chaudière avec communication à un local cuve à fioul. Or, dans les lieux aucune porte ne permet d'accéder au local cuve à fioul.

Plan extrait du modificatif de l'état descriptif de division.











**Lot 1 : Magasin au rez-de-chaussée et au sous-sol**

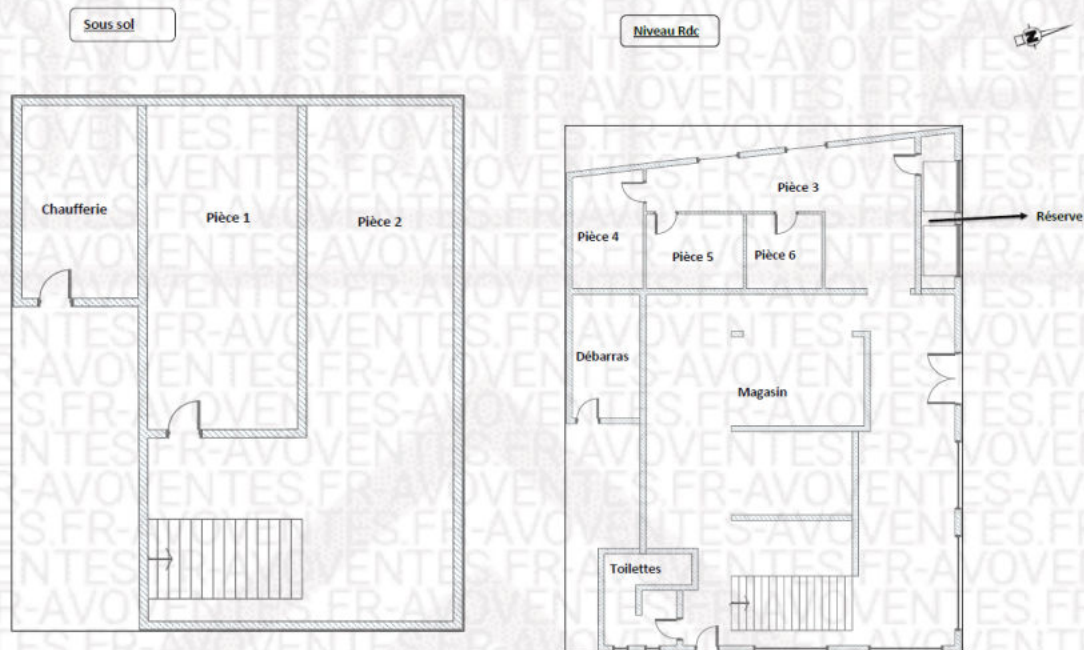
Bien que le lot n° 1 soit défini dans l'acte reçu par Me Sébastien MURETTE, Notaire, le 12 avril 2019 comme suit :

‘Au sous-sol et rez-de-chaussée, un magasin situé à l’Est

Au rez-de-chaussée, un entrepôt situé au Nord,’

les locaux sont actuellement aménagés en magasin, bureaux et réserves. Il n'existe plus d'entrepôt au Nord.

Je reproduis ci-dessous des croquis réalisés par la société ACE en charge de la réalisation des diagnostics immobiliers.



co-gérant de l'Agence immobilière C&M IMMOBILIER, mandatée par la pour vendre le bien, nous donne accès aux lieux.

### Rez-de-chaussée :

#### Magasin :

Plafond : dalles isolantes montées sur rails, avec spots et enceintes encastrés ; l'ensemble est en bon état.

Murs : lambris en bon état.

Sol : dalles vinyle imitation parquet en bon état.

A deux endroits du magasin, il existe une petite estrade en bois surmontée d'une charpente bois décorative.

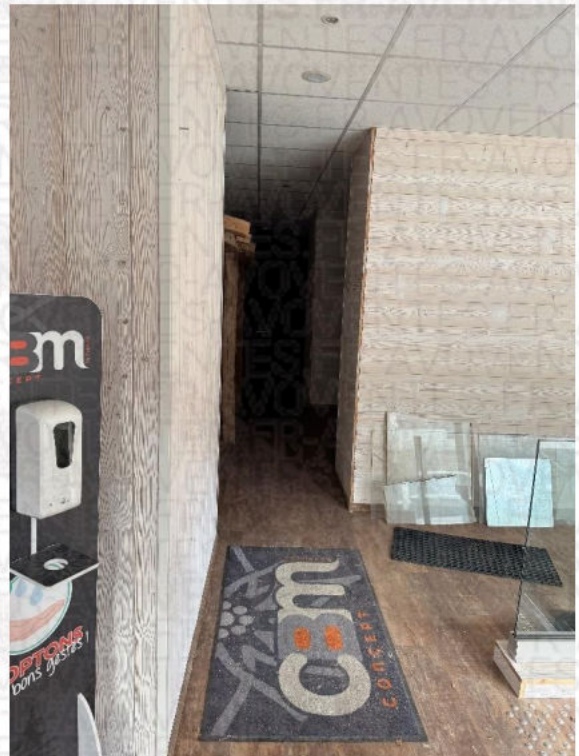
Présence de coffrages en bois dissimulant des radiateurs en fonte le long des vitrines du magasin (façade Nord-Est et Sud-Est). D'autres radiateurs en fonte sont apparents dans le magasin.

Le magasin est éclairé par des châssis fixes, cadre aluminium, double vitrage en très bon état.

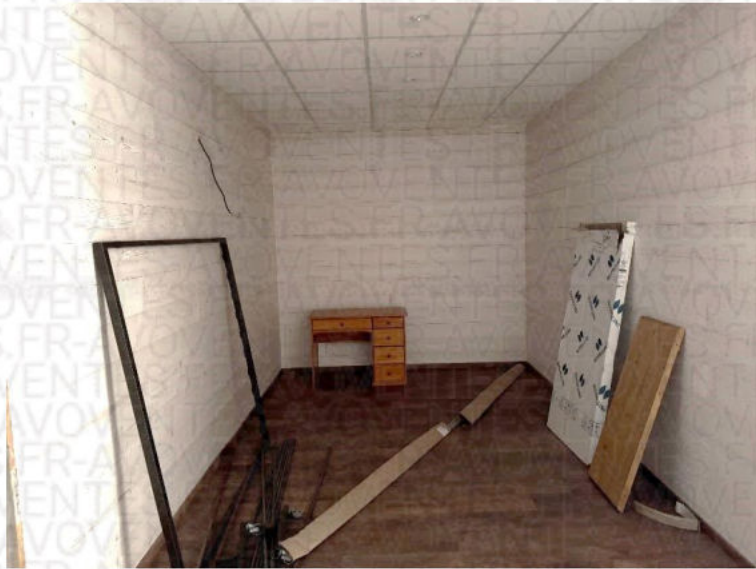
Présence de :

- une porte d'accès cadre aluminium à un battant ouvrant surmontée d'une imposte vitrée, en façade Sud-Est (en très bon état).

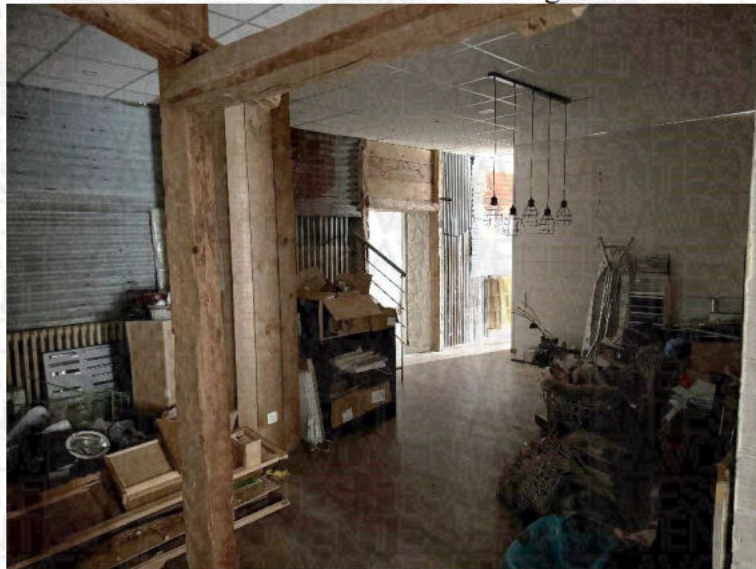
- une porte d'accès cadre aluminium à un grand battant et un petit battant, surmontée d'une imposte vitrée, en façade Nord-Est (en très bon état)
- un grand escalier avec garde-corps vitré donne accès au sous-sol

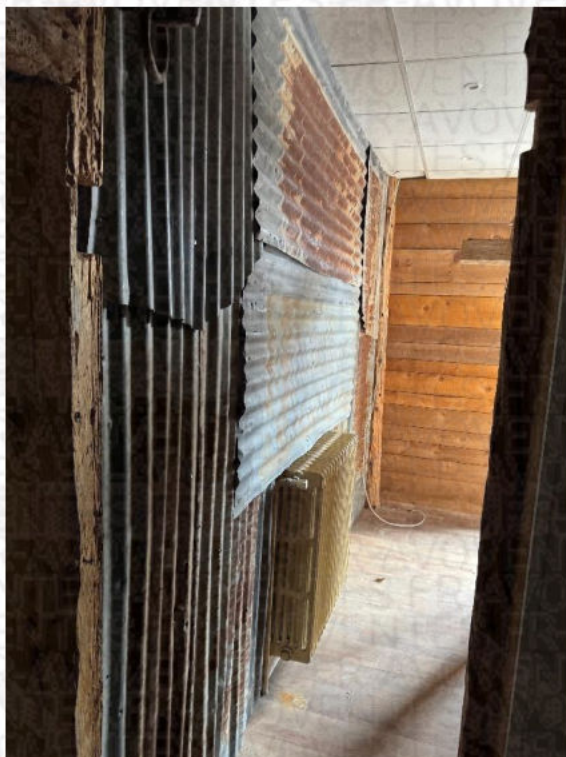
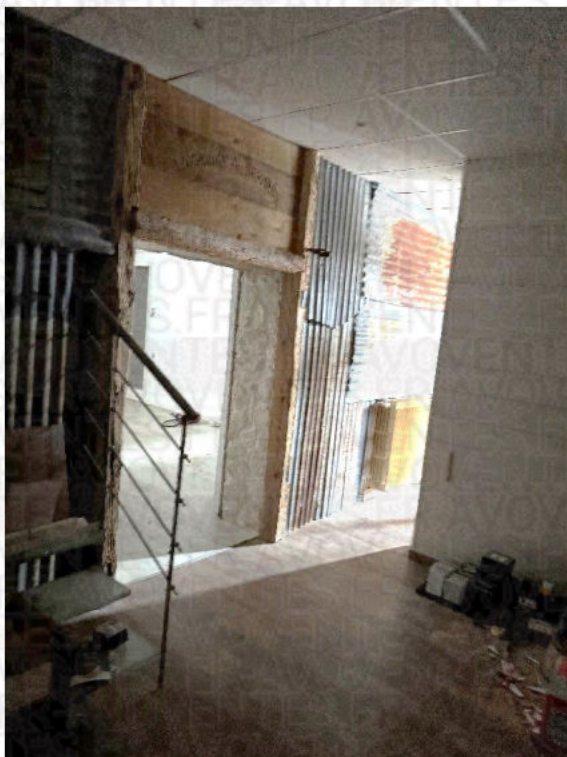






Présence sur les murs de tôles anciennes au fond du magasin.





Partie Nord-Est du magasin :





### Toilettes :

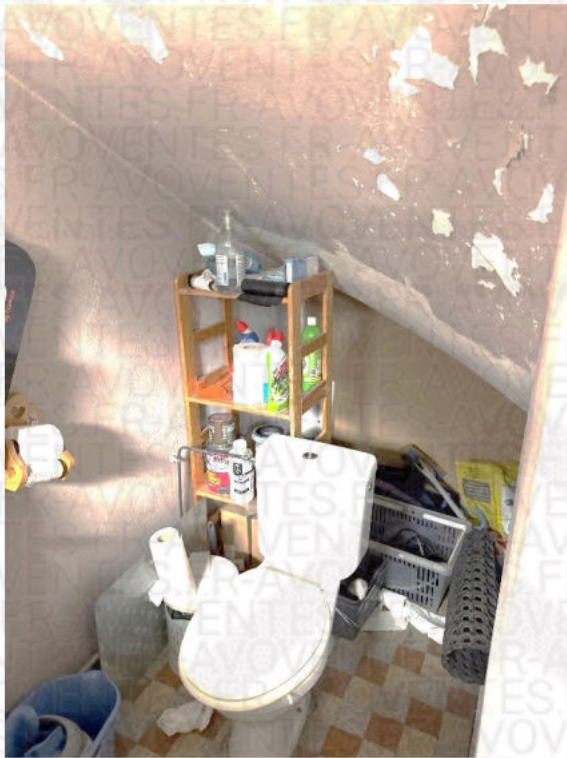
Plafond et murs : enduit très vétuste, décollé par endroits.

Sol : carrelage ancien (petits carreaux 10 cm x 10 cm)

Présence de :

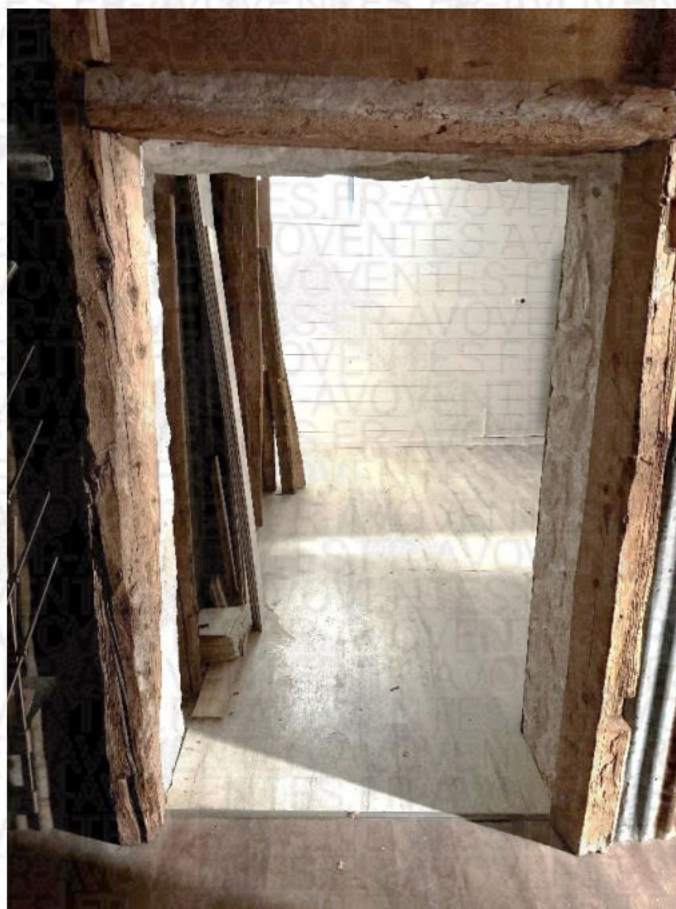
- une porte d'accès en bois ; sa face extérieure est recouverte de lambris en bon état
- deux anciennes petites fenêtres, cadre bois, simple vitrage, protégées par des barreaux intérieurs
- un radiateur en fonte
- un évier inox monté sur un placard 2 portes
- un petit chauffe-eau mural
- une cuvette WC avec réservoir, couvercle et abattant
- un tableau électrique mural





Une ouverture sans porte au fond du magasin donne accès à des bureaux.

**Bureaux :**



**Pièce n°3 (sur croquis) :**

Plafond et murs : lambris de couleur claire en très bon état

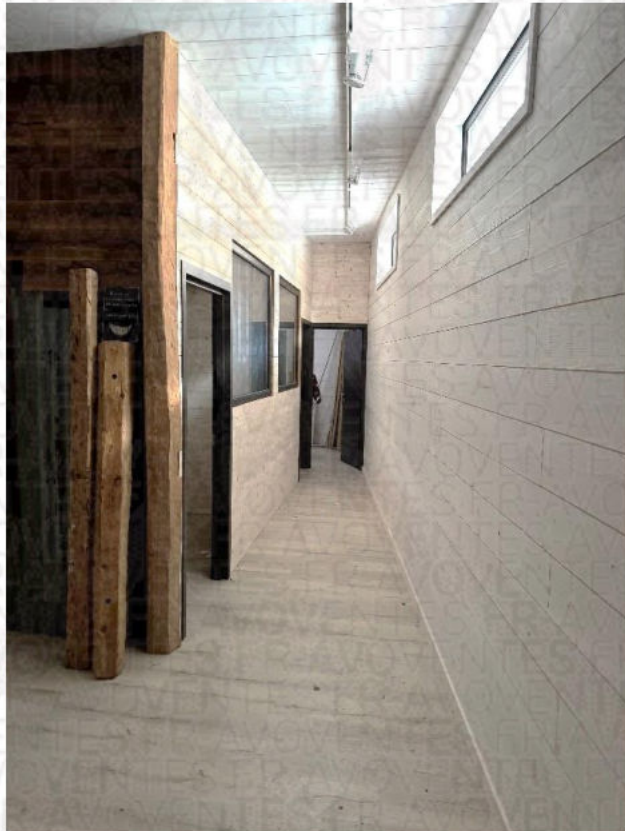
Présence d'une cloison en vieux bois et tôles ondulées.

Sol : parquet flottant de couleur clair en bon état.

Présence de :

- deux châssis fixes cadre aluminium, double vitrage en bon état
- une rampe de spots en plafond
- une porte à un battant donne accès à une réserve.



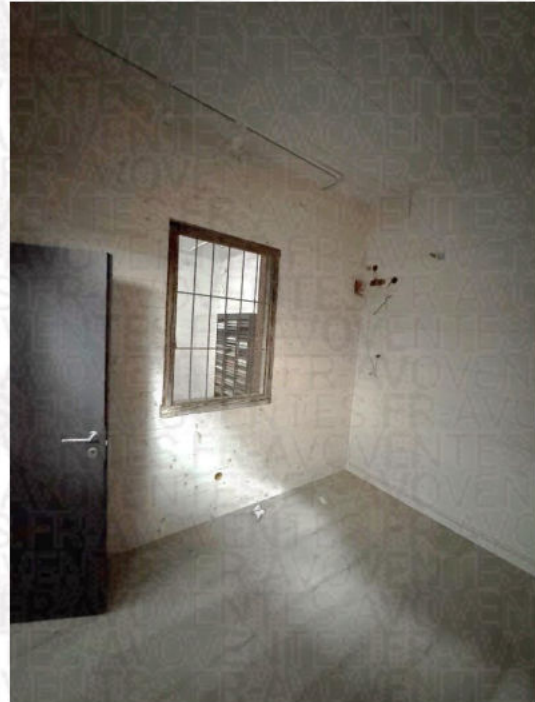


Bureau (pièce n° 6 sur croquis) :

Plafond et murs : lambris de couleur claire en bon état  
Présence de boîtiers électriques ouverts et câbles apparents.  
Sol : parquet flottant de couleur clair en bon état.

Présence de :

- un châssis fixe cadre bois, protégé par une grille
- un châssis fixe, cadre aluminium, double vitrage
- une porte d'accès mélatinée en bon état



Une porte à galandage donne accès au bureau voisin (pièce n° 5 sur croquis).

Bureau (pièce n° 5 sur croquis) :

Plafond et murs : lambris de couleur claire en bon état

Sol : parquet flottant de couleur clair en bon état.

Présence de :

- un châssis fixe, cadre aluminium, double vitrage
- une porte d'accès mélaminée en bon état



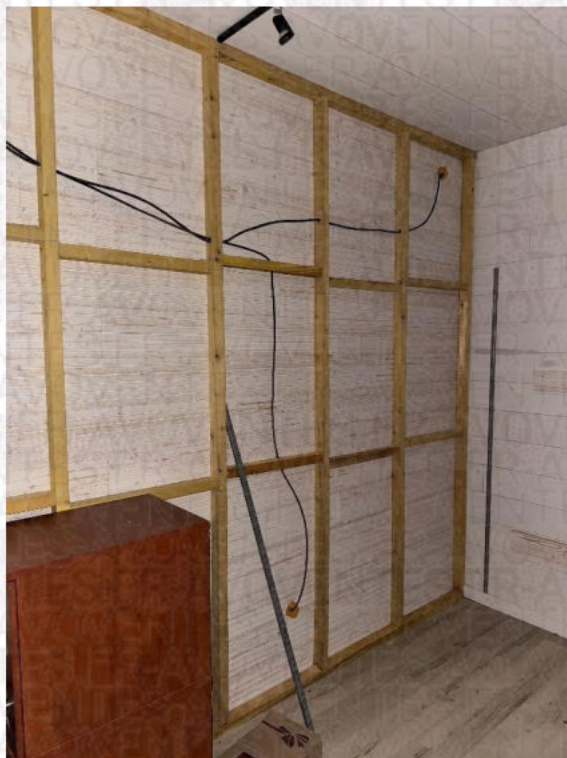
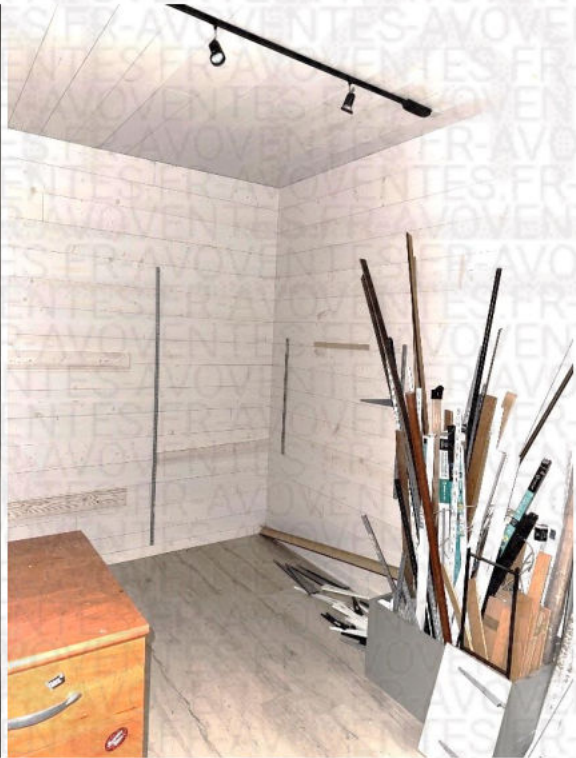
Bureau (pièce n° 4 sur croquis) :

Plafond et trois murs : lambris de couleur claire en bon état. L'ossature bois de la 4<sup>ème</sup> cloison est apparente.

Sol : parquet flottant de couleur clair en bon état.

Présence de :

- une porte d'accès mélaminée en bon état
- une rampe avec spots en plafond



Réserve :

On y accède depuis la pièce n°3 par une porte avec serrure, en très bon état.

Le sol de la réserve se trouve surélevée d'une marche par rapport à celui de la pièce n° 3.

Murs : parpaings brut/ plaques de plâtre cartonné.

Sol : béton.

Présence de deux rideaux métalliques donnant sur l'extérieur.



### Sous-sol (du magasin) :

Un large escalier dans l'entrée du magasin mène au sous-sol.

Les marches de l'escalier sont recouvertes d'une peinture grise en bon état ; présence de nez de marche antidérapantes.



L'escalier donne directement accès à une vaste pièce dénommée pièce 2 sur le croquis reproduit ci-avant.

### Pièce n° 2 :

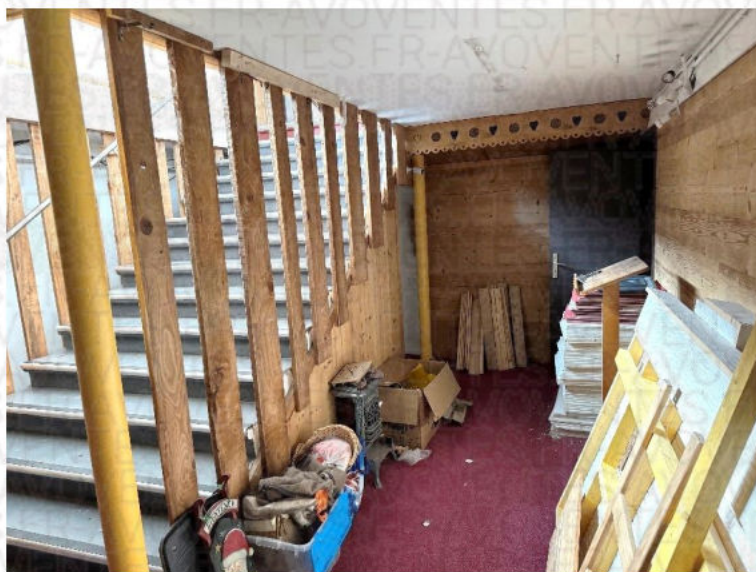
Plafond : dalle béton recouverte d'une peinture ancienne / lambris bois avec frise le long d'un mur.

Murs : enduit vétuste sous l'escalier / lambris en bon état par ailleurs.

Sol : moquette rouge usagée / parquet de couleur claire.

Présence de :

- une petite fenêtre cadre bois (sans vitre) donne dans la pièce voisine
- un petit tableau électrique







**Pièce n° 1 :**

Plafond : enduit vétuste.

Murs : lambris en bon état.

Sol : moquette rouge et parquet bois.

Présence d'une porte d'accès.





### Conditions d'occupation

AVOVENTES AVOVENTES gérant de la AVOVENTES, contacté téléphoniquement m'a déclaré que les lieux **sont libres d'occupation** et que seuls des meubles et effets mobiliers sont encore présents sur place.

### Chauffage / Eau chaude sanitaire

Le magasin dispose de radiateur en fonte avec chaudière individuelle au fioul (selon les déclarations de AVOVENTES gérant de la AVOVENTES).

Dans le local WC, un chauffe-eau électrique assure la production d'eau chaude de l'évier.

### SYNDIC

Le Syndic de copropriété est l'Agence VANOISE IMMOBILIER – 8 Rue de la République à 73500 MODANE

Cette dernière m'a déclaré que le montant des charges annuelles de copropriété afférentes aux lots de la AVOVENTES s'élève à **1463,12 € au titre de l'année 2026**.

Elle m'a par ailleurs précisé que le compte de la AVOVENTES fait apparaître un arriéré de 8 901,75 €.

**Ci-joint appels de fonds 1er trimestre 2026.**

### DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

J'annexe ci-après les rapports établis par la société **ACE - ALPES CABINET D'EXPERTISES - 93 Chemin de Nant Potin à 73460 TOURNON**, missionnée pour la réalisation de l'ensemble des diagnostics préalables à une vente immobilière.

-----

A 12 h 40, après avoir effectué l'ensemble des démarches et formalités nécessaires à la présente procédure, j'ai fait et dressé le présent **procès-verbal de description** pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE - SOUS TOUTES RESERVES

## COUT :

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Emolument (Durée d'exécution de référence - 60 mn) HT ..... | 221,36     |
| Emolument complémentaire de vacation (Article 444-29) :     |            |
| Opérations au-delà de la 1 <sup>ère</sup> heure .....       | 300,60     |
| Rédaction (4 h10) .....                                     | 676,35     |
| Transport .....                                             | 9,40       |
|                                                             | -----      |
| Sous total HT .....                                         | 1.207,71   |
| T.V.A 20.0% .....                                           | 241,54     |
|                                                             | -----      |
| Total TTC .....                                             | 1.449,25 € |



**Bertrand FINANCE**