

PROCES - VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION
D2501158

DATE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE SEPT AOUT

DEMANDEUR :

A la requête de la **Société HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit Suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STOCKHOLM sous le numéro 556012-8489, prise en la personne de son Représentant Légal, dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 843 407 214, dont le siège social est à MARCQ EN BAROEUL (59700) - 165, Avenue de la Marne, WLC - Bâtiment B1, venant aux droits de la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est à PARIS (75013) - 182, Avenue de France, suivant acte de cession de créances en date du 6 décembre 2023 rapporté dans un procès-verbal de constat établi par le SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Commissaires de Justice à PARIS, en date du 8 décembre 2023.

Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au Cabinet de Maître Sandrine FUSTER, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS (Haute-Savoie), y demeurant 2, Avenue de la Gare, Immeuble Le France.

Et ayant pour Avocat plaissant la Société Civile Professionnelle BREMANT - GOJON - GLESSINGER - SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY (Haute-Savoie), y demeurant 31, Rue Sommeiller.

AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 08 février 2013 par Maître Philippe GAUTIER, Notaire membre de la S.C.P. « Eric FAUVEL, Philippe GAUTIER et Gaël LAISIS, Notaires » titulaire d'un Office Notarial à NANTES (44), aux termes duquel [REDACTED] s'est reconnu débiteur envers la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE :

- D'une somme de 116 489,00 € (Prêt FONCIER LIBERTE n° 2760584), d'une durée initiale hors période de préfinancement de 240 mois, au taux d'intérêt annuel fixe de 3,60 %, remboursable en 240 échéances mensuelles de 748,37 € chacune avec assurance, la première échéance intervenant le 05 avril 2014 et la dernière échéance intervenant le 05 mai 2035.

- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 22 février 2013, Volume 2013 V, Numéro 1428.

- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 22 février 2013, Volume 2013 V, Numéro 1429.

- D'un commandement tendant à saisie immobilière délivré le 1^{er} juillet 2025 par exploit du ministère de la SCP GRASSIN ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés demeurant 22, Avenue du Gal Leclerc 94470 BOISSY SAINT LEGER.

- Des articles L322-2, R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, dans le cadre d'une procédure de saisie-immobilière, afin d'établir le procès-verbal de description d'un appartement (lot n° 11) dépendant du bâtiment A de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « ETOILE SUD-OUEST 1 » formant le lot volume numéro 18 sis 17, Avenue Emile Zola à ANNEMASSE (Haute-Savoie), appartenant à [REDACTED]

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales - Pôle Gestion des Patrimoines Privés d'Ile-de-France, dont le siège est 3, Avenue du Chemin des Presles à SAINT MAURICE (Val-de-Marne), a été désignée en qualité de curatrice à la succession vacante de Feu [REDACTED] par ordonnance rendue par Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES en date du 17 juin 2022.

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

J'ai interrogé le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY (Haute-Savoie) et j'ai relevé les éléments suivants sur le relevé de propriété :

Commune : ANNEMASSE



PROPRIETES BATIES				
Section	N° du plan	N° de Voirie	Nom de la voie ou lieu-dit	Nature
A	4735	17	AV EMILE ZOLA 006 LOT 0000011 78/10000	CB

Ayant préalablement fait sommation en date du 1^{er} août 2025 à la Société NEHO SUITES PORTE DE GENEVE dont le siège est 17, Avenue Emile Zola à ANNEMASSE (Haute-Savoie), Gestionnaire Hôtelier de l'ensemble immobilier « ETOILE SUD-OUEST 1 », d'avoir à se trouver présente le 22 juillet 2025 à 15 heures à l'adresse du bien saisi,

Me suis transporté ce jour à 15 heures à l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « ETOILE SUD-OUEST 1 » sis 17, Avenue Emile Zola à ANNEMASSE (Haute-Savoie), où en présence de [REDACTED], Chef de Réception, et assisté de [REDACTED] Diagnostiqueur, agissant pour le compte du CABINET GAVARD LEROY, Ingénierie, Etudes Techniques, dont le siège social est 346, Route de la Tour à PEILLONNEX (Haute-Savoie), qui a pour mission d'effectuer le métrage et d'établir les diagnostics suivants :

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

j'ai constaté ce qui suit :

L'ensemble immobilier en copropriété « ETOILE SUD-OUEST 1 » construit en 2012 et comprenant 90 appartements est situé dans un quartier d'immeubles de logements collectifs, distant d'environ 400 mètres de la gare ferroviaire d'ANNEMASSE, 300 mètres de l'Ecole Primaire Saint-Exupéry, 600 mètres du Collège Michel Servet et un kilomètre du Lycée des Glières (photographie « Géoportail » et plan cadastral en annexe).

L'appartement saisi n° 102 (lot n° 11) de type 1 se trouve au premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, côté Sud-Ouest du bâtiment A.

Il est loué à la SAS DOM'VILLE SERVICES dont le siège est 12, Rue de la Verrerie 44000 NANTES selon bail commercial de biens immobiliers meublés en date du 28 janvier 2013, moyennant un loyer annuel de 4255,74 euros TTC dont TVA à 7,00 % soit 278,41 euros, qui l'exploite dans le cadre d'une résidence de tourisme classée.

Le Syndic de Copropriété est la SARL CELAVI SYNDIC dont le siège est 39, Route de Fondeline, ZI de Brais à SAINT-NAZAIRE (Loire-Atlantique).

En annexe :

- Photographie n° 1 : vue des façades Sud-Est et Nord-Est du bâtiment A.
- Photographie n° 2 : vue de la façade Sud-Est du bâtiment A.
- Photographie n° 3 : vue de la façade Sud-Ouest du bâtiment A.
- Photographie n° 4 : vue de l'appartement au premier étage en façade Sud-Ouest.
- Photographie n° 5 : vue de l'entrée du bâtiment A en façade Sud-Est.
- Photographie n° 6 : vue de l'entrée de l'appartement.

L'appartement saisi est chauffé par le réseau de chauffage urbain d'ANNEMASSE.

Complètement aménagé en chambre hôtelière, il comprend :

Un hall d'entrée et dégagement

(Photographies n° 7 à 10 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont tapissés de papier peint.

Le plafond est peint.

L'équipement comprend un vidéophone et un placard technique une porte accueillant le tableau électrique.

Une porte de communication permet l'accès à la chambre.

Une salle d'eau

(Photographies n° 11, 12 et 13 en annexe)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont tapissés de papier peint excepté deux murs qui sont habillés de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Le plafond est peint.

Cette pièce est borgne.

L'équipement comprend :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une douche à l'italienne avec deux portes pare-douche, mitigeur et douchette.
- Une vasque avec mitigeur intégrée dans un plateau en bois avec étagère au-dessous. Une tablette en bois, un miroir et un bandeau d'éclairage sont installés au-dessus.
- Un sèche-cheveux mural.
- Une barre porte-serviette.
- Un radiateur sèche-serviette.

Une chambre avec coin cuisine

(Photographies n° 14 à 26 en annexe)

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs sont tapissés de papier peint.

Le plafond est peint.

Une armoire murale deux portes coulissantes est aménagée.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres un battant orientées Sud-Ouest, chacune équipée d'un châssis fixe au-dessous et d'un volet roulant motorisé.

L'équipement comprend :

- Une tête de lit en stratifié scellée.
- Deux appliques murales au-dessus de la tête de lit.
- Une desserte murale en stratifié.
- Un support mural pour téléviseur.
- Un support mural pour ventilateur.
- Un miroir mural.

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

- Un placard haut deux portes.
- Une étagère.
- Une hotte aspirante.
- Un plan de travail en stratifié.
- Un évier en inox un bac avec mitigeur.
- Une plaque de cuisson vitrocéramique.
- Un placard bas deux portes.
- Un emplacement pour réfrigérateur.

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

Le diagnostic de performance énergétique note B la performance énergétique et climatique du logement.

Le certificat de mesurage dans le cadre de la « Loi Carrez » de cet appartement indique une superficie totale de **21,06 m²** et une surface au sol totale de **21,41 m²**.

Une copie de ces rapports est annexée au présent.

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

Telles ont été mes constatations terminées à ANNEMASSE (Haute-Savoie), le 07 août 2025 à 16 heures 10.

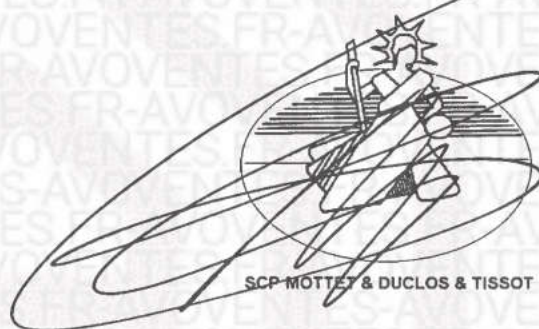
Procès-verbal de description dicté et rédigé en mon Etude le 18 août 2025 de 09 heures à 10 heures 20.

SOUS TOUTES RESERVES

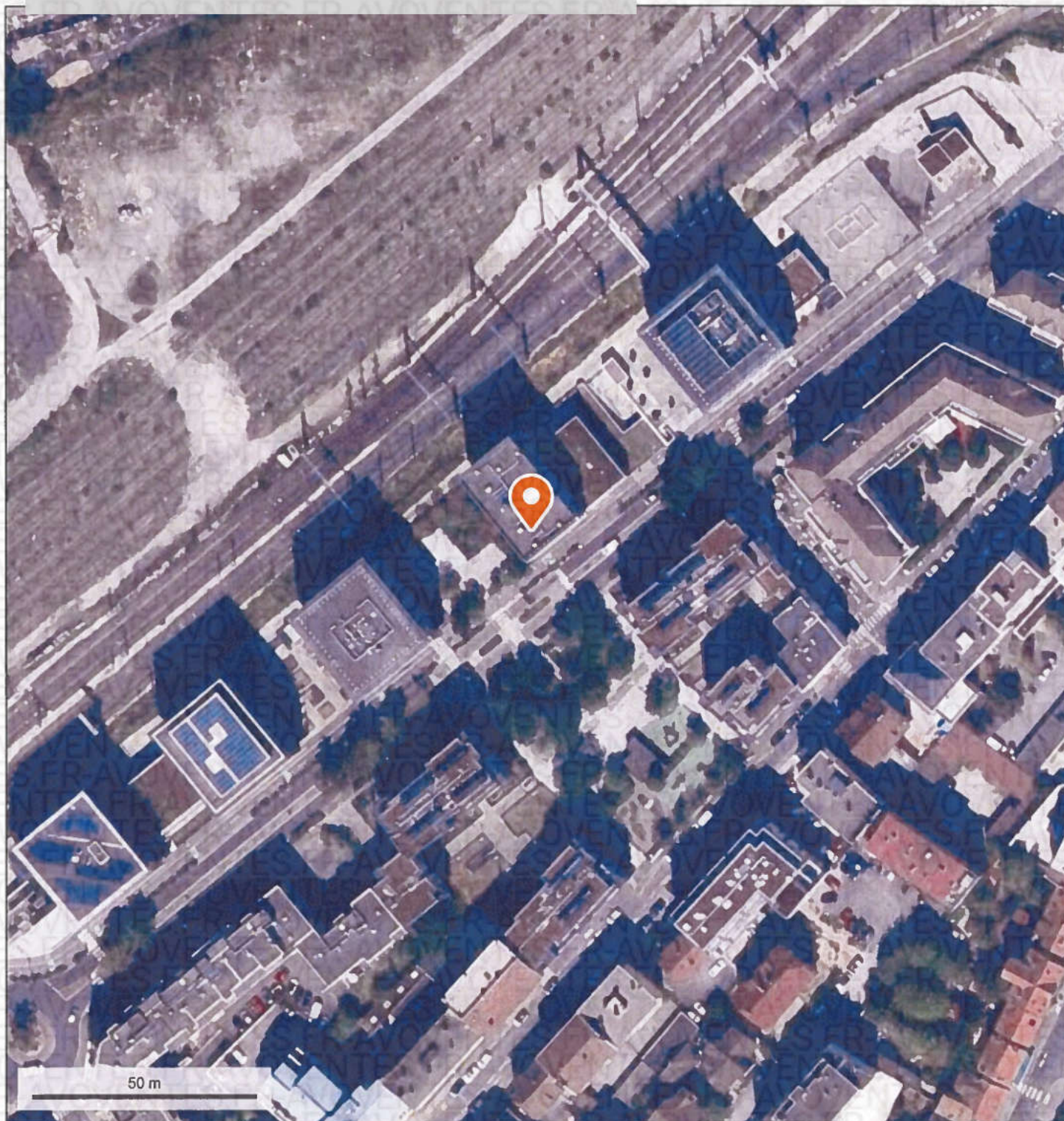
COUT : TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES.

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

Bruno MOTTET
Huissier de Justice Associé



SCP-MOTTET & DUCLOS & TISSOT



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

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
ANNEMASSE

Section : A
Feuille : 000 A 03

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des Impôts Foncier d'ANNECY
Cité administrative 7 Rue Dupanloup
74040
74040 ANNECY cedex
tél. 04 50 88 40 43 -fax
cdif.annecey@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Photographie n° 1



Photographie n° 2



Photographie n° 3



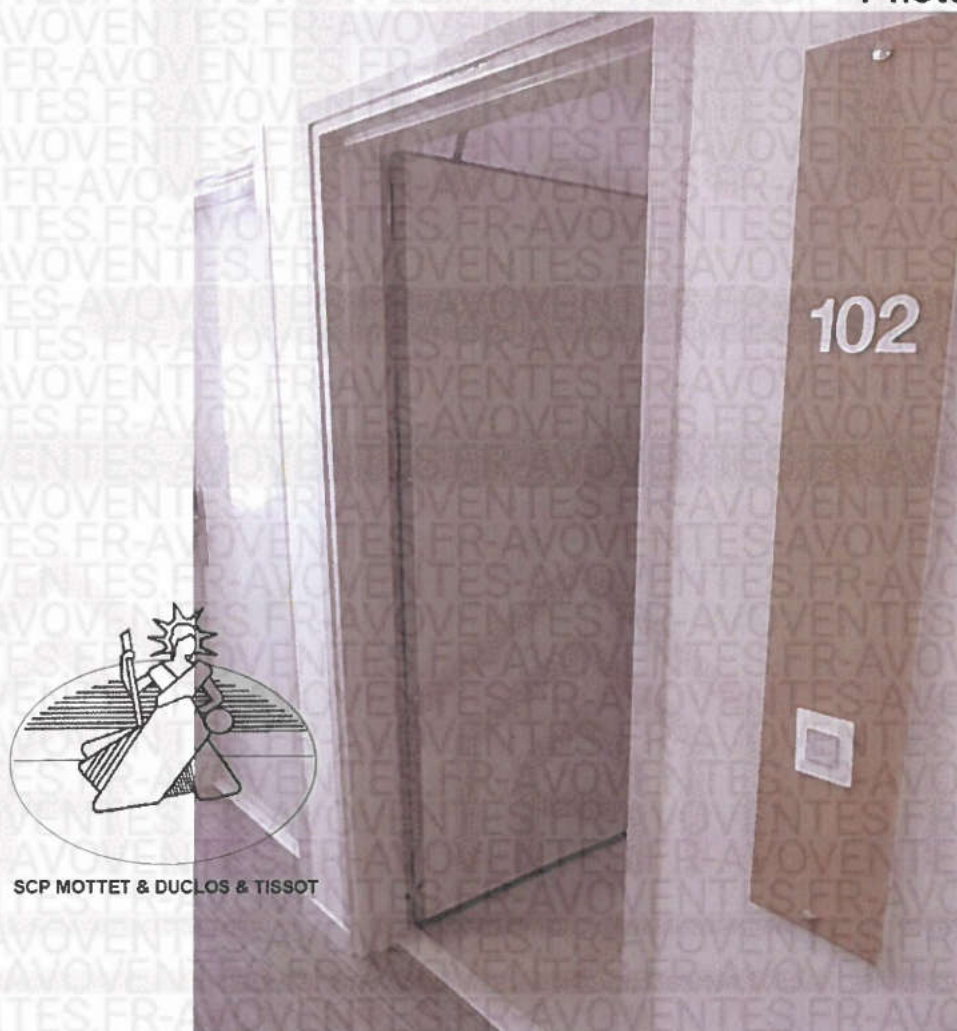
Photographie n° 4



Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



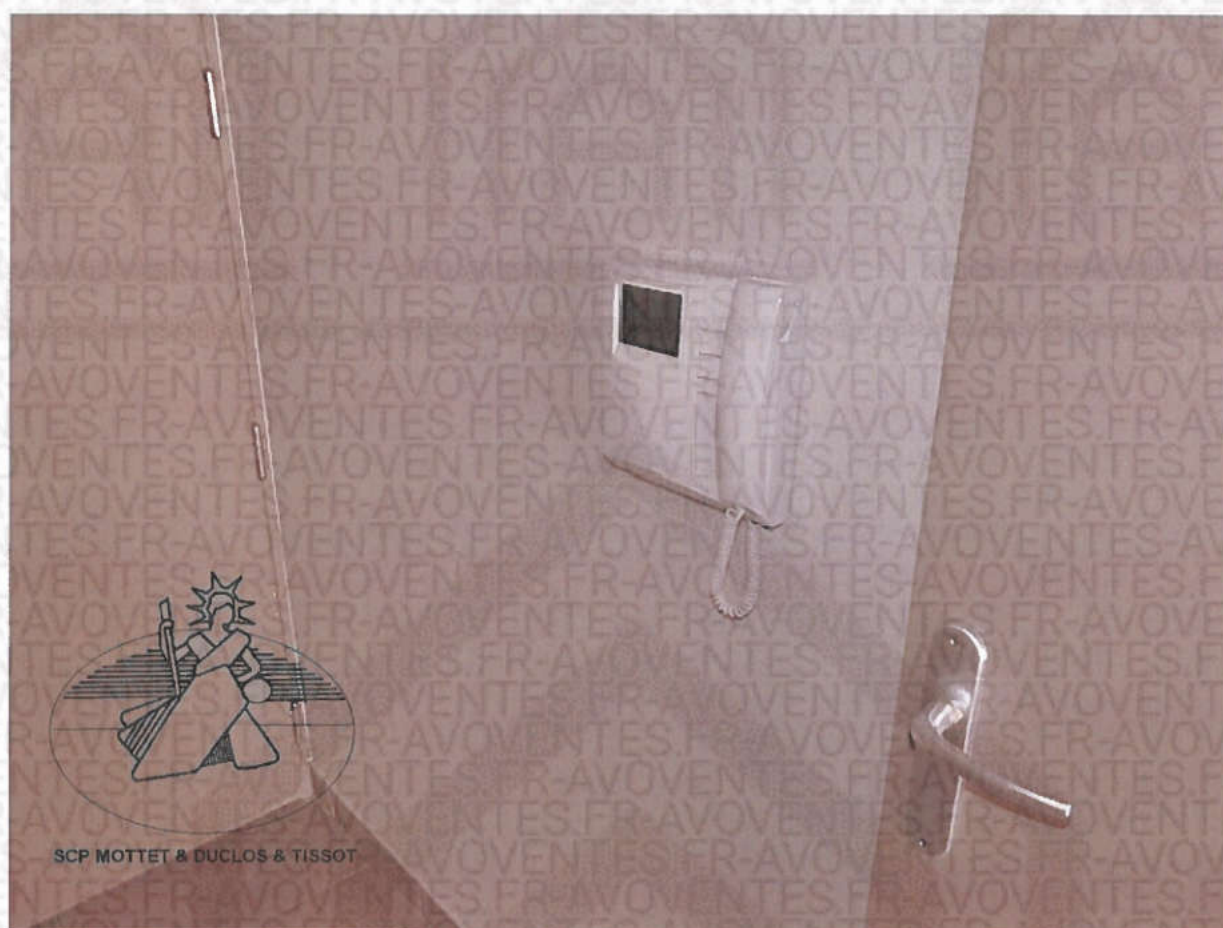
Photographie n° 8



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 9



Photographie n° 10



Photographie n° 11



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



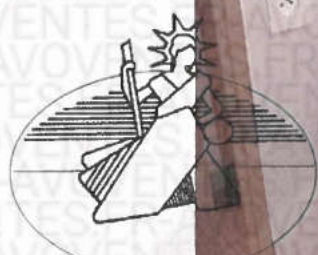
Photographie n° 12



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 13



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 14



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 15



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



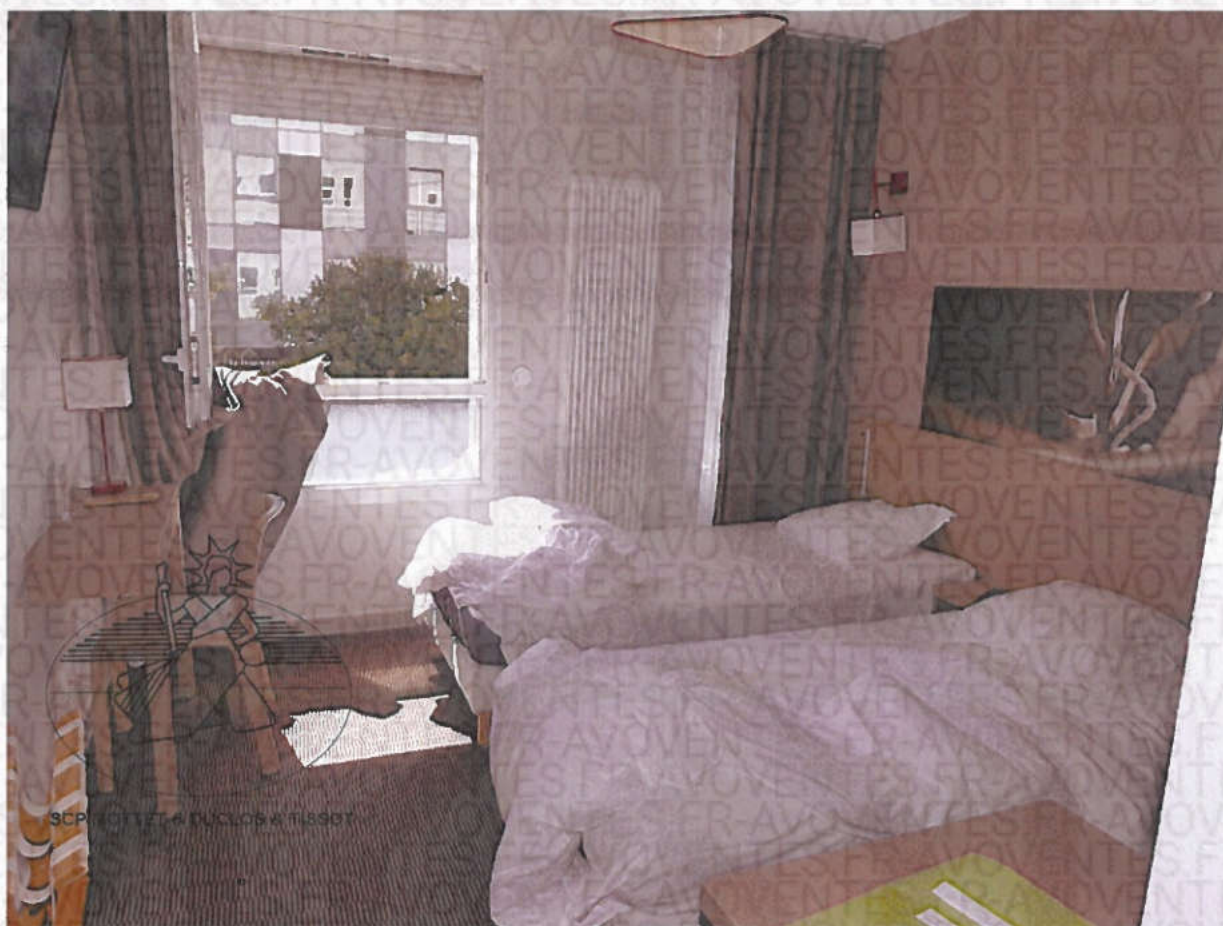
Photographie n° 16



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 17



Photographie n° 18



Photographie n° 19



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



Photographie n° 20



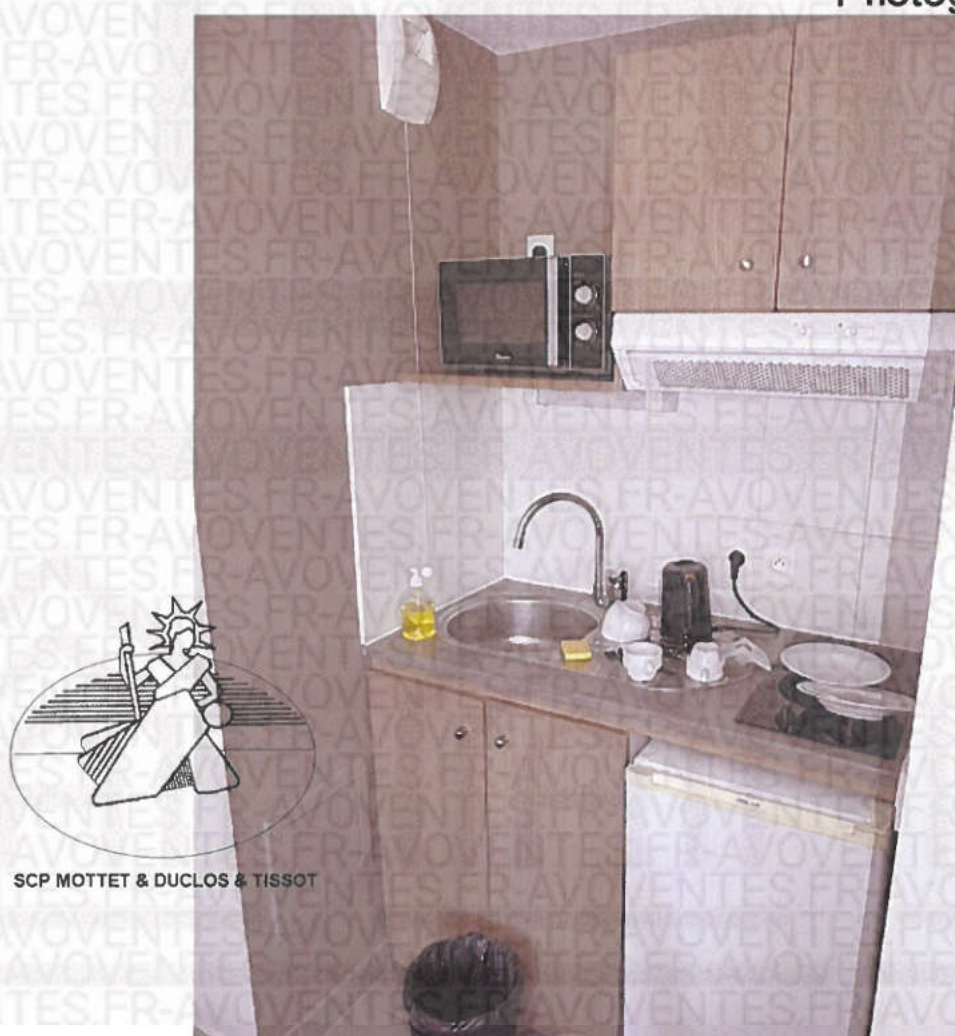
SCP MOTTET & DUCLOS



Photographie n° 21



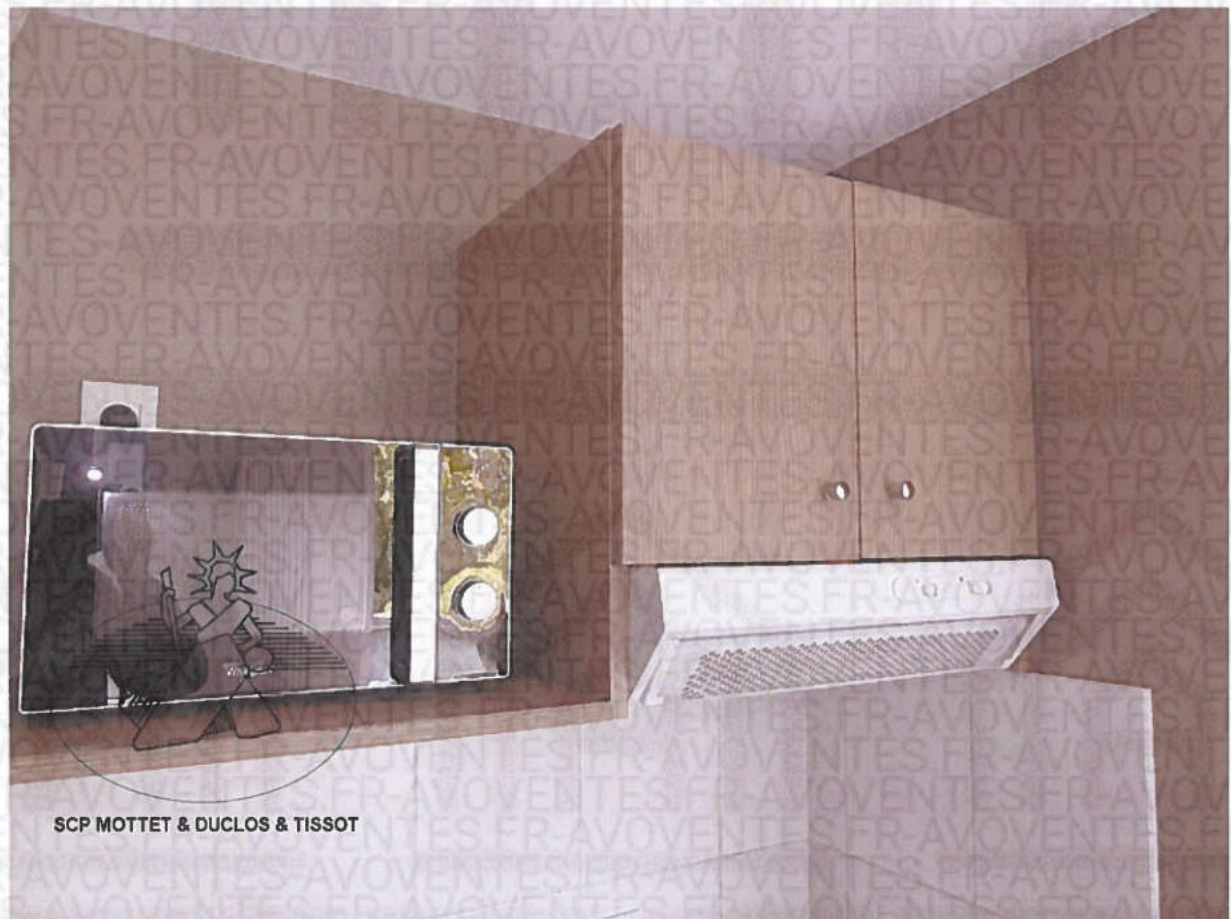
Photographie n° 22



Photographie n° 23



Photographie n° 24



Photographie n° 25



Photographie n° 26

