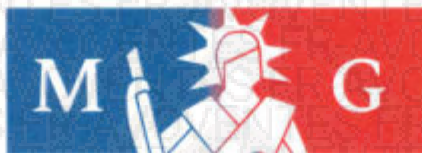


SELAS
EMMANUEL MAURIS
&
CAROLINE GIRARD

22 Rue Guillaume Fichet
BP 163 • 74 004 ANNECY



Emmanuel Mauris • Caroline Girard

HUISSIERS DE JUSTICE
SAVOIE (73) • HAUTE-SAVOIE (74)

Tél : 04 50 45 07 01
Fax : 04 50 45 83 00

Mail :
contact@maurisirard.com

Site internet et paiement en ligne :
maurisirard.com

NOS REF : EM/JC - 258/23

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille vingt-trois et le ONZE MAI
de 11 heures à 13 heures**

A LA REQUETE DE :

LA SOCIETE GENERALE

Société Anonyme au capital de 1 062 354 722,50 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 552 120 222, dont le siège social est à PARIS (75009), 29 boulevard Haussmann, représentée par ses Représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, venant aux droits et obligations de la BANQUE LAYDERNIER, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le n° 325 520 385, dont le siège social est à ANNECY (74000), 10 avenue du Rhône, ensuite de l'opération de fusion-absorption intervenue entre la SOCIETE GENERALE société absorbante d'une part et le CREDIT DU NORD et sa filiale BANQUE LAYDERNIER, société absorbée d'autre part, ladite fusion-absorption étant devenue définitive en date du 1er janvier 2023

Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au cabinet de la SCP BREMANT GOJON GLESSINGER SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY (74000), y demeurant 31 Rue Sommeiller

AGISSANT EN VERTU DE :

1) la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 13 décembre 2006 par le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY,

2) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt contradictoire rendu le 2 décembre 2008 par la 1ère Chambre de la Cour d'Appel de CHAMBERY,

3) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt rendu le 21 septembre 2010 par la Cour de Cassation cassant et annulant, mais seulement en ce qu'il a débouté de sa demande reconventionnelle, l'arrêt rendu le 2 décembre 2008 par la Cour d'Appel de CHAMBERY

4) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt contradictoire rendu le 25 juin 2012 par la 1ère Chambre Civile de la Cour d'Appel de GRENOBLE

5) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 8 septembre 2020 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANNECY

6) la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt contradictoire rendu le 8 juillet 2021 par la 2ème Chambre de la Cour d'Appel de CHAMBERY

7) une Inscription d'hypothèque légale spéciale suivant bordereau publié et enregistré au service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 16 mai 2022, volume 2022V, numéro 3835

8) un Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon Ministère le 24 mars 2023

Procédant en vertu des articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la vente des biens ci-après désignés dans les actes :

"Sur la commune de VEYRIER DU LAC (HAUTE-SAVOIE), 16 RUE DE LA TOURNETTE, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "LE LAC VERT" édifié sur une parcelle cadastrée section AE, numéro 69, pour une contenance de 2 a 63 ca, et plus particulièrement :

- le lot n° 2, soit un local commercial d'une surface de 261,78 m², avec les 3434/10.000e des parties communes et de la propriété du sol
- le lot n° 3, soit un appartement au premier étage d'une surface de 34,60 m² avec les 614/10.000e des parties communes et de la propriété du sol et les 94/1.000e des charges communes spéciales à la montée."

APPARTENANT A :

©AVOVENTES.FR

NOUS :

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée
Emmanuel MAURIS et Caroline GIRARD
Huissiers de Justice associés
22 RUE GUILLAUME FICHET, 74000 ANNECY

Agissant par Maître Emmanuel MAURIS, Huissier de Justice associé, soussigné

AVONS PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Il est préalablement exposé :

1) Que j'ai obtenu sur Internet tous documents et informations utiles à la rédaction du présent procès-verbal de description

2) Qu'en égard à la date de construction de l'immeuble qui a pu être déterminée et la nature des lots, je me suis attaché les services du Cabinet AZZOLA BERTHELIN, 24 Avenue de Chambéry à ANNECY, aux fins d'établir :

- un certificat de superficie, en application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 (LOI CARREZ), pour les lots 2 et 3

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

- un diagnostic de performance énergétique, en application de l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation, pour les lots 2 et 3

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

- **un diagnostic amiante**, en application de l'article 1334-13 du Code de la Santé Publique, pour les lots 2 et 3

Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1^{er} juin 2015.

- **un rapport de l'installation intérieure d'électricité**, en application de l'arrêté 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour le lot 3

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

- **un état des risques et pollutions**, en application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et de l'ordonnance numéro 2005-655 du 8 juin 2005

3) Que j'ai préalablement rencontré les trois locataires des lots que j'ai pu identifier aux fins de me présenter et exposer l'objet de ma mission, avec qui j'ai ultérieurement repris attache aux fins de convenir ensemble d'un rendez-vous sur les lieux aux fins de dresser le présent procès-verbal de description.

Les biens concernés sont situés sur la commune de VEYRIER DU LAC, ville riveraine du lac d'ANNECY, Préfecture de la Haute-Savoie, en Région Auvergne Rhône Alpes, en France

- documents numéros 1 à 3

Constitutive de l'agglomération annécienne, la ville de VEYRIER DU LAC est desservie par un réseau de transports en communs géré par une société privée, dispose de multiples équipements publics (école, équipements culturels, équipements sportifs), abrite de nombreux commerces de proximité.

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé "LE LAC VERT" est édifié sur une parcelle cadastrée section AE sous le numéro 69 pour une contenance de 2 a 63 ca.

- document numéro 4

Il est situé au centre du chef-lieu, en bordure de la route départementale 909, RUE DE LA TOURNETTE, à proximité immédiate de tous les services publics (mairie, police municipale, PTT, office de tourisme).

- document numéro 5

La route départementale 909 consiste en un axe routier extrêmement fréquenté desservant d'une part ANNECY, d'autre part les stations des Aravis (La Clusaz, le Grand-Bornand, Manigod), enfin les sites touristiques riverains du lac (Menthon Saint Bernard, Talloires, Doussard).

L'immeuble "LE LAC VERT" date du début des années 1980. Il consiste en une petite copropriété de construction traditionnelle s'élevant sur deux niveaux outre combles au-dessus du rez-de-chaussée et sous-sol.

- photographies I numéros 1, 2

Les façades revêtues d'un crépi de couleur beige/rosé, les toitures recouvertes de tuiles mécaniques, les menuiseries extérieures en bois ou métalliques, les chéneaux et canalisations de descente des eaux sont en très bon état apparent.

Concernant sa façade sur rue, l'immeuble dispose d'une galerie couverte, ouverte par des arcades.

- photographies I numéros 1 à 3
- photographies II numéros 1, 2, 4

Au-devant de cette galerie et de l'immeuble sont visibles des places de stationnement.

- photographie numéro 1

Le lot n° 2, propriété est situé au rez-de-chaussée et en sous-sol de l'immeuble.

Ce local commercial à l'origine d'un seul tenant a été cloisonné aux fins de création de deux surfaces non communicantes, louées à deux entités distinctes, l'une exploitant côté Nord un salon de coiffure, l'autre exploitant côté Sud un pub.

I / SALON DE COIFFUR **Commerce Nord**

Il nous est donné accès aux lieux pa

Le commerce ne dispose que d'un rez-de-chaussée, accessible au moyen de deux portes vitrées, disposant de vitrines sur toute sa longueur sur galerie couverte, protégées par des grilles métalliques intérieures, le tout en parfait état.

- photographies I numéros 1 à 6

Il se compose d'une surface commerciale, d'une réserve, d'un WC.

Les lieux sont en parfait état d'usage et d'entretien.

- photographies I numéros 7 à 12 : surface commerciale, dont le sol est décoré de linoléum, les murs et cloisons revêtus de toile de verre peinte et de pierres de parement, le plafond fermé par des dalles amovibles intégrant des éclairages
- photographies I numéros 13 à 16 : WC, dont le sol est carrelé, les cloisons revêtues de toile de verre peinte, le plafond fermé par des dalles amovibles, équipé d'une cuvette à l'anglaise, d'un lave-mains, d'un cumulus
- photographie I numéro 17 : réserve, décorée à l'identique du WC

Aucun bail liant les parties n'a pu être obtenu.

Demeure annexé au présent procès-verbal de description le Dossier Technique Immobilier sus-cité.

II - PUB " (Commerce Sud)

Il nous est donné accès aux lieux par

Le commerce dispose d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol.

Le rez-de-chaussée est accessible au moyen d'une porte vitrée, s'ouvre sur la galerie au moyen de vitrines, protégées par des grilles métalliques intérieures, le tout en bon état général.

Une autre porte métallique permet d'accéder directement à la plonge et aux cuisines.

- photographies II numéros 1 à 8

Il se compose d'une salle de restauration avec comptoir, de sanitaires, d'une plonge, d'une cuisine au rez-de-chaussée, d'un sous-sol, d'un vide-sanitaire.

Les lieux sont en état d'usage, fermés et inexploités ensuite d'infiltrations des eaux usées de la copropriété par la descente des canalisant, dans l'attente d'une expertise.

- photographies II numéros 9 à 19 : salle de restauration, dont le sol est décoré de linoléum, les murs et cloisons revêtus de bois et de briques de parement, le plafond fermé par des dalles amovibles intégrant des éclairages, le faux-plafond étant dégradé par le dégât des eaux
- photographies II numéros 20 à 22 : sanitaires
- photographies II numéros 23 à 25 : plonge
- photographies II numéros 26 à 28 : cuisine

- photographies II numéros 30 à 42 : sous-sol
- photographie II numéro 44 : vide-sanitaire

Est annexé au présent procès-verbal de description le bail liant les parties.

- document numéro 6

Demeure annexé au présent procès-verbal de description le Dossier Technique Immobilier sus-cité.

Le Syndic de la copropriété "LE LAC VERT" est l'Agence des Damiers sise à ANNECY.

Toutes servitudes, actives ou passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens concernés ne sont pas déterminées dans le présent procès-verbal.

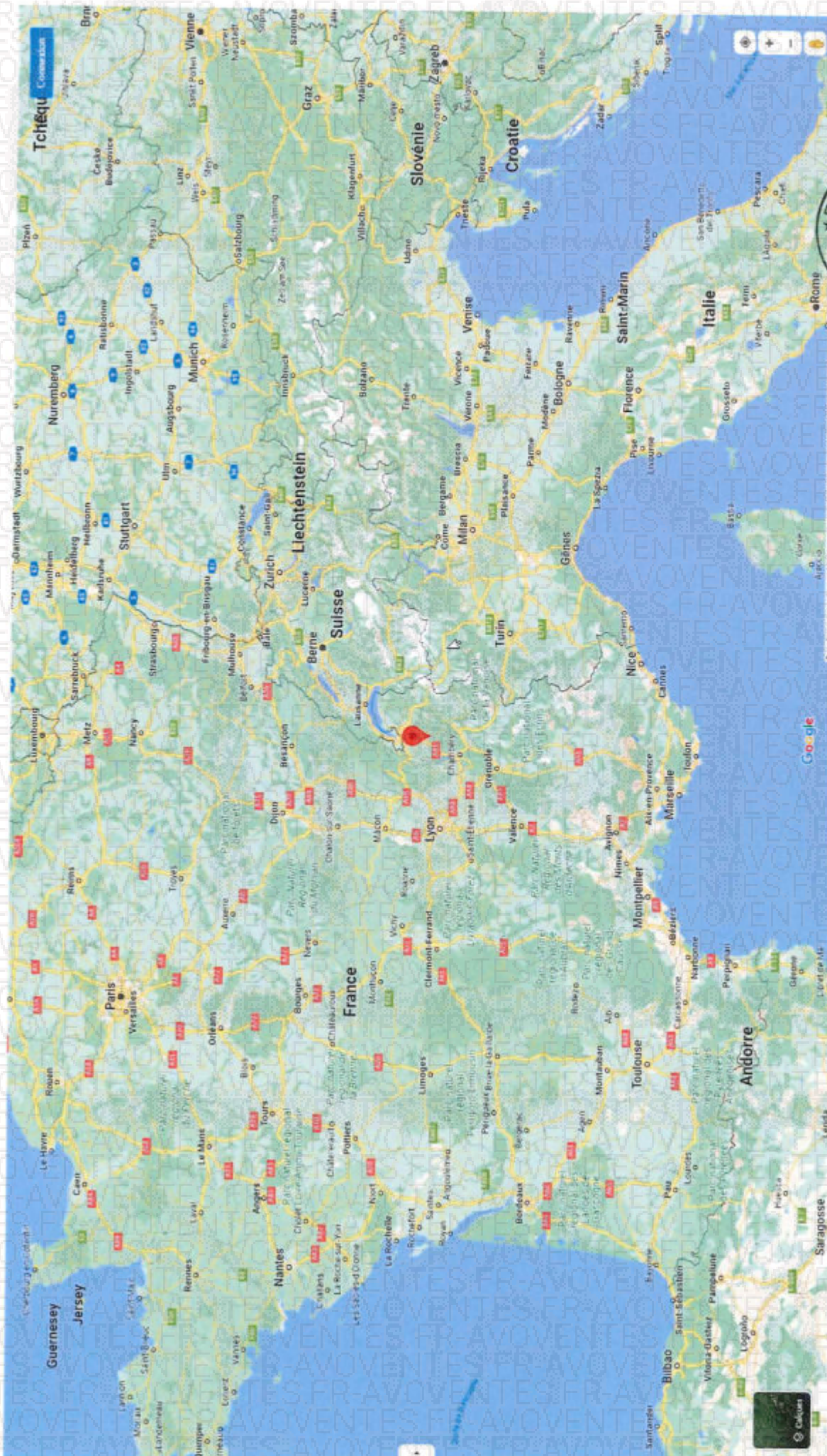
- Et du tout, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

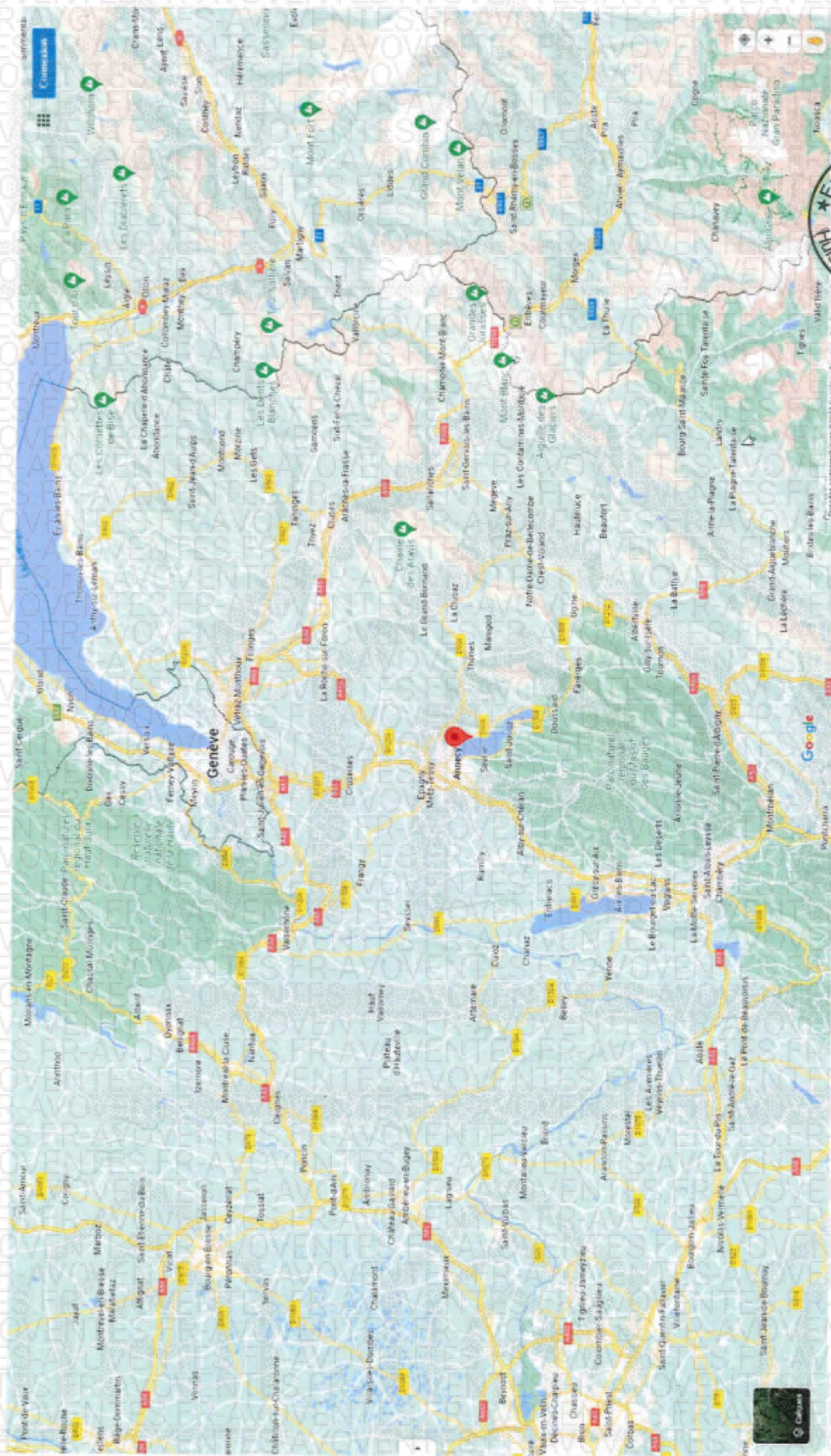
	NATURE ET FRAIS ET/OU DEBOURS	MONTANT H. TAXES	T.V.A 20.00%	DEBOURS	MONTANT EUROS TTC
11/05/2023	PV DESCRIPTION 11H/13H	375.63-	75.13-	2.56-	453.32-
11/05/2023	+ 2 demi-heures				
11/05/2023	PHOTOGRAPHIES 78 x 2,95 € HT	191.75	38.35		230.10-
	Total frais et/ou débours	567.38	113.48	2.56	683.42

Emmanuel MAURIS
Caroline GIRARD
Husshiers de Justice Associés



Doc 1.



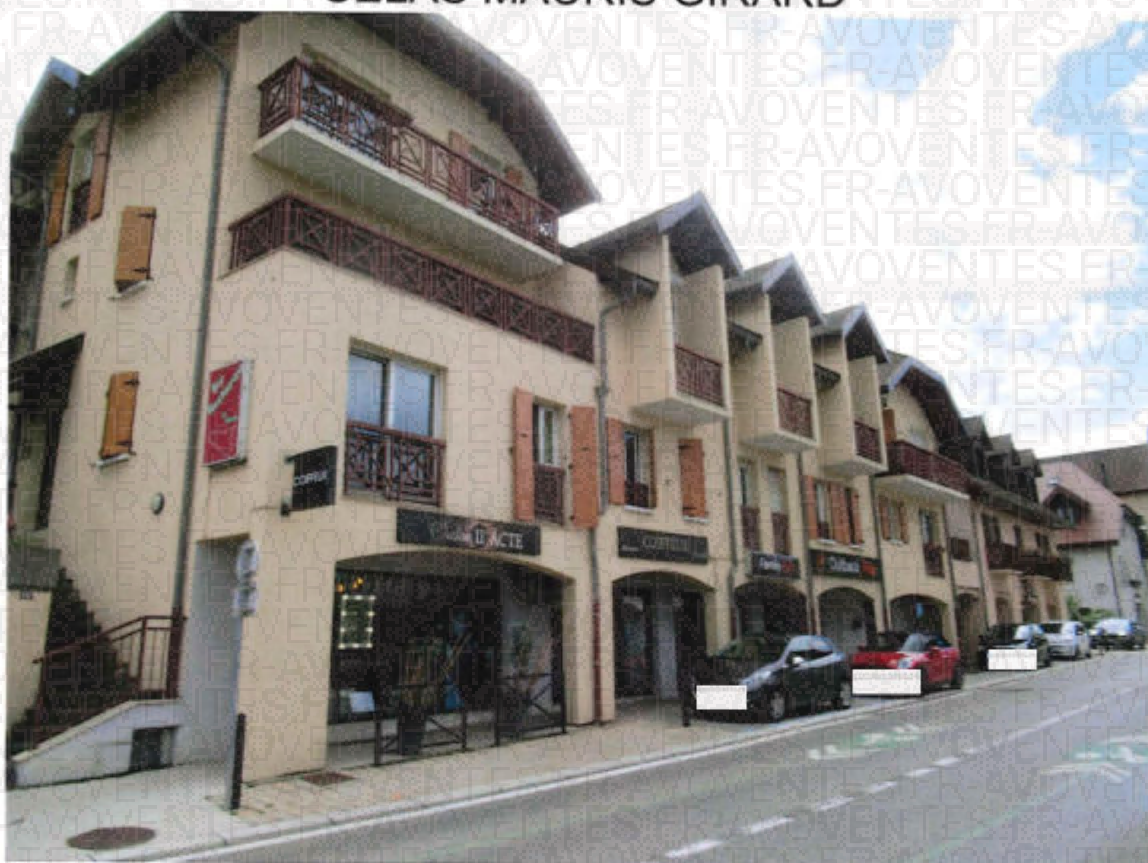




[illegible]

I/

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD

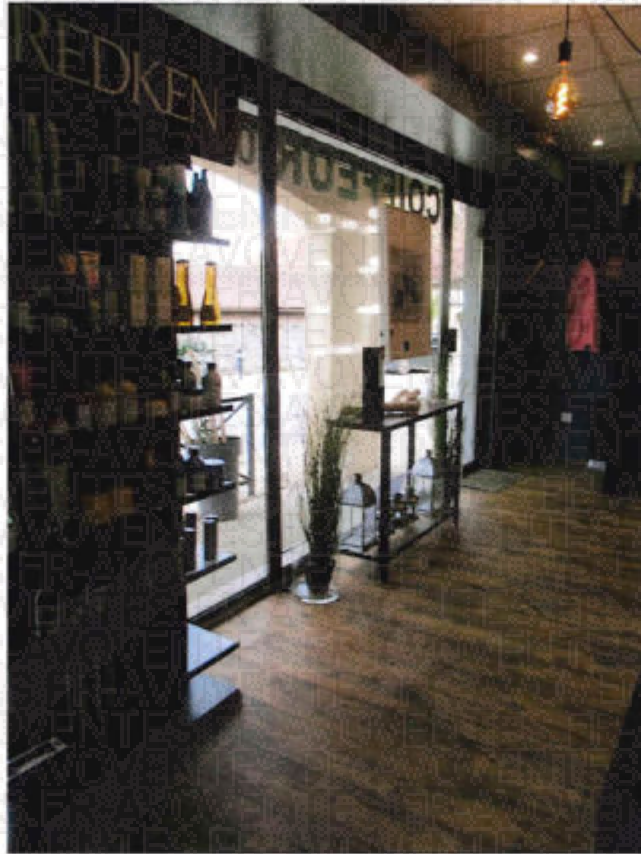


Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD

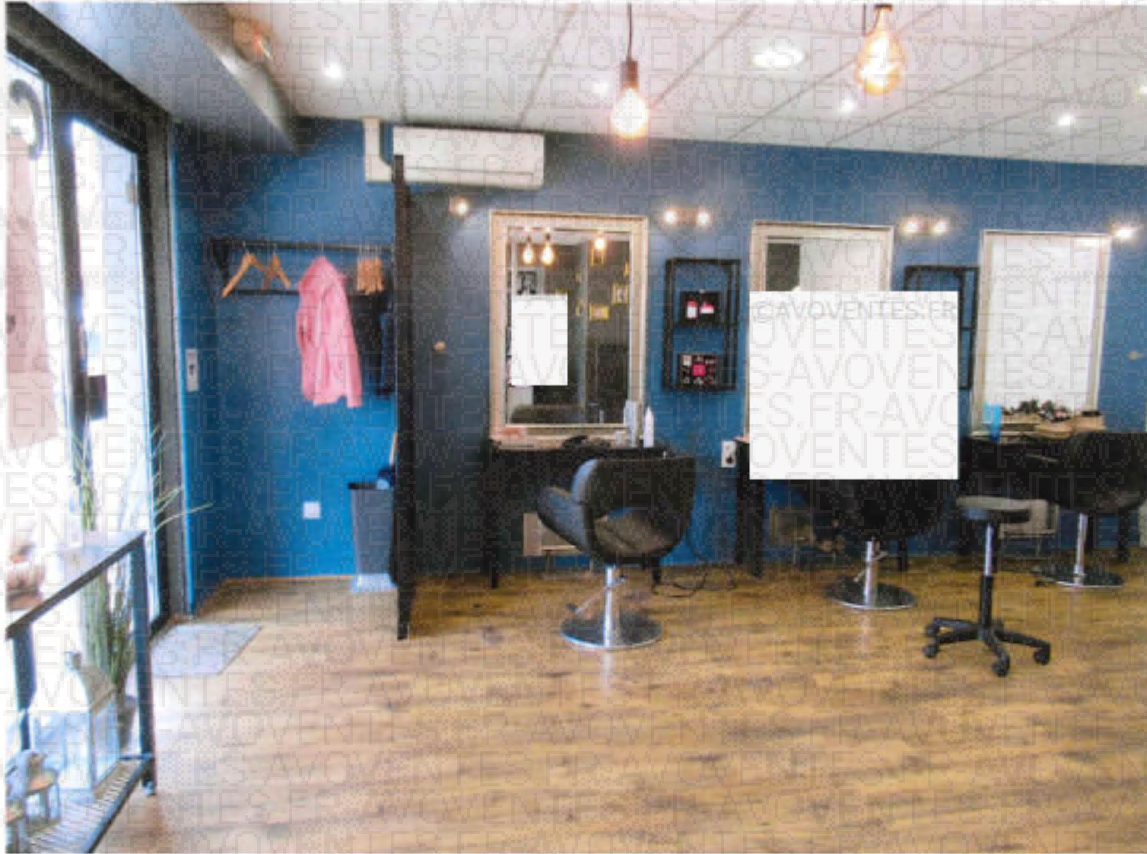


Photographie N° 7

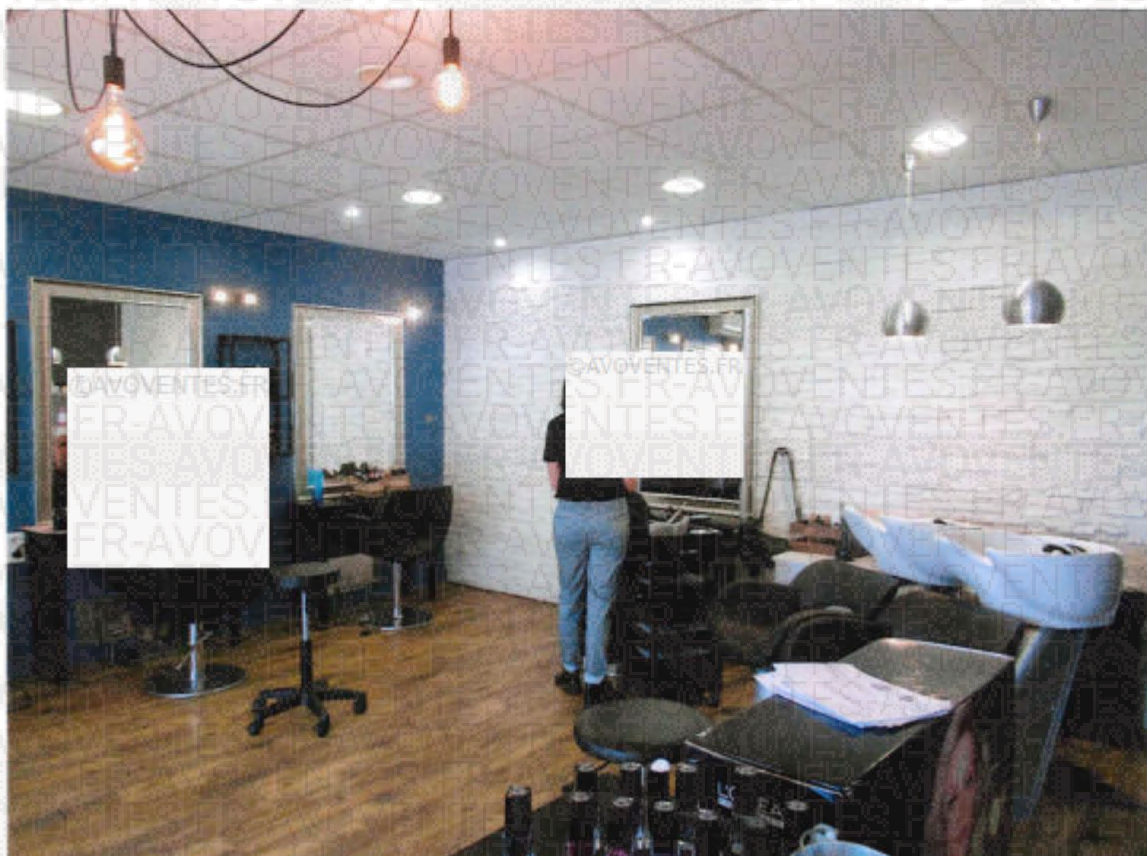


Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD

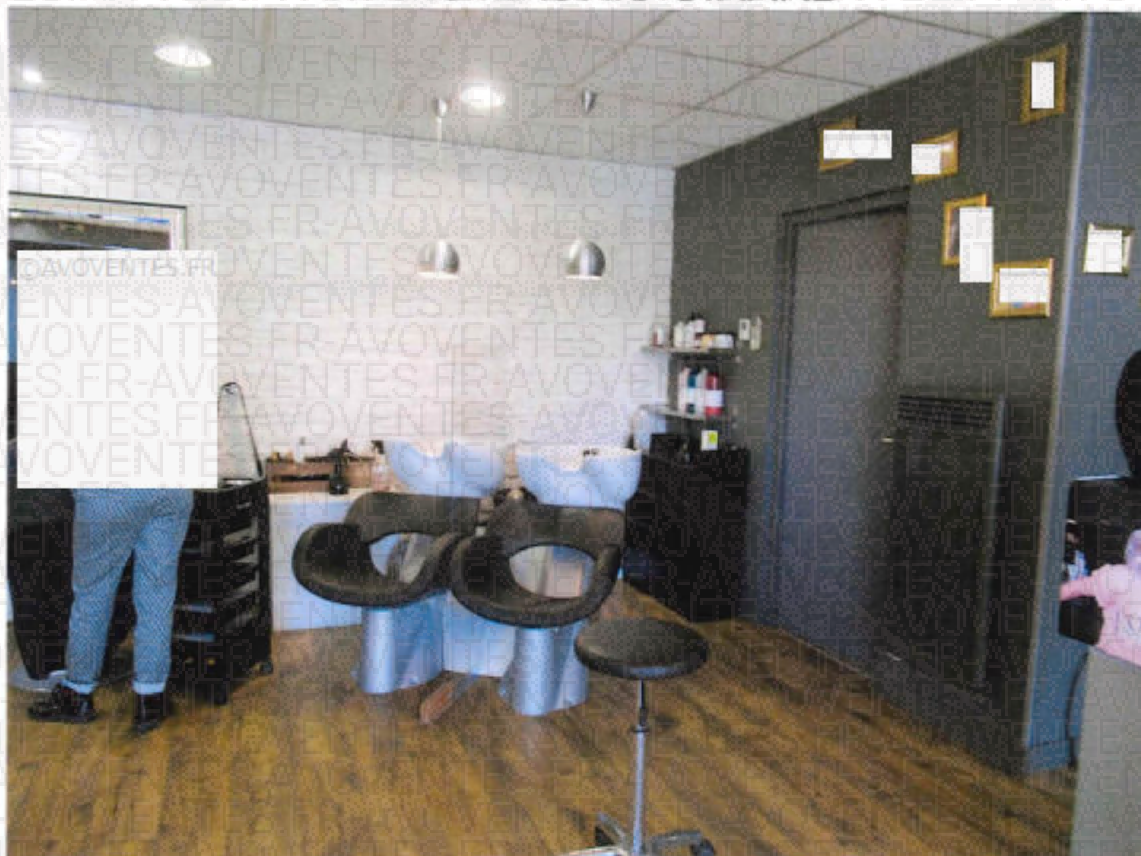


Photographie N° 9



Photographie N° 10

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 11



Photographie N° 12

SELAS MAURIS GIRARD

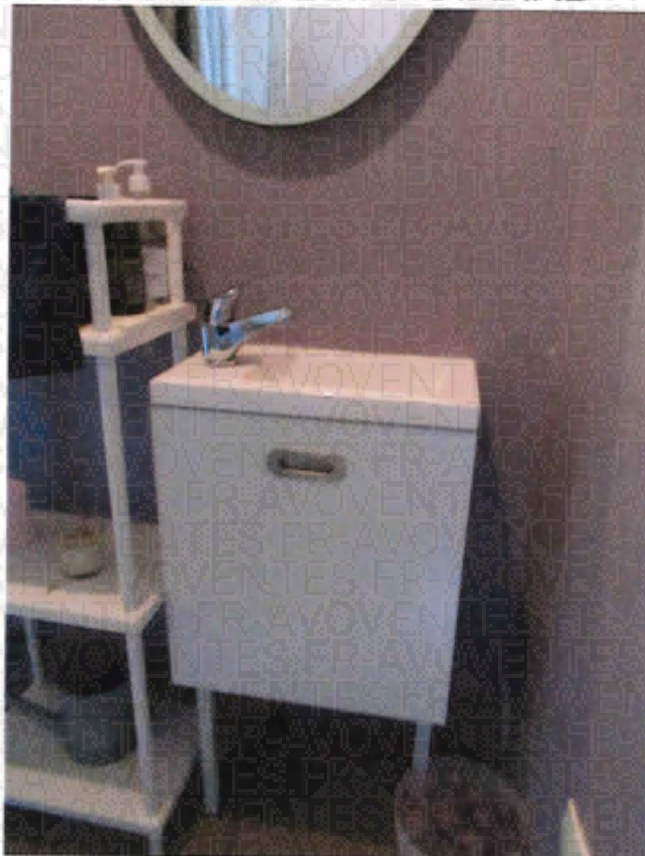


Photographie N° 13

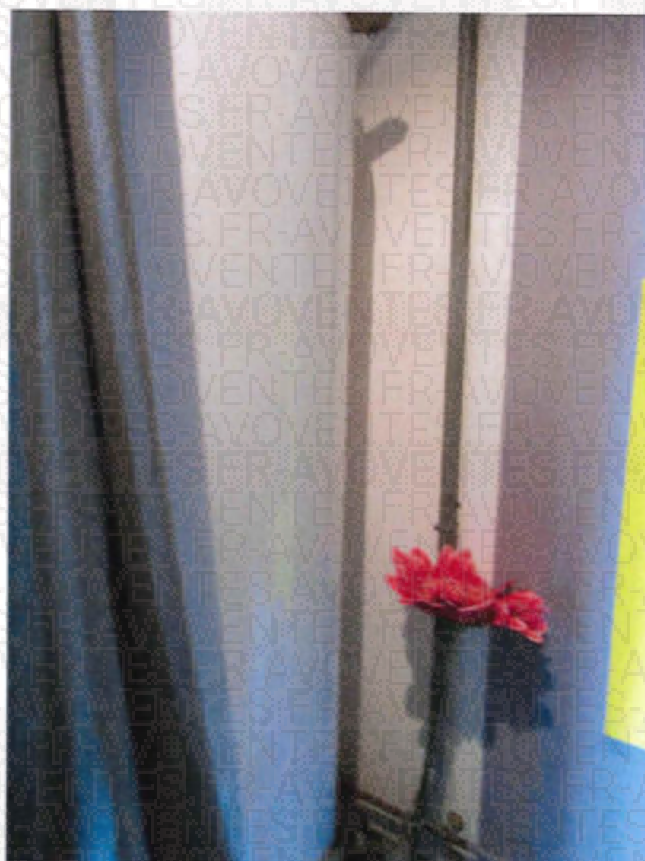


Photographie N° 14

SELAS MAURIS GIRARD

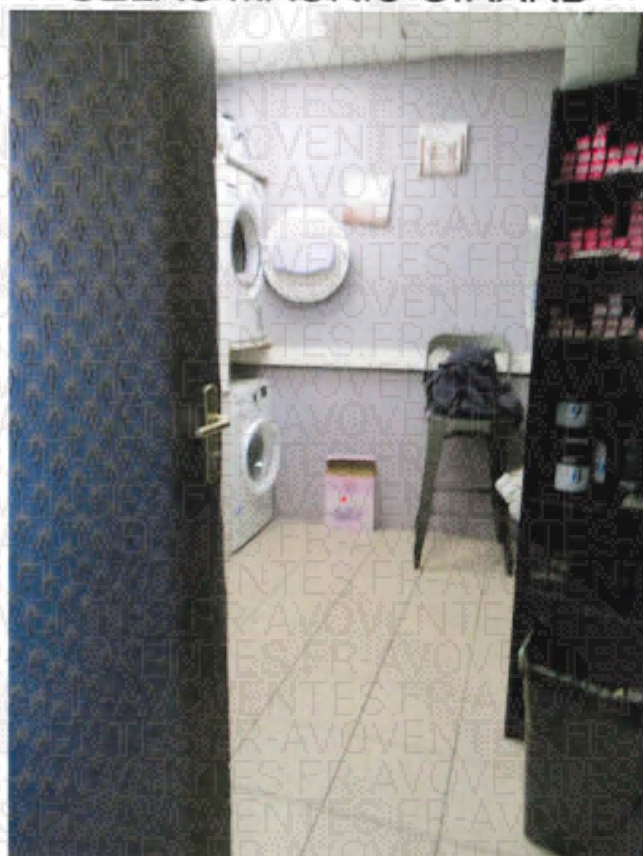


Photographie N° 15



Photographie N° 16

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 17



Photographie N° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 7

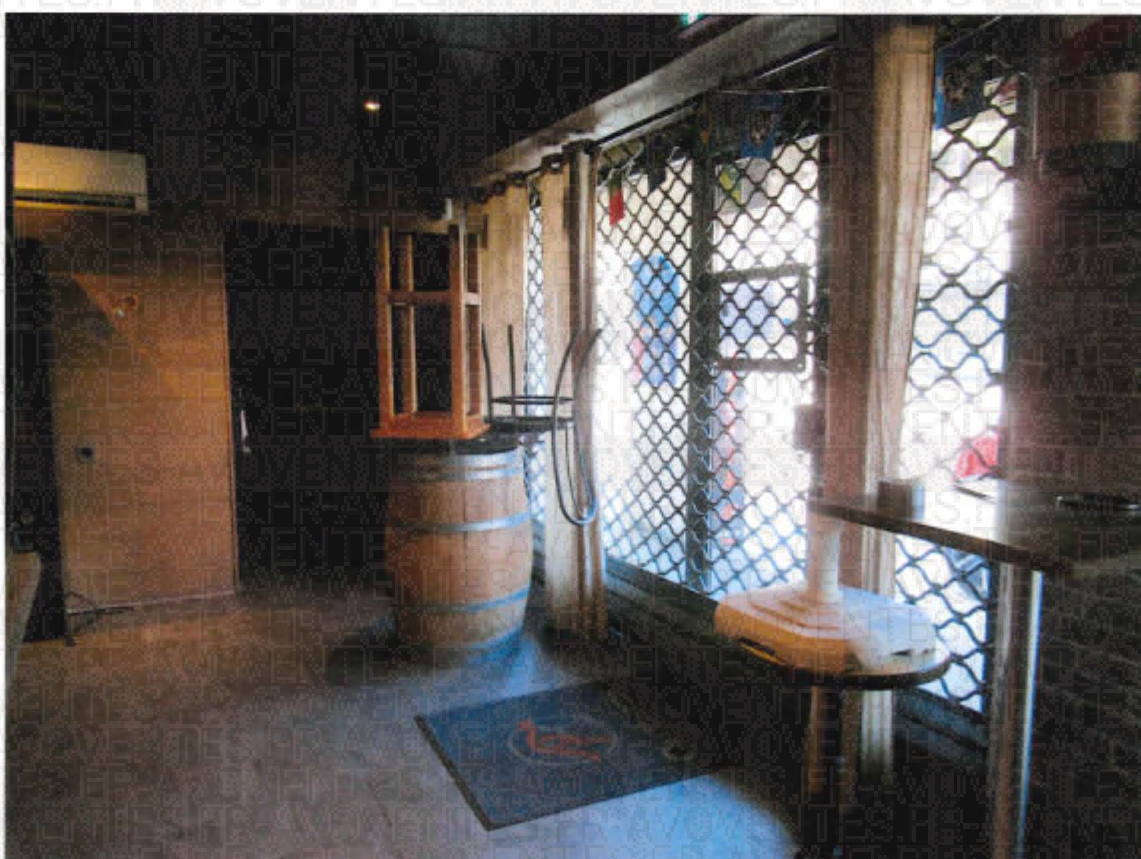


Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD

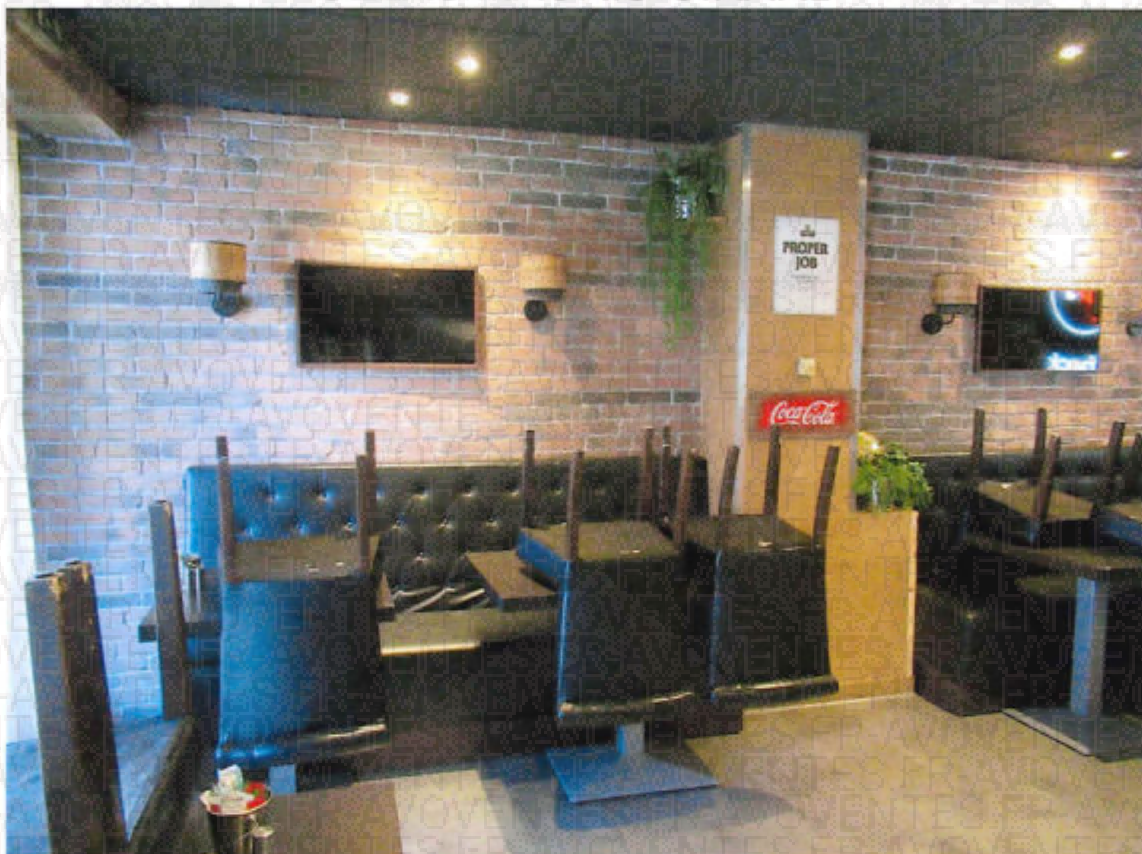


Photographie N° 9

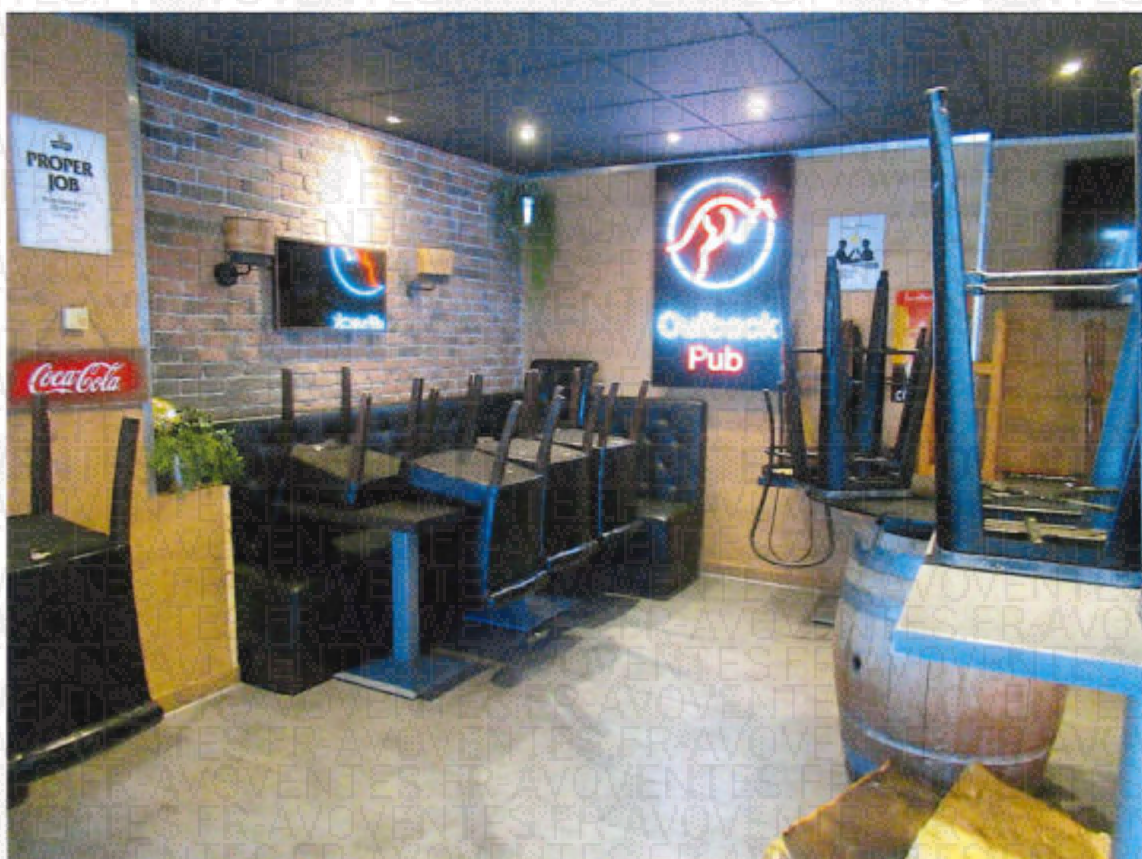


Photographie N° 10

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 11

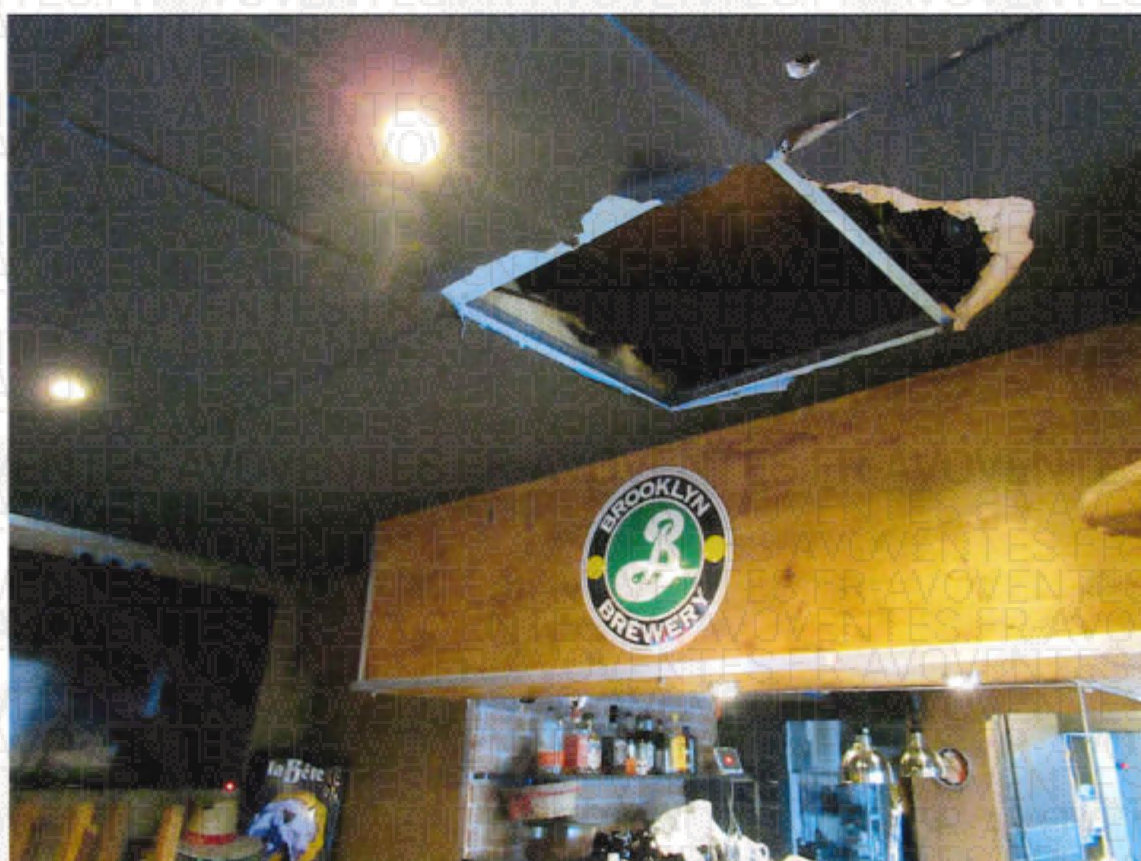


Photographie N° 12

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 13



Photographie N° 14

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 15



Photographie N° 16

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 17



Photographie N° 18

SELAS MAURIS GIRARD

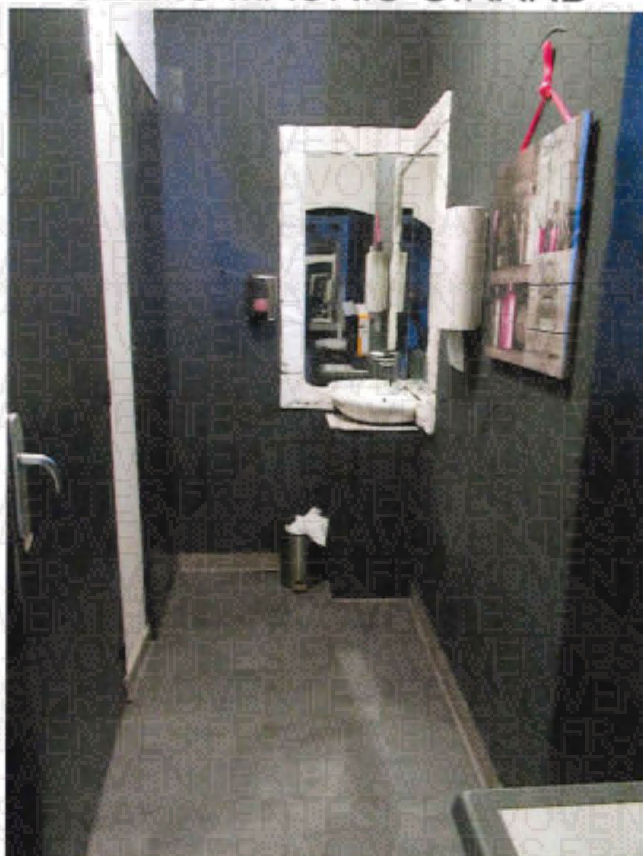


Photographie N° 19



Photographie N° 20

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 21

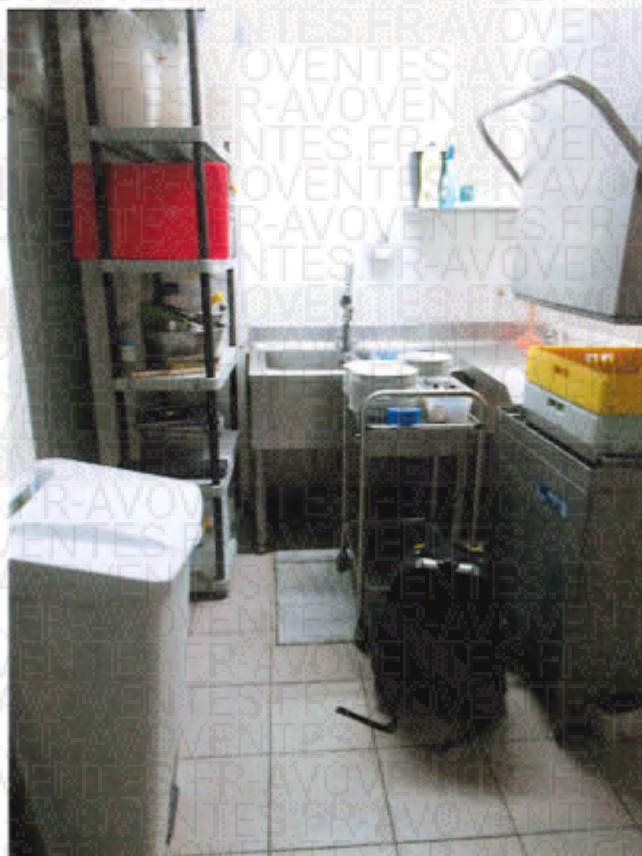


Photographie N° 22

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 23



Photographie N° 24

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 25



Photographie N° 26

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 27



Photographie N° 28

SELAS MAURIS GIRARD

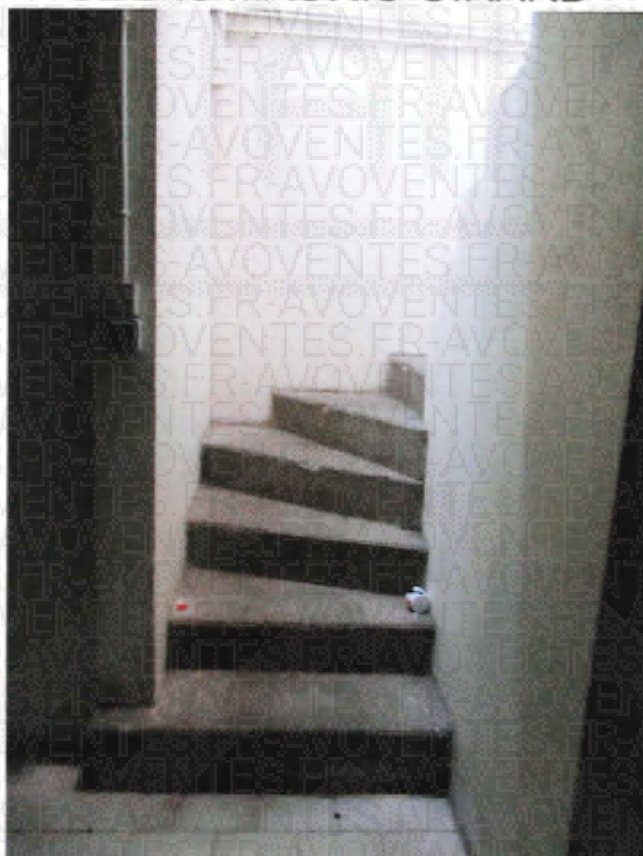


Photographie N° 29



Photographie N° 30

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 31



Photographie N° 32

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 33



Photographie N° 34

SELAS MAURIS GIRARD

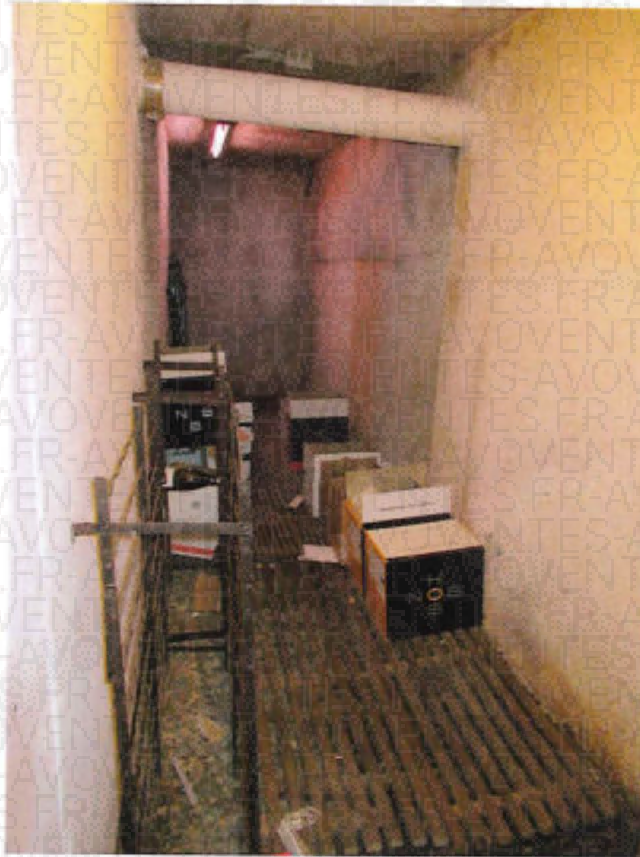


Photographie N° 35



Photographie N° 36

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 37



Photographie N° 38

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 39



Photographie N° 40

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 41



Photographie N° 42

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 43



Photographie N° 44