

**PROCES - VERBAL DE DESCRIPTION**

**EXPEDITION**  
**D2201600**

**DATE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE ONZE JANVIER**

**DEMANDEUR :**

A la requête du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « 86-88 ROUTE DES VALLEES »** dont le siège est 86-88, Route des Vallées à ANNEMASSE (Haute-Savoie), représenté par son syndic en exercice, la Société FONCIA LEMANIQUE, Société par Actions Simplifiée au capital de 683.283,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 418 633 350, ayant son siège social 161, Avenue de Genève et 13, Rue de la Minoterie, Le Quartz, 74940 ANNECY, prise en son établissement dénommé FONCIA LA PORTE DE GENEVE sis 21, Avenue Emile Zola à ANNEMASSE (Haute-Savoie), agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la SELARL CABINET MEROTTO, inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, prise en la personne de Maître Damien MEROTTO, y demeurant Immeuble « Le Galien A », 28, Avenue de Genève à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie).

### AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse du jugement rendu le 04 septembre 2020 au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « 86-88 ROUTE DES VALLEES », par le Tribunal de Proximité d'ANNEMASSE, signifiée par exploit du ministère de la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice à ANNEMASSE (Haute-Savoie), le 30 septembre 2020, et définitive selon certificat de non-opposition en date du 25 juillet 2022 et certificat de non-pourvoi en date du 28 septembre 2022.

- De la grosse du jugement rendu le 14 janvier 2022 au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « 86-88 ROUTE DES VALLEES », par le Tribunal de Proximité d'ANNEMASSE, signifiée par exploit de la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice à ANNEMASSE (Haute-Savoie), le 14 mars 2022 et définitive selon certificat de non-appel en date du 05 mai 2022.

- D'un commandement tendant à saisie immobilière délivré le 21 décembre 2022 par exploit du ministère de la SCP Bruno MOTTET, Stéphane DUCLOS et Sabine TISSOT, Commissaires de Justice Associés à la Résidence de ST-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie).

- Des articles R321-1, 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 avec cave et emplacement de parking sis dans un ensemble immobilier dénommé « 86-88 ROUTE DES VALLEES » au 86-88. Route des Vallées à ANNEMASSE (Haute-Savoie). appartenant à

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), 8, Rue Amédée VIII de Savoie.

Me suis transporté ce jour à la Mairie d'ANNEMASSE où j'ai relevé sur la matrice cadastrale les renseignements ci-après :

Propriétaire

88 RTE DES VALLEES 74100 ANNEMASSE

PROPRIETES BATIES				
Section	N° du plan	N° de Voirie	Nom de la voie ou lieu-dit	Nature
B	5128	86	RTE DES VALLEES 001 LOT 0000053 1/1000	GP
B	5128	88	RTE DES VALLEES 001 LOT 0000008 2/1000 001 LOT 0000024 54/1000	AP

Etant préalablement intervenu le 06 janvier 2023 pour procéder au procès-verbal de description de l'appartement saisi, je n'avais pu mener à bien ma mission, étant absente malgré une sommation d'assister à la description qui lui avait été signifiée le 26 décembre 2022.

Me suis à nouveau transporté ce jour à 14 heures 30 à l'ensemble immobilier dénommé « 86-88 ROUTE DES VALLEES » sis 86-88, Route des Vallées à ANNEMASSE (Haute-Savoie), où ayant constaté l'absence de tout occupant, assisté de

Policiers Municipaux de la Commune d'ANNEMASSE (Haute-Savoie) conformément à l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, de Serrurier de la SAS ACHILLE DEPANNAGE sise à SALLANCHES (Haute-Savoie), et en présence de Diagnostiqueurs, agissant pour le compte du CABINET DEFIM - GAVARD LEROY, Ingénierie, Etudes Techniques, dont le siège social est 346, Route de la Tour à PEILLONNEX (Haute-Savoie), qui ont pour mission d'effectuer le métrage et d'établir les diagnostics suivants :

- Amiante,
- Electricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat des risques et pollutions.

j'ai constaté ce qui suit :

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé « 86-88 ROUTE DES VALLEES » construit en 1975 est situé dans un quartier Est d'ANNEMASSE constitué de maisons individuelles et d'immeubles de logements, en bordure d'une voie à grande circulation (photographie « Géoportail » et plan cadastral en annexe).

L'appartement saisi (lot n° 24) de type 2 traversant Est/Ouest se trouve au rez-de-chaussée surélevé côté Sud de cet immeuble, escalier B.

Il est occupé par

Le Syndic de Copropriété est la SAS FONCIA LEMANIQUE dont le siège social est Immeuble Le Quartz, 161, Avenue de Genève et 13, Rue de la Minoterie à ANNECY (Haute-Savoie), prise en son établissement dénommé FONCIA LA PORTE DE GENEVE sis 21, Avenue Emile Zola à ANNEMASSE (Haute-Savoie).

En annexe :

- Photographie n° 1 : vue de l'immeuble « 86-88 ROUTE DES VALLEES » depuis la rue.
- Photographie n° 2 : vue de la façade Nord de l'immeuble.
- Photographie n° 3 : vue de la façade Est de l'immeuble.
- Photographie n° 4 : vue de la façade Sud de l'immeuble.

- Photographie n° 5 : vue de la façade Ouest de l'immeuble.
- Photographie n° 6 : vue de l'entrée B de l'immeuble en façade Est.
- Photographies n° 7 et 8 : vues de l'appartement au rez-de-chaussée en façade Est.

Malgré mes nombreux appels, personne n'a répondu. J'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par et  
au remplacement de son cylindre.

L'appartement saisi est chauffé par un chauffage collectif au fioul.

Dans un état vétuste et insalubre, il comprend :

### **Un hall d'entrée et dégagement**

(Photographies n° 9 à 15 en annexe)

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs crépis sont dégradés.

Le plafond peint est dégradé.

Deux placards muraux deux portes sont aménagés.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

### **Une chambre à l'angle Sud**

(Photographies n° 16 à 19 en annexe)

Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié.

Les murs sont crépis.

Le plafond est peint.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre deux battants avec volet roulant ouvrant sur un balcon en façade Est.

### **Une cuisine**

(Photographies n° 20 à 25 en annexe)

Les murs crépis sont dégradés.

Le plafond peint est dégradé.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre deux battants avec volet roulant orientée Est et une porte-fenêtre un battant avec volet roulant ouvrant sur le balcon en façade Est d'une superficie de 5,8 m<sup>2</sup> commun avec la chambre (photographies n° 26 et 27 en annexe).

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

- Un placard haut deux portes.
- Deux placards hauts une porte.
- Un plan de travail en stratifié.
- Un évier en résine un bac avec mitigeur.
- Un placard bas deux portes.
- Un placard bas une porte.
- Quatre tiroirs.

### **Une salle de bains**

(Photographies n° 28 à 31 en annexe)

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre, la peinture au-dessus est dégradée.

Le plafond peint est dégradé.

**L'équipement comprend :**

- Une baignoire avec mitigeur et douchette dont la trappe d'accès est manquante.
- Une vasque avec mitigeur intégrée dans un meuble en stratifié deux portes. Un miroir et un bandeau d'éclairage sont installés au-dessus.

Cette pièce est borgne.

### **Des toilettes**

(Photographie n° 32 en annexe)

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur d'1,20 mètre. La peinture des murs recouverts de toile de verre au-dessus est dégradée.

Le plafond est peint.

L'équipement comprend une cuvette de WC classique.

Ce local est borgne.

### **Un séjour**

(Photographies n° 33 à 38 en annexe)

La porte d'entrée en bois est à petits carreaux dont le vitrage est martelé.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont crépis.

Le plafond peint est dégradé.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre un battant avec châssis fixe et volet roulant ouvrant sur un balcon en façade Ouest d'une superficie de 3,47 m<sup>2</sup> (photographies n° 39 et 40 en annexe).

### **Une cave au sous-sol « escalier A »**

(Photographies n° 41 et 42 en annexe)

Constituant le lot numéro 8, elle porte le numéro 14.

Sa porte n'est pas fermée.

Brute de béton, elle est éclairée par une petite fenêtre avec barres de sécurité orientée Ouest.

Sa superficie est de 7,19 m<sup>2</sup>.

### **Un emplacement de parking**

(Photographie n° 43 en annexe)

Constituant le lot n° 53, elle porte le numéro 16 au plan.

Actuellement inoccupé, il se trouve sur le parking principal de l'immeuble côté Nord. Il n'est pas numéroté au sol.

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

Après visite des différentes pièces par son rapport d'examen de la recherche d'amiante indique dans ses conclusions l'absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans ledit immeuble.

Le certificat de mesurage dans le cadre de la "Loi Carrez" de cet appartement indique une superficie totale de **40,85 m<sup>2</sup>** et une surface au sol totale de **40,95 m<sup>2</sup>**.

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 11 janvier 2023 à 15 heures 40.

Procès-verbal de description dicté et rédigé en mon Etude le 13 janvier 2023 de 09 heures à 10 heures 40.

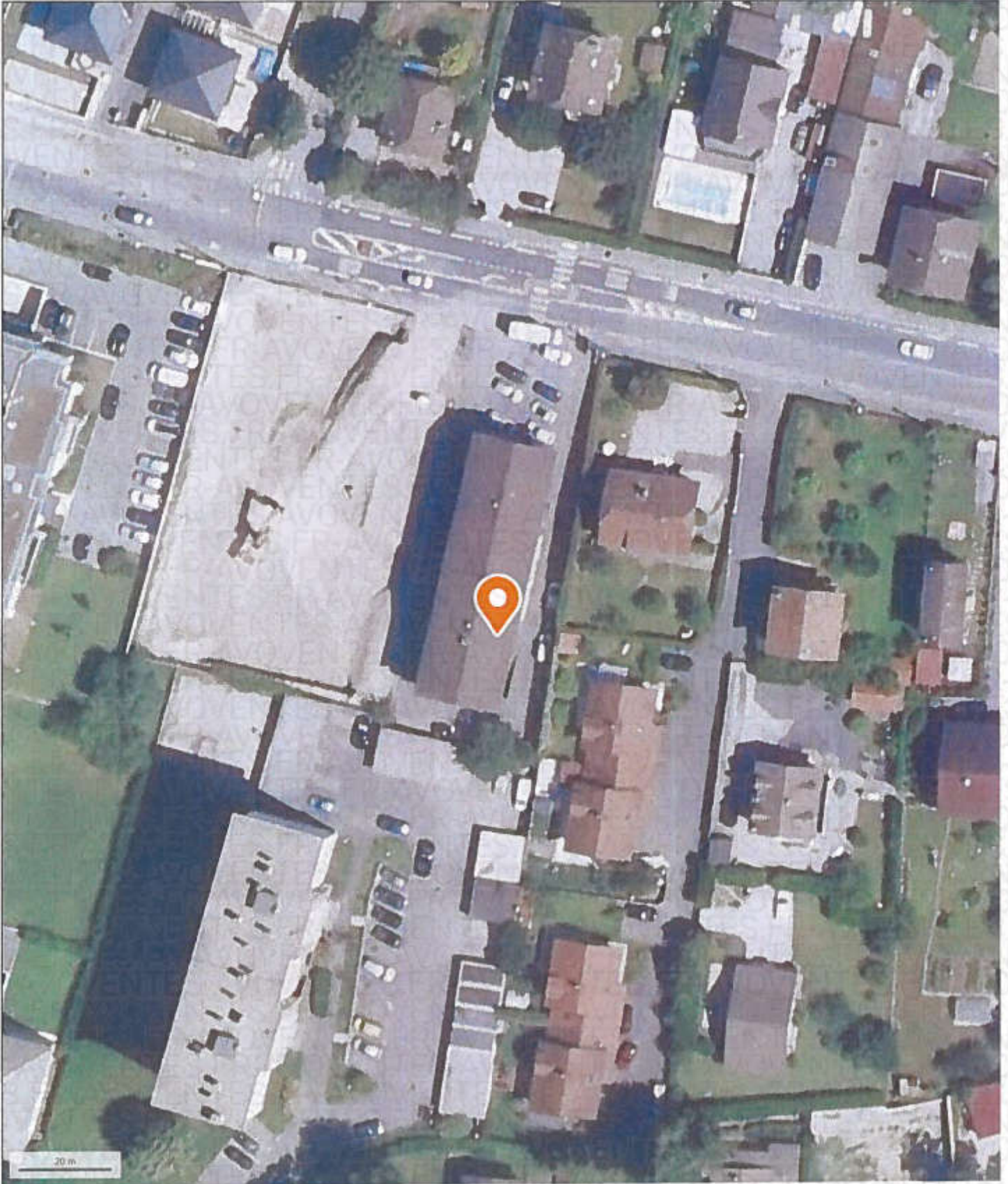
**SOUS TOUTES RESERVES**

**COUT : TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS  
QUARANTE HUIT CENTIMES.**

Vacation	219,16
Emolument	74,40
Art. A444-48 Frais de Déplacement	7,67
<b>HORS TAXES</b>	<b>301,23</b>
TVA 20 %	60,25
<b>COUT D'ACTE</b>	<b>361,48</b>

**Bruno MOTTET**  
*Huissier de Justice Associé*





**SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT**  
Huissiers de Justice associés  
8, rue Amédée VIII de Savoie  
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Département :  
HAUTE SAVOIE

Commune :  
ANNEMASSE

Section : B  
Feuille : 000 B 06

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 21/12/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

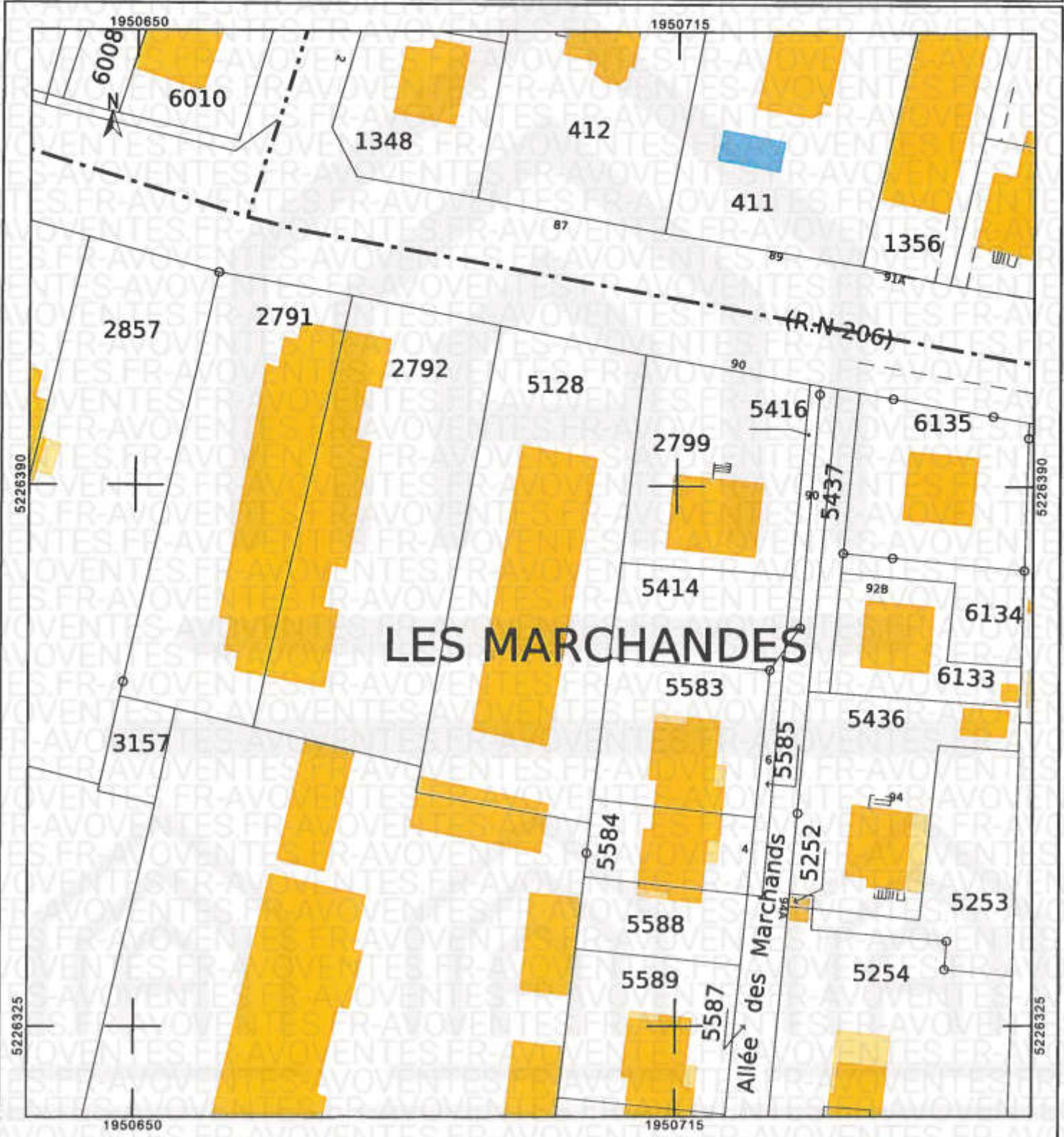
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ANNECY  
Cité administrative 7, rue Dupanloup  
74040  
74040 ANNECY  
tél. 04.50.88.40.43 - fax 04.50.88.47.94  
cdif.annecey@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT  
Huissiers de Justice associés  
8, rue Amédée VIII de Savoie  
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS





Photographie n° 3



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 4



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7



Photographie n° 8



Photographie n° 9



Photographie n° 10



Photographie n° 11



SCP MOTTET & DUCLOS & C°

Photographie n° 12



SCP MOTTET & DUCLOS & C°

Photographie n° 13



SCP MOTTET & DUCLOS ARTISSEUR

Photographie n° 14



SCP MOTTET & DUCLOS ARTISSEUR



Photographie n° 17



Photographie n° 18



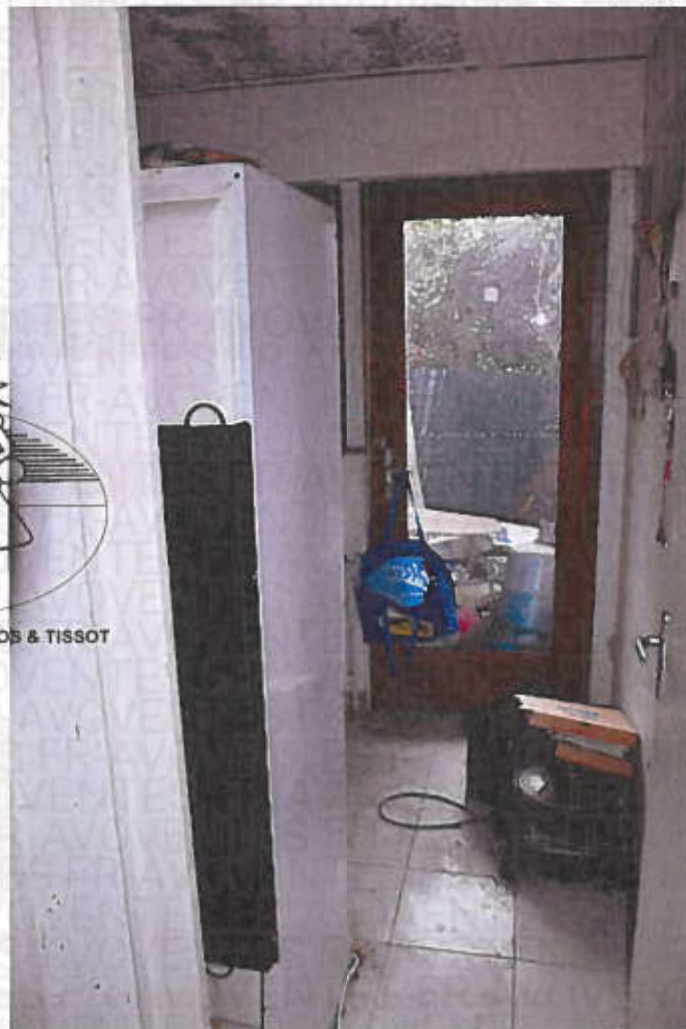
Photographie n° 19



Photographie n° 20



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT





SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT



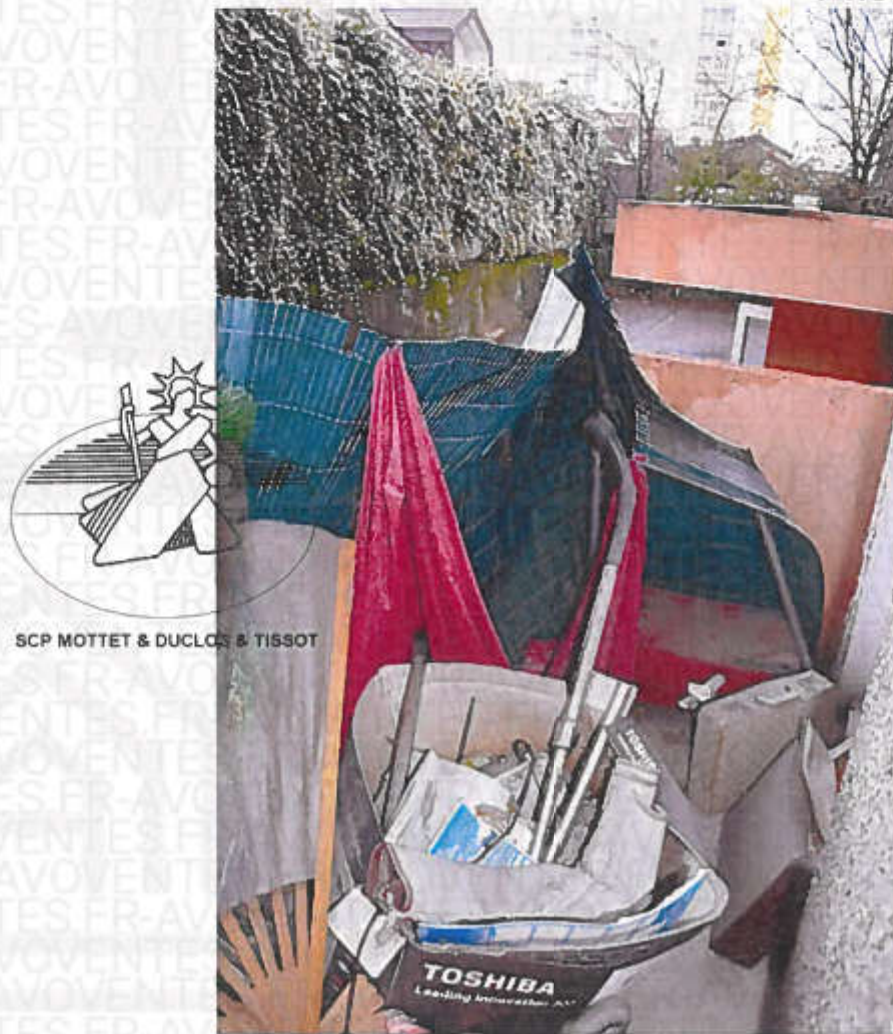
SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 23



Photographie n° 24





Photographie n° 27



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 28



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 32



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 33



SCP MOTTET & DUCLOS

Photographie n° 34



SCP MOTTET & DUCLOS

Photographie n° 35



Photographie n° 36



Photographie n° 37



Photographie n° 38



Photographie n° 39



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 40



SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT

Photographie n° 41



Photographie n° 42





SCP MOTTET & DUCLOS & TISSOT