

Société à Responsabilité Limitée
Raphaëlle DUFOUR & Alexandra RICCI
Commissaires de Justice Associés

dufour.ricci@huissier-justice.fr 04 50 92 53 11 <https://cdj74-dufourricci.com/>

4 Rue Chantemerle - Ville-la-Grand - BP 80402 - 74108
ANNEMASSE Cedex

PROCES - VERBAL DE CONSTAT

DATE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE NEUF SEPTEMBRE
A 10 heures 30

DEMANDEUR

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme au capital de 124 821 703.00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644 dont le siège social est sis 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), Société Anonyme au capital de 181 039 170.00 Euros, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, dont le siège social est sis 93/95 rue Vendôme, 69006 LYON, par suite de fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 01.06.2015 publié au RCS de LYON en date du 18.06.2015 avec date d'effet au 01.06.2015, elle-même venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA), Société Anonyme au capital de 45 000000.00 Euros, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 391 538 808, dont le siège social est sis 93/95 rue Vendôme, 69006 LYON, par suite de fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24.12.2007, publié au RCS de LYON en date du 13.02.2008 avec date d'effet au 24.12.2007,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat entre les mains de Maître Céline CASTINETTI, membre de la SELARL ALVAREZ-ARLABOSSE, avocat au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 342 Via Nova Immeuble Captech Pôle d'excellence Jean-Louis, 83600 FREJUS.

Laquelle m'ayant préalablement exposé que, poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte passé au rang des minutes de Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), en date du 04 août 2003, contenant prêt au profit de
d'un montant de 75 000 euros,

Créance garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée à la conservation des hypothèques d'ANNECY le 01/10/2003 volume 7404P01 2003 V n°6991, reprise pour ordre le 11/12/2003 sous les références 7404P01 2003 D n°33679,

D'un avenant sous seing privé en date du 22/04/2006,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues, soit un montant de 109 722.46 €, dans le délai de 8 jours suite à commandements de payer valant saisie immobilière en date du 08 juillet 2024, impartie à :

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

Copropriété « **RESIDENCE PARC AVENUE** », **Ilot Moret**,
74100 ANNEMASSE,
Lot de copropriété n°1600, appartement n°C713, 7ème étage, bâtiment C
1 rue d'Etrembières (rue Marc Courriard, rue d'Etrembières et rue des Amoureux)
Comprenant entrée, séjour avec kitchenette, salle d'eau avec douche et WC.

Déférant à cette réquisition :

Nous soussignées, Raphaëlle DUFOUR et Alexandra RICCI, Commissaires de Justice, membre de la Société à Responsabilité Limitée Raphaëlle DUFOUR et Alexandra RICCI, Commissaires de Justice Associés, 4 Rue Chantemerle à Ville-la-Grand (74100),

Certifions nous être rendues ce jour au sein de la Copropriété « **RESIDENCE PARC AVENUE** », **Ilot Moret**, lot de copropriété n°1600, appartement n°C713, 7ème étage, bâtiment C, 1 rue d'Etrembières à ANNEMASSE (74100), où en présence de :

- **manager de la résidence RESIDENCE**
- **Diagnostiqueur au sein de la Société ACTIF' EXPERT.**

I) SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont s'agit dépend de la copropriété dénommée « **RESIDENCE PARC AVENUE** », **Ilot Moret**, sise sur la commune d'ANNEMASSE, 1 rue d'Etrembières.

Cette résidence services est actuellement gérée par la société UXCO et se nomme « **RESIDENCE PARC AVENUE** ».

Cette résidence-services propose, dans le cadre d'une activité d'exploitation de résidence pour étudiants, des prestations para hôtelières.

Références Cadastres :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
A	655	Place de l'Eglise St André	0ha 02a 31ca
A	656	Place de l'Eglise St André	0ha 02a 11ca
A	659	Route d'Etrembières	0ha 00a 90ca
A	660	9 rue d'Etrembières	0ha 00a 72ca
A	661	9 rue d'Etrembières	0ha 03a 55ca

A	662	Annemasse	0ha 00a 94ca
A	663	Annemasse	0ha 00a 62ca
A	664	Route d'Etrembières	0ha 00a 47ca
A	665	7 rue d'Etrembières	0ha 00a 87ca
A	666	Annemasse	0ha 00a 36ca
A	667	Annemasse	0ha 00a 33ca
A	668	Annemasse	0ha 04a 23ca
A	669	Rue Marc Courriard	0ha 02a 06ca
A	670	Rue Marc Courriard	0ha 02a 13ca
A	671	Rue Marc Courriard	0ha 00a 96ca
A	672	Rue Marc Courriard	0ha 00a 59ca
A	673	Rue Marc Courriard	0ha 03a 43ca
A	674	Annemasse	0ha 05a 45ca
A	2048	Annemasse	0ha 01a 05ca
A	2049	Route d'Etrembières	0ha 00a 45ca
A	2109	Route d'Etrembières	0ha 06a 67ca
A	2110	Annemasse	0ha 00a 02ca
A	2111	Annemasse	0ha 00a 02ca
A	2987	Rue Marc Courriard	0ha 01a 52ca
A	2988	Rue Marc Courriard	0ha 03a 58ca
A	2989	Rue Marc Courriard	0ha 01a 08ca
A	4466	Annemasse	0ha 01a 82ca
			0ha 48a 24ca

Lot n°1600 : consistant en un appartement situé au 7ème étage du corps du bâtiment C, escalier C1, portant la référence C713, sur le plan du niveau R+7 comprenant : entrée, séjour avec kitchenette, salle d'eau avec douche et WC.

Et les 187/103.235èmes des parties communes générales.

ANNEMASSE est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes et est le centre de la deuxième agglomération du département.

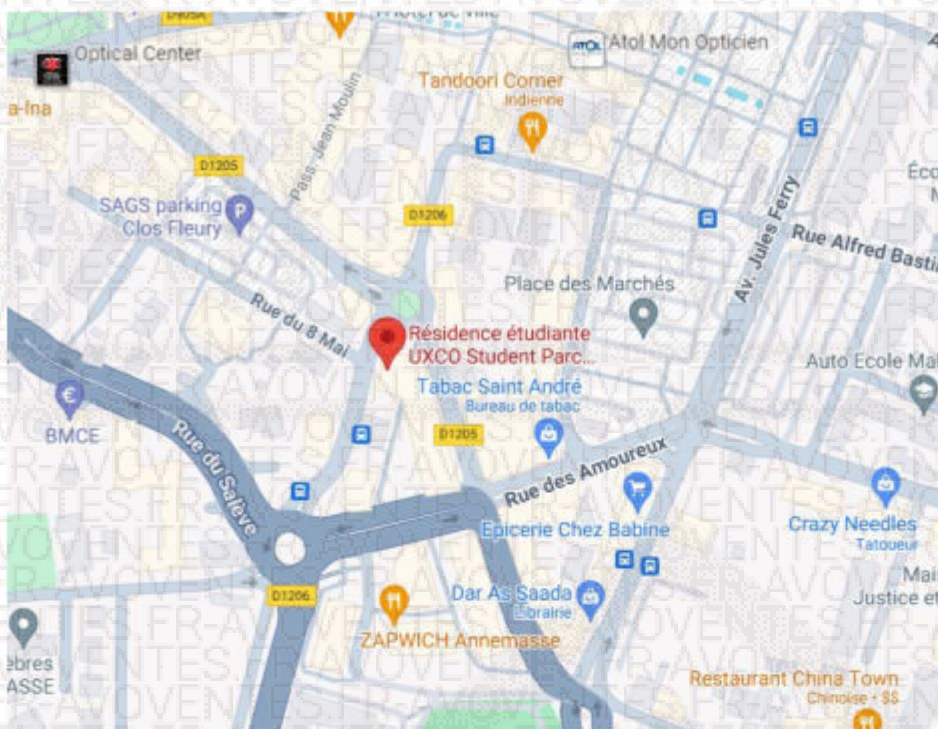
La ville se trouve à la frontière franco-suisse, au sud-ouest du Léman, dans l'aire urbaine de Genève-Annemasse et l'agglomération du Grand Genève.

Elle se situe aux abords de la frontière franco-suisse, dans le nord des Alpes françaises, à 2 km du canton de Genève et à 45 km d'Annecy, la préfecture de Haute-Savoie.

La commune est entourée par le mont Salève et la rivière Arve au sud-ouest puis à l'ouest, les Voirons et la frontière suisse à l'ouest et à 26 km de Thonon-les-Bains. Elle constitue l'entrée de la vallée de l'Arve.

La desserte routière s'effectue par l'autoroute A40, puis par la route départementale 1005. La gare SNCF est également présente et dessert le CEVA, train permettant de se déplacer à Genève.





L'immeuble se situe 1 rue d'Etrembières, dans le centre-ville d'ANNEMASSE.

L'accès aux commerces se fait à pied.

Le studio est orienté Est.



Photo n°1

II) DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

- Il est ici précisé que le bien immobilier, objet du présent procès-verbal descriptif, fait l'objet d'un bail commercial consenti à la société «

Par ce bail commercial, conclu pour une durée de 9 ans et renouvelé en date du 01 janvier 2015, le preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier dans le cadre de son activité de résidence de services pour étudiants.

La société UXCO est le gestionnaire de la résidence.

Préalablement à nos constatations, nous avons contacté par message électronique le service propriétaire de la société UXCO MANAGEMENT.

Il nous confirme que le lot 1600 appartient à Monsieur et Madame

Nous avons également pris attache avec Monsieur
résidence, par message électronique et par téléphone.

Manager de la

Monsieur B nous a confirmé sa disponibilité pour nous accueillir ce jour et nous autoriser à pénétrer dans l'appartement.

- Nous nous dirigeons vers l'accueil situé dans le hall d'entrée de la résidence.

Nous sommes accueillies par Monsieur qui nous accompagne au 7ème étage, lot 1600, appartement numéro C713.

Il nous déclare que l'appartement est actuellement occupé par Monsieur

Une fois au 7ème étage, nous nous dirigeons vers la porte numéro c713 dont la signalisation est précise. Nous frappons à la porte palière mais personne ne répond.

L'occupant des lieux nous ayant, au préalable, autorisées à entrer, et Monsieur étant le gardien des clés, nous pénétrons dans le logement afin de réaliser notre mission.

ACCUEIL- HALL D'ENTREE RDC :



Photo n°2

COULOIR - PARTIE COMMUNE- 7EME ETAGE :



Photo n°3

APPARTEMENT :

L'appartement, de type T1 Bis, numéro C713, s'articule autour d'une entrée qui dessert une pièce de vie avec kitchenette et une salle d'eau avec douche et WC.

L'appartement est à l'état d'usage.

Monsieur [redacted] me déclare qu'il s'agit d'un logement meublé et que le mobilier et l'électroménager appartiennent au propriétaire.



Photo n°4

ENTREE :

- Porte d'entrée en bon état et en état de fonctionnement
- Sol : carrelage en bon état général.
- Plinthes carrelage.
- Murs : crépi blanc à l'état d'usage.
- Plafond : peinture blanche à l'état d'usage.

Equipements :

- Un porte manteau mural
- Un placard mural en état de fonctionnement
- Un plafonnier



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7



Photo n°8

PIECE DE VIE AVEC KITCHENETTE :

▪ **Séjour**

- Sol : carrelage en bon état général.
- Plinthes carrelage.
- Murs : crépi blanc à l'état d'usage, présence de traces noirâtres par endroits.
- Plafond : peinture blanche à l'état d'usage.

Equipements :

- Présence d'une fenêtre PVC – deux battants en bon état et en état de fonctionnement
- Volet roulant en état de fonctionnement
- Un plafonnier
- Un radiateur à fluide en bon état
- Un plafonnier

▪ **Kitchenette équipée**

- Elements muraux hauts et bas à l'état d'usage
- Une plaque de cuisson, un four à micro-onde en état de fonctionnement
- Un évier inox avec robinet mitigeur en état de fonctionnement
- Une hotte en état de fonctionnement
- Un réfrigérateur en état de fonctionnement



Photo n°9



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12



Photo n°13



Photo n°14

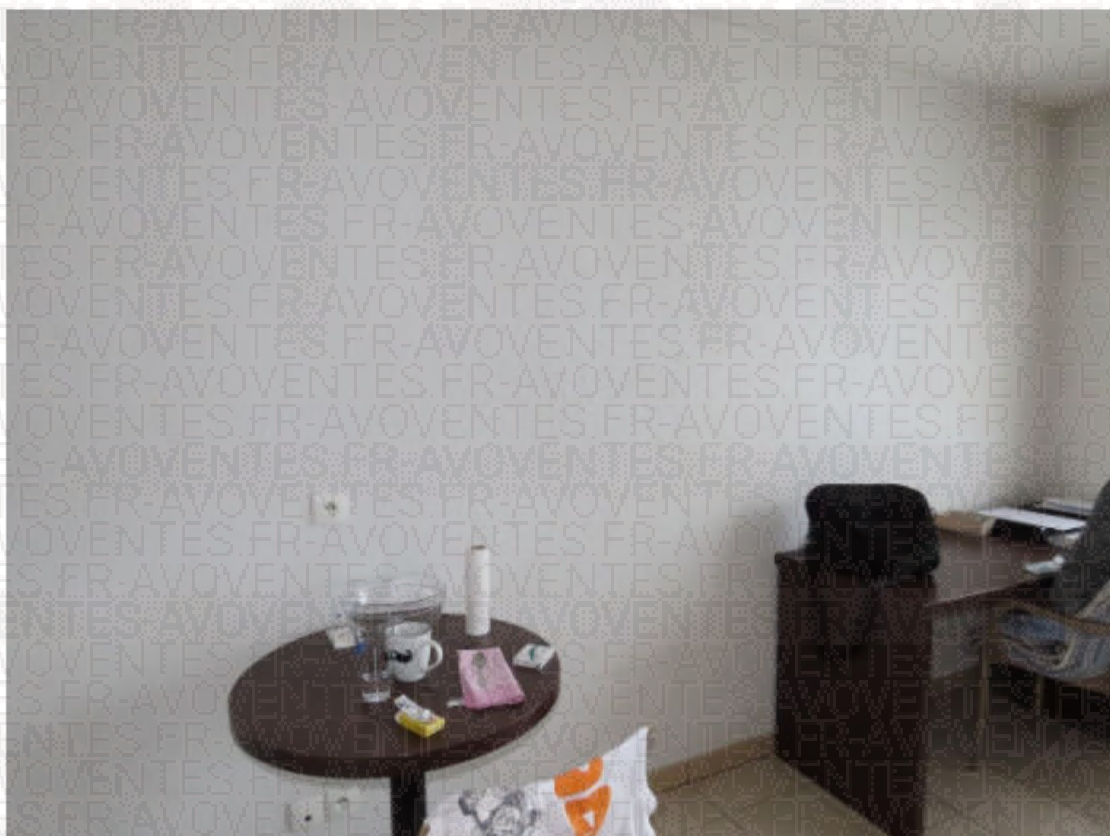


Photo n°15



Photo n°16



Photo n°17



Photo n°18



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21

SALLE D'EAU :

- Sol : carrelage en bon état général.
- Murs : faïence en bon état général, peinture à l'état d'usage.
- Plafond : crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- Une vasque en bon état général avec robinet mitigeur en état de fonctionnement.
- Un meuble sous vasque en bon état général.
- Un miroir mural avec deux points lumineux encastrés sous tablette en état de fonctionnement.
- Une douche : équipements en bon état et en état de fonctionnement.
- Un WC en état de fonctionnement.
- Un radiateur en bon état.



Photo n°22



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25

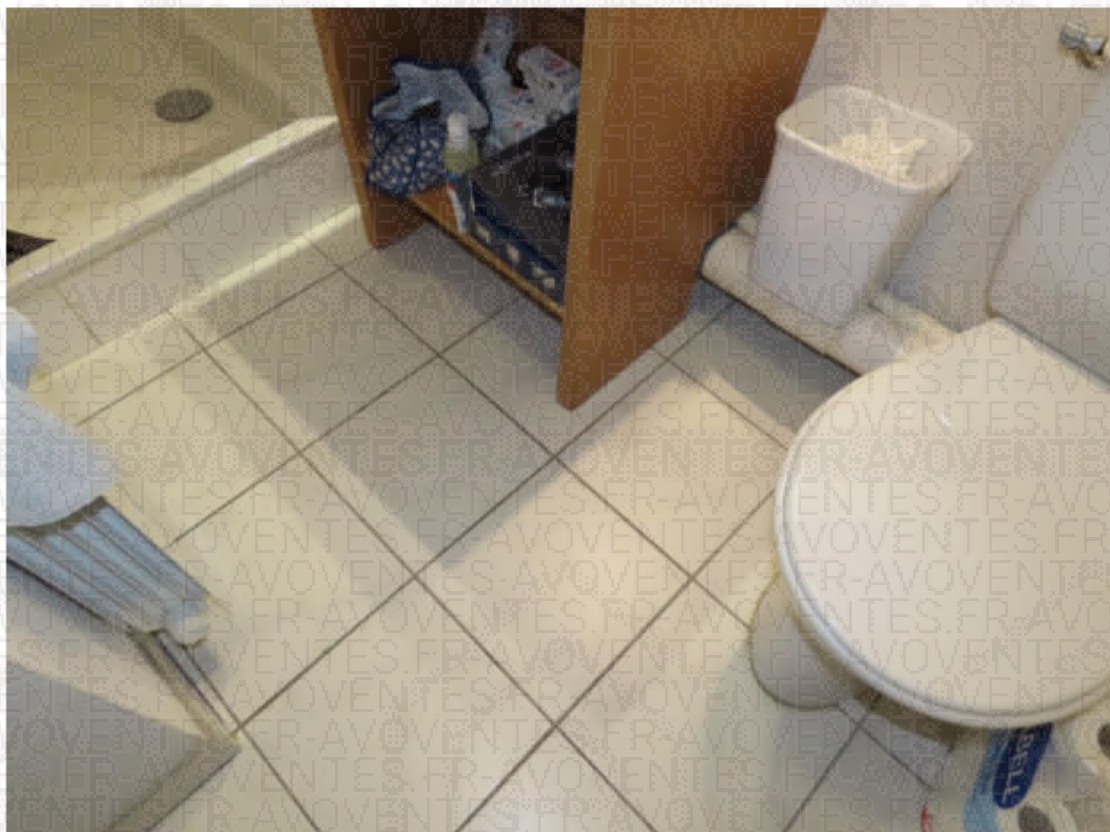


Photo n°26

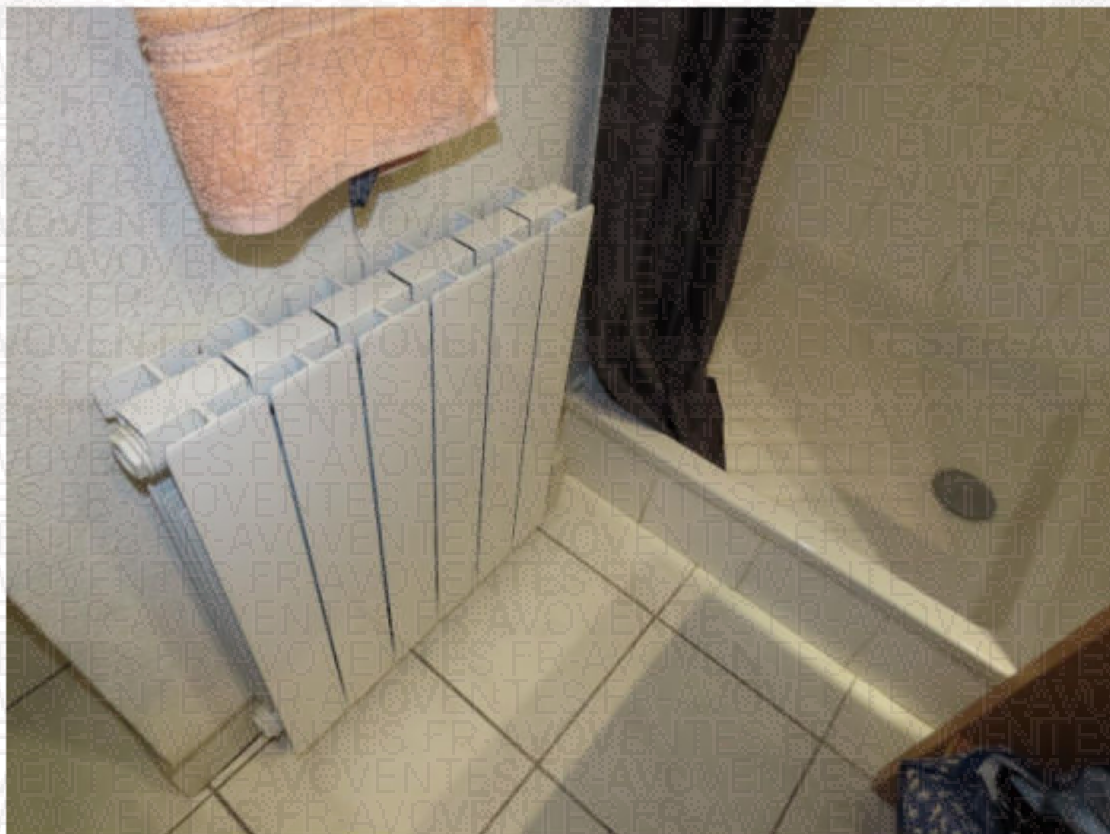


Photo n°27

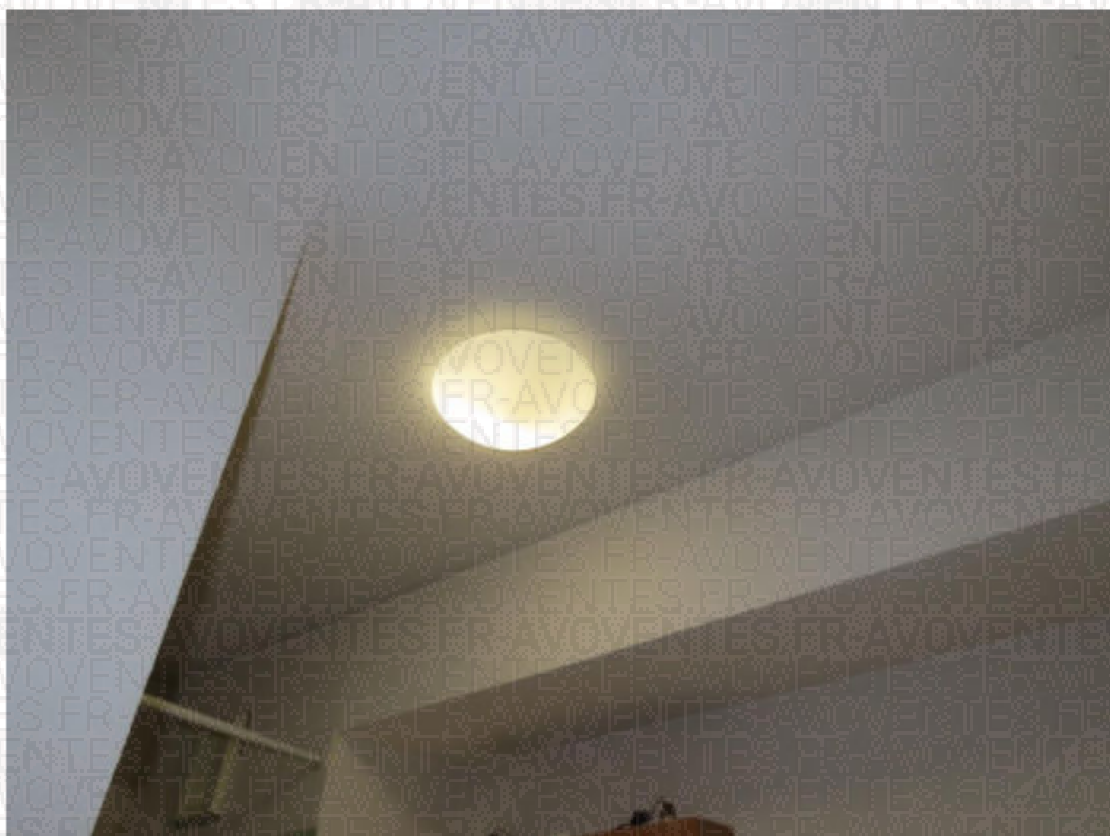


Photo n°28

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien immobilier, objet du présent procès-verbal de description, fait l'objet d'un renouvellement de bail commercial consenti à la société
en date du 01 janvier 2015, et pour une durée de 9 ans.

L'objet du bail commercial porte exclusivement sur une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier de résidence services pour étudiants.

SUPERFICIE DU BIEN

Selon les termes du bail commercial, la superficie du bien immobilier ci-dessus décrit est de 19.28 m².

DIAGNOSTICS

Un rapport de diagnostics techniques et superficies est établi par documents séparés par diagnostiqueur, gérant de la Société ACTIF' EXPERT.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le Syndic de copropriété de la résidence est « 4807 IMMOBILIER » à ANNEMASSE (74).

Nos constatations se sont déroulées de 10 heures 30 à 10 heures 50.

Nous avons pris 28 photographies des lieux lesquelles sont intégrées au présent procès-verbal de constat, contenant vingt-cinq pages et ses annexes.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérante.

Liste des annexes jointes au présent :

- Diagnostic du 11/09/2024

Alexandra RICCI

Raphaëlle DUFOUR

