



GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Commissaires de Justice Associés

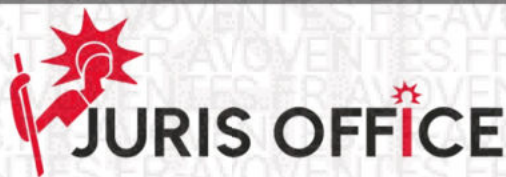
Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS

Office d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin - 74940 ANNECY

☎ 04 50 26.32.31 – ✉ juris.office@huissier-justice.fr – www.juris-office.fr

OFFICE DE THONON
28 rue Vallon
74205 THONON LES BAINS
IBAN THONON : FR76 1680 7000
3531 7491 8776 259

Compétence sur les deux
Savoie
☎ 04.50.26.32.31



Commissaires de Justice Associés
A.GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN
✉ juris.office@huissier-justice.fr

OFFICE D'ANNECY
15 Avenue du Pré Félin
74940 ANNECY
IBAN ANNECY : FR76 1810
6008 1096 7557 8603 621

Paiement sécurisé sur
notre site :
www.juris-office.fr

LE JEUDI SEIZE OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 13 heures 00.

A LA REQUETE DE :

La LYONNAISE DE BANQUE (CIC LYONNAISE DE BANQUE), société anonyme au capital de 290.568.363 €, immatriculée au R.C.S. de LYON sous le n°954 507 976 (SIREN), ayant son siège social 8 rue de la République à LYON (69001), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de **Maître Corine BIGRE, avocat associé de la SELAS AGIS**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS (74200) demeurant en ladite ville, 3 rue de l'hôtel Dieu, sur la présente poursuite et au Cabinet auquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte de prêt notarié passé par devant Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire Associé de la SCP Evelyne BRON-FULGRAFF, Anne-Marie LASSERRE et François-Xavier ROCHETTE, titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74100), 3 Rue du Faucigny, en date du 16.12.2014 contenant prêt: immobilier CIC IMMO modulable n°100961803200057383202 par la SA LYONNAISE DE BANQUE au profit de [REDACTED]
- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 19.09.2025 par la SELARL JURIS OFFICE, Maître Franck RIEGERT ou Maître VOISIN Florian, titulaire d'un Office dont le siège social est situé 28 Rue Vallon à (74200) THONON LES BAINS à [REDACTED]
- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 26.09.2025 par la SELARL ATOUT HUISSIER, CHARTRES-DREUX, GODFRIN, BOUVIER, ANDRIEU et Associés, Commissaires de Justice Associés dont le siège social est situé 13 Rue Vincent Chevrard 28008 CHARTRES à [REDACTED]

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Franck RIEGERT, Commissaire de Justice associé, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 RUE VALLON à THONON LESBAINS (74),

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

12 rue Aristide Briand

74100 ANNEMASSE

Département de la Haute-Savoie, à l'effet de décrire les biens immobiliers situés sur ladite Commune, appartenant à

EN PRÉSENCE DE :

La locataire ainsi déclarée.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

CERTIFICATION DE PROPRIÉTÉ

J'ai pu vérifier à la vue de la matrice cadastrale (Relevé de propriété) et de l'acte de propriété que
sont bien propriétaires des biens immobiliers désignés ci-après :

- Dans un ensemble immobilier sis à ANNEMASSE (74100), 12 Rue Aristide Briand, cadastré section A n°535 pour une contenance totale de 6a 80ca, et plus précisément :

Le lot numéro vingt-huit (28) :

Un cave au sous-sol portant le numéro 8.

Et les deux millièmes (2/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un appartement situé au 3^{ème} étage, comprenant : entrée palière, hall, wc, salle de bains, cuisine et deux pièces.

Et les vingt-huit millièmes (28/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 27 avril 1955 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 24 avril 1956 volume 2083 numéro 31

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE le 12 octobre 1956 et les 15 octobre 1956 et 19 octobre 1956, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 23 novembre 1956, volume 2122 numéro 52 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE le 29 septembre 1964, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 2 décembre 1964, volume 2904 numéro 51.

Le relevé de propriété est joint au présent commandement.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur [REDACTED] suivant acquisition qu'ils en ont fait de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu le 16/12/2014 par Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 30/01/2015, Volume 7404P01 2015P N°1431.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

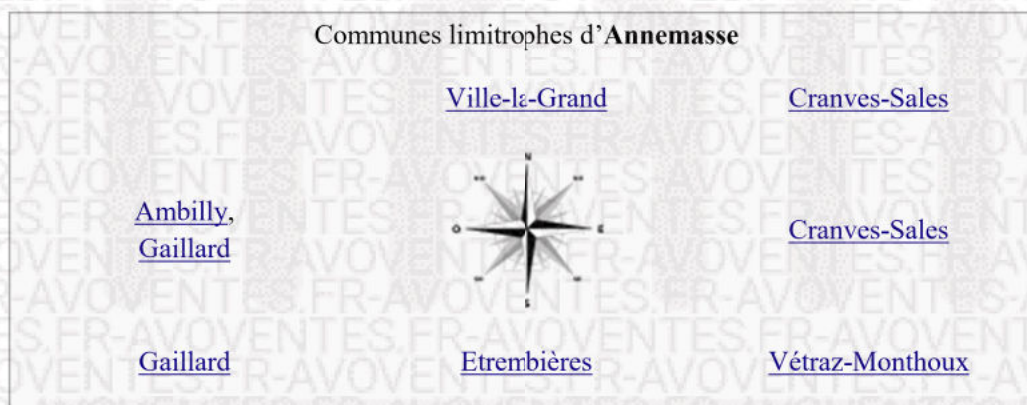
Site de la commune : <http://www.annemasse.fr>

Annemasse est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. La ville se trouve à la frontière franco-suisse, au sud-ouest du lac Léman, dans l'aire urbaine de Genève-Annemasse et l'agglomération du Grand Genève. Il s'agit d'un chef-lieu de canton.

D'après les enquêtes de recensement effectuées de 2012 à 2017, la population légale (2015) entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2018 s'élève à 35 234 habitants². Avec 314 972 habitants en 2015, son aire urbaine, qui inclut les communes françaises de la banlieue de Genève, est bien plus importante et se classe au 32^e rang des aires urbaines françaises³. Annemasse est une des douze communes de la communauté d'agglomération Annemasse - Les Voirons Agglomération et la deuxième commune la plus peuplée de Haute-Savoie entre Annecy et Thonon-les-Bains.

Annemasse est le centre de la deuxième agglomération de Haute-Savoie. Elle est située 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 ville est entourée par le mont Salève (alt. 1 300 m au sud) et la rivière Arve au sud-ouest puis à l'ouest, les Voirons (alt. 1 480 m à l'est) 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.

Communes limitrophes



Annemasse est au centre d'un nœud routier important. La ville est desservie par l'échangeur d'Étrembières de l'autoroute A40 (nommée autoroute blanche) (Mâcon-Chamonix-Mont-Blanc). D'autre par, un carrefour routier permet d'accéder rapidement au Chablais, au Faucigny, à toute la vallée de l'Arve, au reste du Genevois, mais aussi à l'Ain et à la Suisse voisine.

Annemasse comporte aussi une gare routière à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

La ville d'Annemasse compte 13 km de réseau cyclable pour 35 km de voiries.

Transport ferroviaire

La gare d'Annemasse est une gare ferroviaire française de la ligne de Longeray-Léaz au Bouveret située entre les gares ouvertes de Saint-Julien-en-Genevois et de Machilly. Elle est l'aboutissement de la ligne d'Aix-les-Bains-Le Revard à Annemasse après la gare de Reigner, et celle du CEVA après la gare de Chêne-Bourg. Elle est desservie par des TER Auvergne-Rhône-Alpes, des TGV inOui, des RegioExpress et Léman Express.

Depuis l'ouverture du CEVA, Annemasse est principalement desservie par les trains [Léman Express](#), qui relie la [gare de Coppet](#) aux gares d'Évian-les-Bains (L1), d'Annecy (L2), de Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet (L3) et d'Annemasse (L4). Ils offrent une [cadence](#) à l'heure, voire à la demi-heure en [heure de pointe](#), y compris en soirée et en fin de semaine. La gare d'Annemasse bénéficie même d'un cadencement aux 10 minutes en direction de [Genève](#) et de Coppet. Seules les circulations avec Bellegarde sont toujours effectuées par des trains TER Auvergne-Rhône-Alpes. Le trafic s'établit ainsi à 270 circulations quotidiennes.

La desserte régionale de longue distance comprend des trains [TER Auvergne-Rhône-Alpes](#) et [RegioExpress](#) (RE), assurant les relations :

- [Lyon-Part-Dieu – Ambérieu-en-Bugey – Culoz – Bellegarde](#) – Annemasse – [Évian-les-Bains / Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet](#) ;
- [Valence-Ville](#) – Évian-les-Bains (le vendredi soir, avec retour le dimanche soir, à destination de [Grenoble](#), pour les étudiants) ;
- [Saint-Maurice / Vevey](#) – Annemasse (cadencement à la demi-heure).

Enfin des [TGV inOui](#) desservent la gare, les vendredis et les week-ends, sur la liaison [Paris-Gare-de-Lyon](#) – Évian-les-Bains. Cette dernière est renforcée en période hivernale (liaisons Paris-Gare-de-Lyon – Évian-les-Bains / Saint-Gervais-les-Bains), pour les [stations de sports d'hiver](#) environnantes, comme [Châtel](#), [Avoriaz](#), [Les Gets](#) (stations des [Portes du Soleil](#)).

Transports en commun

L'agglomération annemassienne bénéficie de son propre réseau de [transports en commun](#), les [Transports annemassiens collectifs](#) (TAC), gérés depuis 2002 par TP2A (Transports publics de l'agglomération d'Annemasse, groupement de la [RATP](#) et des [TPG](#)) sous [contrat de délégation de service public](#) avec l'agglomération. Le réseau comporte, en semaine, une ligne de [bus à haut niveau de service](#) « Tango », six lignes régulières et un service de [transport à la demande](#) et, les dimanches et fêtes, une ligne régulière et une ligne de transport à la demande. Le réseau est membre de la communauté tarifaire [Léman Pass](#).

Deux lignes des TPG desservent l'agglomération : la [ligne 17 du tramway de Genève](#) reliant le Parc Montessuie à la [gare de Lancy-Pont-Rouge](#) et, les vendredis et samedis soir, la ligne [Noctambus NV](#) au départ de [Genève](#).

Transports aériens

L'aérodrome d'Annemasse (ou aérodrome Marcel-Bruchon) est un aérodrome d'affaires et de tourisme situé au nord-est de l'agglomération contre le Bois de Rosses, à cheval sur les communes d'Annemasse, [Ville-la-Grand](#), [Vetraz-Monthoux](#) et [Cranves-Sales](#).





Blason



Administration

Pays	 France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Haute-Savoie
Arrondissement	Sain-Julien-en-Genevois
Intercommunalité	Annemasse - Les Voirons Agglomération (siège)
Maire	AVOVENTES (PS)
Mandat	2020-2026
Code postal	74100
Code commune	74012

Démographie

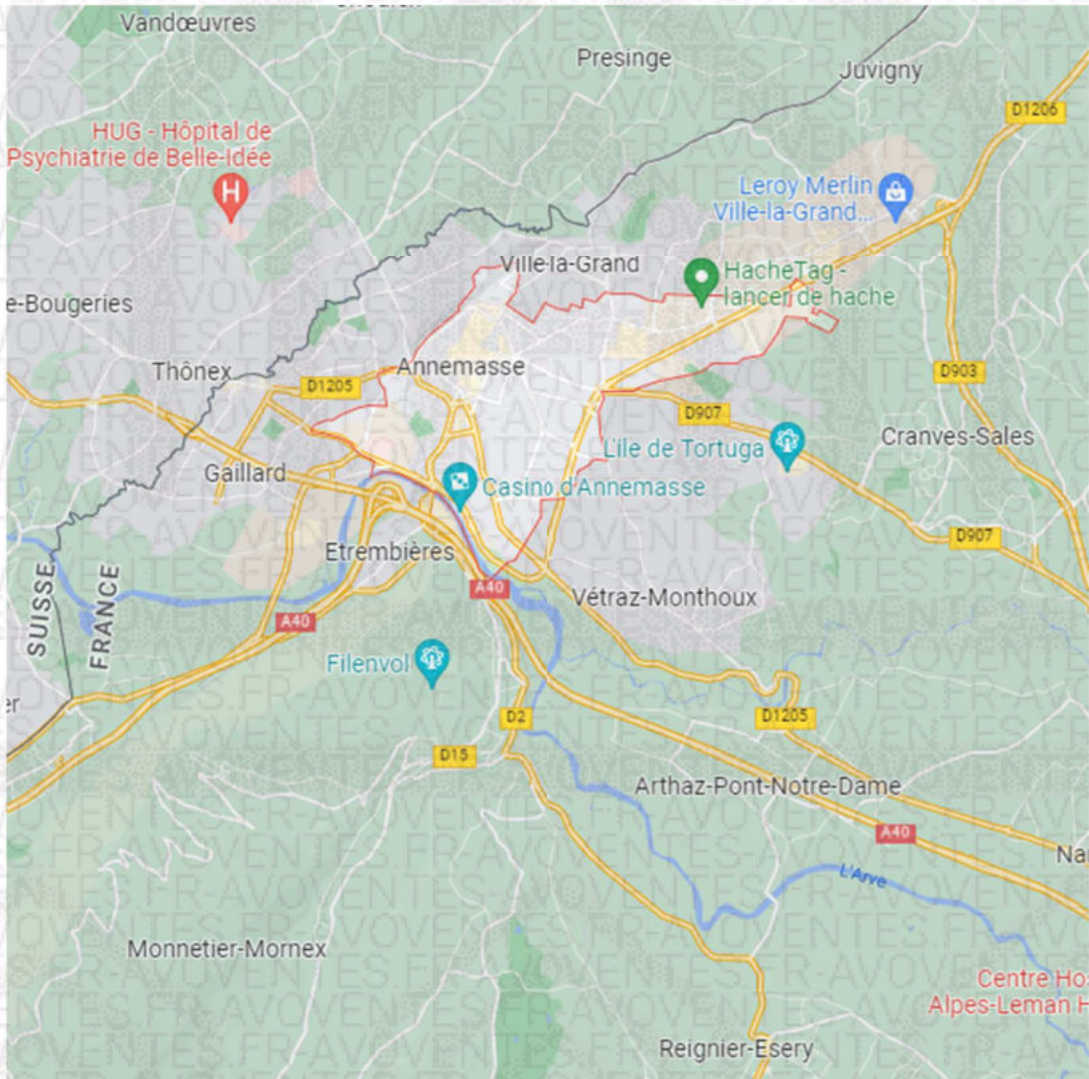
Gentilé	Annemassiens, Annemassiennes
Population municipale	36 582 hab. (2019 ▲)
Densité	7 346 hab./km ²
Population agglomération	190 486 hab. (2019)

Géographie

Coordonnées	 46° 11' 45" nord, 6° 14' 11" est
Altitude	Min. 399 m Max. 504 m
Superficie	4,98km ²
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Genève (SUI)-Annemasse (partie française) (ville-centre)
Aire d'attraction	Genève - Annemasse (partie française) (commune du pôle principal)

Élections

Départementales	Canton d'Annemasse (bureau centralisateur)
Législatives	Quatrième circonscription



DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Mes opérations de description ont lieu en présence la société **QUALICONTRÔL**, dont le siège social est situé Bât A, 2 Impasse de la Source à 74200 THONON LES BAINS, représenté par **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** es qualité d'opérateur de diagnostic, procédant aux diagnostics et mesurages suivants, **dont le rapport complet est annexé au présent acte.**



Dossier de Diagnostic Technique
Expertise n° **AVOVENTES 06351 10/25**

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	12 Rue Aristide Briand 74100 Annemasse (France)
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	Références cadastrales non communiquées NC
Type de logement :	Appartement Etage 3; Porte face escalier
Date de construction :	Entre le 1er Janvier 1949 et le 1er Juillet 1997
Périmètre de repérage :	Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

Prestations	Conclusion
Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 35,34 m ² Surface Hors Carrez totale : 0,68 m ²
DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 472 21 </div> <small>Échelle de 1 à 100 kWh/m²/an</small> Estimation des coûts annuels : entre 1 250 € et 1 750 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574E3284295B
Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. (norme 2022)
Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
ERP	Etat des Risques et Pollutions



THONON
Bâtiment A - L'Arcopole
2 Impasse de la source

ANNEMASSE
Bâtiment PETAL - Technosite ALTEA
196 Rue Georges Charpak

1/8

04 50 71 49 19 QUALICONTROL@QUALICONTROL.FR WWW.QUALICONTROL.FR

DESCRIPTION GENERALE DU BIEN IMMOBILIER

❖ CONSTRUCTION ET SURFACE :

Extraits du rapport Qualicontrol :

Surfaces

Surface loi Carrez totale: 35,34 m²
Surface Hors Carrez totale: 0,68 m²

Certificat de superficie de la partie privative

Dossier N° QAVOVENTES 6351 10/25

m²

Résultat du repérage

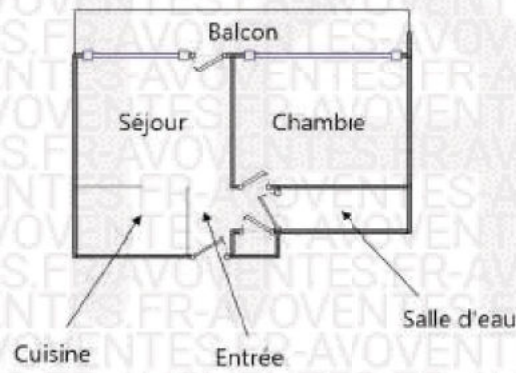
Date du repérage : 16/10/2025
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Hors Carrez	Motif de non prise en compte
Cave	-	(4,54)	Lot annexe exclus du lot principal
Entrée	3,39	-	
Séjour	11,67	0,28	Hauteur inférieure à 1,80 m
Cuisine	4,66	-	
Balcon	-	(10,02)	Lot annexe exclus du lot principal
Chambre	12,18	0,20	Hauteur inférieure à 1,80 m
Salle d'eau	3,44	0,20	Gaine technique (Support Wc)

Plan indicatif établi par Qualicontrôl



Sous-sol



3ème Etage

SOMMAIRE

PÉNÉTRATION DANS LES LIEUX	13
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BIEN	13
1.1. Localisation	13
1.2. Désignation des lots	14
1.3. Conditions d'occupation	14
1.4. Syndic de copropriété.....	21
1.5. Chauffage.....	21
2. DESCRIPTION DES COMMUNS	21
2.1. Facade cote rue	21
2.2. Hall d'entree	22
2.3. Visuels escaliers.....	25
2.4. Absence d'ascenseur.....	27
2.5. Visuels palier 3ème étage.....	27
3. DESCRIPTION CAVE LOT N°28	29
3.1. Visuel situation et accès cave	29
3.2. Visuel cave.....	32
4. DESCRIPTION APPARTEMENT LOT N°119	34
4.1. Hall entree	34
4.2. Salon	36
4.3. Cuisine	39
4.4. Salle de bains.....	41
4.5. Chambre.....	45
4.6. Balcon	47

PÉNÉTRATION DANS LES LIEUX

Malgré un rendez-vous préalablement pris avec les locataires ces derniers ne sont pas présents ce jour.

Il est 14h30 : Je les contacte par téléphone et ils m'indiquent qu'ils sont sur Paris pour des raisons personnelles et familiales et qu'ils sont dans l'impossibilité de revenir avant plusieurs semaines, voire plusieurs mois...

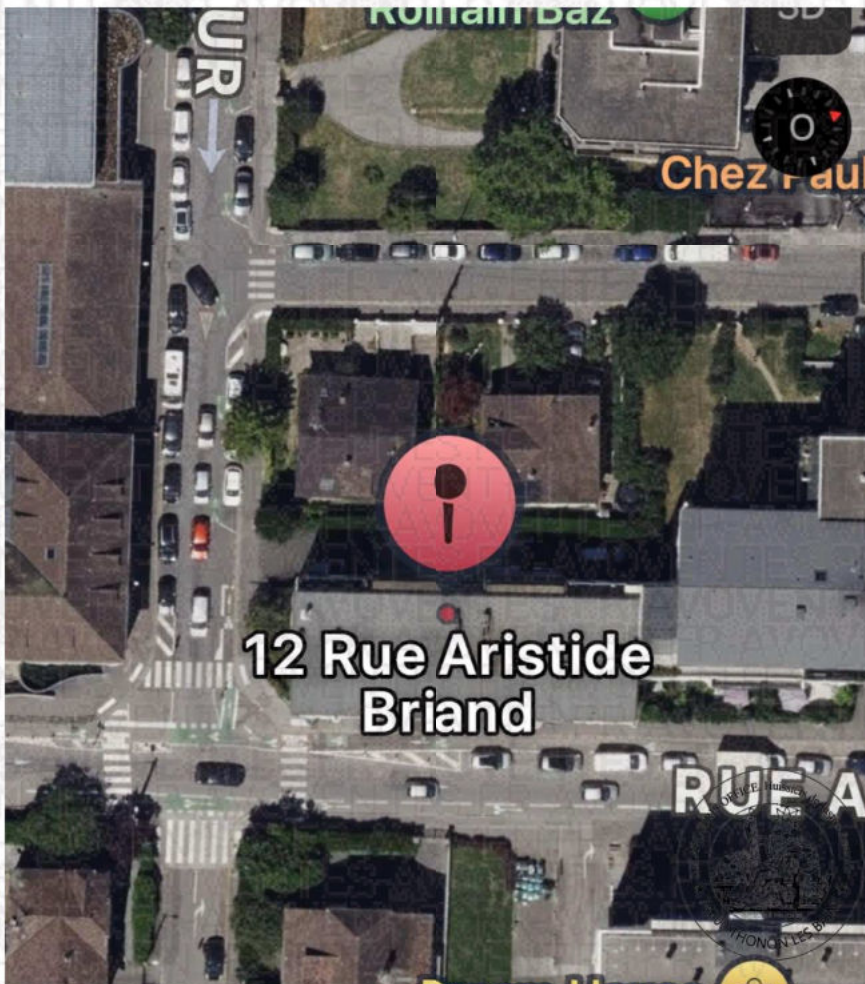
J'indique que les contraintes de procédure me donnent l'obligation de poursuivre ma mission. J'indique que je vais requérir l'assistance de la police ou d'un adjoint de la mairie ainsi que le concours d'un serrurier pour ouvrir la porte au bénéfice d'une ordonnance du juge. La locataire AVOVENTES me déclare à 14h35 qu'elle est en mesure d'envoyer une personne sur place pour ouvrir la porte.

A 15h00 : Je suis finalement rejoint par AVOVENTES le locataire qui me déclare que le propriétaire lui avait conseillé par téléphone de ne pas ouvrir son domicile, mais qu'il veut bien ouvrir après réflexion...

Je pénètre dans les lieux en présence du locataire occupant les lieux.

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BIEN

1.1. LOCALISATION



Photographie n°1. (16/10/2025)

1.2. DÉSIGNATION DES LOTS

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à ANNEMASSE (74100) au 12 Rue Aristide Briand.

Cadastré section A n°535

Désignation des BIENS :

Lot numéro vingt-huit (28) :

Une cave au sous-sol portant le numéro 8.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un appartement situé au 3ème étage, comprenant : entrée palière, hall, W.C., salle de bains, une cuisine et deux pièces.

Et les vingt-huit millièmes (28 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 35,74 M2 pour le lot numéro CENT DIX-NEUF (119). La surface habitable de ce lot, établie conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du Code de la construction et de habitation est de 35,75m2.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 27 avril 1955 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 24 avril 1956 volume 2083 numéro 31.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE le 12 octobre 1956 et les 15 octobre 1956 et 19 octobre 1956, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 23 novembre 1956, volume 2122, numéro 52. /

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE le 29 septembre 1964, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 2 décembre 1964, volume 2904, numéro 51.

1.3. CONDITIONS D'OCCUPATION

Occupation des lieux par les locataires : AVOVENTES

Bail présent.

Contrat signé entre : AVOVENTES

EN DATE DU : 01/10/2025.

DURÉE : 3 Ans à compter du 01/10/2024 - LOYER : 800 Euros mensuel

RAPPEL: NOUVEAU LOGEMENT: n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 87 67 94 26 (non autorisé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Loi n°89462 du 6 juillet 1989)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu(e)

- Nom et prénom ou dénomination

- Domicile ou siège social

- Qualité du bailleur :

Personne physique

- avec épouse, créancier ou autre tiers (carré inché)

Co

Snc

- Adresse email du bailleur (obligatoire)

- Dénomination (s) du(s) bailleur(s) :

- Nom du(les) (s) bailleur(s) :

- Nom du(les) bailleur(s) :

- Adresse du(les) bailleur(s) :

- Adresse exercée par le mandataire :

- Nom du(les) bailleur(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

- Nom et adresse du(les) garant(s) :

AVOVENTES

AVOVENTES

Intérieur collectif

Intérieur individuel

Vierge-propre

Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949

De 1949 à 1974

De 1975 à 1989

De 1990 à 2004

- Surface habitable (en m²)

35 m²

- Nombre de pièces principales

2 pièces



Photographie n°1. (16/10/2025)

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble aménagé ou non Terrasses Balcon Loggia

Jardin Autre : _____

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée Installations sanitaires : douche + WC

Autre : _____

- Modalité de production de chauffage :

Individuel Collectif

Si collectif, précisez les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel Collectif

Si collectif, précisez les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Niveau de performance énergétique du logement : _____

À l'exception d'un logement classé "passif" ou "à énergie positive" (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie), le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par :

A) l'indicateur DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) :

A.1) à compter du 1^{er} janvier 2020, le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par le DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

A.2) à compter du 1^{er} janvier 2020, le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par la classe du DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

A.3) à compter du 1^{er} janvier 2024, le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par la classe du DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

B) l'indicateur DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

B.1) à compter du 1^{er} janvier 2020, le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par le DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

B.2) à compter du 1^{er} janvier 2024, le niveau de performance énergétique du logement est déterminé par la classe du DPE (art. 170A du Code de Commerce de l'Énergie) ;

Le diagnostic est conforme à l'annexe 1 du décret n° 2017-1037 du 21 juin 2017 relatif au diagnostic de performance énergétique des bâtiments à usage privé.

A. Destination des locaux :

Résidence principale Résidence secondaire Autre : _____

B. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Caveau Garage Terrain Loggia Autre : _____

C. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :


Campes-évoles Piscinatoire Espace vert Autre équipement de loisir Autre :

Local poubelle Carénage Autre prestation ou service collectif : _____

D. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Internet

Tarif éligibilité fibre optique et couverture de ligne au 09 87 67 94 26
(non surcoût, lundi-vendredi 9h-21h ; samedi 9h-18h30, dimanche 9h-17h, service 24h/24)



Photographie n°2. (16/10/2025)

e) Date de révision du loyer annuel /

b) Date du trimestre de référence de l'indice de référence du loyer:

B. Charges récupérables :

Modalité de règlement des charges récupérables :



Provision sur charges
après régularisation annuelle



Paiement par la 3^{ème}
des charges au provision



Prélèvement (possible
uniquement en cas de colocation)

Montant des provisions sur charges sur le cas de droit de bailleur d'énergie:

Montant des provisions sur charges sur le cas de droit de locataire d'énergie:

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

Montant de la contribution pour le partage des économies de charges:

Le cas échéant, nature et durée des travaux réalisés:

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :



Montant de la prime annuelle pour la souscription de l'assurance:

Montant de la prime d'assurance pour la souscription de l'assurance:

Montant de la prime d'assurance pour la souscription de l'assurance:



E. Modalités de paiement :

Montant de la prime annuelle pour la souscription de l'assurance:

Montant de la prime d'assurance pour la souscription de l'assurance:

Montant de la prime d'assurance pour la souscription de l'assurance:

Montant de la prime d'assurance pour la souscription de l'assurance:

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :



Montant de la réévaluation du loyer:

* selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Montant de la majoration du loyer:

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire

Nature des travaux:

Montant et durée de la diminution du loyer: € pendant mois

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de dégradation:



Photographie n°3. (16/10/2025)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 01/10/2024

B. Durée du contrat :

3 ans (personne physique) 6 ans (personne morale)

Durée réduite de [] (minimum : 6 mois) sur événements précis qui justifient que le bailleur personne physique a été révoqué la total pour des raisons professionnelles ou familiales.

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

[]

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat en accord à son terme, le locataire peut le rompre pour 3 ou 6 ans et donner, dans ce cas, la date de destination fixée au jour où il rompt, après avoir donné le bailleur, quant à lui, 30 jours avant la date de destination et après avoir donné le bailleur, quant à lui, 30 jours avant la date de destination le préavis de résiliation de son logement. Le bailleur a le droit de louer à nouveau le logement pour une durée maximale de 3 ans.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Le présent contrat est régi par les conditions financières du contrat :

A. Loyer :

Le loyer est de :

Montant du loyer mensuel : 800

Le loyer est payable par anticipation, à l'avance, par virement bancaire, par chèque ou par espèces, au jour de complé-

tion de la date de paiement, à l'exception des cas où le locataire a opté pour le paiement par chèque. Le locataire est tenu de verser le loyer au jour de complé-

tion de la date de paiement, à l'exception des cas où le locataire a opté pour le paiement par chèque. Le locataire est tenu de verser le loyer au jour de complé-

tion de la date de paiement, à l'exception des cas où le locataire a opté pour le paiement par chèque. Le locataire est tenu de verser le loyer au jour de complé-

Oui Non Montant du loyer de référence : []

Oui Non Montant du loyer de référence : []

Oui Non Montant du loyer de référence : []

Oui Non Montant du loyer de référence : []

Oui Non Montant du loyer de référence : []

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent contrat :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) : []

Date de versement : []/[]/[]

Date de la dernière révision du loyer : []/[]/[]

2. Le cas échéant, modalités de révision :



Photographie n°4. (16/10/2025)

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Five horizontal lines for additional conditions.

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au DDT de la présente déclaration :

- Checkboxes for various technical and energy-related annexes, including energy performance certificates and technical drawings.

11/10/25 Annemasse

Signature and name of the declarant.

lu et approuvé (Signature)

Signature and name of the witness.

lu et approuvé (Signature)

Information about electricity supply and contact details for the utility company.

Les exemplaires originaux sont un remis à chaque signataire.



Photographie n°5. (16/10/2025)

VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :

1600 €* (en toutes lettres : mitte six cent euros.)

*ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des locaux locatifs, dès lors que le preneur a souscrit une assurance pour le locataire,
- et pour le motif de la violation constatée par une décision de justice.

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

Le mandataire par lequel le contrat de location est conclu avec le locataire est titulaire d'une procuration spéciale et autorisée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rapporté les dispositions du 1 de l'article 617 de la loi n° 2007-29 du 11 janvier 2007 relative à la rémunération des personnes mandatées pour le louer ou prêter leur concours à l'entretien ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, lequel dispose que, lorsque le mandat est relatif au contrat de location, à l'attribution des honoraires liés aux prestations de l'intermédiaire, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du logement, l'honoraires des personnes mandatées pour effectuer la rédaction du bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises des prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un pour cent des taxes comprises imputé au locataire ou, le cas échéant, de la somme de la taxe de publicité foncière et de la taxe annuelle de la taxe de publicité foncière, dans des conditions définies par décret. Les honoraires dus sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un pour cent des taxes comprises imputé au locataire ou, le cas échéant, de la somme de la taxe de publicité foncière et de la taxe annuelle de la taxe de publicité foncière, dans des conditions définies par décret. Les honoraires dus sont dus à la signature de la prestation.

Le montant des honoraires est :

Montant des honoraires de visite du logement : € TTC (à la charge du bailleur, de la constitution de la prestation de visite du logement) ;

Montant des honoraires de rédaction du bail : € TTC (à la charge du bailleur, de la constitution de la prestation de rédaction du bail) ;

Montant des honoraires de l'état des lieux : € TTC (à la charge du bailleur, de la constitution de la prestation de l'état des lieux) ;

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires de visite du logement :

- le cas échéant, prestation de visite du logement (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, l'état des lieux (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

2. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :



Photographie n°6. (16/10/2025)

1.4. SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

SYNDIC PROFESSIONNEL : GELLOZ IMMOBILIER

Adresse du siège : 3 Rue Pasteur 74300 CLUSES.

AGENCE LOCALE : GELLOZ IMMOBILIER

21 Avenue Émile Zola

74100 ANNEMASSE

0450987844

contact@gelloz.immo

1.5. CHAUFFAGE

Chaudière collective.

Chauffage à circulation eau chaude dans le logement.

2. DESCRIPTION DES COMMUNS

2.1. FACADE COTE RUE



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)

2.2. HALL D'ENTREE

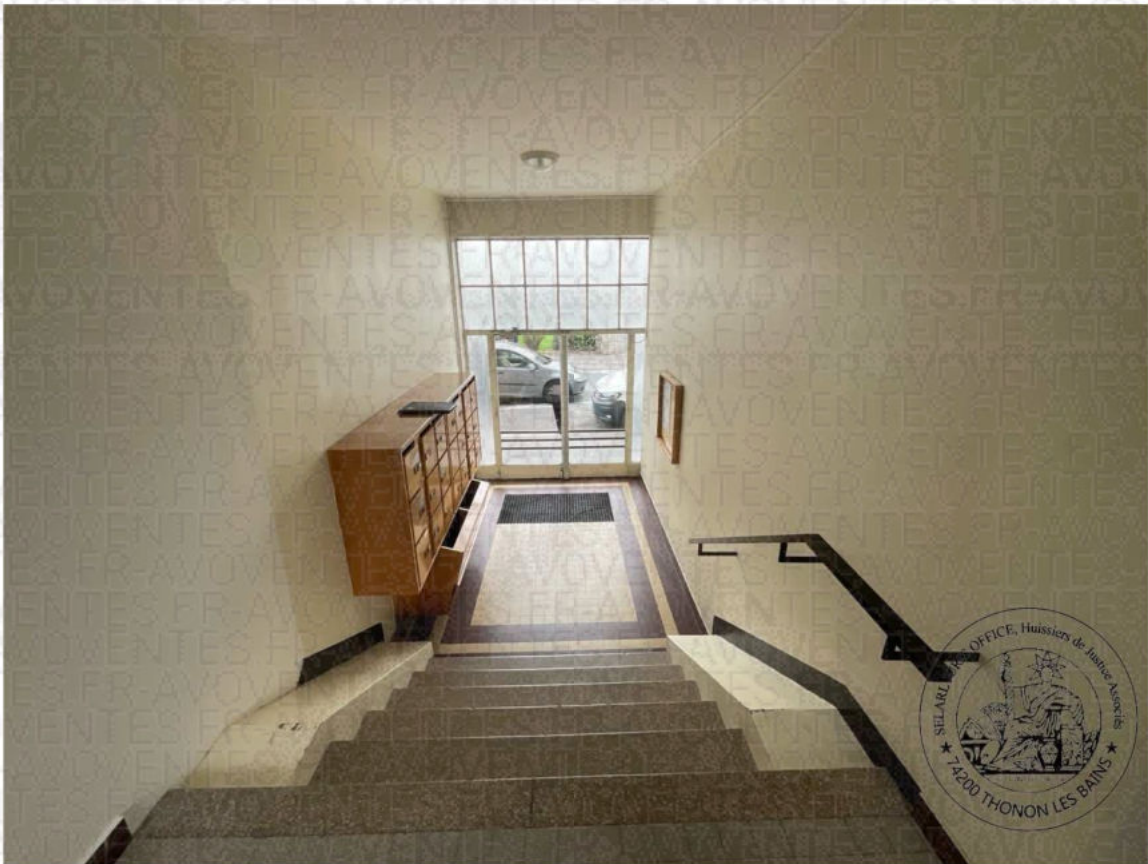
Sol en carrelage aspect ancien.

Tapiserie sur les murs en fibre de verre avec peinture d'aspect ancien.

Batterie de boîte aux lettres dans le hall d'entrée.

Porte d'entrée avec vitrages. Un vitrage sur la porte est fissuré.

Présence d'un digicode sans interphone.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)



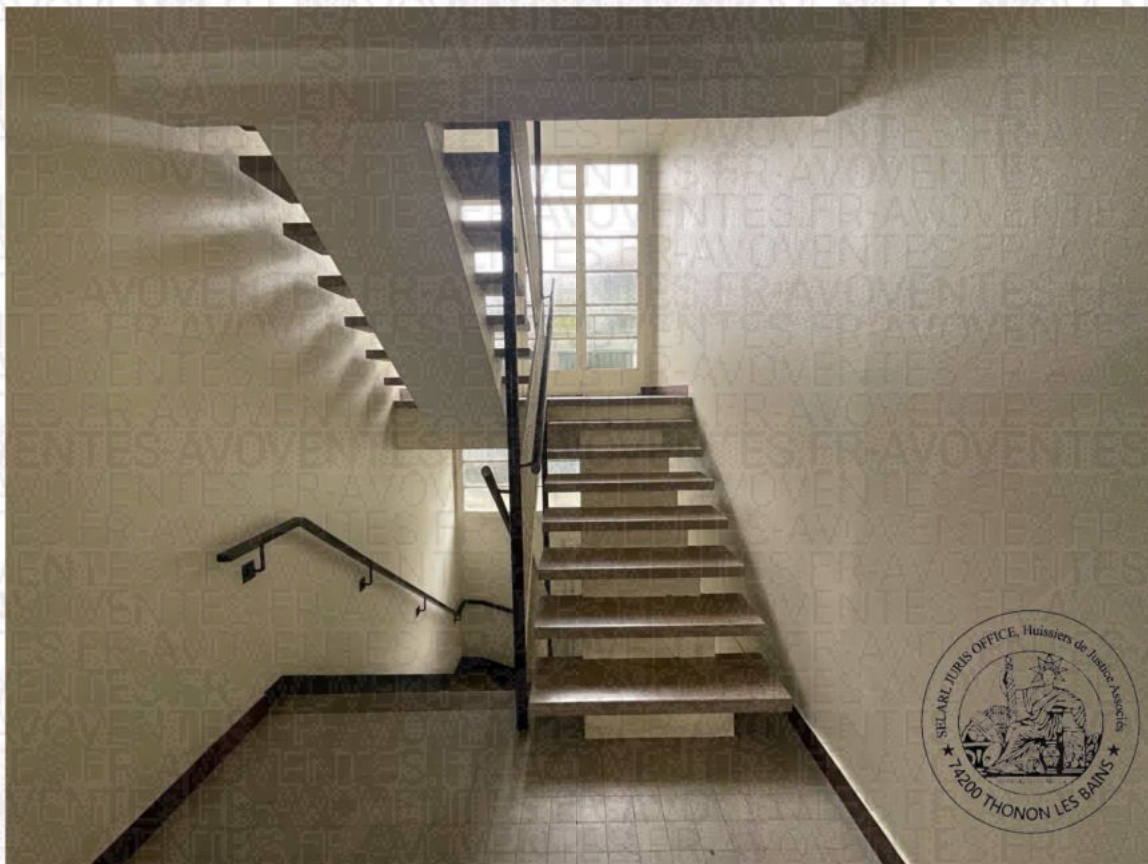
Photographie n°4. (16/10/2025)



Photographie n°5. (16/10/2025)

2.3. VISUELS ESCALIERS

Sol en carrelage aspect ancien. Tapisserie sur les murs en fibre de verre avec peinture aspect ancien.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)

2.4. ABSENCE D'ASCENSEUR

La copropriété n'est pas équipée d'un ascenseur

2.5. VISUELS PALIER 3eme ÉTAGE

La porte du logement est celle située face à l'escalier.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)

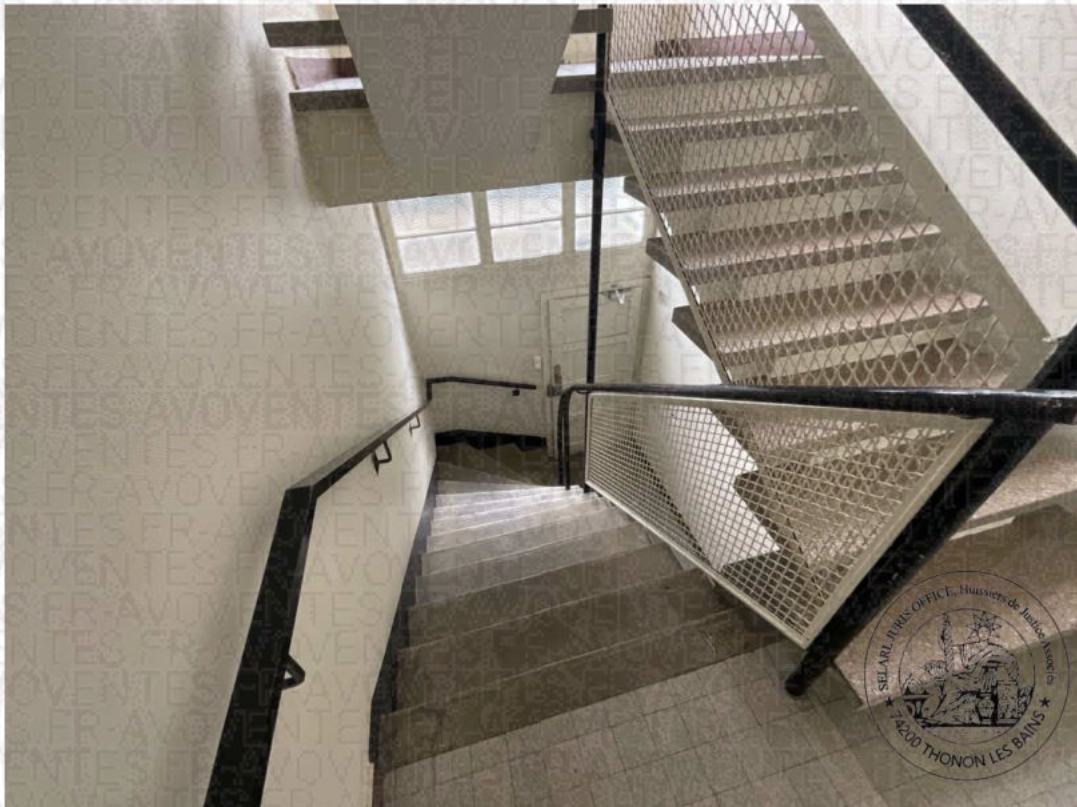


Photographie n°4. (16/10/2025)

3. DESCRIPTION CAVE LOT N°28/

3.1. VISUEL SITUATION ET ACCÈS CAVE

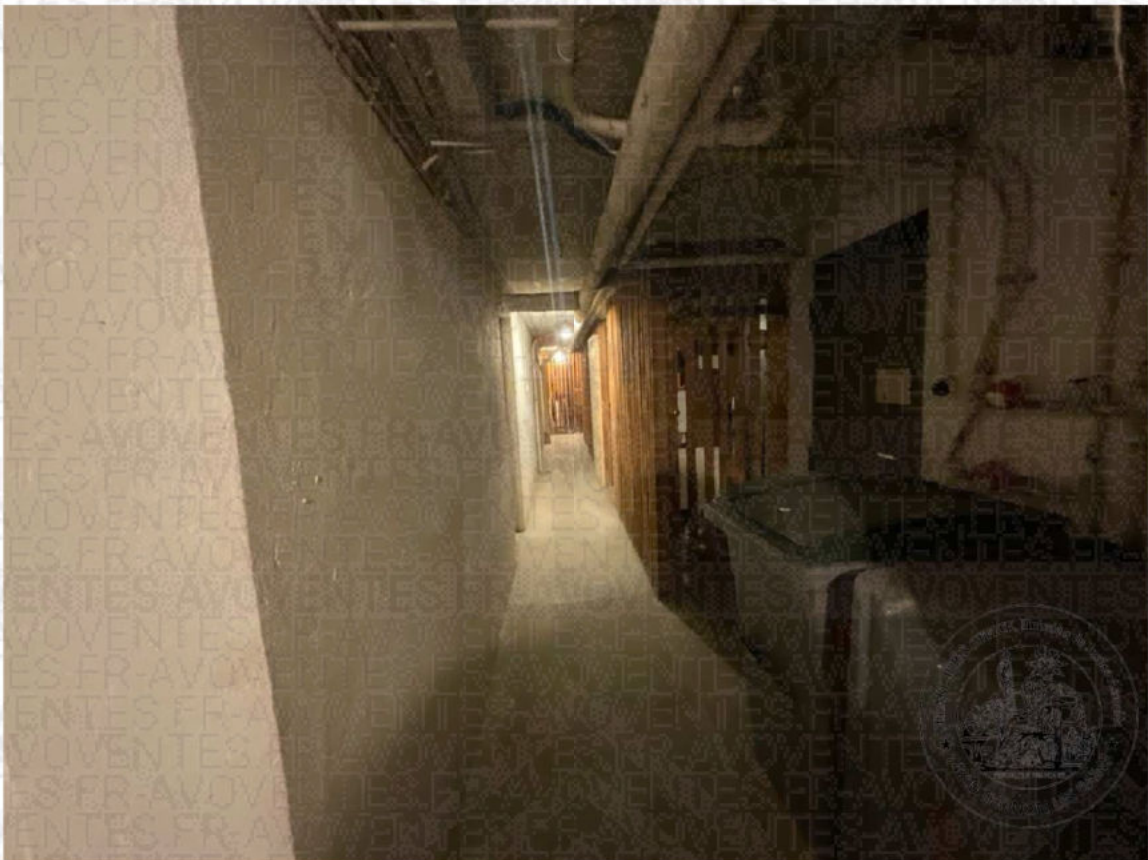
Accès cave par escalier menant au sous-sol. Accès à la cave numéro huit par le couloir côté gauche en bas de l'escalier.



Photographie n°1. (16/10/2025)



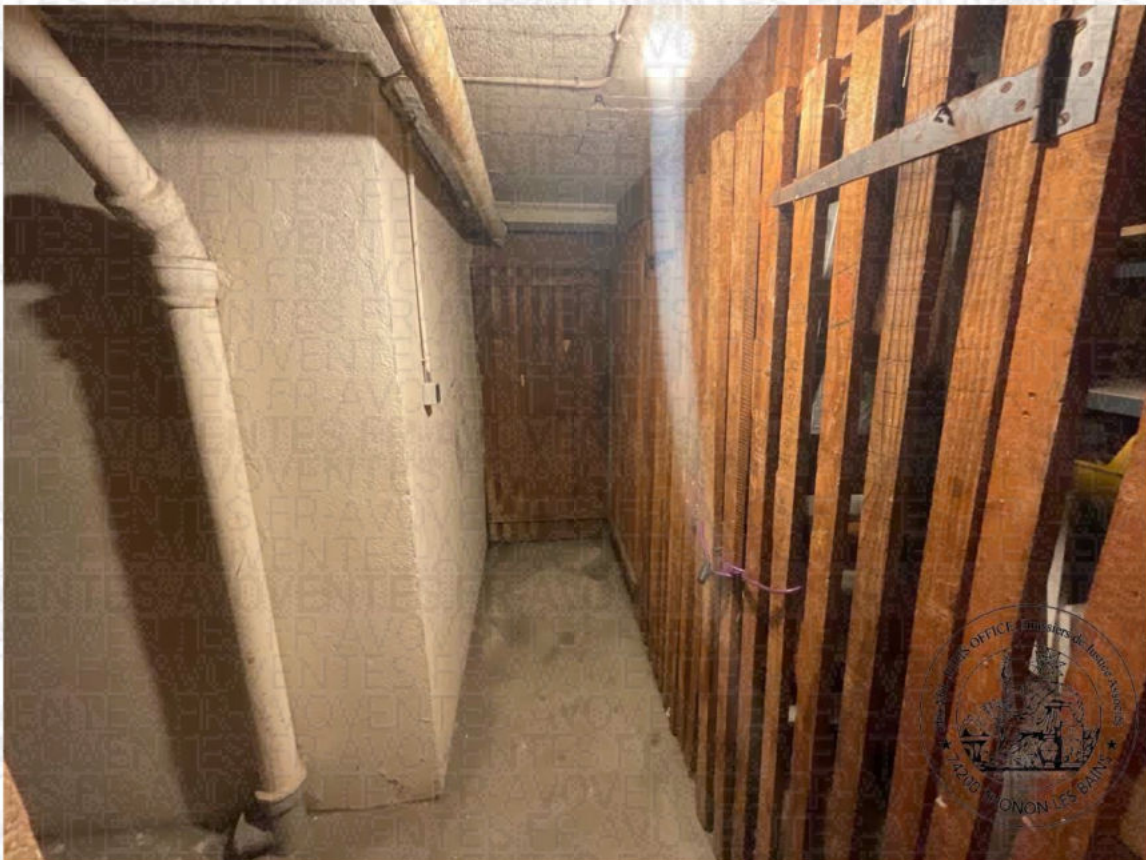
Photographie n°2. (16/10/2025)



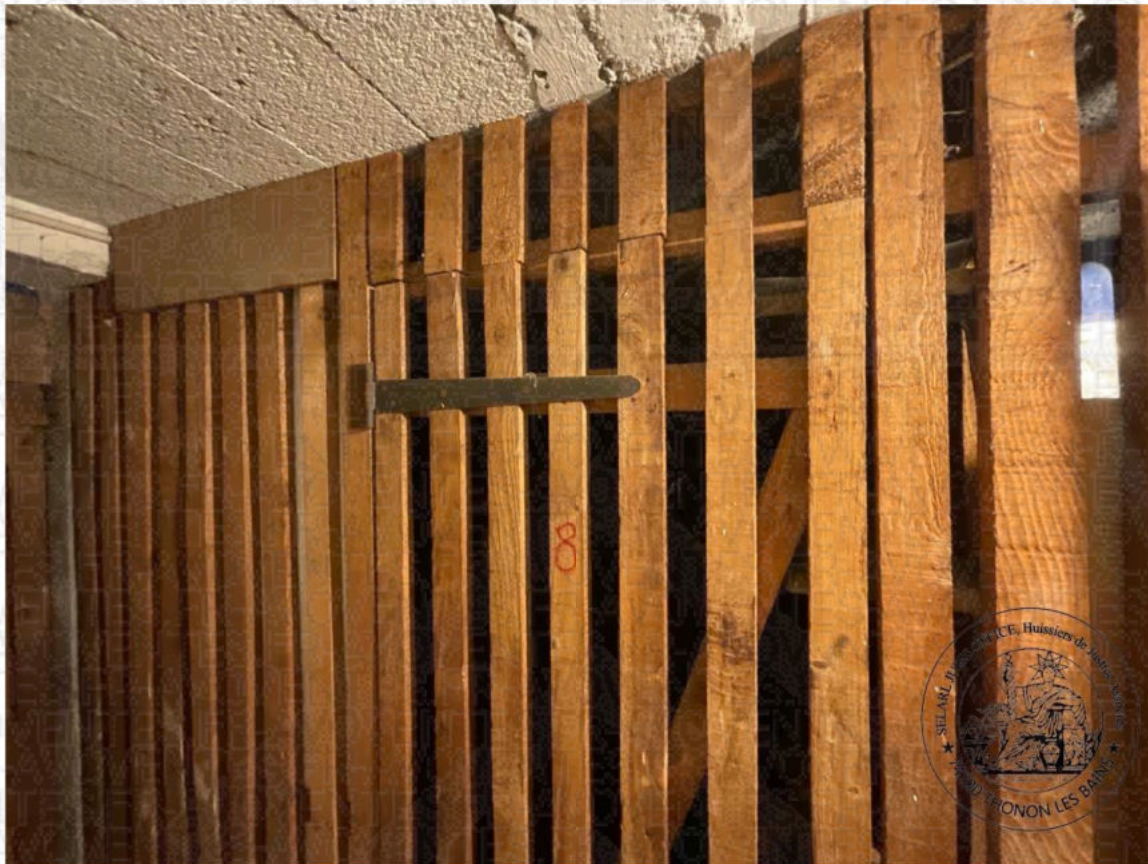
Photographie n°3. (16/10/2025)



Photographie n°4. (16/10/2025)



Photographie n°5. (16/10/2025)



Photographie n°6. (16/10/2025)

3.2. VISUEL CAVE

Lot numéro vingt-huit (28) :

Une cave au sous-sol portant le numéro 8.

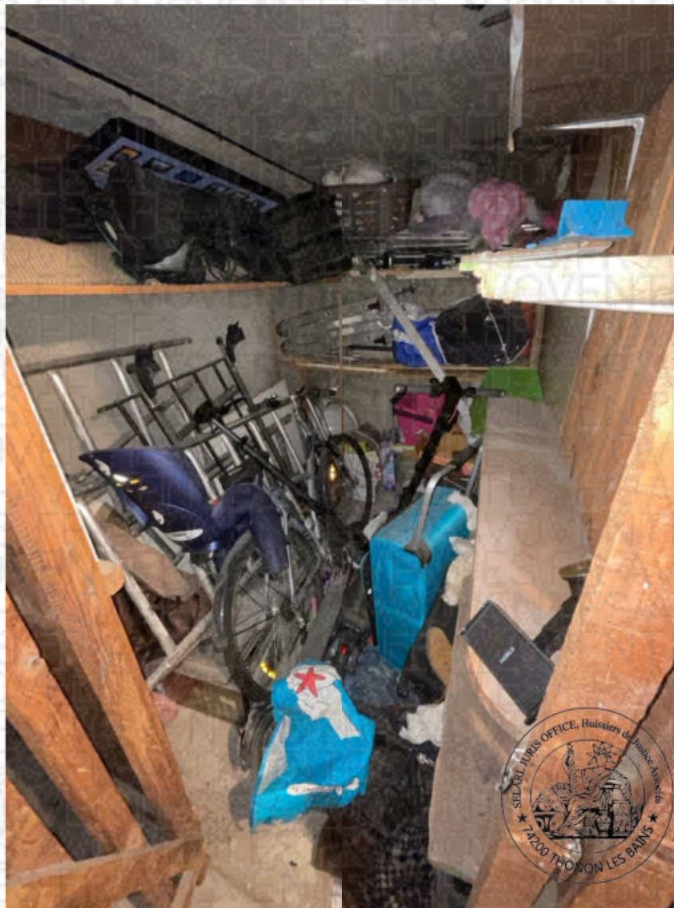
Dalle béton au sol.

Plafond en hourdis béton.

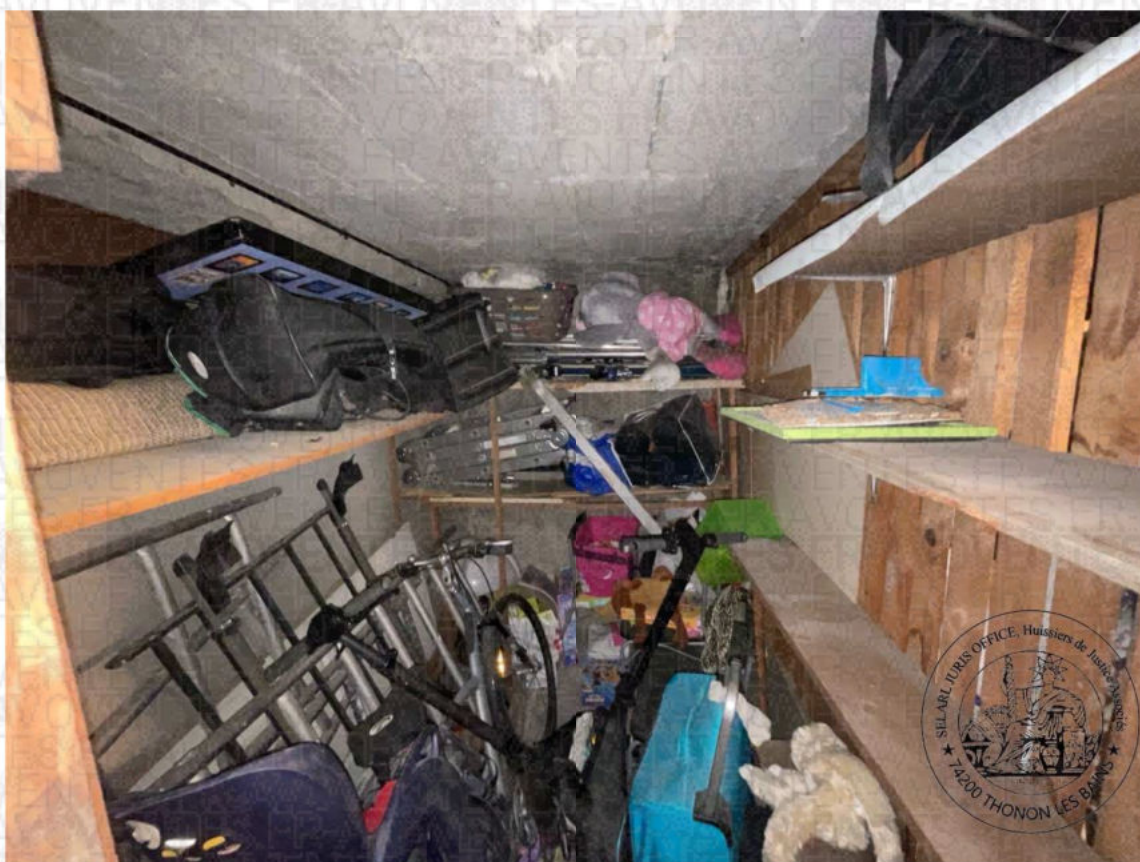
Cloisonnement périphérique en panneaux de bois ajourés côté drot, mur béton côté gauche et au fond.

Porte en bois ajourée sans serrure, la porte est fermée avec une chaîne et un cadenas

Deux étagères latérales de rangement en bois.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)

4. DESCRIPTION APPARTEMENT LOT N°119

4.1. HALL ENTREE

Parquet flottant au sol aspect ancien.

Murs périphériques avec tapisserie et peinture blanche, aspect ancien.

Un point lumineux avec suspension partie centrale.

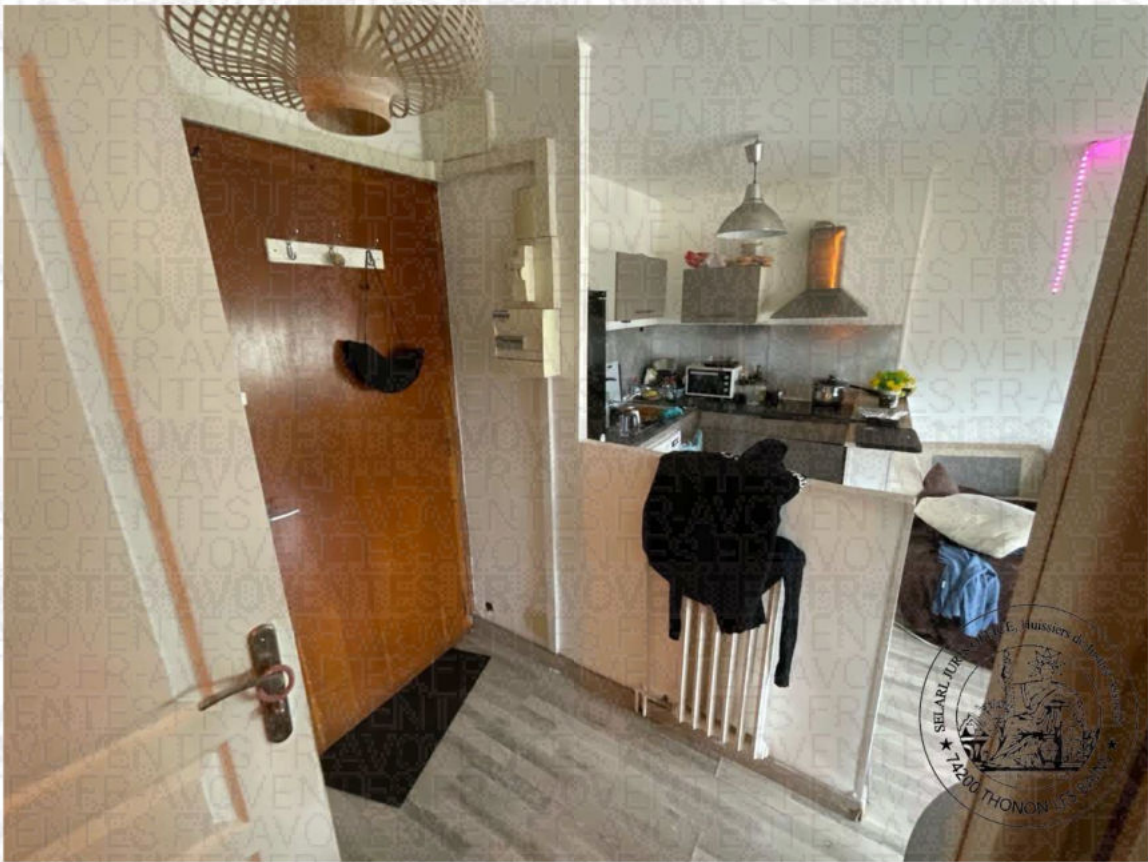
Une porte d'entrée en bois avec un cadenas et une chaîne.

Plafond : enduit avec peinture blanche, aspect ancien.

Présence d'un radiateur mural, circulation eau chaude du côté de la petite cloison de la cuisine.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)

4.2. SALON

Parquet flottant au sol d'aspect ancien et usagé.

Murs périphériques avec tapisserie et peinture blanche, aspect ancien.

Un point lumineux avec suspension en partie centrale.

Plafond : enduit avec peinture blanche, d'aspect ancien.

Une suspension en partie centrale avec un ventilateur et point d'éclairage.

Grande fenêtre avec coulissants. Menuiseries en PVC. Vitrages en bon état. Volet roulant électrique.

Radiateur circulation au chaude sous fenêtre.

Ensemble d'aspect ancien.



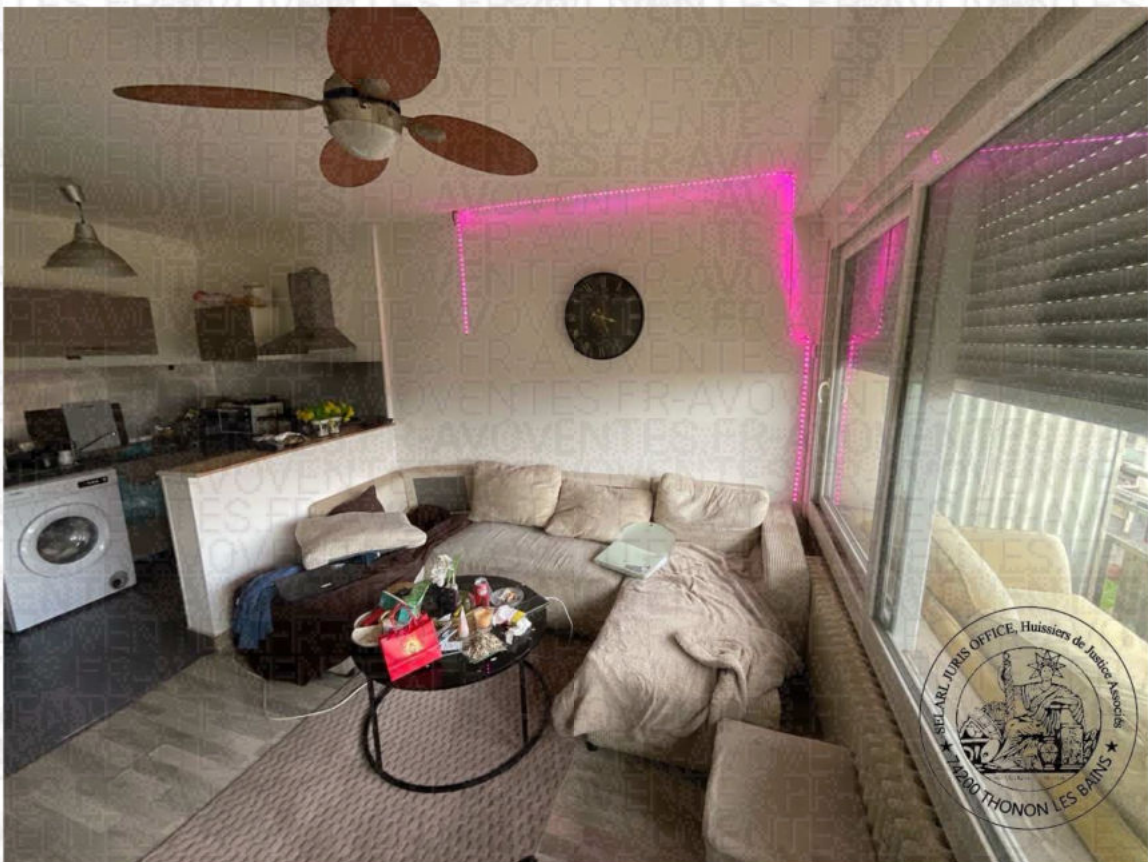
Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)



Photographie n°4. (16/10/2025)

4.3. CUISINE

Sol : dalles plastifiées imitation carrelage.

Murs périphériques avec doublage en bois et peinture blanche. Aspect ancien.

Plafond : enduit et peinture d'aspect défraîchi.

Concernant les équipements :

- évier inox avec robinet mitigeur, un seul bac avec égouttoir.
- Une plaque électrique induction quatre feux.
- Une hotte aspirante sans grille, de marque non apparente.
- Éléments placards de rangements hauts ainsi que des placards avec tiroir de rangement bas.
- Un bar en bois délimitant la séparation entre cuisine et séjour
- Présence d'un radiateur à circulation eau chaude murale du côté de la cloison avec le salon.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)



Photographie n°4. (16/10/2025)

4.4. SALLE DE BAINS

Sol avec un revêtement plastifié de type linoléum, imitation carrelage aspect ancien.

Murs périphériques avec faïences murales sur trois quarts de la hauteur. Faïences en bon état.

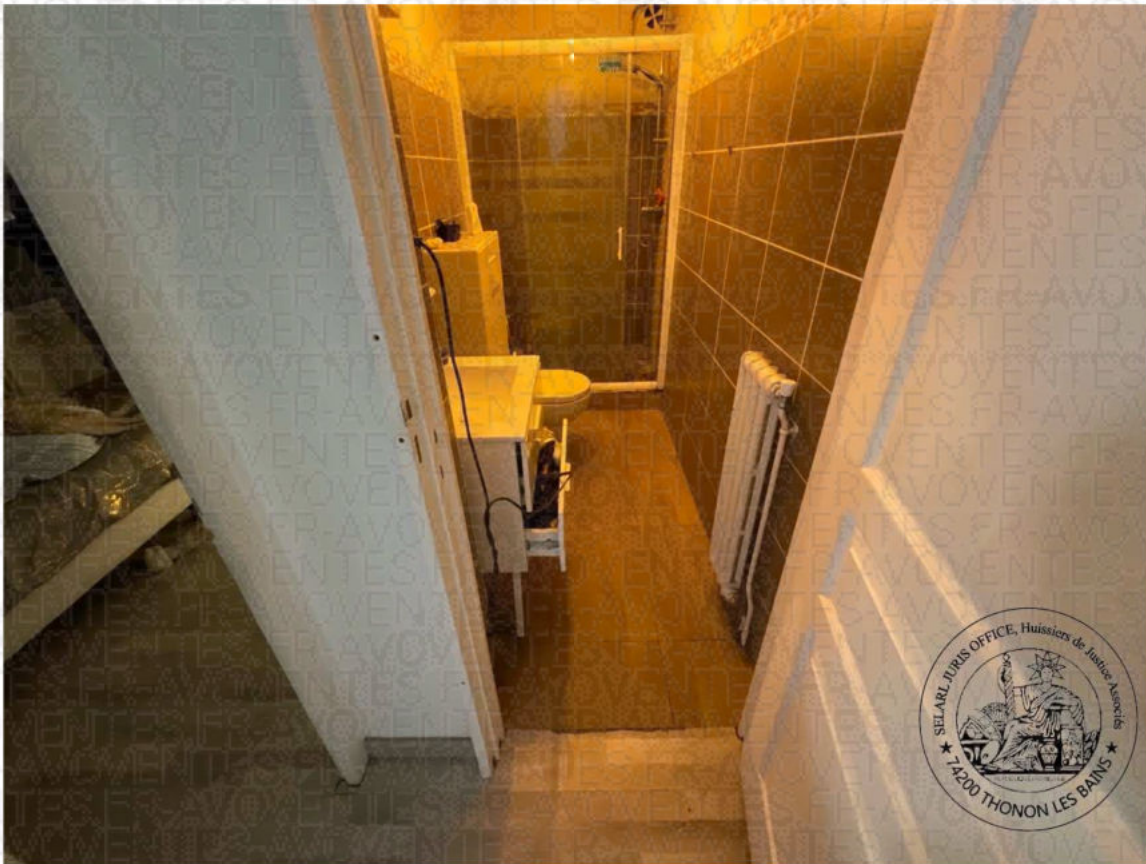
Espace douche avec faïences murales, présence de traces d'humidité visibles au plafond au-dessus de la douche.

Plafond enduit peinture, aspect ancien.

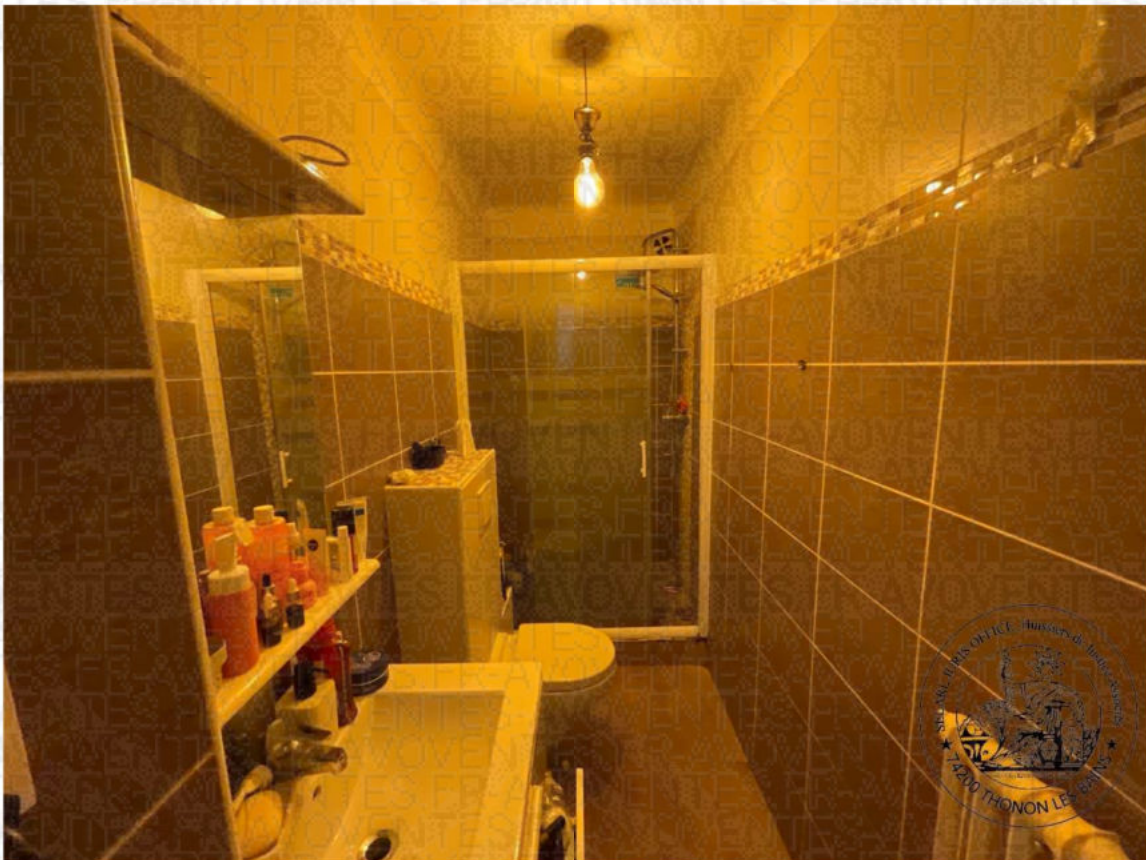
Un point d'éclairage en partie centrale avec une suspension.

Concernant les équipements sanitaires :

- un WC suspendu avec châssis bâti support et plaque de propreté.
- Une douche avec vitrage (plexiglas) en PVC.
- Pommeau de douche, flexible, barre de suspension.
- Un meuble vasque deux tiroirs, une vasque, un robinet mitigeur. Un miroir avec étagère.
- présence d'un radiateur à circulation eau chaude côté droit derrière la porte d'entrée.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



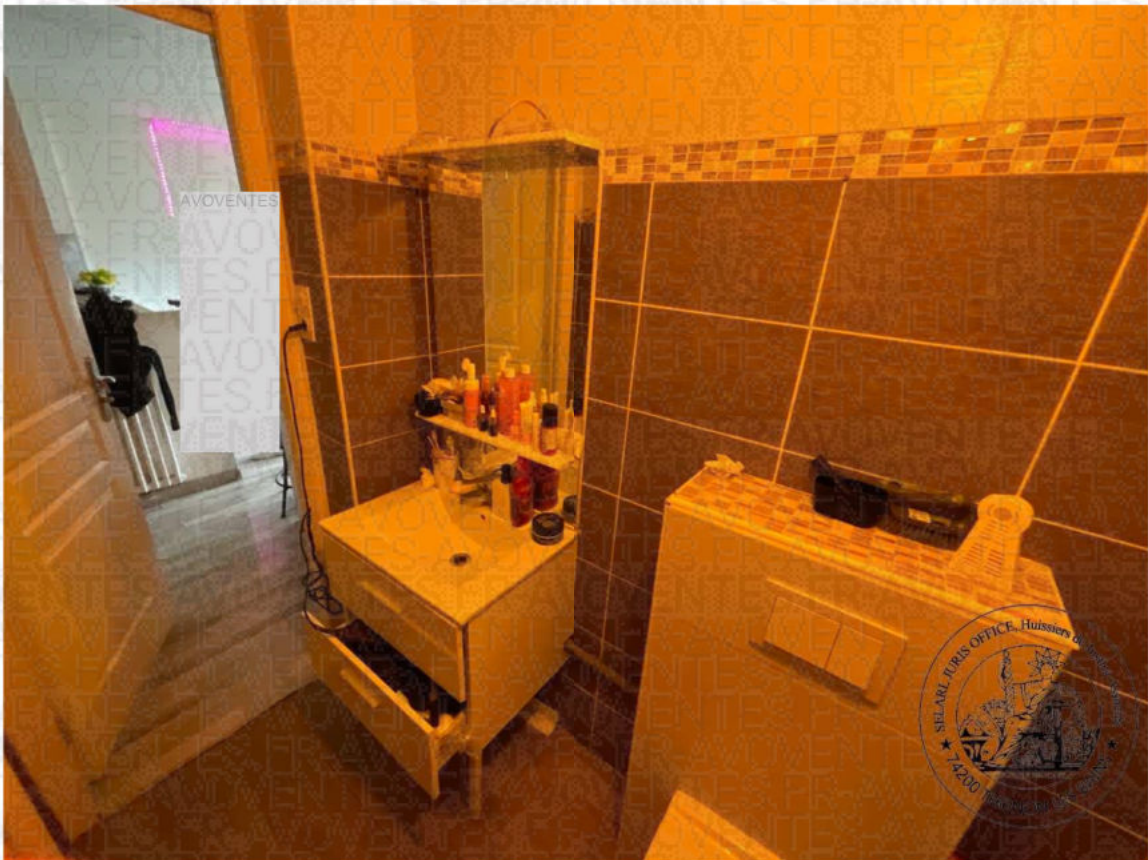
Photographie n°3. (16/10/2025)



Photographie n°4. (16/10/2025)



Photographie n°5. (16/10/2025)



Photographie n°6. (16/10/2025)

4.5. CHAMBRE

Sol : parquet flottant sur l'ensemble de la surface, aspect ancien.

-Mur périphérique avec tapisserie, peinture blanche, ensemble d'aspect ancien.

- plafond avec doublage, tapisserie, peinture blanche, un point lumineux en partie centrale avec douille et ampoule, aspect ancien et défraîchi.

Grande fenêtre avec coulissant, châssis, menuiserie PVC. Vitrage en bon état. Volet roulant électrique.

Présence d'un radiateur, circulation au chaud du côté de la fenêtre



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)



Photographie n°3. (16/10/2025)



Photographie n°4. (16/10/2025)

4.6. BALCON

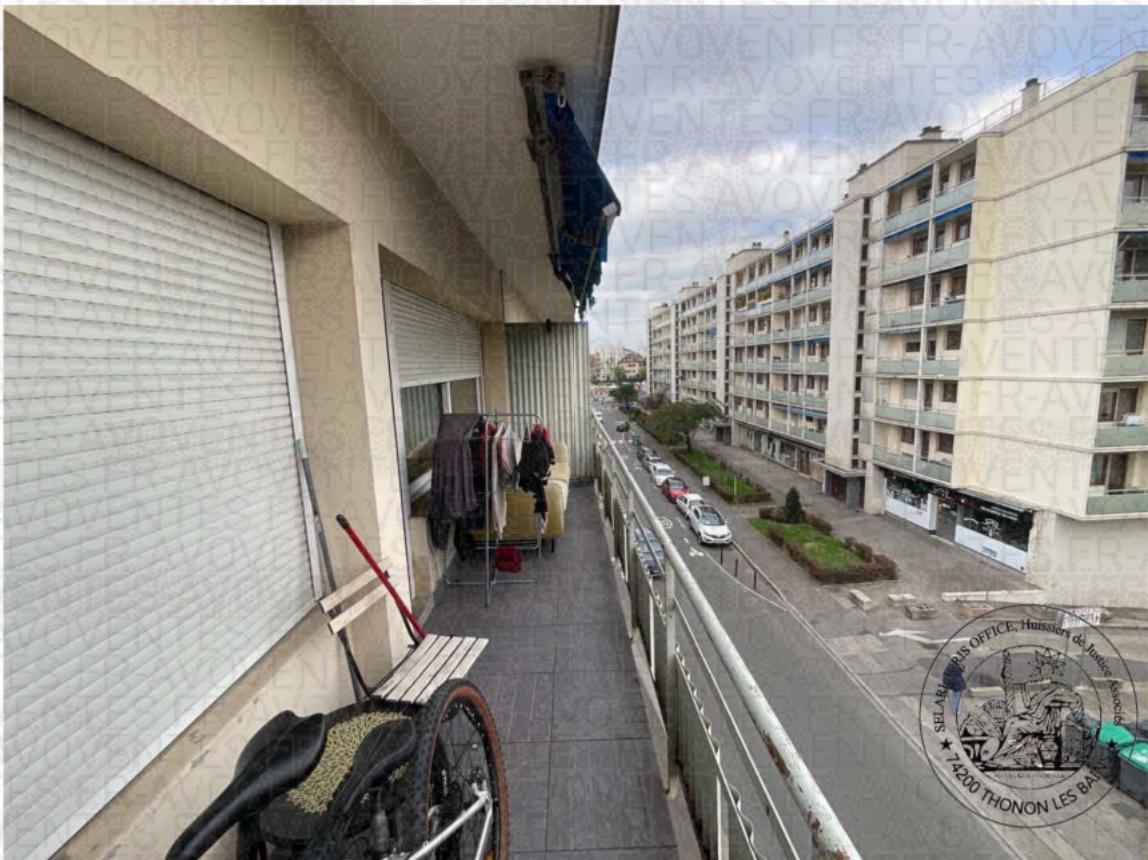
Sol avec carrelage sur l'ensemble de la surface, en bon état général.

Garde de corps métallique.

Présence d'un store pare soleil.



Photographie n°1. (16/10/2025)



Photographie n°2. (16/10/2025)

Mes opérations étant terminées sur place et de retour à l'Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel sont annexées les pièces suivantes

- **Un exemplaire du rapport des diagnostics immobiliers établi ce jour par le Cabinet QUALICONTROL en notre présence.**
- **Règlement de copropriété**
- **Extrait de compte**
- **PV d'Assemblée Générale du 19.06.2025**
- **Situation des comptes**

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE ART. R444-3	221,36
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN 3X30 mn S/ PLACE =	225,45
TRANSPORT (SCT)	9,40
<hr/>	
TOTAL HT	456,21
TVA 20,00 %	91,24
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Débours	4,80
<hr/>	
TOTAL TTC	552,25



Franck RIEGERT
Commissaire de Justice