



GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE-IMMOBILIERE

AVOVENTES



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



JURIS OFFICE
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 MARDI VINGT MAI
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 10 heures

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Lesquels font 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 duquel 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 grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique valant reconnaissance de dette de 80892,00 euros reçu le 13.11.2020 par Maître Frédéric VITTOZ, Notaire associé de la SELARL OFFICE NOTARIAL DE REIGNIER-ESERY, à REIGNIER-ESERY (74), garanti par une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 21.03.2022 volume 7404P01 2022V n°2231, se substituant rétroactivement à l'hypothèque provisoire publiée le 20.12.201 volume 7404P01 2021V n°10513

M'AYANT EXPOSE :

Que suite au commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 25.03.2025 à

ils me requièrent de bien vouloir établir le procès-verbal de description du bien immobilier lui appartenant sur la commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) sis dans un ensemble immobilier dénommé Les Jardins de l'Atrium, 6 Avenue de Ternier, pour le lot n°3706 à savoir un local commercial avec terrasse.

Qu'ils me requièrent de bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Florian VOISIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

6 Avenue de Ternier – Les Jardins de l'Atrium

74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS

EN PRÉSENCE DE ET SELON LES DECLARATIONS QUI ME SONT FAITES :

- AVOVENTES locataire de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES
- AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES de la SARL SSJ ASSURANCES ET CONSEILS, sous-locataire de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES

Et en l'absence de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES joint préalablement par téléphone et qui ne s'oppose pas à mon intervention de ce jour et qui avait prévenu lui-même son locataire et organisé le rendez-vous de ce jour avec AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES son locataire et la sous-locataire de ce dernier.

Afin de pouvoir établir le présent procès-verbal de description, j'ai été assisté dans mes opérations par AVOVENTES du Cabinet QUALICONTROL situé 2 Impasse de la Source, L'Arcopole Bâtiment A, 74200 THONON LES BAINS qui effectuera les diagnostics immobiliers suivants et nécessaires en fonction du bien à décrire :

- Mesurage
- Diagnostic de Performance Energétique
- Diagnostic Amiante
- Etat des risques et pollutions

Un exemplaire de ses diagnostics immobiliers demeurera annexé au présent acte auquel il conviendra de se référer pour de plus amples informations.

Prestations		Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 46,02 m² Surface Hors Carrez totale : 17,25 m²
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574T1670304B
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	ERP	Etat des Risques et Follutions

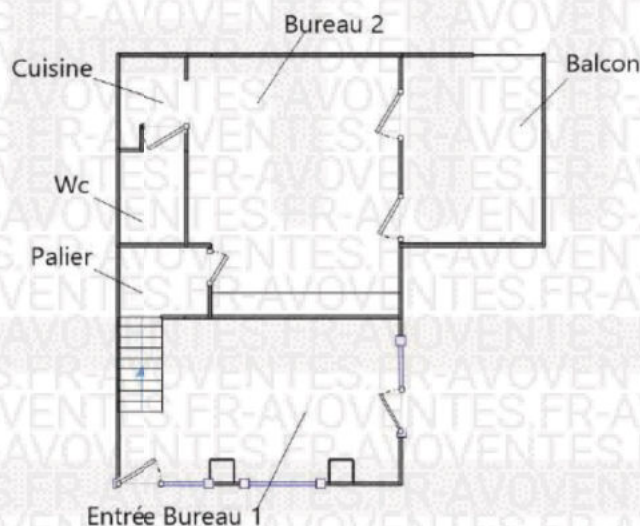
Surfaces

Surface loi Carrez totale: 46,02 m²
Surface Hors Carrez totale: 17,25 m²

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Hors Carrez	Motif de non prise en compte
Entrée Bureau 1	18,77	1,65	Hauteur inférieure à 1,80 m (Sous les escaliers)
Palier	2,29	-	
Bureau 2	20,34	1,76	Marche
Cuisine	2,62	-	
Wc	2,00	0,19	Gaine technique (Chauffe-eau fixe) & niche
Balcon	-	13,65	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

CROQUIS DE REPERAGE
 LES JARDINS DE L'ATRIUM
 6 Avenue de Ternier
 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS



OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien immobilier à décrire est un local commercial en rez-de-chaussée sur deux niveaux avec une terrasse situé dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Les Jardins de l'Atrium, 6 Avenue de Ternier sur la commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) en HAUTE-SAVOIE cadastré Section BD n°167 constituant le lot n°3706.

ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER

Le bien à décrire est un local commercial en rez-de-chaussée du bâtiment situé à droite de l'entrée principale de la copropriété essentiellement à usage d'habitation :



La résidence est en bon état d'entretien général depuis l'extérieur et date de 1993.



Le bien à décrire est un local commercial en rez-de-chaussée dans l'angle du bâtiment loué à une agence d'assurance GENERALI et situé dans le centre-ville de la commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS :







STATUT DE COPROPRIÉTÉ

COPROPRIÉTÉ LES JARDINS DE L'ATRIUM

Le bien immobilier saisi situé 6 Avenue de Ternier dépend d'un ensemble en copropriété dénommé Les Jardins de l'Atrium qui est géré par un syndic professionnel à savoir :

FONCIA LES ALLOBROGES

2 Rue du Général Pachtod

74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS

Une copie du dernier procès-verbal d'assemblée générale du 28.11.2024, du contrat d'entretien des installations collectives de chauffage électrique de la résidence et du décompte de charges arrêté au 26.03.2025 du copropriétaire demeurera annexée au présent acte.

MODE DE CHAUFFAGE

CHAUFFAGE ELECTRIQUE

La résidence Les Jardins de l'Atrium est équipée d'un chauffage collectif électrique par chaudière électrique de 1993 avec une base au sol électrique.

Toutefois et selon les déclarations du Syndic, le local commercial à décrire correspondant au lot de copropriété n°3706 n'est pas raccordé au chauffage collectif électrique et dispose donc d'un mode de chauffage individuel propre non rattaché à la copropriété.

Le mode de chauffage du bien à décrire est individuel électrique avec plancher rayonnant électrique (système individuel) et convecteur électrique. La production d'eau chaude sanitaire est également individuelle électrique par un cumulus électrique.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER A DECRIRE

CONTRAT DE LOCATION EN COURS

Le bien immobilier à décrire n'est pas libre de toute occupation à ce jour et les documents fournis sont très sommaires.

Selon les informations recueillies, [REDACTED] propriétaire saisi, a donné à bail commercial le lot à décrire à [REDACTED] pour une durée de 9 ans à compter du 01.08.2023 suivant acte sous seing privé sur une page établi en date du 01.08.2023. Le bail commercial contenu sur une seule page ne contient aucune condition générale.

Suivant acte sous seing privé daté du 24.07.2023 et donc antérieur au bail commercial du 01.08.2023, [REDACTED] a sous-loué le local commercial suivant contrat de location à usage professionnel pour une durée de 6 ans à compter du 01.08.2023 à la SARL SSJ ASSURANCES ET CONSEILS représentée par [REDACTED] à usage de cabinet d'assurances exerçant sous l'enseigne GENERALI.

A mon arrivée et après discussion avec [REDACTED] celle-ci semblait ignorer que [REDACTED] n'est pas le propriétaire du local commercial, son bailleur comme indiqué sur son bail. Elle n'avait pas connaissance de l'existence de cette sous-location par [REDACTED]

Il demeurera annexé au présent acte une copie du bail commercial et une copie du contrat de sous-location à usage professionnel. Le local à décrire n'est donc pas libre de toute occupation et loué à usage de cabinet d'assurances connu sous l'enseigne GENERALI :



DESCRIPTION DU BIEN SAISI

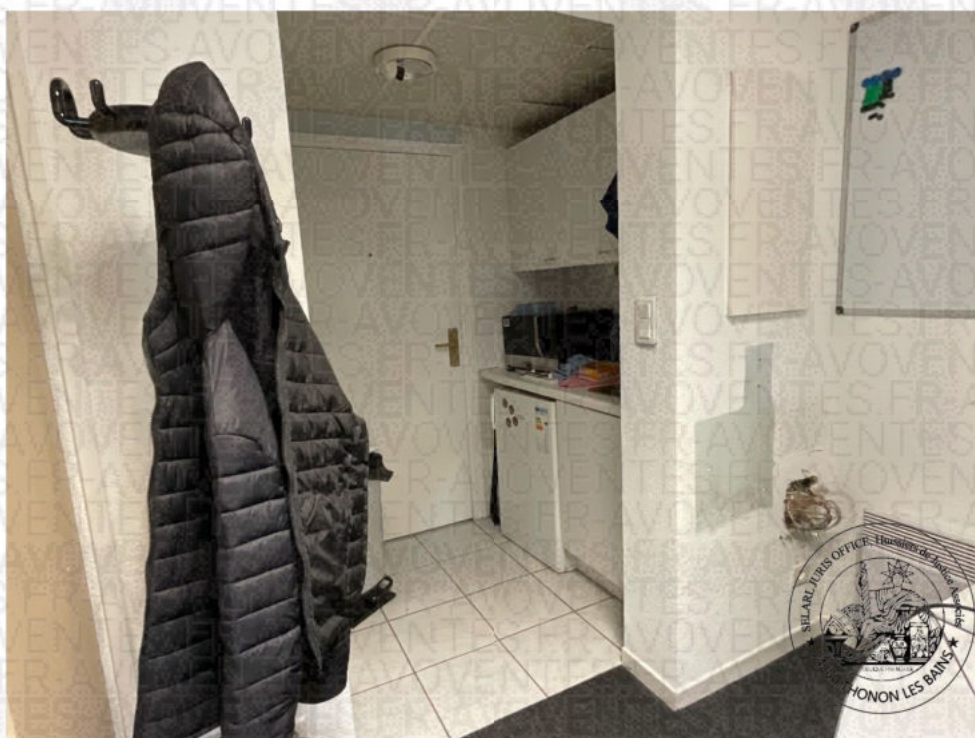
INTERIEUR DU LOCAL COMMERCIAL :

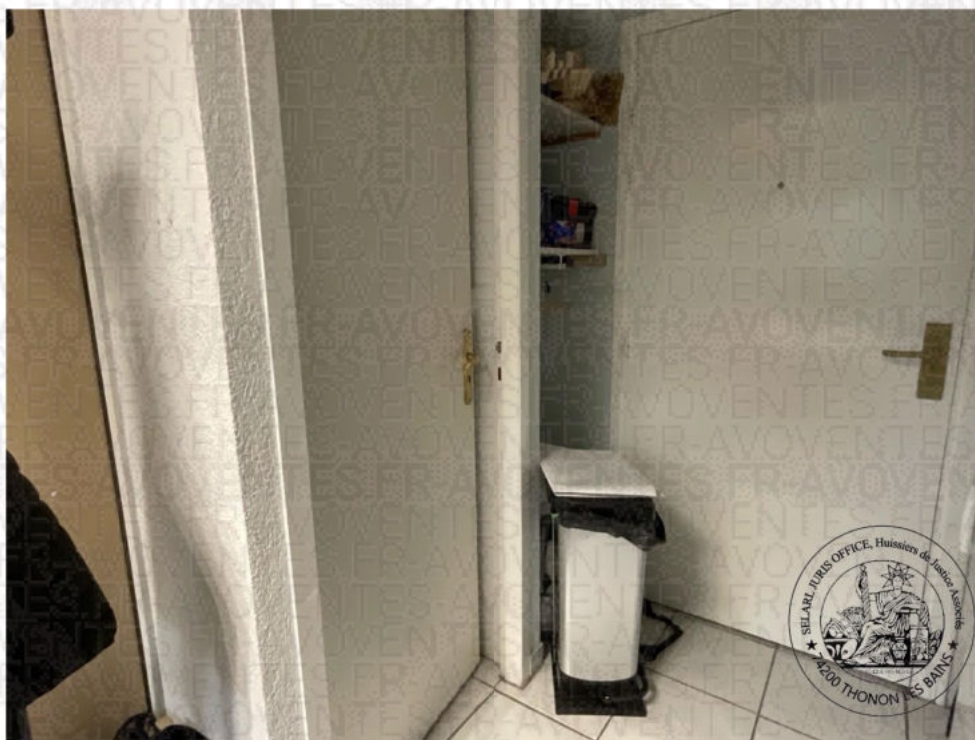
Le bien immobilier à décrire est un local commercial à usage de cabinet d'assurances de 46.02 m² en Loi Carrez sur deux niveaux avec une terrasse extérieure non couverte de 13.65 m².

ÉTAGE EN DEMI-NIVEAU :

L'étage est constitué d'une grande pièce à usage de bureau avec l'accès sur une terrasse extérieure ainsi qu'un coin cuisine et un WC indépendant.

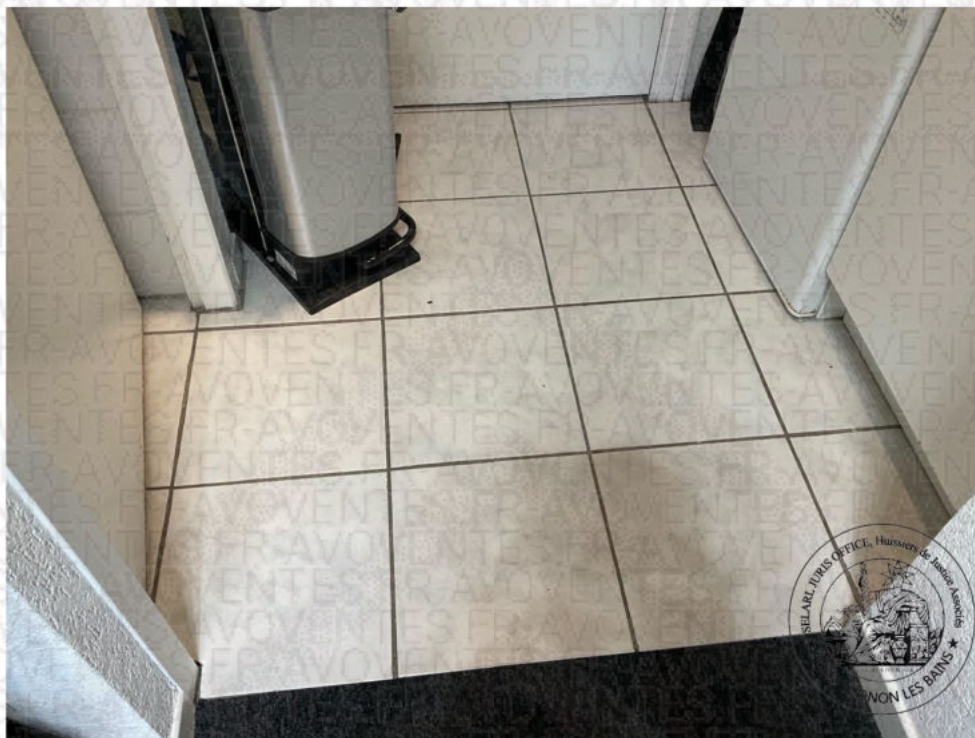
COIN CUISINE OUVERT SUR LA PIECE A USAGE DE BUREAU :





Sol :

Carrelage blanc à l'état d'usage :



Plinthes :

En bois peintes en blanc à l'état d'usage et sans plinthe le long du meuble de cuisine :



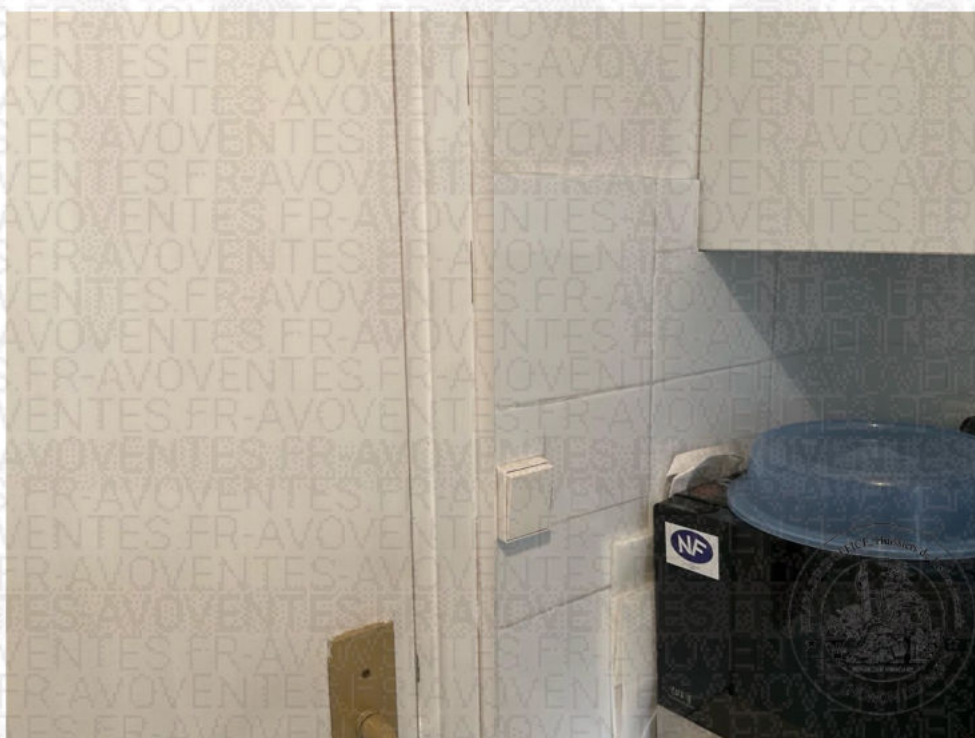


Murs :

Crépi peint + peinture à l'état d'usage avec crédence faïencée blanche :







Plafond :

Faux-plafond avec dalles tâchées à plusieurs endroits :

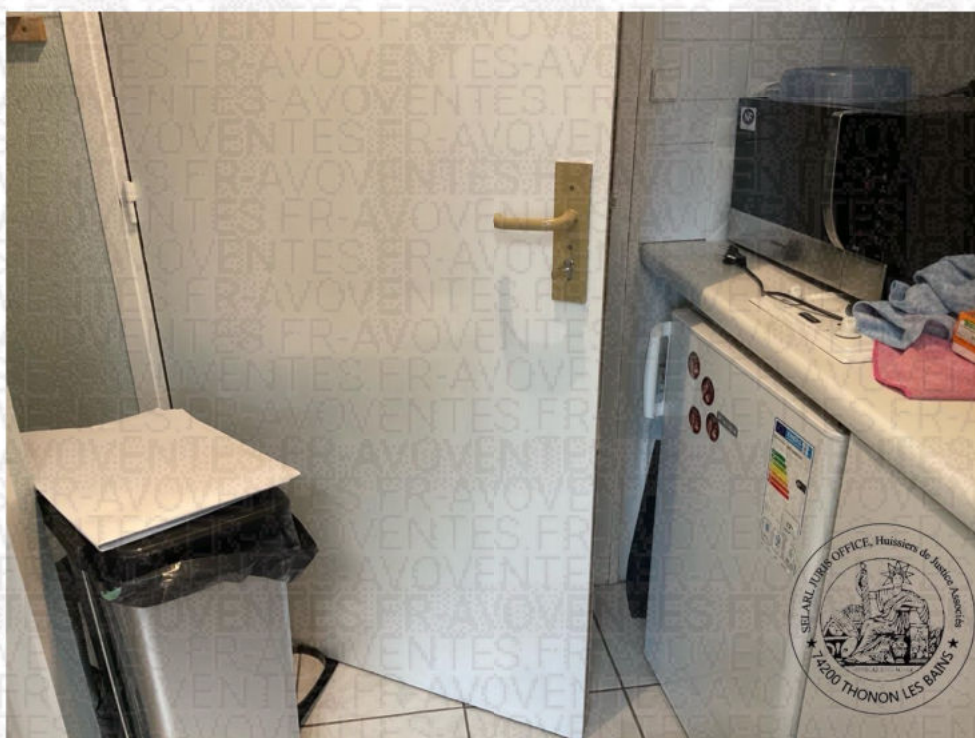


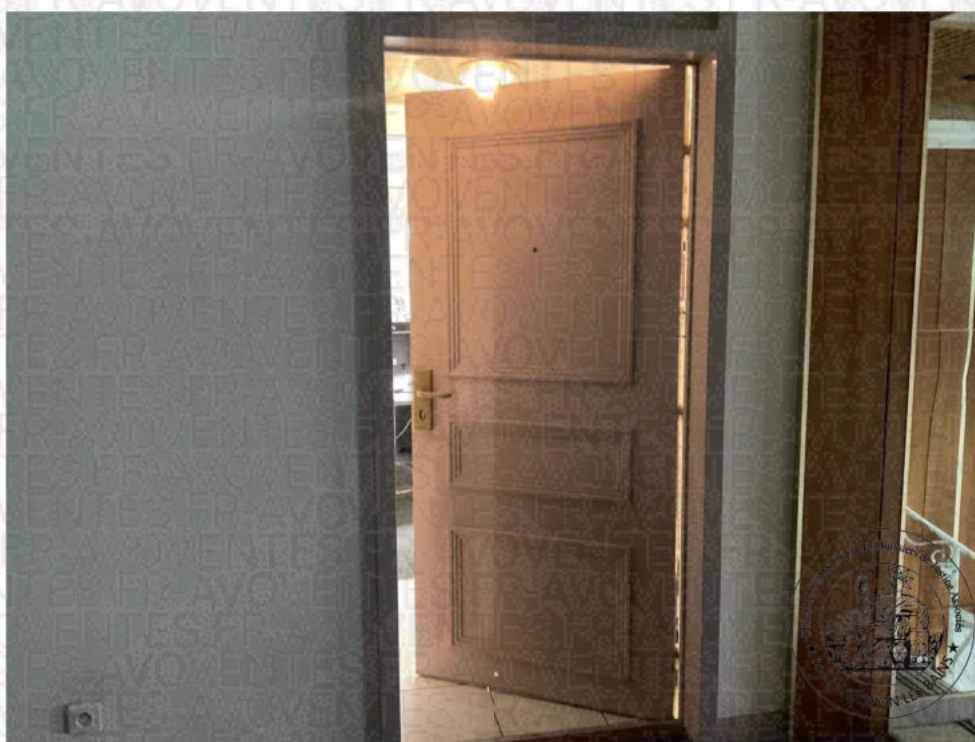
Equipements :

Coin cuisine avec plan de travail, évier en inox et un meuble avec une porte en partie basse et deux plaques de cuisson électriques, un néon, trois placards en partie haute, un point lumineux en plafond avec absence du globe, une niche murale sans porte à usage de placard avec deux étagères et une penderie, une porte donnant sur l'intérieur de la copropriété dans les communs où nous avons l'entrée principale de la résidence :

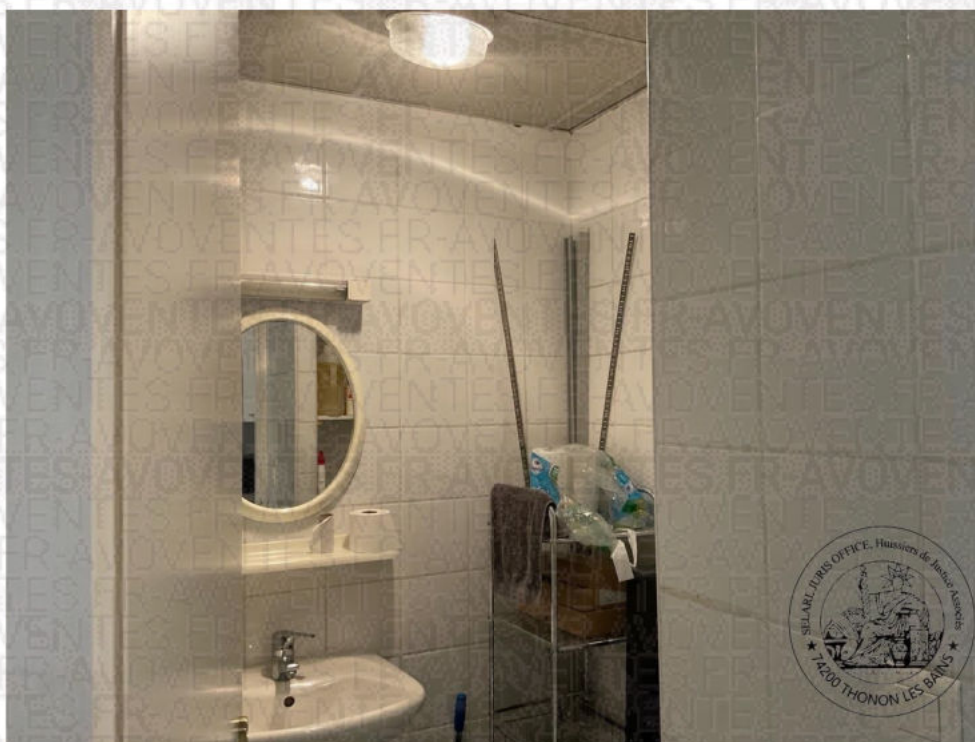








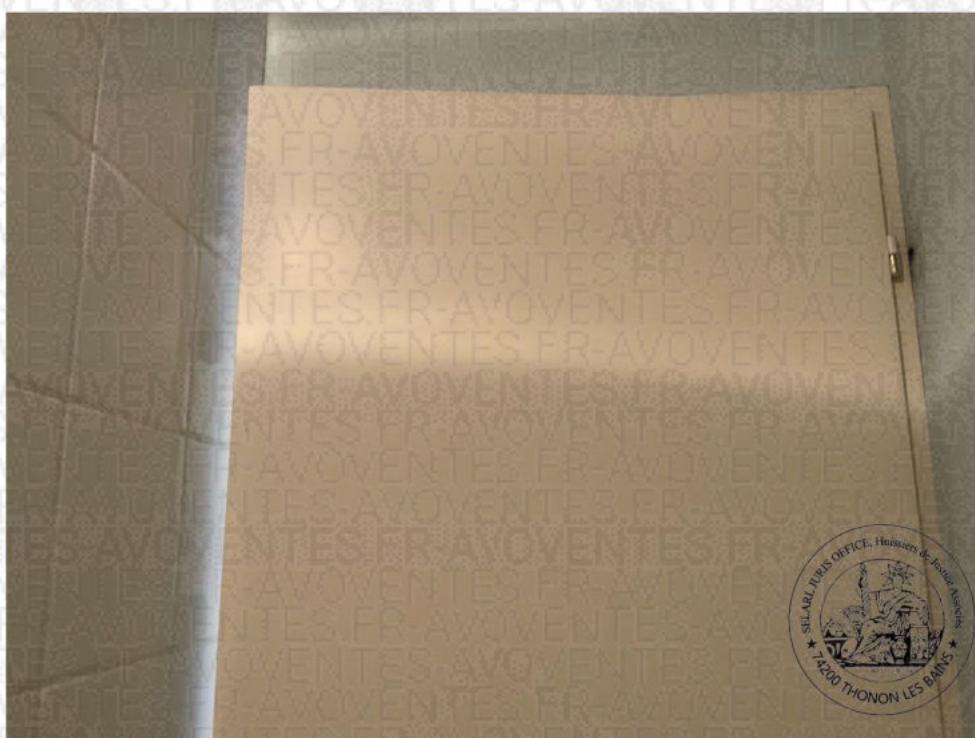
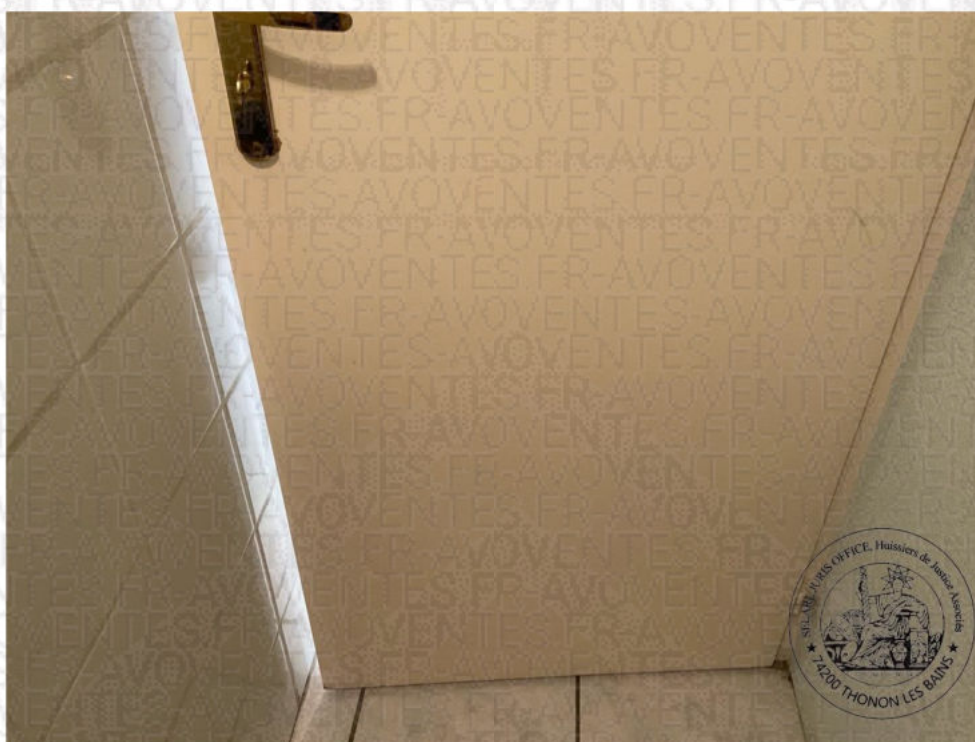
WC ACCESSIBLE DEPUIS LE COIN CUISINE :



Porte :

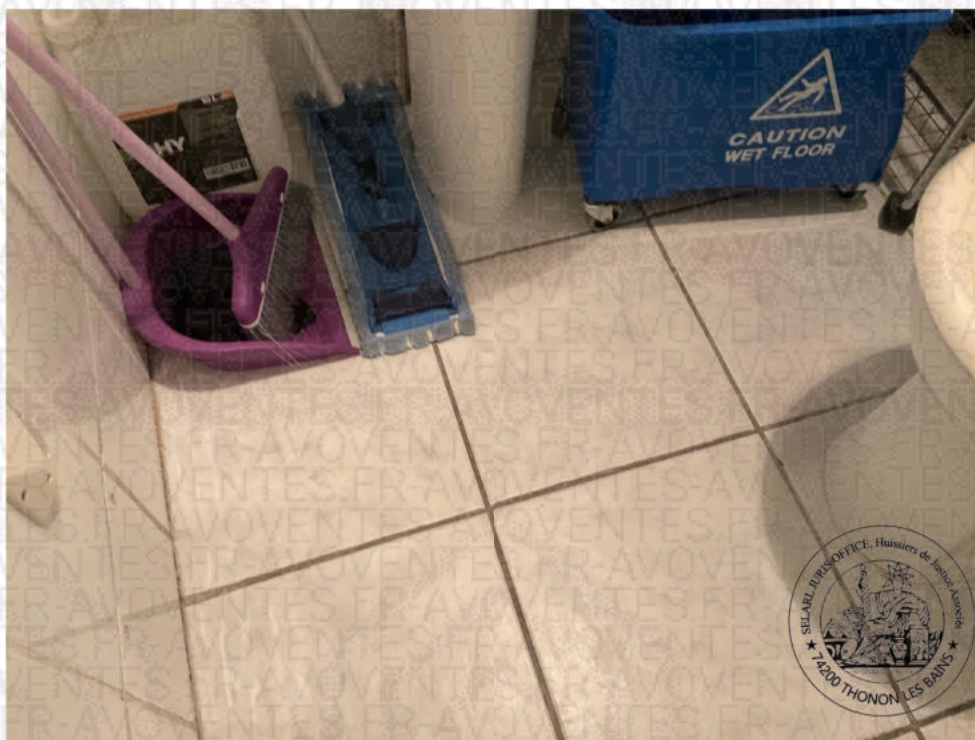
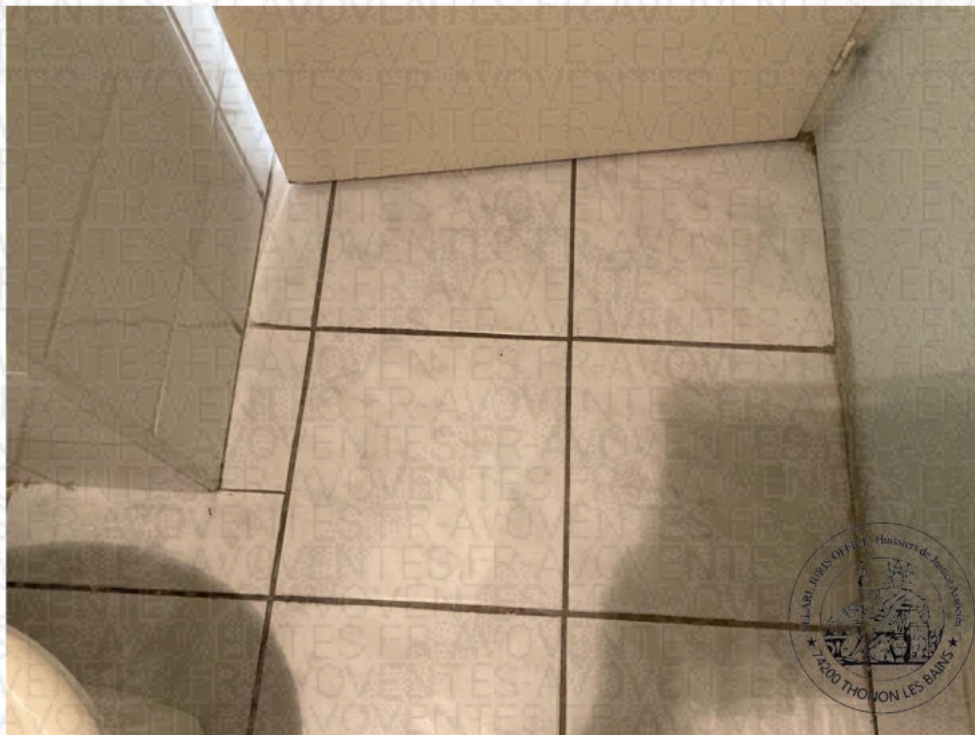
En bois peint en blanc à l'état d'usage :





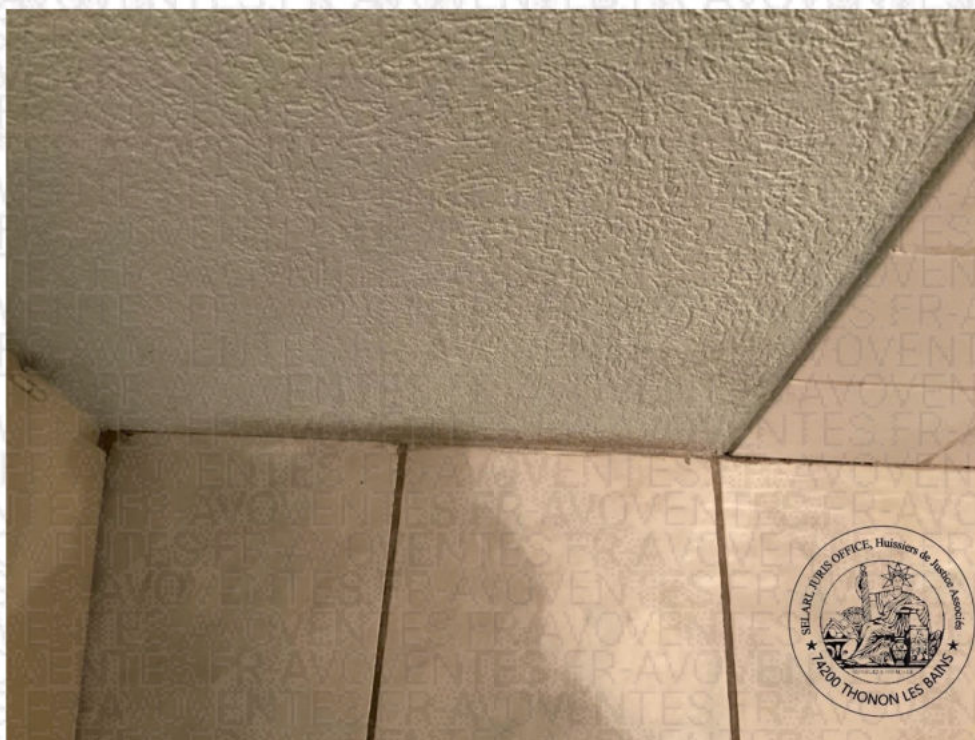
Sol :

Carrelage blanc à l'état d'usage :



Plinthes :

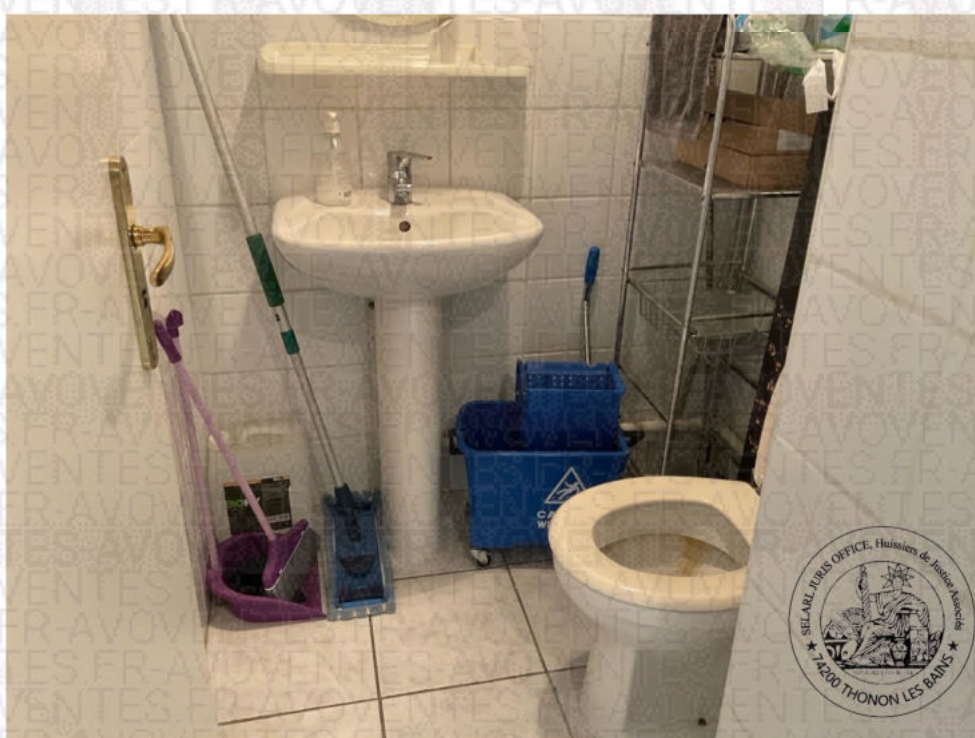
Absence de plinthe en jonction du sol et des murs :



Murs :

Crépi peint à l'état d'usage et carrelage blanc avec une niche murale :









Plafond :

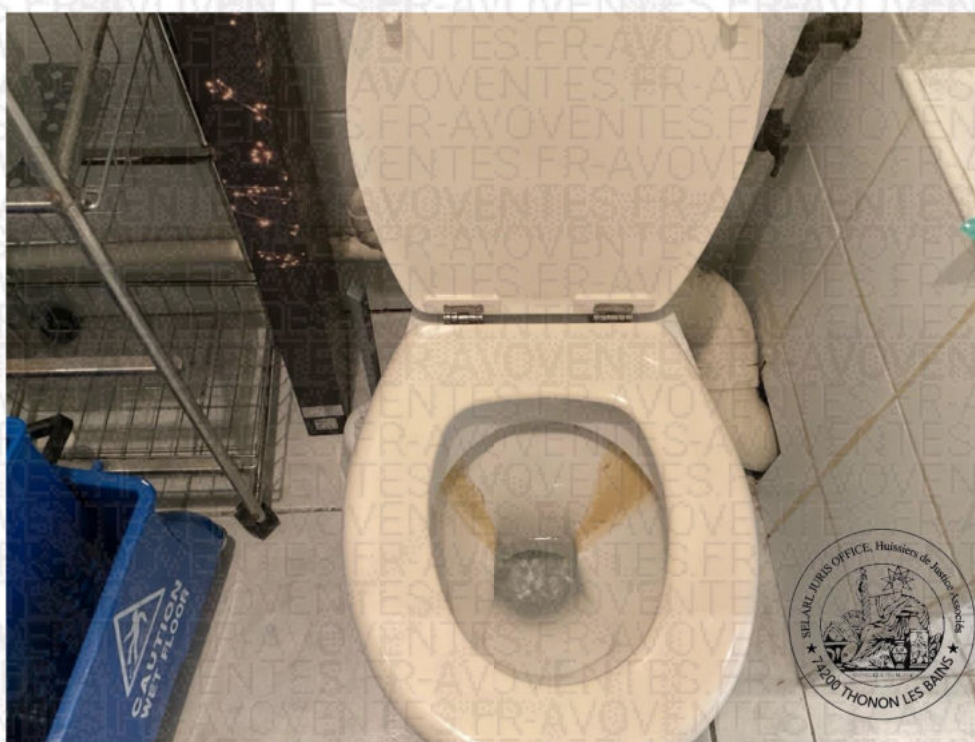
Faux-plafond avec dalles jaunies :



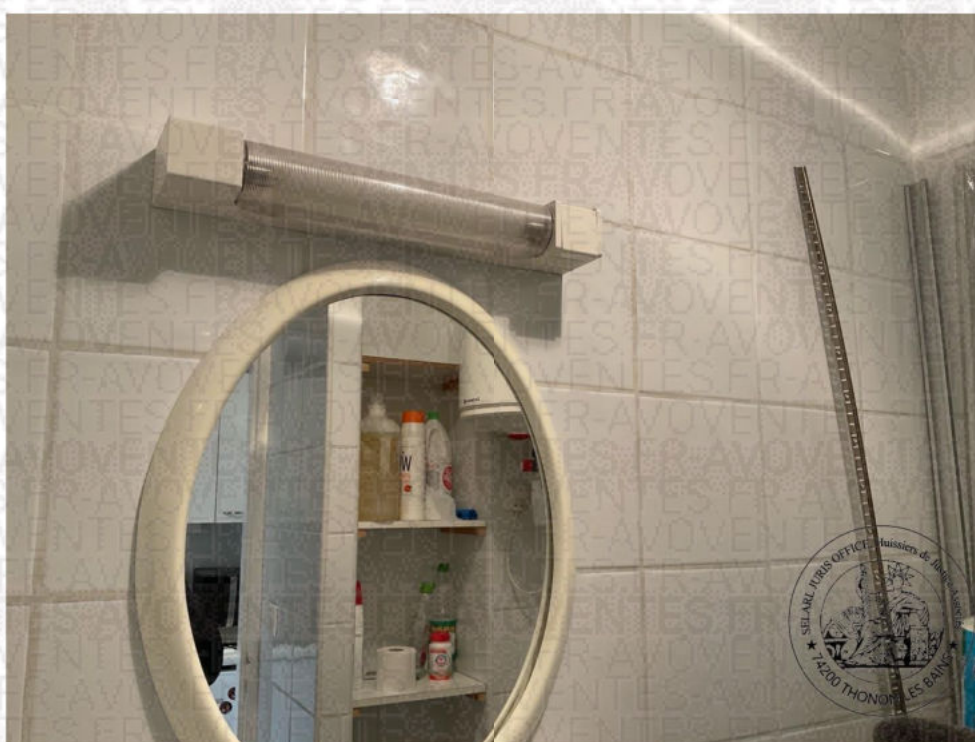


Equipements :

Un bloc WC avec cuvette entartree, un cumulus électrique, un point lumineux en plafond, un néon et un lavabo, l'ensemble est à l'état d'usage :

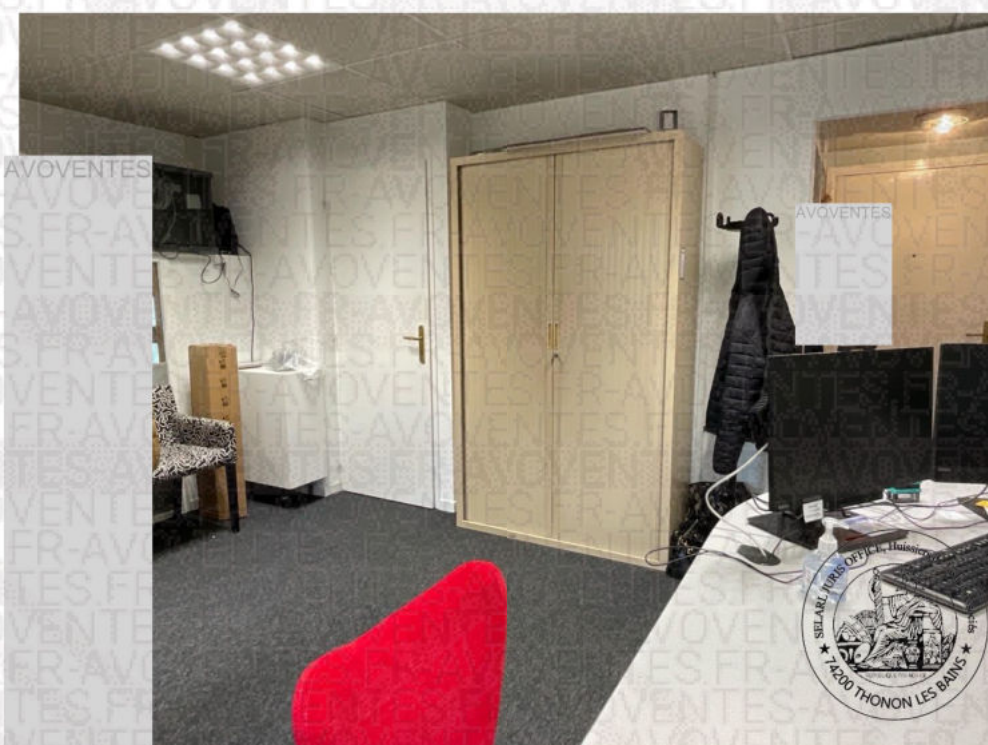


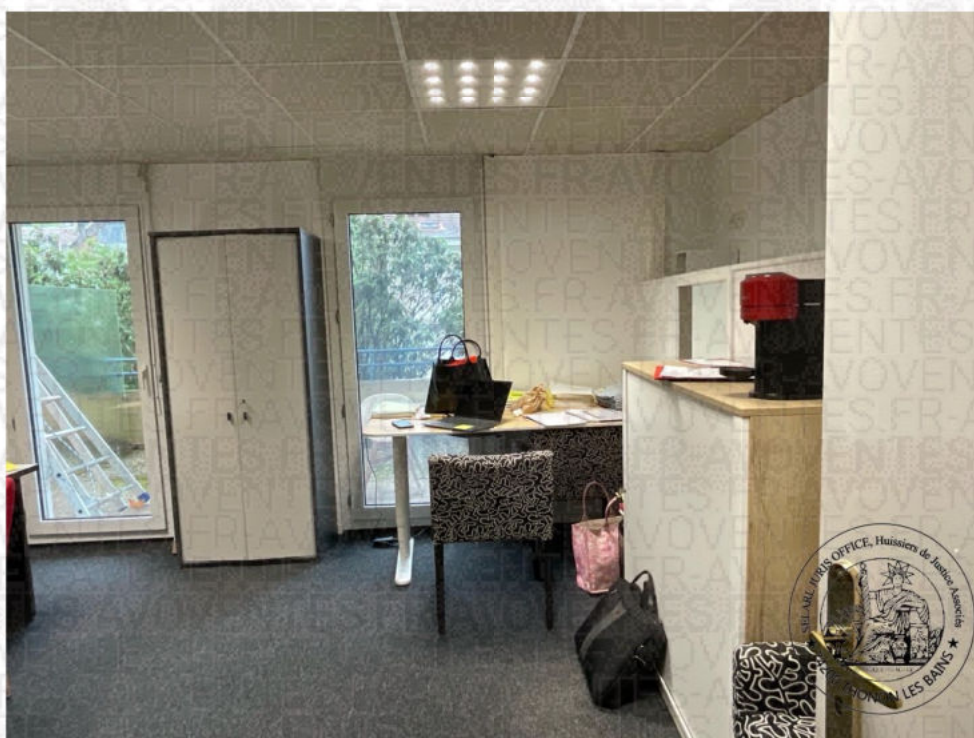
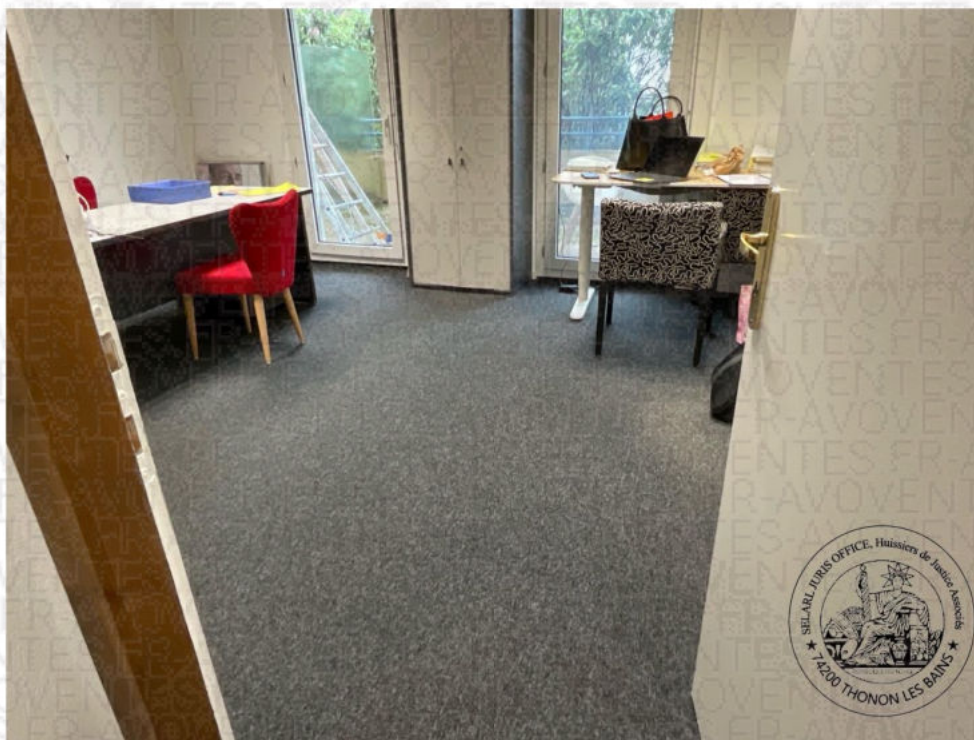


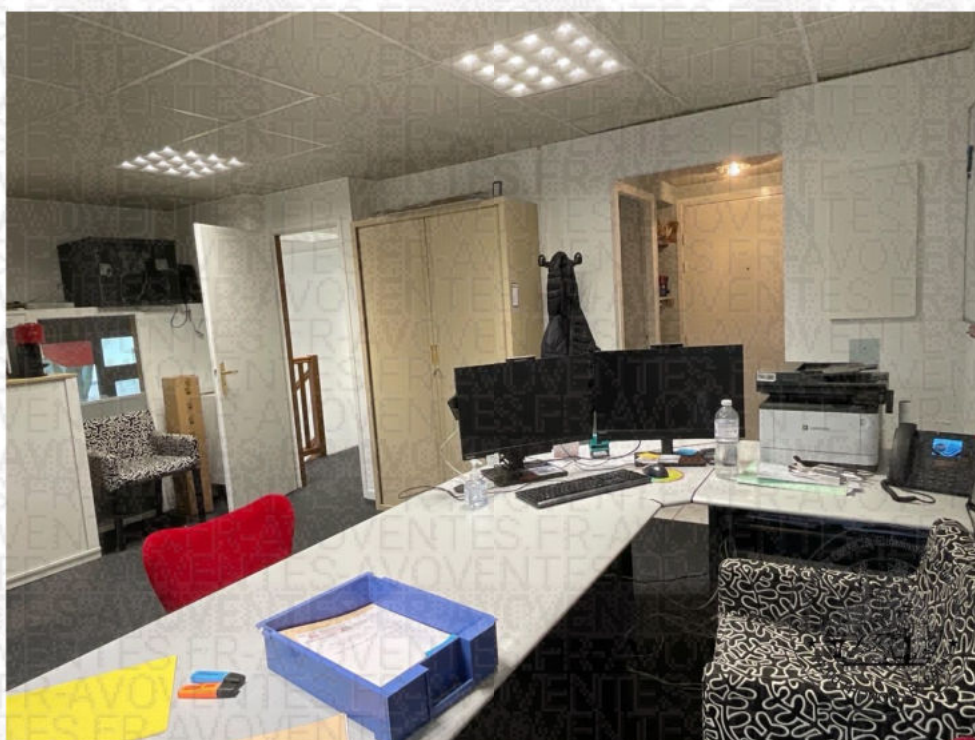




PIÈCE DE L'ÉTAGE A USAGE DE BUREAU :







Porte depuis le palier de l'étage en demi-niveau :

En bois peint en blanc sans clé à l'état d'usage :





Sol :

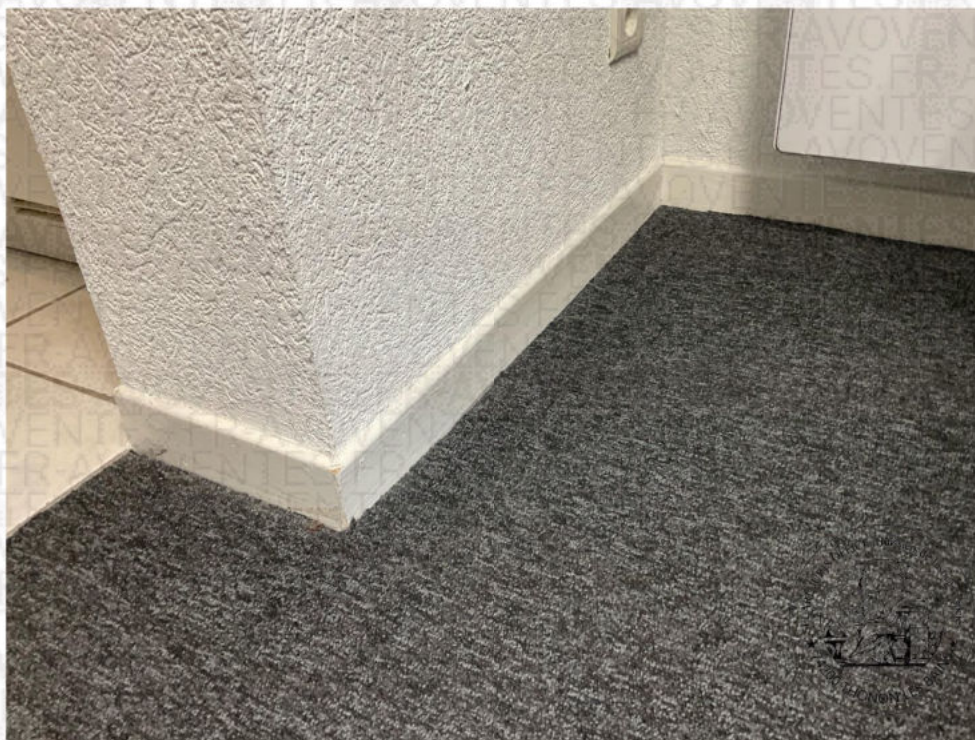
Moquette grise mouchetée en bon état :





Plinthes :

En bois peintes en blanc à l'état d'usage avec quelques éclats :

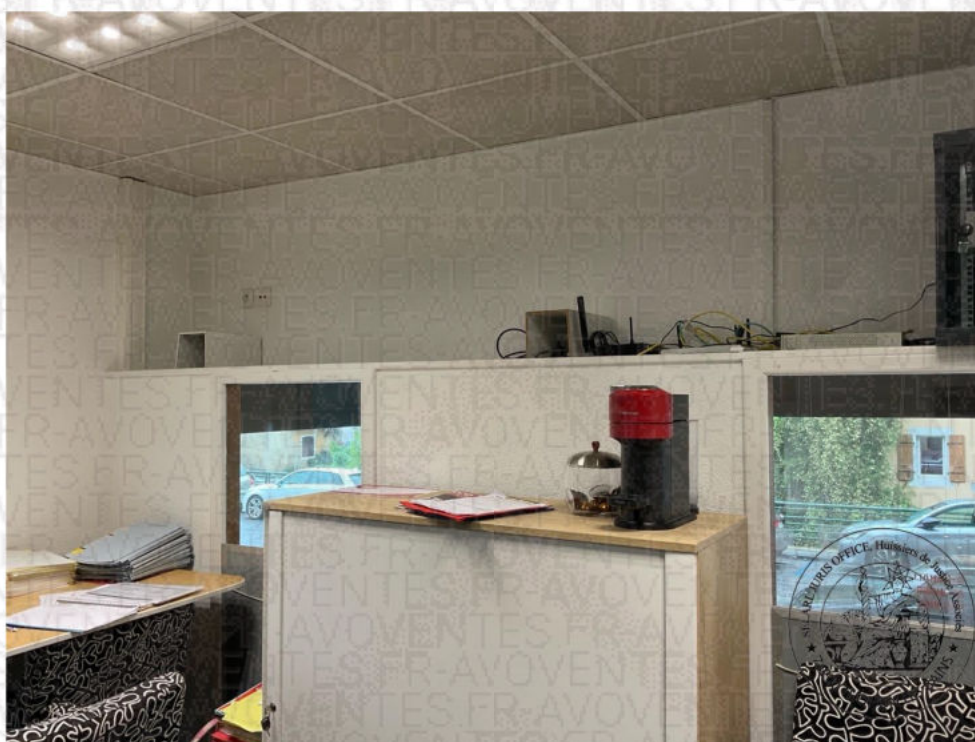




Murs :

Crépi peint en blanc à l'état d'usage avec deux fenêtres donnant sur une terrasse extérieure et deux ouvertures intérieures donnant sur la pièce située au rez-de-chaussée en contrebas :

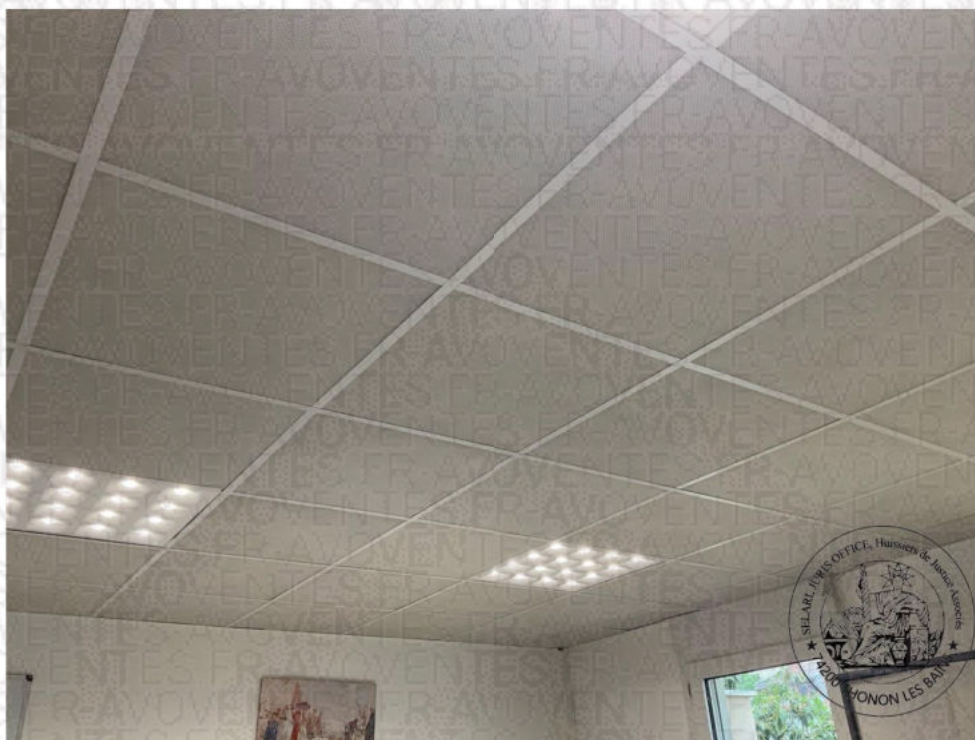






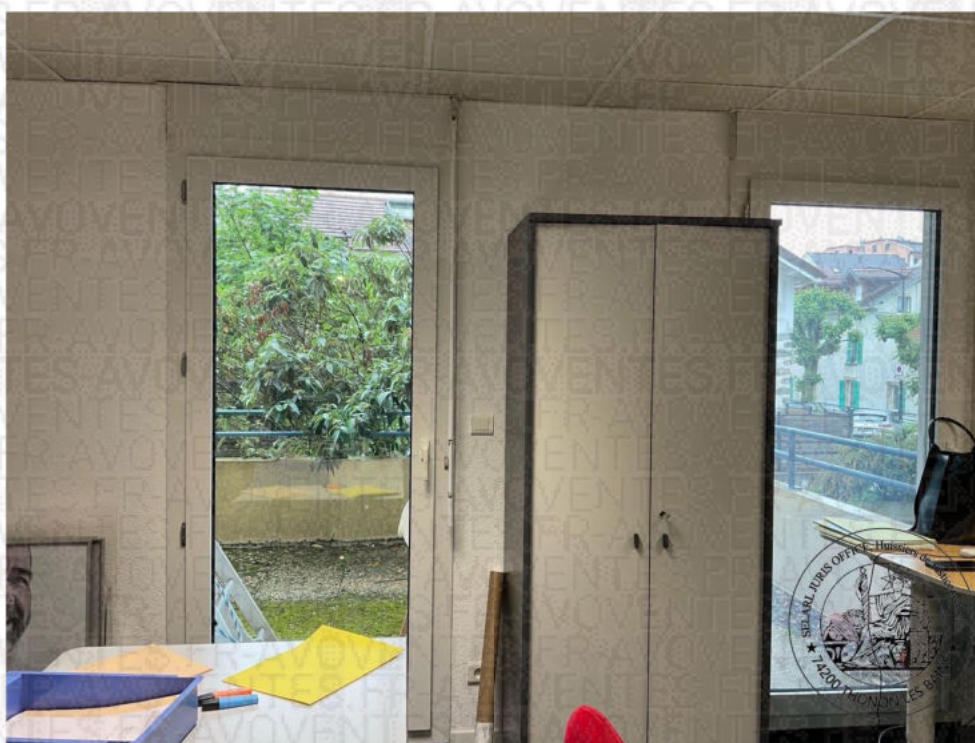
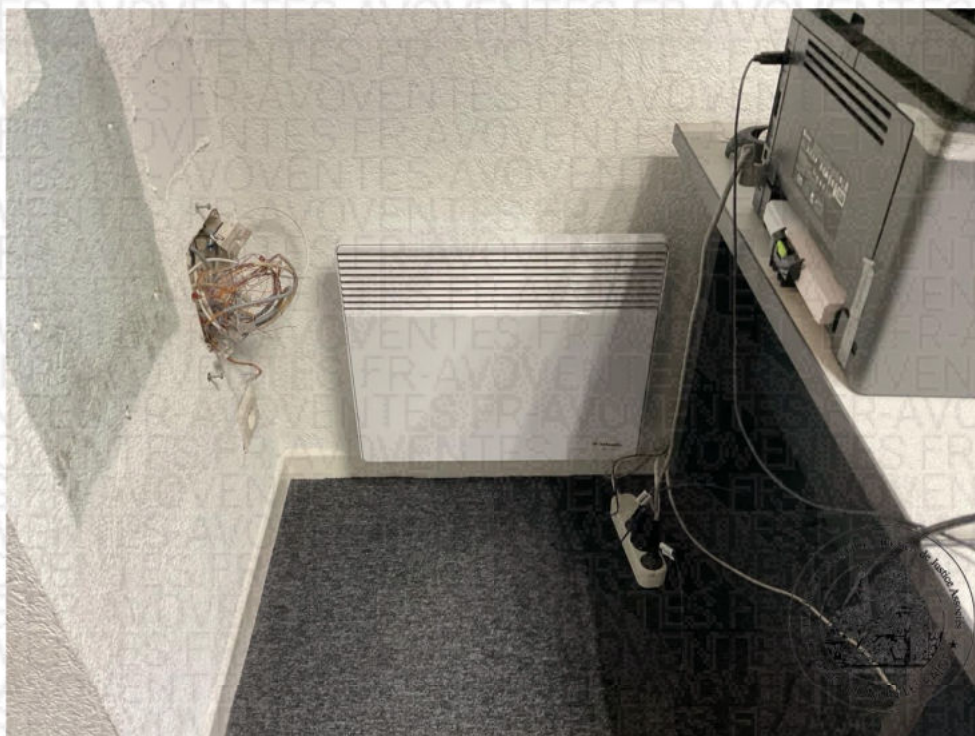
Plafond :

Faux-plafond avec dalles à l'état d'usage :



Equipements :

Un radiateur électrique, deux portes-fenêtres avec menuiseries double vitrage en bon état et volets roulants manuels avec cannes, points lumineux en plafond dans le faux-plafond :



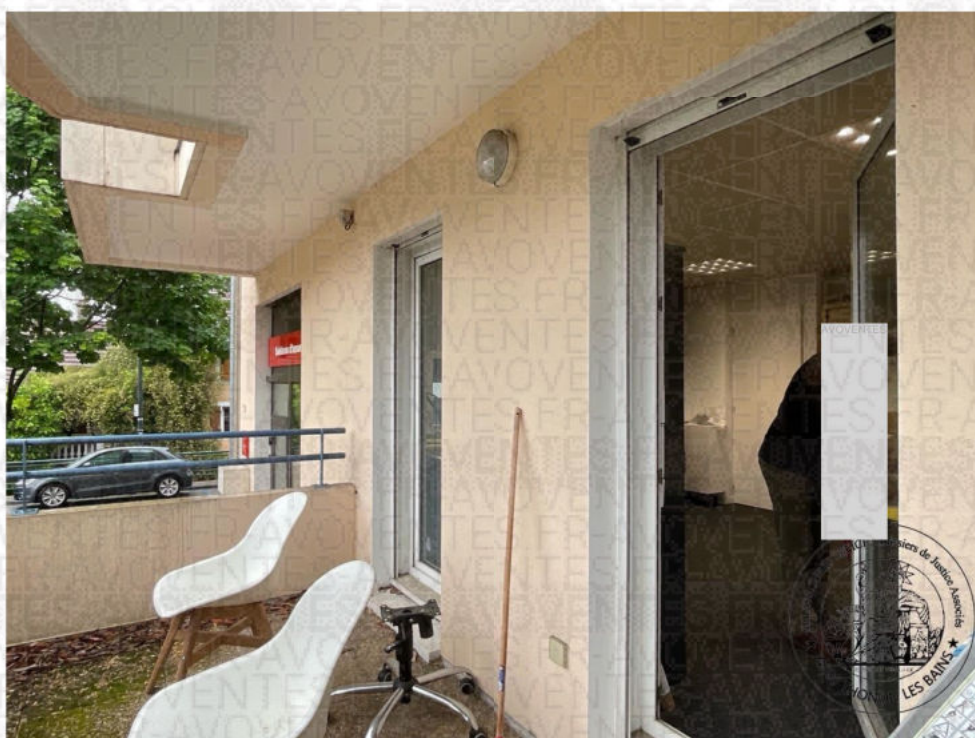


TERRASSE EXTERIEURE ACCESSIBLE DEPUIS LE BUREAU DE L'ETAGE :

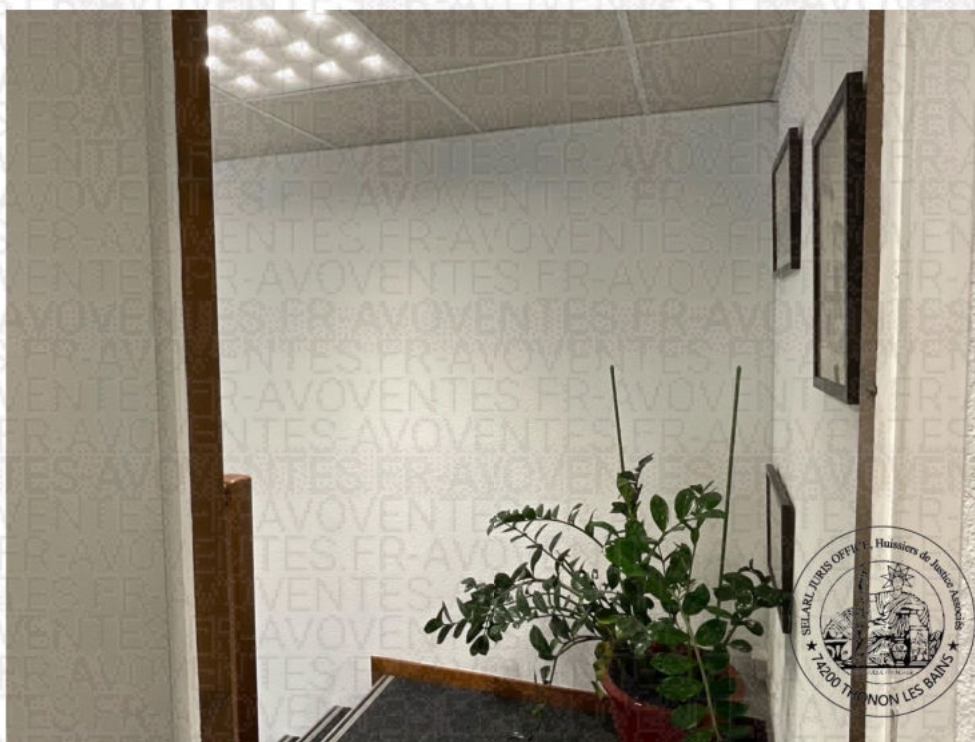
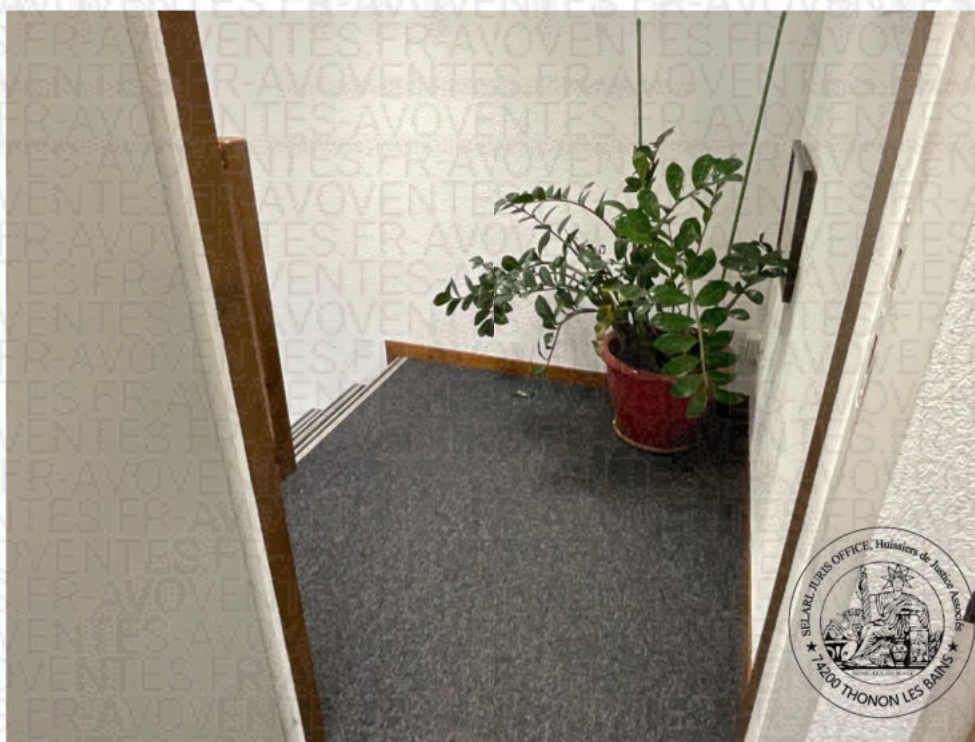


La terrasse est privative et rattachée au lot de copropriété à décrire. La terrasse est dallée et d'une superficie de 13.65 m². La terrasse est couverte pour partie avec un point lumineux et une prise électrique :



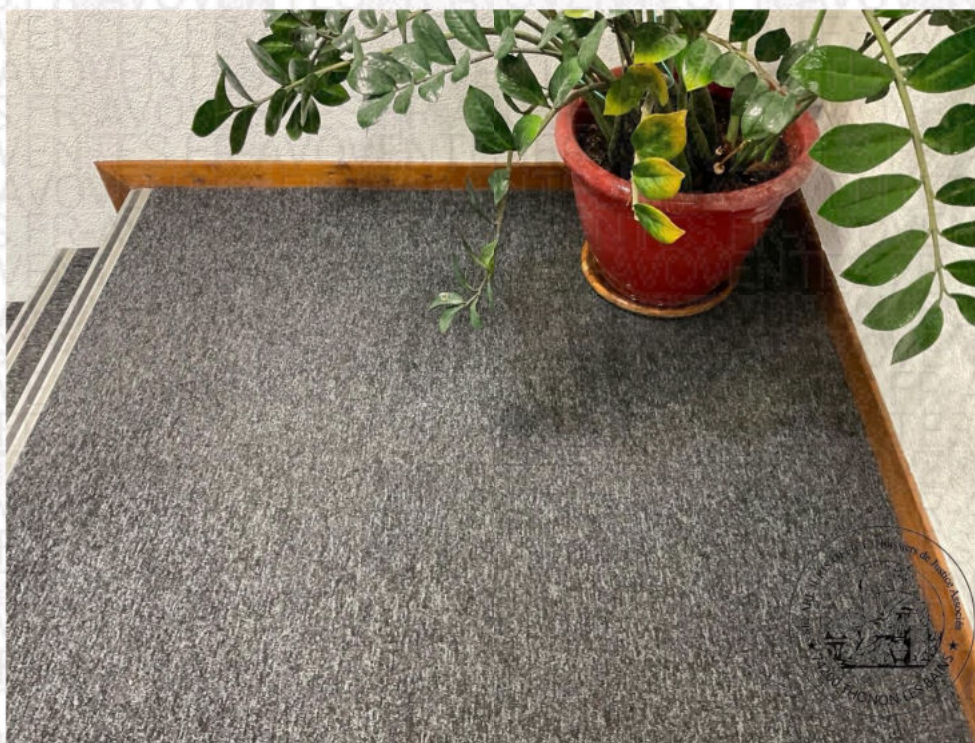
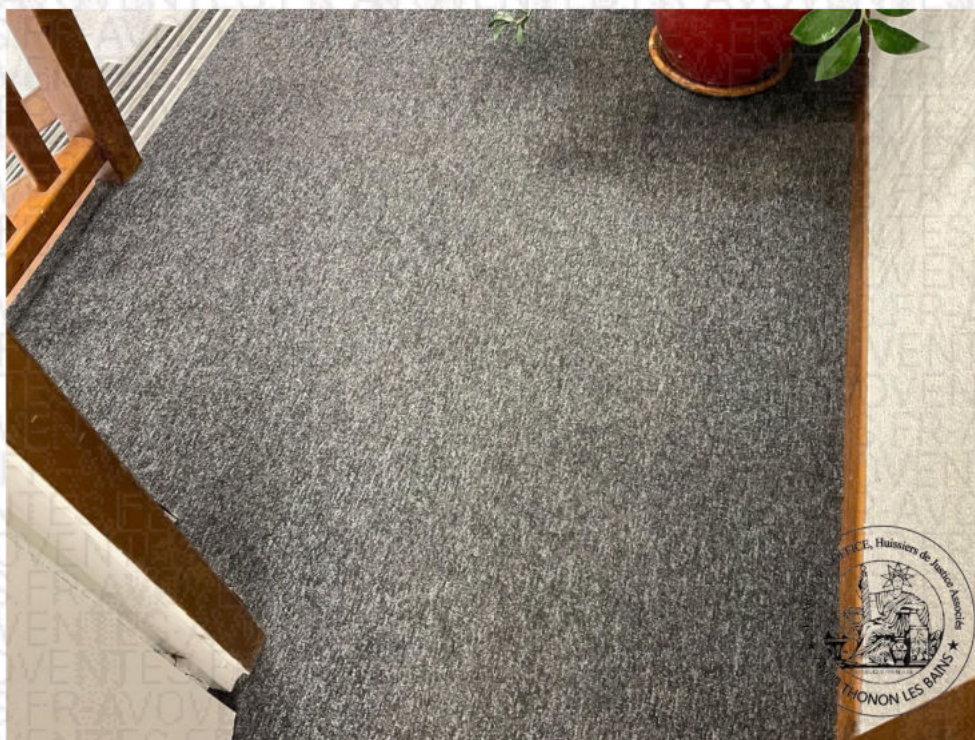


PALIER DE L'ÉTAGE DESSERVANT LE BUREAU PRECEDEMMENT DECRIT :



Sol :

Moquette grise mouchetée en bon état :



Plinthes :

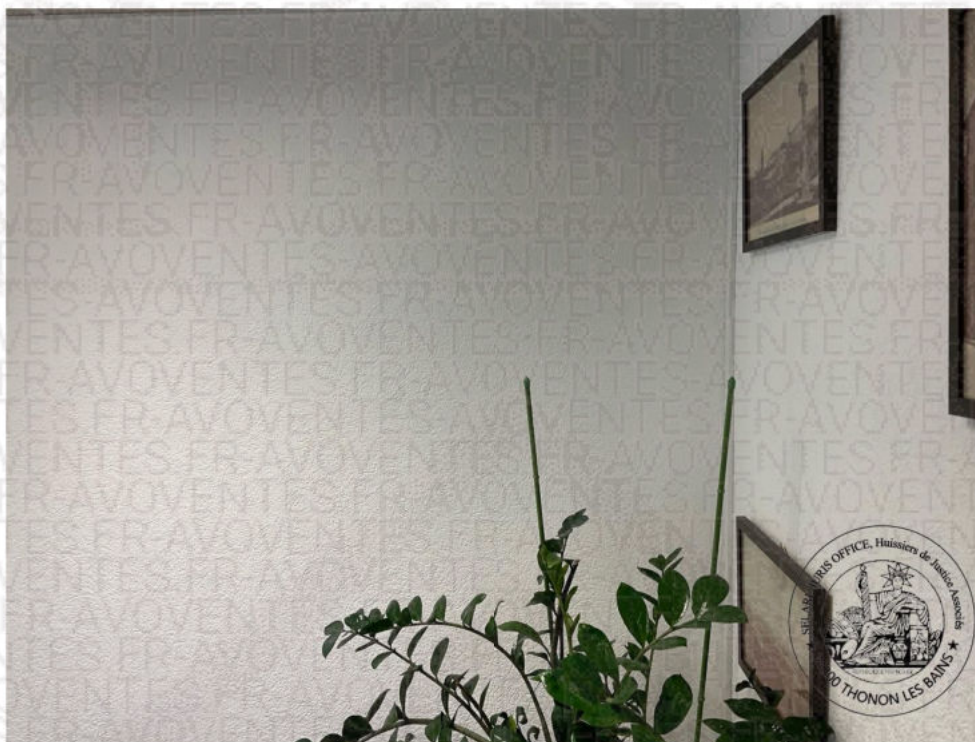
En bois verni en bon état :

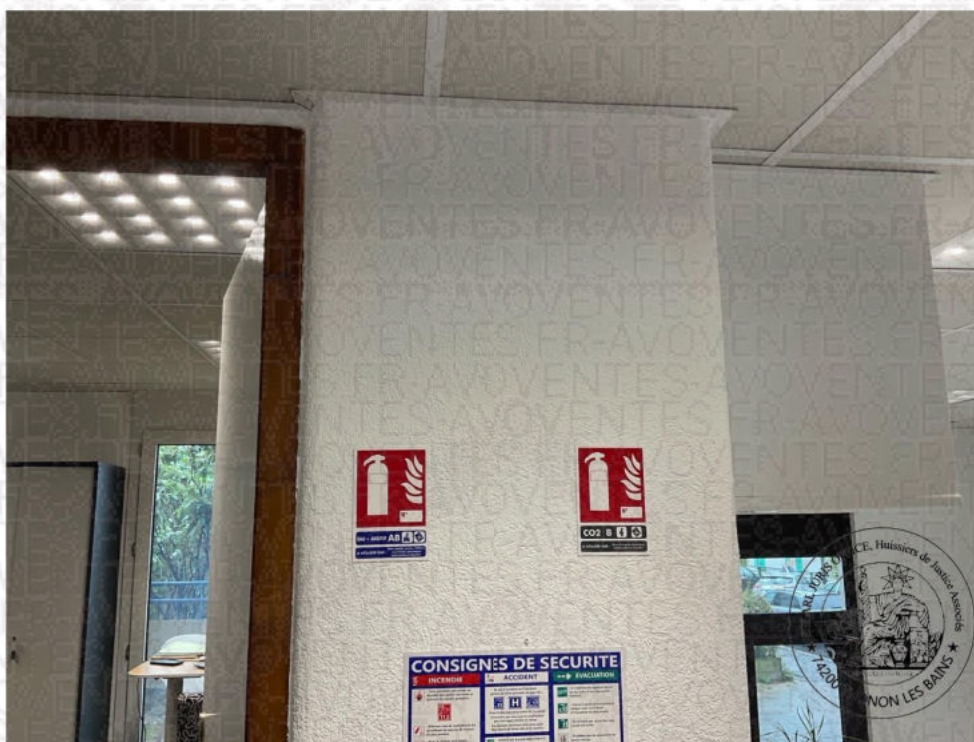


Murs :

Crépi peint en blanc en bon état :







Plafond :

Faux-plafond avec dalle à l'état d'usage :

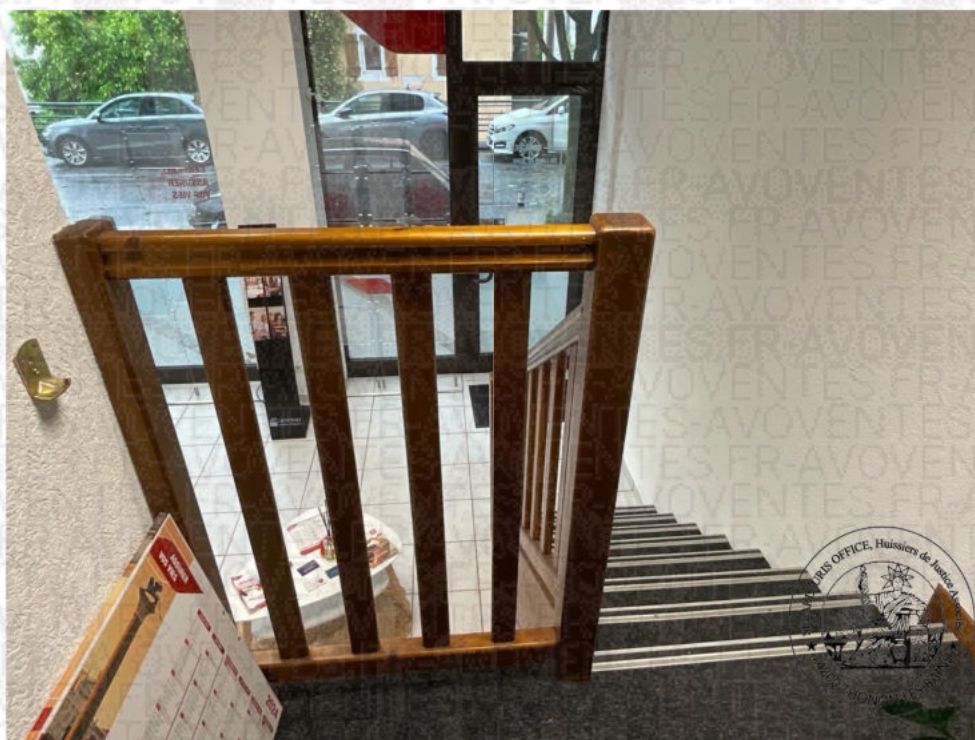


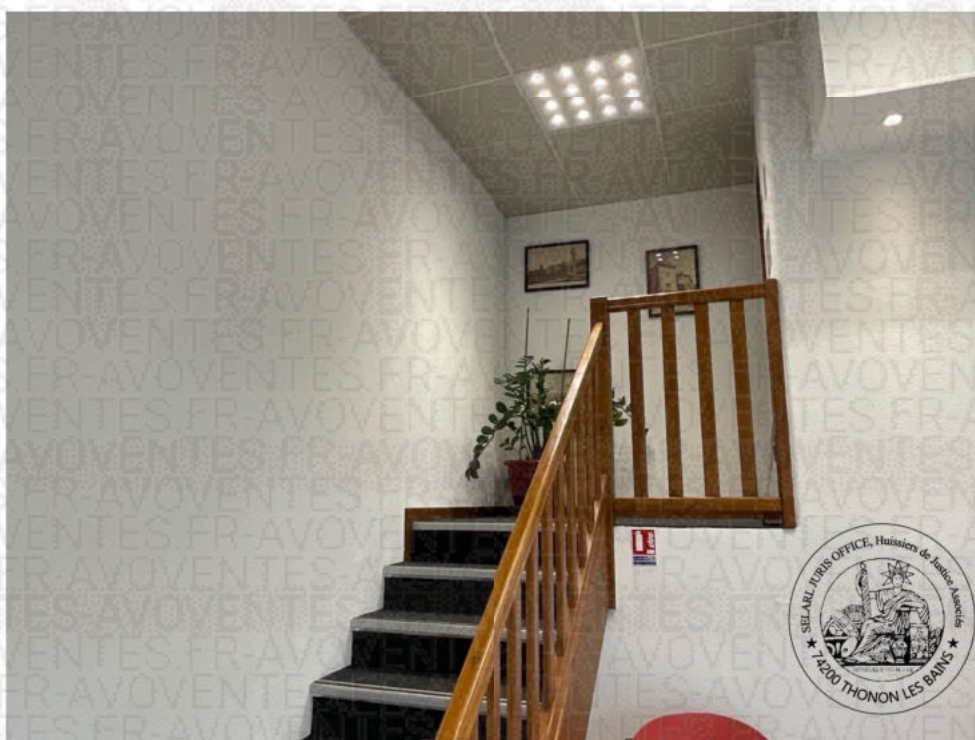
Equipements :

Un point lumineux dans le faux-plafond :

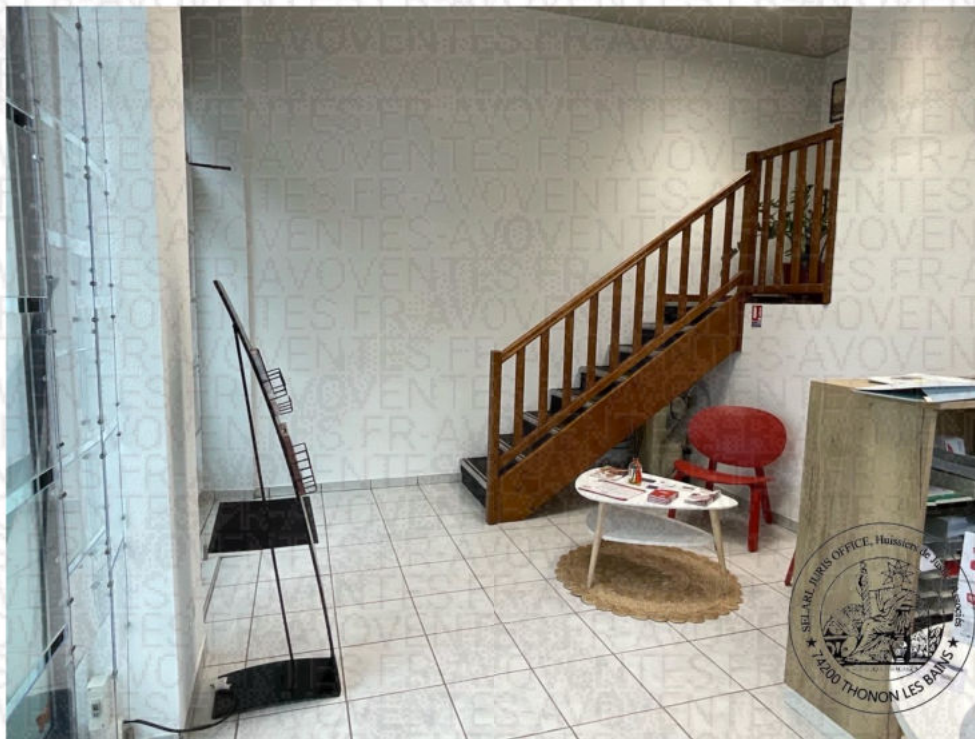


ESCALIER DESSERVANT LE BUREAU DE L'ETAGE ET LE LOCAL COMMERCIAL EN REZ-DE-CHAUSSEE :





**REZ DE CHAUSSÉE AVEC ACCUEIL DU CABINET D'ASSURANCES CONSTITUE
D'UNE SEULE PIECE :**







Porte d'entrée principale :

Devanture vitrée avec porte d'entrée principale en bon état d'usage :



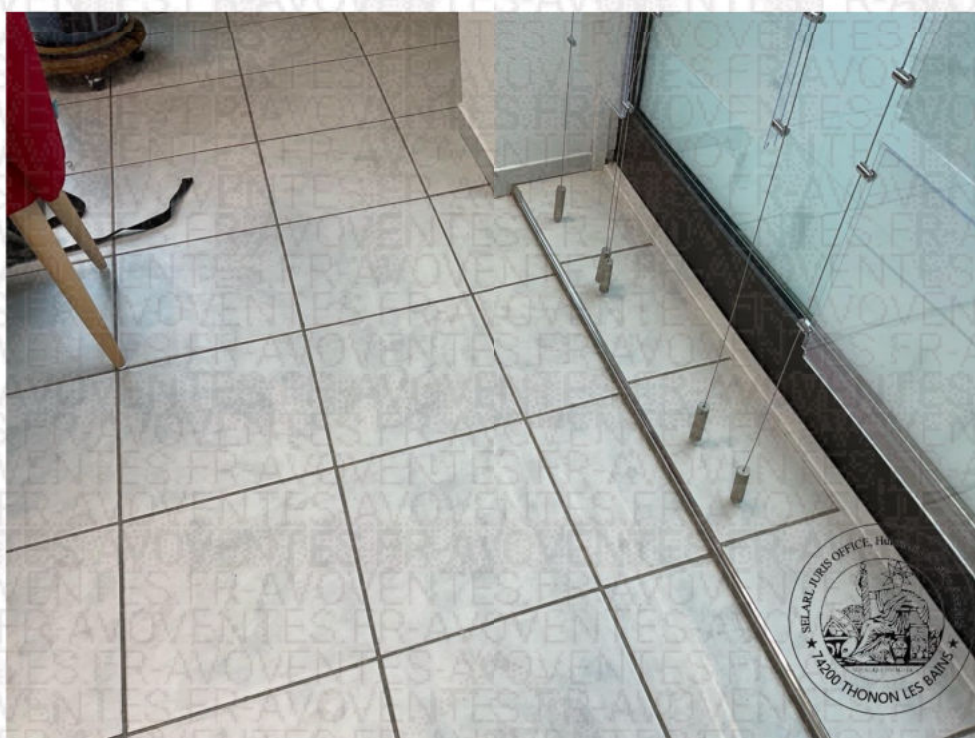
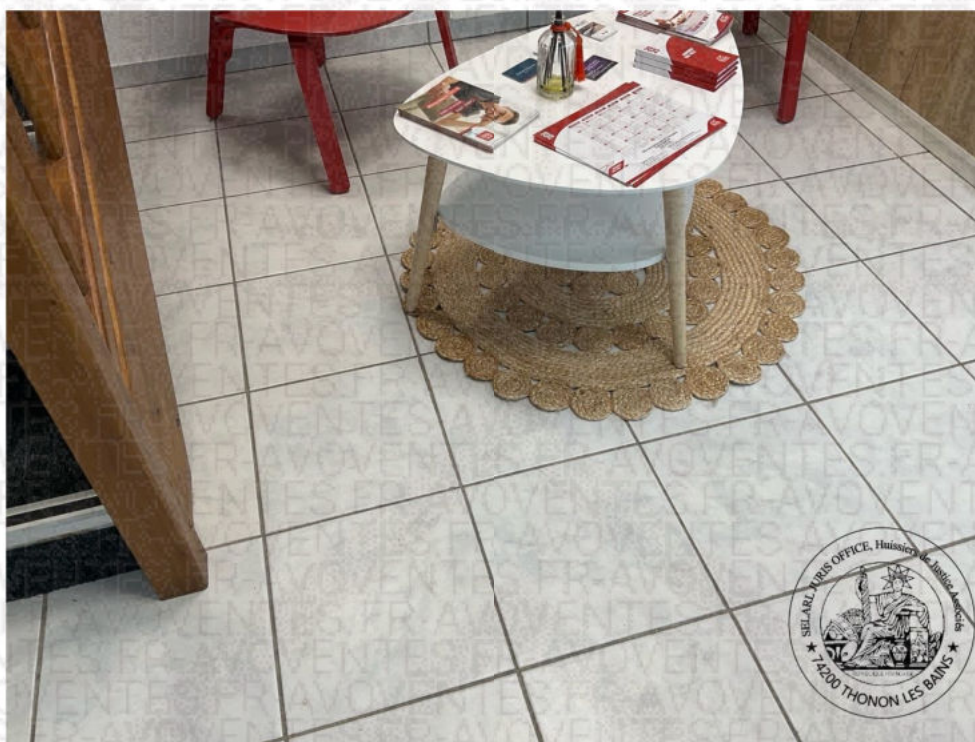




Sol :

Carrelage blanc en bon état :

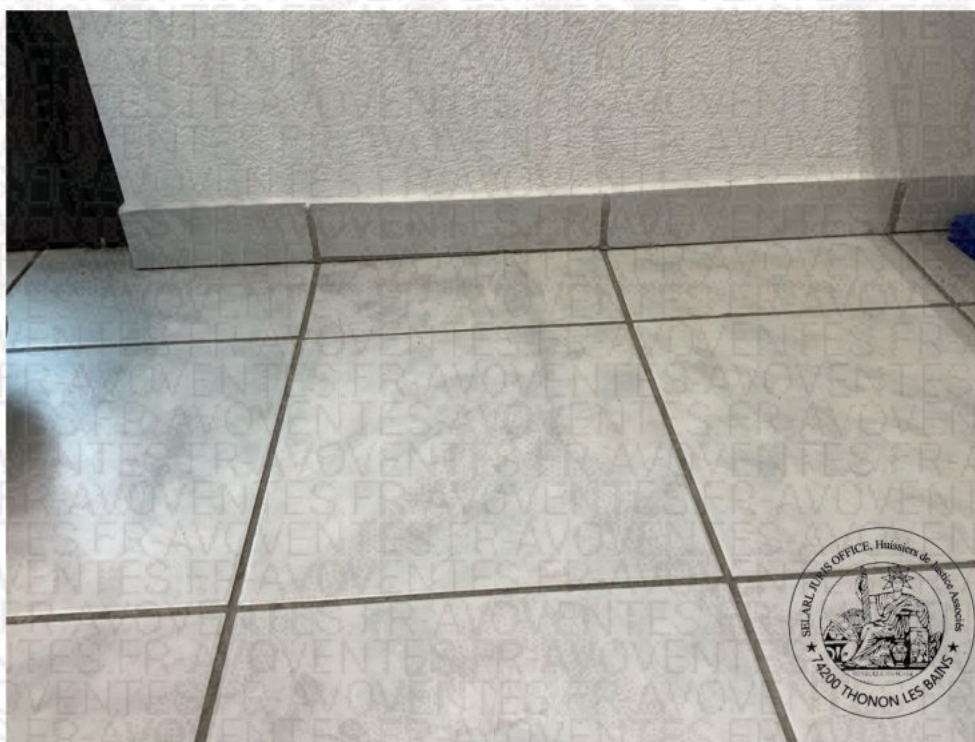




Plinthes :

Carrelage blanc en bon état :

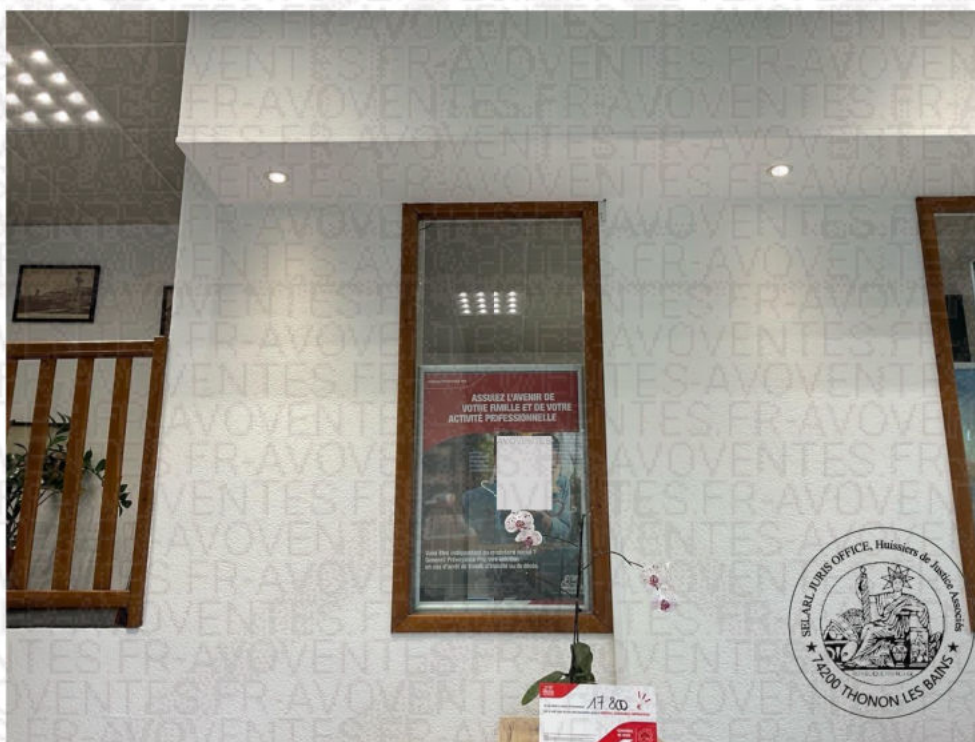


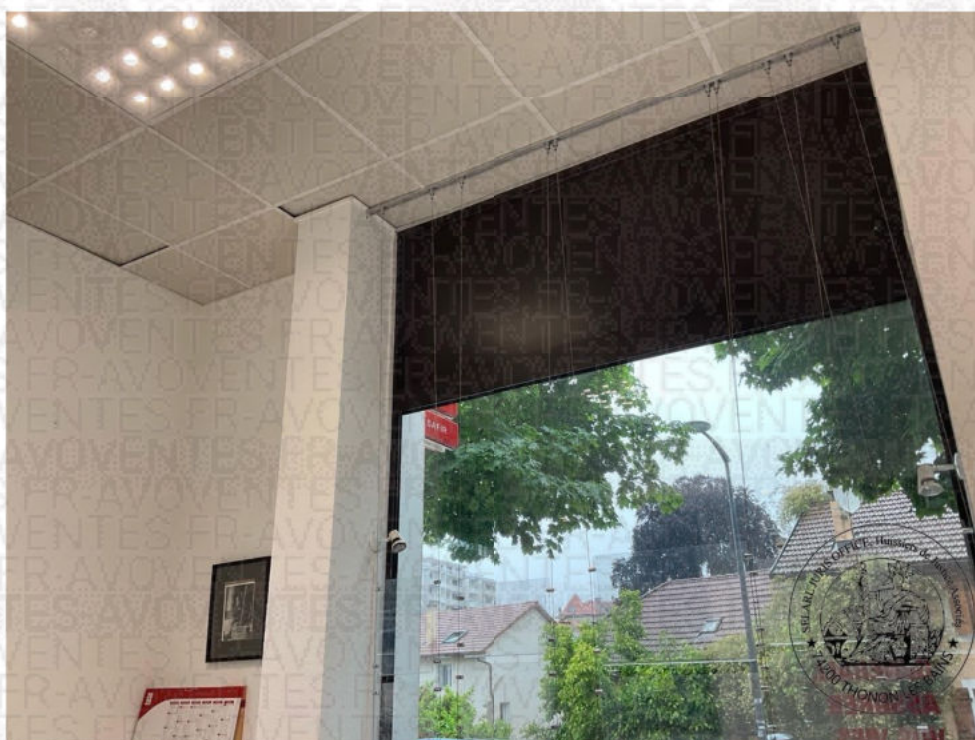


Murs :

Crépi peint en blanc en bon état :





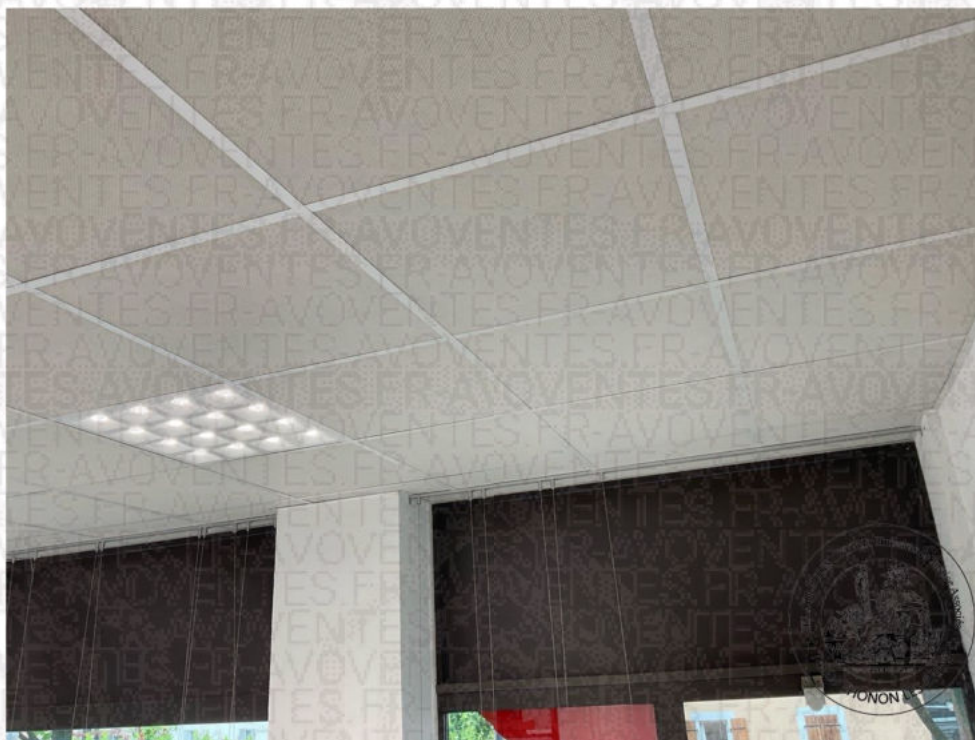






Plafond :

Faux-plafond avec dalles à l'état d'usage :





De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 67 pages pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé les pièces suivantes :

- Rapport des diagnostics immobiliers du Cabinet QUALICONTROL
- Dernier procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété du 28.11.2024
- Contrat d'entretien de la copropriété
- Décompte de charges de copropriété arrêté au 26.03.2025
- Bail commercial sur 1 page du 01.08.2023 entre AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES et AVOVENTES AVOVENTES
- Contrat de location à usage professionnel du 24.07.2023 de 6 ans entre le locataire, AVOVENTES AVOVENTES et son sous-locataire, la SARL SSJ ASSURANCES ET CONSEILS

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE	
ART. R444-3	221,36
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE	
TOTAL VACATION	225,45
TRANSPORT (SCT)	9,40
TOTAL HT	456,21
TVA 20,00 %	91,24
TAXE FORFAITAIRE	
Art.302 bis Y CGI	0,00
FRAIS POSTAUX	0,00
TOTAL TTC	547,45



Florian VOISIN
Commissaire de Justice