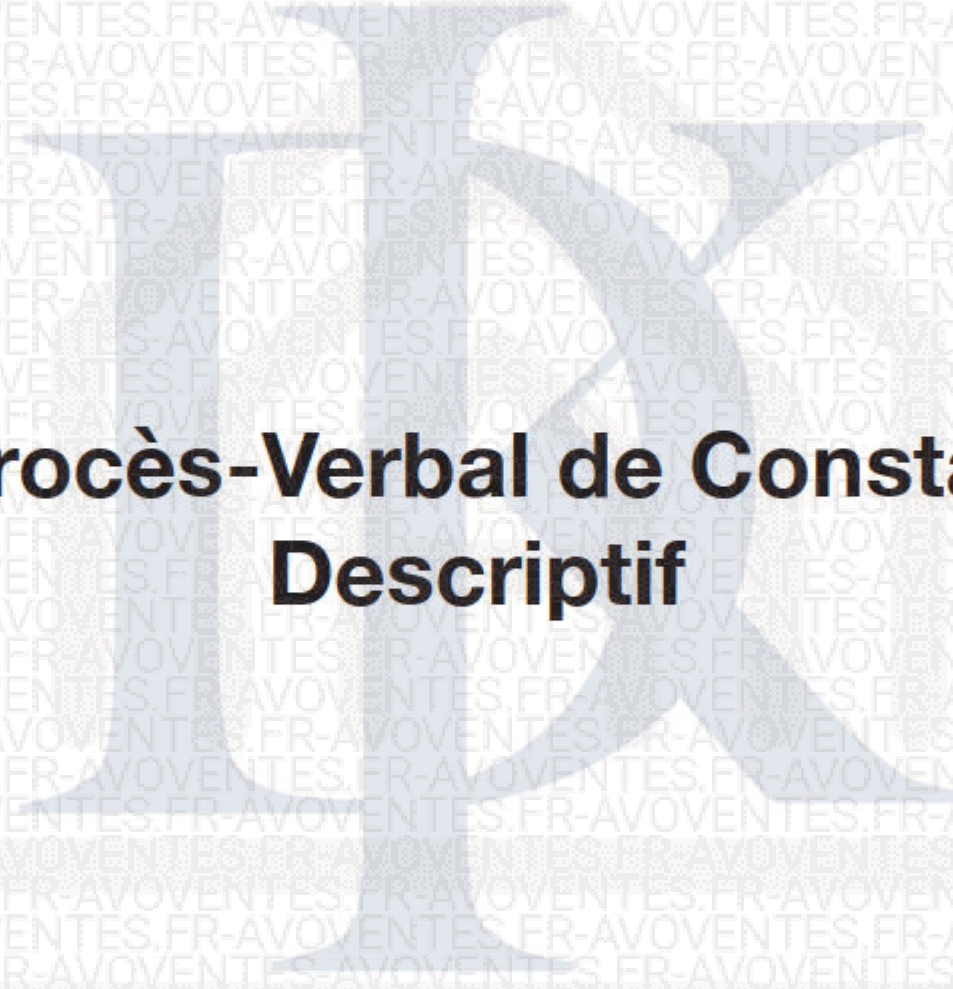


SARL KLEIN A-S. & DELGRANGE A.

Commissaires de Justice Associées

SABOURAULT C. - Commissaire de Justice



Procès-Verbal de Constat Descriptif

6, avenue Saint François de Sales - 74200 THONON-LES-BAINS
tel : 04.50.71.27.30 • fax : 04.50.26.10.05 • contact@huissier-74.fr

www.huissier-74.fr



SARL KLEIN Anne-Sophie & DELGRANGE Anne

Huissiers de Justice Associées

6, avenue St François de Sales 74200 THONON-LES-BAINS • Tél 04.50.71.27.30 • contact@huissier-74.fr

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

EXPEDITION

Référence : 963644

**LE VENDREDI VINGT ET UN NOVEMBRE ET LE JEUDI VINGT SEPT NOVEMBRE DEUX
MILLE VINGT CINQ**

A LA REQUETE DE :

La S.E.L.A.R.L. MJ SYNERGIE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 538 422 056 dont le siège social est situé 136, cours Lafayette – 69003 LYON, ayant établissement secondaire immeuble Le Savoy, 5 rue François Morel à THONON LES BAINS (74200), prise en la personne de Maître François-Charles DESPRAT, demeurant en cette qualité audit siège, mandataire liquidateur de la

CAVOVENTES.FR

selon une ordonnance du 02.02.2022 rendue par
Madame la Présidente du TRIBUNAL DE COMMERCE de THONON LES BAINS.

Ladite ordonnance a transféré le mandat confié à la S.E.L.A.R.L. LUC GOMIS nommé en qualité de mandataire liquidateur par jugement du 01.09.2017 rendu par le TRIBUNAL DE COMMERCE de THONON LES BAINS.

Ayant pour Avocat constitué Maître CULLAZ Virginie, Avocate associée de la SELARL FRANCIZOS-CULLAZ-ROUGE, inscrite au Barreau de THONON LES BAINS DU LEMAN ET DU GENEVOIS demeurant Le Savoy, 5 rue François Morel à THONON LES BAINS (74200).

Au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

M'AYANT EXPOSE :

Qu'elle poursuit la procédure aux fins de vente par adjudication judiciaire de biens immobiliers appartenant à la

AGISSANT EN VERTU :

D'une ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE RG n°2025JC00373 près le TRIBUNAL DE COMMERCE de THONON LES BAINS le 18.09.2025.

Et des articles L.322-5 et suivants et R322-1 et suivants du Code des Procédures civiles d'Exécution.

PAR CONSEQUENT, il m'est demandé de dresser un procès-verbal de descriptif des biens immobiliers situés sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 59 Avenue du Général de Gaulle, à savoir :

- une parcelle de terre située Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°819,
- un emplacement de stationnement aérien non couvert de 12,50m2, situé 59 Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°433, lot de copropriété « la Belle Epoque » n°6,
- un abri couvert de 27,50m2, situé 59 Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°433, lot de copropriété « la Belle Epoque » n°11,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

NOUS, la SARL KLEIN ANNE-SOPHIE & DELGRANGE ANNE, Commissaires de Justice Associées, ayant son siège social 6 avenue St François de Sales à THONON LES BAINS 74200,

Agissant par Me Anne DELGRANGE, Commissaire de justice Associée,

SITUATION GEOGRAPHIQUE – INFORMATIONS SUR LA VILLE

THONON LES BAINS est une commune située dans le département de la Haute-Savoie et en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Située dans la région historique du Chablais au bord du Léman, la commune fait également partie de l'agglomération urbaine du Grand Genève. C'est la troisième commune la plus peuplée du département, après ANNECY et ANNEMASSE.

La ville dispose de nombreux pôles d'attractivité : thermalisme, tourisme et activités tertiaires. En raison notamment de sa position géographique privilégiée, sur un plateau adossé aux montagnes alpines, proche de la Suisse et son riche patrimoine historique et naturel.

THONON LES BAINS est un pôle urbain.

La ville est accessible par l'autoroute A40 puis des routes départementales.

La gare de THONON LES BAINS est une gare ferroviaire française. Elle est notamment desservie :

- par la ligne du Léman Express qui permet de rejoindre la gare de Genève-Cornavin
- par les trains TER Auvergne-Rhône-Alpes

L'emplacement des biens est relativement proche du centre-ville et non loin de la voie de contournement.

DEPARTEMENT



LOCALISATION DES BIENS

L'emplacement des biens est relativement proche du centre-ville et non loin de la voie de contournement.

L'Avenue du Général de Gaulle est une artère passante de la ville. Elle bénéficie de ligne de bus.

L'environnement proche est résidentiel avec de diverses infrastructures sportives, commerces et des établissements scolaires.

SITUATION DES BIENS PAR RAPPORT AU CENTRE VILLE



PARCELLES CONCERNEES



Capture sur <https://geoportail.rdg.fr>

DESIGNATION DE PROPRIETE

Selon l'ordonnance susvisée, les biens immobiliers dont la vente a été ordonnée sont situés à THONON LES BAINS (74200), 59 Avenue du Général de Gaulle, il s'agit :

- d'une parcelle de terre située Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°819,
- d'un emplacement de stationnement aérien non couvert de 12,50m2, situé 59 Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°433, lot de copropriété « la Belle Epoque » n°6,
- d'un abri couvert de 27,50m2, situé 59 Avenue du Général de Gaulle, cadastrée BN n°433, lot de copropriété « la Belle Epoque » n°11.

La parcelle cadastrée BN n°819 appartient à la [SAVOYENTES FR](#) pour l'avoir acquise des consorts selon un acte reçu par Maître NAZ, Notaire à DOUVAIN, le 06.01.2005, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 04.03.2005 volume 2005 P n°1827 avec reprise pour ordre le 27.04.2005 publié le 29.04.2005 volume 2005 P n°5292.

Les lots de copropriété numéros 6 et 11 de l'ensemble immobilier de l'ensemble immobilier dénommé « La Belle Epoque » ont été créés selon état descriptif de division – règlement de copropriété reçu le 19.05.2005 par Maître GOYARD, Notaire à BONNEN EN CHABLAIS, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 19.07.2005 volume 2005 P n°5292. Cet état descriptif de division a été modifié selon acte reçu par Maître GOYARD le 09.12.2005 publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 12.01.2006 volume 2006 P n°281, et selon acte reçu le 11.01.2019 par Maître VAILLANT, Notaire à EVIAN LES BAINS, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 30.01.2019, volume 2019 P n°866.

SURETES

- Hypothèque légale du 15 mai 2008, publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 19 mai 2008, volume 2008 V n° 1256 au profit du Trésor Public ayant élu domicile au pôle de recouvrement forcé, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du 2 mars 2010, publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 4 mars 2010, volume 2010V, n°725 au profit du Trésor Public ayant élu domicile à la DSF 74, pôle de recouvrement forcé, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du 24 janvier 2011, publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 26 janvier 2011, volume 2011 V n°341, au profit du Trésor Public ayant élu domicile au pôle de recouvrement spécialisé de Haute-Savoie, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du Trésor du 28 février 2012, publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 2 mars 2012, volume 2012 V, n°964 au profit du Trésor Public ayant élu domicile au PRS, pôle de recouvrement d'Annecy, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du 4 avril 2013 publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains, le 10 avril 2013, volume 2013 V n°1152, au profit du PRS, pôle recouvrement d'Annecy, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du 6 mai 2013, publiée au service de la publicité foncière d'Annecy, le 15 mai 2013, volume 2013 V n°1468, au profit du PRS, pôle recouvrement d'Annecy, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur les lots de copropriété n°6 et 11 de l'ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE » cadastré section BN n°433.

- Hypothèque judiciaire provisoire du 13 juin 2013, publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains, le 14 juin 2013, volume 2013 V n°2350, au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LA BELLE EPOQUE », ayant élu domicile au cabinet de Maître LEVANTI, avocat à Thonon-les-Bains (74200), 9 rue Chante Coq.

Cette inscription porte sur les lots n°6 et 11 de l'ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n°433 et sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque judiciaire du 29 avril 2014 publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 29 avril 2014, volume 2014 V n°1214, avec reprise pour ordre du 4 novembre 2014 publiée le 12 novembre 2014 volume 2014 V n°3098 valant hypothèque judiciaire définitive au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LA BELLE EPOQUE », ayant élu domicile au cabinet de Maître LEVANTI, avocat à Thonon-les-Bains (74200), 9 rue Chante Coq.

Cette inscription porte sur les lots de copropriété n°6 et 11 de l'ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n°433 et sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

- Hypothèque légale du 23 février 2015 publiée au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 13 mars 2015 volume 2015 V n°690 au profit du PRS, pôle recouvrement d'Annecy, 6 rue Blaise Pascal - 74000 Annecy.

Cette inscription porte sur les lots de copropriété n°6 et 11 de l'ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n°433 et sur la parcelle cadastrée section BN n°819.

DROIT DE PRIORITE

Il existe un droit de priorité en cas de vente de lots à usage de stationnement, selon acte reçu le 11.01.2019 par Maître VAILLANT, Notaire à EVIAN LES BAINS, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 30.01.2019, volume 2019 P n°866.

La requérante par Maître CULLAZ Virginie, Avocate associée de la SELARL FRANCIZOS-CULLAZ-ROUGE, indique avoir sollicité le syndic de l'immeuble afin de faire connaître aux copropriétaires la mise en vente des lots et de la parcelle de terre. Aucun acquéreur potentiel ne s'est manifesté.

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE

NOUS, la SARL KLEIN ANNE-SOPHIE & DELGRANGE ANNE, Commissaires de Justice Associées, ayant son siège social 6 avenue St François de Sales à THONON LES BAINS 74200,

Agissant par Me Anne DELGRANGE, Commissaire de justice Associée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

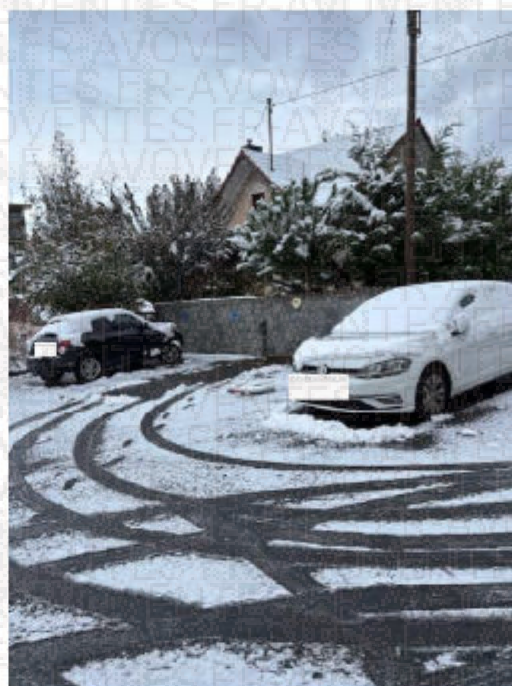
A 10h30, sur commune de THONON LES BAINS (74200), 59 Avenue du Général de Gaulle.

Préalablement à mon intervention, j'ai tenté à plusieurs reprises de prendre attache par courriel avec
syndic de l'immeuble, en vain.

EXPOSE DES OPERATIONS ET CONSTATIONS

Sur place, il ne m'a pas été possible de localiser l'emplacement de stationnement, lot de copropriété numéro 6.

Aucun emplacement sur le parking n'étant numéroté.



D'après les documents en ma possession, je localise l'abri couvert, lot de copropriété numéro 6.

Je constate que cet abri est partiellement fermé. En outre, celui est occupé par un véhicule de marque
T

Je n'ai trouvé personne pour me renseigner.





A 11h10, n'étant pas en mesure de localiser le lot numéro 6 et ne connaissant pas les conditions d'occupation du lot numéro 11, j'ai été contrainte de me retirer pour requérir le concours et l'assistance de tiers.

J'ai donc suspendu les opérations de descriptif.

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE DIX SEPT MARS

NOUS, la SARL KLEIN ANNE-SOPHIE & DELGRANGE ANNE, Commissaires de Justice Associées, ayant son siège social 6 avenue St François de Sales à THONON LES BAINS 74200,

Agissant par Me Anne DELGRANGE, Commissaire de justice Associée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

A 11h00, sur commune de THONON LES BAINS (74200), 59 Avenue du Général de Gaulle.

Préalablement à mon intervention, j'ai pu obtenir :

-Les plans annexés à l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçu le 19.05.2005 par Maître GOYARD, Notaire à BONNEN EN CHABLAIS.

ASSISTEE DES PERSONNES DONT LE CONCOURS M'A ETE NECESSAIRE :

-  témoin,
-  témoin,
-  serrurier,

Ainsi déclarés et qui ont satisfait sur l'original.

Et assistée de  de la SAS MIDROIT DIAGNOSTICS sise 140 Pont de Dranse à PUBLIER (74500), en charge du contrôle et expertises industrie et bâtiment. Professionnel préalablement requis pour m'assister, conformément à l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

J'AI PROCÉDÉ AUX OPÉRATIONS DE PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF SUIVANTES :

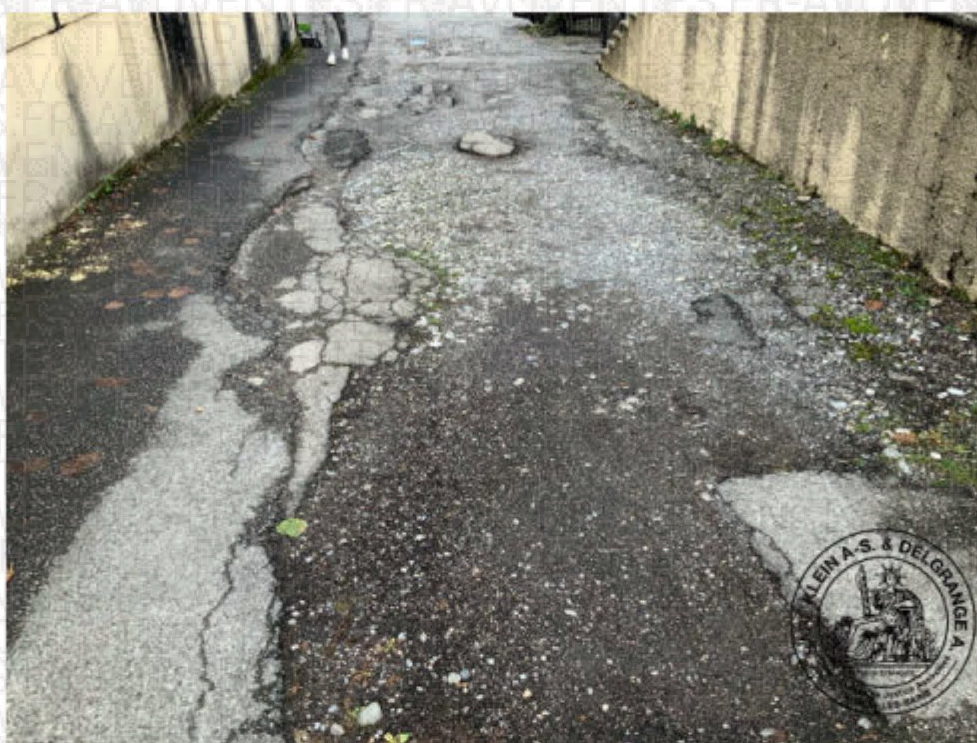
Depuis, l'Avenue du Général de Gaulle, l'unique accès carrossable aux différents biens immobiliers s'effectue par le Chemin des sports.

Ce chemin est sans issue.

Il est très abîmé. L'enrobé est faïencé avec des nids de poule et a totalement disparu part endroit.





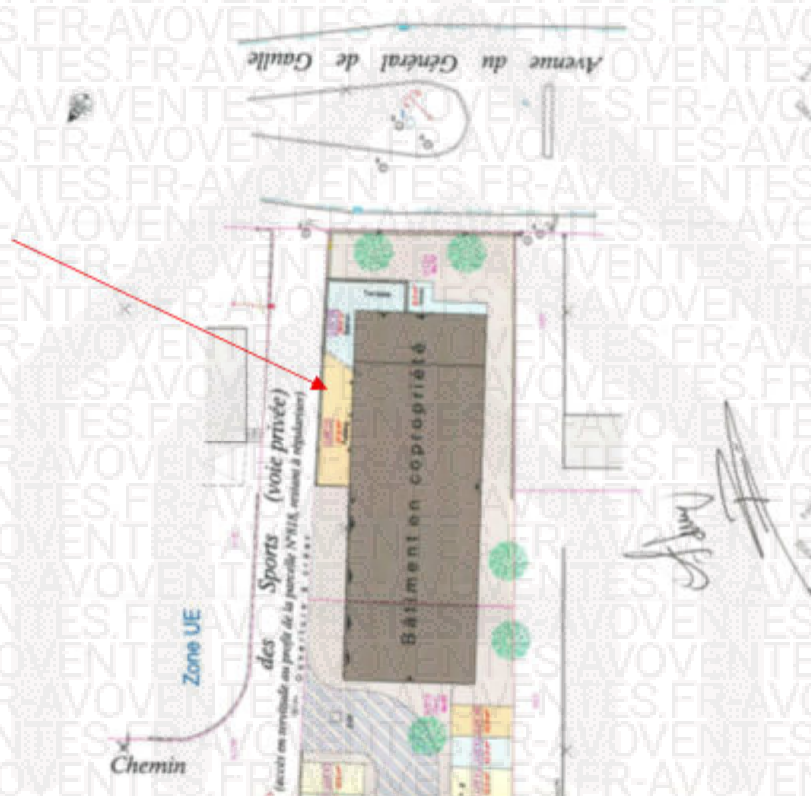




Abri couvert lot de copropriété n°11

Sur place, seul le plan de masse annexé à la minute de l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçu le 19.05.2005 par Maître GOYARD, Notaire à BONNEN EN CHABLAIS, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 19.07.2005 volume 2005 P n°5292 et modifié selon acte reçu par Maître GOYARD le 09.12.2005 publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS, me permet de localiser le lot n°11.

Extraits du plan de masse :



Sur ledit plan de masse, il est mentionné « parking ». Il s'avère qu'il s'agit d'un abri couvert dont une partie est refermée par un mur en plots et une porte simple.

Ce lot correspond à un abri couvert sur le long du Chemin des Sports et contre le bâtiment de la copropriété. Cet abri ne fait pas donc partie intégralement du bâtiment résidentiel.

Il est situé à la suite de garages fermés.

L'accès présente un petit dénivelé.

Mes recherches m'ont permis de déterminer l'identité de l'occupante de cet abri.

J'ai donc sonné et procédé aux sommations d'usage à la porte de l'appartement numéro 10 dans la copropriété.

Une dame m'a ouvert.

Je lui décline mes nom, prénoms et objet de mon intervention.

Cette dernière ne parle pas français. Son fils, majeur, ainsi déclaré, arrive.

De nouveau, je décline mes nom, prénoms et objet de mon intervention.

Ce dernier me confirme que le véhicule appartient à sa mère

Il me déclare que cette dernière occupe l'abri depuis plusieurs années. Il n'est pas en mesure de justifier d'un contrat à cet effet et aucune contrepartie n'est payée à sa connaissance.

Il accepte de déplacer le véhicule pour les besoins des opérations.

Nous pouvons accéder à l'intégralité de l'abri.

Sur ma demande, le serrurier procède à l'ouverture de la porte et au changement du barillet.

J'accède à la partie fermée, accompagnée de et des témoins.

Partie ouverte

La partie supérieure n'est pas clairement visible depuis ma position, je distingue une toiture plate.

L'accès à l'abri n'est pas fermé et il n'existe aucun dispositif de fermeture.

Le mur extérieur est recouvert de crépi peint en mauvais état. Importantes traces de coulures, salissures et présence de mousse. Plusieurs pissettes sont implantées dans ce mur.

Je relève dans le mur des coffrets techniques et un boîtier pour clé de coupure gaz cassé.

Sous l'abri, le plafond est à l'état brut avec passage d'une gaine technique. Traces d'humidité importantes.

Murs en crépi peint ou enduit. Le mur du fonds est en plots maçonnés avec une porte d'accès abîmée.

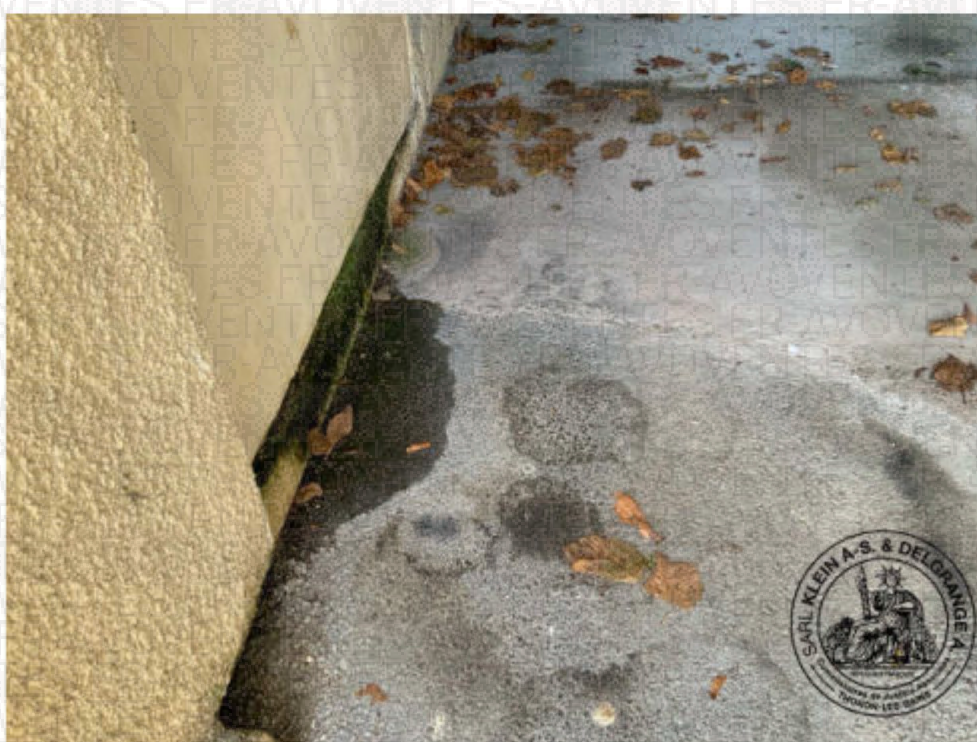
Le sol est irrégulier, une partie recouverte de béton et accès en enrobé.

Un regard avec descente d'eaux pluviales à l'entrée de cette partie.

A l'intérieur, une ouverture de ventilation.















Partie fermée

Après l'ouverture de la porte, je pénètre à l'intérieur de la partie fermée.

Cette partie est totalement encombrée. Il n'est pas possible de rejoindre le fond de la pièce.

(ainsi déclaré) me déclare que les biens à l'intérieur appartiennent à

Accès par une porte isoplane simple équipée d'une serrure et d'une poignée, en mauvais état.

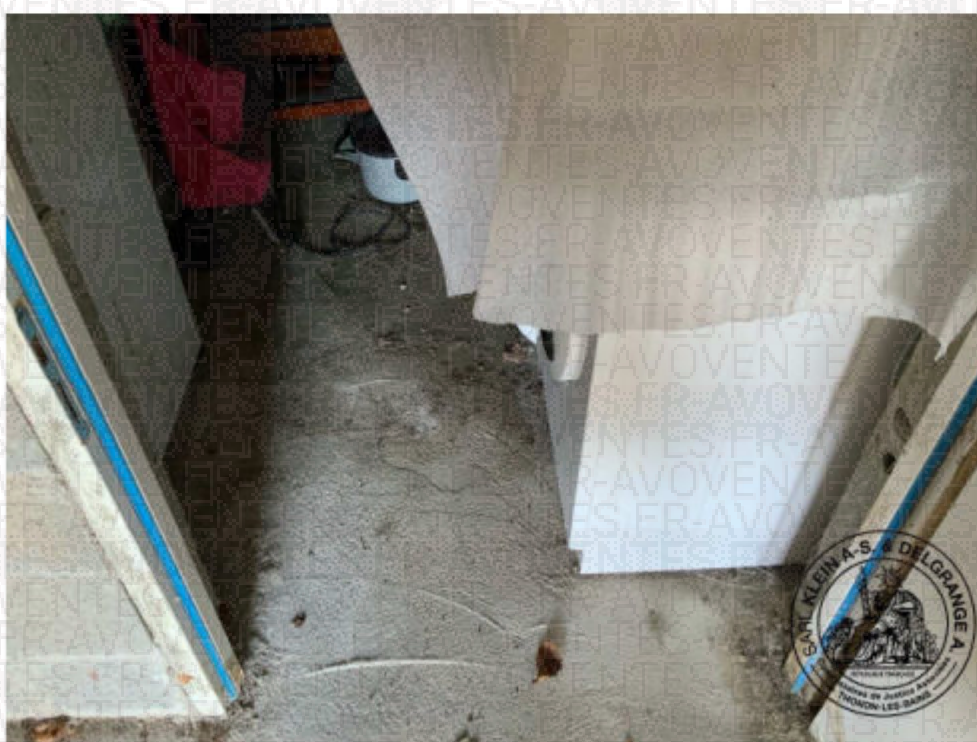
Absence d'éclairage, ni électricité.

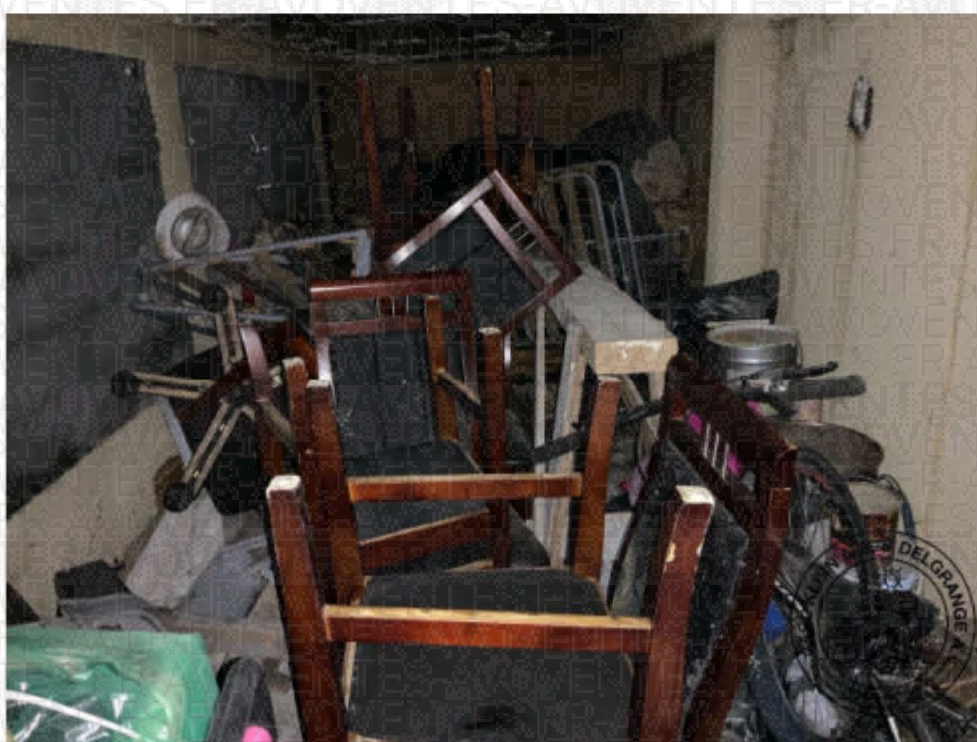
Plafond en dalles béton brutes.

Les murs sont en crépit peint avec parties brutes.

Au sol, pour les parties visibles, dalle béton brute.









CONDITIONS D'OCCUPATION

Occupation sans droit, ni titre, à ce jour.

SUPERFICIE

Le certificat de mesurage établi par l'expert indique 26.82m2 (hors Loi Carrez).

Ledit certificat distingue la partie ouverte et la partie fermée. Il est annexé au présent acte.

Emplacement de stationnement lot de copropriété « la Belle Epoque » n°6

Ce lot correspond à un emplacement de stationnement non couvert sur le parking à l'arrière de la propriété.

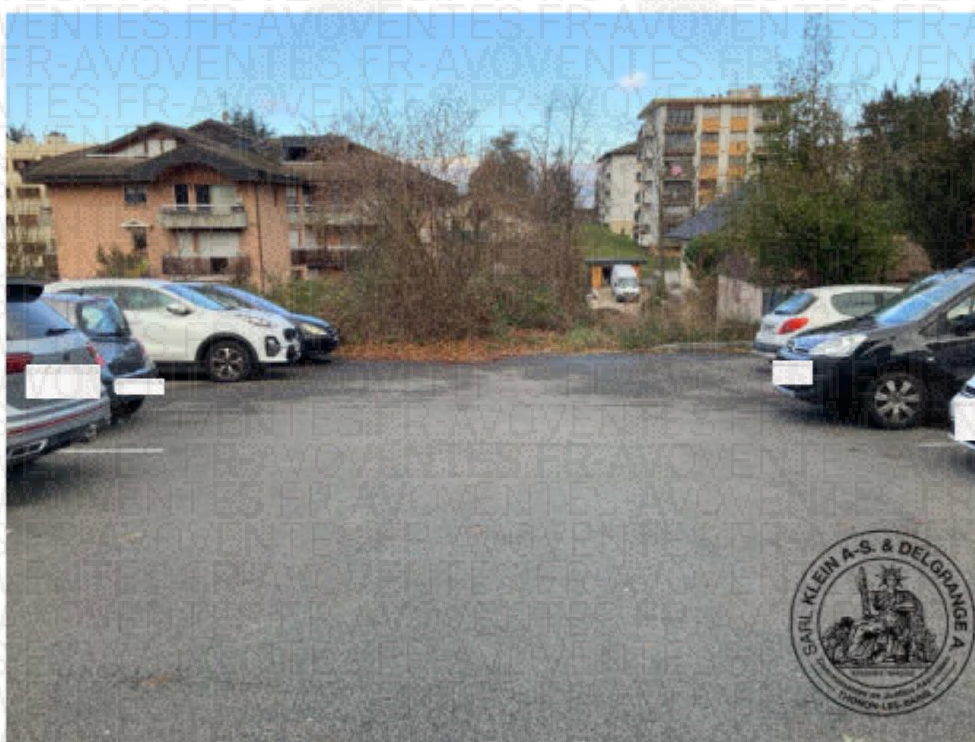


Depuis la voie publique, l'accès s'effectue par une voie carrossable en mauvais état.

Le parking est en enrobé en état d'usage. Les places sont délimitées et matérialisées mais ne sont pas identifiées.

Seul le plan de masse annexé à la minute de l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçu le 19.05.2005 par Maître GOYARD, Notaire à BONN EN CHABLAIS, publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 19.07.2005 volume 2005 P n°5292 et modifié selon acte reçu par Maître GOYARD le 09.12.2005 publié au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS, me permet de localiser le lot n°6.

Il s'agit du second emplacement de stationnement sur la rangée de gauche lorsque je me positionne face à depuis la parcelle n°819.



Extraits du plan de masse :





CONDITIONS D'OCCUPATION

Indéterminée.

L'emplacement est occupé par un véhicule lors des présentes opérations.

Je n'ai pas été en mesure de connaître le propriétaire du véhicule, à ce jour.

SUPERFICIE

Selon le plan de masse et comme indiquée dans l'ordonnance susvisée la superficie de cet emplacement est de 12,5m².





Parcelle de terre située Avenue du Général de Gaulle cadastrée BN n°819

Il s'agit d'une parcelle de terre située à l'arrière de la copropriété.

Depuis la voie publique l'accès s'effectue par une voie carrossable, puis il n'existe aucun accès aménagé depuis les emplacements de stationnements de la copropriété La Belle Epoque.

L'unique accès visible à ce jour s'effectue depuis l'Avenue du Général de Gaulle par le Chemin des sports et nécessite un passage sur la copropriété La Belle Epoque.

Sur place, aucune borne n'est visible.

Ladite parcelle est pentue et envahie par de la végétation.







CONDITIONS D'OCCUPATION

Indéterminée.

La parcelle est libre de toute occupation, selon les constatations effectuées sur place.

SUPERFICIE

La contenance cadastrale est de 4a97, selon attestation établie par de la SELARL TROMBERT-MAGRETTI, Géomètres Experts à THONON LES BAINS, et annexée au présent acte.

La situation de la parcelle est détaillée sur le plan parcellaire qui a été la SELARL TROMBERT-MAGRETTI, Géomètres Experts à THONON LES BAINS, annexé au présent acte.

ANNEXES

ETABLISSEMENT DES DIAGNOSTICS

A l'issue des opérations, le cabinet MIDROIT DIAGNOSTICS m'a remis les rapports annexés au présent acte et faisant partis de celui-ci :

- CERTIFICAT DE SUPERFICIE
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
- RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI

ATTESTATION

- ATTESTATION établie par  de la SELARL TROMBERT-MAGRETTI,
Géomètres Experts à THONON LES BAINS
- Document créateur de la parcelle cadastrée section BN n°819 et extrait de modèle 1.

--0--

A 12h15, mes opérations étant terminées, je me suis retirée après avoir refermé les lieux. Les clés seront conservées en mon étude pendant la procédure.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent acte pour servir et valoir ce que de droit.

DONT PROCES-VERBAL SUR 43 PAGES

SOUS TOUTES RESERVES.

TARIF	
Emolument	221,36
Transport	9,40
Vacation*	300,60
TVA 20%	106,27
Affranchissement	0,00
TOTAL	637,63

**en ce compris la durée totale des opérations sur place et de recherches sans les déplacements.*

Me Anne DELGRANGE

Commissaire de Justice Associée





Dossier n° : NM/251126

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété (Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997)

Désignation du bien :	type :	Abri couvert	Propriétaire :
	n° de lot(s) :	11	
	copropriété :	'La Belle Epoque'	
	adresse :	59 Avenue du Général de Gaulle	
	code postal :	74200	
	ville :	THONON LES BAINS	

Désignation des pièces	Superficie privative	Superficie non comptabilisée
Abri couvert - partie fermée :	0.00	15.81
<u>Annexes et hors Loi Carrez :</u>		
Abri couvert - partie ouverte :		11.01

Superficie privative (m²), dite « Loi Carrez » : 0.00

Superficie mesurée des annexes et/ou non comptabilisée (hors Loi Carrez) m² : 26.82

Après mesures sur place et calculs, conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997, et sous réserve de vérification du certificat de propriété / de l'état descriptif de division, nous certifions la superficie privative du lot désigné ci-dessus.

Fait à Publier, le 01/12/2025

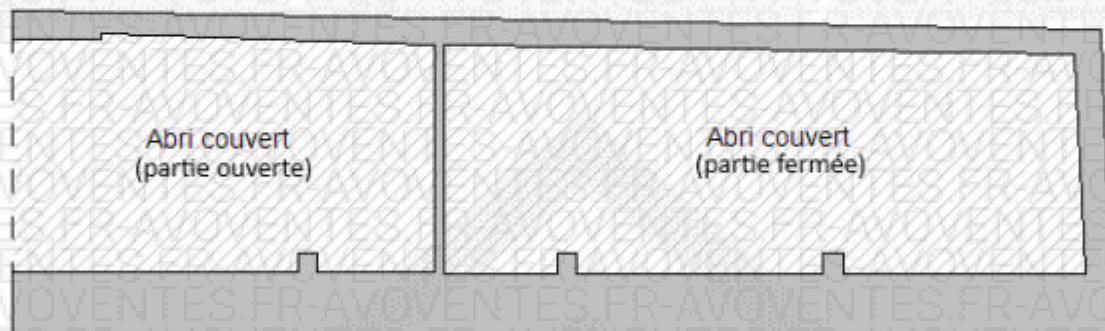
L'expert,

©AVOVENTES.FR

PLAN DE REPERAGE

(croquis non coté et non contractuel)

Abri couvert lot n°11 :



Surface non comptabilisée (hors Loi Carrez)