

SELAS
EMMANUEL MAURIS
&
CAROLINE GIRARD

22 Rue Guillaume Fichet
BP 163 - 74 004 ANNECY



Emmanuel Mauris • Caroline Girard

HUISSIERS DE JUSTICE
SAVOIE (73) • HAUTE-SAVOIE (74)

Tél : 04 50 45 07 01
Fax : 04 50 45 83 00

Mail :
contact@maurisgirard.com

Site internet et paiement en ligne :
maurisgirard.com

NOS REF : EM/JL - 228/22

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'an deux mille vingt-deux et le **QUINZE AVRIL**
de 13 heures à 13 heures 40 minutes

A LA REQUETE DE :

La société **INTERFIMO**,
Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 93.832.000 euros,
Société Financière agréée fonctionnant sous le régime du Cautionnement Mutuel, inscrite
au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 702 010 513, dont
le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46 Bd de la Tour-
Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit
siège.

Pour laquelle élection de domicile et constitution d'Avocat sont faites au
Cabinet de la SCP **BREMANT GOJON GLESSINGER SAJOUS**, représentée par
Maître Anne-Sophie **SAJOUS**, Avocat au Barreau d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), y
demeurant 31 Rue Sommeiller

AGISSANT EN VERTU DE :

- 1) un acte de prêt reçu par Maître **Alexandre LONGCHAMPT**, Notaire associé à **ANNECY**, le 18 septembre 2015 avec affectation hypothécaire des biens ci-après désignés
- 2) le paiement effectué par la société **INTERFIMO** au profit du **CREDIT LYONNAIS** en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 14 octobre 2021

3) **un commandement de payer valant saisie immobilière** signifié par acte de notre Ministère en date du 04 mars 2022

Procédant en vertu des articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la vente des biens ci-après désignés dans les actes :

"A ANNECY (Haute-Savoie)

Dans un ensemble immobilier situé 2 rue Eloi Serand, 17 et 17 bis rue de la Paix, et 5, 9 rue Louis Revon dénommé "RESIDENCE DU PALAIS"

Cadastré section BR n°73 pour une constenance de 40a 29ca

A savoir : 7 rue Louis Revon à ANNECY

LOT 290 (DEUX CENT QUATRE VINGT-DIX) :

Dans le bâtiment D

Un appartement au rez-de-chaussée de type "2P" identifié "2P" au plan du rez-de-chaussée situé dans l'angle Nord-Est du bâtiment comprenant à l'origine hall d'entrée avec placard, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, WC. Précision est ici faite qu'à ce jour l'appartement a été aménagé en local professionnel à usage de kinésithérapie comprenant : 4 salles de travail, un bureau et accueil.

ET les 533/100000èmes des parties communes générales.

ET les 212/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment D.

LOT 195 (CENT QUATRE-VINGT-QUINZE) :

Dans le bâtiment "GARAGES GROUPE I"

UN PARKING demi enterré, portant le numéro 16 au plan du niveau "1-37".

ET les 69/100000ème des parties communes générales.

ET les 6/896èmes des parties communes spéciales au bâtiment "GARAGES GROUPE I"

APPARTENANT A :

La société dénommée [REDACTED],

Société civile immobilière au capital de 1.000C, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est sis 905 route de Lornard 74410 SAINT-JORIOZ (HAUTE-SAVOIE), prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

NOUS :

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée

Emmanuel MAURIS et Caroline GIRARD

Huissiers de Justice associés

22 RUE GUILLAUME FICHET, 74000 ANNECY

Agissant par Maître Emmanuel MAURIS, Huissier de Justice associé, soussigné

AVONS PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Il est préalablement exposé :

1° Que j'ai obtenu sur le site internet géoportail-des-savoie une copie du plan cadastral informatisé concernant les biens.

2° Qu'en égard à la date de la construction de l'immeuble qui a pu être déterminée, et la destination des lots, je me suis attaché les services **du Cabinet AZZOLA BERTHELIN, 24 AVENUE DE CHAMBERY, 74000 ANNECY** aux fins d'établir :

- **un certificat de superficie**, en application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 (LOI CARREZ)

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

- **un diagnostic amiante**, en application de l'article 1334-13 du Code de la Santé Publique,

Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique ; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1^{er} juin 2015.

- **un diagnostic de performance énergétique**, en application de l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

- **un rapport de l'installation intérieure d'électricité**, en application de l'arrêté 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-

11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

- un état des risques et pollutions, en application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et de l'ordonnance numéro 2005-655 du 8 juin 2005

3° Que j'ai fixé rendez-vous sur les lieux ce jour à 14 heures à Monsieur [REDACTED], Gérant de la SCI [REDACTED], lequel m'a donné accès aux lots concernés ; je donne moi-même accès au lot 290 à Madame Elodie BIBOLLET-RUCHE, Cabinet AZZOLA BERTHELIN, laquelle dresse sous mon contrôle le Dossier Technique Immobilier précité.

Les biens concernés sont situés sur la commune d'ANNECY, Préfecture de la HAUTE-SAVOIE, en région Auvergne-Rhône-Alpes, en France.

Documents numéros 1 à 3

Toutes informations utiles concernant la Ville d'ANNECY sont obtenues sur le site internet *wikipédia* et les sites officiels annecy.fr et lac-annecy.com

L'immeuble "RESIDENCE DU PALAIS", édifié au début des années 1980, Rues de la Paix et Louis Revon, est en centre ville, dans le quartier du Palais de Justice, à proximité immédiate du lac.

Document numéro 4

Il abrite au rez-de-chaussée des commerces et services, aux étages des logements et des locaux professionnels, auxquels accède par des entrées aux 17 et 17 bis Rue de la Paix, 5, 7 et 9 Rue Louis Revon.

Documents numéros 4 à 6
Photographie I numéro 1

Il s'élève sur six étages au-dessus du rez-de-chaussée et présente des extérieurs et des communs intérieurs en parfait état d'usage et d'entretien.

Photographies I numéros 1 à 5

Le syndic de la copropriété est l'Agence LES DAMIERS ANNECY, 2 Rue du Lac, 74000 ANNECY.

Le lot 290 consiste en un appartement situé en rez-de-chaussée du 7 Rue Louis Revon, en angle Nord-Ouest avec accès indépendant depuis la façade Nord.

Document numéro 6
Photographies II numéros 1 à 3

Il est aménagé à usage d'entrée, dégagement, deux chambres, cuisine, salle d'eau, WC.

L'entrée, le dégagement, la salle d'eau et le WC sont borgnes.

Les deux chambres et la cuisine s'ouvrent en façade Ouest.

Photographies II numéros 2 et 3

Sont inclus dans le Dossier Technique Immobilier annexé au présent Procès-Verbal de Description un schéma des lieux et dans le DPE des vues d'ensemble du logement et des équipements.

ENTREE

Porte vitrée
Sol : carrelage
Murs et cloisons : peinture
Plafond : goutelette

Photographies II numéros 4 et 5

DEGAGEMENT

Porte séparative avec vitrage central
Sol : carrelage
Murs et cloisons : toile de verre peinte
Plafond : goutelette

Photographies II numéros 9 à 11

CHAMBRE 1

Porte séparative isoplane
Sol : carrelage
Murs et cloisons : peinture
Plafond : goutelette
Une porte fenêtre

Photographies II numéros 15 et 16

CHAMBRE 2

Porte séparative isoplane
Sol : stratifié
Murs et cloisons : peinture
Plafond : goutelette
Une baie vitrée

Photographie I numéro 17

CUISINE

Porte séparative isoplane

Sol : stratifié

Murs et cloisons : peinture

Plafond : goutelette

Une porte fenêtre

La pièce est sommairement équipée (évier sur rangements bas, hotte)

Photographies II numéros 6 à 8

SALLE D'EAU

Porte séparative isoplane

Sol : carrelage

Murs et cloisons : faïences et tapisserie

Plafond : goutelette

La pièce est équipée d'une vasque avec robinetterie sur meuble bas de rangement et d'une cabine de douche.

Photographie II numéro 14

WC

Porte séparative isoplane

Sol : carrelage

Murs et cloisons : faïences et peinture

Plafond : goutelette

La pièce est équipée d'une cuvette à l'anglaise et d'un lave mains.

Photographie II numéro 12

Des deux chambres et de la cuisine, dont les ouvertures sont équipées de volets roulants, s'exercent des vues sur les espaces verts et les parkings extérieurs de la copropriété ainsi que sur les immeubles environnants.

Photographies II numéros 18 à 20

Les lieux souffrent d'un défaut d'entretien et les revêtements des sols, des murs et cloisons, des plafonds sont en mauvais état général et/ou défraîchis.

Photographies II numéros 4 à 17

Le lot 195 consiste en un parking en sous-sols, numéro 16.

Photographie III numéro 5

L'accès à ce bâtiment "GARAGES GROUPE I" est sécurisé au moyen :

- d'un portail automatisé qui ferme les parkings extérieurs
- d'une porte basculante motorisée qui ferme le bâtiment

Photographies III numéros 1 à 4

Il m'est déclaré par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] que les lots lui sont loués par la SCI [REDACTED] en vertu d'un bail commercial.

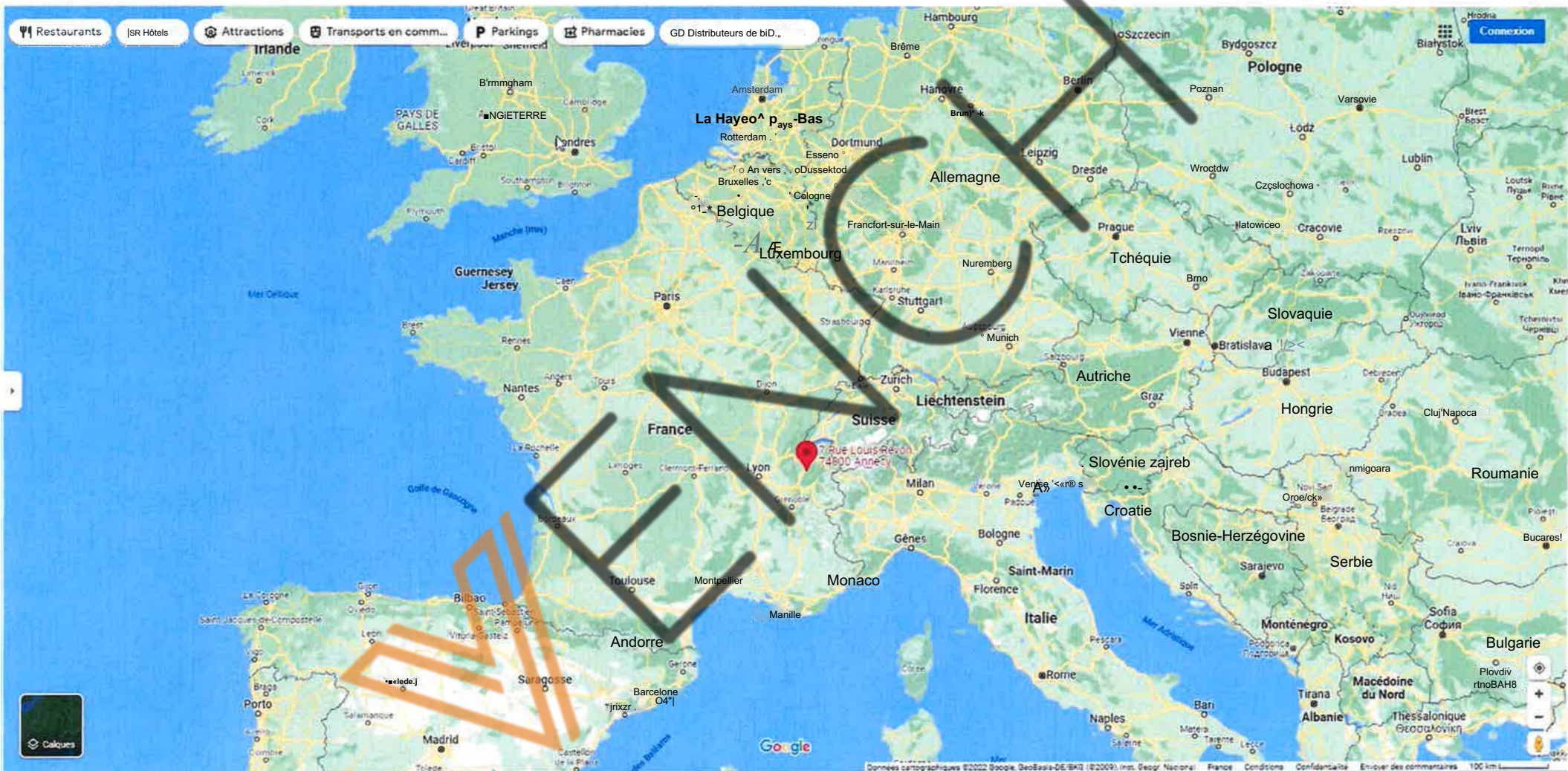
Toutes servitudes, actives ou passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens concernés ne sont pas déterminées dans le présent procès-verbal.

- Et du tout, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

	NATURE DES FRAIS ET/OU DEBOURS	MONTANT H.TAXES	T.V. A 20.00 %	DEBOURS	MONTANT EUROS TTC
15/04/22	PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION 14h/14h30	226.83-	45.37-	2.56-	274.76-
30/04/22	CONSULTATION PREPARATOIRE				
	- Etude dossier				
	- Recherche et impressions sur Internet de tous documents utiles à la rédaction du PVD				
	- Déplacement préalable aux opérations				
	- Convocation des occupants des lieux				
	- Prise de rendez-vous avec le diagnostiqueur, copies et transmission de tous documents utiles à l'exécution de sa mission	225.00-1	45.00-1	1	270.00-1
30/04/22	FRAIS PHOTOGRAPHIES X30			88.50-	88.50-
	Total frais et/ou débours	451.83-	90.37-	91.06-	633.26-

Emmanuel MAURIS
Caroline GIRARD
Huissiers de Justice Associés





G Google X 7 7 Rue Loirs Revon-Google Mi X cadastre.gouv.fr X 1 @ Le portail cartographique des P : x 0 Société.com RCS siret siren, c-X; U Pagedaunes | Trouvez les profes x +

te google.fr/maps/place/L - Rue - Lotti is +Revc n,+74000+A> nacy/@45,9376563,6,17,16696,9z/data=4m5t3r... 411z0x478b3ff1a7934ff5:0xb36fc7ca82s35ba015m213d45,9047G14d6,1296233

Gmail YouTube F Mps S Actuelles Tradix

Restaurants Hôtels Lap5 https://7maps.google.com Transports en comm Parkings Pharmacies Distributeurs de bil...

Lyon Grenoble Lausanne Genève

7-7 rue Loirs Revon 74000

74000

Taper ici pour rechercher

19°C Frisoleté 15:23 20/04/2022



Doc 2



Doc 4

RGD SAVOIE MONT BLANC Saisir ici votre recherche... Se localiser par -

Commune : Anancy Section cadastrale : BR Numéro de parcelle : 73 Voir sur la carte

Leatier | Ordo HPI 2020 (74) et 2019 (73) © IGH-RGD Savoie Mont Blanc © IGH - © les contributeurs d'OpenStreetMap. CC BY-SA - RGD 73-74

Taper ici pour rechercher 19°C Ensoleillé 15:39 20/04/2022



Doc. 6.

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 5



II/

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 1

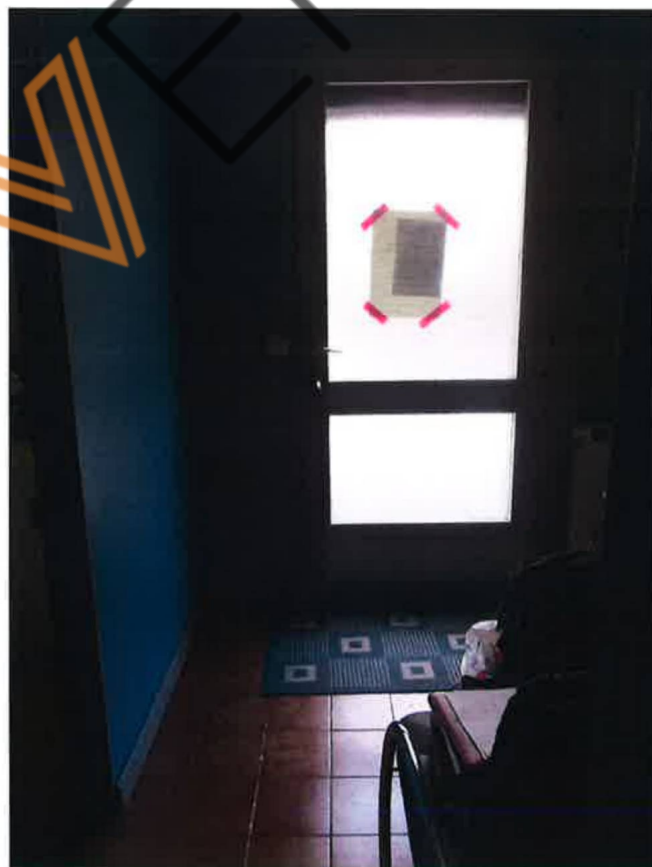


Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3

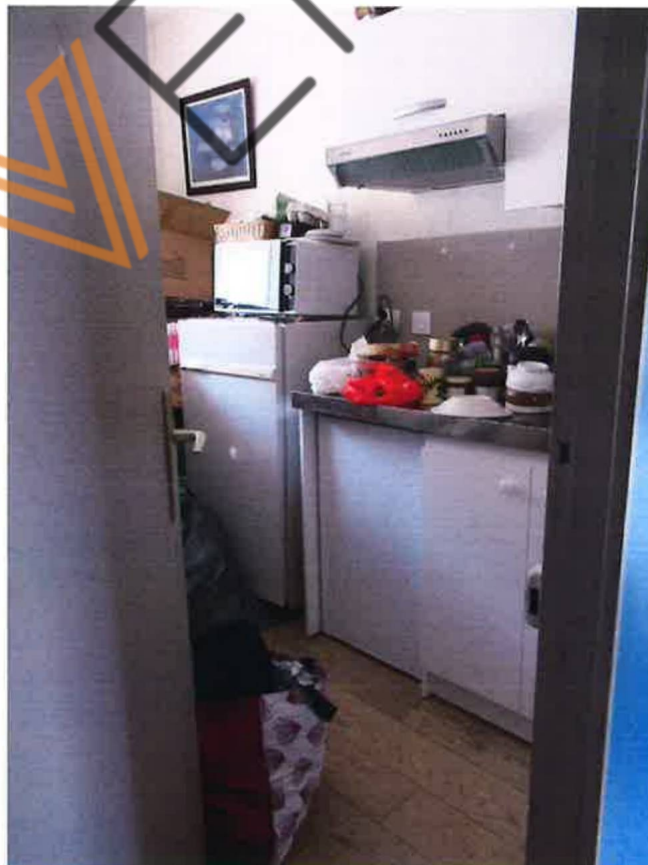


Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 7

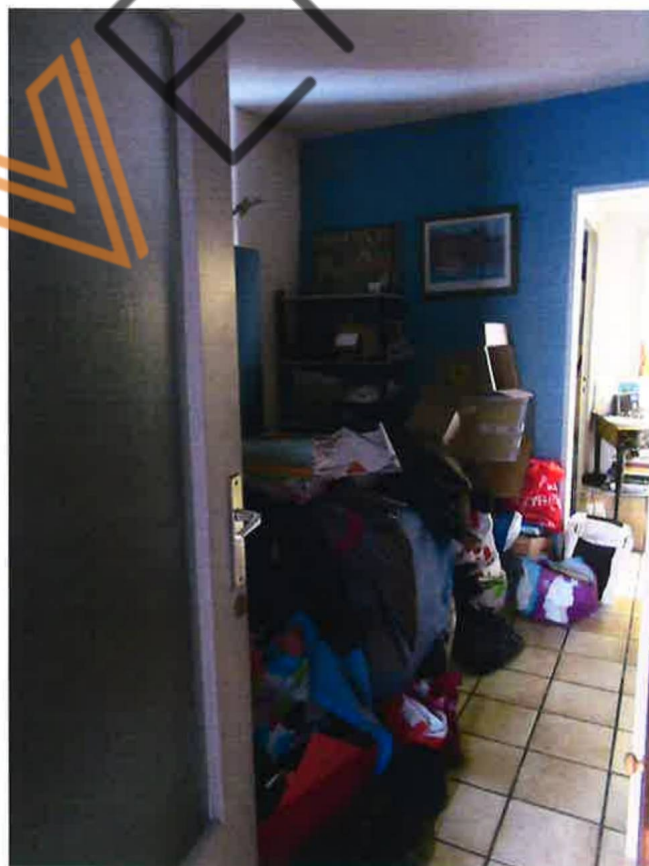


Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 9



Photographie N° 10

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 11

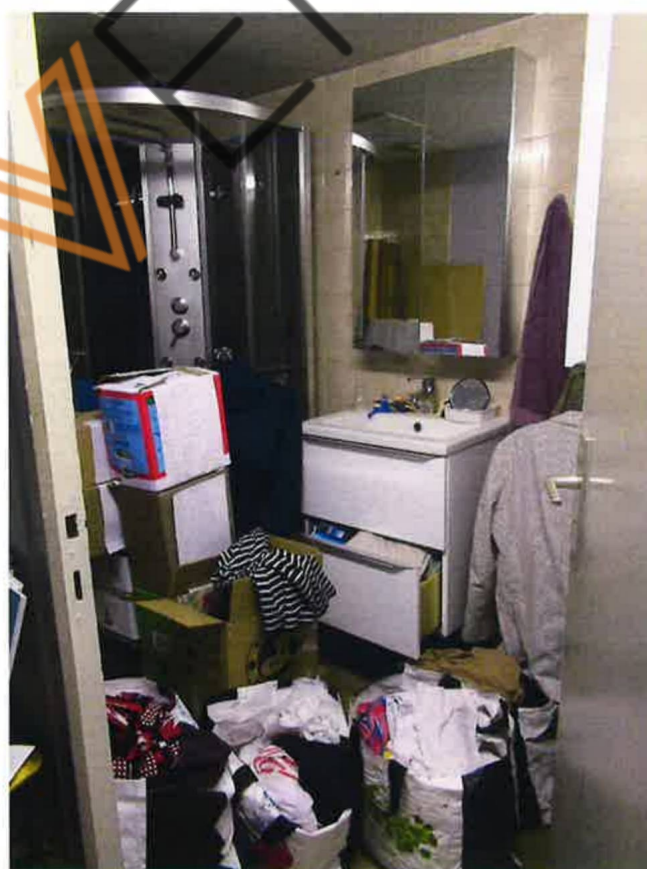


Photographie N° 12

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 13



Photographie N° 14

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 15



Photographie N° 16

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 17



Photographie N° 18

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 19



Photographie N° 20

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 5

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 2022-01253-
Date du repérage : 15/04/2022



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Haute-Savoie**
Adresse : **7 Rue Louis Revon**
Résidence du Palais
Commune : **74000 ANNECY**
Section cadastrale BR, Parcelle(s) n° 73,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. D; Etage RDC Lot numéro 290 -
Parking n°195,
Périmètre de repérage :
Appartement T2

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SCI**
Adresse : **7 Rue Louis Revon**
Résidence du Palais
74000 ANNECY

Objet de la mission :

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="radio"/> Dossier Technique Amiante | <input type="radio"/> Métrage (Loi Carrez) | <input type="radio"/> H Etat des Installations électriques |
| <input type="radio"/> S Constat amiante avant-vente | <input type="radio"/> D Métrage (Loi Boutin) | <input type="radio"/> d Diagnostic Technique (DTG) |
| <input type="radio"/> d Dossier amiante Parties Privatives | <input type="radio"/> O Exposition au plomb (CREP) | <input type="radio"/> 18 Diagnostic énergétique |
| Diag amiante avant travaux | <input type="radio"/> D Exposition au plomb (DRIPP) | Prêt à taux zéro |
| Diag amiante avant démolition | <input type="radio"/> d Diag Assainissement | <input type="radio"/> O Diagnostic Ascenseur |
| <input type="radio"/> Q Etat relatif à la présence de termites | <input type="radio"/> d Sécurité piscines | Etat des lieux (Loi Scellier) |
| Etat parasitaire | <input type="radio"/> d Etat des Installations gaz | Radon |
| <input type="radio"/> S Etat des Risques et Pollutions (ERP) | <input type="radio"/> d Plomb dans l'eau | <input type="radio"/> O Accessibilité Handicapés |