

Alain MALGRAND, Emmanuel DEPERY Et Laurianne BUFFET CROIX BLANCHE

SCP de Commissaires de Justice Associés

☎ : 04 50 92 21 60
scp.mdb74@commissaire-justice.fr

2, rue de la Faucille
74100 ANNEMASSE

TVA : FR 85385255765
SIRET : 38525576500039

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE QUINZE JUIN DEUX MILLE VINGT-SIX

A la requête du **SELARL SBCMJ**, représentée par Maître Bruno CAMBON, Mandataire Judiciaire, domicilié 22 rue Taisson 30100 ALES, Liquidateur Judiciaire. «

Ayant constitué **Avocat par Maître Sonia HARNIST**, Avocate au barreau près le Tribunal Judiciaire de NIMES, domicilié 1, Place de la Maison Carrée, 30000 NIMES, au Cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

Je, soussigné, Maître Alain MALGRAND, Commissaire de de Justice Associé au sein de la SCP Alain MALGRAND, Emmanuel DEPERY et Laurianne BUFFET CROIX-BLANCHE à ANNEMASSE, 2 Rue de la Faucille,

Me suis rendu ce jour à onze heures aux fins de dresser Procès-Verbal de Description de deux immeubles appartenant à :

Dont la requérante entend poursuivre la réalisation aux enchères publiques.

Les biens dont s'agit sont situés, 102 rue de Genève, sur la commune de GAILLARD 74240 (Haute-Savoie).

// ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens leur appartiennent pour les avoir acquis de la SCI DU 102 RUE DE GENEVE, par acte de Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), en date du 27.12.2006 publié le 17.01.2007, volume 2007 P numéro 827.

II/ IDENTIFICATION DES IMMEUBLES SAISIS

Dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « RESIDENCE 102 RUE DE GENEVE » situé 102 rue de Genève sur la commune de GAILLARD (Haute-Savoie), anciennement cadastré à ladite Section A numéro 4452 pour une contenance de 04a 36ca, Section A numéro 4454 pour une contenance de 05a 75ca et Section A numéro 4268 pur une contenance de 19a 72ca,

DESORMAIS DEVENUES :

- Section A numéro 442 pour une contenance de 04a 36ca,
- Section A numéro 5515 pour une contenance de 18a 80ca,
- Section A numéro 5517 pour une contenance de 04a 43ca,

Lieudit « Rue Marcel Degerine – 106 rue de Genève » pour une superficie totale de 29a 83ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le lot **numéro 1117** :

Un appartement situé au niveau R+2 du bâtiment A, portant le **numéro 208** sur le plan Étage courant bâtiment A, comprenant : entrée, une chambre, kitchenette, salle de bains, wc. Et les 65/10.000èmes de la propriété au sol et des parties communes générales,

Le lot **numéro 1124** :

Un appartement situé au niveau R+2 du bâtiment A, portant le **numéro 215** sur le plan étage courant bâtiment A, comprenant : entrée, une chambre, kitchenette, salle de bains, wc. Et les 66/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

III/ DESCRIPTION DES BIENS

Les biens se situent sur la rue de Genève à GAILLARD, axe principal reliant la communauté de communes ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION à l'état suisse et au canton de Genève.

Cet immeuble dans lequel sont implantés ces biens se situent à quelques hectomètres de la frontière suisse et notamment de la douane de MOILLESULAZ.

La circulation est assurée au pied de l'immeuble par des bus ainsi que par une ligne de tram transfrontalière.

Je constate que les façades de cet immeuble sont toutes défraîchies.

En présence du diagnostiqueur qui me rejoint, nous rentrons dans cet immeuble, où je constate l'existence d'une enseigne « APPART'CITY classic ».

Photos n° 1 à 3

L'immeuble est exploité sous la forme d'un apart hôtel.

A la réception de l'hôtel, sa directrice me remet les clés des deux lots à visiter.

Nous nous rendons au **second étage** par un ascenseur.

L'immeuble à l'intérieur duquel se trouve les deux appartements objets des présentes descriptions, a été réalisé à partir de l'année **1990**.

Le chauffage en place est une chaudière collective gaz à condensation avec système de soufflage d'air.

La production de l'eau chaude sanitaire est couplée avec la chaudière à gaz.

L'appartement **208, lot n°1117** se trouve à notre droite sur le palier en sortant de l'ascenseur.

Je constate que ce logement est implanté au nord.

Il comprend :

Entrée :

Une porte palière dont la face interne en bois est endommagée à proximité du bloc de la serrure.

Le plafond est partiellement couvert d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Il présente également des panneaux de bois peints de couleur marron.

Les murs sont couverts d'un crépi gouttelette de couleur blanche, en très bon état.

Le sol est habillé d'un sol souple imitant les lames d'un parquet.

Photos n° 4 à 9 et 15

Kitchenette :

Sur ma droite, je m place face à la kitchenette.

Elle est équipée d'une hotte, d'un four à micro-ondes.

Je vois également une plaque de cuisson à deux foyers, un évier en inox à une cuve avec un mitigeur.

Sous le plan de travail mélaminé beige clair, on trouve un petit réfrigérateur et un meuble sous évier avec étagères petites et grandes.

Photos n° 10 à 13

Derrière la porte d'entrée, j'observe le tableau électrique du logement.
Il date de 1991 et présente un ampérage de 15 A.

Photo ° 14

Toilettes séparées :

Elles sont implantées selon la première porte à gauche en entrant dans cet appartement.

La porte de communication est endommagée sur sa face externe.

Le plafond et les murs sont recouverts d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Le sol est habillé d'un sol souple en bon état.

Le bloc toilettes est classique en bon état.

Une trappe de visite est présente sur le mur du fond au-dessus du bloc toilettes.

Une bouche de ventilation mécanique est présente.

Photos n° 16 à 20

Salle de Bains :

Elle est placée selon la seconde porte à gauche en entrant.

Le plafond est couvert d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Une partie des murs est habillée du même crépi gouttelette, en très bon état.

Une autre partie des murs est habillée au-dessus et autour de la baignoire de carreaux de couleur rose en bon état.

Une bouche de ventilation est présente dans la pièce.

Une baignoire est installée avec sa robinetterie et une douchette. Un rideau de douche est installé ainsi qu'un petit étendage mural.

Une meuble vasque équipe cette pièce avec une vasque de forme ovale avec mitigeur, Un miroir au-dessus, deux points lumineux en applique, deux étagères en-dessous.

Je relève également un sèche-cheveux en applique.

Photos n° 21 à 29

Chambre :

Puis, je m'avance dans la chambre.

Une nouvelle porte de communication isole la chambre du reste de l'appartement ainsi que du couloir de l'appart hôtel.

Le plafond et les murs sont habillés d'un crépi gouttelette de couleur blanche dans un état proche du neuf.

Le sol est recouvert d'un sol souple de bonne qualité imitant le parquet.

Une fenêtre à un battant est installée dans la pièce. Elle présente un double vitrage de forte épaisseur.

Cette fenêtre donne sur l'arrière de l'immeuble et sur le parking de la copropriété voisine. Un rideau occultant est installé devant cette porte.

Un petit placard de type penderie avec une porte est aménagé derrière la porte de communication.

Je relève également la présence de deux bureaux, d'un téléviseur installé sur une applique murale, d'un miroir.

Deux lits simples équipent la chambre avec une unique tête de lit présentant un plateau en bois.

Un climatiseur réversible est installé au-dessus du cadre de la porte de communication.

Il présente un boîtier mural avec sélection du mode froid ou chauffage, trois puissances de ventilation, un thermomètre allant de 5 à 30 °C.

Photos n° 30 à 39

L'appartement **215, lot n°1124** se trouve à notre droite sur le palier en sortant de l'ascenseur, tout au fond du couloir à gauche.

Je constate que ce logement est implanté au sud.

Il comprend :

Entrée :

Une porte palière en bon état sur ses deux faces.

Je remarque le tableau électrique du logement implanté derrière la porte d'entrée. Il date de 1991. Il présente un ampérage de 15 A.

Photos n° 1 à 4

Le plafond est partiellement couvert d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Il présente également des panneaux de bois peints de couleur marron.

Les murs sont couverts d'un crépi gouttelette de couleur blanche, en très bon état.

Le sol est habillé d'un sol souple imitant les lames d'un parquet.

Un miroir est placé entre les portes des toilettes et de la salle de bains

Photos n° 5 et 6, et 10 et 11

Kitchenette :

Sur ma gauche en entrant, je me place face à la kitchenette.

Elle est équipée d'une hotte, d'un four à micro-ondes.

Je vois également une plaque de cuisson à deux foyers, un évier en inox à une cuve avec un mitigeur.

Sous le plan de travail mélaminé beige clair, on trouve un petit réfrigérateur et un meuble sous évier avec étagères petites et grandes.

Photos n° 7 à 9

Toilettes séparées :

Elles sont implantées selon la première porte à droite en entrant dans cet appartement.

Le plafond et les murs sont recouverts d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Le sol est habillé d'un sol souple en bon état.

Le bloc toilettes est classique en bon état.

Une trappe de visite est présente sur le mur du fond au-dessus du bloc toilettes.

Une bouche de ventilation mécanique est présente.

Photos n° 12 et 13

Salle de Bains :

Elle est placée selon la seconde porte à droite en entrant.

Le plafond est couvert d'un crépi gouttelette de couleur blanche en très bon état.

Une partie des murs est habillée du même crépi gouttelette, en très bon état.

Une autre partie des murs est habillée au-dessus et autour de la baignoire de carreaux de couleur rose en bon état.

Une bouche de ventilation est présente dans la pièce.

Une baignoire est installée avec sa robinetterie et une douchette. Un rideau de douche est installé ainsi qu'un petit étendage mural.

Une meuble vasque équipe cette pièce avec une vasque de forme ovale avec mitigeur,

Un miroir au-dessus, deux points lumineux en applique, deux étagères en-dessous.

Je relève également un sèche-cheveux en applique.

Photos n° 14 à 19

Chambre :

Puis, je m'avance dans la chambre.

Une nouvelle porte de communication isole la chambre du reste de l'appartement ainsi que du couloir de l'appart hôtel.

Le plafond et trois pans de murs sont habillés d'un crépi gouttelette de couleur blanche dans un état proche du neuf.

Un pan de mur est peint en rouge.

Le sol est recouvert d'une moquette de couleur grise usagée et présentant des taches.

Une fenêtre à un battant est installée dans la pièce. Elle présente un double vitrage de forte épaisseur.

Cette fenêtre donne au-dessus de la rue de Genève.

Un rideau occultant est installé devant cette porte.

Un petit placard de type penderie avec une porte est aménagé derrière la porte de communication.

Je relève également la présence d'un grand bureau, d'un téléviseur installé sur une applique murale, d'un miroir, de deux fauteuils.

Un grand lit double équipe la chambre avec une unique tête de lit présentant un plateau en bois.

Un climatiseur réversible est installé au-dessus du cadre de la porte de communication. Il présente un boîtier mural avec sélection du mode froid ou chauffage, trois puissances de ventilation, un thermomètre allant de 5 à 30 °C.

Photos n° 20 à 30

IV/ CONDITIONS D'OCCUPATION

Ces appartements sont loués à la société APPART'CITY selon un bail commercial qui se poursuit en tacite prorogation depuis le 26.12.2015.

Le locataire m'indique souhaiter se maintenir dans les lieux.

Le loyer actuel au 31.05.2026 est de 2.499,40 euros GDB pour chacun des deux lots.

Le locataire indique que la vétusté de la résidence et de ses unités d'hébergement à laquelle le locataire entend demander d'y remédier dans le cadre de son obligation de délivrance.

Le locataire précise avoir déjà réalisé des travaux de remise en état des sols et des peintures afin que les biens demeurent dans un état acceptable pour sa clientèle.

Pour ces futurs travaux de remise en état, ils seront présentés au bailleur en détail afin de discuter des participations respectives du bailleur et du preneur selon les conditions du bail en cours. La participation du bailleur sera formalisée par un avenant ou un nouveau bail signé entre les parties.

VI/ SYNDIC / CHARGES DE COPROPRIETE

Le Syndic de la copropriété est la SAS CGS, ayant son siège social situé, 40 rue 14 Juillet
64000 PAU. Tél : 05.59.27.30.15

Aucune réponse n'a été produite sur le montant des charges de copropriété pour chaque lot
malgré mes demandes .

VII/ MESURAGE ET DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Le calcul de superficie et les diagnostics obligatoires ont été réalisés ce jour par Monsieur
CASU Mattéo, du Cabine GAVARD LEROY dont le rapport est annexé au présent.

~~~~~

Pour confirmer mes constatations, j'ai pris 69 photographies.

Mes opérations terminées, je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent  
procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

| <u>COUT</u>                    |               |
|--------------------------------|---------------|
| Emolument .....                | 221,36        |
| Art.18 Frais Déplacement ..... | 9,40          |
| Hors Taxe .....                | 230,76        |
| T.V.A. 20,00 % .....           | 46,15         |
| T.T.C. ....                    | <b>282.03</b> |

  
M<sup>r</sup> Alain MALGRAND



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7



Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12

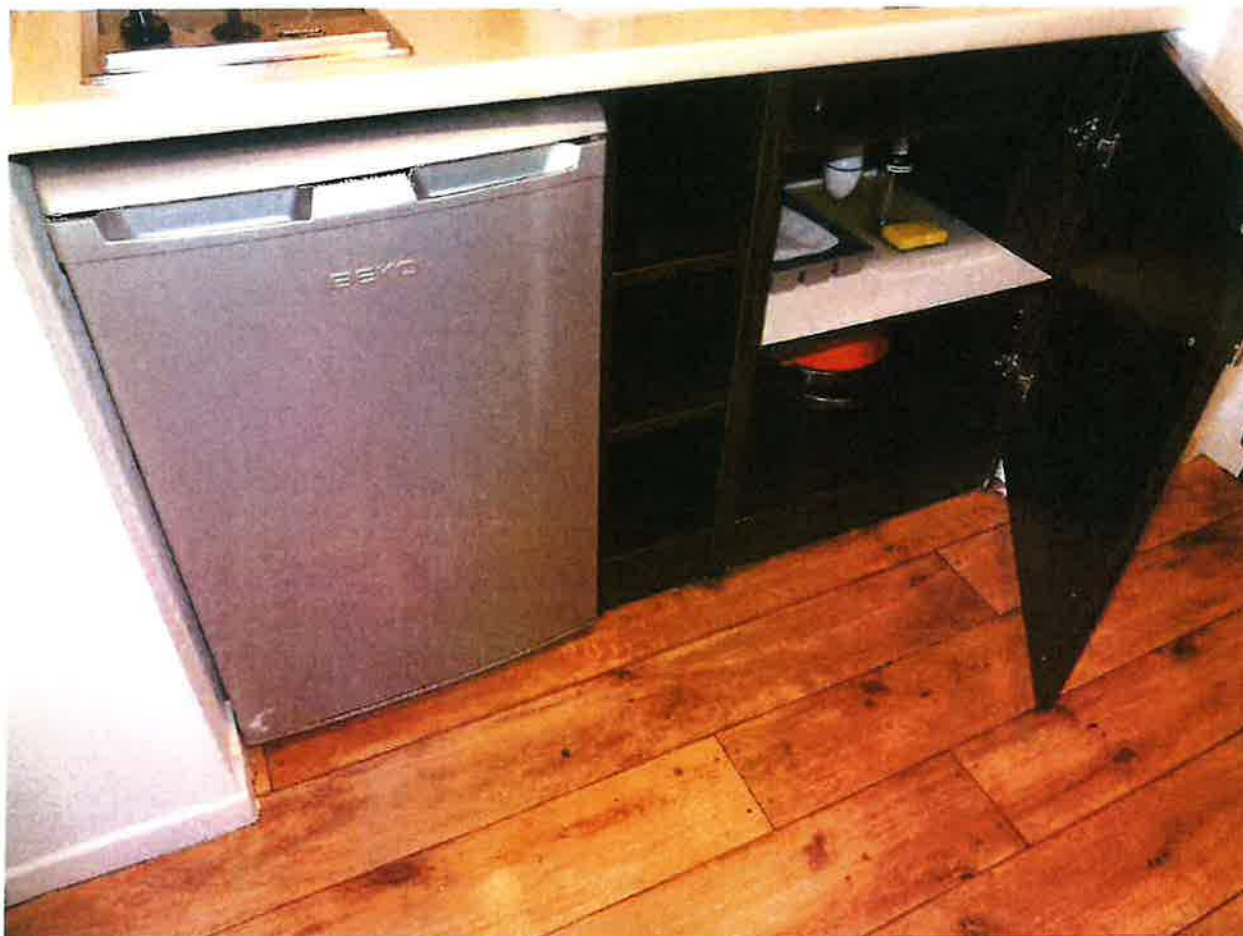


Photo n°13



Photo n°14



**Photo n°15**



**Photo n°16**



Photo n°17

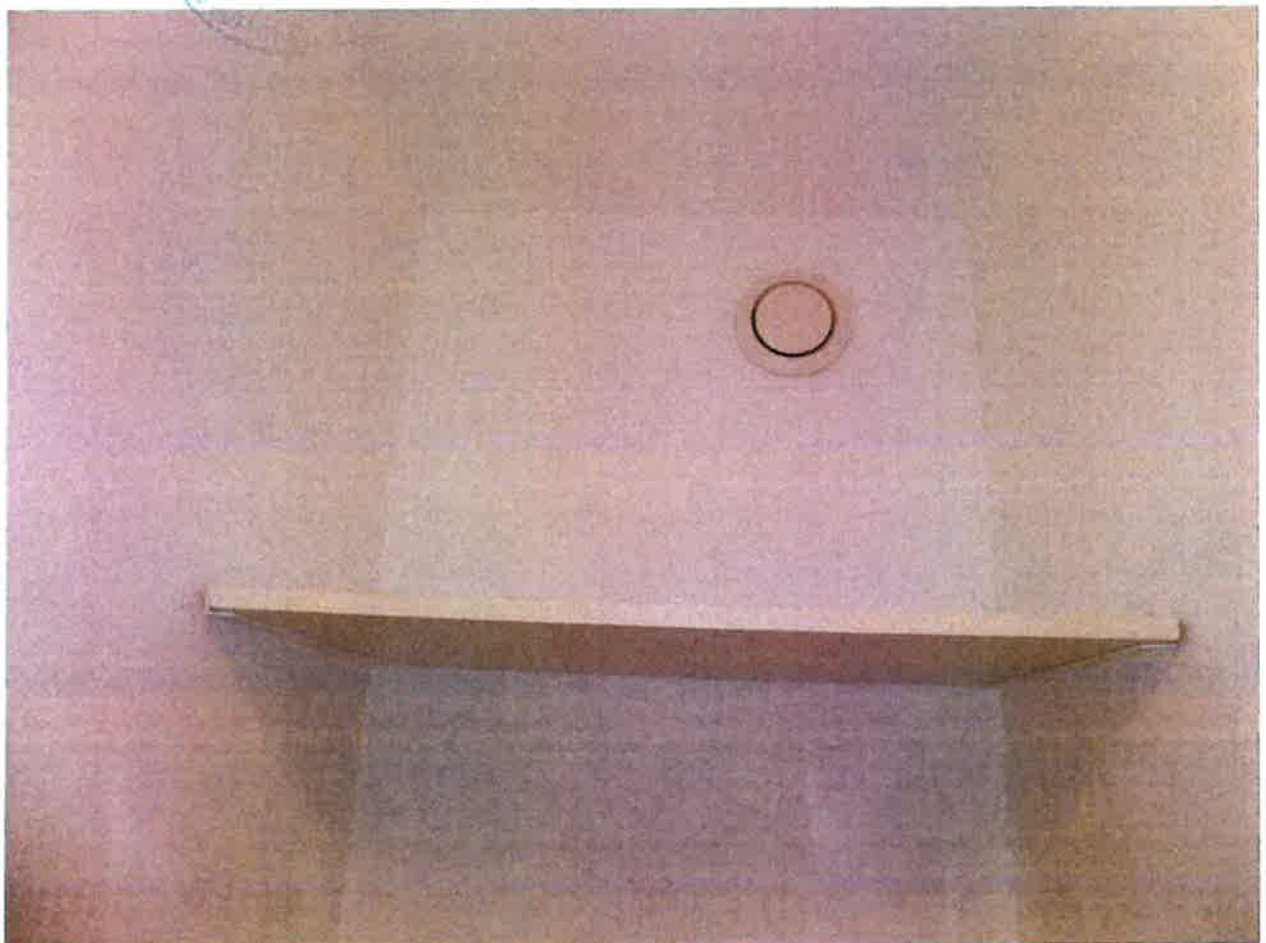


Photo n°18



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25



Photo n°26



Photo n°27



Photo n°28



**Photo n°29**



**Photo n°30**



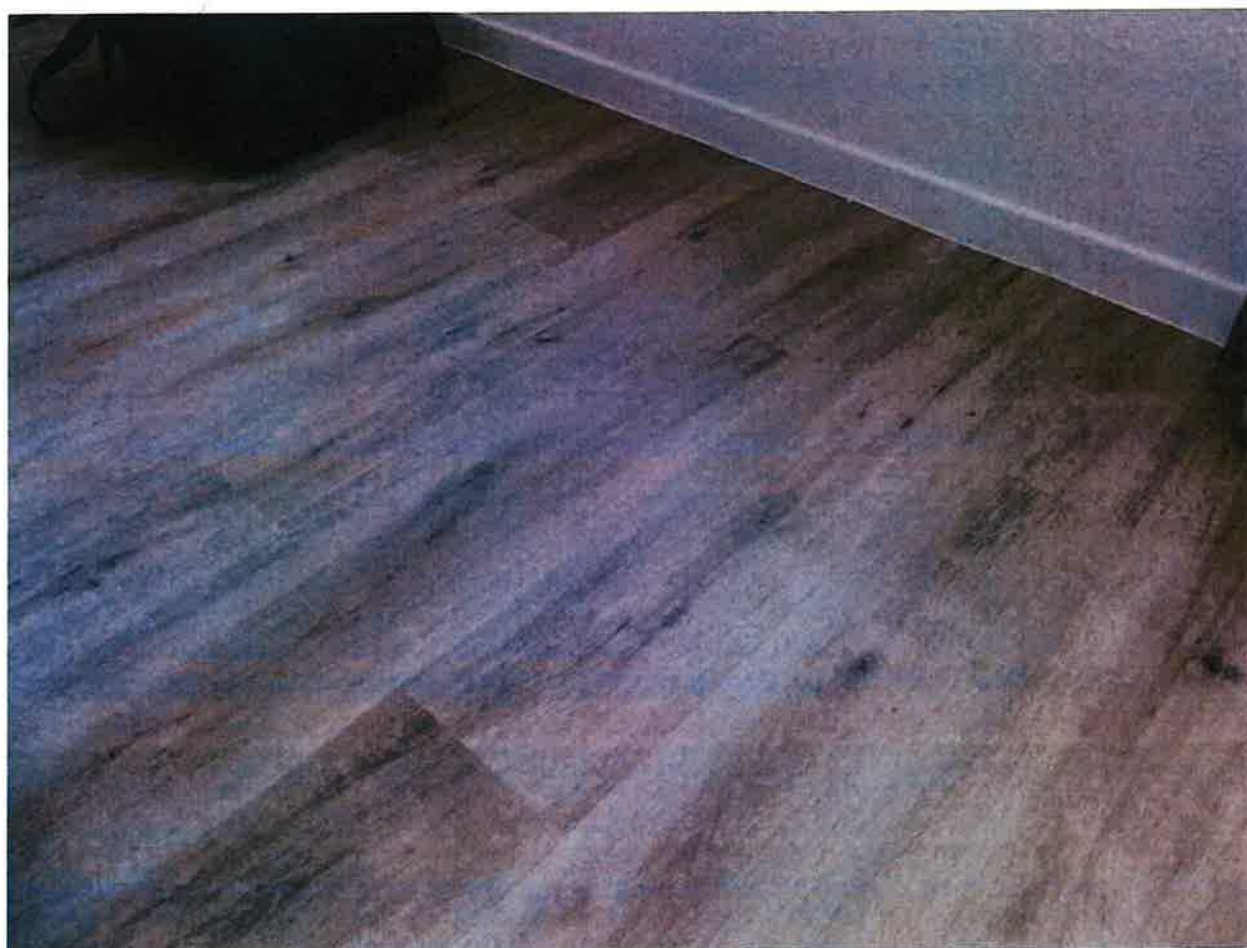
Photo n°31



Photo n°32



**Photo n°33**



**Photo n°34**



Photo n°35

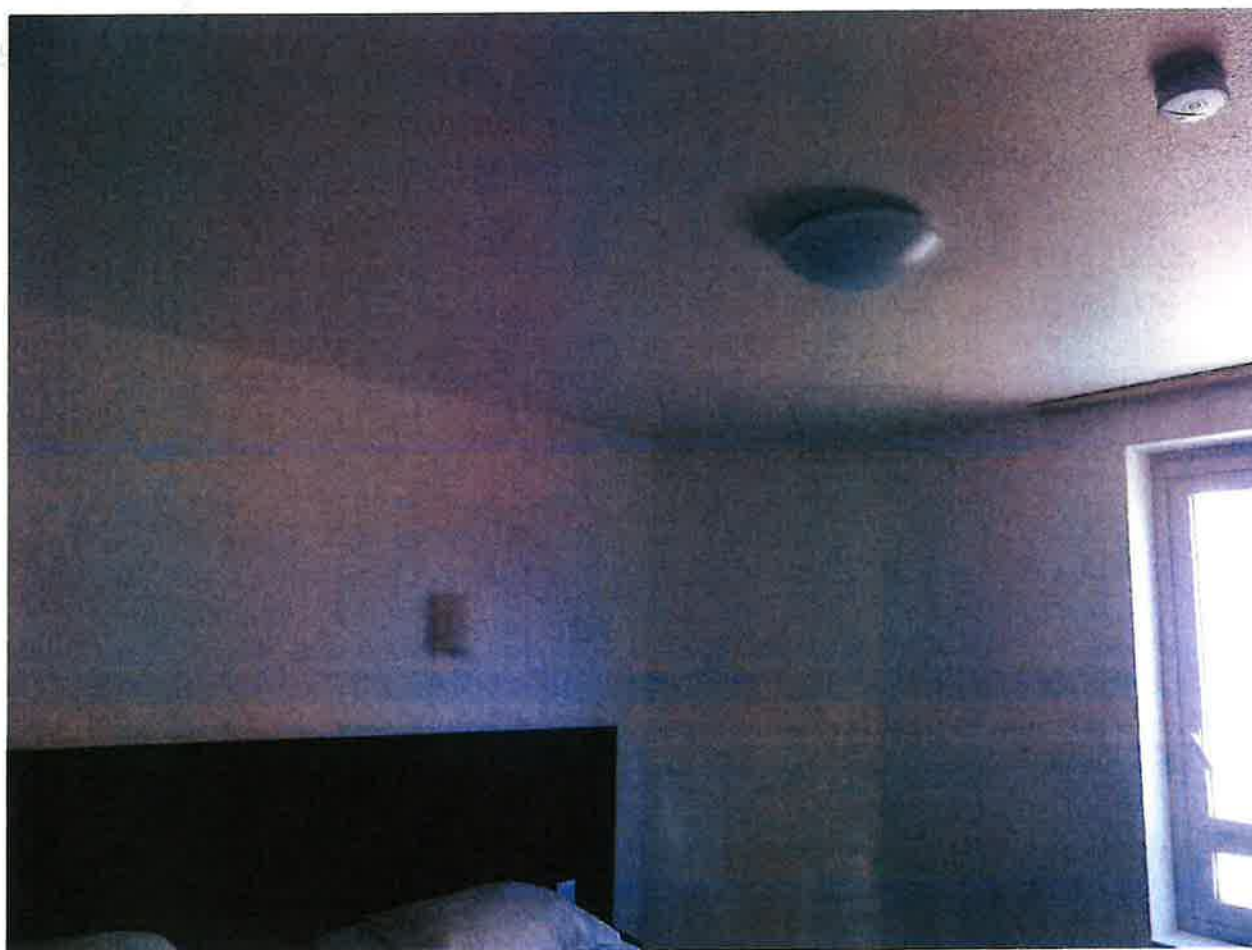


Photo n°36



Photo n°37

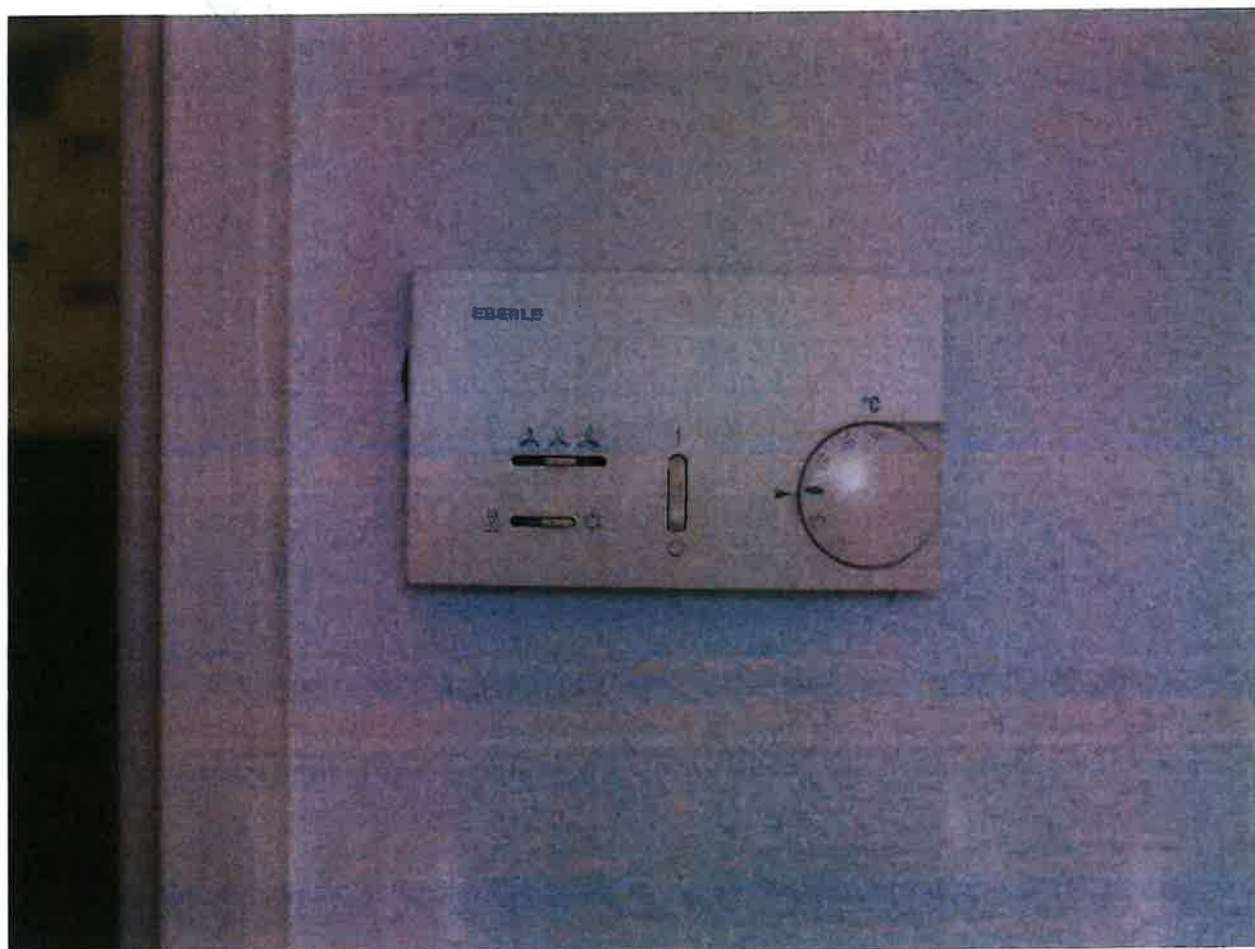
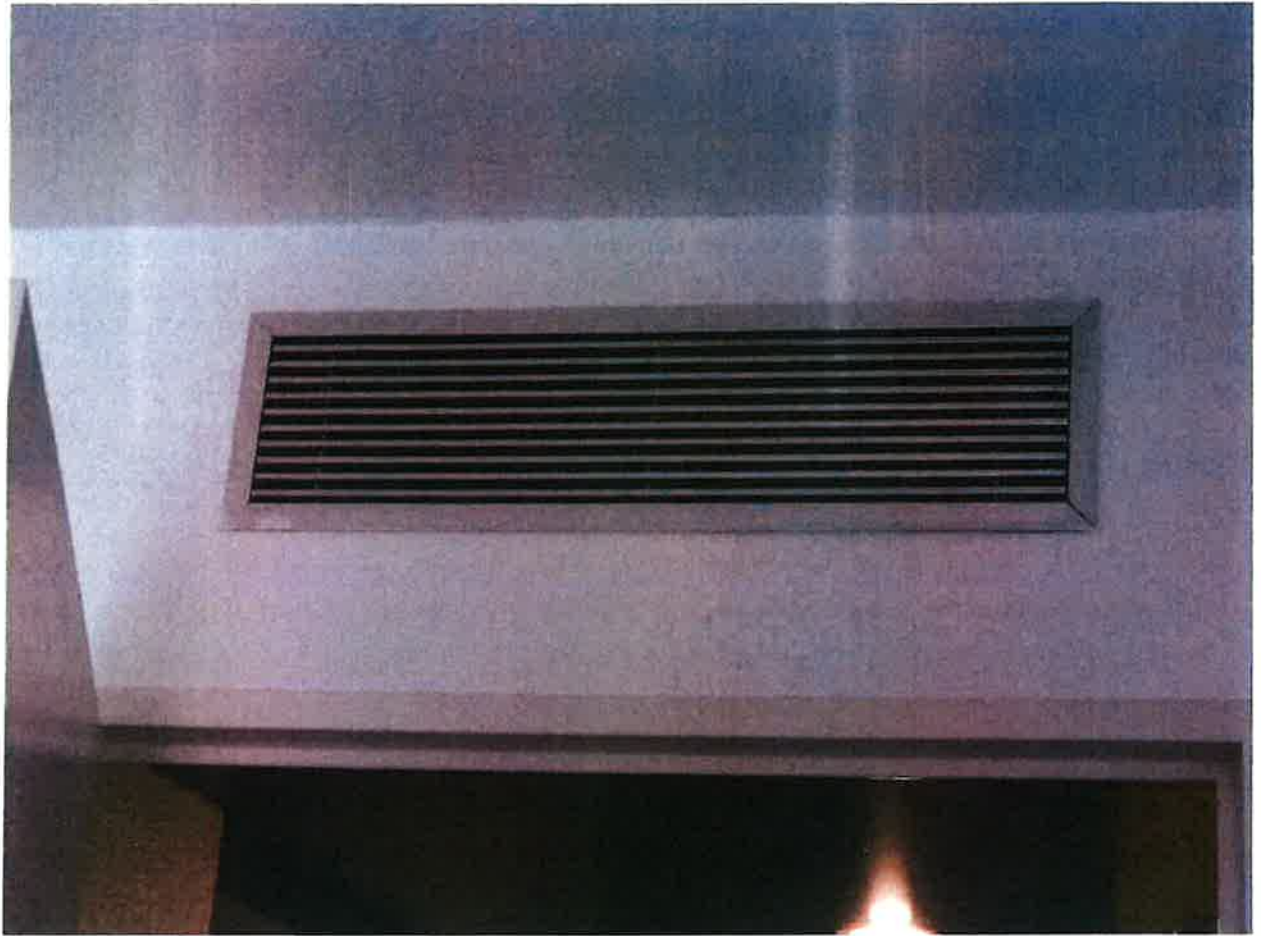


Photo n°38



**Photo n°39**



**Photo n°1**



**Photo n°2**



**Photo n°3**



**Photo n°4**



**Photo n°5**



**Photo n°6**



Photo n°7

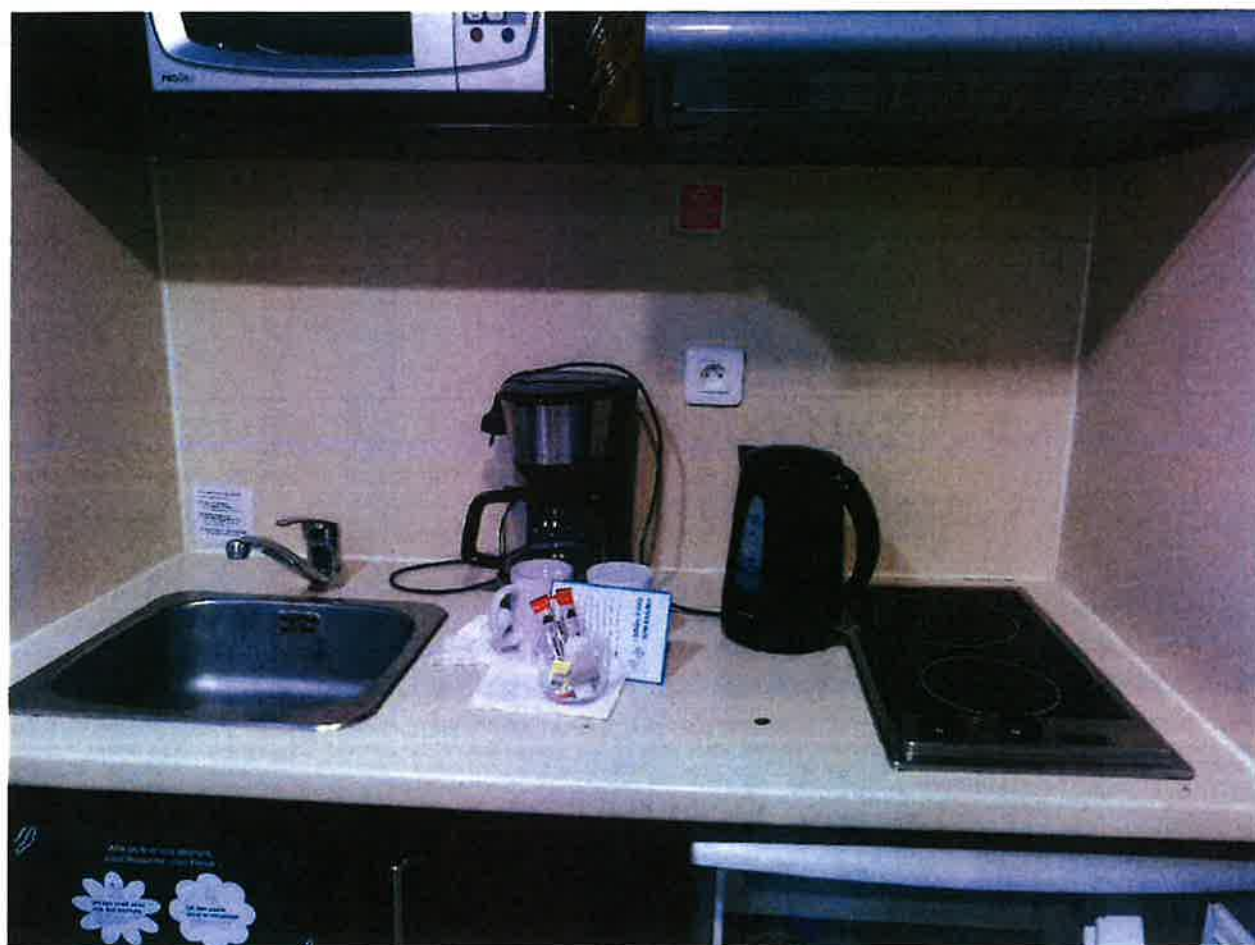


Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10



**Photo n°11**



**Photo n°12**



Photo n°13



Photo n°14



Photo n°15



Photo n°16



Photo n°17



Photo n°18



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22



**Photo n°23**



**Photo n°24**



Photo n°25



Photo n°26



Photo n°27



Photo n°28

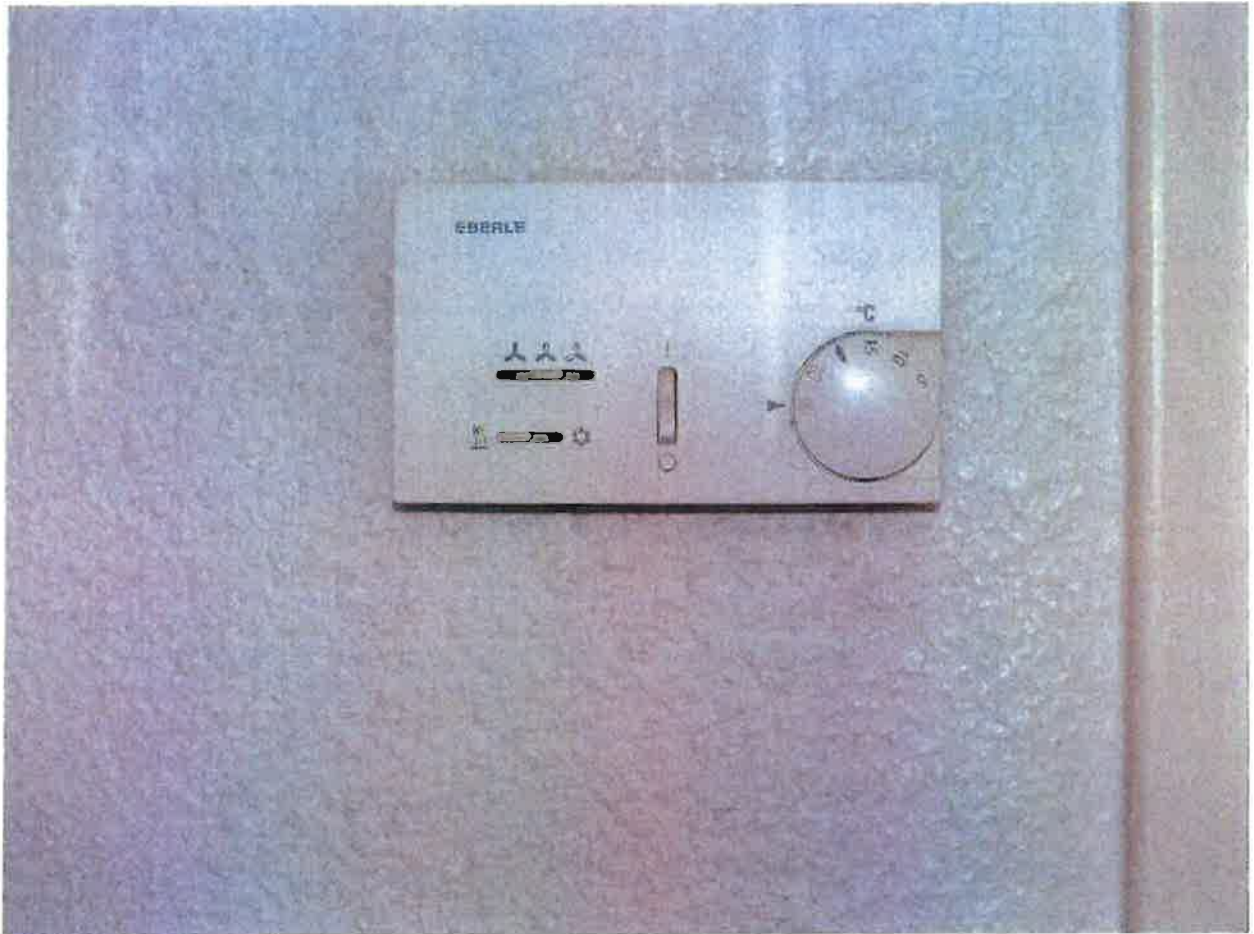


Photo n°29



Photo n°30