



# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EN DATE DU  
VINGT-QUATRE SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT ET UN

**Office de Le Fayet û Chamonix**  
135, avenue de la Gare, BP 6  
04.50.93.61.42  
sageetassocies.lf@huissier-justice.fr

**Office d'Annecy**  
3, avenue du parmélan  
04.50.51.06.36  
sageetassocies.a@huissier-justice.fr

**Office de Taninges**  
10, rue des Corsins  
04.50.34.42.61  
sageetassocies.t@huissier-justice.fr

SAS  
**SAGE ET ASSOCIES**  
Huissiers de Justice Associés

**3 avenue du Parmelan**  
**74000 - ANNECY**

Tel : 04.50.51.06.36

Fax : 04.50.52.79.68

**sageetassocies.a@huissier-  
justice.fr**  
**www.sageetassocies.fr**

## **ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**

### **Coût de l'acte**

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	223,20 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	450,03 €
TVA à 20%	90,01 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>540,04 €</b>

# **COPIE**



## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE VENDREDI VINGT QUATRE SEPTEMBRE**  
**DEUX MILLE VINGT ET UN**  
**de 07 heures 45 à 10 heures 22**

### **A LA REQUETE DE :**

**SELARL MJ ALPES,**

immatriculée au RCS de VIENNE n°830 490 413,

dont le siège social est sis 91/93 rue de la Libération, 38300 BOURGOIN-JALLIEU, FRANCE,

agissant poursuites et diligences de l'un de ses cogérant, Maître Jean BLANCHARD et Maître Caroline JAL, domiciliés es-qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL JURIS-MONT-BLANC, inscrit au Barreau de BONNEVILLE, demeurant 21 Avenue de la Libération, 74300 CLUSES, qui se constitue sur les présentes et leurs suites.

### **Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la vente aux enchères publiques d'un bien immobilier appartenant à :**

Monsieur Alain AMBROGIO.

### **Agissant en vertu :**

Une ordonnance sur requête signée le 4/05/2021, par Monsieur le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Alain AMBROGIO, près le Tribunal de Commerce d'Annecy, régulièrement notifiée.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution.

### **Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

75 route de Metz

PRINGY

74370 ANNECY

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Huissiers de Justice, dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET,**

**agissant par Maître Jean-Marie HUGON, Huissier de Justice à ANNECY, y demeurant 3 avenue du Parmelan, soussigné.**

## **JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

75 route de Metz

PRINGY

74370 ANNECY

## **OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

En présence de Monsieur Daniel TETU, ainsi déclaré, occupant du lot n°5, qui a expressément accepté de me laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics immobiliers et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai pénétré dans les lieux en présence d'un diagnostiqueur qui n'est ni à mon service ni au service du créancier.

En présence de Monsieur Bill SHELLAKH, ainsi déclaré, mandaté par Monsieur AMBROSIO pour m'ouvrir le lot n°7, qui a expressément accepté de me laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics immobiliers et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai pénétré dans les lieux en présence d'un diagnostiqueur qui n'est ni à mon service ni au service du créancier.

N'ayant pas pu obtenir l'accès, ni les clés des lots n°1, 3, 8 et 9, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai pénétré dans les lieux en présence d'un serrurier et en présence de deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

## SOMMAIRE

1/ INFORMATION SUR LA COMMUNE : .....	5
2/ DESCRIPTION GÉNÉRALE : .....	8
3/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE : .....	17
- LOT NUMÉRO 1 : .....	18
- LOT NUMÉRO 3 : .....	20
- LOT NUMÉRO 5 : .....	23
COIN HALL : .....	24
SÉJOUR : .....	26
COIN CUISINE : .....	29
CHAMBRE : .....	31
DÉBARRAS-BUANDERIE : .....	33
WC : .....	35
SALLE D'EAU : .....	36
TERRASSE : .....	38
- LOT NUMÉRO 7 : .....	41
HALL : .....	42
CHAMBRE : .....	44
COIN SALLE D'EAU : .....	46
WC : .....	49
SÉJOUR : .....	52
CUISINE OUVERTE : .....	55
BALCON : .....	61
- LOT NUMÉRO 8 : .....	63
HALL : .....	64
CHAMBRE : .....	68
SALLE D'EAU : .....	70
WC : .....	72
SÉJOUR : .....	73
CUISINE OUVERTE : .....	76
BALCON : .....	78
- LOT NUMÉRO 9 : .....	80
MONTÉE D'ESCALIER : .....	81
SÉJOUR : .....	86
COIN KITCHNETTE : .....	88
CHAMBRE : .....	92

SALLE DE BAINS :.....	94
4/ CONDITIONS D'OCCUPATION :.....	96
5/ SYNDIC :.....	96
6/ DIAGNOSTICS :.....	97

## 1/ INFORMATION SUR LA COMMUNE :

La commune d'ANNECY (commune déléguée de PRINGY) est :

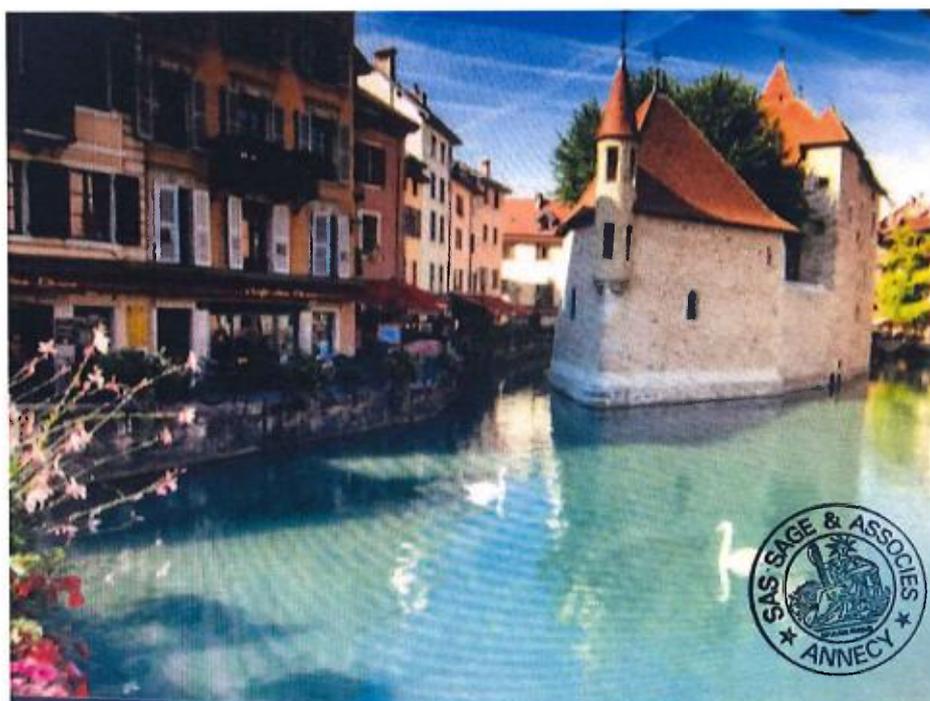
- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans département de la Haute-Savoie,
- chef lieu d'arrondissement,
- chef lieu de canton,
- membre de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy.

PRINGY est une ancienne commune qui le 1<sup>ère</sup> janvier 2017 a fusionné avec les communes d'ANNECY, ANNECY-LE-VIEUX, CRAN-GEVRIER, MEYTHET et SEYNOD pour devenir la commune nouvelle d'ANNECY qui compte 121.809 habitants.

Du fait de cette fusion de commune, PRINGY est pleinement associé au rayonnement et à la renommée d'ANNECY.

Il n'est pas nécessaire ici de vanter les mérite de cette cité multi séculaire, longtemps présentée comme la « Perle des Alpes ».

PRINGY est situé au Nord d'ANNECY, sur l'antique route de Genève.



1.



2.



3.



4.



5.

## 2/ DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un tènement immobilier situé à cheval sur deux communes, à savoir :

1°/ sur la commune nouvelle d'ANNECY (commune déléguée de PRINGY), il y a trois parcelles, cadastrées comme suit :

217 AK 78

217 AK 79

217 AK 171

2°/ sur la commune de EPAGNY METZ-TESSY, il y a deux parcelles, cadastrées comme suit :

181 AI 11

181 AI 12

Voir en annexe un extrait de plan parcellaire, et un plan photographique.

Ce bien est situé :

- à la sortie d'Annecy,

- proximité du pont de Brogny.

Cette situation lui assure une desserte rapide, et une connection directe sur la rocade et à l'autoroute A41.

- à côté du centre ville de PRINGY et de ses commerces de proximité,

- face à la grande enseigne de bricolage CASTORAMA,

- dans le voisinage immédiat du Centre Hospitalier.

L'ensemble de ses parcelles forment une parcelle rectangulaire, sur un terrain en pente.

Le sommet de la propriété, donnant sur la route de Metz, est occupée par un parking en gravier pouvant accueillir une dizaine de véhicules.

Ce parking est à cheval sur les commune d'ANNECY (parcelle 79) et d'EPAGNY METZ-TESSY (parcelles 11 et 12).

Aucun portail ne permet de fermer la propriété.

Cf. Photographies 1 à 9.

Un petit immeuble d'habitation est édifié sur la commune d'ANNECY (parcelle 79).

Il s'agit d'une construction en maçonnerie traditionnelle, datant de la seconde moitié du XXème siècle.

Il comporte plusieurs niveaux :

- Rez-de-jardin : deux logements et trois caves,

- Rez-de-chaussée : un logement,

- 1er étage : deux logements,

- combles : un grenier.

Les huisseries en PVC blanc équipent les ouvertures.

Certaines fenêtres sont pourvues de volets roulants.

La cage d'escalier est défraîchie.

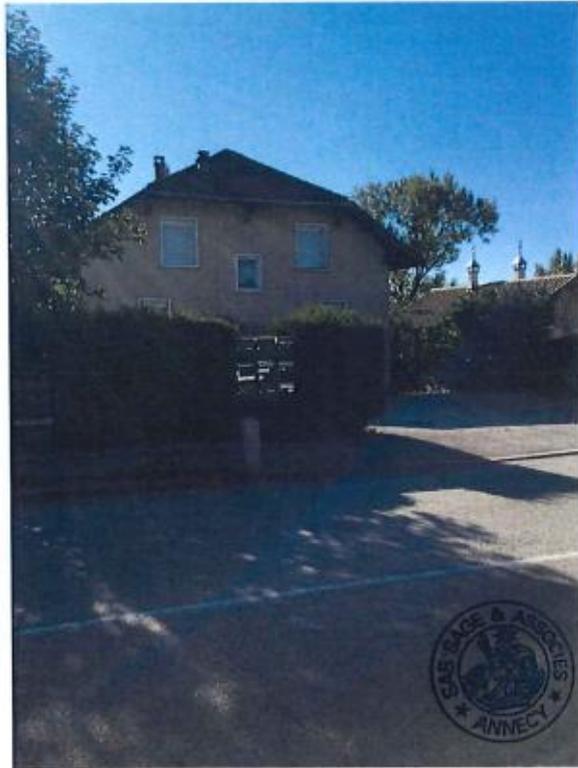
Cf. Photographies 4 à 12.

Le reste de la propriété est constitué d'un terrain très pente qui descend vers le Fier.

Cette portion prend l'aspect d'une futaie non entretenue.

Cf. Photographies 13 à 16.

L'ensemble est peu avenant, depuis le route.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



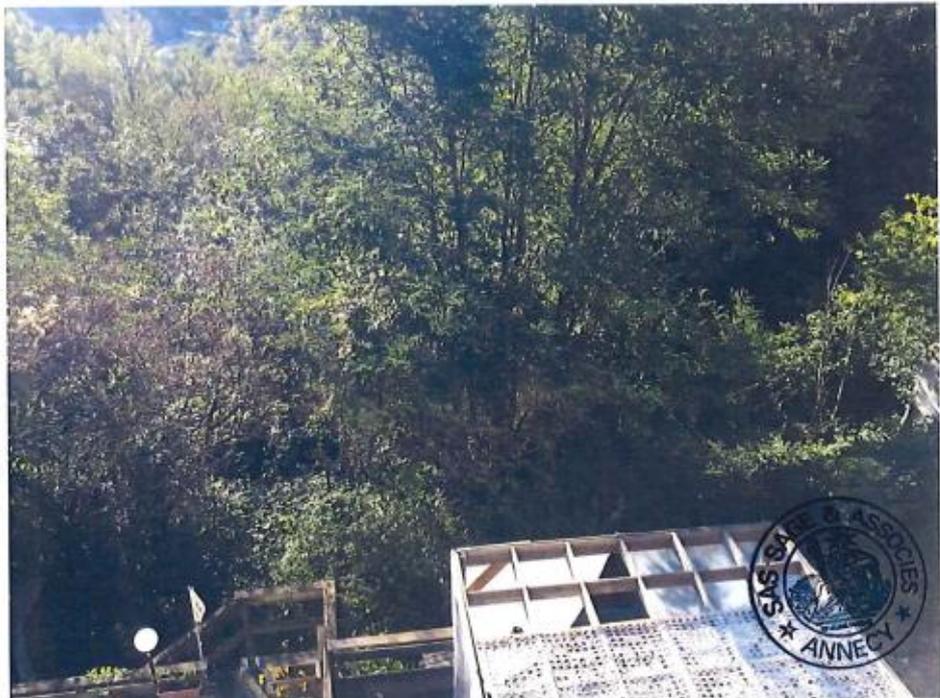
11.



12.



13.



14.



15.



16.

### **3/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE :**

Au sein de cette copropriété, Monsieur Alain AMBROGIO possède six lots, à savoir :

- n°1, une cave, brute au sous-sol.
- n°3, une cave, aménagée au sous-sol.
- n°5, un appartement T2 au rez-de-jardin, il est aménagé avec des matériaux très courants.
- n°7, un appartement T2, au premier étage, il est aménagé dans un esprit très contemporain, avec des matériaux de qualité qui dénotent avec le restant du bâtiment.
- n°8, un appartement T2, au premier étage, il est aménagé avec des matériaux très contrastés.
- n°9, des combles, en cours d'aménagement en appartement.

Ces six lots se présentent comme suit :

**- LOT NUMÉRO 1 :**

L'**accès** s'effectue par une porte simple hors d'usage.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de maçonnerie et plaques de placoplâtre bruts en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de sod-face de dalle brute en état d'usage normal.

Il s'agit d'une cave brute, située au rez-de-jardin.



1.



2.

**- LOT NUMÉRO 3 :**

**L'accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, serrure cinq points, barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

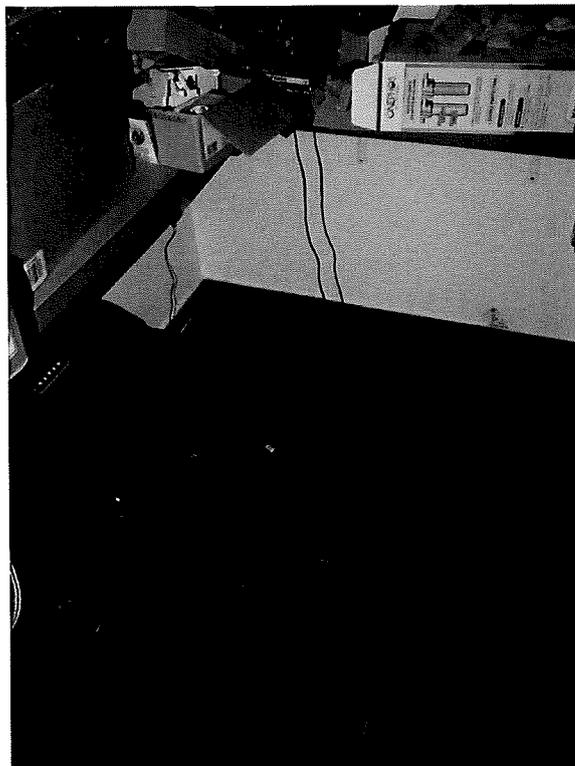
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une penderie occupe tout le mur de droite en entrant. en état d'usage normal

Il s'agit d'une cave situé au rez-de-jardin.

Elle est très bien aménagée.



1.



2.



3.



4.

**- LOT NUMÉRO 5 :**

Il s'agit d'un appartement type F2 situé au Rez-de-jardin.

Il se situe du côté gauche du bâtiment en arrivant sur la parking.

Il a été aménagé dans un ancien garage, ce qui explique la faible hauteur sous plafond.

Il présente une superficie de 43,81 mètres carrés.

Il se décompose comme suit :

## COIN HALL :

**L'accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, serrure trois points, barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépis lissé en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, volet roulant électrique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal

Il est totalement ouvert sur le séjour.

Sa fenêtre assure la majeure partie de la luminosité du séjour.



1.



2.

## SÉJOUR :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépis lissé en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.



1.



2.



3.



4.



5.

## COIN CUISINE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en émail en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un plan de travail en état d'usage normal
- un placard bas en état d'usage normal

Ce coin cuisine est direct ouvert sur le séjour.

Un petit comptoir le sépare partiellement.



1.



2.



3.

## CHAMBRE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépis lissé en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Elle est access depuis le séjour.



1.



2.

## DÉBARRAS-BUANDERIE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un ballon d'eau chaude en état d'usage normal
- une canalisation d'alimentation en état d'usage normal
- une canalisation d'écoulement en état d'usage normal



1.



2.

**WC :**

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépis lissé en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal



1.

## SALLE D'EAU :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur beige.

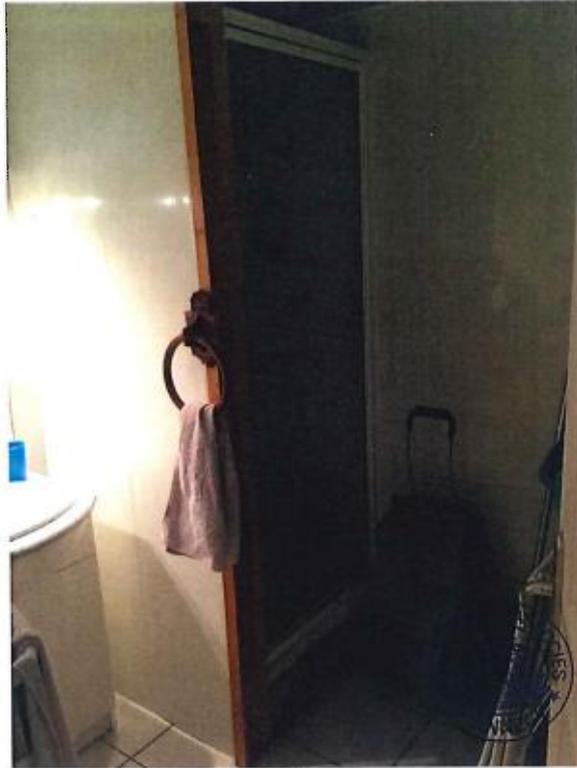
Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur beige.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un sèche-serviettes en état d'usage normal
- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- une cabine de douche en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal, un flexible en état d'usage normal )



1.



2.

## TERRASSE :

Le **sol** est recouvert de plancher en bois en état d'usage normal.

Elle est aménagée en contrebas de l'immeuble.

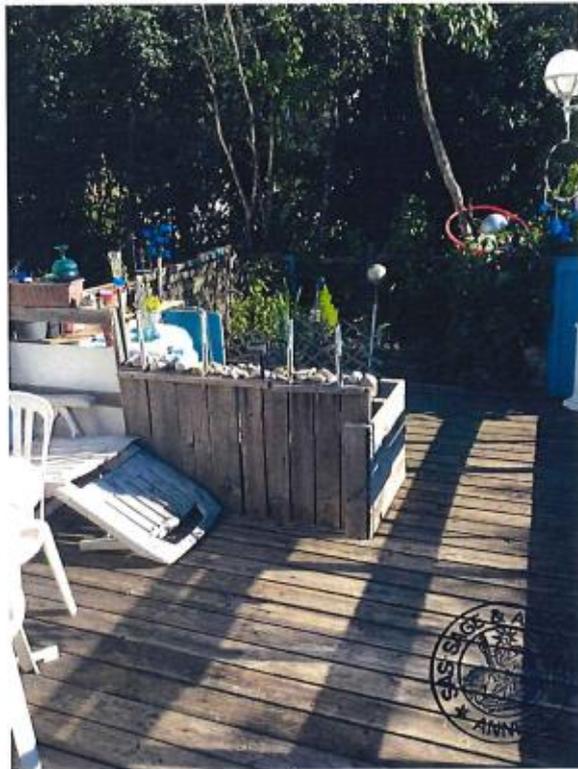
Elle domine la partie inférieure de la parcelle, envahie par une futaie.



1.



2.



3.



4.



5.

**- LOT NUMÉRO 7 :**

Il s'agit d'un appartement type F2 situé au premier étage, à gauche en arrivant sur le palier.

Il présente une superficie de 41,84 mètres carrés.

Il a été visiblement récemment rénové, dans un style contemporain.

La plupart des matériaux et du matériel installés sont de très belle facture.

Il se décompose comme suit :

## HALL :

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur grise, serrure trois points, barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique en état d'usage normal, un disjoncteur en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal

Il ouvre directement sur le séjour.

Il dessert :

- un WC,
- la chambre.



1.



2.

## CHAMBRE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Elle est totalement ouverte sur le coin salle d'eau.



1.



2.

## COIN SALLE D'EAU :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

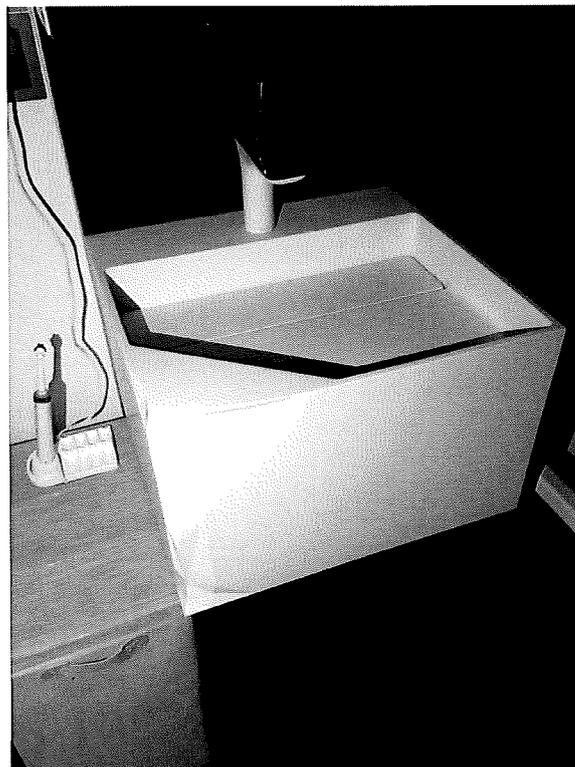
Les **murs** sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur marron.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

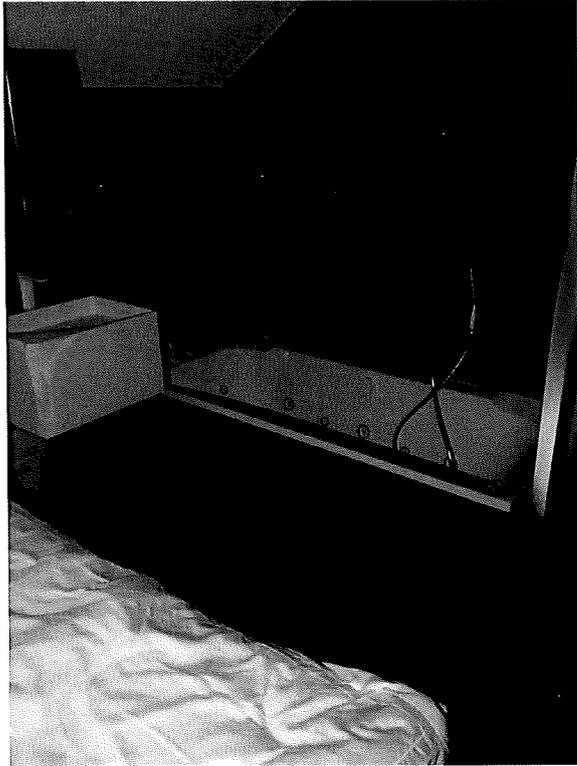
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une vasque en bon état (un mitigeur en bon état )
- une baignoire en matériau de synthèse en bon état
- un bac à douche en bon état

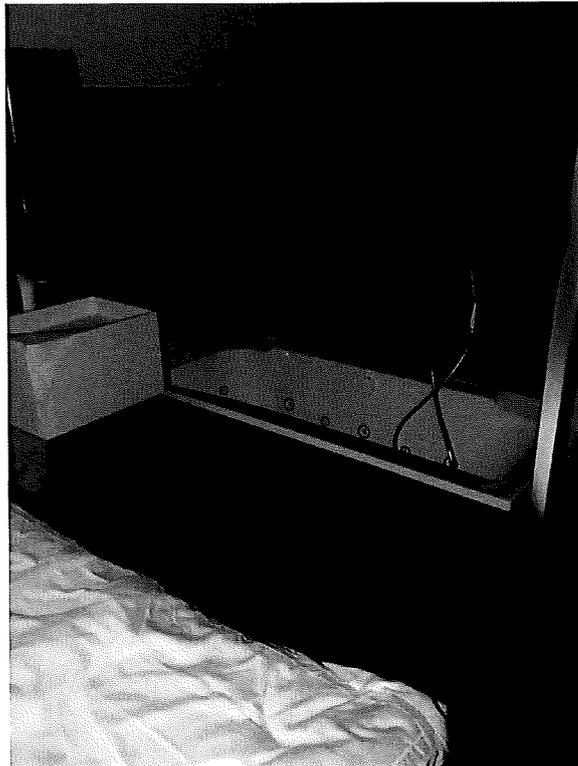
Il se trouve à droite en entrant dans la chambre.



1.



2.



3.



4.



5.

## WC :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence imitation carrelage en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots intégrés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC suspendu en bon état
- un placard avec portes battantes en bon état
- un ballon d'eau chaude en bon état
- une canalisation d'alimentation en état d'usage normal
- une canalisation d'écoulement en état d'usage normal



1.



2.



3.



4.

## SÉJOUR :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

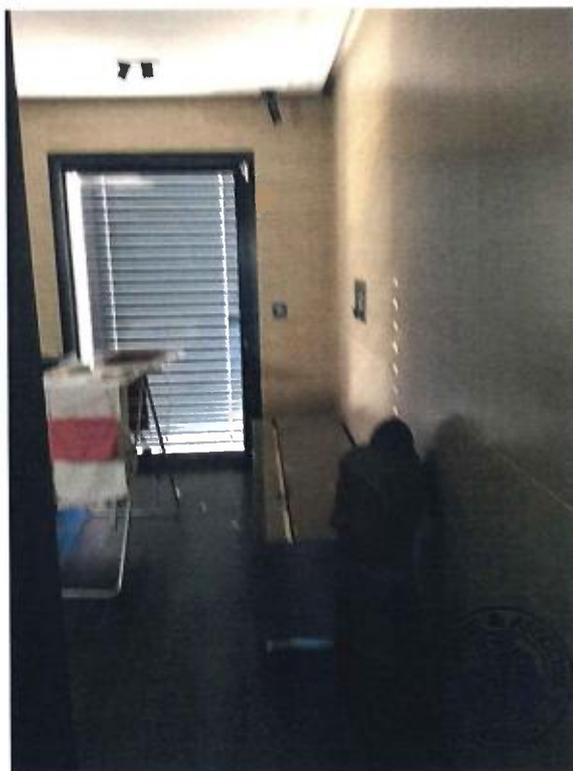
Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur marron.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence imitation travertin en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en bon état, de couleur blanche.

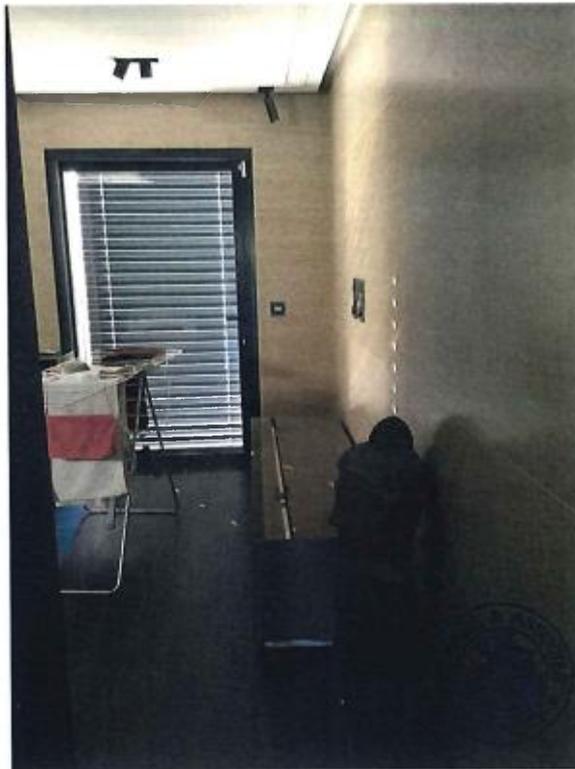
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche. Il intègre un système de home-cinéma avec projecteur et écrans rétractables dans le faux plafond.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, de couleur grise, ouverture battant simple, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. La pièce compte aussi une petite fenêtre en bon état, de couleur grise, ouverture battant simple, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Un équipement home-cinéma est intégré au plafond, avec écran et projecteur rétractables.



1.



2.



3.



4.



5.

## **CUISINE OUVERTE :**

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis Vélux en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un meuble d'angle en état d'usage normal
- un meuble sous évier en bon état
- deux placards hauts en bon état
- un placard bas en bon état
- un évier en grès noir en bon état (un bouchon en état d'usage normal, un mitigeur en état d'usage normal )
- une plaque vitrocéramique halogène DE DIETRICH en bon état
- un lave-vaisselle SIEMENS en bon état
- un four à micro-onde SIEMENS, en bon état
- un four encastrable SIEMENS en bon état
- un réfrigérateur avec congélateur en bon état
- une machine à café encastrée « Siemens » en bon état
- un compartiment pour lave-linge en bon état
- un meuble bar-séparation en état d'usage normal

Il est totalement ouvert sur le séjour, dont il constitue un prolongement.



1.



2.



3.



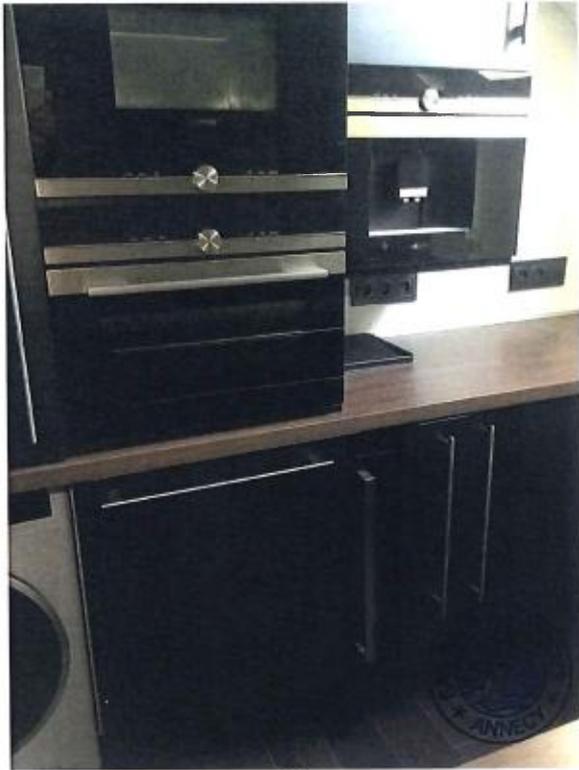
4.



5.



6.



7.



8.



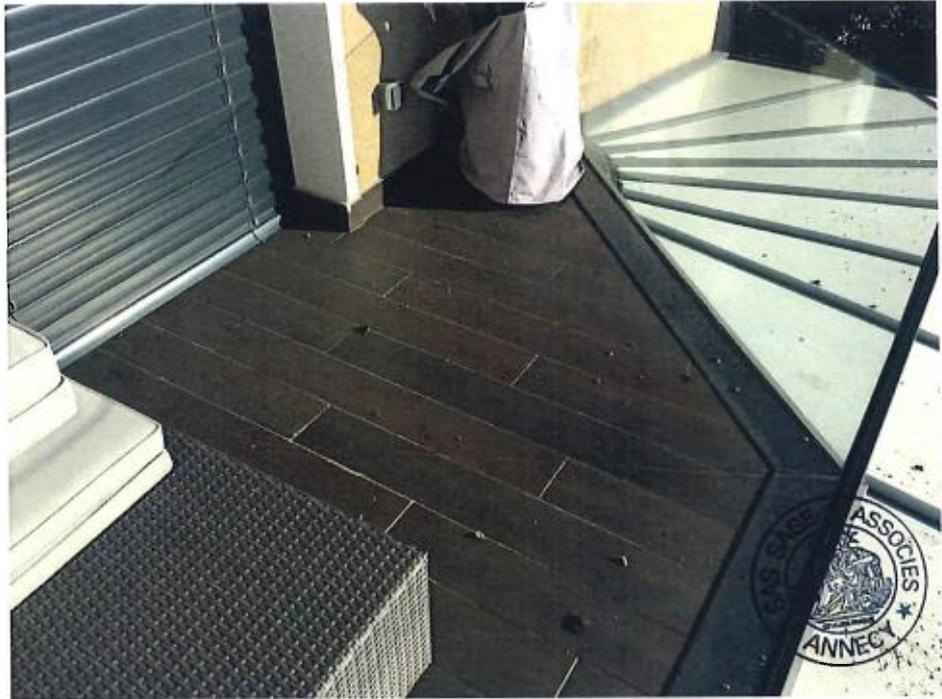
9.

## BALCON :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur marron.

Il est pourvu d'une rambarde en verre. il est accessible depuis le séjour.

Il donne à l'arrière de la maison, sur la futaie et le fier.



1.



2.

**- LOT NUMÉRO 8 :**

Il s'agit d'un appartement type F2 situé au premier étage, à droite en arrivant sur le palier.

Il présente une superficie de 42,73 mètres carrés.

Il se décompose comme suit :

## HALL :

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, ouverture battant simple, serrure trois points, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de crépis lissé en état d'usage normal, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de moellons bruts en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de crépis en mauvais état. Je relève de multiples écailllements et de multiples grandes auréoles.

L'**équipement électrique** comprend un disjoncteur en état d'usage normal, un tableau électrique en état d'usage normal.



1.



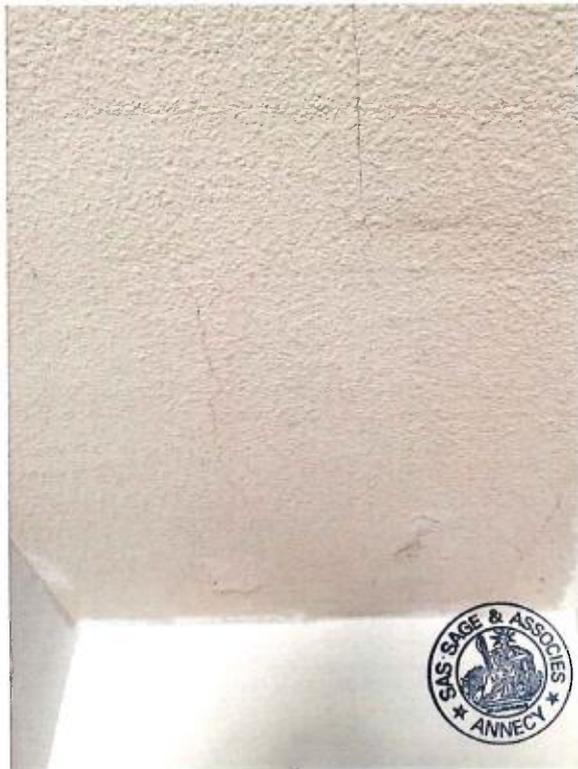
2.



3.



4.



5.



6.

## CHAMBRE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépus lissé en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de plaques en polystyrène en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.



1.



2.



3.

## SALLE D'EAU :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur blanche.

Une autre partie des murs est recouverte de crépis lissé en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de plaques de polystyrène en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un bac à douche en état d'usage normal (un robinet en état d'usage normal, un flexible en état d'usage normal )
- un convecteur électrique en état d'usage normal



1.



2.

**WC :**

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal



1.

## SÉJOUR :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de crépis lissé en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. La pièce compte aussi fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis pvc, double vitrage.



1.



2.



3.



4.



5.

## CUISINE OUVERTE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un plan de travail en état d'usage normal
- un évier en émail en mauvais état (un mitigeur en mauvais état )
- une hotte visièrè en état d'usage normal



1.



2.



3.

## BALCON :

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Il est accessible depuis le séjour.

Il donne sur la futaie et le Fier.

Il est pourvu de la rambarde d'origine.

L'espacement entre les traverse n'est plus aux normes.



1.



2.



3.

**- LOT NUMÉRO 9 :**

Il s'agit des combles occupant la partie supérieure du bâtiment.

Il ne dispose que d'un seul velux pour assurer l'entrée de la lumière naturelle.

La transformation en logement est inachevée, avec des matériaux de piètre qualité.

Ce local offre une superficie de 11,54 mètres carrés.

Il se décompose comme suit :

## MONTÉE D'ESCALIER :

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal
- un ballon d'eau chaude en état d'usage normal

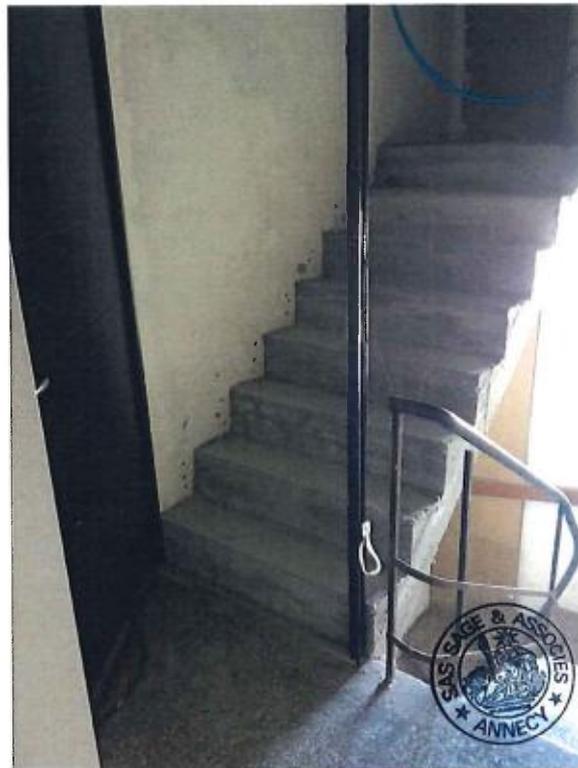
La montée d'escalier privative n'est pas achevée.

Elle est pour l'instant simplement pourvu d'une porte palière sur le palier du premier étage.

Ainsi :

- La cloison séparatrice avec la cage d'escalier commune, n'est pas montée.
- les murs, pourvus d'un isolant thermique, ne sont pas habillés.
- Les marches sont en béton brut.

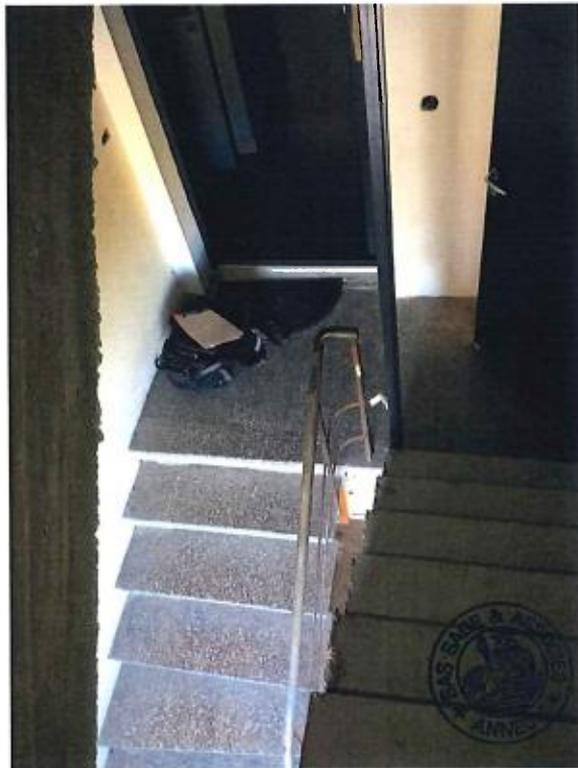
La curiosité la plus notable est la présence de la cuvette des WC sur l'entresol.



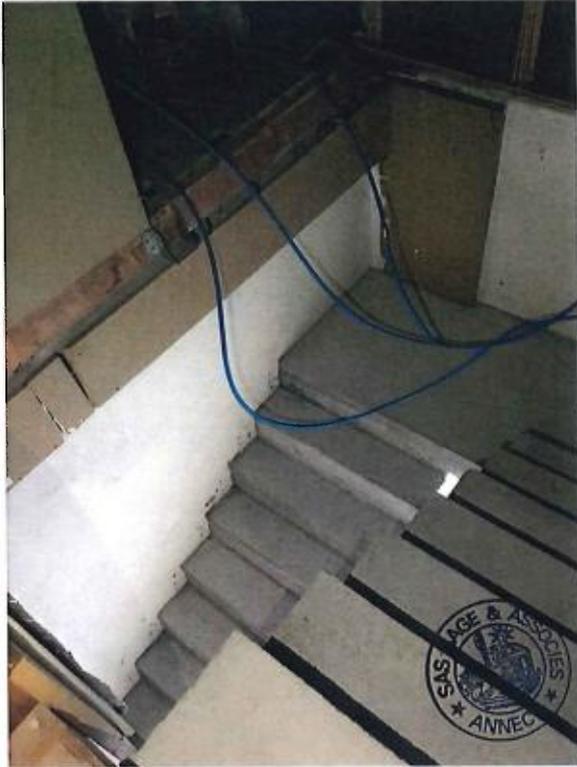
1.



2.



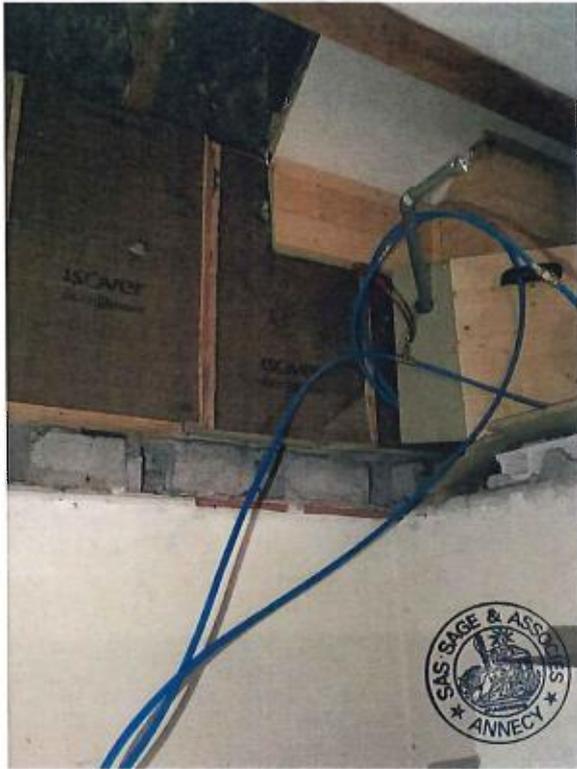
3.



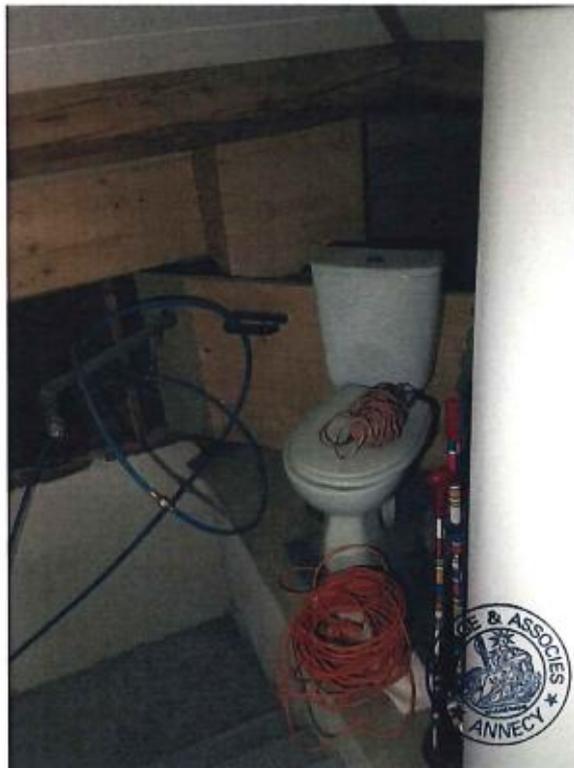
4.



5.



6.



7.



8.



9.

## SÉJOUR :

Le **sol** est recouvert de parquet en mauvais état, stratifié.

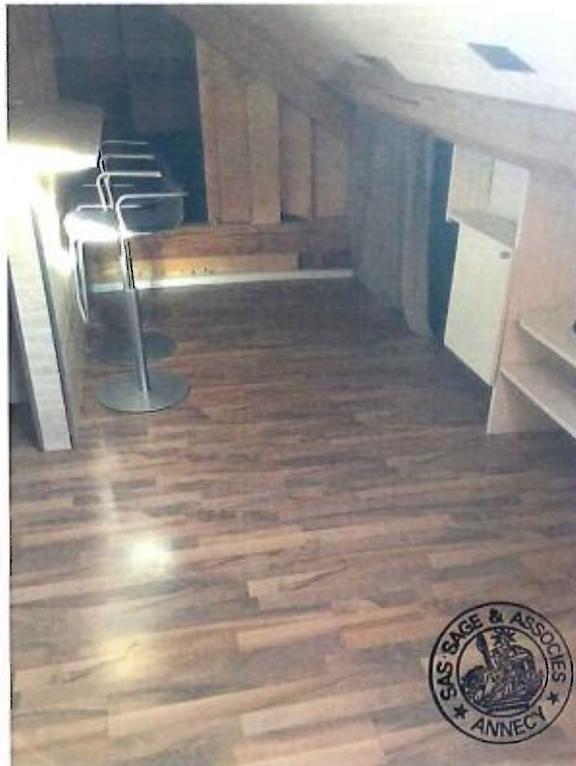
Les **murs** sont recouverts de lambris en bois en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis Vélux en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- deux convecteurs électriques en état d'usage normal



1.



2.



3.



4.



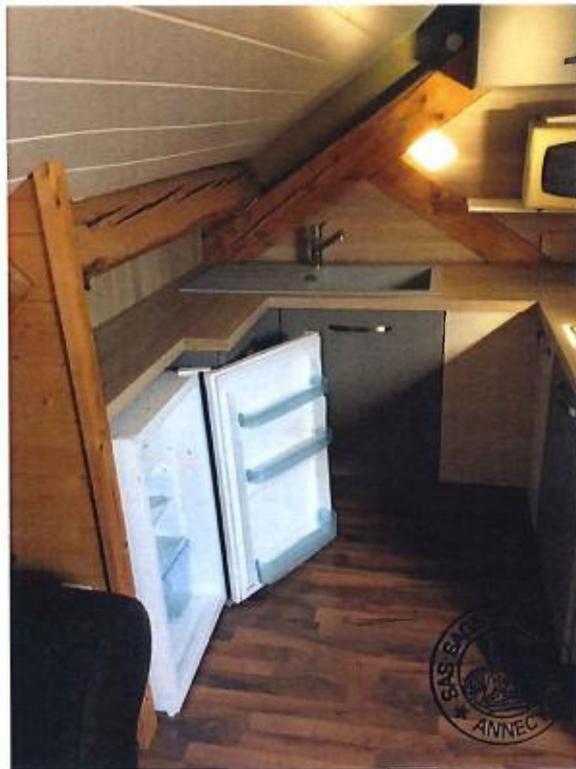
5.

## COIN KITCHNETTE :

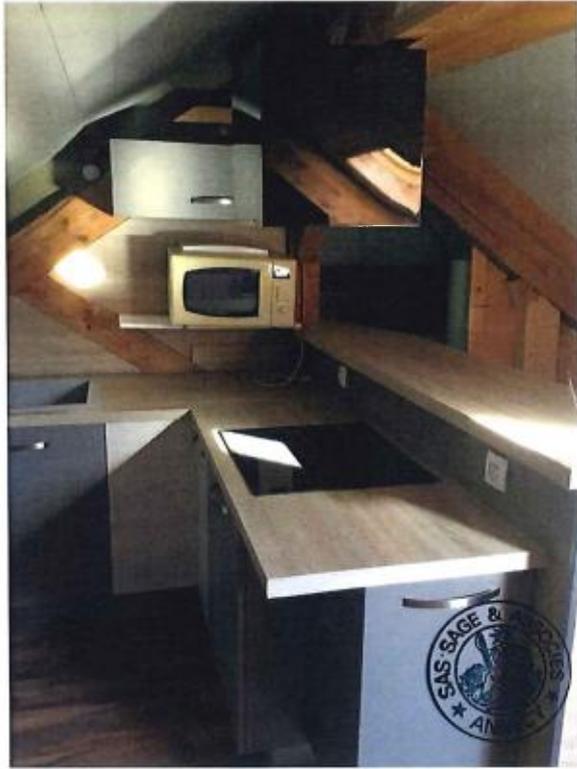
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- trois placards bas en état d'usage normal
- un meuble d'angle en état d'usage normal
- un meuble sous évier en état d'usage normal
- un plan de travail en état d'usage normal
- un placard haut en état d'usage normal
- un évier en matériau de synthèse en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- une plaque vitrocéramique halogène en état d'usage normal
- un groupe d'aspiration en état d'usage normal

Il est aménagé à droite en entrant dans le séjour.



1.



2.



3.



4.

## CHAMBRE :

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, stratifié.

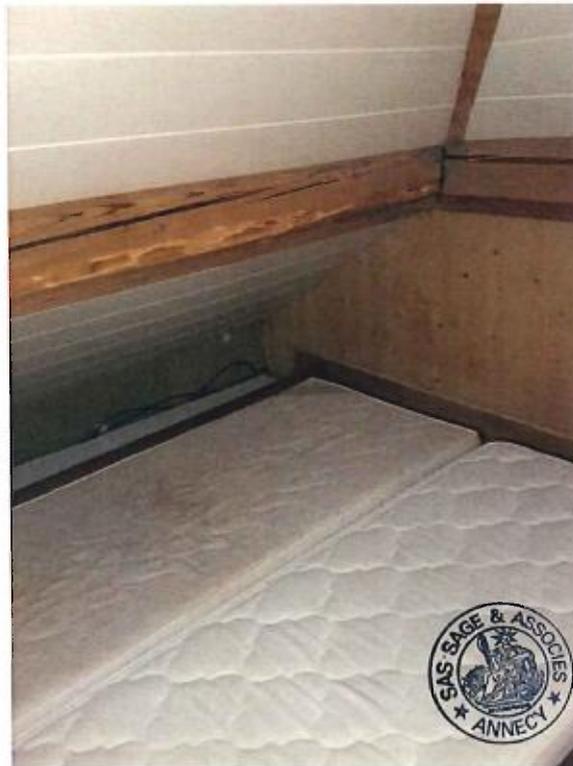
Les **murs** sont recouverts de lambris en bois en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal

Cette pièce est borgne.



1.



2.

## SALLE DE BAINS :

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, stratifié.

Les **murs** sont recouverts de lambris en PVC en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un sèche-serviettes en état d'usage normal
- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal (un flexible en état d'usage normal, un mitigeur en état d'usage normal, une douchette en état d'usage normal )
- une vasque en état d'usage normal (un robinet en état d'usage normal )
- un meuble de salle de bain en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal

Cette pièce est borgne.



1.



2.



3.

#### **4/ CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Le lot numéro 5 est loué à Monsieur Daniel TETU, depuis mars 2010.

Il règle tous les mois un loyer de 720,00 € l'Agence des Asters, sise 14 rue de Cran, 74000 Annecy.

Les autres lots sont actuellement vides de tout occupant.

#### **5/ SYNDIC :**

Cette propriété est divisée en neuf lots.

Il y a trois copropriétaires :

- lots 1, 3, 5, 7, 8, et 9 : Monsieur Alain Dambrosio.
- lots 2 et 6 (cave et appartement eu rez-de-chaussée), Monsieur François TRUCHY-RESTOUT.
- lot 4 (logement en rez-de-jardin), actuellement loué.

Cette copropriété ne dispose toutefois pas de Syndic.

## **6/ DIAGNOSTICS :**

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par Monsieur Jean-Pierre ROITEL du Cabinet DIAGNOSTIC IMMO :

### Pour le lot n°5 :

- Certificat de superficie (1 feuille),
- Diagnostic Performance Energétique (17 feuilles),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (6 feuilles).

### Pour le lot n°7 (1er étage à gauche) :

- Certificat de superficie (1 feuille),
- Diagnostic Performance Energétique (11 feuilles),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (5 feuilles),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (6 feuilles).

### Pour le lot n°8 (1er étage à droite) :

- Certificat de superficie (1 feuille),
- Attestation (1 feuille),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (5 feuilles),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (6 feuilles).

### Pour le lot n°9 :

- Certificat de superficie (1 feuille),
- Diagnostic de Performance Énergétique (10 feuille),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (5 feuilles),
- Rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante (6 feuilles),

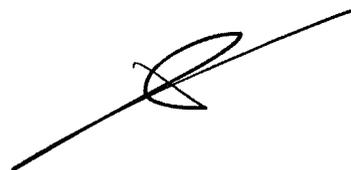
### Pour l'ensemble du bâtiment :

- un état des risques naturels (126 feuilles)

**SIGNATURE DES TÉMOINS PRÉSENTS :**

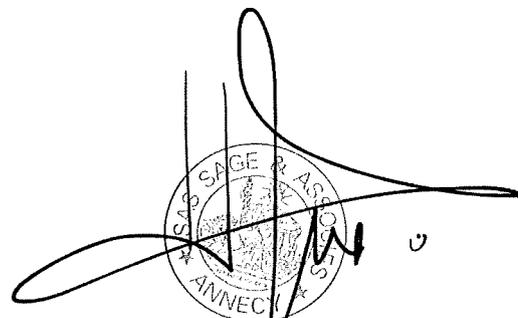


Monsieur Nabil DELLOUL



Monsieur Khalid DARDOUCHI

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



The image shows a circular stamp with the text "SAS SAGE & ASSOCIÉS" at the top and "ANNEXE" at the bottom. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature.

Jean-Marie HUGON  
Huissier de Justice