

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



Emmanuel Mauris • Caroline Girard

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

22 Rue Guillaume Fichet - BP 163 • 74004 ANNECY Cedex
Tél : 04 50 45 07 01 • Fax : 04 50 45 83 00
contact@maurisirard.com • www.maurisirard.com

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@maurisirard.com

Site internet et paiement en ligne :
maurisirard.com

NOS REF : EM/JC - 349/24

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille vingt-quatre et le NEUF SEPTEMBRE
de 13 heures 30 minutes à 14 heures 15 minutes**

A LA REQUETE DE :

**Ayant pour Avocat la SCP BREMANT GOJON GLESSINGER SAJOUS, représentée
par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant en
cette qualité 31 Rue Sommeiller 74000 ANNECY (HAUTE-SAVOIE)**

AGISSANT EN VERTU DE :

Une Ordonnance sur Requête rendue le 05 août 2024 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANNECY nous autorisant à visiter et décrire les lieux ci-après désignés, dont la licitation a été ordonnée aux termes du jugement rendu le 14 janvier 2021 par le Tribunal Judiciaire d'ANNECY

"Sur la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), 2 RUE HENRY BORDEAUX, les parcelles cadastrées section BE, numéros 68, 126 et 127".

APPARTENANT A :

L'indivision existant entre les

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 PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Il est préalablement exposé :

- 1) Que j'ai obtenu sur Internet tous documents utiles à la rédaction du présent procès-verbal de description
- 2) Qu'eu égard à la date de construction de l'immeuble qui a pu être déterminée et la destination de celui-ci, je me suis attaché les services du Cabinet AZZOLA-BERTHELIN, 24 avenue de Chambéry à ANNECY, aux fins d'établir l'entier Dossier Technique Immobilier qui demeure annexé au présent procès-verbal de description.
- 3) Que j'ai visité et décrit les trois parcelles et le bâti concernés en présence de Monsieur Indivisaire, porteur des clefs des accès.

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, 2

Tous renseignements sur la Ville d'ANNECY sont obtenus sur le site Internet *wikipedia* et les sites officiels *annecy.fr* et *lac-annecy.com*.

Les trois parcelles sont proches du centre-ville et du lac.

- document numéro 3

La parcelle BE n° 126 est située à l'angle de la RUE HENRY BORDEAUX et de l'AVENUE DE THONES.

On y accède depuis cette intersection.

La parcelle BE n° 127 est accessible depuis l'AVENUE DE THONES et à pied depuis la parcelle BE n° 68.

La parcelle BE n° 68 n'est accessible qu'à pied depuis la parcelle BE n° 127, étant fermée côté RUE HENRY BORDEAUX par un mur.

- documents numéros 4, 5

I - PARCELLE BE N° 126

Elle constitue partie du jardin d'agrément de la copropriété Les Acacias, consistant en un bâti dénommé "Maison Paccard", dont l'architecture remarquable du début des années 1920 est protégée par le règlement d'urbanisme.

Elle est de forme générale triangulaire, plate, d'une surface de 649 m², enherbée et aménagée aux fins de circulations piétonnes, arborée, certains arbres étant protégés par le règlement d'urbanisme.

Elle est fermée :

- sur la longueur de la RUE HENRY BORDEAUX au moyen de clôtures en bois en bon état
- sur la longueur de l'AVENUE DE THONES au moyen de clôtures identiques et d'un portail en fer forgé ouvragé, en parfait état d'entretien, en retrait de la limite séparative de la voie publique, ayant permis d'aménager un accès pavé.

Elle est contigüe de la parcelle BE n° 125 supportant la "Maison Paccard" et également aménagée à usage de jardin d'agrément et de circulations piétonnes, n'est pas délimitée sur la longueur de la limite séparative de ces deux fonds.

Elle est parfaitement entretenue.

- documents numéros 6, 7

- photographies numéros 1 à 5 : sur la longueur de l'AVENUE DE THONES
- photographies numéros 6, 7 : sur la longueur de la RUE HENRY BORDEAUX
- photographies numéros 3, 4, 8 : accès et portail
- photographies numéros 9 à 19 : vues depuis la parcelle et depuis la parcelle BE n° 125, la limite séparative ne pouvant être déterminée sur les lieux.

Bien que classée en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme, elle est inconstructible.

- document numéro 7 : renseignements d'urbanisme la concernant

II - PARCELLE BE N° 127

Elle consiste en un chemin fermé au Sud-Est (côté AVENUE DE THONES) par un portail métallique en bon état, sur sa longueur Nord-Est par une clôture grillagée ancienne, sur sa longueur Sud-Ouest par une haie manifestement plantée sur les parcelles BE n° 125 et BE n° 126, qu'elle longe côté Nord-Ouest, ainsi que par un mur délimitant la parcelle BE n° 68 ouvert en son extrémité sur la parcelle BE n° 27, propriété selon les déclarations qui me sont faites de la Commune.

Elle est de forme générale rectangulaire, plate, d'une surface de 205 m².

Elle paraît avoir été anciennement bitumée mais elle est envahie par de l'herbe et de la mousse.

- documents numéros 6, 8
- photographies numéros 1 à 4 : depuis l'AVENUE DE THONES
- photographies numéros 5, 6 : depuis l'accès à la parcelle BE n° 68
- photographie numéro 7 : accès piétons à la parcelle BE n° 18
- photographie numéro 8 : vue sur la copropriété plus au Nord-Est

Bien que classée en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme, elle est inconstructible.

- document numéro 8 : renseignements d'urbanisme la concernant

III - PARCELLE BE N° 68

Elle est bâtie, supportant le "garage" de la "Maison Paccard", devenue copropriété "Les Acacias".

La construction consiste en réalité en une maisonnette datant de 1922, du même style architectural que l'édifice principal.

La parcelle est de forme générale rectangulaire, plate, d'une surface de 448 m², aménagée à usage de cour et jardin d'agrément, enherbée et arborée, fermée au Sud-Ouest par un mur et une clôture de bois, au Nord-Ouest par un mur qui m'est déclaré copropriété avec la Commune, au Nord-Est par un mur.

Elle n'est pas fermée sur la longueur de la limite séparative de la parcelle BE n° 125, celle limite n'étant pas sur les lieux matérialisée.

Elle n'est que moyennement entretenue.

- documents numéros 6, 8
- photographies III/A numéros 1, 2 : côté RUE HENRY BORDEAUX
- photographie III/A numéro 3 : côté parcelle BE n° 127

- photographie III/A numéro 4 : sur la longueur de la parcelle BE n° 27
- photographie III/A numéro 5 : cour au Nord-Est du bâti
- photographies III/A numéros 6 à 10 : jardin

La maisonnette est, selon les déclarations qui me sont faites, reliée aux réseaux. L'assainissement serait collectif mais relié à la copropriété "Les Acacias".

Les extérieurs sont en état moyen, des travaux de rénovation étant à prévoir s'agissant de la toiture, de la ferblanterie, des menuiseries en bois extérieures.

- photographies III/B numéros 1 à 4 : façade Sud-Est, depuis la copropriété "Les Acacias"
- photographies III/B numéros 5 à 7 : pignon Nord-Est
- photographies III/B numéros 8 à 10 : façade Nord-Ouest
- photographie III/B numéro 11 : façade Sud-Ouest

Le bâtiment est aménagé :

- à usage de caves au sous-sol
- à usage de garage / atelier au rez-de-chaussée
- à usage de logement à l'étage.

Est accolé à la façade Nord-Ouest un appentis fermé.

- photographies III/B numéros 8 à 10

Les lieux sont en très mauvais état général. Ils ne disposent ni de l'électricité, ni de l'eau. Ils ne sont pas chauffés.

Le logement est inhabitable en l'état : tous les revêtements, les aménagements, les équipements sont hors d'usage et les fenêtres sont constituées de menuiseries en bois et de simple vitrage à remplacer.

- photographies III/C numéros 1 à 13 : garage et atelier : sols, murs et plafonds fissurés
- photographies III/C numéros 14 à 20 : accès à l'étage (logement)
- photographies III/C numéros 21, 22 : entrée
- photographies III/C numéros 23 à 27 : pièce principale
- photographies III/C numéros 28 à 35 : cuisine
- photographies III/C numéros 36 à 39 : salle d'eau
- photographie III/C numéro 40 : fenêtres
- photographie III/C numéro 41 : vues depuis la cuisine
- photographies III/C numéros 42, 43 : vues depuis la pièce principale
- photographie III/C numéro 40 : accès au sous-sol
- photographies III/C numéros 45 à 54 : caves
- photographie III/C numéro 55 : appentis

L'accès à cette maisonnette en véhicule ne peut s'effectuer qu'en empruntant l'accès à la copropriété "Les Acacias", 2 RUE HENRY BORDEAUX (parcelle BE n° 125).

L'accès piétons ne peut s'effectuer que depuis la parcelle BE n° 127, depuis l'AVENUE DE THONES.

- voir documents cadastraux

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.**

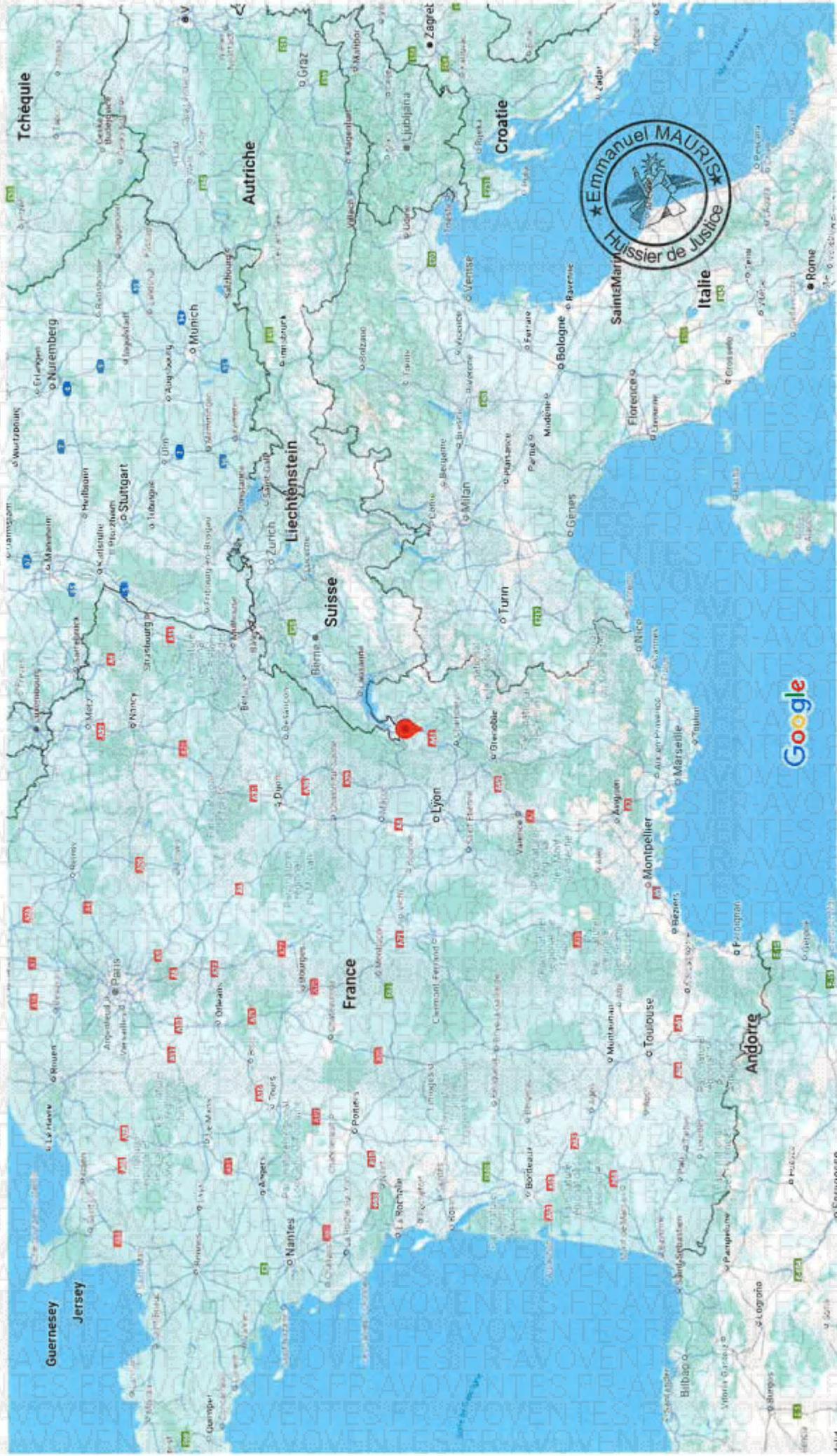
	NATURE DES FRAIS ET/OU DEBOURS	MONTANT H. TAXES	T.V.A. 20.00 %	DEBOURS	MONTANT EUROS TTC
09/09/24	PROCES VERBAL DE DESCRIPTION	230.76-	46.15-	2.56-	279.47-
09/09/24	PHOTOGRAPHIES 103 x 2.95	253.20	50.65		303.85-
	Total frais et/ou débours	483.96-	96.80-	2.56-	583.32-

Emmanuel MAURIS
Capoline GIRARD
Huissiers de Justice Associés

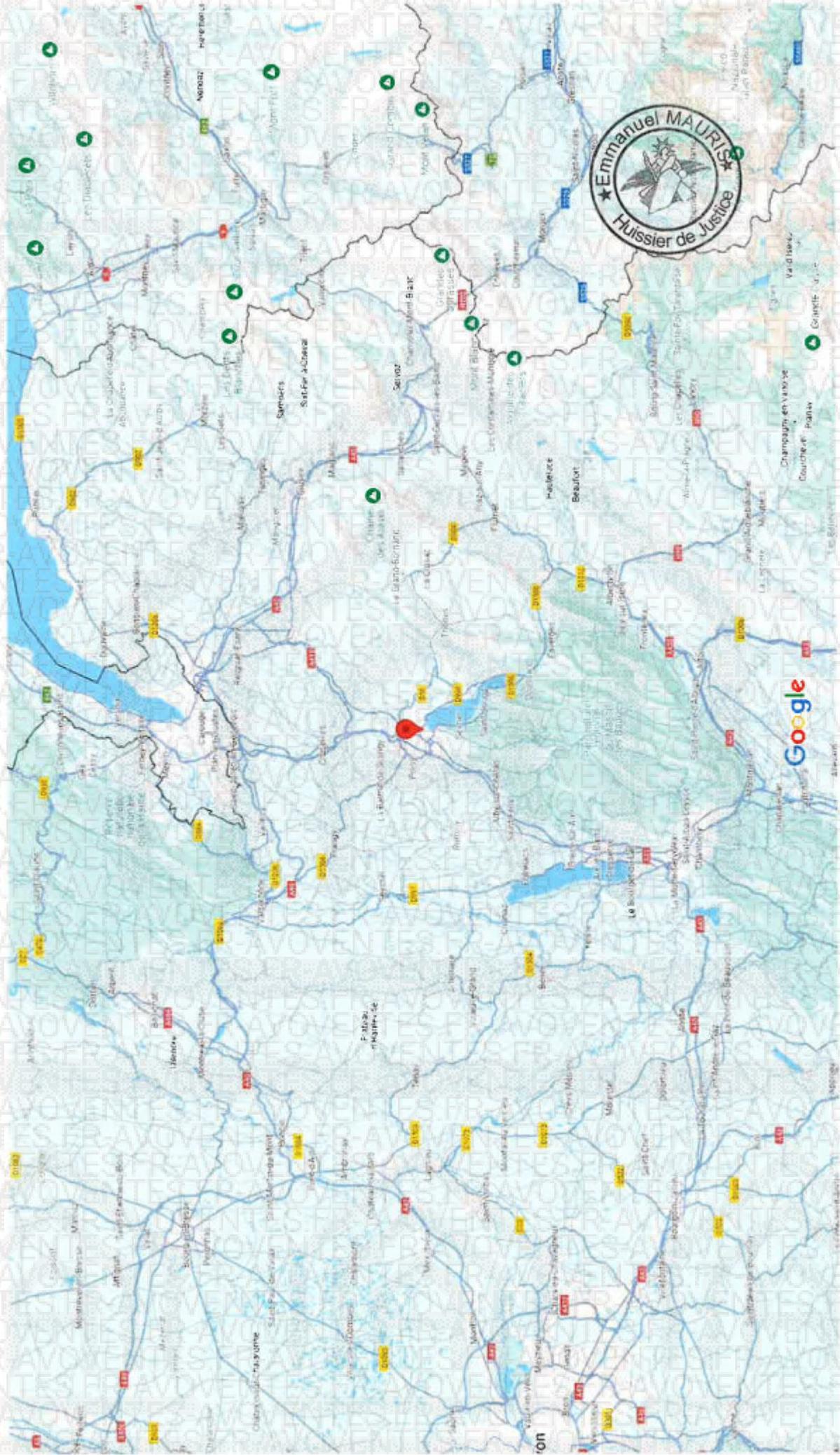


(Handwritten signature)





Données cartographiques ©2024 Google, GeoBasis-DE/BKG (©2009), Inst. Geogr. Nacional 50 km



Données cartographiques ©2024 Google

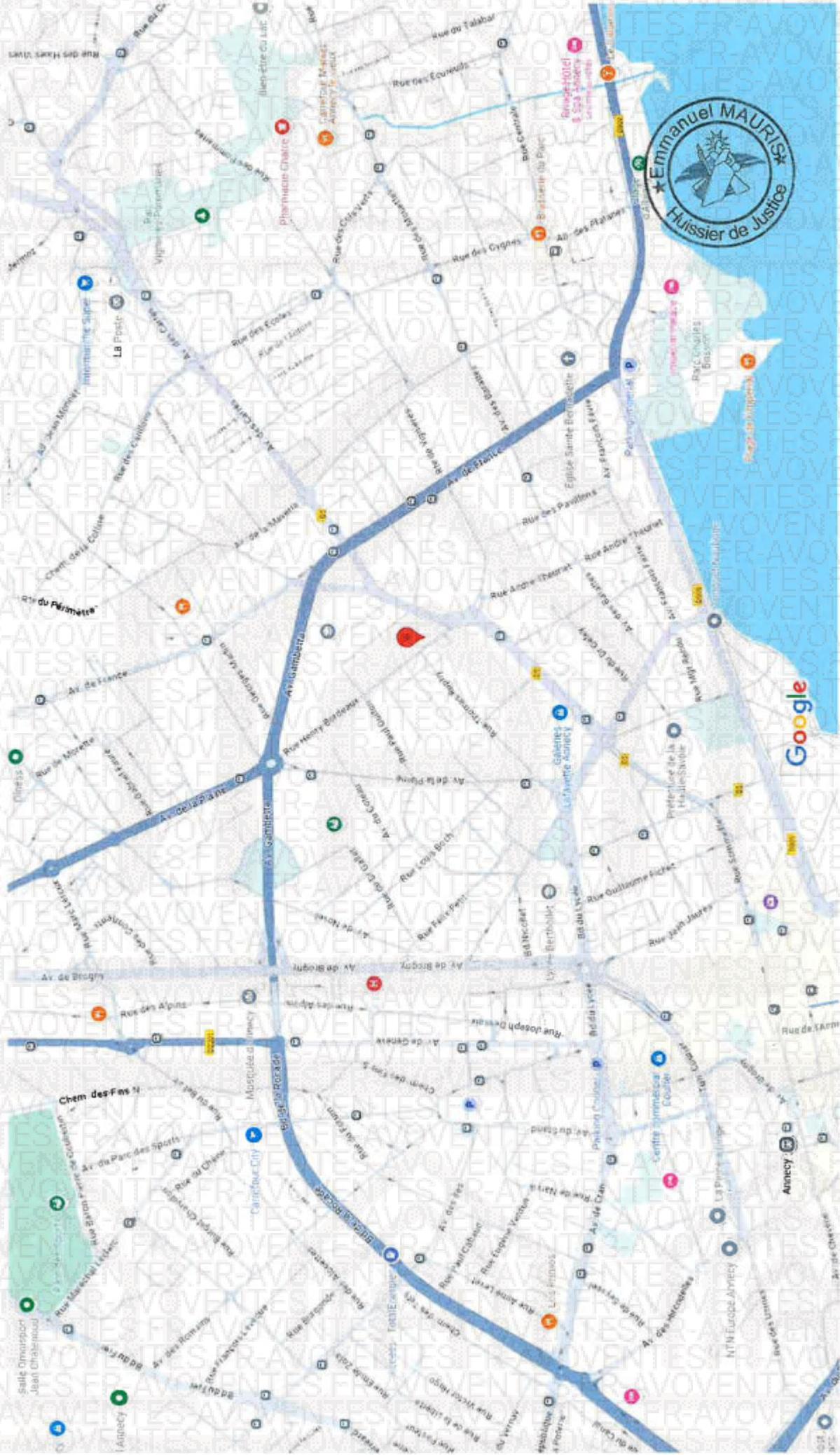
10 km

DOCUMENT 2.

Google Maps 2 Rue Henry Bordeaux



Données cartographiques ©2024 Google 500 m

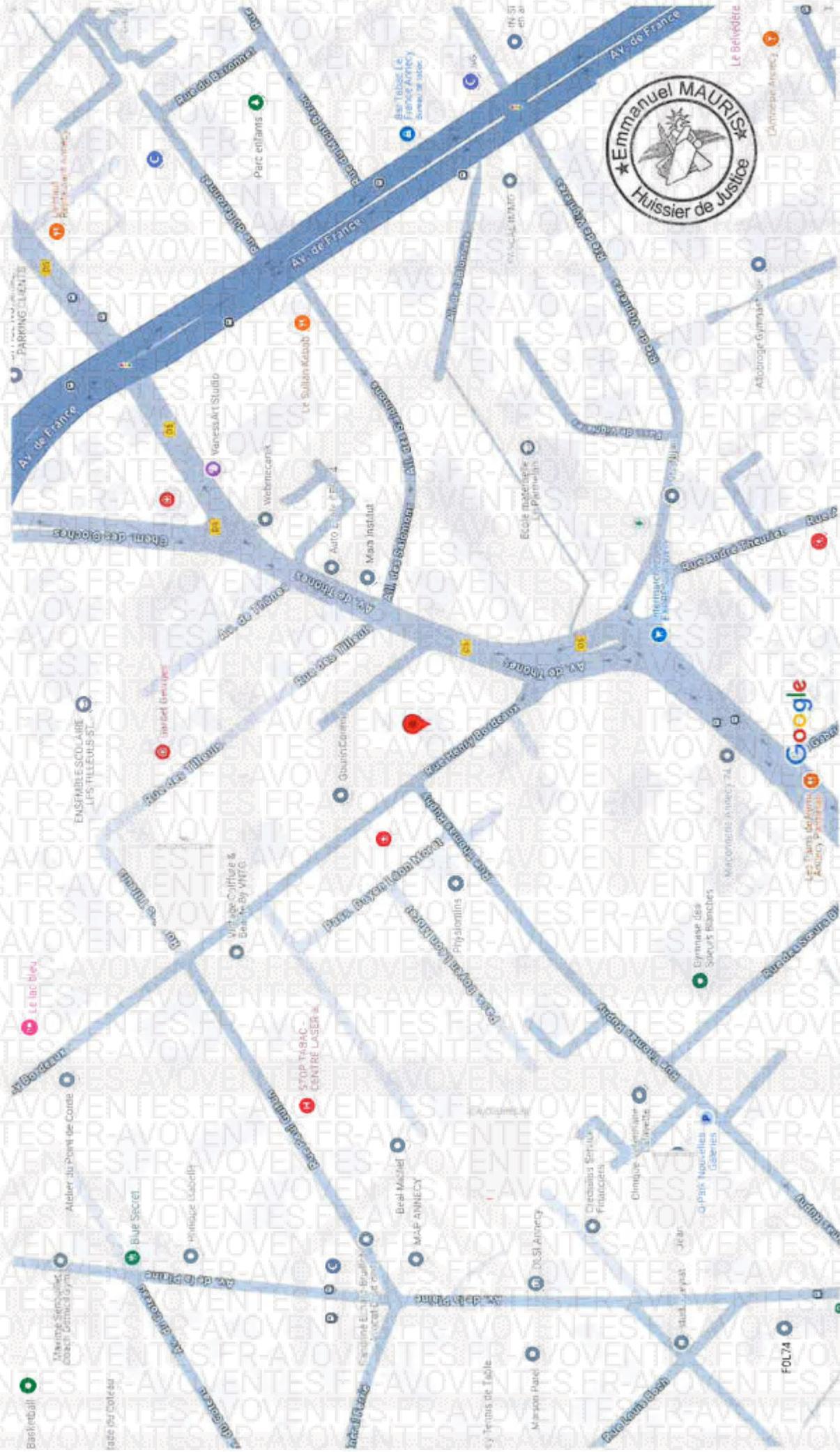


Données cartographiques ©2024 Google

100 m

DOCUMENT 4.

Google Maps 2 Rue Henry Bordeaux



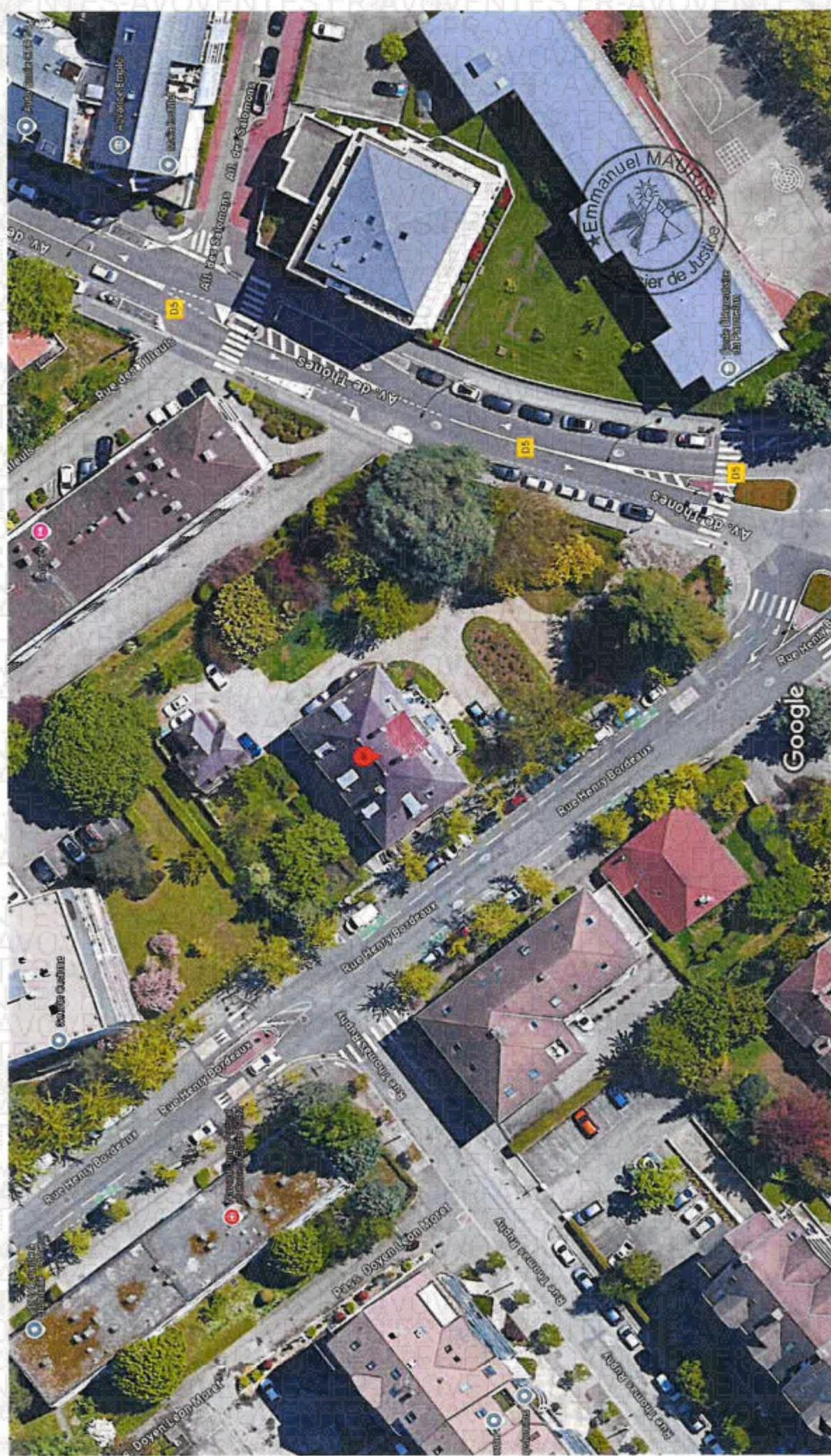
Données cartographiques ©2024 Google 20 m

DOCUMENT J.

2 Rue Henry Bordeaux - Google Maps

10/09/2024 08:49

Google Maps 2 Rue Henry Bordeaux



Images ©2024 Airbus, Données cartographiques ©2024 10 m

Recherche par numéro de parcelle

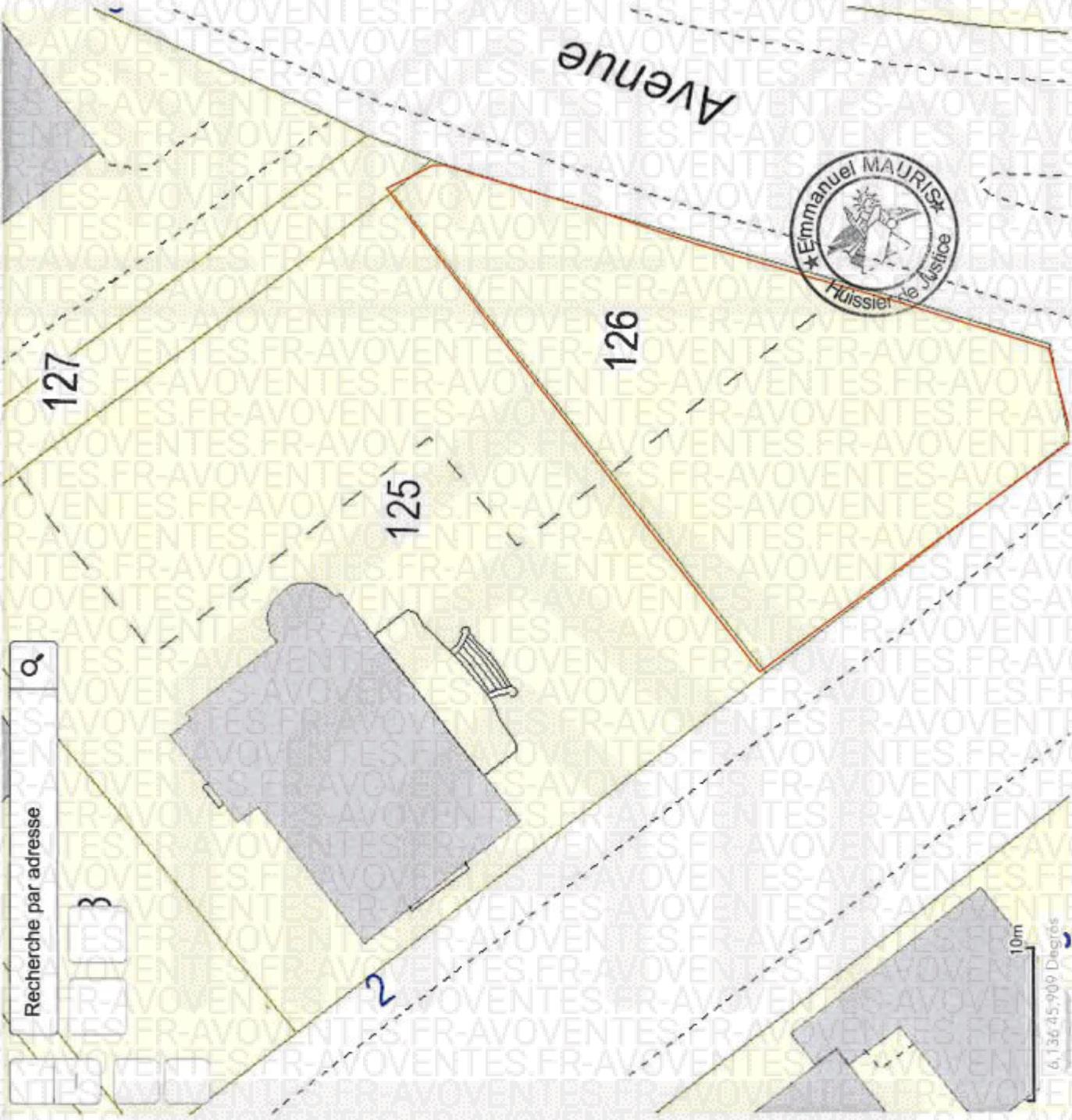
Commune déléguée

AnneCy

N° Parcelle

BE0126

Recherche par adresse



Recherche par numéro de parcelle

Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0126

Recherche par adresse

127

125



RU de la parcelle : BE0126

[Télécharger le RU](#)
[Télécharger le lexique des sigles](#)

N° Parcelle : BE0126
Adresse cadastrale : 0002 RUE HENRY BORDEAUX
Contenance cadastrale (en m²) : 649

Zonage(s) PLU :
- Ub

Servitude(s) :

- PM1 : PPRN Moyen/bleu font de
- PT1 : Perturbations électromagnétiques
- PT1 : Perturbations électromagnétiques

Prescription(s) :
- T5 : Aéroport Annecy-Meythet

Zoom SUR



10m

6,136 45,909 Dégrés

Recherche par numéro de parcelle

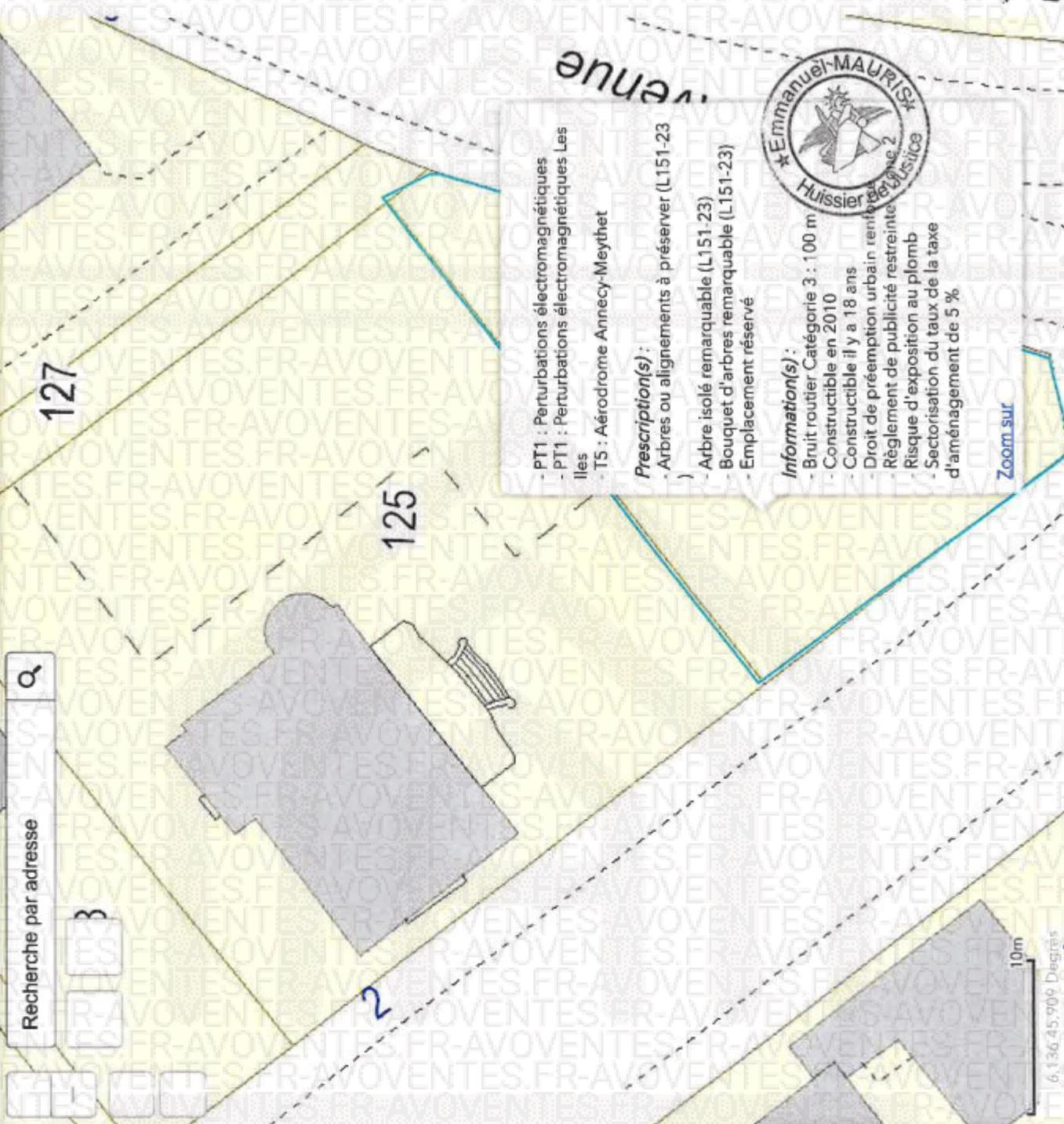
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0126

Recherche par adresse



- PT1 : Perturbations électromagnétiques
 - PT1 : Perturbations électromagnétiques Les Iles
 - TS : Aérodrome Annecy-Meythet
- Prescription(s) :**
- Arbres ou alignements à préserver (L151-23)
 - Arbre isolé remarquable (L151-23)
 - Bouquet d'arbres remarquable (L151-23)
 - Emplacement réservé



- Information(s) :**
- Bruit routier Catégorie 3 : 100 m
 - Constructible en 2010
 - Constructible il y a 18 ans
 - Droit de préemption urbain renforcé
 - Règlement de publicité restreinte
 - Risque d'exposition au plomb
 - Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %

Zoom sur

6,136 45,906 Degrés

10m

Recherche par numéro de parcelle

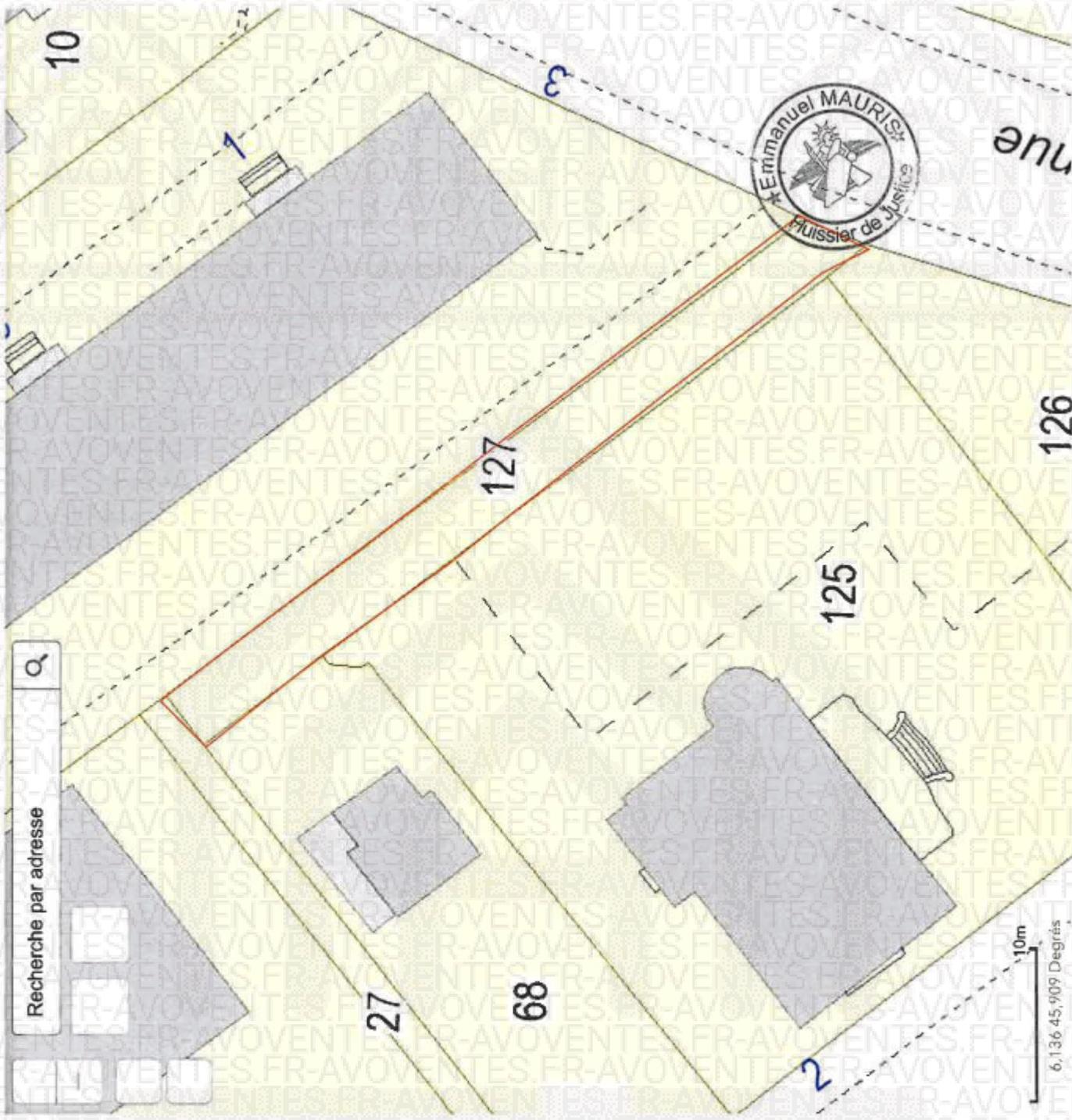
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BEO127

Recherche par adresse



Recherche par numéro de parcelle

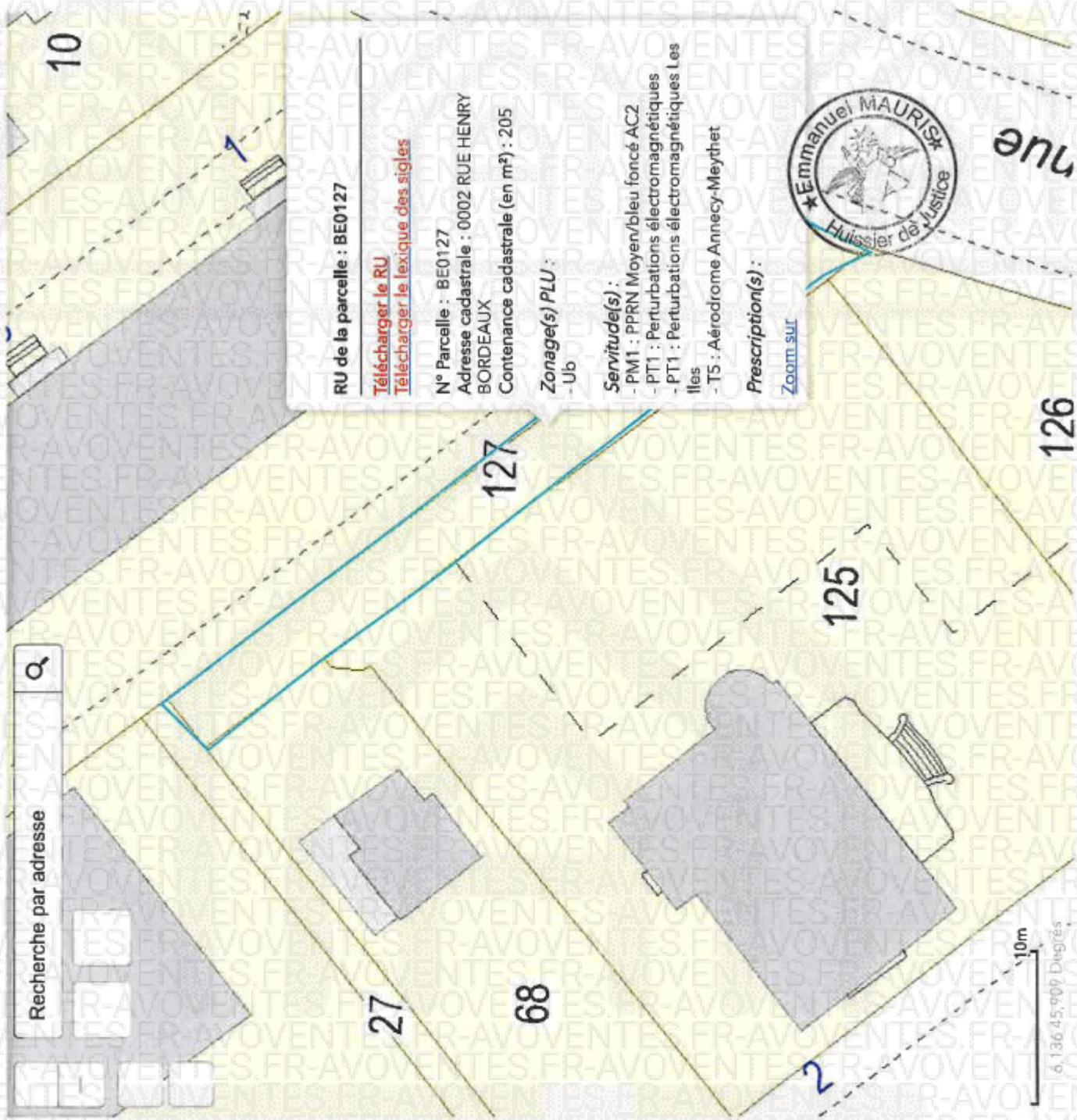
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0127

Recherche par adresse



RU de la parcelle : BE0127

[Télécharger le RU](#)
[Télécharger le lexique des sigles](#)

N° Parcelle : BE0127
Adresse cadastrale : 0002 RUE HENRY
BORDEAUX
Contenance cadastrale (en m²) : 205

Zonage(s) PLU :
- Ub

Servitude(s) :

- PM1 : PPRN Moyen/bleu foncé AC2
- PT1 : Perturbations électromagnétiques
- PT1 : Perturbations électromagnétiques Les illes
- TS : Aérodrôme Annecy-Meythet

Prescription(s) :

[Zoom sur](#)



213

126

125

127

27

68

2

10m

6,136 45,909 Degrés

Recherche par numéro de parcelle

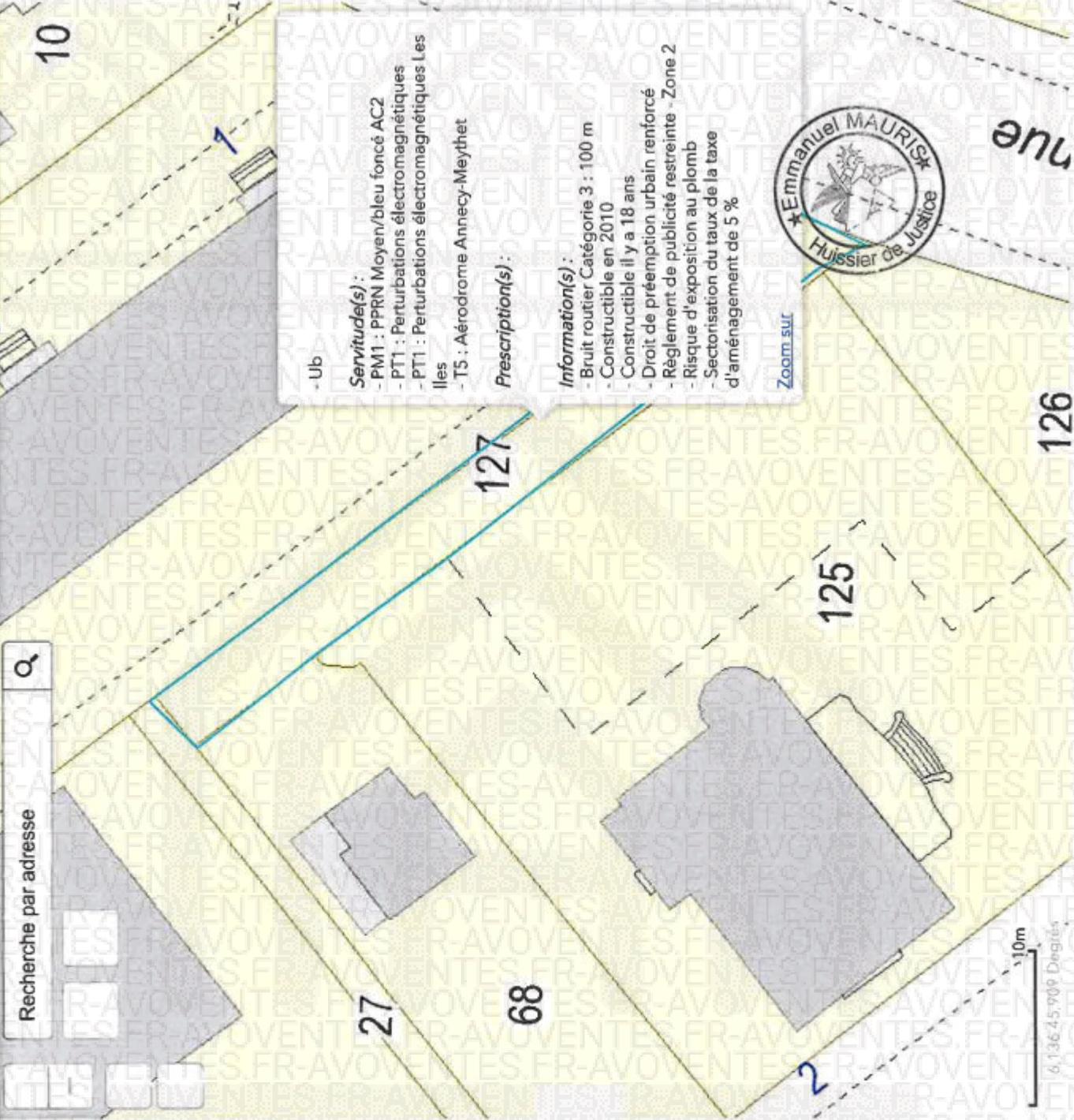
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0127

Recherche par adresse



- Ub

Servitude(s) :

- PM1 : PPRN Moyen/bleu foncé AC2
- PT1 : Perturbations électromagnétiques
- PT1 : Perturbations électromagnétiques Les Iles
- T5 : Aérodrome Annecy-Meythet

Prescription(s) :

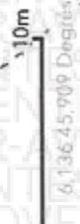
Information(s) :

- Bruit routier Catégorie 3 : 100 m
- Constructible en 2010
- Constructible il y a 18 ans
- Droit de préemption urbain renforcé
- Règlement de publicité restreinte - Zone 2
- Risque d'exposition au plomb
- Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %

Zoom sur



nué



Recherche par numéro de parcelle

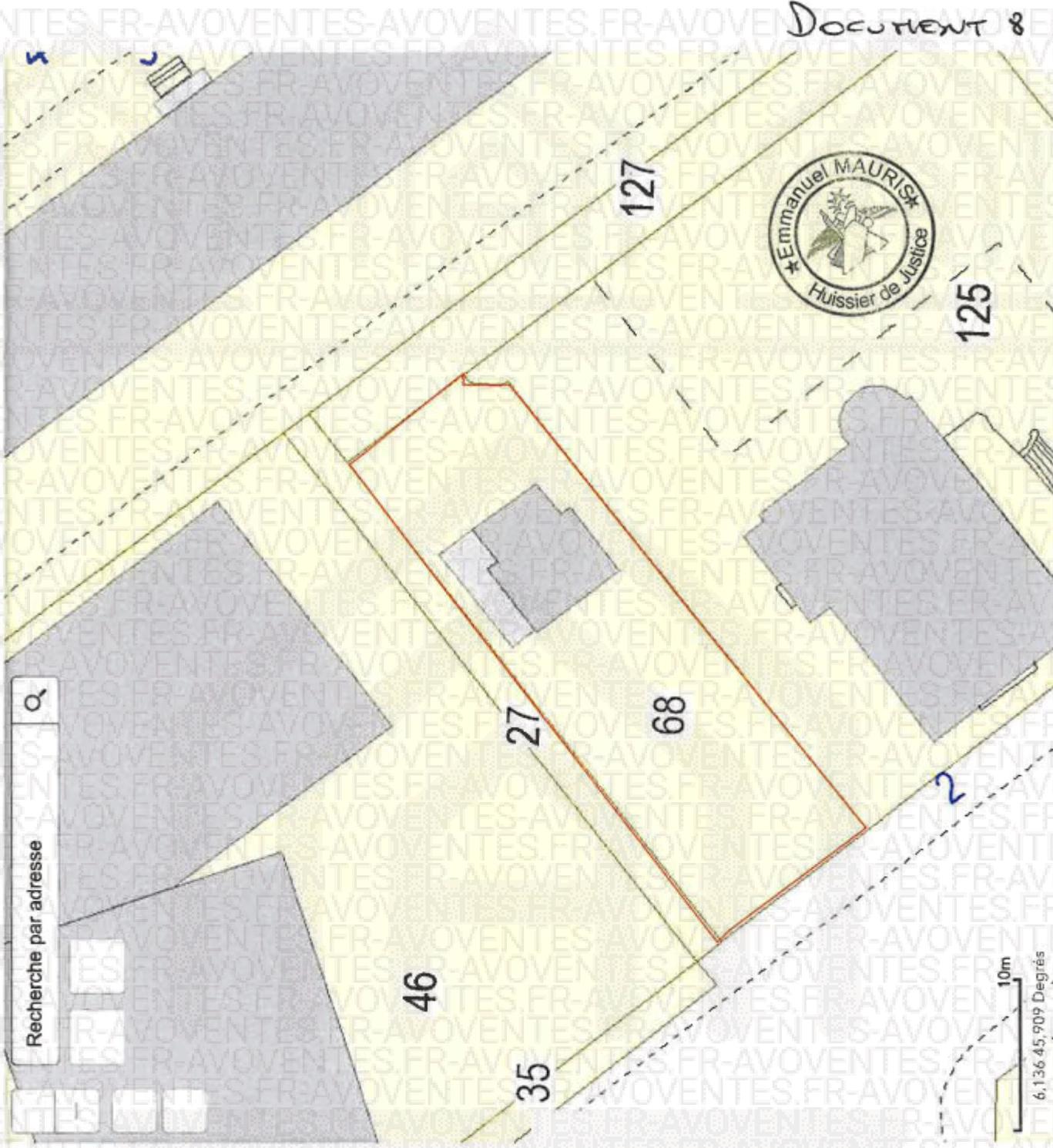
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0068

Recherche par adresse



Recherche par numéro de parcelle

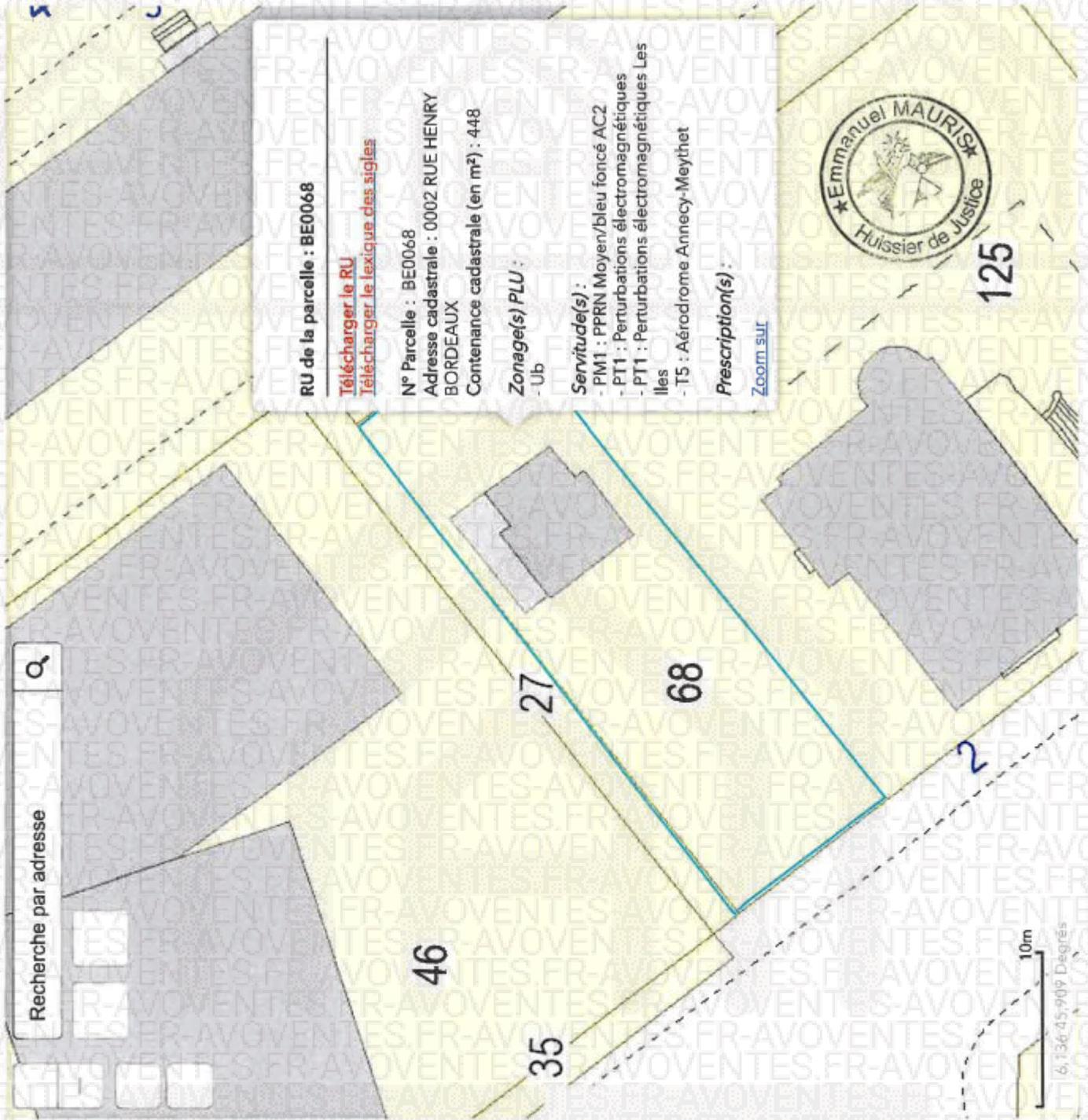
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0068

Recherche par adresse



RU de la parcelle : BE0068

[Télécharger le RU](#)
[Télécharger le lexique des sigles](#)

N° Parcelle : BE0068

Adresse cadastrale : 0002 RUE HENRY BORDEAUX

Contenance cadastrale (en m²) : 448

Zonage(s) PLU :

- Ub

Servitude(s) :

- PM1 : PPRN Moyen/bleu forcé AC2
- PT1 : Perturbations électromagnétiques
- PT1 : Perturbations électromagnétiques Les Iles
- T5 : Aérodrome Annecy-Meythet

Prescription(s) :

[Zoom sur](#)



125

10m

6.13645909° Dégrés

Recherche par numéro de parcelle

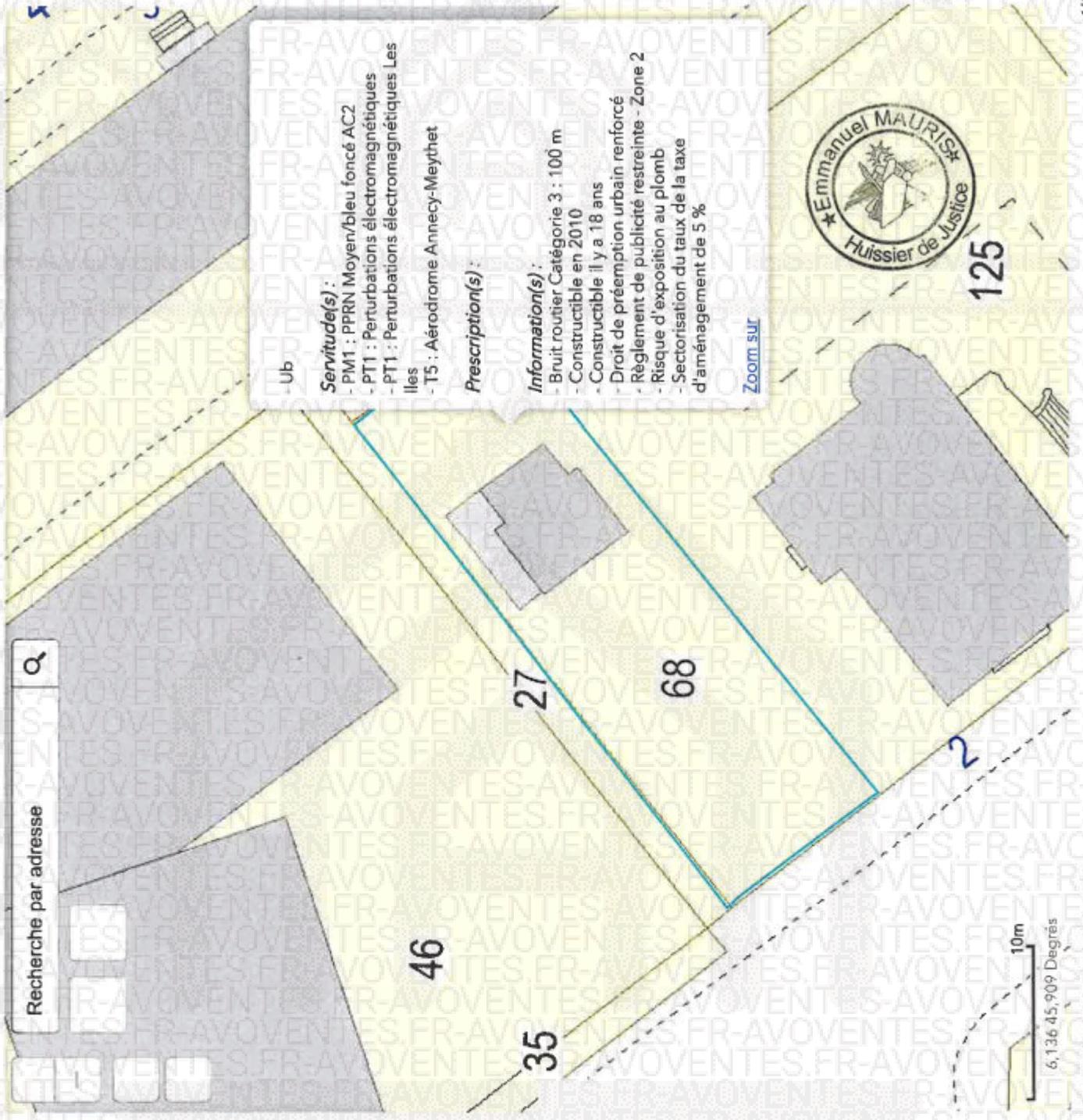
Commune déléguée

Annecy

N° Parcelle

BE0068

Recherche par adresse



Ub

Servitude(s) :

- PM1 : PPRN Moyen/bleu foncé AC2
- PT1 : Perturbations électromagnétiques
- PT1 : Perturbations électromagnétiques Les Iles
- T5 : Aéroport Annecy-Meythet

Prescription(s) :

Information(s) :

- Bruit routier Catégorie 3 : 100 m
- Constructible en 2010
- Constructible il y a 18 ans
- Droit de préemption urbain renforcé
- Règlement de publicité restreinte - Zone 2
- Risque d'exposition au plomb
- Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %

[Zoom sur](#)



125

27

68

46

35

2

10m

6,136 45,909 Degrés

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 1

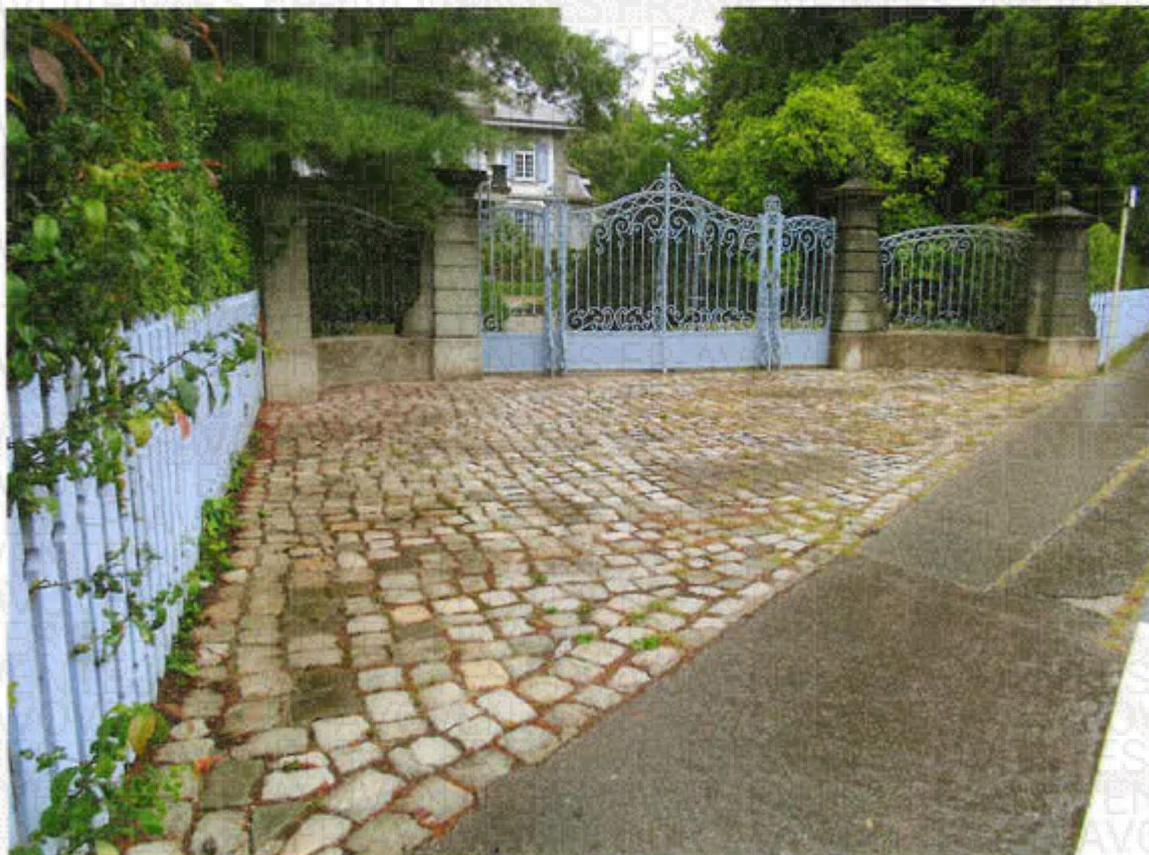


Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD

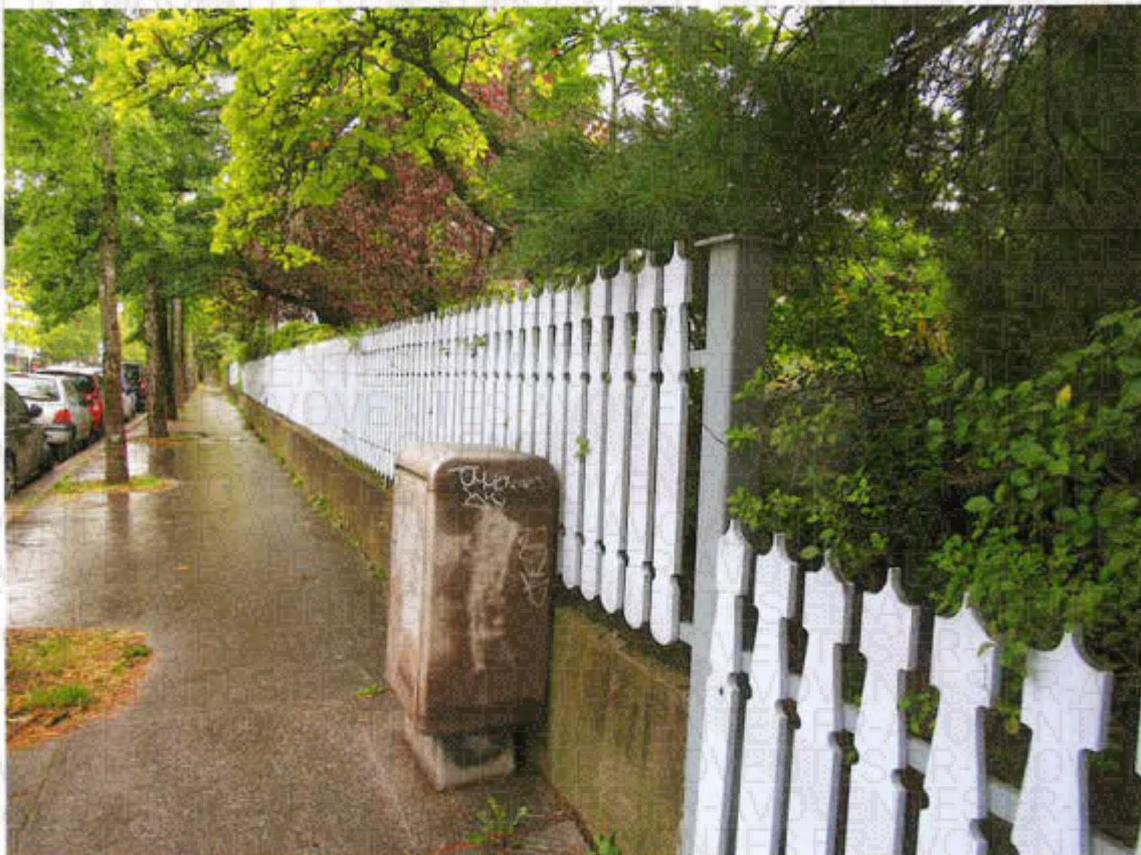


Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 7



Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD

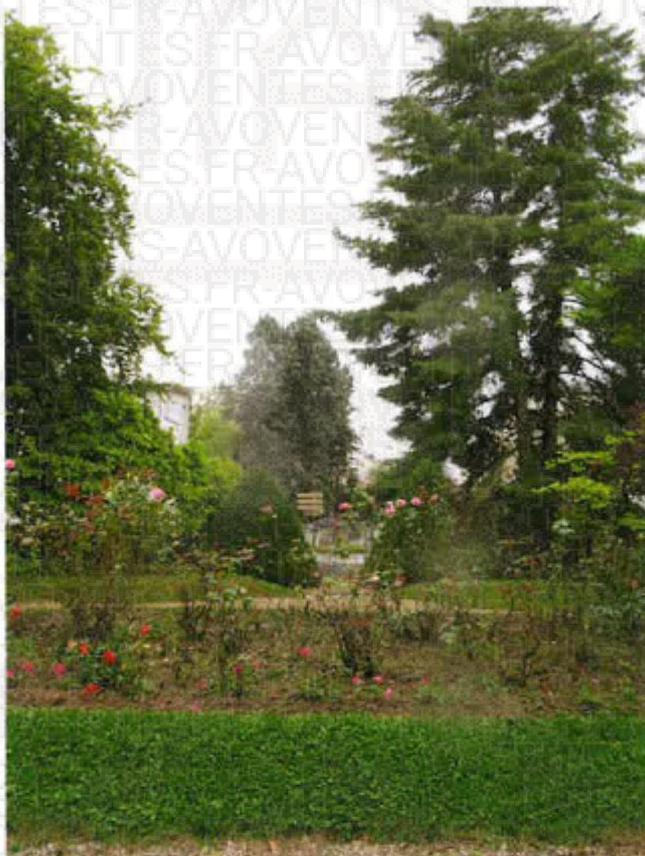


Photographie N° 9



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



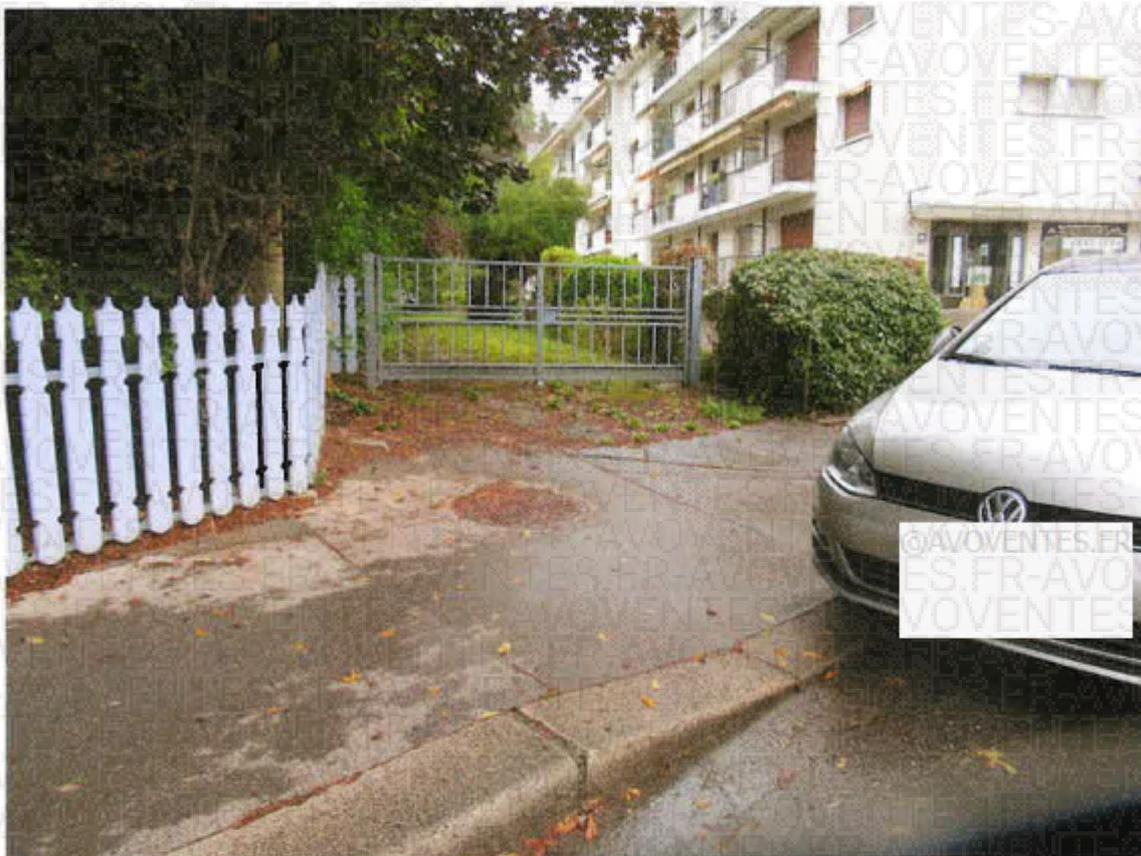
Photographie N° 18

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 19

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

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° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD

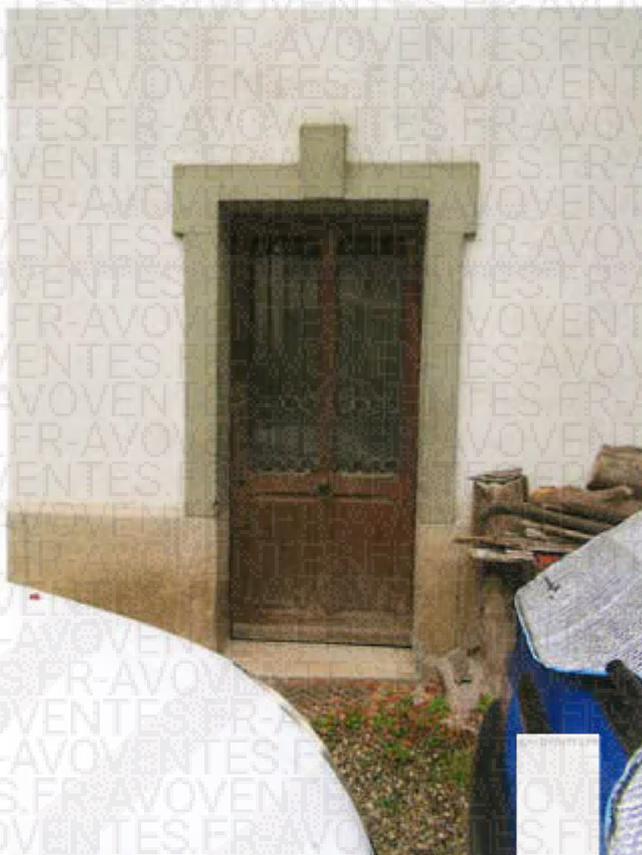


Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 7

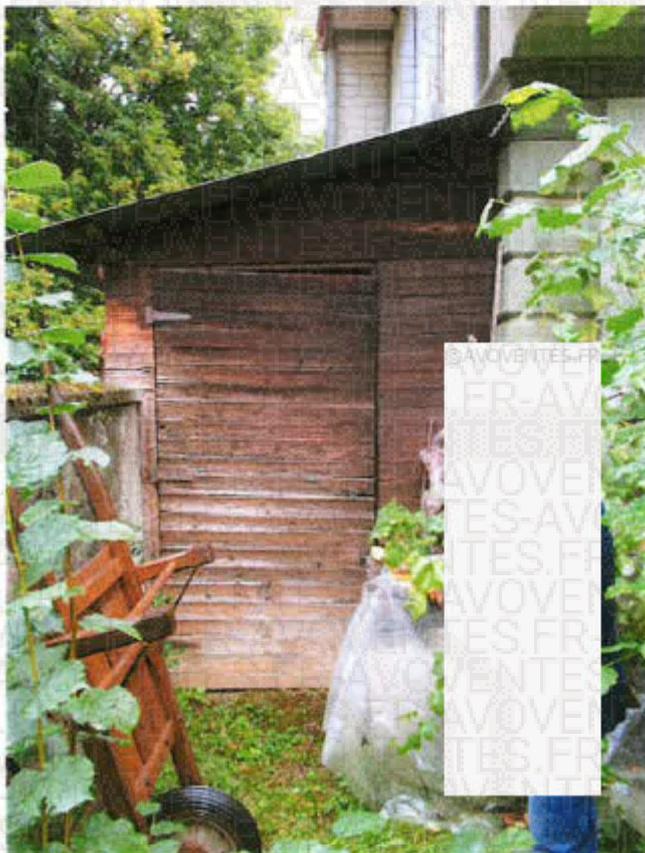


Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 9



Photographie N° 10

SELAS MAURIS GIRARD

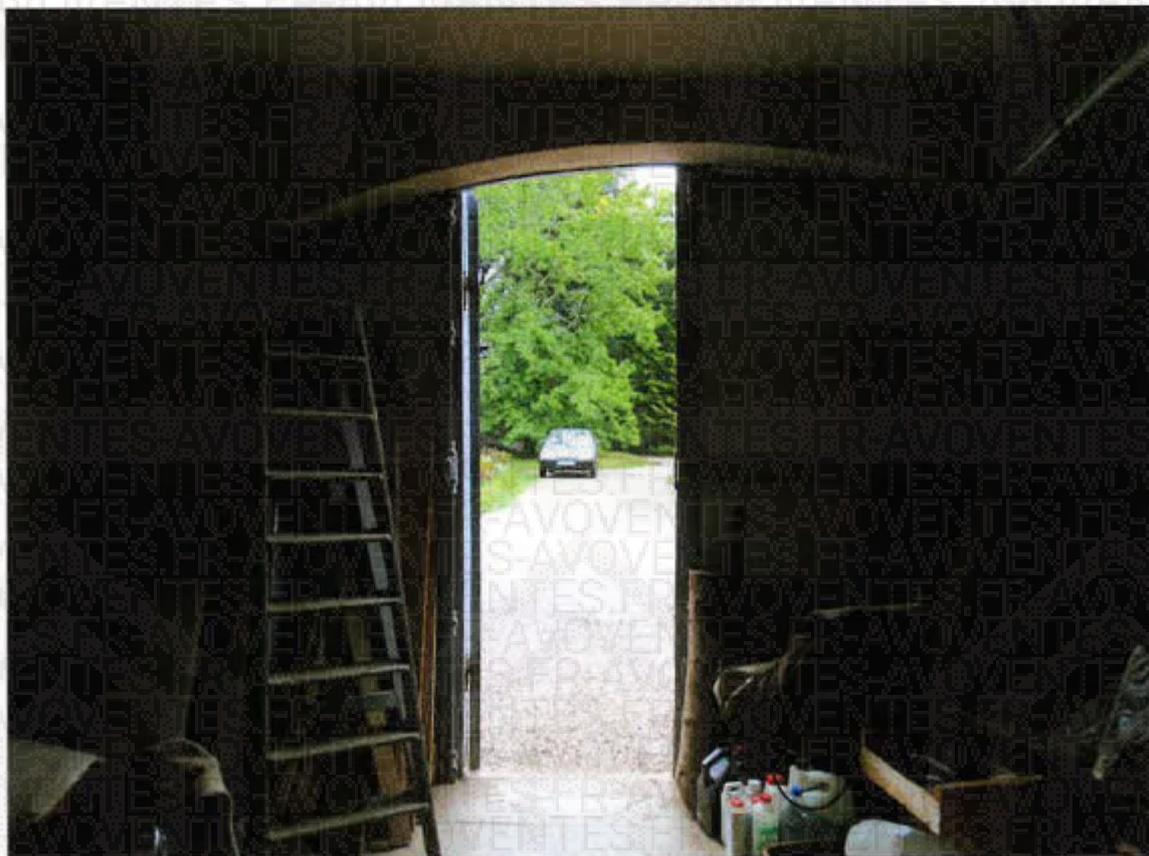


Photographie N° 11

SELAS MAURIS GIRARD

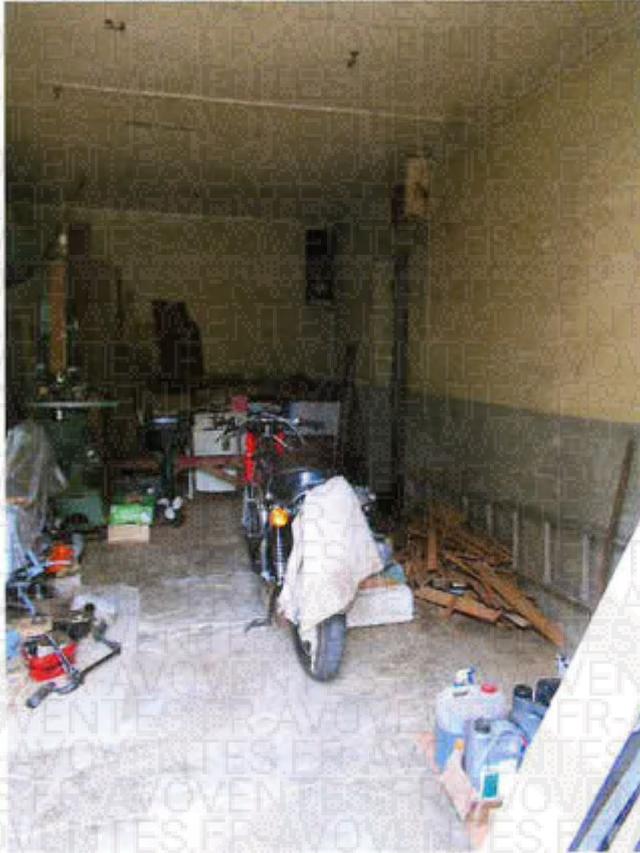


Photographie N° 1



Photographie N° 2

SELAS MAURIS GIRARD

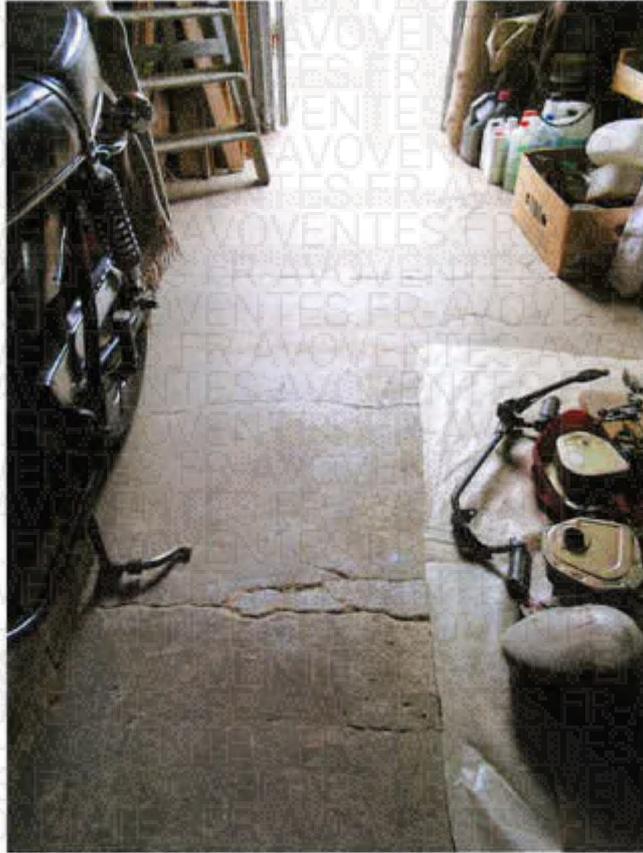


Photographie N° 3



Photographie N° 4

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 5



Photographie N° 6

SELAS MAURIS GIRARD

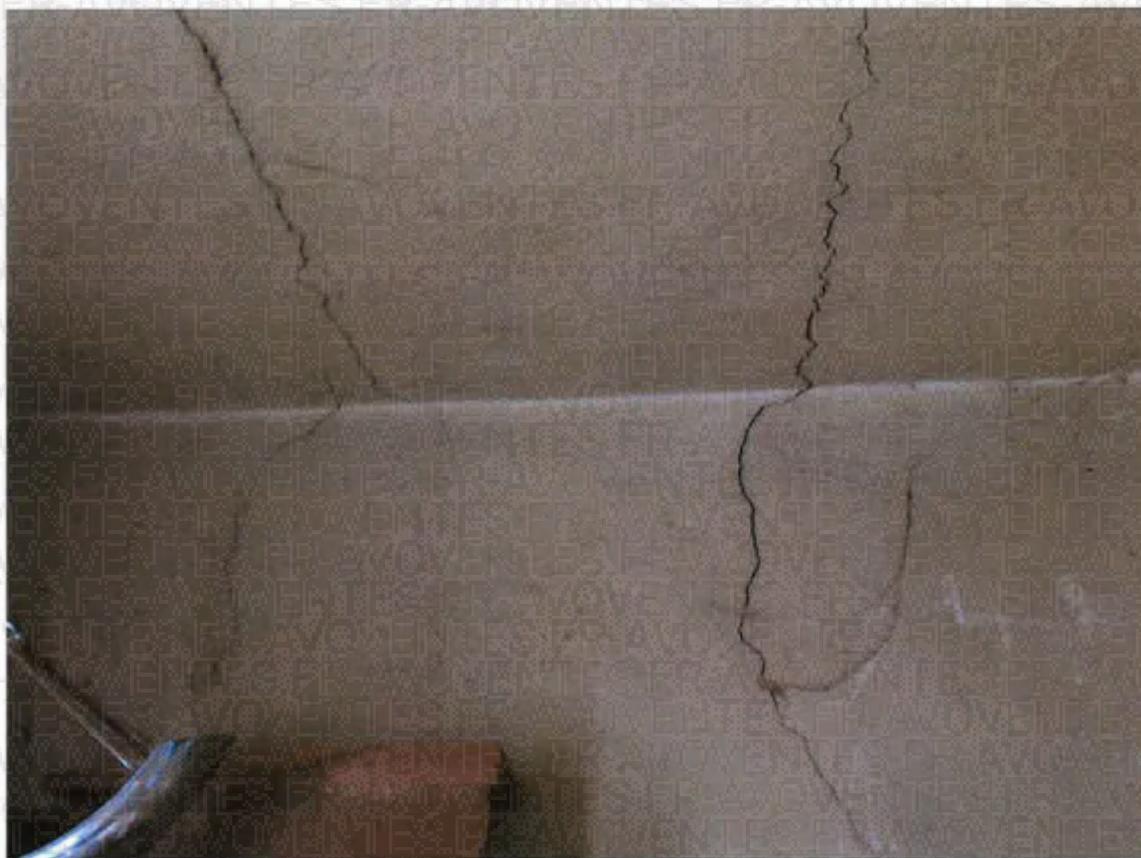


Photographie N° 7



Photographie N° 8

SELAS MAURIS GIRARD

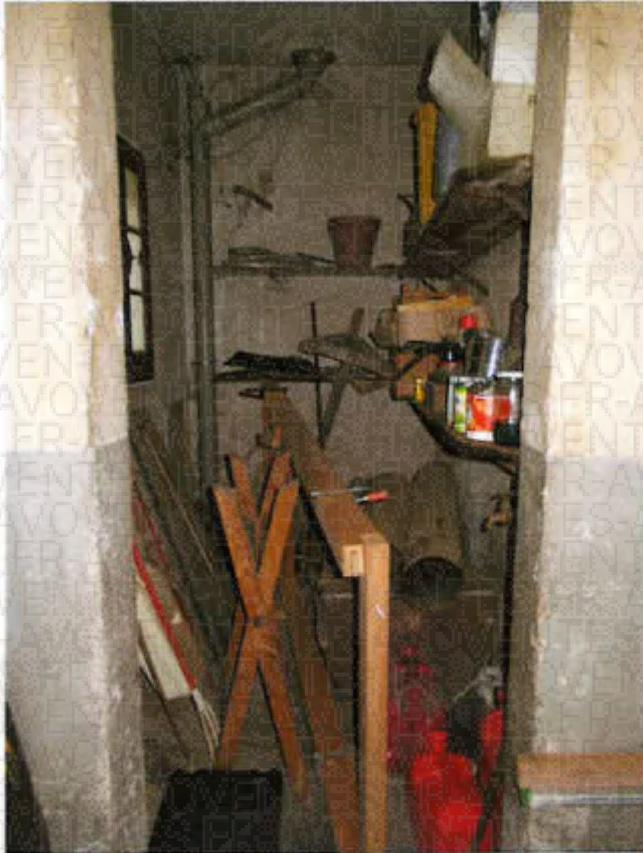


Photographie N° 9



Photographie N° 10

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 11



Photographie N° 12

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 13

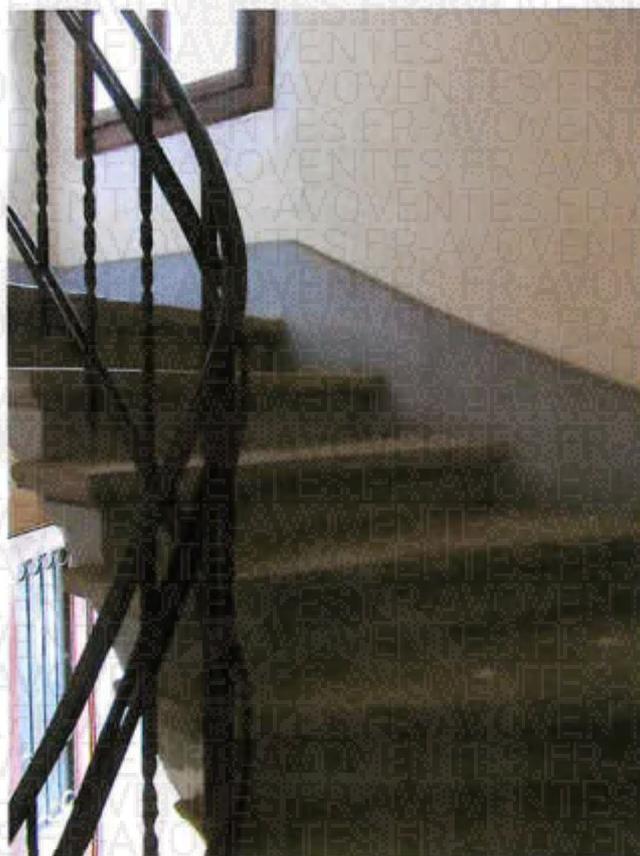


Photographie N° 14

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 15

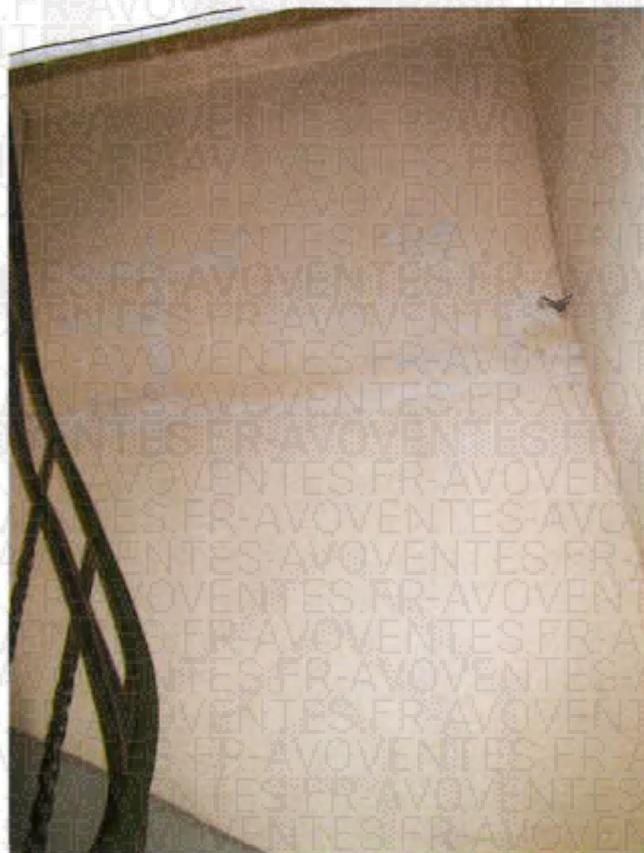


Photographie N° 16

SELAS MAURIS GIRARD

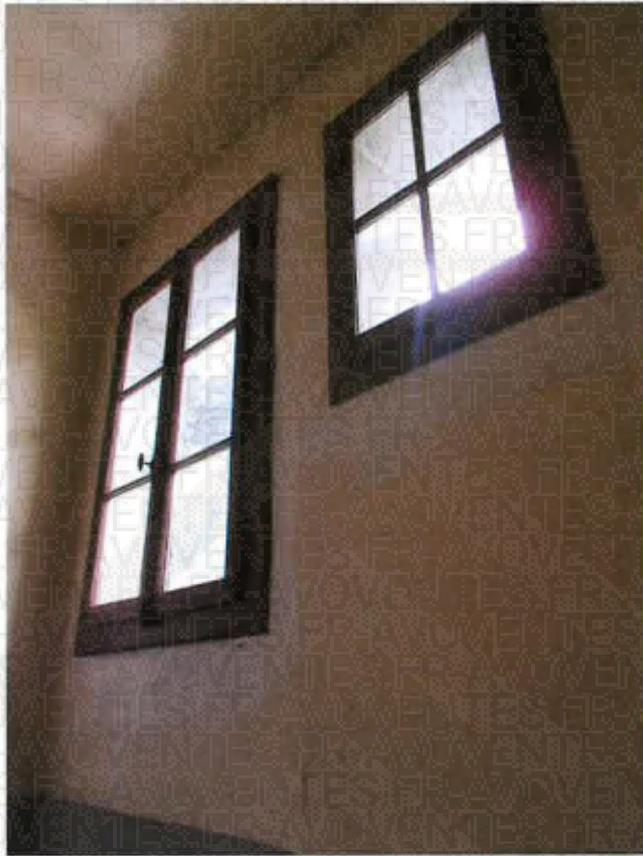


Photographie N° 17

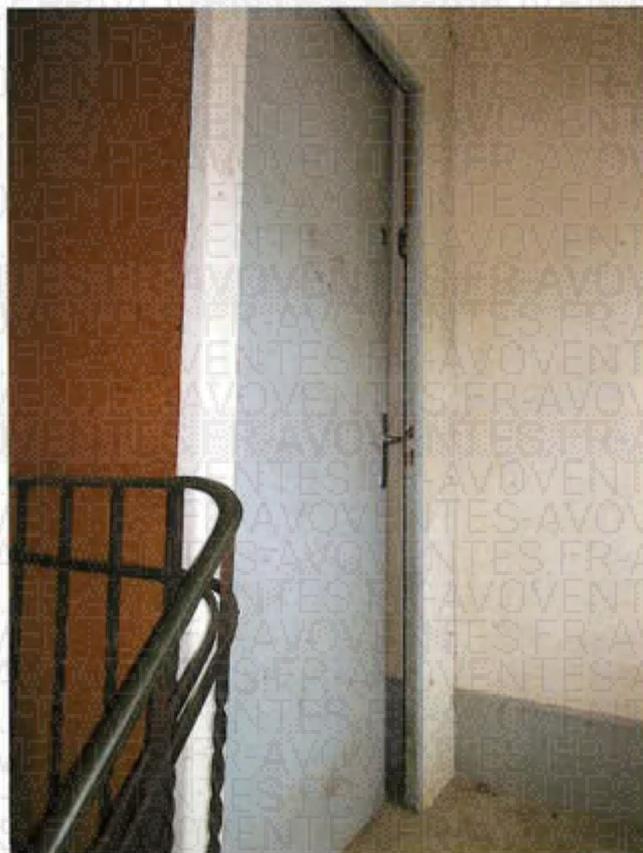


Photographie N° 18

SELAS MAURIS GIRARD

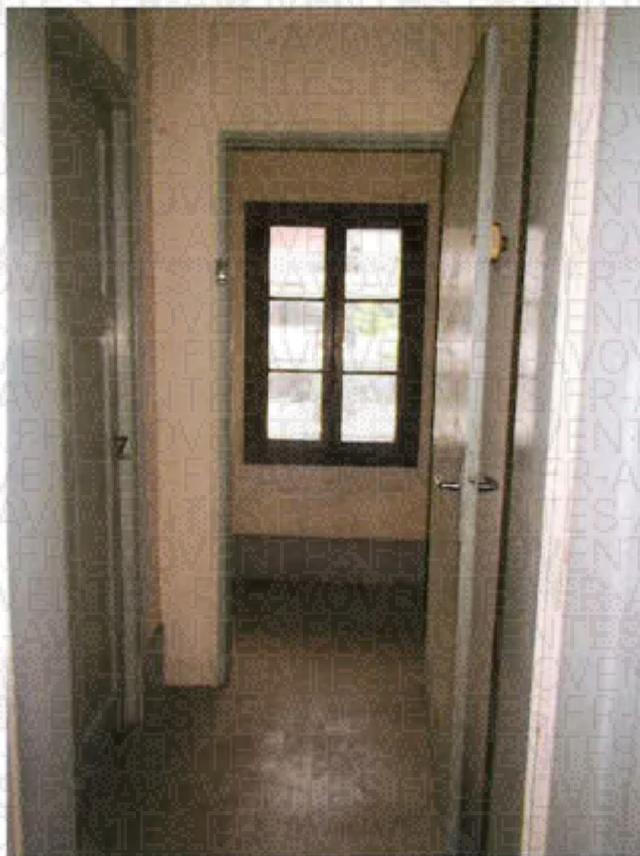


Photographie N° 19



Photographie N° 20

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 21

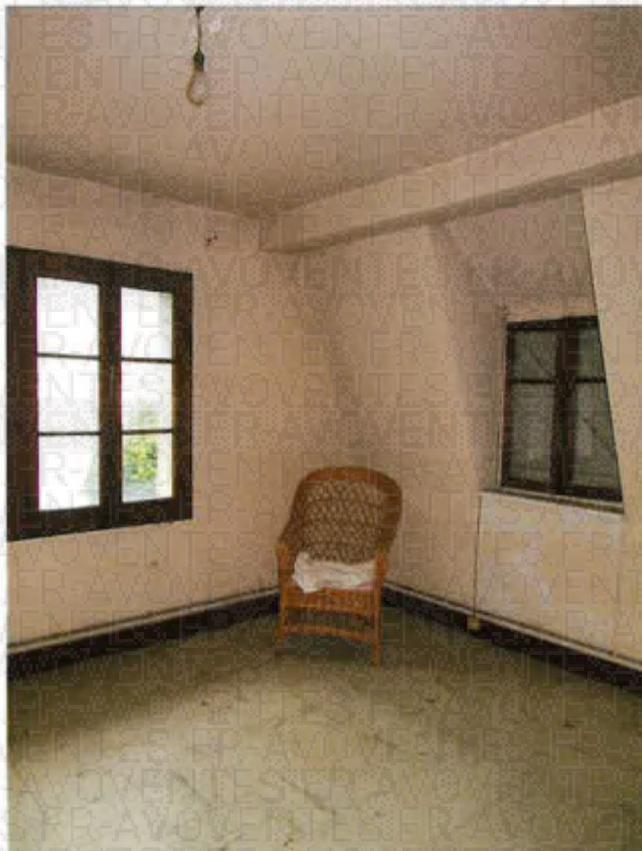


Photographie N° 22

SELAS MAURIS GIRARD

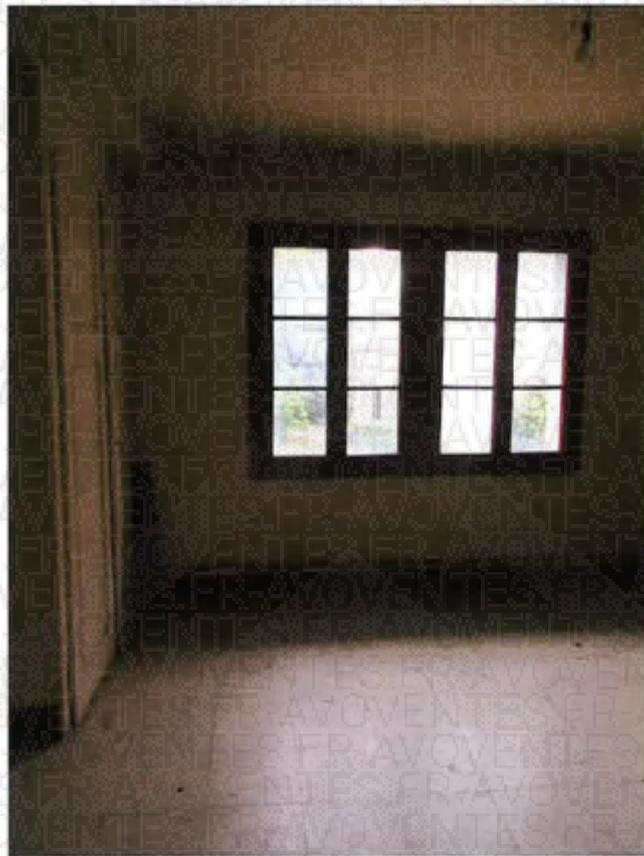


Photographie N° 23

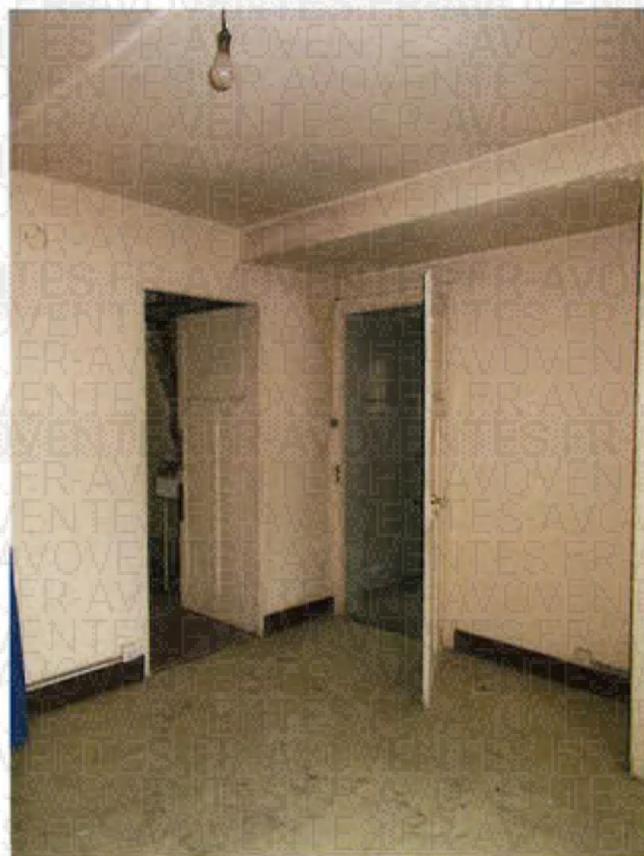


Photographie N° 24

SELAS MAURIS GIRARD

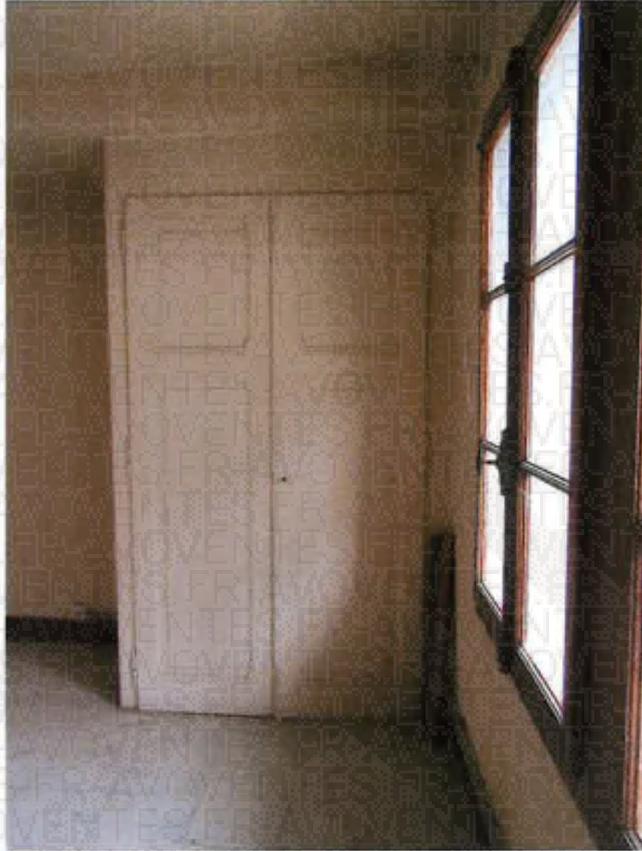


Photographie N° 25



Photographie N° 26

SELAS MAURIS GIRARD

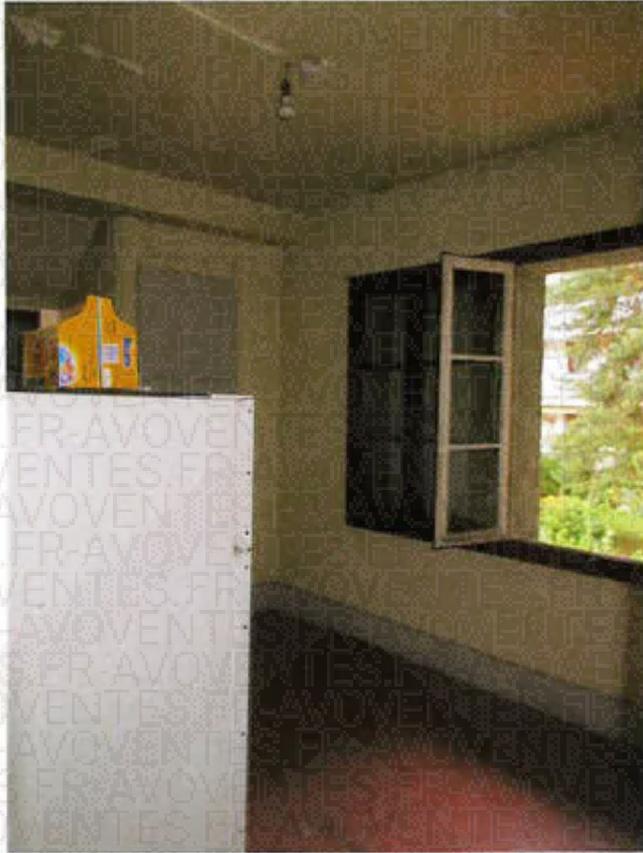


Photographie N° 27



Photographie N° 28

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 29

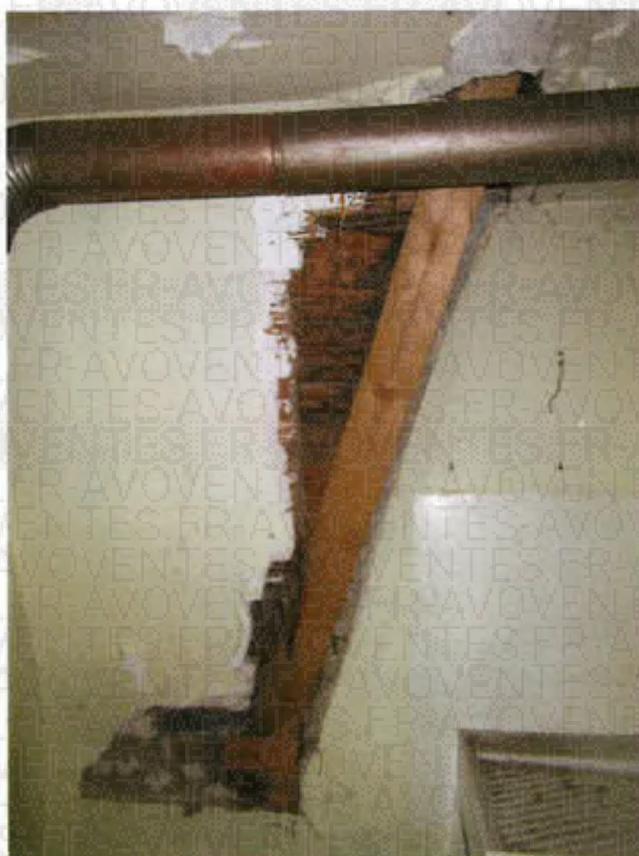


Photographie N° 30

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 31



Photographie N° 32

SELAS MAURIS GIRARD

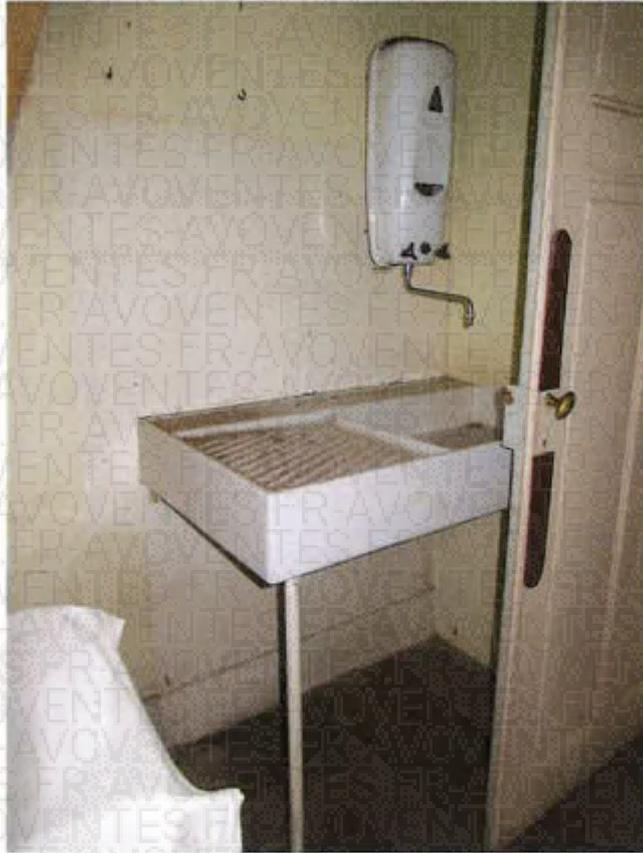


Photographie N° 33



Photographie N° 34

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 35

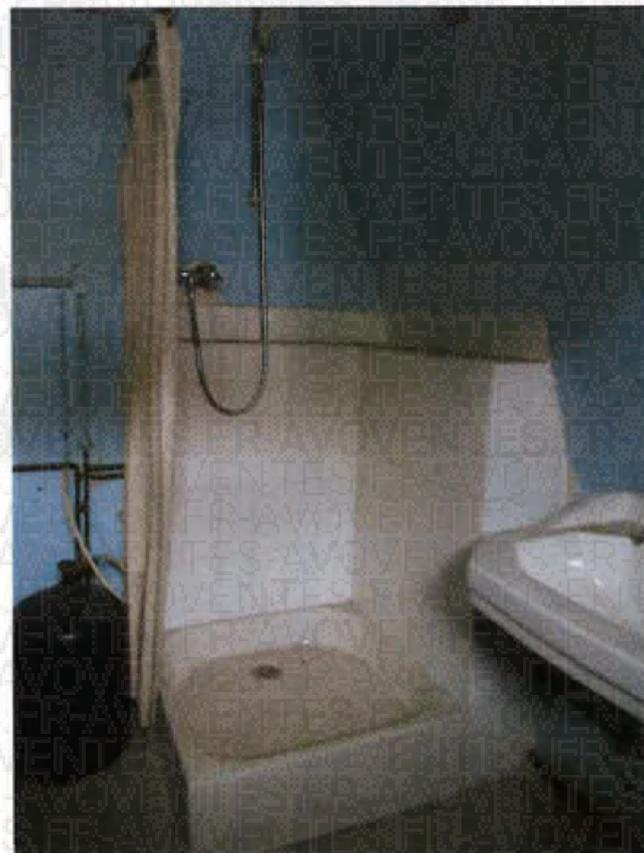


Photographie N° 36

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 37



Photographie N° 38

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 39



Photographie N° 40

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 41



Photographie N° 42

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 43

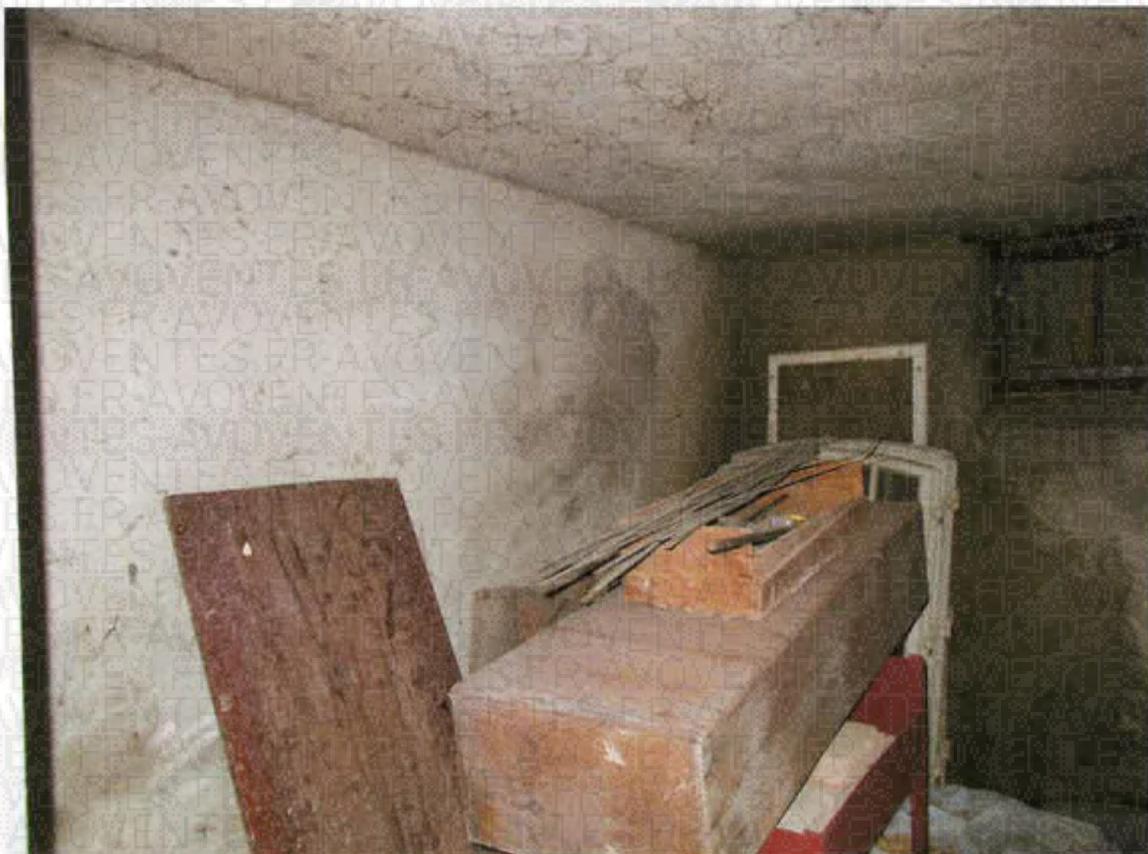


Photographie N° 44

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 45

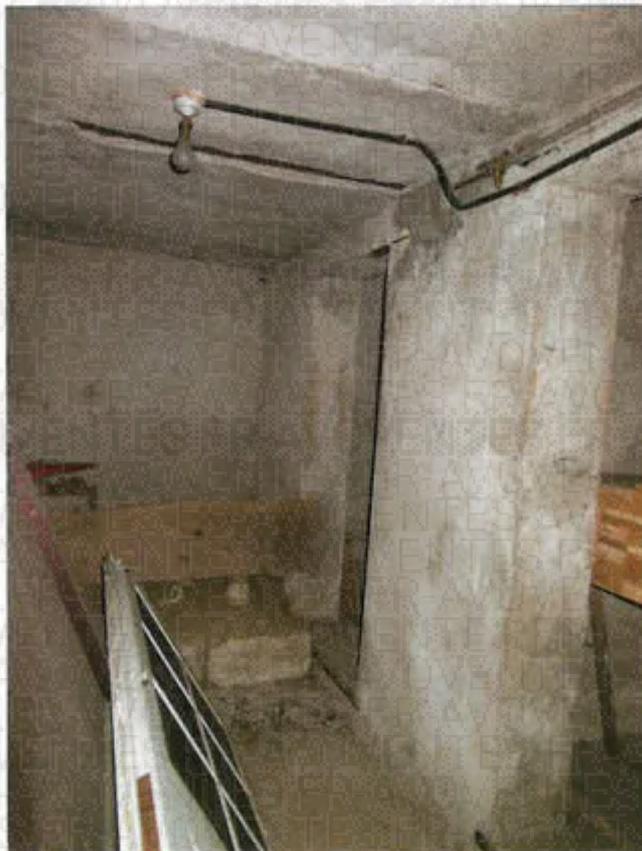


Photographie N° 46

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 47



Photographie N° 48

SELAS MAURIS GIRARD

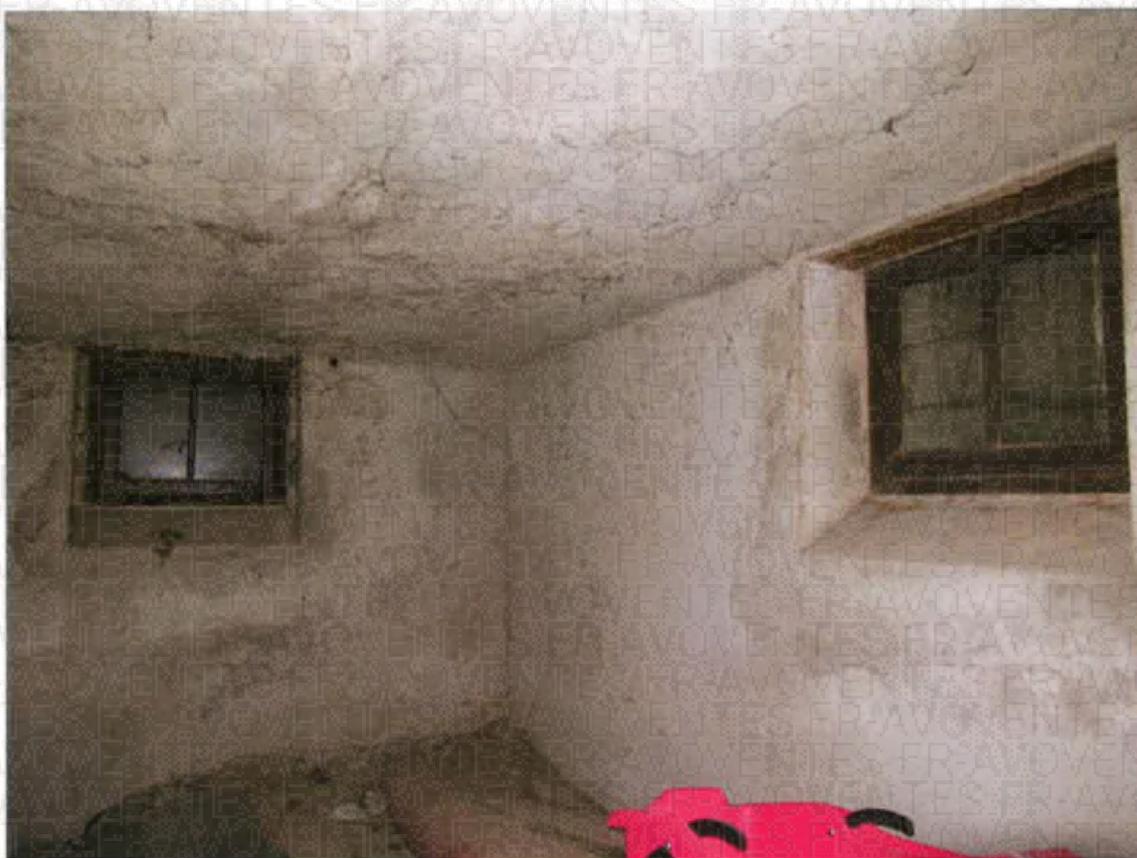


Photographie N° 49



Photographie N° 50

SELAS MAURIS GIRARD

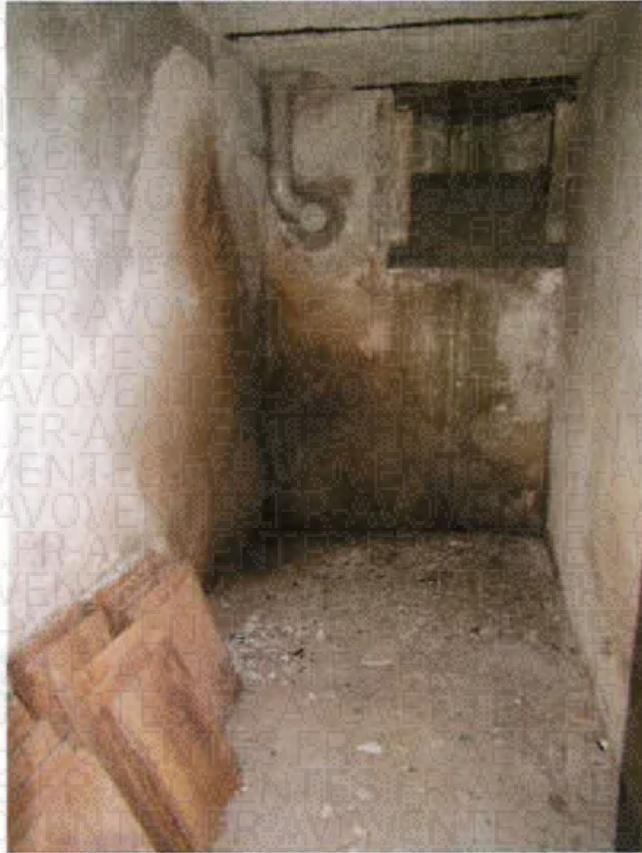


Photographie N° 51

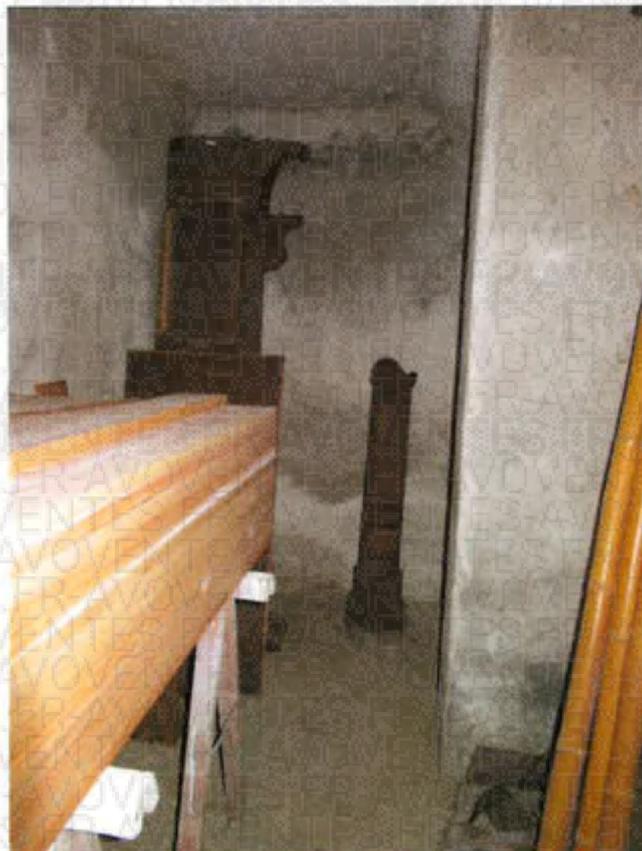


Photographie N° 52

SELAS MAURIS GIRARD

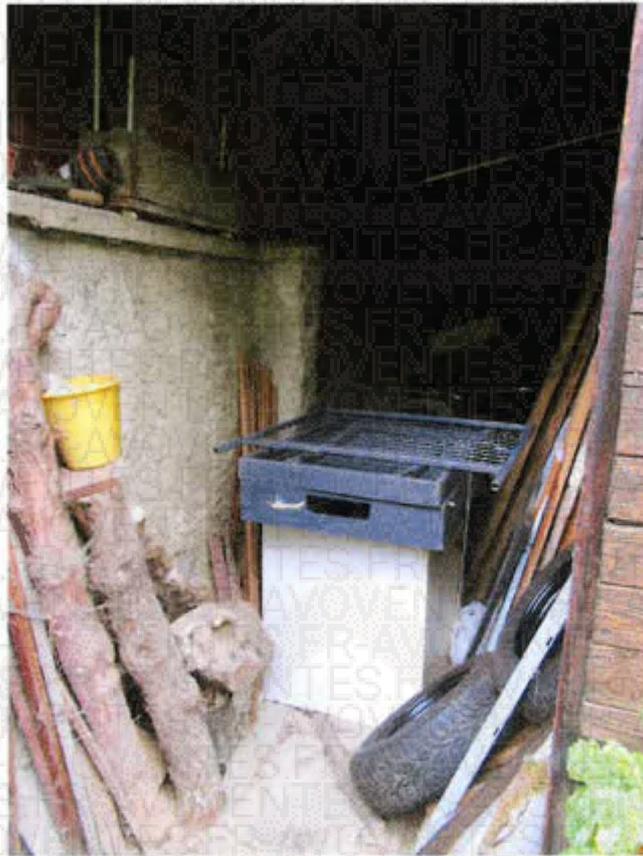


Photographie N° 53



Photographie N° 54

SELAS MAURIS GIRARD



Photographie N° 55