PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

Ségolène BAILLEUL

Commissaire de Justice Associée

109, quai de Warens

74700 - SALLANCHES

Tel : 04 50 58 02 12 **contact@huissier-bailleul.fr**

Ségolène Bailleul

Le MARDI ONZE JUIN DEUX MILLE VINGT-QUATRE à 11 heures 00

et le VENDREDI DIX-NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE à 15h00

A LA REQUETE DE :

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme au capital de 124.821.703 Euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 379 502 644, dont le siège social est 39, rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) en date du 1er mai 2017,

Ayant pour avocat postulant, Maître Claire LERAT, avocat associé au sein de la SELARL JUDI'CIMES AVOCATS, Avocat au Barreau de BONNEVILLE ET DES PAYS DU MONT-BLANC, demeurant 7, rue Claude Hugard 74300 CLUSES, laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur le présent et ses suites, lequel élit domicile en son cabinet,

Ayant pour avocat plaidant Maître Delphine DURANCEAU, avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats inter barreaux inscrite aux barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, dont le siège est Domaine des Plantiers, 150, route de Berre 13510 EGUILLES,

M'AYANT EXPOSE :

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 26 avril 2024 par acte de mon Ministère,

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

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à

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

103, Jardin Alpin

Les Esserts

74440 MORILLON

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Ségolène BAILLEUL, Commissaire de Justice, membre de la SELARL Ségolène BAILLEUL, Commissaire de Justice Associée demeurant 109, quai de Warens à SALLANCHES (74),

Agissant par Maître Ségolène BAILLEUL,

En présence de :

- , le 11 juin 2024 seulement,

- Monsieur DEPOILLY Emmanuel près de la SARL ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, dont le siège social est sis 305, rue Pellissier 74700 SALLANCHES, diagnostiqueur immobilier,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

Sur le territoire de la commune de MORILLON (74440), arrondissement de BONNEVILLE, département de la Haute-Savoie, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens désignés ci-après qui y sont situés, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Le Jardin Alpin" sis dans la station de "Les Esserts" 103, Jardin Alpin,

Les biens dont s'agit appartiennent à :

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation dans la forme légale, à défaut par le susnommé, de satisfaire au commandement aux fins de saisie immobilière des biens et droits immobiliers qui lui appartiennent et qui sont sis sur la commune de MORILLON (Haute-Savoie) station de "Les Esserts", 103 Jardin Alpin.

Ledit commandement ayant été signifié en date du 26 avril 2024, par acte de mon Ministère,

M'étant rendue dans ladite commune, je me suis transportée dans un ensemble immobilier à usage mixte en copropriété dénommé "Le Jardin Alpin" situé Les Esserts, cadastré section B n° 3688 et section B n° 3959 pour une superficie de 16 ares et 12 centiares, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les lots suivants :

- le **lot n° 26** : un local à usage de bureau au plan du niveau 0 du bâtiment A,

- le **lot n° 89** : un local à usage d'accueil et de réception au plan du niveau 0 du bâtiment A,

Lesdits lots appartenant à :

OU ETANT, J'AI PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

LOCALISATION DU BIEN et INFORMATION SUR LA COMMUNE

Le bien dont s'agit est sis sur le territoire de la commune de MORILLON (Haute-Savoie) et plus précisément lieu-dit les ESSERTS.

MORILLON les ESSERTS est une station de ski de Haute-Savoie, à l'architecture traditionnelle, qui est située à 5 kilomètres du village de MORILLON.

MORILLON les ESSERTS est une station piétonne aux pieds des pistes.

La station de MORILLON les ESSERTS est sise à 1100 mètres d'altitude.

Les résidences sont situées en front de neige.

L'accès aux commerces qui se trouvent sur la station se fait à pied.

La station de MORILLON les ESSERTS est une station de ski qui fait partie du domaine skiable du Massif et du Grand Massif, reliée à FLAINE, LES CARROZ D'ARRACHES, SAMOËNS et SIXT FER A CHEVAL.

MORILLON propose plus de 265 kilomètres de pistes balisées entre 1100 mètres et 2500 mètres d'altitude.

Le village de MORILLON qui est distant de 5 kilomètres de la station MORILLON les ESSERTS est situé quant à lui, à 750 mètres d'altitude.

Les biens dont s'agit sont sis sur la commune de MORILLON, lieu-dit les ESSERTS, dans l'ensemble immobilier en Copropriété dénommé le "JARDIN ALPIN".

Cet ensemble immobilier comprend deux bâtiments dénommés Bâtiment A et Bâtiment B.

Le Bâtiment A comprend 7 niveaux, à savoir un niveau -1, un niveau 0 et 5 autres niveaux.

Au niveau 0, se répartissent bureaux, locaux commerciaux, piscine sauna vestiaires, etc.

Le Bâtiment B, quant à lui comprend un niveau -1, un niveau 0, et 4 autres niveaux.

Le local dont s'agit se situe au rez-de-chaussée de la copropriété « Le Jardin alpin », dans le bâtiment A.

Cet immeuble en copropriété a été construit en 2008.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.


Photographie n°6.

Photographie n°7.

Photographie n°8.

PARTIES COMMUNES (BATIMENT A)

Les biens dont s'agit sont situés dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée.

Une aire de stationnement est située à l'arrière du bâtiment, des allées ont été aménagées en pied des bâtiments, habillées de bois.

Ce bâtiment comme les autres bâtiments de la station, reprennent les caractéristiques de l'architecture locale, à savoir : les parties inférieures sont habillées de peinture et les parties supérieures sont recouvertes de bardage en bois, les toitures comportent deux pans.

Des habillages en pierre sont également présents en partie basse des constructions.

PHOTOGRAPHIES DE LA STATION "LES ESSERTS "

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.

Photographie n°6.

Photographie n°7.

Photographie n°8.

PHOTOGRAHIES DE LA RUE

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.

Photographie n°6.

SUPERFICIE DU BIEN

La copropriété « Le Jardin alpin » a une superficie totale de 2576 m² en comptant le niveau situé au sous-sol abritant les garages.

La copropriété compte six niveaux avec le rez-de-chaussée. Il y a donc cinq étages élevés au-dessus du rez-de-chaussée et un sous-sol.

À côté du local commercial dont s'agit, se trouve un restaurant et la piscine couverte.

Dans le bâtiment A où se trouve le bien saisi, il y a 35 appartements.

Le bâtiment B est situé à côté du bâtiment A et lui est mitoyen.

Selon le certificat de superficie établi par ABC DIAGNOSTICS, la superficie du bien saisi est de 97,72 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL

Ledit local est occupé par la S.A.S. AIR IMMOBILIER, en cours de vente avec EURO VACANCES, selon les déclarations qui me sont faîtes par

ne m'a communiqué ni le bail en cours conclu entre et AIR IMMOBILIER ni l'acte de cession conclu avec EURO VACANCES, malgré mes multiples demandes en ce sens.

Le 11 juin 2024, me présente un état descriptif de division modificatif daté de 2015, mais qui n'a pas encore été publié et qui n'a donc aucune valeur juridique à ce jour.

PIÈCE PRINCIPALE : RÉCEPTION (LOT N° 89) :

L'accès s'effectue par un châssis vitré en bon état.

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

Les **plinthes** sont en bois brut en bon état.

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

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en bon état. Le plafonnier est équipé de spots lumineux avec ampoules en état de fonctionnement.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par des vasistas en bon état, châssis bois.

Je note qu'il n'y a pas de chauffe-eau, ni de WC.

Des travaux ont été réalisés sur le lot n° 89, qui consistent en la création d'un couloir au fond de la pièce. De ce couloir, on accède notamment aux parties communes de l'immeuble et au local VMC qui fait également partie du lot n° 89. Dans ce couloir, le sol est recouvert du même carrelage de couleur grise en bon état et les murs sont peints en blanc.

;me précise que cette pièce correspond à l'accueil de la résidence de tourisme.

Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3. Au fond de la pièce : cloison montée et porte donnant accès au couloir créé

Photographie n°4.

Photographie n°5.

Photographie n°6.

Photographie n°7. Porte fermée donnant accès aux lots n° 90, 91 et 92

Photographie n°8. Porte automatisée donnant accès au sas

SAS

Le sas est actuellement une partie commune de la copropriété "Le Jardin Alpin", mais est occupé par le preneur AIR IMMOBILIER, suivant l'état de division projeté de 2015 non encore publié.

L'accès s'effectue par une porte coulissante en bon état, depuis la pièce de réception. Il s'agit d'une porte automatisée et il y a également une porte donnant sur l'extérieur.

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

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

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en bon état, de couleur grise, plafonnier avec ampoules.

Il y a également un store extérieur électrique permettant de sécuriser la porte donnant sur l'extérieur.

Photographie n°1.

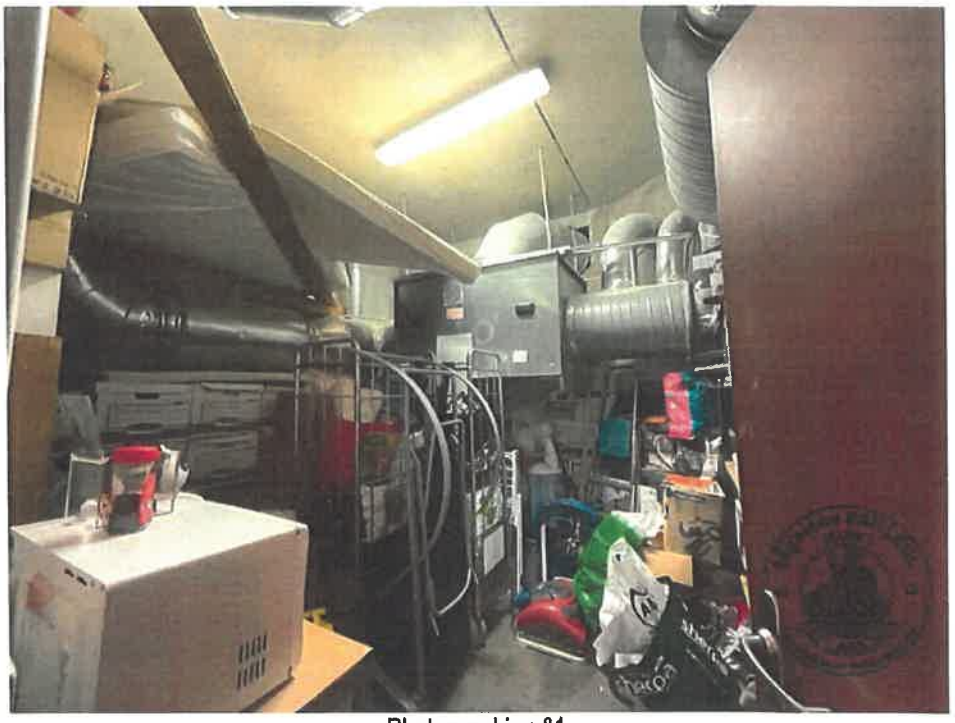
RÉSERVE AVEC SYSTÈME VMC (LOT N° 89) :

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur marron.

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

Les murs sont bruts.

Il existe une servitude pour l'installation VMC dans cette pièce, selon



Photographie n°1.

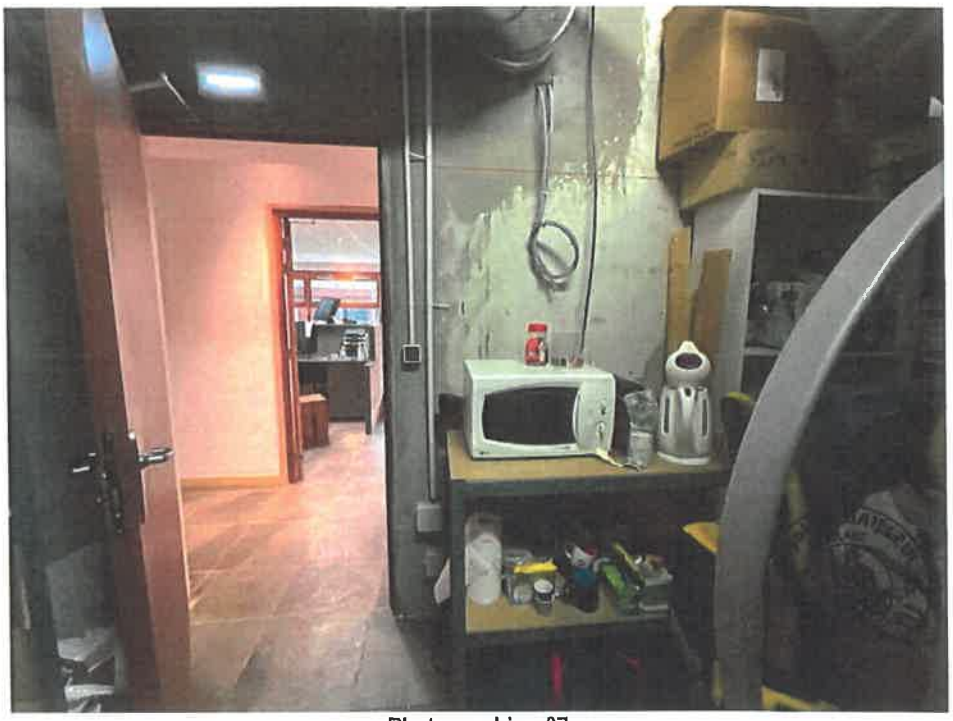
Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

Photographie n°5.

Photographie n°6.



Photographie n°7.

BUREAU (LOT N° 26)

L'accès s'effectue par une porte sécurisée en bon état, de couleur marron.

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

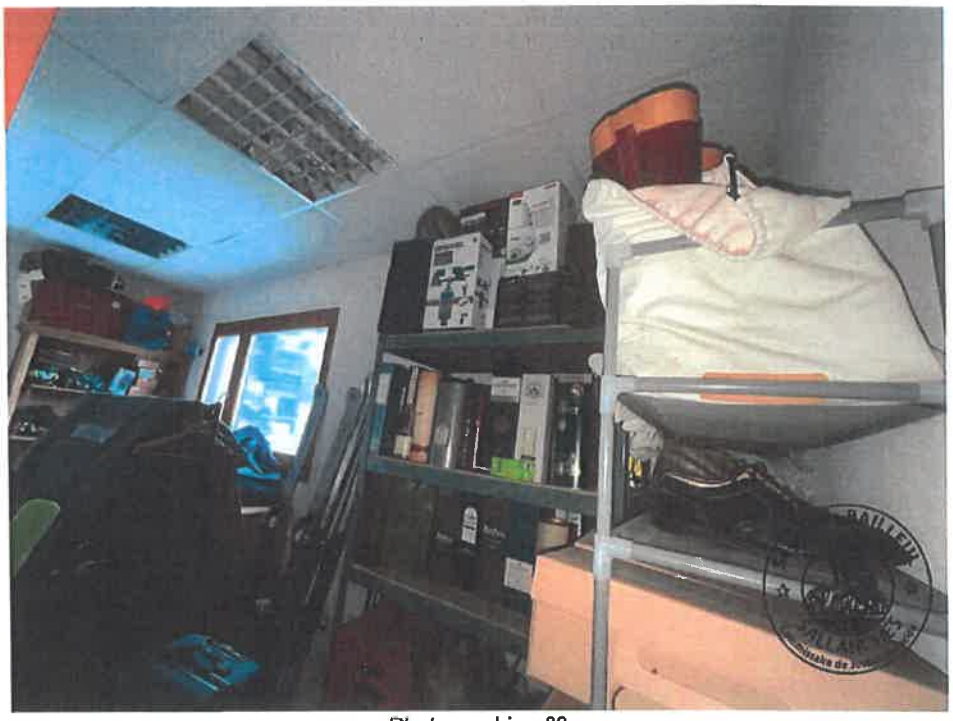
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, châssis bois.

Photographie n°1.

Photographie n°2.



Photographie n°3.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété de la copropriété « Le Jardin Alpin » est la société AIR IMMOBILIER dont le siège social est 31, route de Samoëns 74440 MORILLON.

DOCUMENTS ANNEXES AUX PRESENTES

Deux plans du niveau 0 du bâtiment A, qui m'ont été remis par ; *seront annexés aux présentes (une situation ancienne et une situation projetée) ainsi qu'une copie du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 2 avril 2016 et un état descriptif de division et un règlement de copropriété modificatif non encore publiés.

Il sera également joint aux présentes les diagnostics immobiliers, établis les 11 juin 2024 et 19 juillet 2024, par Monsieur DEPOILLY Emmanuel près la société ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS dont le siège social est 305, rue Pellissier 74700 SALLANCHES, à savoir :

- un certificat de superficie
- un diagnostic de performance énergétique
- un dossier technique amiante
- un plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de MORILLON
- un état des risques et pollutions

Des diagnostics complémentaires ont dû être réalisés par la société ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 19 juillet 2024. Ce jour, [redacted] était absent. J'ai donc récupéré auprès de l'agence AIR IMMOBILIER sise 31, route de Samoëns 74440 MORILLON, la clef d'accès au lot n° 89, après m'être entretenue à ce sujet par téléphone avec

S'agissant du lot n° 26, [redacted] m'a déclaré qu'il contenait ses effets personnels et que la seule clef était en sa possession. Dans la mesure où le 19 juillet 2024, il était absent du secteur de MORILLON, j'ai fait ouvrir la porte du lot n° 26 par un serrurier, Monsieur Jérémie MAIRE, salarié de la société ACHILLE DEPANNAGE SERRURERIE de SALLANCHES, en présence de deux témoins majeurs, Monsieur SOUCHET Renzo et Monsieur JIGOVEANU Mircea-Vasile, lesquels ont signé le présent procès-verbal de description ci-dessous.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES :

SOUCHET Renzo

JIGOVEANU Mircea-Vasile

MAIRE Jérémie

Achille Dépannage Serrurerie Sallanches

Coût de l'acte :

Emoluments Article R444-3 :	221.36
Frais de déplacements Art.A444-48 C.Com	9.40
A 444 18 VACATION 2 1/2 H Supplémentaire	225.45

Hors TAXES	456.21
TVA 20,00 %	91.24

COUT D'ACTE EN EUROS	547.45

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 32 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Ségolène BAILLEUL
Commissaire de Justice