

SELARL SPINELLI – SAINT-MARTIN – REVEL

Commissaires de Justice Associés

139, Avenue des Salines Royales – B.P. 13 – 73601 MOUTIERS CEDEX

Tél. : 04 79 24 27 06

E-mail : contact@huissier-moutiers.com

Dossier 241267

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

et de SUPERFICIE

L'an deux mille vingt-quatre, et le SIX AOUT.

I – PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAIN POITOU-CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028 – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris - Identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB (BPCE – SIRET 493 455 042), prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat postulant : Maître Elodie CHOMETTE, membre de la SELARLU
Elodie CHOMETTE, avocat au Barreau d'ALBERTVILLE, y demeurant 1255, rue du Bois
de l'Ile 73460 TOURNON, en le cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se
constitue et occupera pour la requérante sur les présentes poursuites de saisie immobilière,
et à qui pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et
toutes significations relatives à la saisie, dans les formes prévues aux articles R.311-4 et
suivants du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

Et pour Avocat plaidant Maître Gwendal LE COLLETER, Avocat, membre de la SARL
AHBL AVOCATS, Avocat au Barreau de BORDEAUX, y demeurant 56 Avenue de la
République - 33200 BORDEAUX

Agissant en vertu de :

- ☞ La copie exécutoire d'un acte notarié de prêt reçu le 29 juillet 2021 par Maître
Armelle BECOT-FALCY, notaire associée à BOURG SAINT MAURICE (73700),
contenant un prêt consenti par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine
Poitou-Charentes, à la société SAS DES AROLLES

Je soussigné, **Jean-Paul SPINELLI**, Membre de la S.E.L.A.R.L SPINELLI – SAINT-MARTIN - REVEL, Commissaires de Justice Associés à MOUTIERS (Savoie), demeurant en cette ville 139, Avenue des Salines Royales

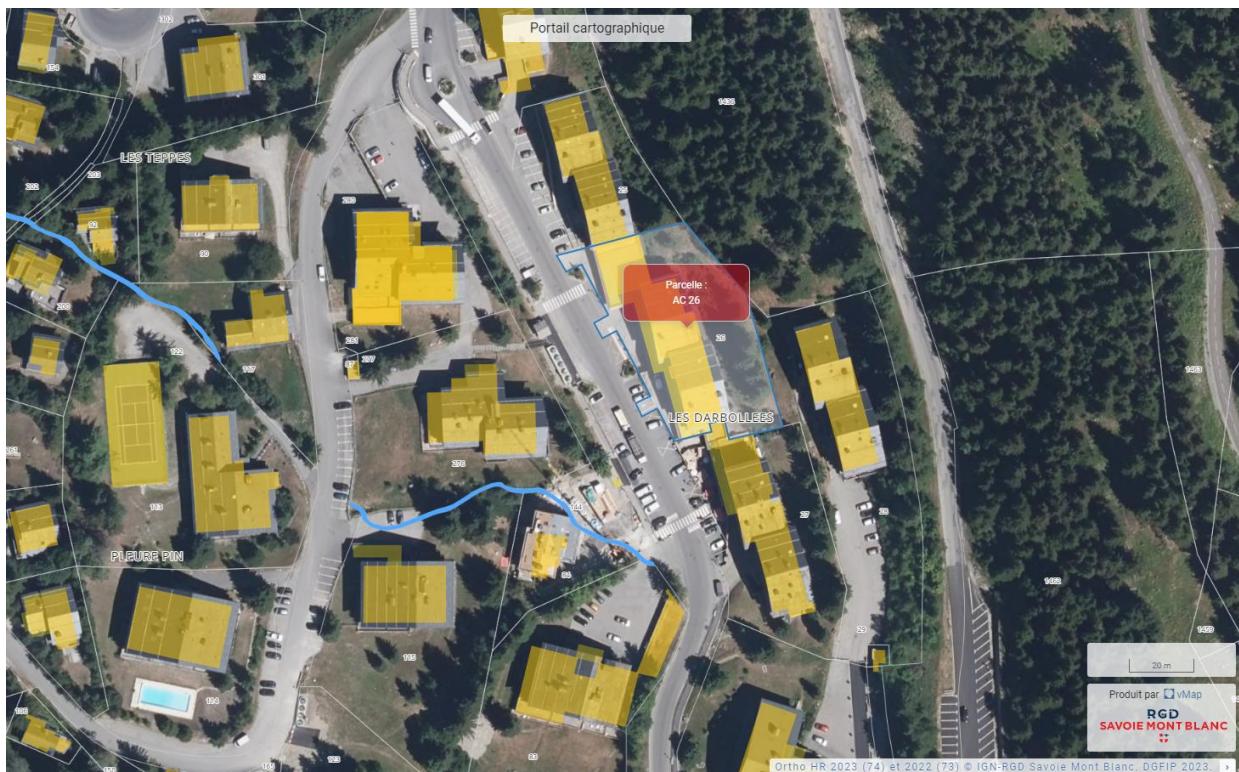
Me transporte ce jour sur le territoire de la commune de LES ALLUES (73550) – (Savoie),
dans un immeuble en copropriété dénommé « LES CARLINES », à l'effet de procéder à la
description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et qui appartiennent à :



Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, à défaut par le susnommé de satisfaire au commandement de payer valant saisie qui lui a été signifié, par Maître REVEL, en date du 4 Juillet 2024, suivant acte de la SELARL SPINELLI SAINT MARTIN REVEL, Commissaires de Justice Associés – 139 Avenue des Salines Royales à 73600 MOUTIERS.

I - DESIGNATION GENERALE

Sur le territoire de la commune de LES ALLUES (73550) dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES CARLINES » situé station de Méribel – lieu-dit « Les Darbollées » - 73550 LES ALLUES – Parcelle cadastrée Section AC N° 26.



Les lots de copropriété suivants :

- **Le lot numéro seize (16)**, consistant en une cave située au rez-de-chaussée du bâtiment D portant la référence n°2. Et les 4/10.127^{ème} des parties communes générales
- **Le lot numéro trente-neuf (39)**, consistant en un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment D portant la références D1 comprenant : entrée, séjour double, salle de bains avec WC, une cuisine, placards, terrasse. Et les 1467/10.127^{ème} des parties communes générales
- **Le lot numéro trente-deux (32)**, consistant en un casier à skis portant la référence n°1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D. Et les 1/10.127^{ème} des parties communes générales
- **Le lot numéro quarante (40)**, consistant en un studio portant la référence D2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, comprenant : entrée, séjour, salle d'eau avec WC, une terrasse, un coin cuisine, placards. Et les 67/10.127^{ème} des parties communes générales

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FUMEX, notaire à MOUTIERS, le 2 juillet 1973, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 6 juillet 1973 sous les références Volume 1048 n°9 ;

Suivi d'un acte rectificatif établi par Maître FUMEX, le 24 août 1973 et publié au service de la publicité foncière le 7 septembre 1973 sous les références volume 1129 n°18.

Suivi d'un acte rectificatif établi par Maître FUMEX, le 26 septembre 1973 et publié au service de la publicité foncière le 8 octobre 1973 sous les références volume 1168 n°18.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet d'un premier modifiant selon acte de Maître MARTEL, notaire à PONTCHARRA le 7 janvier 1976, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 9 février 1976 sous les références Volume 2435 n°8.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet d'un second modificatif selon acte de Maître SALEUR, notaire à SALINS LES THERMES le 21 février 2013, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 5 mars 2013 sous les références Volume 2013 P n°3036.





Je précise que cette copropriété fait actuellement l'objet de travaux à l'intérieur des appartements portant rénovation de réseaux d'eaux chaude et froide.

Les travaux sont en cours de sorte que l'accès aux appartements objets du présent procès-verbal de description a été facilité de ce fait sans nécessité de faire appel à un serrurier.

II - DESCRIPTION DETAILLEE

La description a été faite avec l'assistance de Monsieur Pierre GINO et Madame Christine AVOGADRO, témoins privilégiés dont la présence est requise par l'article 35 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006.

LES APPARTEMENTS

Les appartements D1 et D2 (lots 39 et 40) sont situés au niveau rez de chaussée du bâtiment D.

Ces deux appartements ont été réunis pour n'en former qu'un seul, accessible depuis la porte palière D1 située au fond du couloir, à gauche.

Au-delà de la porte palière se trouve la cuisine.

La cuisine

Les murs sont enduits. Le plafond est constitué d'un lambris en vieux bois ou d'une peinture.









Le sol est recouvert d'un parquet.

Cette cuisine comporte un espace « cuisson » avec four et plaque de cuisson – côté arrière – à gauche de la porte palière.

Elle comporte également un bloc cuisine avec :

- ☞ Evier un bac inox
- ☞ Plan de travail
- ☞ Four électrique
- ☞ Rangements sous évier



Cette cuisine est éclairée par une fenêtre aménagée côté Nord.

Au-delà de la cuisine, se trouve un salon / coin repas.

Le salon / coin repas

Le sol est composé d'un parquet. Les murs et le plafond sont enduits.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre orientée Nord.

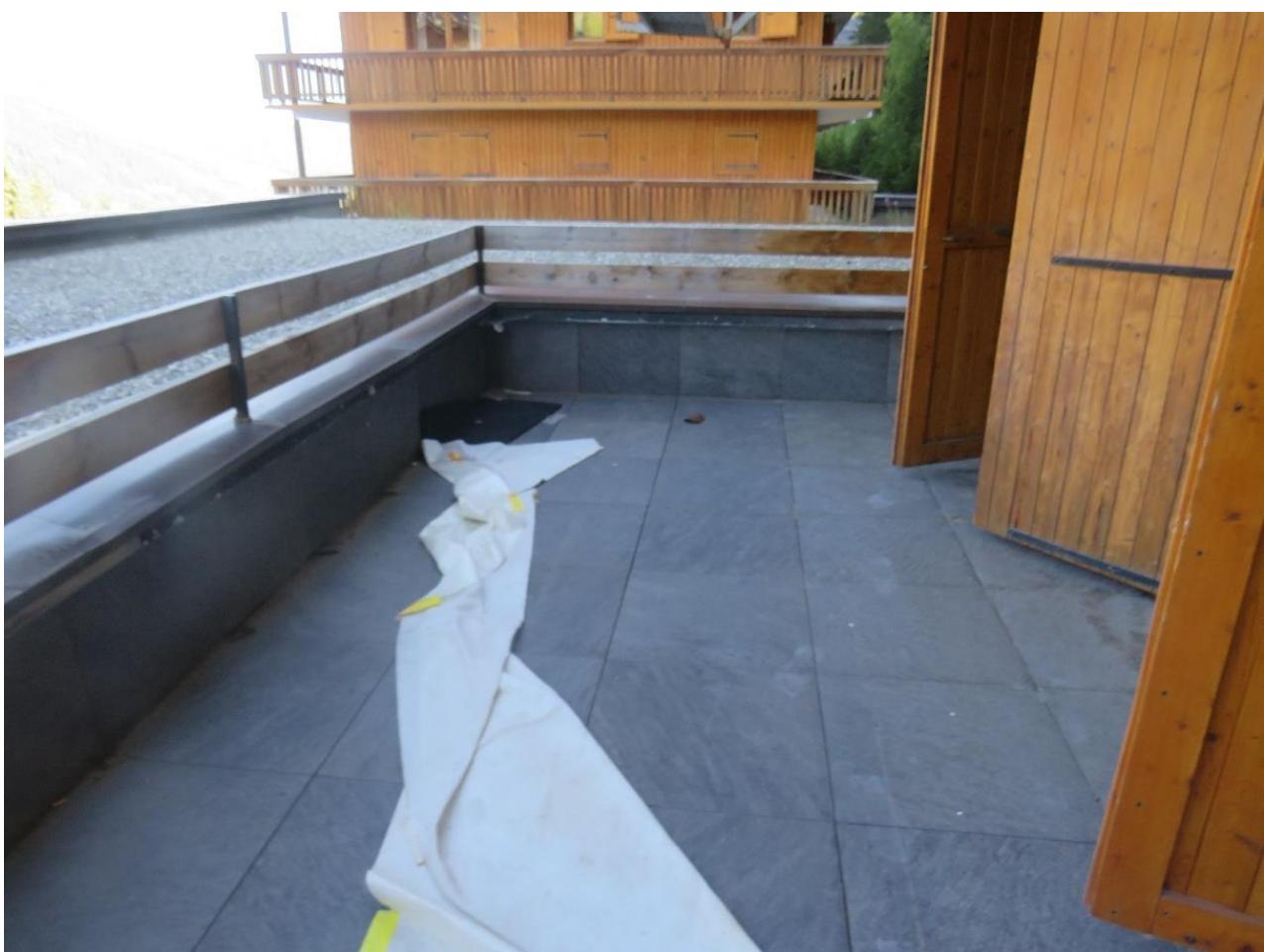
Ce salon / coin repas est prolongé côté Ouest par un balcon / terrasse accessible au travers d'une porte-fenêtre.







Ce balcon / terrasse de belle superficie se présente avec un sol carrelé. Il est protégé par un garde-corps composé de deux lames de bois horizontales.



Ce balcon terrasse aménagé au-dessus des commerces, au niveau 0 de la résidence (voir pages 5 & 6) offre une vue panoramique, au premier plan, sur les bâtiments de ce quartier de la station de Méribel Les Allues, et à l'arrière-plan sur les montagnes et les pistes de ski.





Revenu à l'intérieur de l'appartement, à gauche de l'entrée et de la cuisine, un couloir avec parquet en sol, enduit en murs et plafond conduit à une chambre à coucher.

La chambre à coucher

Cette chambre est précédée d'un coin dressing avec placard de rangement.





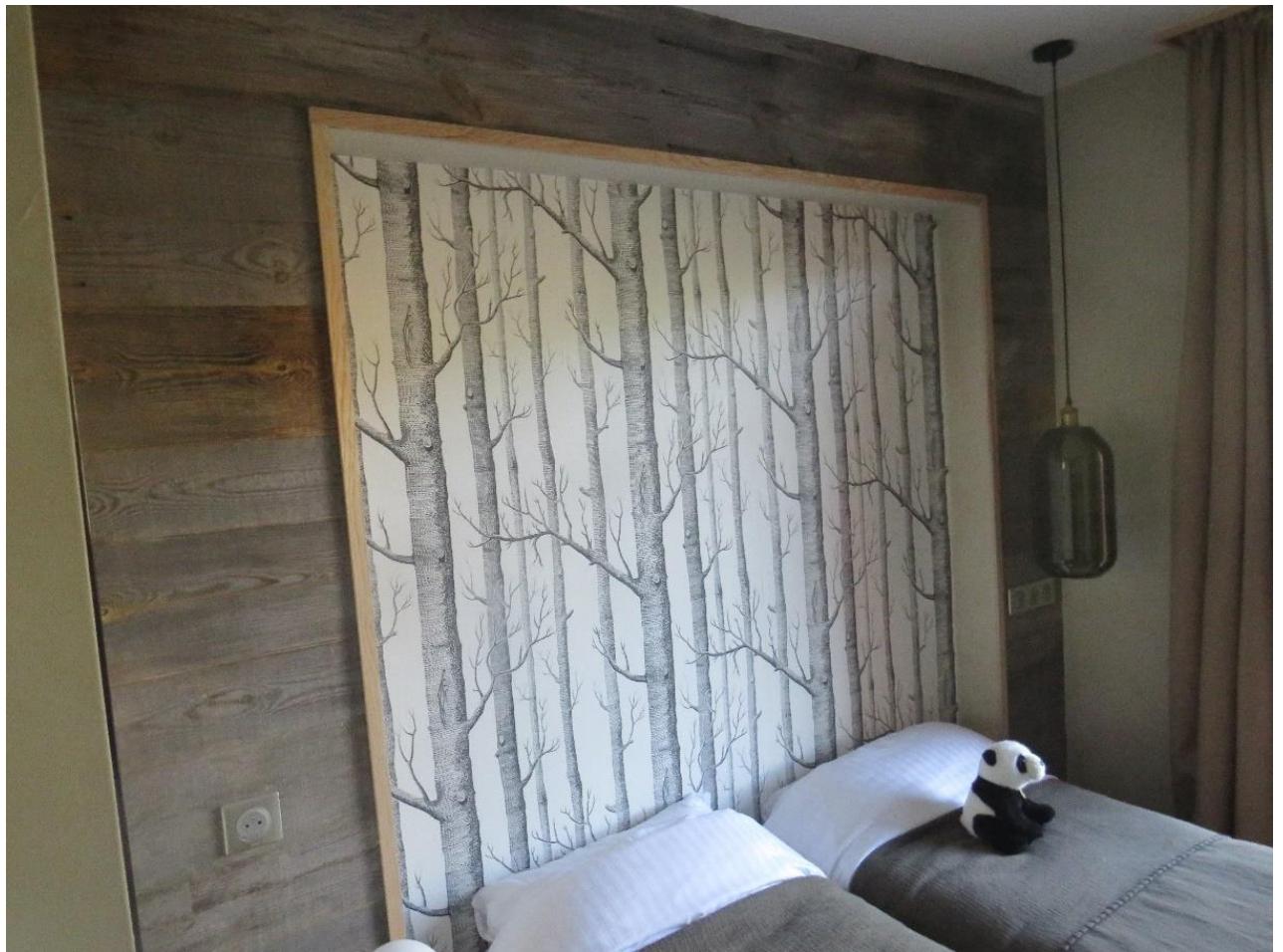


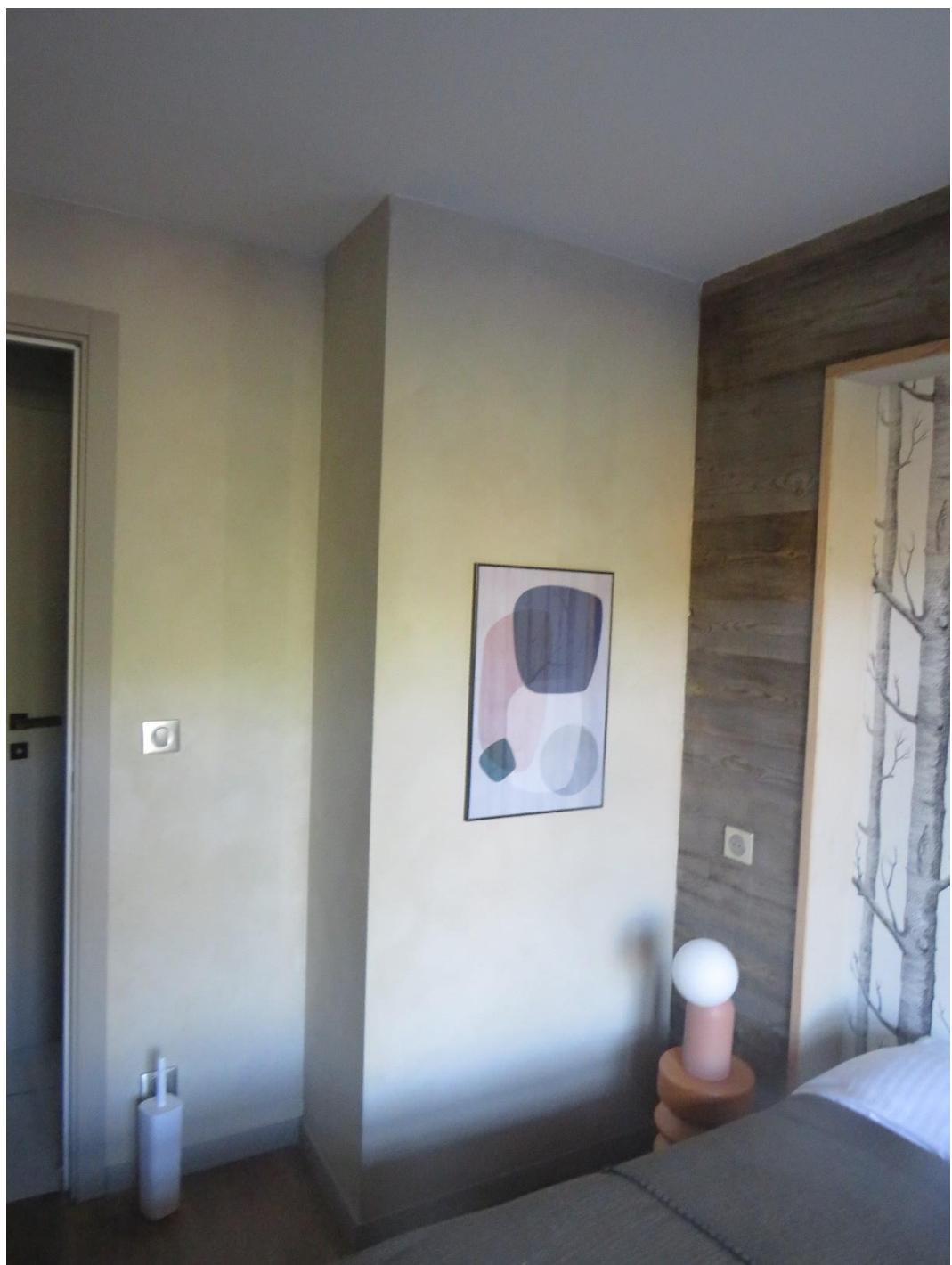


La chambre proprement dite se présente avec un sol recouvert d'un parquet, les murs sont enduits ou lambrissés. Le plafond est également enduit.









Cette chambre est prolongée par le même balcon / terrasse qu'observé précédemment accessible au travers d'une porte-fenêtre.



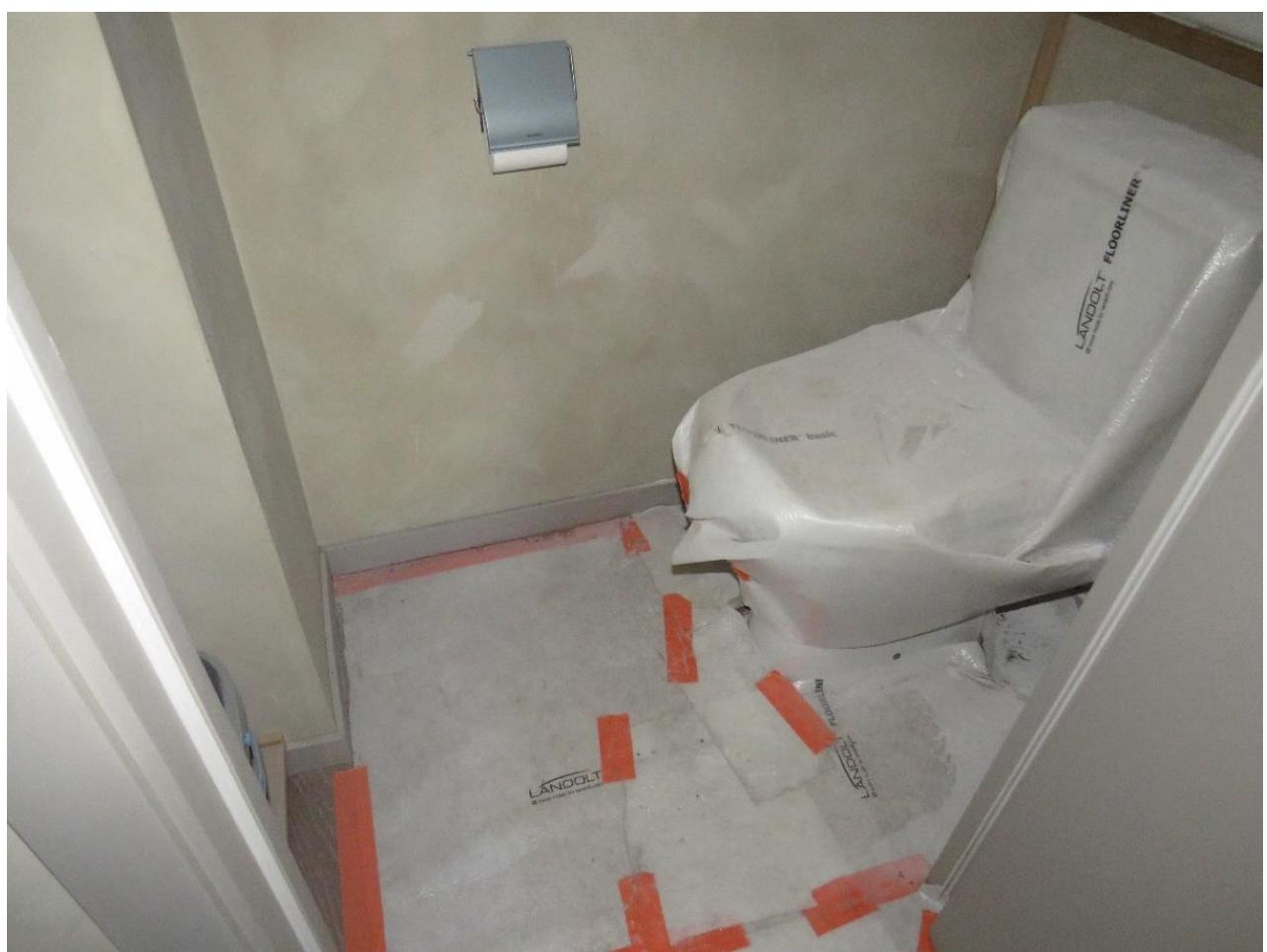
Revenu dans le couloir conduisant à cette chambre, sur la gauche de celui-ci face à la chambre précitée, se trouve un WC.

Le WC

Le sol est composé d'un plancher bois, les murs sont enduits. Le plafond également.

Il est rappelé que des travaux sont actuellement en cours dans cette résidence et que ce WC est directement impacté puisque la gaine technique est située en fond de WC.

C'est la raison pour laquelle le sol de cette pièce est protégé.





Le couloir se poursuit vers le fond de l'appartement là où est localisé l'ancien appartement D2.





A l'extrémité du couloir se trouve une salle de bains.



La salle de bains

Le sol est composé d'un parquet bois, les murs sont constitués de plaques de marbre. Le plafond est lambrissé.

Cette salle de bains est équipée :

- ☞ D'une douche à l'italienne avec vitrage pare-douche
- ☞ D'une vasque
- ☞ D'un miroir derrière lequel la cloison est lambrisée













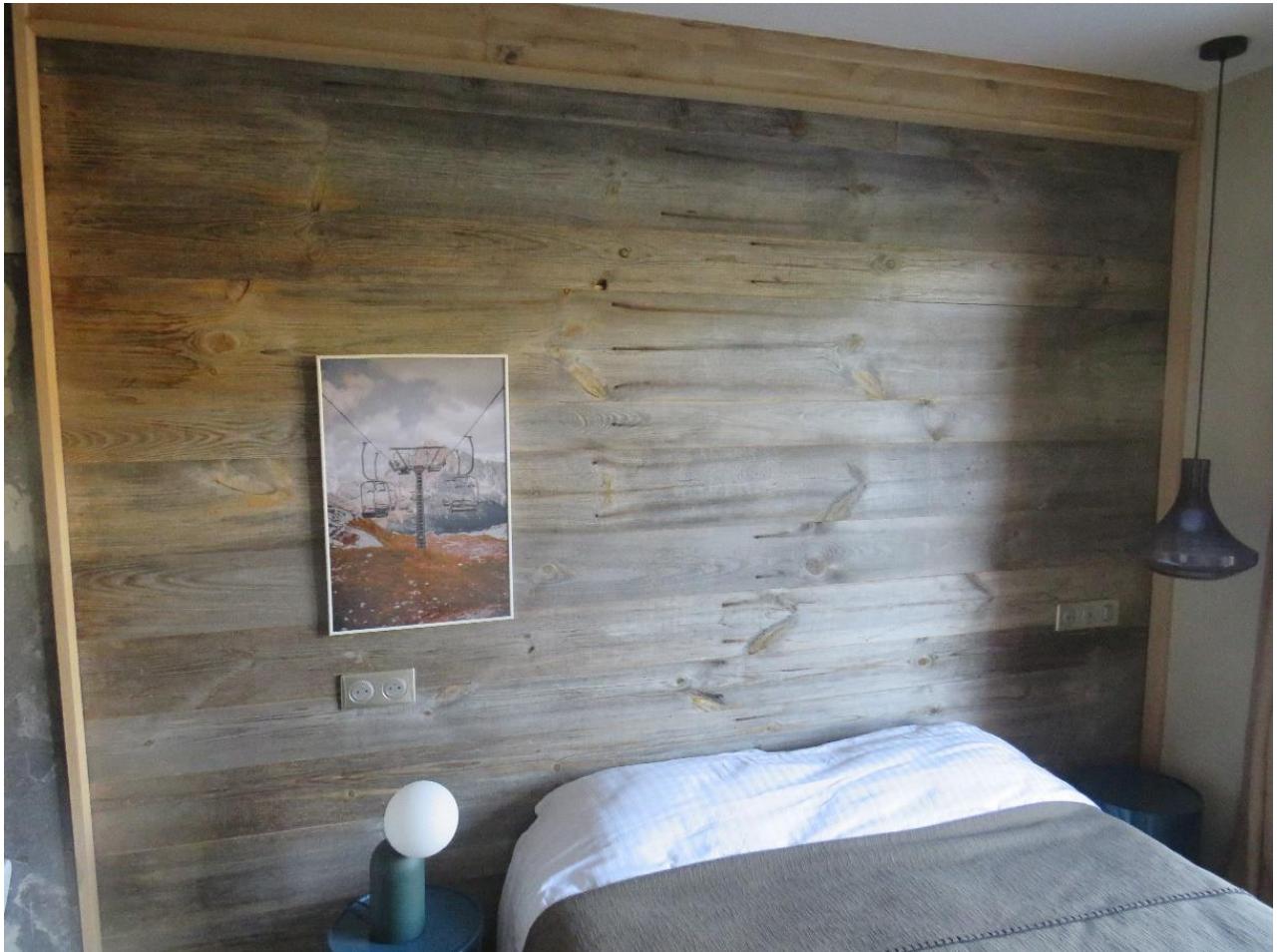


A l'extrémité du couloir, face à la salle de bains se trouve une chambre.

La chambre

Le sol est constitué d'un parquet bois, les murs sont enduits ou lambrissés, le plafond est enduit.





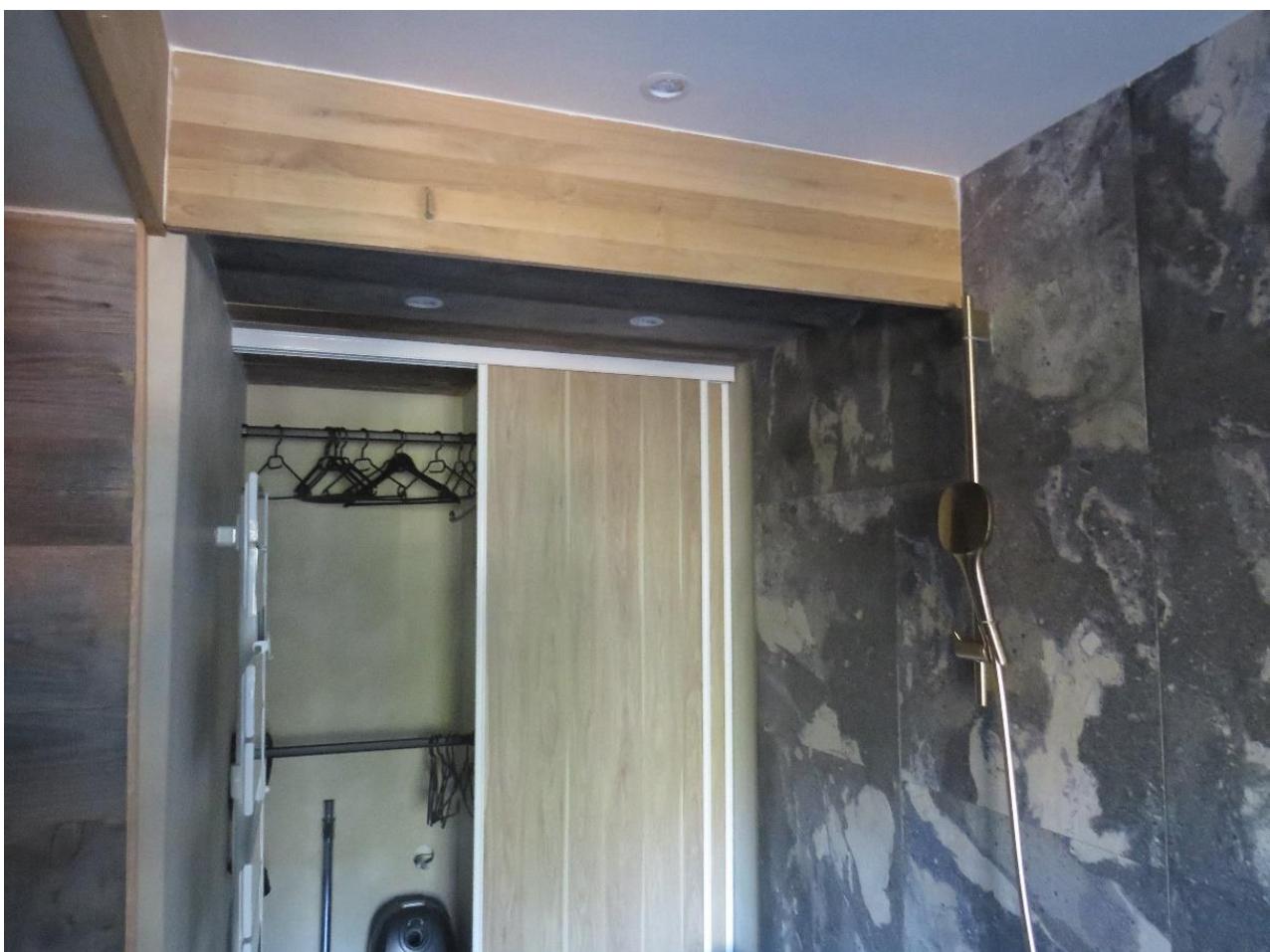
Cette chambre master, bénéficie d'une salle de bains privative.

Le sol est recouvert d'un parquet. Les murs sont lambrisés ou recouverts de marbre.

Le plafond est enduit.

Cette salle de bains est équipée :

- ☞ D'une baignoire
- ☞ D'un placard mural avec portes kazed coulissantes
- ☞ D'une vasque
- ☞ D'un miroir
- ☞ D'un radiateur sèche-serviettes.







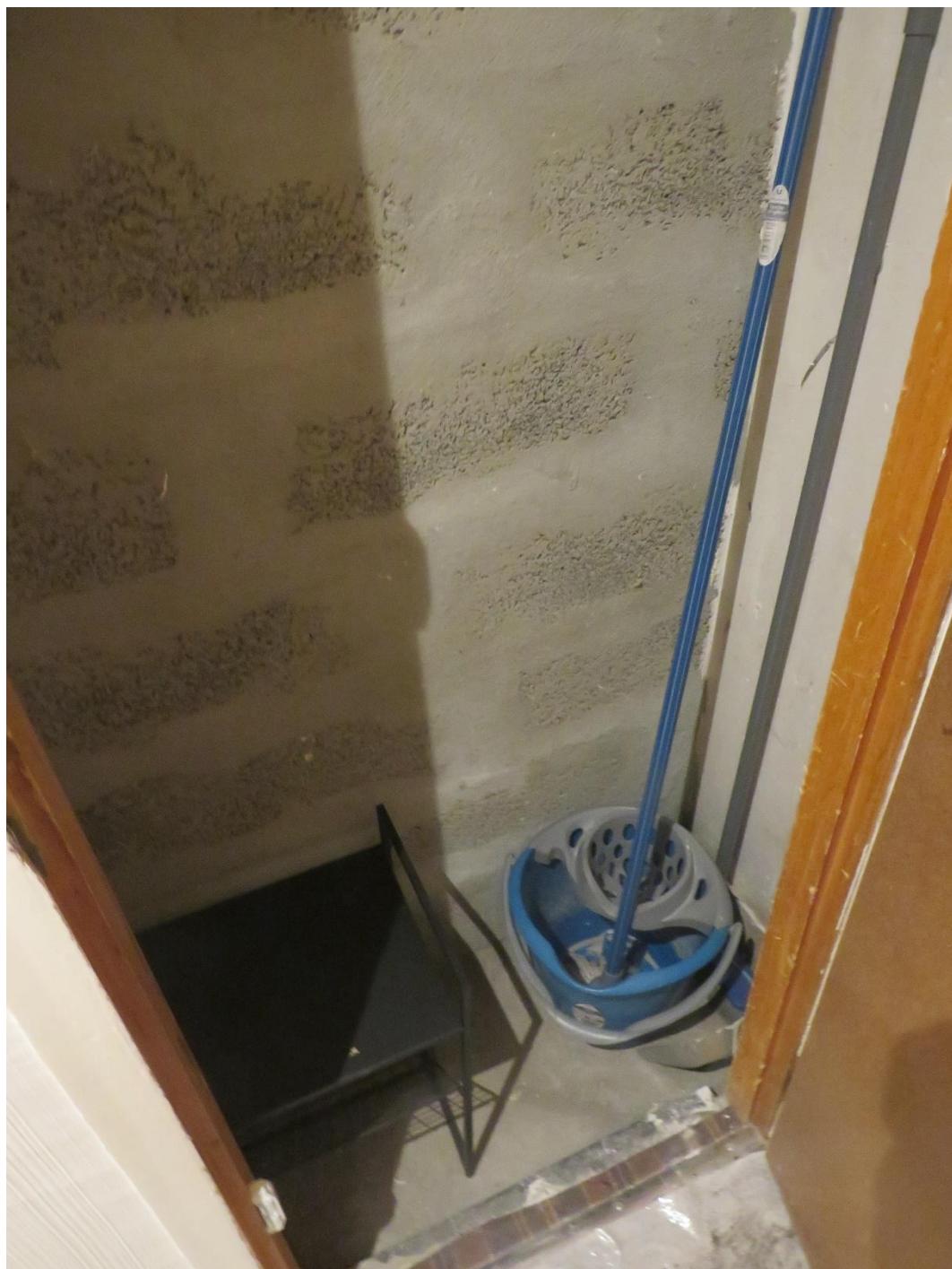
Cette chambre bénéficie d'une porte-fenêtre, laquelle permet l'accès au balcon terrasse mentionnée précédemment.



Cet appartement – comme rappelé précédemment est la conséquence de la réunion des appartements D1 et D2 – est neuf, comme venant d'être agencé et aménagé dernièrement, et par conséquent en bon état.

LE CASIER A SKIS (LOT N° 16)

Celui-ci est brut avec un mur arrière en agglos jointoyés et une étagère en bois.





LA CAVE (LOT N°32)

Cette cave qui fait également office de local à skis, se présente avec un sol composé d'une dalle béton recouverte de tapis en caoutchouc alvéolé, de murs en béton peints.

Ici sont aménagés des placards ainsi que des équipements permettant le rangement des skis et des bâtons.







Ce local est à l'état d'usage.

III - CONDITIONS D'OCCUPATION

Ces biens ne font l'objet d'aucun contrat de location.

D'ailleurs cette situation a été reconnue par Monsieur ABBE Frédéric lors de la signification du commandement aux fins de saisie immobilière le 4 Juillet 2024.

IV - SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété, est la société Foncia CIMES DE SAVOIE, dont les bureaux sont situés à 73550 LES ALLUES – 520 Rue des Jeux Olympiques - Méribel.

Le montant annuel des charges pour l'exercice 2023, pour l'ensemble des lots, s'est élevé à la somme de 3495.26 €.

Lors de la dernière assemblée générale des charges exceptionnelles ont été votées concernant des travaux d'entretien des lasures et boiseries, du remplacement du groupe de traction des deux ascenseurs et dans le cadre des travaux de réfection des réseaux d'eau et des colonnes d'eau.

Selon les informations qui m'ont été communiquées par le syndic, il est à noter que cet immeuble a été construit en 1973 et qu'il comprend 47 lots d'appartements et 10 commerces. Le système de chauffage est une chaudière à fuel.

V - DIAGNOSTICS AMIANTE - PERFORMANCE ENERGETIQUE ETAT INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Les diagnostics d'amiante, de performance énergétique et de l'état de l'installation intérieure d'électricité ont été réalisés par le Cabinet ALPGEO, Géomètres experts à SALINS FONTAINE (73600) - 774, Avenue du Château.

Le résultat de ces diagnostics figure sur les rapports établis par cette société, lesquels sont annexés à la suite du présent procès-verbal.

VI – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS « ERP »

Cet état, dressé par le Cabinet ALPGEO, est également annexé à la suite du présent procès-verbal de constat.

II – PROCES-VERBAL DE SUPERFICIE

Et à même requête, demeure élection de domicile que dessus, il a été procédé par le même Cabinet, au calcul de la superficie du bien immobilier appartenant à la SAS DES AROLLES.

Cette superficie s'élève à : **47.26 m²**

Dans cette superficie, sont exclues les surfaces de hauteur inférieure à 1,80 m soit 0.16. m² ainsi que celles des balcon/terrasse soit 27.89 m².

Le certificat de superficie n° 41900 ainsi établi est également annexé à la suite du présent procès-verbal.

51 photographies ont été prises par mes soins, sur place, et sont intégrées au présent procès-verbal.

Mes opérations étant alors terminées et n'ayant plus à procéder, je me suis retiré, et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description et de superficie pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES – DONT ACTE

Mon intervention sur place s'est déroulée de 9 H 30 à 11 H 00. Le temps de rédaction du présent procès-verbal de constat est de 3 H 50. Soit un temps total pour la réalisation de la présente prestation de 5 H 00.

