

EXPEDITION

SELARL KAREN FAURRE

COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

27 rue René Thomas - BP 1526

38025 GRENOBLE Cedex 1

Tel : 04 76 44 90 00

Email : etude@huissierfaurre.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE VINGT SEPT FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 26 JUILLET 2024 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS, curateur de la succession de Monsieur XXX

Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS datée du 3 novembre 2025, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Monsieur

Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifie m'être rendue, ce jour, à neuf heures et quarante-trois minutes à ANNEMASSE, 16 route des Vallées, en compagnie de la société EXPERT DIAG 38, diagnostiqueur immobilier qui a établi les diagnostics nécessaires à une vente immobilière. J'ai procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « cadastre.gouv.fr » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV (**ANNEXE 1**).

SITUATION

L'immeuble se trouve sur la commune de ANNEMASSE.

Annemasse est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

La ville se trouve à la frontière franco-suisse, au sud-ouest du Léman, dans l'aire urbaine de Genève-Annemasse et l'agglomération du Grand Genève. Il s'agit d'un chef-lieu de canton.

La population municipale de référence entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2025 (basée sur les données de 2022) s'élève à 37 595 habitants. Avec 314 972 habitants en 2015, son aire urbaine, qui inclut les communes françaises de la banlieue de Genève, est bien plus importante et se classe au 32^e rang des aires urbaines françaises. Annemasse est une des douze communes de la communauté d'agglomération Annemasse - Les Voirons Agglomération et la troisième commune la plus peuplée de Haute-Savoie, derrière Annecy et Thonon Les Bains.

Annemasse est le centre de la deuxième agglomération de Haute-Savoie. Elle est située aux abords de la frontière franco-suisse, dans le nord des Alpes françaises, à 2 km du canton de Genève et à 45 km d'Annecy, la préfecture de Haute-Savoie. La ville est entourée par le mont Salève (alt. 1 300 m au sud) et la rivière Arve au sud-ouest puis à l'ouest, les Voirons (alt. 1 480 m à l'est) et la frontière suisse à l'ouest et à 26 km de Thonon-les-Bains. Elle constitue l'entrée de la vallée de l'Arve.

Les communes limitrophes sont Ambilly, Cranves-Sales, Étrembières, Gaillard, Vétraz-Monthoux et Ville-la-Grand.

La ville d'Annemasse pratique une politique volontariste dans le domaine du logement social. Actuellement, le taux de logement

aidé est de 24 % (en termes de revenus, ces logements sont accessibles à 75 % de la population).

Annemasse est au centre d'un nœud routier important. La ville est desservie par l'échangeur d'Étrembières de l'autoroute A40 (nommée autoroute blanche) (Mâcon-Chamonix-Mont-Blanc). D'autre part, un carrefour routier permet d'accéder rapidement au Chablais, au Faucigny, à toute la vallée de l'Arve, au reste du Genevois, mais aussi à l'Ain et à la Suisse voisine.

Annemasse comporte aussi une gare routière à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

L'agglomération annemassienne bénéficie de son propre réseau de transports en commun, les Transports annemassiens collectifs (TAC), gérés depuis 2002 par TP2A (Transports publics de l'agglomération d'Annemasse, groupement de la RATP et des TPG) sous contrat de délégation de service public avec l'agglomération. Le réseau comporte, en semaine, une ligne de bus à haut niveau de service « Tango », six lignes régulières et un service de transport à la demande et, les dimanches et fêtes, une ligne régulière et une ligne de transport à la demande. Le réseau est membre de la communauté tarifaire Léman Pass. Une ligne des TPG dessert l'agglomération, la ligne 17 du tramway de Genève reliant le Parc Montessuit à la gare de Lancy-Pont-Rouge.

En outre, les lignes 141 et 151 des transports en commun de Thonon-les-Bains (Star't) desservent la commune.

L'aérodrome d'Annemasse (ou aérodrome Marcel-Bruchon) est un aérodrome d'affaires et de tourisme situé au nord-est de

l'agglomération contre le Bois de Rosses, à cheval sur les communes d'Annemasse, Ville-la-Grand, Vétraz-Monthoux et Cranves-Sales.

La ville d'Annemasse compte 13 km de réseau cyclable pour 35 km de voiries.

Il existe dans l'agglomération un tribunal d'instance et un conseil des prud'hommes.

La Maison de Justice et du droit de l'Agglomération annemassienne a été créée le 13 novembre 2000 par le tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains, l'EPCI (SIVMAA) et l'État.

Depuis le 3 janvier 2011, une antenne du service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) de la Haute-Savoie est implantée dans la ville, sur le même ressort territorial que le tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains.

En 2015, Annemasse est confirmée comme ville fleurie avec « trois fleurs » par le Conseil national des villes et villages fleuris de France au concours des villes et villages fleuris.

La commune de Annemasse est située dans l'académie de Grenoble. Elle accueille douze écoles élémentaires, un collège et trois lycées.

Annemasse dispose d'une clinique (hôpital privé Savoie Nord) situé dans le quartier du Brouaz ainsi que d'un hôpital (CHAL : centre hospitalier Alpes Léman) situé à Findrol. Cet hôpital est un des précurseurs en France dans l'utilisation de coupeurs de feu pour soulager les patients.

COPROPRIETE :

Le syndic de l'immeuble est 4807 IMMOBILIER à ANNEMASSE. Je les ai contactés afin d'obtenir le règlement de copropriété, les dernières assemblées générales, les travaux à prévoir votés et non votés ainsi que le montant des charges.

- Extérieur :

• Parking :

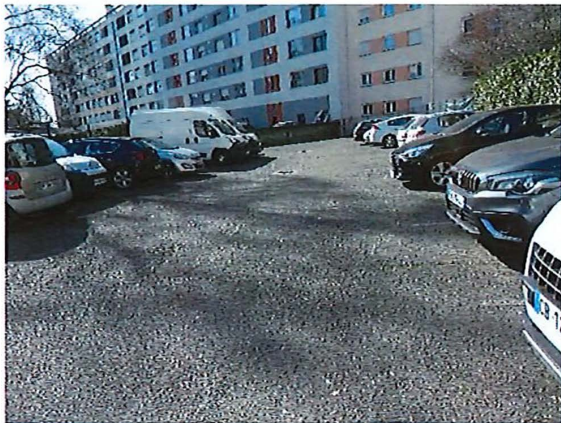
Le parking est goudronné et les places ne sont pas numérotées et sont donc libres.

On y accède par un portail électrique métallique donnant sur la rue et en empruntant un porche.

Dans ce parking, il y a en plus des places de stationnement un espace vert arboré.

Photographies 1 à 6 :





- Côté rue :

L'immeuble sur sept niveaux a au rez-de-chaussée, une pharmacie.

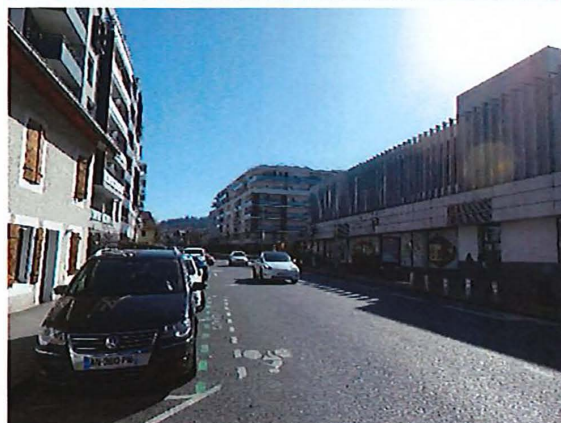
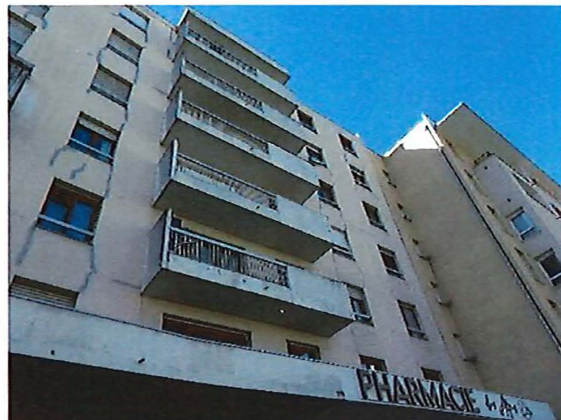
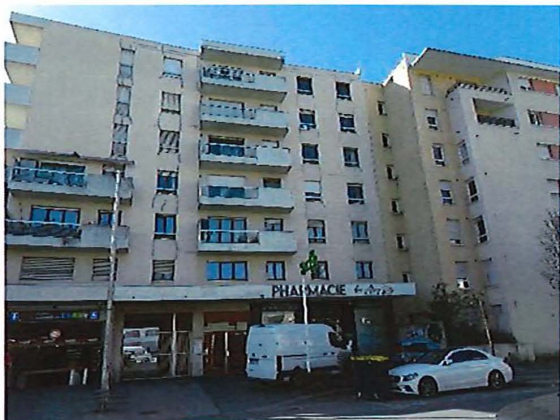
A proximité, il y a un parking couvert et un magasin LIDL.

La porte d'accès à l'immeuble est en bois vitrée.

La façade de l'immeuble est noircie avec raccords. Il y a des balcons.

Cet immeuble donne sur une route passante. Il est mitoyen des deux côtés.

Photographies 7 à 14 :



- Intérieur :

- Hall :

Au sol, le carrelage est en bon état.

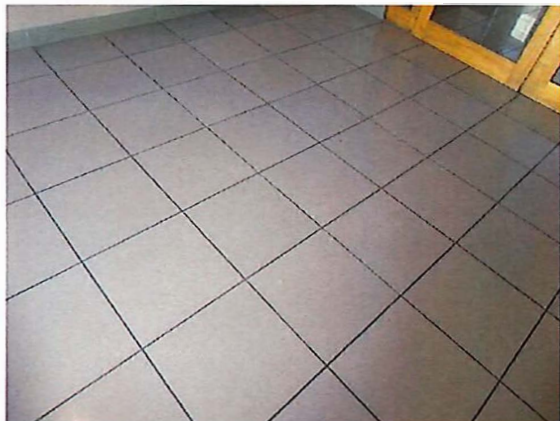
Les murs sont recouverts de faïence au $\frac{3}{4}$ puis de peinture en bon état.
Il y a une glace et des traces de papier collant sur la faïence.

Présence d'un bloc boîtes aux lettres métallique.

Le plafond peint a des spots.

Il y a deux portes double en bois vitré.

Photographies 15 à 21 :





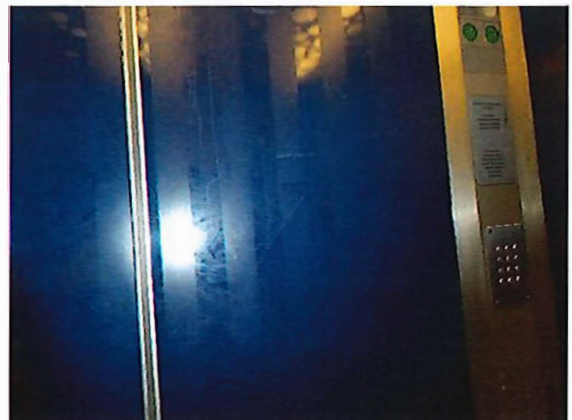
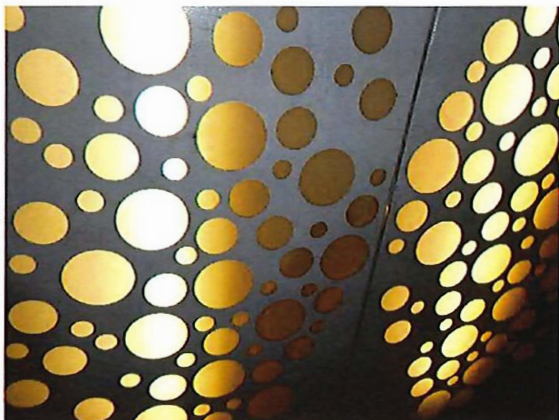
- Ascenseur :

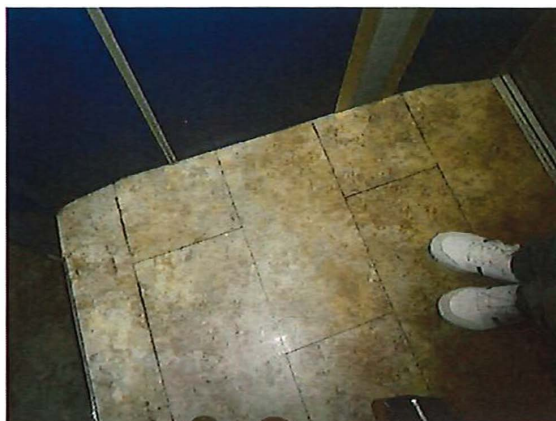
Au sol, le linoléum est rayé et en mauvais état.

Les parois sont rayées. Il y a une glace.

Au plafond, il y a un revêtement métallique avec des spots.

Photographies 22 à 24 :





- Palier de l'appartement :

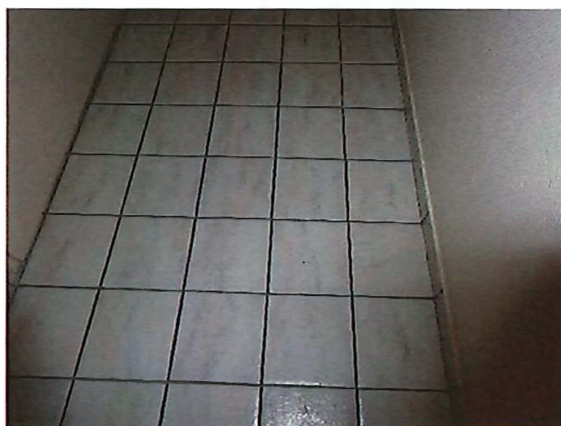
Au sol, le carrelage est en état d'usage.

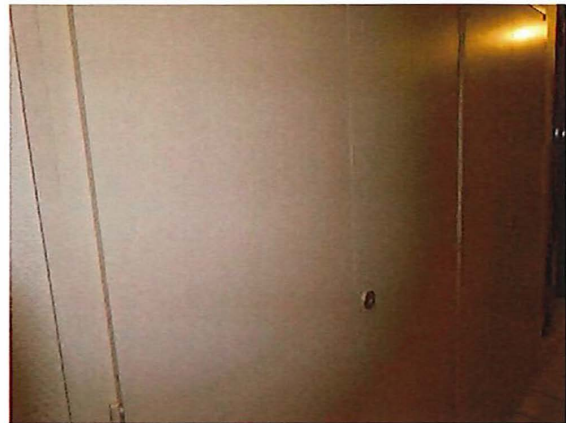
La toile peinte des murs est en état d'usage.

La peinture du plafond est noircie.

Il y a cinq portes palières et des portes techniques.

Photographies 25 à 30 :





- Escalier :

Les marches peintes manquent de peinture.

La peinture des murs a des traces noires.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

Il y a des barres de maintien en bois.

Photographies 31 à 33 :



CAVE :

- Parties communes :

Au sol, le béton est fissuré et taché.

Les murs sont en béton et moellons.

Au plafond, il y a du béton brut.

Il y a des portes en bois.

Photographies 34 à 39 :



- Partie privative :

Au sol, le béton est taché.

Les murs sont en béton et moellons.

Au plafond, il y a du béton.

La porte est en bois.

Photographies 40 à 44 :



APPARTEMENT :

- Entrée et couloir :

Au sol, il y a du parquet mais la surface n'est pas plane.

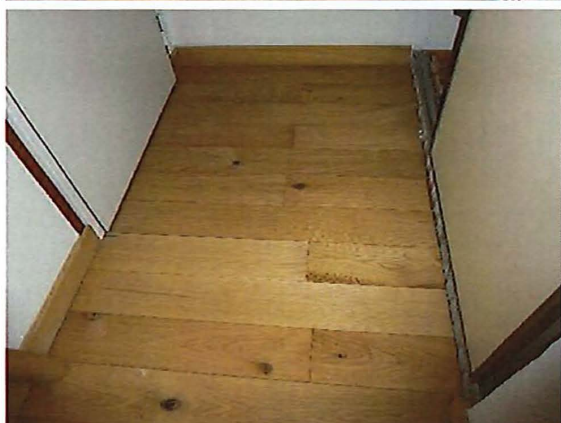
Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

Le plafond est peint.

La porte est blindée.

Il y a un placard mural deux portes, un combiné d'interphone, un tableau électrique, un ballon d'eau chaude et un radiateur électrique.

Photographies 45 à 59 :







- Chambre sur entrée :

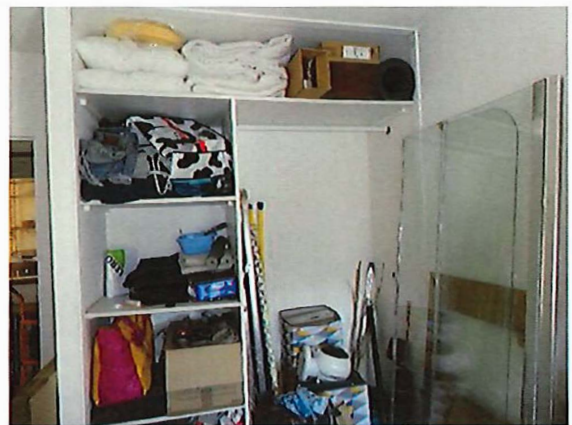
Au sol, le parquet est récent.

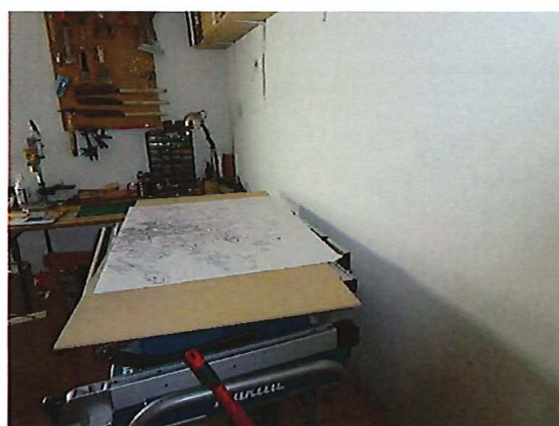
La peinture des murs a des traces et petits manques.

Le plafond est peint.

Il y a une fenêtre bois double vitrage et un espace étagères.

Photographies 60 à 66 :





- Salon :

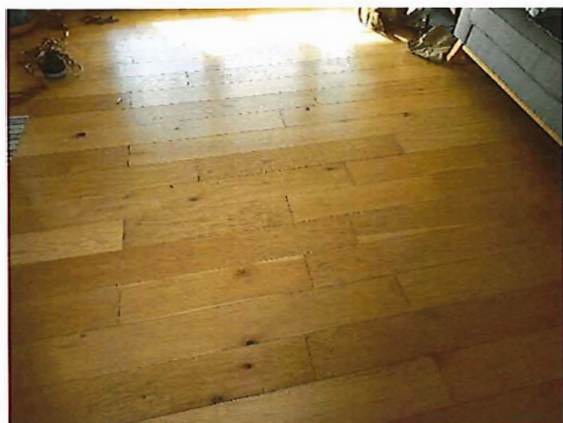
Au sol, le parquet est récent.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

La peinture du plafond est en bon état.

Il y a un radiateur électrique, une porte fenêtre bois double vitrage et un puits de lumière bois double vitrage.

Photographies 67 à 77 :





- Cuisine :

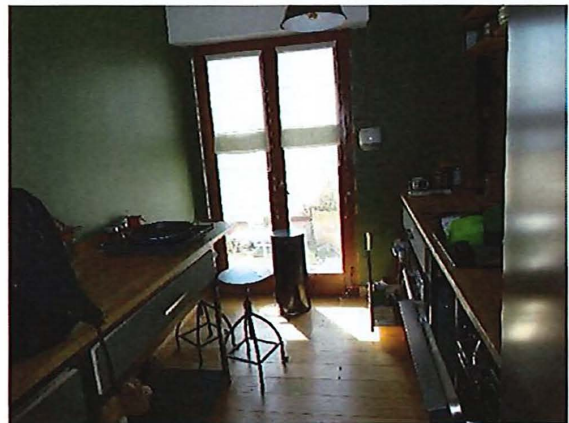
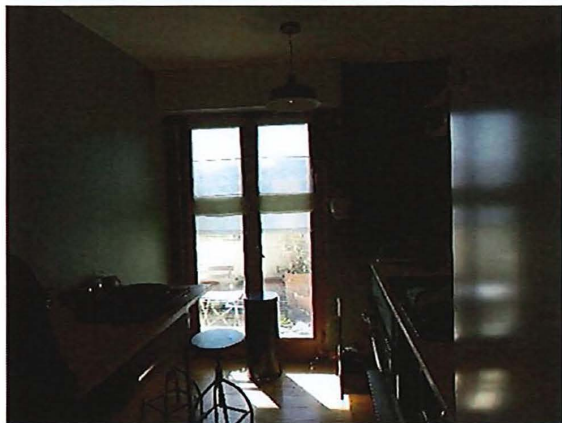
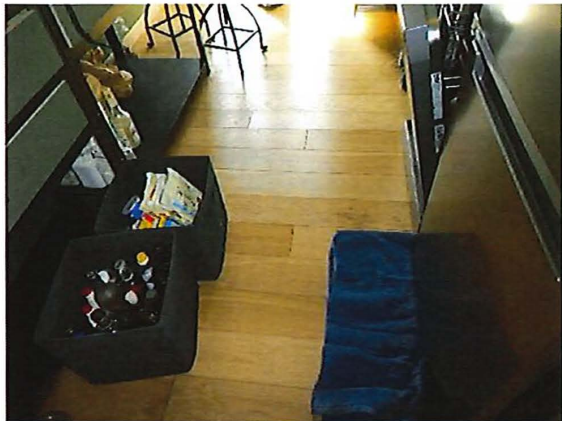
Au sol, le parquet récent est sale.

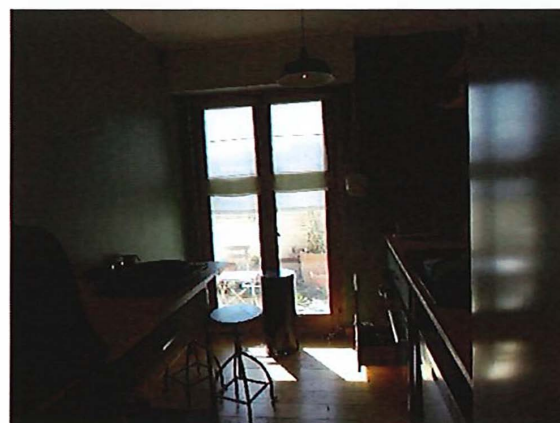
La peinture des murs et plafond est en bon état.

Il y a une porte fenêtre bois double vitrage et une verrière sur l'entrée.

Présence d'une cuisine équipée avec côté gauche : Un bac évier et égouttoir résine, un espace vide, un meuble bas un tiroir, une porte et un four. Côté droit : Un meuble plan de travail, trois tiroirs et étagères.

Photographies 78 à 92 :





- Chambre après la cuisine :

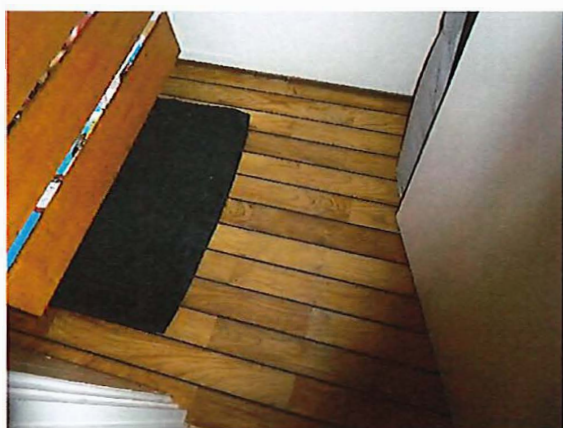
Au sol, le parquet est récent.

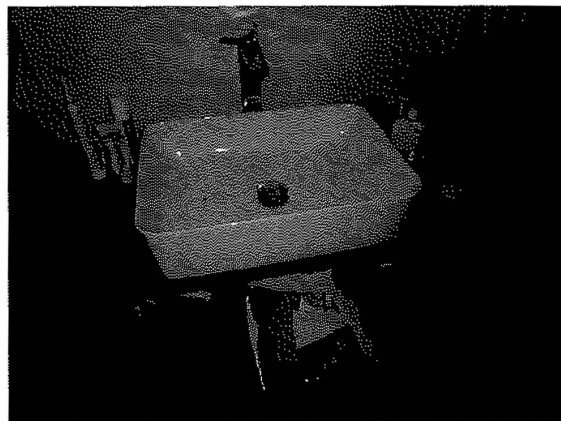
La peinture type crépi est en bon état.

La peinture du plafond est en bon état.

Il y a un radiateur chauffe serviettes, une baignoire avec paroi vitrée et un lavabo sur un meuble trois tiroirs.

Photographies 93 à 102 :





- WC :

Au sol, le parquet est en bon état.

Les murs sont recouverts de faïence en bon état.

Au plafond, la peinture est en bon état.

Il y a une cuvette de toilette avec commande murale.

- Balcon :

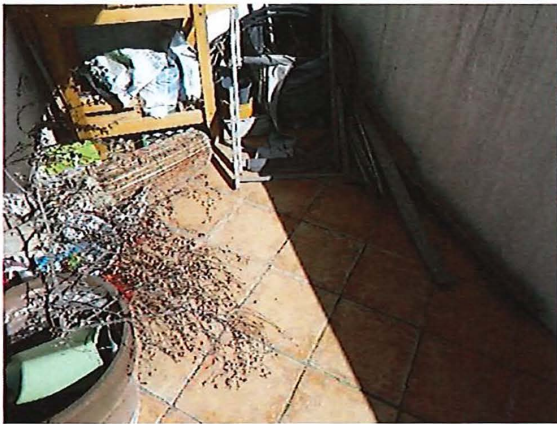
Il dessert la cuisine et le salon.

Il donne sur le toit de la copropriété.

Au sol, il y a du carrelage.

Le garde-corps est en béton et métal.

Photographies 103 à 112 :





Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent-douze photographies et une annexe pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE





ANNEXE