

Société Civile Professionnelle



Cyril N'KAOUA
Huissiers de Justice Associé

Charles CALAS
Huissiers de Justice

13, cours Jean Jaurès – 38000 GRENOBLE

Tel : 04.38.030.230 – Fax : 04.38.030.220

E-mail : etude@nkaoua-huissier.fr

Site : www.grenoble-huissier.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'UN IMMEUBLE

PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE

1^{ère} EXPEDITION

Affaire : Copro

Dossier : n°273855

Date : 01/07/2019

ETUDE D'HUISSIERS DE JUSTICE
Cyril N'KAOUA, Huissier de Justice Associé
Charles CALAS, Huissier de Justice
13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE
Tél : 04.38.030.230 - Fax : 04.38.030.220
E-mail : etude@nkaoua-huissier.fr
Site : www.grenoble-huissier.fr

**PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION
D'UN IMMEUBLE
PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE**

**AVEC CERTIFICAT DE SURFACE,
REPERAGE AMIANTE,
ETAT PARASITAIRE,
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE
ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Dossier n°273855

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
ET LE PREMIER JUILLET
A 11 HEURES

Je, Cyril N'KAOUA, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de GRENOBLE (Isère), y demeurant 13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE, soussigné,

A LA REQUETE DE :**Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble**

représenté par son Syndic en exercice, la SARL [REDACTED] GROUPE A.G.D.A. », Agence Immobilière au capital de 30.489,80 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 334.224.995, dont le siège social est 53, avenue Alsace Lorraine, 38000 GRENOBLE, représentée par son Gérant en exercice, domicilié de droit, es-qualité, audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat faite en la personne de la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY, Avocats Associés au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 38000 GRENOBLE, constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 18, rue Paul Helbronner 38100 GRENOBLE, appartenant à [REDACTED], née le 11/07/1951 à AIX LES BAINS, de nationalité française, demeurant 18, rue Paul Helbronner 38100 GRENOBLE, constituant les biens objets de la présente procédure.

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 13/06/2019.
- Les dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE :

Etablir le Procès-Verbal de Description des biens immobiliers dont la vente est poursuivie, de connaître les conditions d'occupation des lieux, et d'établir les diagnostics immobiliers légaux et obligatoires.

Je certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 18, rue Paul Helbronner 38100 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, et de Monsieur RUTIGLIANO Antoine, Serrurier représentant la SARL ALPES SERRURES, aux diligences et constatations suivantes :

DESIGNATION DES BIENS :

Les biens immobiliers dont s'agit sont ainsi désignés au Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière :

Sur la Commune de GRENOBLE (38) - rue Paul Helbronner, dans un ensemble immobilier dénommé cadastré section ES numéro 13 14 et 23 et plus précisément ES 13, et plus particulièrement les lots 331, 353 et 670.

Lot 331 : une cave en rez-de-chaussée (bâtiment H) et les 7/10 000èmes de la copropriété.

Lot 353 : un appartement type 5 n°163, au deuxième étage (bâtiment H) et les 434/10000èmes de la copropriété.

Lot 670 : parking couvert n°114 B, (bâtiment B), et les 30,47/10000èmes de la copropriété.

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Suivant Avis de Description adressé par lettre simple en date du 20/06/2019, j'ai avisé [REDACTED] des jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 01/07/2018 à 10 heures, afin de dresser le présent Procès-Verbal de Description.

Sans réaction de la part de [REDACTED] j'ai requis l'assistance d'un Serrurier et de deux témoins pour procéder à l'ouverture forcée des lieux.

Sur place, j'ai rencontré [REDACTED], à qui je me suis présenté en déclinant mes nom et qualité professionnelle et à qui j'ai exposé à nouveau l'objet de ma mission.

[REDACTED] m'a déclaré ne pas s'opposer à mes opérations et m'a autorisé à pénétrer dans les lieux.

[REDACTED] étant présente et ayant volontairement ouvert les lieux, il n'a pas été nécessaire de procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée.

DESCRIPTION GENERALE :

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs immeubles à usage d'habitation et situé dans les quartiers Sud de la VILLE DE GRENOBLE.

L'immeuble dont s'agit est élevé sur cave en sous-sol et rez-de-chaussée, de douze étages, distribués par une cage d'escalier et par deux ascenseurs, le tout en bon état d'entretien.

L'accès depuis la voie publique se fait par une porte vitrée avec châssis métallique, équipée d'un système d'interphone avec badge de type Vigik, le tout en bon état et fonctionnel.

Les boîtes aux lettres métalliques sont situées dans le hall d'entrée de l'immeuble et sont en bon état général.

L'immeuble est orienté Nord / Sud, l'entrée principale étant située côté Sud.

L'appartement dont s'agit, est situé au 2^{ème} étage en face de l'escalier d'accès.

L'appartement est orienté Nord / Sud, le séjour donnant côté Sud et la cuisine donnant côté Nord.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Suivant les constatations effectuées sur place et les déclarations de [REDACTED] l'appartement dont s'agit est actuellement occupé par elle-même.

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'appartement est collectif et assuré par des radiateurs de chauffage central métallique.

L'eau chaude sanitaire est collective.

L'installation électrique est ancienne, en assez bon état apparent.

IMPOTS ET TAXES :

[REDACTED] m'a déclaré que la taxe foncière est d'environ 1.500,00 euros.

SYNDIC / CHARGES :

Le Syndic en exercice est l'Agence Immobilière [REDACTED] [REDACTED] », 53, avenue Alsace Lorraine 38100 GRENOBLE (04.76.42.42.13).

Après avoir pris contact avec le Syndic de l'immeuble, ce dernier m'a déclaré que le montant des charges courantes de cet appartement pour l'exercice 2018 est d'environ 1.990,69 euros.

Le Syndic de l'immeuble m'a précisé que l'arrêté comptable des charges de copropriété de cet immeuble se fait chaque année au 31 décembre et que les appels de fonds sont trimestriels.

Le Syndic de l'immeuble m'a confirmé que le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide sont collectifs.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que [REDACTED] [REDACTED] n'est pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'elle reste devoir à ce jour la somme de 10.363,76 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit est situé au 2^{ème} étage de l'immeuble, en face de l'escalier d'accès, et se compose de :

- Un hall d'entrée.
- Un séjour à gauche dans le hall d'entrée.
- Un balcon.
- Un couloir coin nuit en face dans le hall d'entrée.
- Une chambre n°1 au fond à gauche dans le couloir.
- Une buanderie en face au fond à gauche dans le couloir.
- Un cagibi en face au fond à droite dans le couloir.
- Une chambre n°2 au fond à droite dans le couloir.
- Une salle de bains à droite dans le couloir.
- Un WC à droite dans le couloir.
- Une cuisine à droite dans le hall d'entrée.
- Une chambre n°3 à droite dans le hall d'entrée.
- Une cave en sous-sol.
- Une place de parking n°114B.

PORTE D'ENTREE :

- La porte d'entrée sécurisée en bois verni sur la face extérieure et agrémentée d'une plaque de tôle sur la face intérieure, avec serrure centrale de sécurité à trois points, est en bon état général.
- Une sonnette électrique.

HALL D'ENTREE :

- Le sol carrelé assorti avec carreaux marron de 30 cm par 30 cm est en bon état.
- Les plinthes carrelées marron assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire ternie avec des traces de meubles.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un placard à une porte avec étagères et penderie à gauche en entrant.
- Un interphone mural, fonctionnel.
- Un tableau électrique avec disjoncteur électrique, le tout ancien.
- Une prise électrique.
- Une prise téléphone.
- Trois interrupteurs électriques.

SEJOUR GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE :

- L'accès se fait par une double porte d'entrée en bois peint blanc avec oculus vitré, le tout à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de moquette claire, sale et ancienne.
- Les plinthes en bois peint blanc sont ternies.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche à l'état d'usage.
- Deux points lumineux au plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant côté Sud.
- Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant sur un balcon donnant côté Sud.
- Les volets roulants mécaniques en PVC sont à l'état d'usage.
- Trois prises électriques.
- Une prise TV.
- Un interrupteur électrique.
- Deux radiateurs de chauffage central métallique blanc, ancien.

BALCON SEJOUR :

- L'accès au balcon se fait depuis la baie vitrée du séjour.
- Le balcon donne côté Sud.
- Le sol carrelé avec carreaux rectangulaires bordeaux de 15 cm par 10 cm est à l'état d'usage.
- Le garde-corps métallique peint noir est en bon état.
- Les parois sont recouvertes du crépi de façade, le tout en bon état.

COULOIR COIN NUIT :

- L'accès depuis le hall d'entrée est direct.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux marron de 30 cm par 30 cm est en bon état.
- Les plinthes carrelées marron assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture claire en assez bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche en assez bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un placard à deux portes coulissantes métalliques avec étagères et penderie, le tout à l'état d'usage.
- Deux interrupteurs électriques.

CHAMBRE N°1 AU FOND A GAUCHE DANS LE COULOIR :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de moquette mauve, ancienne et usée.
- Les plinthes en bois peint blanc sont ternies.
- Les murs sont recouverts de tapisserie murale claire, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant côté Sud.
- Le volet roulant mécanique en PVC est à l'état d'usage.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien.

BUANDERIE EN FACE AU FOND DU COULOIR A GAUCHE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol carrelé avec carreaux bleus de 15 cm par 15 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées bleues assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un système d'évacuation pour machine à laver avec robinet d'eau froide.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.

CAGIBI EN FACE AU FOND DU COULOIR A DROITE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de moquette mauve, ancienne et usée.
- Les plinthes en bois peint blanc sont ternies.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un ensemble d'étagères murales avec plan de travail de type bureau, le tout ancien et à l'état d'usage.

- Un interrupteur électrique.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.

CHAMBRE N°2 AU FOND A DROITE DANS LE COULOIR :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de moquette verte, ancienne et usée.
- Les plinthes en bois peint bleu clair sont anciennes.
- Les murs sont recouverts de peinture murale bleue claire, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant côté Nord.
- Le volet roulant mécanique en PVC est à l'état d'usage.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien.

SALLE DE BAINS A DROITE DANS LE COULOIR :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec targette intérieure et partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol carrelé avec carreaux bleus de 15 cm par 15 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées bleues assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture murale blanche, ternie.
- Les faïences murales au-dessus du lavabo et de la baignoire avec carreaux blancs de 15 cm par 15 cm, sont anciennes.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie avec des traces de dégâts des eaux dans l'angle au fond à droite et ayant débordées sur le mur.
- Un lavabo sur pied en émail blanc avec robinet mitigeur, le tout en mauvais état et fortement dégradé.
- Une baignoire encastrée en émail blanc avec robinet mitigeur, flexible de douche et barre de douche murale, le tout ancien.
- Un bidet en émail blanc avec deux robinets, eau chaude et eau froide, le tout ancien.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien.

WC A DROITE DANS LE COULOIR :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée et targette intérieure, est à l'état d'usage.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux marrons de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées marrons assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout à l'état d'usage.
- Un compteur d'eau froide avec robinet d'arrêt.
- Un compteur d'eau chaude avec robinet d'arrêt.

CUISINE A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec oculus vitré est ternie.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux marrons de 30 cm par 30 cm est en assez bon état général.
- Les plinthes carrelées marrons assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de tapisserie claire à motifs, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant côté Nord.
- Le garde-corps métallique peint marron est à l'état d'usage.
- Un évier en émail marron à un bac avec robinet mitigeur et paillasse, le tout dégradé par le calcaire.
- Un plan de travail carrelé avec petits carreaux beiges de 10 cm par 10 cm, ancien.
- Une crédence murale assortie au plan de travail avec petits carreaux beiges de 10 cm par 10 cm, le tout à l'état d'usage.
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas en bois verni, le tout ancien et en assez mauvais état.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique double.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien.

CHAMBRE N°3 A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec partie centrale tapissée, est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de moquette grise, ancienne et usée.
- Les plinthes en bois peint blanc sont ternies.
- Les murs sont recouverts de tapisserie murale claire à motifs, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants métalliques peints blancs, le tout terni et sale, ouvrant côté Nord.
- Le volet roulant mécanique en PVC est à l'état d'usage.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien.

CAVE :

- Les caves sont situées au sous-sol de l'immeuble.
- La cave n'a pu être visitée car non identifiée et non reconnaissable par la propriétaire suivant ses déclarations.

PARKING n°114B :

- Les places de stationnement se situent dans un bâtiment attenant accessible par une rampe extérieure.
- Le parking n°114B se situe au sous-sol du bâtiment mais n'a pu être visité car non identifiée et non reconnaissable par la propriétaire suivant ses déclarations.

RAPPORTS D'EXPERTISES :

J'ai requis Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur KIABANGUKA Hugues m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le repérage amiante, l'état parasitaire, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état des risques et pollutions.

Les originaux des rapports d'expertises resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **92,15 m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT AMIANTE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir qu'il n'a **pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT PARASITAIRE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir **l'absence d'indice de présence de termites**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le diagnostic n'a pu être réalisé, aucune consommation n'ayant été communiquée, suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT ELECTRICITE :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

L'état des risques et pollutions a été établi à partir des documents de références arrêtés par Monsieur le Préfet du Département de l'Isère à la date de la mission, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 01/07/2019, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

J'ai pris trente-deux photographies à l'aide d'un appareil photographique numérique, afin de les joindre en annexe au présent Procès-Verbal.

Le fichier numérique source contenant ces photographies a été automatiquement daté au moment de la prise de vues et conservé à son format numérique initial.

Et je me suis retiré à 12 heures et 30 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Huissier de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 31 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

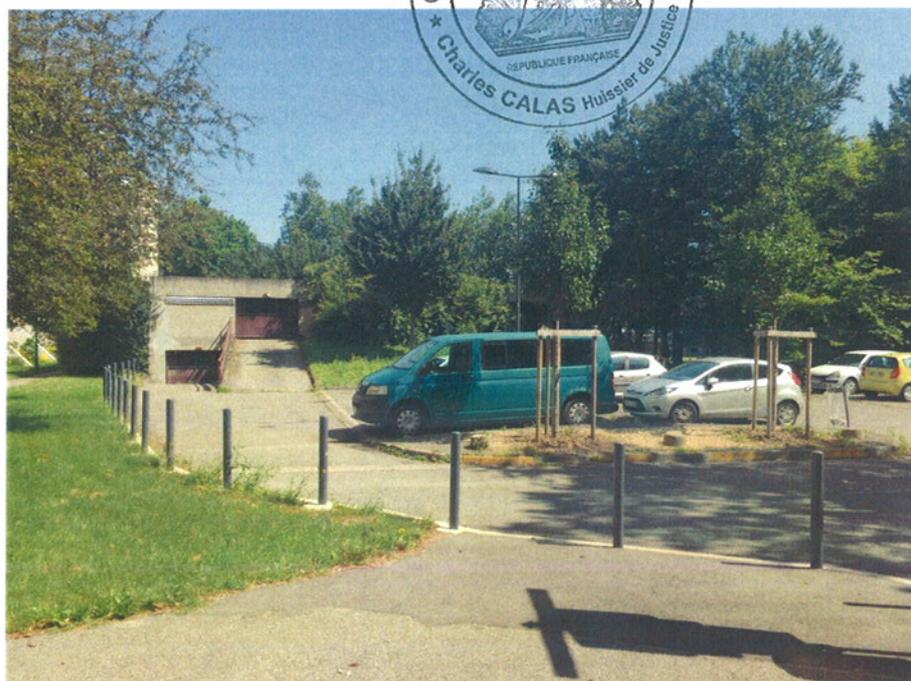
SOUS TOUTES RESERVES

Pour la SCP, Cyril N'KAOUA





n°1



n°2





n°3



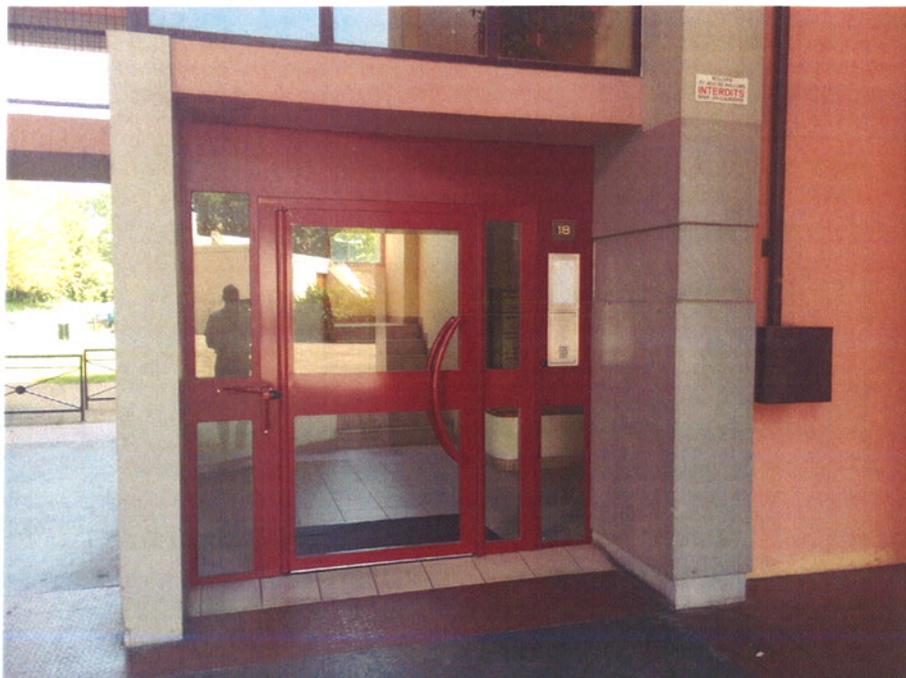
n°4



n°5



n°6



n°7



n°8





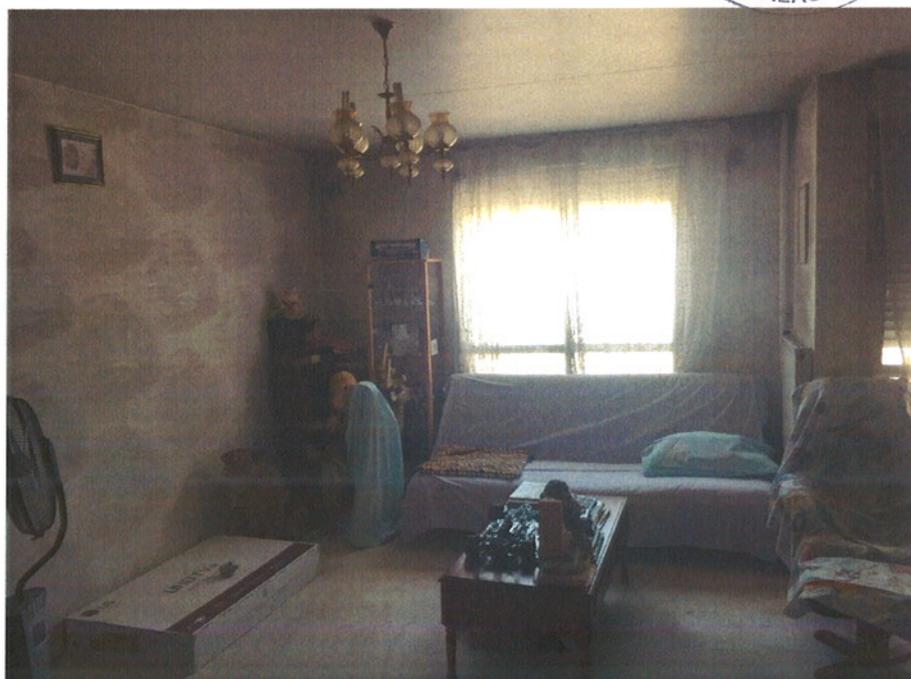
n°9



n°10



n°11



n°12



n°13



n°14



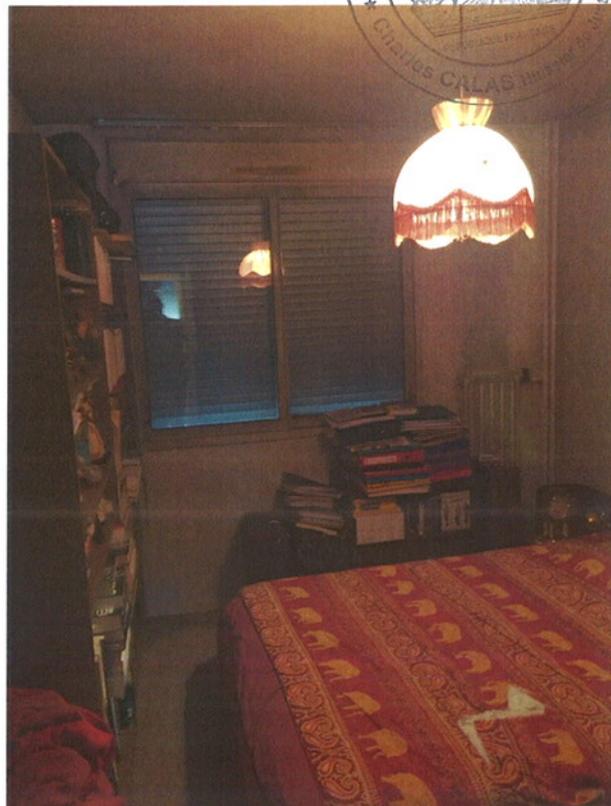
n°15



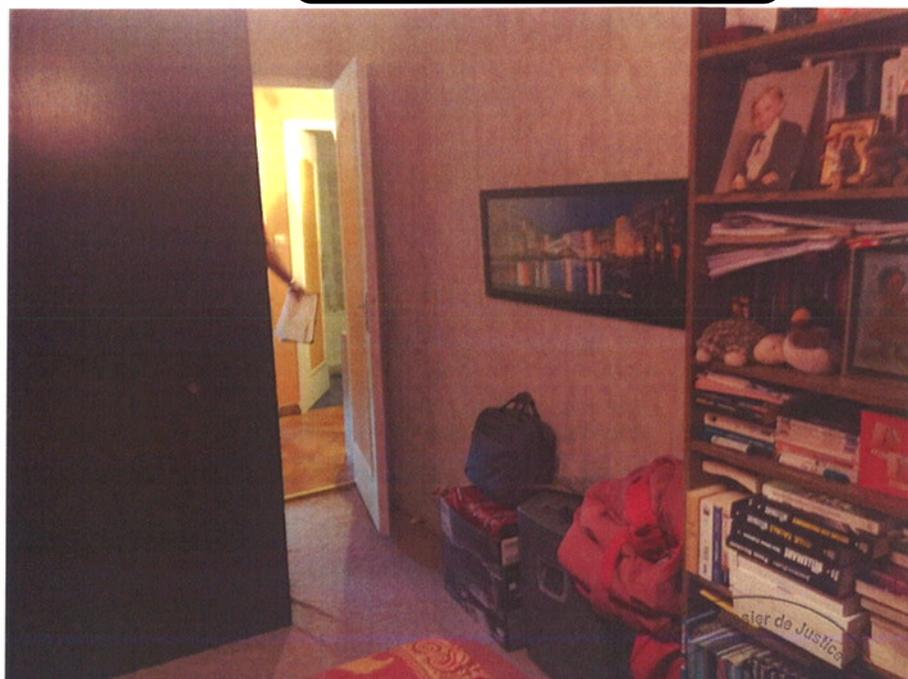
n°16



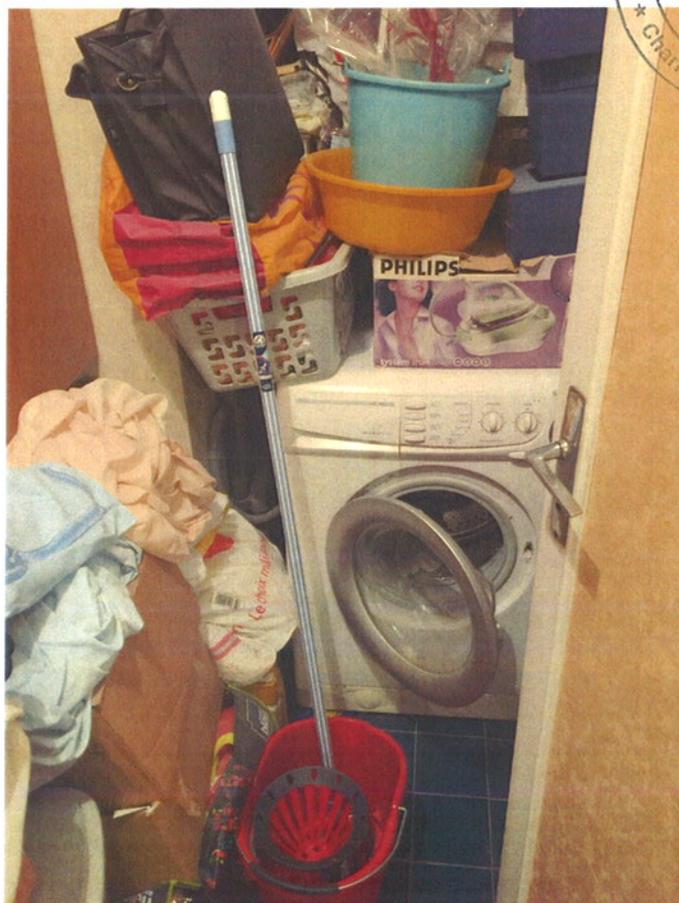
n°17



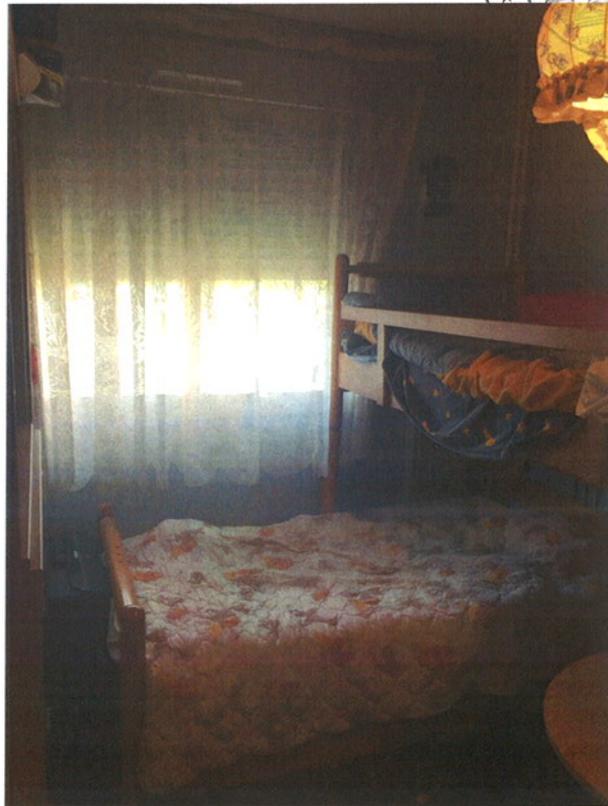
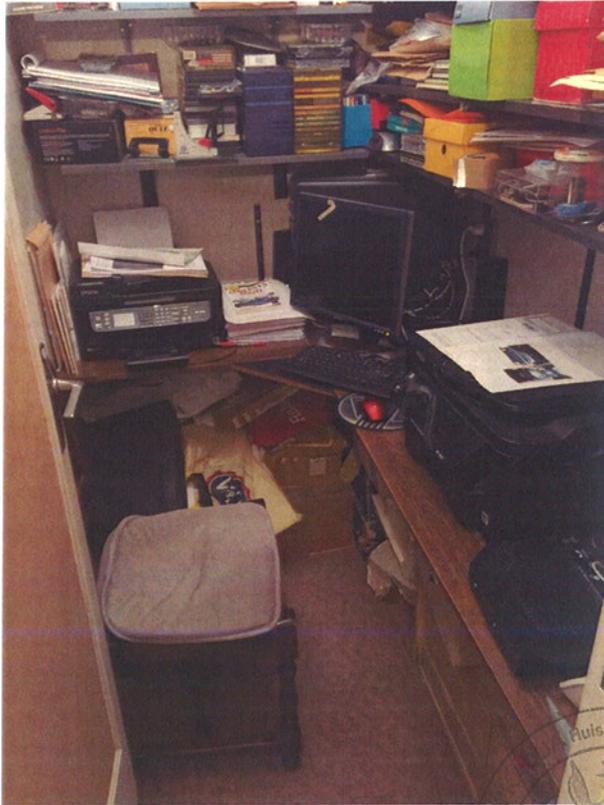
n°18



n°19



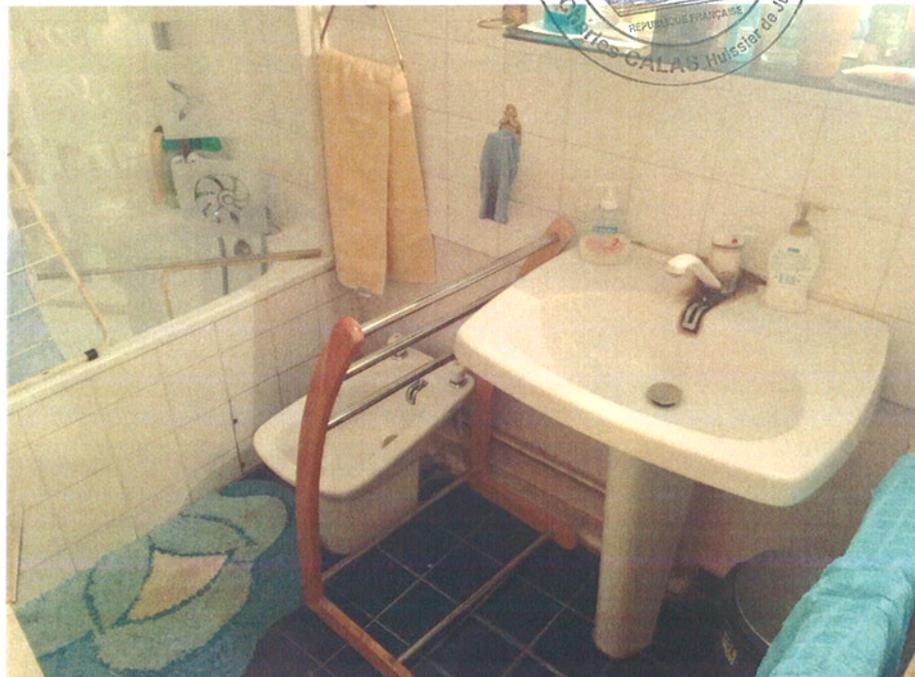
n°20



n°22



n°23



n°24



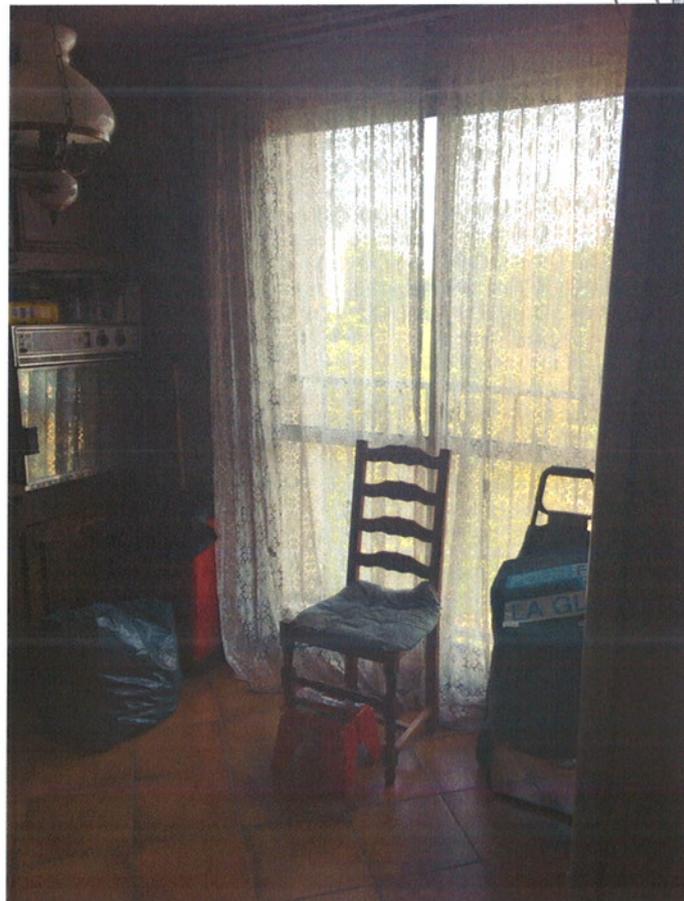
n°25



n°26



n°27



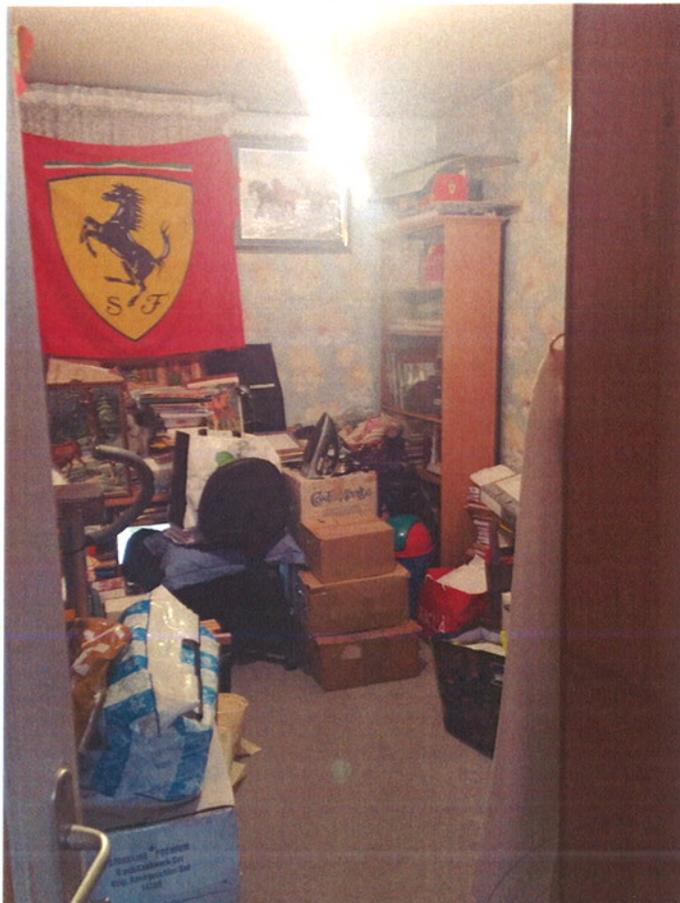
n°28



n°29



n°30



n°31



n°32