

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE CINQ JANVIER

Heure de début des opérations : 14 heures 30 minutes

Heure de fin des opérations : 16 heures 20 minutes

Nous, Elodie CHUFFART, Jean-Pierre ERB, Sandrine JACQUIER, Huissiers de Justice associés au sein de la SELARL LEGALACT, société titulaire d'un office d'huissier de justice à Grenoble (38000), 152 bis, cours Berriat, l'un d'eux soussigné,

1°) La description de l'Immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

L'immeuble est situé rue des Balmes sur la commune de TULLINS (38210) à 5 minutes en voiture du centre-ville.



La commune de Tullins :

Tullins est une commune française, située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle compte environ 7500 Tullinois.

Son territoire se situe dans la basse vallée de l'Isère, à la limite du Voironnais et du Sud-Grésivaudan, entre Grenoble et Valence. La ville est également située dans la zone de culture agricole de la plus grande noyeraie d'Europe, dont la production relève d'une appellation d'Origine Contrôlée, celle de la noix de Grenoble.

Tullins est à 13 km de Voiron, siège de la communauté d'agglomération du Pays voironnais à laquelle adhère la commune Tullins.

Tullins est également située à environ 30 km de Grenoble, chef-lieu du département de l'Isère et 87 km, de Lyon, chef-lieu de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Les villes de Vinay et de Saint-Marcellin sont respectivement distantes de 13 km et de 23 km de Tullins.

La ville est desservie par l'autoroute A49 reliant Grenoble à Valence dont l'accès se trouve à 3 km du centre-ville.

Tullins est située à 19 km de l'aéroport de Grenoble-Isère et à 75 km de l'aéroport de Lyon St Exupéry.

La ville de Tullins est desservie par des lignes du réseau Transports du Pays Voironnais et des lignes du réseau interurbain de l'Isère.

La ville de Tullins dispose d'une gare ferroviaire qui est notamment desservie par les trains TER Rhône-Alpes (relation de Valence-Ville à Chambéry - Challes-les-Eaux).

Rattachée à l'académie de Grenoble, la commune de Tullins héberge de nombreux établissements scolaires publics dont l'école maternelle Floréal (qui présente un effectif 129 enfants), l'école élémentaire Lucile et Camille Desmoulins (avec 236 enfants dont une unité localisée pour l'inclusion scolaire (ULIS)). Le groupe scolaire située dans le village de Fures comprend également une école maternelle (présente un effectif de 100 enfants) et une école élémentaire (avec 210 enfants dont une unité localisée pour l'inclusion scolaire (ULIS)44).

Il existe également une école privée St Laurent (maternelle et élémentaire)

La ville de Tullins dispose également d'un collège « Condorcet », situé à proximité du centre-ville, il présente un effectif d'environ 620 élèves.

La commune de TULLINS présente sur son territoire de nombreux équipements sportifs dont une piscine municipale qui comprend deux bassins en plein air, des gymnases (le gymnase Condorcet, le gymnase Chantal Mauduit et le gymnase Eric Escoffier), trois stades publics (le stade Jean Valois et le stade annexe situés route de St Quentin, ainsi que le stade de la Cressonnière), un skate Park, des terrains de tennis et un boulodrome.

La commune de TULLINS dispose de tous les commerces de proximités en son centre mais également d'une zone commerciale située au sud du territoire communal.

Désignation cadastrale de la propriété

Le tènement immobilier objet de la présente procédure est cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	contenance
AL	675	Rue des Balmes	5a 91ca



Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Immeuble d'habitation et local professionnel.

Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'entrée de cet ensemble immobilier se fait par la rue des Balmes via un portail acier vert dont l'ouverture est manuelle. Celui-ci donne sur une allée non entretenue dont la première partie est goudronnée et l'autre partie est bétonnée. La végétation y a pris le pas.

L'allée dessert immédiatement à droite la partie habitation puis plus loin, le local professionnel et enfin au fond, un ancien hangar sous lequel se situe une seconde entrée pour le local professionnel.

Le tènement est séparé de la propriété voisine (côté sud-Est) par un mur en moellon qui longe ladite allée.

La mairie n'a pas pu me fournir la date de construction du bien. L'ensemble aurait plus de 100 ans.

La façade et la toiture sont vétustes.

Concernant la partie du local professionnel :

Un des trois pans a été rénové (bac acier).

Les deux autres pans sont vétustes. Une partie est en fibro ciment et l'autre partie en tuiles terre cuite.

Une partie de la charpente bois est à rénover.

Concernant la partie habitation :

Charpente bois et couverture en tuiles terre cuite (vétuste).

Description des parties intérieures de l'immeuble :

L'immeuble d'une superficie de 480.04 m² a en partie été rénové.

Le local professionnel et les deux appartements ont été entièrement réhabilités.
En revanche, les extérieurs, les communs et les annexes sont dans leur état d'origine. Ils ont été laissés en désuétude et nécessitent des travaux importants.

Le chauffage est central et assuré par une chaudière à granulés de marque Hargassner.

L'immeuble est raccordé au tout à l'égout.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par des chauffe-eaux électriques.

L'immeuble peut être divisé en deux parties :

- Partie local professionnel
- Partie habitation.

I. Partie Habitation

Dans la partie habitation, le rez-de-chaussée et les communs n'ont pas été rénovés.
Seuls les deux appartements situés à l'étage ont été entièrement réhabilités.

A. Rez-de-chaussée et demi niveau (style cave)

- Couloir d'accès : 6.21m²

Sol : brut. Une partie carrelée.

Murs : brut. Une partie peinte.

Plafond : Dalles minérales en très mauvais état.

Equipement : porte isoplane sans poignée ni bloc serrure.

Pas de fenêtre.

- Chaufferie : 30.23 m²

Sol : brut béton.

Murs : peinture très vétuste.

Plafond : brut.

Equipement : chaudière de marque Hargassner et silo à granule.

- Annexe 1 (à gauche en entrant dans la chaufferie) : 17.76 m²

Sol : brut

Murs : peinture très vétuste.

Plafond : Dalles minérales en mauvais état.

Equipement : chauffe-eau électrique de marque Atlantic.

Fenêtres : deux châssis fixes avec barreaux donnant sur rue. Simple vitrage. Carreaux cassés.

Accès : Via la chaufferie, annexe située sur un demi-niveau (6 marches depuis la chaufferie).

Et/ou porte en tôle donnant directement sur la rue des Balmes.

- Annexe 2 : 14.11 m²

Sol : brut

Murs : une partie brut une partie en toile de verre.

Plafond : plancher de l'étage. Tuyaux apparents.

Equipement : chauffe-eau électrique de marque Atlantic.
Accès : Via la chaufferie, annexe située sur un demi-niveau (4 marches depuis la chaufferie).
Et/ou par le couloir de l'ancienne entrée de l'immeuble.

- Ancienne entrée / dégagement : 2.99m²

Sol : dalle béton brut.

Murs : toile de verre.

Plafond : toile de verre.

Equipement : deux portes bois très vétustes.

Une porte en bois ancien avec deux carreaux simple vitrage dont un cassé. Cette porte donne accès sur l'allée goudronnée juste derrière le grand portail d'entrée.

Une porte menuisée en bois ancien donnant accès direct sur la rue des balmes.

Cette ancienne entrée débouche d'une part sur les annexes et la chaufferie susvisées, et d'autres parts sur un escalier en bois desservant quant à lui l'étage et les deux appartements rénovés.

B. À l'étage : un couloir desservant deux appartements

- Couloir / Palier : 12.96 m²

Ce couloir est accessible via un escalier en bois.

L'ensemble est très vétuste.

Sol : planche de bois.

Murs : Les murs sont en toile de verre (un pan brut).

Plafond : Toile de verre. Trappe d'accès aux combles.

Fenêtre : Fenêtre simple vitrage encadrement bois très vétuste.

Porte : pas de porte.

Equipement : Rambarde bois vétuste.

Ancien point d'eau très vétuste.

Placard avec porte en bois ancien.

Ancienne salle d'eau transformée en placard pour compteurs électriques.

Ce couloir dessert deux appartements.

- Appartement T3

Cet appartement mesure 77.89 m² et dispose d'une cuisine ouverte sur un salon lumineux, d'une salle de bain et de deux chambres.

Cet appartement dispose de radiateurs à eau, mais ces derniers ne sont pas reliés au système de chauffage.

L'ensemble de l'appartement a été entièrement rénové.

Je note quelques traces d'humidité dans le salon (appartement inoccupé et non chauffé).

Salon et cuisine ouverte : 41.53 m²

Sol : parquet bois

Murs : peints

Plafond : peint. Deux points lumineux intégrés côté cuisine et deux points lumineux côté salon et un point lumineux à l'entrée.

Porte : porte principale de l'appartement isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure 1 point.

Fenêtres : deux fenêtres double vitrage encadrement PVC. Trois vantaux dont un fixe. Volet roulant manuel.

Equipement : deux radiateurs à eaux style fonte non reliés.

Cuisine équipée avec plaque gaz 4 feux, un four, un évier deux bacs et mitigeur.
Meuble de rangement sous l'évier avec porte coulissante et trois tiroirs (casseroliers).
Faïence carrelage blanc.
Tableau électrique à l'entrée.

WC: 1.59 m²

Sol : parquet
Murs : peints
Plafond : peint avec un point lumineux.
Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure.
Fenêtre : pas d'ouverture
Equipement : bouche d'extraction VMC. WC à l'anglaise avec double abattant.

Salle de bain : 5.85 m²

Sol : parquet.
Murs : peint. Une partie faïencée jusqu'à mi-hauteur autour de la baignoire.
Plafond : peint avec un point lumineux
Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure.
Fenêtre : pas d'ouverture.
Equipement : baignoire neuve avec mélangeur thermostatique, support mural, flexible et douchette.
Vasque suspendue avec mitigeur, faïence en carrelage blanc, miroir avec deux points lumineux intégrés.
Arrivée d'eau pour machine à laver.
Bouche d'extraction VMC

Couloir coin nuit : 3.18m²

Sol : parquet
Murs : peints
Plafond : peint avec un point lumineux.
Porte : menuisée en bois ancien avec bouton côté extérieur et serrure.
Fenêtre : pas d'ouverture
Ce couloir dessert deux chambres.

Chambre N°1 : 14.84m²

Sol : parquet (manque seuil de porte).
Murs : peints
Plafond : peint avec un point lumineux.
Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure.
Fenêtre : Deux fenêtres double vitrage avec encadrement PVC, deux vantaux. Volet roulant manuels.
Equipement : un radiateur à eau style fonte, non relié.

Chambre N°2 : 10.89m²

Sol : parquet
Murs : peints. Sur un pan de mur, lambris sur la mi-hauteur.
Plafond : peints avec un point lumineux.
Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure.
Fenêtre : une fenêtre double vitrage, encadrement PVC, trois vantaux dont un fixe. Volet roulants manuels.
Equipement : un radiateur à eau style fonte, non relié. Un pan de mur en placard avec porte en bois ancien (9 portes, 1 penderie et 4 étagères)

- Appartement T2 bis

Cet appartement mesure 44.16 m² et dispose d'une pièce de vie traversante avec kitchenette coupée en deux par une ancienne verrière, d'une salle de bain et d'une chambre.
Cet appartement a été entièrement rénové et dispose de radiateurs à eau (relié à la chaudière à granulés).

Salle à manger avec kitchenette: 17.28 m²

Sol : stratifié

Murs : toile de verre et un pan peint.

Plafond : toile de verre avec un point lumineux.

Porte : porte en bois ancien avec bouton intérieur/extérieur et serrure plus trois verrous à boutons.

Fenêtre : Fenêtre double vitrage avec encadrement PVC, deux vantaux. Volet roulant manuel.

Equipement : un radiateur à eau style fonte.

Une kitchenette avec deux plaques électriques. Un Evier bac unique et égouttoir inox. Meuble de rangement sous l'évier, deux portes.

Salon: 11.49 m²

Sol : stratifié

Murs : toile de verre et un pan peint.

Plafond : toile de verre avec un point lumineux.

Porte : pas de porte.

Fenêtre : Fenêtre double vitrage avec encadrement PVC, deux vantaux. Volet roulant manuel.

Equipement : châssis fixe en bois donnant sur la salle à manger.

Un radiateur à eau style fonte.

Salle de bain avec WC : 5.30 m²

Sol : stratifié

Murs : peints et partie faïencée jusqu'à mi-hauteur autour de baignoire.

Plafond : peint avec un point lumineux.

Porte : isoplane. Manque poignée et bloc serrure.

Fenêtre : pas d'ouverture.

Equipement : baignoire neuve avec mitigeur, support mural, flexible et douchette.

Meuble de salle de bain deux portes avec vasque, mitigeur et miroir avec deux points lumineux intégrés.

Arrivée d'eau pour machine à laver.

WC à l'anglaise avec double abatant.

Bouche d'extraction VMC.

Chambre : 10.09 m²

Sol : stratifié

Murs : toile de verre

Plafond : toile de verre avec un point lumineux au plafond.

Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et serrure.

Fenêtre : Fenêtre double vitrage avec encadrement PVC, deux vantaux. Volet roulant manuel.

Equipement : Un radiateur à eau style fonte.

II. Partie local professionnel

Le local professionnel d'une surface de 273.73 m² a été entièrement rénové. Certaines finitions sont manquantes au niveau des sanitaires. L'ensemble est globalement en bon état malgré quelques traces d'humidité sur certaines dalles minérales au plafond.

Le local compte, deux grandes entrées, trois bureaux, une grande pièce principale et des sanitaires.

Le local est équipé de radiateurs à eaux reliés au système de chauffage centrale. Toutes les menuiseries ont été changées. Aucune fenêtre n'est équipée de volet.

Entrée 1 (en forme de L) : 78.30 m²

Sol : lame pvc.

Murs : peints, une petite partie en lambris.

Plafond : dalles minérales avec plafonniers LED à grille. Une poutre apparente. Une partie du plafond est peint.

Porte : double porte vitrée encadrement alu avec poignée intérieur / extérieur et bloc serrure.

Fenêtre : châssis fixes double vitrage, encadrement pvc donnant respectivement sur les bureau N°1, N°2 et N°3 et un autre châssis fixe donnant sur l'extérieur.

Equipement : trois radiateurs à eau.

Cinq niches rectangulaires dans le mur.

Bureau 1 : 11.13 m²

Sol : lame pvc

Murs : peints

Plafond : dalles minérales avec deux plafonniers LED à grille

Porte : deux portes isoplanes avec poignée intérieur / extérieur et bloc serrure (accès bureau N°2)

Fenêtre : deux fenêtres coulissantes double vitrage encadrement pvc. Une donnant sur l'extérieur et une autre donnant sur le bureau N°2. Un châssis fixe pvc donnant sur le couloir d'entrée.

Equipement : étagères et un placard avec deux portes coulissantes. Un radiateur à eau.

Bureau 2: 11.03 m²

Sol : lame pvc

Murs : peints

Plafond : dalles minérales avec deux plafonniers LED à grille

Porte : deux portes isoplanes avec poignée intérieur / extérieur et bloc serrure (accès bureau N°1)

Fenêtre : fenêtre coulissante double vitrage encadrement pvc donnant sur le bureau N°1. Un châssis fixe pvc donnant sur le couloir d'entrée.

Equipement : Un radiateur à eau.

Bureau 3: 11.00 m²

Sol : lame pvc

Murs : peints

Plafond : dalles minérales avec deux plafonniers LED à grille

Porte : une porte isoplane avec poignée intérieur / extérieur et bloc serrure plus verrou.

Fenêtre : Un châssis fixe pvc donnant sur le couloir d'entrée.

Equipement : Un radiateur à eau.

Entrée 2 : 44.60 m²

Sol : lame pvc.

Murs : peints.

Plafond : dalles minérales avec dix plafonniers LED à grille

Porte : double porte vitrée encadrement alu avec poignée intérieur / extérieur et serrure.

Fenêtre : pas de fenêtre.

Equipement : un radiateur à eau.

Sanitaires : 16.71 m²

Les sanitaires sont composés de trois WC (tous situés sur une dalle surélevée de la hauteur d'une marche), d'une pièce dans laquelle se trouve un chauffe-eau électrique et d'un dégagement où se trouve un lavabo.

Sol : lame pvc et carrelage dans chaque WC (manque le revêtement de la contre marche).

Murs : peinture et faïence dans chaque WC.

Plafond : Dalles minérales avec 1 point lumineux et 1 autre point lumineux dans chaque WC.

Porte : isoplanes avec poignée intérieur / extérieur et bloc serrure.

Fenêtre : pas d'ouverture.

Equipement : trois WC à l'anglaise avec abattant double. Un chauffe-eau électrique. Une vasque avec mitigeur.

Pièces principale : 100.96 m²

Sol : Lames PVC

Murs : peints

Plafond : dalles minérales avec 18 plafonniers LED à grille.

Porte : double porte vitrée, double vitrage, encadrement pvc, poignée intérieur / extérieur et bloc serrure.

Fenêtre : deux fenêtres coulissantes, double vitrage, encadrement PVC.

Equipement : quatre radiateurs à eaux. Bar avec coin cuisine. Grand plan de travail avec étagères bois. Deux plaques de cuisson électriques. Un meuble une porte et trois tiroirs, avec évier inox bac unique et mitigeur.

2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

L'ensemble est actuellement inoccupé.

3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété, le cas échéant :

Pas de syndic.

4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Aucun renseignement n'a pu être obtenu notamment sur le montant de la taxe foncière.

Les diagnostics immobiliers :

Le diagnostic immobilier a été réalisé par Monsieur PINOTTI Florian, expert diagnostiqueur au sein du cabinet ACTE 2i sis 5, rue colonel Denfert Rochereau à GRENOBLE (38000), au rapport duquel il conviendra de se reporter sur ces points.

Après avoir accomplie la mission qui m'incombait, j'ai fermé et ai quitté les lieux.

Je me suis ensuite et immédiatement rendue à l'agence immobilière CIMM Immobilière sise 41, rue du Général de Gaulle à TULLINS (38210) et ai restitué les clés.

Au cours de mes constatations, j'ai pris *neuf* photographies dont un tirage est annexé à l'expédition et à l'original du présent procès-verbal descriptif.

Je certifie en outre que lesdites photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification.

Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.

Maître Elodie CHUFFART

