



Maître Richard REYNAUD
Huissier de Justice

6 bis avenue de Romans – 38160 SAINT MARCELLIN

Tel : 04.58.55.00.70 – Fax : 04.58.55.00.75

E-mail : reynaud.richard@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL
DE CONSTAT DESCRIPTIF

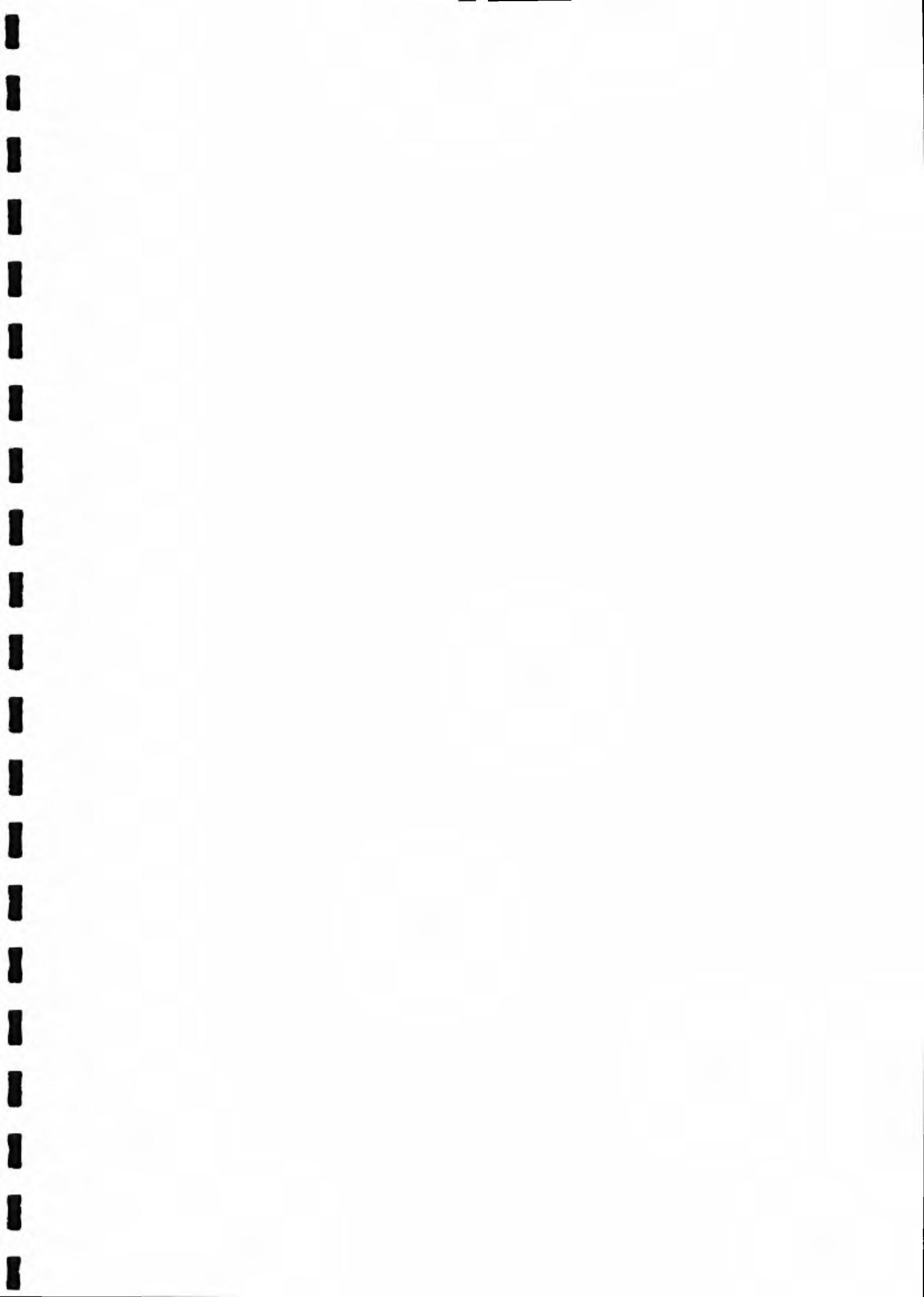
AVEC :

- ETAT PARASITAIRE
- ETAT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE INTERIEURE,
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE,
- CERTIFICAT DE SURFACE LOI CARREZ,
- ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

EXPEDITION

**Affaire : Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE MADISON
situé 21-23 rue Alfred de Vigny 38100 GRENOBLE Vs/ [REDACTED]**

PV Constat Descriptif du 18/02/2021



Maître Richard REYNAUD
Huissier de Justice

6bis, avenue de Romans 38160 SAINT MARCELLIN
Tél : 04.58.55.00.70 - Fax : 04.58.55.00.75
E-mail : reynaud.richard@huissier-justice.fr

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF
D'UN IMMEUBLE SAISI**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE DIX-HUIT FÉVRIER
DE 13 HEURES 30 A 15 HEURES 00

Je, Maître Richard REYNAUD, Huissier de Justice, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de SAINT MARCELLIN (Isère), y demeurant 6 bis avenue de Romans, 38160 SAINT MARCELLIN, soussigné.

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE MADISON situé 21-23 rue Alfred de Vigny 38100 GRENOBLE, représenté par son syndic en exercice la **SAS SQUARE HABITAT GESTION SUD RHONE ALPES**, au capital de 162.840,00 €, agence immobilière, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 300 656 808 dont le siège social est 41 rue de Bourgamon 38400 ST MARTIN D'HERES, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui élection de domicile est faite au Cabinet **GUMUSCHIAN ROGUET BONZY**, Avocats Associés au Barreau de GRENOBLE, demeurant 10 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE.

Elisant également domicile en mon Etude,

- 1 -

Affaire : SDC de l'ensemble immobilier LE MADISON Vs. [REDACTED]
Adresse : 21/23, rue Alfred de Vigny, 38100 GRENOBLE
PV Constat Descriptif du 18/02/2021

AGISSANT EN VERTU :

- Du titre exécutoire qui constitue au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédure Civiles d'Exécution :
- D'une Ordonnance rendue en la forme des référés (18/00722) le 5 Septembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE (38), signifiée le 10 Octobre 2018, actuelle définitive.
- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte du ministère de la SAS ACTES7 à la Résidence de SETE (34) en date du 21/01/2021.
- Les dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Aux fins d'établir le Procès-Verbal Descriptif 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 et heures que dessus 21, rue Alfred de Vigny, 38100 GRENOBLE et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur MERLIN Julien, pris en sa qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 », aux diligences suivantes :

DESIGNATION DE CHACUN DES BIENS OU DROITS SUR LESQUELS PORTE LA SAISIE IMMOBILIERE :

Sur la Commune de GRENOBLE, 21 rue Alfred de Vigny 38100 GRENOBLE, dans un ensemble immobilier dénommé LE MADISION, cadastré section ER numéro 346 et plus particulièrement les lots 18 et 59.

Lot 18 : un garage en sous-sol et les 20/10000èmes de la copropriété.

Lot 59 : un appartement de type T2 avec balcon, au 4ème étage, et les 20/10000èmes de la copropriété.

Un état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 14 Décembre 2011 a été publié le 28 Décembre 2011 volume 2011P9658 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Dès la signification du Commandement aux fins de saisie Immobilière, j'ai pris contact avec [REDACTED] afin de connaître ses disponibilités pour procéder au présent Procès-Verbal de description.

████████████████████ m'a alors communiqué les coordonnées de l'occupant, ██████████████████████ afin que je puisse fixer le jour et l'heure pour procéder aux opérations de Descriptif, soit pour ce jour, le 18/02/2021 à partir 13 heures 30.

Sur place, j'ai rencontré ██████████████████████ concubine de ██████████████████████ à qui je me suis présenté en déclarant mon nom, prénom et qualité professionnelle et à qui j'ai exposé l'objet de la mission qui m'a été confiée.

████████████████████ m'a déclaré ne pas s'opposer à mes opérations et m'a autorisé à pénétrer dans les lieux ainsi que le diagnostiqueur, Monsieur MERLIN Julien, et de prendre toutes les photographies utiles à la procédure du bien immobilier.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

- La date d'achèvement des travaux n'a pu être déterminée, la Mairie de GRENOBLE n'ayant pu me répondre sur ce point.
- Le syndic de l'immeuble est l'Agence **SAS SQUARE HABITAT GESTION SUD RHONE ALPES**, dont le siège social est 41 rue de Bourgamon 38400 ST MARTIN D'HERES.
- La rue Alfred de Vigny se trouve à proximité côté Nord de la ligne de bus C5 et côté Sud de la ligne de bus C3 du réseau de la SEMITAG, la station Malherbe du tramway ligne A se trouvant à environ cinq minutes à pied.
- Les façades de l'immeuble sont en bon état général.
- Les pieds de façades sont noircis.
- L'accès principal à l'immeuble se fait par le côté Nord-Ouest, entrée protégée par une platine contenant un digicode, un accès par badge et un visiophone.
- Une porte d'accès est également présente côté espace vert, au Nord-Est, munie d'un digicode et d'un accès par badge.
- Les menuiseries et fermetures extérieures sont en bon état général.
- L'immeuble est élevé sur garages, rez-de-chaussée et cinq étages.
- L'accès aux parties communes, garages, garages à vélos, local à poubelles, se fait par le côté Ouest, la porte d'accès aux garages étant motorisée et commandée par une télécommande.
- Le hall d'entrée carrelé, les parois du hall d'entrée et le plafond sont en bon état général.
- Le bloc des boîtes aux lettres est en bon état général.
- Le hall d'entrée dessert deux montées, la montée A et la montée B.

- Les parties communes sont en bon état général.
- Les espaces verts sont en assez bon état général d'entretien.
- L'immeuble se trouve à proximité du lycée Hôtelier Lesdiguières et de commerces alentours, tels que notamment une boulangerie, un restaurant Tacos/Kebab, un restaurant Italien, une banque CREDIT MUTUEL avec un distributeur DAB, et à environ 5 minutes à pied, la piscine du Clos d'Or et le parc Street Workout, et à environ 8 à 10 minutes, le centre commercial de Grand Place.

Voir ci-après les photographies n°1 à n°14 :



Photographie n°1 (l'immeuble entrée côté Nord-Ouest).



Photographie n°2.



Photographie n°3 (Entrée de l'immeuble côté Nord-Ouest).



Photographie n°4 (Entrée garages et garages à vélos).



Photographie n°5 (Hall d'entrée).



Photographie n°6 (Hall d'entrée).



Photographie n°7 (Entrée immeuble côté Nord-Est).



Photographie n°8 (espace vert côté Nord-Est).



Photographie n°9 (espace vert côté Nord-Est).



Photographie n°10 (espace vert côté Nord-Est).



Photographie n°11 (Garage à vélo 1^{ère} section).



Photographie n°12 (Garage à vélo 2^{ème} section).



Photographie n°13 (Allée des garages au sous-sol).



Photographie n°14 (Allée des garages au sous-sol).

CONDITIONS D'OCCUPATION :

- L'appartement est actuellement occupé par [REDACTED] [REDACTED] selon un acte de bail sous seing privé établi avec [REDACTED] ayant pris effet le 01/12/2015.
- Le loyer actuel est de 650.00 euros par mois auquel il convient d'ajouter 50.00 euros au titre des charges.
- Il m'est précisé par [REDACTED] qu'un départ de l'appartement est prévu rapidement, un dossier ayant été déposé auprès d'une Agence Immobilière il y a environ huit jours et est en attente d'acceptation.
- Il m'est précisé par [REDACTED] que le quartier est plaisant et calme.

EQUIPEMENTS DE L'APPARTEMENT :

- Le chauffage de l'appartement est urbain, les radiateurs sont en bon état.
- L'eau chaude sanitaire est produite par le réseau urbain.
- L'installation électrique est en bon état apparent, les prises électriques sont reliées à la terre.
- Un détecteur de fumée au plafond du salon.

- Le tableau électrique est en bon état apparent, avec du matériel daté de 2013.
- L'appartement présente un accès à la fibre optique.

IMPOTS / TAXES :

- Il m'est précisé par [REDACTED] que le montant de la taxe d'habitation lui est inconnu.
- Malgré des demandes réitérées, le montant de la taxe foncière ne m'a pas été communiqué par Monsieur ZAROURI Mehdi.

DESCRIPTION GENERALE DE L'APPARTEMENT :

L'appartement présente :

- Un salon avec salle à manger en forme de « L » donnant sur la cuisine ouverte.
- Une salle de bains avec un WC.
- Une chambre.
- Un petit balcon/terrasse accessible par la cuisine.

Un garage fermé au sous-sol portant le n°18.

Les ouvertures du logement sont exposées Nord-Ouest.

APPARTEMENT :

L'appartement est situé au 4^{ème} étage, porte à gauche sur le palier.

L'appel interphone est répertorié A42.

PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :

- La porte d'entrée pleine, sécurisée, est équipée d'une serrure de sûreté multipoints et d'un judas optique.
- La porte d'entrée est en bonne état.
- La clef de la serrure de la porte d'entrée ouvre également tous les communs.

Voir ci-après la photographie n°15 :



Photographie n°15.

SALON – SALLE A MANGER - CUISINE :

- L'accès est direct depuis la porte d'entrée de l'appartement.
- Le sol carrelé gris foncé est en bon état général, avec des carreaux de 45 cm de côté.
- Les plinthes carrelées assorties au sol sont en bon état général.
- Les parois peintes claires sont en bon état général.
- Le plafond peint clair est en bon état général.
- Un détecteur de fumée au plafond.
- Un point lumineux au plafond du salon et un point lumineux au plafond de la cuisine.
- Une fenêtre à un vantail en PVC blanc exposée Nord-Ouest, côté salle à manger, double vitrage, avec un garde-corps métallique, en bon état général.
- La fenêtre est équipée d'un volet roulant motorisé fonctionnel, avec une télécommande.
- Un placard mural à deux portes coulissantes en bois stratifié clair, côté salon, équipé de six étagères et de deux penderies, le tout en bon état.

- Les interrupteurs électriques, les prises électriques, les prises d'antenne, la prise de réception fibre et les prises de courant faible sont en place et en bon état apparent.
- Un interphone mural de marque GENIUS avec caméra fonctionnel.
- Un coffret mural contenant le compteur électrique, le disjoncteur électrique et les fusibles électriques, le tout en bon état apparent.
- Un radiateur de chauffage urbain côté salle à manger avec un robinet thermostatique.

ESPACE CUISINE :

- Une porte fenêtre à deux vantaux en PVC blanc, exposée côté Nord-Ouest, double vitrage, en bon état.
- La porte fenêtre est équipée d'un volet roulant motorisé fonctionnel, avec télécommande.
- La cuisine est équipée de :
 - Un plan de travail en bois stratifié gris en bon état apparent, équipé d'une plaque de cuisson à induction de marque SCHOTT en bon état apparent.
 - Une crédence en bois stratifié gris en bon état apparent.
 - Deux meubles bas avec chacun un tiroir, une porte et une étagère en bon état apparent, avec des façades rouges.
 - Un four électrique encastré sans marque apparente en bon état apparent.
 - Une hotte aspirante murale de marque FRANKE en bon état apparent.
 - Un second plan de travail en bois stratifié gris en bon état apparent, équipé d'un évier en résine noire à un bac et un égouttoir avec un robinet mitigeur et un bouchon, le tout en bon état apparent.
 - Un support mural d'ustensiles de cuisine à crochets.
 - Une seconde crédence en bois stratifié gris en bon état apparent.
 - Un meuble haut à une porte en bois stratifié avec deux étagères avec une façade rouge.
 - Un meuble haut à une porte translucide avec deux étagères vitrées avec une façade rouge.
 - Un meuble haut avec une porte à bascule en bois stratifié avec une façade rouge et un emplacement pour appareil électroménager au-dessous.
 - Un meuble bas à trois tiroirs en bois stratifié avec des façades rouges.
 - Un meuble sous évier à une porte en bois stratifié avec une façade rouge.

- Un meuble bas avec un lave-vaisselles encastré de marque BOSCH, avec une façade rouge.

Voir ci-après les photographies n°16 à n°22 :



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.

BALCON - TERRASSE :

- L'accès est assurée par la porte fenêtre de la cuisine.
- La terrasse est exposée Nord-Ouest.
- Le sol est en ciment, recouvert de dalles en bois et d'une revêtement synthétique de type pelouse artificielle, le tout en bon état apparent.
- Les parois crépies claires sont en bon état général.
- Le muret périphérique crépi clair est surmonté d'une couverture métallique et d'une garde-corps métallique peint gris, le tout est en bon état.

Voir ci-après la photographie n°23 :



Photographie n°23.

SALLE DE BAINS AVEC WC :

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair équipée d'une condamnation centrale est en bon état.
- Le sol carrelé gris clair est en bon état général, avec des carreaux de 32 cm de côté.
- Les parois carrelées avec deux tons de gris, sur toutes la hauteur, avec des carreaux 25x40 cm, sont en bon état général.
- Le plafond peint clair est en bon état général.
- Un point lumineux au plafond.
- Une bouche de ventilation au plafond au-dessus de la cuvette de WC.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant en bon état apparent.
- Une baignoire en résine blanche en bon état apparent, équipée d'un robinet mitigeur, d'un flexible de douche et d'une douchette, le tout en bon état apparent.
- Un pare-douche mural vitré, actuellement déposé au sol. Il m'est précisé par Madame DALLA PALMA Léa que le pare-douche sera réparé prochainement.
- Un sèche-serviettes mural émaillé blanc sans tête.
- Un meuble bas à deux portes en bois stratifié blanc avec une étagère, soutenant une vasque en émail blanc équipée d'un robinet mitigeur avec bouchon, le tout en bon état apparent.

- Un miroir mural vertical avec un point lumineux en partie haute en bon état apparent.
- Un branchement complet pour machine à laver.
- Un interrupteur électrique double.
- Deux prises électriques murales.

Voir ci-après les photographies n°24 à n°27 :



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.

CHAMBRE :

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair, coulissante, est en bon état et fonctionnelle.
- Le parquet flottant au sol est en bon état apparent.
- Les plinthes assorties au sol sont en bon état apparent.
- Les parois peintes claires sont en bon état.
- Le plafond peint clair est en bon état.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre à un vantail en PVC blanc exposée Nord-Ouest, côté salle à manger, double vitrage, avec un garde-corps métallique, en bon état général.
- La fenêtre est équipée d'un volet roulant motorisé fonctionnel, avec une télécommande.
- Deux placards muraux à deux portes coulissantes en bois stratifié clair, équipés d'étagères et de penderies, le tout en bon état.
- Les interrupteurs électriques, les prises électriques, la prise d'antenne et la prise réseau sont en place, le tout est fonctionnel.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint clair avec un robinet thermostatique en bon état.

Voir ci-après les photographies n°28 à n°34 :



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.

GARAGE NUMERO 18 AU SOUS-SOL :

- La porte d'entrée de l'accès aux garages est motorisée, l'ouverture se fait à l'aide d'une télécommande.
- L'accès aux garages depuis le hall d'entrée de l'immeuble est assuré par une porte équipée d'une serrure centrale.
- La porte métallique peinte claire du garage n°18, basculante, est équipée d'une serrure centrale fonctionnelle.
- Le sol en ciment est à l'état brut, avec des taches.
- Les parois en ciment sont à l'état brut.
- Le plafond en ciment est à l'état brut.

Voir ci-après les photographies n°35 à n°37 :



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.

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

RAPPORTS D'EXPERTISES DE L'APPARTEMENT :

J'ai requis Monsieur MERLIN Julien, es-qualité de Certicateur Immobilier représentant la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 », de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur MERLIN Julien m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, l'état parasitaire, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, et l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

Le diagnostic de gaz n'est pas requis, le logement n'étant pas alimenté en gaz et le diagnostic plomb n'est pas requis, la construction du bâtiment étant postérieur à l'année 2000.

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

RAPPORT TERMITES :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir l'absence d'indices d'infestations de Termites, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 18/02/2021, 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 ne comporte aucune anomalie**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 18/02/2021, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis de classer le logement dont s'agit en **catégorie "B" pour les consommations énergétiques**, et en **catégorie "C" pour les émissions de gaz à effet de serre**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 18/02/2021, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **46.59 m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 18/02/2021, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES :

L'état des risques naturels et technologiques 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 JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 18/02/2021, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

Et je me suis retiré à 15 heures et 00 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Richard REYNAUD, Huissier de Justice susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal de Description sur 30 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Richard REYNAUD
Huissier de Justice

