

EXPEDITION

SELARL KAREN FAURRE

COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

27 rue René Thomas - BP 1526

38025 GRENOBLE Cedex 1

Tel : 04 76 44 90 00 Fax : 04 76 44 92 08

Email : etude@huissierfaurre.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE TRENTE ET UN MAI DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA DEMANDE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 vingt-trois minutes à VOREPPE, 31 rue Beyle Stendhal, en compagnie de Théo BELLUCI de ACTIV EXPERTISE, diagnostiqueur immobilier, 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 VOREPPE.

Cette commune est approximativement située au centre du département de l'Isère, dans l'arrondissement de Grenoble et au nord de cette ville. Administrativement, elle est rattachée au canton de Voiron.

Son centre-ville se situe à 85 km du centre de Lyon, préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes et à 25 km de Grenoble, préfecture du département de l'Isère.

Le territoire communal est rattaché au parc naturel régional de Chartreuse et à la communauté d'agglomération du Pays voironnais, dont le siège est situé à Voiron, ville située à environ 9 km au nord de Voreppe.

Le centre-ville reste assez dynamique avec la présence de nombreux commerces placés de part et d'autre d'une petite rue piétonne dénommée *Grande-Rue* et qui abrite également des bâtiments historiques. La gare ferroviaire et de nombreux quartiers périphériques restant relativement éloignés de ce centre ancien.

Voreppe héberge sur son territoire l'échangeur autoroutier entre les autoroutes A48 et A49, ainsi que la barrière de péage de ces autoroutes et les aires de service dites « de Voreppe » et de « l'Île Rose ». L'A48 (autoroute Lyon - Grenoble) est une autoroute permettant la liaison de Lyon à Grenoble. Elle est connectée avec l'Autoroute A49 à Voreppe. Cette autoroute est gérée par la société AREA. La bretelle de sortie n° 13 permet de rejoindre l'entrée est de la commune de Voreppe.

Voreppe est desservi par le réseau des transports du Pays voironnais. La ligne interurbaine Express 2 permet également une desserte directe sur le polygone scientifique à Grenoble.

La gare de Voreppe, desservie par les trains TER Rhône-Alpes (relation de Lyon-Perrache à Grenoble-Universités-Gières), permet de relier

Lyon, Bourgoin-Jallieu, La Tour-du-Pin, Saint-André Le Gaz, Voiron et Grenoble.

Voreppe est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

En 2020, la commune comptait 9 514 habitants, en augmentation de 0,53 % par rapport à 2014.

La commune de Voreppe compte quatre groupes scolaires, chacun d'entre eux comprenant une école maternelle et une école élémentaire :

- le groupe Debelle,
- le groupe Jean-Achard,
- le groupe Stendhal,
- le groupe Stravinsky.

La commune de Voreppe compte un collège public :

- le collège André-Malraux, situé dans le bourg central, et qui présente un effectif de 462 élèves pour l'année scolaire 2018/2019.

La commune compte également un lycée professionnel privé :

- le lycée professionnel *Les Portes de Chartreuse*, lycée professionnel catholique sous contrat avec l'État, propose des formations aux élèves, depuis le CAP, jusqu'au baccalauréat professionnel, principalement, dans les métiers de bouche.

La commune comprend un établissement médico-social sur son territoire : l'institut médicoéducatif *La Gachetière*, gérée par une association privée et hébergeant des enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle ainsi que des enfants et des adolescents relevant des troubles du spectre de l'autisme.

Sur la commune, il y a également une salle de cinéma municipale située dans le bourg, face au principal parking de la commune. Cet espace culturel propose des séances à thèmes, ainsi que des rencontres publiques s'articulant autour de discussions sur des films diffusés, programmés ou demandés par les participants. Un festival de courts-métrages y est organisé chaque année depuis 1990, les « Rencontres Vidéo de Voreppe », renommé depuis 2019.

La commune présente également de nombreux équipements sportifs sur son territoire, dont notamment une piscine municipale, un terrain de football et de rugby, un terrain de football synthétique, une piste BMX, des courts de tennis ainsi que des stands de tirs (à l'arme à feu et à l'arc : un extérieur et deux intérieurs). La ville compte également deux gymnases : l'Arcade (et son extension) et le gymnase Pignégy.

Il y a également une activité économique importante grâce au parc économique *Centr'Alp* qui est situé en partie sur le territoire de la commune. Partagé avec la commune voisine de Moirans, il s'agit d'un des plus importants du département de l'Isère. On peut y trouver le siège du centre de recherche de Voreppe (CRV) de Rio Tinto Alcan, une entreprise mondiale dans les domaines de la production d'aluminium et de l'emballage. Le site abrite également le siège social des entreprises Poma (spécialisée dans la fabrication de systèmes de transport par câble) et Time (fabricant de cycles).

Le bien immobilier objet de la vente est situé dans le quartier LE CHEVALON. Ce quartier est un ancien petit village rattaché à la commune de Voreppe et situé sur la route de Grenoble. Il possède de magnifiques carrières et des maisons du xv^e siècle. Ce village devenu avec le temps un véritable quartier de Voreppe, possède en outre sa propre école et ses commerçants.

COPROPRIETE :

Il s'agit de la copropriété LES PLATANES.

Cette copropriété est composée de deux bâtiments collectifs, d'un centre commercial, de garages et de quarante-trois villas. C'est une copropriété ouverte sur l'extérieur avec aucune partie commune close. Seuls les espaces privatifs sont clos.

La copropriété a été construite entre 1978 et 1980. La Mairie n'a pas été en mesure de me communiquer la date de déclaration d'achèvement des travaux car ces documents sont archivés et les archives ne sont pas accessibles dans l'immédiat.

La copropriété est gérée par un syndic bénévole composé de deux personnes : Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED].

Il m'a été remis par ce syndic le règlement de copropriété du 7 août 1980, ainsi que les trois modifications de division suite à des ventes **(ANNEXE 2)**.

Il m'a également été transmis les 3 dernières ASSEMBLEES GENERALES de la copropriété **(ANNEXE 3)**.

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] m'indiquent que seuls les travaux d'entretien des arbres sont à prévoir.

Le bien objet de la vente fait partie de l'ensemble « centre commercial », qui est un immeuble sur deux niveaux avec actuellement :

- Un commerce de tabac,
- Une boulangerie,
- Un cabinet infirmière,
- Une pharmacie,

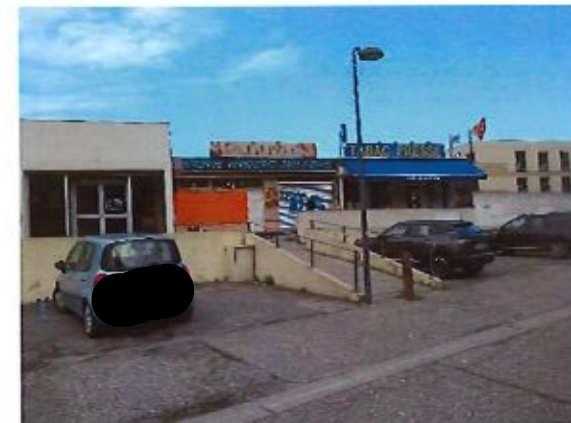
- Un psychothérapeute,
- Une orthophoniste.

La façade de l'immeuble est ancienne. Tout autour, il y a des zones de stationnement, des espaces goudronnés et des espaces verts.

Les commerces se trouvent à l'arrière du bâtiment, sur le devant il y a les entrées menant aux professions libérales ainsi que trois locaux fermés dont celui objet de la vente.

Photographies 1 à 20 :







PARTIE PRIVATIVE :

Il s'agit d'un local commercial. Mais Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] m'indiquent que la copropriété ne s'opposera pas à la modification de la destination de ce bien.

Le montant des charges dues à ce jour pour ce local est de 4 647.75 euros. Il sera ajouté pour le 31 décembre 2023, deux nouveaux appels de charge de 120.27 euros chacun.

- Extérieur :

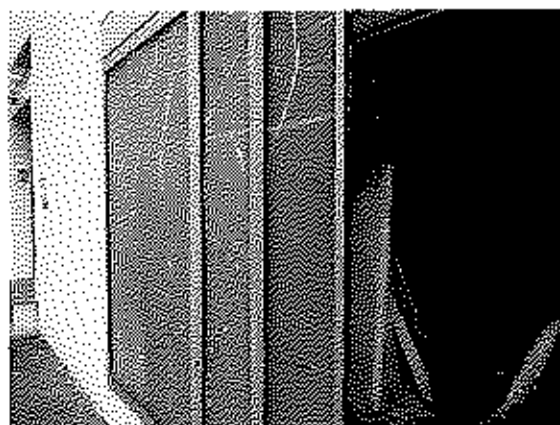
Ce local est à l'angle de la copropriété. Il a des ouvertures sur deux faces de l'immeuble.

Il y a deux ouvertures fermées avec volets roulants métalliques donnant sur un petit espace délimité par un petit muret. Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] me précisent que cet espace extérieur appartient à la copropriété. A la droite de ces ouvertures, il existe une porte avec volet roulant métallique.

Sur l'autre façade de l'immeuble, il existe une baie vitrée en mauvais état composée de trois vitres coulissantes qui sont branlantes. Il existe un volet métallique manuel derrière ces vitres.

Photographies 21 à 23 :





- Intérieur :

• Pièce du fond :

Au sol, il y a du carrelage ancien et très sale.

Côté gauche, le mur est composé de moellons puis de Placoplatre. Le mur du fond est en moellons et celui de droite est doublé de Placoplatre peint avec peinture écaillée. Il y a de ce côté un volet roulant métallique.

La cloison qui sépare les deux pièces est en Placoplatre. Il existe une porte coulissante doublée d'isolant.

Le plafond est en béton. A proximité de la première pièce, il existe un espace vitré avec entourage PVC mais cette structure est en très mauvais état et il existe des traces d'infiltration d'eau tout autour. Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] me précisent que cette ouverture a été faite sans l'autorisation de la copropriété mais que la copropriété ne demandera pas de remise en état.

Il y a deux blocs climatisation.

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] me précisent que les arrivées d'eau et d'électricité sont existantes mais qu'elles ont été coupées car elles dépendaient d'un autre local.

Cette pièce est très encombrée, notamment de morceaux de bois, d'outils, d'objets cassés, de chaises et de tuyaux. Mon requérant m'indique que cette pièce ne sera pas vidée pour la vente et qu'il appartiendra à l'acquéreur de vider les lieux.

Photographies 24 à 61 :











- Pièce sur baie vitrée :

Au sol, le carrelage est couvert partiellement d'une toile très sale.

Le mur de gauche est recouvert de Placoplatre avec une grande trace d'humidité. Il y a sur cet espace, une gouttière faisant l'objet d'un rafistolage sommaire.

La cloison séparant avec la seconde pièce est en Placoplatre avec une porte coulissante doublée d'un isolant.

Le mur de droite est en béton avec trois vitres vitrage simple, entourage PVC.

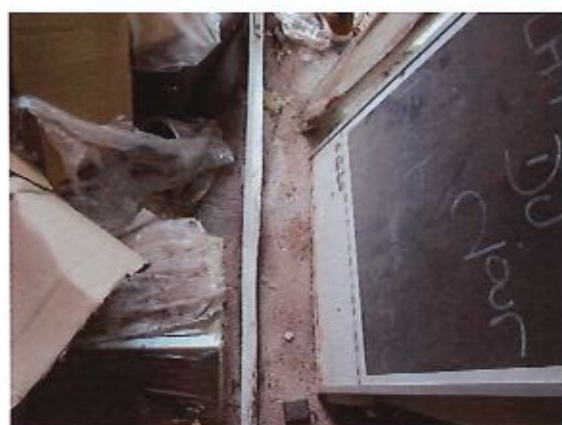
La vitrine sur l'extérieur est composée de trois vitres branlantes en mauvais état.

Le plafond est en mauvais état, il est recouvert de dalles de faux plafond et de laine de verre.

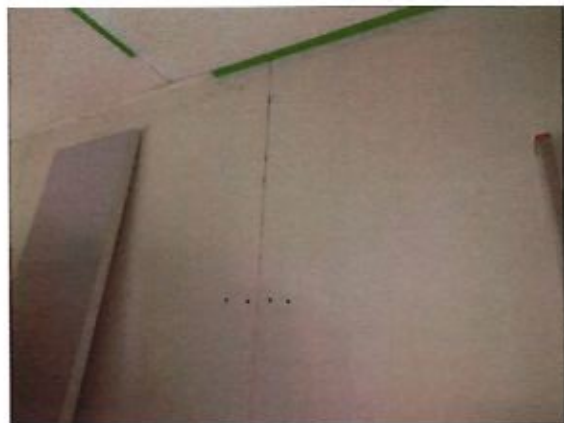
Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] me précisent que les arrivées d'eau et d'électricité sont existantes mais qu'elles ont été coupées car elles dépendaient d'un autre local.

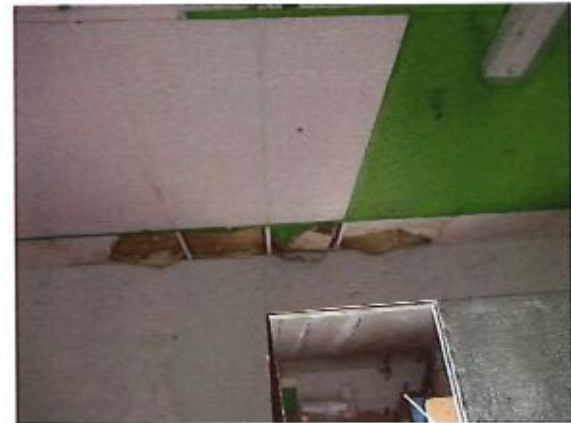
Cette pièce est très encombrée, notamment d'objets cassés, de déchet, de pneus, et d'outils. Mon requérant m'indique que cette pièce ne sera pas vidée pour la vente et qu'il appartiendra à l'acquéreur de vider les lieux.

Photographies 62 à 97 :











Durant mes constations, Monsieur Théo BELLUCI a réalisé les diagnostics nécessaires à une vente immobilière. Il m'a transmis son diagnostic et me précise que ce diagnostic sera complété par l'analyse amiante du prélèvement fait **(ANNEXE 4)**.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant quatre-vingt-dix-sept photographies et quatre annexes pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

