

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 SIX JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA DEMANDE

[REDACTED]

Agissant en vertu de :

[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, certifiée m'être rendue, ce jour, à neuf heures et cinquante minutes à GRENOBLE, 130 Galerie de l'Arlequin, 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 GRENOBLE.

Grenoble est la commune-centre de la deuxième agglomération de la région Auvergne-Rhône-Alpes en nombre d'habitants (après celle de Lyon), et la troisième commune de cette région (derrière Lyon et Saint-Étienne). Son agglomération de 450 000 habitants est également la plus grande métropole des Alpes (devant Innsbruck — dont l'agglomération compte 300 000 habitants — et Bolzano), ce qui lui vaut le surnom, en France, de « capitale des Alpes ».

Par la route, Grenoble se situe à 110 kilomètres de Lyon, 224 kilomètres de Turin, 320 kilomètres de Nice et à 547 kilomètres de Paris.

Grenoble est le siège de la métropole Grenoble-Alpes Métropole (communément appelée *La Métro*) qui inclut également les communes suivantes : Bresson, Brié-et-Angonnes, Champ-sur-Drac, Champagnier, Claix, Corenc, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Le Fontanil-Cornillon, Gières, Herbays, Jarrie, La Tronche, Le Gua, Meylan, Miribel-Lanchâtre, Mont-Saint-Martin, Montchaboud, Murianette, Notre-Dame-de-Commiers, Notre-Dame-de-Mésage, Noyarey, Poisat, Le Pont-de-Claix, Proveysieux, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, Saint-Égrève, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Paul-de-Varces, Saint-Pierre-de-Mésage, Le Sappey-en-Chartreuse, Sarcenas, Sassenage, Séchilienne, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varces-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Bas, Vaulnaveys-le-Haut, Venon, Veurey-Voroize, Vif et Vizille.

Cette métropole, créée le 1^{er} janvier 2015, et succédant à la communauté d'agglomération du même nom, compte aujourd'hui quarante-neuf communes pour 444 078 habitants.

Le territoire de Grenoble est limitrophe de dix des quarante-neuf autres communes qui composent *la Métro*. À titre de comparaison, la superficie de Grenoble et des communes de sa première couronne représente exactement la même superficie que la commune de Paris, soit 105,40 km, mais pour 325 000 habitants.

La commune de Grenoble comptait 86 984 logements en 2007, contre 83 955 en 1999, soit une augmentation de 3,6 % alors que la population de la commune connaissait une croissance de 2,2 % sur la même période.

La ville compte 91,1 % de résidences principales contre seulement 1,7 % de résidences secondaires et logements occasionnels. Grenoble compte par ailleurs plus de 7,2 % de logements vacants. Les logements construits avant 1949 représentent près de 26 % du parc grenoblois tandis que près de la moitié d'entre eux a été construite entre 1950 et 1974. Les logements construits après 1990 représentent un peu moins de 10 % du parc. Enfin, les logements grenoblois sont essentiellement de grande taille avec 36 % de quatre pièces et plus. La part des propriétaires est de 37,4 %, celle des locataires s'établit à 59,6 %. Les logements individuels représentent 3,4 % du parc immobilier, ce qui est très faible comparé à des villes comme Bordeaux (26,9 %) ou Nantes (23,4 %) mais semblable à Lyon (3,3 %).

Le prix moyen des appartements, en 2020, est d'environ 2 356 €/m. Longtemps réputée chère, Grenoble compte en réalité parmi les grandes villes de France où les prix immobiliers sont les plus abordables.

Grenoble concentrait 16 937 logements sociaux en 2011, soit plus de 40 % des logements sociaux de l'agglomération et 30 % de ceux de la RUG. De par une politique volontariste de construction de logements sociaux (300 par an en moyenne), la commune a franchi début 2011 le seuil des 20 % exigé dans le cadre de la loi SRU. De nombreux organismes d'attribution de logements sociaux sont présents sur le territoire de la commune : Actis, héritière des premiers OPHBM de la ville de Grenoble, Pluralis ou encore le bailleur social Grenoble Habitat.

Il y a également un office public de l'habitat (OPH) : l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC 38).

Grenoble est située au croisement de trois axes autoroutiers majeurs :

- l'A41 (*Autoroute Alpine*) en direction de Genève *via* Chambéry et Annecy, mais également à destination d'Albertville, de Modane et de l'Italie *via* l'A430 ou l'A43,
- l'A48 (*Autoroute du Dauphiné*) permet quant à elle de relier Grenoble à Lyon mais également à Valence *via* l'A49,
- l'A51 (*Autoroute du Trièves*) s'élançe en direction des Hautes-Alpes et de la Côte d'Azur. S'arrêtant actuellement au col de Fau, elle pourrait à terme (pas avant 2025) relier la capitale des Alpes à Marseille.

Le territoire de la ville de Grenoble n'héberge qu'une seule gare ferroviaire : La gare de Grenoble, mise en service en 1858 et d'où partent des trains TER Auvergne-Rhône-Alpes, des TGV, ainsi que des trains Intercités, dénommés « trains d'équilibre du territoire » (TET), en convention avec l'État.

A Grenoble, il y a le tramway : Ce réseau de cinq lignes (Tram A, B, C, D et E) a une longueur de 47 kilomètres.

Au tramway s'ajoute un réseau de lignes de bus réorganisé, 7 lignes Chrono, 12 lignes Proximo et 27 lignes Flexo, qui desservent toute la métropole grenobloise.

Le transport interurbain par autocar est, quant à lui, principalement assuré par le réseau Transisère dépendant du conseil général de l'Isère et rassemblant tous les transporteurs.

Les Grenoblois disposent de 71 écoles se répartissant en 36 écoles élémentaires publiques, quatre écoles élémentaires privées. Il existe également vingt-neuf sections d'écoles maternelles, dix-neuf écoles

primaires dont sept communales, dix privées, une spécialisée et une d'application.

Grenoble compte quinze collèges (onze gérés par le département, cinq gérés par des organismes privés) et 28 lycées.

L'agglomération de Grenoble est le dixième pôle universitaire français. C'est aussi un des centres d'enseignement supérieur les plus réputés en France (il rassemble 54 395 étudiants en 2012), en particulier dans le domaine scientifique. 15 % d'entre eux sont des étudiants étrangers (cette proportion atteint 45 % pour les doctorants). Plus de 63 000 étudiants effectuent leurs études dans les différents établissements situés sur la métropole grenobloise. Le magazine *L'Étudiant* a placé Grenoble en première place du palmarès 2016-2017 des villes françaises où il fait bon étudier devant Rennes et Toulouse.

Le bien objet de la vente fait partie du quartier de LA VILLENEUVE.

La Villeneuve est un grand ensemble d'urbanisation situé dans le sud de Grenoble réalisé par l'atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA) entre 1970 et 1983. Il s'agit maintenant d'un quartier sensible. Je précise qu'à titre d'exemple, la veille de mon intervention, une fusillade a eu lieu au pied de l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet de la vente.

BIEN IMMOBILIER

COPROPRIETE :

Il s'agit de la copropriété « 130 GALERIE », Suite à la scission de copropriété du 8 avril 2021 (**ANNEXE 2**), cette copropriété est maintenant constituée d'un seul bâtiment.

Ni la Mairie, ni les archives municipales n'ont été en mesure de me communiquer la date de déclaration d'achèvement des travaux.

La copropriété est gérée par un syndic professionnel FONCIA ALPES DAUPHINE situé 44 avenue Grugliasco à ECHIROLLES. Ce syndic m'a remis l'inscription au registre des copropriétaires (**ANNEXE 3**), le règlement de copropriété (**ANNEXE 4**), les derniers appels de provision concernant l'appartement objet de la vente (**ANNEXE 5**), les dernières assemblées générales (**ANNEXE 6**), le carnet d'entretien et les contrats en cours pour la copropriété (**ANNEXE 7**), les derniers compte-rendu de visite (**ANNEXE 8**), le compte rendu de gestion annuel daté du 10/06/2022 (**ANNEXE 9**) et deux rapports relatifs à des travaux à prévoir (**ANNEXE 10**).

- Extérieur :

Le bâtiment fait partie d'un grand ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments divisés en différentes coursives.

Le ravalement de l'immeuble est ancien et en mauvais état. Il existe des fenêtres bois coulissantes.

Autour de ces bâtiments, il y a des petits espaces verts avec jeux d'enfants.

Au niveau de cette copropriété, il y a uniquement des logements et pas de commerce.

Photographies 1 à 14 :





- Intérieur :

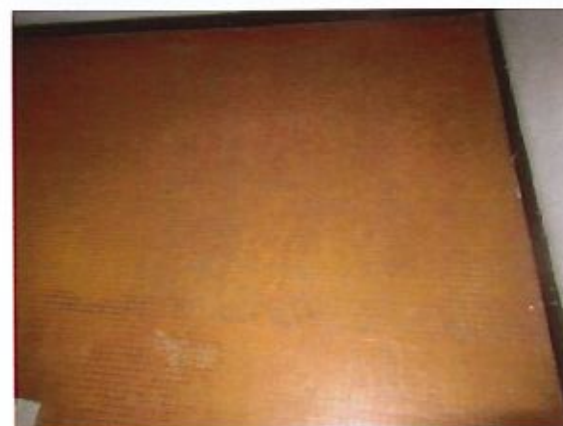
• Escalier :

Les marches sont recouvertes de carrelage petits carreaux et de peinture. Elles sont rayées et avec des manques de matière.

Les murs et plafonds sont recouverts de peinture type crépi.

Il existe une rambarde bois et métal en état d'usage.

Photographies 15 à 23 :





- Ascenseur :

La porte est métallique en bon état.

Au sol, il y a un revêtement plastifié.

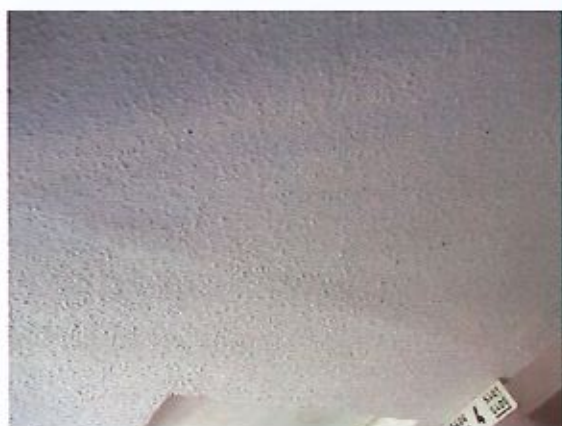
Les parois sont en état d'usage. Il existe une glace.

Le plafond est métallique avec des spots.

Il donne sur un palier dont le sol est recouvert de carrelage petits carreaux et dont les murs et plafond sont recouverts d'une peinture type crépi.

Photographies 24 à 36 :





- Couloir menant à l'appartement :

Au sol, il y a des dalles plastifiées noircies et rayées.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture type crépi.

On accède à ce couloir par deux portes coupe-feu.

Photographies 37 à 44 :



PARTIE PRIVATIVE :

- Premier niveau :

- Entrée :

La porte d'entrée est blindée.

Au sol, il y a du linoléum taché et ancien.

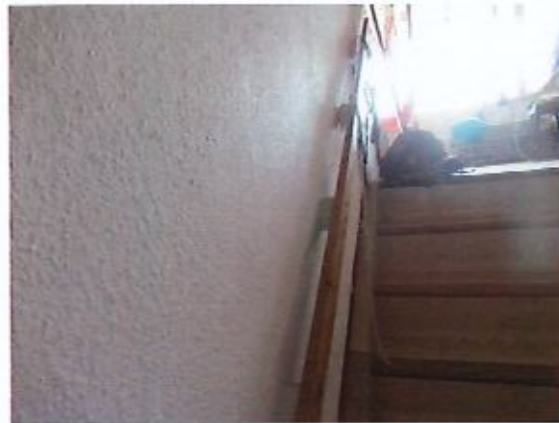
Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture type crépi.

Il existe un compteur électrique et une ampoule qui sort de son emplacement.

Cet espace donne sur un petit escalier avec marches plastifiées et une barre bois de soutien qui mène à la pièce de vie.

Photographies 45 à 51 :





- Pièce de vie :

Au sol, le linoléum est taché et ancien.

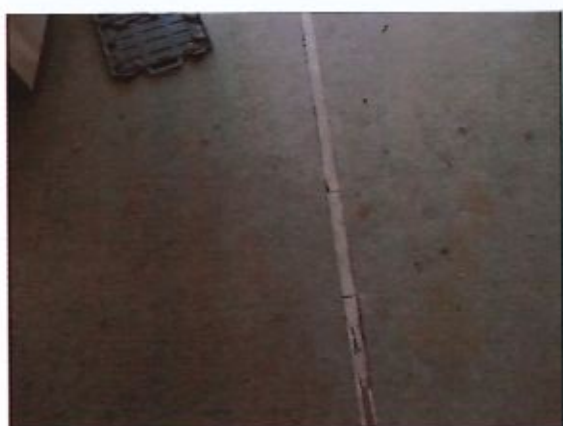
Le mur de gauche est recouvert de peinture type crépi et de faïence au niveau de l'espace cuisine. Celui de face en entrant est également recouvert de peinture type crépi. Il y a de ce côté deux ouvertures métallique vitrage simple et un espace vitré également encadrement métallique et vitrage simple.

Le mur de droite est recouvert de papier peint avec traces d'un ancien dégât des eaux. Celui vers l'entrée est constitué de planches bois.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi avec deux ampoules et des fils électriques qui pendent.

Il existe deux radiateurs métalliques, un évier deux bacs et égouttoir inox sur un meuble trois portes en mauvais état ainsi qu'une bouche d'aération très encrassée.

Photographies 52 à 69 :







- Débarras :

Au sol, il y a du béton brut.

Les murs sont peints et recouverts partiellement d'isolant.

Au plafond, il y a des planches bois et des boîtes d'œufs.

La porte est également recouverte de boîtes d'œufs.

Il y a la VMC qui fonctionne.

Photographies 70 à 77 :



- Balcon :

On y accède par une porte bois avec vitrage simple.

L'espace est très encombré par des pigeons et fientes de pigeons.

Il donne sur un espace vert.

Photographies 78 à 84 :





- Etage :

On y accède par un escalier dont les marches sont plastifiées.

Photographies 85 et 86 :



• Palier :

Au sol, il y a du linoléum ancien.

Les murs sont peints et en planches bois. Sur le mur de gauche, il y a des étagères. Sur celui de droite, il y a dans le haut de la mousse expansive et des fils électriques.

Le plafond est recouvert de peinture type crépi.

Photographies 87 à 94 :



- Chambre face à l'escalier :

Au sol, il y a du parquet très poussiéreux posé sur du linoléum.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Il existe une cloison bois au centre de la pièce.

Au plafond, la peinture type crépi présente des fissures et des traces d'humidité.

Des fils électriques sont pendants.

Présence de deux vitres entourage métalliques vitrage simple et d'un radiateur métallique.

Photographies 95 à 113 :







- Chambre de droite :

Au sol, il y a du linoléum ancien.

Le mur donnant sur la première chambre est en bois avec de la mousse expansive dans le haut. Les autres sont recouverts de peinture type crépi noircie et avec traces de coulures au niveau de la fenêtre.

Le plafond est peint. Une ampoule pend et est sorti de son emplacement.

Il existe une fenêtre entourée de métal simple vitrage, un radiateur métallique, un placard mural quatre portes coulissantes.

Photographies 114 à 125 :





- WC :

Au sol, il y a du linoléum sale.

Les murs sont constitués de planches bois et de peinture type crépi.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi. Une ampoule pend et est sorti de son emplacement.

Il existe une cuvette monobloc avec chasse et une bouche d'aération très encrassée.

Photographies 126 à 132 :





- Salle de bains :

Au sol, il y a du linoléum sale.

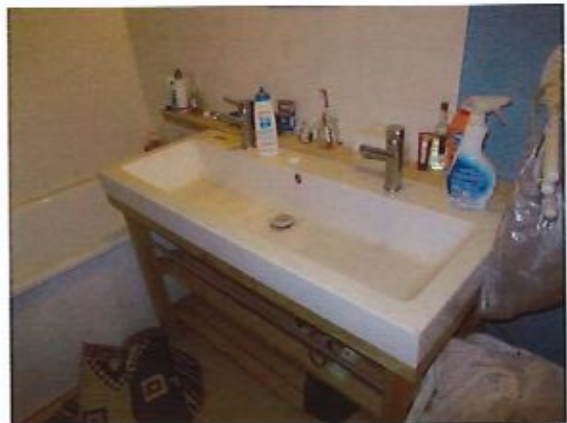
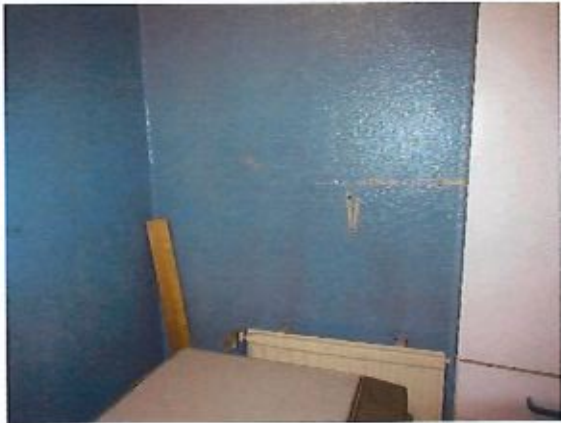
Les murs sont recouverts de papier peint et de faïence. Il y a des trous.

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

Il existe un radiateur métallique, un lavabo faïence avec deux robinets sur un meuble étagères bois et une baignoire.

La bouche d'aération est très encrassée.

Photographies 133 à 145 :





- Petit espace sur escalier :

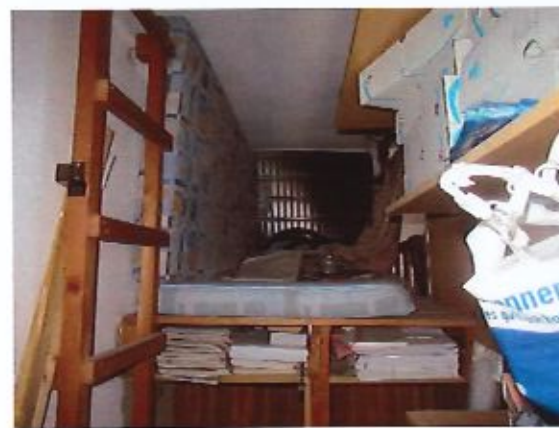
Au sol, il y a du linoléum sale.

Côté palier, il y a une cloison bois. Les autres murs sont recouverts de peinture type crépi.

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

Il existe une mezzanine « création maison ».

Photographies 146 à 151 :



Je précise que l'ensemble des pièces est encombré par des meubles sans valeur et que ces lieux ne seront pas vidés. Il appartiendra donc à l'acquéreur d'évacuer ces biens.

Durant mes constatations, 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 11**).

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

Karen FAURRE

[REDACTED]