

Maître Richard REYNAUD

Commissaire de Justice

324, avenue de Romans 38160 SAINT MARCELLIN

Tél : 04.58.55.00.70 - Fax : 04.58.55.00.75

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

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF D'UN IMMEUBLE SAISI

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DIX-NEUF AVRIL
DE 14 HEURES 15 A 16 HEURES 45

Je, Maître Richard REYNAUD, Commissaire de Justice, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT MARCELLIN (Isère), y demeurant 324, avenue de Romans, 38160 SAINT MARCELLIN, soussigné.

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BELLEDONNE TEYSSERE situé 2 à 32 Place Jean Baptiste Clément 38400 ST MARTIN D'HERES, représenté par son syndic en exercice, la SARL AGC IMMO, au capital de 5.000 €, dont le siège social est situé 35 rue des Déportés du 11 Novembre 1943 38100 GRENOBLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué, Maître David ROGUET, avocat associé de la SELARL BASTILLE AVOCATS - GUMUSCHIAN ROGUET BONZY, inscrit au Barreau de GRENOBLE, demeurant 10 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE.

AGISSANT EN VERTU DE :

Agissant en vertu du titre exécutoire qui constitue au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédure Civiles d'Exécution : 2

- 1 -

Affaire : SDC BELLEDONNE TEYSSERE Vs/ M

Adresse 16, place J.B. Clément 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES

PV Constat descriptif du 19/04/2023

- D'une Ordonnance rendue en la forme des référés le 15 Janvier 2020 (RG 19/01315), réputée contradictoire et en dernier ressort par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, signifiée le 23 Janvier 2020, actuellement définitive.

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 16, place Jean-Baptiste Clément 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES et avoir procédé aux diligences suivantes, avec l'assistance de :

- Monsieur BELLUSSI Théo, pris en sa qualité de Technicien Diagnostiqueur représentant la Société EXPERT DIAG 38,
- EURL ADS 38, prise en la personne de Monsieur BAERT Yvonnick, serrurier,
- Monsieur VOLLERIN Alain, témoin,
- Madame VOLLERIN Michèle, témoin.

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

Sur la Commune de SAINT MARTIN D'HERES (38400), 2 à 32 Place Jean Baptiste Clément, dans un ensemble immobilier dénommé BELLEDONNE TEYSSEIRE, cadastré section BO 3, BO 214 et BO 220 et plus particulièrement les lots 25 et 26.

Lot 25 : un appartement au 1er étage et les 51/10000èmes de la copropriété.

Lot 26 : une cave en sous-sol et les 5/10000èmes de la copropriété.

Un règlement de copropriété du 22 Septembre 1961 a été publié le 28 Novembre 1961 volume 7556 n°34 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

Un rectificatif du règlement de copropriété du 24 Décembre 1964 a été publié le 26 Janvier 1965 volume 8496 n°18 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

Un modificatif de l'état descriptif de division du 26 Juin 2015 a été publié le 24 Juillet 2015 volume 2015P4457 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Dès la signification du Commandement aux fins de saisie Immobilière, j'ai tenté de prendre contact avec Monsieur _____ afin de connaître ses disponibilités pour procéder au présent Procès-Verbal de description, le tout vainement.

Je me suis trouvé contraint de procéder à l'ouverture forcée des locaux objets des présentes.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

COPROPRIETE :

- La date d'achèvement des travaux a pu être déterminée et m'a été communiquée par le syndic actuel de l'immeuble, soit 1970.
- Le syndic de l'immeuble est l'Agence SARL AGC IMMO, au capital de 5.000 €, dont le siège social est situé 35 rue des Déportés du 11 Novembre 1943 38100 GRENOBLE.
- Les allées de la copropriété sont positionnées autour d'une zone enherbée avec des arbres.
- Les zones de stationnement ne sont pas matérialisées au sol.
- Deux blocs de garages sont présents entre les immeubles 20 et 24.
- La copropriété est accessible par deux portails, l'un à deux vantaux ouvrants avec serrure centrale côté rue Frédéric Chopin, le second, également rue Frédéric Chopin, un portail coulissant motorisé avec un portail piétons à droite, accès par badge et télécommande.
- Quatre autres portails piétons donnent accès à la copropriété, deux portails côté rue Marcel Cachin donnant sur les rampes de garages, un portail rue Frédéric Chopin et un portail côté rue de la Mogne.
- La rue Frédéric Chopin possède un arrêt de bus à proximité de la copropriété, desservi par la ligne C6.

PROXIMITE AVEC LES COMMERCES :

La copropriété est positionnée entre trois rues, la rue Frédéric Chopin, la rue Marcel Cachin et la rue de la Mogne et se trouve à proximité, moins de 500 mètres, de la rue Dulcie September et de la rue Pré Ruffier.

Rue Dulcie September :

- Restaurant « Le campanile ».

Rue Pré Ruffier :

- Station-service BP 24/24.
- Concession BMW moto.
- Centre Commercial Leclerc
- Concessionnaire RENAULT et DACIA
- Concessionnaire Peugeot
- Clinique vétérinaire des Collines
- Espace culturel l'heure Bleue

Rue de la Mogne :

- Des tennis couverts et en extérieur.
- Carrosserie vitrages toutes marques CPR
- Ensemble sportif Henri Maurice
- Groupe scolaire Paul Eluard

Rue Marcel Cachin :

- Salon de coiffure mixte
- Entretien et réparation toutes marques AUTO CONTACT
- Restaurant Pizzeria
- Banque Populaire
- Bar café courses PMU « L'Hermitage »
- Auto-école « La Rocade »
- Boulangerie pâtisserie « La Tentation »
- Une petite alimentation portugaise « NOSSO »
- Bibliothèque Malraux
- Un cordonnier Clé Minute.
- Une pharmacie des Lauriers
- Bar Tabac Loto Presse « Les jumeaux »
- Un snack « SO GOOD »
- Une boucherie « SALAM »

Rue Frédéric Chopin :

- Groupe scolaire Paul Bert
- Coiffeur Hommes Femmes enfants « IMPERAT'IF »
- Espace culturel Proby.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

Affaire : SDC BELLEDONNE TEYSSERE Vs/ M.

**Adresse 16, place J.B. Clément 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES
PV Constat descriptif du 19/04/2023**



Photographie n°5.



Photographie n°6.

MONTEE IMMEUBLE NUMERO SEIZE :

- L'immeuble n°16 est élevé sur caves, rez-de-chaussée et quatre étages.
- Les façades de l'immeuble sont en bon état général, avec un doublage par l'extérieur réalisé et achevé le 04/10/2012.
- Les pieds de façades présentent une peinture brune en assez bon état général.
- La porte d'accès à l'immeuble est en état moyen, la peinture bleue est ternie, noircie.
- Les cages d'escalier sont propres et en bon état général.
- La montée n'est pas pourvu d'un ascenseur.
- Le bloc des boîtes aux lettres est en assez bon état général.



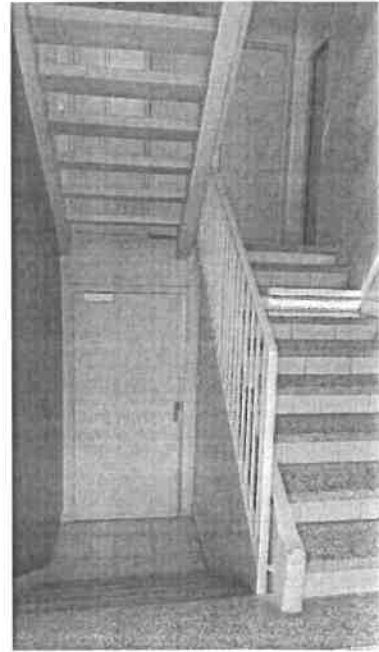
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

- L'appartement est actuellement inoccupé et vide, en mauvais état, vétuste, avec des fenêtres anciennes en bois présentant un simple vitrage.

EQUIPEMENTS DE L'APPARTEMENT :

- Le chauffage de l'appartement est urbain, chauffage au sol, plancher chauffant.
- L'eau chaude sanitaire est produite par un cumulus de 150 litres, classe B.
- L'installation électrique est en bon état apparent.
- Le tableau électrique est en bon état apparent, avec du matériel daté de 01/2013.
- L'appartement présente un accès à la fibre optique.
- Un interphone mural.

IMPOTS / TAXES :

- Aucun contact n'ayant pu être acté avec Monsieur **SAGNAIRE David** le montant de la taxe foncière est inconnu.

DESCRIPTION GENERALE DE L'APPARTEMENT :

L'appartement est situé au 1^{er} étage, porte à droite sur le palier.
L'énergie électrique n'est pas distribuée.

L'appartement présente :

- Un hall d'entrée.
- Une chambre numéro un à droite dans le hall d'entrée.
- Un salon-séjour face au hall d'entrée.
- Une salle de bains à gauche du hall d'entrée.
- Une loggia à la suite de la salle de bains.
- Un WC à gauche du hall d'entrée.
- Une cuisine à gauche du hall d'entrée.
- Une chambre numéro deux à gauche dans le salon.

Un cave n°2 au sous-sol.

APPARTEMENT :

PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :

La porte d'entrée pleine en bois peint clair est à l'état d'usage, sale.

La porte est équipée d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale tubulaire, seul le verrou bas est fonctionnel.

Un entrebâilleur à chaîne.

Un œilleton.

HALL D'ENTREE :

Le sol est recouvert d'un linoléum en assez bon état apparent, ancien, gondolé.

Les plinthes en bois peint clair sont écaillées.

Le crépi jaune ou gris des parois est en assez bon état apparent.

Les dalles isolantes du plafond sont anciennes, ternies.

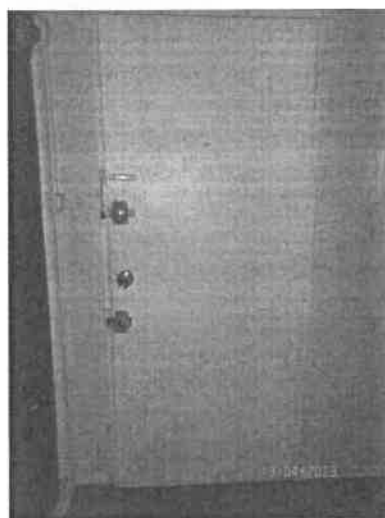
Un point lumineux au plafond.

Un placard mural sans porte équipé d'étagères sur équerres métalliques, le tout en assez bon état, sale.

Interrupteur et prise électrique en place.



Photographie n°11.



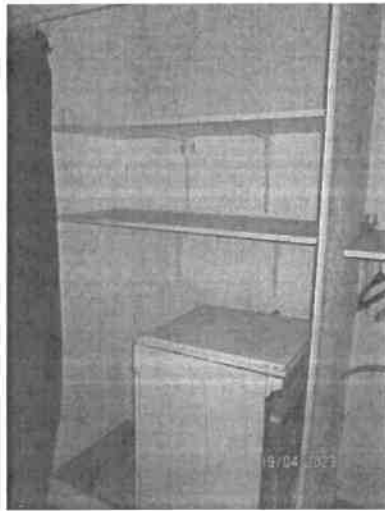
Photographie n°12.



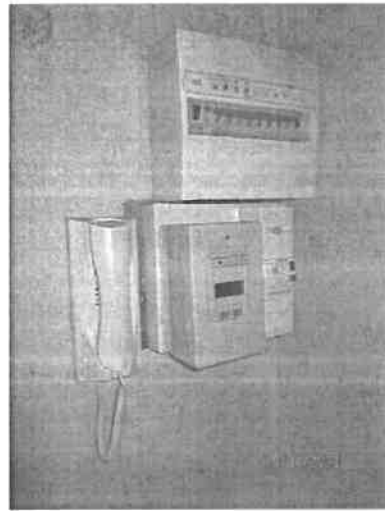
Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.

SALLE DE BAINS :

La porte d'entrée pleine en bois peint clair est en assez mauvais état apparent, avec une condamnation centrale en extérieur.

Le sol carrelé gris est en assez bon état, très sale, la pièce ayant subi un dégât des eaux.

La toile de verre murale peinte blanche est en assez mauvais état, avec des traces de moisissure et des traces marrons.

Monsieur BELLUSSI Théo m'informe qu'il devra être procédé à des analyses des traces marrons afin d'écarter la présence de mérules.

La toile de verre peinte blanche du plafond est en très mauvais état, avec des traces de moisissure.

Les faïences murales de la douche, deux couleurs, sont en assez mauvais état, avec des traces marrons et fortement entartré.

Un receveur de douche en résine à l'état d'usage.

Une cabine de douche en assez bon état apparent.

Un robinet mural avec douchette.

Un meuble en bois stratifié blanc avec une vasque encastrée équipée d'un robinet mitigeur, le tout à l'état d'usage.

Un miroir mural.

Un point lumineux mural au-dessus du miroir.

Un branchement complet pour machine à laver.

Un cumulus vertical d'une contenance de 150 litres, classe

B.

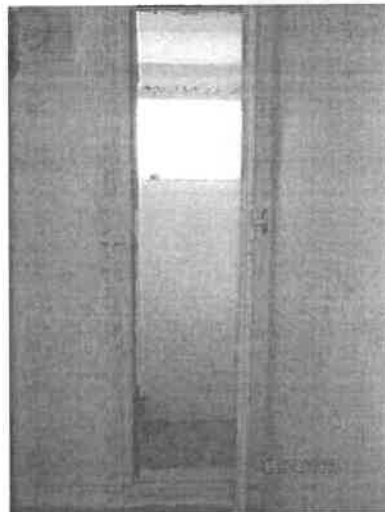
Un interrupteur électrique et deux prises électriques, en place.



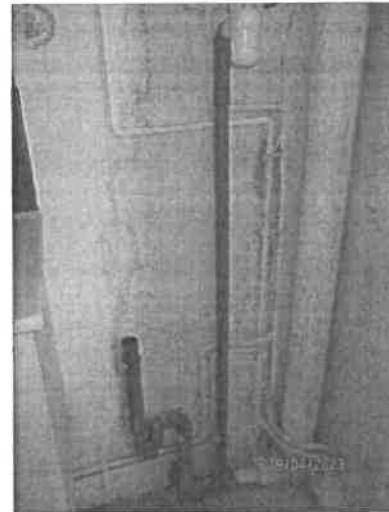
Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



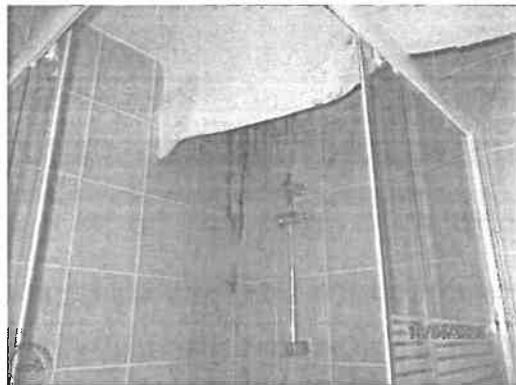
Photographie n°20.



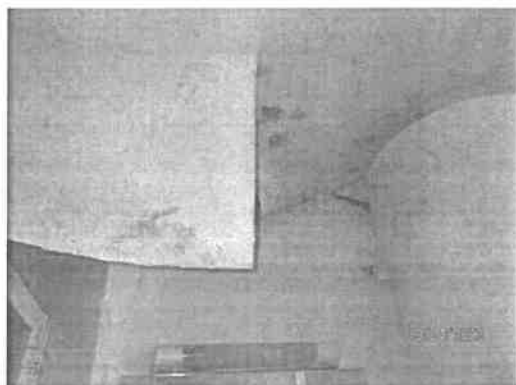
Photographie n°21.



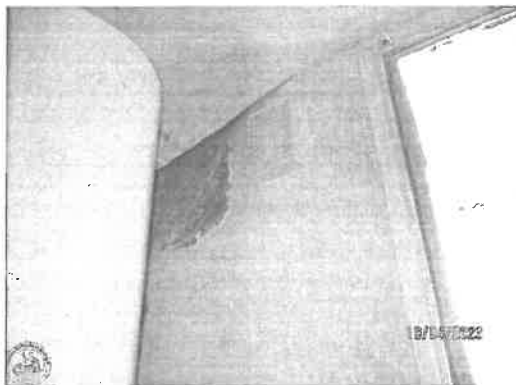
Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.

LOGGIA A LA SUITE :

Une porte d'accès à oculus vitré en bois peint clair, ancienne, en mauvais état.

Le sol en ciment est à l'état brut.

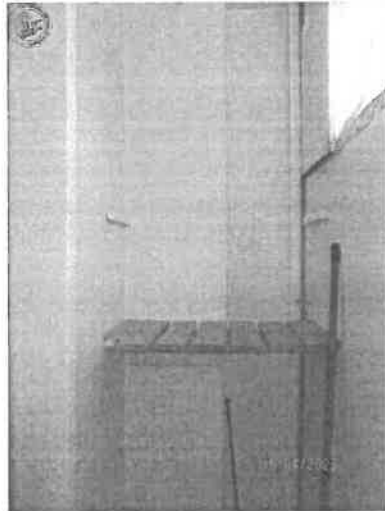
Les parois peintes jaune sont à l'état d'usage.

Le plafond peint jaune est en assez bon état.

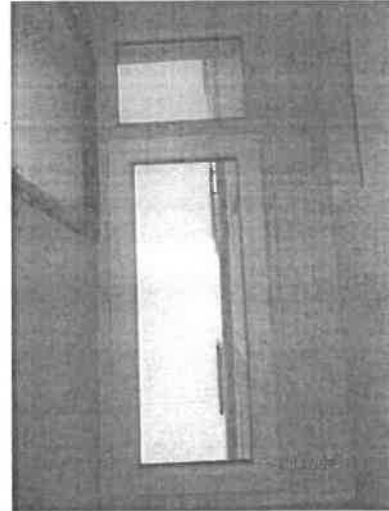
Un fenestron en PVC avec une imposte en bon état.

Une ouverture horizontale fermée par un Plexiglass en mauvais état.

Une étagère murale en bois verni.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

WC :

La porte d'entrée pleine en bois peint clair est en mauvais état.

Le linoléum gris du sol est ancien, à l'état d'usage.

Les plinthes en bois peint clair sont anciennes, écaillées.

Les parois peintes claires sont en assez mauvais état.

Un point lumineux au plafond.

Un fenestron en PVC en assez bon état.

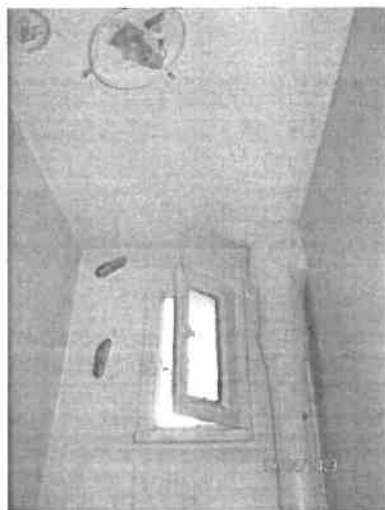
Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout ancien, sale, entartré.
L'interrupteur électrique est en place.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.

CUISINE :

L'accès est direct depuis le hall d'entrée, la porte étant manquante.

Le sol carrelé est en assez bon état général.

Les plinthes en bois peint de deux couleurs, bleu ciel et blanc, sont en assez bon état.

Les parois peintes claires, bleu ciel et blanc, sont en assez mauvais état, avec des écailles.

Les parois lambrissées sont en assez bon état.

Les dalles isolantes peintes blanches du plafond sont à l'état d'usage, ternies, avec des impacts.

Un point lumineux au plafond et un point lumineux mural.

- 14 -

Affaire : **SDC BELLEDONNE TEYSSERE Vs/ M.**

**Adresse 16, place J.B. Clément 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES
PV Constat descriptif du 19/04/2023**

Une fenêtre à deux vantaux en bois peint clair avec un châssis vitré fixe à gauche, le tout ancien, simple vitrage, en mauvais état, avec un carreau fissuré.

Un meuble bas à trois portes en bois stratifié blanc à l'état d'usage, équipé d'un évier en inox à deux bacs et un égouttoir, deux bouchons et un robinet mitigeur.

Un meuble bas en bois stratifié blanc, un tiroir et une porte, à l'état d'usage.

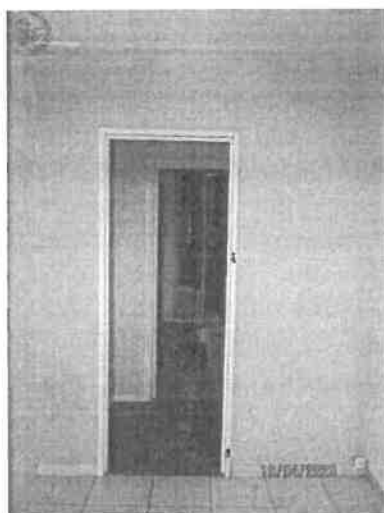
Un meuble bas en bois stratifié blanc, deux tiroirs et deux portes, à l'état d'usage.

Une étagère murale.

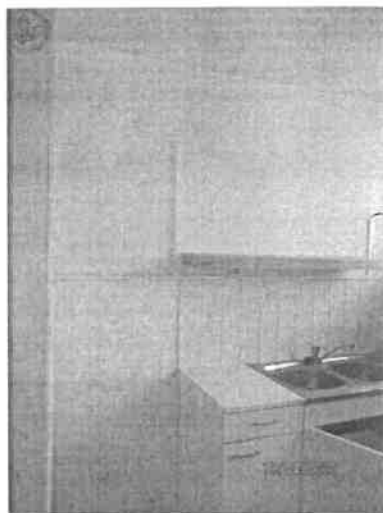
L'interrupteur électrique n'est pas en place.

Deux prises électriques en place.

Une prise de courant fort manquante, seuls les fils électriques sont présents protégés par un domino.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.

CHAMBRE NUMERO UN A DROITE :

La porte d'entrée pleine en bois peint clair est en assez bon état.

Le parquet flottant au sol est en assez mauvais état.

Les plinthes en bois peint clair présentent des écailles.

Les parois tapissées claires sont à l'état d'usage, avec des taches.

Le plafond peint blanc est terni.

Un point lumineux au plafond.

Une porte fenêtre en bois peint clair en mauvais état, simple vitrage.

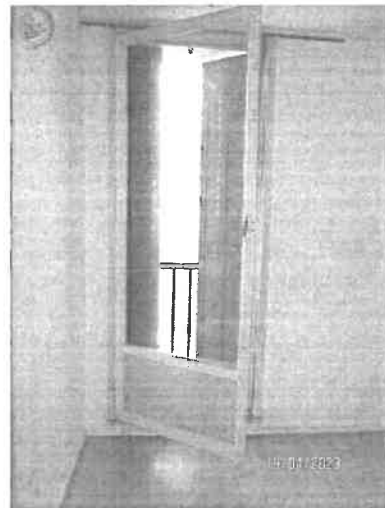
Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état.

Un garde-corps métallique peint gris en bon état.

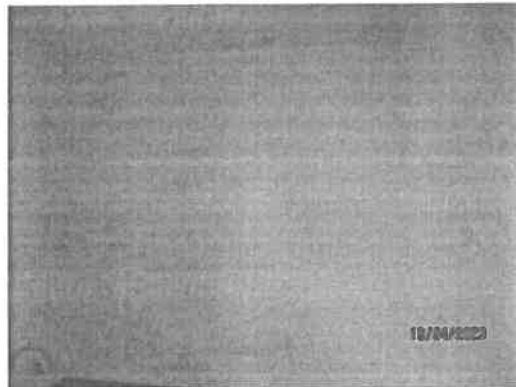
L'interrupteur, la prise de téléphone et les deux prises électriques sont en place.



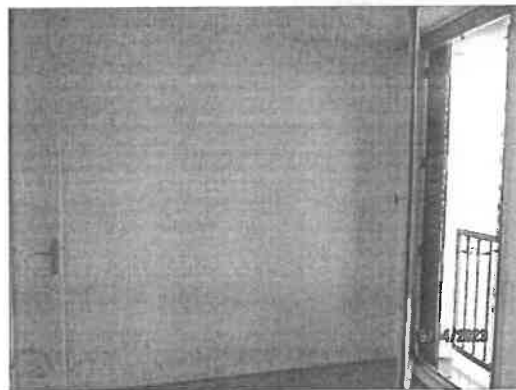
Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.

SALON-SEJOUR :

La porte d'entrée est manquante.

Le linoléum gris au sol est en assez bon état.

Les plinthes en bois peint clair présentent des écailles.

Les parois crépies claires sont à l'état d'usage, avec des taches.

Le plafond peint blanc est terni.

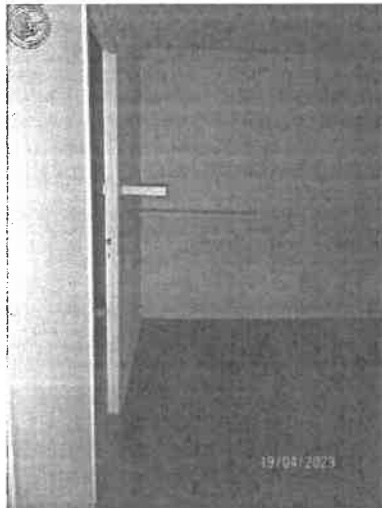
Un point lumineux au plafond.

Une fenêtre à deux vantaux en bois peint clair avec un châssis vitré fixe à droite en mauvais état, simple vitrage, impossible à ouvrir, gonflée par l'humidité.

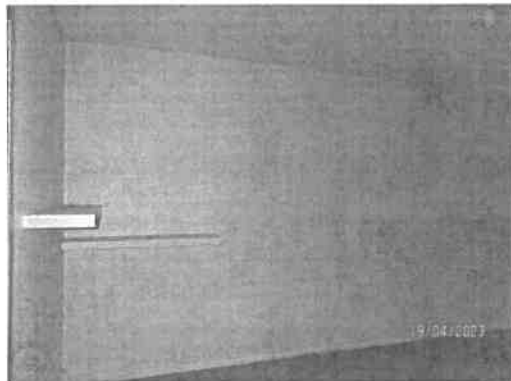
Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état.

Deux étagères murales.

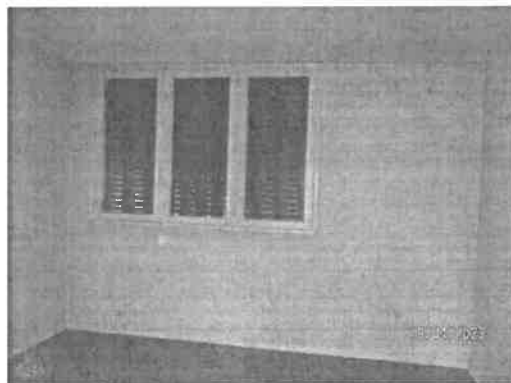
L'interrupteur, la prise de téléphone, la prise d'antenne et les trois prises électriques sont en place.



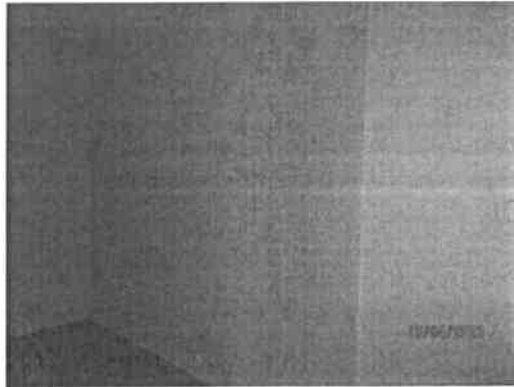
Photographie n°41.



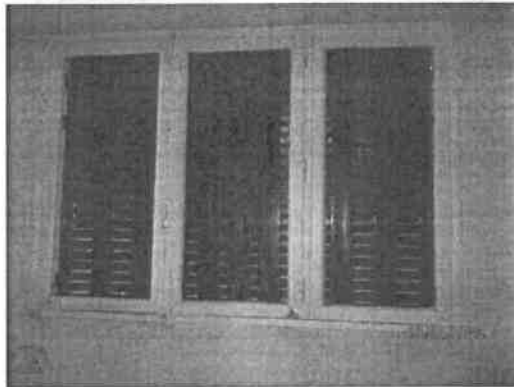
Photographie n°42.



Photographie n°43.



Photographie n°44.



Photographie n°45.

CHAMBRE NUMERO DEUX :

La porte d'entrée pleine en bois peint clair est en assez bon état.

Le parquet flottant au sol est en assez mauvais état.

Les plinthes en bois peint clair présentent des écailles.

Les parois tapissées sont à l'état d'usage, avec des taches et des accrocs.

Le plafond peint blanc est terni, avec des écailles.

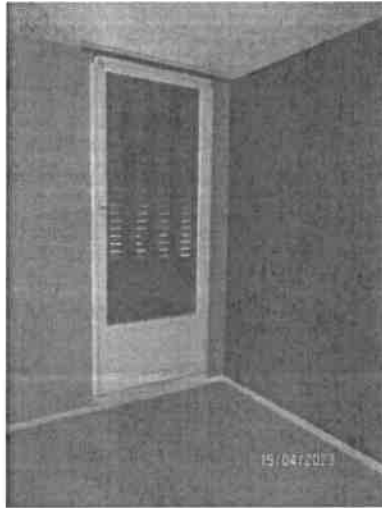
Un point lumineux au plafond.

Une porte fenêtre en bois peint clair en mauvais état, simple vitrage.

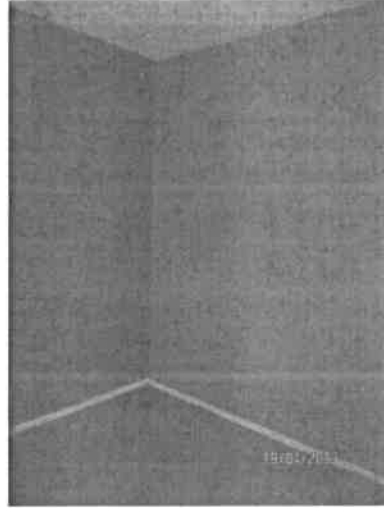
Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état.

Un garde-corps métallique peint gris en bon état.

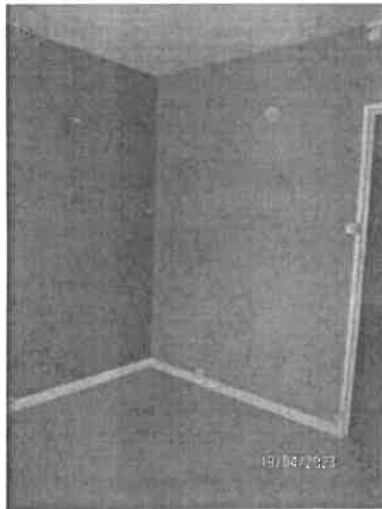
L'interrupteur et les trois prises électriques sont en place.



Photographie n°46.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.

CAVE NUMERO DEUX AU SOUS-SOL :

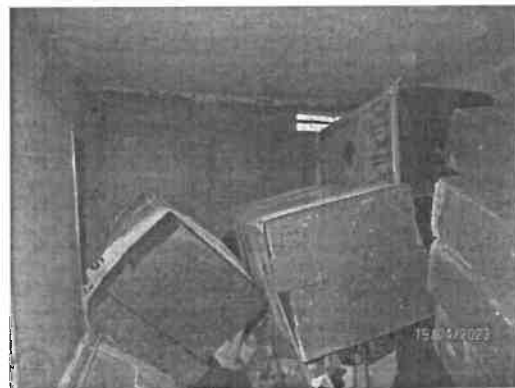
La porte en bois brut est ouverte.
Le sol en ciment est à l'état brut.
Les parois en ciment sont à l'état brut.
Le plafond revêtu d'un isolant est en bon état apparent.
Un soupirail mural.
La cave est fortement encombrée de gravats et d'isolant.



Photographie n°50.



Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.

RAPPORTS D'EXPERTISES DE L'APPARTEMENT :

J'ai requis Monsieur BELLUSSI Théo, technicien diagnostiqueur représentant la Société EXPERT DIAG 38, de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur BELLUSSI Théo 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 postérieure à l'année 1970.

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 Société EXPERT DIAG 38 en date du 19/04/2023, 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 une ou des anomalies**, le tout suivant rapport établi par la Société EXPERT DIAG 38 en date du

19/04/2023, 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 "D" pour les consommations énergétiques**, et en **catégorie "C" pour les émissions de gaz à effet de serre**, le tout suivant rapport établi par la Société EXPERT DIAG 38 en date du 19/04/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **54.10 m²**, le tout suivant rapport établi par la Société EXPERT DIAG 38 en date du 19/04/2023, 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 Société EXPERT DIAG 38 en date du 19/04/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

J'ai pris quarante-neuf photographies à l'aide d'un appareil photographique numérique et quatre photographies à l'aide d'un téléphone portable de marque IPHONE 13, afin de les joindre au présent Procès-Verbal de description.

Et je me suis retiré à 16 heures et 45 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Richard REYNAUD, Commissaire de Justice susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 24 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Richard REYNAUD
Commissaire de Justice



Maître Richard REYNAUD
Commissaire de Justice
324, avenue de Romans 38160 SAINT MARCELLIN
Tél : 04.58.55.00.70 - Fax : 04.58.55.00.75
E-mail : reynaud.richard@commissaire-justice.fr

**0 - ANNEXE ASSISTANCE SUR PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION**

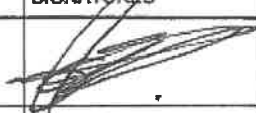

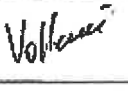

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DIX-NEUF AVRIL

CREANCIER (s)

Le Syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE BELLEDONNE TEYSSERE 02 à 32, place Jean Baptiste Clément 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil Syndical domicilié audit siège en cette qualité, représenté par son syndic en exercice SAS AGC IMMO au capital de 5.000,00 euros, dont le siège social est 35, rue déportés 11 novembre 1943, 38100 GRENOBLE, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n°753.211.531, agissant poursuites et diligences de son président domicilié audit siège en cette qualité.

DEBITEUR(s)

LISTE ET SIGNATURES DES PERSONNES dont l'assistance a été requise et nécessaire :

DENOMINATIONS/NOMS et PRENOMS	QUALITES	SIGNATURES
ADS 38 M. BAERT Yvonnick	Serrurier	
Monsieur VOLLERIN Alain	Témoin	
Madame VOLLERIN Michèle	Témoin	
ACTIV'EXPERTISE Théo BELUSSI	Diagnosticteur	

Richard REYNAUD
Commissaire de Justice





XXXXXXXXXXXX