

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 DEUX MARS
DE 11 HEURES 30 A 12 HEURES
ET DE 13 HEURES A 14 HEURES 30

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 LES DOMAINES DE L'ARSELLE situé Plateau de l'Arselle, lieudit **Bachat-Bouloud 38410 CHAMROUSSE**, représenté par son syndic en exercice, la société SYGESTIM, SARL, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 422 084 970, dont le siège social est situé 09, rue des Martyrs, 38340 VOREPPE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui élection de domicile est faite au Cabinet **BASTILLE AVOCATS, SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY, 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, (Tél : 04 76 03 29 66 / Fax : 04 76 03.28 80 / Mail : roguet@bastille-avocats.fr).

Elisant domicile en mon Etude

Agissant en vertu des titres exécutoires qui constituent au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédure Civiles d'Exécution
:

- 1 -

Affaire : SDC LES DOMAINES DE L'ARSELLE Vs/ Mme

Adresse : CHAMROUSSE (38410), Plateau de l'Arselle – lieudit Bachat-Bouloud

PV Descriptif du 02/03/2023

- D'une Ordonnance rendue en la forme des référés (RG 16/01261) le 16 Novembre 2016 par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE (38), signifiée le 17 Janvier 2017, actuellement définitive.

- D'une Ordonnance rendue en la forme des référés (RG 19/00449) le 29 Mai 2019 par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE (38), signifiée le 11 Octobre 2019, actuellement définitive.

ET :

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 19/12/2022.

- 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 Sur la commune de CHAMROUSSE (38410), Plateau de l'Arselle – lieudit Bachat-Bouloud, dans un ensemble immobilier dénommé LES DOMAINES DE L'ARSELLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur MANCHON Jean-Luc, pris en sa qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 », et de deux témoins majeurs, Monsieur Didier PATOUT et Madame Jeanine PATOUT, aux diligences suivantes :

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

Sur la commune de CHAMROUSSE (38410), Plateau de l'Arselle – lieudit Bachat-Bouloud, dans un ensemble immobilier dénommé LES DOMAINES DE L'ARSELLE, cadastré section BB 33 à BB 37, BB 39 à BB 42, BB 44, BB 218 à BB 219, BB 222 à BB 223, BB 226, BB 229, BB 283 à BB 289, et plus particulièrement les lots 2102 et 2113.

Les lots 2102 et 2113.

- Un appartement situé dans le bâtiment « Les Sorbiers D » à l'étage -2.
- Un casier à ski à l'étage -2.

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Après avoir effectué les recherches sur place pour déterminer l'emplacement et la localisation de l'appartement objet des présentes et le casier à ski, j'ai été avisé par Madame Caroline MEYER, Directrice de la résidence de vacances « Les Domaines de l'Arselle », Société DG HOLIDAYS, que les clés du logement et du casier à ski demeuraient en sa possession, le bien étant géré par la résidence.

Un rendez-vous a été planifié avec Madame Caroline MEYER à l'effet de dresser le présent descriptif fixé pour ce jour et à cette heure, le 02/03/2023 à 11 heures 30.

Je me suis rendu à la résidence « Les Domaines de l'Arselle » Société SG HOLIDAYS sise 495, route de Bachat-Bouloud, où après avoir décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de la mission qui m'est confiée, Madame Caroline MEYER m'a remis un trousseau de clés permettant l'accès au logement et au casier à ski, puis je me suis retiré vers 12 heures.

Il m'est précisé par Madame Caroline MEYER qu'un dégât des eaux est survenu en 2019 au niveau de l'étage haut de l'immeuble qui a inondé les étages inférieurs et que certaines parois des logements présentent de la moisissure.

Le diagnostiqueur étant convoqué pour 14 heures, j'ai commencé la description des alentours du site à partir de 13 heures.

DESCRIPTION GENERALE :

- La date d'achèvement des travaux n'a pu être déterminée, la Mairie de CHAMROUSSE n'ayant pu me répondre sur ce point.
- J'ai pu constater que le marquage des vitrages de la baie vitrée donnant sur terrasse présente une date « 2005 ».
- Il m'est précisé par une employée de la Résidence de vacances les Domaines de l'Arselle « POPPINS » DG HOLIDAYS qui avait en gestion le bien immobilier que le logement est relié au réseau d'assainissement de la Ville.
- Le syndic de l'immeuble est la Société SYGESTIM, SARL, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 422 084 970, dont le siège social est situé 09, rue des Martyrs, 38340 VOREPPE, le créancier poursuivant.

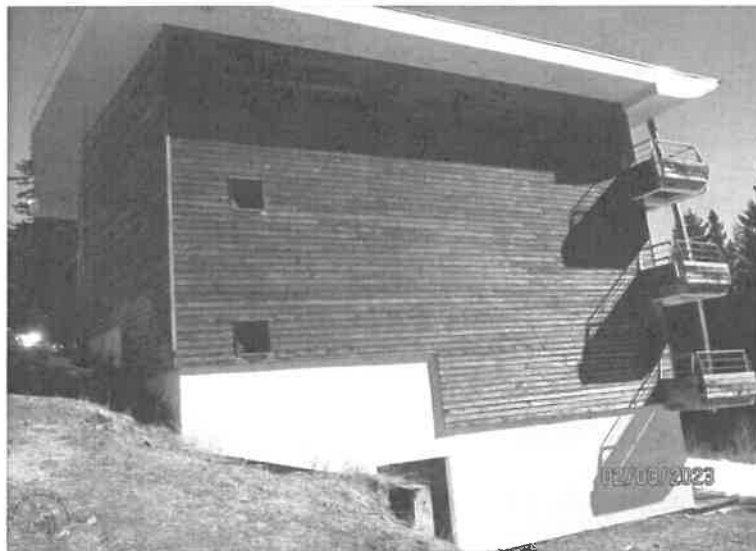
- Les biens immobiliers dont il s'agit sont situés au-dessous de la route de Bachat-Boulloud, avec un accès par un chemin en enrobé de bitume présentant des trous en formation, mais carrossable.
- Le corps d'immeuble « Les Sorbiers D » est constitué de parois lambrissées en assez mauvais état général, avec un toit terrasse en assez bon état apparent.
- L'immeuble « Les Sorbiers D » fait face au Sud-Est à un ensemble d'arbres de hautes futées et au Nord-Ouest aux pistes du domaine skiable.
- Les alentours immédiats dans un rayon de 450 mètres sont constitués de Sociétés commerciales de location de matériels de ski, d'une piscine, d'un commerce alimentaire Supermarché SHERPA et de deux commerces de restauration.
- L'immeuble « Les Sorbiers D » se trouve à proximité de différents commerces, dans un rayon d'environ trois kilomètres (Fromagerie, Tabac-presse, Ecole de ski, cinéma, Maison du tourisme, la poste, le CIC Banque, Supermarché SHERPA, Pharmacie, Magasins de location de matériel pour le ski et des restaurants)
- L'accès principal à l'immeuble « Les Sorbiers D » se fait par le côté Nord-Ouest, entrée par une porte à deux vantaux en bois verni, en bon état général.
- Une porte d'accès est également présente côté Ouest et donnant accès aux casiers à ski à l'étage – 2.
- Les menuiseries et fermetures extérieures sont en bon état général.
- L'immeuble est élevé sur rez-de-chaussée, deux étages inférieurs et un étage supérieur.
- Le hall d'entrée des parties communes et les sols des cages d'escaliers et paliers sont revêtus d'une moquette grise foncée à l'état d'usage.
- Les parois des parties communes présentent un crépi clair en assez bon état apparent et par endroits, des parois lambrissées à l'état brut.
- Les garde-corps en bois peints noirs sont en bon état général.
- Les plafonds des parties communes sont crépis peints blancs en assez bon état général.
- Les luminaires des parties communes sont en place.

Voir ci-après une vue aérienne du site et un extrait du plan de station du secteur :

Voir ci-après les photographies de l'immeuble Les Sorbiers
D :



Photographie n°1. Façade Sud-Est.



Photographie n°2. Façade Sud-Ouest.



Photographie n°3. Façade Nord-Est.



Photographie n°4. Façade Nord-Ouest, accès principal immeuble.



Photographie n°5. Façade Nord-Ouest, accès principal immeuble.



Photographie n°6. Toit Terrasse.

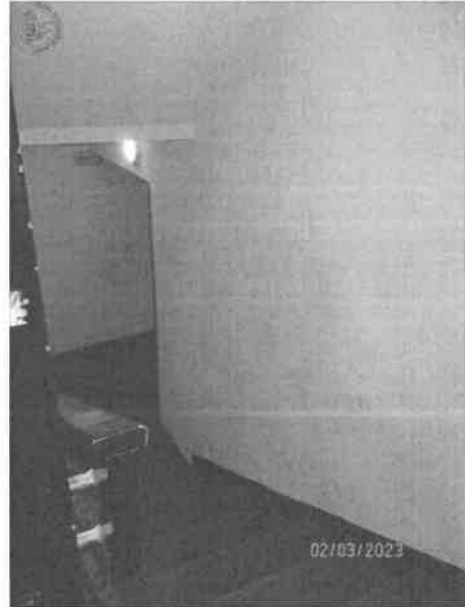


Photographie n°7. Abords Façade Nord-Ouest.

Voir ci-après les photographies des parties communes de l'immeuble Les Sorbiers D :



Photographie n°8 (Accès logement).



Photographie n°9 (cage d'escalier).



Photographie n°10 (cage d'escalier). Photographie n°11 (cage d'escalier).



Photographie n°12 (cage d'escalier).



Photographie n°13 (Porte accès principale).

IMPOTS / TAXES :

- Il m'a été impossible de déterminer le montant de la taxe foncière.

CONDITION D'OCCUPATION :

Le logement est vide.

DESCRIPTION ET EQUIPEMENTS DU BIEN IMMOBILIER :

- Le logement est constitué par :
 - Un hall d'entrée,
 - Une pièce à vivre,
 - Une salle de bains
 - Un WC.
 - Une petite terrasse.
- Annexe : Un casier à ski.
- Le chauffage du logement est assuré par des convecteurs électriques.
- L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus électrique d'une contenance d'environ 200 litres en assez bon état apparent.
- L'installation électrique n'est pas opérationnelle, le coffret électrique ne contenant aucun appareillage, pas d'alimentation électrique au tableau, les prises électriques et les luminaires sont manquants.

APPARTEMENT :

L'appartement est situé à l'étage -2, porte à gauche sur le palier, annotée D02.

PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :

- La porte d'entrée pleine en bois peint bleu est équipée d'une serrure multipoints fonctionnelle, à l'état d'usage, avec des taches.



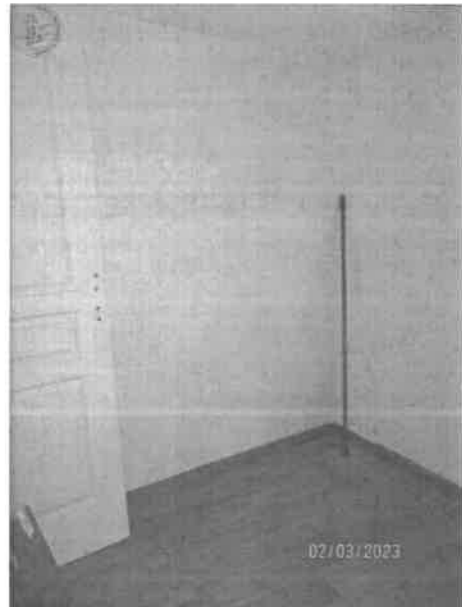
Photographie n°14 – Porte d'entrée du logement, vue extérieure.

HALL D'ENTREE :

- Le sol est recouvert d'un linoléum clair en assez bon état, avec des taches.
- Les plinthes en bois verni sont à l'état d'usage, avec des traces noires en parties basses.
- Les parois crépies peintes claires sont en assez mauvais état général.
- Le crépi clair du plafond est en assez bon état apparent.
- Les luminaires et les prises ne sont pas en place.
- Un placard mural est présent contenant un chauffe-eau de type cumulus d'une contenance de 200 litres.
- Les parois du placard présentent des traces noirâtres de moisissure en parties basses.
- La porte pleine en bois peint clair du placard est sans poignée ni serrure.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18



Photographie n°19.

WC A GAUCHE EN ENTRANT :

- Le sol est recouvert d'un linoléum clair en assez mauvais état, avec des taches.
- Les plinthes en bois verni sont à l'état d'usage, avec des traces noires en parties basses.
- Les parois crépies peintes claires sont en assez mauvais état général, avec des traces noirâtres et des cloques.
- Le crépi clair du plafond est en assez bon état apparent.
- Le luminaire et l'interrupteur ne sont pas en place.
- La porte pleine en bois peint clair est sans poignée ni serrure.
- Le chambranle présente une partie manquante.
- Les appareillages sont manquants.

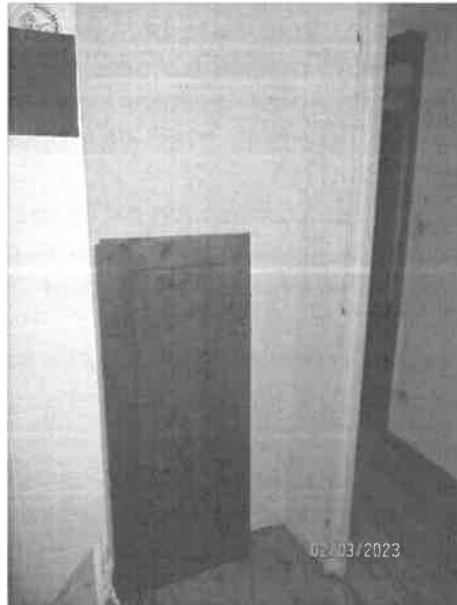


Photographie n°20.

SALLE DE BAINS A DROITE DES WC :

- Le sol est recouvert d'un linoléum clair en assez mauvais état, avec des taches.
- Les plinthes en bois peint gris sont en mauvais état général.
- Les parois crépies peintes claires sont en assez bon état général.
- Les faïences murales beige et marron sont en assez bon état général, à l'exception des parties basses qui présentent de la moisissure.
- Le crépi clair du plafond est en assez bon état apparent.
- Le luminaire, l'interrupteur et les prises ne sont pas en place.

- La porte pleine en bois peint clair est sans poignée ni serrure, remise dans le hall d'entrée.
- Les appareillages sont manquants.



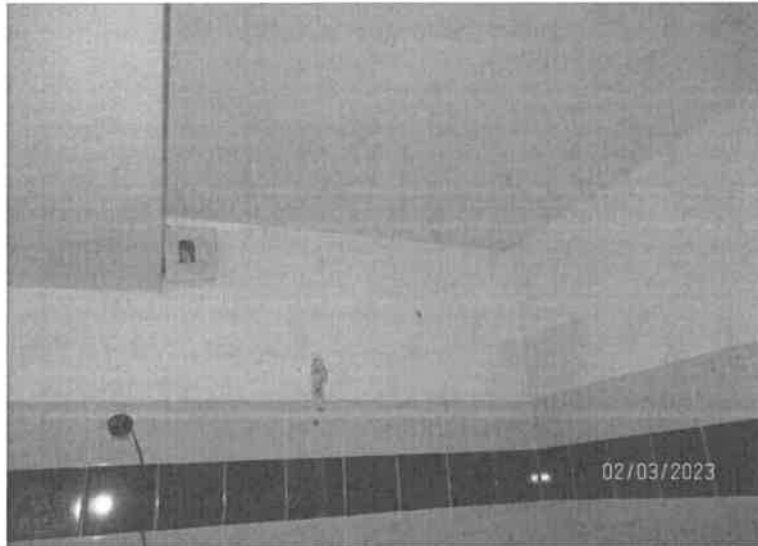
Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.

PIECE A VIVRE AVEC COIN CUISINE :

- L'accès est direct depuis le hall d'entrée.
- En entrant à gauche, un coffret mural avec une porte métallique, contenant un support pour appareillage électrique, sans aucun appareillage. Aucune alimentation en énergie électrique n'a été décelée.
- Le sol est recouvert d'un linoléum clair en assez mauvais état, avec des taches, et des gonflements.
- Les plinthes en bois verni sont à l'état d'usage.
- Les parois crépies peintes claires sont en assez bon état général, avec des traces.
- Une paroi lambrissée et vernie en assez bon état apparent.
- Le crépi clair du plafond est en assez bon état apparent.
- Une crédence faïencée claire en bon état.
- Un plan de travail en bois stratifié avec un emplacement pour plaque de cuisson et un évier métallique, un bac et un égouttoir, sans robinetterie.
- Les écoulements et arrivées en eau seront à vérifier.
- Un placard mural sans porte avec deux étagères en bois verni, le tout en bon état apparent.
- Une baie vitrée à deux vantaux en bois verni, double vitrage, en assez mauvais état général, gonflée par l'humidité, sans serrure de fermeture, et un parciose décollé à droite.
- Le luminaire, les interrupteurs et les prises électriques ne sont pas en place.
- Deux convecteurs électriques muraux.
- Une terrasse devant la baie vitrée en très mauvais état général.
- La sous face du balcon supérieur en bois est à l'état brut.



Photographie n°27



Photographie n°28.



Photographie n°29.



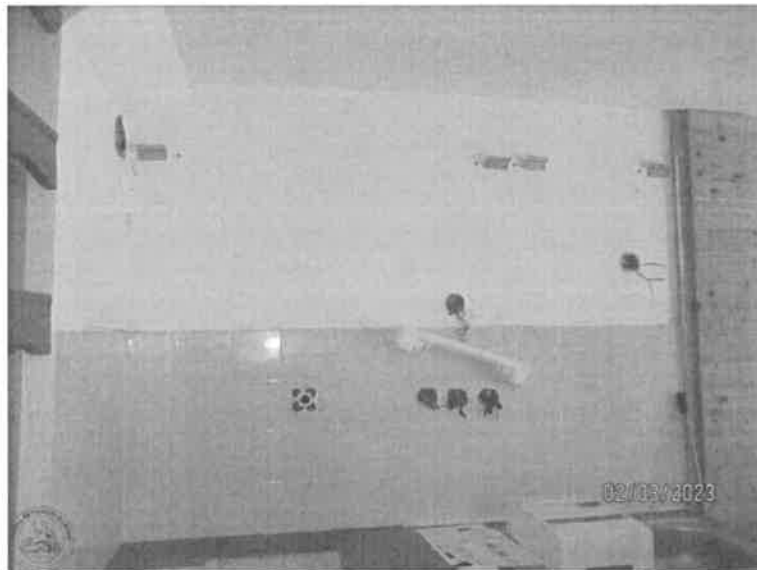
Photographie n°30.



Photographie n°31.



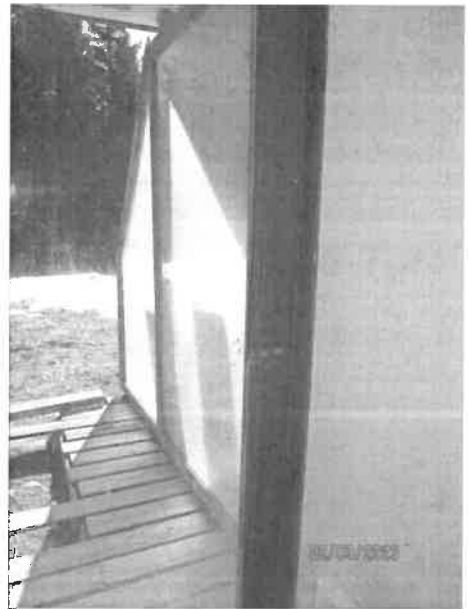
Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



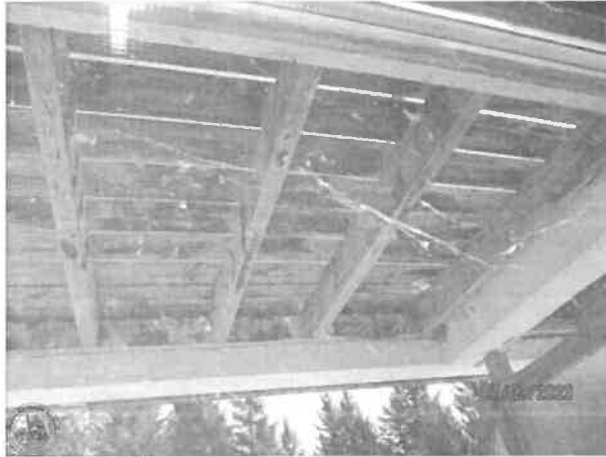
Photographie n°35.



Photographie n°36.



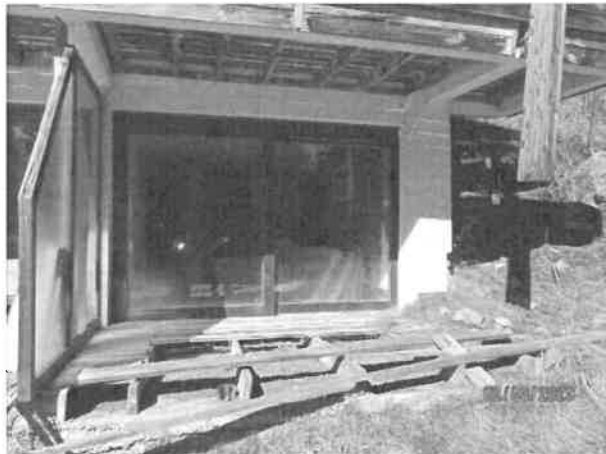
Photographie n°37.



Photographie n°38.



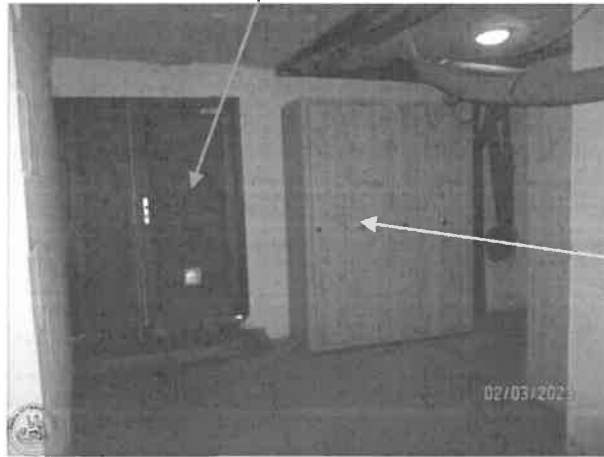
Photographie n°39.



Photographie n°40.

CASIER A SKI :

- Les casiers à ski sont accessibles depuis la façade Sud-Ouest et depuis le palier de l'étage – 2.
- Le casier à ski est en bois brut, la porte est équipée d'un verrou fonctionnel.



Photographie n°41. (Accès Sud-Ouest)



Photographie n°42 (Accès palier).



Photographie n°43.

J'ai pris quarante-trois 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 MANCHON Jean-Luc, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 », de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur MANCHON Jean-Luc m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le diagnostic de performance énergétique, la recherche d'amiante, 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, le diagnostic Termites n'est pas requis car la commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral et le diagnostic plomb n'est pas requis, la construction du bâtiment étant postérieur à l'année 1949.

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

RAPPORT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 02/03/2023, 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 "E" pour les consommations énergétiques**, et en **catégorie "B" 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 02/03/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

REPERAGE AMIANTE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'indiquer qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou de produits contenant de l'amiante, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS

- 23 -

Affaire : SDC LES DOMAINES DE L'ARSELLE Vs/ Mme

Adresse : CHAMROUSSE (38410), Plateau de l'Arselle – lieudit Bachat-Bouloud

PV Descriptif du 02/03/2023

IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 02/03/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **27.20 m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 02/03/2023, 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 SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 02/03/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

Et je me suis retiré à 14 heures et 30 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





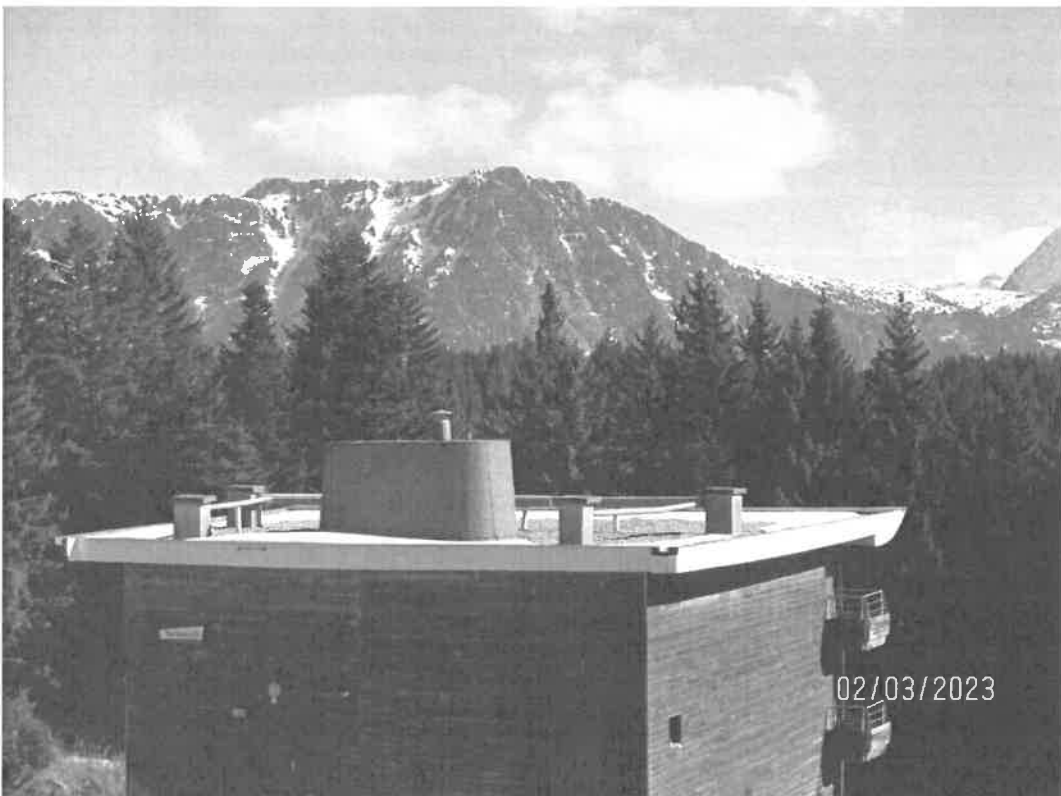
Extérieur



Extérieur



Extérieur



Toit terrasse



Toit terrasse



Paroi chauffe-eau pièce face entrée



Coffret électrique hall entrée



Extérieur



Vue Sud Est



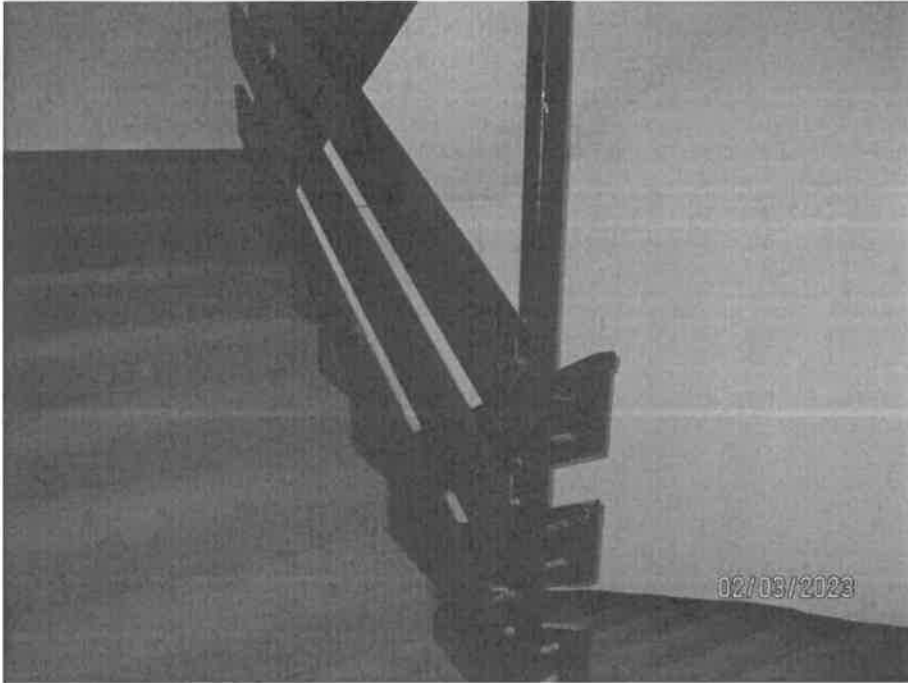
Vue sur terrasse



Extérieur



Porte entrée immeuble



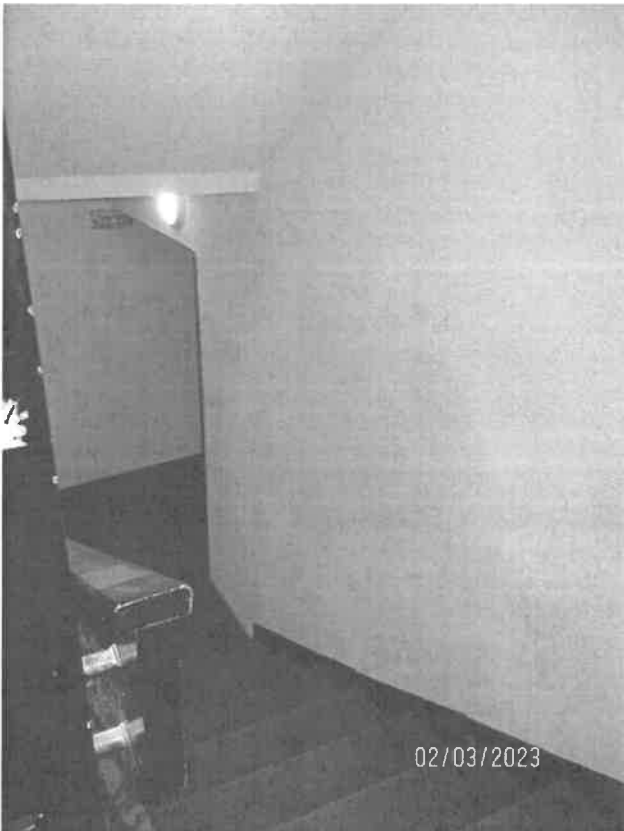
commun



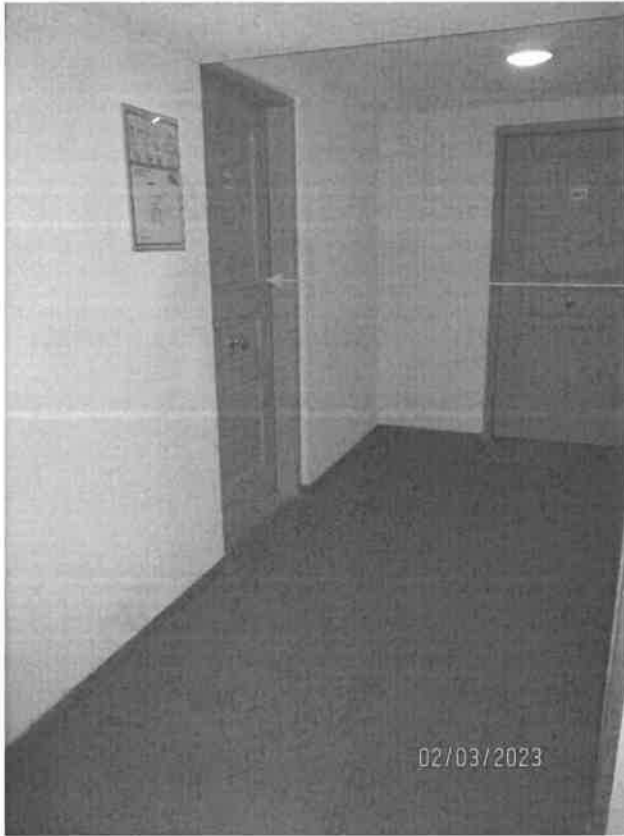
commun



Commun



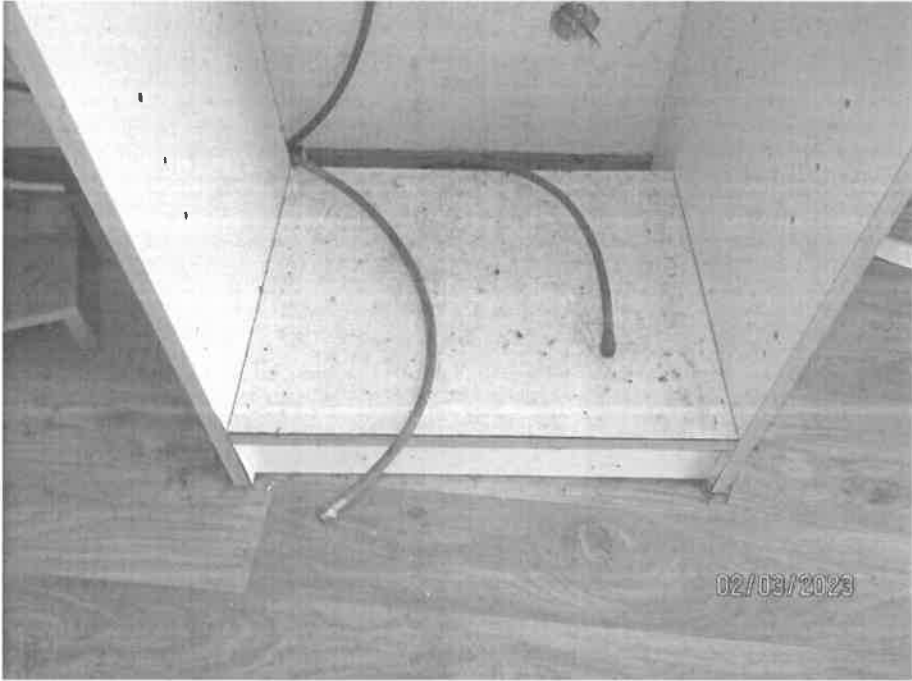
Accès appartement - 2



Porte du logement



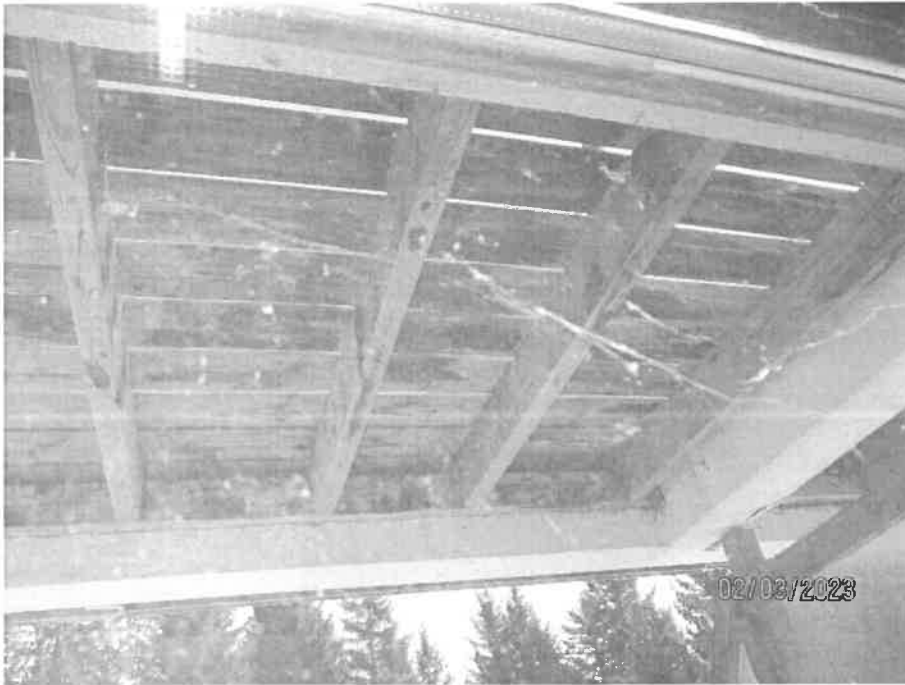
Sous plan travail cuisine



Meuble cuisine



Plafond terrasse (sous face balcon supérieur)



Plafond terrasse (sous face balcon supérieur)



Terrasse côté gauche



terrasse



Baie vitrée accès terrasse



Baie vitrée accès terrasse



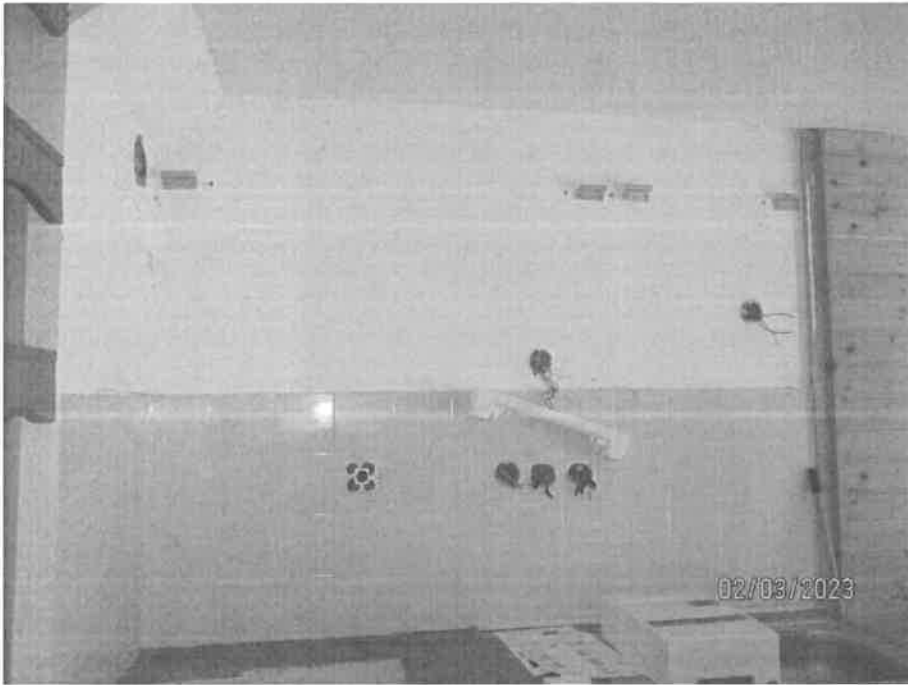
Plafond pièce principale



Baie vitrée pièce principale



Pièce principale



cuisine



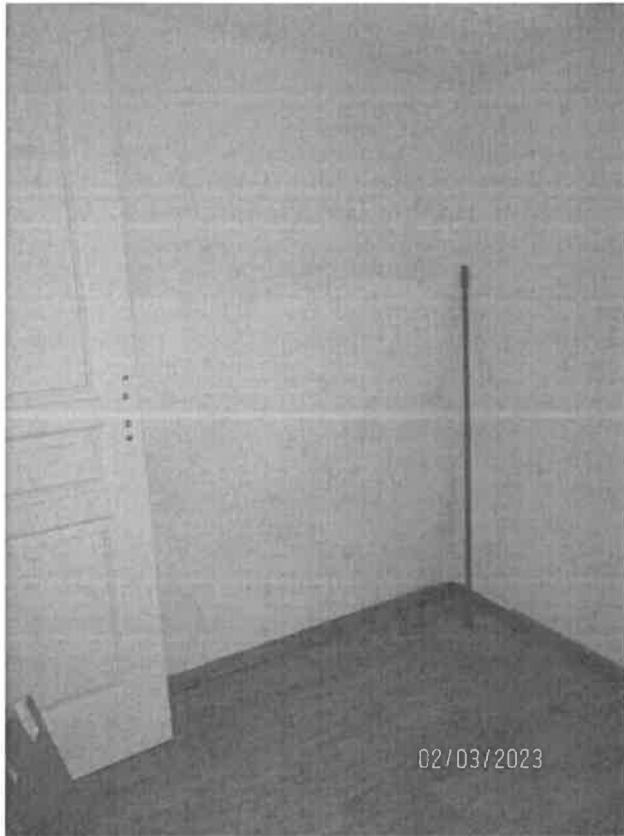
cuisine



Pièce principale



Accès pièce principale



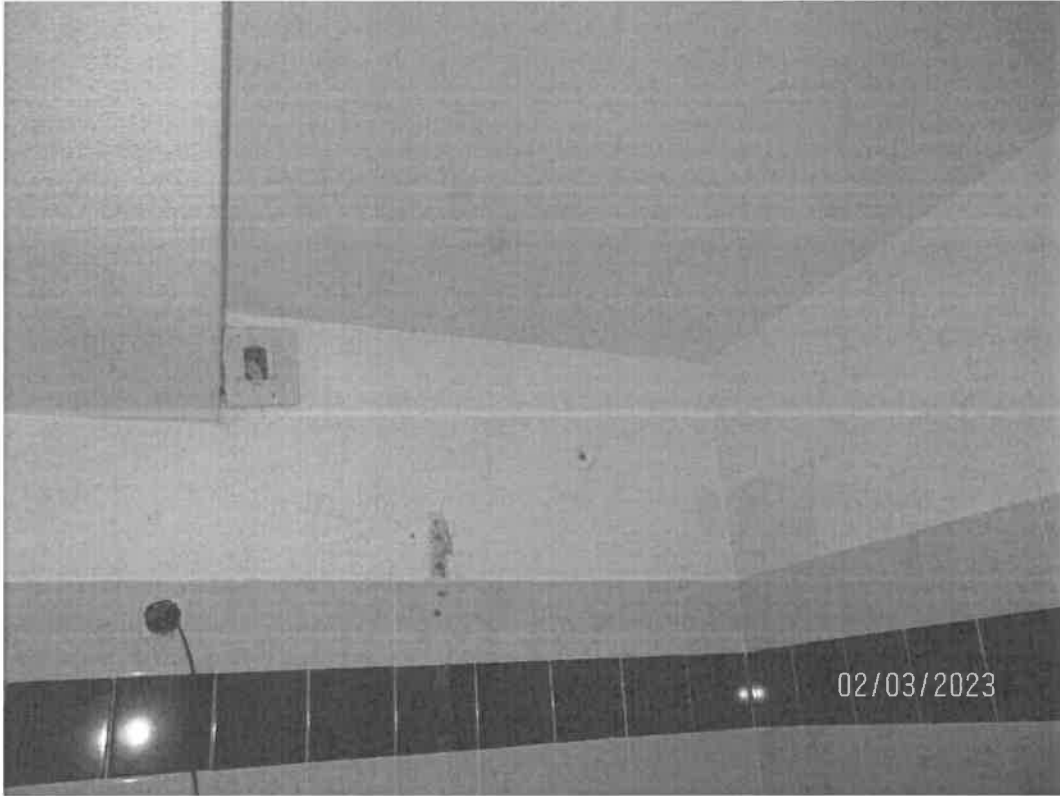
Pièce entrée



Pièce entrée



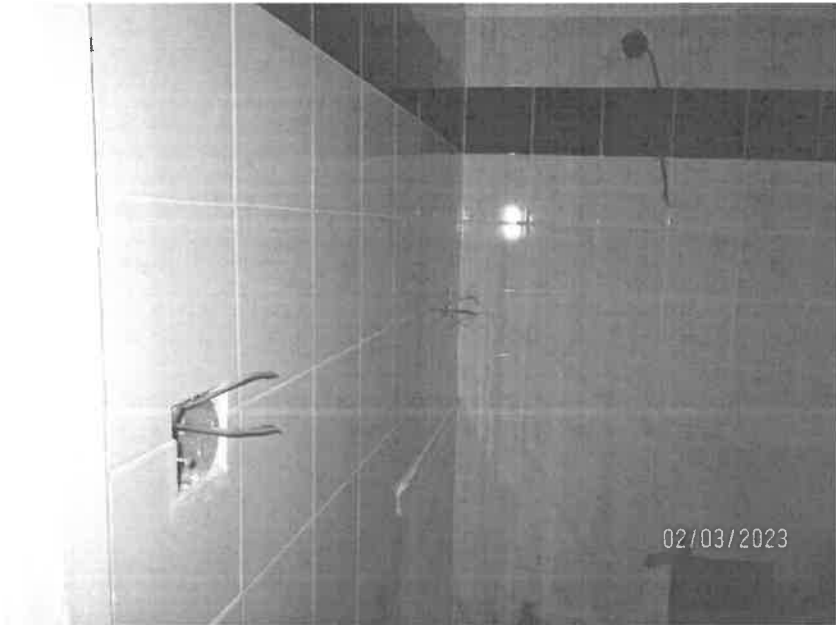
entrée



Salle de bains



Salle de bains



Salle de bains



Salle de bains



Salle de bains



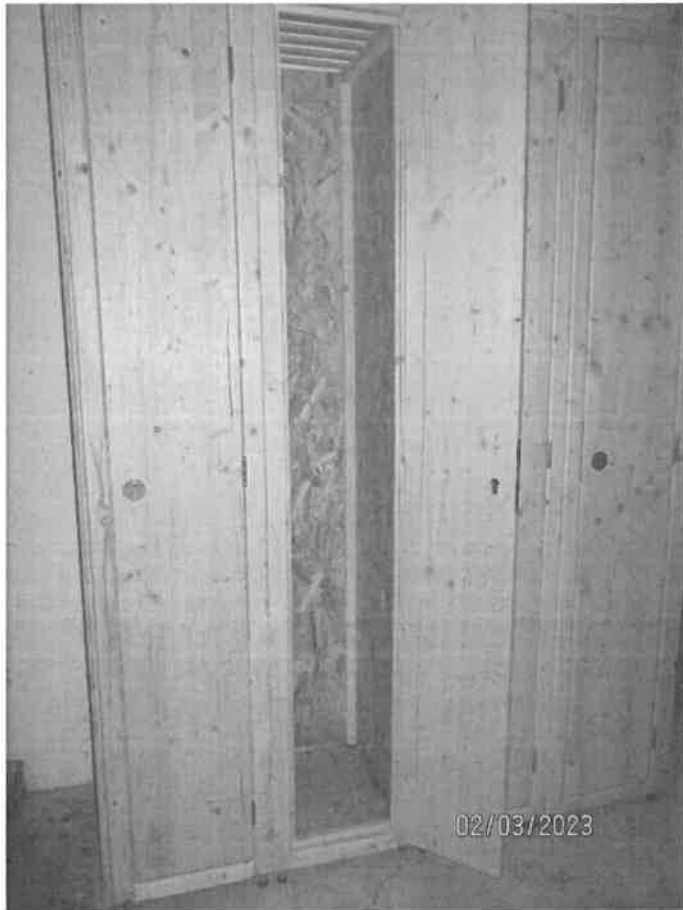
Salle de bains



WC



Casier à ski



Casier à ski

