



Richard REYNAUD  
COMMISSAIRE DE JUSTICE  
324, avenue de Romans  
Le Centralis II

38160 SAINT MARCELLIN

www.reynaud-commissairedejustice-38-  
26.com/

☎ : 04.58.55.00.70

✉ : 04.58.55.00.75

reynaud.richard@commissaire-justice.fr

IBAN

FR7630004023380001006274606

BIC

BNPAFRPPXXX

Membre d'une Association de Gestion Agréée  
par l'Administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

**ETUDE COMPETENTE SUR LES  
DEPARTEMENTS 05 – 26 – 38**

SIRET 841.818.198.00027

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE

FR48841818198

**Références à rappeler :**

Dossier : 1746 / 39-22-NB-2-4

Service : 39

Responsable : NB

Téléphone: 04.58.55.00.70

Mail : reynaud.richard@commissaire-justice.fr

/ 1092-1505

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.	221.36
Emolument complémentaire	mémoire
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	229.03
Total TVA	45.81
Affr. Art A.444-48(1)	2.86
Total Euros TTC	277.70

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte du ministère de la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, Commissaires de Justice Associés à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, en date du 15 février 2024.
- Les dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**AUX FINS DE :**

**Etablir 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 heure que dessus , et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur Théo BELUSSI, es-qualité de Certicateur Immobilier représentant la SARL EXPERT DIAG 38 aux diligences suivantes, d'un serrurier et de deux témoins majeurs :

**DESIGNATION DES BIENS :**

Les biens immobiliers dont il s'agit sont ainsi désignés :

- Sur la Commune de GRENOBLE (38100), dans un ensemble immobilier dénommé BOX DU NOUVEAU PONT situé 34 rue des Champs Elysées, cadastré section HT n°15 et plus particulièrement le lot 79.
- Lot 79 : un box et les 108/10000èmes de la copropriété.

**CONDITIONS D'ACCES :**

Porteur du titre exécutoire , je me suis rendu à plusieurs reprises à l'adresse de la copropriété, soit 34, rue des Champs Elysées, 38100 GRENOBLE, à l'effet d'entrer en contact avec un éventuel occupant du garage n°35 (lot n°79), le débiteur saisi n'ayant donné aucune suite à mes demandes réitérées et aucun contact n'a pu être noué avec un éventuel occupant, malgré une invitation à joindre l'Etude apposée sur la porte du garage et demeurant toujours en place lors de la présente intervention.

Sur place, l'accès au garage a été réalisée à l'aide de l'intervention du serrurier requis à cet effet, l'EURL ADS 38, représentée par Monsieur Yvonnick BAERT et en la présence de deux témoins majeurs également requis à l'effet d'assister aux opérations de description.

**DESCRIPTION GENERALE :**

- Le garage n°35 est positionné dans une rampe de garages, en partie gauche, le premier en partant de la gauche, à l'arrière d'un immeuble en copropriété n°32/34, rue des Champs Elysées 38100 GRENOBLE.
- Une seconde rampe de garages est positionnée en sous-sol, avec un accès sécurisé par une porte motorisée située à gauche de la porte d'entrée du garage n°35.
- 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 **SASU FONCIA GRESIVAUDAN**, dont le siège social est Rond-point du Raffour, Les Portes de Crolles, 38920 CROLLES.
- Les façades de l'immeuble et des rampes de garages sont en assez bon état général, avec par endroits des graffitis, notamment sur le muret en bordure de l'accès aux garages et sur les portes de garages.
- L'accès aux garages se fait depuis la rue des Champs Elysées avec une allée en enrobé de bitume en assez bon état apparent.

- Le toit terrasse des garages est en assez mauvais état apparent, avec un chéneau en bordure en place.
- Les rampes de garages se trouvent à proximité de nombreux commerces et de l'accès à l'autoroute A480.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3 : A gauche accès sous-sol et droite garage n°35.



Photographie n°4.

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION :**

- Le garage ne semble pas être occupé, aucun contact n'a pu être noué avec un éventuel occupant malgré des coordonnées laissés sur la porte du garage.
- Le garage est vide.

#### **EQUIPEMENTS DE L'APPARTEMENT :**

- L'installation électrique présente dans le garage est en bon état apparent, soit une prise électrique avec capot, un interrupteur électrique et un globe d'éclairage mural non fonctionnel.

#### **IMPOTS / TAXES :**

- Il ne m'a pas été possible d'obtenir les renseignements, le débiteur saisi restant taisant.

## DESCRIPTION GENERALE Du GARAGE :

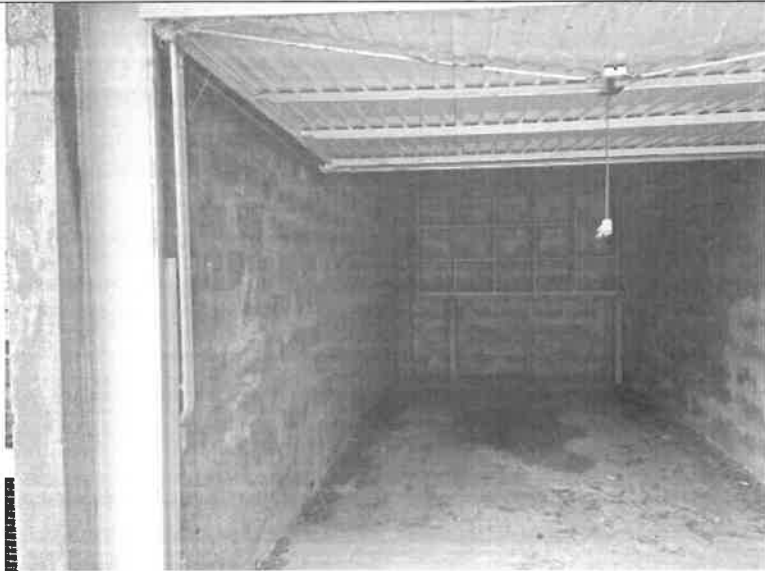
- Un garage fermé portant le n°35.
- Une porte basculante métallique en fermeture avec un barillet neuf.
- Le sol est en ciment avec des taches.
- Les parois sont en moellons à l'état brut.
- Le plafond est en ciment à l'état brut.
- Un point lumineux mural à droite, non fonctionnel.
- Une prise électrique murale avec capot.
- Des étagères en bois brut en fond de garage à l'état d'usage.
- Une descente d'eau pluviale en fibrociment.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

## **RAPPORTS D'EXPERTISES DE L'APPARTEMENT :**

J'ai requis Monsieur BELLUSSI Théo, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL EXPERT DIAG 38, de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur BELLUSSI Théo m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont l'état Terme/Parasitaire, le diagnostic Amiante et l'état des risques et pollutions.

Le diagnostic de gaz, DPE, Plomb Electricité et mesurage ne sont pas nécessaire pour ce type de bien.

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 EXPERT DIAG 38 en date du 14/05/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :**

L'Etat des Risques délivré par Activ'Expertise France en date du 16/05/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°38-2019-06-21-020 en date du 21/06/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Débordement lent (de plaine) et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 30/07/2007 &gt; Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 17/07/2023 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Du fait de sa situation, le bien n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation.

La remise d'une attestation retrait-gonflement des argiles (ou RGA) à l'autorité ayant délivré le permis de construire n'est pas obligatoire.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit., le tout suivant rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 16/05/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

## **ETAT AMIANTE :**

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, le tout suivant rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 14/05/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

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



***Le fichier numérique source contenant ces photographies a été automatiquement daté au moment de la prise de vues.***

Et je me suis retiré à 16 heures et 50 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Richard REYNAUD, Commissaire de Justice susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 09 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

**Richard REYNAUD**  
Commissaire de Justice



SOUS TOUTES RESERVES

