



COMMISSAIRES DE JUSTICE

& ASSOCIÉS

NC / N'KAOUA
CALAS
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Office SED LEX

13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE

Tel : 04.38.030.230

E-mail : etude@sedlex-cj.fr

Site : www.sedlex-cj.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'UN IMMEUBLE

PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE

1^{ère} EXPEDITION

Affaire : Copropriété 06, rue du Polygone 38600 FONTAINE vs/

Adresse : 06, rue du Polygone 38600 FONTAINE

Dossier : n°290102

Date : 18/01/2024

OFFICE SED LEX
ETUDE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE
Cyril N'KAOUA & Charles CALAS
13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE
Tél : 04.38.030.230
E-mail : etude@sedlex-cj.fr
Site : www.sedlex-cj.fr

**PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION
D'UN IMMEUBLE
PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE**

**AVEC CERTIFICAT DE SURFACE,
REPERAGE AMIANTE,
ETAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB,
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE
ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Dossier n°290102

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET DIX-HUIT JANVIER
A 09 HEURES

**Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice
Associé, titulaire d'un Office de Commissaire
de Justice à la résidence de GRENOBLE
(Isère), y demeurant 13, cours Jean Jaurès
38000 GRENOBLE, soussigné,**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 06, rue du Polygone, 38600 FONTAINE, représenté par son Syndic en exercice, la SAS FONCIA ALPES DAUPHINE, Agence Immobilière au capital de 100.800,00 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 305 532 517, dont le siège social est 15, rue Lesdiguières, 38000 GRENOBLE, représentée par son Président en exercice, domicilié de droit, es-qualité, audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat faite en la personne de la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY, Maître David ROGUET Avocat Associé au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 10, avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE, constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 06, rue du Polygone 38600 FONTAINE, appartenant à Monsieur _____, né le _____ à GRENOBLE, de nationalité française et à Madame _____ née PAGLIARO, de nationalité française, née le _____ à ST MARTIN D'HERES demeurant ensemble _____

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte du ministère de la SELARL ACTION JURIS 30, Commissaires de Justice à ALES (30), en date du 14/12/2023.
- 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 de Description 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.

DESIGNATION DES BIENS :

Les biens immobiliers dont s'agit sont ainsi désignés dans le cadre de la Procédure :

Sur la Commune de FONTAINE (38600), 6 rue du Polygone, dans un ensemble immobilier cadastré section AH numéro 112 et plus particulièrement le lot 10.

Lot 10 : un appartement de type T3, en rez-de-chaussée, et les 15/100èmes de la copropriété.

Un règlement de copropriété du 4 Juin 1959 a été publié le 12 Juin 1959 volume 6990 n°13 auprès du service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 06, rue du Polygone 38600 FONTAINE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, aux diligences et aux constatations suivantes :

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Suivant Avis de Description adressé par lettre simple en date du 09/01/2024, j'ai avisé Monsieur et Madame [redacted] les jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 18/01/2024 à 09h00.

Après recherches et suivant les diligences entreprises, il est apparu que l'appartement dont s'agit et objet de la procédure de Saisie-Immobilière, est actuellement occupé par un locataire.

Après identification de l'occupant et suite au contact téléphonique avec Monsieur [redacted] locataire en place, en date du 16/01/2024, je lui ai communiqué les jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 18/01/2024 à 09h00.

Monsieur [redacted] m'a déclaré téléphoniquement refuser de me laisser pénétrer dans les lieux sans avoir entre les mains une décision de justice m'autorisant à procéder à mes opérations.

Sur place, j'ai rencontré Monsieur [redacted] à qui je me suis présenté en déclinant mes nom et qualité professionnelle et à qui j'ai exposé à nouveau l'objet de ma mission.

Après plusieurs minutes de discussion et d'échange, et n'arrivant pas à contacter téléphoniquement Monsieur et Madame [redacted] Monsieur [redacted] m'a finalement déclaré ne pas s'opposer à mes opérations et m'a autorisé à pénétrer dans les lieux.

DESCRIPTION GENERALE :

L'appartement dont s'agit se situe dans une grosse maison divisée en plusieurs logements en copropriété et situé dans un quartier résidentiel de FONTAINE, à proximité des berges du Drac.

La bâtisse dont s'agit forme l'angle entre la rue du Polygone et la rue Doyen Gosse avec un accès commun côté rue du Polygone.

La bâtisse est élevée sur rez-de-chaussée d'un étage avec des accès indépendants pour chacun des logements.

La bâtisse est orientée Nord/Sud, l'entrée depuis la rue du Polygone étant située côté Sud et la rue Doyen Gosse longeant la Copropriété par son côté Ouest.

L'accès aux logements depuis la rue du Polygone est direct, sans portail et se fait par une petite cour commune constituée de pavés autobloquants.

Les portes des différents logements donnent directement à l'extérieur, sur la voie publique ou sur la cour commune.

L'appartement dont s'agit se situe au rez-de-chaussée, au fond à gauche de la cour commune avec une porte d'entrée donnant côté Est.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les diligences entreprises ont permis d'établir que l'appartement dont s'agit est actuellement occupé et loué par Monsieur

Monsieur _____ m'a présenté la copie de son titre d'occupation dont j'ai pu relever les principales conditions d'occupations et de location ainsi qu'il suit :

- Bailleur : Madame
- Locataire : Monsieur .
- Type de bail : Habitation - Loi n°462 du 06/07/1989
- Date de signature du bail : 05/12/2022
- Durée du bail : 3 ans
- Loyer actuel : 510,00 euros par mois
- Provisions charges : 40,00 euros par mois
- Dépôt de garantie : 1.100,00 euros

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'ensemble de l'appartement est assuré par un seul bloc de climatisation réversible de marque PANASONIC, en bon état apparent et fonctionnel, situé au-dessus de la porte d'entrée de l'appartement, et un radiateur électrique dans la chambre n°2.

L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus situé dans les WC derrière les dalles de faux plafond.

L'installation électrique est en assez bon état apparent.

IMPOTS ET TAXES :

Les recherches effectuées n'ont pas permis d'avoir connaissance du montant de la taxe foncière pour ce logement.

SYNDIC / CHARGES :

Le Syndic en exercice est l'Agence Immobilière la SAS FONCIA ALPES DAUPHINE, 15, rue Lesdiguières 38000 GRENOBLE (04.76.43.65.65).

Après avoir pris contact avec le Syndic de l'immeuble, ce dernier m'a déclaré que le montant des charges courantes de cet appartement pour l'exercice 2022 est d'environ 582,00 euros.

Le Syndic de l'immeuble m'a précisé que l'arrêté comptable des charges de copropriété de cet immeuble se fait chaque année au 31 décembre et que les appels de fonds sont trimestriels.

Le Syndic de l'immeuble m'a confirmé que le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide sont individuels.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que Monsieur et Madame née ne sont pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'ils restent devoir à ce jour la somme de 14.877,91 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et se compose de :

- Un hall d'entrée.
- Un séjour en face dans le hall d'entrée.
- Une cuisine ouverte sur le séjour.
- Un dégagement coin sanitaire à gauche dans le hall d'entrée.
- Un WC à gauche dans le dégagement.
- Une salle de bains surélevée au fond du dégagement.
- Une chambre n°1 à gauche entre la cuisine et le séjour.
- Une chambre n°2 dans le prolongement de la cuisine.

PORTE D'ENTREE :

- L'accès depuis la cour commune est direct.
- La porte d'entrée de l'appartement donne côté Est.
- La porte d'entrée métallique peinte blanche avec vitrage opaque et serrure centrale, est à l'état d'usage.

HALL D'ENTREE :

- Le sol carrelé avec carreaux marron de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Deux spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond.
- Un placard à deux portes coulissantes, avec étagères et penderie.
- A l'intérieur du placard, je constate la présence d'un tableau électrique avec disjoncteur électrique, le tout à l'état d'usage.
- Un fenestron à un vantail, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois peint blanc, ouvrant sur la cour commune, côté Est.
- Trois interrupteurs électriques dont un double.
- Un bloc de climatisation réversible mural de marque PANASONIC, en bon état apparent et fonctionnel, situé au-dessus de la porte d'entrée de l'appartement.

SEJOUR :

- L'accès au séjour est direct depuis le hall d'entrée.
- Le sol carrelé assorti marron avec carreaux de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Neufs spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond.
- Trois prises électriques.
- Une prise TV.
- Deux interrupteurs électriques.

CUISINE :

- L'accès à la cuisine est direct depuis le séjour.
- Le sol carrelé assorti marron avec carreaux de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de faïences murales sur une hauteur d'environ 1,80 m, avec carreaux rectangulaires peints blancs de 20 cm par 40 cm, le tout à l'état d'usage.
- La partie supérieure des murs est recouverte de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Cinq spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond.
- Un évier en résine gris anthracite à deux bacs, avec robinet mitigeur et paillasse, encastré dans un plan en bois stratifié imitation marbre blanc, le tout à l'état d'usage.
- Un ensemble de meubles bas de cuisine en bois laqué blanc, le tout à l'état d'usage.
- Une VMC au plafond.
- Quatre prises électriques.
- Un interrupteur électrique.

DEGAGEMENT COIN SANITAIRE :

- L'accès au dégagement depuis le hall d'entrée est direct, à gauche en entrant.
- Le sol carrelé assorti marron avec carreaux de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Un spot d'éclairage encastré dans le faux plafond.
- Deux interrupteurs électriques.

WC A GAUCHE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc est à l'état d'usage. Je constate que la poignée est manquante.
- Le sol carrelé assorti marron avec carreaux de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est constitué de dalles de faux plafond blanches avec rails métalliques blancs, le tout à l'état d'usage.
- Un spot d'éclairage encastré dans le faux plafond.
- Une VMC au plafond.
- Une cuvette de WC en émail blanc, avec classe basse et double abattant, le tout à l'état d'usage.
- Un lave-mains en émail blanc avec robinet mitigeur, le tout à l'état d'usage.
- Un interrupteur électrique.

SALLE DE BAINS AU FOND :

- La salle de bains est surélevée par rapport au niveau du sol de l'appartement et du dégagement, avec un accès par un escalier de deux marches à l'état d'usage.
- La porte d'entrée en bois peint blanc avec targette intérieure est à l'état d'usage, ternie.
- Le sol carrelé avec carreaux blancs de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de faïences murales imitation mosaïque bleue sur une hauteur d'environ 2 m, le tout à l'état d'usage. La partie supérieure des murs est recouverte de peinture blanche, à l'état d'usage.

- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Deux spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond.
- Un bac à douche en résine blanc, avec robinet thermostatique, flexible de douche et barre de douche murale, le tout en assez mauvais état apparent, terni et moisi.
- Une porte de cabine de douche à deux vantaux, dont un coulissant, le tout sale et rouillé.
- Une vasque en émail blanc avec robinet mitigeur, encastrée dans un plan en bois stratifié imitation marbre gris, le tout à l'état d'usage.
- Un meuble sous vasque à deux portes en bois laqué blanc, à l'état d'usage.
- Un miroir mural avec armoire de toilette à deux miroirs et un bandeau lumineux à deux spots.
- Un système d'évacuation pour machine à laver avec robinet d'eau froide.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur électrique de type sèche-serviettes de marque CONCORDE, en assez bon état d'usage apparent.

CHAMBRE n°1 ENTRE CUISINE & SEJOUR :

- La porte d'entrée en bois verni est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de parquet flottant clair, terni.
- Les plinthes en bois stratifié assorties claires sont ternies.
- Les murs sont recouverts de toile de verre peinte blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un châssis fixe vitré intérieur donnant côté Ouest sur la chambre n°2.
- Un placard à deux portes coulissantes avec étagères et penderie, le tout à l'état d'usage.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.

CHAMBRE n°2 AU FOND DE LA CUISINE :

- La porte d'entrée en bois verni est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de parquet flottant marron, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois stratifié assorties marron sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Cinq spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en bois verni, le tout en bon état général, ouvrant sur la partie arrière de l'immeuble, sur la rue Doyen Gosse, côté Ouest.
- Le volet roulant motorisé en PVC gris est à l'état d'usage, fonctionnel.
- Un placard à deux portes miroirs, avec étagères et penderie, le tout à l'état d'usage.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur électrique en assez bon état d'usage apparent.

RAPPORTS D'EXPERTISES :

J'ai requis Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, de procéder à ses opérations d'expertises

Monsieur KIABANGUKA Hugues m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le repérage amiante, l'état des risques d'exposition au plomb, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état des risques et pollutions.

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

RAPPORT CARREZ :

La superficie des biens immobiliers ainsi mesurée est de **52,11m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 18/01/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT AMIANTE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir qu'il n'a **pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 18/01/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT PLOMB :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir **l'absence de risque d'exposition au plomb**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 18/01/2024, 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 "C" pour les consommations énergétiques**, et en **catégorie "A" pour les émissions de gaz à effet de serre**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 18/01/2024, 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 des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 18/01/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

L'état des risques et pollutions 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 APTE IMMO en date du 27/01/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

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

Le fichier numérique source contenant ces photographies a été automatiquement daté au moment de la prise de vues et conservé à son format numérique initial.

CLOTURE OPERATIONS :

Et je me suis retiré des lieux à 11 heures et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 17 heures.

Détail Tarification des émoluments :

- Article A.444-29 Emolument coefficient 2 (1h) :
 - 219,16 euros HT
- Article A.444-18 Emolument complémentaire (5h) :
 - 744,00 euros HT

Coût du document

Code	Ordre	Libelle	Montant H.T.	MTVA	Montant Exp.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R.444-3	219,16	43,83		262,99
DRF18	2	Emolument Comp.Art.A444-18	744,00	148,80		892,80
TRANS	3	Transp.Art.A444-18	7,67	1,54		9,21
TF	4	T.F. Art 302 bis Y CGI				
Somme			970,83	194,17	0,00	1.165,00

Et de tout ce qui précède, j'ai, Commissaire de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 31 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES**Pour l'Office, Cyril N'KAOUA**



n°1



n°2



n°3



n°4



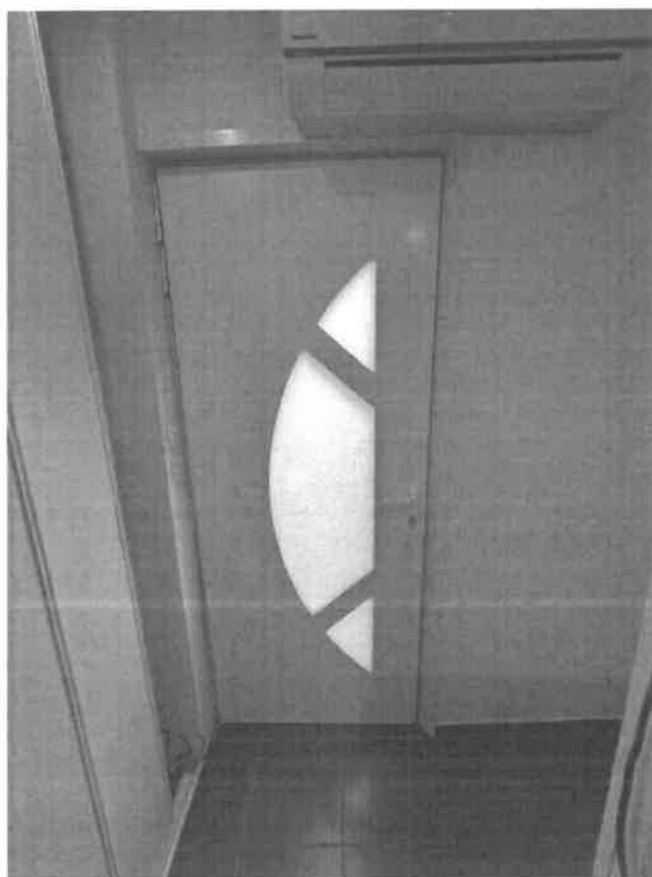
n°5



n°6



n°7



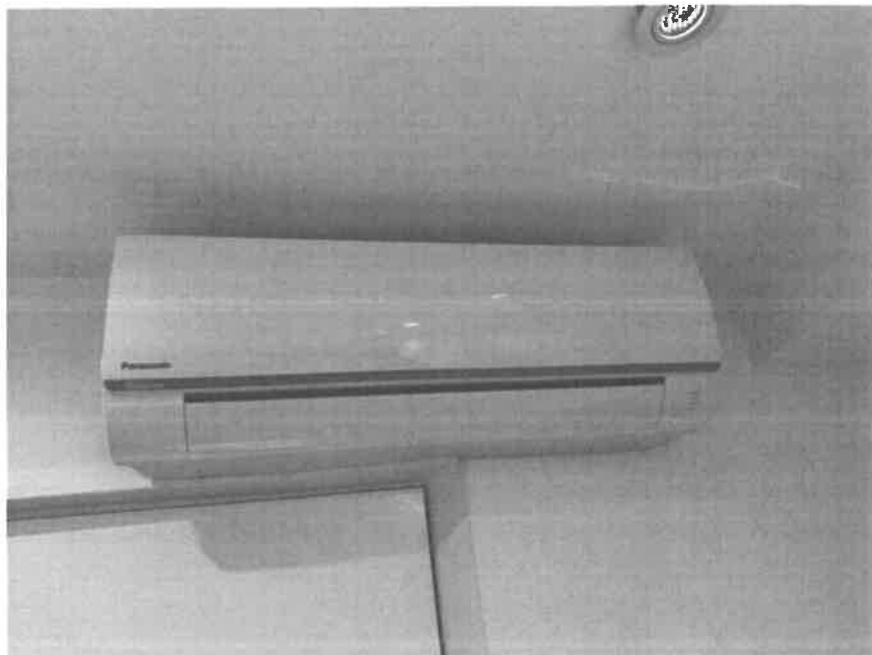
n°8



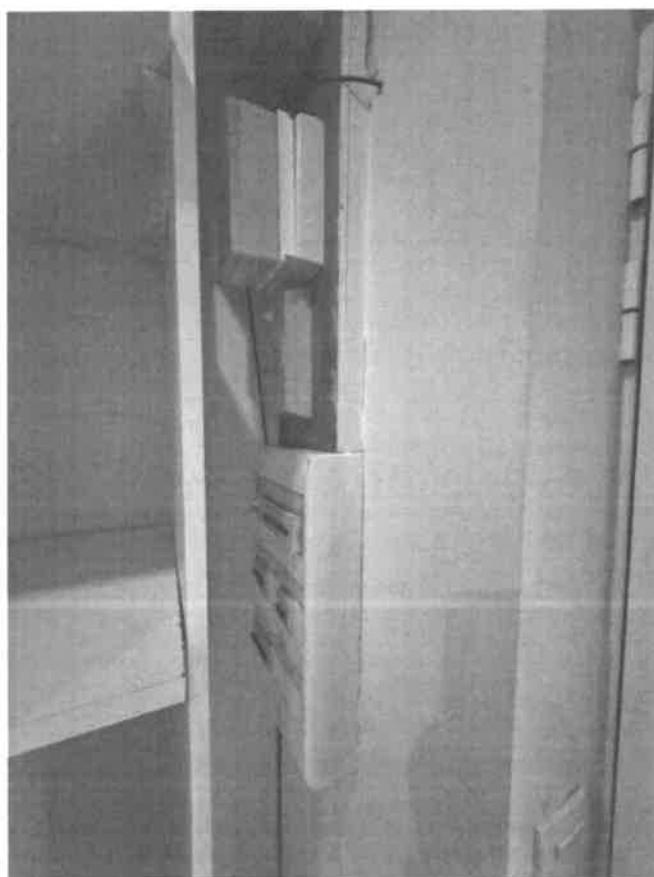
n°9



n°10



n°11



n°12



n°13



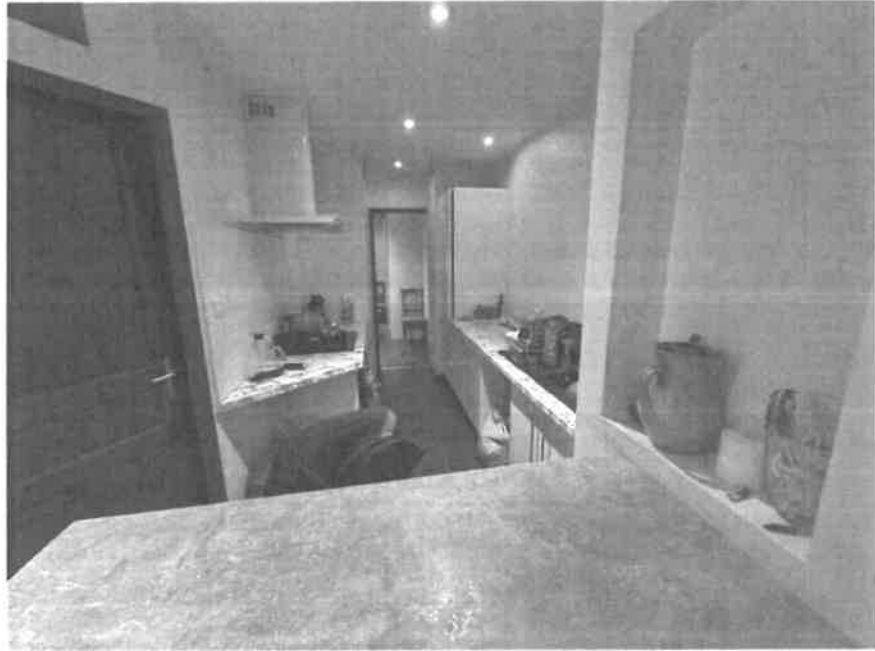
n°14



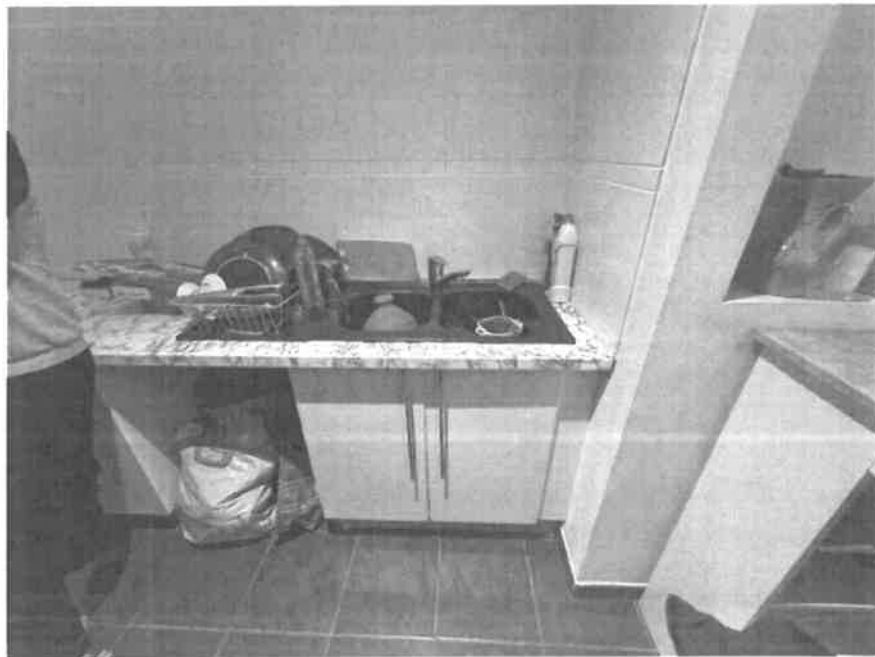
n°15



n°16



n°17



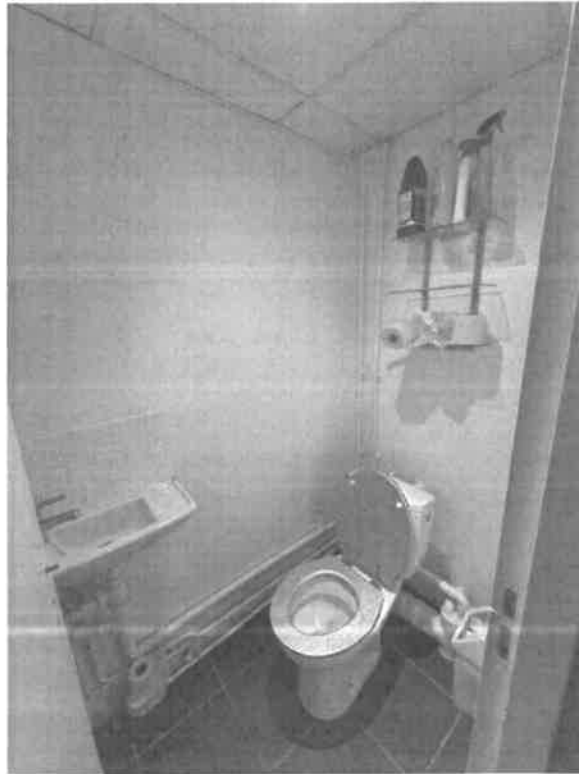
n°18



n°19



n°20



n°21



n°22



n°23



n°24



n°25



n°26



n°27



n°28



n°29



n°30



n°31



n°32

