



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 **EXPEDITION**

Copro Immeuble LE PERCE NEIGE vs.

56, avenue Jeanne d'Arc 38000 GRENOBLE

Dossier : n° 294077

Date : 28/01/2025

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 PARASITAIRE,
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ ET
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Dossier n°294077

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-HUIT JANVIER
A 09 HEURES ET 30 MINUTES**

**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'Ensemble Immobilier « LE PERCE NEIGE », sis 56, avenue Jeanne d'Arc 38100 GRENOBLE, représenté par son Syndic en exercice, l'agence FONCIA ALPES DAUPHINE dont le siège social est situé 15, rue Lesdiguières 38000 GRENOBLE pris en son agence AGC IMMO, Agence Immobilière au capital de 5.000,00 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 753 211 531, dont le siège social est 35, rue des Déportés du 11 Novembre 1943, 38100 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 BASTILLE AVOCATS-GUMUSCHIAN ROGUET BONZI POLZELLA, 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 56, avenue de Jeanne d'Arc 38100 GRENOBLE, appartenant à Madame _____ de nationalité _____ née le _____ à _____

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 28/11/2024.
- 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 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 GRENOBLE (38100), dans un ensemble immobilier dénommé LE PERCE NEIGE situé 56 avenue Jeanne d'Arc 38100 GRENOBLE, cadastré section DE n°275 et plus particulièrement le lot n°4.

Lot n°4 : un appartement de cinq pièces et les 545/10000èmes de la copropriété.

Un règlement de copropriété en date du 28 Février 1956 a été publié le 15 Mars 1956 volume 6325 n°20 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1.

Un modificatif d'état descriptif de division en date du 28 Décembre 2023 a été publié le 18 Janvier 2024 volume 2024P1579 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1.

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.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 56, avenue de Jeanne d'Arc 38100 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier, représentant la SARL APTE IMMO, et de Monsieur RUTIGLIANO Antoine, es-qualité de Serrurier, représentant la SARL ALPES SERRURES, aux diligences et aux constatations suivantes :

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Afin de pouvoir identifier les occupants, j'ai apposé un placard sur la porte d'entrée de l'appartement informant les occupants de la procédure de Saisie=Immobilière engagée et les invitant à prendre contact avec l'Etude de toute urgence.

Suivant Avis de Description adressé par lettre simple en date du 20/01/2025, j'ai avisé des jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 28/01/2025 à 09h30m.

Sans réaction de la part de . et des éventuels occupants de l'appartement dont s'agit, et aucune personne n'étant présente sur les lieux, j'ai requis l'assistance de Monsieur RUTIGLIANO Antoine pour procéder à l'ouverture forcée des lieux en présence de deux témoins.

Le serrurier n'ayant pu crocheter la serrure de la porte d'entrée, il a été nécessaire de procéder au remplacement de la serrure centrale de la porte d'entrée.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux par le serrurier requis à cet effet et en présence de deux témoins.

J'ai apposé un placard sur la porte d'entrée de l'appartement informant les occupants qu'il a été procédé à l'ouverture forcée de la porte d'entrée de l'appartement et que les clés sont à leur disposition en mon Etude.

Les clés desdits locaux seront conservées en mon Etude, dans l'attente de l'issue de la procédure d'adjudication.

DESCRIPTION GENERALE (photographies n°1 à n°4) :

Les biens immobiliers dont s'agit dépendent d'un immeuble à usage d'habitation avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée, situé à l'angle de l'avenue Jeanne d'Arc et de la rue Claude Genin.

L'immeuble est élevé sur rez-de-chaussée de 7 étages distribués par une cage d'escalier et un ascenseur, le tout en assez bon état d'entretien.

L'accès depuis la voie publique se fait côté avenue Jeanne d'Arc par une double portes vitrées équipée d'un système de contrôle d'accès par interphone avec badge de type Vigik, le tout fonctionnel.

Les boîtes aux lettres sont situées dans le hall d'entrée et sont en bon état général.

L'immeuble est orienté Nord / Sud, l'entrée se faisant par le côté Est, sur l'avenue Jeanne d'Arc.

L'appartement dont s'agit est situé au 1^{er} étage de l'immeuble et donne sur la rue Claude Genin, côté Sud, et sur la cour arrière, côté Nord.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Suivant les constatations effectuées sur place, l'appartement dont s'agit semble être inoccupé de manière régulière et permanente.

L'appartement est actuellement en cours de travaux d'embellissement et de finition.

Je constate que la distribution des fluides est réelle et effective.

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'appartement est individuel, assuré des radiateurs de chauffage central en fonte, le tout à l'état d'usage apparent.

L'eau chaude sanitaire est individuelle, assurée par un cumulus électrique de marque THERMOR d'une contenance de 200 litres situé dans les WC, en assez bon état apparent.

L'installation électrique est en assez bon état général apparent.

IMPOTS ET TAXES :

Les recherches effectuées n'ont pas permis d'avoir connaissance du montant de la taxe foncière et de la taxe d'habitation.

SYNDIC / CHARGES :

Le Syndic en exercice est l'Agence FONCIA ALPES DAUPHINE dont le siège social est situé 15, rue Lesdiguières 38000 GRENOBLE pris en son agence Immobilière AGC IMMO, 35, rue des Déportés du 11 Novembre 1943, 38100 GRENOBLE (04.76.86.26.34).

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 2023 est d'environ 1.300,40 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 30 juin 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 n'est pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'elle reste devoir à ce jour la somme de 39.104,60 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit est situé au 1^{er} étage de l'immeuble, à l'extrémité droite sur le palier et se compose de :

- Un hall d'entrée / couloir.
- Une chambre n°1 à gauche dans le hall d'entrée.
- Une chambre n°2 à gauche dans le couloir.
- Une chambre n°3 au fond à gauche dans le couloir.
- Un WC au fond du couloir en face à gauche.
- Une salle de bains au fond du couloir en face à droite.
- Une chambre n°4 au fond à droite dans le couloir.
- Une cuisine à droite dans le hall d'entrée.

PORTE D'ENTREE (photographies n°5 à n°6) :

- La porte d'entrée en bois verni sur la face extérieure avec une serrure centrale, un verrou haut, un verrou bas et un judas optique est ancienne et ternie. Je constate que la porte est dégradée autour du verrou bas.
- La face intérieure peinte blanche est ternie, en mauvais état.
- Une sonnette électrique fonctionnelle.

**HALL D'ENTREE / COULOIR
(photographies n°7 à n°11):**

- Le sol carrelé avec petits carreaux tricolores bordeaux, beige et moucheté bordeaux de 10 cm par 10 cm, est ancien, sale, terni avec des traces de colle.
- Les plinthes sont manquantes.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.
- Un point d'éclairage au plafond.
- Un placard peint blanc, sans porte, avec un compteur gaz à l'intérieur.
- Un tableau électrique immédiatement à gauche en entrant, encastré dans un coffret métallique à une porte avec disjoncteur électrique, le tout à l'état usage.
- Une prise téléphone.
- Une prise électrique.
- Trois interrupteurs électriques.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

**CHAMBRE N°1 A GAUCHE DANS LE HALL
D'ENTREE (photographies n°12 à n°13) :**

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol est recouvert de parquet flottant clair, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint blanc sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Deux fenêtres à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien et terni, ouvrant côté Sud sur la rue Claude Genin.
- Les volets métalliques peints blanc sont en bon état.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

**CHAMBRE N°2 A GAUCHE DANS LE COULOIR
(photographies n°14 à n°15) :**

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol est recouvert de parquet flottant clair, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint blanc sont à l'état usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée comprenant une fenêtre à deux vantaux et une fenêtre à un vantail, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien et terni, ouvrant côté Sud sur la rue Claude Genin.
- Les volets métalliques peints blanc sont en bon état.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

CHAMBRE N°3 AU FOND A GAUCHE DANS LE COULOIR (photographies n°16 à n°17) :

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol est recouvert de parquet flottant clair, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint blanc sont à l'état usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état général.
- Une porte fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien, terni et en mauvais état, ouvrant côté Sud sur un balcon donnant sur la rue Claude Genin. Je constate que le double vitrage du vantail droit est cassé, brisé.
- Les volets métalliques peints blanc sont en bon état.
- Trois prises électriques.
- Une prise téléphone.
- Deux interrupteurs électriques.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

BALCON CHAMBRE N°3 (photographies n°18) :

- Le balcon donne côté Sud, sur la rue Claude Genin.
- L'accès au balcon se fait depuis la porte fenêtre de la chambre n°3.
- Le sol en béton peint gris est en bon état.
- Le garde-corps métallique peint marron est en bon état.

WC AU FOND DU COULOIR EN FACE A GAUCHE (photographies n°19) :

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol carrelé avec carreaux mouchetés beige et bordeaux de 10cm par 10cm est ancien, sale, terni avec des traces de colle.
- Les plinthes carrelées marron sont anciennes, à l'état d'usage.
- Les faïences murales sur toute la hauteur des murs avec carreaux rectangulaires beige de 20 cm par 30 cm, sont anciennes, à l'état d'usage.
- Le plafond peint blanc est en mauvais état.
- Un point d'éclairage au-dessus de la porte d'entrée.
- Un cumulus électrique de marque THERMOR d'une contenance de 200 litres, en assez bon état apparent.

- Un compteur d'eau froide avec vanne d'arrivée générale.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout ancien.
- Un interrupteur électrique.

SALLE DE BAINS AU FOND DU COULOIR EN FACE A DROITE (photographies n°20 à n°21):

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol carrelé avec carreaux mouchetés beige et bordeaux de 10cm par 10cm est ancien, sale, terni avec des traces de colle.
- Les plinthes carrelées marron sont anciennes, à l'état d'usage.
- Les faïences murales sur toute la hauteur des murs avec carreaux rectangulaires beige de 20 cm par 30 cm, sont anciennes, à l'état d'usage. Je constate la présence de nombreux trous chevillés.
- Le plafond peint blanc est en mauvais état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une grille de ventilation haute, sale et poussiéreuse.
- Un lavabo sur pied en émail blanc avec robinet mitigeur, à l'état d'usage.
- Un miroir mural avec bandeau lumineux à deux spots.
- Une baignoire encastrée en émail beige avec robinet thermostatique et flexible de douche, le tout ancien et sale. Je constate que les joints sont noircis.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique double.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

CHAMBRE N°4 AU FOND A DROITE DANS LE COULOIR (photographies n°22 à n°23) :

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol est recouvert de parquet flottant clair, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint blanc sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien, sale et terni, ouvrant côté Nord sur la partie arrière de l'immeuble.
- Les volets métalliques peints blanc sont en bon état.
- Trois prises électriques.

- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

CUISINE A DROITE DANS LE COULOIR
(photographies n°24 à n°26) :

- La porte d'entrée est manquante.
- Le sol carrelé avec petits carreaux tricolores bordeaux, beige et moucheté bordeaux de 10 cm par 10 cm est ancien.
- Les plinthes carrelées beige sont anciennes.
- Les faïences murales sur une hauteur d'environ 1,50 m avec petits carreaux gris de 10 cm par 10 cm est ancien.
- La partie supérieure des murs est recouverte de peinture blanche, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en assez bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une porte fenêtre à un vantail, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois peint blanc, le tout ancien et en mauvais état, ouvrant côté Nord sur un balcon donnant sur la partie arrière de l'immeuble. Je constate que le double vitrage est cassé, brisé.
- Les volets métalliques peints blanc sont en bon état.
- Un évier en inox à deux bacs avec robinet mitigeur, en bon état.
- Un meuble sous évier à trois portes, en bois stratifié blanc, en bon état.
- Un meuble haut en bois stratifié, en bon état.
- Une arrivée gaz de ville avec robinet d'arrêt.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central en fonte peint blanc, terni.

BALCON CUISINE (photographies n°27) :

- Le balcon donne côté Nord, sur la cour arrière de l'immeuble.
- L'accès au balcon se fait depuis la porte fenêtre de la cuisine.
- Le sol en béton peint gris est en bon état.
- Le garde-corps métallique peint marron est en bon état.

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 parasitaire, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état de l'installation intérieure de gaz 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 **70,06m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 28/01/2025, 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 28/01/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT PARASITAIRE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir l'**absence d'indice de présence de termites**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 28/01/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le diagnostic n'a pu être réalisé, l'appartement ne possède pas de système de chauffage (ni individuel constaté, ni collectif information du syndic), juste un ballon d'eau chaude sanitaire individuel, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 28/01/2025, 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 28/01/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT GAZ :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure de gaz comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées ultérieurement**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 28/02/2025, 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 31/01/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

J'ai pris trente 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 10 heures 30 minutes et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 15 heures 30 minutes.

Détail Tarification des émoluments :

- Article A.444-29 Emolument coefficient 2 (1h) :
 - 221,36 euros HT
- Article A.444-18 Emolument complémentaire (5h) :
 - 751,50 euros HT

Code	Ordre	Libellé	Montant H.T.	MTVA	Montant Exc.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R444-3	221,36	44,27		265,63
DRF-18	2	Emolument Comp. Art.A444-18	751,50	150,30		901,80
TRANS	3	Transp. Art.A444-4B	9,40	1,88		11,28
TF	4	T.F. Art 302 bis V CGI				
Somme			982,26	196,45	0,00	1.178,71

Et de tout ce que dessus, j'ai, Commissaire de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 30 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

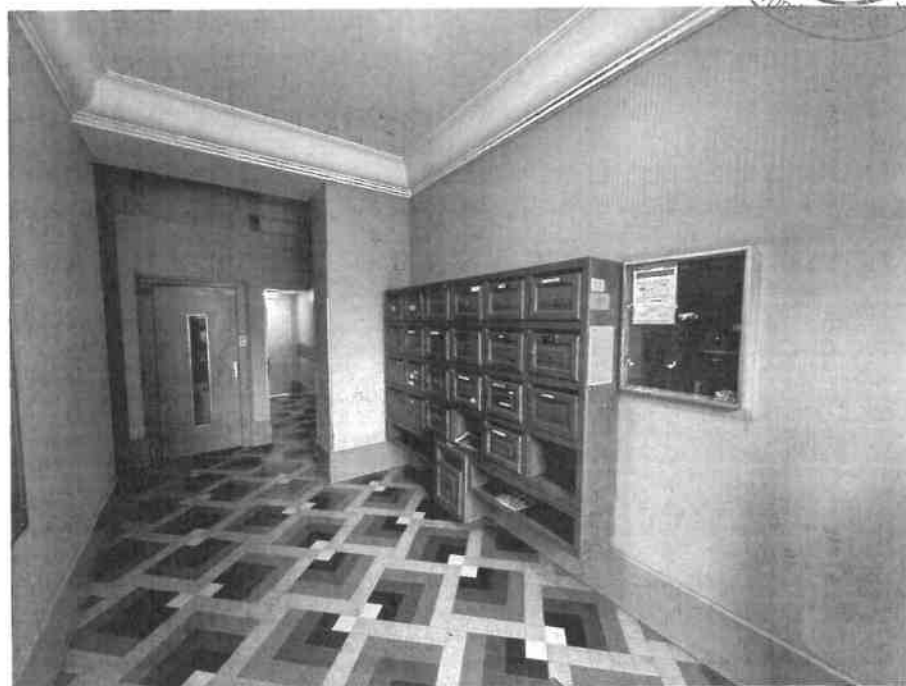
Pour l'Office, Cyril N'KAOUA



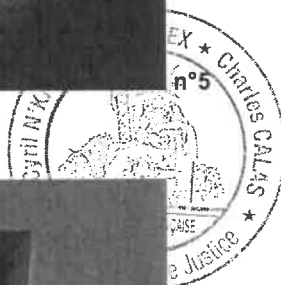




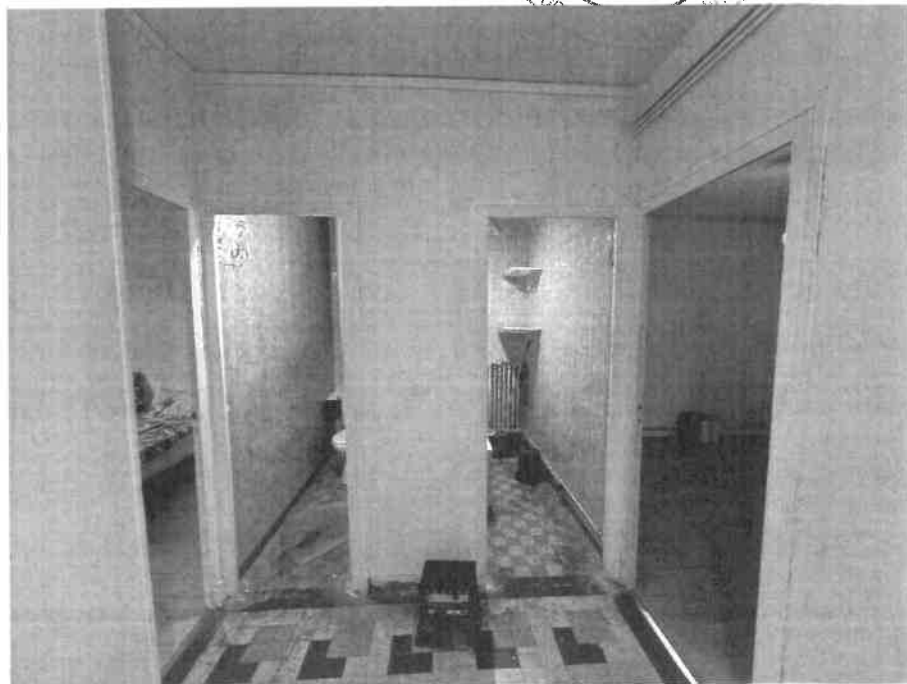
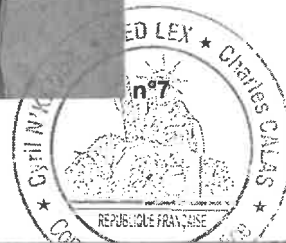
n°3



n°4

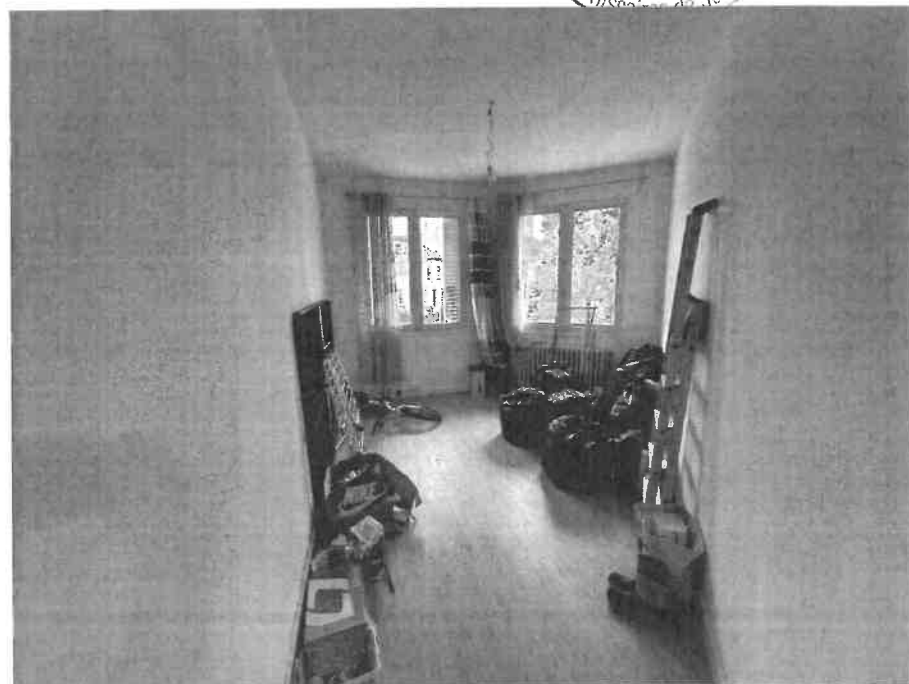
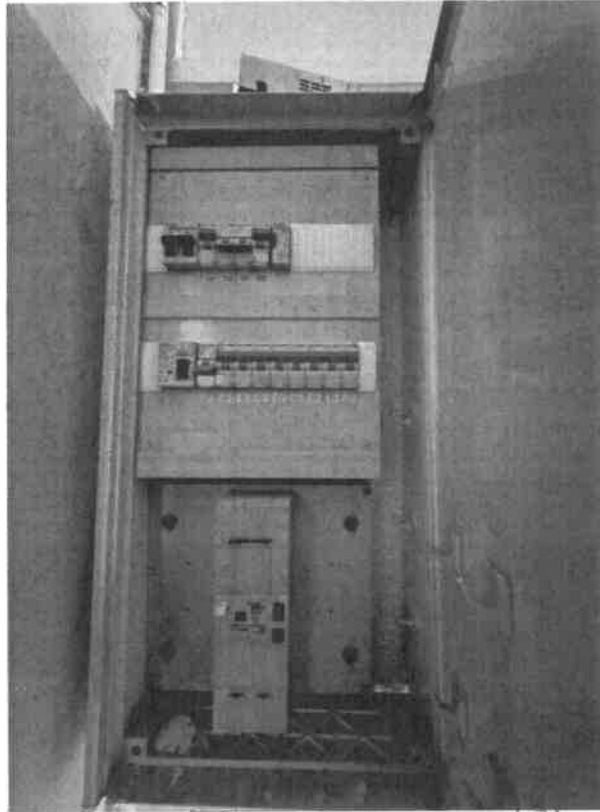


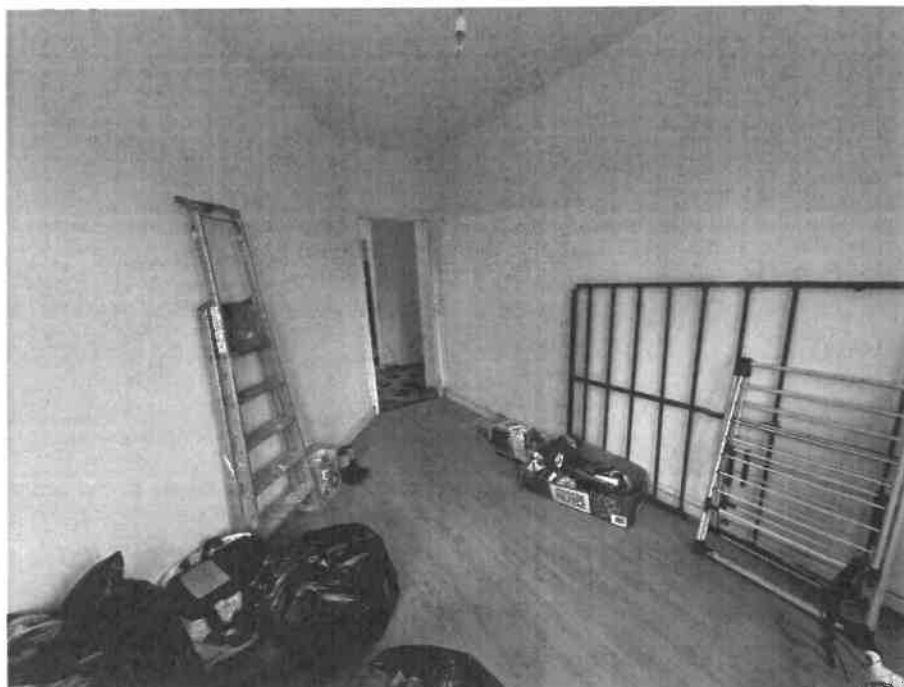
n°6



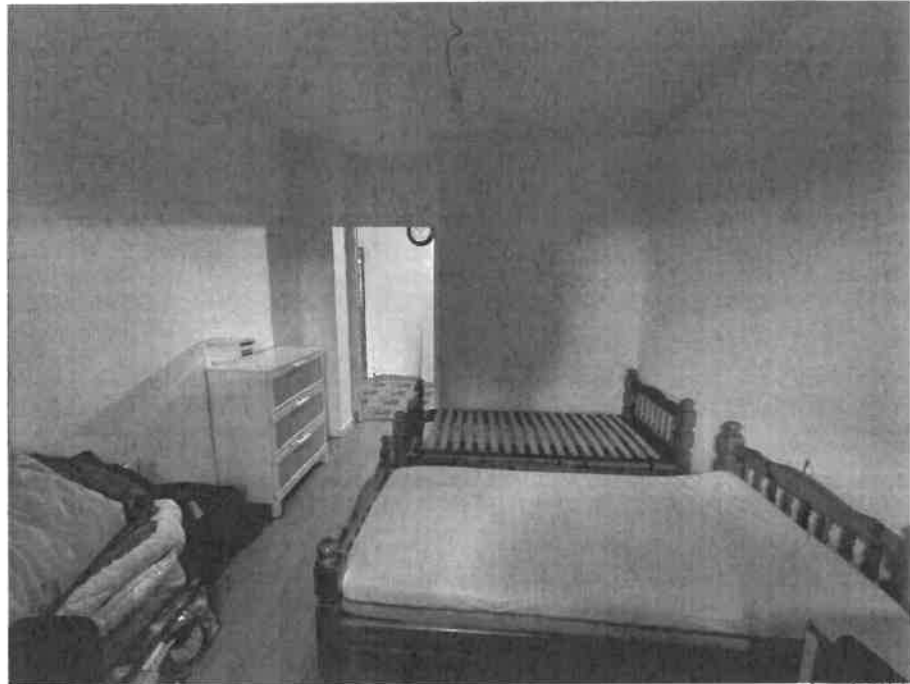


n°10



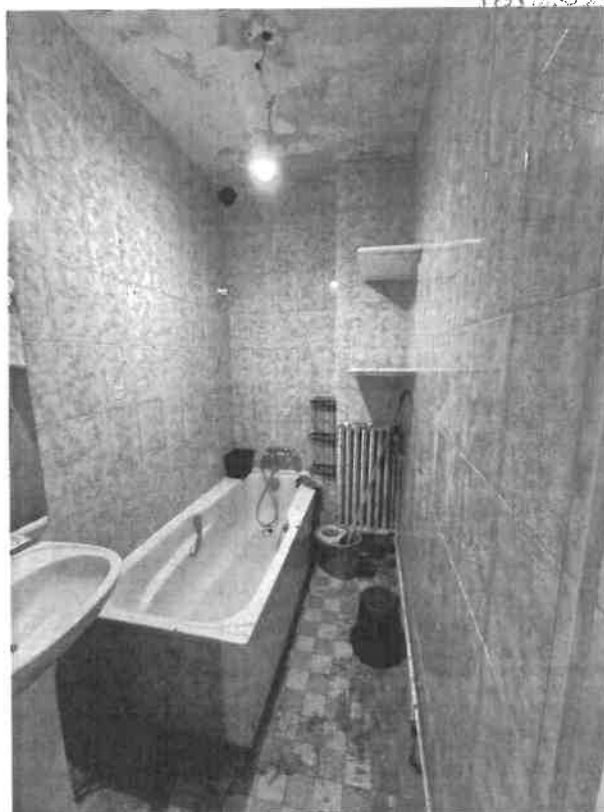


n°14



n°16





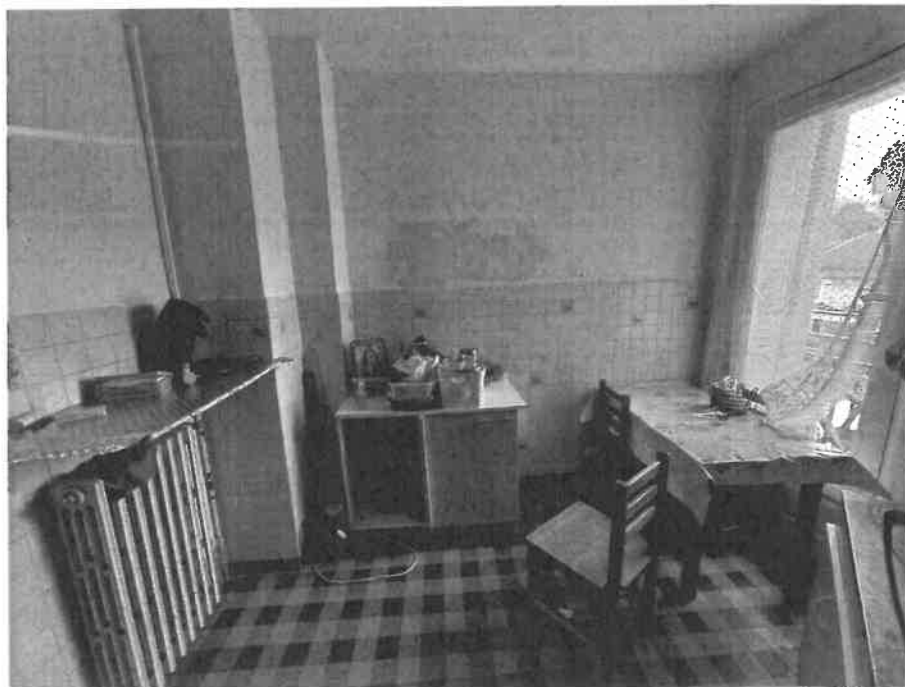
n°20



n°22



n°24



n°26



n°28

