

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

7179

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE ONZE MAI
DE 07 HEURES 45 A 09 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 2-4 RUE MARIUS GONTARD situé 2-4 rue Marius Gontard 38000 GRENOBLE, représenté par son syndic en exercice l'agence FONCIA GRESIVAUDAN, SAS, RCS n°900440686, dont le siège social est situé Rond-Point du Raffour 38920 CROLLES, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui élection de domicile est faite au Cabinet de Maître David ROGUET, avocat associé de la SELARL BASTILLE AVOCATS - GUMUSCHIAN ROGUET BONZY POLZELLA, inscrit au Barreau de GRENOBLE, demeurant 10 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE, (Tél : 04 76 0 03 29 66 / Fax : 04 76 03.28 80 / Mail : roguet@bastille-avocats.fr), constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 2, rue Marius Gontard, 38000 GRENOBLE appartenant à Monsieur

constituant les biens objets de la présente procédure.

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

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

- D'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 15 Septembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, (RG 21/01205), signifié le 21 Octobre 2021, actuellement définitif.

- 1 -

Affaire : SDC 2-4 RUE MARIUS GONTARD Vs/ M.

Adresse : 2, rue Marius Gontard 38000 GRENOBLE

PV Constat du 11/05/2026

- D'un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 05 mars 2026.
- 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 2, rue Marius Gontard, 38000 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur , es-qualité de Certicateur Immobilier représentant la SARL EXPERTDIAG 38, d'un serrurier et de deux témoins majeurs, aux diligences suivantes :

DESIGNATION DES BIENS :

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

Sur la commune de GRENOBLE (38), 2 rue Marius Gontard, dans un ensemble immobilier dénommé 2-4 RUE MARIUS GONTARD, cadastré section BH n°79, et plus particulièrement les lots 14 et 23.

- Lot 14 : appartement 1 pièce avec cuisine au 2ème étage.
- Lot 23 : une cave.

CONDITIONS D'ACCES :

Porteur du titre exécutoire et du commandement de payer avant saisie immobilière, l'accès à l'appartement a été effectué après son ouverture forcée, la cave étant ouverte, son accès a été direct.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

- La date d'achèvement des travaux n'a pu être déterminée, la Mairie de GRENOBLE n'ayant pu me répondre sur ce point.
- Un membre du Conseil syndical présent sur place m'a déclaré que l'immeuble a été construit durant les années 1770-1780.
- Le syndic de l'immeuble est l'Agence **SAS FONCIA GRESIVAUDAN**, SAS, RCS n°900440686, dont le siège social est situé Rond-Point du Raffour 38920 CROLLES.
- La rue Marius Gontard est proche du centre-ville et des quais de l'Isère, avec tous commerces, banques et tous moyens médicaux (Pompiers, médecins, pharmacies et spécialistes).
- L'Hôpital Nord des Sablons est à moins de trois kilomètres.

- 2 -

Affaire : SDC 2-4 RUE MARIUS GONTARD Vs/ M.

**Adresse : 2, rue Marius Gontard 38000 GRENOBLE
PV Constat du 11/05/2026**

- La rue Marius Gontard est proche des transports en commun, bus et tramway.
- La rue Marius Gontard est proche d'écoles et de lycées.
- La façade de l'immeuble crépie claire exposée EST est ancienne, en assez bon état général, avec des traces noires par endroits.
- La toiture de l'immeuble est une charpente en bois avec des tuiles, en assez bon état.
- L'accès principal à l'immeuble se fait par le côté Est, une porte d'entrée en bois verni en assez bon état, entrée protégée par une platine contenant des interphones.
- Les menuiseries et fermetures extérieures sont vétustes.
- L'immeuble est élevé sur caves, rez-de-chaussée et trois étages.
- L'accès aux parties communes se fait par le côté EST.
- L'immeuble est raccordé au réseau sanitaire de la ville.
- Le bloc des boîtes aux lettres est à gauche dans l'entrée de l'immeuble, le tout en bon état général.
- Les parties communes d'accès aux étages sont en bon état général.
- Le sol du hall d'entrée est en ciment, le tout en bon état.
- Les parois lambrissées vernies du hall d'entrée de l'immeuble sont en bon état.
- Le crépi clair du plafond du hall d'entrée est en assez bon état.
- Les escaliers d'accès aux étages sont en bois verni en bon état.
- Les cages d'escaliers d'accès aux étages sont peintes claires, en bon état.
- Les mains courantes en bois verni sont en place, en bon état.
- Les luminaires des parties communes sont en bon état.
- Les parties communes d'accès aux caves sont en mauvais état général.
- Le sol est en ciment brut, vétuste, avec inter-palier en bois brut vétuste.
- Les parois avec une peinture claire sont en assez mauvais état.
- Le plafond constitué par les sous-faces de l'escalier supérieur est en mauvais état, avec par endroits le ferrailage visible.

Voir ci-après les photographies n°1 à n°15 :



Photographie n°1.



Photographie n°2.

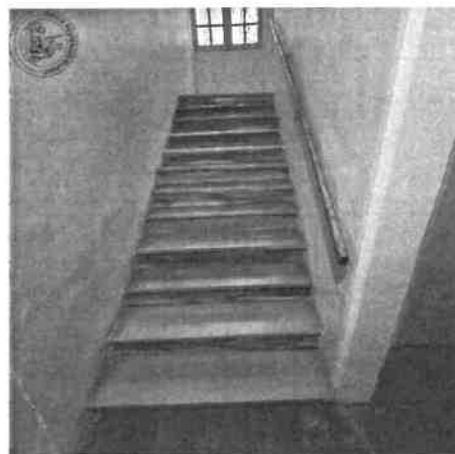


Photographie n°3.



Photographie n°4.

ACCES ETAGES :



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

ACCES CAVES :



Photographie n°11.



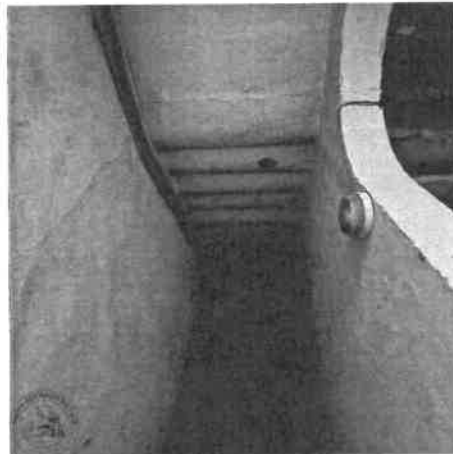
Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

- L'appartement est actuellement inoccupé.

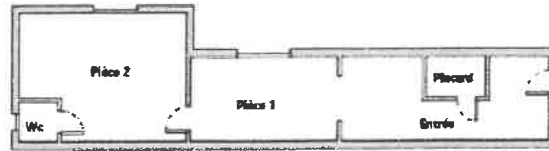
EQUIPEMENTS DE L'APPARTEMENT :

- Le chauffage de l'appartement est individuel et inexistant, aucun radiateur n'étant présent dans le logement.
- L'eau chaude sanitaire est produite par un chauffe-eau de type cumulus d'une contenance de 75 litres.
- L'installation électrique est vétuste, en mauvais état apparent, avec de nombreuses anomalies.
- Le tableau électrique est vétuste, en mauvais état apparent.

IMPOTS / TAXES :

- L'appartement étant inoccupé, le défendeur sans adresse connue, le montant de la taxe foncière ne m'a pas été communiqué.

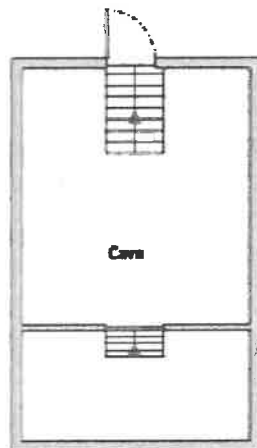
DESCRIPTION GENERALE DE L'APPARTEMENT :



L'appartement présente :

- Un hall d'entrée avec un placard.
- Une pièce à la suite « cuisine ».
- Une seconde pièce dans le prolongement.
- Un WC.

Une cave en sous-sol.



APPARTEMENT :

L'appartement est situé au 2^{ème} étage à droite, porte à droite sur le palier.

PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :

- La porte d'entrée pleine en bois verni, vétuste, équipée d'un verrou haut, d'une serrure centrale à gorge sans clé et d'un judas optique, est en état d'usage, ancienne.
- Une trappe en bois peint clair au-dessus de la porte d'entrée, vétuste.



Photographie n°16.



Photographie n°17.

HALL D'ENTREE AVEC PLACARD :

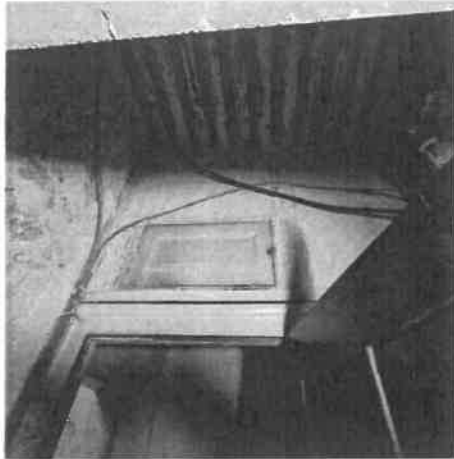
- Le sol carrelé brun est vétuste, en très mauvais état général, recouvert par la poussière.
- Les parois en ciment et pierres sont à l'état brut.
- Le tableau électrique mural est vétuste, obsolète.
- Les parois en briques sont à l'état brut.
- Le plafond en ciment est à l'état brut, avec au-dessus une partie en bois peint clair, le tout vétuste, en mauvais état.
- De nombreux fils électriques ou gaines sont présentes, en mauvais état.
- Une douille électrique et une lampe pendante sur un câble électrique au plafond.
- Un orifice au plafond en ciment avec fourreaux.
- Un placard mural avec une porte, le tout en briques à l'état brut ou ciment à l'état brut.
- La porte du placard est remise contre une paroi.
- Le hall d'entrée est encombré de nombreux objets ou outillage.



Photographie n°18.



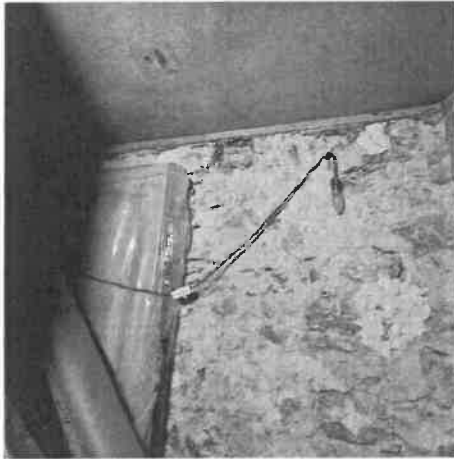
Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



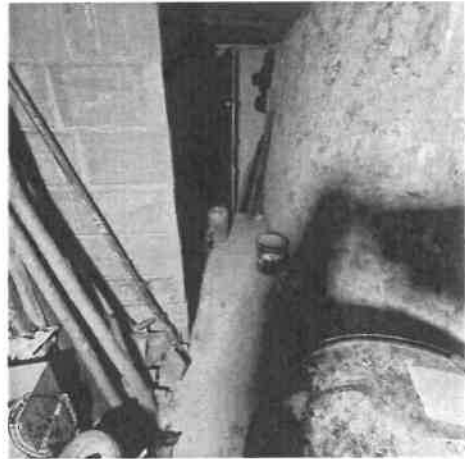
Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



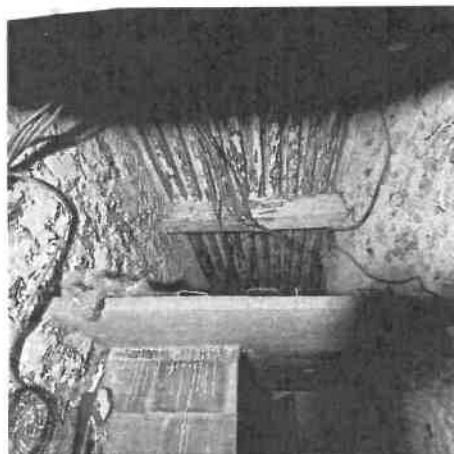
Photographie n°25.



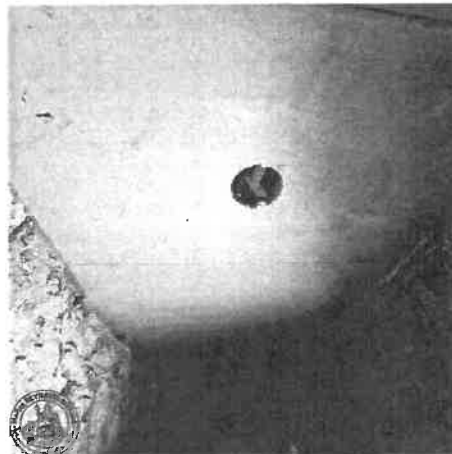
Photographie n°26.



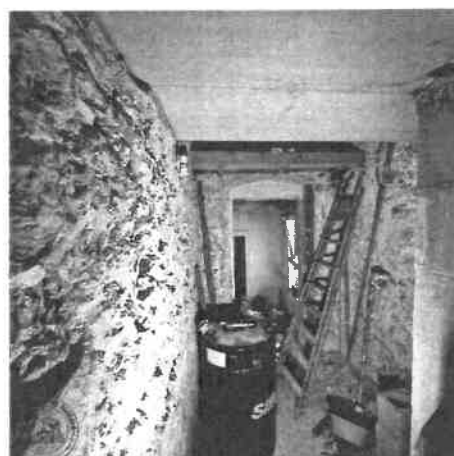
Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.

PIECE UNE – CUISINE :

- L'accès se fait par une voûte sans porte et trois marches d'escalier en ciment, revêtue d'une peinture, le tout en mauvais état général.
- Le sol carrelé brun est vétuste, en très mauvais état général, recouvert de poussière.

- Les parois ont été détapissées et laissent apparaître une peinture claire, le tout en très mauvais état général, fortement vétuste.
- Le plafond avec des poutres apparentes vétustes et des planches anciennes au-dessus, le tout en mauvais état.
- Une fissure est présente au droit du tableau gauche de la fenêtre, en partie haute.
- Un appui de fenêtre intérieur faïencé blanc, en mauvais état général, vétuste.
- Un chauffe-eau de type cumulus, mural et vertical, de 75 litres, vétuste.
- Le compteur d'eau est présent au mur.
- Un évier en grès blanc à un bac, ancien, en mauvais état général, avec tuyauterie visible et un robinet mélangeur, le tout en mauvais état.
- Une fenêtre PVC blanc, double vitrage, à deux vantaux, en assez bon état général.
- Une grille de ventilation basse sous la fenêtre, ancienne, en mauvais état général.
- Un interrupteur électrique, une prise de courant fort et une prise électrique, le tout vétuste et en mauvais état.
- La pièce est encombrée d'outillages, de gravats, d'une chaise, de planches à l'état brut, de deux moellons et d'autres objets sans aucune valeur.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



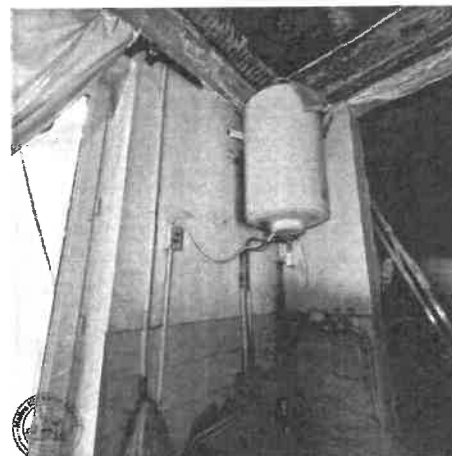
Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.

PIECE PRINCIPALE :

- L'accès se fait par un chambranle, la porte est manquante, déposée contre le mur, porte ancienne, en mauvais état général.
- Les dalles de linoléum au sol, de type Gerflor, sont très anciennes, en mauvais état général et susceptibles de contenir de l'amiante.

- 12 -

Affaire : SDC 2-4 RUE MARIUS GONTARD Vs/ M.

**Adresse : 2, rue Marius Gontard 38000 GRENOBLE
PV Constat du 11/05/2026**

- Les plinthes en bois peint marron sont en mauvais état général, anciennes.
- Le crépi mural est en très mauvais état général, avec des saignées par endroits.
- Le plafond est en poutres apparentes, le plancher est en partie manquant laissant apparaître la toiture, le tout vétuste et en mauvais état.
- Une douille électrique et une lampe pendante au plafond.
- Une fenêtre en PVC blanc à deux vantaux, double vitrage, en assez bon état apparent, très sale et poussiéreuse.
- Une prise de téléphone murale.
- Des goulottes électriques en partie basse au-dessus des plinthes, avec fils électriques, sans prise visible.
- La pièce est encombrée d'objets divers et d'un bidon de grande capacité.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.



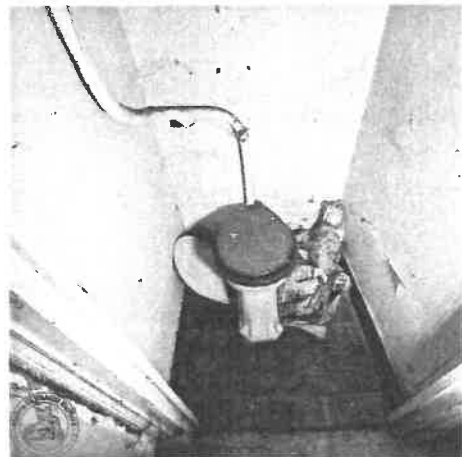
Photographie n°42.

WC :

- Au fond de la pièce principale à gauche, la porte d'entrée est manquante, déposée contre le mur de la pièce principale, ancienne, en mauvais état général.
- Le sol est un carrelage brique, très ancien, en mauvais état général.
- Les plinthes carrelées brunes, très anciennes, sont en mauvais état général.
- Les parois peintes blanches sont vétustes, en très mauvais état général, avec des fissures.
- Le plafond en ciment est à l'état brut.
- Un fenestron en bois peint blanc, simple vitrage, en très mauvais état général, hors d'usage.
- Une cuvette de WC émaillée blanche, ancienne, en mauvais état, avec une chasse haute murale, ancienne, en mauvais état général.
- Un tube néon vétuste au-dessus de la porte d'entrée.
- Un interrupteur électrique en mauvais état.
- La pièce est encombrée de débris et d'objets divers, sans valeur.



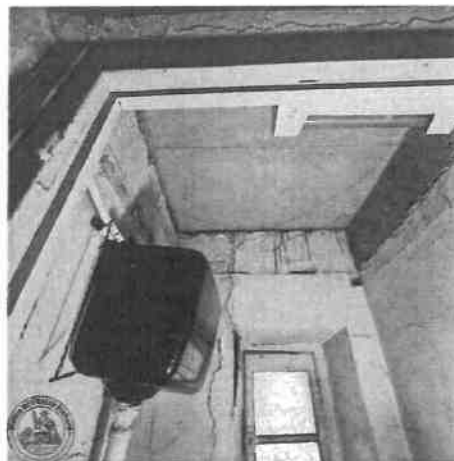
Photographie n°43.



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.

CAVE AU SOUS-SOL :

- L'accès se fait par des escaliers en pierres vêtustes.
- La cave est située au pied de l'escalier à gauche, puis gauche et première porte à droite.
- La porte de la cave est en bois à l'état brut, vétuste, avec une patère à cinq têtes à l'intérieur dont une tête est manquante.
- L'accès à la cave se fait par un escalier en ciment à l'état brut.
- Le sol de la première partie de cave est en terre battue à l'état brut.
- Les parois maçonnées ou béton sont à l'état brut.
- La cave présente un plafond voûté en ciment et pierres, le tout vétuste.
- Un soupirail grillagé donnant sur rue à gauche.
- La cave est fortement encombrée d'objets, de matériaux divers et d'un bidon CICA jaune.
 - En fond de cave, en seconde partie, une réserve à charbon, avec trois marches d'escalier en ciment.
 - Une grille en fer forgé en protection de part et d'autre de l'accès.
 - Le sol en ciment est à l'état brut.
 - Les parois en pierres et ciment sont à l'état brut.
 - Le plafond en ciment est à l'état brut.
 - Une douille volante au plafond avec une lampe.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.



Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.

RAPPORTS D'EXPERTISES DE L'APPARTEMENT :

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

Monsieur BELLUSSI Theo m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, l'amiante, le plomb, l'état parasite, l'attestation de non 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 DPE n'est pas réalisable en l'absence de système de chauffage.

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'indice d'infestation de Termites, rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT AMIANTE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués. **En attente de retour d'analyse, le tout suivant** l'absence d'indice d'infestation de Termites, rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, 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 pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées, selon rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le diagnostic n'a pu être réalisé en l'absence de système de chauffage selon rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CREP :

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur, le tout suivant rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **22.74 m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL EXPERT DIAG 38 en date du 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES :

L'Etat des Risques en date du 11/05/2026 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 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.- L'Obligation Légale de Débroussaillage, conformément à l'arrêté en date du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier (AGRT2401596A), ainsi qu'aux données issues de la plateforme Géorisques.

Le bien se situe dans une zone d'exposition faible du phénomène de retrait - gonflement des sols argileux.

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 11/05/2026, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

J'ai pris cinquante-six 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 09 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 20 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

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

ANNEXE 1
DESCRIPTIF D'UN BIEN IMMOBILIER EN MATIERE DE
SAISIE IMMOBILIERE

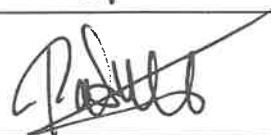
L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE ONZE MAI

CREANCIER (s) : Le Syndicat des copropriétaires de l' IMMEUBLE 2-4 RUE MARIUS GONTARD 02-04, rue Marius Gontard, 38000 GRENOBLE, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil Syndical domicilié audit siège en cette qualité. représenté par son syndic en exercice SASU FONCIA GRESIVAUDAN, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique au capital de 1.792.000,00 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n°900.440.686, dont le siège social est Rond-point du Raffour, 38920 CROLLES, représentée par son Président en exercice, domicilié de droit en cette qualité audit siège pris en son établissement secondaire FONCIA GRESIVAUDAN sis 12, place Paul Mistral, 38000 GRENOBLE.

DEBITEUR(s) : M.

is 02, rue Marius Gontard, 38000 GRENOBLE

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

Nom	Qualité	Signature
EURL ADS 38 Monsieur Yvonnick BAERT	Serrurier	
Monsieur Didier PATOUT	Témoin	
Madame Jeannine PATOUT	Témoin	
SARL EXPERT DIAG 38	Diagnosticteur	

Richard REYNAUD - Commissaire de Justice



