



# COMMISSAIRES DE JUSTICE

& ASSOCIES

**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](mailto:etude@sedlex-cj.fr)

Site : [www.sedlex-cj.fr](http://www.sedlex-cj.fr)

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'UN IMMEUBLE

VENTE SUR LICITATION

**1<sup>ère</sup> EXPEDITION**

*Affaire*

*Adresse : 01, rue de la Sagne, Resiaence « LE TYROL »*

*Lieudit Pré Long 38860 MONT DE LANS*

*Dossier : n°293317*

*Date : 12/09/2024*

**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](mailto:etude@sedlex-cj.fr)  
Site : [www.sedlex-cj.fr](http://www.sedlex-cj.fr)

**PROCES-VERBAL DE  
DESCRIPTION  
D'UN IMMEUBLE  
VENTE SUR LICITATION**

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

Dossier n°293317

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
ET LE DOUZE SEPTEMBRE  
A 10 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 :

©AVOVENTES.FR

**Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat faite en la personne de la SELARL EKLAR AVOCATS**, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE **ayant pour Avocat postulant Maître Olivier DORNE**, Avocat au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 04, place Jean Achard 38000 GRENOBLE, constitué à l'effet de poursuivre la vente sur licitation de biens immobiliers sis 01, rue des Sagnes, Résidence « LE TYROL », Lieudit Pré Long 38860

©AVOVENTES.FR

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une requête et une Ordonnance rendue sur ladite requête par Madame le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE en date du 23/07/2024, référence RG n°2024/637.
- Un Arrêt contradictoire rendu par la 6<sup>ème</sup> Chambre D de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 24/05/2017, référence RG 15/14676, ordonnant notamment la vente sur licitation du bien immobilier situé 01, rue des Sagnes, Résidence « LE TYROL », Lieudit Pré Long 38860 MONT DE LANS.
- Un Jugement contradictoire et en 1<sup>er</sup> ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 17/07/2015, référence RG n°14/01848.

**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 :

Dans un ensemble immobilier situé à MONT-DE-LANS (ISERE) 38860 – lieu-dit Pré Long.

Un bâtiment d'habitation de sept niveaux avec rez-de-chaussée et sous-sol, le tout desservi par deux cages d'escalier, ledit bâtiment avec ses accès et espaces verts.

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	474	1 rue des Sagnes	00ha 49a 01ca

**Lot numéro SEIZE (16) :**

Un studio de type D, situé au deuxième étage du bâtiment, porte 17.

Et mes quatre-vingt-onze / dix mille quatre-vingt-unièmes (91/10081 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro CENT QUATRE (104) :**

Une resserre à skis située au sous-sol du bâtiment, porte numéro 17.

Et le un / dix mille quatre-vingt-unième (1/10081) des parties communes générales.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

© AVOVENTES.FR

**OPERATIONS :**

**Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu le jour, mois, an, heures et minutes que dessus 01, rue des Sagnes, Résidence « LE TYROL », Lieudit Pré Long 38860 LES DEUX ALPES, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur [REDACTED] es-qualité de Certicateur Immobilier représentant la SARL APTÉ IMMO et de Antoine, es-qualité de Serrurier, représentant la SARL ALPES SERRURES, aux diligences et aux constatations suivantes :**

**CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :**

Suivant Avis de Description adressé par lettre simple en date du 09/09/2024, j'ai avisé [REDACTED] les jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 12/09/2024 à 10h30m.

N'ayant pu obtenir les clés desdits biens auprès de Maître Alexandre BONETTO, Administrateur Judiciaire Provisoire de la [REDACTED] j'ai requis l'assistance de Monsieur [REDACTED] Serrurier, 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 de l'appartement ainsi que la porte d'accès de la resserre à skis, il a été nécessaire de procéder au remplacement des serrures desdites portes.

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.

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

[REDACTED]

**DESCRIPTION GENERALE (photographies n°1 à n°5) :**

L'immeuble Le Tyrol dans lequel se situe l'appartement se trouve en bordure des pistes de ski et notamment à proximité de la gare principale du téléphérique « JANDRI EXPRESS » conduisant au glacier de la station des 2 Alpes.

L'appartement dont s'agit se situe dans un immeuble en copropriété élevé sur rez-de-chaussée de six étages et situé en bordure de voirie, rue des Sagnes.

L'immeuble est orienté Nord/Sud, l'entrée principale se faisant par le côté Sud.

L'accès à l'immeuble se fait par une double porte vitrée équipée d'un système de contrôle d'accès par digicode.

Les différents étages et sous-sol sont distribués par un ascenseur et un escalier, le tout en bon état général d'entretien.

Les boîtes aux lettres sont situées dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Les casiers à skis sont situés au sous-sol de l'immeuble au niveau -1.

L'appartement dont s'agit se situe au 2<sup>ème</sup> étage porte n°17.

**CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Suivant les constatations effectuées sur place, l'appartement dont s'agit est inoccupé, mais toujours meublé de meubles meublants, d'effets et affaires personnelles.

L'ensemble de l'appartement est sale et poussiéreux, inhabité depuis plusieurs années.

### **EQUIPEMENTS :**

Le chauffage est individuel, assuré par des radiateurs de chauffage électrique, ancien et poussiéreux.

L'eau chaude sanitaire est collective.

L'installation électrique est ancienne, en assez bon état apparent.

La distribution des fluides étant coupée (eau et électricité), le fonctionnement des équipements n'a pu être vérifié.

### **IMPOTS ET TAXES :**

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

### **SYNDIC / CHARGES :**

Les recherches effectuées ont permis d'établir que le Syndic de la Copropriété Le Tyrol est l'Agence Immobilière NEXITY LAMY, 03, rue des Sagnes 38860 LES DEUX ALPES (04.76.79.27.87).

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 2023/2024 est d'environ 818,03 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 Septembre et que les appels de fonds sont trimestriels.

Le Syndic de l'immeuble m'a confirmé que le chauffage est individuel, que l'eau chaude est collective et que l'eau froide est individuelle.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que l'indivision n'est pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'elle reste devoir à ce jour la somme de 1.688,55 euros.

### **DESCRIPTION DETAILLEE :**

L'appartement dont s'agit se situe au 2<sup>ème</sup> étage, porte n° 17 et se compose de :

- Un hall d'entrée.
- Un coin montagne immédiatement à droite dans le hall d'entrée.
- Une salle de bains à droite dans le hall d'entrée.
- Un WC à droite dans le hall d'entrée.
- Un séjour au fond du hall d'entrée.
- Un coin cuisine ouvrant sur le séjour.
- Un balcon terrasse donnant côté sud.
- Un casier à skis n°17 au niveau -1.

### **PORTE D'ENTREE (photographies n°6 à n°7) :**

- La porte d'entrée en bois verni avec serrure centrale et un verrou haut, est à l'état d'usage, avec quelques traces et rayures autour de la serrure et du verrou.
- Une sonnette électrique dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

### **HALL D'ENTREE (photographies n°8 à n°10) :**

- Le sol est recouvert de moquette grise, en mauvais état, sale, ternie et usée.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au plafond avec globe lumineux.
- Un tableau électrique avec un disjoncteur électrique, le tout ancien.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage électrique ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

**COIN MONTAGNE A DROITE**  
**(photographies n°11 à n°13) :**

- L'accès est direct, la séparation avec le hall d'entrée se faisant par une tringle à rideau de type de chemin de fer.
- Le sol est recouvert de moquette grise assortie, en mauvais état, sale, ternie et usée.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond avec globe lumineux.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique.

**SALLE DE BAINS A DROITE**  
**(photographies n°14 à n°18) :**

- La porte d'entrée en bois peint orange, avec targette intérieure, est ancienne.
- Le sol est recouvert de linoléum imitation liège de couleur beige, ancien, sale et poussiéreux.
- Les plinthes assorties en linoléum imitation liège de couleur beige, sont sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de tapisserie à fleurs jaunes et marron, ancienne et ternie.
- Le coin lavabo et le coin baignoire sont recouverts de faïences murales beiges avec carreaux de 20cm par 20cm, le tout ancien, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de tapisserie assortie aux murs à fleurs jaunes et marron, ancienne et ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond avec globe lumineux.
- Un point d'éclairage mural avec réglette à un tube fluo au-dessus du lavabo.
- Un lavabo sur pied en émail blanc avec robinet mélangeur, le tout ancien.
- Une tablette en émail blanc au-dessus du lavabo.
- Un miroir mural.
- Un bidet en émail blanc avec robinet d'eau chaude et robinet d'eau froide, le tout ancien.
- Une baignoire encastrée en émail blanc avec robinet mélangeur et flexible de douche, le tout ancien.
- Une VMC au plafond, sale et poussiéreuse.
- Une prise électrique.

- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage électrique ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

#### **WC A DROITE (photographies n°19 à n°20) :**

- La porte d'entrée en bois peint orange avec targette intérieure est ancienne.
- Le sol est recouvert de linoléum assorti imitation liège de couleur beige, ancien, sale et poussiéreux.
- Les plinthes assorties en linoléum imitation liège de couleur beige, sont sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de tapisserie assortie à la salle de bains avec motifs à fleurs jaunes et marron, le tout ancien et terni.
- Le plafond est recouvert de tapisserie assortie aux murs à fleurs jaunes et marron, ancienne et ternie.
- Un point d'éclairage au centre du plafond avec globe lumineux.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double battant, le tout ancien.
- Une VMC murale, poussiéreuse.
- Un compteur d'eau froide avec vanne d'arrêt.
- Un compteur d'eau chaude avec vanne d'arrêt.
- Un interrupteur électrique.

#### **SEJOUR AU FOND (photographies n°21 à n°23) :**

- L'accès au séjour depuis le hall d'entrée est direct, sans porte.
- Le sol est recouvert de moquette grise assortie, en mauvais état, sale, ternie et usée.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Le mur à gauche en entrant est recouvert de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Le mur à droite en entrant est recouvert de moquette murale verte, ancienne et ternie.
- Le plafond est recouvert de crépi blanc, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en aluminium, le tout ancien, sale et poussiéreux, ouvrant côté Sud sur le balcon.
- Trois prises électriques.

- Un interrupteur électrique double.
- Un radiateur de chauffage électrique ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

#### **COIN CUISINE (photographies n°24 à n°27) :**

- Le coin cuisine donne directement dans le séjour.
- Le sol est recouvert de linoléum clair, sale, terni, usé et poussiéreux.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, ternie.
- Le coin cuisson et le coin évier sont aménagés avec une crédence murale avec carreaux beige de 20cm par 20cm, le tout ancien, à l'état d'usage.
- Un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur et paillasse, le tout à l'état d'usage.
- Une plaque de cuisson encastrée dans la paillasse en inox commune l'évier, ancienne et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas, en bois stratifié blanc, le tout ancien.
- Un réfrigérateur encastré sous les plaques de cuisson, ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Un four électrique, ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Une hotte aspirante, ancienne et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique.

#### **BALCON SUD (photographies n°28 à n°30) :**

- L'accès au balcon se fait depuis la porte fenêtre du séjour.
- Le balcon donne côté Sud, au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble.
- Le sol en béton peint vert est ancien.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni sont en bon état.

#### **CASIER A SKIS N°17 (photographies n°31 à n°32) :**

- Le casier à skis n°17 se situe au niveau -1, au fond à droite.
- La porte d'entrée en bois est en mauvais état général, vissée.

### RAPPORTS D'EXPERTISES :

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

\_\_\_\_\_ m'a déclaré que les  
diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le  
repérage amiante, 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  
**34,15m<sup>2</sup> outre en annexe 7,37m<sup>2</sup>** (balcon et local à skis), le tout  
suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 12/09/2024,  
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 12/09/2024,  
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 "G" pour les consommations énergétiques**, et en  
**catégorie "C" pour les émissions de gaz à effet de serre**, le tout  
suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 12/09/2024,  
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 APTÉ IMMO en date du 12/09/2024, 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 APTÉ IMMO en date du 17/09/2024, 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 13 heures et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 19 heures.

Détail Tarification des émoluments :

- Article A.444-29 Emolument coefficient 2 (1h) :
  - 221,36 euros HT
- Article A.444-18 Emolument complémentaire (4h) :
  - 601,20 euros HT

Code	Ordre	Libelle	Montant H.T.	MTVA	Montant Exo.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R444-3	221,36	42,27		253,63
DRF18	2	Emolument Comp. Art.A444-18	601,20	120,24		721,44
TRANS	3	Transp. Art.A444-18	9,40	1,88		11,28
TF	4	T.F. Art 302 bis Y CGI				
Somme			821,96	164,39	0,00	986,35

Et de tout ce qui précède, 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.

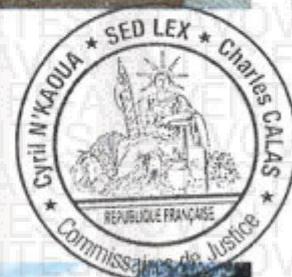
SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'Office, Cyril N'KAOUA





n°1



n°2

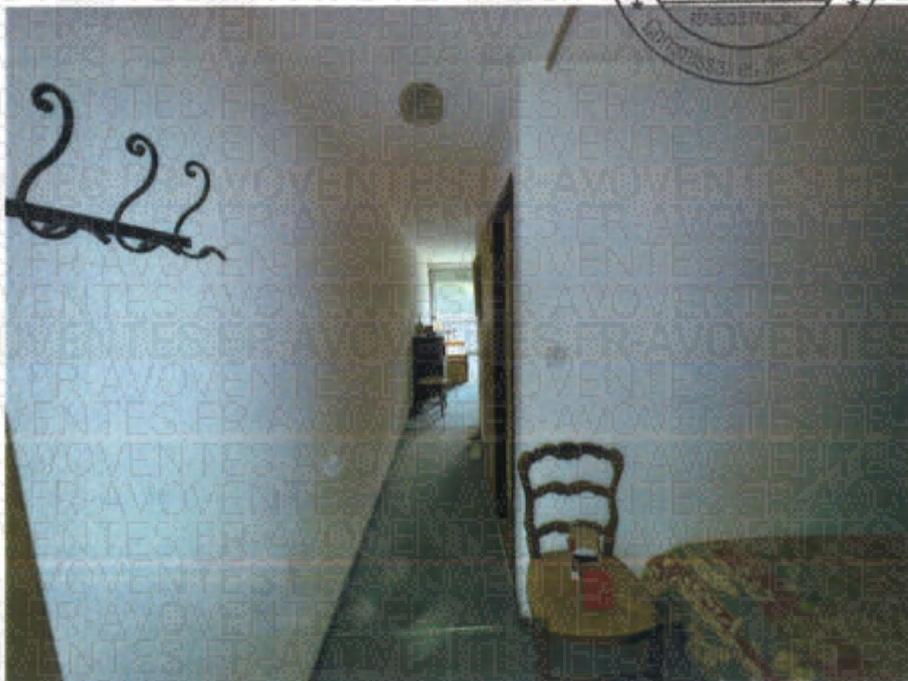
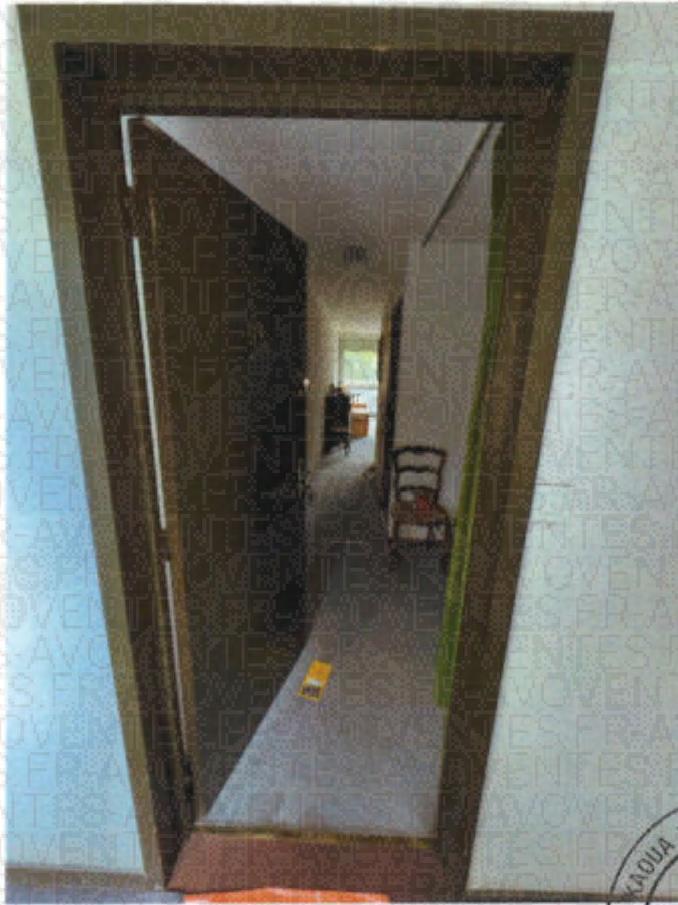


n°3

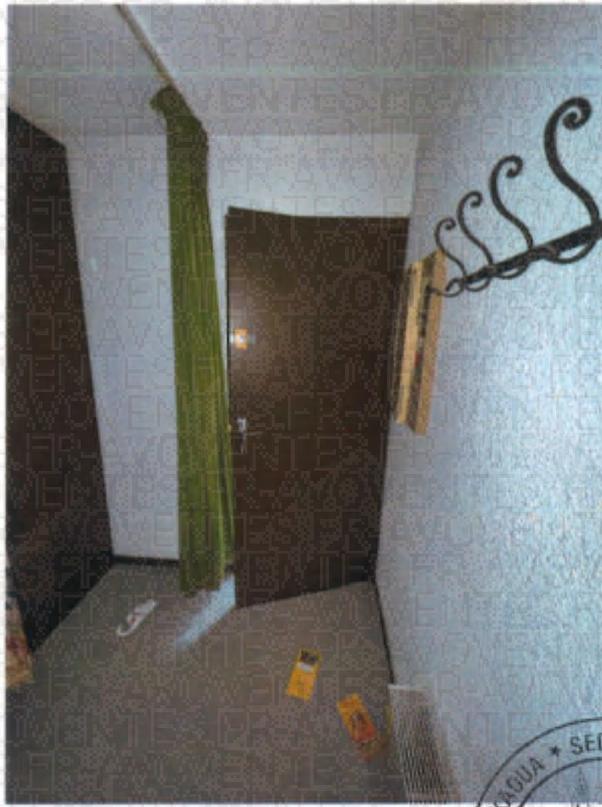


n°4





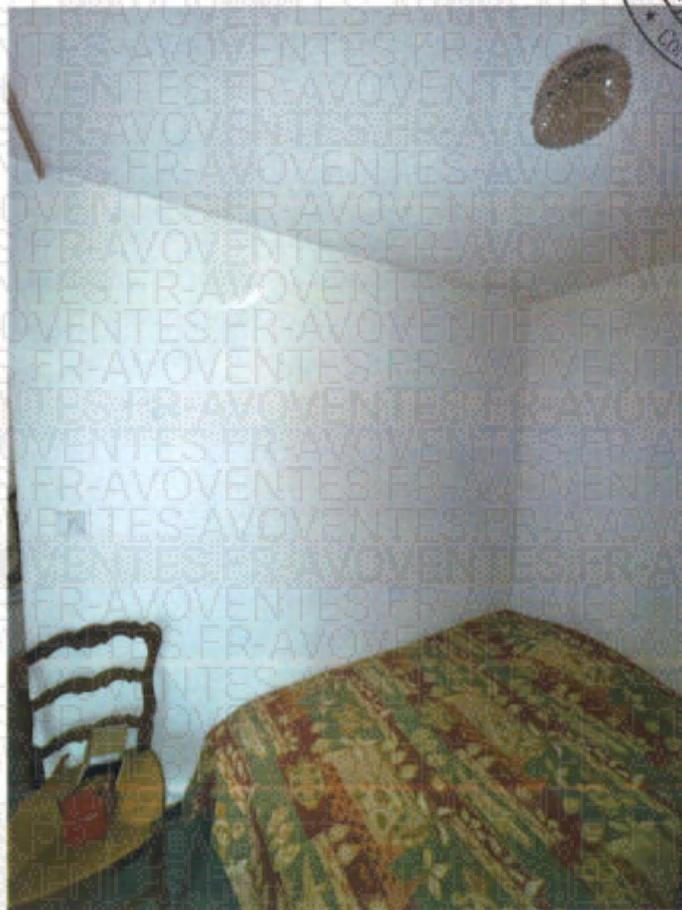
n°8



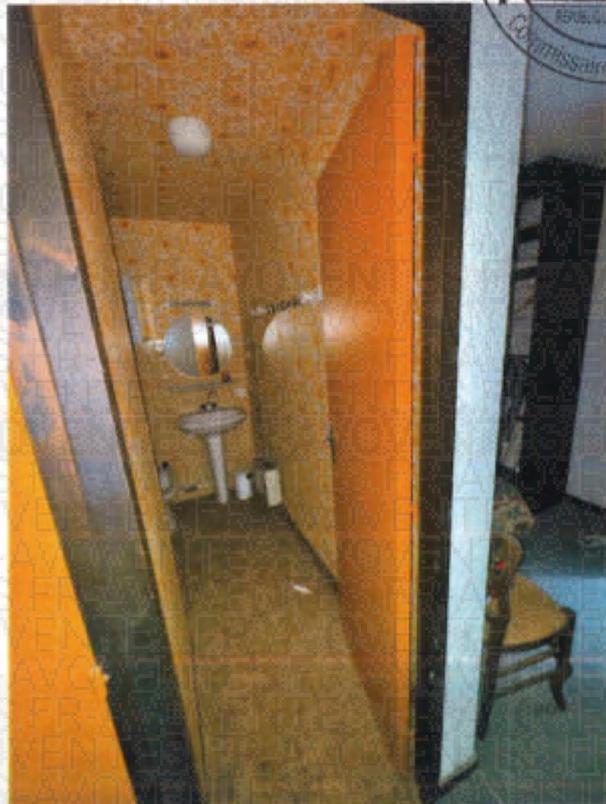
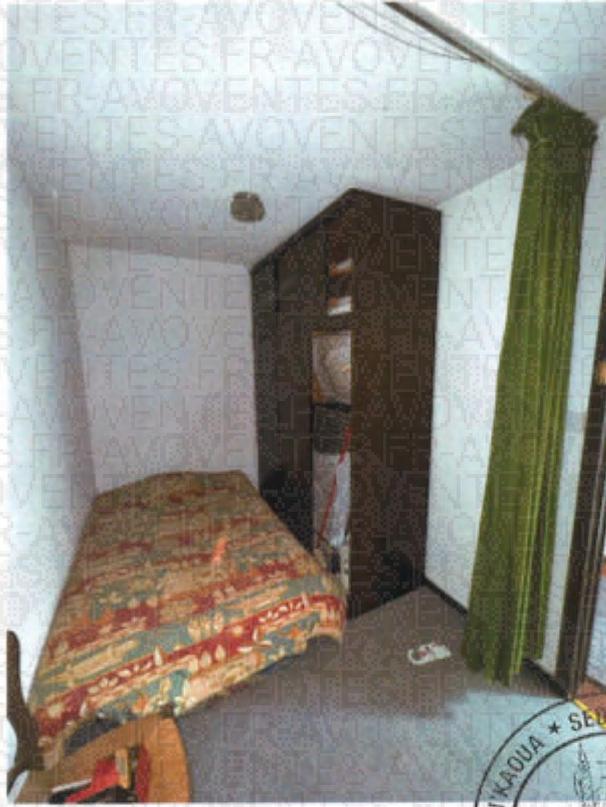
n°10



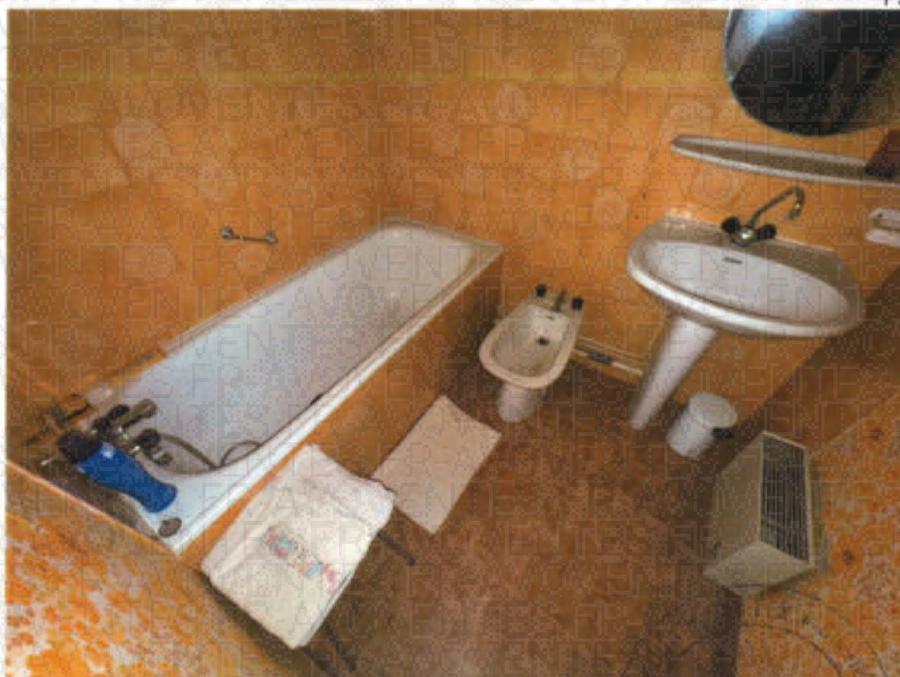
n°11



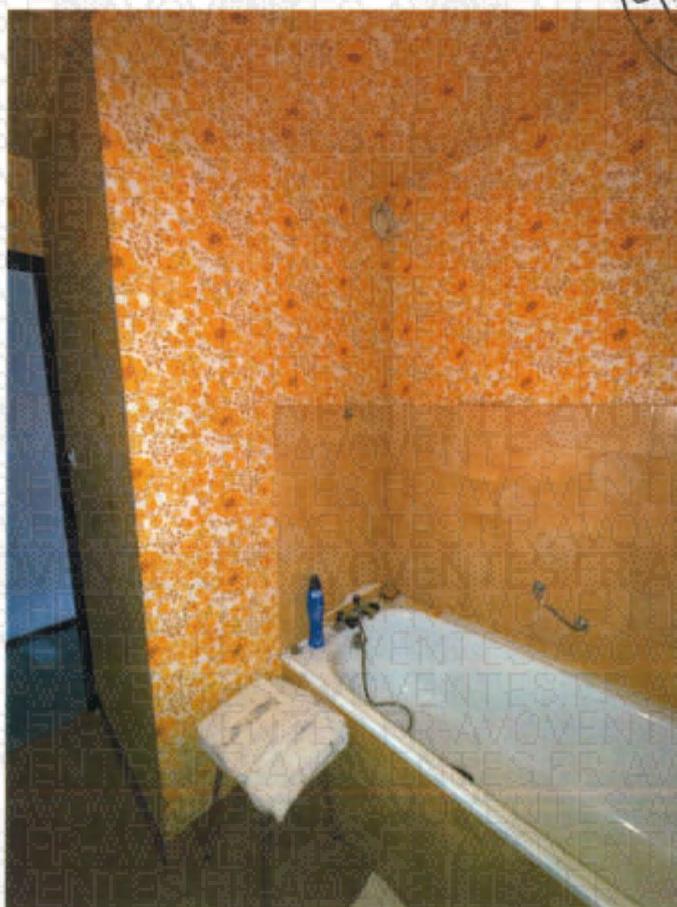
n°12



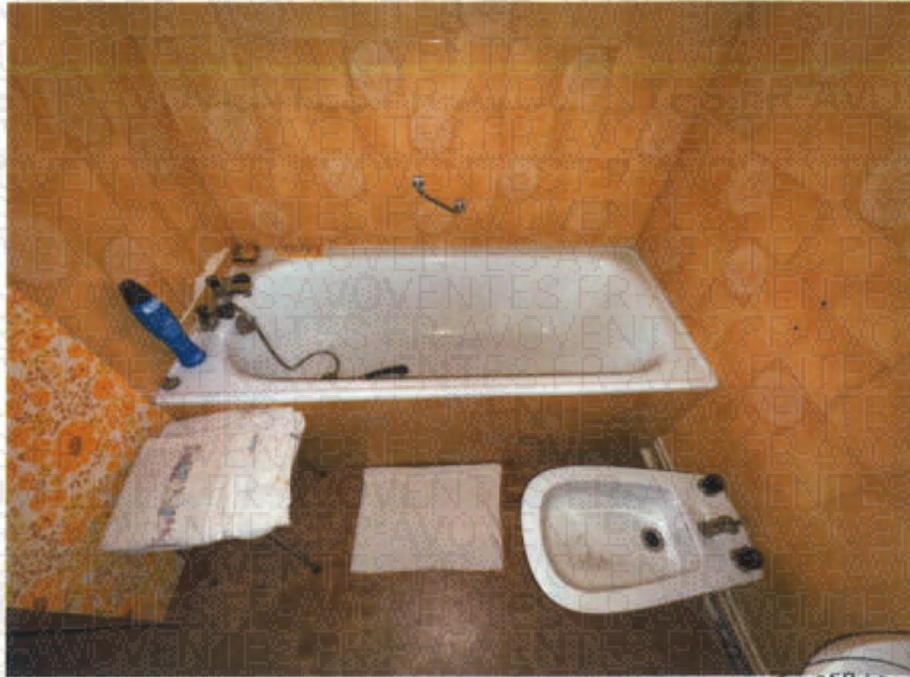
n°14



n°15



n°16

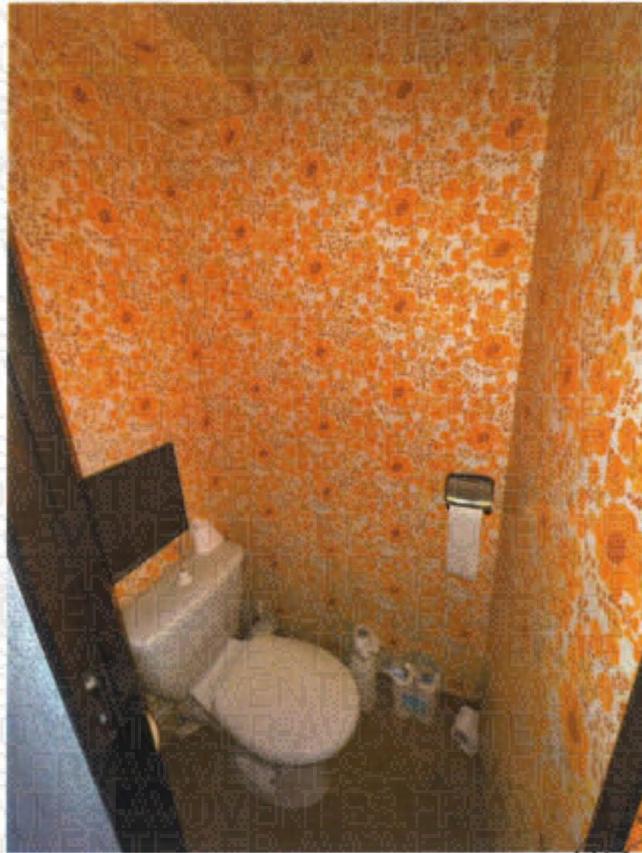


n°17



n°18

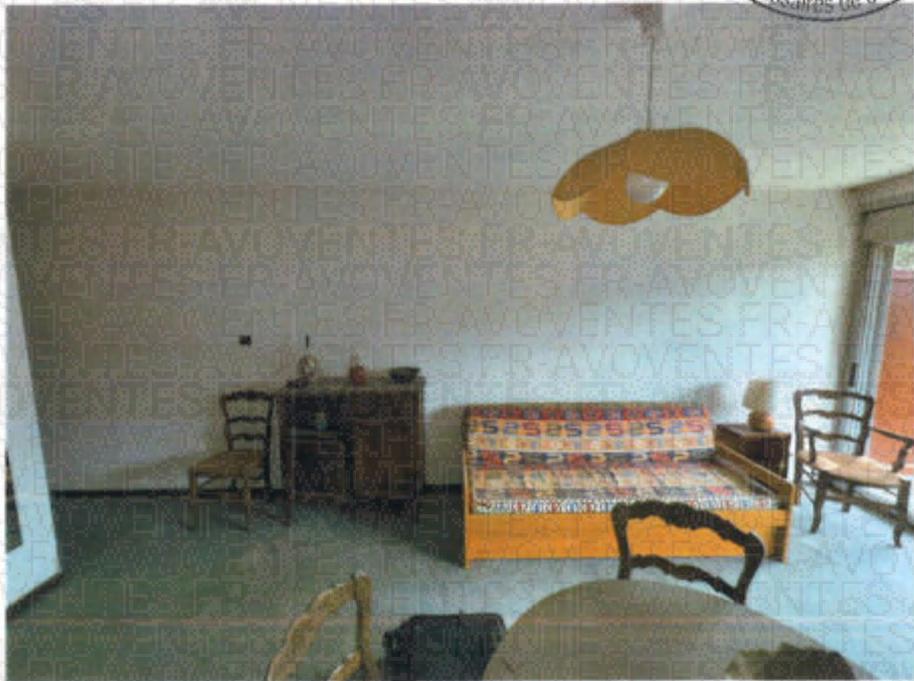
©AVOVENTES.FR



n°20



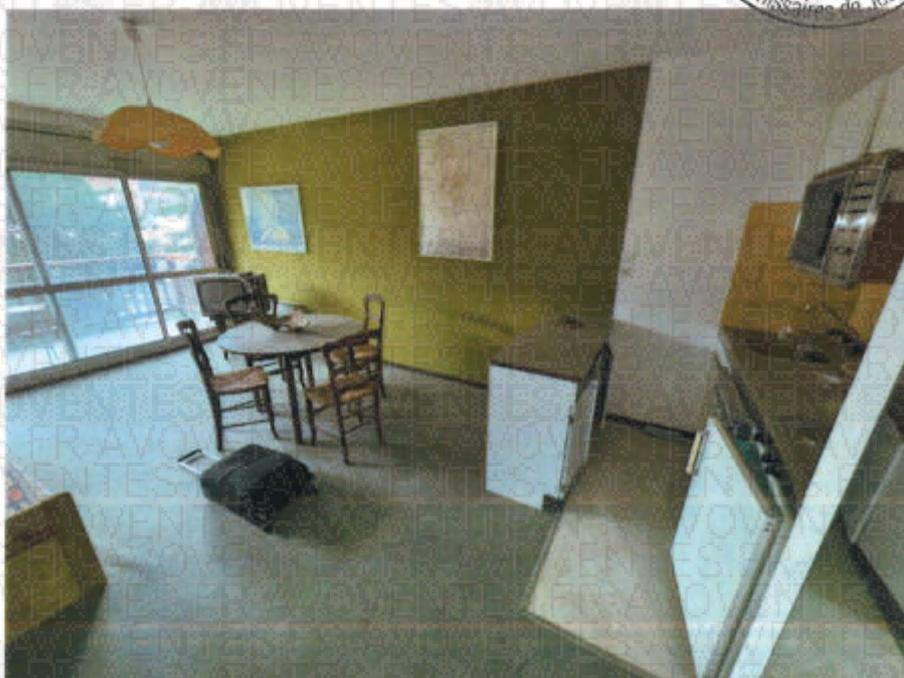
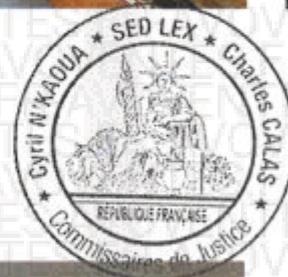
n°21



n°22

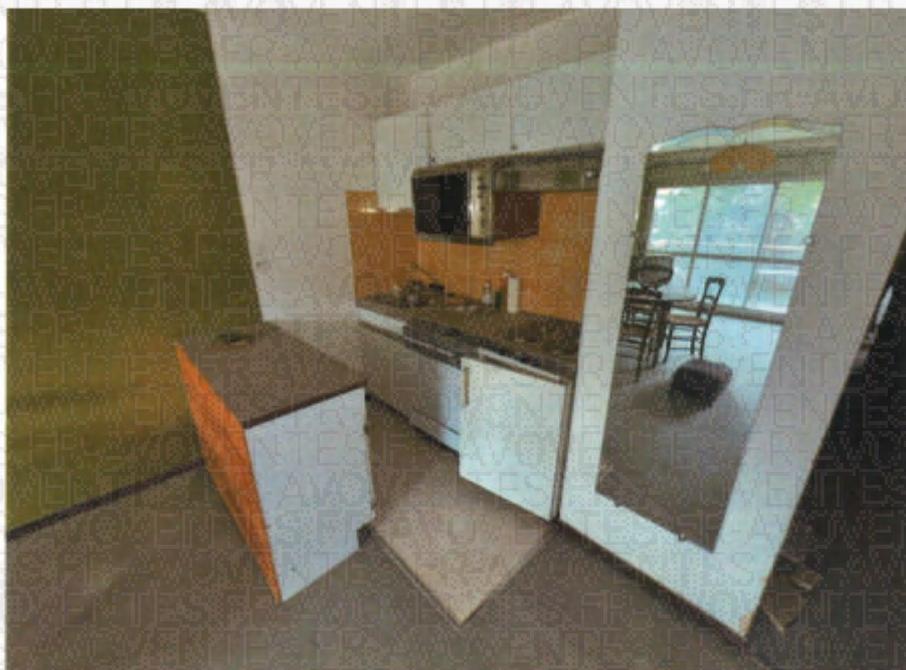


n°23

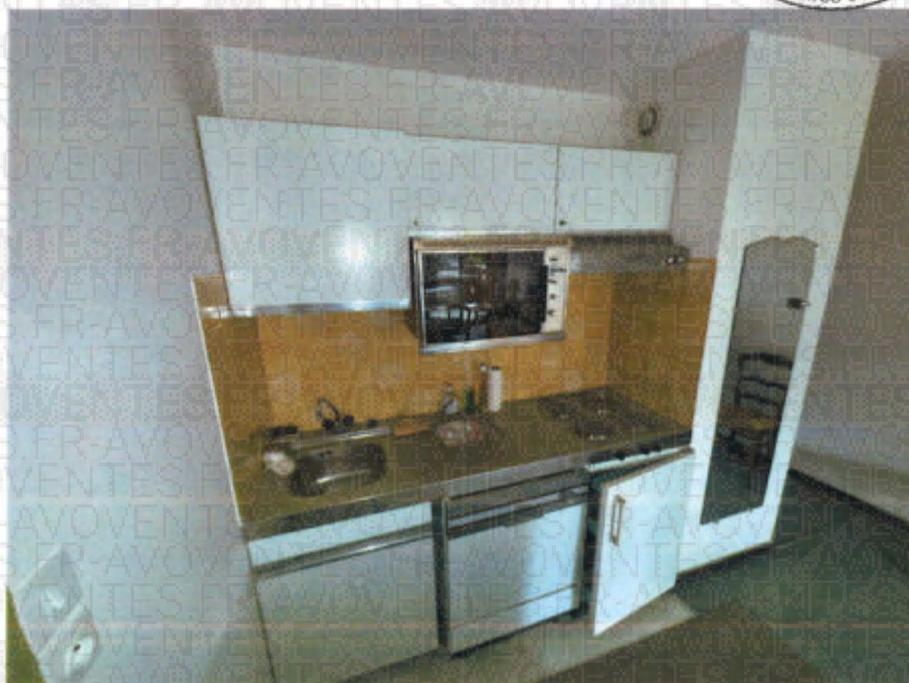


n°24

©AVOVENTES.FR



n°25



n°26



n°27



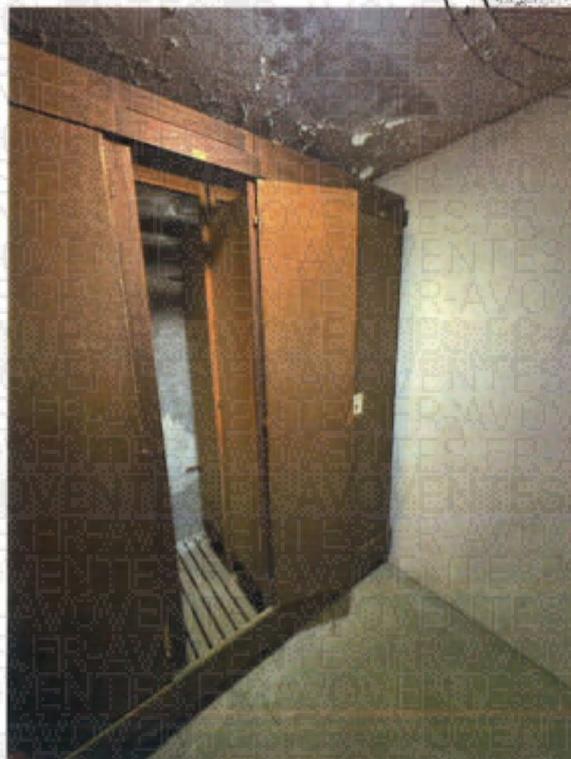
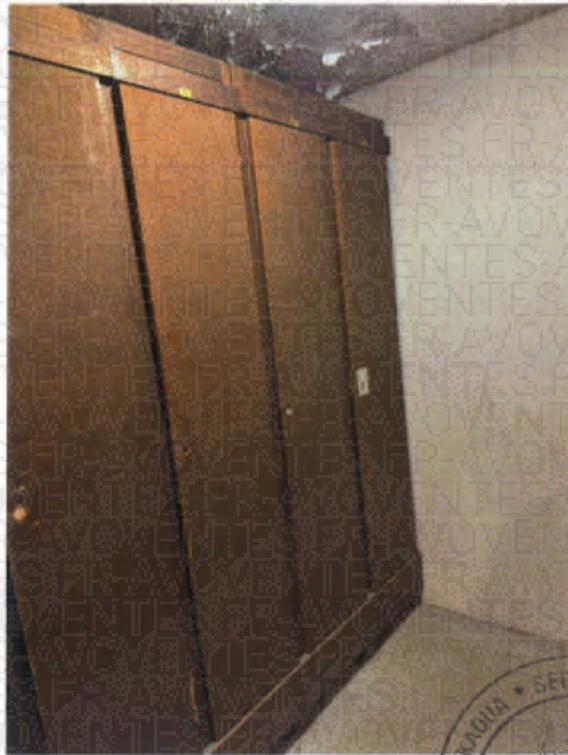
n°28



n°29



n°30



n°32