



# 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](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**

Adresse : 03, rue de Tête Moute, Résidence « LE CABOURG »

Lieudit Pré Long 38860 LES DEUX ALPES

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 08 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 :**

**©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 03, rue de Tête Moute, Résidence « LE CABOURG », Lieudit Pré Long 38860 LES DEUX ALPES, appartenant à

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.

**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 :

Dans un ensemble immobilier situé à LES DEUX ALPES (ISERE) 38860 – lieudit Pré-Long.

Figurant au cadastre ainsi :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	548	3 rue de Tête Moute	00ha 01a 82ca
AL	552	3 rue de Tête Moute	00ha 00a 16ca
AL	553	3 rue de Tête Moute	00ha 01a 27ca
AL	554	3 rue de Tête Moute	00ha 00a 04ca
AL	555	3 rue de Tête Moute	00ha 00a 62ca
AL	567	3 rue de Tête Moute	00ha 02a 90ca
AL	569	3 rue de Tête Moute	00ha 59a 01ca
AL	571	3 rue de Tête Moute	00ha 00a 01ca
AL	573	3 rue de Tête Moute	00ha 00a 01ca
Total Surface			00ha 65a 84ca

**DESIGNATIONS DES BIENS EN PARTIES PRIVATIVES EN VENTE:**

Dans le bâtiment B, escalier B au rez-de-chaussée

**Lot numéro MILLE CENT VINGT (1120) :**

Une resserre à skis portant le numéro 71.  
Et les deux/dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro MILLE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (1177) :**

Un appartement de deux pièces type E, porte n°71.  
Et les quatre-vingt-six/dix millièmes (86/10000èmes) des parties communes générales.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à  
avoir recueillis à la suite d'une attestation immobilière après décès légal des héritiers de  
Maître Agnès MICHELIS, Notaire à MARSEILLE en date du 28 décembre 2023,  
actuellement en cours de publication au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière  
de GRENOBLE.

### **OPERATIONS :**

**Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 03, rue de Tête Moute, Résidence « LE CABOURG », Lieudit Pré Long 38860 LES DEUX ALPES, et avoir procédé, avec l'assistance de es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO et de Monsieur 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 des jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 12/09/2024 à 08h.

N'ayant pu obtenir les clés desdits biens auprès de Maître Alexandre BONETTO, Administrateur Judiciaire Provisoire de la j'ai requis l'assistance de Monsieur 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.

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

L'immeuble Le Cabourg 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 cinq étages et situé en bordure de voirie, rue de Tête Moute.

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 rez-de-chaussée de l'immeuble, à proximité du hall d'entrée.

L'appartement dont s'agit se situe au 2<sup>ème</sup> étage porte n°71 et donne côté Est, sur les pistes de ski.

**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, avec d'importantes traces de dégâts des eaux résiduelles et des dégradations significatives dans le séjour et la cuisine.

### **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 est l'Agence Immobilière AVR'IMMO, 46, avenue de la Muzelle 38860 LES DEUX ALPES (04.76.80.64.80).

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 1.646,99 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 Août 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 collectifs.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que l'indivision est à jour du règlement des charges de copropriété.

### **DESCRIPTION DETAILLEE :**

L'appartement dont s'agit se situe au 2<sup>ème</sup> étage, porte n°71 et se compose de :

- Un hall d'entrée / couloir.
- Un séjour au fond à droite.
- Un coin cuisine en face du hall d'entrée.
- Un WC à droite dans le couloir.
- Une salle de bains au fond à droite dans le couloir.
- Une chambre au fond du couloir.
- Un casier à skis n°71.

### **PORTE D'ENTREE (photographies n°6 à n°8) :**

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

### **HALL D'ENTREE /COULOIR (photographies n°9 à n°13) :**

- Le sol est recouvert de moquette, de type bouclette marron et beige, en mauvais état, ancienne, ternie et poussiéreuse.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts d'un crépi blanc, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, fissuré et écaillé en plusieurs endroits, dans l'alignement des portes d'accès aux cuisine, WC et salle de bains.
- Un point d'éclairage au centre du plafond avec globe lumineux.
- Une grille de ventilation par air pulsé au plafond, au-dessus de la porte d'entrée.
- Deux placards à deux portes coulissantes en PVC avec étagères et penderie, le tout ancien et poussiéreux.
- Un miroir mural.
- Une prise électrique.
- Trois interrupteurs électriques
- Un radiateur électrique de marque NOIROT, ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

**SEJOUR AU FOND A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE (photographies n°14 à n°19) :**

- L'accès depuis le hall d'entrée est direct.
- Le sol est recouvert de moquette assortie, de type bouclette marron et beige, en mauvais état, ancienne, ternie et poussiéreuse.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de crépi blanc, à l'état d'usage, fortement dégradé dans l'angle au fond à gauche en partie basse sur une surface d'environ 50 cm<sup>2</sup> et fissuré sur toute sa longueur en partie haute, à l'angle avec le plafond.
- Le mur côté baie vitrée est recouvert de lambris verni, en mauvais état, dont une partie est déposée, laissant apparaître l'isolation en laine de verre.
- Le plafond est recouvert de crépi blanc, dégradé au fond de la pièce, aux abords de la baie vitrée, sur une surface d'environ 1m<sup>2</sup>.
- Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, simple vitrage, avec cadre dormant et ouvrant en bois verni, le tout ancien, ouvrant côté Est sur un balcon.
- La baie vitrée est équipée d'un volet roulant extérieur mécanique en PVC gris, à l'état d'usage.
- Trois prises électriques.
- Une prise TV.
- Un radiateur électrique de marque NOIROT, ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

**CUISINE AU FOND DU HALL D'ENTREE (photographies n°20 à n°25) :**

- L'accès depuis le hall d'entrée se fait par une porte à deux vantaux battants en bois verni de type saloon.
- Le coin cuisine ouvre directement sur le séjour avec une séparation assurée par un meuble en bois stratifié de type passe-plat, le tout ancien.
- Le sol carrelé avec des petits carreaux rectangulaires marron de 5cm par 10cm, est ancien, sale et poussiéreux.
- Les plinthes carrelées assorties marron, sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de tapisserie à fleurs jaunes et vertes, en mauvais état, très fortement dégradée et arrachée côté Nord, avec d'importantes traces d'infiltrations et de ruissellements.

- Le plafond est recouvert de crépi blanc en mauvais état et fortement dégradé avec des traces d'infiltrations et de ruissellements sur une surface d'environ 2 m<sup>2</sup>.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre haute à un vantail, simple vitrage, avec cadre dormant et ouvrant en bois verni, le tout ancien et en assez mauvais état, ouvrant côté Nord.
- Un évier en inox à un bac, avec robinet mélangeur et paillasse, le tout ancien.
- Une crédence murale, au-dessus de l'évier et du coin cuisson, avec des carreaux marrons de 10cm par 10cm, le tout ancien.
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas, en bois stratifié blanc, le tout ancien et en assez mauvais état général.
- Une plaque de cuisson à quatre feux électriques, en mauvais état apparent.
- Un four électrique, ancien, en mauvais état apparent et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Un réfrigérateur encastré sous la paillasse de l'évier, ancien, en mauvais état apparent et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Un lave-vaisselle ancien, en mauvais état apparent et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.
- Un système d'évacuation pour machine à laver avec robinet d'eau froide.
- Trois prises électriques dont deux prises dégradées par l'humidité sur le mur côté Nord.

**WC A DROITE DANS LE COULOIR**  
**(photographies n°26 à n°27) :**

- La porte d'entrée en bois peint jaune avec targette intérieure, est ternie.
- Le sol carrelé assorti à la cuisine, avec petits carreaux marron de 5cm par 10cm, est ancien, sale et poussiéreux.
- Les plinthes carrelées assorties marron, sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de peinture claire, en mauvais état général, écaillée et dégradée en partie basse, aux abords de la cuvette de WC.
- Le plafond est recouvert de peinture claire, ternie.
- Une cuvette de WC en émail blanc, avec chasse basse et double battant, le tout ancien.
- Un interrupteur électrique.

**SALLE DE BAINS A DROITE DANS LE COULOIR**  
**(photographies n°28 à n°35) :**

- La porte d'entrée en bois peint jaune avec targette intérieure, est ternie.
- Le sol carrelé assorti à la cuisine et aux WC, avec petits carreaux marron de 5cm par 10cm, est ancien, sale et poussiéreux.
- Les plinthes carrelées assorties marron, sont anciennes, sales et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts jusqu'à une hauteur d'environ 1,70m de faïences murales beiges, avec carreaux de 10cm par 10cm, anciennes.
- La partie supérieure des murs est recouverte de tapisserie à fleurs jaunes et vertes, assortie à celle de la cuisine, ancienne et ternie.
- Le plafond est recouvert de tapisserie assortie aux murs, ancienne et ternie.
- Un lavabo suspendu en émail blanc avec robinet mélangeur, le tout ancien.
- Une baignoire encastrée en émail blanc avec robinet mélangeur et flexible de douche, le tout ancien.
- Un bidet en émail blanc avec robinet d'eau chaude et robinet d'eau froide, le tout ancien.
- Un miroir mural.
- Un meuble en bois stratifié blanc à une porte.
- Une tablette vitrée avec châssis en PVC.

**CHAMBRE AU FOND DU COULOIR**  
**(photographies n°36 à n°40) :**

- La porte d'entrée en bois peint jaune, est ternie.
- Le sol est recouvert de moquette assortie, de type bouclette marron et beige, en mauvais état, ancienne, ternie et poussiéreuse.
- Les plinthes en bois verni sont anciennes et poussiéreuses.
- Les murs sont recouverts de crépi blanc, ancien.
- Le plafond est recouvert de crépi blanc, ancien.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux, simple vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois verni, le tout ancien, ouvrant côté Nord.
- Les volets pliants en bois verni sont anciens.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.

- Un radiateur électrique de marque NOIROT, ancien et dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

**BALCON EST (photographies n°41 à n°43) :**

- L'accès au balcon se fait par la baie vitrée de la pièce principale.
- Le balcon donne côté Est sur les pistes de ski.
- Le sol en béton est à l'état brut.
- Le garde-corps en bois verni est en bon état général.

**PLACARD A SKIS N°71**

**(photographies n°44 à n°48) :**

- L'accès se fait depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble par le hall commun.
- La porte d'entrée en bois peint jaune avec serrure centrale, est ternie avec des traces et des salissures.
- L'intérieur du placard à skis est en béton à l'état brut.

### RAPPORTS D'EXPERTISES :

J'ai requis Hugues, 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 **48,37m<sup>2</sup> outre les surfaces annexes de 6,71m<sup>2</sup>** (balcon & 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 APTE 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 APTE IMMO en date du 17/09/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

### **PHOTOGRAPHIES :**

J'ai pris quarante-huit 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 et 30 minutes et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 19 heures.

Détail Tarification des émoluments :

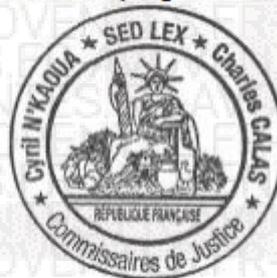
- Article A.444-29 Emolument coefficient 2 (1h) :
  - 221,36 euros HT
- Article A.444-18 Emolument complémentaire (4h) :
  - 601,20 euros HT

Code	Ordre	Libelle	Montant H.T.	MTVA	Montant Exo.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R.444-3	211,36	42,27		253,63
DRF18	2	Emolument Comp.Art.A444-18	601,20	120,24		721,44
TRANS	3	Transp.Art.A444-48	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 39 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



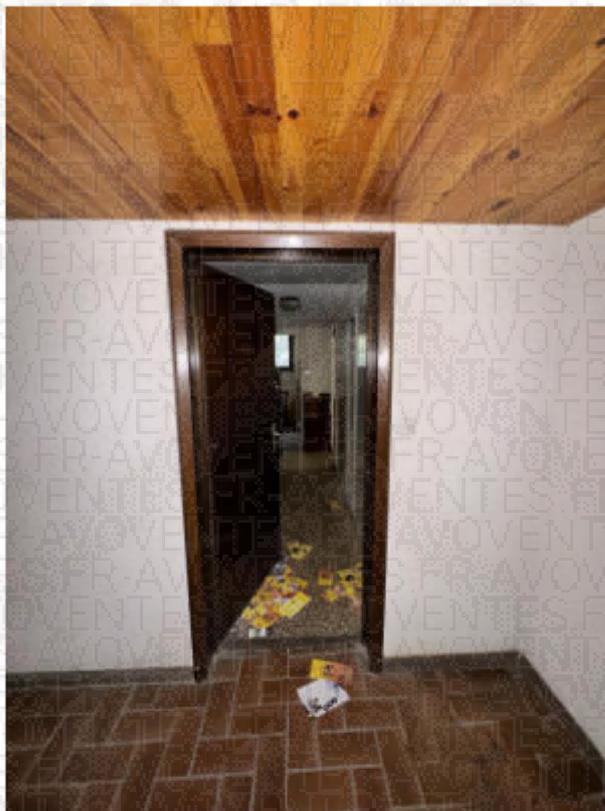
n°4



n°5



n°6



n°7



n°8



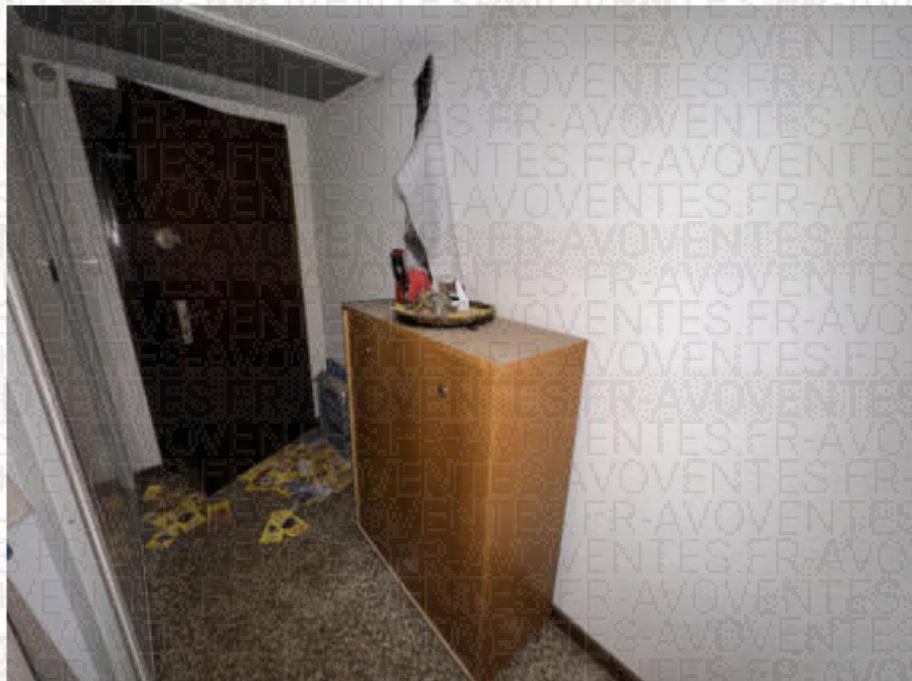
n°9



n°10



n°11



n°12



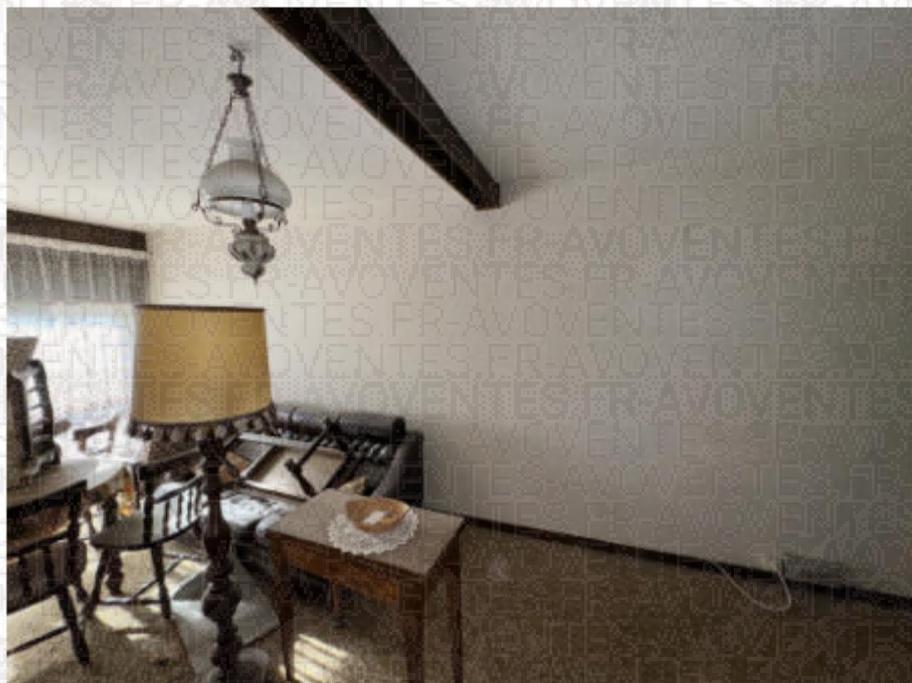
n°13



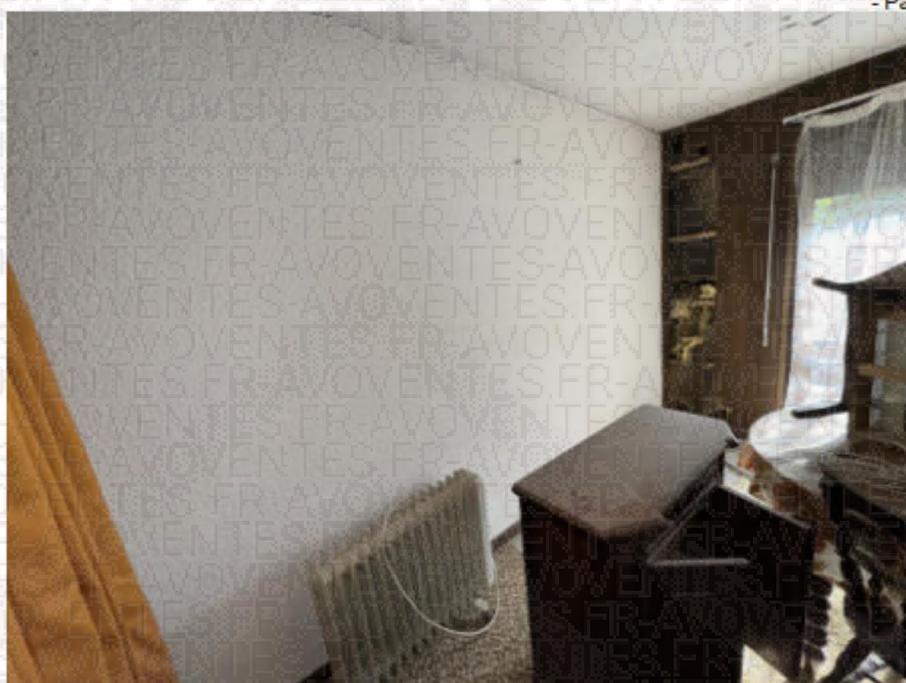
n°14



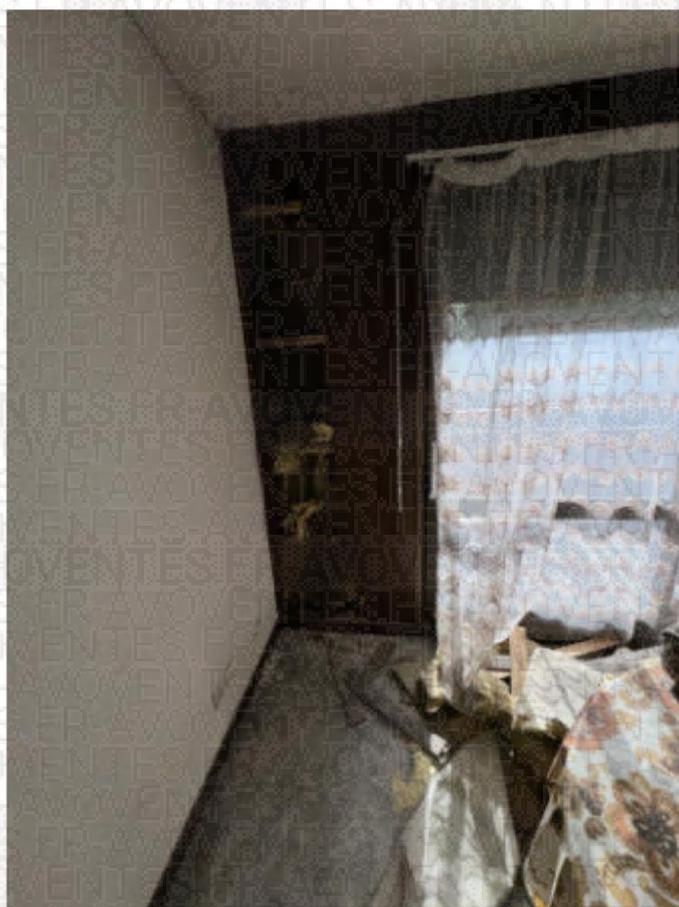
n°15



n°16



n°17



n°18



n°19



n°20



n°21



n°22



n°23



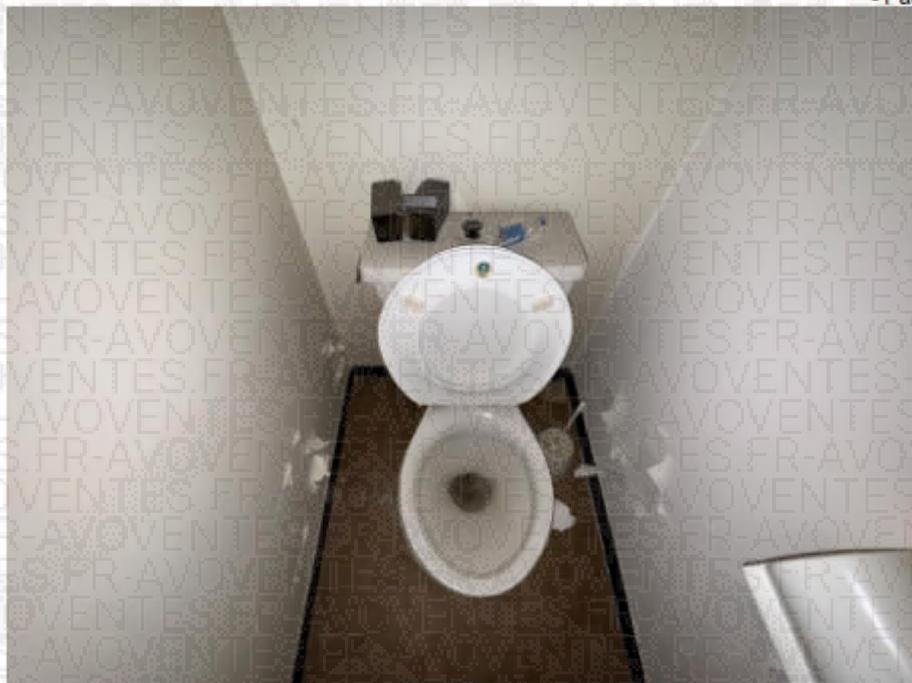
n°24



n°25



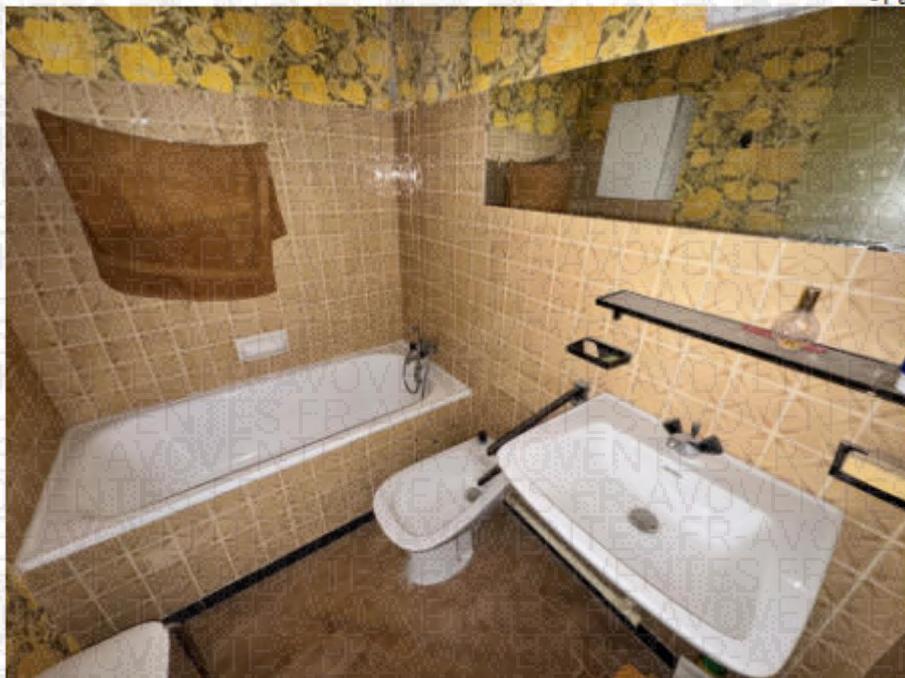
n°26



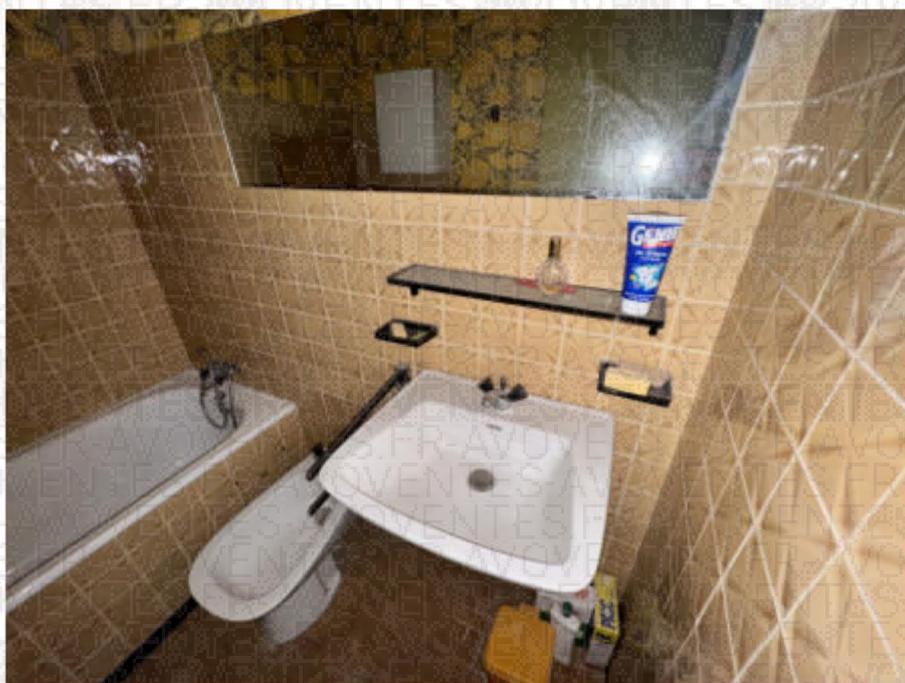
n°27



n°28



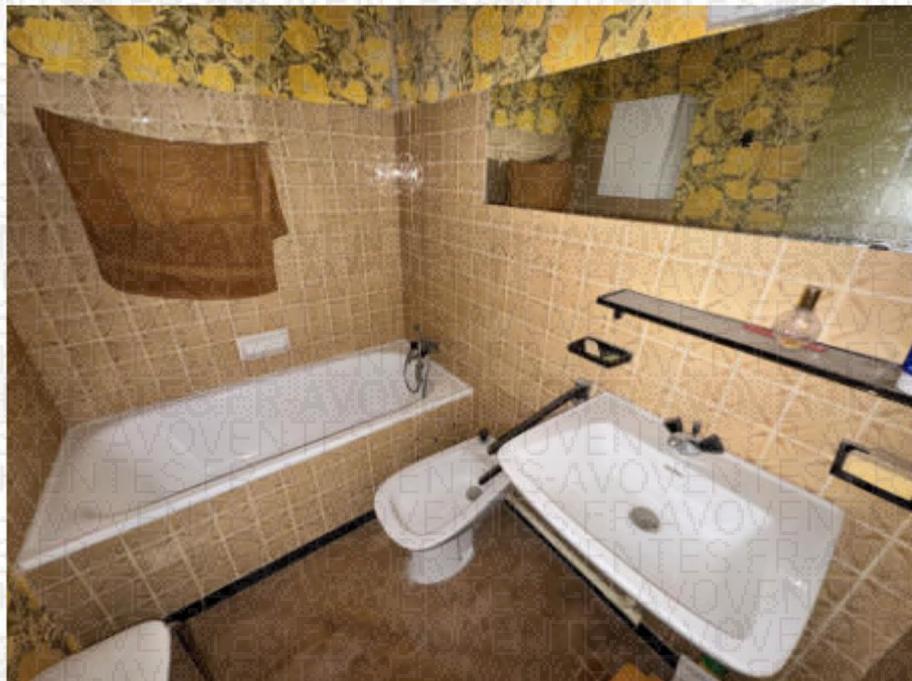
n°29



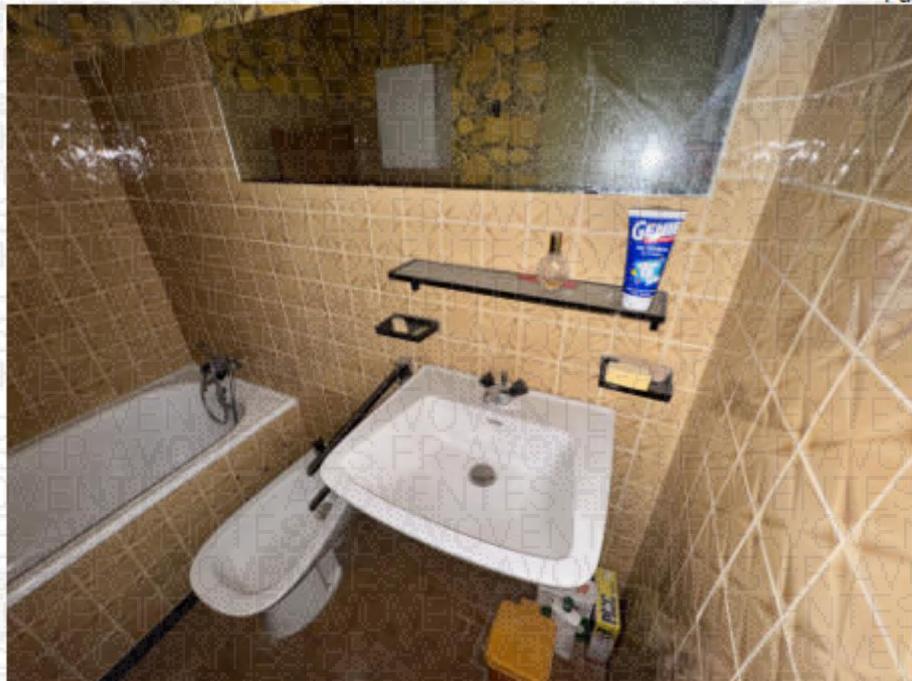
n°30



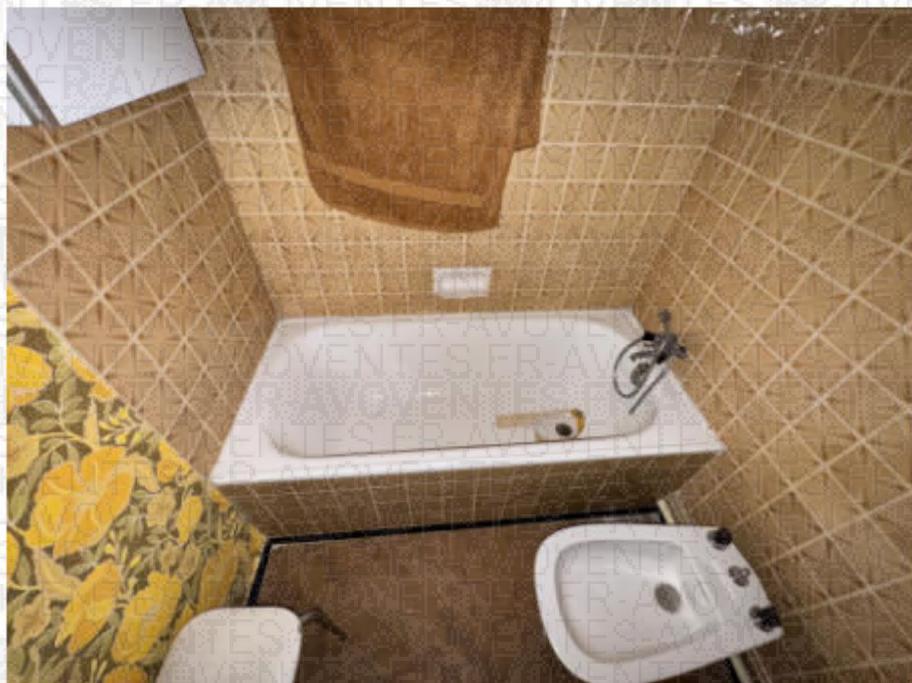
n°31



n°32



n°33



n°34



n°35



n°36



n°37



n°38



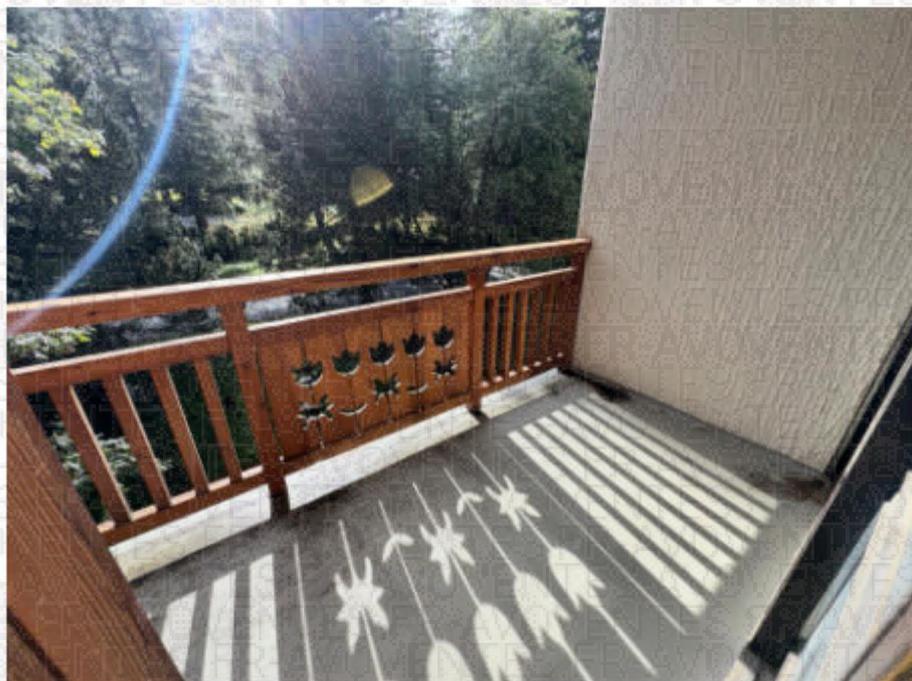
n°39



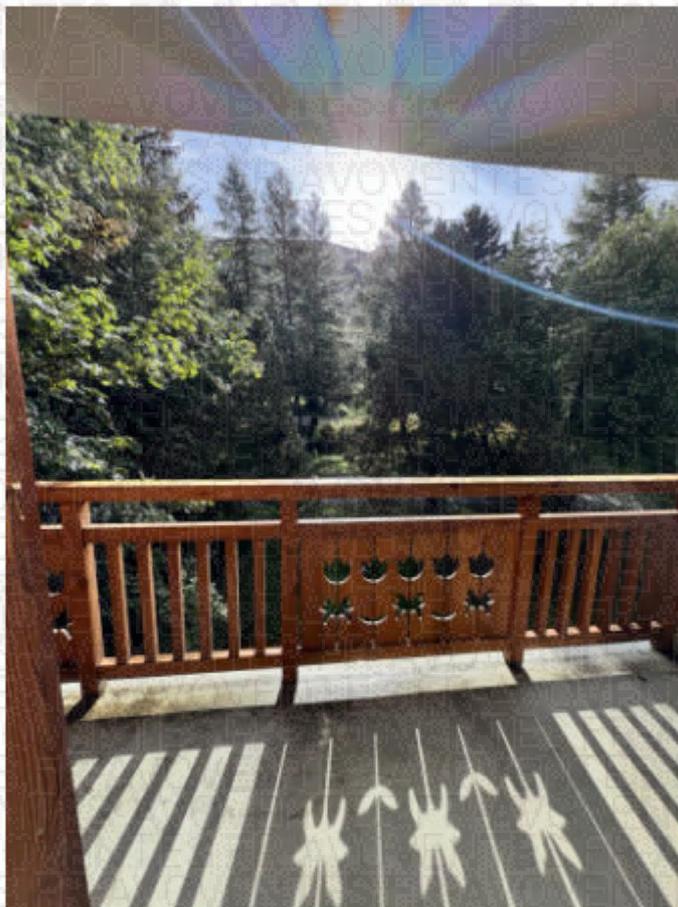
n°40



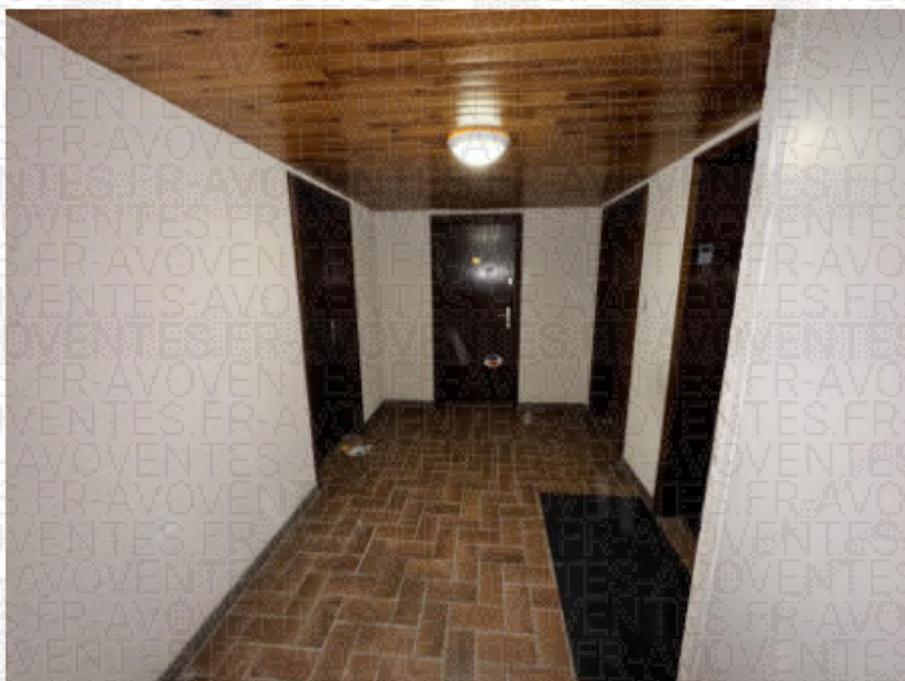
n°41



n°42



n°43



n°44



n°45



n°46



n°47



n°48