



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 : CREDIT LYONNAIS vs

Adresse : 06, rue Emile Zola et 34, avenue Marceau Bertreior

38000 GRENOBLE

Dossier : n°291849

Date : 16/05/2024

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

Dossier n°291849

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE SEIZE MAI
A 11 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 CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme au capital de 2.037.713.591,00 euros, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est 18, rue de la République 69002 LYON, représentée par son Directeur Général 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 CDMF AVOCATS, Maître Jean-Luc MEDINA, Avocat Associé au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 07, place Firmin Gautier 38000 GRENOBLE, constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 06, rue Emile Zola et 34, avenue Marcellin Berthelot 38000 GRENOBLE, appartenant à la

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 17/04/2024.
- 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 :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de GRENOBLE (38000), au 6 Rue Emile Zola et 34 Avenue Marcellin Berthelot, cadastré

Section DP n° 127, 128, 129, 130, 146, 30

Le lot n° 84 = au quatrième étage, un studio portant au plan le numéro 42 d'une superficie de 15,91 m2, et les 82/10 000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

L'état descriptif de division et règlement de copropriété ont été reçus par Maître SERPINET, notaire à GRENOBLE (38), le 29 juin 1993, dont une copie authentique a été publiée le 22 Novembre 1993, V° 1993P n° 5286.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 06, rue Emile Zola et 34, avenue Marcellin Berthelot 38000 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur

constatations suivantes :

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

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, en la personne de

Après identification de l'occupant et plusieurs passages sur place, nous avons fixé avec les opérations de description, pour ce jour, le 16/05/2024 à 11h00.

Sur place, j'ai rencontré locataire en place, 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.

m'a déclaré ne pas s'opposer à mes opérations et m'a autorisé à pénétrer dans les lieux.

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

L'appartement dont s'agit se situe dans un immeuble à usage mixte d'habitation et commercial, à proximité du Groupe Scolaire Externat Notre Dame et de la Maison de la Culture MC2 dans la périphérie du centre-ville de GRENOBLE.

L'immeuble dans lequel se situe l'appartement est orienté Nord / Sud, l'entrée commune étant située côté Sud.

L'immeuble dans lequel se situe l'appartement forme l'angle entre la rue Emile Zola et l'avenue Marcellin Berthelot, côté Est.

L'appartement dont s'agit est situé au 4^{ème} et dernier étage de l'immeuble, porte n°402, et donne côté Sud.

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

L'accès à l'immeuble depuis rue Emile Zola se fait par une porte vitrée à deux vantaux, équipée d'un système de contrôle d'accès avec interphone et badge d'accès de type Vigik, le tout en bon état et fonctionnel.

Les boîtes aux lettres se situent dans le hall d'entrée de l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Suivant les indications de l'appartement qu'il occupe est en régie auprès de l'Agence Immobilière NEXITY GRENOBLE.

Malgré les demandes adressées au régisseur de l'appartement, je n'ai pu obtenir d'information de la part de l'Agence Immobilière NEXITY GRENOBLE.

Suivant les informations communiquées par et après avoir visualisé un avis de loyer, j'ai pu déterminer les conditions financières de location ainsi qu'il suit :

- Loyer mensuel : 313,12 euros
- Provision sur charges mensuelle : 25,00 euros
- Total mensuel : 338,12 euros

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'appartement est assuré par des radiateurs électriques de marque AIRELEC, anciens.

L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus électrique d'une contenance de 100 litres de marque REGENT situé dans la salle de bains et en assez bon état apparent.

L'installation électrique est en assez bon état apparent avec tableau électrique et disjoncteur électrique situés dans le placard du hall d'entrée.

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 NEXITY, 21, avenue Félix Viallet 38000 GRENOBLE (04.76.53.00.00).

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 580,51 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 et l'eau chaude sont individuels, et que l'eau froide est collective.

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

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit est situé au 4^{ème} étage de l'immeuble, porte n°402, et se compose de :

- Un hall d'entrée.
- Un coin cuisine dans le prolongement du hall d'entrée.
- Une salle de bains avec WC à droite dans la pièce principale.
- Une pièce principale dans le prolongement du coin cuisine.

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

- La porte d'entrée en bois peint gris sur les faces extérieure et intérieure avec serrure centrale de sécurité à trois points, est en bon état général.
- Une sonnette électrique dont le fonctionnement a été vérifié.

HALL D'ENTREE (photographies n°8 à n°9) :

- Le sol est recouvert de dalles de linoléum claires, anciennes et ternies.
- Les plinthes en bois peint gris sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Un placard à deux portes coulissantes en bois stratifié clair, avec encadrement métallique, étagères et penderie, le tout à l'état d'usage.
- A l'intérieur du placard, je constate la présence d'un tableau électrique avec disjoncteur électrique, le tout en assez bon état général apparent.
- Un détecteur de fumée.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique.

COIN CUISINE (photographies n° 10 à n°11) :

- L'accès au coin cuisine est direct depuis le hall d'entrée et donne directement dans la pièce principale.
- Le sol est recouvert de dalles de linoléum assorties claires, anciennes et ternies avec quelques traces de salissures.
- Les plinthes en bois peint gris sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un point d'éclairage mural au-dessus de l'évier.
- Un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur, paillasse et deux plaques de cuisson halogène encastrées, le tout à l'état d'usage.
- Un meuble haut en bois stratifié blanc à une porte et une partie étagère, ancien et dégradé.
- Un meuble sous évier à une porte en bois stratifié blanc, ancien et dégradé par l'humidité.
- Une crédence murale au-dessus de l'évier et du coin cuisson avec carreaux clairs de 15cm par 15cm, à l'état d'usage.
- Une VMC murale poussiéreuse.
- Trois prises électriques.

SALLE DE BAINS / WC
(photographies n°12 à n°15) :

- La porte d'entrée en bois peint jaune avec targette intérieure est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de dalles de linoléum assorties claires, anciennes et ternies.
- Les plinthes en bois peint gris sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un lavabo en émail blanc avec robinet mitigeur, encastré dans un plan en bois stratifié blanc, le tout à l'état d'usage.
- Un meuble sous lavabo à deux portes en bois stratifié blanc, dégradé par l'humidité.
- Un miroir mural avec bandeau lumineux à deux spots, fonctionnel.

- Une crédence murale au-dessus du lavabo assortie au coin cuisine avec carreaux clairs de 15cm par 15cm, le tout à l'état d'usage.
- Une cuvette WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout à l'état d'usage.
- Un cumulus de marque REGENT d'une contenance de 100 litres, en assez bon état apparent.
- Un compteur d'eau froide avec vanne d'arrivée générale.
- Un bac à douche en émail blanc avec robinet mélangeur, point d'ancrage mural et flexible de douche, le tout à l'état d'usage, ancien.
- Les murs du coin douche sont recouverts de faïences murales claires assorties avec carreaux de 15cm par 15cm, le tout ancien, à l'état d'usage avec quelques joints noircis.
- Une porte de cabine de douche à un vantail en plexiglas, le tout ancien.
- Une prise électrique.
- Un interrupteur électrique double.
- Un radiateur électrique de marque AIRELEC, ancien et dégradé.

PIECE PRINCIPALE

(photographies n°16 à n°22) :

- L'accès depuis le hall d'entrée et le coin cuisine est direct.
- Le sol est recouvert de dalles de linoléum assorties claires, anciennes et ternies avec quelques traces de salissures.
- Les plinthes en bois peint gris sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée comprenant une fenêtre à un vantail et un châssis fixe vitré, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrant en PVC blanc, le tout en bon état général, ouvrant côté rue Emile Zola, côté Sud.
- Un volet roulant mécanique en PVC blanc, à l'état d'usage, fonctionnel.
- Quatre prises électriques.
- Une prise téléphone.
- Une prise TV.
- Un radiateur électrique de marque AIRELEC, ancien.

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, l'état parasitaire, 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 de l'appartement ainsi mesurée est de **15,83m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 16/05/2024, 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 16/05/2024, 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 16/05/2024, 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 "F" 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 16/05/2024, 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 16/05/2024, 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 29/05/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

J'ai pris vingt-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	Libele	Montant H.T.	MTVA	Montant Exp.	Montant T.T.C.
DRFX	1	Emolument Art.R444-3	221,36	44,27		265,63
DRF18	2	Emolument Comp.Art.A444-18	601,20	120,24		721,44
TRANS	3	Transp.Art.A444-18	7,67	1,54		9,21
TF	4	T.F. Art 302 bis Y CGI				
Somme			830,23	166,05	0,00	996,28

Et de tout ce qui précède, j'ai, Commissaire de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 24 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'Office, Cyril N'KAOUA

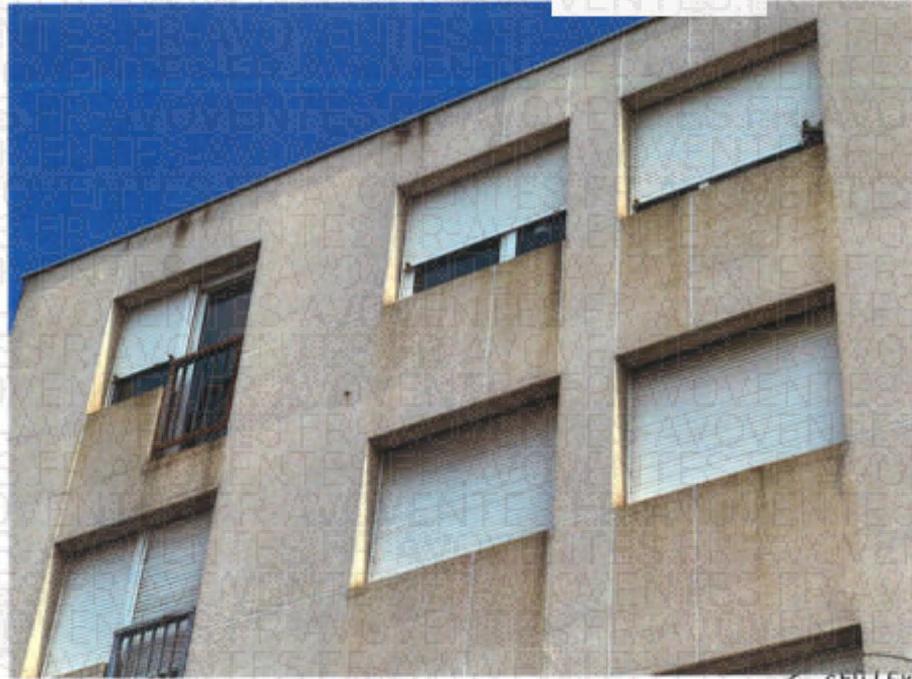




n°1



n°2



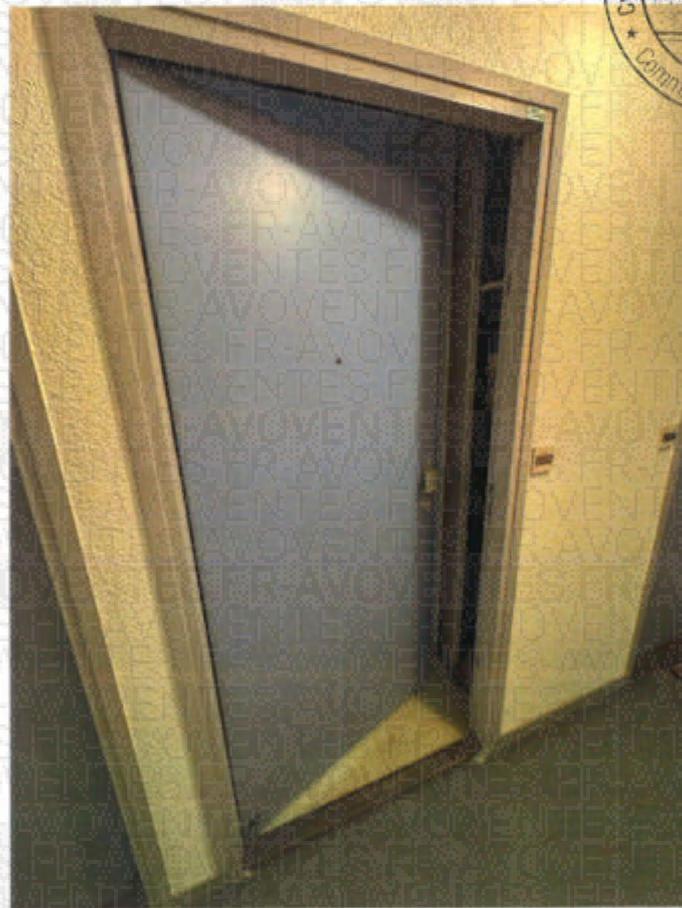
n°3



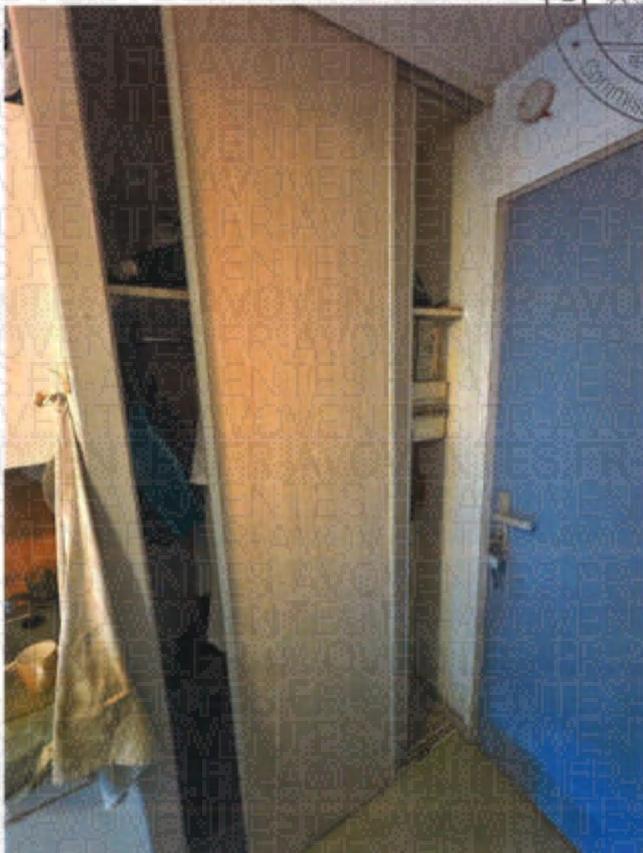
n°4



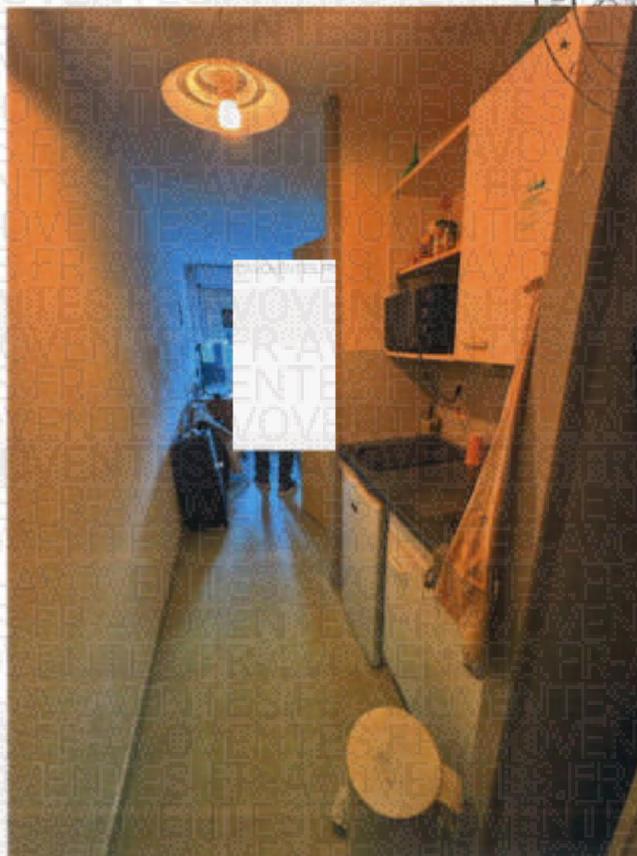
n°5



n°6



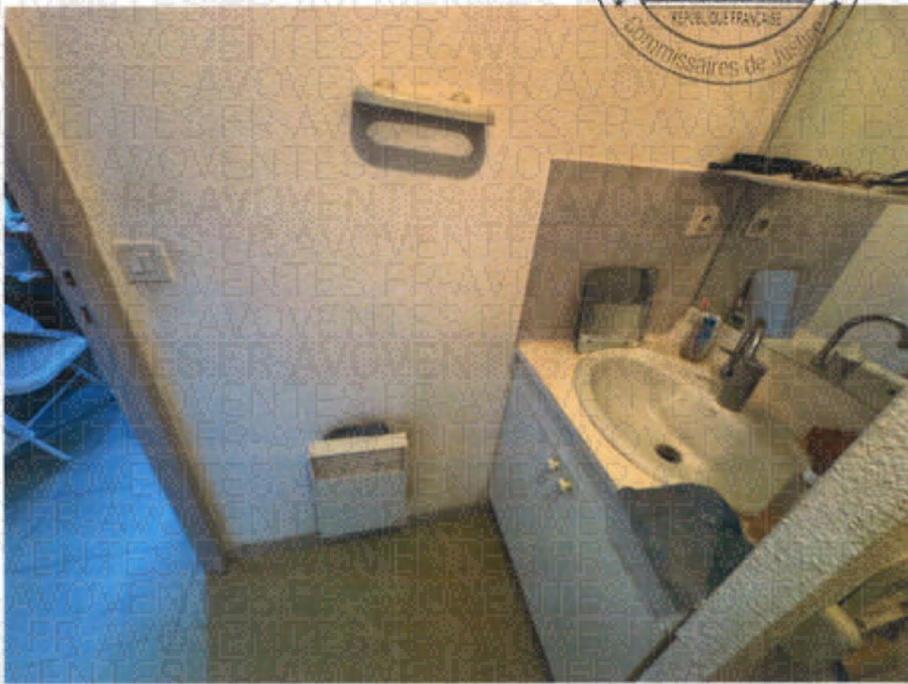
n°8



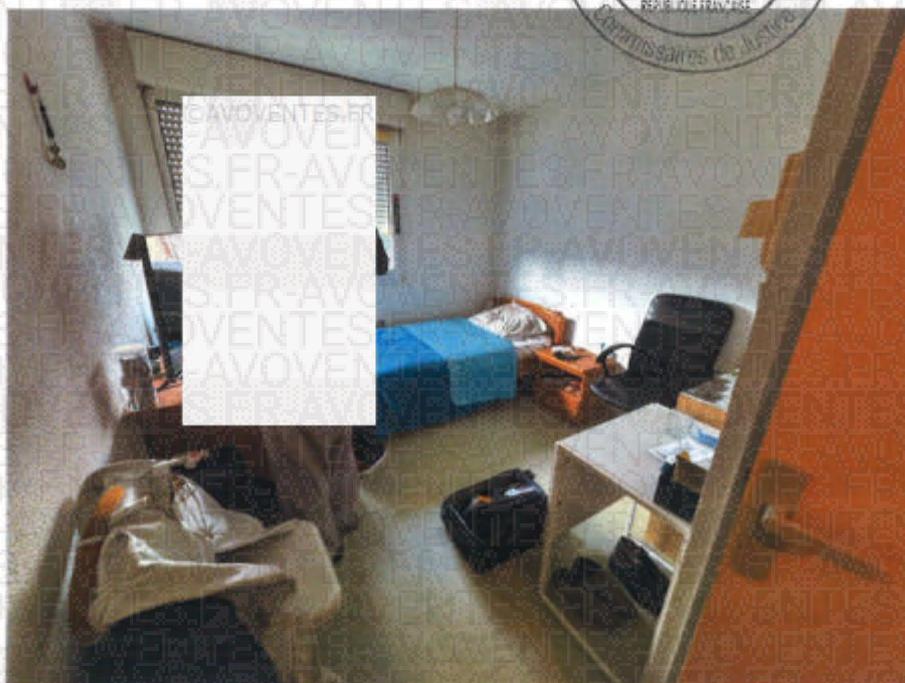
n°10



n°12



n°14



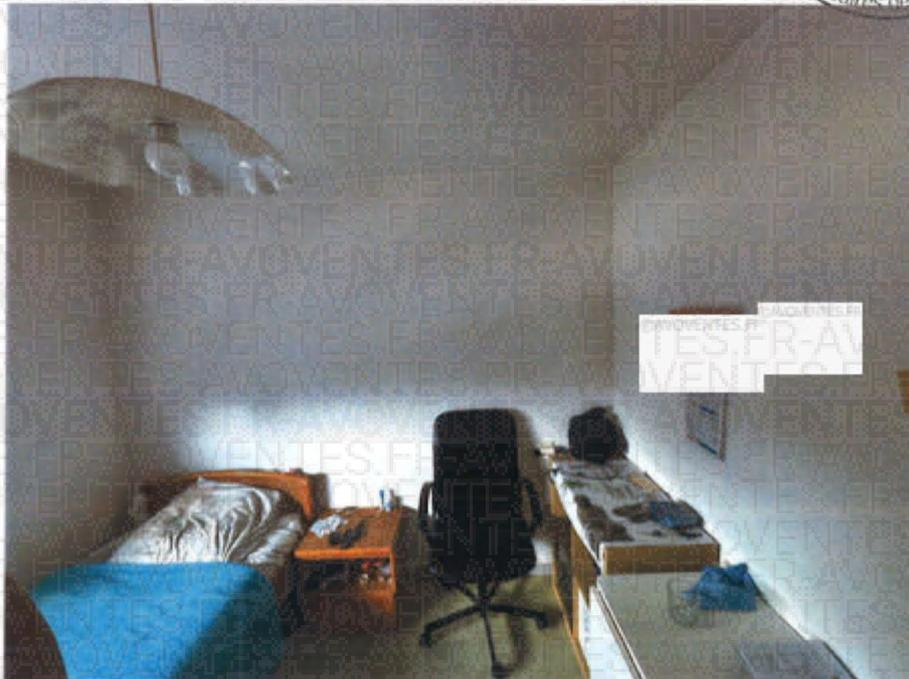
n°16



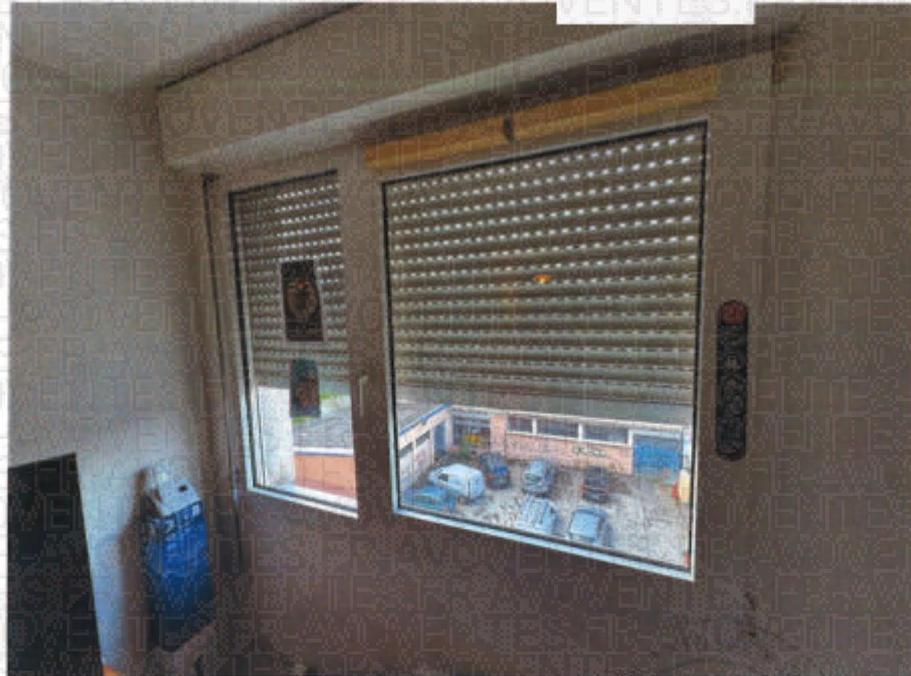
n°18



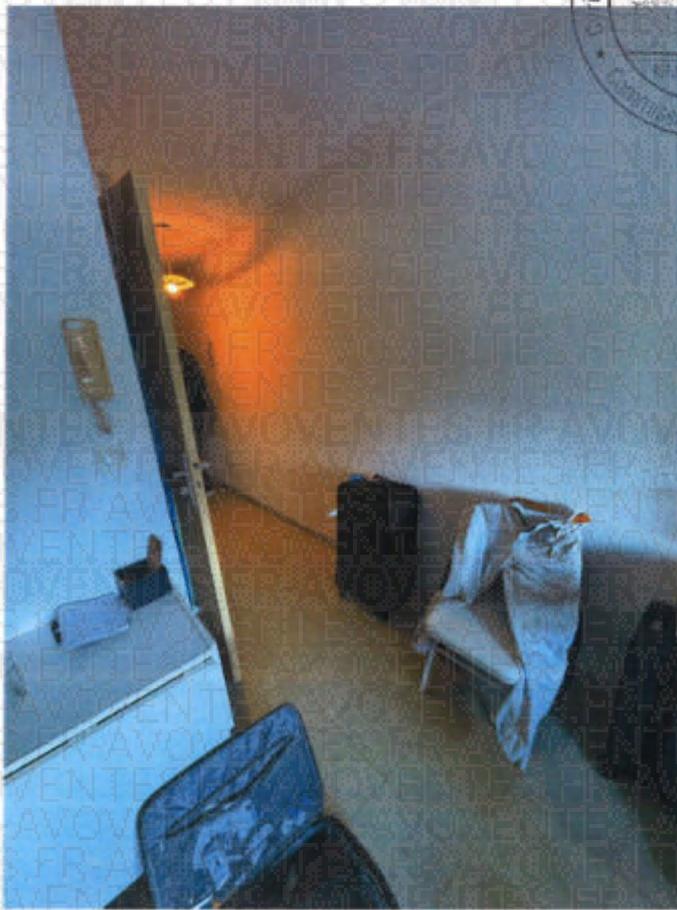
n°19



n°20



n°21



n°22

