



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 v.
Adresse : 09, Alfred de Musset, « LE VIGNY-MUSSET »
38000 GRENOBLE
Dossier : n°291850
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°291850

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE SEIZE MAI
A 09 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 09, rue Alfred de Musset, « LE VIGNY-MUSSET » 38000 GRENOBLE, appartenant à

© AVOVENTES.FR

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 9 Rue Alfred de Musset, dénommé LE VIGNY-MUSSET, cadastré

Section ER n° 146

Le lot n° 44 = un studio portant le numéro 113 sur le plan d'une superficie de 18,11 m2 et les 109/10 000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété ont été reçus par Maître GASTALDELLO, notaire à GRENOBLE le 28 Juin 1995, dont une copie authentique a été publiée le 12 Juillet 1995, V° 1995P n° 4322.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 09, rue Alfred de Musset, « LE VIGNY-MUSSET » 38000 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de [redacted] es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, aux diligences et aux 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 [redacted]

Après identification de l'occupant et suivant Avis de Description adressé par mail à [redacted] locataire en place, en date du 07/05/2024, j'ai avisé [redacted] des jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description, soit pour ce jour, le 16/05/2024 à 09h00.

En date du 15/05/2024, [redacted] a contacté l'Etude pour informer de son absence de son domicile le 16/05/2024 à 09h00 et qu'il déposait les clés de l'appartement à la Boucherie VIGNY MUSSET située en face de son immeuble, 14, rue Alfred de Musset 38100 GRENOBLE.

Sur place, après avoir ouvert les lieux à l'aide des clés récupérés à la Boucherie VIGNY MUSSET, j'ai pénétré dans les lieux et j'ai procédé aux opérations de Description.

A la fin de mes opérations, j'ai refermé les lieux à clé et j'ai remis les clés dudit appartement à la Boucherie VIGNY MUSSET, comme demandé par [redacted]

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, entre le quartier du Village Olympique et le quartier Teisseire 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 Nord.

L'immeuble dans lequel se situe l'appartement forme l'angle entre la rue Alfred de Musset et la rue de Village, côté Ouest.

L'appartement dont s'agit est situé au 1^{er} étage de l'immeuble, porte n°113, et donne côté Sud.

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

L'accès à l'immeuble depuis rue Alfred de Musset 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 constatations effectuées sur place et les déclarations de @AVOVENTES.FR l'appartement dont s'agit est actuellement occupé par lui-même.

@AVOVENTES.FR étant hospitalisé et malgré mes demandes, je n'ai pu connaître les conditions réelles d'occupation et notamment communication du bail d'habitation.

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'appartement est collectif, assuré par des radiateurs de chauffage central.

L'eau chaude sanitaire est collective.

L'installation électrique est en assez bon état général apparent, avec le tableau électrique avec disjoncteur électrique situé dans le 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 de l'immeuble est l'Agence Immobilière FONCIA FF IMMO, 01, place de Metz 38000 GRENOBLE (04.76.87.52.21).

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 896,00 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 collectifs.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que la n'est pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'elle reste devoir à ce jour la somme de 1.304,00 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit est situé au 1^{er} étage de l'immeuble, porte n°113, et se compose de :

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

PORTE D'ENTREE (photographies n°6) :

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

HALL D'ENTREE (photographies n°7 à n°8) :

- Le sol est recouvert de linoléum moucheté gris vert et bleu, ancien, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint noir sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en assez 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 étagère au-dessus de la porte d'accès à la salle de bains en bois stratifié blanc, en assez bon état général.
- Un tableau électrique avec disjoncteur électrique, le tout en assez bon état apparent.
- Un interrupteur électrique.

SALLE DE BAINS / WC : (photographies n°9 à n°12):

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec targette intérieure est en bon état général.
- Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet gris clair, en assez bon état général.
- Les plinthes en bois peint noir sont ternies.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en assez bon état général, avec quelques traces et dégradations en partie basse, notamment aux abords du coin douche et du coin lavabo.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Une VMC murale, poussiéreuse.
- Un point d'éclairage mural avec réglette à un tube fluo au-dessus du lavabo.
- Un lavabo avec robinet mélangeur, encastré dans un plan en bois stratifié blanc, le tout ancien et dégradé par l'humidité.
- Un meuble sous lavabo à deux portes en bois stratifié blanc, ancien et dégradé par l'humidité.
- Un miroir mural.
- Un bac à douche en émail blanc avec robinet mélangeur, le tout ancien, en assez bon état général.
- Les parois de la douche sont recouvertes de faïences murales blanches et vertes, avec carreaux de 15cm par 15cm, à l'état d'usage avec des traces de calcaire et quelques joints noircis.
- Un rideau de douche en tissu, terni.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout à l'état d'usage.
- Un compteur d'eau froide avec vanne d'arrivée générale.
- Un compteur d'eau chaude avec vanne d'arrivée générale.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien, en assez bon état apparent.

COIN CUISINE (photographies n°13 à n°15) :

- Le coin cuisine se situe dans le prolongement du hall d'entrée, avant la pièce principale.
- Le sol est recouvert de linoléum assorti moucheté gris vert et bleu, ancien, terni avec quelques traces et salissures.
- Les plinthes en bois peint noir sont ternies.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en assez bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche de type gouttelette, en bon état général.
- Un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur, paillasse et deux plaques de cuisson électriques intégrées, le tout ancien, à l'état d'usage.
- Une crédence murale au-dessus de l'évier et du coin cuisson en bois stratifié blanc, le tout à l'état d'usage.
- Un meuble haut en bois stratifié blanc à une porte avec une zone étagères, en assez mauvais état et dégradé.
- Un meuble sous évier en bois stratifié blanc à une porte, en assez mauvais état et dégradé par l'humidité.
- Une VMC murale poussiéreuse.
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique double.

**PIECE PRINCIPALE
(photographies n°16 à n°21):**

- La porte d'entrée en bois peint blanc est en assez bon état général.
- Le sol est recouvert de linoléum assorti moucheté gris vert et bleu, ancien, terni avec quelques traces et salissures.
- Les plinthes en bois peint noir sont ternies.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche de type gouttelette, en assez 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 détecteur de fumée au plafond.
- Une porte fenêtre à un vantail, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en PVC blanc, le tout en assez bon état général, ouvrant sur la partie arrière de l'immeuble, côté Sud.
- La porte-fenêtre est équipée d'un store occultant intérieur en tissu gris, en assez bon état apparent.
- Une baie vitrée comprenant deux châssis fixes vitrés et un châssis fixe plein, double vitrage, avec cadres dormants en

PVC blanc, donnant sur la partie arrière de l'immeuble, côté Sud et côté Ouest sur le balcon.

- Un placard à deux portes coulissantes en bois stratifié blanc, avec encadrement métallique, étagères et penderie, le tout à l'état d'usage.
- Un bureau en bois stratifié bleu fixé à la structure du mur, dans l'angle au fond à gauche, à l'état d'usage.
- Quatre prises électriques.
- Une prise téléphone.
- Une prise TV.
- Un radiateur de chauffage central métallique blanc, ancien, en assez bon état apparent.

BALCON (photographies n°22 à n°24) :

- L'accès au balcon se fait depuis la pièce principale, par la porte fenêtre.
- Le sol en béton est à l'état brut.
- Le garde-corps métallique peint blanc est à l'état d'usage.
- Le claustra de séparation avec l'appartement voisin est constitué d'un châssis fixe vitré avec encadrement métallique peint blanc, le tout en mauvais état. Je constate que le vitrage armé est fendu.

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 **18,12m²**, 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 "E" 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 APTE 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 APTE IMMO en date du 20/05/2024, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

J'ai pris vingt-quatre 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 11 heures et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 17 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 Exp.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R.444-3	221,36	44,27		265,63
DRFIX	2	Emolument Comp.Art.A.444-18	601,20	120,24		721,44
TRANS	3	Transp.Art.A.444-48	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 26 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'Office, Cyril N'KAOUA



[Handwritten signature of Cyril N'KAOUA]



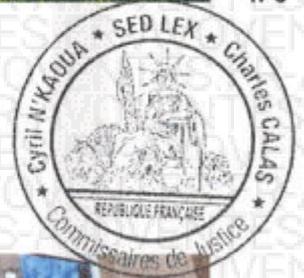
n°1



n°2



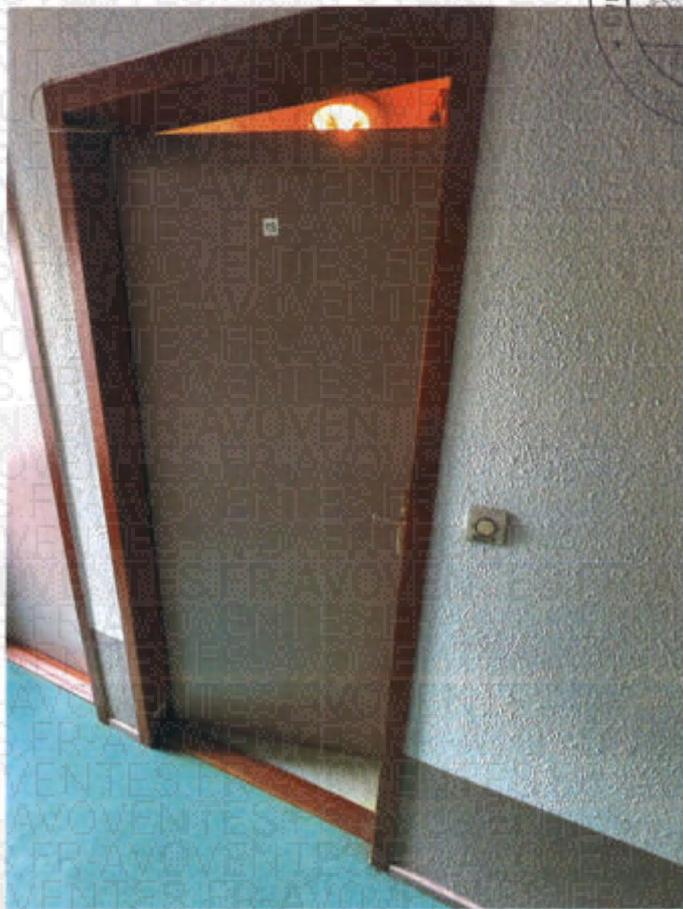
n°3



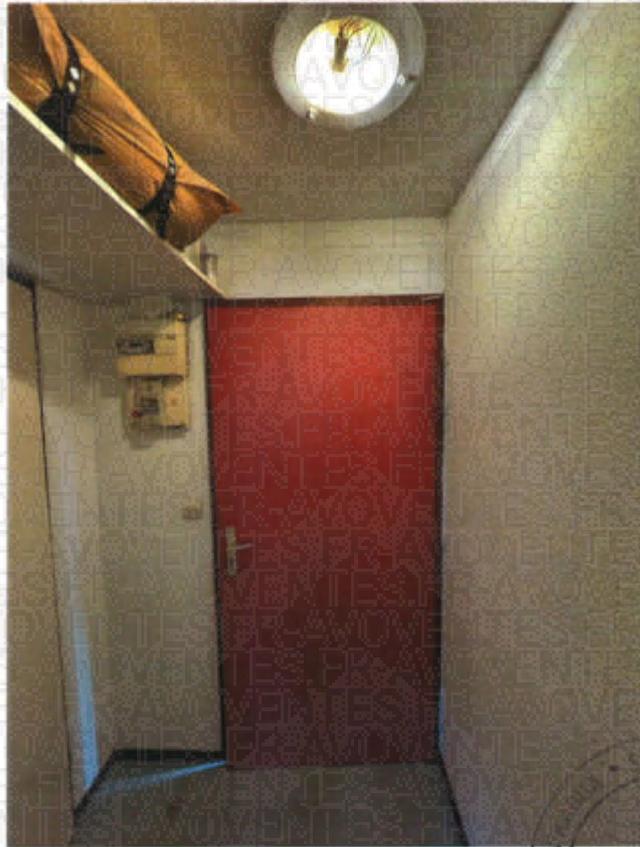
n°4



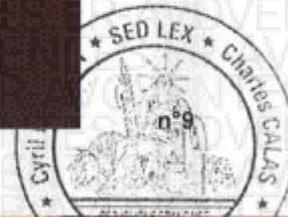
n°5



n°6



n°8



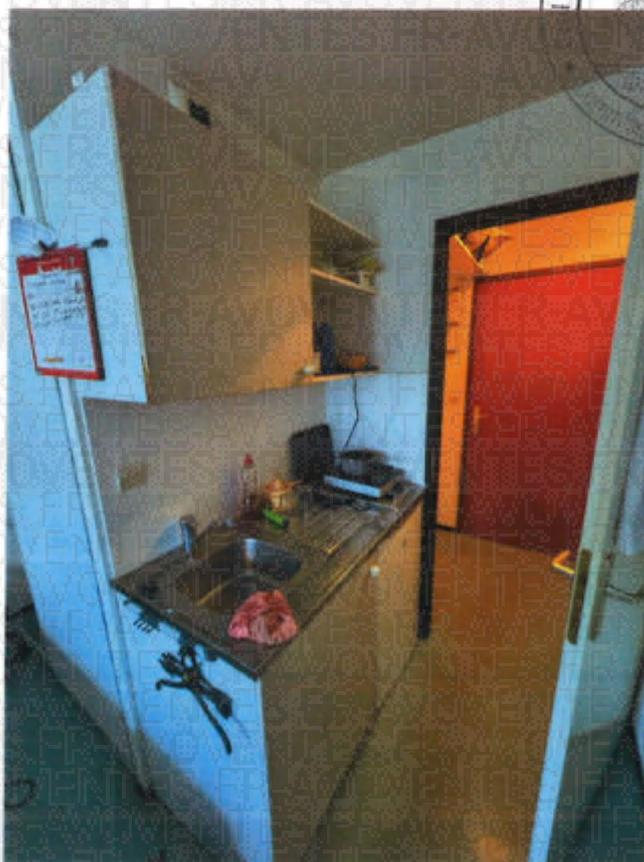
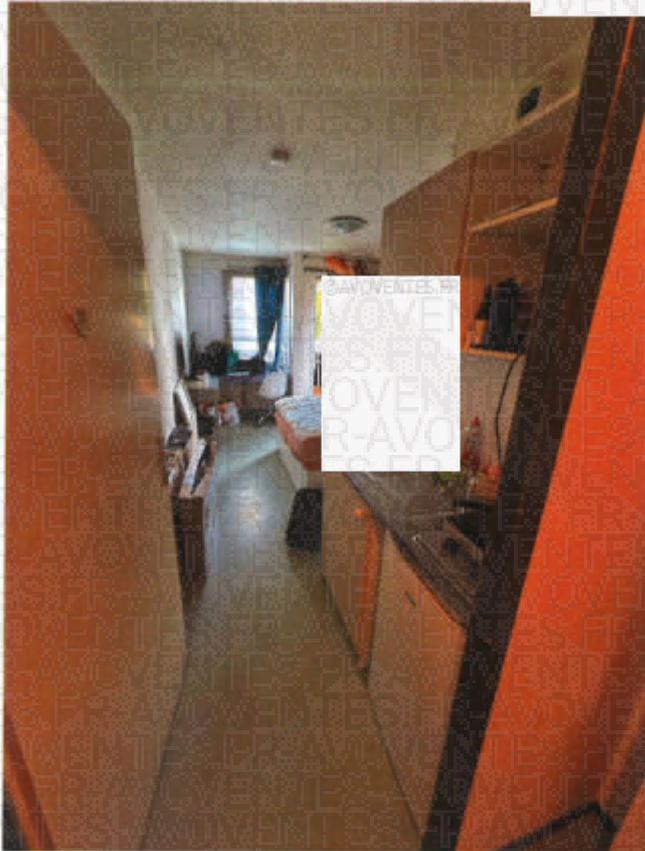
n°10



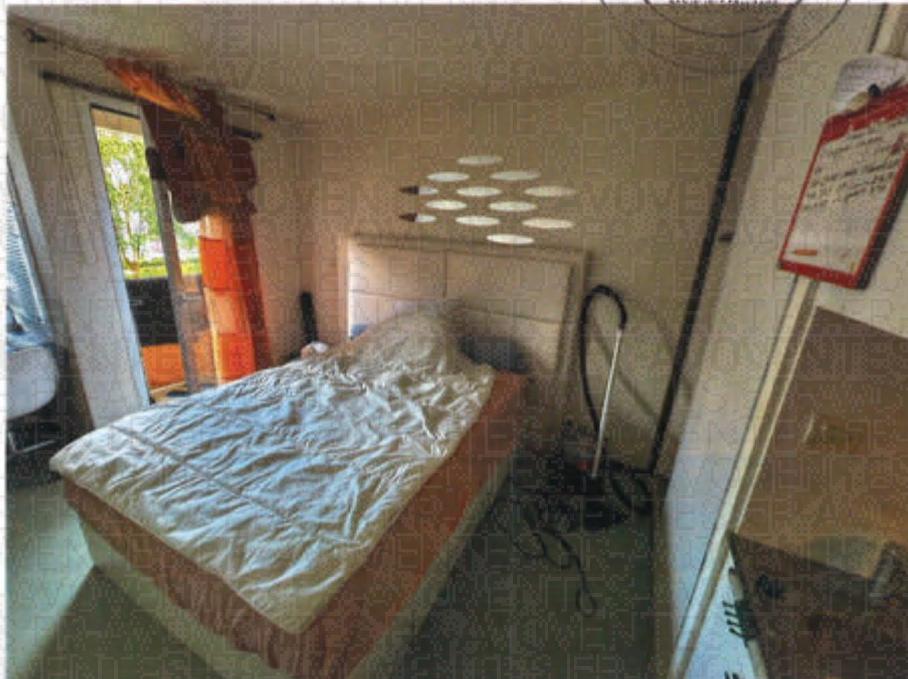
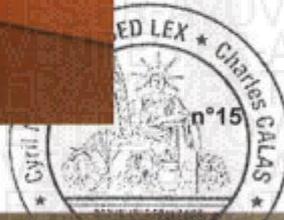
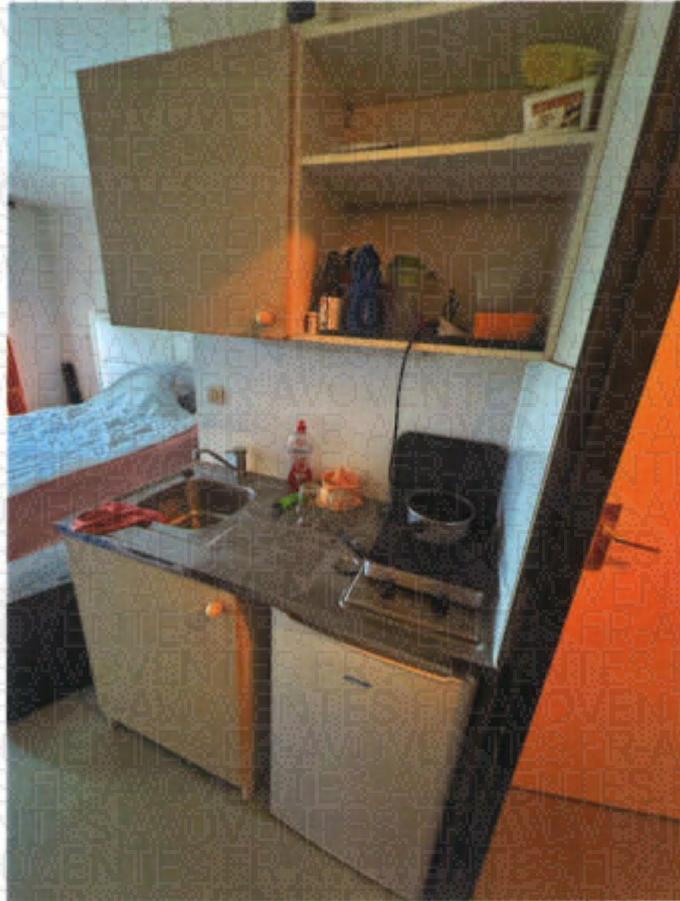
n°11



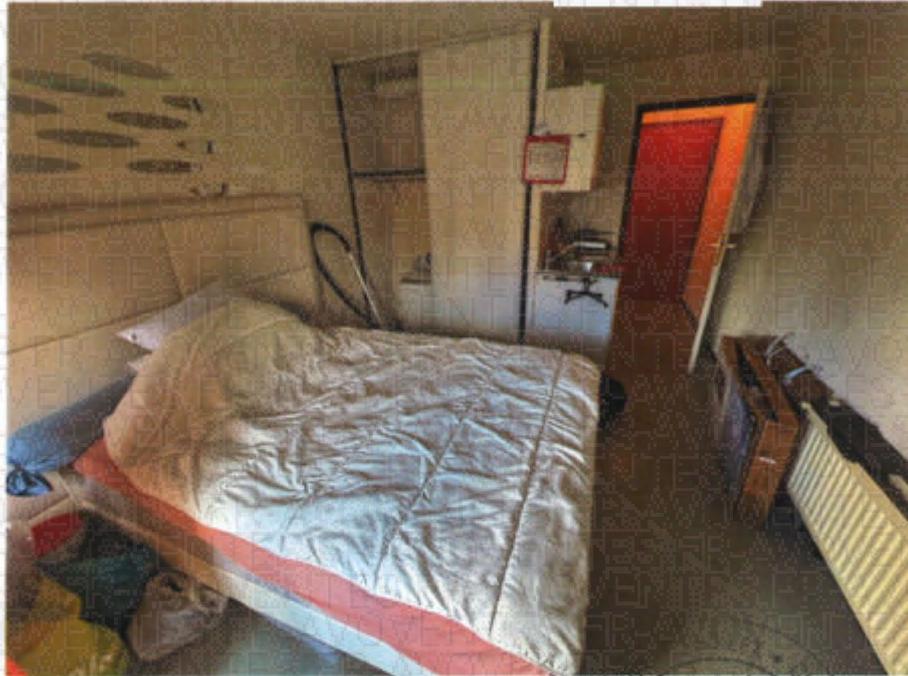
n°12



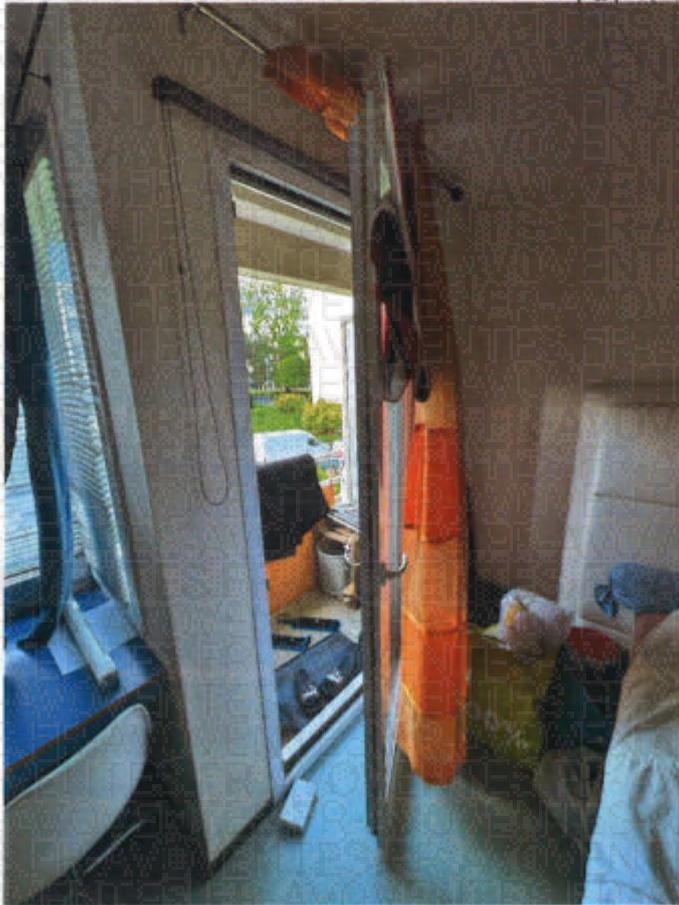
n°14



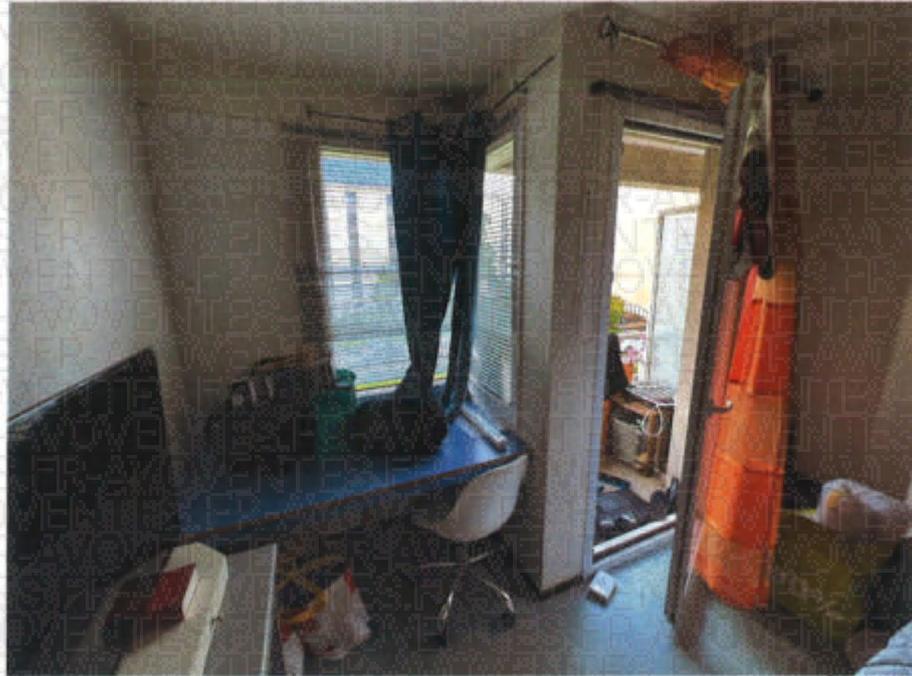
n°16



n°17



n°18



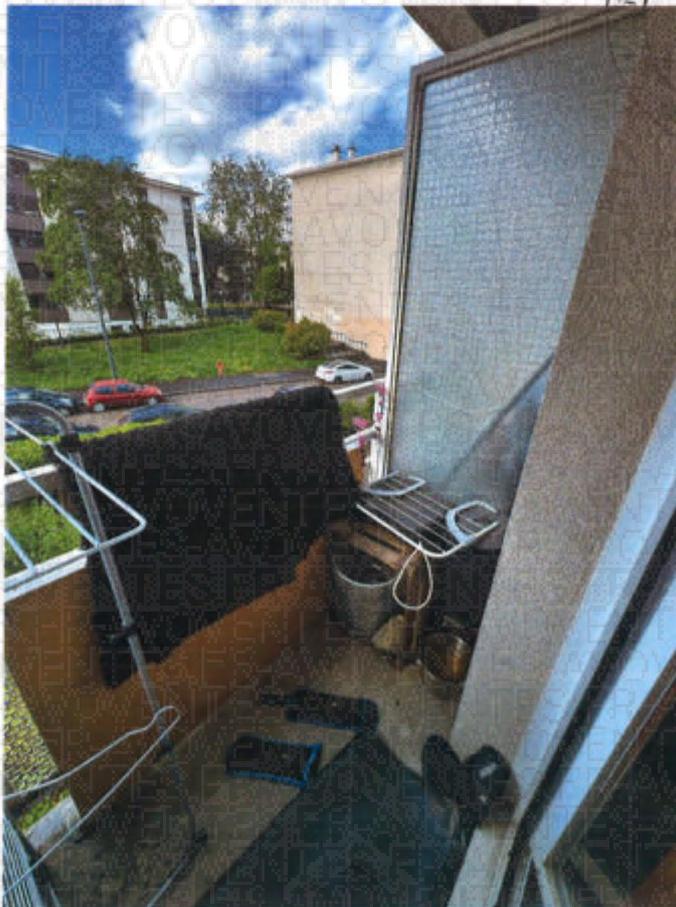
n°19



n°20

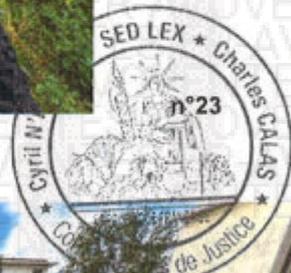
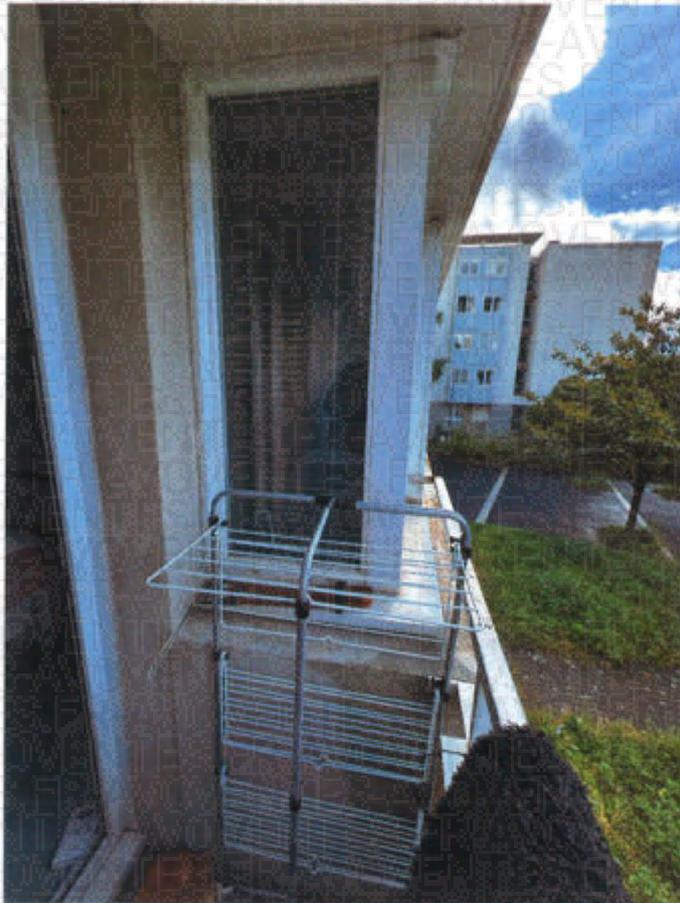


n°21



n°22





n°24