



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.grenoble-huissier.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'UN IMMEUBLE

PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE

1^{ère} EXPEDITION

Affaire : LYONNAISE DE BANQUE v **AVOVENTES**

Adresse : Lieudit « LES VARCIAUX » 92, allée des Thuyas
38330 ST ISMIER

Dossier : n°288117

Date : 08/06/2023

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.grenoble-huissier.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,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ ET
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Dossier n°285117

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE HUIT JUIN

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 :

La **LYONNAISE DE BANQUE**, Société Anonyme au capital de 260.840.262,00 euros, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 954 507 976, dont le siège social est 8, rue de la République 69001 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 lieudit « LES VARCIAUX » 92, allée des Thuvas 38330 ST ISMIER, appartenant à

AVOVENTES VOVENTES

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 28/04/2023 pour un montant total de 50.232,27 euros.
- 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 :

Sur la commune de GRENOBLE de SAINT ISMIER (38), au lieudit Les Varciaux une maison d'habitation avec piscine de 9m x 4,50m et pool house, cour et jardin fermés, le tout édifié sur une parcelle cadastrée Section AR n° 239 pour 15 a 20 ca.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus lieudit « LES VARCIAUX », 92, allée des Thuyas 38330 ST ISMIER, et avoir procédé, avec l'assistance de AVOVENTES es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, aux diligences et aux constatations suivantes :

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Suivant Avis de Description adressé par lettre simple en date du 11/05/2023, j'ai avisé AVOVENTES des jour et heures fixés pour procéder aux opérations de description le 30/05/2023.

Sur place le 30/05/2023, j'ai été contraint de suspendre provisoirement mes opérations en raison d'un problème technique lié au matériel utilisé par le Certificateur Immobilier.

J'ai alors fixé un nouveau rendez-vous avec AVOVENTES soit pour ce jour, le 08/06/2023.

Sur place le 08/06/2023 à 09h, j'ai rencontré AVOVENTES, à qui je me suis présenté en déclarant mes nom et qualité professionnelle et à qui j'ai exposé à nouveau l'objet de ma mission.

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

DESCRIPTION GENERALE :

Les biens immobiliers dont s'agit sont constitués d'une maison à usage d'habitation située dans un quartier résidentiel de SAINT-ISMIER, en amont de la RD1090 route de Chambéry,

La maison est accessible par une allée d'accès sans issue desservant uniquement les maisons constituant le lotissement.

La maison dont s'agit est située au bout de cette allée d'accès, avant dernière maison à droite.

L'accès à la maison se fait par un portail coulissant motorisé en bon état général, fonctionnel.

L'accès piéton se fait par un portillon piéton, à droite du portail véhicule, avec serrure centrale, le tout en bon état général.

La maison dont s'agit est édifiée sur un terrain clos et privatif, élevée sur rez-de-chaussée de deux niveaux.

La maison est orientée Nord/Sud, l'accès se faisant par le côté Sud et les pièces de vie, terrasse et piscine étant situées côté Sud.

Le rez-de-chaussée est aménagé avec un garage et un studio indépendant.

La partie habitation principale se situe aux 1^{er} et 2^{ème} étages.

Les parties extérieures sont constituées d'une voie d'accès desservant la maison et les zone d'espaces verts, avec une allée goudronnée et en partie centrale de l'herbe, en bon état d'entretien.

La maison est aménagée avec une piscine et une zone d'espaces verts.

Au pied de la maison, je constate la présence d'une grande terrasse constituée de pierres jointées, le tout en bon état général.

Afin de pouvoir identifier et localiser les biens immobiliers dont s'agit, un extrait du plan cadastral restera annexé au présent Procès-Verbal.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Suivant les constatations effectuées sur place et les déclarations de AVOVENTES la maison est actuellement occupée par lui-même, son épouse et leur fille âgée de 32 ans qui occupe le studio du rez-de-chaussée.

AVOVENTES me déclare que la partie basse du terrain, entre la piscine et la volière, doit fait l'objet d'un détachement parcellaire pour être séparée et vendue comme parcelle constructible.

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'ensemble de la maison ainsi que l'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière à gaz de marque BOSCH, avec un système de ballon d'eau chaude, le tout en bon état apparent et fonctionnel, situé dans le garage.

Suivant les déclarations de AVOVENTES la chaudière doit être prochainement remplacée par une pompe à chaleur AIR/AIR de 17kW.

L'installation électrique est en bon état général apparent.

IMPOTS ET TAXES :

AVOVENTES m'a déclaré que la taxe foncière est d'environ 2.800,00 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

La maison dont s'agit est composée de :

- Parties extérieures, comprenant :

- Accès.
- Terrasse.
- Espaces verts.
- Piscine.
- Abris de jardin.
- Parties extérieures maison.

- Parties Intérieures, comprenant :

- 1^{er} étage :

- Un hall d'entrée.
- Une buanderie à gauche.
- Un WC attenant à la buanderie
- Une chambre n°1, en face à gauche.
- Une cuisine en face de l'entrée.
- Un séjour à droite.

- 2^{ème} étage :

- Un palier.
- Une salle de bains à gauche.
- Une chambre n°2 en face à gauche.
- Une chambre n°3 en face à droite.

- Rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée.
- Un garage à gauche.
- Un studio avec coin cuisine et salle de bains à droite.

PARTIES EXTERIEURES (photographies n°1 à n°26):

ACCES :

- L'accès à la maison se fait par un portail coulissant motorisé en bon état général, fonctionnel.
- L'accès piéton se fait par un portillon à droite du portail avec serrure centrale, le tout en bon état général.
- Le portail d'accès ouvre sur une allée d'accès goudronnée et dont la partie centrale est enherbée.
- L'allée goudronnée dessert la terrasse au pied de la maison ainsi que l'escalier extérieur permettant l'accès au 1^{er} étage.

TERRAIN :

- Le terrain en légère pente est constitué d'espaces verts avec pelouse, arbustes et arbres, le tout en assez bon état d'entretien.
- La partie sud au pied de la maison est aménagée avec une grande terrasse constituée de pierres jointées, le tout en bon état général.
- Sur la partie gauche de la maison, dans l'angle Nord-Ouest du terrain, je constate la présence d'un aménagement avec cuisine d'été et four à pizza, le tout en assez mauvais état général apparent.

PISCINE EXTERIEURE :

- La piscine a une dimension de 9m x 4,50m avec un volet roulant solaire immergé.
- Le revêtement de la piscine est de type liner en PVC.
- Le traitement de la piscine est au brome avec le local technique et la machinerie sous la plage de la piscine.
- La plage autour de la piscine est constituée d'une terrasse en bois exotique, à l'état d'usage.

ABRI DE JARDIN :

- L'abri de jardin situé immédiatement à droite en entrant, en contrebas de la piscine.
- La structure des murs est en maçonnerie, recouvert de crépi clair assorti à la maison, le tout en assez bon état général.
- La toiture à deux pans est constituée de tuiles mécaniques à l'état d'usage.
- La charpente apparente en bois est en bon état apparent.
- L'intérieur est à l'état brut, aménagé en zone de stockage de matériel de jardin.

PARTIES EXTERIEURES MAISON :

- Les façades de la maison sont recouvertes d'un crépi clair, en bon état général.
- Les dépassées de toiture en bois verni sont en bon état apparent.
- La toiture à deux pans Est et Ouest est constituée de tuiles mécaniques, en bon état général apparent.
- Les chenaux et gouttières en zinc sont en bon état général apparent.
- La terrasse extérieure au niveau du 1^{er} étage et le balcon attenant est constituée d'un sol carrelé avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm en bon état général.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni de la terrasse et du balcon du 1^{er} étage sont en bon état.
- Le balcon du 2^{ème} étage est constituée d'un sol carrelé assorti avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm en bon état général.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni du balcon du 2^{ème} étage sont en bon état.
- L'escalier extérieur d'accès à la terrasse et au balcon du 1^{er} étage est situé sur le côté Ouest de la maison avec des marches carrelées assorties, le tout en bon état général.
- L'ensemble des baies vitrées et fenêtres donnant côté Ouest et côté Sud sont équipées de stores bannes en tissu à enrouleur mécanique, le tout à l'état d'usage.

PARTIES INTERIEURES :**1^{er} ETAGE (photographies n°27 à n°46) :****HALL D'ENTREE / PALIER 1^{er} ETAGE :**

- L'accès au 1^{er} étage depuis l'intérieur se fait par la cage d'escalier située dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée et desservant le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage de la maison.
- L'accès au 1^{er} étage depuis l'extérieur se fait par le balcon du 1^{er} étage et les portes fenêtres du séjour, de la cuisine et de la chambre n°1.
- Le sol carrelé avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une niche en face de l'entrée avec quatre étagères en bois verni, en bon état.
- Une prise d'aspiration centralisée.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, en bon état apparent.

SALLE DE BAINS A GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée avec targette intérieure en bois peint blanc est en bon état.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de faïences murales blanches imitation brique sur toute leur hauteur, avec carreaux rectangulaires de 20 cm par 40 cm, le tout en bon état.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état.
- L'éclairage est assuré par six spots d'éclairage encastrés dans le faux plafond, en bon état.
- Deux fenêtres hautes barreaudées à un vantail, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur la partie arrière de la maison, côté Nord.

- Une vasque en émail blanc avec robinet mitigeur, encastrée dans un plan carrelé assorti aux faïences murales, le tout en bon état général.
- Un miroir mural.
- Un point d'éclairage au-dessus du miroir mural.
- Une baignoire encastrée en résine blanche, avec robinet mitigeur, flexible de douche et système de bains à remous, le tout en bon état général apparent.
- Une bouche VMC
- Deux interrupteurs électriques.
- Une prise électrique.
- Un radiateur de chauffage central de type sèche serviettes, en bon état apparent.

BUANDERIE A GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc est en bon état.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant côté Est.
- Un volet roulant motorisé en PVC blanc en bon état.
- Un placard à deux portes pliantes avec étagères et penderie, le tout en bon état général.
- Une bouche VMC
- Deux prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, en bon état apparent.

WC ATTENANT A LA BUANDERIE :

- Les WC sont accessibles depuis la buanderie.
- La porte d'entrée en bois peint blanc avec targette intérieure est en bon état.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de crépi blanc taloché, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état.
- Un point d'éclairage au-dessus de la porte d'entrée.
- Une cuvette de WC en émail blanc, avec chasse basse et double abattant, le tout en bon état général.
- Un lave main en émail blanc avec robinet mitigeur, en bon état général.
- Les faïences murales bleues au-dessus du lave mains, avec carreaux rectangulaires de 15 cm par 20 cm sont en bon état.
- Un interrupteur électrique.

CHAMBRE N°1 EN FACE A GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc est en bon état.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche et de peinture talochée grise, le tout en bon état.
- Le plafond recouvert de peinture projetée blanche, en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur le balcon terrasse côté Sud.
- Un volet roulant motorisé en PVC blanc en bon état.
- Un placard à quatre portes pliantes métalliques peintes blanches, avec étagères et penderie, le tout en bon état.
- Trois interrupteurs électriques.
- Deux prises électriques.
- Un bloc de climatisation murale de marque DAIKIN, en bon état apparent.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

CUISINE EN FACE DANS LE HALL D'ENTREE :

- La porte d'entrée en bois peint blanc avec carreaux vitrés est en bon état.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes en bois peint gris clair sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de lambris peint blanc, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de lambris cérusé clair, en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une porte fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, équipée d'une serrure centrale, le tout en bon état, ouvrant sur le balcon terrasse côté Sud.
- Un volet roulant motorisé en PVC blanc en bon état.
- Une cuisine intégrée comprenant des meubles hauts et des meubles bas, en bois peint blanc et gris, le tout en assez bon état général.
- Un plan de travail en pierre, à l'état d'usage.
- Un évier en résine beige, avec robinet mitigeur et paillassse, le tout à l'état d'usage.
- Quatre prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

SEJOUR A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :

- L'accès au séjour depuis le hall d'entrée est direct.
- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assortis sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture talochée blanche et beige, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état.
- Une porte fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état général, ouvrant sur le balcon terrasse côté Sud.
- Deux baies vitrées comprenant chacune une fenêtre à deux vantaux et une fenêtre à un vantail, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant côté Est.
- La porte fenêtre et les deux baies vitrées sont équipées de volets roulants motorisés en PVC blanc en bon état.

- Une fenêtre haute barreaudée a un vantail, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur la partie arrière de la maison côté Nord.
- Deux prises d'aspiration centralisées.
- Une prise TV.
- Quatre prises électriques.
- Trois interrupteurs électriques dont un double.
- Un thermostat d'ambiance avec bloc de commande murale, en bon état apparent.
- Un bloc de climatisation murale de marque DAIKIN, en bon état apparent.
- Trois radiateurs de chauffage central métalliques peints blancs, avec robinets thermostatiques, le tout en bon état apparent.

BALCON TERRASSE 1^{er} étage :

- L'accès se fait depuis les portes fenêtres du séjour, de la cuisine et de la chambre donnant côté Sud.
- Le sol est recouvert de carrelage clair assorti à l'escalier d'accès, avec carreaux de 30 cm par 30 cm, le tout en bon état.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni sont en bon état.

2^{ème} ETAGE (photographies n°47 à n°65) :

ESCALIER D'ACCES :

- L'accès au 2^{ème} étage se fait depuis le palier du 1^{er} étage par une porte en bois peint blanc, en bon état.
- L'escalier d'accès avec marches d'escalier carrelées bleues, avec carreaux de 20 cm par 20 cm, est en bon état général.
- Les plinthes en bois stratifié bleu sont en bon état.
- Les murs de la montée d'escalier sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état général.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni sont en bon état.
- Une fenêtre haute barreaudée à un vantail, double vitrage, avec cadre dormant et ouvrant en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur la partie arrière de la maison, côté Nord.
- Un point d'éclairage au-dessus de la fenêtre.
- Une prise électrique.
- Deux interrupteurs électriques.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

PALIER 2^{ème} ETAGE :

- Le sol est recouvert de parquet flottant bleu est en bon état général.
- Les plinthes assorties en bois stratifié bleu sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état.
- Le plafond en soupente à deux pans Est et Ouest est recouvert de peinture projetée blanche, avec poutres apparentes en bois verni, le tout en bon état.
- L'éclairage est assuré par cinq spots encastrés dans la soupente côté Ouest.
- Une fenêtre de toit de type VELUX, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois verni, le tout en bon état général, positionné sur le pan Ouest.
- La partie basse de la soupente côté Ouest est aménagée avec cinq placards à une porte en bois stratifié blanc, le tout en bon état.
- Une prise d'aspiration centralisée.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

SALLE DE BAINS A GAUCHE SUR LE PALIER :

- La porte d'entrée en bois cérusé jaune avec targette intérieure est en bon état.
- Le sol carrelé avec carreaux bleus de 15 cm par 15 cm est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties bleues sont en bon état général.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état.
- La partie basse des murs côté lavabo, WC et coin douche est recouverte de faïences murales bicolore bleu foncé et bleu clair, jusqu'à une hauteur d'environ 2,30 m, le tout en bon état général.
- Le plafond en soupente à un pan côté Est est recouvert de peinture projetée blanche, avec poutres apparentes en bois verni, le tout en bon état.
- L'éclairage est assuré par trois spots encastrés dans le faux plafond.
- Une fenêtre de toit de type VELUX, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en PVC blanc, le tout en bon état général, positionné sur le pan Est.
- La partie basse de la soupente côté Est est aménagée avec trois placards à une porte en bois stratifié blanc, le tout en bon état.
- Un placard dressing à une porte en bois peint bleu, aménagé un ensemble de rangement, le tout en bon état général.
- Deux vasques en émail blanc, avec robinets mitigeurs, encastrées dans un plan en marbre gris, le tout en bon état général.
- Un meuble sous vasque à quatre portes et quatre tiroirs, en bois laqué blanc, en bon état.
- Un miroir mural avec bandeau lumineux à quatre spots, en bon état.
- Un bac à douche en résine blanche avec robinet mitigeur, flexible de douche et barre de douche murale, le tout en bon état général.
- Une cabine de douche à deux portes vitrées coulissantes avec cadres métalliques blancs, le tout en bon état général.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double battant, le tout en bon état général.
- Une prise d'aspiration centralisée dans le placard dressing.
- Un interrupteur électrique double.
- Deux prises électriques.
- Un radiateur de chauffage central de type sèche serviettes, en bon état apparent.

CHAMBRE N°2 EN FACE DE L'ESCALIER D'ACCES :

- La porte d'entrée en bois cérusé jaune est en bon état général.
- Le sol est recouvert de parquet flottant assorti bleu, en bon état.
- Les plinthes assorties en bois stratifié bleu sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état.
- Le plafond en soupente à un pan côté Est est recouvert de peinture projetée blanche, avec poutres apparentes en bois verni, le tout en bon état. Je constate la présence d'une trace d'infiltrations dont AVOVENTES se déclare qu'elle est en cours de réparation.
- Deux points d'éclairage muraux.
- Une fenêtre de toit de type VELUX, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois verni, le tout en bon état général, positionné sur le pan Est.
- Une porte fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur le balcon du 2^{ème} étage, côté Sud.
- Le volet roulant mécanique en PVC blanc est en bon état.
- La partie basse de la soupente côté Est est aménagée avec deux placards à une porte en bois stratifié blanc, le tout en bon état.
- Une niche à droite en entrant avec quatre étagères en bois verni, en bon état.
- Une prise d'aspiration centralisée.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un bloc de climatisation murale de marque DAIKIN, en bon état apparent.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

CHAMBRE N°3 EN FACE A DROITE SUR LE PALIER :

- La porte d'entrée en bois cérusé jaune est en bon état général.
- Le sol est recouvert de parquet flottant assorti bleu, en bon état.
- Les plinthes assorties en bois stratifié bleu sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en bon état.

- Le plafond en soupente à un pan côté Ouest est recouvert de peinture projetée blanche, avec poutres apparentes en bois verni, le tout en bon état.
- Deux points d'éclairage muraux.
- Une fenêtre de toit de type VELUX, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrant en bois verni, le tout en bon état général, positionné sur le pan Ouest.
- Une porte fenêtre à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état, ouvrant sur le balcon du 2^{ème} étage, côté Sud.
- Le volet roulant mécanique en PVC blanc est en bon état.
- La partie basse de la soupente côté Ouest est aménagée avec deux placards à une porte en bois stratifié blanc, le tout en bon état.
- Une niche à droite de la porte fenêtre avec quatre étagères en bois verni, en bon état.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un bloc de climatisation murale de marque DAIKIN, en bon état apparent.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

BALCON 2^{ème} étage :

- L'accès se fait depuis les portes fenêtres des deux chambres donnant côté Sud.
- Le sol est recouvert de carrelage assorti au balcon terrasse du 1^{er} étage clair, avec carreaux de 30 cm par 30 cm, le tout en bon état.
- Le garde-corps et la rambarde en bois verni sont en bon état.

REZ-DE-CHAUSSEE (photographies n°66 à n°80) :**PORTE D'ENTREE :**

- La porte d'entrée en bois peint blanc à deux vantaux asymétriques vitrés et barreaudés, avec serrure centrale, est en bon état général.

HALL D'ENTREE :

- Le sol carrelé assorti, avec carreaux clairs de 30 cm par 30 cm, est en bon état.
- Les plinthes carrelées assorties sont en bon état.
- Les murs sont recouverts de peinture projetée blanche, en assez bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un interrupteur électrique.
- Une prise électrique.
- Un placard à une porte située sous l'escalier d'accès au 1^{er} étage.

GARAGE A GAUCHE :

- Le garage se situe sur la partie gauche de la maison, côté Ouest.
- L'accès depuis l'extérieur se fait par une porte basculante en bois, avec serrure centrale, le tout en bon état général.
- L'accès depuis l'intérieur se fait à gauche dans le hall d'entrée, par une porte en bois peint blanc, avec serrure centrale, le tout à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de peinture gris clair à l'état d'usage, écaillée.
- Les murs sont recouverts de ciment lissé peint blanc, à l'état d'usage.
- Le plafond est à l'état brut avec poutrelles et hourdis en béton apparents.
- Un point d'éclairage au plafond.
- Un fenestron haut de type soupirail à un vantail basculant, avec cadres dormant et ouvrant en bois peint blanc, le tout ancien, ouvrant côté Ouest.
- Un placard à l'intérieur duquel se trouve le système d'aspiration centralisée.

- Une chaudière murale à gaz de marque BOSH, en bon état apparent, avec un système de ballon d'eau chaude attendant, le tout en bon état apparent.
- Un tableau électrique avec disjoncteur électrique, le tout en bon état apparent.

STUDIO INDEPENDANT A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :

PIECE PRINCIPALE :

- L'accès au studio depuis l'extérieur se fait par la porte fenêtre ouvrant sur la terrasse extérieure.
- L'accès depuis l'intérieur se fait au fond à droite dans le hall d'entrée, par une porte d'entrée en bois peint blanc en bon état général.
- Le sol carrelé avec carreaux marbrés gris clair de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint marron sont à l'état d'usage.
- La partie basse des murs est recouverte de lambris mural marron, à l'état d'usage.
- La partie supérieure des murs est recouverte de papier peint mural blanc, en bon état.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une baie vitrée comprenant une porte fenêtre à deux vantaux et deux châssis fixes vitrés, double vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en PVC blanc, le tout en bon état ouvrant côté Sud sur la terrasse extérieure.
- Une fenêtre haute à deux vantaux, double vitrage, avec cadres dormant et ouvrants, en bois peint blanc, ouvrant sur le côté de la maison, côté Est.
- Deux interrupteurs électriques.
- Trois prises électriques.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

COIN CUISINE :

- L'accès au coin cuisine est direct depuis la pièce principale, à gauche en entrant.
- Le coin cuisine se situe sur la partie arrière de la maison, côté Nord.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux marbrés gris clair de 30 cm par 30 cm est à l'état d'usage.

- Les plinthes en bois stratifié gris sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de papier peint blanc en bon état général.
- Un point d'éclairage au plafond.
- Un fenestron haut de type soupirail à un vantail basculant, avec cadres dormant et ouvrant en PVC blanc, le tout à l'état d'usage ouvrant côté Est.
- Un cuisine aménagée avec faïences murales grise avec carreaux de 20 cm par 15 cm, le tout 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 VMC murale.
- Une prise d'aspiration centralisée.
- Trois prises électriques.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, en bon état apparent.

SALLE DE BAINS A GAUCHE :

- La salle de bains se situe à gauche en entrant avant le coin cuisine.
- La porte d'entrée en bois peint blanc avec targette intérieure est en bon état.
- Le sol carrelé avec carreaux blancs de 30 cm par 30 cm est en bon état général.
- Les murs sont recouverts de faïences murales rectangulaires bleues de 20 cm par 30 cm, le tout en bon état général.
- Le mur à droite en entrant est recouvert de papier peint blanc, en bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un lavabo sur pied en émail blanc avec robinet mitigeur, le tout en bon état général.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout en bon état général.
- Un bac à douche en résine blanche, avec robinet mitigeur, flexible de douche et barre de douche murale, le tout en bon état général.
- Une cabine de douche à une porte vitrée coulissante et un châssis fixe vitré, le tout en bon état général.
- Un système d'évacuation pour machine à laver, avec robinet d'eau froide.
- Deux prises électriques.

RAPPORTS D'EXPERTISES :

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

AVOVENTES 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, l'état de l'installation intérieure de gaz 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 **196,50m² outre les surfaces annexes de 49,39 m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 08/06/2023, 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 08/06/2023, 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 08/06/2023, 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 "D" pour les consommations énergétiques**, et en **catégorie "D" pour les émissions de gaz à effet de serre**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 08/06/2023, 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 08/06/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT GAZ :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure de gaz ne comporte aucune anomalie**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 08/06/2023, 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 08/06/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

J'ai pris 80 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 15 heures.

Détail Tarification émoluments :

- Emolument coefficient 2 (1h) : 219,16 euros HT
- Emolument complémentaire (5h) : 744,00 euros HT

Et de tout ce qui précède, j'ai, Commissaire de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 65 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

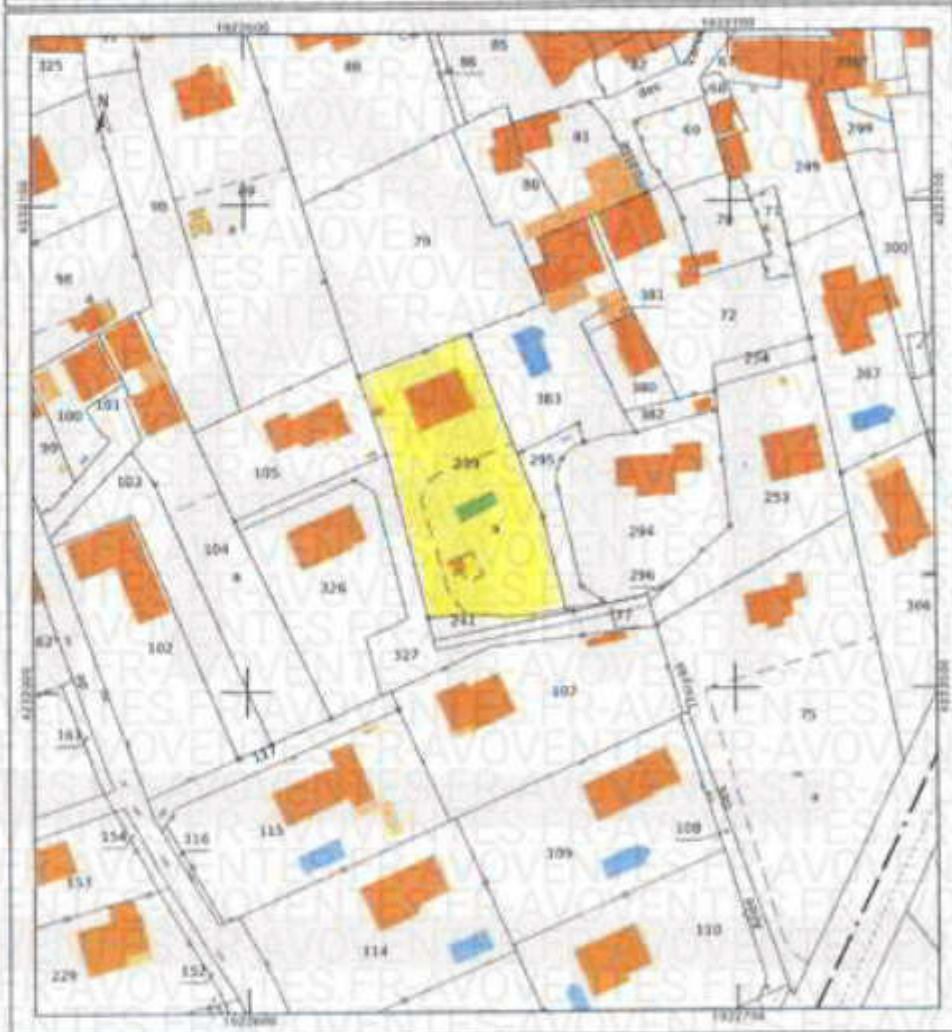
SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'Office, Cyril N'KAOUA



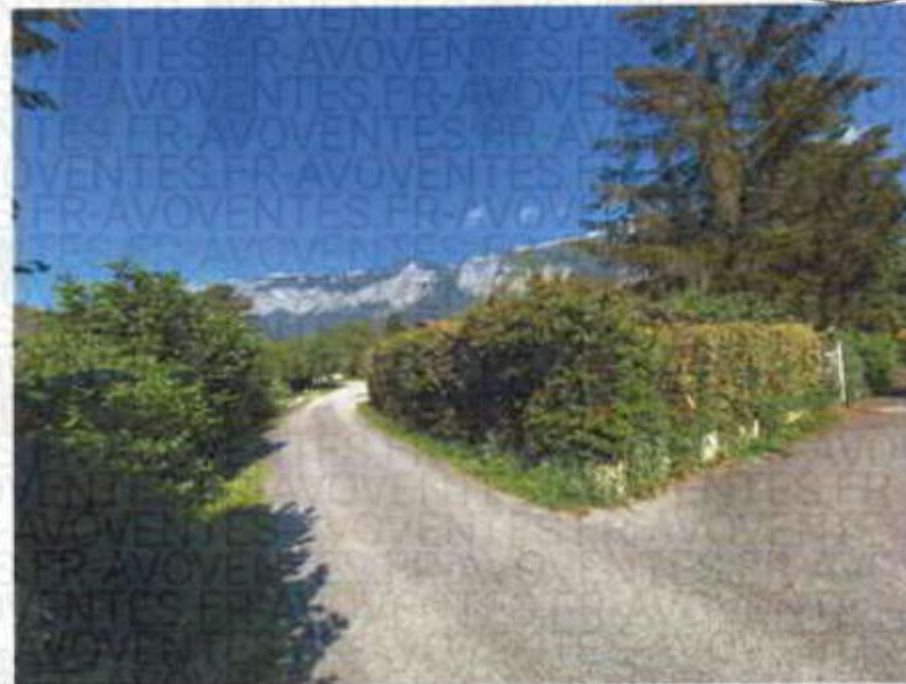
[Handwritten signature of Cyril N'KAOUA]

Organisme : SEPE Commune : SAINT-EMMERIE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan cadastré sur cet extrait est joint à la notice des impôts fonciers annexée à la notice de la commune. Prise de Topographie et de Gestion Cadastrale Centre des Finances Publiques 33047 33047 GRENOBLE CEDEX 2 tel 04 76 36 36 76 - fax 04 76 36 36 76 - fax
Section : A1 Folio : 000 A1 17 Echelle originale : 1/1000 Echelle d'impression : 1/1000 Date d'impression : [REDACTED] (Bureau foncier de Paris) Coordonnées en projection : 927300045 62002 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait ne peut être ni distribué par ni réproduit sans la permission écrite de la Direction Générale des Finances Publiques.





n°1



n°2



n°3



n°4



n°6



n°8



n°9



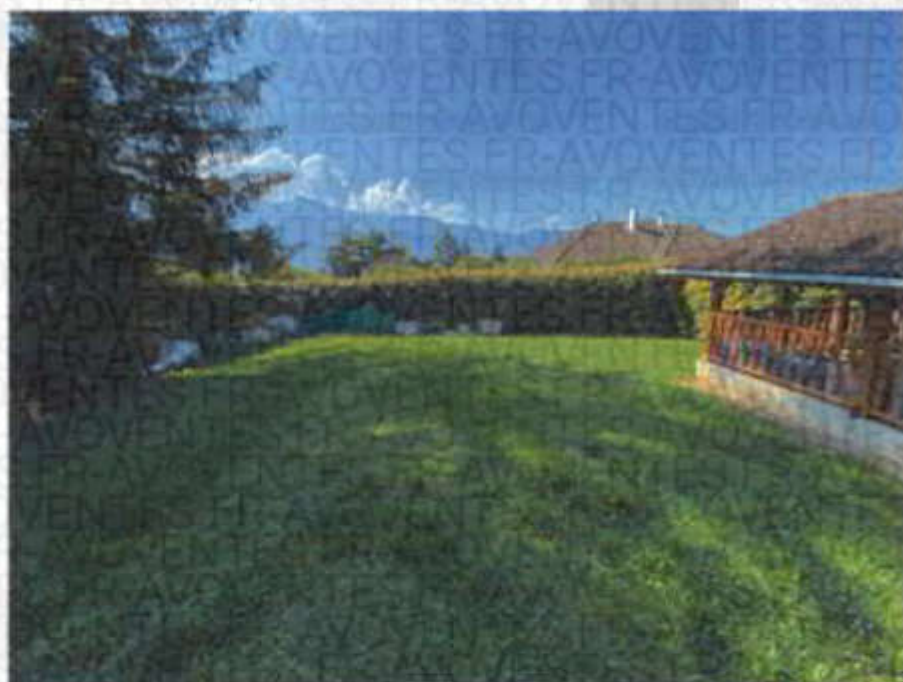
n°10



n°11



n°12



n°14



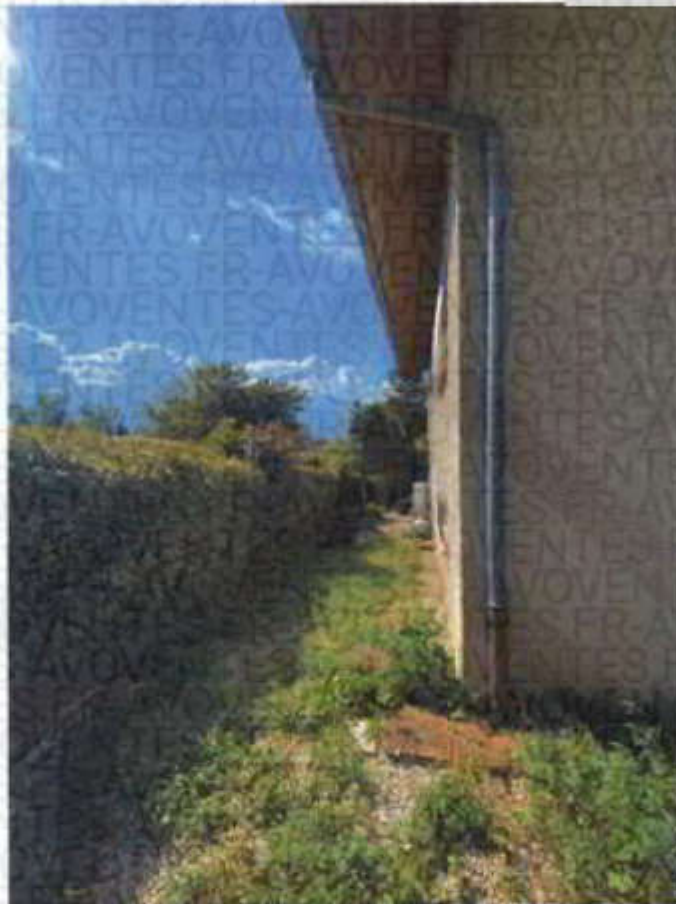
n°16



n°17

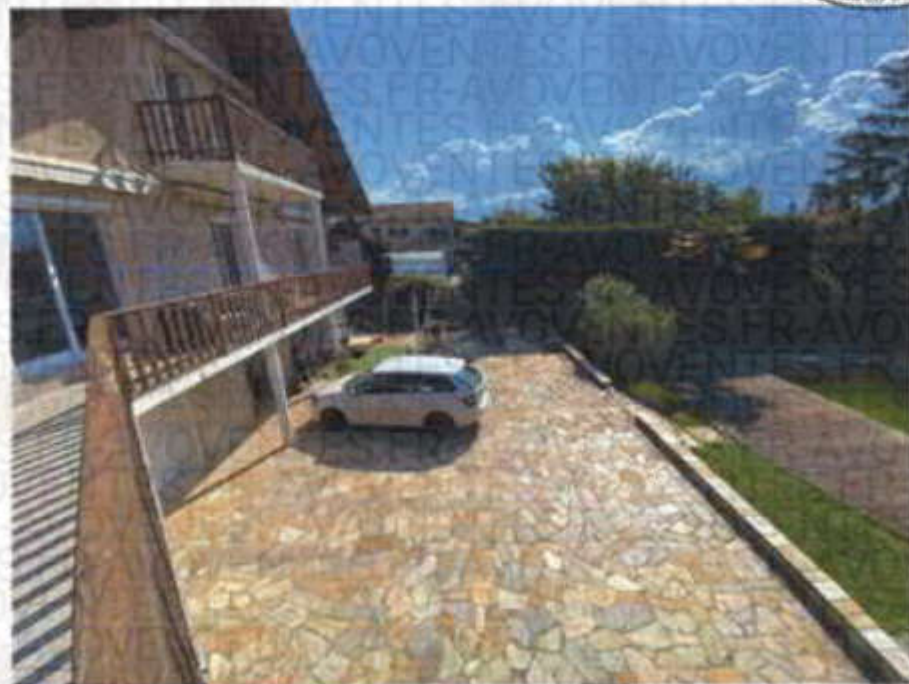


n°18



AVOVENTES

n°20



n°22



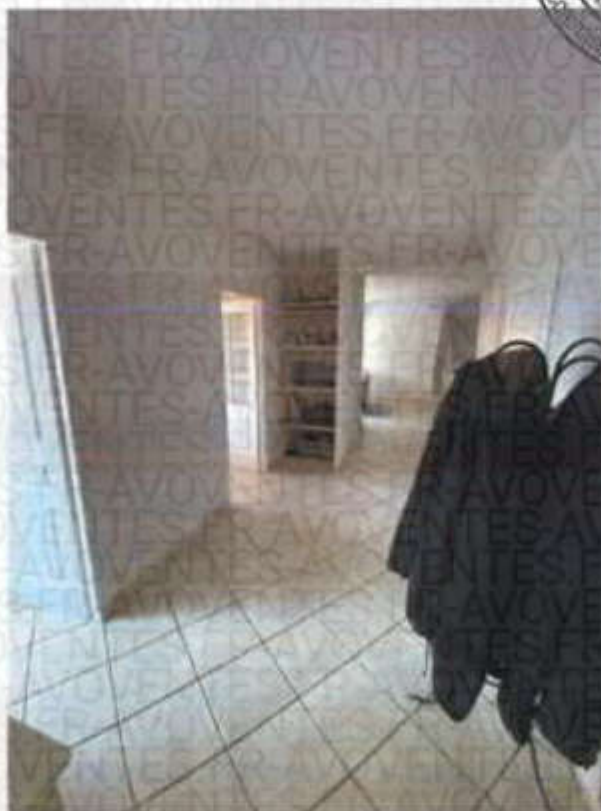
n°24



n°25



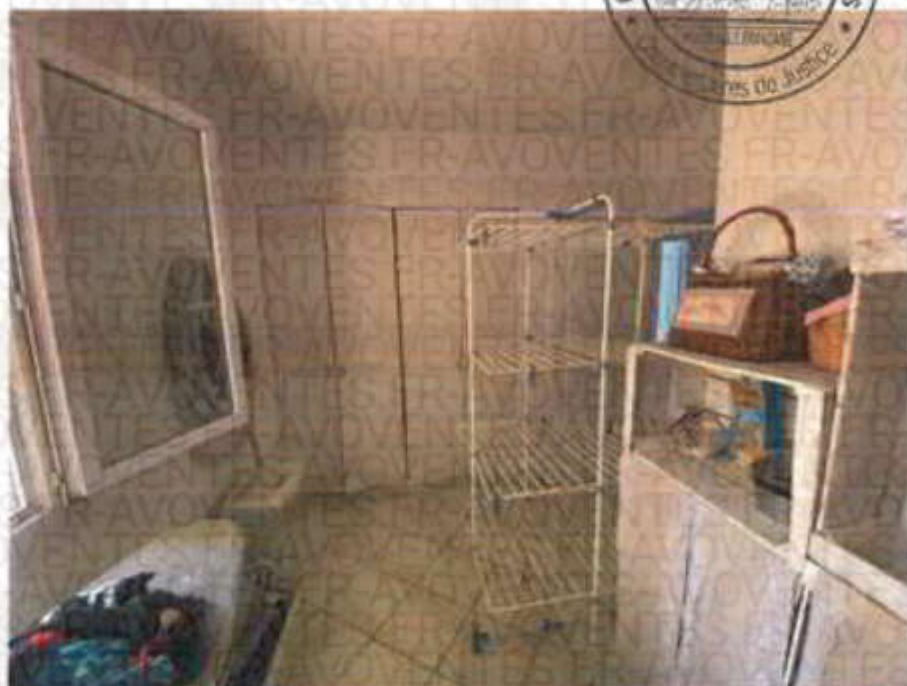
n°26



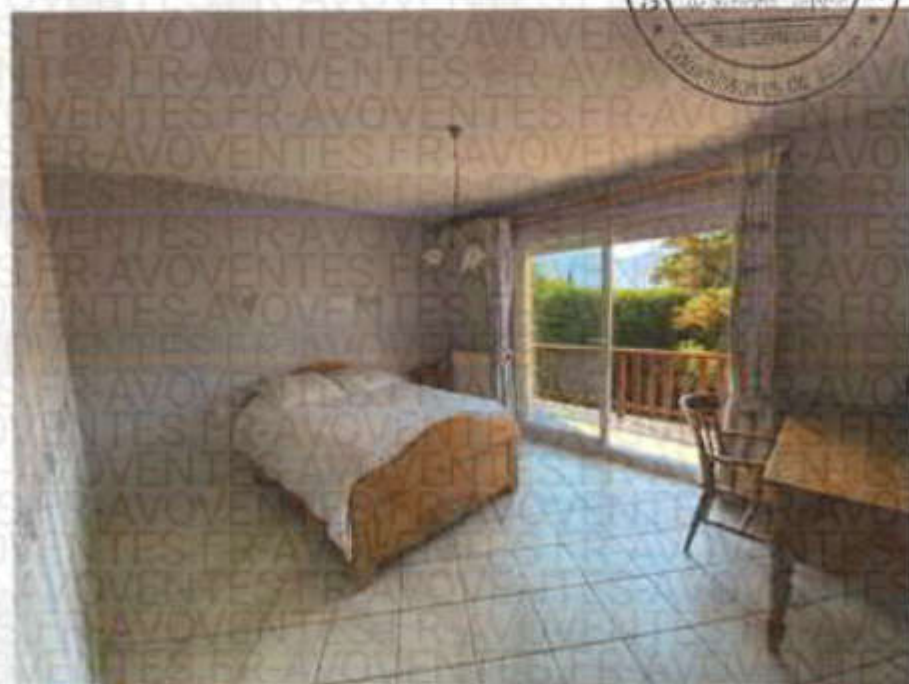
n°28



n°30



n°32



n°34



n°35



n°36



n°38



n°40



n°42



n°44





n°48



n°49



n°50



n°52



n°53



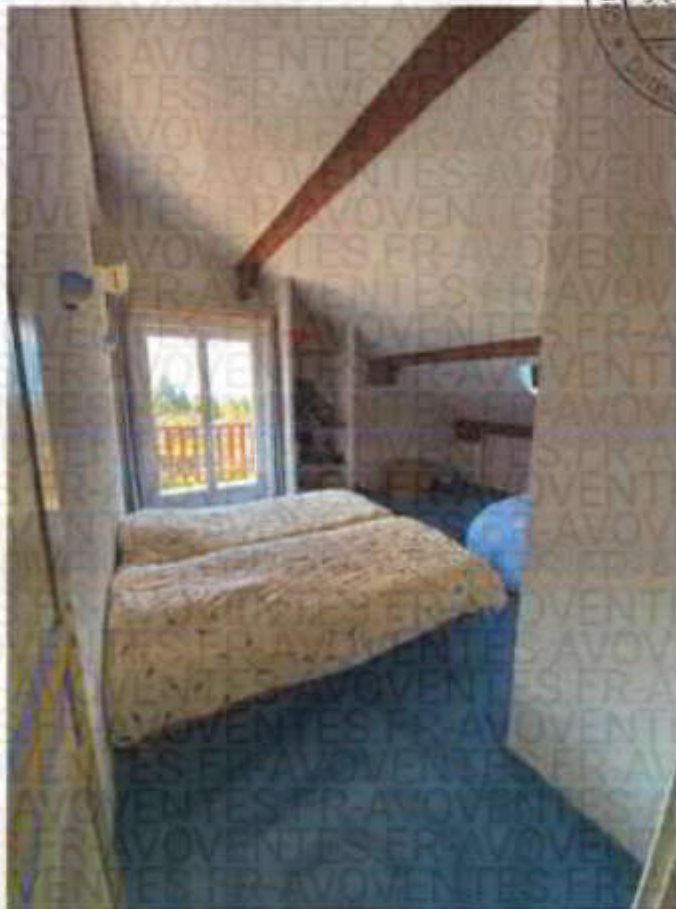
n°54



n°56



n°57



n°58



n°59



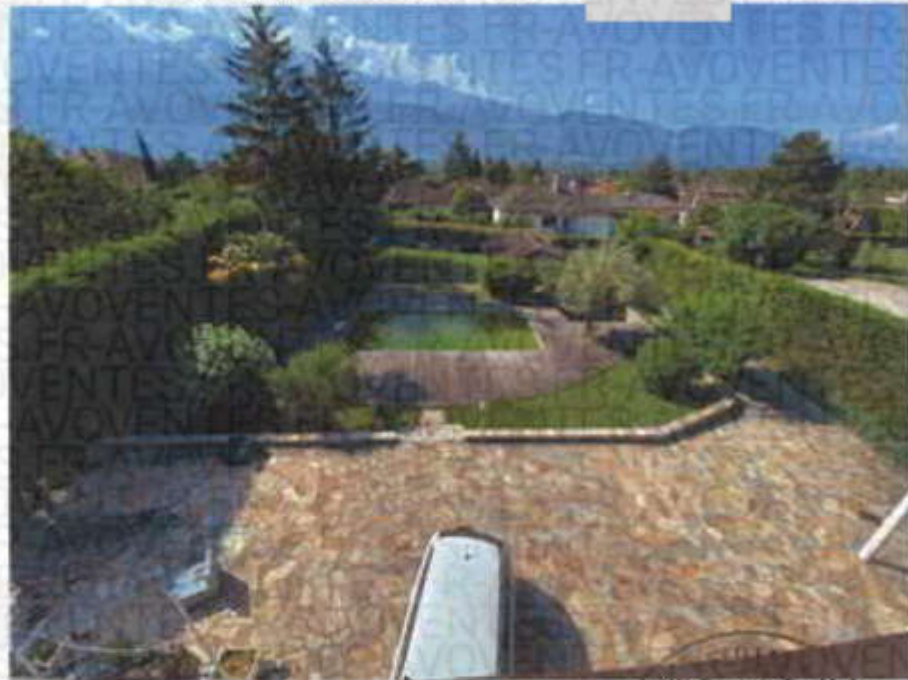
n°60



n°62



n°64



n°65



n°66





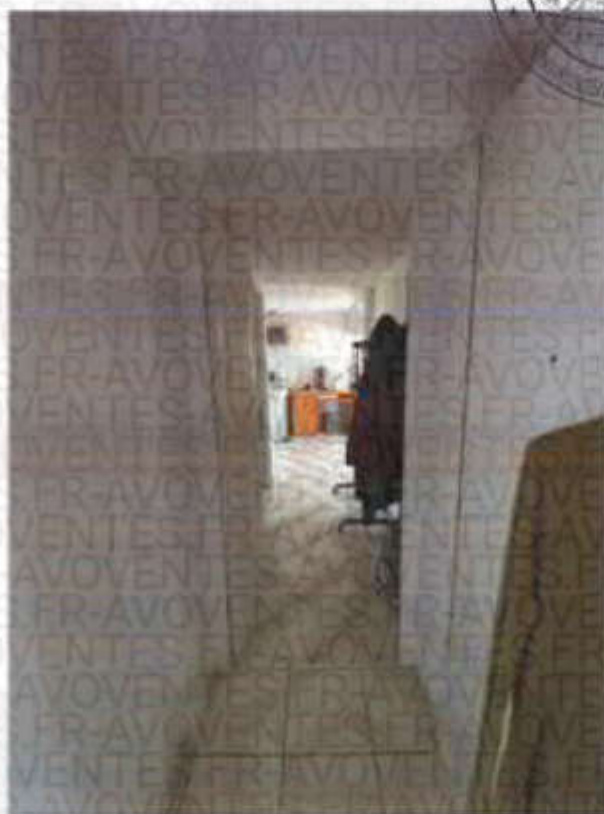
n°70



n°72



n°74



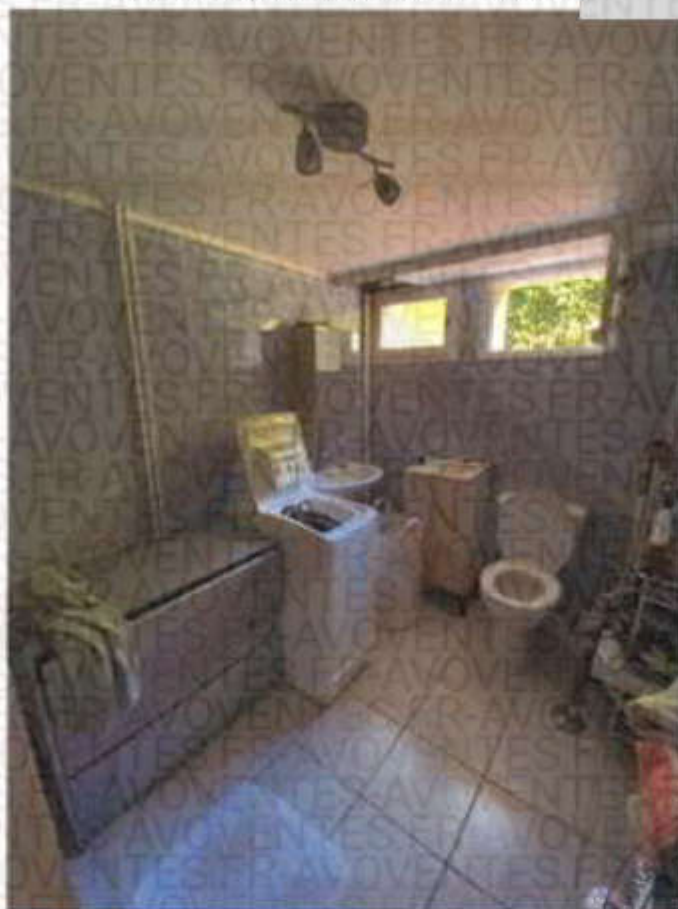
n°76



n°77



n°78



n°80