

**Elodie CHUFFART**  
**Jean-Pierre ERB**  
**Sandrine JACQUIER**

152 bis, cours Berriat  
38000 GRENOBLE  
Tel 04.76.46.10.78  
jean-pierre.erb@huissier-justice.fr

65 avenue Jean Jaurès 38140  
RIVES  
Tel 04.76.91.04.39  
elodie.chuffart@huissier-justice.fr

9 Grande Rue, 38350 LA MURE  
Tel 04.76.81.15.29  
s.jacquier@commissaire-justice.fr

<https://legalact-huissier.fr>

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

**«Expédition»**



COUT DE L'ACTE		
Art R444-3 Emolument		219.16
Art A. 444-48 Transp.		7.67
Total HT		226.83
T.V.A. 20.00 %		45.37
Total T.T.C. Euros		272.20

**RIB Crédit Agricole**  
FR76 1390.6000.5785.0405.43.50.971  
AGRIFRPP839

**Dossier : 50787**  
N°: e582

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**

Article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-HUIT MARS**

Heure de début des opérations : 14 heures 00 minutes

Heure de fin des opérations : 14 heures 45 minutes

**Nous, Elodie CHUFFART, Jean-Pierre ERB, Sandrine JACQUIER, Commissaires de Justice associés au sein de la SELARL LEGALACT, société titulaire d'un office de commissaires de justice à Grenoble (38000), 152 bis, cours Berriat, l'un d'eux soussigné,**

**À LA DEMANDE DE :**

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 262 391 274,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 (SIRET 38250607900054), dont le siège social est Immeuble Austerlitz 2 - 59, avenue Pierre Mendès France à 75013 PARIS, représentée par son directeur général domicilié es qualité audit siège,

*Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Jean-Bruno PETIT, Avocat Associé de la SELARL LIGAS-RAYMOND & PETIT, Avocat au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 23, avenue Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE*

*Et ayant pour avocat plaçant Maître Frédéric ALLEAUME avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.*

**AGISSANT EN EXECUTION :**

La Grosse en due forme exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de GRENOBLE du 18 février 2020, signifié à parties le 21 avril 2020, infirmant partiellement le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOURGOIN-JALLIEU le 28 décembre 2017, signifié à parties le 24 janvier 2018.

En garantie desquels inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, enregistrée au service de la publicité foncière de SAINT-MARCELLIN le 3 février 2017 volume 3804P06 2017V n°211 avec bordereau rectificatif enregistré le 1e février 2018, volume 3804P06 2018V n°141, régulièrement renouvelée le 12 décembre 2019, volume 3804P06 2019V n°1582, a été convertie en inscription d'hypothèque judiciaire définitive le 9 avril 2020, volume 3804P06 2020V n°435.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 18 mars 2024.

**À L'ENCONTRE DE :**

1/ **Monsieur Mickaël CORTES**, né le 25 octobre 1991 à SAINT MARTIN D'HERES (38), de nationalité française, marié à Ana-Maria CHIVU en la mairie de VARCES-ALLIERES-ET-RISSET le 11 septembre 2010, sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, demeurant 521 Chemin de Prévarel, 38730 VIRIEU SUR BOUBRE.

2/ **Madame Ana-Maria CHIVU**, née le 7 juin 1988 à TARGOVISTE (Roumanie), de nationalité roumaine, mariée à Monsieur Mickaël CORTES en la mairie de VARCES-ALLIERES-ET-RISSET le 11 septembre 2010, sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, demeurant 521 Chemin de Prévarel, 38730 VIRIEU SUR BOUBRE

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2 »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Aucun contact n'a pu être établi avec les époux CORTES.

J'ai donc dressé le présent procès-verbal descriptif en présence de deux témoins majeurs (Madame Odile GOURDOL et Monsieur Joël GOURDOL) et me suis fait assister d'un serrurier (Monsieur Adrien BARROS) afin de faire procéder à l'ouverture forcée du bien.

En ce qui concerne les diagnostics techniques et l'état des risques naturels et techniques, je me suis fait assister par :

Monsieur *Sébastien DE SOUSA* expert diagnostiqueur au sein du cabinet Acte 2i, dont le siège social est situé 5, rue du colonel Denfert Rochereau à GRENOBLE (38000), au rapport duquel il conviendra de se reporter sur ces points.

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.
- 5° Diagnostics immobiliers

**1°) La description de l'Immeuble :**

Commune où se trouve le bien :

Le bien se situe sur la commune de TULLINS (38210)

TULLINS est une commune située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Son territoire se situe dans la basse vallée de l'Isère, à la limite du *Voironnais* et du *Sud-Grésivaudan*, entre Grenoble et Valence.

TULLINS est directement desservie par l'autoroute A49 (sortie 11).

La ville dispose également d'une ligne du réseau Transports du pays voironnais et d'une gare ferroviaire desservie par des trains TER Rhône-Alpes.

TULLINS compte environ 7800 habitants.

Cette commune est rattachée à l'académie de Grenoble, et héberge plusieurs établissements scolaires publics et privés dont l'école maternelle Floréal, l'école élémentaire Lucile et Camille Desmoulins, l'école privée Saint-Laurent et le collège Condorcet.

TULLINS dispose également d'un hôpital « Michel Perret », établissement hospitalier autonome entièrement rénové en 2015, comprenant des unités de médecine et de réadaptation, une unité de soins de longue durée et un pôle de gériatrie.

Enfin la commune dispose d'une zone artisanale et commerciale ainsi que de nombreux équipements sportifs dont une piscine municipale, des gymnases, trois stades publics, un skate-park, des terrains de tennis et un boulodrome.

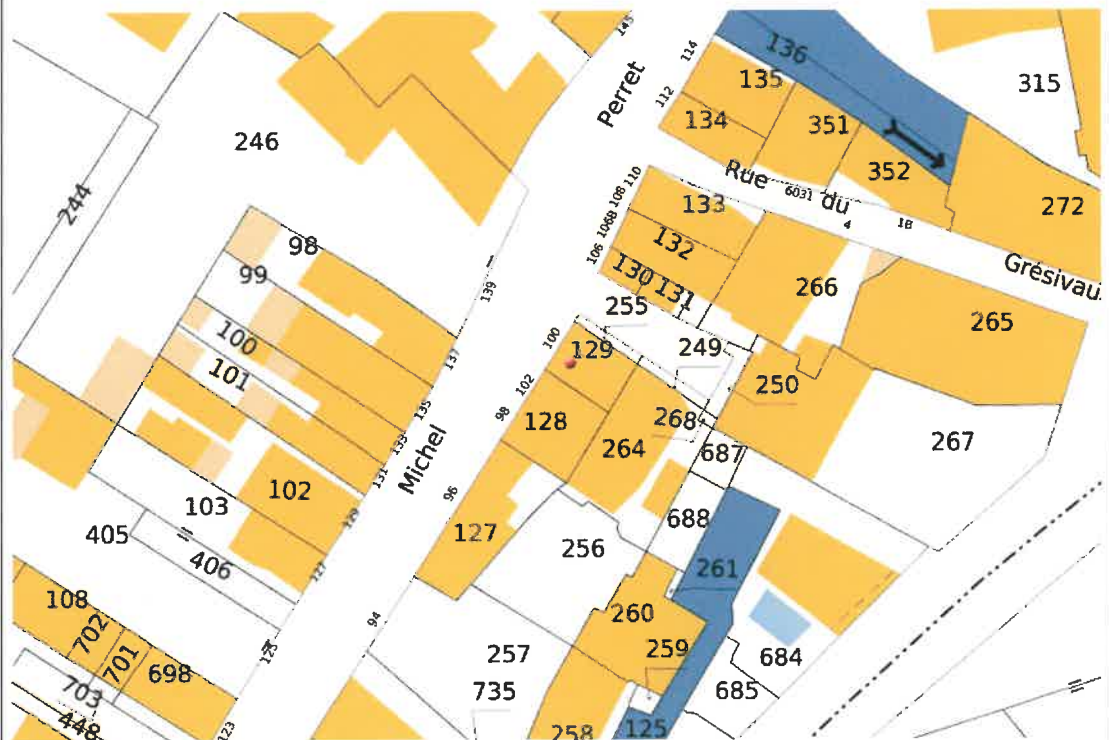
Situation et désignation de l'immeuble :

Le bien se situe au 100 boulevard Michel Perret à TULLINS (38210)



Désignation cadastrale de la propriété :

Section	N°	Lieudit	contenance
AL	129 et 255	blvd Michel Perret	70 ca.



Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Immeuble à usage d'habitation.

Description des parties extérieures de l'immeuble :



*Extrait Google Maps.*

Description des parties intérieures de l'immeuble :

**Etat général :**

Très bon état général.

**Mode de chauffage :**

Individuel – électrique.

**Mode de production d'eau chaude sanitaire :**

Chauffe-eau électrique.

**Evacuation et traitement des eaux usées :**

L'immeuble est relié au tout à l'égout.

**Date de la construction ou date de fin des travaux :**

La mairie de Tullins n'a pas répondu à mes sollicitations.

Monsieur Franck MASELLA (propriétaire des deux autres appartements de l'immeuble) me déclare qu'il s'agit d'un immeuble des années 1910, entièrement réhabilité entre 2008 et 2009.

**Superficie :**

L'appartement saisi, situé en rez-de-chaussée surélevé, dispose d'une superficie habitable de **38.46 m<sup>2</sup>**.

Il se compose d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, d'une chambre, et d'une salle d'eau avec WC. Le bien dispose également d'une cave.

**A. Pièce de vie avec cuisine → 25.87 m<sup>2</sup>**

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : peints en blanc.

Plafond : peint en blanc avec 9 spots lumineux intégrés.

Porte : porte plane en bois, serrure trois points.

Fenêtres : deux fenêtres double vantaux, PVC blanc, double vitrage avec volet roulant électrique.

Equipements : deux radiateurs électriques.

Une cuisine équipée : un linéaire avec quatre portes, quatre tiroirs et un four électrique en partie basse.

Un plan de travail stratifié avec une plaque induction quatre feux, un évier bac unique, un mitigeur et un égouttoir en inox.

En partie haute, un linéaire avec quatre portes.

Une hotte aspirante.

Une crédence carrelage.

Emplacement pour machine à laver le linge ou lave-vaisselle.

**B. Chambre → 8.67 m<sup>2</sup>**

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : peints en blanc.

Plafond : peint en blanc avec un point lumineux central.

Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, PVC blanc, double vitrage avec volet roulant électrique.

Equipements : un placard intégré avec quatre portes coulissantes, étagères et penderie.

Chauffe-eau électrique *De Dietrich* 50 L (dans le placard).

**C. Salle de bain avec WC → 3.92 m<sup>2</sup>**

Sol : carrelage.

Murs : faïence sur mi-hauteur et peints en blanc sur la partie haute (faïence toute hauteur au niveau de la douche).

Plafond : peint en blanc avec un point lumineux au centre.

Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur et verrou.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Equipements :

Un WC sur pied avec chasse d'eau attenante, et double abattant.

Un meuble de salle de bain avec deux portes, deux tiroirs, une vasque, un mitigeur et un miroir avec deux spots lumineux et une prise électrique.

Une cabine de douche d'angle avec portes coulissantes, mitigeur thermostatique, flexible et douchette.

Un sèche-serviettes électrique.

**D. Cave → 4.40 m<sup>2</sup> (non comptabilisés dans la surface habitable).**

Première cave à droite en entrant.

Brut.

Equipement :

Un néon lumineux au plafond.

Une prise électrique.

**2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :**

Le bien est actuellement vacant.

**3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété, le cas échéant :**

La copropriété se compose de trois appartements (chaque appartement dispose respectivement d'une cave).

Or, deux des trois appartements appartiennent à Monsieur *Franck MASELLA*.

Ce dernier m déclare « *ne plus avoir de contact avec les époux CORTES* ». Il me précise qu'il « *gère seul la copropriété et qu'il est seul à faire face aux charges courantes afférentes* ».

Il n'y a pas de syndic.

**4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :**

Néant.

**5°) Les diagnostics immobiliers :**

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par Monsieur *Sébastien DE SOUSA*, expert diagnostiqueur au sein du cabinet ACTE 2i, dont le siège social est situé 5, rue colonel Denfert Rochereau à GRENOBLE (38000).

Ces diagnostics sont annexés au présent procès-verbal descriptif.



Au cours de mes constatations, j'ai pris six (06) photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.

Je certifie en outre que les photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification.

Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.



**Maître Elodie CHUFFART**  
**Commissaire de Justice**



**ANNEXE PROCES VERBAL DESCRIPTIF DU 28 MARS 2024 – SIX (06) PHOTOGRAPHIES**



**Photographie 1**



**Photographie 2**



Photographie 3



Photographie 4



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 5



Photographie 6