

SELARL LEGALACT
Commissaires de Justice

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»



COÛT DE L'ACTE

Art R444-3 Emolument	219.16
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Vacation	148.80
Total HT	375.63
T.V.A. 20.00 %	75.13
Total T.T.C. Euros	450.76

RIB Crédit Agricole
FR76 1390.6000.5785.0405.43.50.971
AGRIFRPP839

Dossier : MD11284_4
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 QUATRE MARS

Heure de début des opérations : 14 heures 30 minutes

Heure de fin des opérations : 16 heures 20 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 Maître Philippe ROMULUS, avocat associé de la SCP ROMULUS-GILLE-VALLON, avocats associés au Barreau de VIENNE y demeurant 59, cours Romestang 38200 VIENNE.

Et ayant pour avocat plaidant 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 jugement rendu le 19 mars 2014 par le Tribunal de Grande Instance de VIENNE, signifié à parties le 2 avril 2014, définitif suite à ordonnance de caducité rendue par le Conseiller de la mise en état de la Cour d'Appel de Grenoble du 23 septembre 2014, en garantie duquel inscription d'hypothèque provisoire prise le 12 novembre 2013 auprès du service de la publicité de VIENNE, volume 3804P05 - 2013 V n°3532 a été convertie en hypothèque judiciaire définitive le 23 octobre 2014, volume 3804P05 - 2014V n°3342.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 13 février 2024.

À L'ENCONTRE DE :

Monsieur Hassan RAKID, né le 13 aout 1967 à Casablanca (Maroc) de nationalité marocaine, divorcé de Madame Chadia LABIDI par jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal de grande instance de BOURGOIN JALLIEU en date du 19 juillet 2005, remarié à Madame Cindy-Jocelyne MUNOZ née le 26 avril 1978 à Bonneville (74), le 7 juillet 2007 en la mairie de Villefontaine (38), sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant rue Louis Ganel - Les Ravinelles Bâtiment B - 38090 VILLEFONTAINE.

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 Monsieur *RAKID Hassan*.

J'ai donc dressé le présent procès-verbal descriptif en présence de deux témoins majeurs et me suis fait assister d'un serrurier 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 :

Madame *POTIGNON Céline*, 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 objet de la présente procédure se trouve sur la commune de VILLEFONTAINE (38090)

Cette commune est située en région Auvergne-Rhône-Alpes, au Nord du département de l'Isère. Elle fait partie de l'aire urbaine de Lyon.

Ce territoire communal s'est fortement urbanisé à partir des années 1970. Elle compte aujourd'hui environ 19.200 habitants. VILLEFONTAINE est située à 80 kilomètres de Grenoble, Préfecture de l'Isère et à 33 kilomètres de Lyon, Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Villefontaine est à environ 20 minutes en voiture de l'aéroport et gare TGV SAINT EXUPERY.

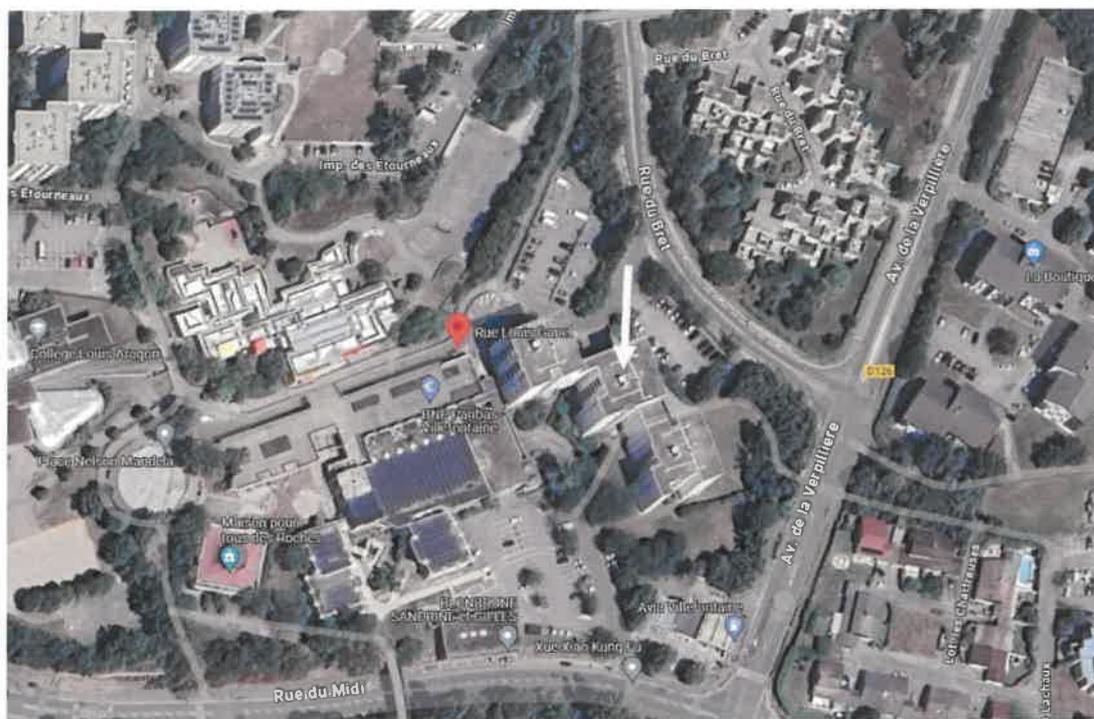
Cette commune dispose, au sein de son quartier des Roches le groupe scolaire Galilée (maternelle et élémentaire) et le collège Louis-Aragon.

VILLEFONTAINE regorge d'équipements sportifs, d'un cinéma, d'une salle spectacle intercommunale, de bibliothèques, et d'une médiathèque.

Le quartier Des Roches dispose également d'un centre commercial.

Situation et désignation de l'immeuble :

Le bien objet de la présente procédure est situé dans un ensemble en copropriété nommé « Les Ravinelles » situé, lieudit Les Roches, 9002, rue Louis Ganel à VILLEFONTAINE (38090)



Désignation cadastrale de la propriété :

Section	N°	Lieudit	contenance
AD	152, 153, 154, 155 et 156	Les Roches	21a 57ca



Tenants et Aboutissants:

Lot 114 : Dans le bâtiment B, au 4^{ème} étage un appartement à usage d'habitation.

Lot 72 : Dans le bâtiment B, en sous-sol, une cave.

Lot 224 : Dans le bâtiment D, un garage portant le numéro 5

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Le bien objet de la présente procédure se trouve au sein d'un ensemble en copropriété nommé « Les Ravinelles ».

Cet ensemble compte quatre bâtiments (dont un exclusivement composés de garages), des espaces verts, ainsi que des zones de stationnement.

L'ensemble est bien entretenu.

L'appartement dispose d'un balcon avec vue dégagée.

Description des parties intérieures du bien objet de la présente procédure :

Etat général :

L'appartement est en bon état général.

Les menuiseries sont vétustes.

Un rafraichissement est à prévoir.

Mode de chauffage :

Chauffage collectif électrique (chauffage au sol) et radiateurs électriques.

Mode de production d'eau chaude sanitaire :

Mode de production d'eau chaude sanitaire par chauffe-eau individuel.

Le logement ne dispose pas de chauffe-eau.

Evacuation et traitement des eaux usées :

La copropriété est reliée au tout à l'égout.

Date de la construction ou date de fin des travaux :

La copropriété date de 1976.

Superficie :

L'appartement dispose d'une superficie habitable de **114.83 m²**.

Composition et description :

L'appartement situé au 4^{ème} étage avec ascenseur, se compose d'une entrée, d'un cellier, d'une pièce de vie, d'une cuisine séparée, de cinq chambres, d'une salle de bain, d'un WC séparé et d'un balcon.

Le bien saisi dispose également d'un garage et d'une cave.

A. Entrée → 10.62 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : porte d'entrée du logement blindée *Fichet*.

Equipements : deux points lumineux au plafond. Un placard intégré sans porte avec une penderie et une étagère. Compteur électrique. Interphone simple.

B. Cellier → 2.71 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur

Equipements : étagères avec équerres sur tout le pourtour de la pièce.

Un point lumineux mural au-dessus de la porte.

C. Pièce de vie → 16.84 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une porte fenêtre avec un vantail et trois fixes, encadrement bois, double vitrage.

Porte : pas de porte entre la pièce de vie et l'entrée. Ouverture en arche.

Equipements : arrivée électrique pour point lumineux au plafond (fils apparents).

Accès au balcon :

Balcon avec sol carrelé.

Garde-corps préfabriqué béton surmonté d'une couvertine et barres acier.

Volet roulant électrique.

Vue dégagée.

D. Chambre 1 → 12.16 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métallique et garde-corps.

Porte : porte coulissante à galandage.

Equipements : un point lumineux au plafond.

E. Cuisine → 14.20 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte et crédence au-dessus du plan de travail.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux et deux fixes. Encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métallique et garde-corps.

Porte : un dormant côté couloir et un côté pièce de vie. Pas d'ouvrants.

Equipements : cuisine semi équipée. Doubles linéaires, dont un avec quatre portes et l'autre avec trois portes.

Un meuble haut avec deux portes.

Un évier bac simple avec mitigeur et égouttoir inox.

Plaque gaz quatre feux.

Une hotte aspirante.

Emplacement four.

Un point lumineux au plafond et une arrivée électrique pour un second point lumineux au plafond (fils apparents).

F. Couloir → 10.36 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : un dormant séparant le côté jour du côté nuit. Absence d'ouvrant.

Equipements : dressing sans porte, avec étagères en mélaminé.

Arrivées électriques pour deux points lumineux au plafond (fils apparents).

G. WC → 1.92 m²

Sol : carrelage avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : isoplane avec poignée intérieur/extérieur et verrou.

Equipements : un WC sur pied avec chasse d'eau attenante et double abattant.

Une vasque avec mitigeur.

Un point lumineux mural au-dessus de la porte.

H. Salle de bain → 3.20 m²

Sol : carrelage.

Murs : faïence toute hauteur.

Plafond : lames PVC.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : isoplane coulissante.

Equipements : une baignoire sans tablier, avec colonne de douche thermostatique, flexible et douchette.

Une tablette bois avec vasque et mitigeur.

Une arrivée électrique pour un point lumineux au plafond (fils apparents).

I. Chambre 2 → 9.93 m²

Sol : stratifié avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métallique et garde-corps.

Porte : isoplane avec poignée intérieur / extérieur.

Equipements : Arrivée électrique pour un point lumineux au plafond (fils apparents).

Un radiateur électrique.

J. Chambre 3 → 12.45 m²

Sol : stratifié avec plinthes.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métallique et garde-corps.

Porte : isoplane sans poignée.

Equipements : Arrivée électrique pour un point lumineux au plafond (fils apparents).

Un radiateur électrique.

K. Chambre 4 → 11.84 m²

Sol : dalles PVC.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métalliques et garde-corps. La fenêtre ne ferme plus.

Porte : isoplane avec poignée intérieur/extérieur.

Equipements : une arrivée électrique pour un point lumineux au plafond (fils apparents).

Un placard intégré sans porte avec penderie et étagères.

L. Chambre 5 → 8.60 m²

Sol : parquet.

Murs : toile de verre peinte.

Plafond : peint en blanc.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, encadrement bois peint, double vitrage. Volet accordéon métallique et garde-corps.

Porte : isoplane avec poignée intérieur/extérieur.

Equipements : un point lumineux au plafond.

Un radiateur électrique.

M. Cave

La cave se trouve dans le bâtiment B, en sous-sol, en face du local à poubelles - porte du fond portant le numéro 72.

Sol et murs en béton banché brut. Porte sans poignée.

N. Garage

Le garage est situé dans le bâtiment D.

Garage N°5 (le cinquième à droite à partir de l'entrée piétonne).

Le garage dispose d'une porte basculante métallique manuelle, en mauvais état.

Sol, murs et plafond bruts.

Pas d'arrivée électrique.

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

Le logement est actuellement inoccupé.

Présence de nombreux biens meubles qui semblent avoir été abandonnés.

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

Régie immobilière Fiducia – 3 et 5, rue de la République (38300) BOURGOIN JALLIEU.

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

Néant.

5°) Les diagnostics immobiliers :

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par Madame *POTIGNON Cécile*, 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.

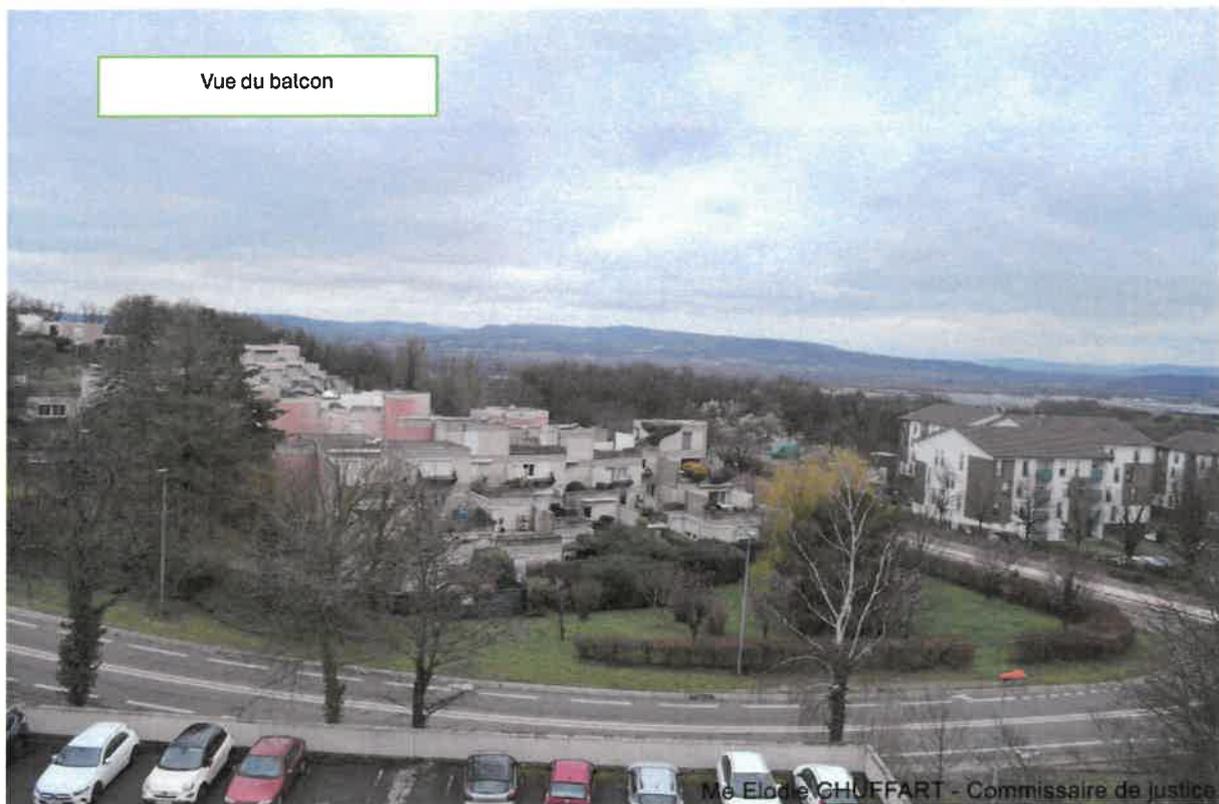
Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.



**ANNEXE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DU 04 MARS 2024 – SIX (6) PHOTOGRAPHIES ET UN
EXTRAIT GOOGLE MAPS**



Capture écran – Extrait google Maps



Photographie 1



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 2



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 3



Me Etodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 4



Photographie 5



Photographie 6