

**EXPÉDITION**

**SELARL KAREN FAURRE**

***COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE***

***27 rue René Thomas - BP 1526***

***38025 GRENOBLE Cedex 1***

***Tel : 04 76 44 90 00***

***Email : etude@huissierfaurre.fr***

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**



**LE VINGT-SIX MAI DEUX MILLE VINGT CINQ**

## A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 9 décembre 2016 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE, curateur de la succession de Monsieur [REDACTED]

### Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE datée du 5 février 2025, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Monsieur [REDACTED]

**Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,**

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifie m'être rendue, ce jour, à onze heures à SAINT MARTIN D'HERES, 29 rue Emile Zola, copropriété « Air Soleil », en compagnie de Théo BELLUCI de ACTIV EXPERTISE, diagnostiqueur immobilier (**ANNEXE 1**), j'ai procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV (**ANNEXE 2**).

## SITUATION

L'immeuble se trouve sur la commune de SAINT-MARTIN-D'HERES.

Cette commune se situe à l'est de GRENOBLE et fait partie de la métropole Grenoble-Alpes Métropole. Elle est l'une des principales villes de l'agglomération grenobloise.

Située au cœur des Alpes, la ville de SAINT-MARTIN-D'HERES est à 213 mètres d'altitude.

La commune de Saint-Martin-D'Hères est située :

- à 5 kilomètres de Grenoble, chef-lieu du département de l'Isère et ancienne capitale du Dauphiné, à 116 kilomètres de Lyon, préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes, à 571 kilomètres de Paris et à 274 kilomètres de Marseille pour la France ;
- à 142 kilomètres de Genève, à 205 kilomètres de Lausanne, à 220 kilomètres de Turin en Italie.

Le territoire de la commune est délimité au nord par l'Isère. Des ruisseaux descendant de la montagne : le ruisseau de Bigot, traversant le hameau éponyme et fournissant le réseau d'eau potable de la ville depuis 1930, la Mogne et le Sonnant. Depuis 1962, l'eau de la commune est captée au pré Givel, près de VIZILLE.

En 2010, cette commune a été récompensée pour sa politique internet par le label « Ville Internet ».

La ville de Saint-Martin-D'Hères a obtenu en mars 2017 le label « Villes et Villages Fleuris » en récompense de son fleurissement au titre de l'année 2016.

En 2021, la commune comptait 18 566 logements pour une population de 38 454 habitants, contre 17 988 logements en 2015 pour 38 479 habitants. Parmi ces logements, 93 % étaient des résidences

principales, 1,3 % des résidences secondaires et 5,8 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 11,2 % d'entre eux des maisons et pour 86,5 % des appartements.

Saint-Martin-D'Hères est traversée par la rocade sud de Grenoble (N 87) partant du sud et continuant jusqu'au nord de la ville, séparant celle-ci en deux parties. Elle compte trois sorties principales : campus, avenue Gabriel-Péri et le centre-ville. Par ailleurs, la commune est desservie par la route départementale 523 (RD 523), la reliant à Montmélian, en traversant plusieurs communes, dont Gières, Domène, Goncelin et Pontcharra.

Saint-Martin-D'Hères est accessible par l'autoroute A48 depuis Lyon, l'autoroute A49 depuis Valence et, l'autoroute A41 depuis Chambéry. L'accès à la commune se fait ensuite par la rocade sud de Grenoble (N87), en empruntant la sortie numéro une - Domaine Universitaire.

Il existe de nombreuses pistes cyclables sur le territoire de Saint-Martin-D'Hères en passant par les bords de l'Isère et longeant la ville. La Métropole grenobloise compte plus de 450 kilomètres de pistes cyclables, tandis que la communauté de communes du Grésivaudan propose également son propre réseau, avec près de 426 kilomètres d'itinéraires jalonnés. La Métropole a mis en place un service de consigne et de location de vélos, réparti sur l'ensemble de l'agglomération. Ainsi, beaucoup d'emplacements de consignes vélos ont été créés. Par ailleurs, des vélos et trottinettes en libre-service de la marque Dott sont disponibles à divers emplacements dans la ville. Leur utilisation nécessite de télécharger l'application mobile dédiée. Sept stations d'autopartage sont implantées sur le territoire de la commune. Elles mettent des véhicules en libre-service à disposition vingt-quatre heures sur vingt-quatre et sept jours sur sept, accessibles sur simple réservation.

La gare la plus proche de Saint-Martin-D'Hères est la gare de Grenoble-Universités-Gières, située à Gières, à environ 2,4 km du centre-ville. Cette gare est desservie par des trains TER reliant Grenoble à

Chambéry, Genève, Annecy, Valence et d'autres destinations. Une voie ferrée passe à proximité de Saint-Martin-d'Hères, à l'est de la commune, près du quartier de La Tronche.

Le réseau des transports en commun de Saint-Martin-D'Hères (M Réso) est organisé par le Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG) par M TAG. Il succède en septembre 2024 aux anciens réseaux des transports en communs M TAG et M TouGo. Avant M résso, il existait 2 réseaux : M TAG pour l'agglomération grenobloise et M TouGo pour le Grésivaudan. Il y a eu une unification des réseaux M TAG et M TouGo et l'intégration de certaines lignes Cars Région Isère du secteur du Grésivaudan dans le réseau. Les lignes M TouGo et Cars Région passent en numérotation Chrono, Bus urbain, Bus Périurbain, Bus de Proximité et Sacado. En plus de cette unification, de nouvelles lignes sont créées dans le périmètre du SMMAG et une nouvelle catégorie de ligne nommée Destination Nature et Neige est créée et regroupe les lignes à vocation touristique.

Il est composé de cinq lignes de tramway (A, B, C, D et E). Il comprend également plusieurs lignes de bus : quatorze lignes Chrono, six lignes Urbaine, dix-huit lignes Interurbaine, vingt-quatre lignes de proximité et deux lignes Destination Nature et Neige. La commune de Saint-Martin-d'Hères est desservie par les lignes de tramway B, C et D.

L'aéroport le plus proche est celui de Grenoble Alpes Isère, situé à 54 kilomètres de Saint-Martin-d'Hères. L'aéroport de Lyon Saint-Exupéry est quant à lui, situé à 99 kilomètres de Saint-Martin-d'Hères.

Le stationnement est gratuit sur tout le territoire de Saint-Martin-d'Hères. Pour le stationnement en zone bleue, l'accueil de la maison communale délivre gratuitement des disques.

Il existe dans la commune de Saint-Martin-d'Hères onze établissements d'enseignement maternel et douze établissements d'enseignement primaire.

De plus, il existe quatre établissements d'enseignement secondaire, dont trois collèges privés et un lycée polyvalent (général, technologique et professionnel).

S'agissant de l'enseignement supérieur, en 1961, le domaine universitaire de Grenoble, également appelé *campus de Grenoble*, a été construit. D'une superficie de 186 hectares, il est situé sur les communes de Saint-Martin-d'Hères et de Gières. Il regroupe la majorité des bâtiments et services d'enseignement de l'Université Grenoble Alpes. On y trouve également plusieurs écoles d'ingénieur de l'Institut Polytechnique de Grenoble, Sciences Po Grenoble, de nombreuses unités de recherche, ainsi que plusieurs résidences universitaires et bibliothèques. Le campus accueille également des résidences universitaires gérées par le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous).

Ce campus constitue l'un des trois sites majeurs métropolitains pour l'enseignement supérieur et la recherche, avec le campus santé de la Tronche et le polygone scientifique de Grenoble. Grâce à sa grande capacité d'accueil, estimée à environ 80 000 personnes (étudiants et personnels confondus), l'Université Grenoble Alpes a été classée en 2018 au huitième rang des plus belles universités d'Europe.

Le domaine universitaire, très aéré et arboré est situé en bordure de l'Isère. Il constitue dans son ensemble un espace vert de l'agglomération, notamment dans ses franges nord. Plus de 3 000 arbres y sont plantés et particulièrement l'arboretum Robert Ruffier-Lanche, recensant plus de 250 espèces d'arbres et d'arbustes du monde. L'arboretum, site classé, abrite le sentier planétaire Manuel-Forestini, qui représente le système solaire en respectant à la fois la taille relative du Soleil et des planètes mais aussi les distances qui les séparent.

Le domaine universitaire est équipé de nombreux équipements sportifs tels que des terrains de sport et d'une piscine olympique.

Depuis 2003, la bibliothèque interuniversitaire est labélisée Patrimoine du XX ème siècle de l'Isère.

Un établissement de santé privé, la *Clinique de Belledonne*, est implanté à Saint-Martin-d'Hères depuis 1967. Initialement fondée par cinq médecins, elle fait aujourd'hui partie du groupe ELSAN. Il s'agit d'un établissement de court séjour spécialisé en médecine, chirurgie et obstétrique, qui a bâti sa réputation autour de quatre grands pôles d'excellence : la chirurgie, la cancérologie, la santé de la femme et la santé du cœur. La clinique a été classée 31 ème au rang des meilleurs établissements de France par le magazine *Le Point*.

Depuis 2021, un centre de santé a été également créé pour proposer une offre de soins de proximité. Un centre de santé infirmier est également présent, assurant notamment les soins courants et les prélèvements sanguins.

Sur le plan commercial, une longue zone d'activités s'étend de part et d'autre de l'avenue Gabriel-Péri, axe majeur traversant la commune. Beaucoup d'enseignes commerciales sont présentes sur la commune telles que des concessionnaires automobiles, des revendeurs divers et des grandes surfaces. Proche du centre de Grenoble, ce site se trouve au cœur du réseau de tramway. Il englobe notamment la clinique Belledonne, l'hypermarché Casino et l'entrée numéro principale du campus. En octobre 2024, un centre commercial polyvalent, le centre commercial Neyrpic a ouvert ses portes dans le quartier Croix-Rouge. Il occupe l'un des anciens sites industriels de l'entreprise Neyrpic, fermé en 1966, puis racheté par Alsthom en 1967. Il regroupe de nombreuses boutiques, des bars, des restaurants et des espaces de loisirs.

Saint-Martin-d'Hères est une commune viticole du département de l'Isère et autorisée à produire le vin de l'Isère d'indication géographique protégée.

## BIEN IMMOBILIER

### COPROPRIETE :

#### EXTERIEUR :

Le bien objet de la vente dépend de la copropriété AIR SOLEIL, composée de quatre bâtiments répartis sur cinq niveaux.

A l'intérieur de celle-ci, il y a un espace goudronné avec des places de stationnement, un espace vert arboré et des terrains de jeux. Il existe également un espace avec garages privatifs.

Je note que le goudron est en mauvais état et présente des trous.

La copropriété est fermée par un portail métallique automatique.

Le syndic de l'immeuble est ALPES RHONE Conseil immobilier, installé 44 Boulevard Maréchal Foch à GRENOBLE (38000). Nous leur avons demandé les documents suivants : le règlement de copropriété, les trois dernières assemblées générales, les trois derniers appels de fonds concernant le copropriétaire [REDACTED], la liste des travaux votés et à réaliser, la liste des travaux à prévoir non votés, et n'avons eu aucun retour.

Le bâtiment objet de la vente porte le numéro 29. Il s'agit du bâtiment le plus éloigné de la rue, situé à proximité d'une voie ferrée. La façade est ancienne et présente des traces de coulure et de noir.

L'entrée de l'immeuble est sécurisée par une porte métallique vitrée, équipée d'un interphone.

#### Photographies 1 à 22 :







## INTERIEUR :

### – Hall :

Au sol, le béton est noirci.

Les murs sont recouverts de faïence jusqu'aux trois quarts, puis d'une peinture noircie.

Le plafond, peint, présente des traces.

Présence d'un bloc de boîte aux lettres métallique et d'un panneau d'affichage bois.

Il n'y a pas d'ascenseur.

Photographies 23 à 27 :



– Escaliers :

Au sol, les marches sont en béton.

Les murs sont recouverts d'une peinture tâchée et écaillée.

Au plafond, la peinture est en état d'usage.

Il y a une rambarde métallique avec manques de peinture.

Photographies 28 à 44 :







– Palier :

Au sol, le béton est tâché.

Les murs sont recouverts d'une peinture noircie.

Au plafond, la peinture est écaillée, notamment autour de la trappe d'accès au toit.

Présence de deux portes palières bois et de portes techniques sales.

Il est encombré par des objets divers.

Photographies 45 à 52 :



## **APPARTEMENT :**

### **– Entrée :**

Au sol, le carrelage est sale.

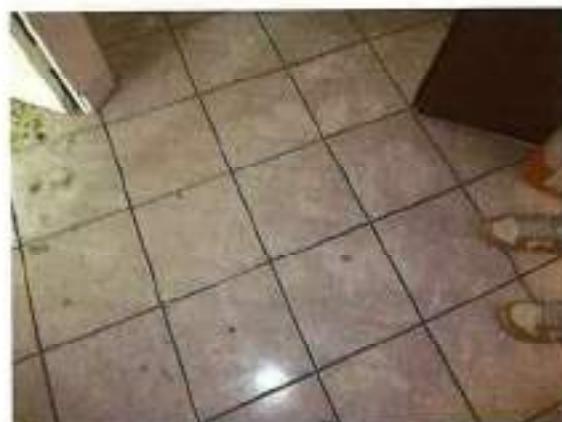
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture noircie.

Au plafond, la peinture est en bon état.

La porte bois est bon état.

Présence d'un radiateur métallique, de deux coffrets disjoncteurs et d'un combiné interphone.

### **Photographies 53 à 58 :**





– Salle de bains :

Au sol, le carrelage est sale.

Les murs sont recouverts de faïence.

Au plafond, la peinture est ternie.

Présence d'une fenêtre bois à simple vitrage en mauvais état, d'une fenêtre PVC à double vitrage opaque, d'un lavabo sur meuble trois portes et deux tiroirs, d'une baignoire sale et d'une cuvette de toilette suspendue avec chasse murale.

Photographies 59 à 67 :





– Cuisine :

Au sol, le carrelage est très sale.

Les murs sont recouverts de faïence sale jusqu'à mi-hauteur puis de peinture en état d'usage.

Au plafond, la peinture est sale.

Présence d'une chaudière à gaz, d'un lavabo en inox sale, d'une cuisine équipée sale et ancienne avec des meubles, un four, une hotte aspirante et une plaque induction.

Il y a également une porte-fenêtre en PVC.

Je note que le volet accordéon métallique est cassé.

Photographies 68 à 89 :







– Balcon :

Au sol, le béton est sale.

La façade présente des traces de coulure et la peinture est écaillée.

Présence d'un garde-corps en béton peint, avec des coulures et d'un bloc climatiseur.

Il donne sur le jardin de la copropriété.

Photographies 90 à 98 :





– Chambre de gauche :

Au sol, le carrelage est sale.

Les murs sont recouverts d'une peinture écaillée, présentant des traces.

Au plafond, la peinture présente des traces noires.

Présence d'un radiateur métallique, d'un placard mural avec deux portes coulissantes vitrées et d'une fenêtre PVC à double vitrage.

Photographies 99 à 113 :





– Pièce de vie :

Au sol, le carrelage est sale avec des fientes de pigeon.

Les murs sont recouverts d'une peinture écaillée présentant des traces et des impacts.

Au plafond, la peinture est noircie.

Présence de deux radiateurs métalliques, d'une fenêtre PVC à double vitrage, d'une porte-fenêtre PVC à double vitrage et d'un bloc climatiseur.

Je note que plusieurs fils électriques sont pendus.

Photographies 114 à 129 :







– Chambre donnant sur la pièce de vie :

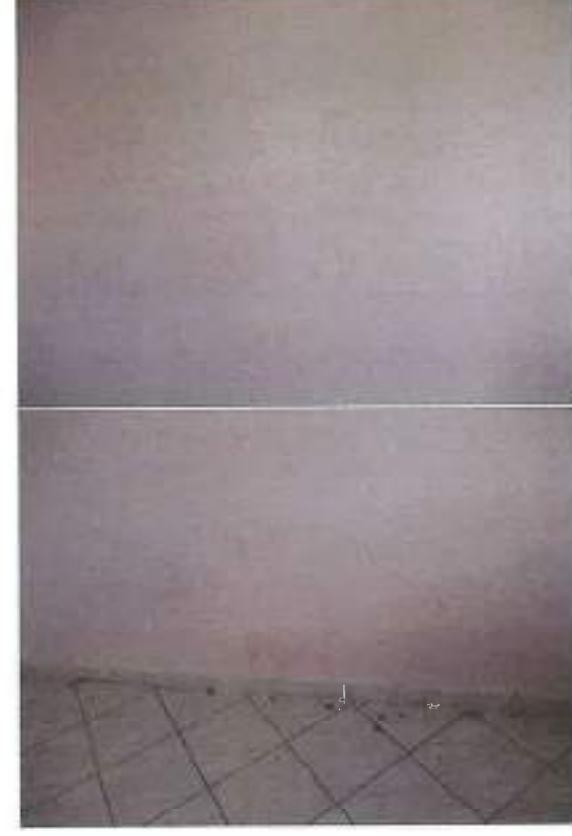
Au sol, le carrelage est sale.

Sur les murs, la peinture écaillée est recouverte de dessins, écritures et traces de collants.

Au plafond, la peinture est ternie.

Présence d'un radiateur métallique et d'une fenêtre PVC à double vitrage.

Photographies 130 à 141 :





## CAVE

### – Parties communes :

On y accède par une porte bois puis des escaliers en béton.

Au sol, le béton est sale, avec des tranchées visibles.

Les murs en béton présentent des manques de matière et des dessins.

Au plafond, il y a du béton et de l'isolant anti-feu.

Les portes sont en bois.

Cet espace est encombré par de nombreux objets divers.

### Photographies 142 à 152 :





– Partie privative :

Au sol, le béton est mouillé.

Les murs sont en moellons et béton.

Au plafond, il y a un revêtement anti-feu.

La porte bois est ancienne.

Cet espace est très encombré par des objets cassés et des détritus.

Photographies 153 à 160 :



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent soixante photographies et deux annexes pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

