

Richard REYNAUD  
COMMISSAIRE DE JUSTICE  
324, avenue de Romans  
Le Centralis II

38160 SAINT MARCELLIN

www.reynaud-commissairedejustice-38-26.com/

☎ : 04.58.55.00.70

✉ : 04.58.55.00.75

reynaud.richard@commissaire-justice.fr

IBAN  
FR7630004023380001006274606

BIC

BNPAFRPPXXX

Membre d'une Association de Gestion Agréée  
par l'Administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

**ETUDE COMPETENTE SUR LES  
DEPARTEMENTS 05 - 26 - 38**

SIRET 841.818.198.00027  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR48841818198

**Références à rappeler :**

Dossier : 1875 / 39-22-06-10407

Service : 39

Responsable : REYNAUD1

Téléphone: 04.58.55.00.70

Mail : reynaud.richard@commissaire-justice.fr

/ 1092-2708

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.	219.16
Emolument complémentaire	223.20
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	450.03
Total TVA	90.01
Total Euros TTC	540.04

**Maître Richard REYNAUD**

**Commissaire de Justice**

324, avenue de Romans 38160 SAINT MARCELLIN

Tél : 04.58.55.00.70 - Fax : 04.58.55.00.75

E-mail : [reynaud.richard@commissaire-justice.fr](mailto:reynaud.richard@commissaire-justice.fr)

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF  
D'UN IMMEUBLE SAISI**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE VINGT-CINQ AOÛT DEUX MILLE VINGT-TROIS  
DE 13 HEURES 15 A 15 HEURES 15

**LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF EST ACCOMPAGNE  
DES RAPPORTS REQUIS AUPRES DU CERTIFICATEUR  
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS LEGAUX ET OBLIGATOIRES**

Je, Maître Richard REYNAUD, Commissaire de Justice, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT MARCELLIN (Isère), y demeurant 324, avenue de Romans, 38160 SAINT MARCELLIN, soussigné.

**A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier STALINGRAD LES GRANGES** situé 124-128 & 134-138 rue Stalingrad 38100 GRENOBLE, représenté par son syndic en exercice la **SAS SQUARE HABITAT GESTION SUD RHONE ALPES**, agence immobilière, immatriculée au RCS Romans B 378 336 143 sous le dont le siège social est 290 rue Faventines 26000 VALENCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui élection de domicile est faite au Cabinet GUMUSCHIAN ROGUET BONZY, Avocats Associés au Barreau de GRENOBLE, demeurant 10 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE.

**Pour qui domicile est élu au Cabinet et constitution d'avocat faite en la personne de la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY**, Avocats Associés au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 10 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE, constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 136, rue de Stalingrad 38100 GRENOBLE, appartenant à **Madame** \_\_\_\_\_

demeurant

(local 5),  
biens objets de la présente procédure.

\_\_\_\_\_ constituant les

Domicile également élu en mon Etude.



**AGISSANT EN VERTU DE :**

Agissant en vertu du titre exécutoire qui constitue au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédure Civiles d'Exécution :

- D'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond (RG 21/02252) le 25 Mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, signifié le 22 Juin 2022, actuellement définitif.
- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 16 JUIN 2023.
- 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 Descriptif** 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.

Je certifie m'être rendu les jour, mois, an et heure que dessus 136, rue de Stalingrad, 38100 GRENOBLE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur MERLIN Julien, es-qualité de Certicateur Immobilier représentant la SARL *JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS*, la SARL ADS 38 représentée par Monsieur Yvonnick BAERT, serrurier et de deux témoins majeurs, aux diligences suivantes : (Voir Annexe Assistance)

**DESIGNATION DES BIENS :**

Les biens immobiliers dont il s'agit sont ainsi désignés :

**DESIGNATION DE CHACUN DES BIENS OU DROITS SUR LESQUELS PORTE LA SAISIE IMMOBILIERE :**

Sur la Commune de GRENOBLE, 124-128 et 134-138 Rue Stalingrad, dans un ensemble immobilier dénommé STALINGRAD LES GRANGES, cadastré section EO numéro 84 et plus particulièrement les lots 366-368-318-320-321-51-75.

Lot 51 : une cave et les 5/10000èmes de la copropriété.

Lot 75 : Un appartement et les 48/10000èmes de la copropriété.

Lot 318 : un box de garage et les 15/10000èmes de la copropriété.

Lot 320 : un box de garage et les 15/10000èmes de la copropriété.

Lot 321 : un box de garage et les 15/10000èmes de la copropriété.

Lot 366 : un box de garage et les 15/10000èmes de la copropriété.

Lot 368 : un box de garage et les 15/10000èmes de la copropriété.

**CONDITIONS D'ACCES :**

Porteur du Commandement aux fins de saisie immobilière précédemment signifié.

Depuis la signification du Commandement aux fins de saisie Immobilière, aucun contact n'a pu être noué avec Madame

Dans le cadre de l'exécution forcée du jugement, j'ai pu apprendre qu'une partie des biens saisis étaient actuellement en gestion auprès de l'Agence Immobilière GIGNOUX-LEMAIRE sise 02, rue Alexandre 1<sup>er</sup> de Yougoslavie à GRENOBLE.

Après m'être rapproché de ladite Agence, les clés de l'appartement (Lot n°75), de la cave n°03 (Lot n°51) et du garage n°78 (Lot n°366) ont été mises à ma disposition aux fins d'éviter une ouverture forcée de ces lots.



Les garages n°80 (Lot n°368), n°32 (Lot n°320) et n°33 (Lot n°321), actuellement loués, ont été ouverts pour permettre la réalisation de mes opérations par les locataires.

Pour ce qui concerne le garage n°30 (Lot n°318), vide et inoccupé, une ouverture forcée a été nécessaire pour y accéder

#### **DESCRIPTION GENERALE :**

La date d'achèvement des travaux n'a pu être déterminée, la Mairie de GRENOBLE n'ayant pu me répondre sur ce point.

Les renseignements que j'ai néanmoins pu obtenir sur place situe cette date aux alentours des années 60.

Le syndic de l'immeuble est l'Agence **SAS SQUARE HABITAT GESTION SUD RHONE ALPES**, dont le siège social est 41 rue de Bourgamon 38400 ST MARTIN D'HERES.

L'immeuble 136, rue de Stalingrad est desservi par la ligne de Bus M'TAG n°16, dont les arrêts « Clos d'or » sont situés à quelques mètres de l'entrée de l'immeuble.

J'ai constaté la présence de nombreux commerces à proximité de l'immeuble, situés dans un rayon d'environ 300 mètres, à savoir :

- Pharmacie, boulangerie, restaurants, boucherie, garage et carrosserie et Gendarmerie, Bibliothèque Alliance, le Parc de l'Alliance.
- Point P Grenoble, CEDEO Grenoble et Richardson pour la plomberie et le sanitaire.
- Groupe scolaire Alphonse Daudet, Clinique vétérinaire des Alpines, Piscine du Clos d'Or.

Puis au-delà dans un périmètre plus élargi, se trouve La CAF de Grenoble, le CPAM de l'Isère, deux EHPAD, l'URSSAF, LIDL, le CCAS Vigny Musset, le Foyer de Jour Les Allobroges, le Collège Charles Munch, Deux cabinets de Kinésithérapeutes « Vigny Kiné » et Essentiel'Kiné », IDEAL Market Grenoble, le Supermarché AUCHAN et CARREFOUR.

#### **IMMEUBLE :**

L'immeuble est élevé sur caves, rez-de-chaussée et onze étages.

Les façades de l'immeuble sont en bon état général avec un doublage isolant côté Ouest et Sud, le côté Est présentant un simple crépi propre.

L'accès principal à l'immeuble se fait par le côté Est, en bordure de la rue de Stalingrad, avec une entrée protégée par une platine à interphones et un accès par badge.

Les menuiseries et fermetures extérieures sont en bon état général.

Les espaces verts situés devant la façade Est sont en bon état général d'entretien.

Les espaces verts avec bancs situés entre la façade Ouest et les garages et côté Sud sont en bon état général d'entretien.

J'ai constaté la présence de deux zones de parking libres, l'une côté Nord et la seconde côté Sud.

Les parties communes sont en bon état général.



L'accès aux garages en rez-de-chaussée pour les garages n°44 à n°88 se fait par le côté Sud, par une porte d'accès motorisée et commandée par une télécommande, avec un accès piétons par badge.

L'accès aux garages en sous-sol pour les garages n°01 à n°43 se fait par le côté Nord, par une porte d'accès motorisée et commandée par une télécommande, avec un accès piétons par badge.

Les sols et les parois carrelés ou vitrés du hall d'entrée ainsi que le plafond lambrissé sont en bon état général.

Le bloc des boîtes aux lettres est en bon état général.

La marches d'escalier, les garde-corps et les main-courantes sont en bon état général.

L'immeuble présente un ascenseur révisé par la Société SCHINDLER.

**FACADE EST :**



**Photographie n°1.**



**Photographie n°2.**



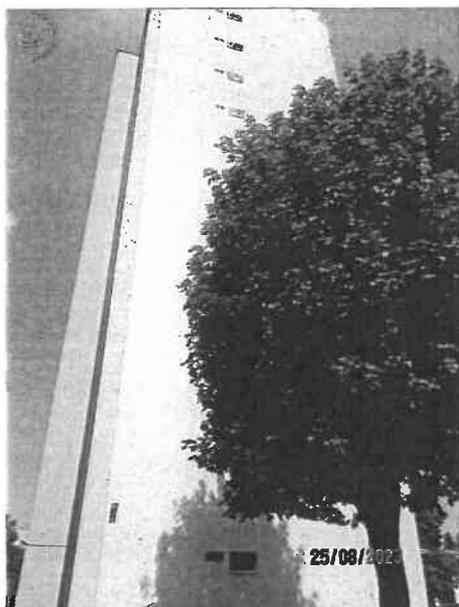
**Photographie n°3.**



**Photographie n°4.**



**FACADE COTE SUD**



**Photographie n°5.**

**ABORDS COTE EST**



**Photographie n°6.**



**Photographie n°7.**





**Photographie n°8.**

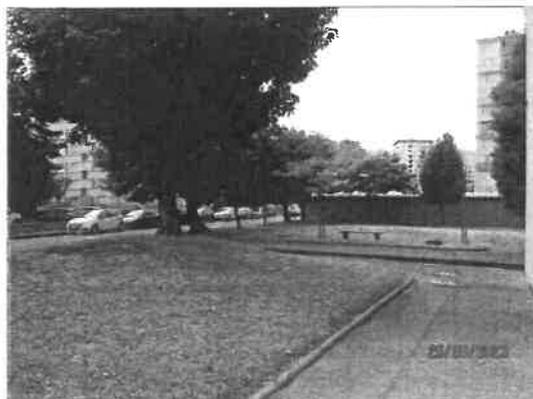


**Photographie n°9.**

**ABORDS COTE SUD**

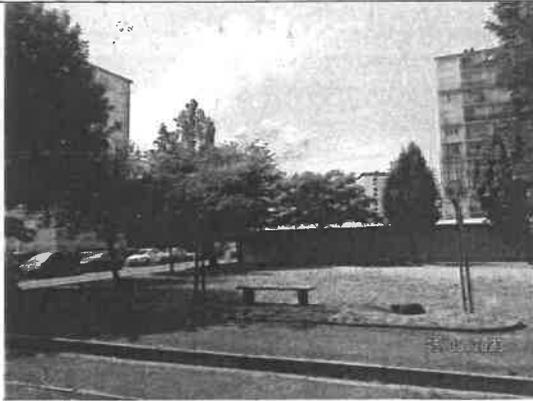


**Photographie n°10.**



**Photographie n°11.**





**Photographie n°12.**



**Photographie n°13.**



**Photographie n°14.**

**ABORDS COTE OUEST**



**Photographie n°15.**





**Photographie n°16.**



**Photographie n°17.**

**ACCES GARAGES SUD :**



**Photographie n°18.**



**Photographie n°19.**



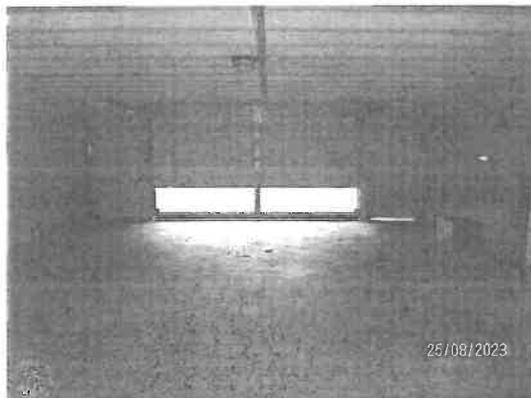


**Photographie n°20.**

**ACCES GARAGE NORD**



**Photographie n°21.**



**Photographie n°22.**

**PARTIES COMMUNES**



**Photographie n°23.**





**Photographie n°24.**



**Photographie n°25.**



**Photographie n°26.**





**Photographie n°27.**



**Photographie n°28.**



**Photographie n°29.**

**CONDITIONS D'OCCUPATION :**

- L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage porte à droite sur le palier est actuellement inoccupé.
- La cave n°3 au sous-sol est encombrée.
- Les box n°78 et n°30 sont inoccupés.



- Le box n°80 est actuellement loué par Madame TEIXEIRA, actuellement en congés, représentée par son frère Monsieur TEIXEIRA Oswaldo, présent à 13 heures 30.
- Le box n°32 est actuellement loué par Monsieur LAURENT Elie, présent sur place à 13 heures 30.
- Le box n°33 est actuellement loué par Monsieur VESVAL Obrian, présent sur place à 13 heures 30.

**EQUIPEMENTS DE L'APPARTEMENT :**

- Le chauffage de l'appartement est urbain, par le sol.
- L'eau chaude sanitaire est produite par cumulus.
- L'installation électrique est en mauvais état apparent, vétuste.
- Aucun détecteur de fumée fonctionnel n'est présent dans le logement.
- Le tableau électrique est en bon état apparent.

**IMPOTS / TAXES :**

- Il ne m'a pas été possible de déterminer les impôts et taxes liés aux immeubles saisis.

**DESCRIPTION GENERALE DE L'APPARTEMENT :**

L'appartement présente :

- Un hall d'entrée.
- Une cuisine exposée Est.
- Un salon exposé Est.
- Une salle de bains.
- Un WC.
- Deux chambres exposées Ouest.
- Un petit balcon accessible par la cuisine et le salon.

**APPARTEMENT :**

L'appartement est situé au 1er étage, porte à droite sur le palier.

**PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :**

- La porte d'entrée pleine en bois verni, est équipée d'une serrure centrale, d'un verrou haut, d'un verrou bas, d'un entrebâilleur métallique et d'un judas optique.
- La porte d'entrée est en bon état (plaque 111).

**HALL D'ENTREE :**

- Le sol est recouvert de dalles de linoléum de type « GERFLOR », vétustes.
- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste.
- Le plafond est revêtu d'une tapisserie ancienne, vétuste.
- Un point lumineux au plafond.
- Les prises électriques et les interrupteurs électriques sont en place.
- Un placard mural avec une penderie et deux étagères, le tout en assez mauvais état, vétuste.
- Un tableau électrique avec un boîtier à fusibles électriques et un disjoncteur.
- Un interphone mural.
- Monsieur MERLIN Julien effectue un prélèvement pour analyse du sol.

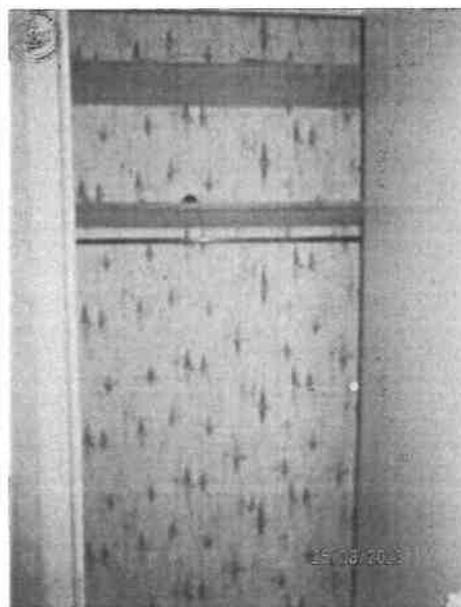




**Photographie n°30.**



**Photographie n°31.**

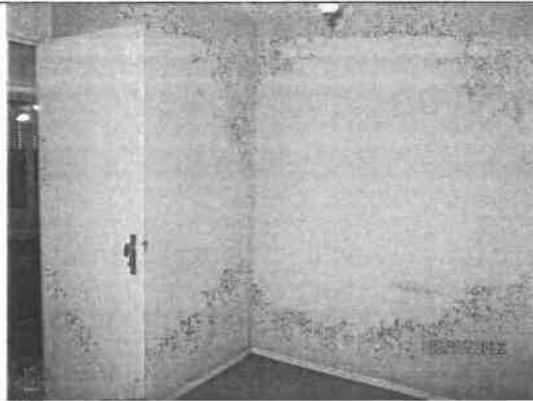


**Photographie n°32.**

**CHAMBRE NUMERO UN A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :**

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair équipée d'une serrure est en bon état.
- Le sol est recouvert d'un linoléum vétuste.
- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste, noircie.
- Le plafond peint clair présente des écailles, terni, noirci.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux en bois peint clair, simple vitrage, en mauvais état apparent, ne ferme pas.
- Une tringle à rideau murale.
- Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état, fonctionnels.
- Les prises électriques et les interrupteurs électriques sont en place.
- Un placard mural avec une penderie et deux étagères, le tout en assez mauvais état, vétuste.





**Photographie n°33.**



**Photographie n°34.**



**Photographie n°35.**

**CHAMBRE NUMERO DEUX A DROITE DANS LE HALL D'ENTREE :**

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair équipée d'une serrure avec une clé non fonctionnelle est en bon état.
- Le sol est recouvert d'un linoléum vétuste.
- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste, noircie. La paroi en entrant à gauche présente deux fissures fines.
- Le plafond peint clair présente des écailles, terni, noirci.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux en bois peint clair, simple vitrage, en mauvais état apparent, ne ferme pas.
- Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état, fonctionnels.
- Les prises électriques et les interrupteurs électriques sont en place.
- Un placard mural avec une étagère et un chauffe-eau IP25 de type cumulus d'une contenance de 50 litres de marque PACIFIC, le tout en assez mauvais état, vétuste, avec des coulures sur le flanc.
- Le placard présente une fissure zébrée côté droit allant du sol au plafond





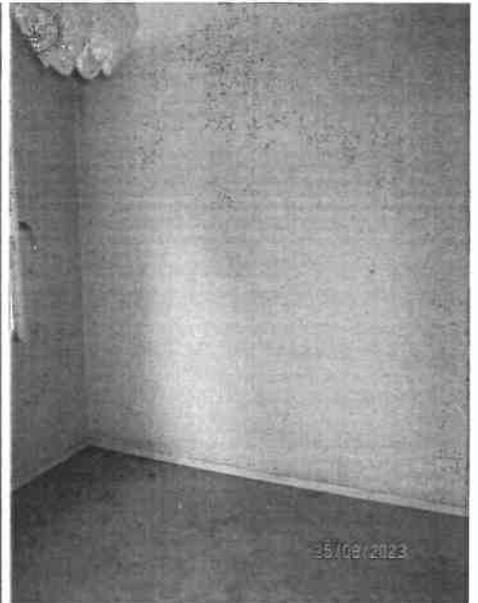
**Photographie n°36.**



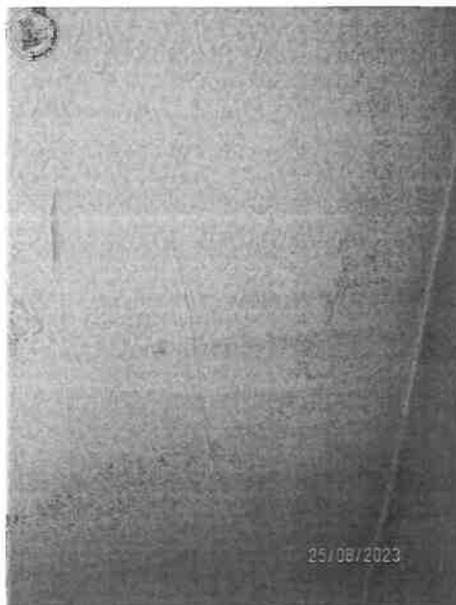
**Photographie n°37.**



**Photographie n°38.**



**Photographie n°39.**

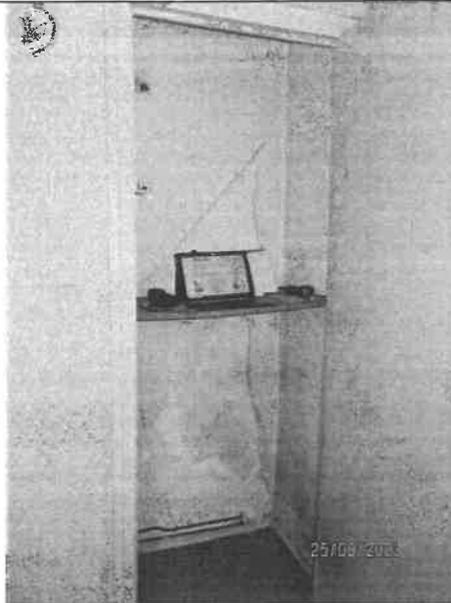


**Photographie n°40.**

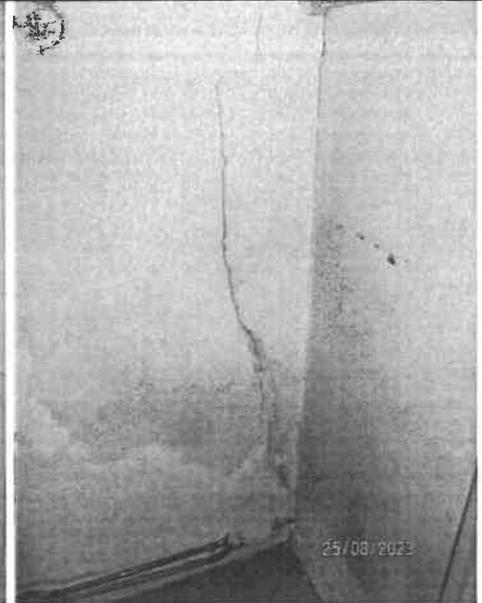


**Photographie n°41.**

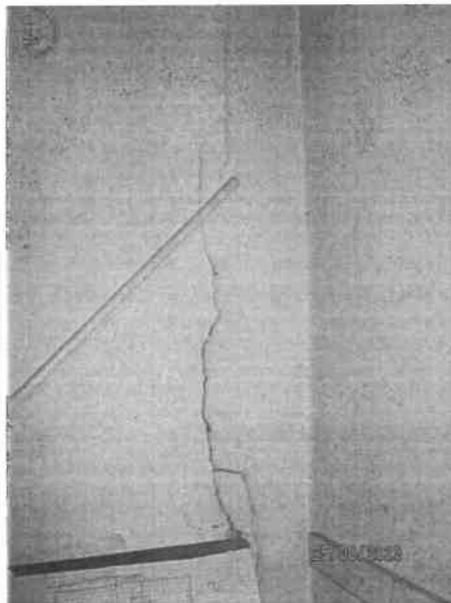




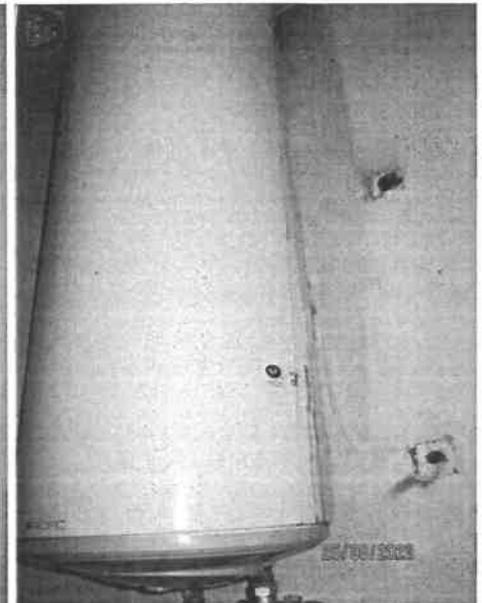
**Photographie n°42.**



**Photographie n°43.**



**Photographie n°44.**



**Photographie n°45.**

**PIECE FACE DROITE DANS LE HALL D'ENTREE - WC :**

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair équipée d'une condamnation centrale fonctionnelle est en bon état.
- Le sol est recouvert de dalles de linoléum vétustes.
- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste, noircie, décollée.
- Le plafond présente une tapisserie usagée.
- Un point lumineux mural au-dessus de la porte d'entrée.
- Un compteur d'eau avec un index 5.79 m3.
- L'interrupteur électrique est en place.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant à l'état d'usage, le fond de cuve est fortement entartré.
- Trois étagères murales en assez bon état.

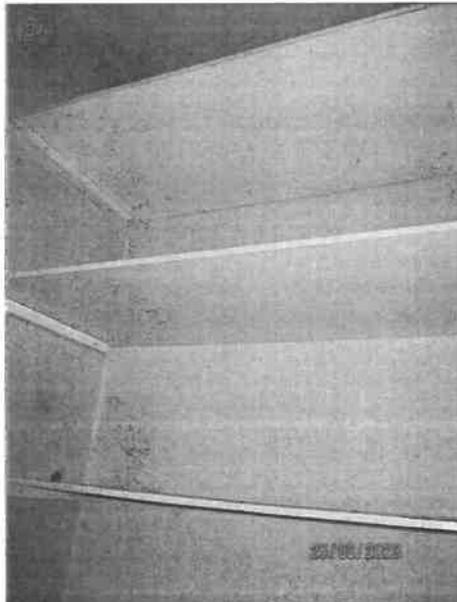




**Photographie n°46.**



**Photographie n°47.**



**Photographie n°48.**

**PIECE FACE GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE – SALLE DE BAINS :**

- La porte d'entrée pleine en bois peint clair équipée d'une condamnation centrale fonctionnelle est en bon état.
- Le sol est recouvert de dalles de linoléum vétustes.
- Monsieur MERLIN Julien effectue un prélèvement pour analyse du



sol.

- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste, noircie, décollée.
- La paroi en entrant à gauche et la paroi face à la porte d'entrée sont en très mauvais état, avec des fissures ouvertes et des désordres structurels apparents.
- Le plafond présente une tapisserie usagée, décollée.
- Un ventilation murale au-dessus de la douche.
- Une cabine de douche en bon état apparent.
- Les faïences murales de la douche sont en bon état.
- Un siège mural et une barre d'appui dans la douche.
- Un receveur de douche en bon état.
- Un robinet mitigeur mural avec potence, flexible de douche et douchette, le tout en bon état.
- Un lavabo en émail blanc avec colonne, équipé d'un robinet mitigeur, le tout en bon état.
- Un miroir mural.
- Une réglette d'éclairage murale fonctionnelle.
- Un branchement complet pour électroménager.
- Un porte serviettes mural.
- Trois étagères murales en assez bon état.
- L'interrupteur électrique et la prise électrique sont en place.



**Photographie n°49.**



**Photographie n°50.**





**Photographie n°51.**



**Photographie n°52.**

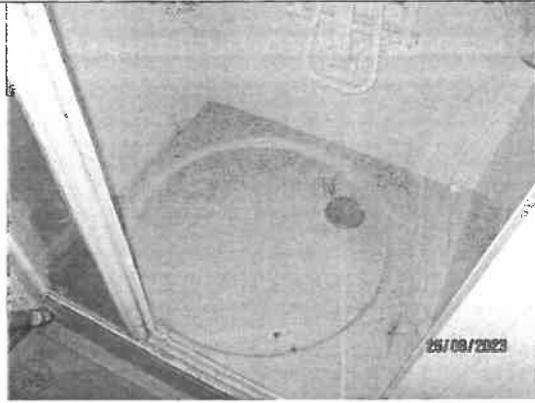


**Photographie n°53.**



**Photographie n°54.**





**Photographie n°55.**

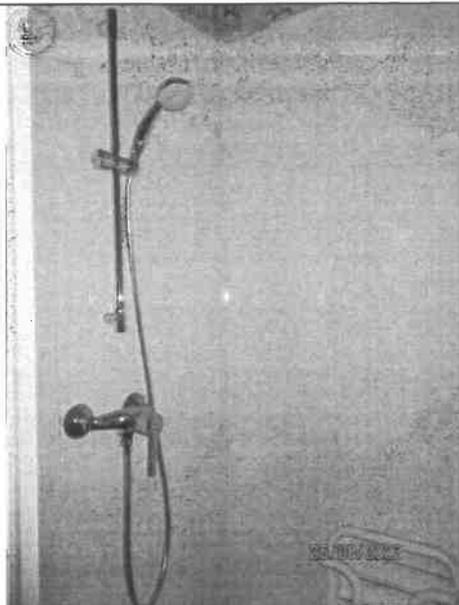


**Photographie n°56.**



**Photographie n°57.**





**Photographie n°58.**

### **CUISINE A GAUCHE DANS LE HALL D'ENTREE :**

- La porte d'entrée en bois peint clair à oculus vitrée est en assez bon état.
- Les dalles de linoléum du sol de type GERFLOR sont à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint clair sont vétustes.
- Les parois présentent une tapisserie vétuste et usagée, déchirée, noircie. La paroi au fond à droite présente une fissure.
- Le plafond présente des dalles isolantes de couleur claire, en bon état.
- Une réglette d'éclairage fonctionnelle au plafond.
- Les prises électriques et l'interrupteur électrique sont en place.
- Une porte fenêtre en bois peint clair, simple vitrage, en mauvais état, dont la fermeture est impossible.
- Une fenêtre en bois peint clair, simple vitrage, en mauvais état.
- La porte fenêtre et la fenêtre présentent chacune deux volets métalliques à persiennes en bon état et fonctionnels.
- Une crédence faïencée côté droit en mauvais état, vétuste.
- Une crédence faïencée côté gauche en mauvais état, vétuste, avec des carreaux tombés au sol.
- Une vanne d'arrivée de gaz murale à gauche de l'évier.
- Un évier un bac et un égouttoir en grès, ancien, usagé.
- Un meuble sous évier à deux portes en mauvais état.
- Un chauffe-eau mural de 15 litres PACIFIC, avec un robinet mural mélangeur.

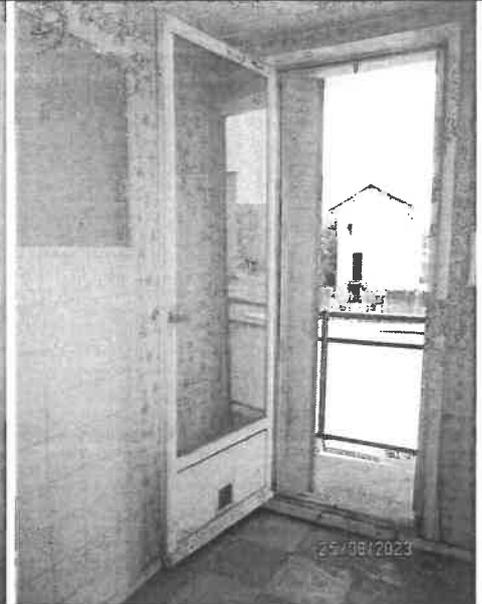
### **BALCON A LA SUITE :**

- Le sol du balcon présente une peinture claire en bon état.
- La façade présente un crépi clair en bon état.
- Un garde-corps avec des vitrages et un pare-vue et une main courante, le tout en bon état.
- La sous-face du balcon supérieure est en bon état.





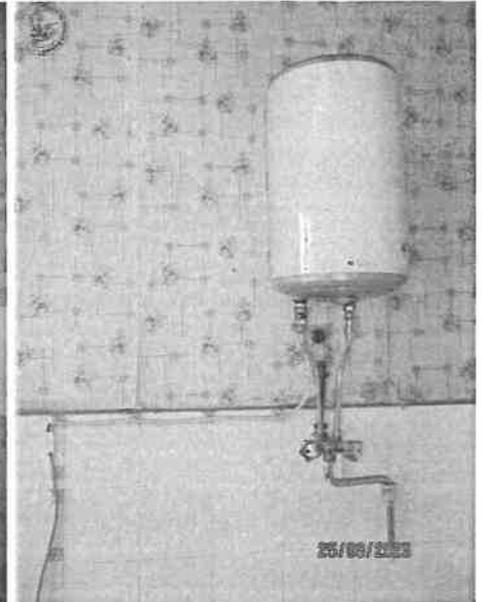
**Photographie n°59.**



**Photographie n°60.**



**Photographie n°61.**



**Photographie n°62.**



**Photographie n°63.**





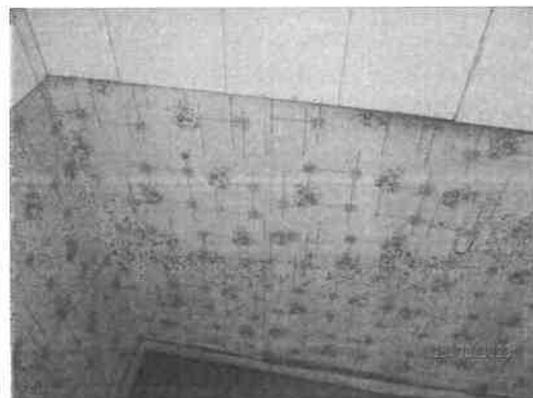
**Photographie n°64.**



**Photographie n°65.**



**Photographie n°66.**

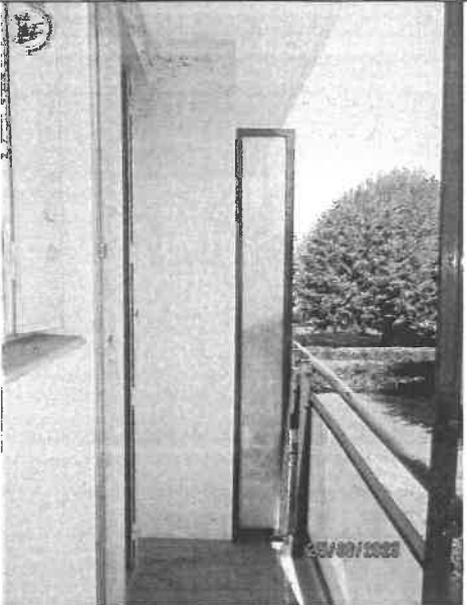


**Photographie n°67.**

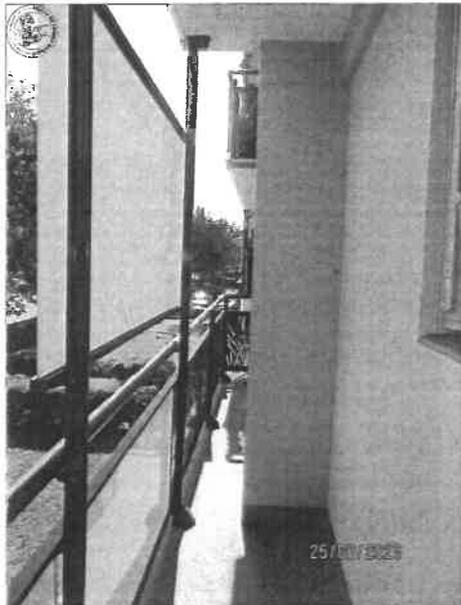




**Photographie n°68.**



**Photographie n°69.**



**Photographie n°70.**

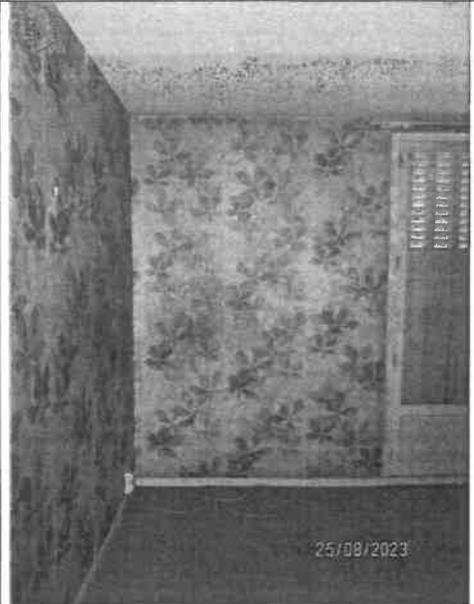
**SALON – SALLE A MANGER :**

- La porte d'entrée en bois peint clair avec oculus vitré est en bon état.
- Le sol est recouvert d'un linoléum vétuste.
- Les plinthes sont en bois peint clair, en mauvais état.
- Les parois sont revêtues d'une tapisserie ancienne, vétuste, noircie, ternie, décollée. La paroi en entrant immédiatement à droite présente des fissures et une déformation, notamment en partie basse.
- Le plafond peint clair présente des écailles, terni, noirci.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux et un châssis vitré fixe à droite en bois peint clair, simple vitrage, en mauvais état apparent.
- Une tringle à rideau murale.
- Deux volets métalliques à persiennes en assez bon état, fonctionnels.
- Les prises électriques et les interrupteurs électriques sont en place.





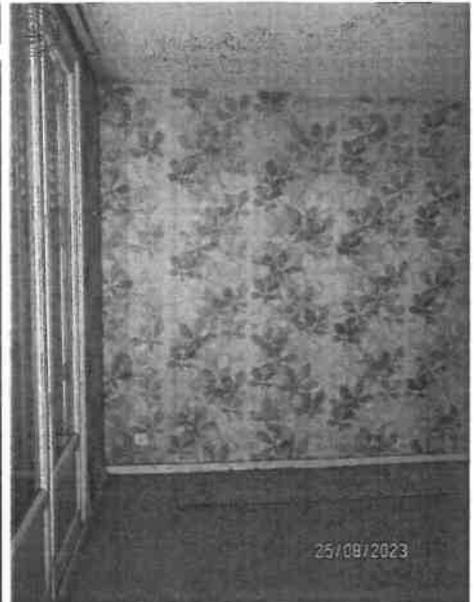
**Photographie n°71.**



**Photographie n°72.**



**Photographie n°73.**



**Photographie n°74.**



**Photographie n°75.**

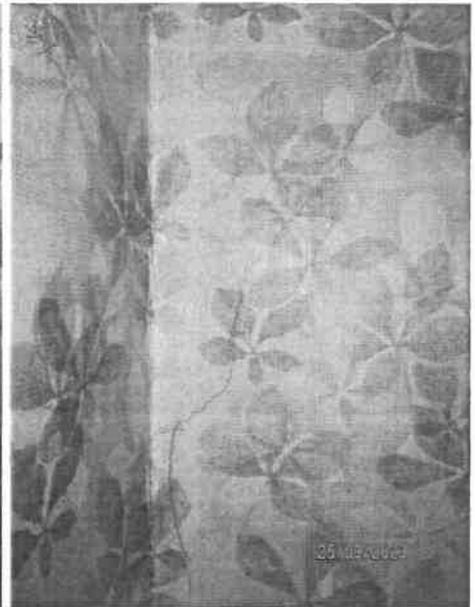


**Photographie n°76.**

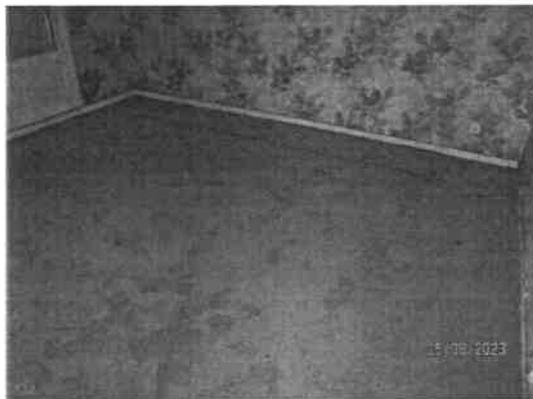




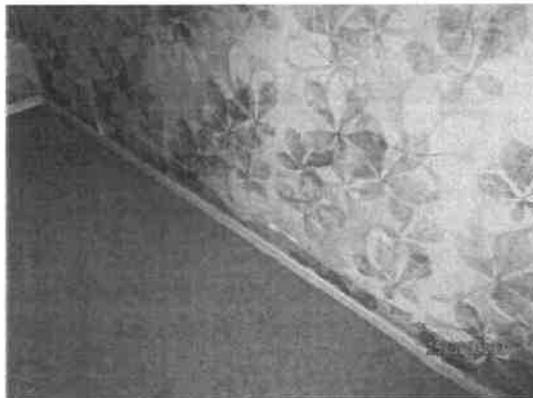
**Photographie n°77.**



**Photographie n°78.**



**Photographie n°79.**



**Photographie n°80.**





**Photographie n°81.**

**CAVE :**

La cave présente une porte d'entrée en bois brut ajourée, munie d'une serrure centrale.

Le sol en ciment est à l'état brut.

Les parois en ciment et parpaings sont à l'état brut.

Le plafond présente un doublage de type fibralith.



**Photographie n°82.**



**Photographie n°83.**

**GARAGES :**

Les garages sont tous à l'identique.

Les garages présentent une porte métallique avec une serrure basse centrale.

Les garages présentent une dalle en ciment au sol, des parois en ciment ou en parpaings et un plafond en ciment avec poutrelles.

Le garage n°80 présente une arrivée électrique.

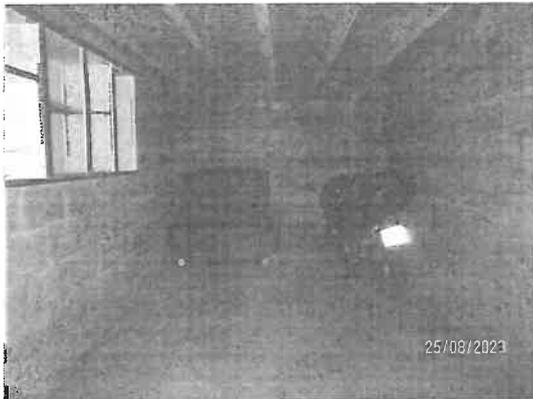
**GARAGE N°32 :**





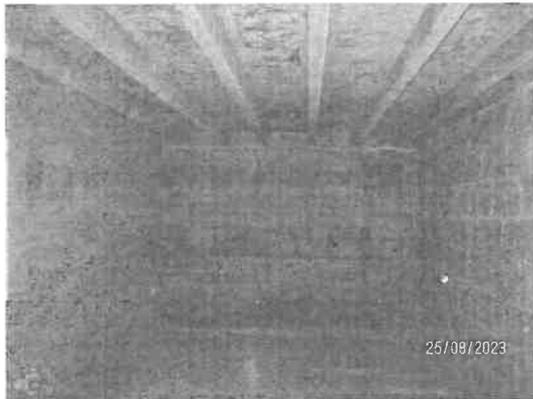
Photographie n°84.

**GARAGE N°33 :**



Photographie n°85.

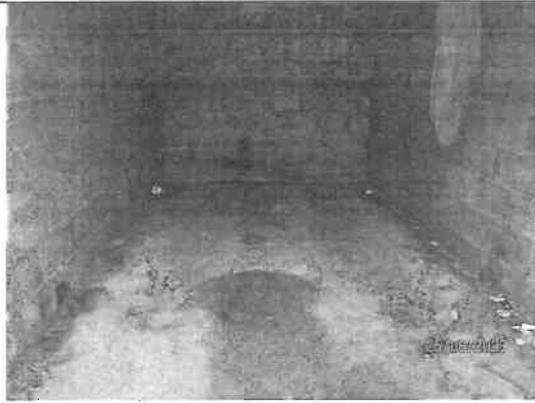
**GARAGE N°30 :**



Photographie n°86.

**GARAGE N°78 :**





**Photographie n°87.**

**GARAGE N°80 :**



**Photographie n°88.**



**Photographie n°89.**

**RAPPORTS D'EXPERTISES :**

J'ai requis Monsieur MERLIN Julien, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 », de procéder à ses opérations d'expertises.

Monsieur MERLIN Julien m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le repérage amiante, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état parasitaire, le diagnostic gaz, et l'état des risques et pollutions.

Les originaux des rapports d'expertises resteront annexés au présent Procès-Verbal.



#### **RAPPORT AMIANTE :**

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir qu'il a **été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

Un prélèvement au niveau des dalles de sol de la cuisine et de la salle de bains a été effectué et sera analysé.

#### **RAPPORT GAZ :**

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz ainsi effectué a permis d'établir que le compteur est absent, que **l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, 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 une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

#### **DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Le diagnostic ainsi réalisé a permis de classer le logement dont il s'agit en **catégorie "D" 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 JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

#### **RAPPORT CARREZ :**

La superficie de l'appartement ainsi mesurée est de **54.72 m<sup>2</sup>**, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :**

L'état relatif à la présence de termites ainsi effectué a permis d'établir qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites et qu'il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois, le tout suivant rapport établi par la SARL JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

#### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ERP :**

L'état des risques et pollutions ERP 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 JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER « JURIS 38 » en date du 25/08/2023, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

#### **ETAT PLOMB :**

Le diagnostic relatif au plomb n'a pas été effectué, la construction étant postérieure à l'année 1949. La date de construction serait de 1960, mais sans



certification, la commune de GRENOBLE ne disposant pas de fichiers.

J'ai pris quatre-vingt-neuf photographies à l'aide d'un appareil photographique numérique, afin de les joindre au présent Procès-Verbal.

***Le fichier numérique source contenant ces photographies a été automatiquement daté au moment de la prise de vues.***

Et je me suis retiré à 15 heures et 15 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Richard REYNAUD, Commissaire de Justice susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 31 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

**Richard REYNAUD**  
Commissaire de Justice



SOUS TOUTES RESERVES



# Maître Richard REYNAUD

## Commissaire de Justice

324, avenue de Romans 38160 SAINT MARCELLIN

Tél : 04.58.55.00.70 - Fax : 04.58.55.00.75

E-mail : [reynaud.richard@commissaire-justice.fr](mailto:reynaud.richard@commissaire-justice.fr)

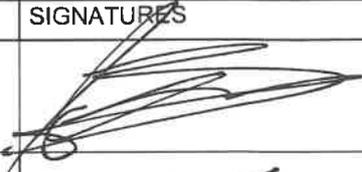
### 0 - ANNEXE ASSISTANCE SUR PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DE BIENS IMMOBILIERS (SAISIE IMMOBILIERE)

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE VINGT-CINQ AOUT

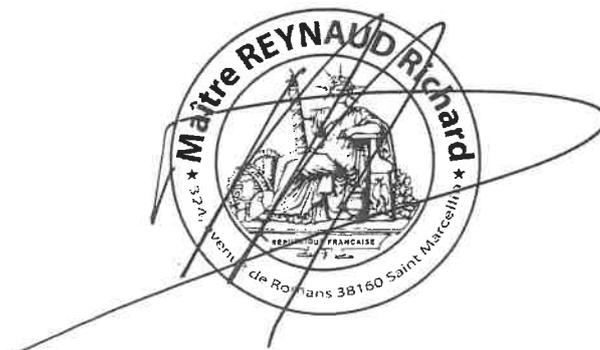
**CREANCIER(S)** : Le Syndicat des copropriétaires de l' IMMEUBLE STALINGRAD LES GRANGES 124-126-128-134-136-138-140 Rue de Stalingrad, 38100 GRENOBLE, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil Syndical domicilié audit siège en cette qualité. représenté par son syndic en exercice SASU SQUARE HABITAT SUD RHONE ALPES, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique au capital 1.079.850,00 euros, immatriculée au RCS de ROMANS sous le n°378.336.143, dont le siège social est 290, rue de Faventines, 26000 VALENCE, représentée par son Président en exercice domicilié de droit en cette qualité audit siège, pris en son établissement secondaire de SAINT MARTIN D'HERES sis 41, rue du Bourgamon, 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES.

**DEBITEUR(S)** : MME

LISTE ET SIGNATURES DES PERSONNES dont l'assistance a été requise et nécessaire :

DENOMINATION/NOMS et PRENOMS	QUALITES	SIGNATURES
EURL ADS 38 Monsieur Yvonnick BAERT	Serrurier	
Monsieur Alain CASARA	Témoin	
Monsieur SALVADOR Jean-Marc	Témoin	
SARL JURIS DIAGNOSTICS 38 Monsieur MERLIN Julien	Déménageur Diagnostiqueur	

Richard REYNAUD  
Commissaire de Justice





JURIS DIAGNOSTICS 38

76 rue des Alliés

38000 Grenoble

Tél : 04 76 36 08 26

admin38@jurisdiagimmobilier.com

SARL (Société à responsabilité limitée) au capital de 68886€

Code N.A.F : 7120B

Date d'échéance : 06/09/2023

**Reynaud Richard**

**Maître Reynaud Richard**

324 Avenue de Romans

Le Centralis

38160 Saint-Marcellin

FRANCE

N° du compte : C0066653

Grenoble , Le 29/08/2023

## INFORMATIONS SUR LE BIEN

**Adresse**

136 Rue de Stalingrad

38100 Grenoble

Appartement / 3 pièce(s)

## INFORMATIONS SUR LA MISSION

Propriétaire : Mme

Dossier N° : 68871

Mission effectuée le : 25/08/2023

Par l'opérateur : Julien MERLIN

## EXPERTISES RÉALISÉES :

Désignation	P.U HT	TVA	Remise U. HT	Quantité	Total HT
Dossier N° 68871 : Amiante vente + DPE vente + ERP + Mesurage Loi CARREZ + Sécurité électrique Vente + Termites	283.33	20%	28 (10 %)	1	255.00

## Relevé d'identité Bancaire (RIB)

Total HT : 255.00 €

Titulaire de compte : JURIS DIAGNOSTICS  
IMMOBILIERS

TVA 20% : 51.00 €

Domiciliation : BNP

Total TTC : 306.00 €

IBAN : FR7630004004490001012350891

Règlement : 0.00 €

BIC : BNPAFRPPXXX

Restant dû TTC : 306.00 €

Les montants unitaires sont arrondis, leur somme peut différer du montant total

## DÉTAIL DU RÈGLEMENT :

E12696-1 06/09/2023 306.00€ Non perçu

Commentaire sur facture :

erp offert

## Conditions de règlement et informations complémentaires:

Les rapports seront délivrés dès règlement de la facture

2

JURIS DIAGNOSTICS 38

76 rue des Alliés

38000 Grenoble

Tél : 04 76 36 08 26

admin38@jurisdiagimmo.com

SARL (Société à responsabilité limitée) au capital de 68886€

Code N.A.F : 7120B

**Reynaud Richard**

**Maitre Reynaud Richard**

324 Avenue de Romans

Le Centralis

38160 Saint-Marcellin

FRANCE

N° du compte : C0066653

**Grenoble , Le 30/08/2023**

## INFORMATIONS SUR LE BIEN

**Adresse**

**136 Rue de Stalingrad  
38100 Grenoble**

**Appartement / 3 pièce(s)**

## INFORMATIONS SUR LA MISSION

Propriétaire : **Mme**

Dossier N° : **68871**

Mission effectuée le : **25/08/2023**

Par l'opérateur : **Julien MERLIN**

## EXPERTISES RÉALISÉES :

Désignation	P.U HT	TVA	Quantité	Total HT
Diagnostic Gaz	25.00	20%	1	25.00
PRELEVEMENT AMIANTE	58.33	20%	2	116.67

## Relevé d'identité Bancaire (RIB)

Titulaire de compte : **JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**  
Domiciliation : **BNP**  
IBAN : **FR7630004004490001012350891**  
BIC : **BNPAFRPPXXX**

**Total HT :** 141.67 €

**TVA 20% :** 28.33 €

**Total TTC :** 170.00 €

**Règlement :** 0.00 €

**Restant dû TTC :** 170.00 €

Les montants unitaires sont arrondis, leur somme peut différer du montant total

## DÉTAIL DU RÈGLEMENT :

E12702-1 07/09/2023 170.00€ Non perçu

## Commentaire sur facture :

erp offert

## Conditions de règlement et informations complémentaires:

Les rapports seront délivrés dès règlement de la facture

Cette facture est à nous renvoyer accompagnée du règlement par voie postale à l'adresse ci dessous sous 8 jours:

6 bis avenue de Romans- -Le Centralis - 38160 SAINT MARCELLIN

Ou par CB en appelant le service comptabilité au 0476360826

Ou par virement RIB : FR7630004004490001012350891 BIC : BNPAFRPPXXX (merci d'indiquer le numéro de la facture dans l'ordre de virement).

Dès réception du règlement nous vous enverrons le rapport d'expertise en retour

Nous vous remercions de votre confiance et nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires

## Conditions de vente Générales

Entre la Société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, 76 rue des Alliés – 38000 GRENOBLE au capital Social de 70.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro SIRET 79287535300072, représentée par M. Olivier BOUCHERAND en qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après le « Vendeur » ou la « Société »

D'une part,

Et toute personne physique ou morale, prise en la personne de son représentant, professionnel ou particulier, qui décide d'acquiescer les services proposés par JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS. Il déclare jouir de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le présent contrat, Ci-après, « l'Acheteur », ou « le Client » D'autre part,

Le Vendeur exerce une activité de vente et fourniture de prestations de service. La liste et le descriptif des biens et services proposés par la société peuvent être consultés sur le site [www.juris-diagnostics-immobiliers.com](http://www.juris-diagnostics-immobiliers.com)

## ARTICLE 1 : OBJET

Les présentes Conditions Générales de Vente déterminent les relations contractuelles entre la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS et le client.

## ARTICLE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes Conditions Générales de Vente (CGV) s'appliquent uniquement aux services réalisés et facturés aux clients établis en France Métropolitaine. Les services proposés par JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS sont régis par le code de la construction et de l'habitation.

Le Client déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des présentes Conditions Générales de Vente, et les accepter sans restriction ni réserve. Le Client reconnaît qu'il a bénéficié des conseils et informations nécessaires afin de s'assurer de l'adéquation de l'offre à ses besoins. Le Client déclare être en mesure de contracter légalement en vertu des lois françaises ou valablement représenter la personne physique ou morale pour laquelle il s'engage. Sauf preuve contraire les informations enregistrées par la Société constituent la preuve de l'ensemble des transactions.

## ARTICLE 3. PRIX

Les prix des services proposés sont indiqués en euros toutes taxes comprises (TVA + autres taxes éventuelles) applicable le jour de la commande. Le prix de vente des prestations est applicable le jour de la commande. JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS se réserve le droit de modifier ses prix en tout moment mais se doit d'appliquer les tarifs en vigueur le jour de la commande.

En cas d'informations erronées fournies par le client qui seraient révélées lors de l'exécution de la prestation (surface, année de construction, équipement gaz et électrique...), la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS se réserve le droit de modifier le tarif de la prestation en application des tarifs en vigueur.

Le paiement de la prestation s'effectue au plus tard le jour de la l'exécution de celle-ci et est donné en main propre au technicien sur place ou envoyé par courrier sauf autre accord conclu au contrat.

En l'absence de règlement des sommes dues, la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS se réserve le droit de refuser l'exécution complète du contrat. La société se réserve le droit de refuser d'honorer une commande dans le cas où un litige de paiement avec un client serait en cours.

Tout retard de paiement peut entraîner l'application d'indemnités au taux contractuel de 9% par an.

Toute remise commerciale se verra supprimée en cas de non règlement sous les 8 jours, date d'échéance indiquée sur la facture.

## ARTICLE 4 : CONCLUSION DU CONTRAT

A la demande du client et suivant ces informations, JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS établit gratuitement un devis décrivant la prestation demandée. Tout devis est valable 2 mois à compter de sa date d'émission.

Le contrat est formé par la commande et les CGV en vigueur le jour de la commande.

Toute commande constitue une vente ferme et définitive. Dans l'hypothèse de l'émission d'un devis préalable, la commande est ferme dès lors que le devis est accepté par le client. La prise de rendez-vous avec un technicien et sa réalisation font preuve d'acceptation du prix de la prestation.

## ARTICLE 5 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification d'une commande du fait du client peut entraîner une facturation complémentaire. Le rendez-vous pris avec un technicien peut être annulé jusqu'à 24h avant la date et l'heure de celui-ci. En cas d'annulation le client se verra proposer d'autres dates. Si aucun accord ne venait à être validé, le client peut demander l'annulation de la prestation.

## ARTICLE 6 : EXECUTION DU CONTRAT

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS exécute la prestation de service commandée par le client à la date prévue.

En cas d'indisponibilité pour le service commandé, le client se verra proposer d'autres dates. Si aucun accord ne venait à être validé, le client peut demander l'annulation de la prestation.

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS se réserve le droit de refuser d'honorer une commande si les conditions de travail représentent un danger pour le ou les techniciens en charge de la prestation et que le client ne consentirait pas à prendre les mesures de sécurité nécessaires et recommandées par JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS agit dans le cadre des diagnostics techniques prescrits par le code de la construction et de l'habitation. Les prestations se limitent aux seules opérations nécessaires à l'établissement du rapport et aux exigences légales de la réglementation. Les techniciens ne réaliseront aucune investigation dans des endroits inaccessibles par le fait de l'architecture ou de la non fourniture de clés permettant d'y accéder.

Aucun démontage ou sondage destructif ne sera réalisé.

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS adresse le rapport par voie électronique et/ou par voie postale lorsque le client le demande dans un délai de 3 jours après l'exécution des prestations et sous réserve de la réception du règlement complet. Le dossier ayant nécessité des prélèvements et des analyses ne rentrent pas dans ce cadre des analyses. Les rapports restent la propriété de JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS jusqu'au complet paiement du prix.

Le Client ou toute personne mandatée pour le représenter, doit être présent aux date et heure convenues pour permettre à la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS l'accès à l'immeuble et pour l'accompagner au cours de l'exécution des prestations. Le Client ou toute personne mandatée le représenter fournit les renseignements utiles à l'exécution des prestations. Le Client met à disposition de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS les moyens techniques et d'accessibilité nécessaires à l'exécution des prestations.

## ARTICLE 7. RESPONSABILITE ET ASSURANCE

La responsabilité de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ne peut pas être engagée en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution du contrat due soit au fait du client soit à un cas de force majeure, et notamment dans le cas où l'accès à l'immeuble est rendu impossible en raison de l'absence du client aux date et heure convenues. La responsabilité de JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ne saurait être recherchée de quelque manière que ce soit pour une quelconque erreur ou omission d'une prestation effectuée hors le cadre de sa mission

de diagnostic technique telle que définie par le Code de la construction et de l'habitation.

Aucune responsabilité de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ne peut être retenue en cas de découverte ultérieure des produits initialement recherchés dans les endroits non diagnostiqués. La responsabilité de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ne saurait être recherchée quant à la conformité des détecteurs de fumée installés chez le client, lequel ne pourrait agir en garantie que contre le fournisseur de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS. La société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS déclare avoir souscrit une assurance couvrant les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions telles que définies ci-dessus et fournira à première demande le justificatif de son assurance.

## ARTICLE 8. REGLEMENT DES LITIGES ET MEDIATEUR

Toute réclamation doit être adressée en LRAR à l'adresse suivante : JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS – 76 rue des Alliés – 38000 GRENOBLE Tel : 04.76.36.08.26

En présence d'un client ayant la qualité de commerçant, les parties conviennent qu'à défaut de règlement amiable tout litige relatif à la conclusion ou à l'exécution du contrat relèvera de la compétence exclusive du Tribunal de commerce de ROMANS SUR ISERE.

## MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION POUR LES CLIENTS NON PROFESSIONNELS

Conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le consommateur est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation, dont les coordonnées administratives sont : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr) Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-redamation/>

## 9. DROIT D'ACCES, D'OPPOSITION, DE RECTIFICATION OU DE SUPPRESSION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les informations qui sont demandées au Client lors de la demande de devis ou conclusion du contrat sont nécessaires au traitement de sa commande. La société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS se réserve le droit d'utiliser les données personnelles collectées pour exercer une action commerciale ultérieure, par quelque moyen que ce soit. Le Client peut exercer son droit d'accès, d'opposition, de rectification et de suppression des données le concernant en s'adressant JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS à l'adresse suivante: 76 rue des Alliés – 38000 GRENOBLE Tel : 04.76.36.08.26

## 10. OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE DISPOSITIF BLOCTEL (ART L 223-2)

Lorsqu'un professionnel est amené à recueillir auprès d'un consommateur des données téléphoniques, il l'informe de son droit à s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique. Lorsque ce recueil d'information se fait à l'occasion de la conclusion d'un contrat, le contrat mentionne, de manière claire et compréhensible, l'existence de ce droit pour le consommateur. »

Vous pouvez vous inscrire gratuitement sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique dénommée BLOCTEL

Tout consommateur a la possibilité de s'inscrire gratuitement sur cette liste sur le site <https://conso.bloctel.fr/index.php/inscription.php>.

## II- Conditions de vente spécifique aux prestations

### 1. GENERALITES

Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés...) relatifs à la présente mission.

Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté.

L'inspection des ascenseurs, monte-charge, chauffage, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire (100€).

Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.

Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation

d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)

Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

### 2. SPECIFICITE AU CONSTAT TERMITE / ETAT PARASITAIRE

Il porte sur les parties visibles et accessibles au jour du contrôle. En conformité avec la norme XP P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).

Les parties visitées sont donc celles accessibles et indiquées le jour de la visite en n'obligeant pas l'expert à détériorer ou déposer les revêtements, habillages, coffrages, lambris, contre cloison ou à déplacer le mobilier.

Les planchers ne permettent généralement pas un examen complet du fait de leur habillage en surface ou sous face. Notre responsabilité ne saurait être engagée pour des locaux ou parties de locaux non accessibles, trop encombrés ou non signalés le jour de la visite.

Lors de la réalisation d'un état parasitaire sur un immeuble bâti isolé, la délimitation de la zone est limitée aux abords immédiats, c'est-à-dire dans les 10 mètres autour du bâti existant dans le cadre d'un immeuble individuel ou dans les parties privatives du lot dans le cadre de la copropriété. En cas de présence de végétaux et/ou d'arbres, l'inspection sera limitée à hauteur d'homme, sur les abords immédiats non bâtis de la construction afin de déceler une infestation potentielle.

Quel que soit l'ordre de mission, l'intervention n'a jamais pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le donneur d'ordre doit fournir toute information liée à l'état parasitaire antérieur du bien.

### 3. SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE

Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Ce repérage ne peut en aucun cas être utilisé comme repérage préalable à la réalisation de travaux ou de démolition.

### 4. SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX

Le donneur d'ordre notifie par écrit à l'opérateur de repérage les conditions de sécurité et les règles essentielles et particulières de sécurité, liées à la nature des locaux visités et aux activités. Ainsi il précise les modalités d'accès et de circulation et désigne un représentant auprès de l'opérateur de repérage ;

le représentant doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux. Il indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances. Il fournit à ce représentant tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ; il vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (as-censeur, transformateur, etc.) En fonction de la mission, le donneur d'ordre doit procéder aux démontages nécessitant des outillages et/ou aux investigations approfondies destructives demandées par l'opérateur de repérage. Le donneur d'ordre ou son représentant finalise avec l'opérateur de repérage l'évaluation des risques

Le donneur d'ordre ou son représentant informe les locataires ou copropriétaires et, d'une manière générale, tous les occupants et exploitants, de l'intervention qui doit être réalisée dans les locaux, et organise leur présence, si nécessaire, pour accéder à certaines zones : ceci est fait dans des délais suffisants pour qu'il n'y ait aucune restriction d'accès aux locaux pour l'opérateur de repérage.

Le donneur d'ordre ou son représentant prend, à la demande de l'opérateur de repérage, les dispositions pour faire évacuer temporairement les locaux si les investigations de celui-ci le requièrent ; dans ce cas, l'opérateur de repérage définit, si nécessaire, les dispositions utiles à la restitution des locaux pour une réintégration dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

### 5. SPECIFICITE AU MESURAGE LOI CARREZ /LOI BOUTIN

Le donneur d'ordre doit communiquer à l'expert tout renseignement utile à sa mission, en particulier toute modification de l'état descriptif de division ou règlement de copropriété qui pourrait avoir modifié la destination des lieux. Si le règlement de copropriété ne lui est pas communiqué, la responsabilité de la société JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS est dérogée quand à l'exactitude de la désignation de la constitution du lot de copropriété. Les mesures portent sur les parties privatives exclusivement ouvertes le jour de l'intervention.

### 6. SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le donneur d'ordre s'engage à communiquer au diagnostiqueur les documents lui permettant d'accomplir sa mission, notamment, dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le donneur d'ordre s'engage également à prendre à sa charge les frais éventuels inhérents à cette démarche.

### 7. SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ

Il concerne les parties privatives de locaux d'habitations et leurs dépendances. Le client autorise le diagnostiqueur à prendre toutes les mesures nécessaires à assurer la sécurité des personnes. Outre l'accessibilité des locaux, le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant la durée du diagnostic l'alimentation en gaz effective de l'installation et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation. La responsabilité du donneur d'ordre reste engagée en cas d'accident ou d'incident sur une partie non visitée ou non vérifiable au jour de la réalisation du diagnostic. La responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés.

Il est rappelé qu'en cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le diagnostiqueur devra interrompre l'alimentation en gaz de tout ou partie de l'installation, et faire la déclaration pour tout Danger Grave et Immédiat (DGI) auprès des services compétents.

### 8. SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE

Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).

Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soient accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

L'intervention ne porte que sur les constituants visibles ou visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des câbles. La responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés et ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.

### 9. SPECIFICITE A LA MISSION DE REPERAGE DE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Il ne porte que sur les parties des biens affectés à l'habitation et dans les parties annexes destinées à un usage courant. La recherche des canalisations en plomb est exclue du champ d'application du CREP. Il est réalisé à l'aide d'un appareil à fluorescence X à source radioactive scellée.

### 10. SPECIFICITE A LA MISSION D'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux a pour objet de décrire, de qualifier et de noter d'éventuelles observations concernant l'état de chaque élément constituant un bien immobilier. Certains éléments ne peuvent pas être contrôlés ou vérifiés. Il en est ainsi : des intérieurs de cheminée, des gaines, de la ventilation; du fonctionnement des prises électriques et des tableaux électriques ; du fonctionnement des appareils électroménagers ; du fonctionnement des plafonniers ou des appliques et des radiateurs électriques, lorsqu'il n'y a pas d'ampoule ou que le courant a été coupé ; des canalisations de plomberie cachées ; des éléments sanitaires et de la robinetterie lorsque l'eau a été coupée ; des conduites de gaz ; des chaudières, des chauffe-eaux, des hottes, des cumulus électrique; des adoucisseurs d'eau ; des pompes à chaleur ; des alarmes domestiques...

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ne peut être tenu pour responsable des dégradations constatées après la fin d'un état des lieux de sortie et la restitution des clés au client ; des dégradations survenues après la fin d'un état des lieux d'entrée et la remise des clés au locataire ; de la restitution des dépôts de garantie ou des cautions, la décision appartenant au client seul ; de la rupture des pièces mobiles lors de leur manipulation pour vérification (clefs, serrures, robinets, mécanismes de chasse d'eau, poignées, sangles...) ; en cas de dissimulation ou de manipulation par le locataire vis-à-vis de l'expert, le locataire cherchant à éviter la constatation d'une dégradation (poignées, sangles... sommairement recollées, accros dissimulés par divers objets, sac... ou par la personne du locataire, robinets, mécanismes de chasse d'eau, clés, serrures... défectueux, etc...).

Les qualifications des éléments ne seront pas remises en cause sauf par une contre-expertise effectuée par l'ensemble des parties, au plus tard dans le mois qui suit l'état des lieux, et à condition qu'aucun événement de nature à modifier ces qualifications ne soit intervenu dans cette période (travaux, sinistre, visites en vue de location avec ou sans représentant etc...).

Il est rappelé que tout RDV non décommandé 24H au plus tard avant la date ou non honoré sera facturé au donneur d'ordre (100€).

Cette facture est à nous renvoyer accompagnée du règlement par voie postale à l'adresse ci dessous sous 8 jours:

6 bis avenue de Romans- -Le Centralis - 38160 SAINT MARCELLIN

Ou par C en appelant le service comptabilité au 0476360826

Ou par virement RIB : FR7630004004490001012350891 BIC : BNPAFRPPXXX (merci d'indiquer le numéro de la facture dans l'ordre de virement).

Dès réception du règlement nous vous enverrons le rapport d'expertise en retour

Nous vous remercions de votre confiance et nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires



**EURL ADS 38**

95 route de la Traverse  
Les Vernes  
38430 - MOIRANS  
France  
Siret : 83247909100023

**Maître Richard Reynaud**

Commissaire de Justice  
324 avenue de Romans  
Le Centralis II  
38160 Saint-Marcellin  
France

Intervention du 25 Aout 2023  
136 rue de Stalingrad à Grenoble  
Syndicat de copropriétaires de l'immeuble Stalingrad Les Granges / Mme

PRESTATION 2	1,00	160,00 €	160,00 €	20,00%
Forfait déplacement + main d'œuvre				
FOURNITURE 2	1,00	55,48 €	55,48 €	20,00%
Serrure en applique pour porte de garage et rideau métallique				
Serrure à tringles pour porte de garage et rideau métallique à cylindre rond - ISEO CITY				
Livrée avec 2 clés				

Code	Base HT	Taux	Montant	Total HT	TVA	Total TTC
Normale	215,48 €	20,00%	43,10 €	215,48 €	43,10 €	258,58 €

Virement  
258,58 € au 31/08/2023

**Nom** BNP BARIPAS  
**IBAN** FR76 3000 4006 1900 0102 2720 551  
**BIC** BNPAFRPPXXX

pas d'escompte pour règlement anticipé. En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux intérêt légal sera exigible (Article L 441-6, alinéa 12 du Code de Commerce).  
Pour tout professionnel, en sus des indemnités de retard, toute somme, y compris l'acompte, non payée à sa date d'exigibilité produira de plein droit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 40 euros due au titre des frais de recouvrement (Art. 441-6, I al. 12 du code de commerce et D. 441-5 ibidem).

