

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE  
SELARL LEGALACT**

Me Jean-Pierre ERB  
152 bis cours Berriat  
38000 GRENOBLE  
Tel 04.76.46.10.78

[jean-pierre.erb@commissaire-justice.fr](mailto:jean-pierre.erb@commissaire-justice.fr)

Me Elodie CHUFFART  
65 avenue Jean Jaurès  
38140 RIVES

Tel 04.46.91.04.39

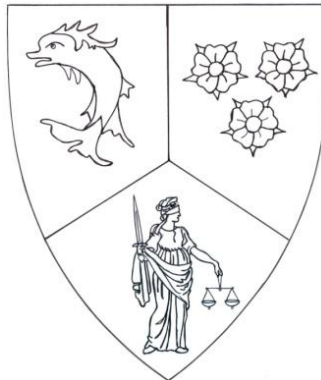
[elodie.chuffart@commissaire-justice.fr](mailto:elodie.chuffart@commissaire-justice.fr)

Me Sandrine JACQUIER  
9 Grande Rue  
38350 LA MURE

Tel 04.76.81.15.29

[s.jacquier@commissaire-justice.fr](mailto:s.jacquier@commissaire-justice.fr)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**



Jean-Pierre Erb Commissaire de Justice

## SELARL LEGALACT

Commissaires de Justice

**Me Jean-Pierre ERB**  
152 bis, cours Berriat  
38000 GRENOBLE  
Tel 04.76.46.10.78

[jean-pierre.erb@commissaire-justice.fr](mailto:jean-pierre.erb@commissaire-justice.fr)

**Me Elodie CHUFFART**  
65 avenue Jean Jaurès  
38140 RIVES  
Tel 04.76.91.04.39

[elodie.chuffart@commissaire-justice.fr](mailto:elodie.chuffart@commissaire-justice.fr)

**Me Sandrine JACQUIER**  
9 Grande Rue  
38350 LA MURE  
Tel 04.76.81.15.29

[s.jacquier@commissaire-justice.fr](mailto:s.jacquier@commissaire-justice.fr)

Compte Bancaire CASRA  
FR76 1390 6000 5785 0405 4350 971  
Code Bic : AGRIFRPP839

Paiement par CB sécurisé  
par téléphone ou en ligne sur

<https://legalact-huissier.fr>

Dossier suivi par :  
RIVES  
04.76.91.04.39  
[elodie.chuffart@huissier-justice.fr](mailto:elodie.chuffart@huissier-justice.fr)

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE  
EXPEDITION**



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le VINGT CINQ AOUT**

Début d'opération 13 heures 55 minutes

Fin d'opération 14 heures 50 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,

**A LA DEMANDE DE :**

[REDACTED]

Ayant pour avocat constitué : SELARL EYDOUX MODELSKI BASTILLE AVOCATS, avocats associés au barreau de Grenoble, dont le siège social est situé 10, avenue Alsace-Lorraine 38000 Grenoble Avocat près le Tribunal Judiciaire de Grenoble, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

**AGISSANT A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

**Assisté de : Madame Céline Potignon Technicien immobilier**

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. »

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.

### 1°) La description de l'immeuble :

#### **Situation et désignation de l'immeuble :**

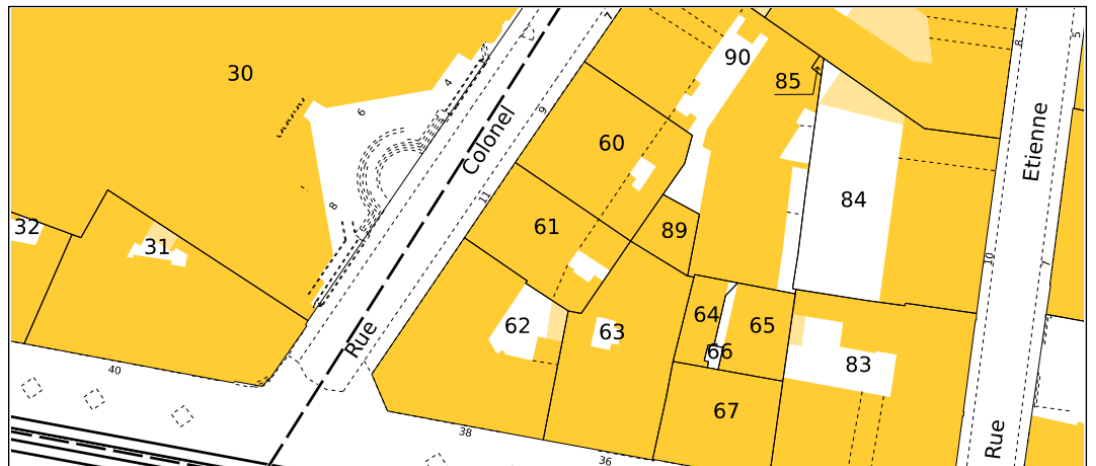
Sur la commune de Grenoble (38000) au sein d'un ensemble immobilier en copropriété situé 11, rue Denfert-Rochereau, le lot numéro 2 :

- Au rez-de-chaussée un magasin à gauche en arrivant dans l'allée, avec arrière-magasin, soupente au-dessus.
- Une cour couverte à la suite, limitée au sud par une petite cour commune faisant partie des parties communes de l'immeuble à l'est et au nord, par le mur des propriétés limitrophes, et à l'est par le mur de l'immeuble 11, rue Denfert-Rochereau.
- Deux petites pièces édifiées sur une cour, le long de la limite est, l'une au-dessus de l'autre.
- Une cave au sous-sol, à l'usage dudit magasin, première porte à gauche dans le couloir de droite.
- Un galetas dans les combles portant le numéro trois.



## Désignation cadastrale de la propriété

Section	N°	Lieudit	Contenance
BK	61		



### Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Un immeuble d'habitation avec commerces au rez-de-chaussée

### Description des parties extérieures de l'immeuble :

Immeuble situé à proximité du centre-ville de Grenoble, le la gare ferroviaire et de la ligne du tramway.

### Description des parties intérieures de l'immeuble :

Le commerce est fermé sur la rue Denfert Rochereau par un volet métallique électrique.  
La vitrine est composée de trois éléments bas dont un ouvrant coulissant électrique et de trois impostes.  
L'accès depuis la montée d'escalier de l'immeuble est condamné.

## Salle de restaurant

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.  
Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte.  
Le plafond est peint.  
Éclairage par 3 points lumineux au plafond et 9 points lumineux encastrés.  
Chauffage par deux radiateurs électriques et deux groupes de climatisation.  
Un coin bar avec un point d'eau, bac inox et robinet mélangeur.

## Cuisine

La porte d'entrée est peinte, de va et vient.

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le plafond est peint.

Une fenêtre de toit en polycarbonate.

Éclairage par un point lumineux au plafond.

Une porte métallique équipée de deux verrous en applique permet l'accès à la cour de l'immeuble.

## Mezzanine

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte.

Le plafond est peint.

Éclairage par 16 points lumineux au plafond.

Un groupe de climatisation.

Une porte-fenêtre à deux vantaux, dont un fixe, avec grille métallique extérieure.

La porte-fenêtre donne accès à la toiture-terrasse située au-dessus de la cuisine, ainsi qu'à la réserve non visitée. Monsieur indique avoir perdu la clé de la réserve.

## Sanitaires

La porte d'entrée est peinte ; elle est équipée d'une poignée intérieure et extérieure, et d'un verrou intérieur.

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le plafond est peint.

Éclairage par un point lumineux au plafond et un point lumineux encastré.

Un lavabo en grès avec robinet mitigeur, reposant sur un meuble deux portes.

WC cuvette anglaise, chasse d'eau attenante, abattant double.

## Cave

La porte d'entrée est en bois ; elle est équipée d'une serrure en applique.

Le sol est en terre battue.

Les murs sont bruts.

Le plafond est constitué de briques rouges.

■■■■■■■■■■ me déclare ne pas avoir les clés du galeas.

**Mode de chauffage**

Electrique par radiateur et pompe à chaleur air-air

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

██████████ déclare que le ballon d'eau chaude sanitaire est installé dans la réserve inaccessible et fonctionne à l'électricité.

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

L'immeuble aurait été construit au début des années 1900.

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

██████████ me déclare que le locataire qui aurait dû exploiter le fonds de commerce à renoncer à son projet. Le fonds de commerce est à louer pour un loyer proposé de 1700 euros par mois.

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

Société Foncia anciennement Partenariat immobilier 3 rue André Maginot à Grenoble

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

**Les diagnostics immobiliers :**

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par la société Acte2i

**La surface habitable,**

L'état de superficie pour 89,16 m<sup>2</sup> établi par la Société Acte2i est annexé au présent procès-verbal.

Superficie hors réserve non visitée



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

**Réf dossier n° 59653**

### Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>11 Rue Colonel Denfert Rochereau</b> Code postal : <b>38000</b> Ville : <b>GRENOBLE</b> Type de bien : <b>Local Commercial</b> Etage: <b>RDC</b> N° lot(s): <b>2</b>	Qualité : Nom : <b>SCI SINGH</b> Adresse :  Code postal : Ville :	Qualité : Nom : <b>SELARL LEGALACT</b> Adresse : <b>152 BIS COURS BERRIAT</b>  Code postal : <b>38000</b> Ville : <b>GRENOBLE</b>  Date du relevé : <b>25/08/2025</b>

Mesurage visuel
  Consultation règlement copropriété
  Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	Rdc	Local	42,60	1,46	
	Rdc	W.C	4,20		
	Rdc	Cuisine	19,36		
	Rdc	Mezzanine	23,00		
		Réserve	Non visité	Non visité	Non visité
	Sous sol	Cave			9,10
		<b>TOTAL</b>	<b>89,16</b>	<b>1,46</b>	<b>9,1</b>

**Total des superficies privatives**

**89,16 m<sup>2</sup>**

(quatre-vingt neuf mètres carrés seize )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art.4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparemment privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

DATE DU RAPPORT : **25/08/2025**

OPERATEUR : **Céline POTIGNON**

**CACHET**

**SIGNATURE**

ACTE 2i  
8 Rue Courbet Grenoble  
38000 Grenoble  
Tél : 04 77 44 44 44  
Fax : 04 77 44 44 44  
www.acte2i.com

ACTE 2i  
8 Rue Courbet Grenoble  
38000 Grenoble  
Tél : 04 77 44 44 44  
Fax : 04 77 44 44 44  
www.acte2i.com

**Dossier n°: 59653**

**1/1**

**Jean-Pierre ERB**