

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

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

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

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

<https://legalact-huissier.fr>

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

**«Expédition»**



COUT DE L'ACTE	
Art R444-3 Emolument	219.16
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Vacation complémentaire	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 ONZE MARS**

Heure de début des opérations : 14 heures 30 minutes

Heure de fin des opérations : 16 heures 25 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 EUROPEENE DE GRANTIES ET CAUTIONS**

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 Laurent MAGUET de la SCP MAGUET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de BOURGOIN JALLIEU, y demeurant Immeuble GREEN PARK 1- 1 Allée Claude Chappe - 38300 BOURGOIN-JALLIEU.*

*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 le 20 février 2024.

## À L'ENCONTRE DE :

1/ **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.

2/ **Madame Cindy-Jocelyne MUNOZ**, née le 26 avril 1978 à Bonneville (74) de nationalité française, mariée à Monsieur Hassan RAKID né le 13 aout 1967 à Casablanca (Maroc), 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 les époux RAKID.

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 :

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

En ce qui concerne le contrôle de l'installation d'assainissement non collectif, je me suis fait assister par :

le SYNDICAT DES EAUX DE LA PLAINE ET DES COLLINES DU CATELAN situé 232, rue du Stade 38890 MONTCARRA.

### 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
- 6° Attestations établie par le syndicat des eaux de la plaine et des collines du catelan.

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

**Commune où se trouve le bien :**

Le bien objet de la présente procédure est situé sur la commune de SAINT MARCEL BEL ACCUEIL (38080)

Cette commune située en Nord du département de l'Isère.

Elle se trouve entre la TOUR DU PIN et LYON.

Le centre de la commune est située à moins de 30 kilomètres de l'aéroport de LYON SAINT EXUPERY et à moins de 7 kilomètres de l'entrée d'autoroute la plus proche (A43 – sortie 7)

SAINT MARCEL BEL ACCUEIL (38080) est une commune rurale qui compte actuellement 1500 habitants.

La commune est rattachée à l'académie de Grenoble.

Elle dispose d'une école maternelle et élémentaire.

Les collèges et lycées les plus proches sont ceux de l'ISLE-D'ABEAU et de BOURGOIN JALLIEUX.

La commune dispose de quelques commerces de proximité.

Une importante zone commerciale est située à proximité, sur la commune de l'ISLE-D'ABEAU.

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

Le bien objet de la présente procédure est situé 324, chemin du Pichon sur la commune de SAINT MARCEL BEL ACCUEIL (38080).



Désignation cadastrale de la propriété :

Section	N°	Lieudit	contenance
C	960, 1184 et 1185	Chemin du Pichon	19a 97ca



Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Le bien objet de la procédure est une grande maison d'habitation individuelle, en cours de rénovation, avec jardin attenant.

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Le jardin est laissé en friche depuis plusieurs années. La végétation n'est pas du tout maîtrisée. La propriété n'est pas entièrement clôturée.

Toiture en tuiles mécaniques.  
Présence de panneaux solaires sur la toiture.

Description des parties intérieures de l'immeuble :

**Etat général :**

Il s'agit d'une grande maison en cours de réhabilitation.  
Les travaux ont été débutés puis stoppés il y a plusieurs années.  
Le gros œuvre a été effectué.

**Mode de chauffage :**

Absence de système de chauffage fonctionnel.  
Présence d'un émetteur plancher chauffant au rez-de-chaussée.

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

Absence de mode de production d'eau chaude sanitaire.

**Evacuation et traitement des eaux usées :**

La maison n'est pas reliée au tout à l'égout.  
En complément → *Voir le rapport du syndicat des eaux de la plaine et des collines du catelan.*

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

Interrogée, la mairie de SAINT MARCEL BEL ACCUEIL m'a déclaré les éléments suivants :

*« Le permis de construire a été accordé à monsieur RAKID le 11 juillet 2011.*

*Le 22 février 2013, le maire de Saint-Marcel-Bel-Accueil a dressé un procès-verbal pour non respect des dispositions du permis de construire accordé.*

*Le procès-verbal a été envoyé à monsieur RAKID et au Procureur de la République.*

*Depuis lors, les travaux ont cessés, la propriété est à l'abandon.*

*Il n'y a donc eu ni de déclaration d'achèvement de travaux, ni de certificat de conformité ».*

**Superficie :**

La maison dispose d'une surface habitable de **535,85 m<sup>2</sup>**.

Elle se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles partiellement aménagés.

## I. REZ-DE-CHAUSSEE

### A. Pièce de vie → 115.40 m<sup>2</sup>

Sol : dalle béton brut (présence d'une marche au niveau de la porte d'entrée principale)

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés.

Sur un pan de mur, les plaques ne sont pas encore posées. Isolant visible.

Plafond : plaques de plâtre. Joints non réalisés. Poutres en bois apparentes. Trous pour futurs spots lumineux.

Porte : porte alu avec cinq petits carreaux vitrés en partie ventrale.

Imposant châssis fixe entièrement vitrée autour de la porte.

Fenêtres : une baie vitrée coulissante trois vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Une grande fenêtre double vantaux .PVC gris anthracite. Double vitrage. Vitrage dépoli. Absence de volet.

Equipements :

Emplacement conduit cheminée.

### B. Cuisine → 40.36 m<sup>2</sup>

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés. Arrivées de câbles et de gaines électriques.

Plafond : plaques de plâtre. Joints non réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.

Porte : porte vitrée coulissante entre la cuisine et la pièce de vie.

Fenêtres : une baie vitrée coulissante trois vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet (traces d'infiltration d'eau)

Une fenêtre un vantail, PVC gris anthracite. Double vitrage. Vitrage dépoli. Absence de volet.

Equipements : aucun élément de cuisine.

### C. Dégagement → 21.45 m<sup>2</sup>

*Deux marches par rapport au niveau de la cuisine.*

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Plafond : plaques de plâtre. Joints non réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.

Porte : pas de porte de distribution interne– espace ouvert sur la cuisine

Fenêtres : Une porte fenêtre vitrée. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Une baie vitrée coulissante double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet (accès véranda).

Une fenêtre un vantail, PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Equipements : emplacement tableau électrique.

### D. Véranda → 20.31 m<sup>2</sup> (non comptabilisée dans la surface habitable)

Véranda entièrement vitrée avec portes coulissantes de chaque côté.

Carrelage au sol.

**E. Chambre 1 → 15.48 m<sup>2</sup>**

Cloison manquante. Espace actuellement ouvert sur le dégagement susvisé.

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Plafond : plaques de plâtre. Joints non réalisés. Poutres en bois apparentes.

Porte : pas de porte de distribution interne— espace ouvert sur le dégagement.

Fenêtres : Une porte fenêtre vitrée. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Une fenêtre double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Equipements : compteur électrique.

Conduit poêle / cheminée.

**F. Chambre 2 → 13.52 m<sup>2</sup>**

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Plafond : plaques de plâtre. Joints non réalisés. Poutres en bois apparentes. Trous pour futurs spots lumineux.

Porte : pas de porte de distribution interne.

Fenêtres : une porte fenêtre double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Equipements : arrivées de câbles et de gaines électriques.

**G. WC 1 → 1.49 m<sup>2</sup>**

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Plafond : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Porte : pas de porte de distribution interne.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

**H. Dégagement et salle de bain → 3.98m<sup>2</sup> et 14.03m<sup>2</sup>**

Sol : Dalle béton brut.

Murs : Plaques *Wedi*.

Plafond : Plaques *Wedi*.

Porte : porte plane. Absence de poignée.

Fenêtres : une fenêtre un vantail. PVC gris anthracite. Double vitrage. Verre dépoli. Absence de volet

**I. Buanderie → 13.52 m<sup>2</sup>**

Sol : Dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Plafond : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés

Porte : absence de porte de distribution.

Fenêtre : pas de fenêtre mais briques de verre.

Equipements : arrivées de câbles et de gaines.

## II. PREMIER ETAGE

*Accès via une échelle.  
Pas d'escalier.*

### A. Dégagement → 28.21 m<sup>2</sup>

Sol : une partie plaque OSB – une partie dalle béton brut – une partie plancher bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Ouverture dans plafond vue sur les combles – non appareillée.  
Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.  
Porte : une porte coulissante à galandage. PVC Gris anthracite.  
Equipements : cage d'escalier ouverte. Non équipée. Non sécurisée.

### B. Chambre 3 → 14.47 m<sup>2</sup>

*Accès terrasse béton brut (non sécurisée – absence de garde-corps).*

Sol : plancher bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés. La cloison entre cette chambre et le couloir est cassée.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.  
Fenêtres : une baie vitrée coulissante double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet. Le vitrage d'un vantail est cassé.  
Porte : pas de porte de distribution interne.

### C. Chambre 4 → 16.13 m<sup>2</sup>

Sol : plancher bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.  
Fenêtres : une grande fenêtre double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.  
Porte : pas de porte de distribution interne.

### D. Chambre 5 → 14.65 m<sup>2</sup>

Sol : parquet bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.  
Plafond et murs endommagés par un dégât des eaux.  
Fenêtres : une fenêtre simple vantail. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet. Une fenêtre double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.  
Porte : pas de porte de distribution interne.

### E. Chambre 6 → 13.30 m<sup>2</sup>

Sol : parquet bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.  
Fenêtres : Une fenêtre double vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.  
Porte : pas de porte de distribution interne.

#### **F. WC 2 → 1.46 m<sup>2</sup>**

Sol : parquet bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.  
Porte : pas de porte de distribution interne.  
Equipements : arrivées / évacuations.

#### **G. Salle de bain → 13.88 m<sup>2</sup>**

Sol : parquet bois.  
Murs : plaques de plâtre hydrofuge. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Fenêtres : une fenêtre simple vantail. PVC gris anthracite. Double vitrage. Verre dépoli. Absence de volet.  
Porte : pas de porte de distribution interne.  
Equipements : arrivées de câbles et de gaines.

#### **H. WC 3 → 4.62 m<sup>2</sup>**

Sol : parquet bois.  
Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés.  
Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.  
Porte : pas de porte de distribution interne.  
Equipements : arrivées / évacuations.

#### **I. Mezzanine → 90.56 m<sup>2</sup>**

*Manque marches d'accès.*

Sol : plaque OSB.  
Murs : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés. Cloisons de distribution interne en cours de montage.  
Certaines cloisons sont cassées.  
Plafond : plaques de plâtre. Brut. Joints non réalisés. Certaines zones ne sont pas encore plaquées.  
Fenêtres : trois grandes fenêtres verticales. PVC gris anthracite. Double vitrage. Pas de volet.  
Une des trois fenêtres dispose d'un vitrage dépoli.  
Porte : pas de porte de distribution interne.  
Equipements : emplacement conduit de cheminée.

#### **J. Chambre 7 avec salle de bain et dressing → 23.44m<sup>2</sup> pour la chambre, 9.82 m<sup>2</sup> pour le dressing et 5.06 m<sup>2</sup> pour la salle d'eau.**

##### **Chambre :**

*Accès terrasse béton brut (non sécurisée – absence de garde-corps).*

Sol : stratifié.

Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.

Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.

Fenêtres : une baie vitrée coulissante trois vantaux. PVC gris anthracite. Double vitrage. Absence de volet.

Porte : pas de porte de distribution interne.

**Salle d'eau :**

Sol : dalle béton brut.

Murs : plaques de plâtre hydrofuge. Joints réalisés.

Plafond : plaques de plâtre hydrofuge. Joints réalisés.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : pas de porte de distribution interne.

**Dressing :**

Sol : stratifié.

Murs : plaques de plâtre. Joints réalisés.

Plafond : plaques de plâtre. Joints réalisés. Trous pour futurs spots lumineux.

Fenêtres : un châssis fixe donnant sur mezzanine et pièce de vie.

Porte : pas de porte de distribution interne.

**III. COMBLES**

Les combles sont actuellement accessibles via une échelle.

Pas d'escalier. Cage d'escalier ouverte et non sécurisée.

Les combles se divisent en trois parties.

**A. Première pièce → 45.53M<sup>2</sup> (et 8.93 m<sup>2</sup> non comptabilisés dans la surface habitable)**

*Charpente bois apparente.*

Sol : plancher bois avec ouverture en partie centrale (vue sur 1<sup>er</sup> étage). Non appareillée.

Murs : un pan de mur avec pierres apparentes. Autres pans de murs plaques de plâtres non jointées.

Brut.

Plafond : plaques de plâtre non jointées. Brut.

Fenêtres : deux ouvertures non appareillées sur le pignon.

Deux fenêtres de toit. Encadrement bois. Double vitrage. Pas de volet.

Porte : absence de porte de distribution.

Equipement : conduit en briques.

**B. Deuxième pièce → 11.40M<sup>2</sup> (et 4.08 m<sup>2</sup> non comptabilisés dans la surface habitable)**

Sol : plaque OSB.

Murs : isolation et pose de plaques de plâtre en cours.

Plafond : isolation et pose de plaques de plâtre en cours.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : pas de porte de distribution interne.

Equipements : cage d'escalier ouverte.

**C. Troisième pièce → 4.09 m<sup>2</sup>**

Sol : plaque OSB.

Murs : isolation et pose de plaques de plâtre en cours.

Plafond : isolation et pose de plaques de plâtre en cours.

Fenêtres : pas d'ouverture sur l'extérieur.

Porte : pas de porte de distribution interne.

Equipements : VMC.

**IV. CAVE → 32 M<sup>2</sup> (non comptabilisée dans la surface habitable)**

*Accès par l'extérieur de la maison, via un escalier béton.*

Cave voutée en pierre.

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

La maison est actuellement inoccupée. En l'état, elle est inhabitable.  
Le chantier est l'abandon depuis plusieurs années.

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

Néant.

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

Néant.

**5°) Les diagnostics immobiliers :**

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

Ces diagnostics sont annexés au présent procès-verbal descriptif.

**6°) Le diagnostic assainissement**

La propriété n'est pas reliée au tout à l'égout.

*Voir rapport du syndicat des eaux de la plaine et des collines du catelan.*

Au cours de mes constatations, j'ai pris douze (12) photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.

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

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



**Maître Elodie CHUFFART**  
**Commissaire de justice**

**ANNEXE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DU 11 MARS 2024 – DOUZE (12) PHOTOGRAPHIES**



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de Justice

Photographie 1



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de Justice

Photographie 2



Photographie 3



Photographie 4



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de Justice

Photographie 5



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de Justice

Photographie 6



Photographie 7



Photographie 8



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 9



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice

Photographie 10



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice.

Photographie 11



Me Elodie CHUFFART - Commissaire de justice.

Photographie 12