

Fabrice Marcos – clerc habilité aux constats

COMMISSAIRES DE JUSTICE

## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'an **DEUX MILLE VINGT-TROIS** et le **VINGT-ET-UN-MARS à 14h00**

À la requête du : **Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "Résidence Beausoleil"**, sise 99-105 rue Pierre Voyant/261, rue du Quatre Aout 69100 VILLEURBANNE, représenté par son Syndic en exercice la Société anonyme CABINET GINET, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROANNE sous le numéro 394 123 384 dont le siège social est situé 16, rue Brison, B.P. 263 à ROANNE CEDEX (42301), pris en son établissement de VILLEURBANNE 69100, 47, rue du 4 aout, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat constitué Maître Corinne MENICHELLI, avocate au barreau de Lyon, membre de la SELARL BDMV AVOCATS (toque 763) demeurant 30 rue Servient - 69003 LYON, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

### Agissant en vertu de :

- 1/ De l'expédition exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le tribunal de proximité de VILLEURBANNE en date du 8 mars 2021, précédemment signifié le 31/05/2021 et à ce jour exécutoire
- 2/ De l'expédition exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de Lyon en date du 7 mars 2022, selon la procédure accélérée au fond, précédemment signifié le 23/03/2022 et à ce jour exécutoire
- 3/ De la minute d'une ordonnance sur requête rendue par Madame le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Lyon en date du 17/03/2023

### Lequel m'expose :

Que la procédure de saisie immobilière d'un appartement (lot n°39), d'une cave (lot n°18), et d'un emplacement de voiture n°33 (lot n°308) situés au sein de la Résidence Beausoleil, sise 99 à 105 rue Pierre Voyant / 261, rue du Quatre Aout 69100 VILLEURBANNE doit être poursuivie.

Qu'un procès-verbal descriptif dudit bien doit être dressé, avec réalisation de diagnostics techniques, en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par acte de mon ministère en date du 24 janvier 2023, ledit commandement demeuré infructueux.

C'est pourquoi :

Déférant à cette réquisition je soussigné, Maître **Clément MASSON**, commissaire de justice salarié, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Anne-Claire Joo-Beldon - Stéphanie Faysse, titulaire d'un office de commissaires de justice associés à la résidence de Lyon (69004), y demeurant 7, avenue de Birmingham,

Me suis rendu ce jour à, **14h00**, au **VILLEURBANNE (Rhône), 99 à 105 rue Pierre Voyant, angle rue de Venise, et 261, et 263 rue du Quatre Aout**, sur la parcelle cadastrés Section AT, numéro de plan 249, pour procéder au descriptif et ai fait procéder à l'état de superficie, assisté de :

- Monsieur COLONE Jean-Marc (société DIAGNOSTIQUEURS ASSOCIES), chargé des relevés techniques.
- Monsieur David BAUDET, serrurier,
- Monsieur Léonard PLASSE, témoin,
- Monsieur Jean-Louis SANCHEZ, témoin

En leur présence, j'accède à la résidence, et je réalise alors le présent procès-verbal descriptif.

#### Conditions d'occupation, identité des occupants, mention des droits dont ils se prévalent :

- L'appartement est actuellement vacant et libre de toute occupation.
- La cave 18 est encombrée par les meubles du propriétaire
- L'emplacement de stationnement n°33 est occupé par un véhicule dont le propriétaire n'est pas connu

L'ouverture forcée de l'appartement n'a pas été nécessaire, les clefs de l'appartement ayant été récupéré la veille des opérations auprès d'une agence immobilière dont l'identité m'a été communiquée par l'avocat du débiteur saisi.

En l'absence du propriétaire, et les clefs ne m'ayant pas été remises, l'ouverture forcée de la cave a été effectuée par le serrurier préalablement requis à cet effet, en présence des deux témoins requis pour ces opérations.

#### Syndic de copropriété :

La Société anonyme CABINET GINET, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROANNE sous le numéro 394 123 384 dont le siège social est situé 16, rue Brison, B.P. 263 à ROANNE CEDEX (42301), pris en son établissement secondaire sis à VILLEURBANNE 69100, 47 rue du 4 Août, – 04 78 85 94 17 - [g.immobilier@ginet.fr](mailto:g.immobilier@ginet.fr)

#### Désignation du bien saisi :

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Beausoleil » sis sur la commune de VILLEURBANNE (Rhône), 99 à 105 rue Pierre Voyant, angle rue de Venise, et 261, et 263 rue du Quatre Aout 69100 VILLEURBANNE dont l'assise de copropriété figure au cadastre de ladite commune sous les références :

SECTION	NUMERO	CONTENANCE
AT	249	0ha32a24ca

#### **Et constituant les lots :**

- **Lot numéro trente-neuf (39)** consistant en un appartement 4 pièces, situé 101 rue Pierre VOYANT à VILLEURBANNE, dans le bâtiment d'habitation dit « A1 » au 8ème étage, et comprenant : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salles de bains, et loggia, portant le numéro 16 ;

Avec les cent-huit -dix millième (108/10.000ème) du sol des parties communes générales de l'immeuble

- **Lot numéro dix-huit (18)** consistant en une cave portant le numéro 18 au plan, située au sous-sol du bâtiment A1 ;

Avec les cinq-dix millième (5/10.000ème) du sol des parties communes générales de l'immeuble

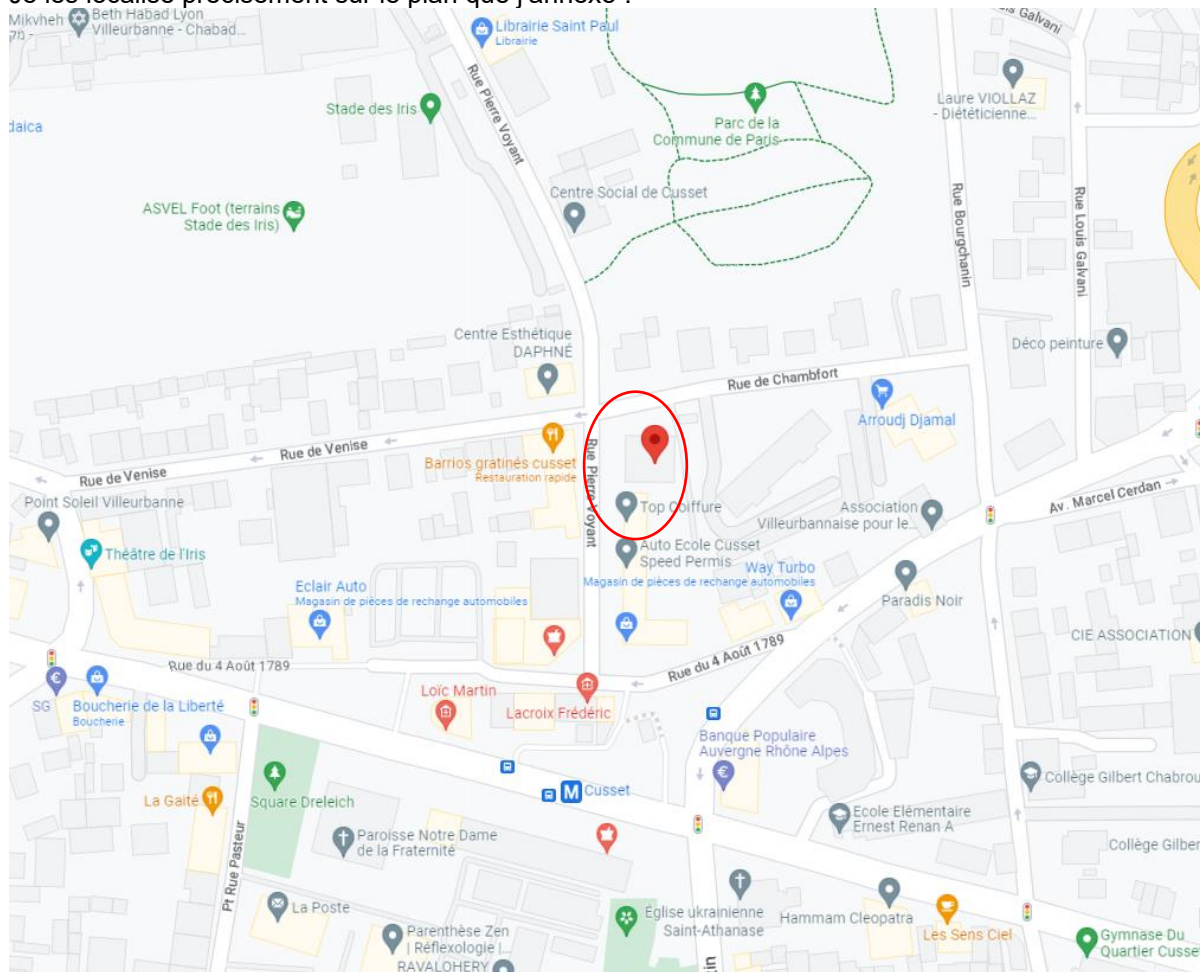
- **Lot numéro trois cent huit (308)** consistant en un emplacement de voiture portant le numéro 33, dans l'immeuble de garages situé 99 rue Pierre VOYANT à VILLEURBANNE ;

Avec les vingt-neuf -dix millième (29/10.000ème) du sol des parties communes générales de l'immeuble

## ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI / SITUATION

L'appartement, la cave n°18 et l'emplacement de stationnement n°33 sont situés dans une copropriété située 99 à 105 rue Pierre Voyant, angle rue de Venise, et 261, et 263 rue du Quatre Aout 69100 VILLEURBANNE. Il s'agit d'un quartier résidentiel de la ville de Villeurbanne.

Je les localise précisément sur le plan que j'annexe :



Les biens saisis se trouvent en plein cœur du quartier Cusset situé à l'extrémité Est de la ville de Villeurbanne.

La commune de Villeurbanne, limitrophe de Lyon, constitue la deuxième ville de l'agglomération lyonnaise avec 154 781 habitants et est en pleine expansion.

Ce quartier est à cheval sur les cantons de Villeurbanne-Sud et Villeurbanne-Nord, et est entouré par les quartiers des Gratte-ciel à l'Ouest, de Perralière et Grandclément au Sud-Ouest et de Cyprian-Les Brosses au Sud. À l'Est, il est limitrophe avec Vaulx-en-Velin. Ce quartier est largement desservi par les transports en commun au moyen de lignes TCL et de métro.

L'immeuble est proche du périphérique, ainsi que de la ligne de métro A à proximité de la station Cusset et se situe à proximité de toutes les commodités nécessaires :

- Une maison de quartier,
- Plusieurs supermarchés : Lidl, Super U, Carrefour,
- Collège Les Iris et collège Beth Menahem,
- Lycée Frédéric Fays,
- Parc de la Commune de Paris
- ASVEL Foot (terrains Stade des Iris)
- Complexe sportif de l'Astroballe
- Grande Pharmacie de Cusset,

## DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

### Descriptif extérieur

Les biens saisis sont dans un ensemble immobilier en copropriété situé 99 à 105 rue Pierre Voyant, angle rue de Venise, et 261, et 263 rue du Quatre Aout 69100 VILLEURBANNE



Il s'agit d'un immeuble en R+8 avec des commerces en pied d'immeuble. Les façades sont enduites et en ordre.





L'accès au bâtiment A1 de la copropriété se fait par le 101 rue Pierre Voyant.



A l'avant du bâtiment, je note l'implantation d'une esplanade surélevée.



Cette esplanade dessert l'entrée des différents bâtiments de la copropriété.



La partie arrière de l'immeuble est orientée devant une petite cour intérieure arborée et un espace de stationnement extérieur dont l'accès se fait par la rue de Chambfort.



L'accès à la zone de stationnement extérieur se fait depuis la rue de Chambfort. Cet espace est sécurisé à l'aide d'un portail métallique coulissant électrique.



Les poubelles des occupants sont entreposées en extérieur, en retrait de la cour intérieure.



L'accès à l'emplacement de stationnement (place n°33) dans l'immeuble de garages se fait par le 99 rue Pierre Voyant.





## ACCES A L'IMMEUBLE

Au niveau de l'entrée, il s'agit d'un châssis fixe avec porte centrale vitrée.  
L'ensemble est en ordre.



L'immeuble dispose d'un interphone et d'un accès à badge Vigik, en état de fonctionnement.



## HALL D'ENTREE

Le hall d'entrée du bâtiment est en bon état.

Le plafond et les revêtements muraux sont peints.

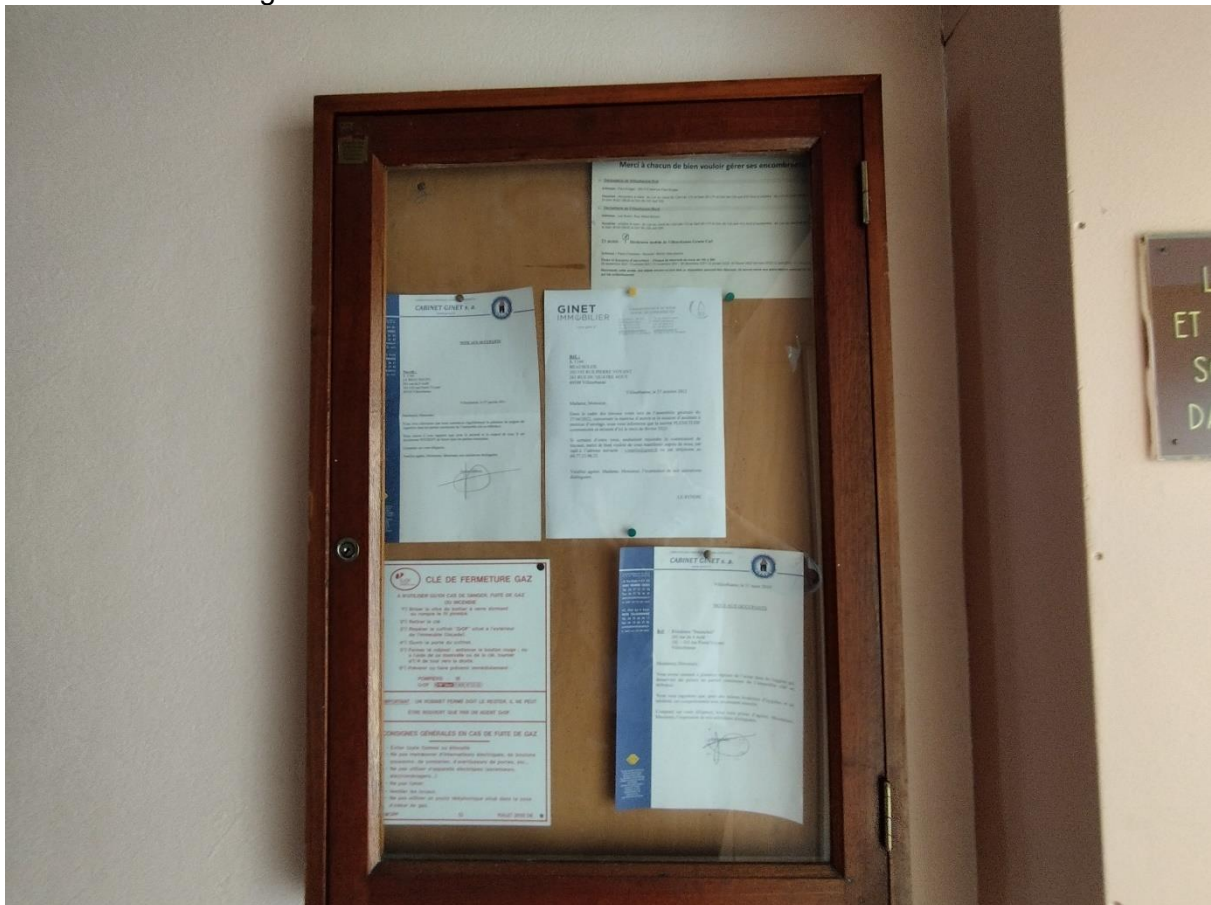
Le sol et les plinthes sont carrelées, en état d'usage.



Le bloc des boîtes aux lettres est en bon état. Une boîte aux lettres est attribuée à l'appartement.



Le tableau d'affichage dans le hall d'immeuble est en bon état



Depuis le rez-de-chaussée, l'accès aux caves, local vélo, et cour intérieure est possible.

#### Aire de stationnement des vélos

Une aire de stationnement des vélos existe au sein du bâtiment. Celle-ci est accessible à l'ensemble des copropriétaires depuis les parties communes en se dirigeant vers la porte de cour intérieure, et praticable.



En progressant dans les étages, le palier dessert les escaliers et un ascenseur qui permet d'accéder aux différents étages. Chaque palier d'escalier dispose d'un palier intermédiaire accueillant l'ascenseur et un accès à une colonne d'évacuation.



L'accès à la cabine d'ascenseur se fait par une porte métallique.

L'ascenseur est en état d'usage.

L'éclairage est assuré par 3 spots lumineux intégrés au plafond.

Le sol et les parois de l'ascenseur sont revêtues d'un revêtement plastique épais.

La cabine est équipée d'un miroir mural, et d'une barre de maintien. L'ensemble est en ordre.



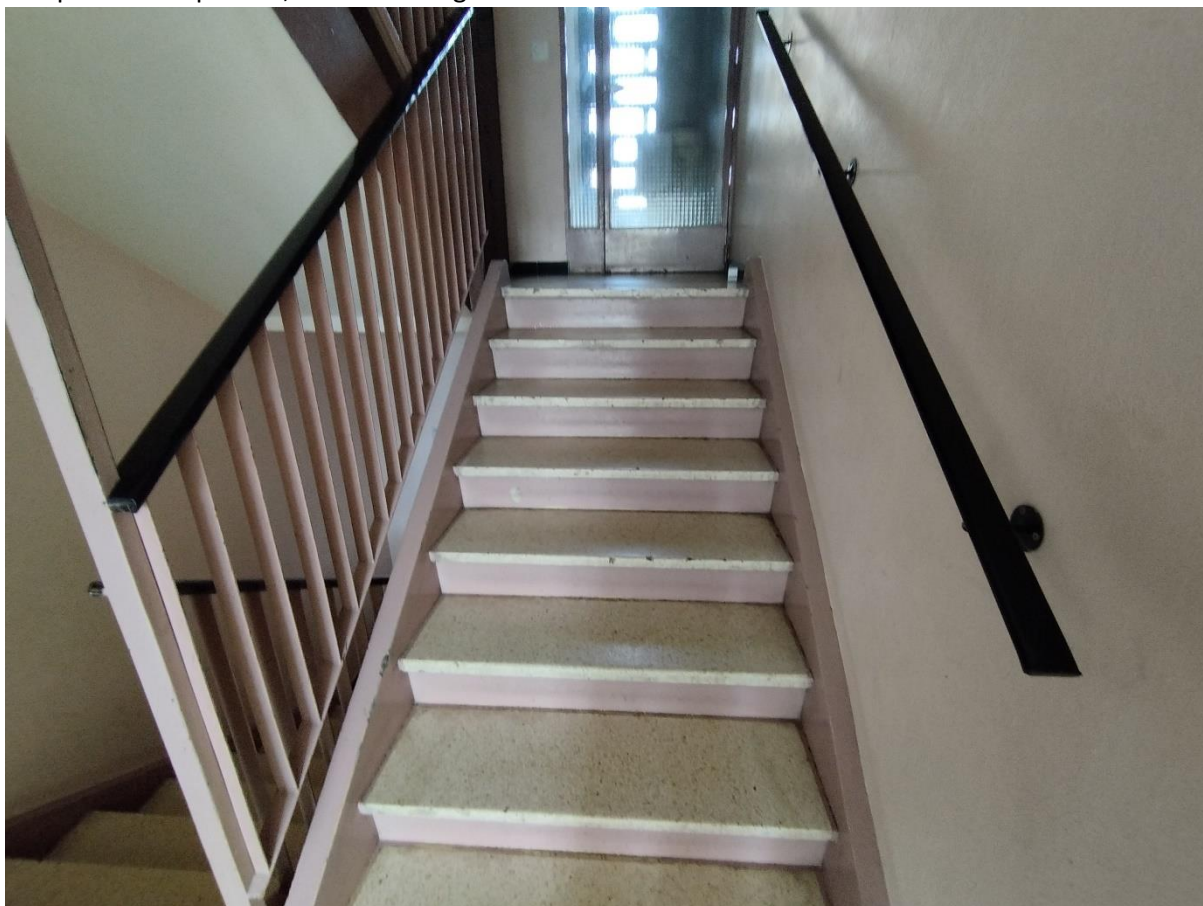
L'ascenseur de marque Schindler peut accueillir jusqu'à 3 personnes (poids maximum 225 Kg). Celui-ci dessert le rez-de-chaussée, les étages 2-3, 4-5, 6-7 et 8.



Les montées d'escaliers présentent des contremarches carrelées, en état d'usage.

Certaines d'entre elles sont en état ancien.

Les parois sont peintes, en état d'usage.





Chaque étage est desservi par un large palier intégrant pour tous les étages, deux logements qui se font face, et un local technique pour les réseaux (gaz, télécom, etc...).





## Palier du 8<sup>ème</sup> étage

Le palier du 8<sup>ème</sup> étage dessert le logement objet de la saisie.



Le sol est revêtu d'un carrelage mosaïque, en état d'usage.

Le plafond et les parois sont peintes, également en état d'usage

Le logement objet de la saisie est positionné à gauche (en montant les escaliers).





## INTERIEUR DE L'APPARTEMENT situé au 8<sup>ème</sup> étage

Lot n°39 – Surface : 73.84 m<sup>2</sup>

L'appartement est exposé EST/OUEST. Ce bien se compose d'une grande entrée avec couloir, d'un séjour de 26,41m<sup>2</sup> très lumineux, d'une cuisine séparée et aménagée avec loggia, de deux chambres, d'une salle de bain, d'un cabinet de toilettes, et d'un placard de rangement.

### ENTRÉE (15.53 m<sup>2</sup>)

L'accès au logement se fait au 8<sup>ème</sup> et dernier étage par une porte palière en bois laquelle est sécurisée par une serrure 5 points, et équipée d'un œil de bœuf.



Dans l'entrée, le sol et les plinthes sont carrelés et en bon état.  
Les parois murales sont peintes, en état d'usage. Le plafond est peint et en état d'usage.  
Une armoire technique accueille le tableau électrique et le disjoncteur.  
L'appartement dispose d'un interphone.





Au-dessus de la plinthe, je relève qu'un câble fibre optique traverse le mur et poursuit sa course jusqu'au séjour.



Le couloir de circulation dessert la cuisine, la salle de bain, les toilettes, la chambre n°1, le rangement, et le séjour (desservant lui-même la chambre 2).  
Il n'y a aucune porte entre le séjour et le couloir.

Le sol est carrelé, en bon état. Le plafond est peint, en état d'usage.



Les parois murales sont peintes, en état d'usage.



Au fond du couloir à gauche, se trouve la salle de bain, les WC, et la chambre n°1.



Au fond du couloir, un rangement est intégré derrière une porte en partie centrale.  
A droite, se trouve une porte (condamnée) donnant sur le séjour (ancienne chambre 3).



## SEJOUR (26,41m<sup>2</sup>)

L'accès au séjour se fait par une ouverture dans le couloir (les portes ont été retirées).



Le sol est constitué d'un carrelage en bon état.



Les revêtements muraux sont constitués de tapisserie, en état d'usage.





Certains lés ont tendance à se décoller, notamment sur le mur situé côté rue Pierre Voyant.



Le plafond est peint et en état d'usage.



**Equipements :**

Cette pièce orientée à l'Ouest est naturellement lumineuse et est équipée de trois fenêtres PVC deux vantaux, avec persiennes extérieures.

Celles-ci offrent une vue dégagée sur ce quartier résidentiel, et au loin sur la Ville de Lyon.





La pièce de vie possède un placard mural constitués de 4 étagères, l'ensemble est en ordre.





## CUISINE (8,58 m<sup>2</sup>)

J'accède la cuisine par une porte vitrée en bois.

Le sol et les plinthes sont carrelés, en état d'usage.



Les murs sont couverts pour partie d'un carrelage mural, et d'une peinture en état d'usage.

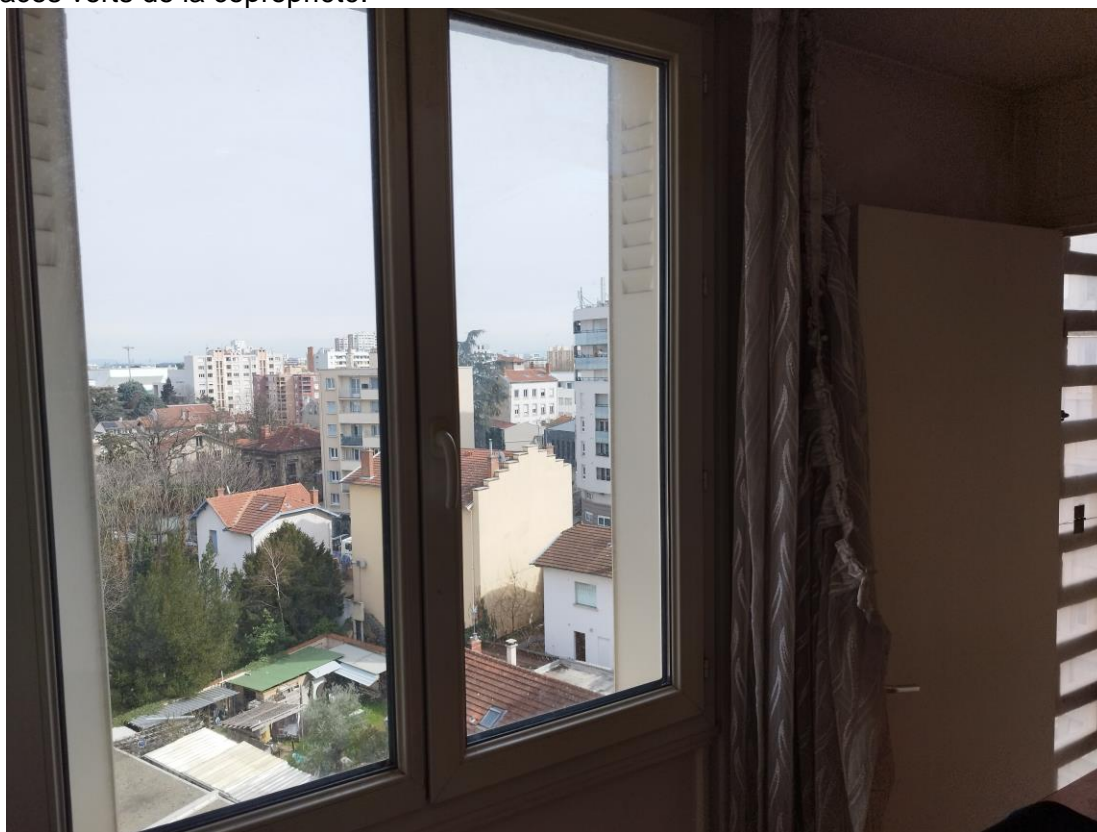




Le plafond de la cuisine est peint, en état d'usage. Différents spots électriques sont intégrés au plafond.



La pièce est équipée d'une fenêtre PVC deux vantaux, avec persiennes extérieures. Celle-ci offre une vue dégagée à l'est sur des immeubles résidentiels du quartier, et sur les espaces verts de la copropriété.



La cuisine est équipée.

En partie haute, elle dispose d'un bloc de mobilier intégrant une hotte aspirante.

En partie basse, il s'agit d'une cuisine intégrée avec plan de travail stratifié imitation bois.

Les équipements consistent en un évier deux bacs en céramique, avec mitigeur, une plaque de cuisson gaz, lave-vaisselle, réfrigérateur, four électrique, four micro-onde.

Les équipements n'ont pas été testés.





En partie centrale, je note également la présence d'un mange-debout assorti à la cuisine, avec plateau stratifié, imitation bois.

A l'intérieur de la cuisine, une porte en bois donne accès à une loggia.





**LOGGIA (1,98 m<sup>2</sup>)**

La loggia donne sur les espaces verts de la copropriété.



Le sol est carrelé en bon état.



Un panneau plexiglass a été ajouté afin de fermer l'espace, ce qui contraint l'aération de cet espace ouvert. La peinture blanche du mur gauche se trouve en mauvais état et noircie.



La fenêtre de la salle de bain, et des toilettes donne directement sur cet espace.



La loggia est équipée d'un chauffe-eau électrique de marque de Dietrich, un robinet de lave-linge, 2 prises électriques, un interrupteur, et un point lumineux.



## SALLE DE BAIN (2,72 m²)

L'accès se fait par une porte en bois vitrée et peinte, laquelle est équipée d'un verrou côté salle de bain.



Le sol est constitué d'un carrelage en bon état.



Le carrelage mural est en état d'usage.



Le plafond est peint. La peinture est en mauvais état.



**Equipements :** La pièce dispose d'un lavabo (une vasque) avec mitigeur. Quatre petites étagères en verre sont intégrées à gauche du lavabo. A droite, un porte serviette, et un porte savon. L'ensemble est surplombé d'un miroir au-dessus duquel sont intégrés des spots électriques.





Une baignoire est intégrée au fond de la pièce, en dessous de la fenêtre en bois donnant sur la loggia.







## TOILETTES (SURFACE : 0,86m<sup>2</sup>)

L'accès au cabinet de toilettes se fait par une porte en bois, vitrée et opacifiée, en état d'usage. La poignée est équipée d'un verrou côté intérieur qui est cassé.



Le sol est carrelé et en bon état. Les murs sont carrelés en partie basse et peints en partie supérieure, en bon état. Le plafond est peint et en bon état.



### Equipements :

La pièce dispose d'un point lumineux constitué d'une douille et d'une ampoule, d'un WC en état d'usage, d'un support de papier toilettes ancré dans le mur, et d'un petit placard de rangement positionné au-dessus du WC.



La pièce dispose d'un petit fenestron donnant sur la loggia (le vitrage est fêlé en bas à gauche).



### **CHAMBRE N°1 (SURFACE : 9,9m²)**

L'accès à la première chambre, positionnée au fond du couloir, à gauche, se fait par une porte en bois. La pièce est lumineuse et orientée à l'Est.



Le sol est revêtu d'un carrelage en bon état.



Les parois murales sont peintes, en état d'usage.



Diverses traces de frottement maculent ces murs, notamment sur le mur gauche.





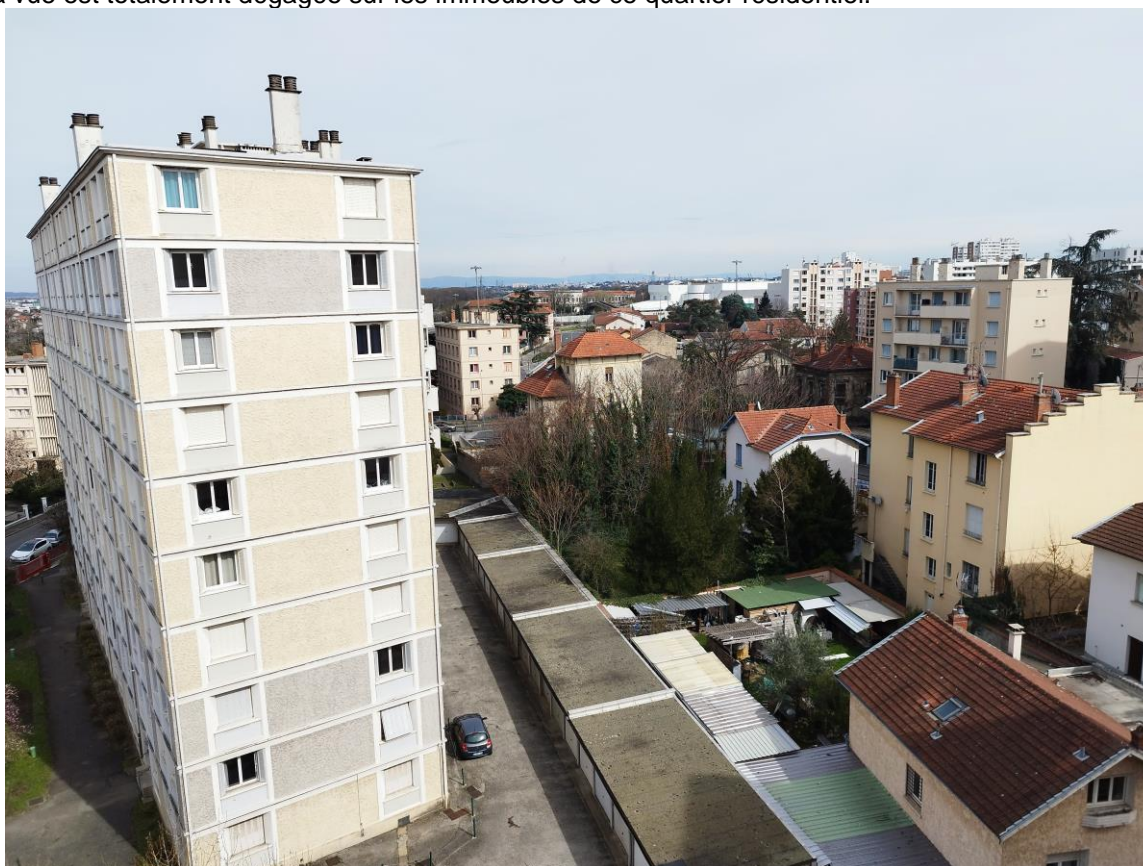
Le plafond est peint, en ordre.



La chambre est équipée d'une fenêtre double-vitrage, deux vantaux, avec montants en pvc, laquelle possède des persiennes extérieures.



La vue est totalement dégagée sur les immeubles de ce quartier résidentiel.





Depuis la chambre, les emplacements de stationnements extérieurs et la cour intérieure de la copropriété sont visibles.



La chambre n°1 est équipée d'un placard mural (deux portes), avec dressing à l'intérieur.





## RANGEMENT (1,17 m<sup>2</sup>)

Au fond du couloir, un rangement est accessible depuis une porte en bois.



Cet espace de rangement possède un point lumineux constitué d'une douille et d'une ampoule (absente).

Le sol est carrelé et en bon état.

Les parois murales et le plafond sont peints, en état d'usage.



## CHAMBRE 2 (8,67m<sup>2</sup>)

Depuis le séjour j'accède à la chambre n°2 par une porte en bois, peinte, en état d'usage.



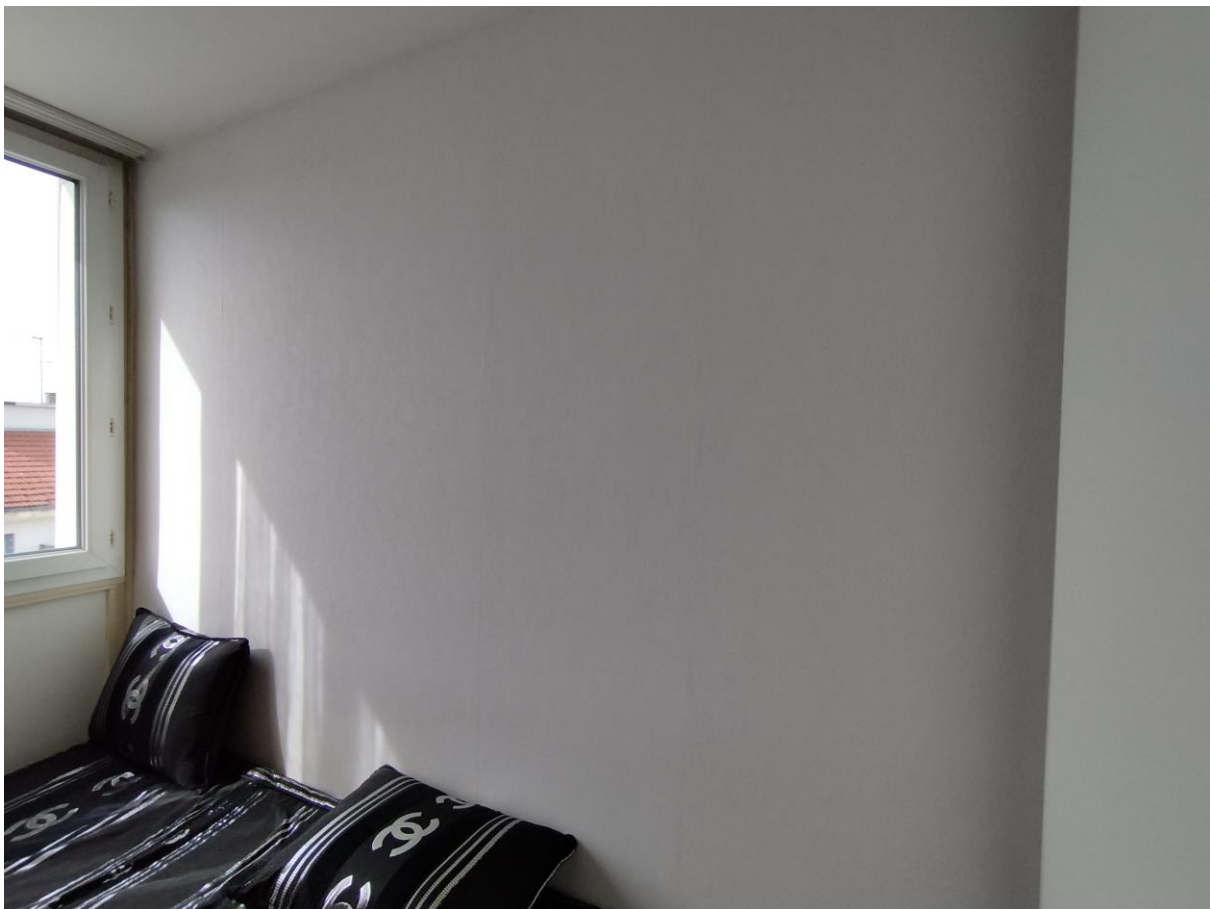
La pièce est meublée par une étagère, un buffet, une armoire dressing, et un canapé, ce qui m'empêche de voir l'intégralité des surfaces. Sur les surfaces visibles, les lieux sont en état d'usage.



Le sol et les plinthes sont carrelés, en bon état.



Les revêtements muraux sont constitués d'une tapisserie qui est en état d'usage.





Le plafond est peint et en état d'usage. Des étoiles décoratives adhésives ont été apposées en partie centrale, à proximité du point lumineux.



Cette chambre possède une fenêtre PVC, quatre vantaux, en bon état.

La pièce est lumineuse et orientée à l'Ouest. La vue est dégagée.



La cave est située au sous-sol du bâtiment A1 (accessible depuis les parties communes), et porte le numéro 18 au plan architectural.

Celle-ci est équipée d'une porte, fermée à clef.

En l'absence de l'occupant, l'ouverture forcée de la porte est effectuée par le serrurier.

Cette cave est fortement encombrée par des mobiliers divers, jusqu'au plafond, ce qui rend impossible tout métrage et diagnostic.

Les murs sont en parpaings. Le plafond est constitué de dalles isolantes.



**EMPLACEMENT DE VOITURE NUMERO n°33 (10,5 m<sup>2</sup>)**

**Lot n°308**

Le lot numéro trois cent huit (308) consiste en un emplacement de voiture numéro 33, dans l'immeuble de garages situé 99 rue Pierre VOYANT à VILLEURBANNE.

J'accède à l'immeuble de garages par le 99 rue Pierre Voyant, muni d'un bip emprunté à l'un des copropriétaires présents sur place, permettant d'ouvrir le portail métallique d'accès. Les places sont numérotées.

Lors de mon passage, un véhicule BMW empiète sur la place 32 et 33.

Le diagnostiqueur relève une superficie d'environ 10,5 m<sup>2</sup>.



Mes constatations étant terminées je me suis retirée à 15h45 après avoir fait refermer les lieux par le serrurier requis à cet effet.

J'ai annexé au présent le dossier de diagnostic technique.

Et de tout ce que dessus, j'ai, commissaire de justice soussigné, fait et rédigé le présent le présent procès-verbal descriptif et de superficie.

Pour servir et valoir ce que de droit.

**Maître Clément MASSON**



COUT	
Libellé	Montant HT
Emoluments	219,16 €
SCT art A444-48 ccom	7,67 €
Vacation	148,80
Total HT	375,63 €
Total T.V.A. 20,00 %	75,13 €
TOTAL TTC	450,76 €