

FRADIN
& ASSOCIÉS



impl/id

LYON

79 Bis Cours Vitton - CS40344
69455 Lyon cedex 06

+33 (0)4 78 42 66 33

Constat : +33 (0)4 78 92 61 21

Constat urgent : +33 (0)6 11 63 49 46

lyon@fradin-huissier.com

PARIS

212 rue de Bercy
75012 Paris

+33 (0)1 87 24 01 60

Constat : +33 (0)6 70 46 05 25

Constat urgent : +33 (0)6 70 46 05 25

paris@fradin-huissier.com

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Références étude : 193 961 / OS / OF / 4436-1

**L'AN DEUX-MILLE VINGT-CINQ ET LE MERCREDI DEUX JUILLET A PARTIR DE QUATORZE HEURES
ET ENCORE LE MERCREDI VINGT AOUT DEUX MILLE VINGT-CINQ A PARTIR DE QUINZE HEURES ET DOUZE MINUTES**

À LA REQUÊTE DE :

Syndicat des Copropriétaires "Le Gorge de Loup" Bâtiment SR 3
Résidence "Le Gorge de Loup" 24 avenue Joannès Masset 69009 LYON
ayant pour syndic
S.A.R.L. CONFLUENCE_ROLIN BAINSON
immatriculée au RCS de LYON sous le n° 750 048 514
7, cours Charlemagne 69002 LYON

AGISSANT EN VERTU :

- d'une décision rendue en premier ressort selon la procédure accélérée au fond rendue par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON, en date du 13/11/2023, signifiée en date du 08/12/2023,

et, en étant porteuse,

- du Code de procédure civile d'exécution, en ses articles L.322-2 et R.322-1 et suivants,

Je soussignée **Annabelle SALVADORI** Commissaire de justice près la **SPE SAS FRADIN TRONEL SASSARD et Associés**, SPE sous forme de SAS titulaire d'un Office de commissaire de Justice à LYON, dont le siège social est situé 79 bis cours Vitton - CS 40344 - 69455 LYON Cedex 06, ayant pour commissaires de Justice **Damien TRONEL**, **Olivier SASSARD**, **Olivier FRADIN**, **Audrey DIMITRIO**, **Annabelle SALVADORI**, **Justin HAFFNER**, **Tanguy LESTRA** et **Justine LE VAILLANT**, y demeurant,

L'AN DEUX-MILLE VINGT-CINQ ET LE MERCREDI DEUX JUILLET A PARTIR DE QUATORZE HEURES

CERTIFIE m'être spécialement transportée ce jour, Résidence "Le Gorge de Loup", Bâtiment SR 3, 24 avenue Joannès Masset 69009 LYON, au premier étage, où en présence de :

-  AVOVENTES.FR,

-  AVOVENTES.FR, diagnostiqueur,

j'ai procédé aux constatations suivantes :

SITUATION GEOGRAPHIQUE DES LIEUX / DESIGNATION GENERALE



L'ensemble immobilier se situe dans la commune de LYON, au cœur de son 9^{ème} arrondissement.

Le 9^{ème} arrondissement comprend les quartier de Vaise, Gorge de Loup, Saint-Rambert-l'Île-Barbe, la Duchère, Champvert-Nord et Montrouboud. Il s'étale sur la rive droite de la Saône. Elle est située dans l'Est Lyonnais, elle est située à quinze minutes de LYON, au carrefour du Rhône, de l'Ain et de l'Isère.

L'arrondissement est accessible par les transports en communs, dont la ligne D du métro, de nombreux bus, et deux gares (Gare de Vaise et Gare de Gorge de Loup) sont présentes dans le quartier.

De nombreux commerces se trouvent dans l'arrondissement.

Le bien est situé au sein d'un parc immobilier, nommé LA FABRIQUE DU 9^{ème}, qui accueille plus de 200 entreprises du secteur industriel et tertiaire, idéalement situé à proximité de la station de métro (ligne D), et de la gare SNCF Gorge de Loup. La zone est également desservie par les lignes de bus 19 et 66, et se trouve à la sortie Nord du tunnel de Fourvière.

L'ensemble immobilier appartient à :

- L

CAVOVENTES.FR

L'ensemble immobilier est situé sur la commune de LYON, 24 avenue Joannès Masset, bâtiment SR3, au premier étage, comprenant un appartement d'habitation élevé sur cave au sous-sol et un box à usage de garage cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	97	24 avenue Joannes Masset 69009 LYON	00hz 63 z 34ca

Il s'agit de procéder à l'état descriptif des lots n°106 et 107.

BUREAU

L'appartement est situé au premier étage d'un immeuble R+4.

Les locaux se situent au 1^{er} étage d'un bâtiment R+4.







L'accès se fait par une porte palière bois avec un bloc-porte métallique, équipée d'une serrure à 5 points, fonctionnelle.
Il s'agit d'une porte automatique.



La porte palière donne sur un local commercial actuellement divisé par des cloisons amovibles, composé d'un hall d'accueil, 4 bureaux, une salle de réunion et un espace cuisine ainsi que sanitaires séparés.

Hall d'entrée

J'ai débuté mes constatations par le hall d'entrée.

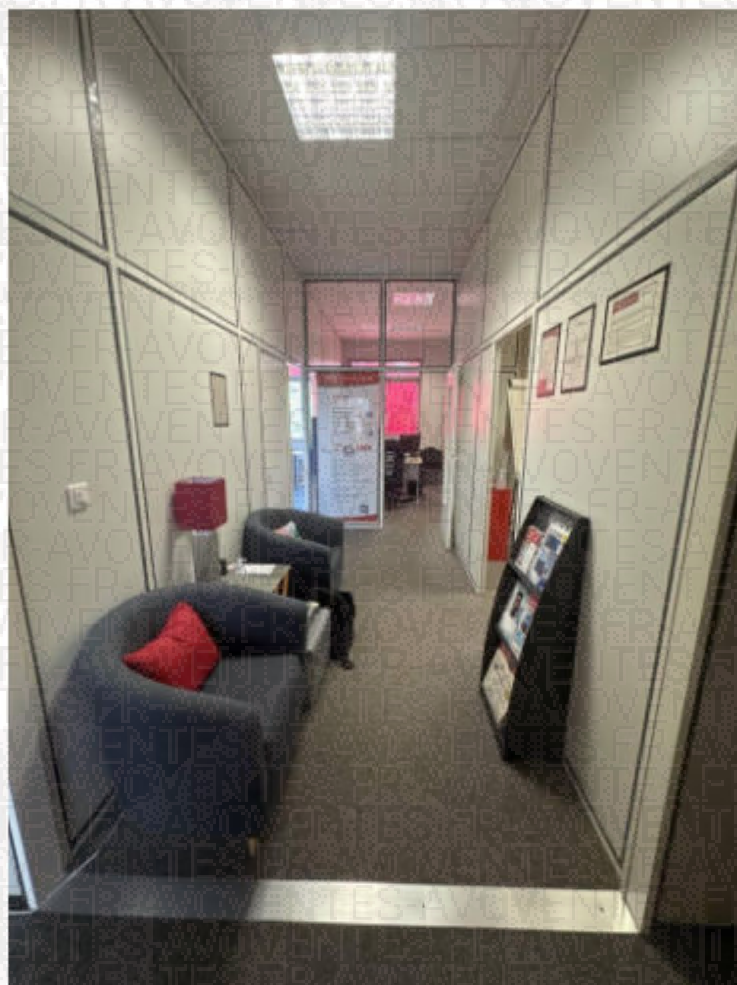
Le sol est recouvert de dalles de moquette, de façon générale à l'état d'usage.

Les murs sont composés de cloisons amovibles, le plafond est composé de dalles plafonnieres minérales à l'état d'usage.
Des traces sont visibles ainsi que des taches d'infiltrations.

L'ensemble de l'espace est configuré de la même façon.

Le sol sur l'ensemble de la surface est recouvert de dalles de moquette à l'état d'usage excepté dans les sanitaires.
Les murs sont composés de cloisons amovibles et murs peints. Certains pans de murs sont recouverts de toile de verre peinte.

L'ensemble est en bon état.



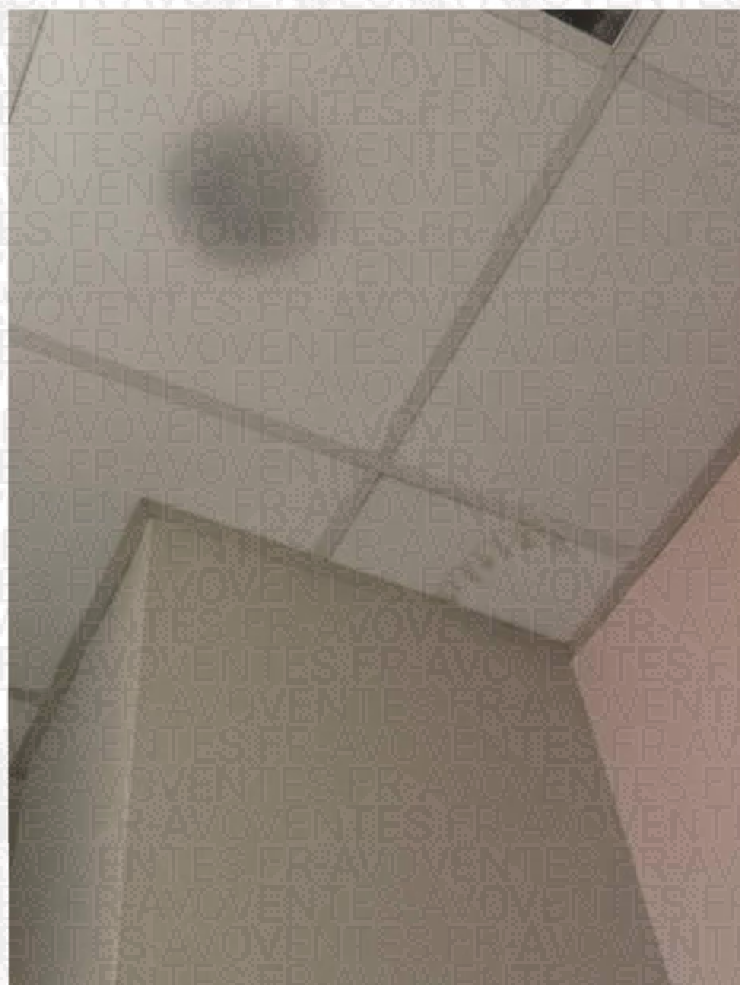






















Sanitaires

Ils sont situés au Nord du local.

Le sol est recouvert de dalles en vinyle, de façon générale à l'état d'usage.

Les murs sont peints.

Le plafond est composé de dalles plafonnieres minérales.

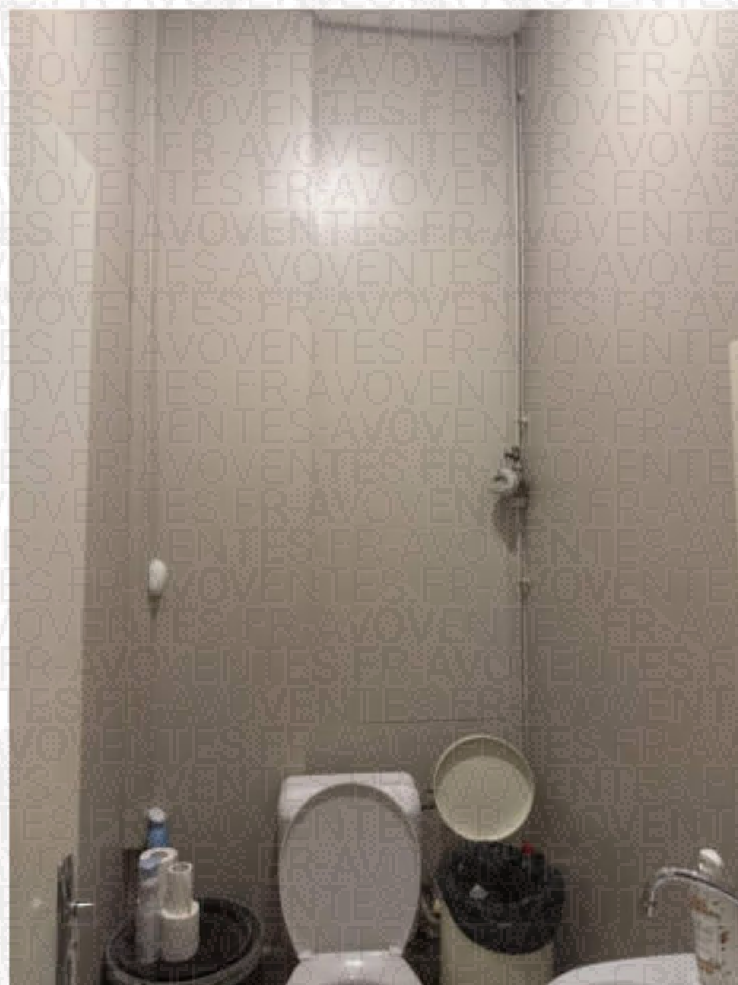
L'ensemble est entretenu et en bon état.

Equipements :

- un WC à l'anglaise, chasse d'eau dorsale, double abattant ;
- un évier lavabo suspendu alimenté en eau chaude et en eau froide par un mitigeur fonctionnel.

La pièce est éclairée par une arrivée centrale électrique à spots encastrés et aérée par une VMC.







Les équipements sont fonctionnels.

Le ballon d'eau chaude et le compteur d'eau sont situés dans les sanitaires.

Dans le couloir, je constate la présence du tableau électrique général ainsi que du disjoncteur.



Salle de réunion

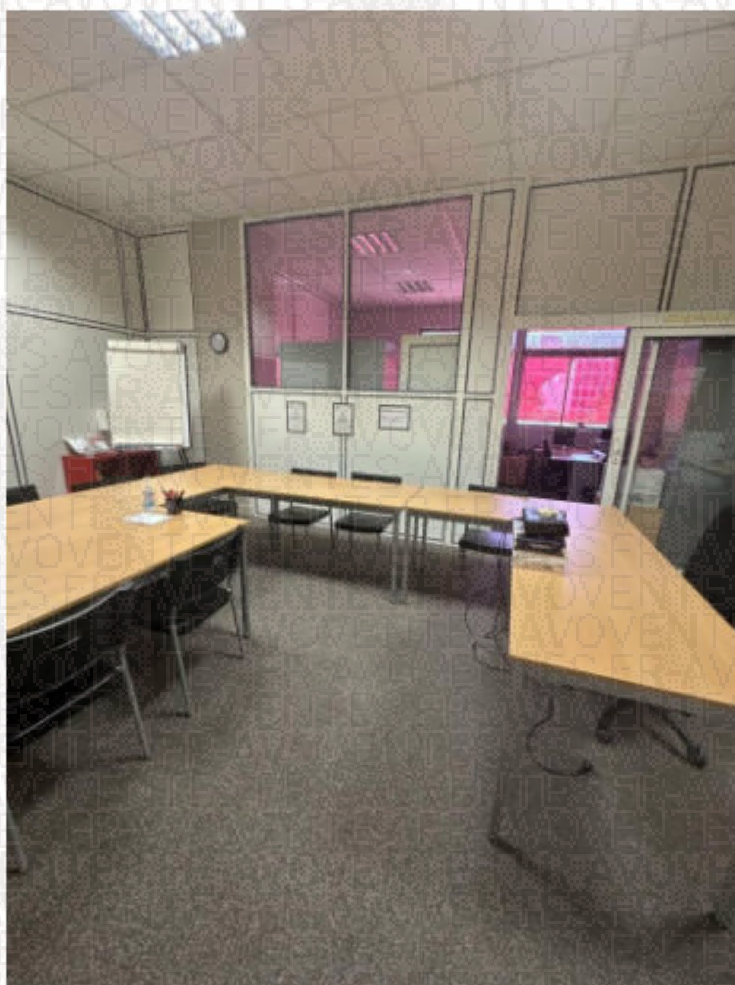
Le sol est recouvert de dalles de moquettes.

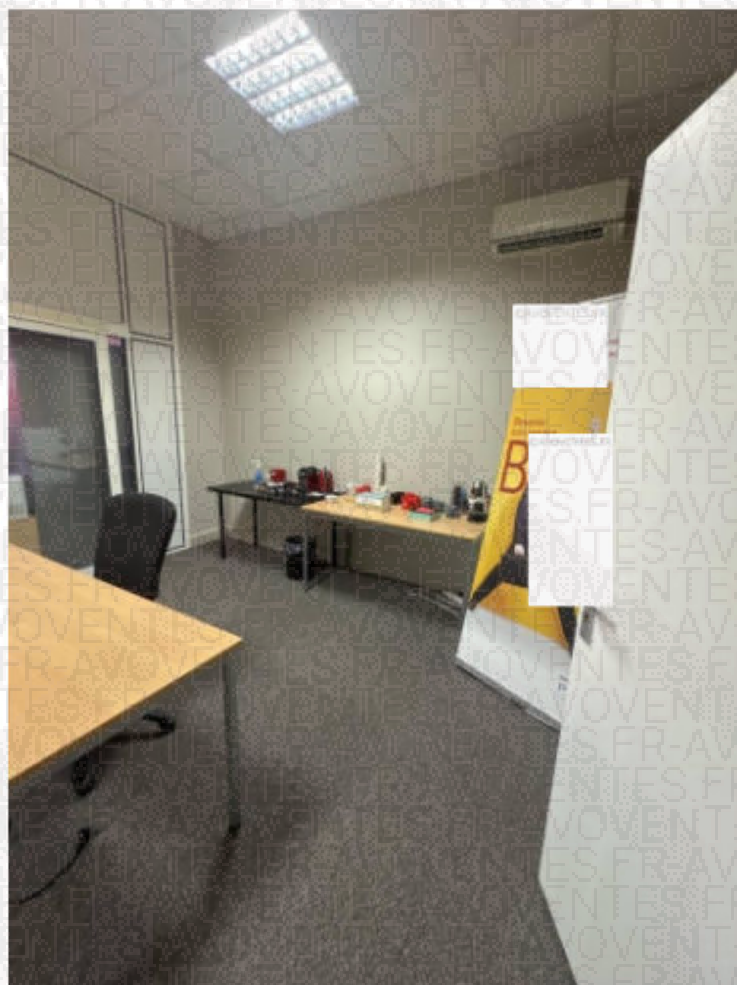
Les murs sont composés de cloisons amovibles, et le plafond de dalles plafonnieres minérales.

L'ensemble est en bon état.

La pièce est équipée d'une climatisation réversible de marque HITACHI fonctionnelle.

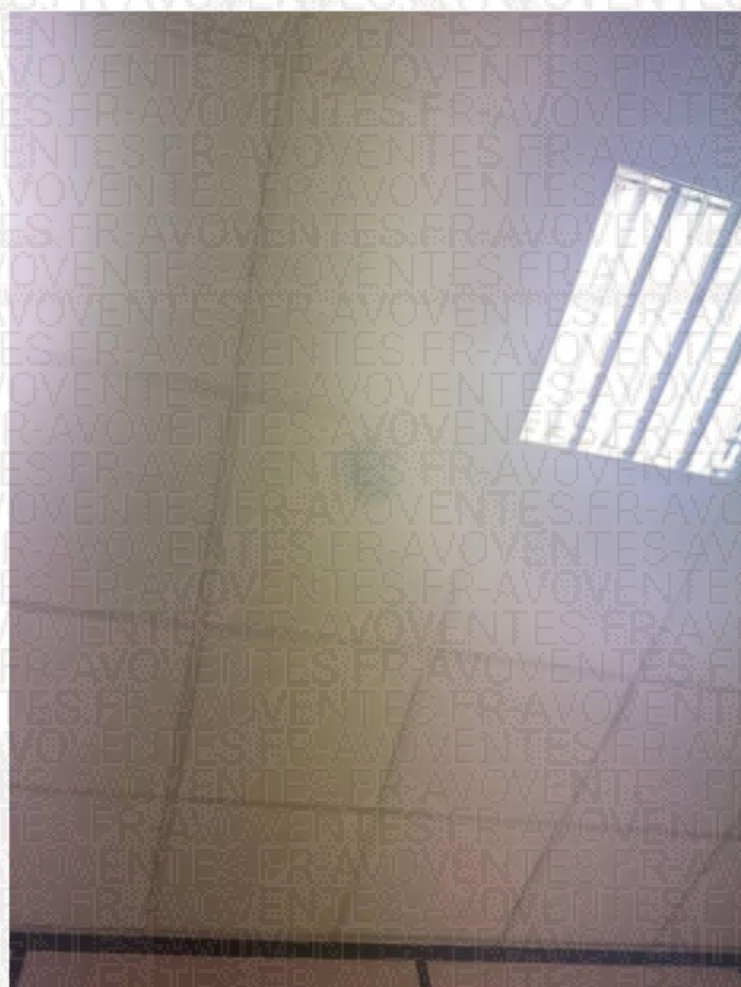
La pièce est éclairée par quatre dalles lumineuses encastrées, toutes fonctionnelles.



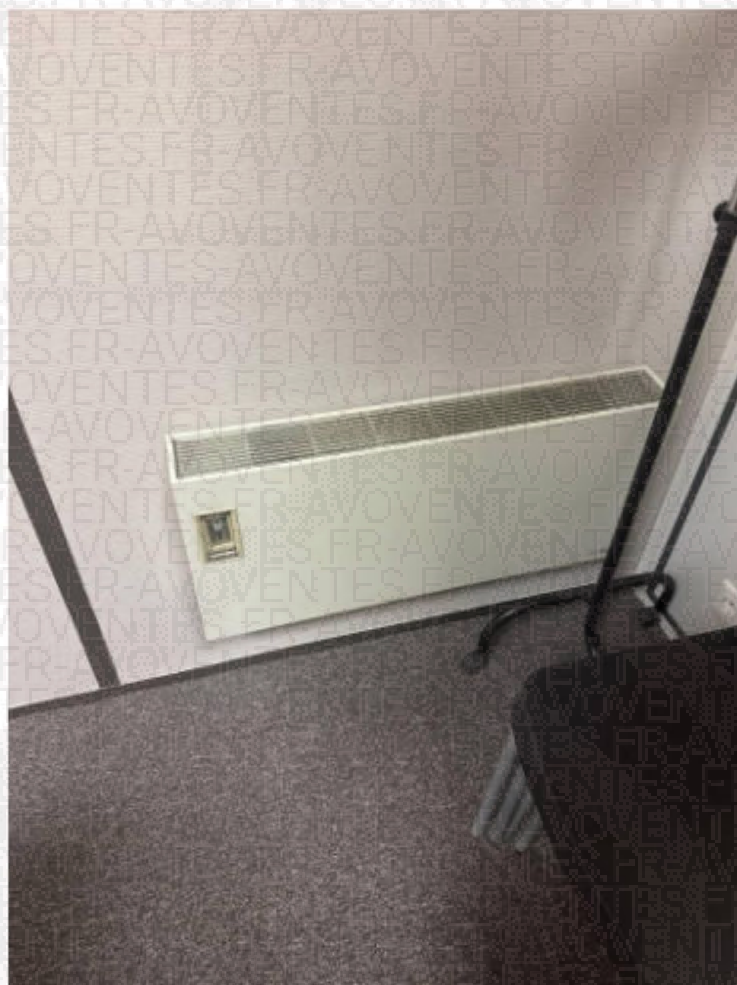




Des traces d'infiltration sont visibles au niveau d'une des dalles plafonnrières minérales et le système électrique de chauffage (convecteur) ne fonctionne pas pour cette pièce.







Je poursuis au-delà de la salle de réunion, côté Ouest du bâtiment.

BUREAU 1

La salle de réunion est séparée de cette partie par une porte coulissante vitrée en PVC qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert de dalles de moquette.

Les murs sont composés pour partie de cloisons amovibles et pour partie recouverts d'une toile de verre.

Le plafond est composé de dalles plafonnieres minérales.

Les éclairages sont fonctionnels.

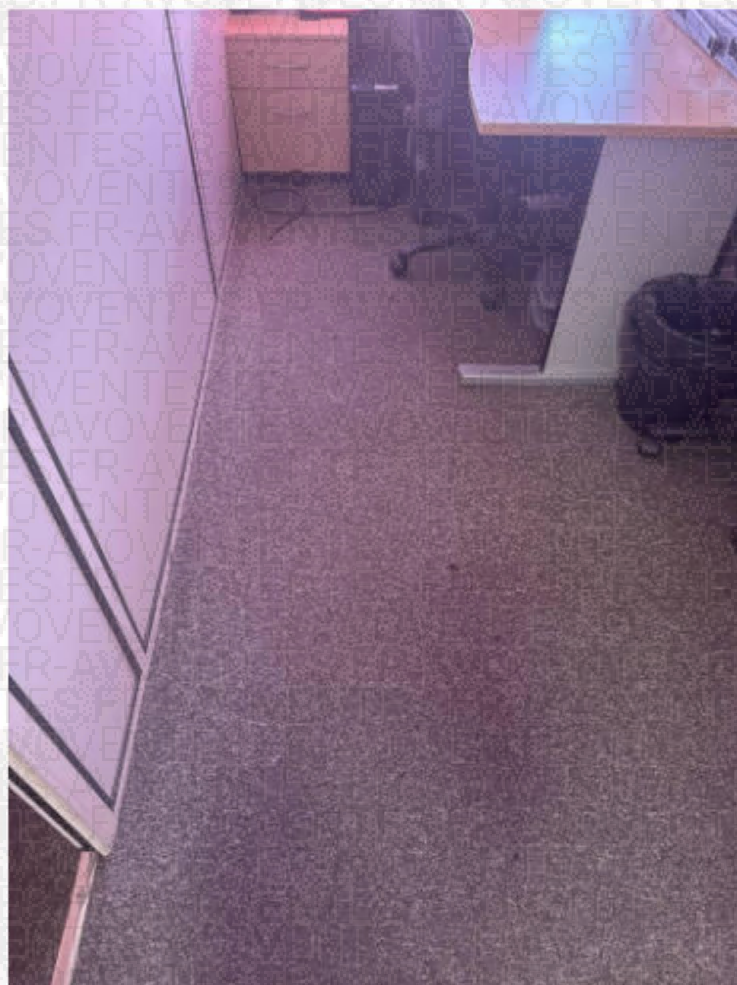
Dans cette pièce, le système de chauffage électrique ne fonctionne pas.

À l'Ouest, la pièce est éclairée et aérée par une fenêtre à deux vantaux coulissante, double vitrage, équipé de stores fonctionnels et en bon état.

BUREAU 2

Je poursuis avec la présence d'un 2^{ème} bureau, séparé par une porte communicante en PVC avec serrure à clé qui s'ouvre.

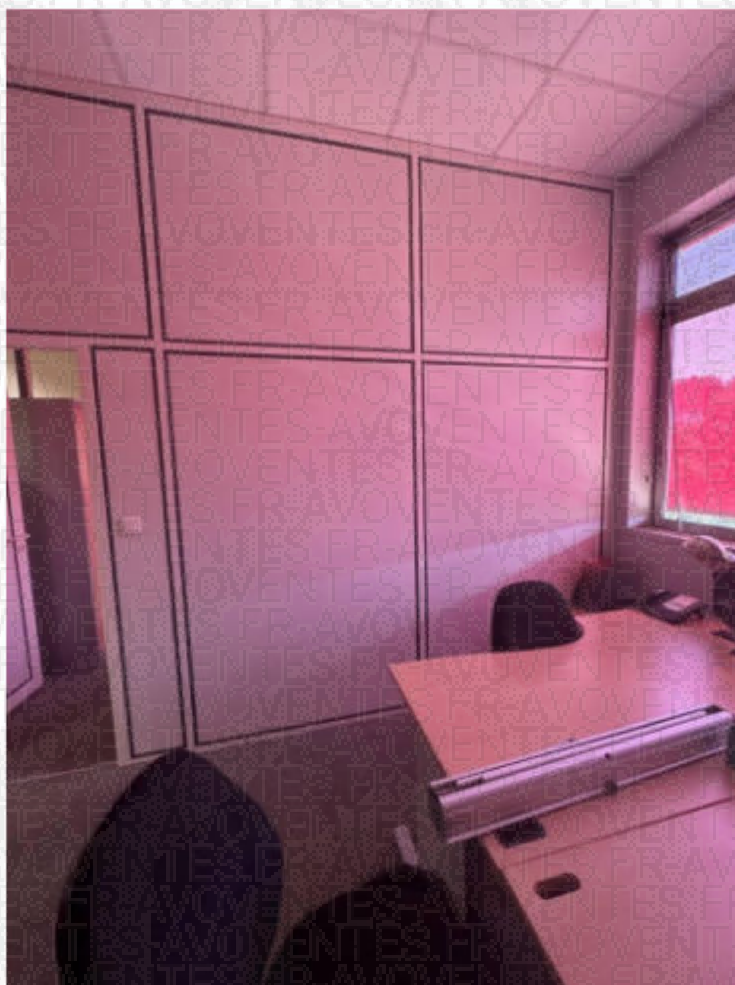






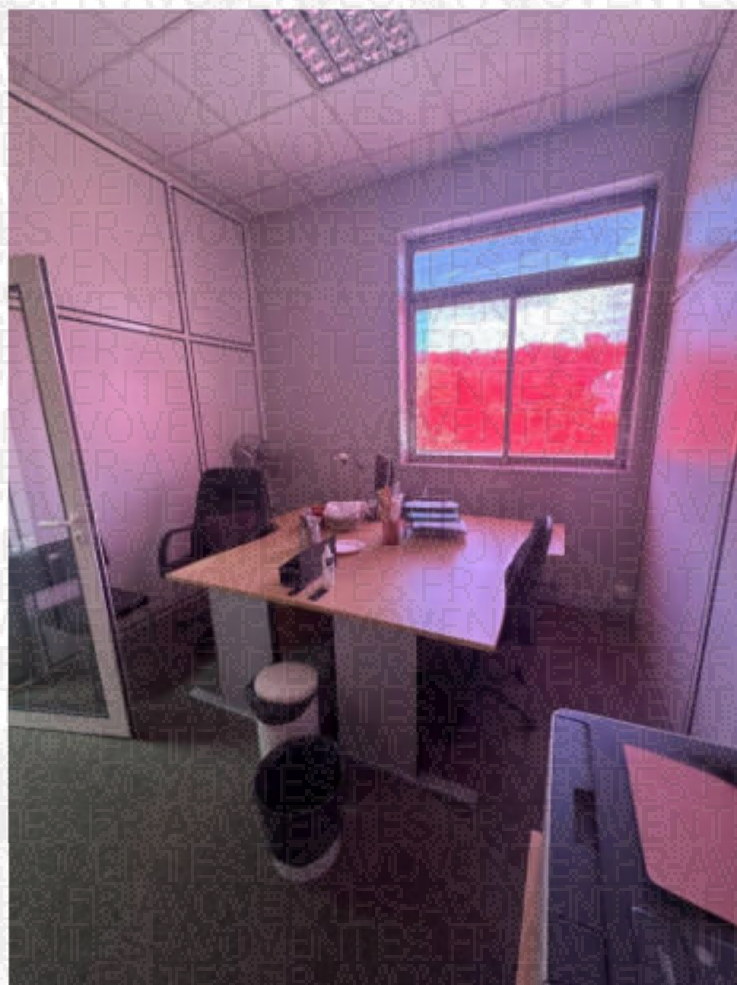






À l'Ouest, présence d'une fenêtre coulissante à deux vantaux qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée de stores.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique et les éclairages sont fonctionnels.





BUREAU 3

Je poursuis en enfilade dans le 3ème bureau, séparé par une porte vitrée.

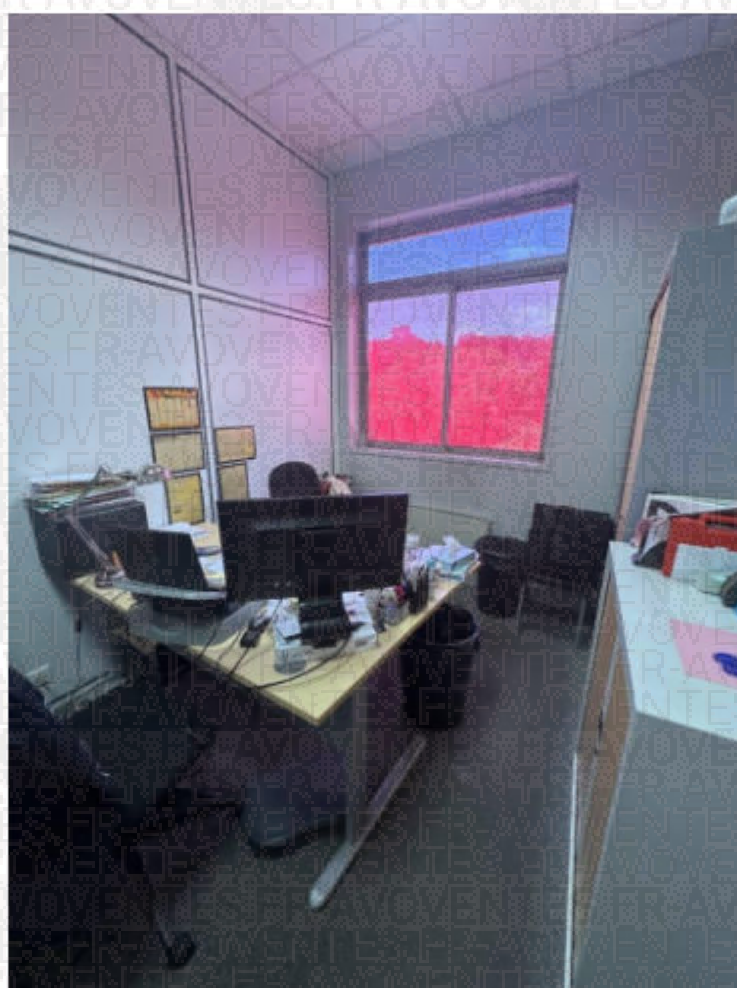
Le sol est recouvert de dalles de moquette.

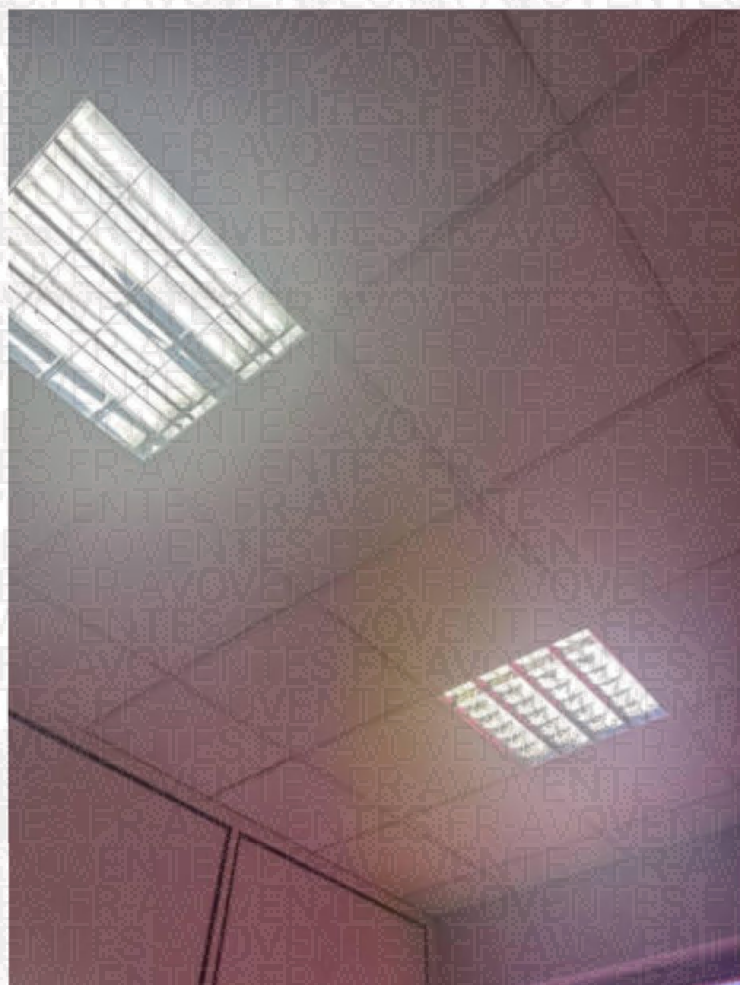
Les murs sont composés pour partie de cloisons amovibles, pour partie recouverts d'une toile de verre.

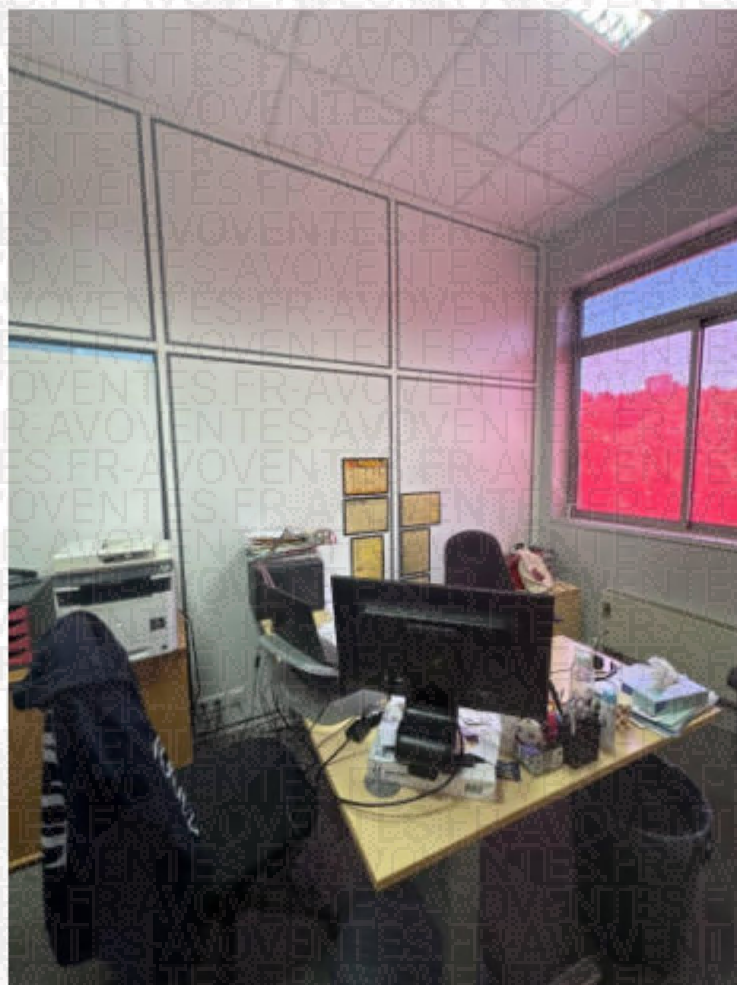
Les dalles plafonnières minérales composent le plafond.

Les éclairages sont fonctionnels.

À l'Ouest, la pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux vantaux coulissante équipée de deux stores en bon état.







BUREAU 4

Côté Sud-Ouest, présence d'un 4^{ème} bureau.



Il est séparé du couloir par une porte à oculus avec serrure qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert de dalles de moquette.

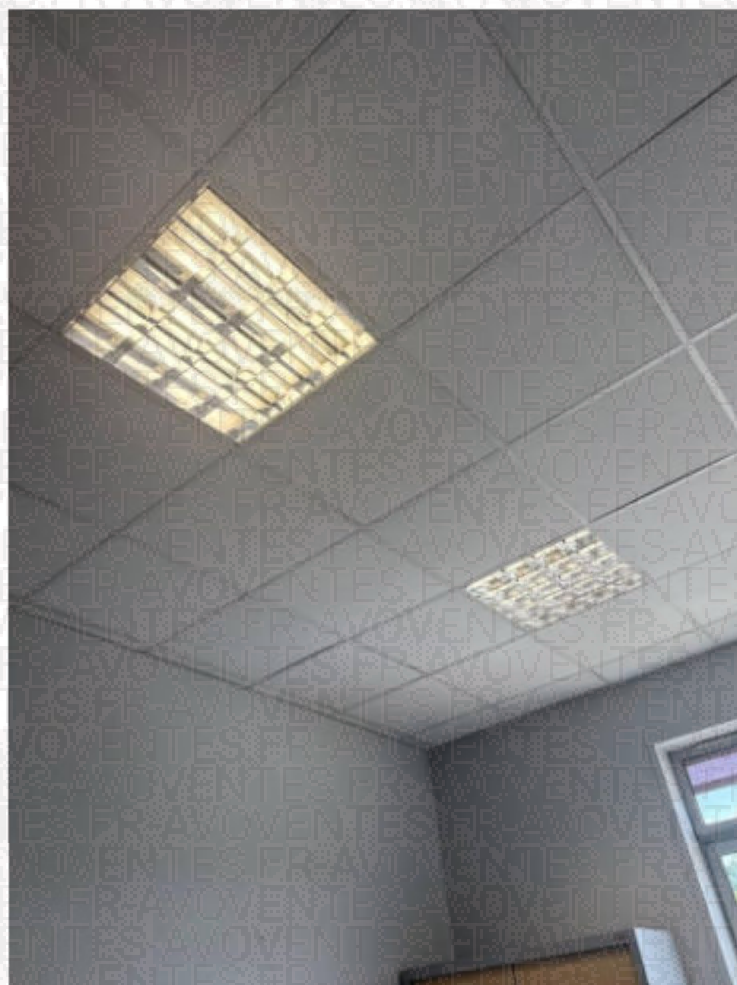
Les murs sont composés pour partie de cloisons amovibles, pour partie d'une toile de verre.

Les dalles plafonnieres minérales composent le plafond. Des auréoles sont visibles.

Les éclairages sont fonctionnels.

À l'Ouest, la pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux vantaux coulissante équipée de stores en bon état.

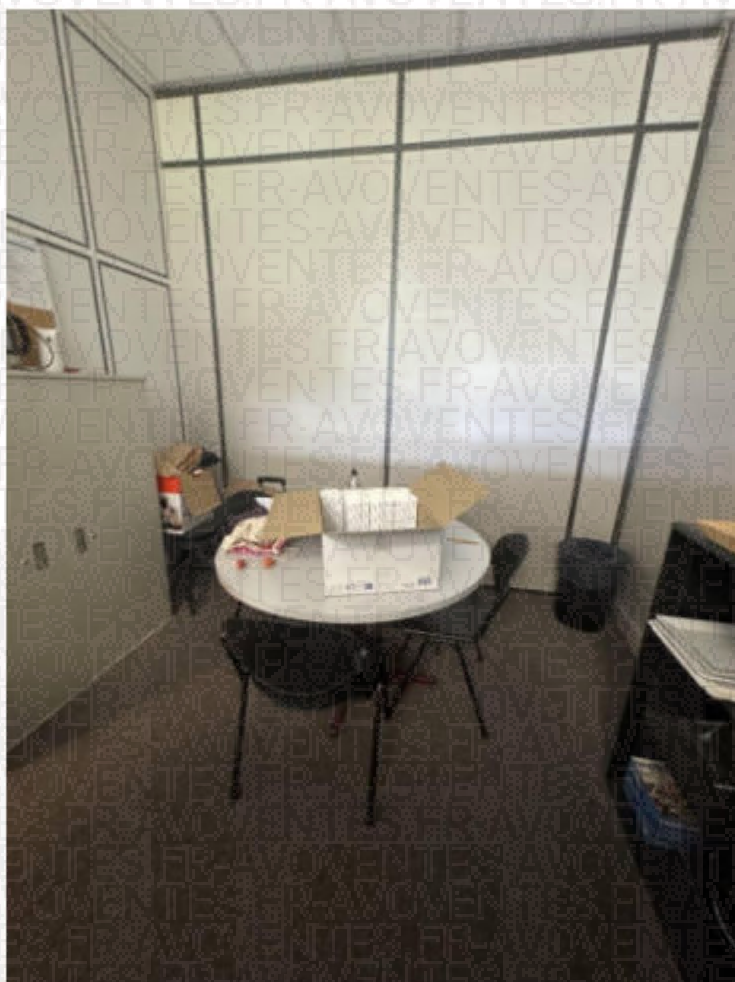






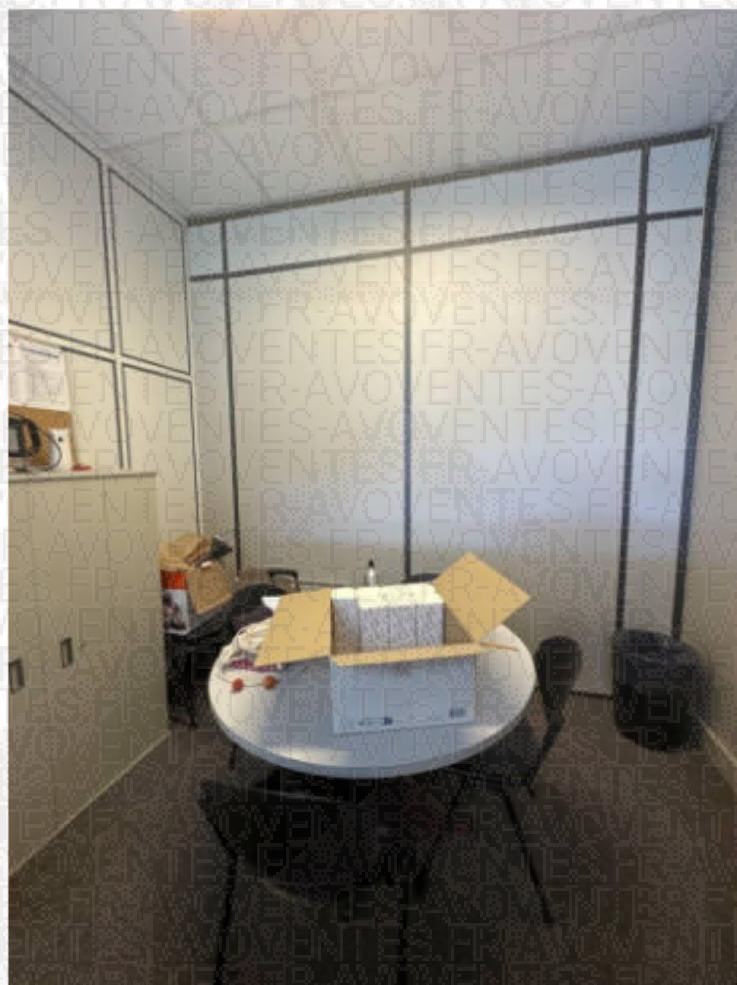
Espace cuisine

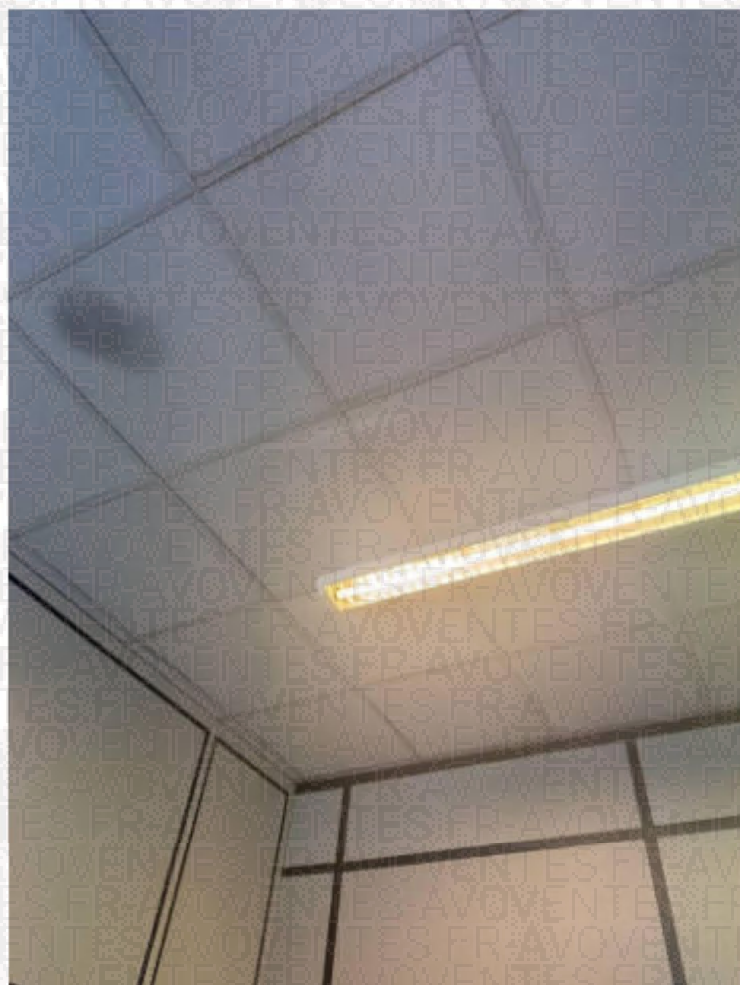
Il est séparé de l'entrée par une porte pleine équipée d'une serrure. L'ensemble est fonctionnel.





Des taches d'infiltrations sont visibles sur les dalles minérales. L'éclairage est fonctionnel. L'ensemble du local est entretenu.



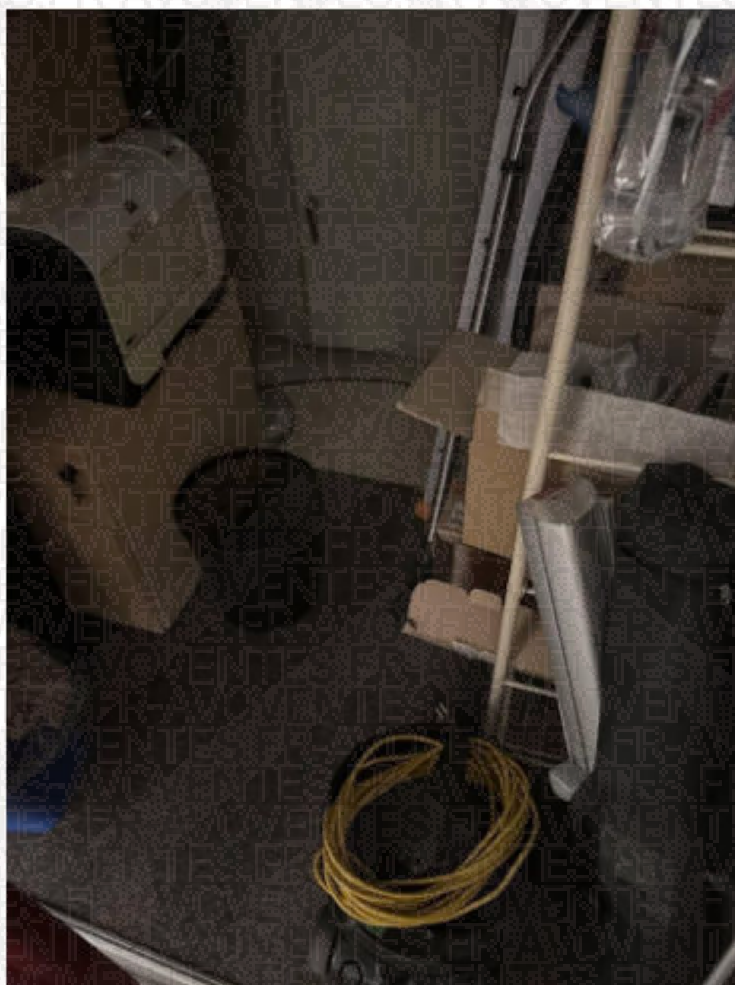


Local technique

À gauche de la porte, présence d'un espace séparé par deux rideaux, considéré comme un local technique. L'éclairage est non fonctionnel.
Présence d'une baie de brassage.

Le sol est recouvert pour partie de dalles de moquette, pour partie de dalles PVC. Les murs sont recouverts d'une toile de verre.





Superficie

Les lieux objets de la présente description ont une surface Loi Carrez de 116.8 m², tel qu'il ressort d'un certificat de mesurage dressé par [diagnostiqueur JURITEC](http://diagnostiqueur-juritec.com), en date du 17 juillet 2025.

PARTIES COMMUNES

Les locaux sont situés au premier étage.

L'accès se fait par un escalier, ou par un ascenseur.

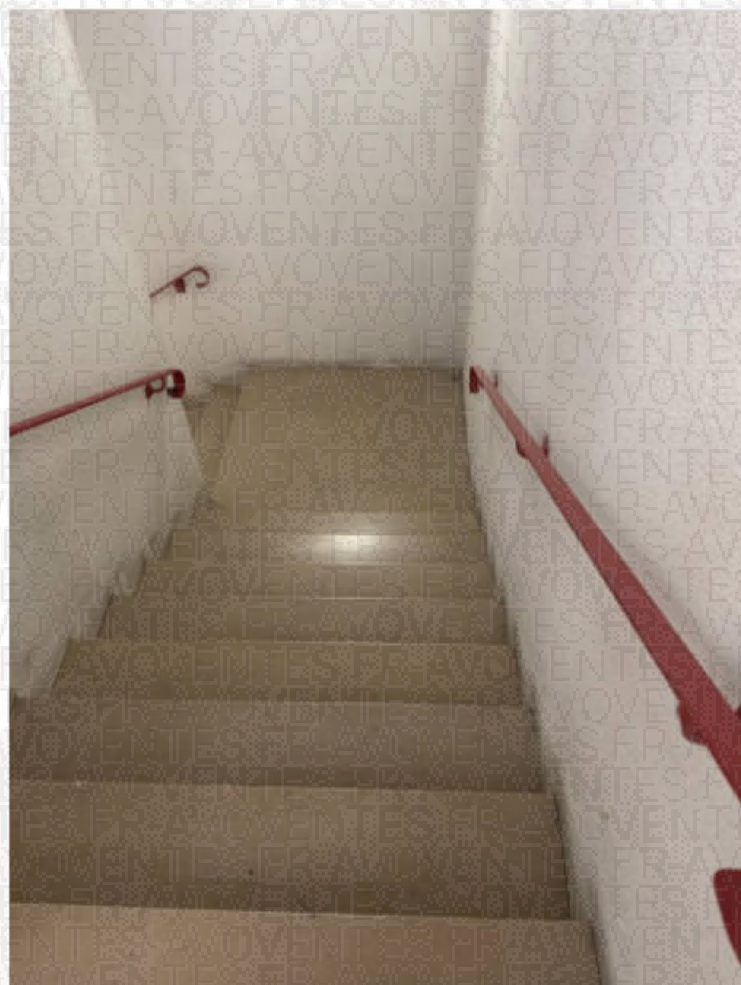
De nombreux bureaux sont présents au même étage.

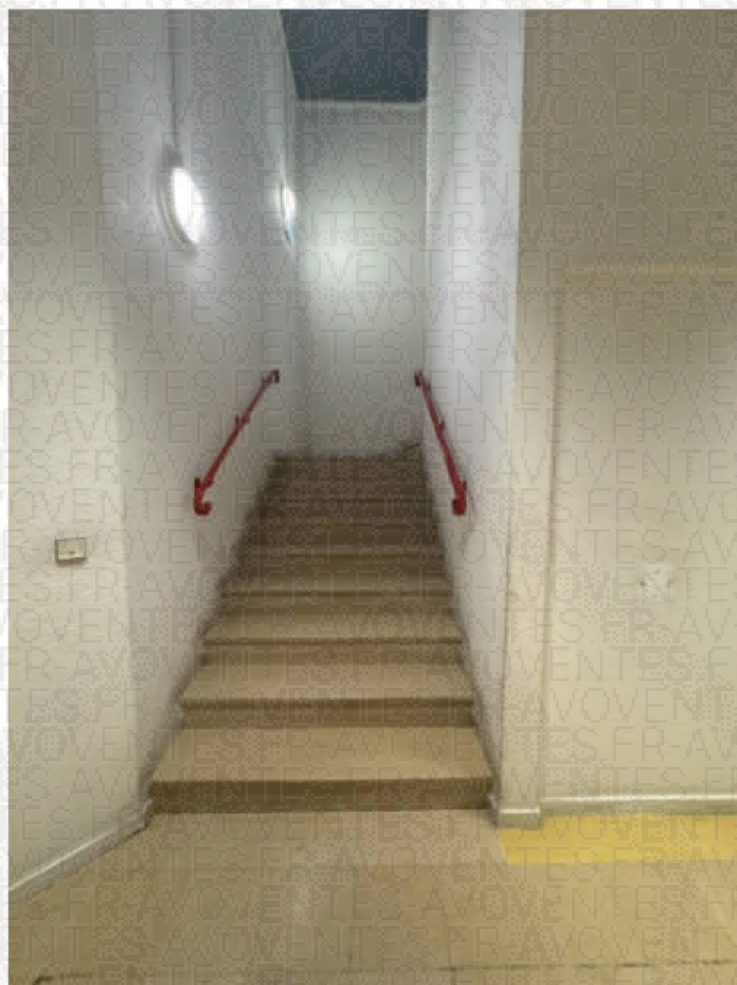
Les parties communes sont entretenues.

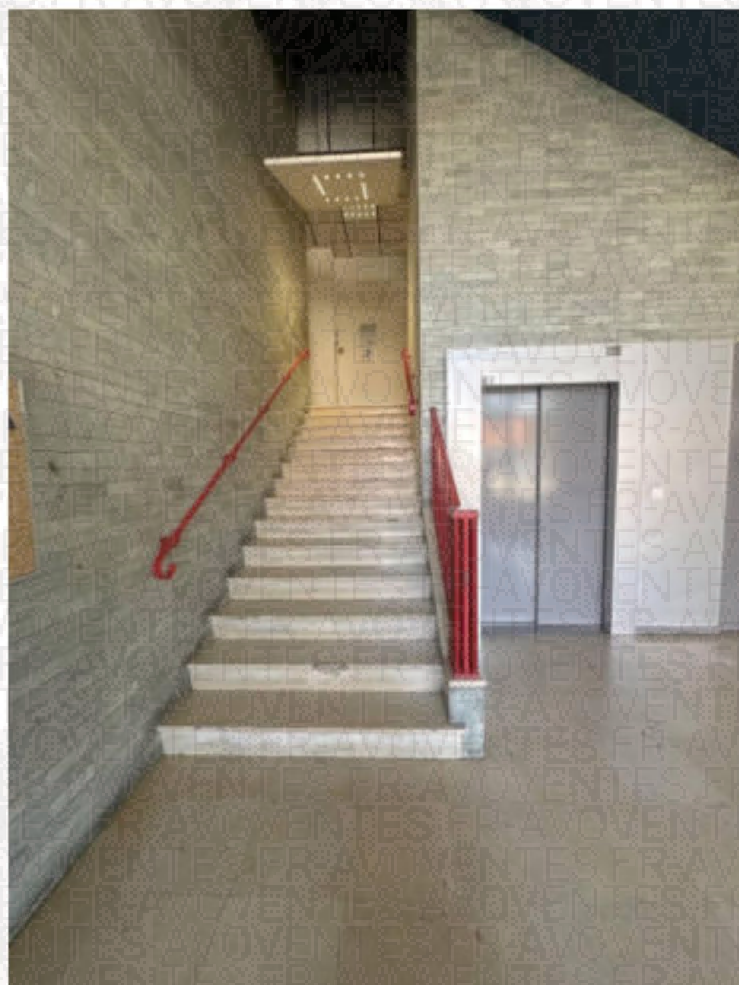




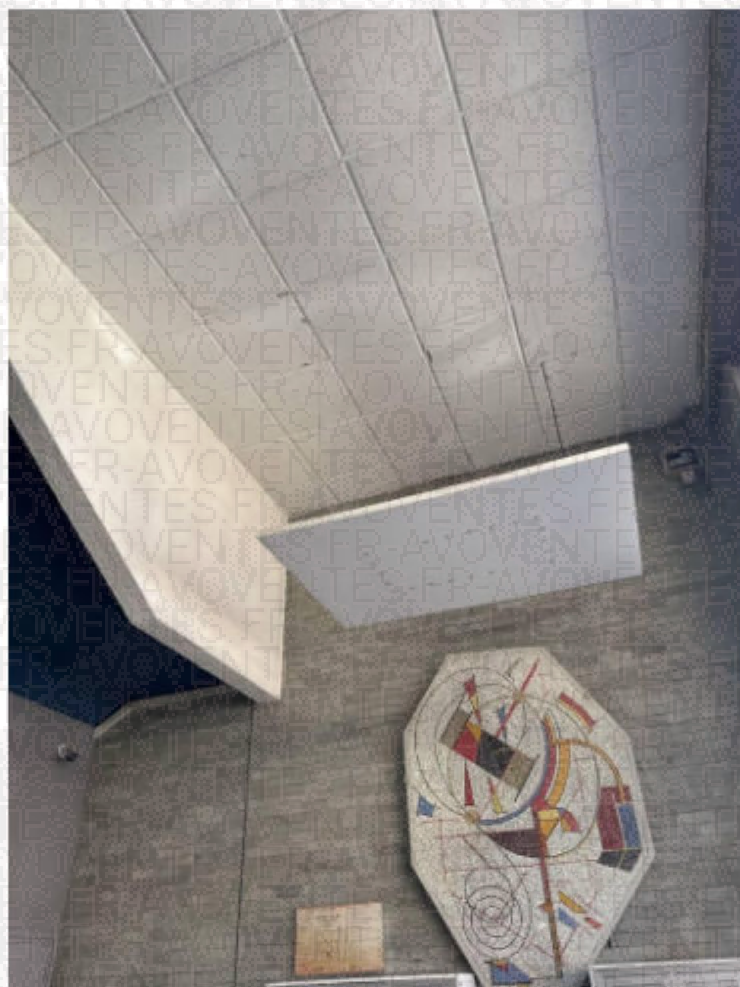












EXTERIEURS

Les bureaux sont situés dans un parc immobilier, où de nombreux arbres sont plantés, avec des coins ombragés.

L'immeuble est entouré de voies de circulation et d'espaces verts.

















PLACES DE STATIONNEMENT

Trois places de stationnement se trouvent dans un parking couvert (29, 130, 153).





Mes opérations étant terminées, je me suis retirée.

OCCUPATION

Les lieux sont actuellement occupés par la

CAVOVENTES.FR

SYNDIC DE LA COPROPRIETE

SARL CONFLUENCE_ROLIN BAINSON, 7 cours Charlemagne 69002 LYON.

ET ENCORE LE MERCREDI VINGT AOUT DEUX MILLE VINGT-CINQ A PARTIR DE QUINZE HEURES ET DOUZE MINUTES

CERTIFIE m'être spécialement transportée ce jour , Résidence "Le Gorge de Loup" , Bâtiment SR 3 , 24 avenue Joannès Masset 69009 LYON, au premier étage, où en présence de :

-

CAVOVENTES.FR

J'ai procédé aux constatations suivantes :

OCCUPATION

Les lieux sont actuellement occupés par la

CAVOVENTES.FR

CAVOVENTES.FR me déclare que la société occupe les lots 110,111,112 et 113.

Les lieux sont composés d'une partie bureau, d'un coin cuisine aménagée et d'un sanitaire.

BUREAU ET SALLE D'ARCHIVES

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique, imitation parquet, en bon état.

Les murs sont peints, en bon état.

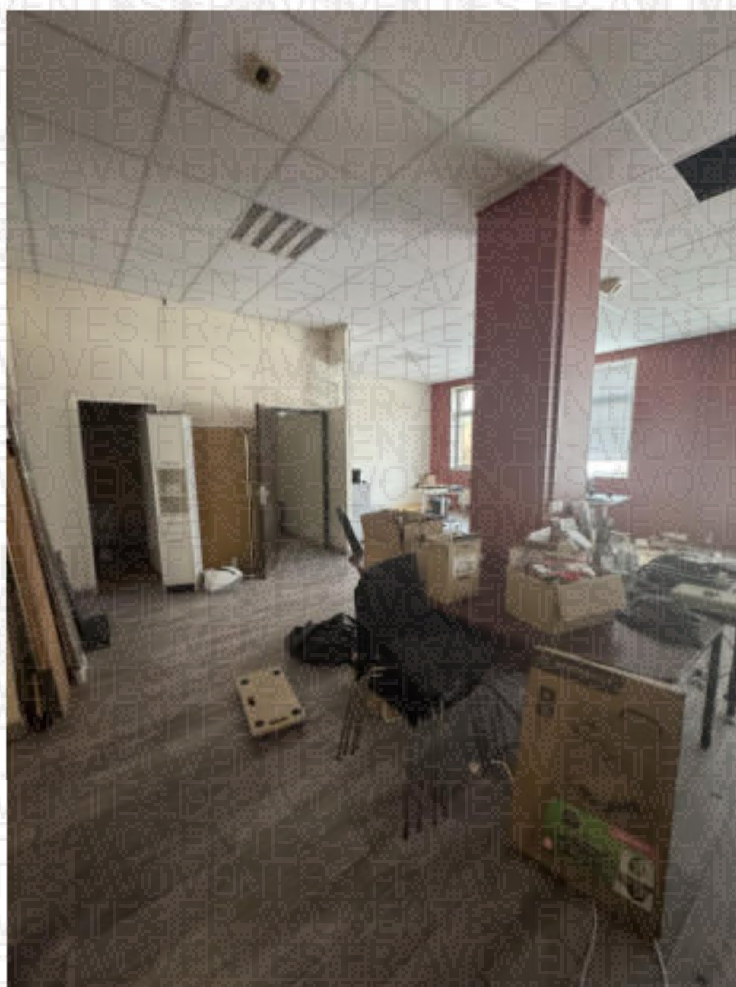
Le plafond est composé de dalles plafonnieres minérales, en bon état.

Des cloisons amovibles sont installées, sans anomalie apparente.

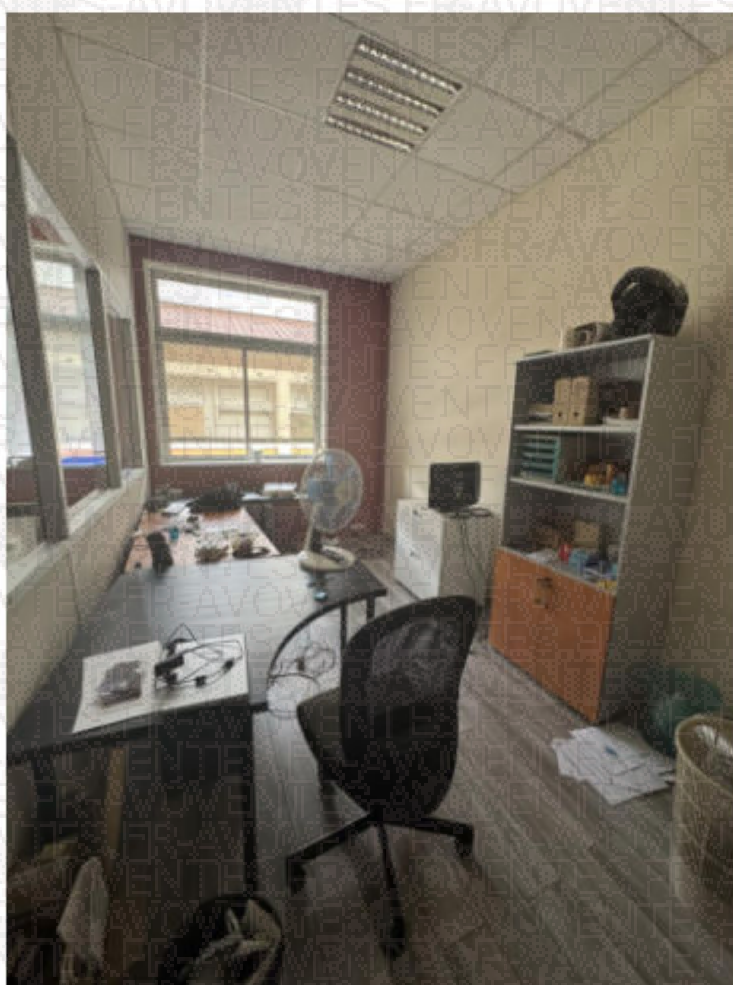
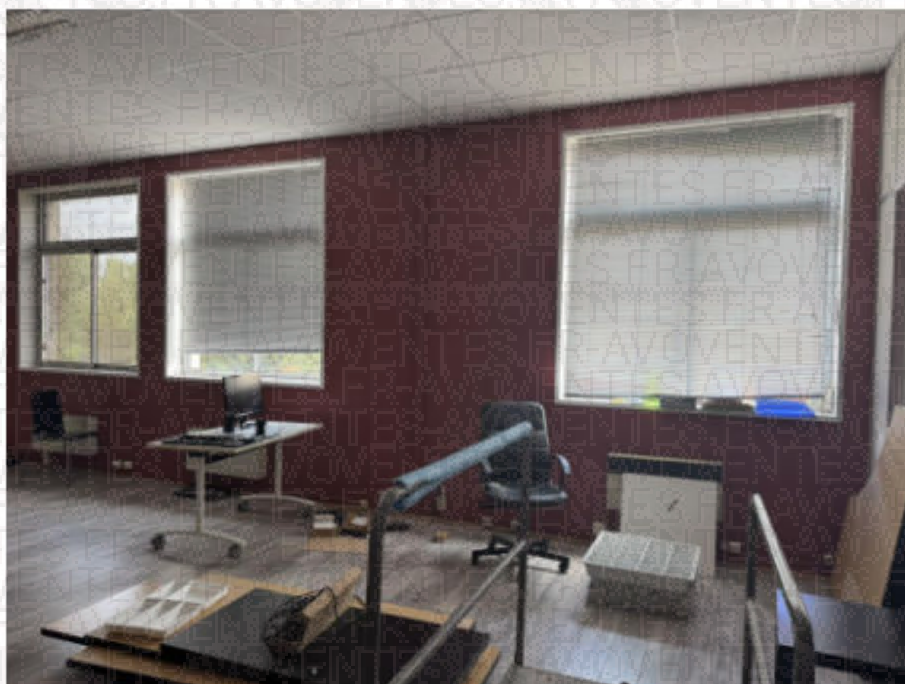
Les locaux sont équipés d'un coin cuisine aménagé, constitué d'un évier en inox avec meuble sous évier deux portes, et un plan de travail.

La pièce est éclairée par deux fenêtres en aluminium, ouverture coulissante, chacune équipées de stores.

Les pièces sont éclairées par des spots encastrés.

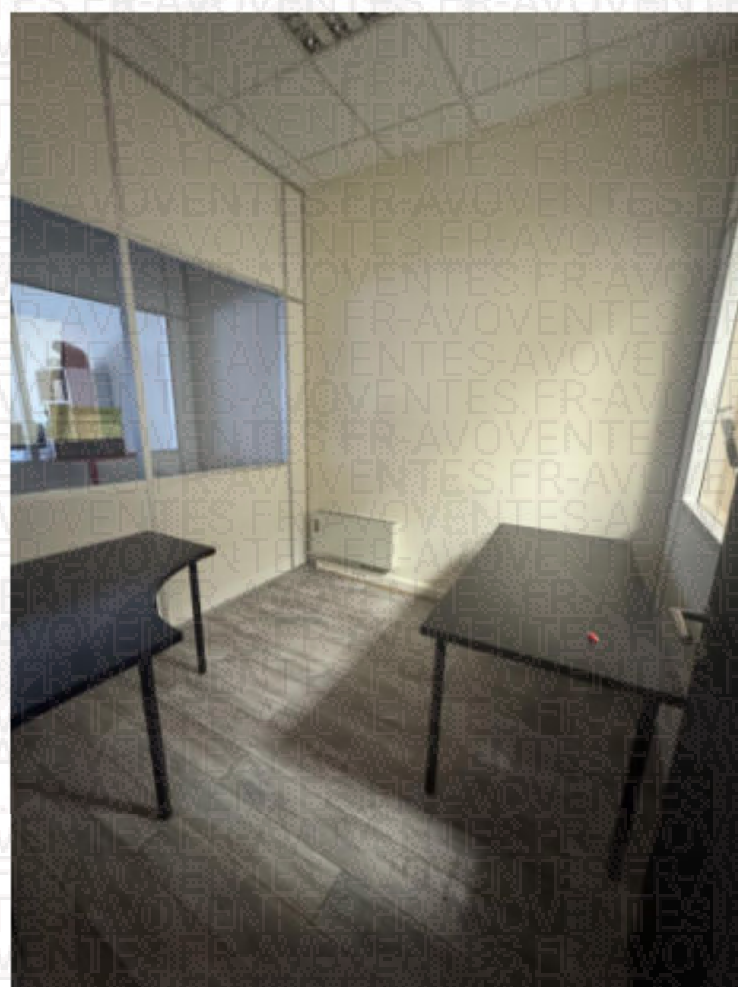


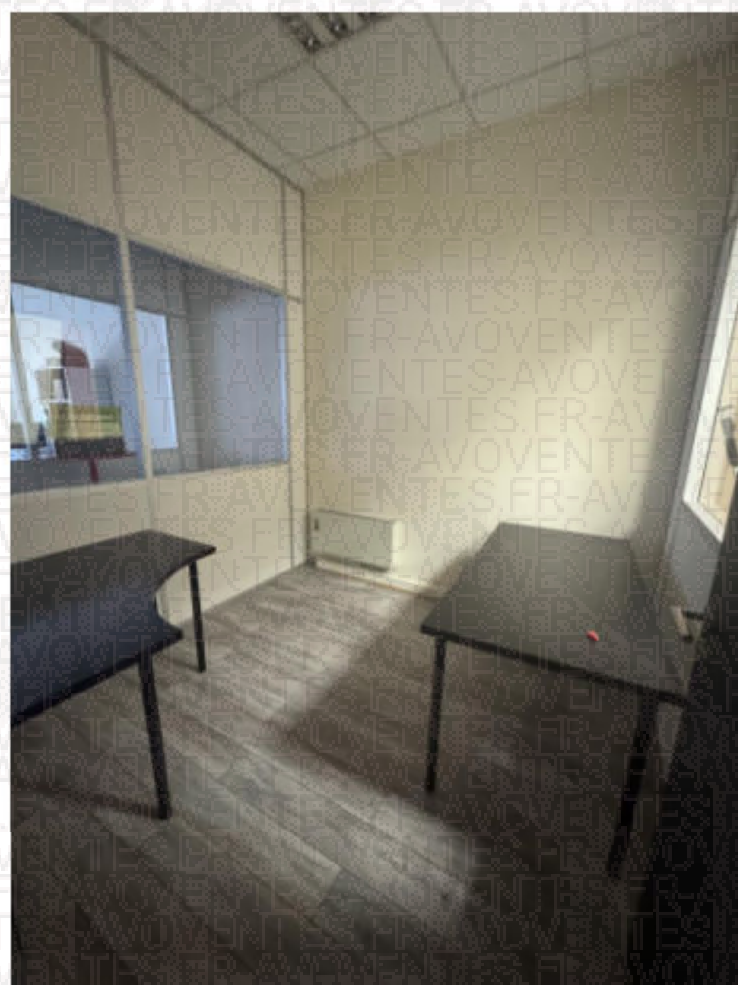


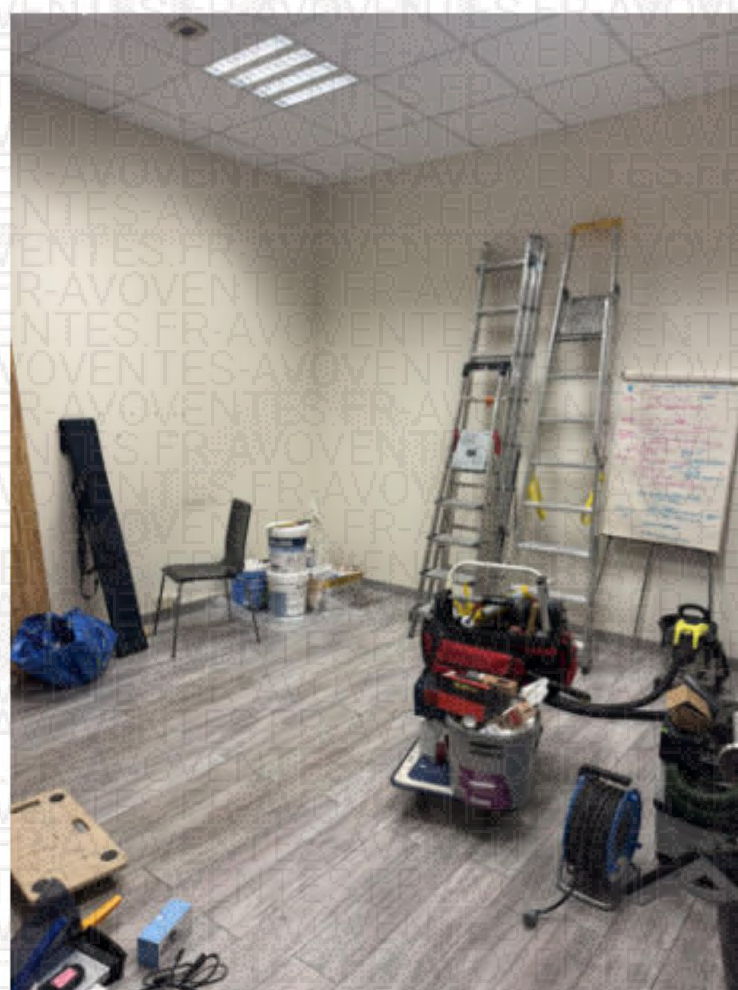


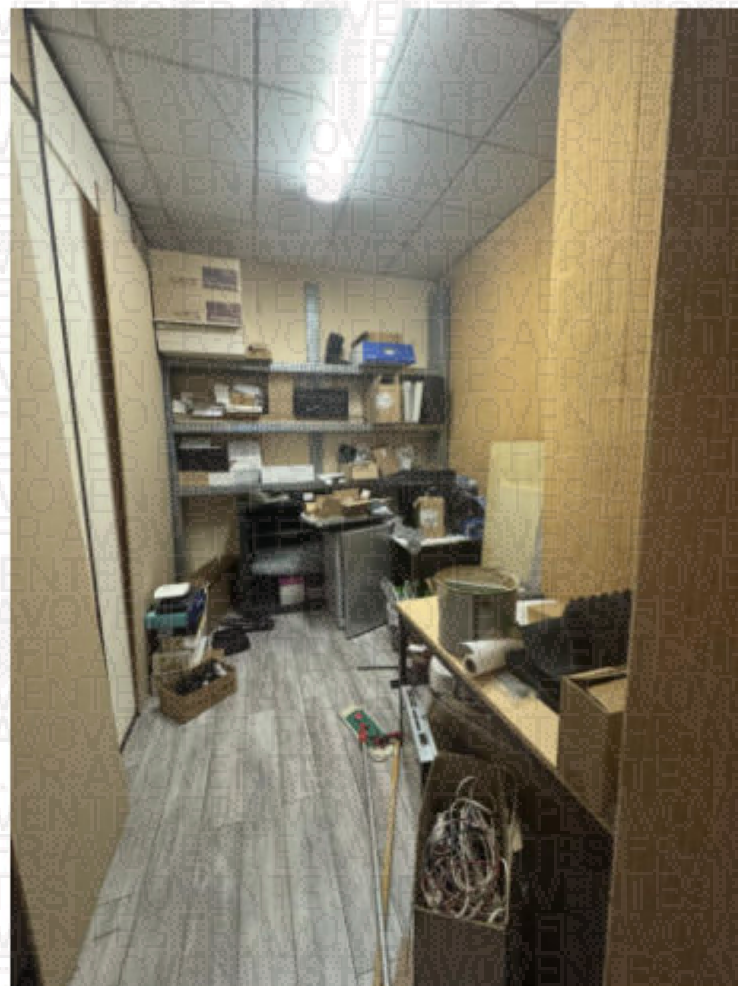


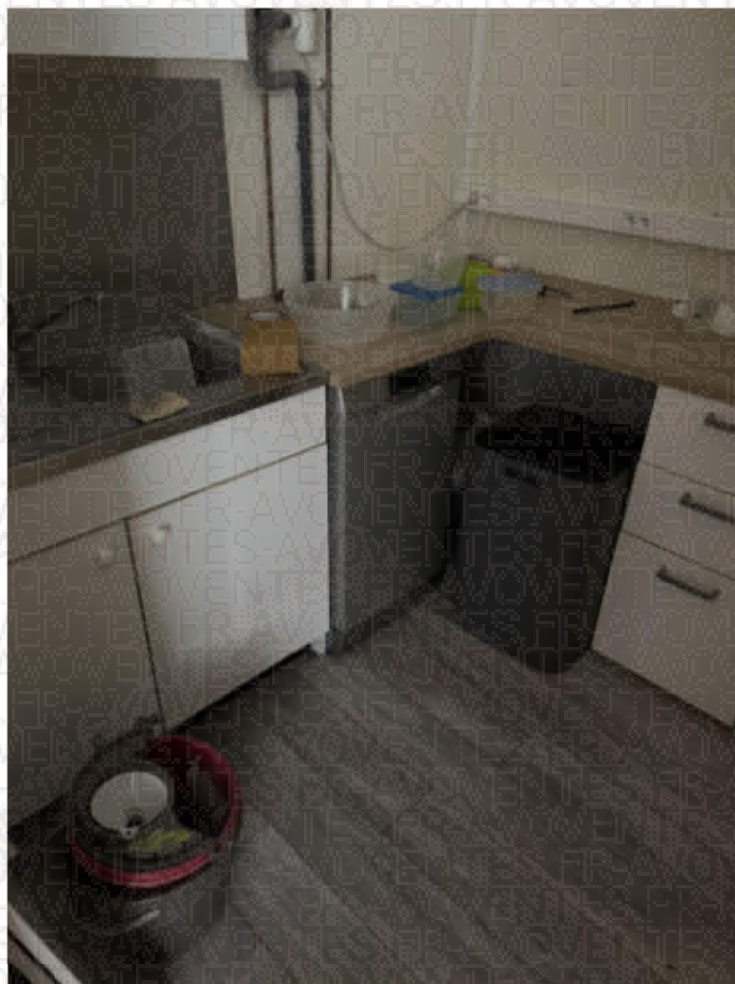












SANITAIRES

La pièce est équipée de sanitaires.

Le sol est composé d'un revêtement vynile, en bon état.

Les murs sont recouvert de papier peint, en bon état.

Le plafond est composé de dalles plafonnieres minérale, en bon état.

La pièce est éclairée par un luminaire encastré, fonctionnel.

Equipements :

- Un lavabo sur pied alimenté en eau chaude et froide par un mélangeur ;
- Un wc à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale, fonctionnelle ;





Superficie

Les lieux objets de la présente description ont une surface Loi Carrez de 125,45 m², tel qu'il ressort d'un certificat de mesurage dressé par CAVOVENTES.FR diagnostiqueur JURITEC, en date du 02 septembre 2025.

Mes opérations étant terminées, j'ai clos les présentes constatations.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSÉ ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL POUR VALOIR ET SERVIR À TELLES FINS QUE DE DROIT.

Annabelle SALVADORI
Commissaire de justice associé



