

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 DE DESCRIPTION

Références étude : 144 051 / OS / OF / 1589-9

Le JEUDI DIX-NEUF OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

À LA REQUÊTE DE :

Syndicat des Copropriétaires du 146 cours Tolstoï
146 cours Tolstoï 69100 VILLEURBANNE
ayant pour syndic

CESAR et BRUTUS*
57 place de la République 69002 LYON

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement dûment exécutoire rendu par défaut et en dernier ressort par le Tribunal d'INSTANCE_DE VILLEURBANNE en date du 25/03/2019, signifié en date du 10/05/2019, en étant porteur, et

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

Je soussigné Damien TRONEL Commissaire de justice associé de 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 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, Madysson DE BARROS et Annabelle SALVADORI, y demeurant,

IL M'A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ :

Qu'en suite de la signification d'un commandement valant saisie à [REDACTED] en date du 3 octobre 2023, je suis chargé d'établir le procès-verbal de description des locaux saisis.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné Damien TRONEL Commissaire de justice associé de 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 est situé 79bis cours Vitton – CS 40344 69455 LYON Cedex 06, ayant pour commissaires de justice Damien TRONEL, Olivier SASSARD, Olivier FRADIN, Agnès FRADIN-TÊTE, Audrey DIMITRIO, Madysson de BARROS et Annabelle SALVADORI, y demeurant,

CERTIFIE m'êtré transporté spécialement ce jour 146 cours Tolstoï à Villeurbanne, Monsieur FERNANDEZ DA SILVA Paulo ayant été informé de ma venue ce jour et n'ayant pas réagi, je me suis présenté sur place en présence de :

- La société STEPH SERRURERIE serrurier ;
- Monsieur Roland MASSON témoin ;
- Madame Nicole MASSON témoin ;
- Monsieur Michel FERNANDES de la société JURITEC diagnostiqueur ;
- Madame Camille LANDAIS représentant le syndic CESAR ET BRUTUS, porteuse des clés d'accès à la cour.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DES LIEUX

Le bien immobilier se situe sur la commune de VILLEURBANNE, METROPOLE DE LYON, région AUVERGNE RHONE ALPES, dont la population estimée en 2023 est de 158.054 habitants, pour une superficie de 14,5 km².

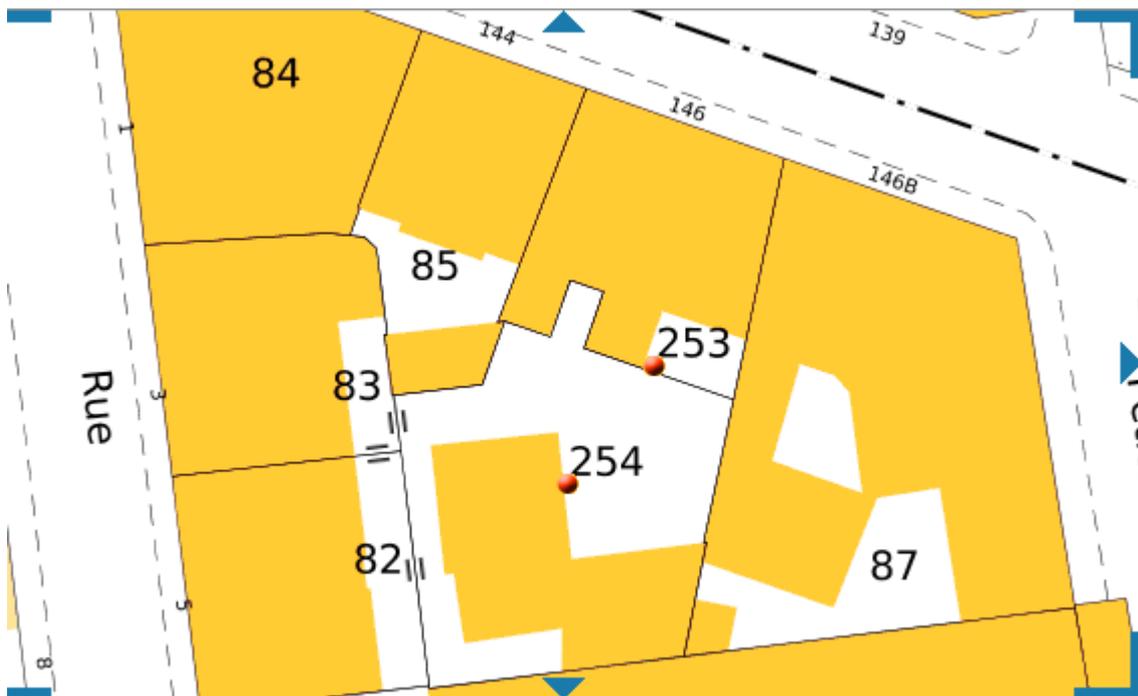
Elle est contigüe de LYON 6^{ème} et 3^{ème} et s'étend jusqu'à VAULX EN VELIN et BRON.



L'adresse de l'immeuble est 146 cours Tolstoï à VILLEURBANNE. Il est situé dans le quartier PERRALIERE GRANDCLEMENT comprenant de nombreux commerces de proximité. Il est desservi par les lignes de bus C3 et C11 vers le centre de LYON et de VILLEURBANNE.



L'immeuble est cadastré section CN n° 253 et 254 comprenant un bâtiment sur rue, 253 et sur cour 254. Les lots saisis sont les lots 47 et 18.



Le lot 48 correspond à un appartement en duplex coté cour comprenant au rez-de-chaussée séjour cuisine wc au 1^{er} étage 2 chambres et une salle de bains.

Le lot 18 correspond à une terrasse sur cour.

DESCRIPTION EXTERIEURE

(Photos 1 à 11)

Il s'agit d'un petit bâtiment avec accès sur cour immédiatement à droite de la porte séparant le bâtiment sur rue et la cour. Il est de plain-pied d'environ 4 x 3,50 mètres de largeur ouvrant sur l'extérieur par un ensemble de quinze pavés de verre translucide, une fenêtre avec volet roulant extérieur, une porte vitrée métallique.

L'accès se trouve en façade Sud par une rampe carrelée desservant également une petite terrasse semblant appartenir au lot.

Cette terrasse est délimitée par un petit muret en demi-parpaings grossièrement crépi en face extérieure, couverture brute sur laquelle est plantée une petite balustrade.

Le sol devant est carrelé, plusieurs carreaux sont fendus, endommagés.

Les sols de la terrasse sont revêtus de différents matériaux, l'ensemble est en mauvais état général.

Le crépi du bâtiment est à l'état d'usage mais soufflé avec des fissurations et un faïençage.

Présence d'un luminaire extérieur au-dessus de la porte d'entrée.

La toiture présente un pan Ouest/Est avec caniveaux, l'ensemble paraît en assez bon état.

DESCRIPTION INTERIEURE

J'ai frappé à la porte à de nombreuses reprises sans pouvoir obtenir de réponse et ai demandé à la société STEPH SERRURERIE de procéder à l'ouverture forcée de la porte nécessitant sa destruction.

Les lieux se composent de deux pièces en enfilade au rez-de-chaussée et d'un wc, d'un escalier au fond à l'étage desservant un petit palier desservant une chambre, une salle d'eau, un wc, une chambre bureau.

Première pièce

(Photos 12 à 23)

Les sols sont revêtus de dalles carrelées de grande dimension, grès en bon état.

Les peintures des murs sont à l'état d'usage, la peinture du plafond également, semblant ne présenter qu'une couche.

La pièce comprend :

- Une cuisine équipée avec évier céramique un bac, un égouttoir, robinet mitigeur ;
- Un ensemble de meubles bas et hauts ;
- De fenestrons vus de l'extérieur à deux petits vantaux et volets roulants électriques qui fonctionnent ;
- Des pavés de verre en état ;
- Une hotte électrique de marque VALBERG ;
- Quatre feux gaz de marque BOSCH.

Pièce suivante à destination de petit séjour

(Photos 24 à 34)

Elle est surélevée d'une demi-marche avec seuil en pierre.

Elle ouvre sans porte.

L'ensemble des revêtements sont bruts de placoplâtre, seulement jointé, non peint.

Un morceau de plafonnier est manquant.

Les sols sont également carrelés à l'état d'usage avec des zones manquantes en partie Ouest.

Cette partie comprend :

- Un éclairage plafonnier encastré ;
- Deux pépites basse tension, éclairage encastré ;
- Un compteur électrique avec disjoncteur ;

Au fond de cette pièce se trouve un recoin donnant accès à un wc avec une porte coulissante brute sans poignées.

Wc

(Photos 35 à 42)

Les sols sont carrelés, à l'identique de la pièce précédente.

Murs bruts de placoplâtre.

Plafond brut de lattis déposés non restauré.

La pièce comprend :

- Une cuvette anglaise, couvercle, abattant, chasse dorsale deux positions ;
- Un petit placard mural plat ;
- Un cumulus électrique de marque ARISTON ;
- Une arrivée et une évacuation pour machine à laver.

Etage

(Photos 43 à 47)

L'accès à l'étage se fait par un escalier en colimaçon en bois récent mais branlant.

Les travaux dans la montée d'escalier ne sont pas terminés, l'ensemble est brut de placoplâtre.

Présence d'un éclairage encastré et d'une petite grille au sommet.



Palier

(Photos 48 et 49)

Le sol est revêtu d'un parquet type flottant.

Les murs et plafond sont grossièrement peints à l'état d'usage.

Présence de deux grands placards à portes coulissantes.

Il dessert un wc.

Wc

(Photos 50 à 55)

La porte isoplane est en bon état.

Sol carrelé.

Murs partiellement carrelés et partiellement bruts de placoplâtre blanchi.

Plafond ancien, en cours de travaux.

La pièce comprend :

- Une cuvette murale suspendue deux positions ;
- Un éclairage encastré.

Salle d'eau

(Photos 56 à 60)

Porte d'accès isoplane en bon état.

Sol et murs carrelés toute hauteur.

Plafond endommagé avec de nombreuses taches brunes.

La pièce comprend :

- Un bloc lavabo en verre teinté alimenté par un robinet mitigeur ;
- Une cabine de douche avec receveur, support de douchette et un robinet mélangeur.

Chambre Sud

(Photos 61 à 69)

Porte d'accès isoplane en bon état.

Sol : parquet type flottant d'aspect récent en bon état.

Les peintures des murs et plafond sont à l'état d'usage mais ternies.

La pièce comprend :

- Un placard mural à deux portes coulissantes ;
- Un fenestron donnant sur la toiture avec grille extérieure ;
- Une douche dont les parois murales sont carrelées, robinet mitigeur et plafond brut de placoplâtre.

Chambre Nord

(Photos 70 à 80)

Porte d'accès isoplane.

Sol : parquet type flottant récent et en bon état.

Murs et plafond : placoplâtre partiellement peint.

La pièce comprend :

- Trois placards muraux à deux portes coulissantes avec des rayonnages intérieurs ;
- Une partie au fond formant estrade en cours de travaux avec une baie fixe donnant sur le Cours Tolstoï ;
- Prises électriques ;
- Trois luminaires encastrés.

Le local ne semble détenir aucun point de chauffage fixe à l'exception de petits radiateurs électriques mobiles.

A l'issue des opérations j'ai fait refermer la porte par la société STEPH SERRURERIE.

Superficie

Les lieux objets de la présente description ont une surface "LOI CARREZ" de 52 m², tel qu'il ressort d'un certificat de mesurage dressé par Monsieur Michel FERNANDEZ, expert, en date du 19 octobre 2023.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic du bâtiment sur rue est la régie CESAR ET BRUTUS, 57 place de la République à LYON 2^{ème}.

Le syndic du bâtiment sur cour est Monsieur Romain PIGE syndic bénévole.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

J'ai pris **80** clichés photographiques des lieux que j'ai annexés au présent procès-verbal pour valoir et servir à telles fins que de droit.

Damien TRONEL

Commissaire de justice associé







144051 01



144051 02



144051 03



144051 04



144051 05



144051 06



144051 07



144051 08



144051 09



144051 10



144051 11



144051 12



144051 13



144051 14



144051 15



144051 16



144051 17



144051 18



144051 19



144051 20



144051 21



144051 22



144051 23



144051 24



144051 25



144051 26



144051 27



144051 28



144051 29



144051 30



144051 31



144051 32



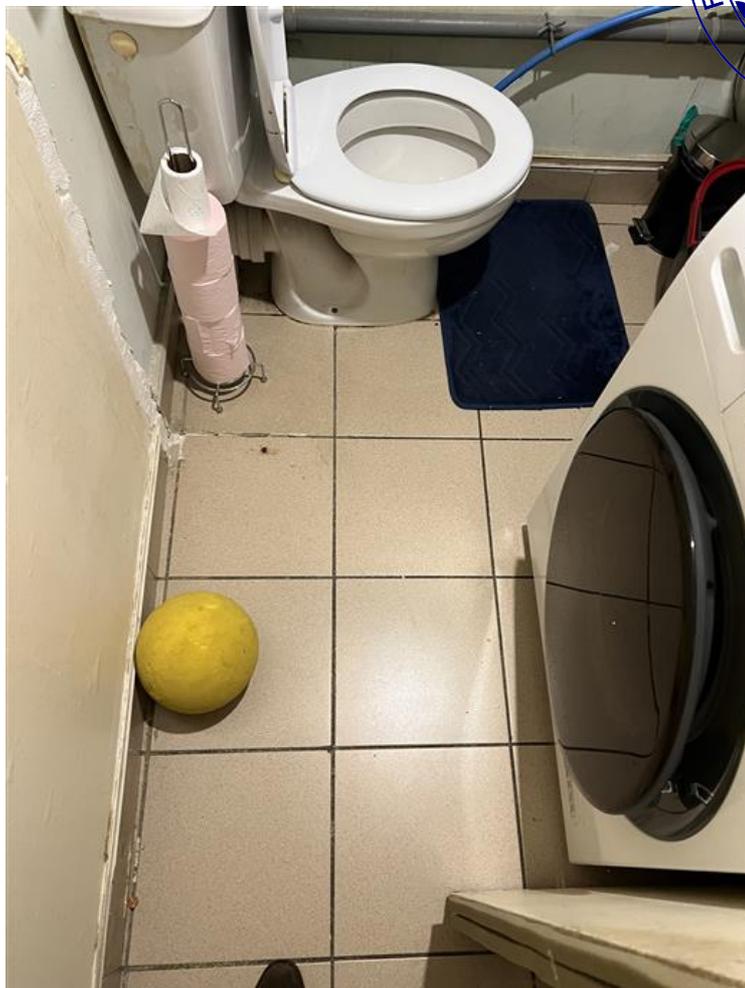
144051 33



144051 34



144051 35



144051 36



144051 37



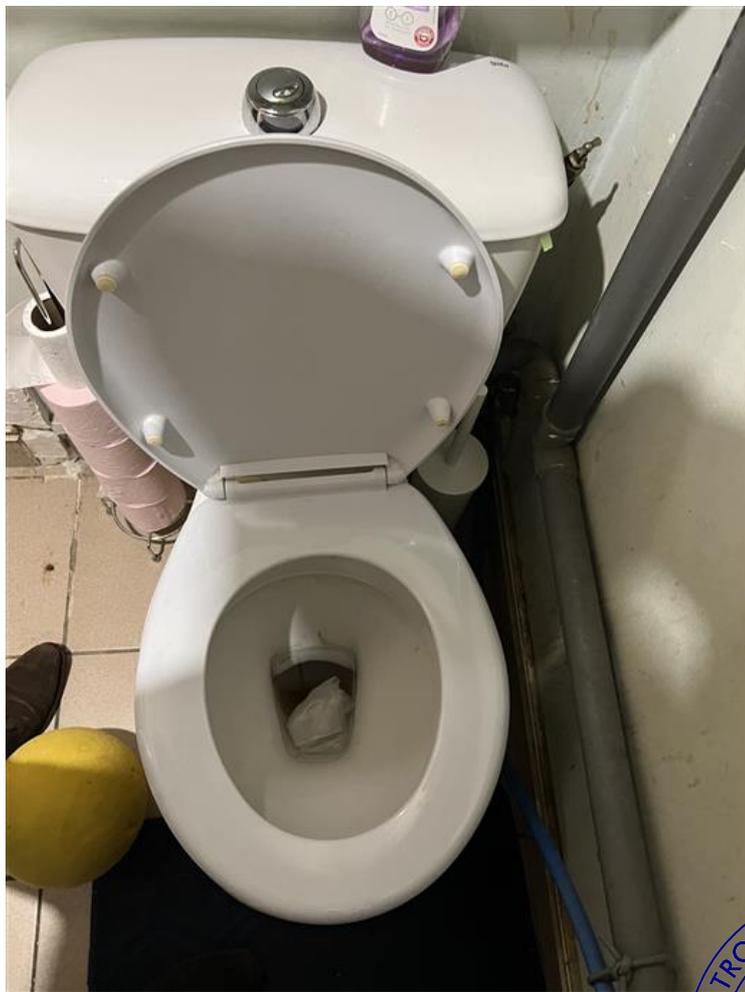
144051 38



144051 39



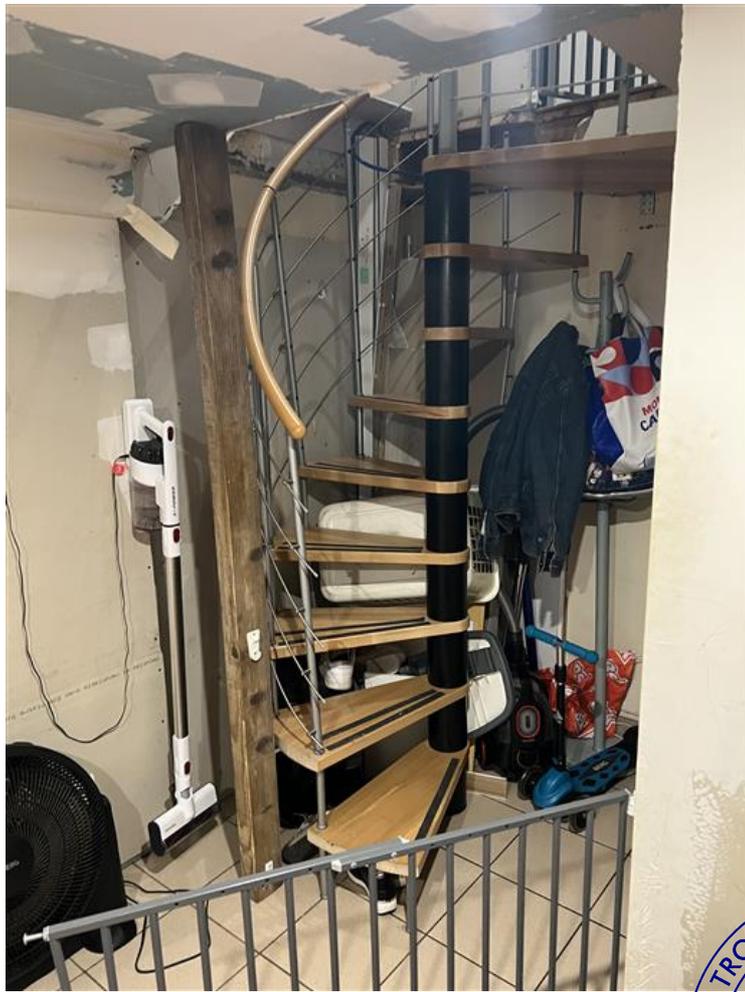
144051 40



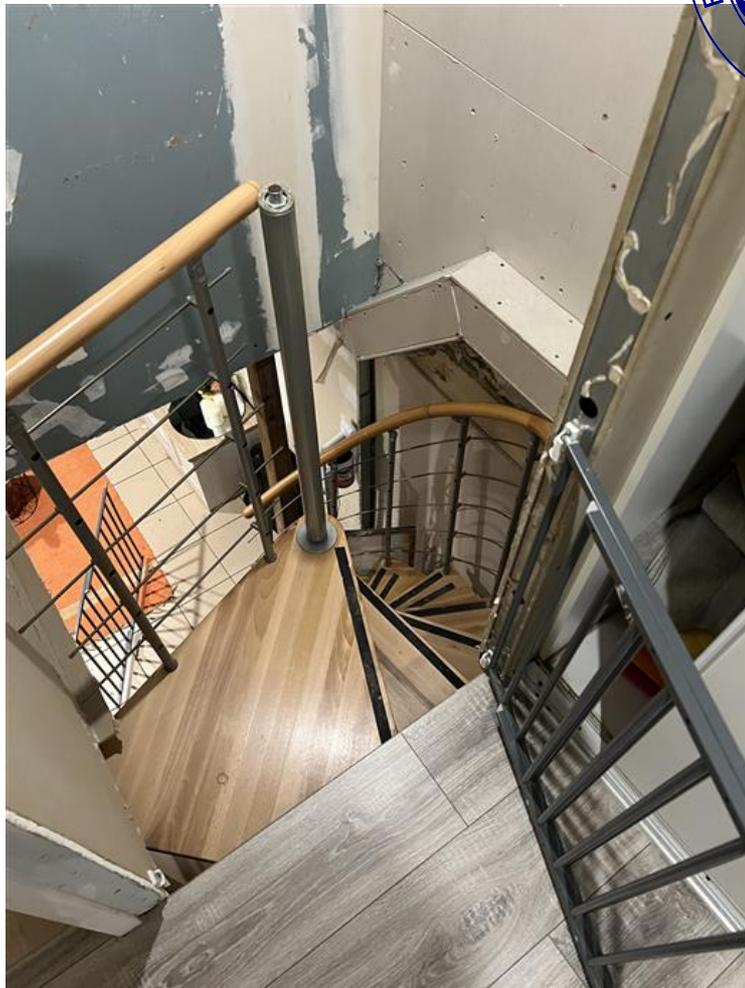
144051 41



144051 42



144051 43



144051 44



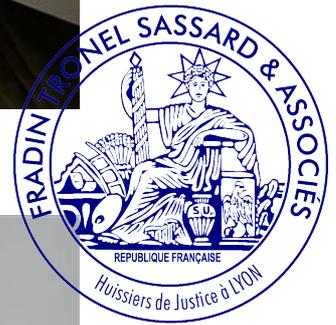
144051 45



144051 46



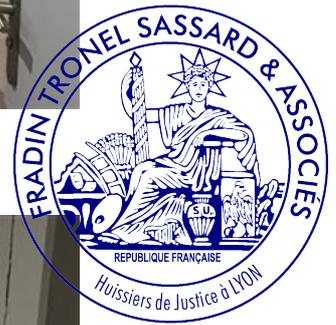
144051 47



144051 48



144051 49



144051 50



144051 51



144051 52



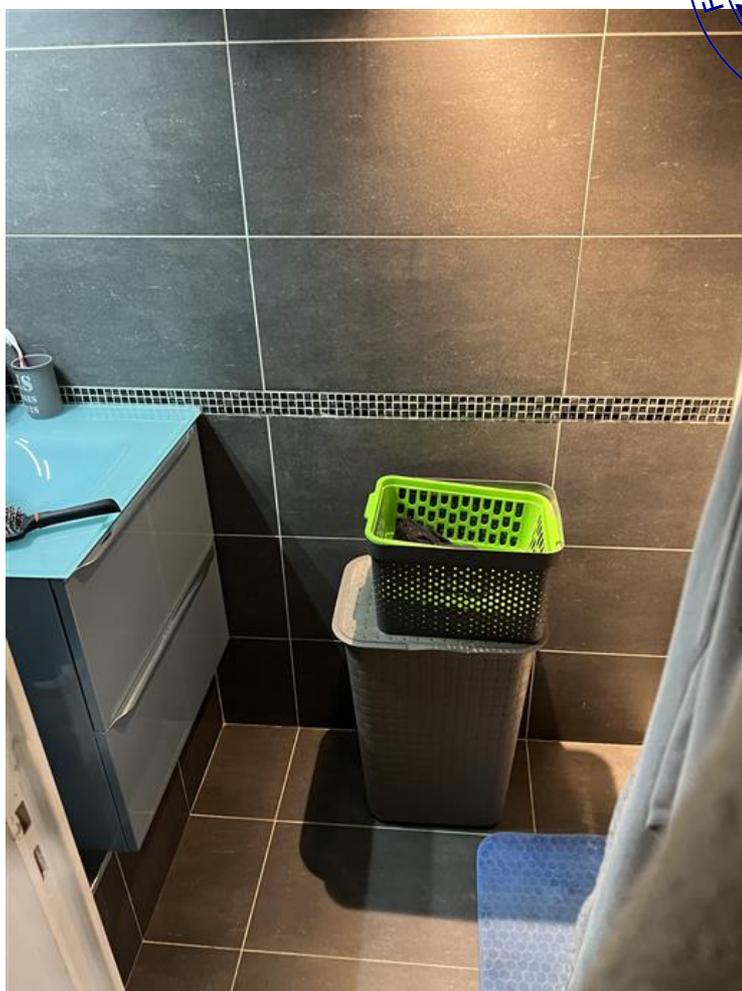
144051 53



144051 54



144051 55



144051 56



144051 57



144051 58



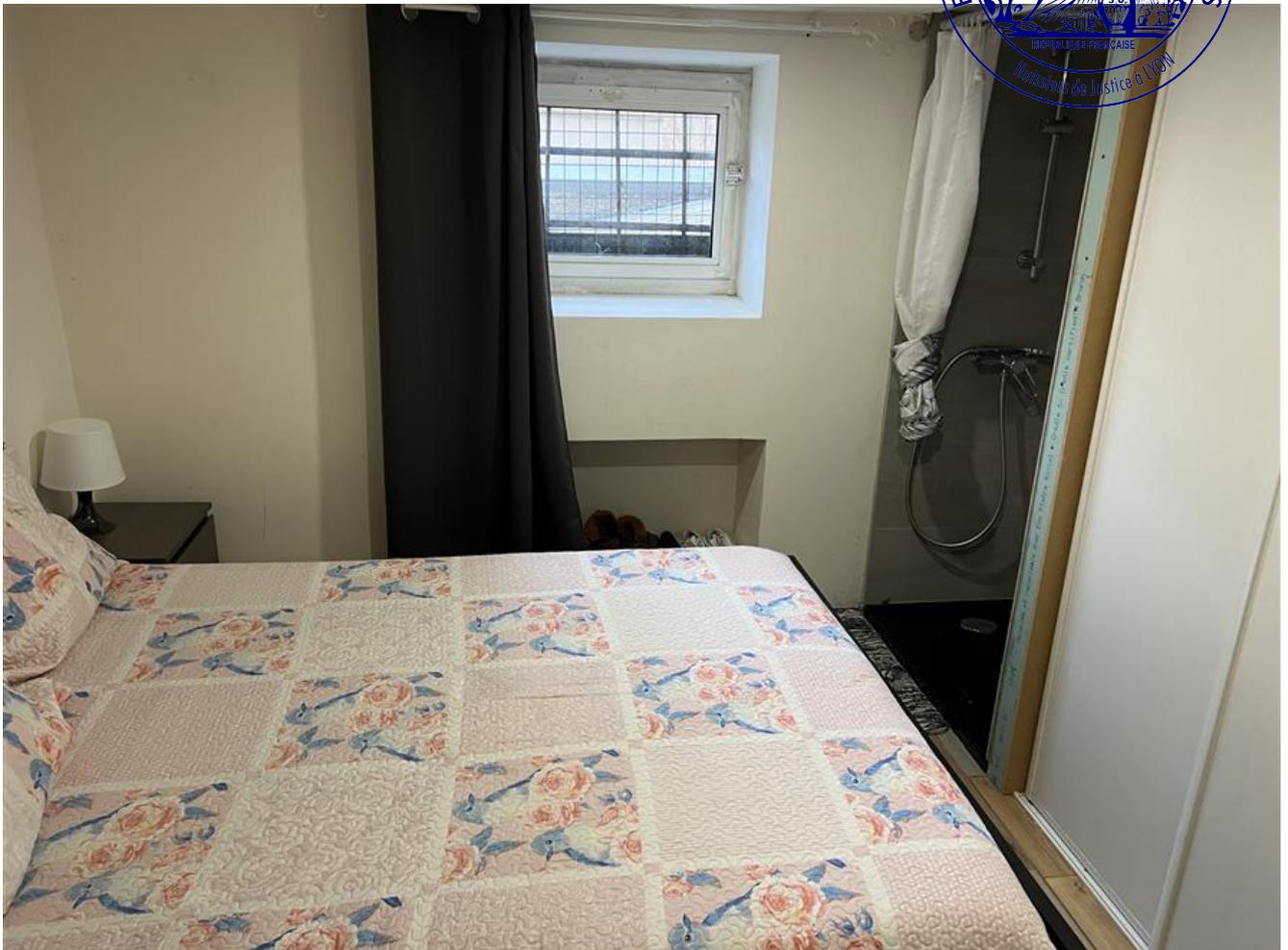
144051 59



144051 60



144051 61



144051 62



144051 63



144051 64



144051 65



144051 66



144051 67



144051 68



144051 69



144051 70



144051 71



144051 72



144051 73



144051 74



144051 75



144051 76



144051 77



144051 78



144051 79



144051 80

OFFICE DE LYON

Damien TRONEL
Olivier SASSARD
Olivier FRADIN
Audrey DIMITRIO
Commissaires de justice associés

Madysson DE BARROS
Annabelle SALVADORI
Commissaires de Justice

Société Pluriprofessionnelle
d'Exercice d'Experts-comptables
et de Commissaires de justice
sous forme de SAS titulaire d'un
Office de Commissaire de Justice

79 bis cours Vitton
CS 40344
69455 Lyon Cedex 06 - France

04 78 42 66 33
Constat 24/7 : 06 11 63 49 46
lyon@fradin-huissier.com
Boîte Palais n° 2

Etude ouverte
de 9h00 à 12h30 et
de 13h30 à 17h00
(16h00 le vendredi)

Paiement à distance par



www.fradin-huissier.com
ou par téléphone
ou par virement sur :
IBAN : FR76 3000 4006 2200
0102 6178 556
CODE BIC : BNPAFRPPXXX
378 023 220 RCS LYON
SIRET : 378 023 220 00049
NAF/APE : 6910Z
N° de TVA Intracommunautaire :
FR 89378023220

OFFICE DE PARIS

Axelle BENOIT
Commissaire de Justice Associée

SAS titulaire d'un Office
de Commissaire de Justice

212 Rue de Bercy
15 Boulevard Diderot
75012 PARIS

Membre d'une association agréée,
le règlement par chèque est accepté.
Conformément à la loi informatique
et libertés du 6 janvier 1978, vous
bénéficiez d'un droit d'accès et de
rectification aux informations qui
vous concernent ; pour exercer ce
droit, veuillez vous adresser aux
personnes habilitées de l'étude.

Maître FAVRE Benoît
Avocat
208 rue Vendôme

69003 LYON

LYON, Le 21 Décembre 2023

Vos Références : URGENT 623131 - SIMONNEAU SCOP 146 cours Tolstoï /

Mes références : 144 051 / OS / OF / 1589-9

Affaire : SDC du 146 cours Tolstoï / [REDACTED]

Mon Cher Maître,

Je vous confirme les termes de mon PV de description, j'ignore précisément les conditions d'occupation de l'appartement. [REDACTED] est censé l'occuper mais il n'a jamais réagi et n'était pas présent lors de la description comme cela est rappelé en début de mon PV.

Je reste à votre disposition pour de plus amples précisions.

Je vous prie d'agréer, Mon Cher Maître, mes salutations dévouées

Damien TRONEL
Commissaire de Justice associé