

Fabrice **M**arcos – clerc habilité aux constats

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'an **DEUX MILLE VINGT-CINQ**
et le **VINGT-DEUX OCTOBRE**

À la requête du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en copropriété situé **29, RUE LEON BLUM 69100 VILLEURBANNE**, représenté par son syndic en exercice la S.A.S. **REGIE LESCUYER ET ASSOCIES**, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 484 706 270 dont le siège social est situé 17, quai Joseph Gillet, Immeuble le QG à LYON (69004), agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège social.

Faisant constitution d'avocat en la personne de la **SELARL CABINET BENOIT FAVRE**, avocat au Barreau de Lyon, demeurant 208, rue Vendôme 69003 LYON

Agissant à l'encontre de :

Expert Judiciaire, es qualité de mandataire successoral de la succession de :

Désignée par cette fonction par :

- *Un jugement sur procédure accélérée au fond du Président du Tribunal Judiciaire de Chambéry du 15/02/2022 et ordonnance de rectification d'erreur matérielle du 08/03/2022 ;*
- *Une ordonnance de prorogation du Tribunal Judiciaire de Chambéry du 07/02/2023 ;*
- *Un jugement de procédure accélérée au fond du Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre du 01/07/2025.*

En vertu :

- D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 25/08/2023 par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon, pris en son pôle de proximité de Villeurbanne, signifié selon acte de l'étude d'huissiers SAGE & ASSOCIES, Huissier de Justice sis 1, place de la Libération 73000 CHAMBERY, en date du 23/10/2023, revêtu du certificat de non-appel en date du 19/01/2024 ;
- D'un procès-verbal de l'Assemblée Générale du 14/05/2024 autorisant le syndic à faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente des lots n°1 et n°12, et certificat de non recours en date du 06/08/2025 ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié selon acte de l'étude d'huissier de Maître Natalie DA SILVA, Huissière de justice demeurant 183 route des Rutys, Pringy, 74370 ANNECY, en date du 18/09/2025.

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 désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Aux termes 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 et répond aux mentions prévues à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés sur la commune de **VILLEURBANNE (69100), 29 rue Léon Blum.**

C'est pourquoi :

*Déférant à cette réquisition je soussignée, **Anne-Claire JOO-BELDON**, commissaire de justice associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Anne-Claire Joo-Beldon = Stéphanie Fajsse, titulaire d'un office de commissaires de justice associés à la résidence de Lyon (69004), y demeurant 7, avenue de Birmingham,*

Me suis rendue ce jour à, **15h00, 29 rue Léon Blum 69100 VILLEURBANNE** où y étant, j'ai constaté ce qui suit :

LOGEMENT – LOT N°12

L'appartement est situé au 1^{er} étage de l'immeuble, à droite sur le palier.

Cuisine (Surface : 8.39 m² loi Carrez + embrasure : 0.32 m²)

Le plafond dispose d'une tapisserie entoillée. Il est en mauvais état. J'observe une trace d'infiltration, située à l'angle supérieur gauche. Les parois sont tapissées, en état ancien. Le sol est carrelé, également en mauvais état.

L'espace est équipé d'un évier en inox un bac. Un équipement lavabo est déposé et entreposé dans la cuisine. L'ensemble est en état ancien.





Je note également la présence d'une fenêtre qui donne sur cour. La menuiserie est en bois, double vitrage, en état ancien.



Au niveau de l'évier, j'observe une surface faïencée. L'ensemble est en état ancien.



La fenêtre donne sur une cour intérieure. Au niveau de l'environnement immédiat, je note la présence de deux bâtiments : l'un de plain-pied, l'autre d'un étage, situés sur le fond d'une cour intérieure.



A droite dans la cour, je note également la présence d'un bâtiment de plain-pied.





Alcôve côté cuisine (Surface : 3,99 m² loi Carrez)

Le plafond présente une surface fissurée. Les parois sont tapissées, en état ancien. Le sol dispose d'un revêtement plastique, en état usagé.





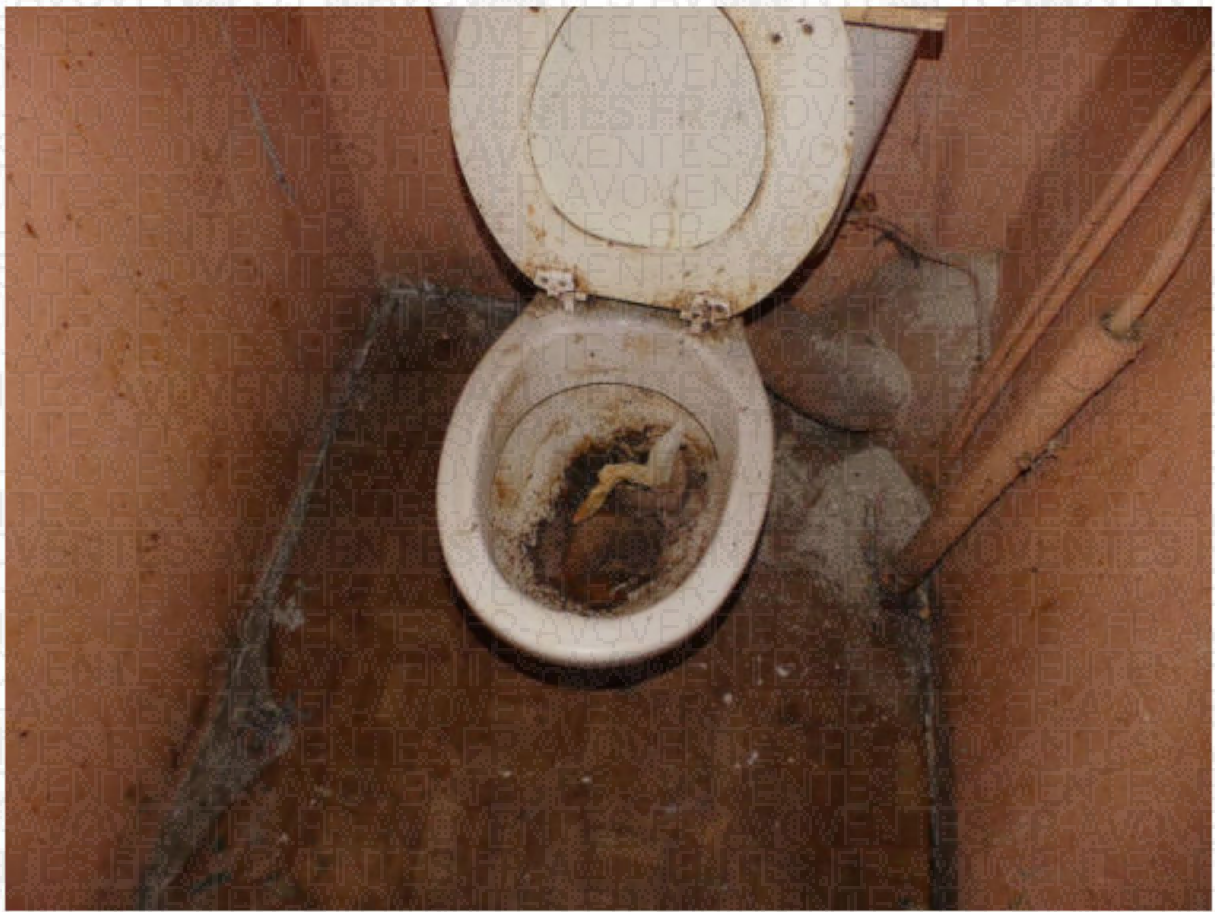
Toilettes (Surface : 0.98 m² loi Carrez + embrasure : 0.31 m²)

Les lieux sont en état ancien. Les toilettes intègrent un chauffe-eau. Les parois sont peintes, marquées par de nombreuses craquelures.

Je note la présence d'une colonne d'eau usée, qui circule à l'arrière des toilettes. Celle-ci est en état ancien. Les toilettes sont totalement inutilisables en état.

Le sol est habillé d'un revêtement plastique, en état ancien.





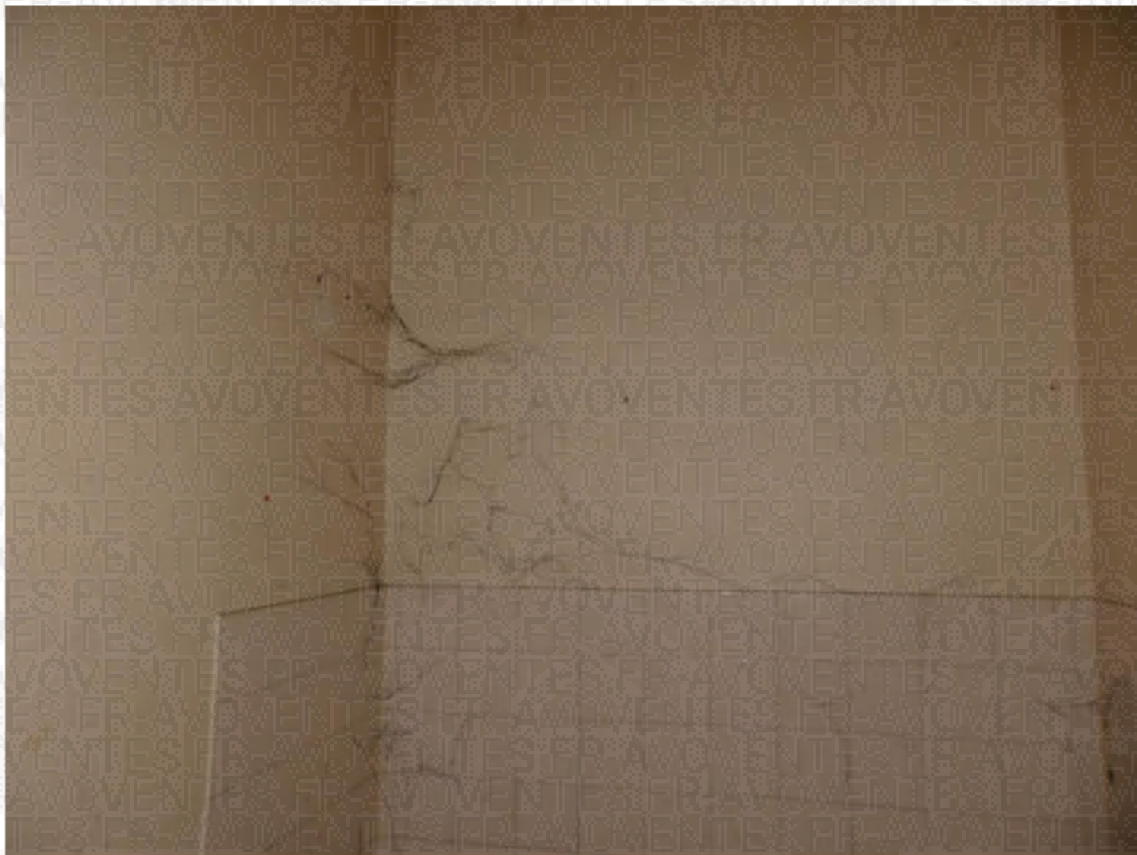




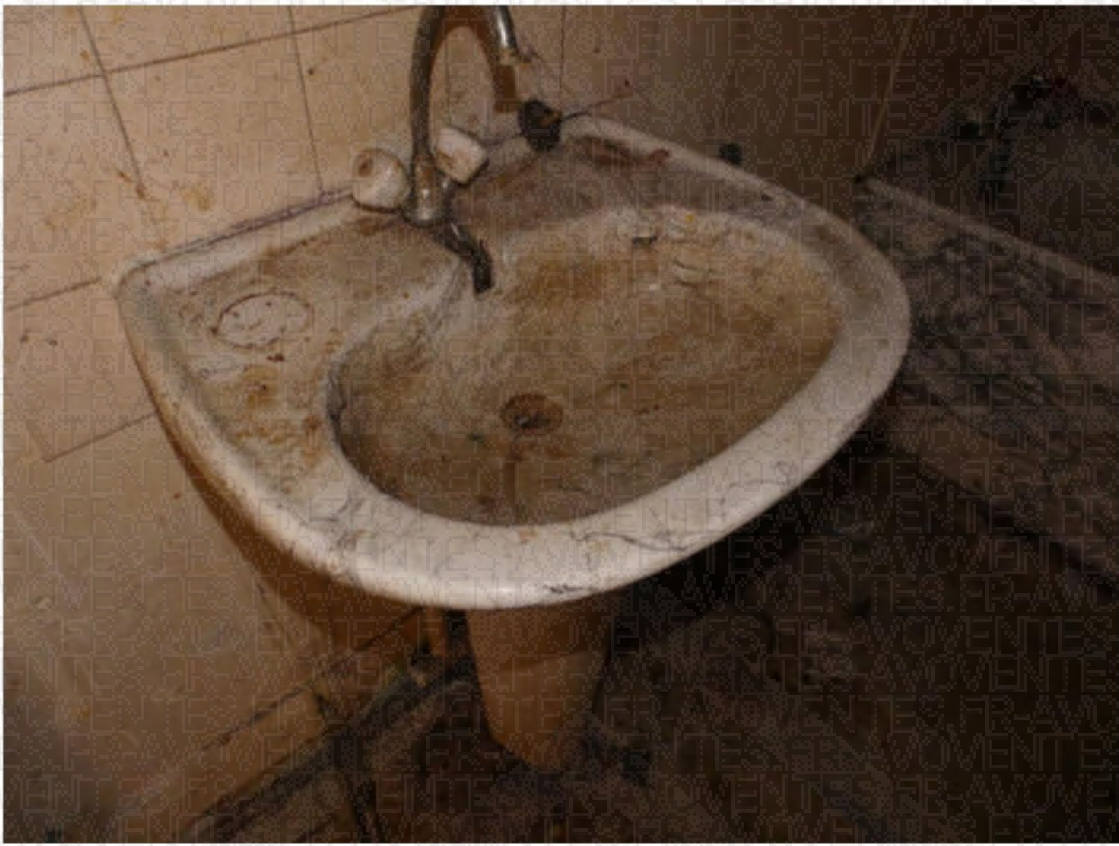
Salle de bains (Surface : 4.05 m² loi Carrez)

Le plafond est entoilé et peint, en état ancien. Les parois sont entoillées et peintes, en état ancien. J'observe un faïençage au niveau de la baignoire.

Le sol est revêtu d'un plastique en mauvais état. Je note la présence d'un lavabo en émail blanc et d'une baignoire. L'ensemble est en état usagé, et non utilisé depuis de nombreuses années.







Salon (Surface : 13,08 m² loi Carrez + embrasure : 0,55 m²)

Le plafond est constitué de dalles de polystyrène. Les parois sont tapissées. Le sol dispose d'un revêtement en plastique. L'ensemble est en mauvais état général. Je note également l'implantation d'une cheminée. Celle-ci est bouchée. Les montants sont en marbre, avec plaque stratifiée centrale.

De part et d'autre, je note la présence de placards muraux. Les boiseries sont en état ancien. Les placards ne comportent aucune clé. Ils disposent de penderies et d'étagères.





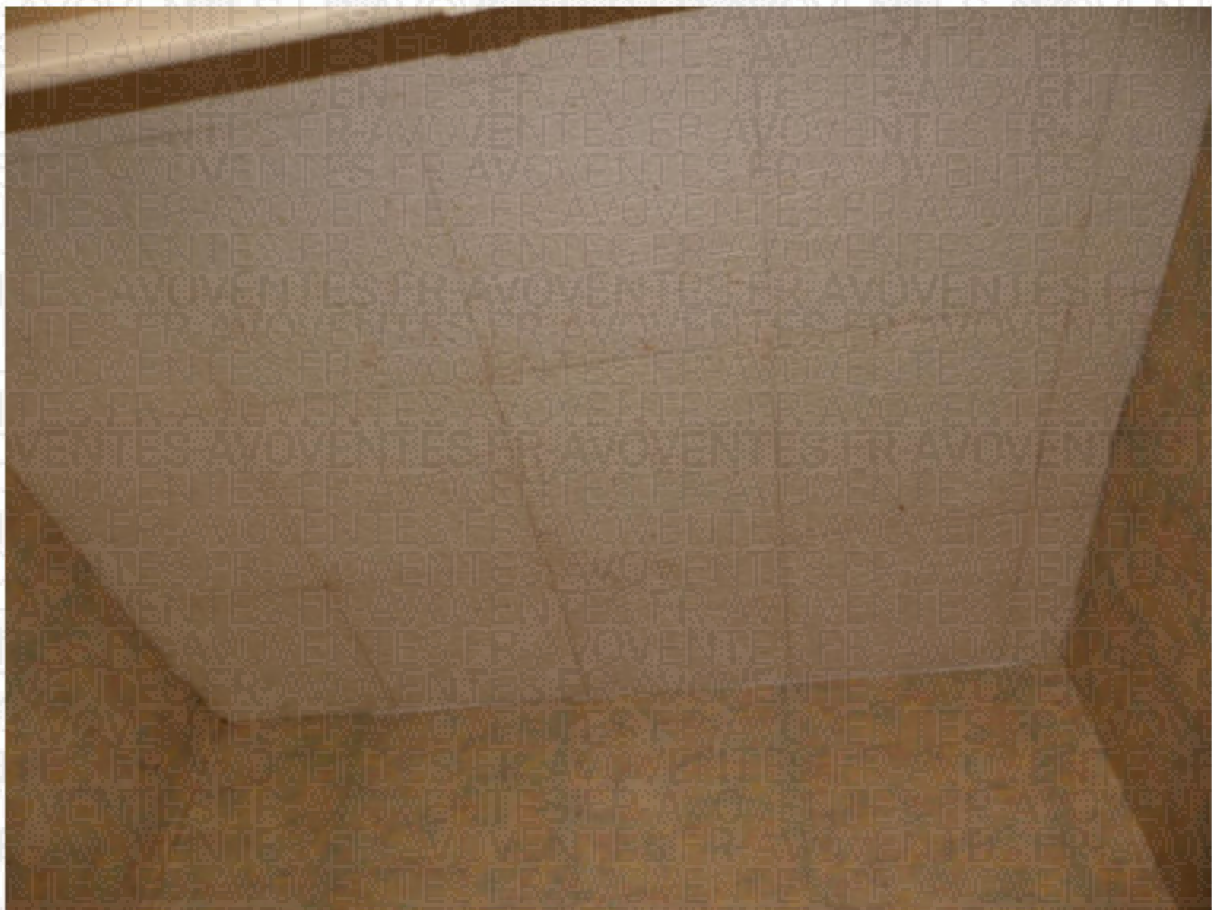






Alcôve côté salon (Surface : 3,63 m² loi carrez)

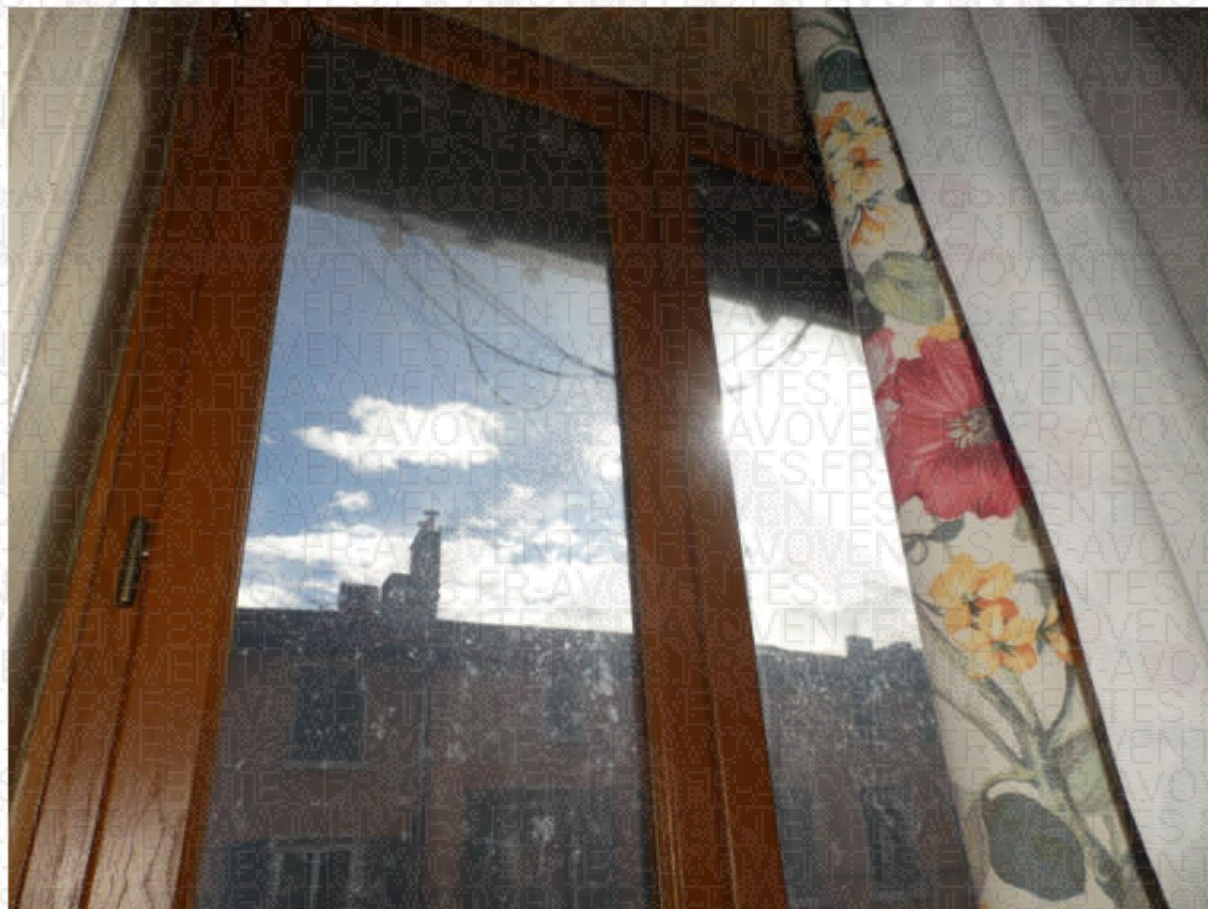
Le plafond dispose de dalles de polystyrène, en état ancien. Les parois sont tapissées, en état ancien. Le sol est revêtu d'une surface en plastique, en état ancien. Je note la présence d'une porte, qui donne sur l'entrée.







Le salon est équipé de deux fenêtres orientées côté rue Léon Blum. Les menuiseries sont en état ancien, avec vitrages également en état ancien. Les soubassements, correspondant à des boiseries en bois, sont en état ancien, marqués par de nombreuses craquelures.

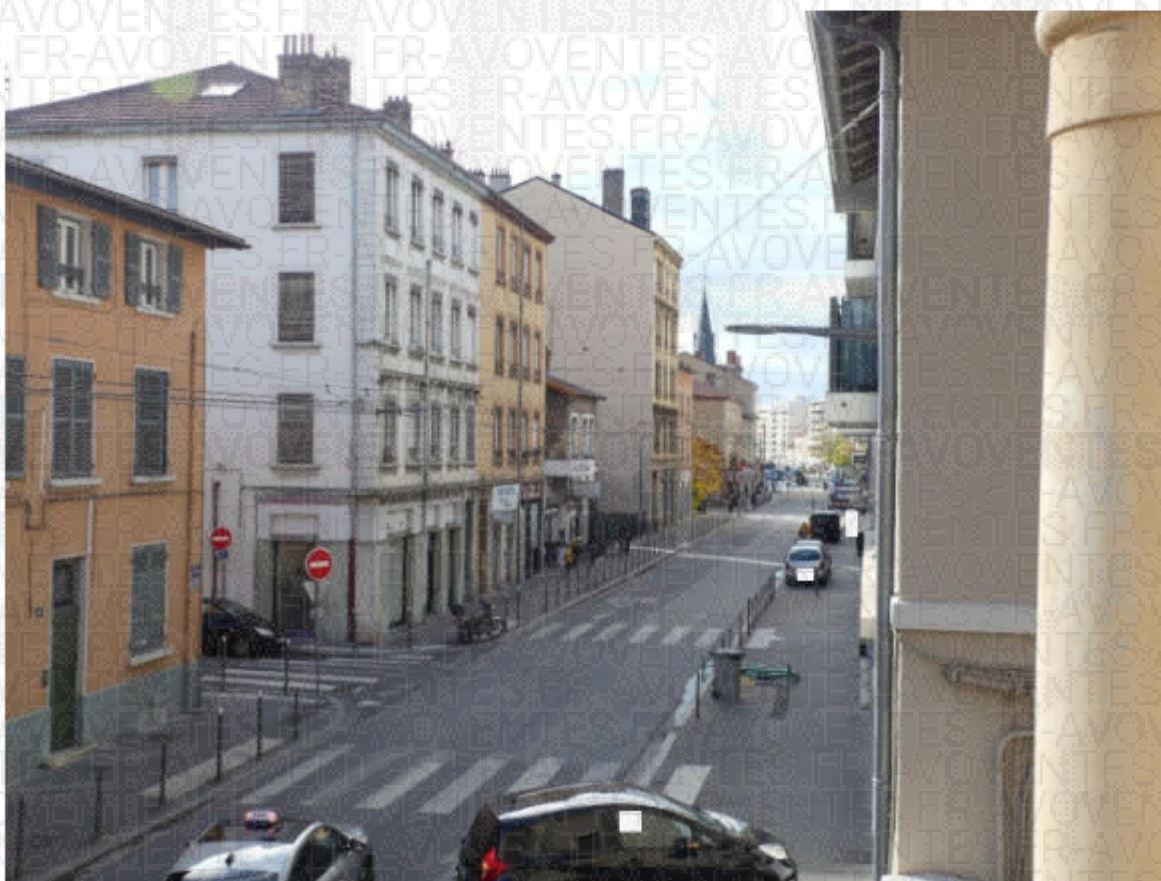




La pièce est équipée d'un radiateur électrique, en état ancien.



Au niveau de la vue, je me trouve face aux immeubles n°34 et n°32 de la rue Léon Blum. Je note la présence d'un sens de circulation pour les cyclistes et également pour les bus. En face, j'observe la présence d'un garage carrossier. Sur la droite, ma vision va jusqu'à la place Grandclément. Sur la gauche, elle remonte en direction de Bron.





Chambre (Surface : 8,41 m² loi Carrez + embrasure : 0,26 m²)

Le plafond est peint, en mauvais état. Les parois sont tapissées, en mauvais état. Le parquet est en mauvais état. De la même façon la chambre dispose d'une fenêtre aux vitrages, en mauvais état.

La fenêtre de la chambre donne également sur la rue Léon Blum. Les lieux sont en état usagé.





La pièce est chauffée à l'aide d'un radiateur électrique, reposant sur un soubassement aux boiseries, en état usagé.



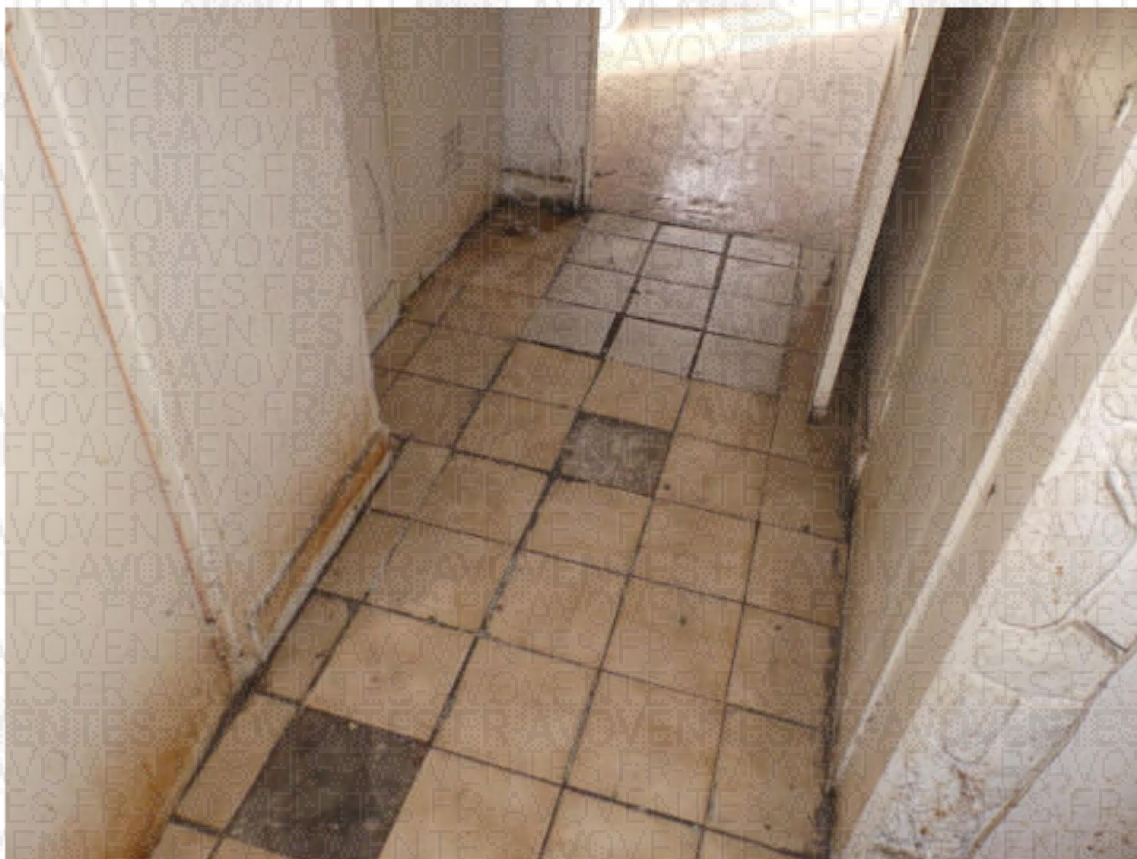
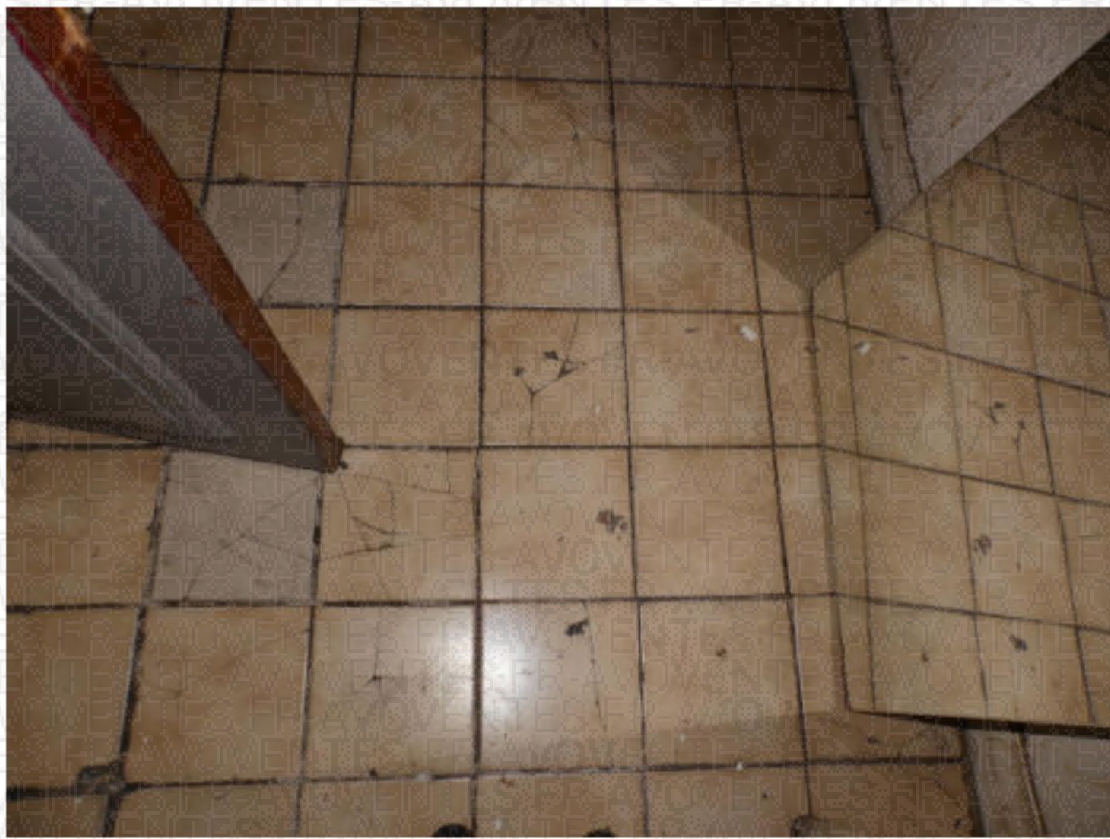


Entrée (Surface : 5,14 m² loi Carrez + embrasure : 0,25 m²)

Le plafond dispose d'une dalle de polystyrène en état ancien. Les parois sont tapissées, en état ancien. Le sol est carrelé, en mauvais état. Celui-ci est fissuré en de nombreux endroits.







L'entrée est située entre la porte palière qui dessert, sur la droite la cuisine, et sur la gauche le séjour.

En progressant sur le couloir à gauche, je note l'implantation d'une première porte correspondant aux toilettes, et d'une deuxième porte correspondant à la salle de bains.

L'appartement est abandonné et libre de toute occupation.

Je me trouve au niveau de l'immeuble. Il s'agit d'un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée, surplombé de trois étages.



A côté, j'observe une copropriété fermée à l'aide d'un portail métallique, de part et d'autre de l'immeuble.





Depuis mon point de vue, je me situe à environ 120 mètres de la place Grandclément qui dispose d'un certain nombre de lignes de bus.

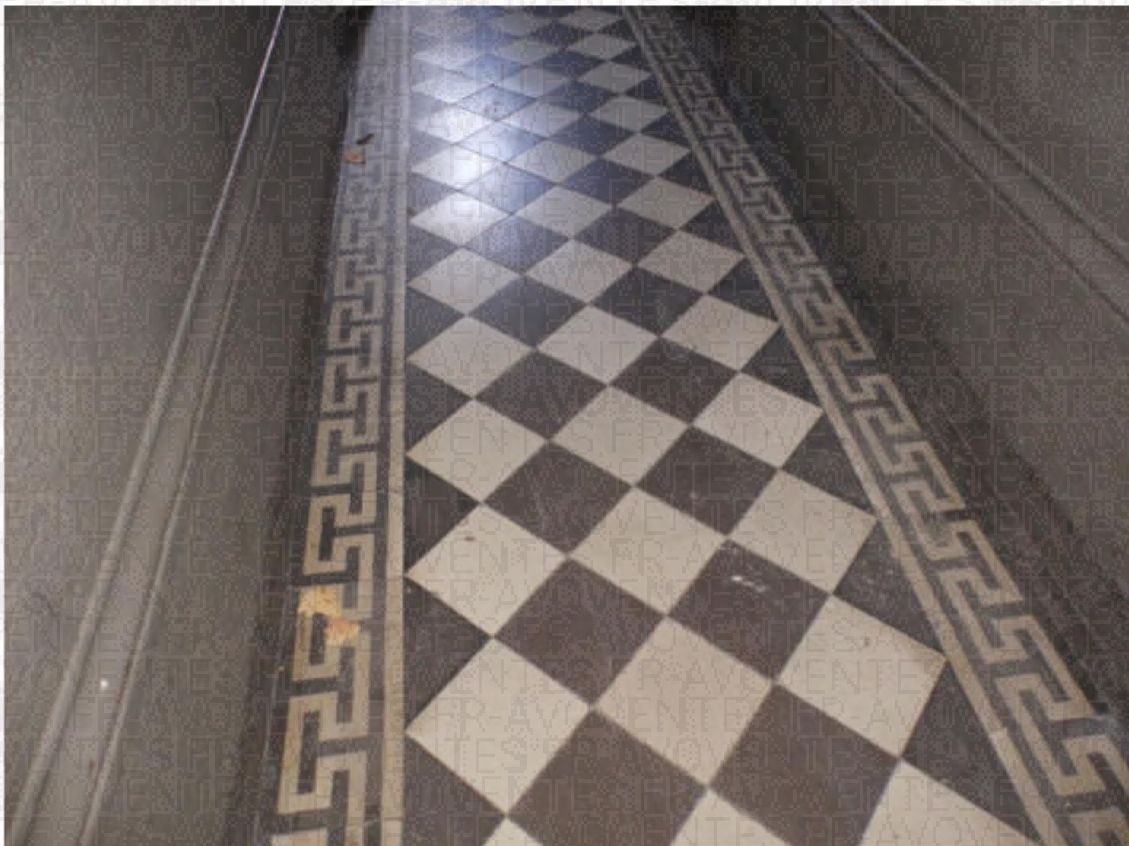


L'allée est sécurisée à l'aide d'un digicode.



Hall d'accès

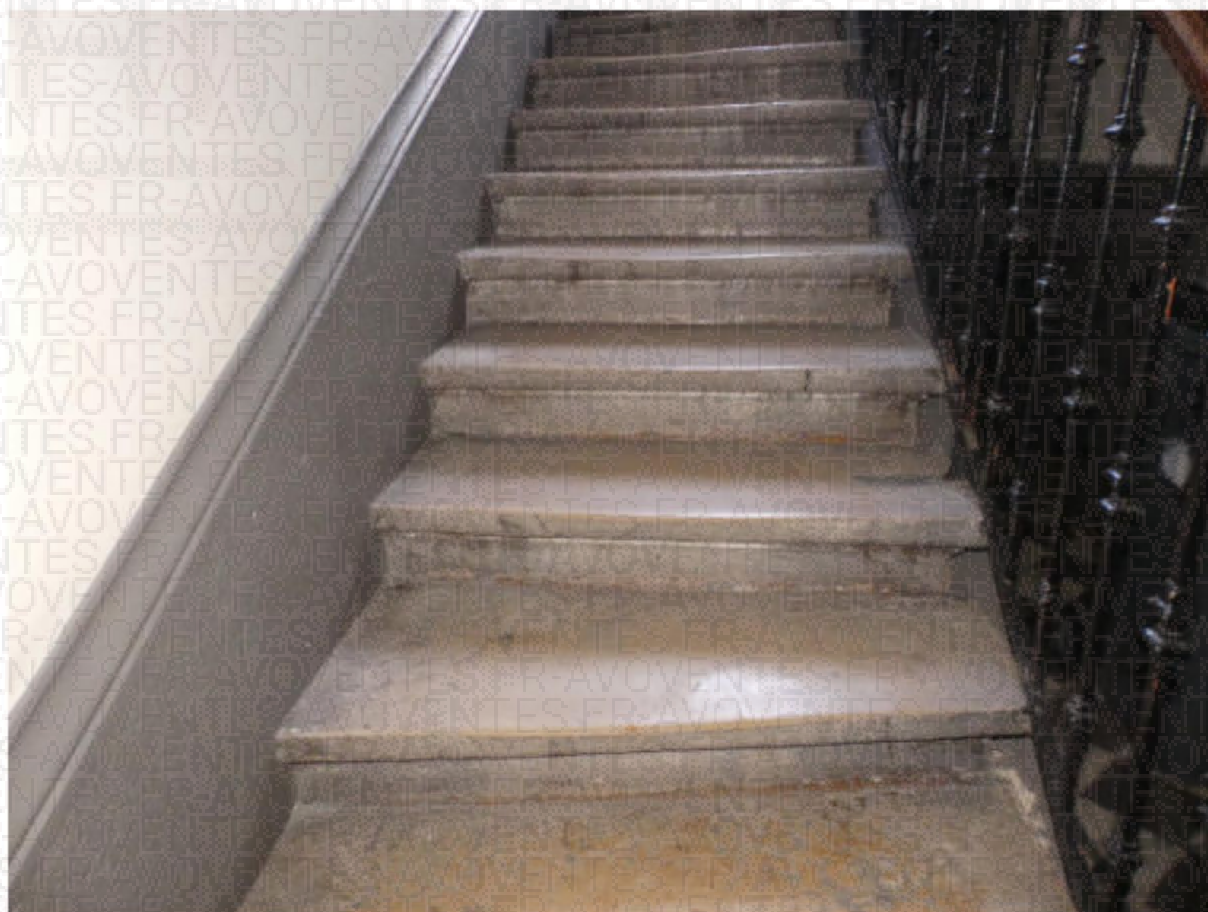
Le plafond est peint, en état d'usage. Les parois sont entoillées et peintes, en état d'usage. Les soubassements sont en pierre. Le sol est constitué de tomettes anciennes.





La montée d'escaliers est constituée de marches en pierre. Elle est délimitée par un garde-corps en fer forgé, surplombé d'une rampe.

A gauche, je note également la présence d'une tapisserie entoilée et peinte. L'ensemble est en état d'usage, sur toute la hauteur de la montée d'escaliers.



En progressant, l'allée est éclairée sur le semi-palier par une fenêtre. Celle-ci est en état d'usage, et donne sur la cour intérieure du bâtiment.



La montée d'escaliers se prolonge, et permet d'accéder au palier du premier étage. Le palier est en pierre et dessert un appartement sur la droite et un appartement sur la gauche.



La porte arrière de l'immeuble donne sur une cour intérieure avec mur d'enceinte.





CAVE – LOT N°1

Surface : 6,7 m² loi Carrez

La cave est située sur le fond du couloir, sur la gauche. Les murs sont en pierre. J'observe une cloison en moellons, qui délimite les deux caves.

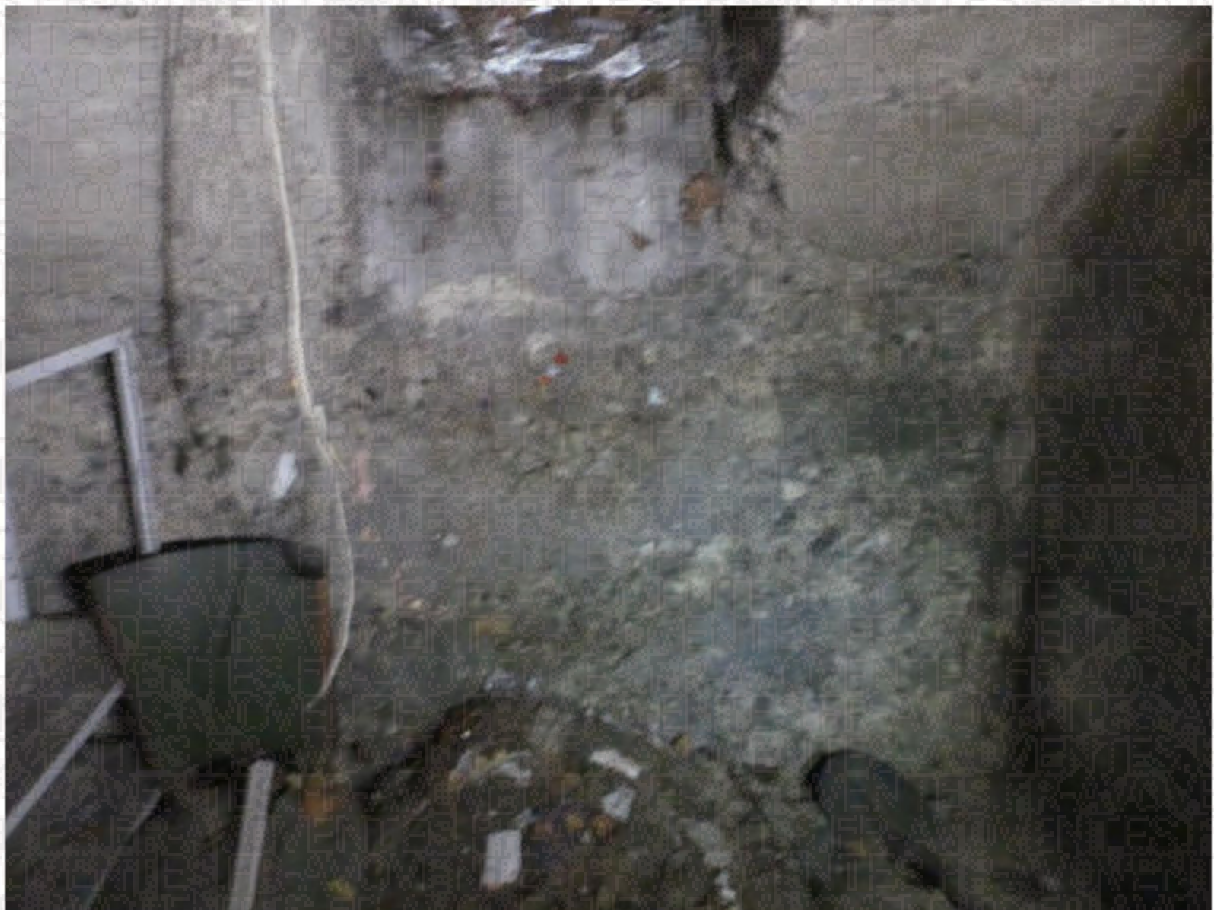
Il s'agit d'une cave voûtée avec soupirail. L'ensemble est encombré de planches, de petits débris, de chaises, d'étagères. L'ensemble est sans aucune valeur marchande.

La cave est ouverte à tous vents, comme l'ensemble des caves.



La cave est située sous la montée d'escaliers.

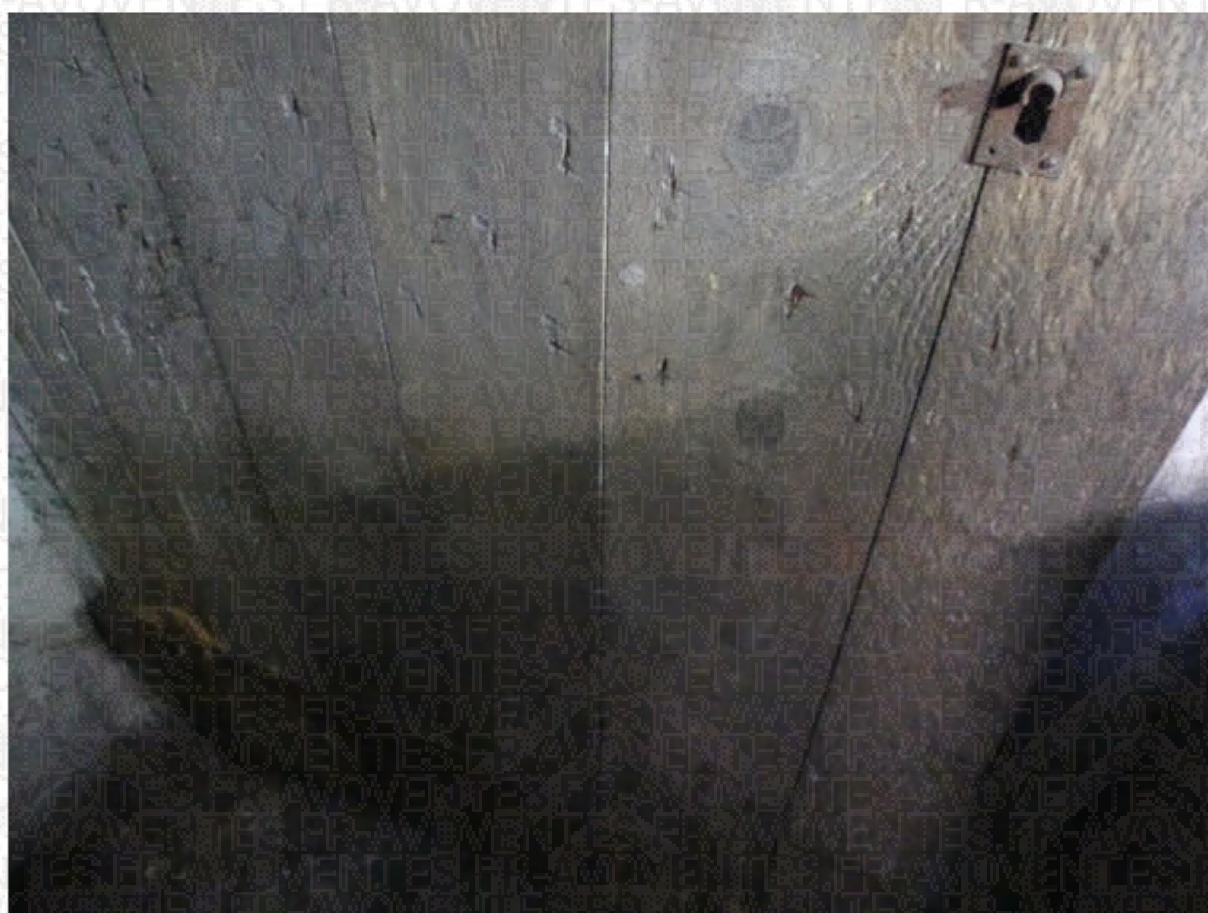








La porte de la cave est en bois.





Mes constatations personnelles étant terminées, je me suis retirée,

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

Pour servir et valoir ce que de droit.

Anne-Claire JOO-BELDON

