

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

**COMMISSAIRES DE JUSTICE**

## **PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**

L'an **DEUX MILLE VINGT-CINQ**  
et le **QUATRE DECEMBRE**

À la requête du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "**LES LAURIERS**" situé 513, rue de Sans Souci à LIMONEST (69760), représenté par son Syndic en exercice la S.A.R.L. **TESSERIM**, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 498 482 876 dont le siège social est situé 59, avenue Maréchal de Saxe à LYON (69003), agissant poursuites et diligences de son gérant 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 (Toque 2192) demeurant 208 rue Vendôme - 69003 LYON

**Agissant à l'encontre de :**

**En vertu :**

- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort en date du 21/12/2023 rendu par le Tribunal Judiciaire de LYON, en son pôle de la proximité et de la protection, signifié par acte de mon ministère en date du 23/01/2024, revêtu du certificat de non-appel en date du 11/06/2025
- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort en date du 27/03/2025 rendu par le Tribunal Judiciaire de LYON, en son pôle de la proximité et de la protection, signifié par acte de mon ministère en date 20/05/2025, revêtu du certificat de non-appel en date du 11/08/2025
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par acte de mon ministère en date du 12/11/2025

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 **LIMONEST (69760), 513, rue Sans Souci.**

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 Fayssse, 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, **16h00, 513, rue Sans Souci 69760 LIMONEST** où y étant, j'ai constaté ce qui suit :

**EMPLACEMENTS EXTERIEURS DE VOITURE :**  
**LOTS 53/54/55**

Je dénombre trois emplacements de voitures, correspondant à l'occupant actuel « **BOS MONETIQUE** ». Les places sont situées au droit du bâtiment.

Les trois dernières places de stationnement de la rangée centrale sont délimitées par des jardinières avec éclairage.



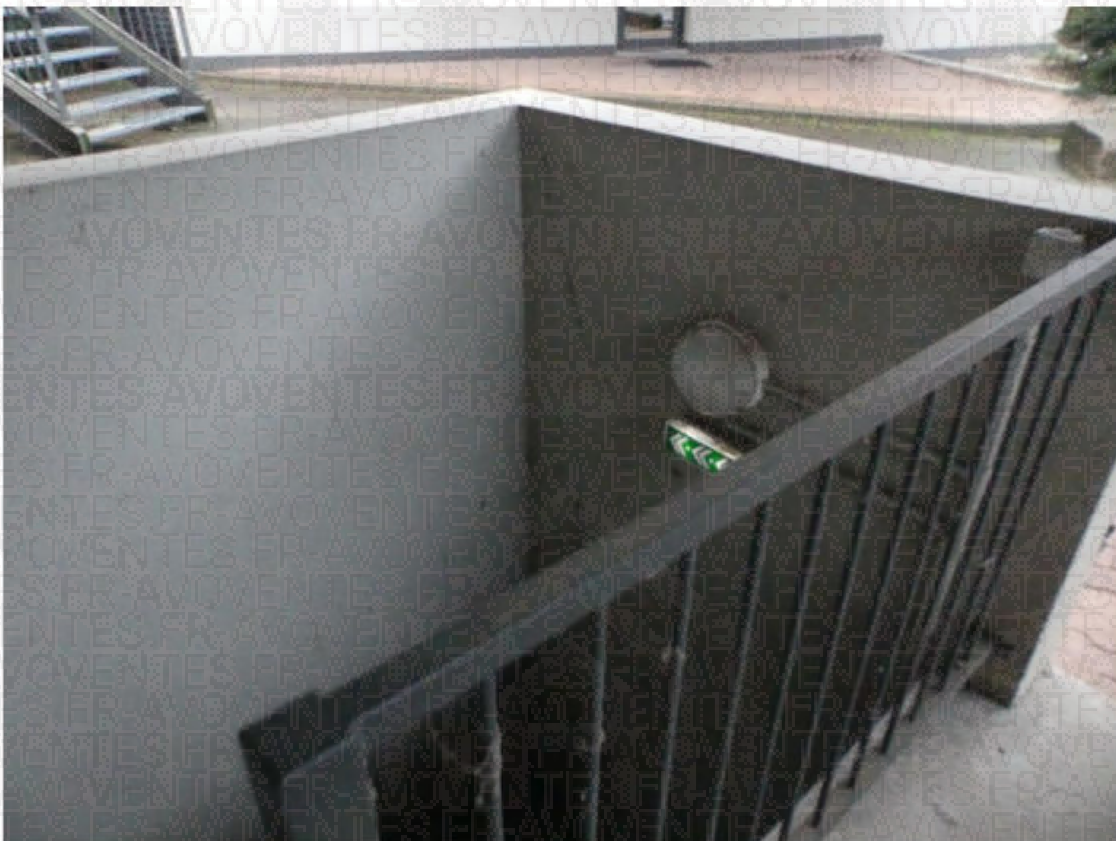
## REZ-DE-JARDIN

### LOT N°4 : LOCAL DE RESERVE

Surface loi Carrez : 24,05 m<sup>2</sup>

La réserve est desservie par un escalier en colimaçon qui permet d'accéder au sous-sol.

Je me trouve au niveau d'une zone de locaux professionnels avec stationnements extérieurs.



Le local est constitué d'un plafond en préfabriqué béton. Les murs sont montés en moellons. Le sol est constitué d'une dalle. Les mesures sont prises. L'espace est encombré.





J'observe un arrêt de bus situé juste à l'avant de la zone. Il s'agit de la ligne 21 reliant Saint-Germain-au-Mont-d'Or à la gare de Vaise à Lyon.





## ETAGE

### LOT 14 : LOCAL A USAGE DE BUREAUX AVEC SANITAIRES

Surface loi Carrez totale : 155,20 m<sup>2</sup>

#### Salle à usage de réfectoire (surface loi Carrez : 15.73 m<sup>2</sup>)

Le plafond est équipé de dalles de faux-plafond, avec éclairages en état de fonctionnement. Les parois sont entoilées et peintes. Elles sont en bon état général, marquées par quelques traces de mobilier. Le sol est revêtu d'un parquet flottant.

Je note également l'implantation d'une cuisine équipée. L'espace dispose de deux fenêtres donnant sur cour.





### Hall d'entrée (surface loi Carrez : 10,86 m<sup>2</sup>)

Celui-ci dessert sur la gauche le réfectoire et une salle de réunion, et sur la droite des sanitaires. Il est délimité par des châssis fixes type indus.

Le plafond est constitué de dalles minérales disposant d'éclairages en état de fonctionnement. Les dalles sont en mauvais état, marquées par des traces d'infiltrations.







Au niveau du hall d'entrée, j'observe également la présence d'un puits de lumière.



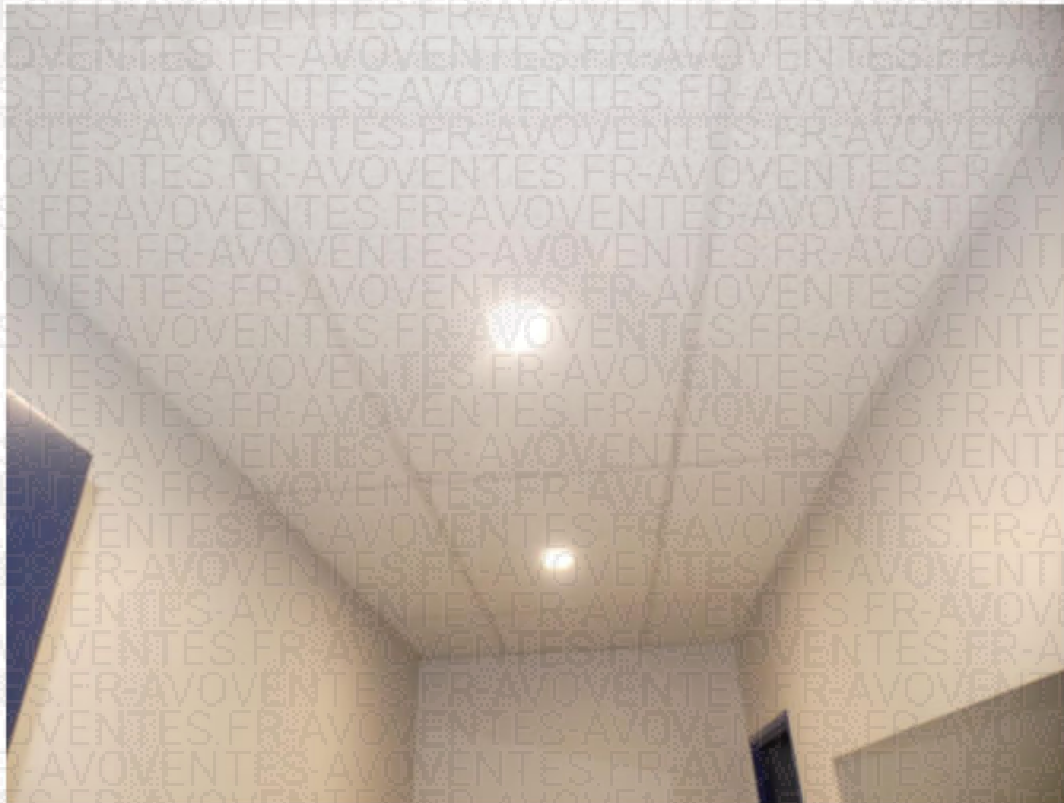
L'ensemble est en état d'usage.

**Sanitaires (surface loi Carrez : 5,37 m<sup>2</sup>)**

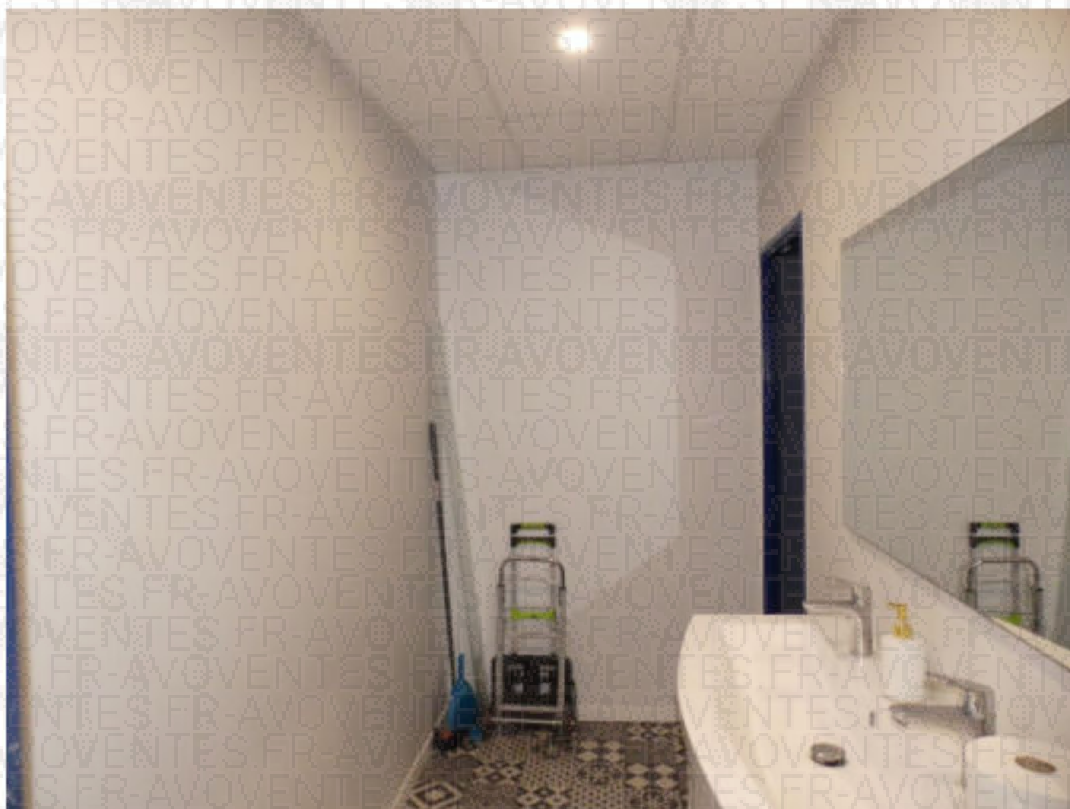
**Sas d'accès**

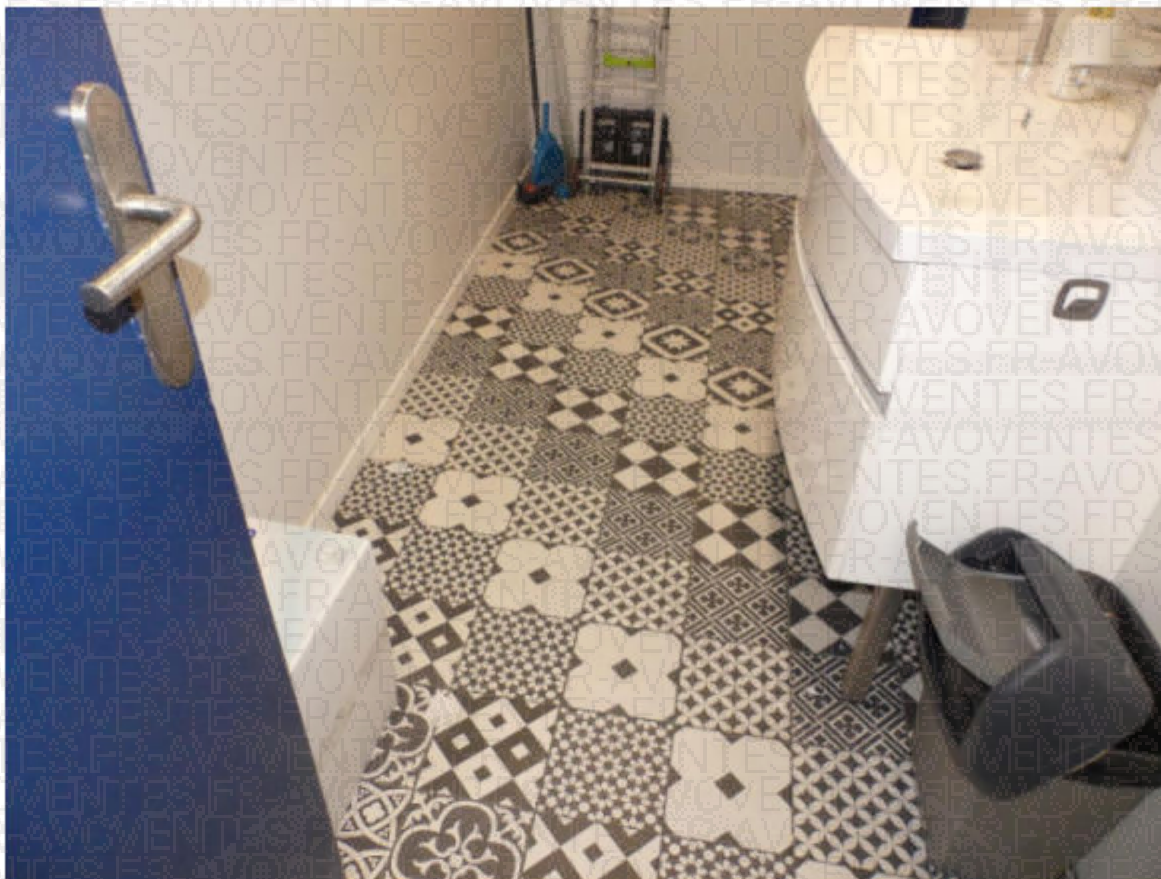
Le plafond est équipé de dalles minérales, avec deux spots lumineux intégrant en état de fonctionnement. Les parois sont peintes. Elles sont en bon état d'entretien général.

Le sol est revêtu de carreaux de ciment. L'ensemble est en bon état.



Je note également la présence d'une double vasque avec miroir. L'équipement est en état d'usage.





À droite, j'observe des **sanitaires pour femmes (surface loi Carrez : 1,43 m<sup>2</sup>)**.

Le plafond dispose de dalles minérales, avec éclairage en état de fonctionnement. Les parois sont peintes, en état d'usage. Le sol dispose de ces mêmes carreaux de ciment.

L'espace est équipé d'un WC avec lunette et abattant en plastique blanc.





Les lieux sont en ordre.



## Sanitaires hommes (surface loi Carrez : 1,59 m<sup>2</sup>)

Le plafond est équipé de dalles minérales. L'une des dalles a été déplacée.

Les parois sont peintes, en état d'usage. J'observe également la présence d'un WC avec lunette et abattant en plastique blanc. L'ensemble est en état d'usage.

L'espace comporte également un chauffe-eau de marque *Ariston*.





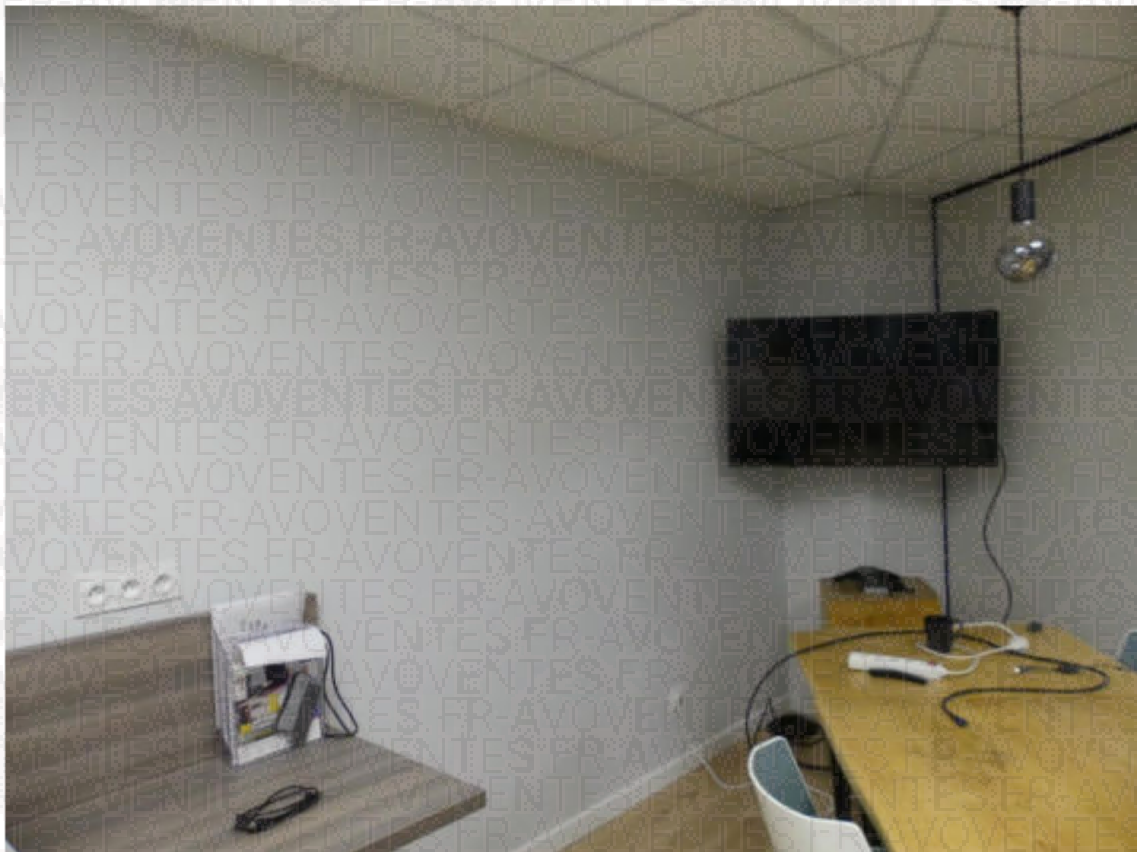
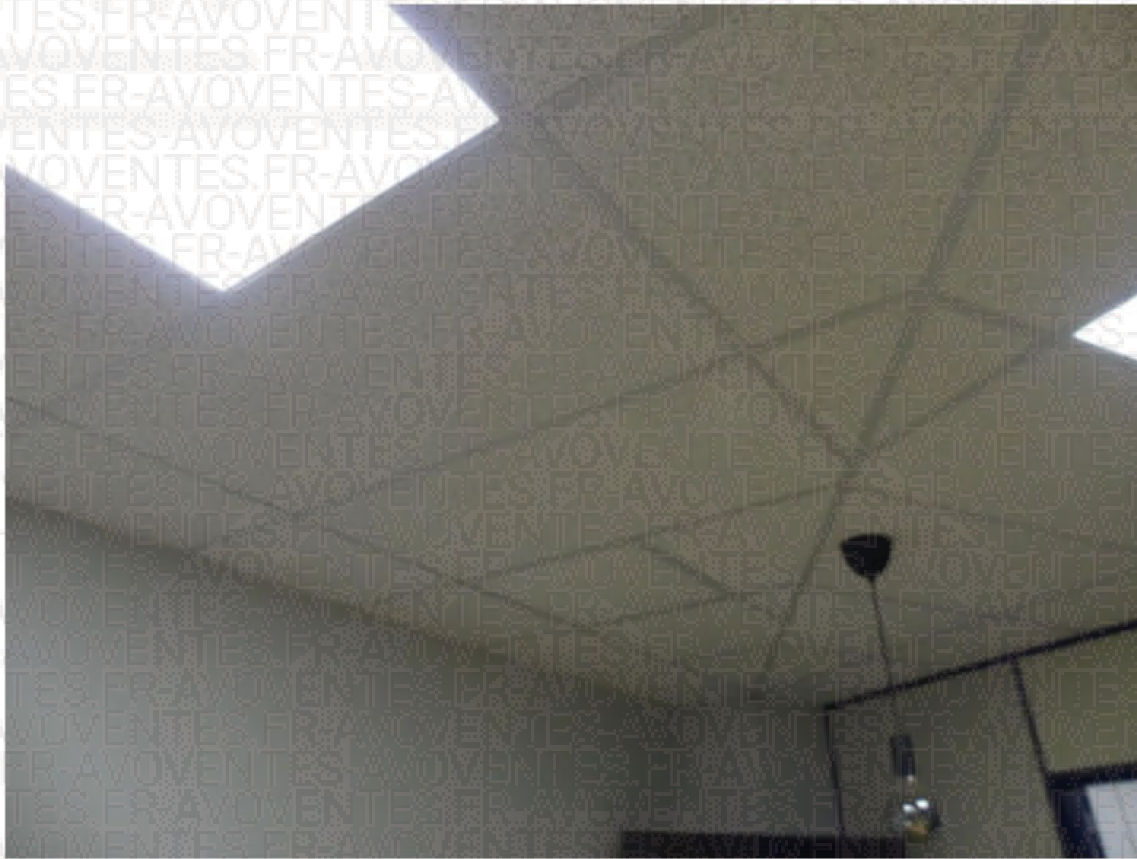
Je note l'implantation d'une fenêtre, également en état d'usage.



### Salle de réunion (surface loi Carrez : 16.63 m<sup>2</sup>)

Le plafond est équipé de dalles éclairantes en état de fonctionnement, avec dalles de faux plafond. L'ensemble est en ordre.

Les parois sont peintes, entretenues. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié. De la même façon, je note la présence d'un châssis fixe type indus qui délimite la salle de réunion de l'entrée. L'ensemble est en bon état général.







**Bureau n°1 (surface loi Carrez : 12,04 m<sup>2</sup>)**

Je note la présence d'une porte intermédiaire entre la salle de réunion et le bureau n°1.

Le plafond dispose de dalles minérales, avec éclairages en état de fonctionnement. Les parois sont entoillées et peintes, en bon état général. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié.

Le bureau n°1 est équipé de deux fenêtres donnant sur les stationnements.







Je note également la présence d'une cloison qui sépare le bureau n°1 d'une autre zone de bureau, disposant de soubassements stratifiés avec surface vitrée en partie supérieure.





**Zone centrale atelier (surface loi Carrez : 41,55 m<sup>2</sup>)**

Le plafond est équipé de dalles minérales. Il dispose également de fenêtres orientées côté places de stationnement. De part et d'autre, les châssis vitrés sont en ordre. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié.







La zone atelier se prolonge jusqu'au bureau n°1. De la même façon, le plafond est constitué de dalles minérales. Je note également la présence d'un puits de lumière. Les parois sont entoïlées et peintes.







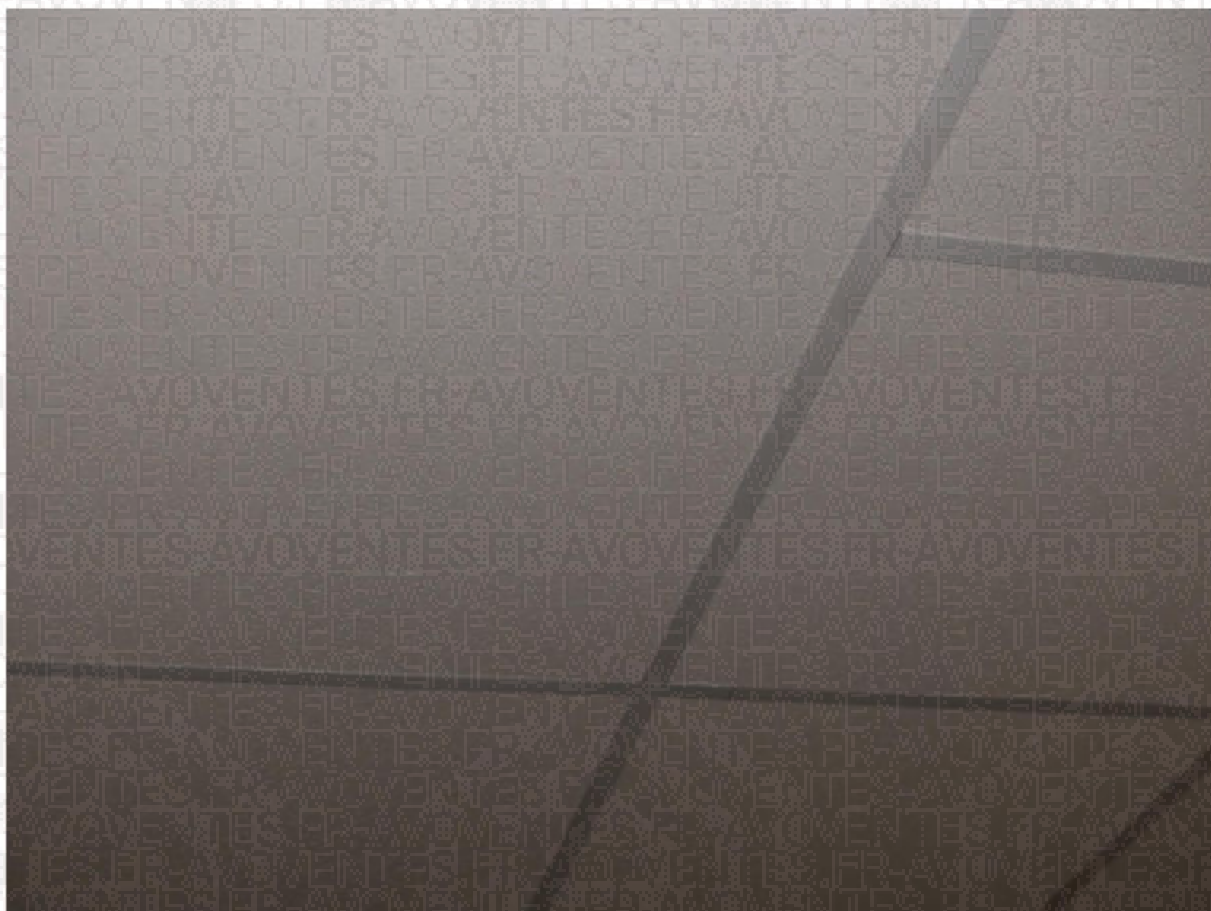
### Bureau n°2 (surface loi Carrez : 22,63 m<sup>2</sup>)

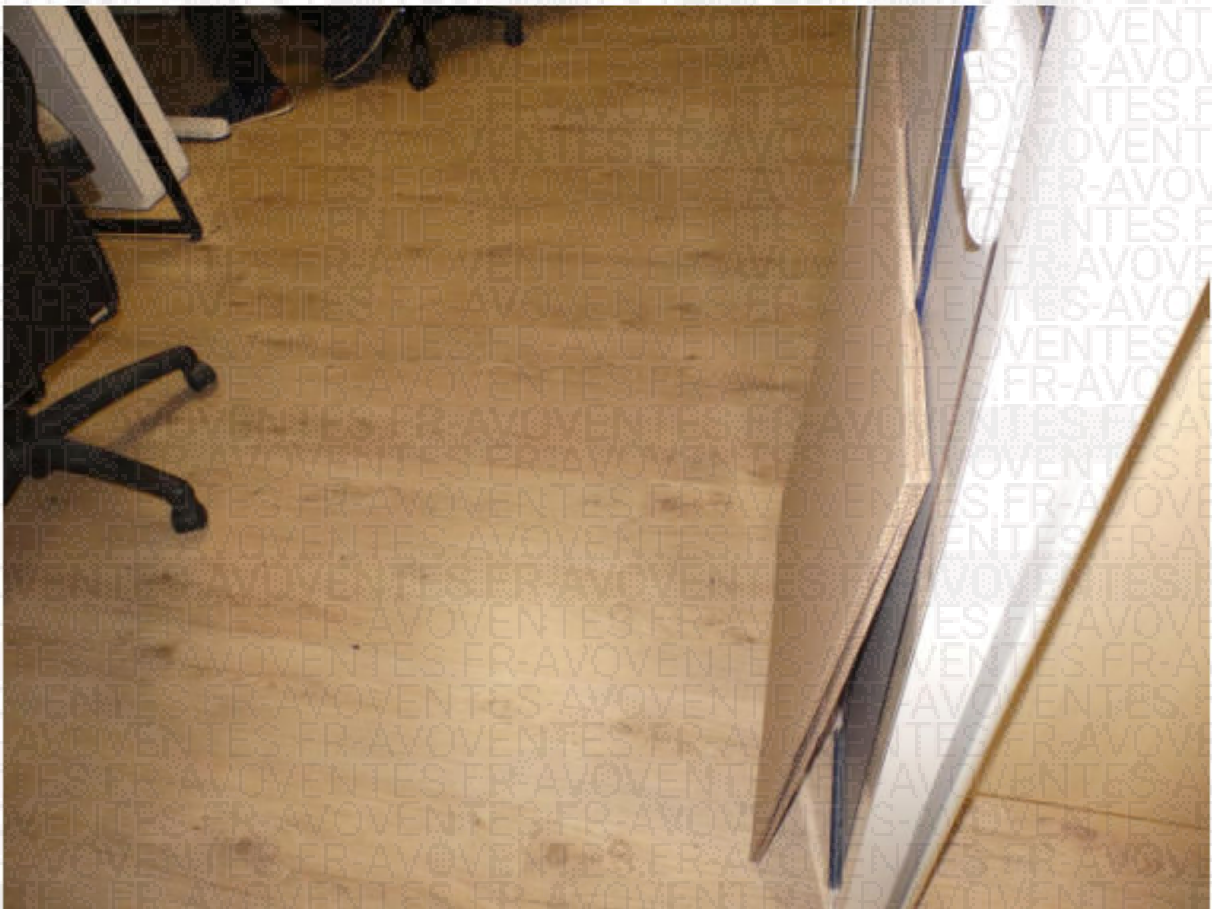
Il est situé à gauche de la zone atelier, séparé par des châssis fixes.

Au niveau du bureau n°2, le plafond dispose de dalles minérales avec éclairages en état de fonctionnement. Les parois sont entoilées et peintes, en bon état général.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié. Le bureau n°2 dispose également d'un appareil de climatisation.







Open-space (surface loi Carrez : 27,37 m<sup>2</sup>)

Le plafond est équipé de dalles minérales, avec éclairages en état de fonctionnement. Il est également équipé d'une climatisation réversible. L'open-space comporte également la baie de brassage.

Les parois sont entoillées et peintes. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié. Je note l'implantation de quatre fenêtres dans l'open-space.





Le local est fermé à l'aide d'une porte sécurisée stratifiée.



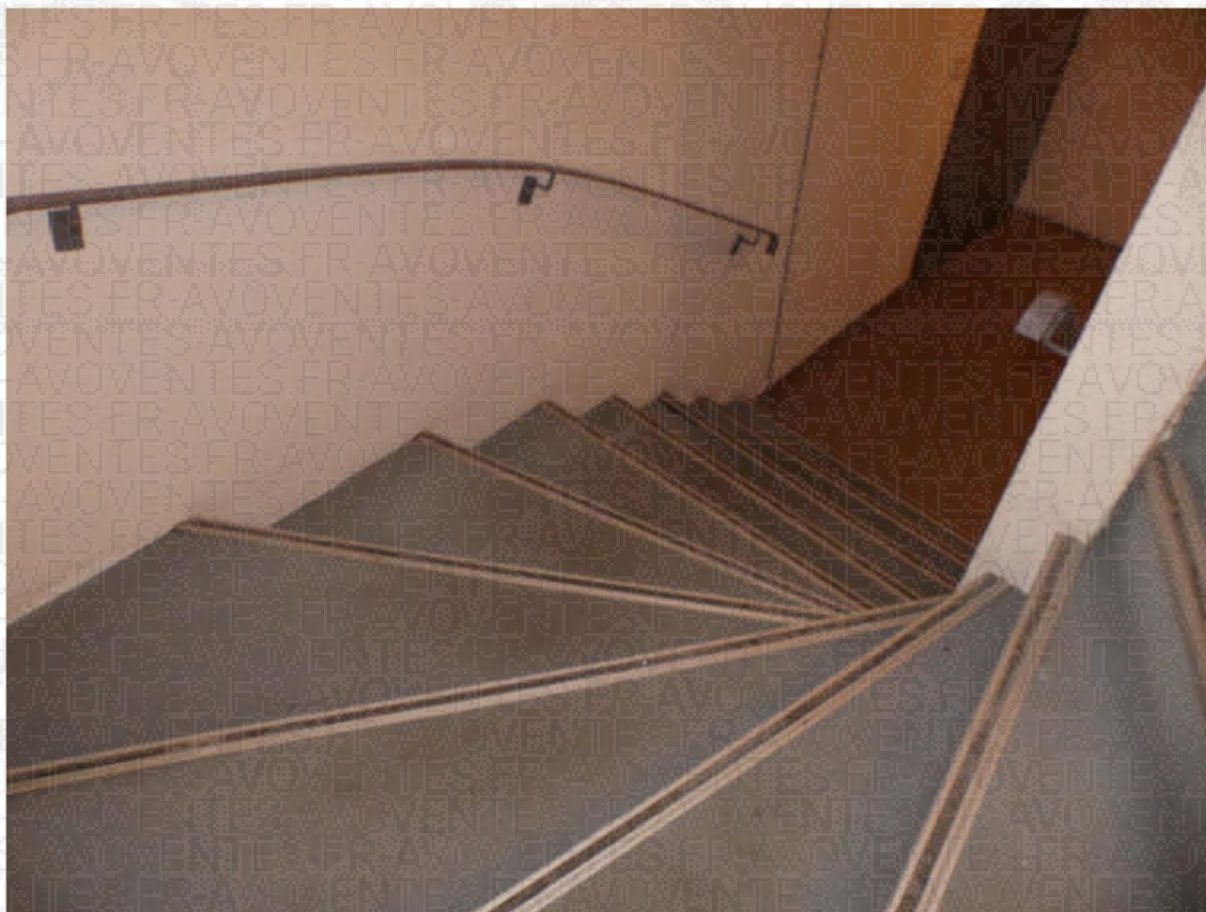
Observation générale : la cuisine, le bureau n°1, le bureau n°2 ainsi que l'atelier sont équipés d'un appareil de climatisation réversible.

Sur place, je me suis présentée avec le diagnostiqueur, un serrurier et deux témoins. Le serrurier et les témoins sont ensuite partis dans la mesure où la société m'a autorisé à procéder au procès-verbal descriptif des locaux. Aucune ouverture forcée n'a été générée.

L'espace dispose de plafonds et de parois projetés. Le sol est carrelé. La montée d'escaliers est revêtue d'un plastique épais.





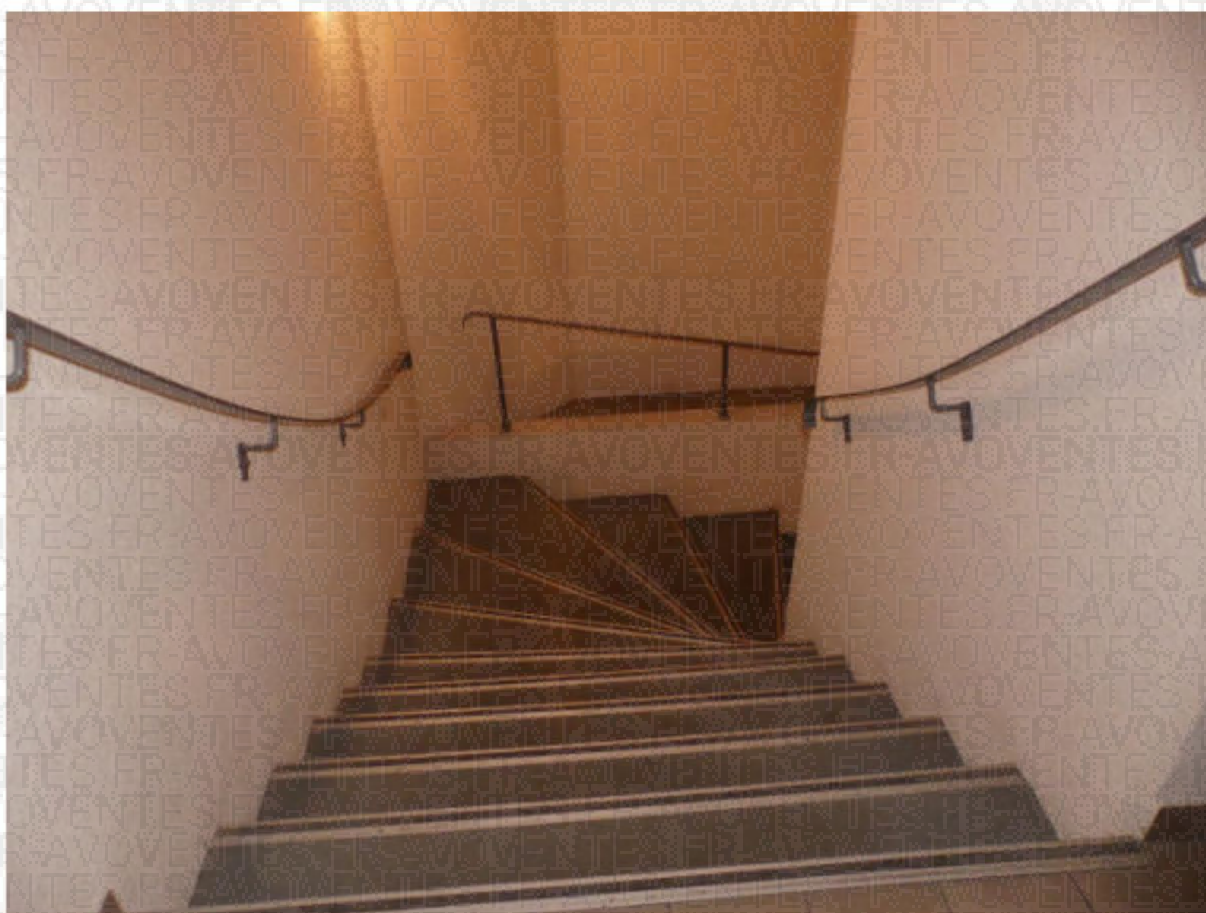


Le palier du 1<sup>er</sup> étage est carrelé et dessert deux locaux.





La volée d'escaliers dessert le rez-de-chaussée. Les parois disposent d'un projeté peint tant au niveau du plafond que des parois, avec éclairage en état de fonctionnement.





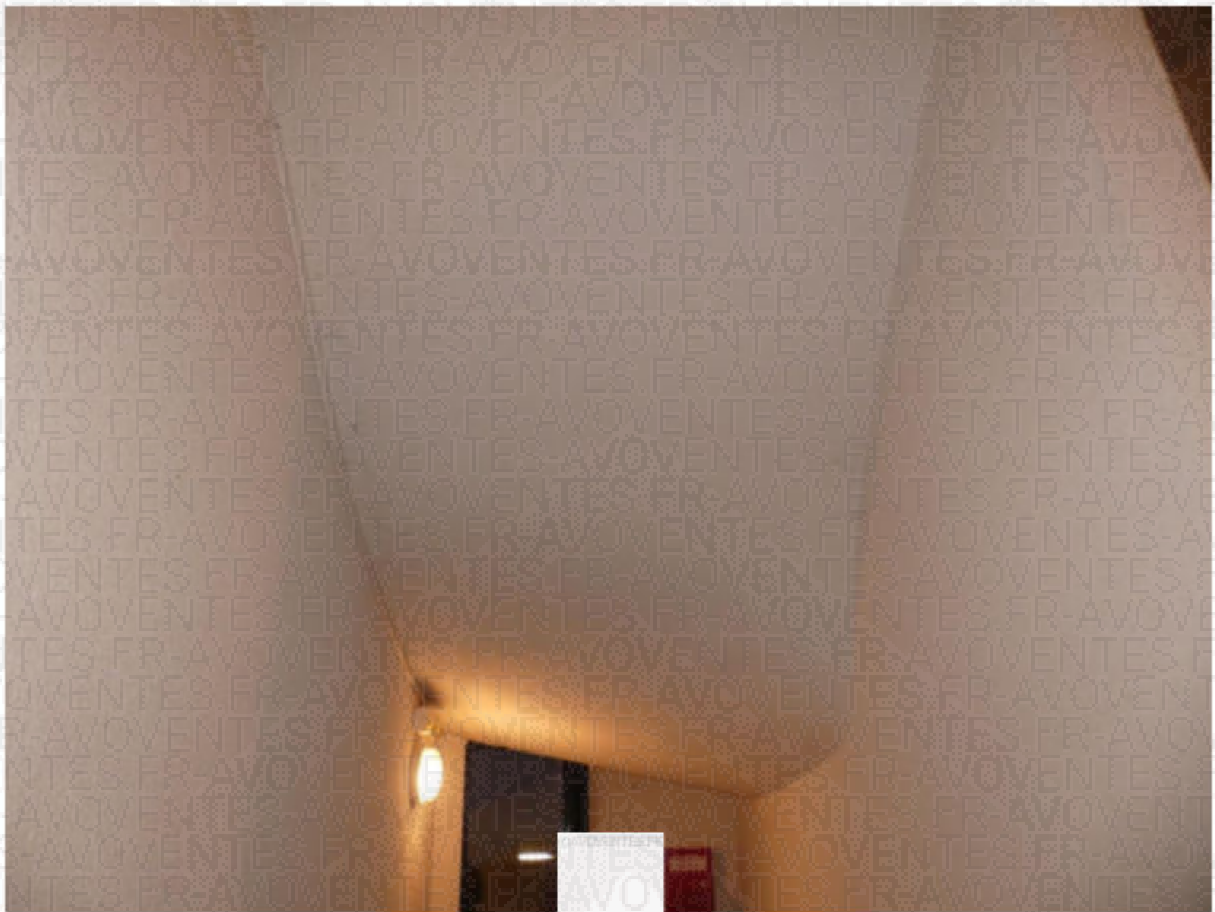
La montée d'escaliers progresse jusqu'au rez-de-chaussée. Le palier est également carrelé. Les parois disposent d'un projeté. L'ensemble est en état d'usage.





Le couloir est carrelé. Les parois disposent d'un projeté. L'allée est desservie par une porte palière vitrée latérale.







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**

