



OFFICE de SAINT-PRIEST (Rhône)

**DIDIER PARISOT - ERIC TIVAN - GUILLAUME BETTREMIEUX
MARIE-AGNÈS RABATEL - JUSTINE DI FAZIO**

Commissaires de Justice Associés

12 Allée Irène Joliot Curie – Bâtiment B1
69800 SAINT-PRIEST

Tél. : 04.78.20.40.52
Fax : 04.78.21.36.98

Constats : 04.72.23.13.65
CCP : LYON 6470-19 E

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Et le **mercredi vingt-sept septembre**,

A LA REQUÊTE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE GRANIER »,
SIS 29 RUE DE LA SOLIDARITE, 69100 VILLEURBANNE**, représenté par son Syndic en
exercice, la **S.A.S. BOCQUET DES GARETS et CHASTEL**, dont le siège social est situé
60 rue Racine, 69100 VILLEURBANNE, représentée par ses dirigeants légaux en exercice,
domiciliés à ladite adresse,

Faisant constitution d'Avocat en la personne de la **S.C.P. DUCROT ASSOCIES - DPA**,
Maître Hugues DUCROT, société civile professionnelle, Avocats au Barreau de LYON
(Toque 709), y demeurant 45 quai Jayr, 69009 LYON, où pourront être signifiés les actes
d'opposition au présent commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à
la saisie dont s'agit,

AGISSANT EN VERTU :

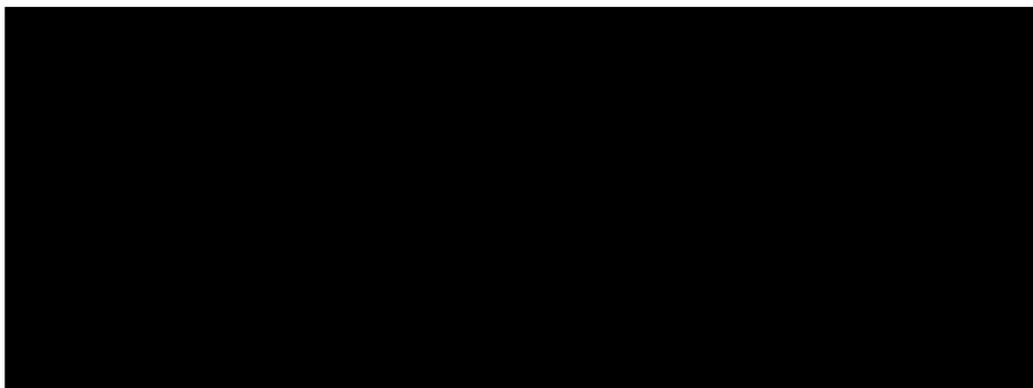
- d'un jugement rendu par le Président du Tribunal judiciaire de LYON, pris en son Tribunal de Proximité de VILLEURBANNE, en date du **15 février 2022**, signifié par exploit de la S.A.S. HUISSIERS REUNIS en date du **29 mars 2022**, revêtu du certificat de non-appel en date du **11 mai 2022** ;
- du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété du **mercredi 12 octobre 2022** ;
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du **27 juillet 2023** ;
- des articles R.322-1, L.142-1 et L.142-3 du Code des Procédures civiles d'exécution ;

à l'effet de dresser **procès-verbal descriptif** des biens immobiliers objet de la procédure immobilière :

- situés sur la **Commune de 69100 VILLEURBANNE** ;
- dans un ensemble immobilier en Copropriété dénommé « Le Granier », 143-145 route de Genas, angle rue Aynés n°25, angle rue Charny, angle rue Panissod 16 et 18, figurant au Cadastre de la manière suivante :
 - **SECTION CL N°182,**
 - **7 rue de la Solidarité,**
- correspondant aux **LOTS** :
 - **N°31** : soit, **un appartement de type F3**, au **1^{er} étage**, composé de trois pièces, cuisine, séchoir, hall, bains W.-C., dégagement et dépendances, et les 115/10121^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
 - **N°26** : soit, **une cave au sous-sol**, portant le **n°27**, et les 1/10121^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
 - **N°217** : soit, **un emplacement de parking**, portant le **n°35 au plan masse**, d'une superficie de 11 m², et les 8/10121^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;

tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatés aux présentes ;

- lesdits biens appartenant **en indivision** à :



- pour les avoir acquis ensuite d'un acte de **Maître Claude GUINAND**, Notaire à LYON, en date du **19 novembre 1970**, publié le **8 décembre 1970** au **3^{ème} Bureau de Publicité Foncière de LYON, Volume 440 n°1740**, de la **SOCIETE LYONNAISE D'ETUDES ET DE CONSTRUCTION – S.L.E.C.** ;

Je soussigné, Guillaume BETTREMIEUX, Commissaire de Justice Associé
au sein de la **S.A.S. HUISSIERS REUNIS**, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
en résidence à SAINT-PRIEST, Rhône, 12 allée Irène Joliot Curie, Bât. B1,

CERTIFIE M'ÊTRE SPECIALEMENT TRANSPORTÉ CE JOUR :

Mercredi 27 septembre 2023 à 10h00, au 29 rue de la Solidarité, 69100 VILLEURBANNE.

Sur place, je suis accompagné de **Monsieur Florian HONOCQUE**, Technicien au sein du Cabinet M.R.E. LEXPERT, lequel est chargé de dresser les différents diagnostics prévus en la matière, tels que prévus à l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et chargé notamment de l'état de superficie. La présence de ce Technicien est conforme aux conditions prévues à l'article L.322-3 du Code des Procédures d'exécution.

Sont également présents :

- un employé de la **SERRURERIE ARNAUD**, dans l'hypothèse d'une ouverture forcée ;
- **Madame Candice D'AMICO**, en qualité de Témoin, dans l'hypothèse d'une ouverture forcée ;
- **Monsieur Patrick LONG**, en qualité de Témoin, dans l'hypothèse d'une ouverture forcée.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

DESCRIPTIF GENERAL

Les immeubles dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **Le Granier** ».

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété suivant acte de **Maître GUINAND**, Notaire, en date du **25 juin 1970**, publié le **10 juillet 1970**, **Volume 6669, n°6002**, au **3^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de LYON** ;
- d'un procès-verbal du Cadastre du **23 novembre 1982**, publié au **3^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de LYON** le **24 novembre 1982**, **Volume 5631, n°22** ;
- d'un procès-verbal de remaniement du Cadastre publié le **11 juin 2001** au **3^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de LYON**, **Volume 2001P, n°5829** ;
- d'un modificatif d'Etat Descriptif de Division suivant acte de **Maître URVOY**, Notaire à LYON, en date du **2 décembre 2019**, publié au **3^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de LYON** le **26 décembre 2019**, sous les références **6904P03 2019P 17575**.

Il s'agit d'une copropriété qui est fermée.

Accès aux 27-29 rue de la Solidarité

Il se fait au moyen d'un portillon avec digicode.

Une fois passé ce portillon, on trouve l'entrée proprement dite de l'immeuble, avec un interphone, le tout étant équipé d'un système de type Vigik.

Il convient de noter qu'au moment des constatations des travaux en façade sont en cours.

(cf. photos n°1 à 7)

Hall d'entrée de l'immeuble

Au sol, des carreaux de carrelage.

Une volée d'escalier avec marches et contremarches habillées de carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint.

Le plafond est en bois, intégrant des points d'éclairage qui sont en état de fonctionnement.

Un bloc boîtes aux lettres.

Un accès à l'ascenseur et la cage d'escalier qui dessert les étages.

(cf. photo n°8 à 13)

Cage d'escalier

Elle dessert les étages, les caves et le parking (*cf. photos n°14 à 15*).

Palier du 1^{er} étage

L'appartement est situé côté droit par rapport à l'ascenseur et à la cage d'escalier. En périphérie de la porte palière, est apposé de l'adhésif argenté.

Sur le palier, on trouve un accès à la gaine de vide-ordures.

(cf. photos n°16 à 18)

EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT N°35 (Lot n°217)

La cour intérieure est divisée en deux parties :

- une partie stationnement, dans le prolongement d'une petite zone engazonnée,
- une partie arborée et engazonnée.

Les places de parking sont numérotées.

L'emplacement n°35, au moment des constatations, est libre de toute occupation.

L'accès au parking se fait au moyen d'un portail coulissant, prolongé d'un portillon, équipé d'une serrure ventouse, donnant sur la rue de l'Amitié.

Au niveau de ce portillon, côté extérieur, un interphone, avec système Vigik.

(cf. photos n°19 à 23)

DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT (Lot n°31 – 1^{er} étage)

A **10h00**, nous avons frappé à la porte palière bien que, au vu des adhésifs apposés sur les serrures, celles-ci n'étaient manifestement plus utilisées.

Personne ne répondant à nos appels, il a été procédé à l'ouverture forcée.

Il convient d'indiquer de manière générale que :

- **l'électricité est coupée ; toutes réserves sont émises quant au bon fonctionnement des équipements et appareillages électriques ;**
- **immédiatement après l'ouverture, une forte odeur nauséabonde se fait sentir ;**

- dès l'entrée, on peut noter que l'appartement est dans un état déplorable ;
- les pièces sont jonchées de débris, soit de restes de planchers, soit d'adhésifs, soit de matériaux et rebuts divers et variés ;
- les lieux sont visiblement inoccupés depuis longtemps ;
- on peut deviner que des travaux ont peut-être été initiés pour rénover l'appartement mais qu'ils ont été stoppés ;
- tous les ouvrants sont de facture ancienne, avec simple vitrage, et tous dans un état de saleté avancé ;
- des traces de feu sont visibles au niveau du compteur électrique, sur certains fusibles, rendant le tableau tel qu'il est impropre et dangereux à l'usage ;
- présence d'une nourrice de gaz, de facture ancienne, qualifiée de « DGE » (Danger Grave Immédiat), qui donc ne correspond plus aux normes ; ainsi, potentiellement, l'appartement peut être relié au gaz de ville pour une cuisinière puisque la production d'eau chaude et la production de chauffage se font vraisemblablement au moyen d'une chaudière collective.

L'appartement se décompose de la manière suivante :

- un hall d'entrée qui dessert :
 - une pièce à usage de séjour,
 - une pièce à usage de cuisine,
 - une partie nuit,
- la partie nuit est composée d'un couloir de circulation qui donne accès à :
 - une chambre,
 - des W.-C.,
 - une salle de bains,
 - une seconde chambre.

Porte palière

Il s'agit d'une porte bois :

- elle est démunie de plaques de propreté et de poignées sur ses deux faces, seule la partie centrale de la serrure étant encore en place ;
- en périphérie de la porte, comme indiqué, de l'adhésif argenté été posé ;
- présence d'un verrou en partie haute et d'une ouverture sans verrou en partie basse ; côté extérieur, ces deux équipements sont masqués par de l'adhésif, à l'identique de celui relevé en périphérie de la porte ;
- à noter que cette porte était uniquement claquée : elle n'était pas verrouillée par la serrure centrale.

Hall d'entrée

Au sol, un parquet, de facture ancienne, de type tomettes, lequel est jonché de débris ; au pied de la porte palière, le carrelage est incomplet sur toute sa largeur et sur une profondeur allant jusqu'à environ trente centimètres.

Les murs sont équipés de plinthes carrelettes, sales. Pour le reste, les murs sont tapissés, tapisserie totalement hors d'usage.

Le plafond est peint, avec un point d'éclairage.

Une prise électrique, descellée.

Un placard mural fermant au moyen de deux portes articulées de type KAZED, l'ensemble étant dans un état de saleté avancé. Dans ce placard, présence du disjoncteur et d'un ancien tableau de fusibles présentant des traces de feu.

Un interphone, hors d'usage.

Une sonnette électrique (sous réserve de bon fonctionnement).

(cf. photos n°24 à 31)

Cuisine

La porte d'accès est déposée.

Le sol, dans sa conception, est à l'identique de celui du hall d'entrée, recouvert d'une pellicule de poussière et de divers détritrus.

Les plinthes sont en carrelettes, complètes.

Les murs sont en partie basse recouverts de carreaux de faïence et en partie haute tapissés ; l'ensemble est très défraîchi, la tapisserie étant par endroits hors d'usage.

Le plafond est peint, très défraîchi. Un point lumineux.

La pièce donne vers l'extérieur au moyen d'une fenêtre deux pans mobiles, encadrements bois, simple vitrage, protégée à l'arrière par des volets bois articulés, l'ensemble étant envahi par la crasse et les toiles d'araignée.

Un évier inox, deux bacs avec paillasse, une robinetterie de type mitigeur, évier dans un état de saleté avancé.

Un meuble sous évier, hors d'usage.

Une bouche de ventilation, encrassée.

Quelques meubles hauts de cuisine.

Un radiateur de type chauffage central, avec robinet classique.

Trois prises électriques visibles, une arrivée électrique de type gros ampérage sans cache de propreté et une arrivée électrique à nu, sans cache non plus.

Cette pièce dessert un balcon fermé au moyen d'une porte bois, équipée d'une chatière en partie basse, porte de manière générale en mauvais état

(cf. photos n°32 à 40)

Balcon fermé (côté cuisine)

Le sol béton est jonché de débris et de restes de plaques opaques de type PVC.

Présence de quelques étagères.

Au plafond, une arrivée électrique terminée par un sucre.

(cf. photos n°41 à 43)

Séjour

L'accès se fait au moyen d'une double porte bois, vitrée en partie centrale, dans un état de saleté avancé.

Au sol, un parquet de type mosaïque, qui disparaît sous une couche de poussière et de débris divers et variés.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont tapissés, tapisserie hors d'usage.

Le plafond est peint, défraîchi. Un point d'éclairage.

Un radiateur de type chauffage central, avec robinet classique ;

Je relève deux prises électriques visibles en tout cas et une prise antenne télévision/radio qui est descellée.

Cette pièce dessert un balcon au moyen d'une double porte bois avec simple vitrage, prolongée par un panneau vitré, simple vitrage ; le tout est protégé à l'arrière par des volets en bois articulés.

(cf. photos n°44 à 48)

Couloir de circulation (partie nuit)

L'on y accède depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte bois, vitrée en partie centrale.

Le sol est dans sa configuration à l'identique de celui du hall d'entrée et globalement dans le même état, recouvert d'une pellicule de poussière et de différents débris.

Les plinthes sont en carrelettes, complètes, dans un état de saleté avancé.

Les murs étaient initialement tendus de tapisserie laquelle a été arrachée.

Le plafond est peint, très défraîchi. Deux arrivées électriques, l'une terminée par une douille et une ampoule, l'autre par un point d'éclairage.

Côté entrée, un premier placard fermant au moyen de deux portes articulées de type KAZED, avec à l'intérieur divers rayonnages.

Face à la salle de bains, un second placard, équipé de deux portes articulées de type KAZED.

Une prise électrique.

(cf. photos n°49 à 55)

Chambre n°1 (à droite, au fond du couloir, côté rue)

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol était constitué d'un parquet de type mosaïque qui, pour les parties encore en place, est totalement blanchi et usé, et pour le reste, complètement démantelé, avec les différentes lames et parties qui sont entreposées au sol.

En partie basse des murs, des plinthes bois qui, si elles sont complètes, sont dans un état de saleté avancé.

Les murs sont tapissés, hors d'usage.

Le plafond est peint, très défraîchi, avec un point d'éclairage.

La pièce donne vers l'extérieur au moyen d'une fenêtre deux pans mobiles, encadrements bois, simple vitrage, prolongée par un panneau vitré, encadrement bois simple vitrage. A l'arrière, le tout est protégé par des volets bois articulés.

Un radiateur, avec robinet classique.

Un placard mural, fermant au moyen de deux portes articulées de type KAZED, dont l'une est déformée. A l'intérieur, divers rayonnages.

Une prise antenne télévision/radio, une prise téléphonique et une prise électrique en tout cas visible.

(cf. photos n°56 à 63)

W.-C.

L'accès se fait au moyen d'une porte bois, démunie de poignées ; seule la partie centrale de la serrure est en place.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de type tomettes, similaires dans la conception et l'état à ceux du couloir de circulation.

Les plinthes sont en carrelages, complètes.

Les murs étaient tapissés ; la tapisserie a été arrachée dans sa totalité.

Le plafond est peint. Une arrivée électrique avec un point d'éclairage.

Un W.-C. avec une cuvette de type anglais, vide, fortement entartrée, sale, démunie d'abattant. Une chasse d'eau dorsale à deux débits.

On trouve ici les compteurs d'eau que j'ai relevés comme suit :

- eau froide : **838,537 m³**
- eau chaude : **604,166 m³**

Présence d'une colonne recevant une ventilation ; la bouche est manquante.

(cf. photos n°64 à 67)

Salle de bains

L'on y accède par une porte bois équipée d'une targette.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de type tomettes, similaires dans la conception et dans l'état à ceux du couloir de circulation.

Les plinthes sont en carrelages, en tout cas pour les parties visibles, et complètes.

Les murs étaient initialement peints ou recouverts d'un revêtement mural ; l'ensemble est très défraîchi.

Le plafond est peint, très défraîchi, avec un point d'éclairage.

Un lavabo, fixé au mur, cassé à l'arrière de la bonde. La robinetterie est de type mélangeur, hors d'usage. Deux rangées de carreaux de faïence à l'arrière. Une vieille armoire à pharmacie.

Une baignoire, dont la jupe est carrelée. La trappe d'accès à la plomberie est déposée. L'ensemble est dans un état de saleté avancé. La robinetterie est de type mitigeur, avec les restes d'un flexible de douche. Absence de douchette. Cinq rangées de carreaux de faïence en périphérie de la baignoire, lesquels sont sales.

Une bouche de ventilation, totalement encrassée.

Un radiateur de type chauffage central, avec robinet classique.

Une prise électrique.

(cf. photos n°68 à 73)

Chambre n°2

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Au sol, une dalle béton ; aucun revêtement dessus.

Absence de plinthes.

Les murs sont partiellement recouverts de tapisserie.

Le plafond est peint, défraîchi. Un point d'éclairage.

Une fenêtre deux pans mobiles, encadrements bois, simple vitrage, prolongée par un panneau vitré fixe, encadrement bois, simple vitrage, l'ensemble protégé par des volets bois articulés ; le tout est dans un état de saleté avancé, envahi par des toiles d'araignée.

Un radiateur, avec robinet classique.

Trois prises électriques, une prises d'antenne télévision/radio, une prise téléphonique.

L'interrupteur du plafonnier est cassé.

(cf. photos n°74 à 79)

DESCRIPTIF DE LA CAVE N°27 (Lot n°26 – sous-sol)

Après avoir obtenu l'accès aux parties communes, nous nous sommes rendus au-devant de la cave n°27.

La porte est équipée de deux verrous, seul celui du haut étant verrouillé au moment des constatations.

Le sol est à peine visible avec du gravier, la cave est intégralement remplie d'encombrants : des cartons identifiés, un châssis recevant des bouteilles vides, de vieux fauteuils et de vieux objets, le tout entassé.

Les cloisons sont soit en moellons côté couloir de circulation et côté cave précédente, soit en béton face à l'entrée et côté droit de la cave.

(cf. photos n°80 à 83)

A 10h55, mes constatations étant terminées, je me suis retiré et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DESCRIPTIF, auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins, pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant.

Guillaume BETTREMIEUX
Commissaire de Justice Associé

