

# **PROCES VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION**

---

**PACZYNSKI HERVE**

Commissaire de Justice

**69 rue Sebastien Gryphe**

**69007 - LYON**

**<https://www.paczynski-huissier.fr/>**

Tel : 0472943651

**[h.paczynski@huissier-justice.fr](mailto:h.paczynski@huissier-justice.fr)**

---



**LE JEUDI VINGT CINQ AVRIL  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à 12 heures 36**

**Fin de constat à 13h10**

**A LA REQUETE DE :**

SA CERA CAISSE EPARGNE CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, Banque coopérative régie par les articles L-512-85 et suivants du Code monétaire et financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1 150 000 000,00 euros, Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 760, inscrite sous le n° 384006029 au registre du commerce et des sociétés de Lyon, dont le siège social est à (69003) LYON, 116 Cours Lafayette, représentée par le Président de son Directoire demeurant ès qualité audit siège, et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n°FR232581\_03FWUB (BPCE - SIRET 493 455 042)

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Maître Frédéric ALLEAUME avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocats associés au Barreau de Lyon y demeurant Le Britannia – Bâtiment A – 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

De la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 21/11/2011 par Maître Nicolas LEMINEUR, notaire associé de la SCP Jean-Noël NAZ et Nicolas LEMINEUR, notaires associés titulaires d'un Office notarial à Crémieu (Isère) contenant :

- PRÊT par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES à la société M.J.O.P ;
- Privilège de vendeur avec action résolutoire, privilège de prêteur de deniers et affectation hypothécaire conventionnelle au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES par la société M.J.O.P. régulièrement publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité foncière de Lyon le 02/12/2011 Volume 2011 V numéro 6581 et 6582.

Ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 12 mars 2024.

**Je soussigné, Maître Hervé, Léon, Gérard PACZYNSKI, Commissaire de Justice à la résidence de Lyon (69007), y demeurant 69 Rue Sébastien Gryphe**

Certifie m'être spécialement transporté ce jour, à 12h05, à 69007 LYON, 16 Rue Chalopin, à l'effet de dresser procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à M.J.O.P, société civile immobilière dont le siège social est 214 Rue Paul Bert à 69003 LYON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 537 590 879, représentée par son mandataire ad hoc la SELARL AJ MEYNET & ASSOCIES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 964 511 dont le siège social est 128, Rue Pierre Corneille à 69003 LYON, désignée ès qualité selon ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de Lyon en date du 30 juin 2023, et sis à (69007) LYON, 16 Rue Chalopin Section AM n°10 d'une contenance de 01 a. 83 ca.

**ACCOMPAGNE DE :**

Monsieur Pierre FRANCKHAUSER, SAS DIAGRAM ayant son siège social à (69009) LYON, 39 Avenue Sidoine Apollinaire, préalablement requis, et qui a vaqué librement, son rapport étant annexé au présent.









## SYNDIC ET PARTIES COMMUNES

Le syndic en charge de l'immeuble est la société SLCI BARRIER BROTTEAUX sise à (69006) LYON, 11 Place Maréchal Lyautey et joignable au 04.78.24.24.24.

L'immeuble comprend deux portes d'accès et ne dispose pas d'ascenseur.

## OCCUPATION

Je constate que le bien a été divisé en trois lots :

LOT n°1 : Bien libre de toute occupation

LOT n°2 : Bien occupé par Monsieur ADJEI Clément, en vertu d'un contrat de bail écrit en date du 01.09.2015, d'une durée de trois ans, moyennant un loyer de 530€ outre 20€ de charges.

LOT n°3 : Bien squatté par trois personnes en situation irrégulière dont une connue des services de police selon ses déclarations.

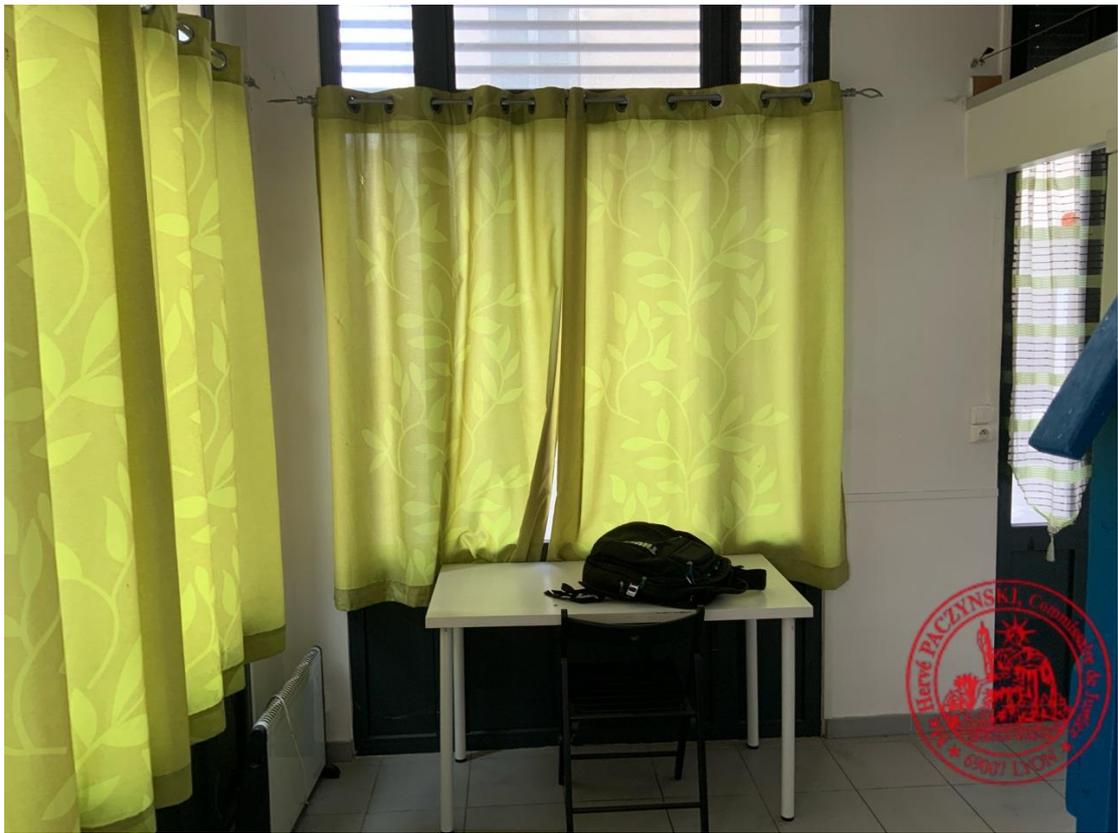
Je constate que le sol carrelé est en bon état.

Les murs peints sont en état corrects, je note de la peinture écaillée en partie supérieure.

Les menuiseries sont en état d'usage.

Un radiateur arraché du mur.









## LOT 1 - PARTIE CUISINE

Je constate que le sol carrelé et les murs sont en état d'usage. Présence d'une cuisine équipée avec meubles bas et placard haut, un évier inox un bac avec égouttoir, une plaque quatre feu de marque BEKO fonctionnelle, un four de marque BEKO fonctionnel, une hotte d'aspiration fonctionnelle.

Plafond en état d'usage et luminaires fonctionnels.















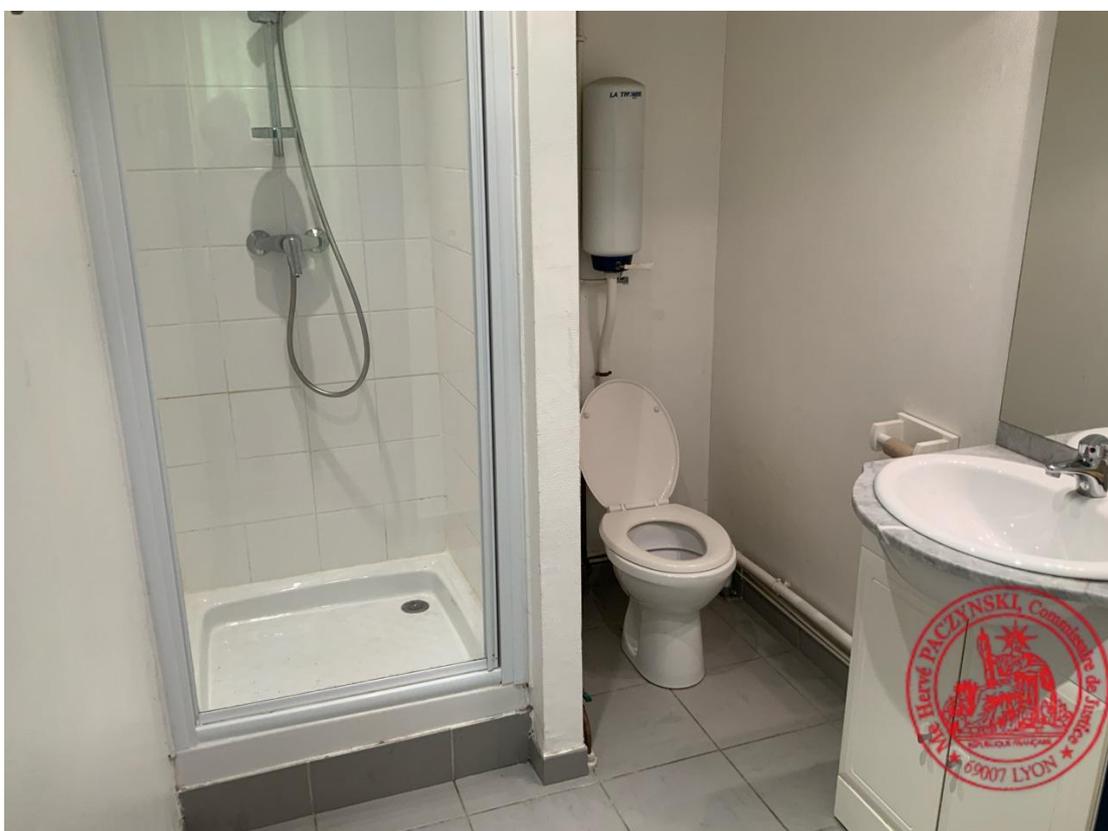
**LOT 1 - SALLE DE BAIN - Superficie Carrez 3,9 m<sup>2</sup>**

Je constate que le sol carrelé est en état d'usage.

Une cabine de douche, un sanitaire, un ensemble meuble sous vasque avec miroir en état d'usage.

Un sèche serviette en état d'usage.

Plafond en état d'usage, luminaires fonctionnels.













**LOT 1 - MEZZANINE - Superficie au sol 7,5 m<sup>2</sup>**

Je constate que le sol stratifié et mur peints sont en état d'usage. Je note la présence d'un chauffe-eau.

Plafond en état correct, je note des irrégularités.

Stores électriques fonctionnels.

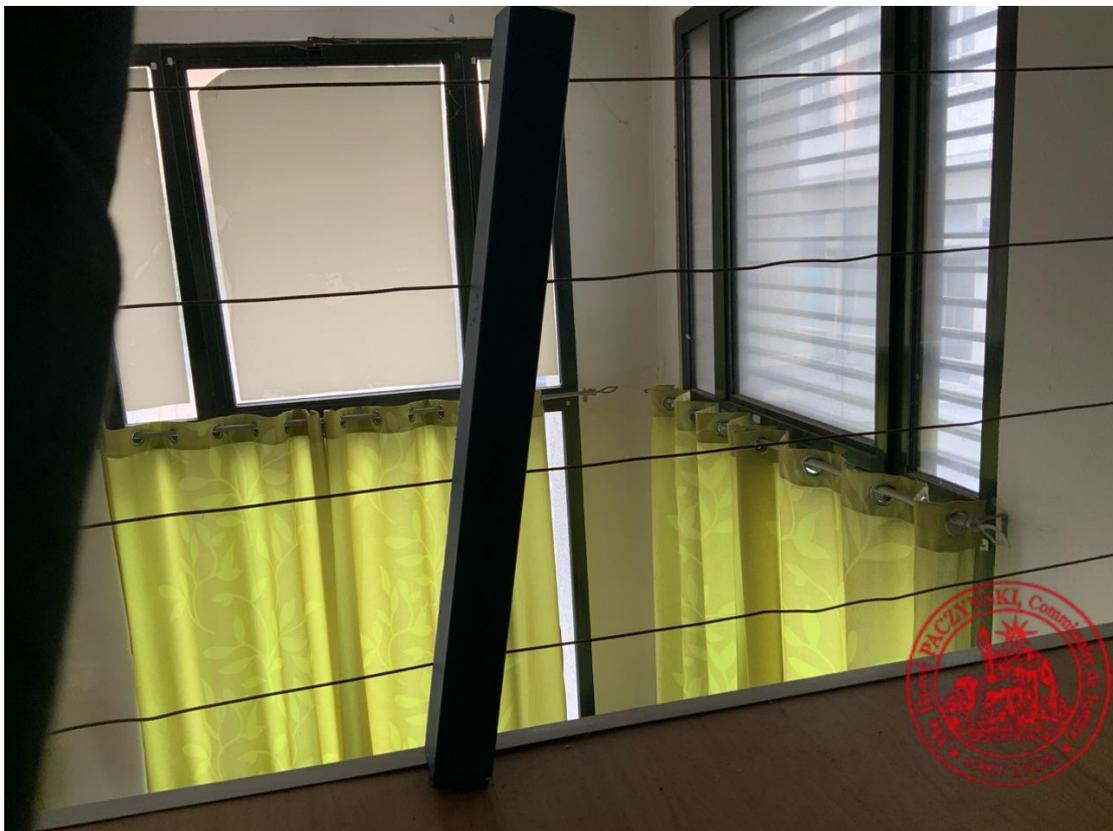
Je note un montant du garde-corps mal fixé.









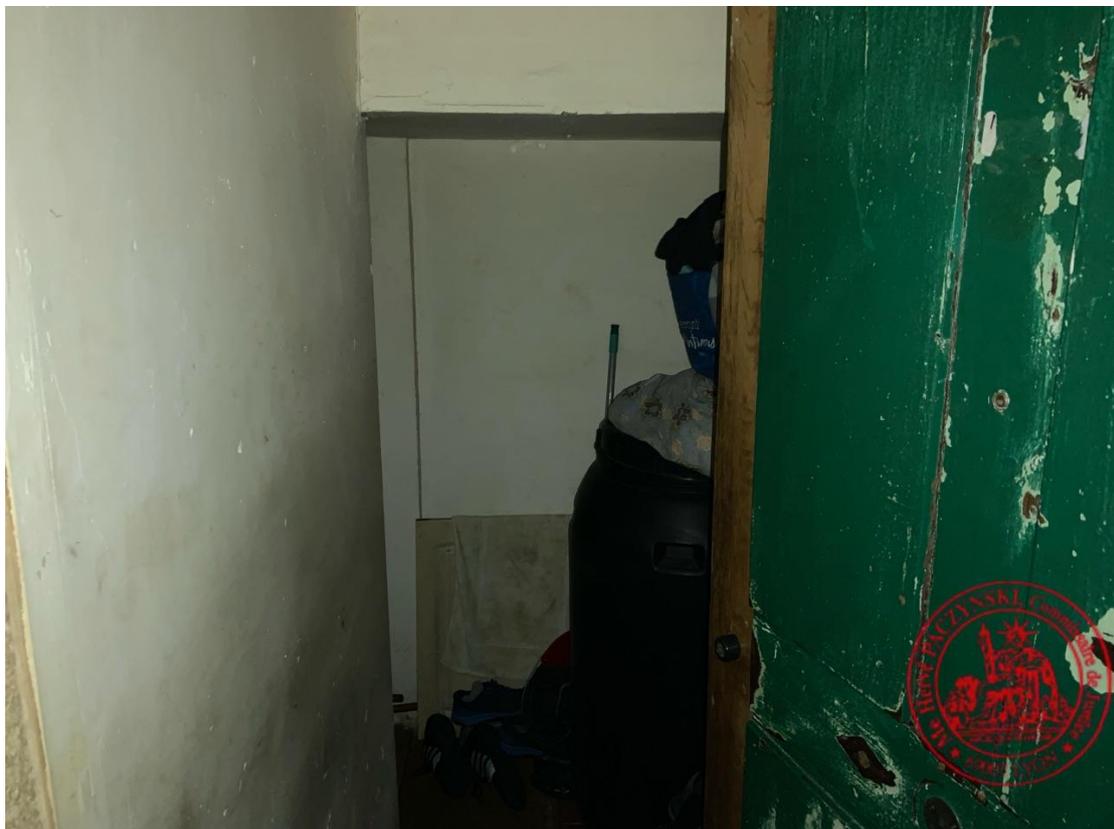




Je constate que l'entrée dans le lot n°2 se fait depuis l'allée intérieure. Après décliné mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma mission, Monsieur ADJEI Clément me déclare ne pas s'opposer à ma mission.



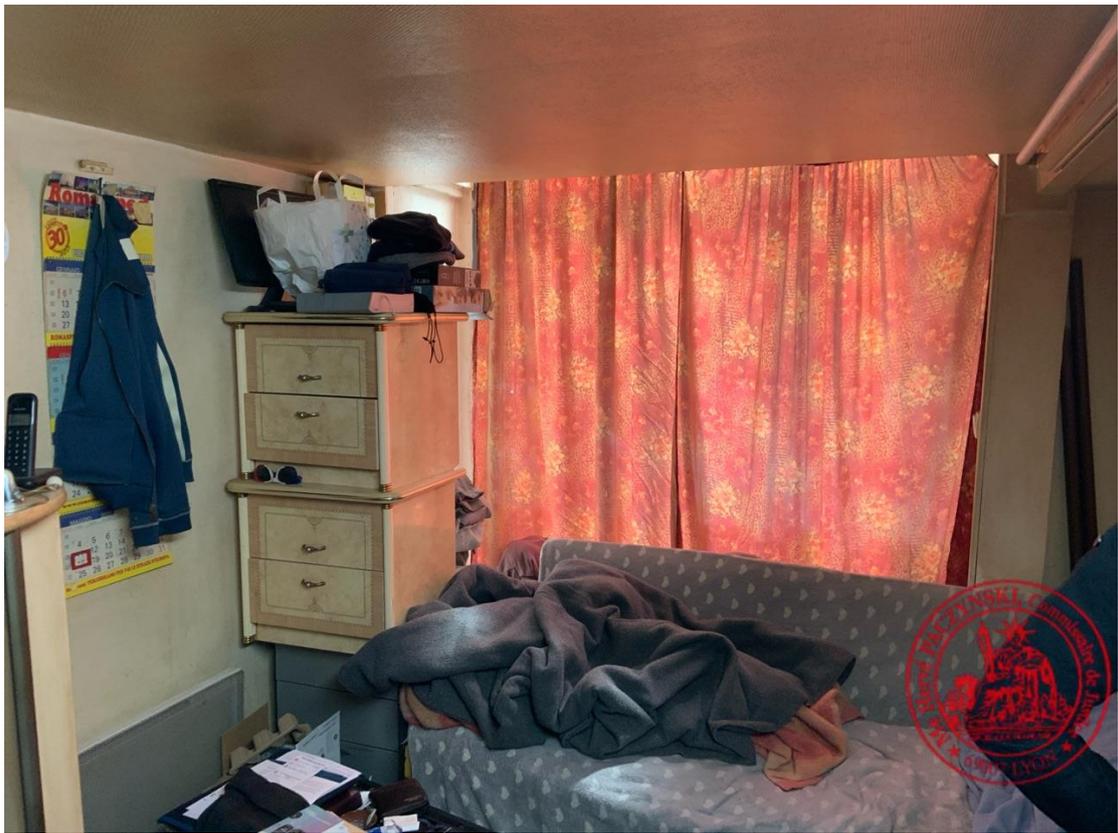
Je constate que la porte est en mauvais état et note la présence de compteurs derrière posés grossièrement.





Je poursuis au rez-de-chaussée et constate que l'ensemble des surfaces sont en mauvais état et que le lot est particulièrement encombré limitant les constatations.







Je constate que l'escalier permettant d'accéder au niveau R+1 est en mauvais état et branlant.



Je constate que le sol, murs et plafond sont en en mauvais état et défraichis.





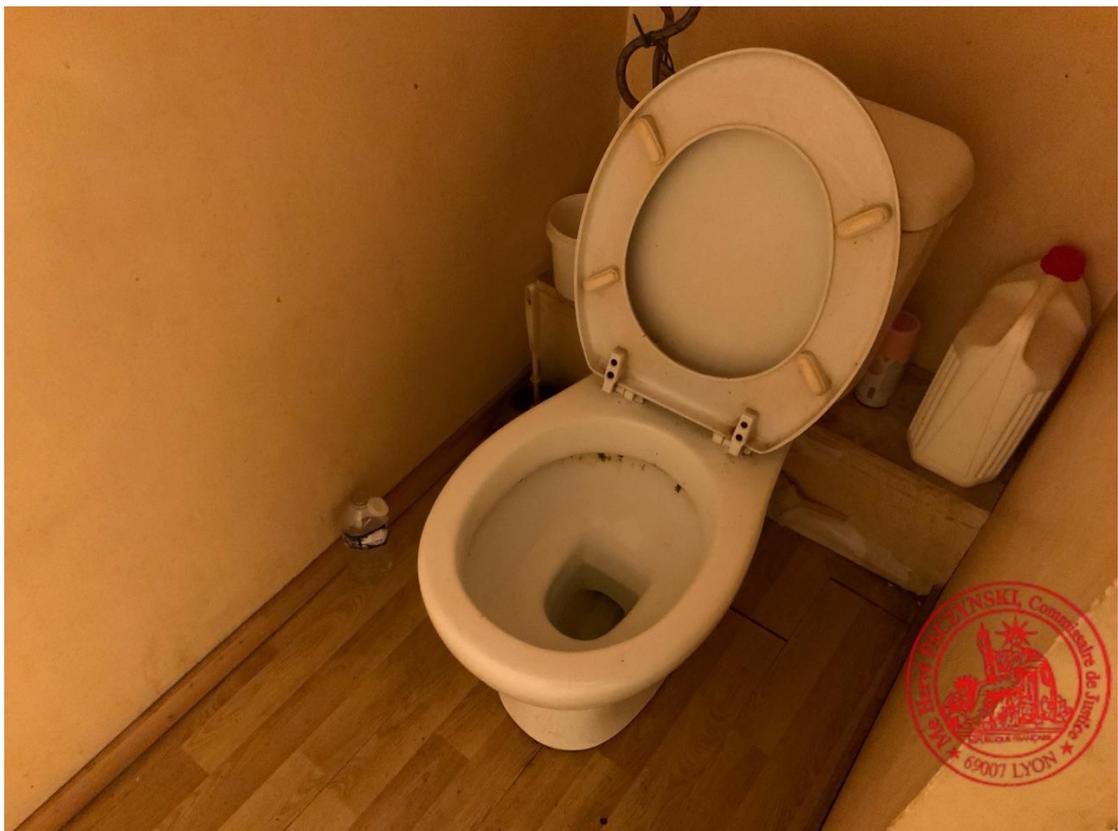


Je poursuis dans la salle de bain au niveau R+1 comprenant un receveur de douche en contreplaque et un lavabo. Les surfaces sont en mauvais état.





Je constate la présence d'un sanitaire, les surfaces sont en mauvais état, je note des traces de moisissures aux murs. Luminaire non fonctionnel.

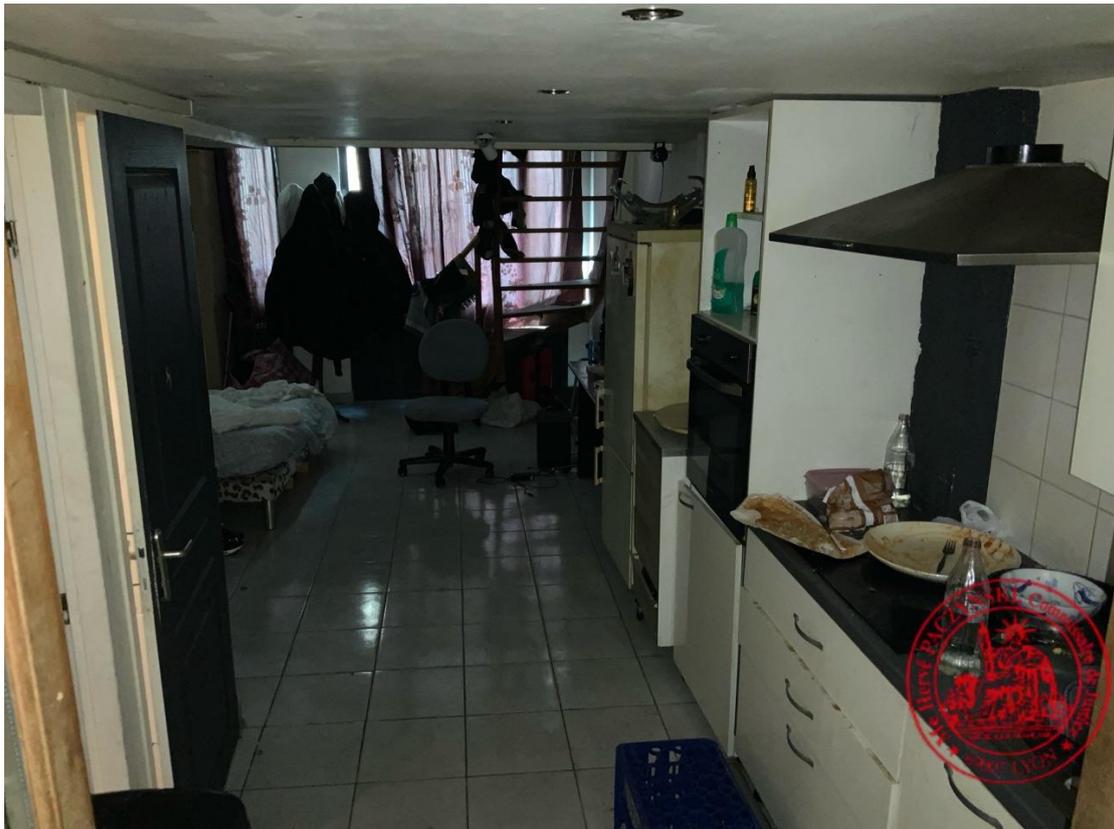


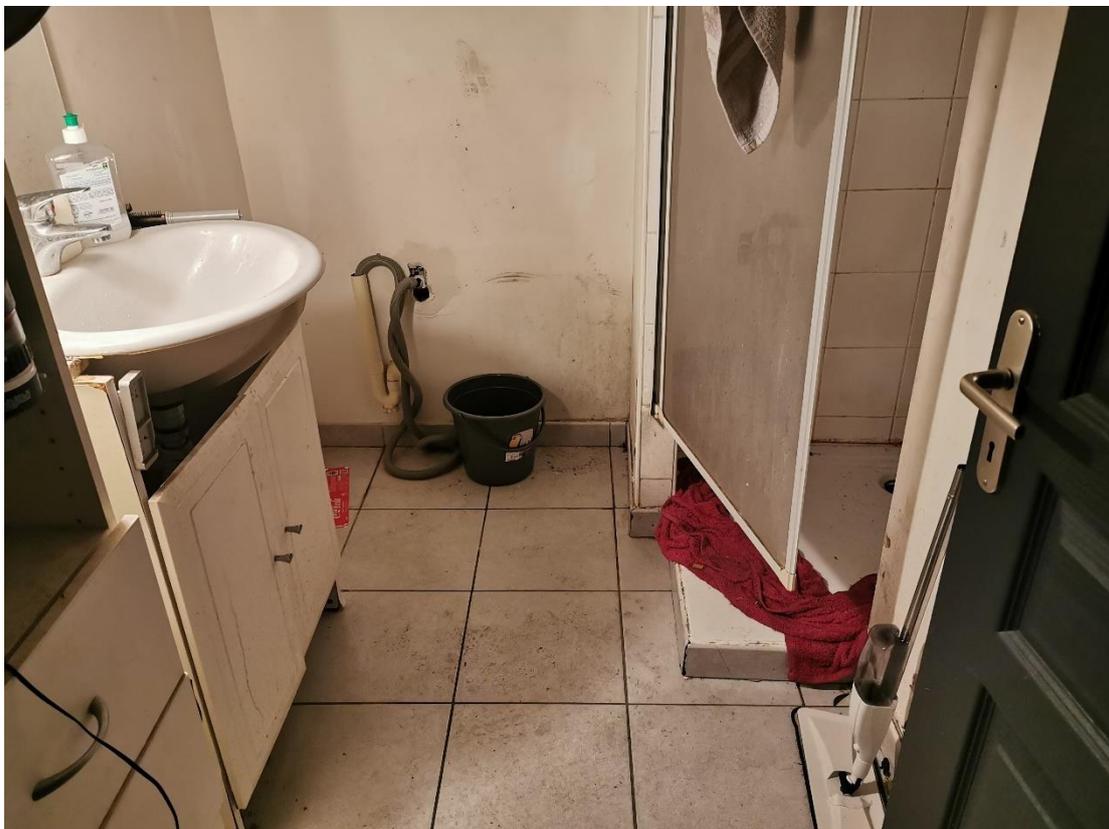


Je constate la présence d'une porte d'accès côté Rue Montesquieu scellée. Les occupants sans droit ni titre circulent dans le lot via une fenêtre fracturée donnant sur la cour intérieure. Après avoir décliné mes nom, prénoms et qualité ainsi que l'objet de ma mission, les occupants déclarent ne pas s'opposer à ma mission.



Le lot est composé d'une pièce principale avec sol carrelé et cuisine équipée, d'une salle de bain présentant des surfaces en mauvais état et des jours au plafond et mur ainsi qu'un raccordement sauvage en eau, et d'une mezzanine.





De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur quarante-et-une pages pour servir et valoir ce que de droit.



Herve PACZYNSKI  
Commissaire de Justice