S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE DIX-HUIT SEPTEMBRE

DROUINEAU 1927 Pièce n° 5

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société anonyme inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 542.029.848, dont le siège social est à PARIS 75013, 182 avenue de France, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social,

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet et en la personne de Maître Matthieu ROQUEL, avocat au Barreau de LYON (Rhône), y demeurant 20, boulevard Eugène Deruelle – Le Britannia – Bâtiment A (69003), membre de la Société Civile Professionnel Interbarreaux DESILETS-ALLEAUME-ROBBE-ROQUEL.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 6 novembre 2013 par Maître MIOT-HENRY Catherine, notaire à TOURNUS (Saône et Loire) ;

D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiées toutes deux au service de la publicité foncière de LYON 2e bureau le 29 novembre 2013 sous le numéro volume 2013 V n° 4584 et 4585 ;

D'une ordonnance rendue le 5 septembre 2023 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON m'autorisant à pénétrer dans les lieux saisis ;

D'une autorisation donnée par la société LES BELLES ANNEES (Gestionnaire de la résidence étudiante) le 6 septembre 2023 m'autorisant à pénétrer dans les parties communes de la résidence étudiante « VICTORIAN

PARK » ;

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 1er août 2023 à Monsieur ******* Gérard, François, Raymond selon acte du Ministère de Maître BOUVET Philippe, Commissaire de Justice de la SELARL BOUVET & Associés, ledit commandement demeuré infructueux ;

Conformément aux articles R.322-1, R.322-2 et R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Je, Arnaud DENUZIERE, Commissaire de Justice associé de la S.E.L.A.R.L. JURIKALIS, Commissaires de justice associés à l'Office de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 194, rue Charles Germain,

Me suis rendu ce jour à 14 heures 20 sur la commune de LYON (69007), 35 et 37, rue Victorien Sardou à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire Monsieur ******* Gérard, François, Raymond.

A cet effet, je suis assisté de Monsieur FERNANDES Michel représentant la société JURITEC à l'effet de réaliser les différents diagnostics prévus par la loi.

Où étant et sur place, j'ai rencontré Monsieur DIAZ, responsable secteur chez la société LES BELLES ANNEES, ainsi déclaré.

Je me suis présenté à Monsieur DIAZ en lui déclinant mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.

Il m'a indiqué ne pas s'opposer à ma présence et m'autoriser à pénétrer dans la résidence étudiante.

Il nous a mené au 2e étage de la résidence devant le bien saisi actuellement occupé par Madame FRENGER Maurine, selon bail sous seing privé en date du 29 Août 2023.

Monsieur DIAZ a frappé sur la porte du logement puis une femme a ouvert les lieux indiquant être Madame FRENGER Maurine.

Je me suis présenté à elle en lui déclinant mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.

Elle m'a indiqué ne pas s'opposer à ma présence et m'autoriser à pénétrer dans son logement.

Accompagné de ces derniers, j'ai alors dressé le procès-verbal descriptif suivant :

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de LYON est le siège de la métropole de LYON et le chef-lieu administratif de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Il s'agit d'une commune à dimension européenne avec un fort taux d'attractivités tant au niveau économique, culturel, éducatif que touristique.

La commune comprend environ plus de 500.000 habitants et est la troisième ville française en termes d'habitants intramuros.

La ville de LYON présente une forte activité tertiaire.

Elle bénéficie d'infrastructures importantes dans tous les domaines (culturel, sportif, médicaux, éducatif, etc.).

La ville de LYON dispose de deux aéroports dont un aéroport international, elle est également desservie par six gares ferroviaires et par différentes autoroutes.

Un réseau de transports en commun dessert la ville soit par le tramway, le métropolitain ou des autocars.

La ville de LYON bénéficie également d'un port.

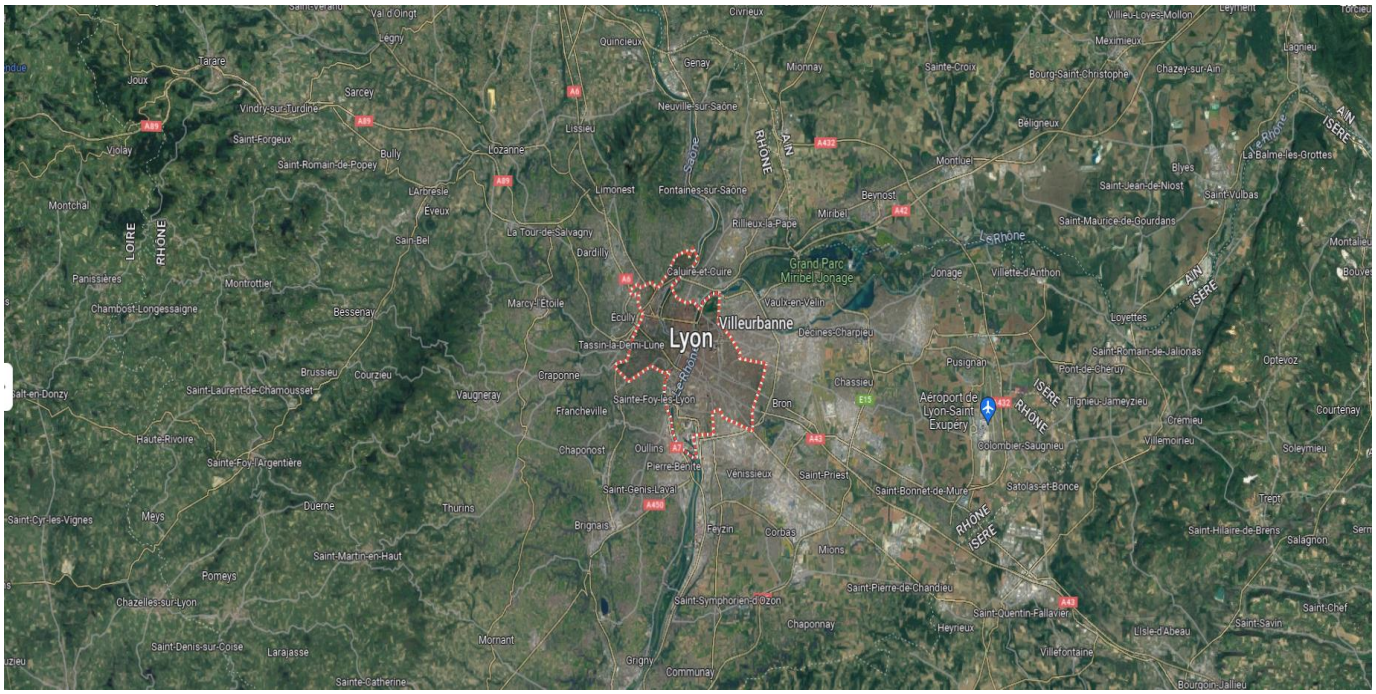
La commune de LYON abrite un parc dénommé « parc de la Tête d'Or » au cœur de la ville et ouvert à tous.

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

VUES ARIENNES DE LA SITUATION DE LA COMMUNE :



SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien saisi est situé dans le 7e arrondissement de la ville de LYON et plus précisément dans le quartier La Guillotière.

Ce bien saisi se situe dans une résidence étudiante dénommée « VICTORIAN PARK » et située 35-37, rue Victorien Sardou.

Cet immeuble se situe dans un quartier résidentiel composé de nombreux immeubles.

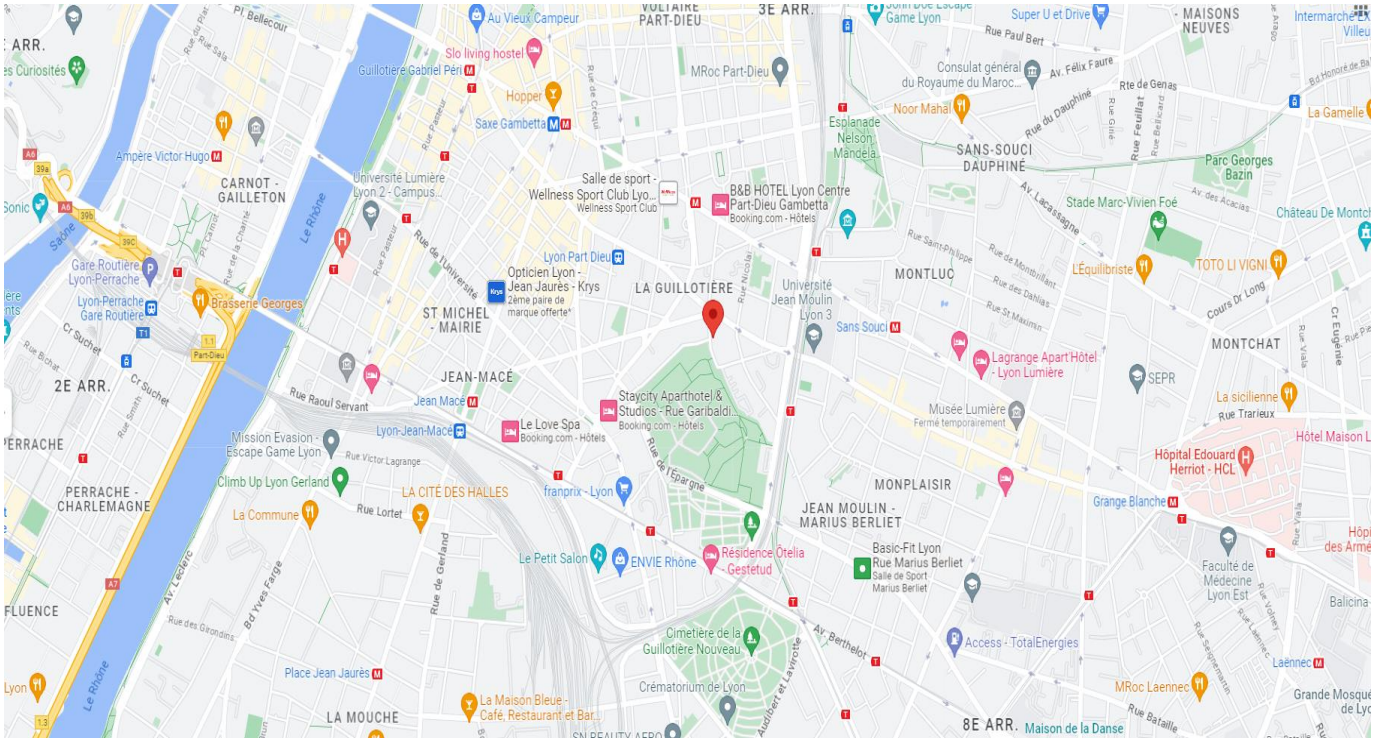
Nous trouvons à proximité le parc Sergent Blandan. La résidence est proche du boulevard des Tchécoslovaques, de la Grande Rue de la Guillotière, de la rue Garibaldi, le boulevard périphérique est non loin.

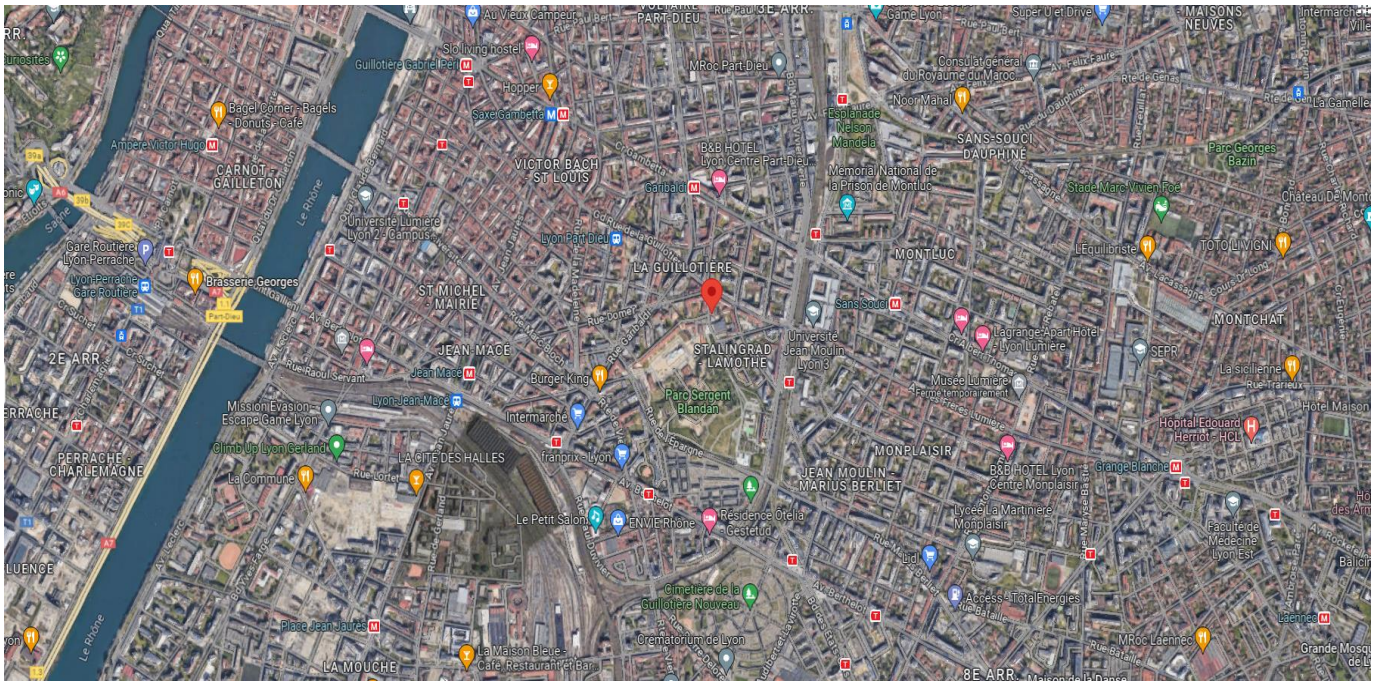
Des arrêts de bus et stations de métro sont à proximité de l'immeuble.

L'université Jean Moulin LYON III et l'ISEFAC se situent également à proximité immédiate.

De nombreux commerces de proximité sont présents à côté de l'immeuble.

VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE :





S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

DESCRIPTIF EXTERIEUR

Les biens saisis se situent dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « VICTORIAN PARK ».

Il s'agit d'un immeuble de deux bâtiments élevé sur trois étages.

L'immeuble est récent, il a une dizaine d'années, de ce fait les façades sont en bon état.

Un parking sécurisé est présent au sein de la résidence.

Un portillon avec interphone et ouverture par dispositif Vigik sécurise l'entrée.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
33
Victorian
park

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

DESCRIPTIF INTERIEUR

Les biens immobiliers saisis figurent au cadastre de la manière suivante : Section BI n°15.

Ils comprennent :

- Le lot de copropriété n°72 constitué d'un appartement de type 2 avec mezzanine portant le n°216.

L'appartement saisi est situé au 2e étage du bâtiment A et est orienté à l'Ouest, il comprend une pièce principale, une salle de bain avec W.C et une mezzanine avec dressing.

L'appartement est accessible soit par un ascenseur soit par l'escalier de service.

PIECE PRINCIPALE :

Nous pénétrons dans le logement par une porte pleine sécurisée à trois points avec judas.

Au sol, un linoléum.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur peint de couleur blanche.

Le plafond est constitué de la mezzanine de l'étage.

Equipements :

- Un interphone ;
- Une armoire électrique qui abrite le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique ;
- Trois interrupteurs simples à bascule ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Trois points lumineux en applique ;
- Une prise RJ45 ;
- Sept prises électriques ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une kitchenette constituée d'une plaque de cuisson deux points vitrocéramiques, d'un évier simple

bac en inox avec égouttoir et mitigeur ;
- Un radiateur électrique ;
- Un placard mural ;
- Deux fenêtres à double battant, encadrement aluminium, double vitrage.

<u>J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations</u> :

COOL
amazing
LOVELY

SALLE DE BAIN :

Nous accédons par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure.

Au sol, un revêtement vinyle.

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur peint.

Le plafond est constitué de la mezzanine.

Equipements :

- Deux prises électriques ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Un radiateur électrique ;
- Un radiateur sèche-serviettes ;

- Un point lumineux en applique ;
- Une douche avec douchette et flexible ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une simple vasque avec meuble sous vasque à deux portes, un mitigeur, un miroir et un néon ;
- Un W.C avec lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :

<u>CAGE D'ESCALIER :</u>

Nous accédons par un escalier à quart tournant en bois.

Les murs de la cage d'escalier sont peints.

Un plafond revêtu d'un crépi d'intérieur peint en blanc.

Equipements :

- Un spot intégré en plafond ;
- Un DAAF ;
- Un interrupteur simple à bascule.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :

MEZZANINE :

Au sol, un linoléum.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur peint de couleur blanche.

Un plafond revêtu d'un crépi d'intérieur peint d'une couleur blanche.

Equipements :

- Un point lumineux en applique ;
- Un radiateur électrique ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Une prise électrique.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

DRESSING :

Nous accédons par une porte pleine en bois.

Au sol, un linoléum.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur peint de couleur blanche.

Un plafond revêtu d'un crépi d'intérieur peint de couleur blanche.

Equipements :

- Un point lumineux en applique ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Une prise électrique ;
- Un coin dressing avec étagères, barre de penderie ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Un cumulus sur trépied.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

EN RESUME :

Il s'agit d'un appartement de type 2 avec mezzanine qui est présent dans une résidence étudiante.

Le bien immobilier est soumis au régime de la copropriété, le syndic de copropriété est la société VALORITY SYNDIC, à LYON (69006), 84, quai Charles de Gaulle.

Cet immeuble est de ce fait constitué uniquement de logements étudiants, certains services sont présents dans l'immeuble, tels que laverie, parkings, local à vélos et présence d'un gardien.

Cette copropriété est récente et se trouve en très bon état.

Son emplacement géographique est de choix et à proximité des facultés.

L'appartement est en bon état, le chauffage est électrique et la production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique de 50 litres.

Le logement est relié au réseau d'assainissement collectif.

Un bail commercial sous seing privé a pris effet le 1er Août 2012 avec la société VALORITY ETUDES.

L'appartement est actuellement occupé par un preneur.

Le montant des charges de copropriété est d'environ 170,00 Euros mensuels.

❋ ❋ ❋ ❋ ❋
❋ ❋ ❋
❋

Ma mission terminée, je me suis retiré accompagné de la société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel en laissant dans les lieux Madame FRENGER Maurine.

La société JURITEC a établi un rapport ensuite des différents diagnostics conformément à la législation en vigueur.

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS
Commissaires de Justice associés
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
194, rue Charles Germain – C.S. 30030
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19
@ : constat@jurikalis.com

EXPEDITION

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 16 h 10 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 33 pages.

Coût : *Article L.444-1 du code de commerce*

Emolument - Honoraire Article H.T.					**369,16 €**
Détail : Acte 114					
	1° heure :	*A.444-18 (tranche 1/2h H.T):*			
Base unitaire H.T. :	*219,16 €*	*75,00 €*			
Nombre :	*1*	*2*			
Sous-total H.T. :	*219,16 €*	*150,00 €*	*0,00 €*	***369,16 €***	
Transport Article A.444-48 H.T.					**7,67 €**
D.E.P. Article A.444-15 H.T.					**0,00 €**
Sous-total H.T.					**376,83 €**
T.V.A. 20 %					**75,37 €**
Taxe forfaitaire					**0,00 €**
Débours divers					**0,00 €**
Débours témoins Article A.444-50					
Débours serrurier					
Affranchissement					**0,00 €**
Détail :					
	L.R.A.R. :	*L.S. :*			
Base unitaire :	5,42 €	0,63 €			
Nombre :	*0*	*0*			
	0,00 €	*0,00 €*			
TOTAL T.T.C.					**452,20 €**

Arnaud DENUZIERE
Commissaire de Justice associé