

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SEIZE FEVRIER**

**A LA REQUETE DE :**

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) en vertu d'un acte du 18 juin 2015 avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2015 et elle-même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN en vertu d'un acte en date du 24 décembre 2007, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 379.502.644, dont le siège social est à PARIS (75008), 26-28, rue de Madrid, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés de droit 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 170, boulevard Stalingrad (69006) LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS – ROBBE – ROQUEL.

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 27 mai 2010 par Maître MALIGEAY Jacques, notaire associé de la SCP « STEPHANE ZINOPOULOS, JACQUES MALIGEAY ET PHILIPPE BOURBON, notaires associés », titulaire d'un office notarial situé à L'ARBRESLE (Rhône), 54 rue Claude Perras.

De deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiées au service de la publicité foncière de LYON 5<sup>ème</sup> bureau le 11 mai 2010, volume 2010 V n° 1416 et n° 1417.

D'une ordonnance sur requête rendue le 26 janvier 2023 par Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, Ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux saisis et signifiée ce jour préalablement au présent procès-verbal de constat de description des lieux.

ORDONNANCE

Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON,

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu l'article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Désignons la **SCP JURIKALIS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice sis 194 Rue Charles Germain – CS 30030 – 69651 VILLEFRANCHE SUR SAONE Cedex** qui se fera assister d'un expert géomètre afin d'établir divers diagnostics et PV de surfaces et dresser le procès-verbal descriptif précisant notamment l'état général, le nombre de pièces, l'état locatif, les conditions locatives, se faire communiquer, le cas échéant, le bail, les coordonnées du Syndic de Copropriété, des biens et droits immobiliers situés à

SAINT GENIS L'ARGENTIERE (69610), Le Bourg,  
cadastrés Section B n°928, surface 00ha 00a 48ca appartenant à :

•

A cet effet, AUTORISONS la SCP JURIKALIS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice sis 194 Rue Charles Germain – CS 30030 – 69651 VILLEFRANCHE SUR SAONE Cedex à pénétrer dans les lieux.

- 6 -

Et cela avec le concours de l'une des autorités de l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un serrurier si besoin et de deux témoins.

Donnée en notre cabinet,  
au Palais de Justice de LYON

Le 26/01/23



En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 13 janvier 2023 par Maître N'KAOUA Cyril, Commissaire de Justice associé de l'office SED LEX, ledit commandement demeuré infructueux.

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

Déférant à cette réquisition,

***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 9 heures 21 sur la commune de SAINT-GENIS-L'ARGENTIERE (69610), 17, route de Sainte Foy l'Argentière à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire

A cet effet je suis assisté de :

- La société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel à l'effet de réaliser les différents diagnostics prévus par la loi ;
- Monsieur MARCHAND André, serrurier ;
- Messieurs FOREST Michel et GADRAT Bertrand, témoins.

Où étant et sur place, je frappe à plusieurs reprises sur la porte de l'habitation, en vain, personne ne répondant à mes appels.

Je demande alors au serrurier de procéder à l'ouverture forcée des lieux après avoir signifié la requête et l'ordonnance préalablement à mon entrée dans les lieux.

Une fois les lieux ouverts, j'ai alors procédé au procès-verbal descriptif suivant :

## SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de SAINT-GENIS-L'ARGENTIERE est située dans le département du Rhône en région Auvergne Rhône-Alpes.

Cette commune fait partie du canton de L'ARBRESLE et elle est l'une des trente-deux communes de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais.

Cette commune se situe géographiquement à l'Ouest de LYON et au Nord de SAINT-ETIENNE, à équidistance de ces deux villes.

Il s'agit d'une petite commune rurale comprenant un peu plus de 1.000 habitants.

Cette commune présente un caractère quasi-exclusivement rural.

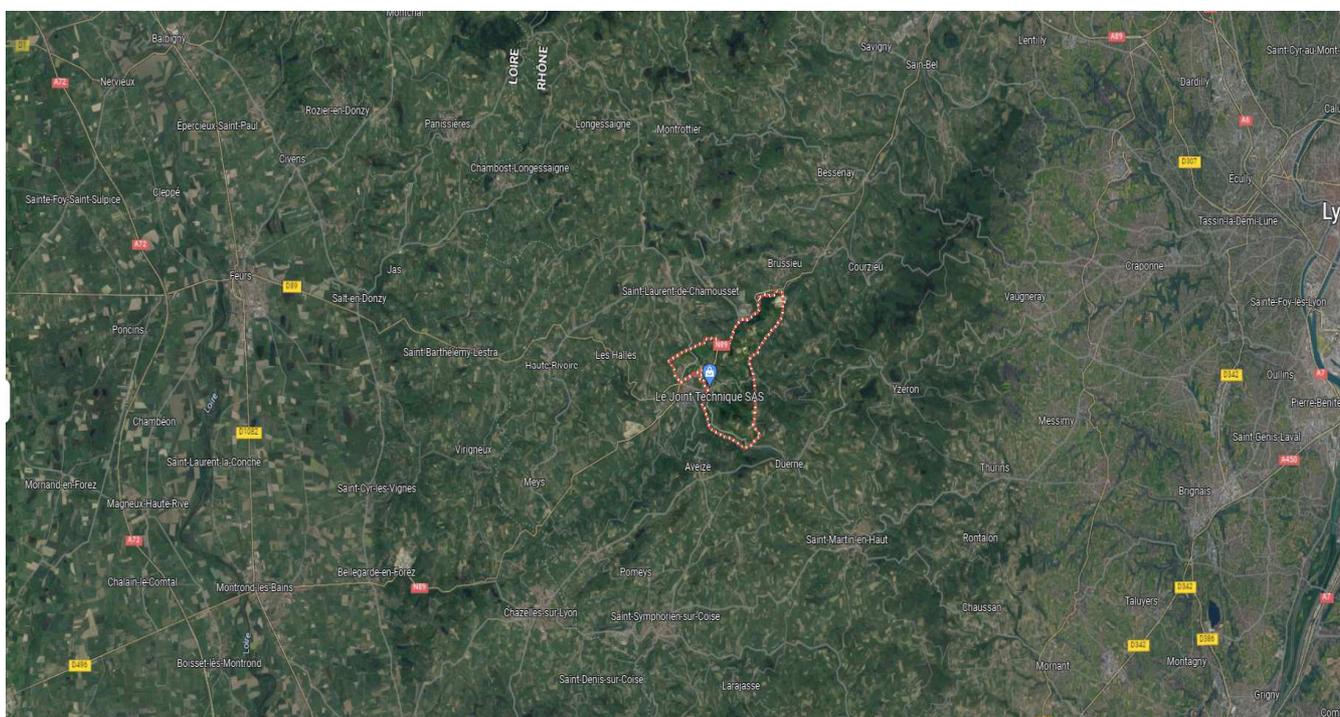
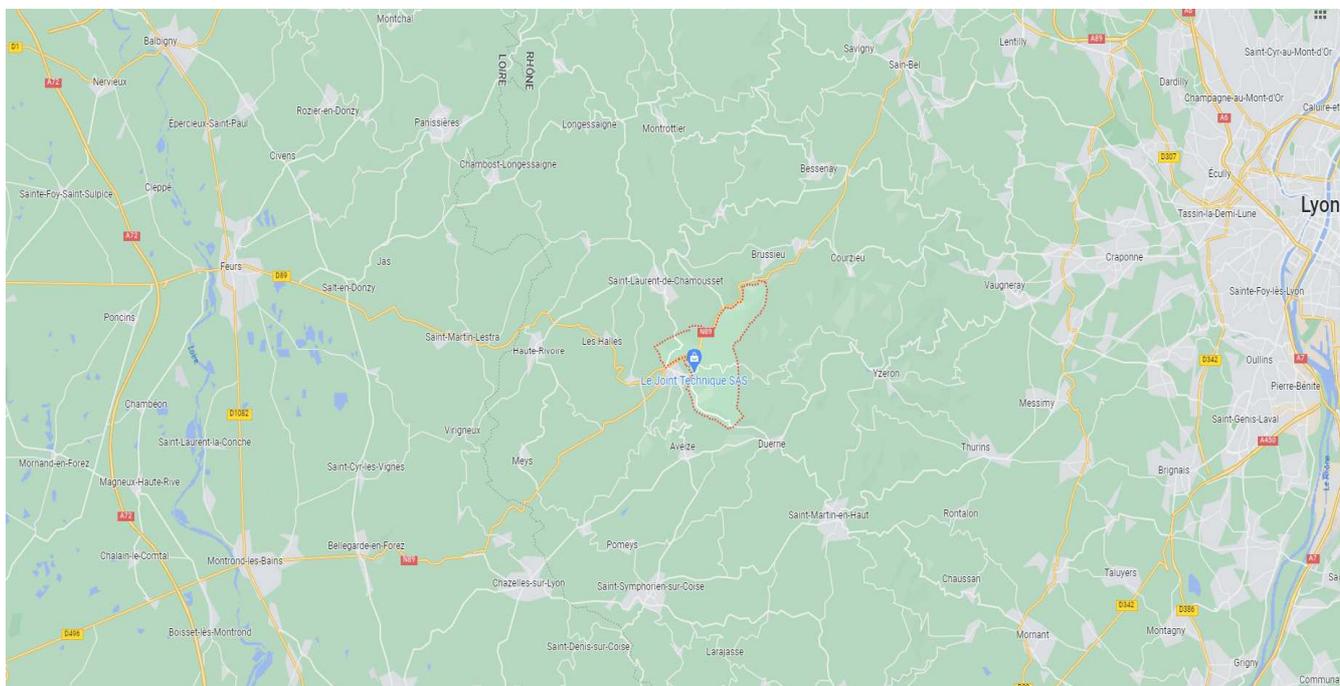
Elle abrite une école.

Cette ville héberge également une médiathèque.

La commune est traversée par la route départementale 25 et accessible de ce fait par cette route.

Deux lignes des cars du Rhône desservent la commune.

**VUES ARIENNES DE LA SITUATION DE LA COMMUNE :**



## SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien immobilier se situe dans le centre-ville de la commune, à proximité de la mairie.

Le bien est entouré de petits immeubles de ville.

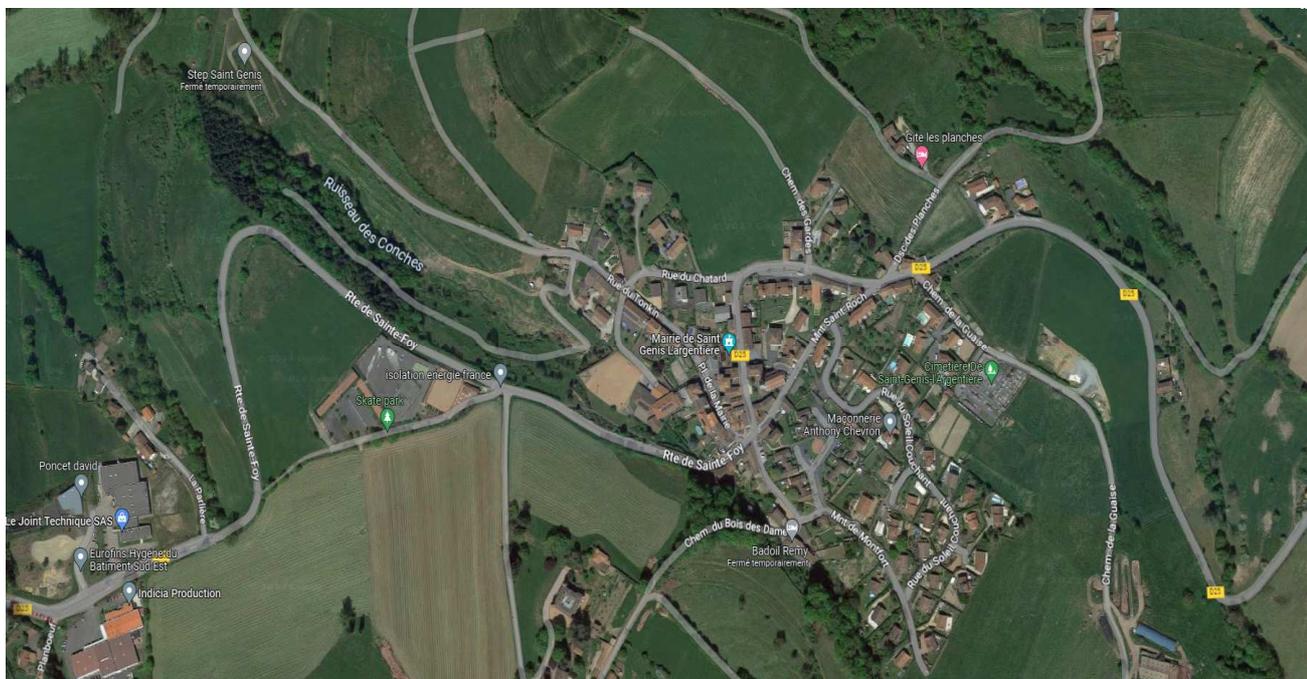
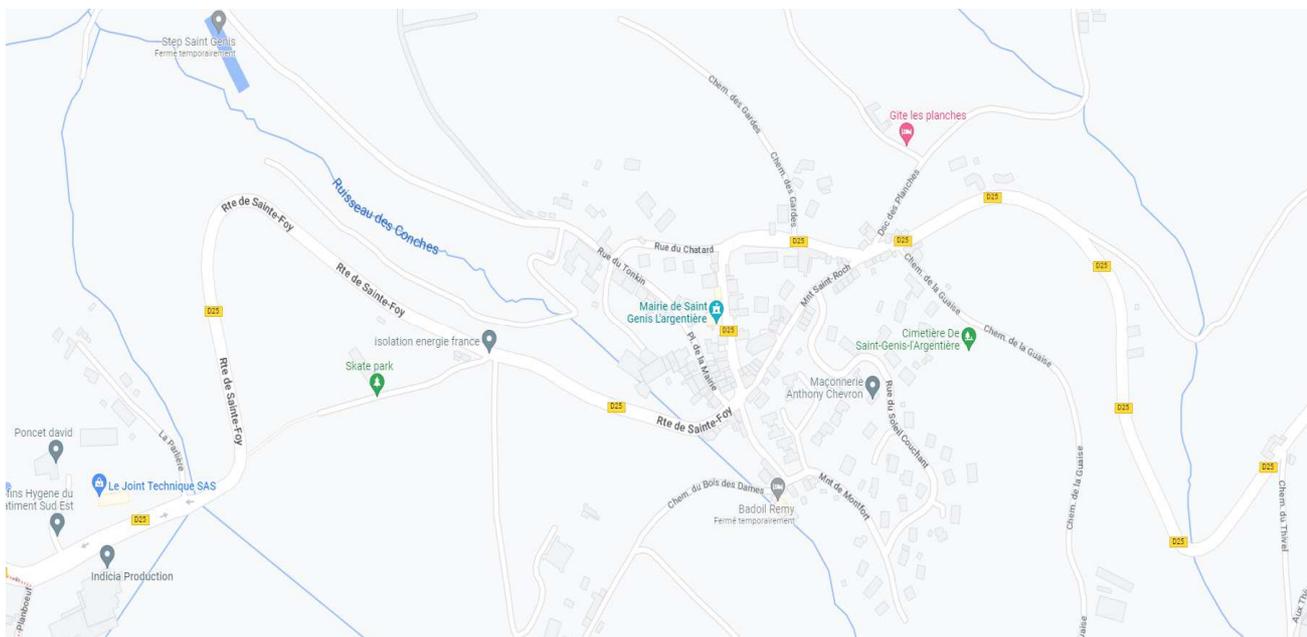
La route départementale 25 se situe immédiatement devant l'immeuble.

L'école primaire se situe à proximité.

Une grande surface est accessible à environ une quinzaine de minutes en voiture.

Les commerces de proximité se situent sur les communes voisines.

**VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE :**

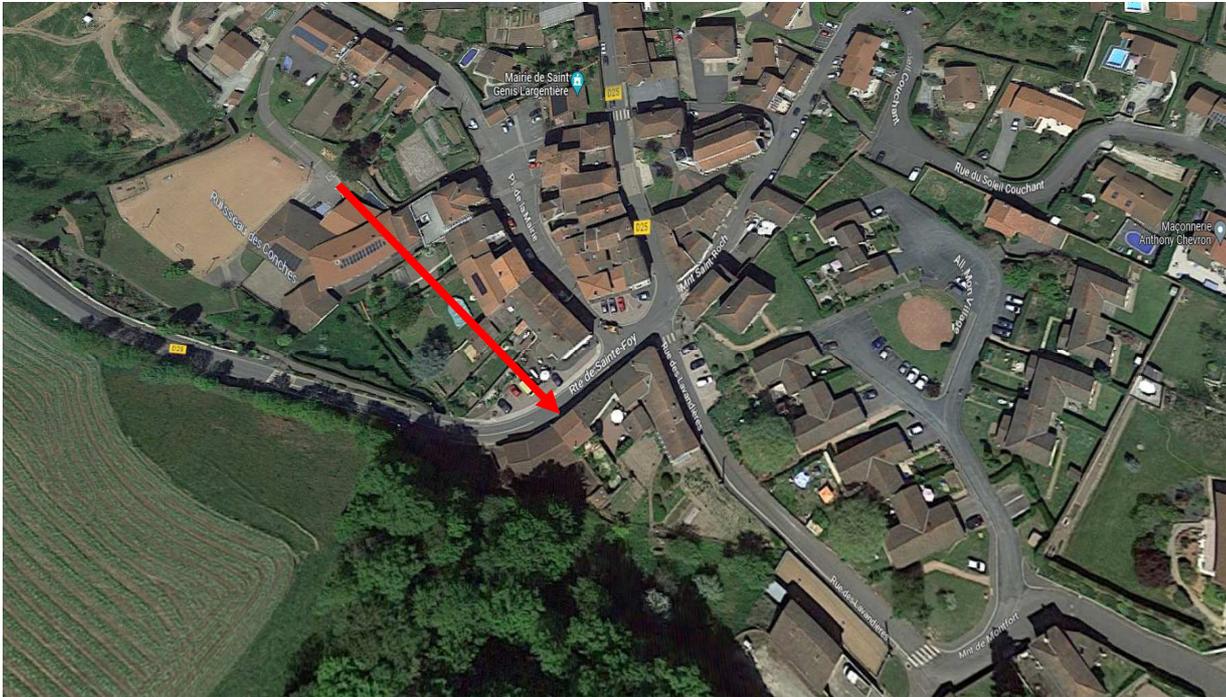


**S.E.L.A.R.L. JURIKALIS**  
Commissaires de Justice associés  
**OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE**  
194, rue Charles Germain – C.S. 30030  
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX



☎ : 04.74.68.37.19  
@ : constat@jurikalis.com

**EXPEDITION**



## DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## DESCRIPTIF EXTERIEUR

Les biens saisis se situent dans un ensemble immobilier situé dans le bourg de la commune.

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment unique élevé sur rez-de-chaussée de deux étages comportant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : un appartement ;
- Au 2<sup>e</sup> étage : combles aménagés.

L'ensemble est cadastré Section B n°928.

Le bâtiment est ancien et accueille un logement unique.

La façade donnant sur rue est recouverte d'un enduit vétuste.

Les dessous de toit en bois sont anciens.

**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@jurikalès.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@jurikalès.com

**EXPEDITION**



## DESCRIPTIF INTERIEUR

L'appartement fait partie d'un bâtiment unique accessible uniquement de la rue.

Les biens immobiliers saisis figurent au cadastre de la manière suivante : Section B n°928 et sont constitués :

- du lot de copropriété n°4 constitué d'un grenier ;
- du lot de copropriété n°3 d'un appartement de type 3 ;
- du lot de copropriété n°1 constitué d'une entrée au rez-de-chaussée.

L'appartement saisi est orienté au Nord et comprend une entrée, un salon avec cuisine, une salle de bain, un W.C et deux chambres.

### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

#### **ENTREE :**

Nous pénétrons dans le logement par une porte pleine en bois qui est usagée.

Au sol, un carrelage usagé.

Les murs sont peints.

Un plafond peint d'une couleur blanche.

#### **Equipements :**

- Un point lumineux au plafond ;
- Un disjoncteur ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Un tableau électrique ;
- Un compteur électrique.

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



**ETAGE :**

**CAGE D'ESCALIER :**

Un escalier droit dessert l'étage avec marches en bois, main courante bois, il manque de nombreuses marches de départ, escalier en mauvais état.

Les murs sont peints.

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

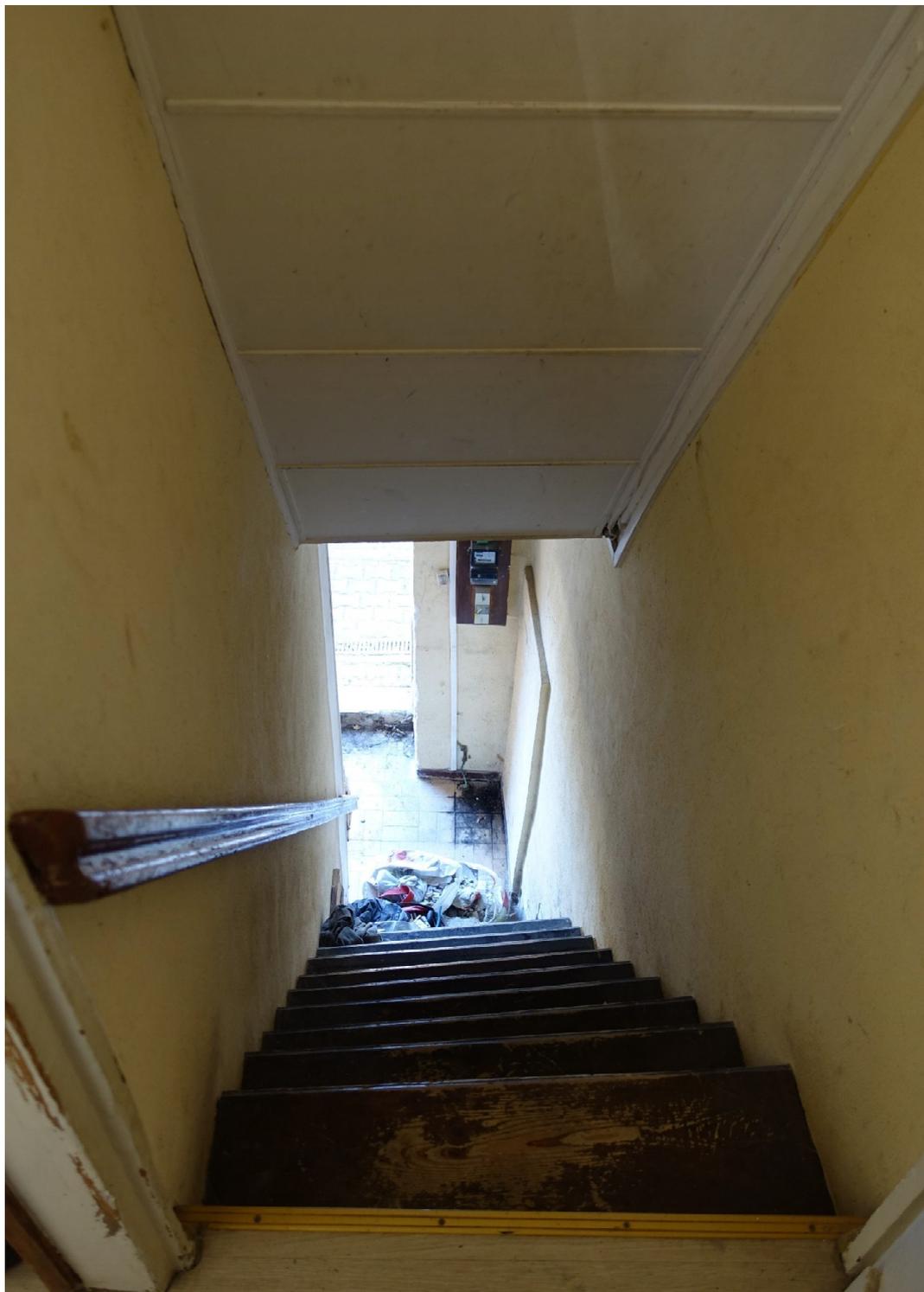


S.E.L.A.R.L. JURIKALIS  
Commissaires de Justice associés  
OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE  
194, rue Charles Germain – C.S. 30030  
69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX



☎ : 04.74.68.37.19  
@ : constat@jurikalis.com

**EXPEDITION**



**PREMIER ETAGE :**

Cet étage accueille le salon avec cuisine, une salle de bain et un W.C.

**SALON AVEC CUISINE :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont peints.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Deux points lumineux ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Trois fenêtres à deux battants, encadrements bois, double vitrage ;
- Volets bois à écharpes ;
- Un bar ;
- Un évier double bac en résine avec un mitigeur ;
- Une plaque de cuisson à quatre points au gaz ;
- Quatre prises électriques ;
- Un cumulus électrique de 50 litres ;
- Un radiateur 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**



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@jurikalès.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@jurikalès.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@jurikalès.com

**EXPEDITION**





### W.C :

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

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont carrelés à mi-hauteur, la partie supérieure est peinte.

Un plafond peint en blanc.

### Equipements :

- Un W.C avec abattant et mécanisme de chasse d'eau simple débit ;
- Un interrupteur simple à bascule.

**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@jurikalès.com

**EXPEDITION**



**SALLE DE BAIN :**

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

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont carrelés ou peints.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Une cabine de douche type balnéo avec flexible et douchette ;
- Une grille de ventilation ;
- Un lavabo avec mitigeur ;
- Un radiateur électrique.

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





**ETAGE :**

**CAGE D'ESCALIER COTE DROIT :**

Une porte pleine en bois.

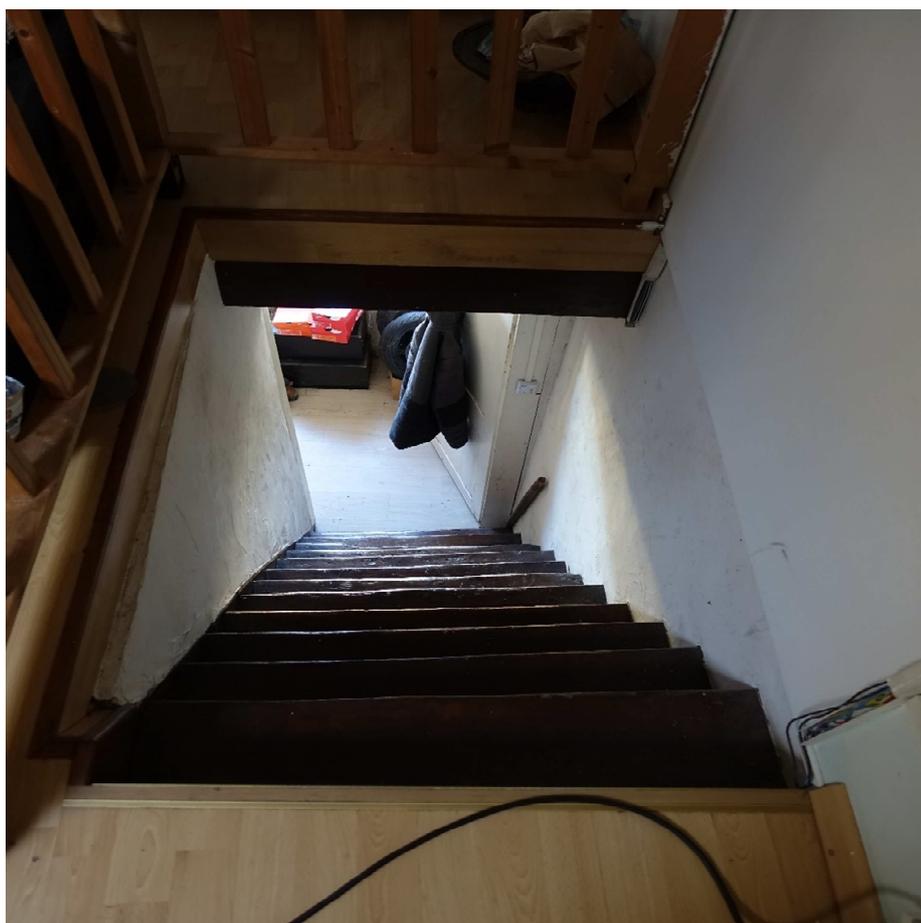
Un escalier droit en bois.

Les murs sont peints.

**Equipement :**

- Une prise électrique.

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



**CHAMBRE :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

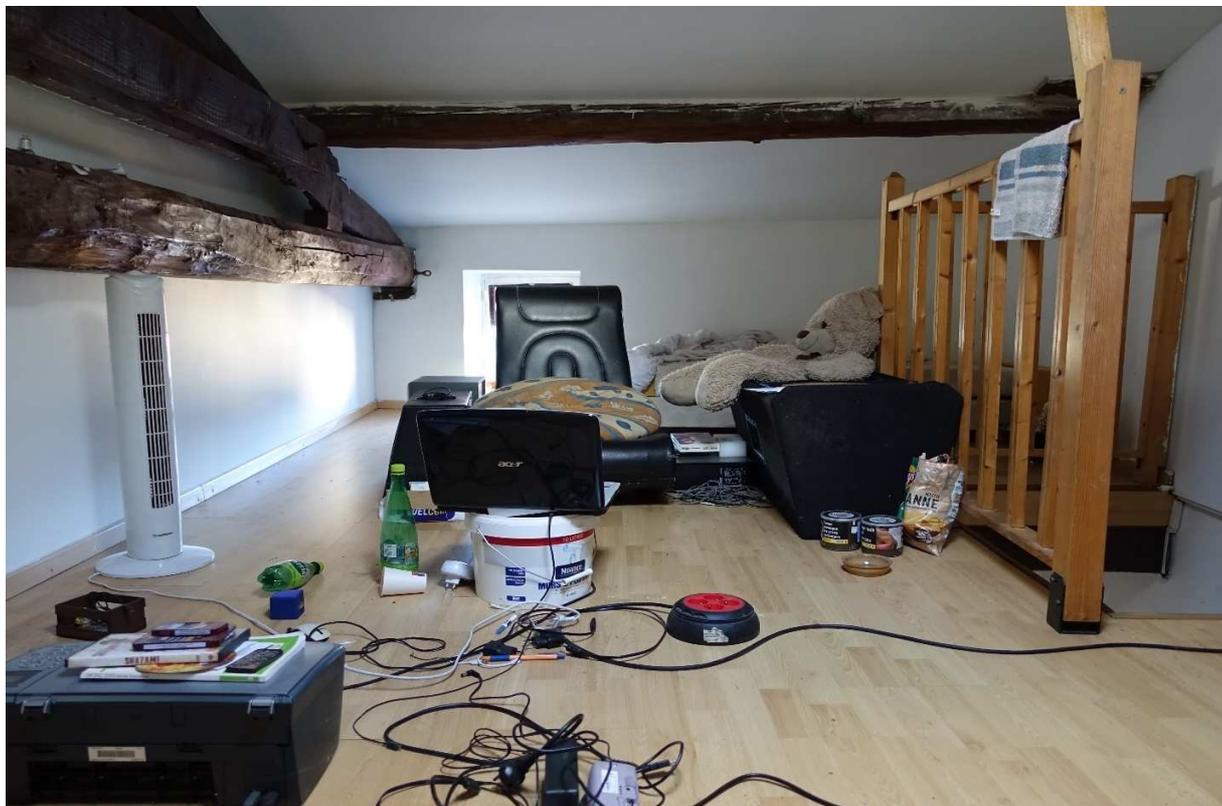
Les murs sont peints.

Un plafond sous-pente qui est peint.

**Equipements :**

- Une fenêtre de toit ;
- Un radiateur électrique ;
- Deux prises électriques ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Un point lumineux au plafond.

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







**CAGE D'ESCALIER COTE GAUCHE :**

Un escalier en bois à quart tournant.

Les murs sont peints.

**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**



**CHAMBRE :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont peints.

Un plafond en soupente peint en blanc.

**Equipements :**

- Trois prises électriques ;
- Un point lumineux ;
- Une fenêtre de toit ;
- Un interrupteur simple à bascule.

**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@jurikalès.com

**EXPEDITION**



**EN RESUME :**

Il s'agit d'un appartement présent dans un immeuble accueillant un seul et unique appartement.

Le bien immobilier est soumis au régime de la copropriété sans que cette dernière semble fonctionner.

Cette copropriété est ancienne et dépourvue de parties communes.

L'appartement de type 3 se situe sur trois niveaux.

L'appartement est en mauvais état et n'est pas entretenu.

Le chauffage est électrique et la production d'eau chaude est assurée par un cumulus de 50 litres.

Le logement n'est pas relié au gaz de ville.

L'appartement est actuellement occupé par un preneur.



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

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



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 11 h 40 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 40 pages.

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

<b>Emolument - Honoraire Article H.T.</b>					<b>444,16 €</b>
↳ <i>Détail : Acte 114</i>					
	<i>1<sup>er</sup> heure :</i>	<i>A.444-18 (tranche 1/2h H.T.):</i>			
<b>Base unitaire H.T. :</b>	219,16 €	75,00 €			
<b>Nombre :</b>	1	3			
<b>Sous-total H.T. :</b>	219,16 €	225,00 €	0,00 €		<b>444,16 €</b>
<b>Transport Article A.444-48 H.T.</b>					7,67 €
<b>D.E.P. Article A.444-15 H.T.</b>					0,00 €
<b>Sous-total H.T.</b>					<b>451,83 €</b>
<b>T.V.A. 20 %</b>					90,37 €
<b>Taxe forfaitaire</b>					0,00 €
<b>Débours divers</b>					0,00 €
<b>Débours témoins Article A.444-50</b>					80,00 €
<b>Débours serrurier</b>					250,00 €
<b>Affranchissement</b>					0,00 €
↳ <i>Détail :</i>					
	<i>L.R.A.R. :</i>	<i>L.S. :</i>			
<i>Base unitaire :</i>	5,42 €	0,63 €			
<i>Nombre :</i>	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
<b>TOTAL T.T.C.</b>					<b>872,20 €</b>

**Arnaud DENUZIERE**  
 Commissaire de Justice associé

