

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATORZE MARS

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), 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 (75017), 39, rue Mstislav Rostropovitch, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE-ALPES AUVERGNE (CIFRAA) en vertu d'un acte de fusion-absorption selon déclaration de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 15 juin 2015, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège social.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître ROQUEL Matthieu, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux AXIOJURIS LEXIENS, avocat au Barreau de LYON (69003), y demeurant 20, boulevard Eugène Deruelle, immeuble Le Britannia.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 7 janvier 2008 par Maître GRIFFON Stéphanie, notaire à CHAPONNAY (Rhône) et garanti par deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers publiées au service de la publicité foncière de LYON 3 le 19 février 2008 sous les références Volume 2008 V n° 1488 et 1489 ;

D'une ordonnance rendue le 20 février 2025 par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON ;

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 10 février 2025 selon acte de mon Ministère, 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 [REDACTED]

Me suis rendu ce jour à 15 heures 00 sur la commune de MIONS (69780) 4, rue du 23 Août 1944 à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire [REDACTED].

A cet effet je suis assisté de la société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel afin de faire réaliser les différents diagnostics immobiliers prévus par la loi.

Où étant et sur place j'ai rencontré [REDACTED], occupant du logement appartenant à [REDACTED], selon bail sous seing privé en date du 1^{er} Avril 2017 avec lequel j'avais convenu préalablement d'un rendez-vous.

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

Il ne s'est pas opposé à ma présence et m'a invité à pénétrer dans les lieux qu'il occupe.

J'ai alors dressé le procès-verbal descriptif suivant :

SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de MIONS se situe dans la Métropole de Lyon en région Auvergne Rhône-Alpes.

Cette commune se situe au Sud-est de la ville de LYON à environ 15 km, elle se situe dans l'Est lyonnais.

Les communes voisines sont les communes de SAINT-PRIEST, CORBAS, TOUSSIEUX, CHAPONNAY et SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU.

Il s'agit d'une commune peuplée d'un peu plus de 14.000 habitants.

Certaines communes sont rurales, d'autres communes sont davantage industrielles avec notamment la présence de la zone industrielle Lyon Sud-est.

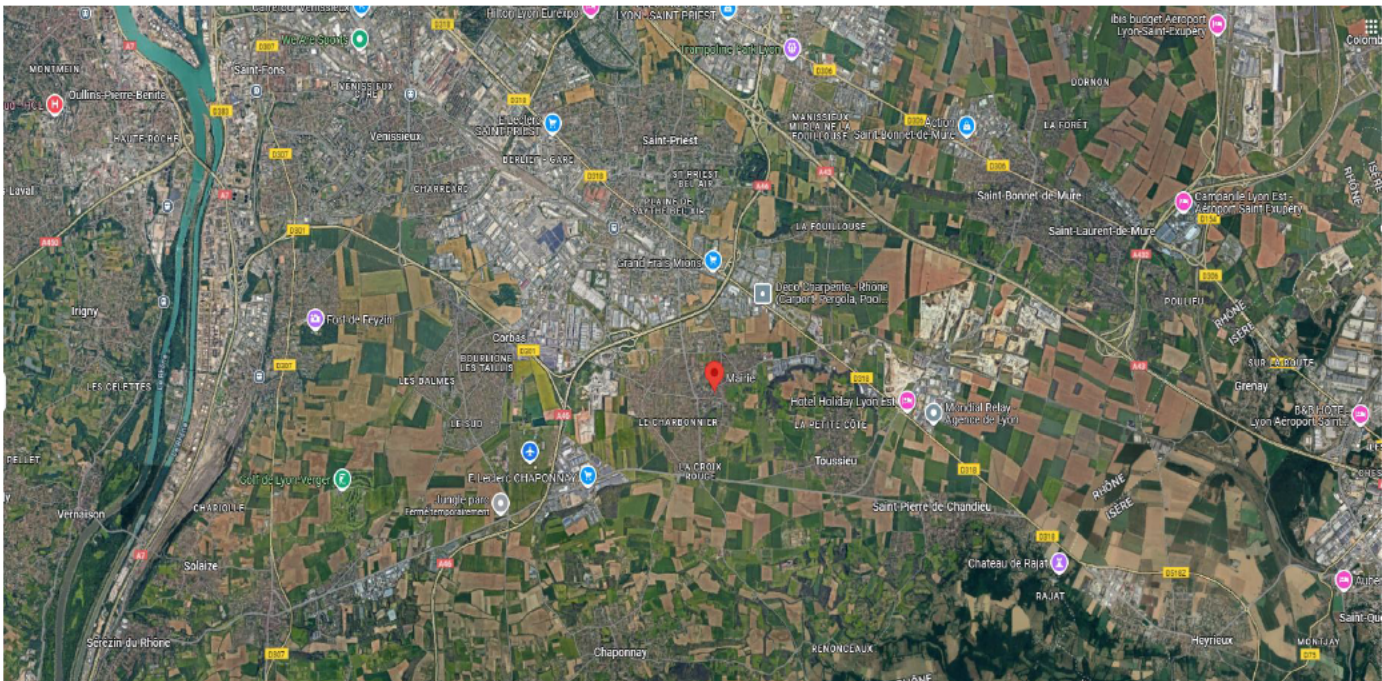
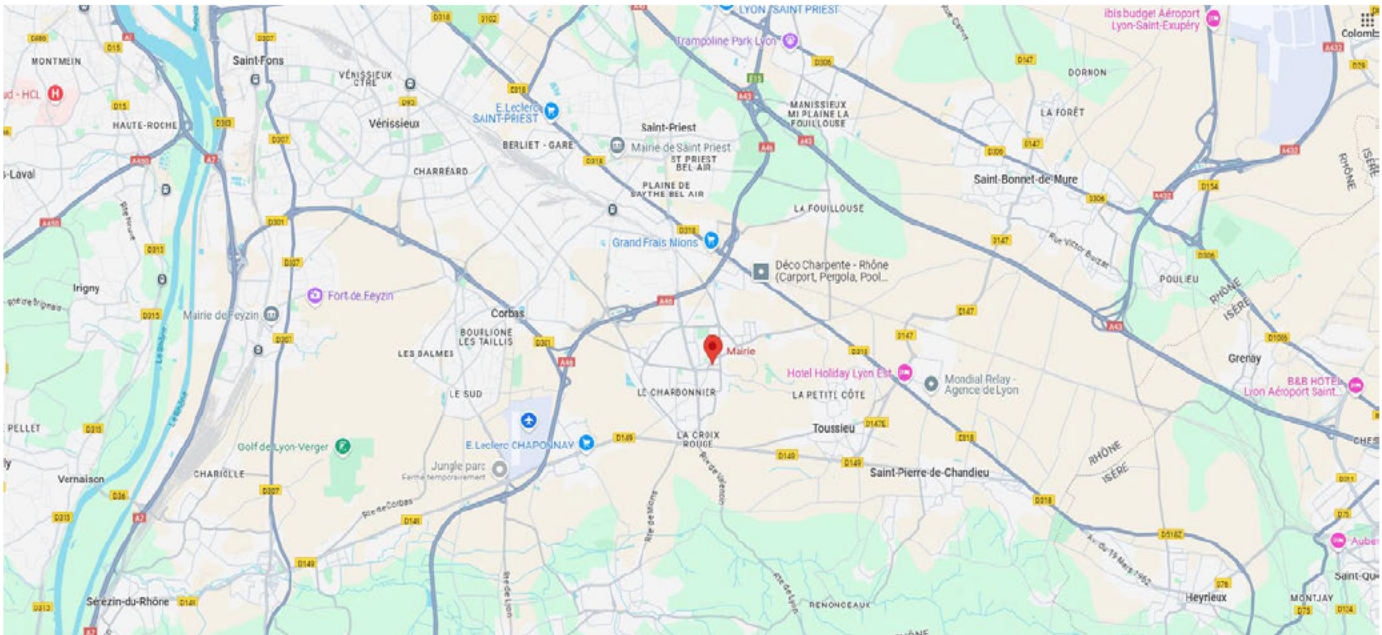
La commune de MIONS est accessible via l'autoroute A46 ou les routes départementales 318 et 149.

Cette commune dispose de quatre groupes scolaires, les collèges et lycées se situant sur les communes voisines.

Cette commune bénéficie également de nombreux équipements sportifs ainsi que de différents équipements culturels types cinéma, médiathèque...

Nous trouvons également des commerces de proximité.

VUES AERIENNES DE LA COMMUNE :



SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien immobilier saisi se situe rue du 23 Août 1944 au n°4.

La commune de SAINT-PIEST est toute proche.

Le bien est accessible rapidement via l'autoroute A46 située à environ 5 minutes en voiture ou via la route départementale 318.

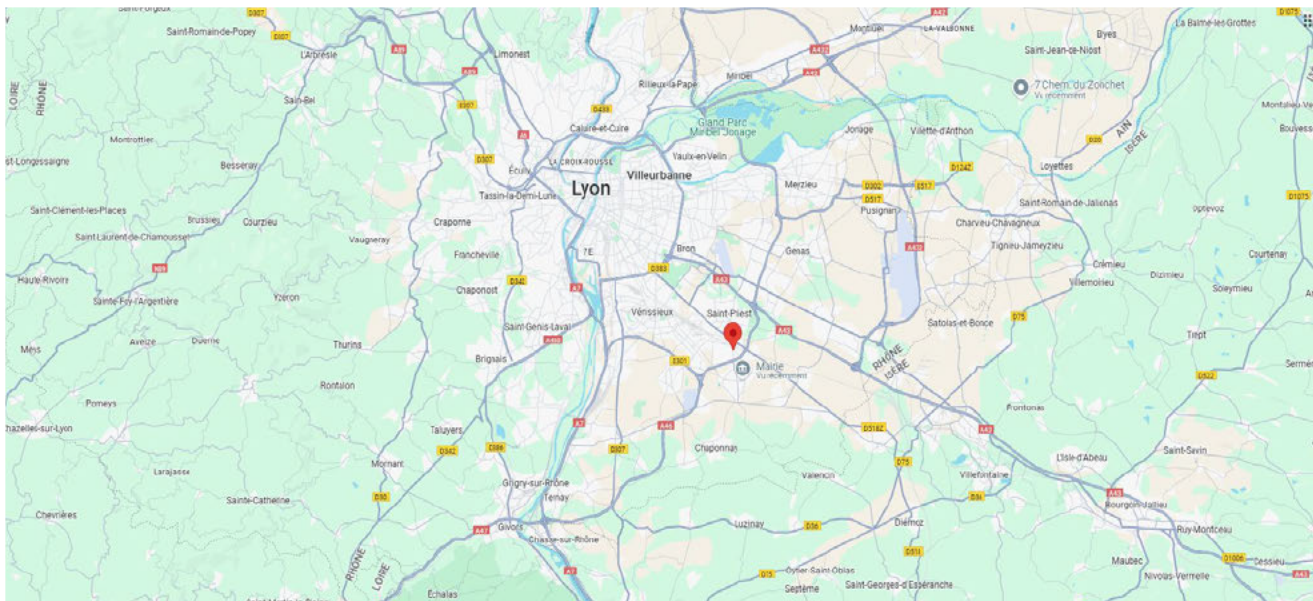
Nous trouvons aux alentours de l'immeuble de nombreux commerces de proximité ainsi qu'une zone industrielle et des supermarchés.

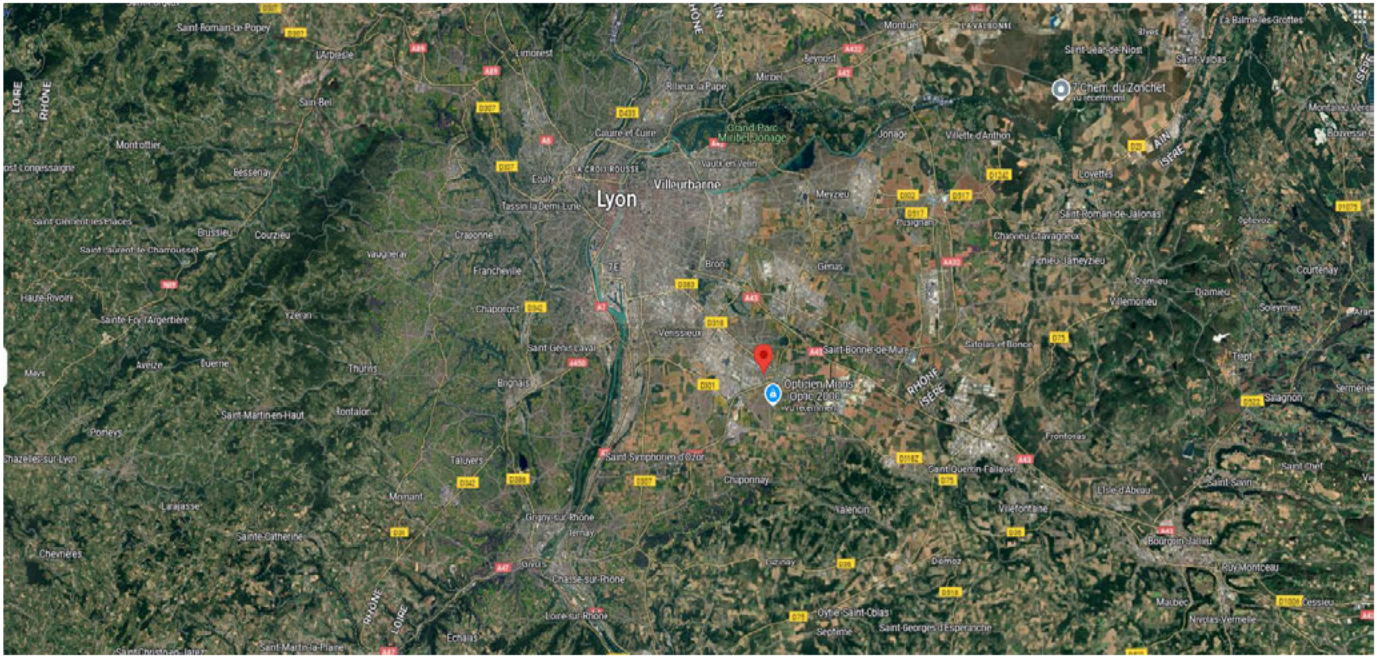
Un groupe scolaire est accessible rapidement.

Un arrêt de bus desservant les lignes 62, T36 est accessible à environ 5 minutes à pied.

Tous les besoins de la vie courante sont satisfaits.

VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE :





DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

DESCRIPTIF EXTERIEUR

Les biens saisis se trouvent dans un ensemble immobilier intégré dans une copropriété composée de deux bâtiments avec emplacements de stationnement extérieurs.

L'ensemble immobilier est situé à MOINS (69780), 4 et 6, rue du 23 Août 1944.

Il s'agit d'une importante maison individuelle qui a fait l'objet d'une division, il a été accolé à cette maison un bâtiment abritant 5 appartements en rez-de-jardin.

La copropriété comprend :

- au sous-sol 18 emplacements de stationnement ;
- au rez-de-chaussée 4 appartements et 5 appartements avec entrée privative ;
- au 1^{er} étage : 5 appartements ;
- au 2^e étage : des combles.

Cette copropriété est accessible par un portillon pour les appartements en rez-de-jardin ou par un interphone pour les appartements situés dans le bâtiment principal.

Les appartements du bâtiment principal sont desservis uniquement par un escalier de service.

Les façades sont en bon état apparent ainsi que les dessous de toits, chéneaux et descentes d'écoulement des eaux pluviales.

Les parties communes sont entretenues.

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









DESCRIPTIF INTERIEUR

Les biens saisis sont constitués de deux lots de copropriété :

- lot de copropriété n°6 : un appartement de type 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- lot de copropriété n°22 : un emplacement de stationnement au sous-sol portant le n°22.

L'appartement se situe au rez-de-chaussée gauche du bâtiment principal, il est d'une superficie carrez de 37,70 m².

ENTREE / SEJOUR (Superficie : 21,30 m²) :

Nous pénétrons par une porte sécurisée trois points sur une pièce à usage de séjour avec cuisine ouverte.

Cette pièce dessert une chambre et une salle de bain.

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint.

Le plafond est revêtu d'un crépi peint. Deux points lumineux au plafond.

Equipements :

- Trois interrupteurs simples à bascule ;
- Une prise fibre ;
- Huit prises électriques ;
- Une cuisine équipée de meubles haut et bas ;
- Un évier simple bac en inox avec égouttoir, mitigeur ;
- Une plaque de cuisson électrique deux points ;
- Une fenêtre deux battants, encadrement bois, double vitrage ;
- Un volet pliant ;
- Un interphone ;

- Une bouche d'extraction VMC ;
- Un compteur électrique ;
- Un tableau électrique ;
- Un disjoncteur.

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











CHAMBRE (Superficie : 11,00 m²) :

Cette chambre est accessible par une porte pleine en bois.

Au sol, un parquet mosaïque.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint.

Le plafond est revêtu d'un crépi peint. Un point lumineux au plafond.

Equipements :

- Un interrupteur simple à bascule ;
- Une prise téléphonique ;
- Une prise électrique ;
- Une fenêtre deux battants, encadrement bois, double vitrage ;
- Un volet pliant ;
- Un radiateur électrique.

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











SALLE DE BAIN (Superficie : 5,40 m²) :

Cette pièce est accessible par une porte pleine en bois.

Au sol, un carrelage.

Les murs sont pour partie carrelés, pour partie peints.

Un plafond peint. Un point lumineux au plafond.

Equipements :

- Un robinet pour l'installation d'une machine à laver ;
- Deux prises électriques ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Un chauffe-eau électrique ;

- Un W.C, lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit ;
- Un lavabo avec miroir au-dessus et mitigeur ;
- Une baignoire, douchette, flexible ;
- Une bouche d'extraction VMC.

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







EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :

Il s'agit d'une place de parking non close portant le n°22.

Cette place se situe au sous-sol.

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



EN RESUME :

Il s'agit d'un appartement de type 2 d'une surface de 37,70 m² situé au rez-de-chaussée d'un immeuble présent dans une copropriété de deux bâtiments.

Cette copropriété se situe dans la commune de MIONS.

Ce bien immobilier se situe à proximité immédiate de nombreux équipements, services et commerces de proximité.

Il s'agit d'une copropriété ancienne qui est entretenue et en bon état.

L'appartement est habitable immédiatement mais nécessite une rénovation.

La copropriété est reliée au réseau d'assainissement public des eaux usées.

Le chauffage individuel est exclusivement électrique.

La production d'eau chaude est assurée par un chauffe-eau électrique.

Le syndic de copropriété est la régie IMMOTYON qui est située à SAINT-PRIEST (69800), 15, avenue de la Gare.

Le bien est actuellement occupé et loué selon contrat de location en date du 1^{er} Avril 2017, le montant du loyer s'élève à 368,80 Euros mensuels.



Ma mission terminée, je me suis retiré accompagné des personnes m'assistant en laissant dans les lieux Monsieur EMEJAN Guy.

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 17 h 20 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 28 pages.

Coût : Article L.444-1 du code de commerce Acte soumis à la taxe forfaitaire

Emolument - Honoraire Article H.T. ↳ <i>Détail</i> : Acte 114					446,81 €
	1 ^{re} heure :	A.444-18 (tranche 1/2h H.T.):			
Base unitaire H.T. :	221,36 €	75,15 €			
Nombre :	1	3			
Sous-total H.T. :	221,36 €	225,45 €	0,00 €		446,81 €
Transport Article A.444-48 H.T. D.E.P. Article A.444-15 H.T.					9,40 € 0,00 €
Sous-total H.T.					456,21 €
T.V.A. 20 %					91,24 €
Taxe forfaitaire					0,00 €
Débours divers					0,00 €
Débours témoins Article A.444-50					
Débours serrurier					
Affranchissement					0,00 €
↳ <i>Détail</i> :					
	L.R.A.R. :	L.S. :			
Base unitaire :	5,42 €	0,63 €			
Nombre :	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
TOTAL T.T.C.					547,45 €

Arnaud DENUZIERE
 Commissaire de Justice associé

