2025

AURAJURIS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Articles R322-1 à R322-3 du
Code des procédures civiles d'exécution

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

[DOSSIER N°74500]

Procès-Verbal descriptif à la requête de la SA LYONNAISE DE BANQUE

AURAJURIS

David ABAHOUNI – Lucie NGUYEN - Pascal FRADIN-DUBOIS - Stéphane BERNIGAUD - Bruno MERLIN - Thibaut DEBILLY - Sébastien JOLIVET - Claire CATALDO - Franck de VILLEPIN - Grégory LABALME - Rana MIKAIL - Mickaël ANDRIEUX
Commissaires de justice associés

56 avenue Docteur Boyer, BP 37, 69488 LYON Cedex 03
Tél : +33 (0)4.74.61.04.17 – Email : contact.meximieux@aurajuris.com

IBAN : FR27 4003 1000 01000 0016 4733 G78 BIC : CDCGFRPPXXX
E-Paiement sécurisé : www.aurajuris.fr – onglet 0015

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE TRENTE ET UN JANVIER

EXPEDITION D'UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

A LA REQUETE DE :

La SOCIETE ANONYME LYONNAISE DE BANQUE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 954 507 976, dont le siège social est situé 8 rue de la République à LYON (69001), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Charlotte VARVIER, membre de la SELARL LEGI 01, Avocat au barreau de l'AIN, demeurant ZA en Beauvoir, 01500 CHATEAU GAILLARD, tél : 04.74.34.60.69, mail : charlotte.varvier-avocat@legi01.fr

Ayant pour Avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de Lyon, demeurant 20, boulevard Eugène Deruelle – Le Britannia, Bâtiment A à LYON (69003).

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

[redacted]

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte authentique contenant prêt reçu en date du 14 décembre 2021 par Maître Eric PARISET, Notaire de la Société Civile Professionnelle "Eric PARISET, Notaire", titulaire d'un Office Notarial à LYON (69001), 4, quai Jean Moulin.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à [redacted] par acte de Commissaire de justice en date du 27 décembre 2024,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de huit jours imparti à la défenderesse, je suis requis d'établir un procès-verbal descriptif du bien immobilier situé à JASSANS RIOTTIER (01480), 221 avenue de la Dombes, dans les conditions prévues par l'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je soussigné, David ABAHOUNI, Commissaire de justice associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office de Commissaires de justice à la résidence de MEXIMIEUX (01800), y demeurant 56 avenue Docteur Boyer,

Certifie m'être transporté le **TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE VINQ CINQ** à 14 heures à JASSANS RIOTTIER (01480), 221 avenue de la Dombes.

N'ayant eu aucun contact préalable avec [redacted] et ne disposant pas de ses coordonnées téléphoniques ou email, conformément aux dispositions des articles L322-2, L142-1 et L142-2 du Code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné ce jour d'un serrurier et de deux témoins, à savoir :

- Serrurier : Monsieur ALGOUD Pierre-Borris, SARL CHANUT
- Témoin : Monsieur LAROCHE Karim-Gaëtan
- Témoin : Monsieur BODEREAU Thomas

Après avoir sonné et frappé à la porte, et n'ayant pas obtenu de réponse, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de l'appartement.

Cette ouverture forcée à engendré la destruction du barillet de la serrure.

Là étant, en présence de Monsieur ANTOLINOS Mathias, EURL MAGB DIAGNOSTICS, lequel a établi les diagnostics immobiliers qui sont annexés au présent procès-verbal descriptif,

Je suis entré dans l'appartement et j'ai procédé aux descriptions des biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier, les lots de copropriété suivants :

- **Lot n°26 :**

Un appartement T3, portant le numéro A104 au plan d'architecte, situé en façades Sud et Est du 1er étage du bâtiment, accessible depuis le palier de l'escalier A, Passerelle de droite, porte en face à droite, tenté bleu au plan et comprenant : une cuisine ouverte sur séjour, un dégagement, deux chambres, une salle de bain, et WC et une terrasse.

Et les 201/10 000èmes des parties et choses communes générales.

- **Lot n°53 :**

Une place de stationnement double, portant le numéro 13 au plan d'architecte, située au sous-sol du bâtiment et teintée orange au plan.

Et les 34/10 000èmes des parties et choses communes générales.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AE	265	241 avenue de la Dombes	00ha 11a 74ca
AE	270	221 avenue de la Dombes	00ha 01a 46ca
AE	271	221 avenue de la Dombes	00ha 01a 02ca
AE	272	221 avenue de la Dombes	00ha 14a 10ca

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le bien est actuellement occupé par [redacted]. Je rencontre toutefois l'un de ses voisins au rez-de-chaussée, lequel m'indique ne pas avoir aperçu celle-ci depuis plusieurs mois.

Lors des opérations de ce jour, je constate que la boîte-aux-lettres est pleine, que l'appartement est en désordre, ne dispose pas d'une plaque de cuisson et enfin que la cuvette des toilettes est pratiquement sèche.

ENERGIES :

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière à gaz.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Société par actions simplifié LAMY, prise en son établissement sis à VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400), 573 rue François Giraud.

Assistante de copropriété : Madame Juliette PELISSE – 04.74.65.38.39 – jpelisse@lamy-immobilier.fr

TAXE FONCIERE :

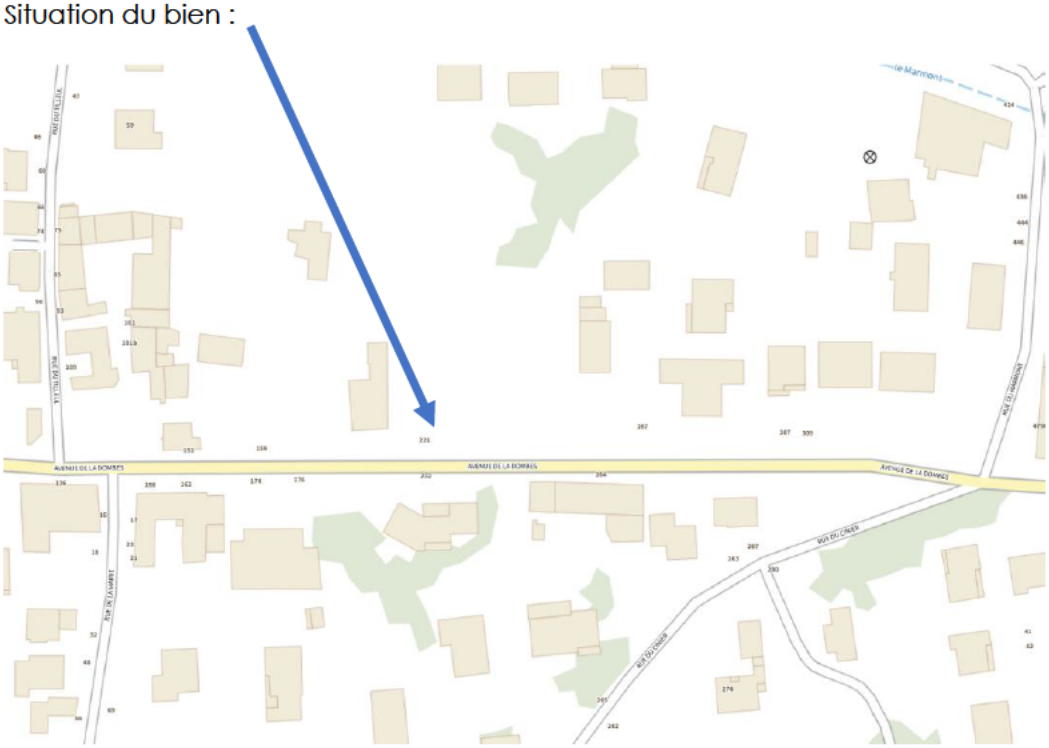
Le montant de la taxe foncière est inconnu.

LOCALISATION DU BIEN :

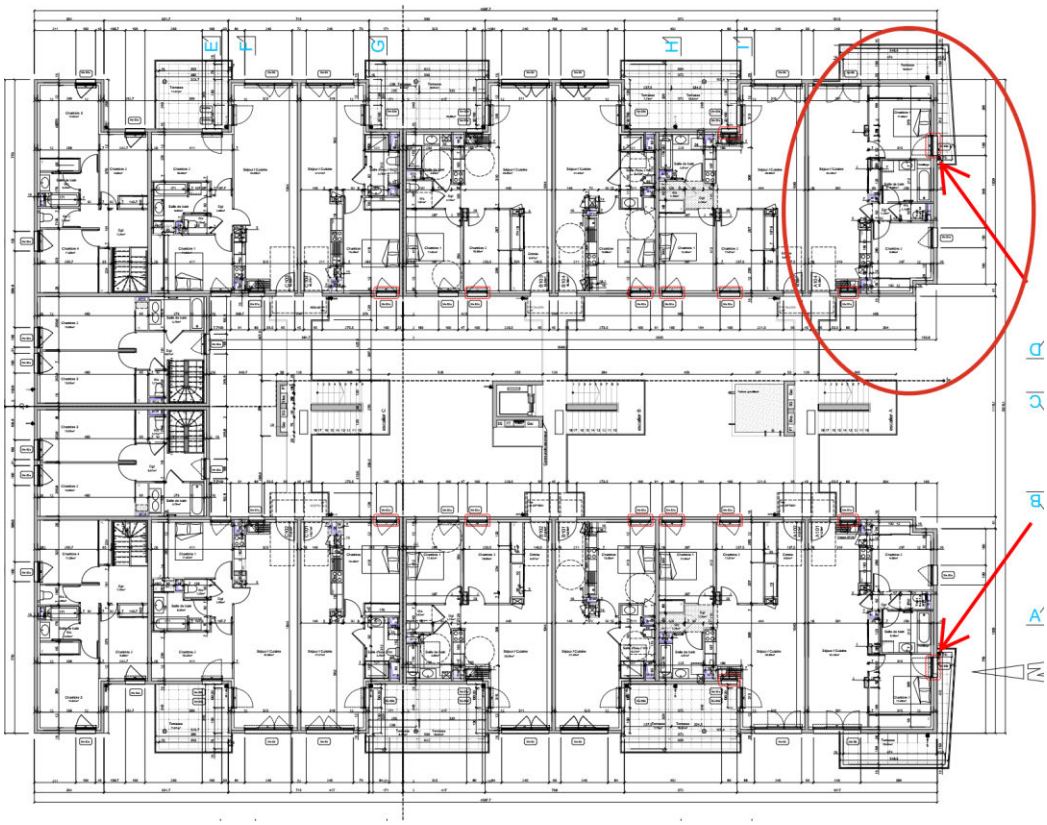
Je procède à des captures sur le site Internet www.geoportail.gouv.fr de vues satellite des biens afin de les localiser sur un plan et une carte.

Situation commune de JASSANS RIOTTIER :

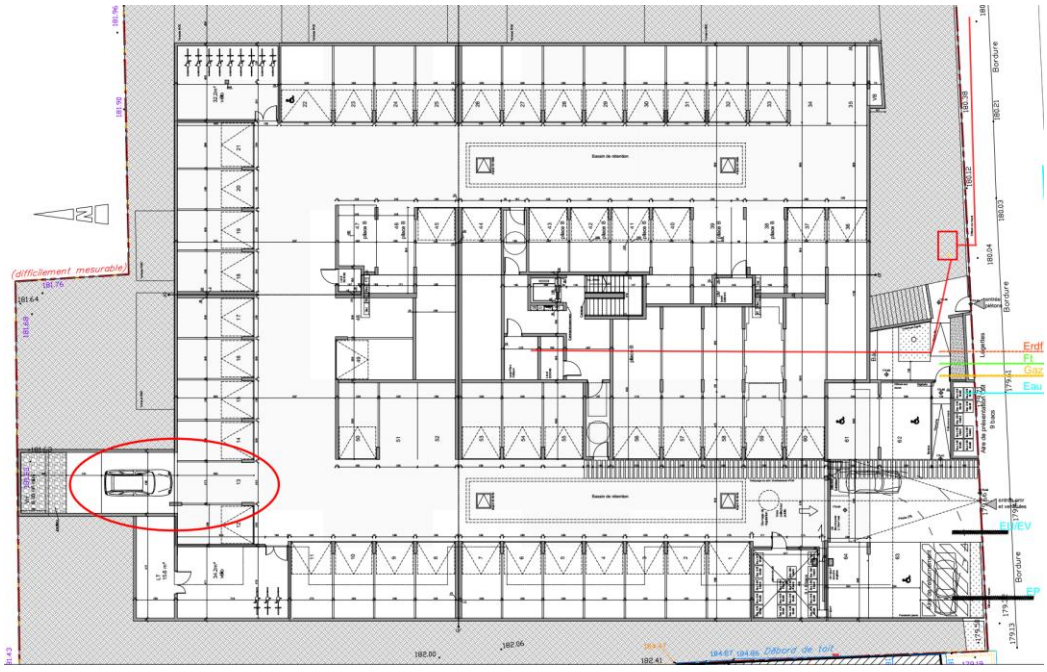
Situation du bien :



Plan de l'appartement au niveau R+1 :



Plan du stationnement au sous-sol :



INFORMATIONS SUR LA COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER :

Jassans-Riottier

Jassans-Riottier est une commune calme du département de l'Ain (01480). Les 5930 habitants sont en majorité des couples et célibataires. Ils sont plutôt jeunes, plutôt propriétaires de leur logement (59 %) et ont des revenus supérieurs (31800 euros ...

Les points clés du quartier	
Revenu moyen	31800 euros
Crèches, écoles et lycées	2,1 étab./km²
Taxe habitation	19 %
Commerces	0,7 tous les 100m
Logement social HLM	25 %
Type de quartier	Calme

IMMOBILIER | HABITANTS | ENVIRONNEMENT | EDUCATION | COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS | POLITIQUE

Immobilier - Jassans-Riottier

Carte Immobilier	Jassans-Riottier	Comparé aux communes voisines
Taxe habitation	19 %	19 %
Taxe foncière (yc TEOM)	41 %	33 %
Logement social HLM	25 %	13 %
Propriétaires (vs. locataires)	59 %	69 %
Résidences secondaires	0 %	2 %
Ancienneté du logement	1978	1971
Logements vacants	3 %	5 %
Absence de chauffage central	18 %	23 %
Petites surfaces (<40 m2)	5 %	4 %
Cotisation Foncière des Entreprises	ND	22 %
Taxe professionnelle	23 %	24 %
Densité de logements	5 log./ha	4 log./ha
Type de maison	Maisons récentes	NA

Habitants - Jassans-Riottier

Carte Habitants	Jassans-Riottier	Comparé aux communes voisines	
Revenu moyen	31800 euros	↘	36200 euros
Chômage	10 %	↗	8 %
Age moyen	38 ans	↗	38 ans
Densité de population	1150 hab/km²	→	870 hab/km²
Croissance démographique	1 %	↘	2 %
Enfants et adolescents	28 %	→	28 %
Transport vers lieu de travail	86 %	→	87 %
Bacheliers	37 %	↘	42 %
Lieu de travail	18 %	→	16 %
Taux de fécondité	10 %	↗	9 %
Rentes, retraites, etc.	9900 euros	↗	8300 euros
Ménages imposés	63 %	↗	59 %
Personnes âgées	20 %	↗	18 %
Cadres	43 %	↘	51 %
Employés et ouvriers	57 %	↗	49 %
Retraités	20 %	↗	17 %
Taille moyenne des ménages	2,5 hab./ménage	↘	2,7 hab./ménage

Environnement - Jassans-Riottier

Carte Environnement	Jassans-Riottier	Comparé aux communes voisines	
Transports publics	0 tran./km²	→	0,3 tran./km²
Précipitations annuelles	843 mm par an	→	842 mm par an
Ensoleillement annuel	1945 heures par an	→	1947 heures par an
Equipements sportifs	6,4 équip./km²	↘	7,7 équip./km²
Distance à l'aéroport	4,4 km	→	4,9 km
Distance centrale nucléaire	43,1 km	→	43,3 km
Espaces verts	54 %	↘	68 %
Ville et villages fleuris	Deux fleurs		NA
Utilisation de la voiture	12 %	↘	8 %
Type de quartier	Calme		NA
Type de paysage	Banlieue / Petite ville		NA

Education - Jassans-Riottier

Carte Education	Jassans-Riottier	Comparé aux communes voisines	
Crèches, écoles et lycées	2,1 étab./km²	→	2,3 étab./km²
Résultats des lycées	NA		93 %
Sélectivité des lycées	NA		0
Valeur ajoutée des lycées	NA		1

Commerces et établissements - Jassans-Riottier

Carte Commerces et établissements	Jassans-Riottier	Comparé aux communes voisines	
Bars, cafés et restaurants	0,1 tous les 100m	→	0,1 tous les 100m
Commerces	0,7 tous les 100m	→	0,6 tous les 100m
Médecins généralistes	1000 hab./généraliste	→	1300 hab./généraliste
Capacité d'accueil touristique	19 lits/km²	↘	127,1 lits/km²
Type de commerce et animation	Commerces locaux et indépendants		NA
Croissance du nombre total d'établissements	27 %	↘	34 %

DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT :

L'on accède à l'appartement (dont le métrage est mentionné dans le rapport du diagnostiqueur) par l'escalier A. Celui-ci est situé au premier étage à droite, porte de droite.

L'appartement est fermé par une porte équipée d'une serrure avec poignée et plaque de propreté :

- Entrée / cuisine :

Immédiatement après l'entrée dans l'appartement, se trouve la cuisine.

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont peints.
Le plafond est peint. Au plafond, je relève une trace d'infiltration.

La pièce est éclairée par une fenêtre donnant sur l'Ouest, à simple battant et double vitrage équipée d'un volet roulant électrique.

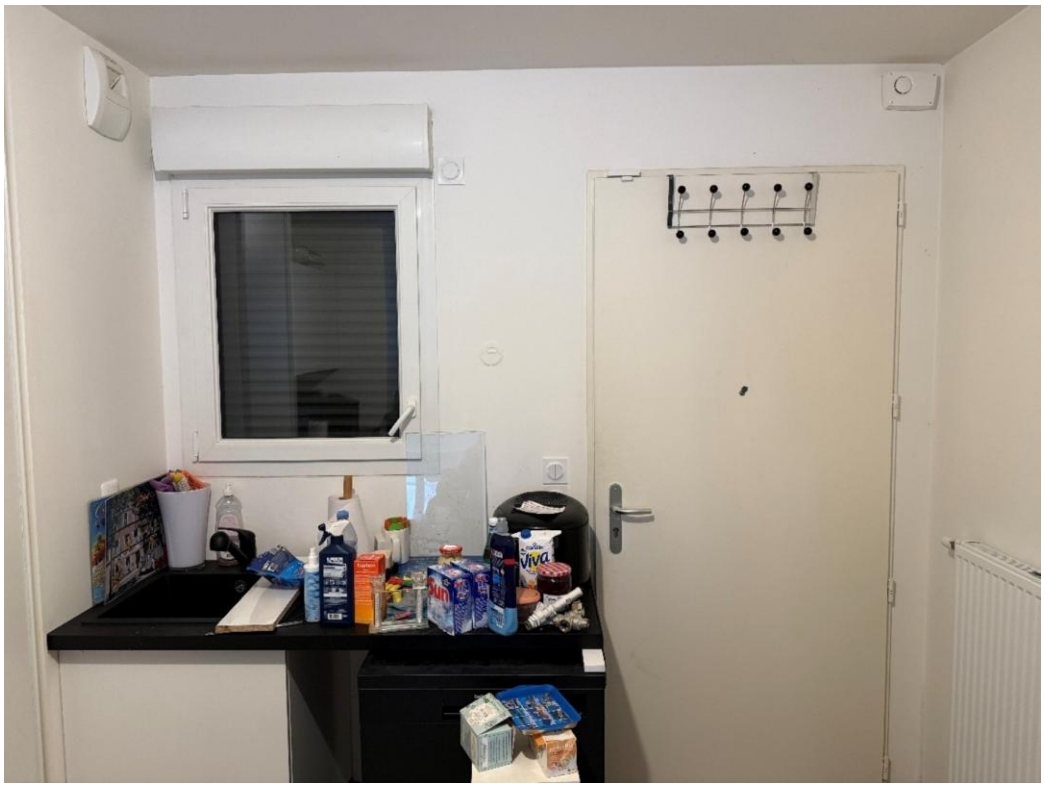
La cuisine est équipée :

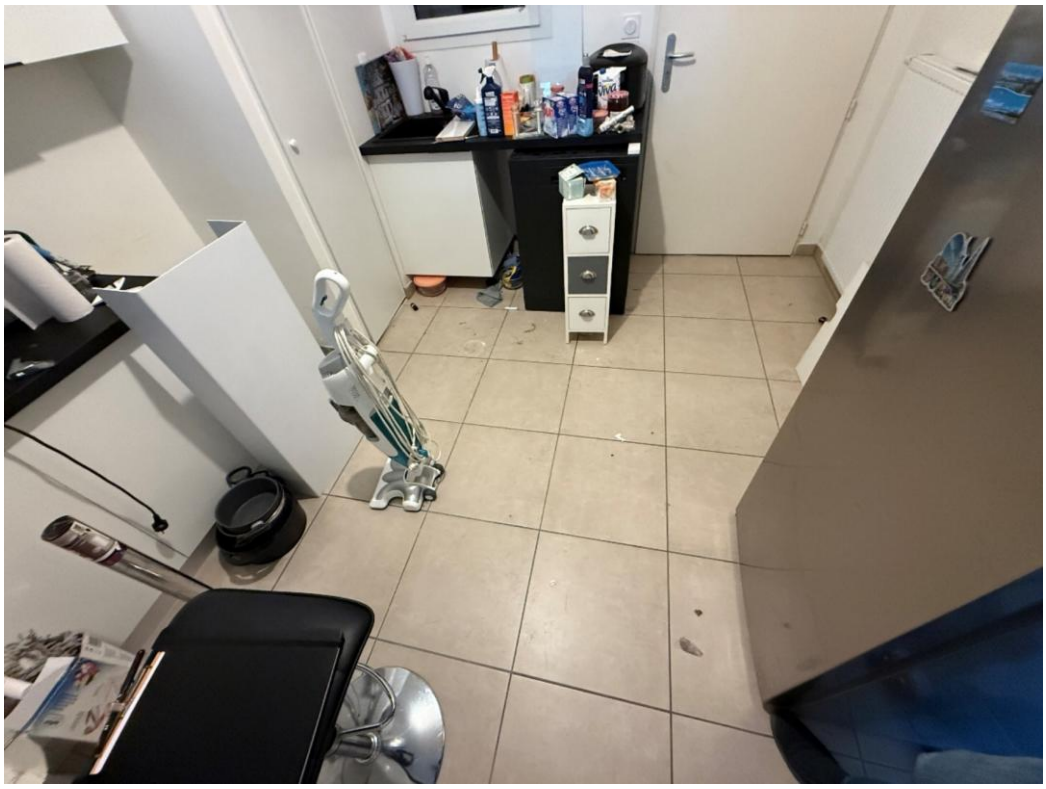
- D'un meuble avec évier et mitigeur, comportant également un placard de rangement sous évier à une porte battante,
- D'un placard mural de rangement à trois portes battantes,
- D'un meuble de rangement à deux portes battantes, surmonté d'un plan de travail,
- D'un comptoir avec rangements.

La cuisine comporte :

- Trois interrupteurs,
- Une arrivée électrique centrale avec ampoule au plafond,
- Six prises électriques et une prise électrique arrachée avec fils dénudés,
- Une ventilation mécanique contrôlée,
- Une chaudière à gaz de marque ATLANTIC,
- Un radiateur avec purgeur,
- Un interphone avec écran à côté de la porte d'entrée.

Je note l'absence de plaque de cuisson dans la cuisine.





atlantic

- <u>Salon :</u>

Le salon est situé dans la continuité de la cuisine, côté Est.

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont peints. Je relève des traces noires en plusieurs endroits sur les murs.
Le plafond est peint.

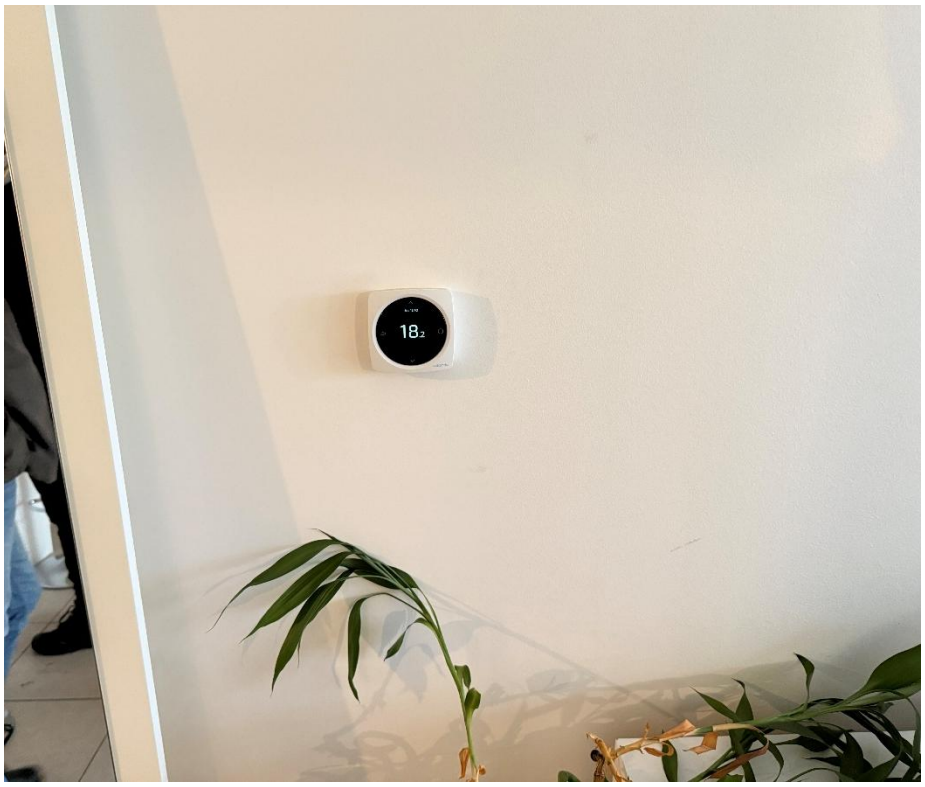
La pièce est éclairée par une baie vitrée double vitrage comportant une fenêtre à simple battant et une porte permettant l'accès au balcon, le tout donnant à l'Est.
Cette baie vitrée est équipée de deux volets roulants électriques.

Le salon est équipé :

- D'un placard mural à deux portes coulissantes,
- D'un placard comportant le tableau électrique et l'arrivée de la fibre,
- D'un radiateur avec vanne thermostatique,
- D'un boitier de contrôle de la température de marque ATLANTIC.

Le salon comporte :

- Quatre interrupteurs,
- Deux arrivées électriques centrales, l'une avec ampoule et suspension, l'autre sans ampoule, des fils électriques étant apparents,
- Six prises électriques,
- Deux prises réseau RJ45.


18₂

- Première Chambre :

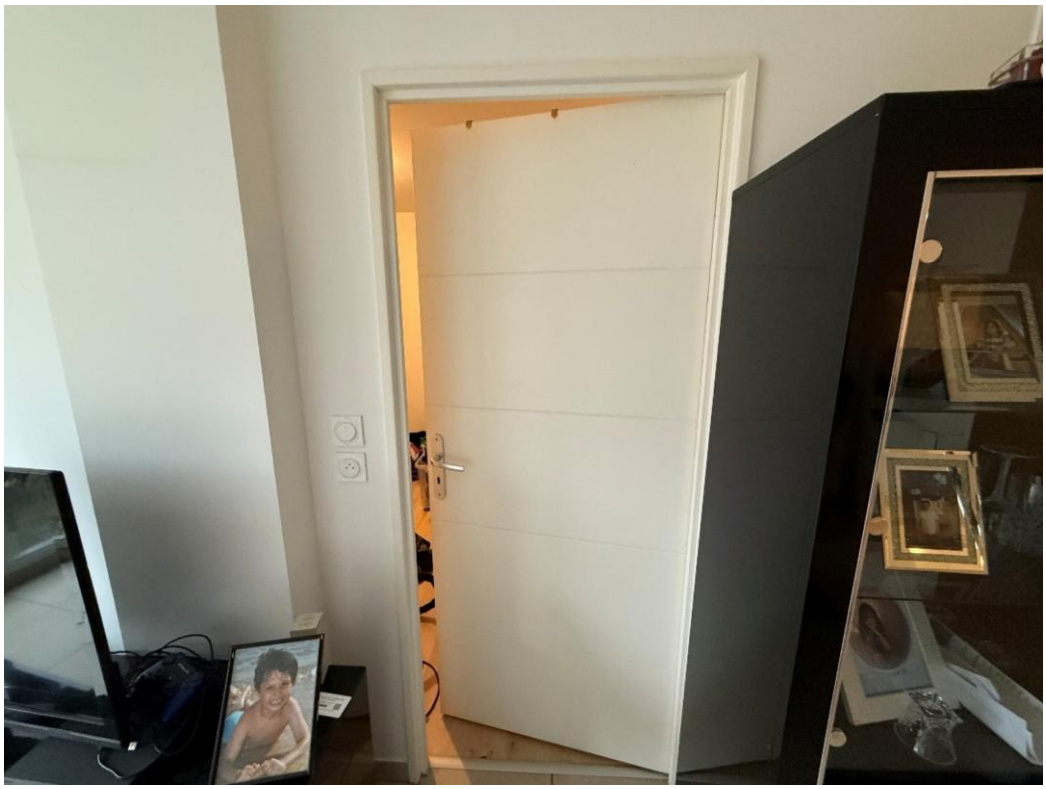
Depuis le Salon, côté Sud, l'on accède à cette pièce par une porte isoplane peinte équipée d'une serrure avec poignée, plaque de propreté et cylindre avec clé.

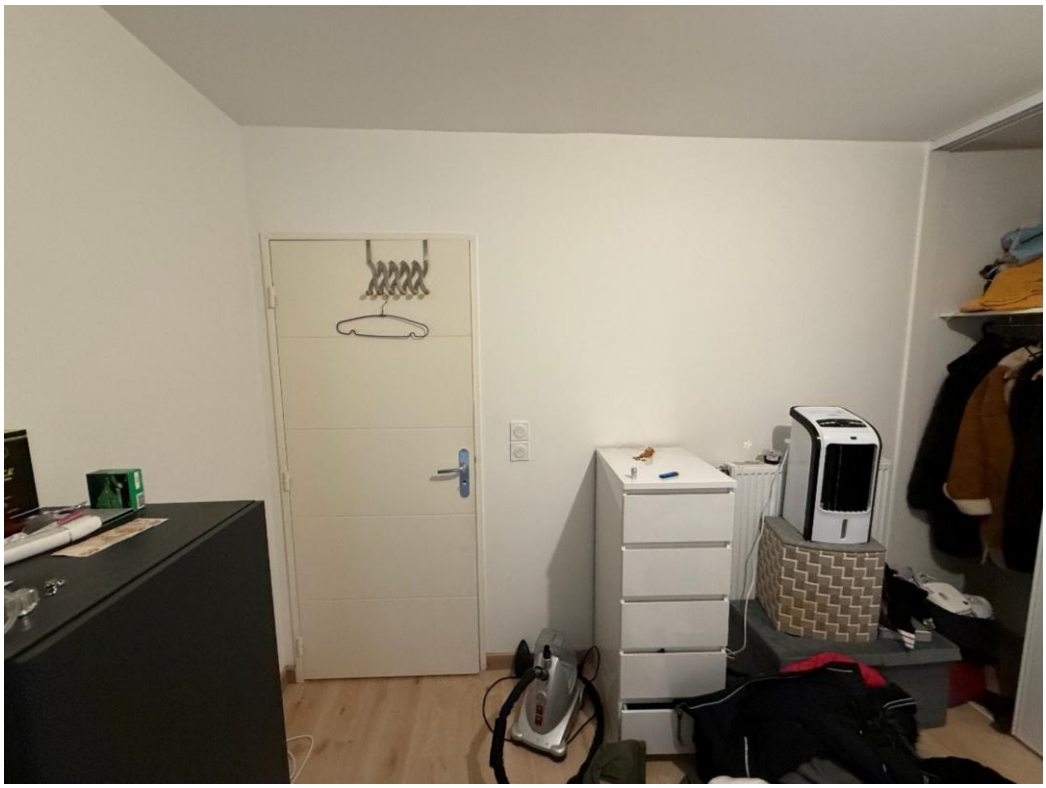
Le sol et les plinthes sont constitués d'un parquet stratifié.
Les murs sont peints.
Le plafond est peint.

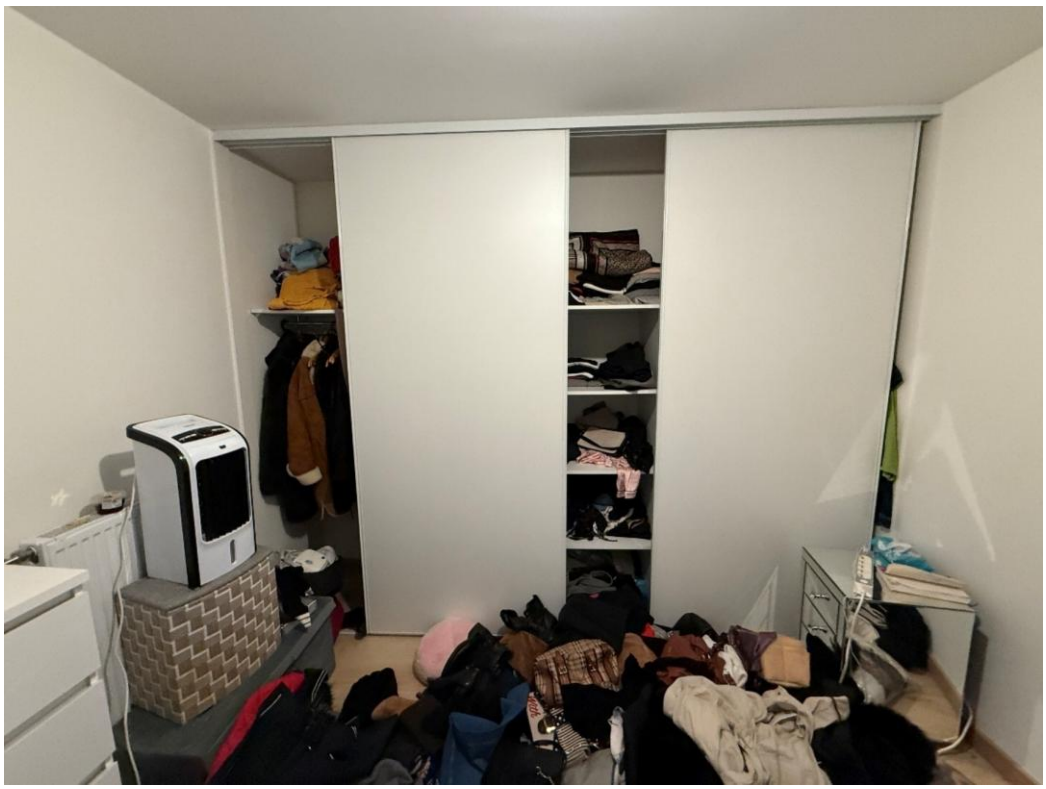
La pièce est éclairée par une porte vitrée double vitrage permettant l'accès au balcon, donnant au Sud.
Cette porte vitrée comporte un volet roulant électrique.

La chambre est équipée :

- D'un grand placard mural à trois portes coulissantes,
- D'un interrupteur,
- De quatre prises électriques,
- D'une prise réseau RJ45,
- D'une arrivée électrique centrale avec ampoule,
- D'un radiateur avec vanne thermostatique.







- <u>Couloir de distribution :</u>

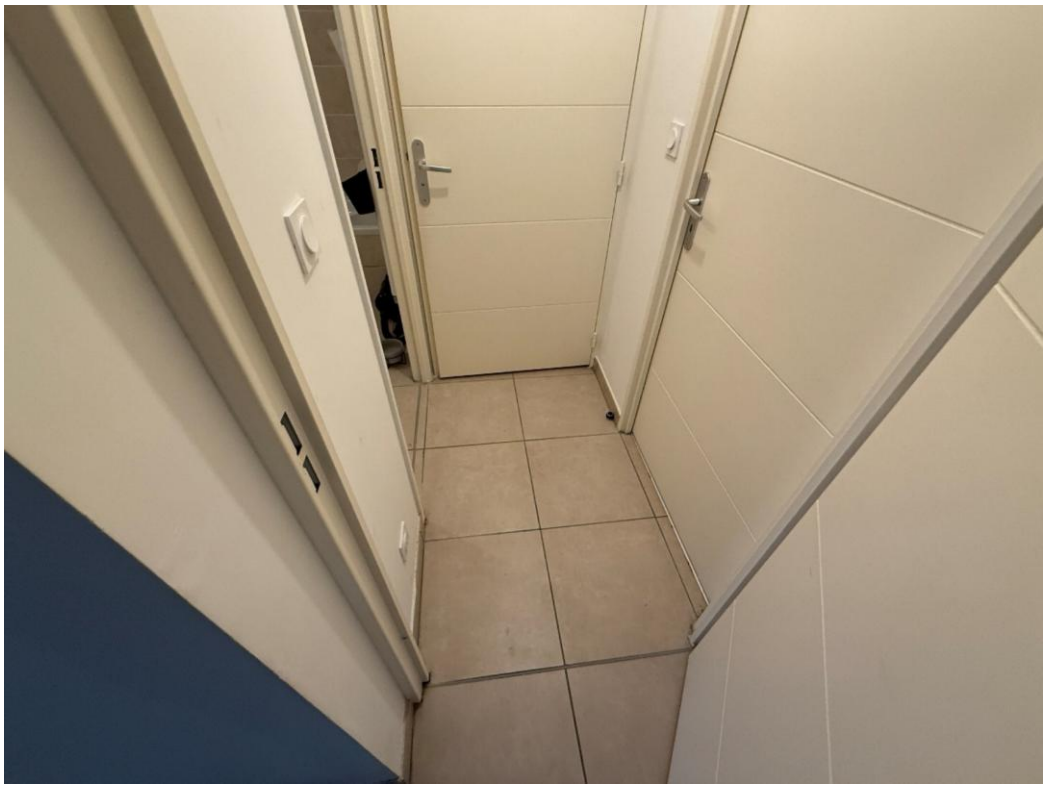
Toujours côté Sud du salon, se trouve un couloir de distribution.

L'on accède à ce couloir par une porte isoplane peinte équipée d'une serrure avec poignée, plaque de propreté.

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont peints.
Le plafond est peint.

Le couloir comporte :

- Deux interrupteurs,
- Une prise électrique,
- Un détecteur de fumée,
- Une arrivée électrique centrale avec ampoule.



- <u>Seconde chambre :</u>

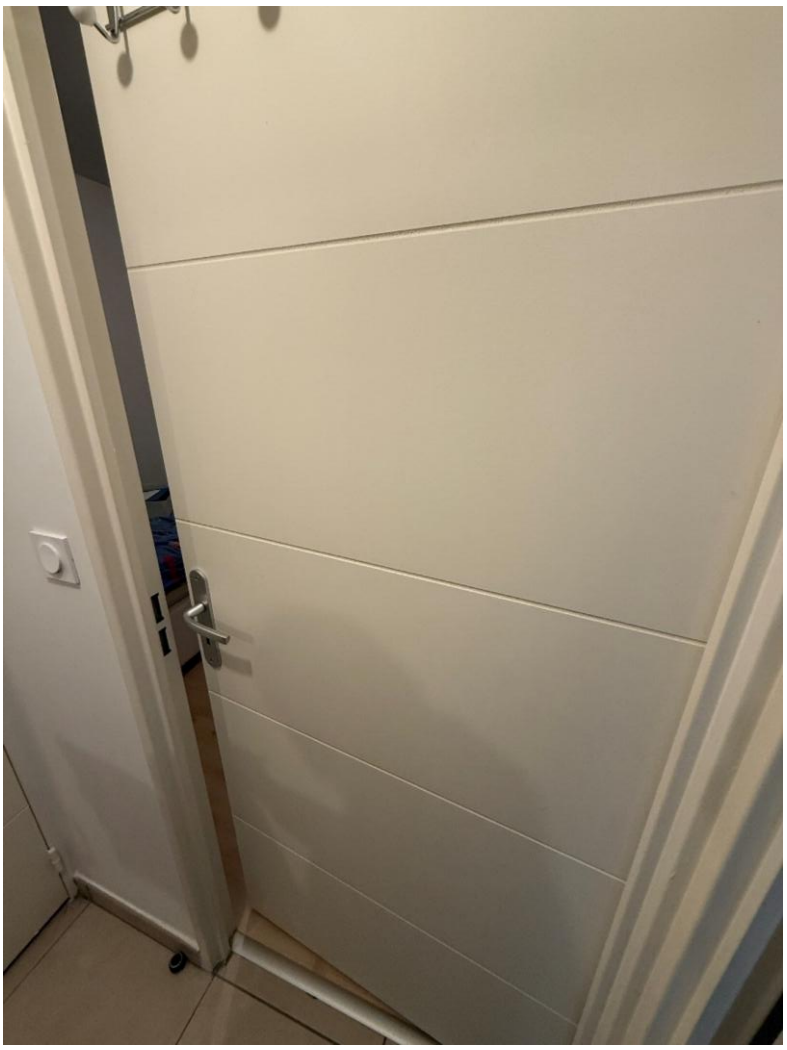
Depuis le couloir de distribution, côté Ouest, l'on accède à la seconde chambre par une porte isoplane peinte équipée d'une serrure avec poignée, plaque de propreté et cylindre avec clé.

Le sol et les plinthes sont constitués d'un parquet stratifié.
Les murs sont peints.
Le plafond est peint.

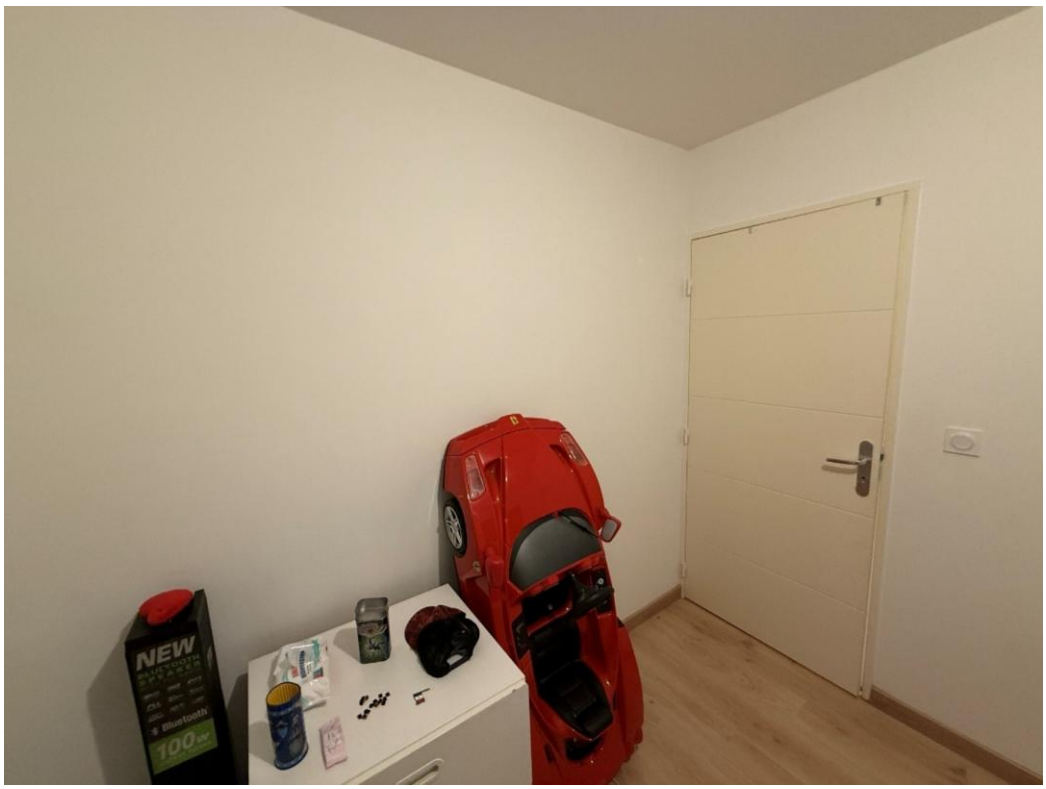
La pièce est éclairée par une fenêtre à simple battant, double vitrage et équipée d'un volet roulant électrique.

La chambre est équipée :

- D'un placard mural à deux portes coulissantes,
- D'un interrupteur,
- De deux prises électriques,
- D'une prise réseau RJ45,
- D'une arrivée électrique centrale avec ampoule,
- D'un radiateur avec vanne thermostatique.



NEW


NEW
Bluetooth
100

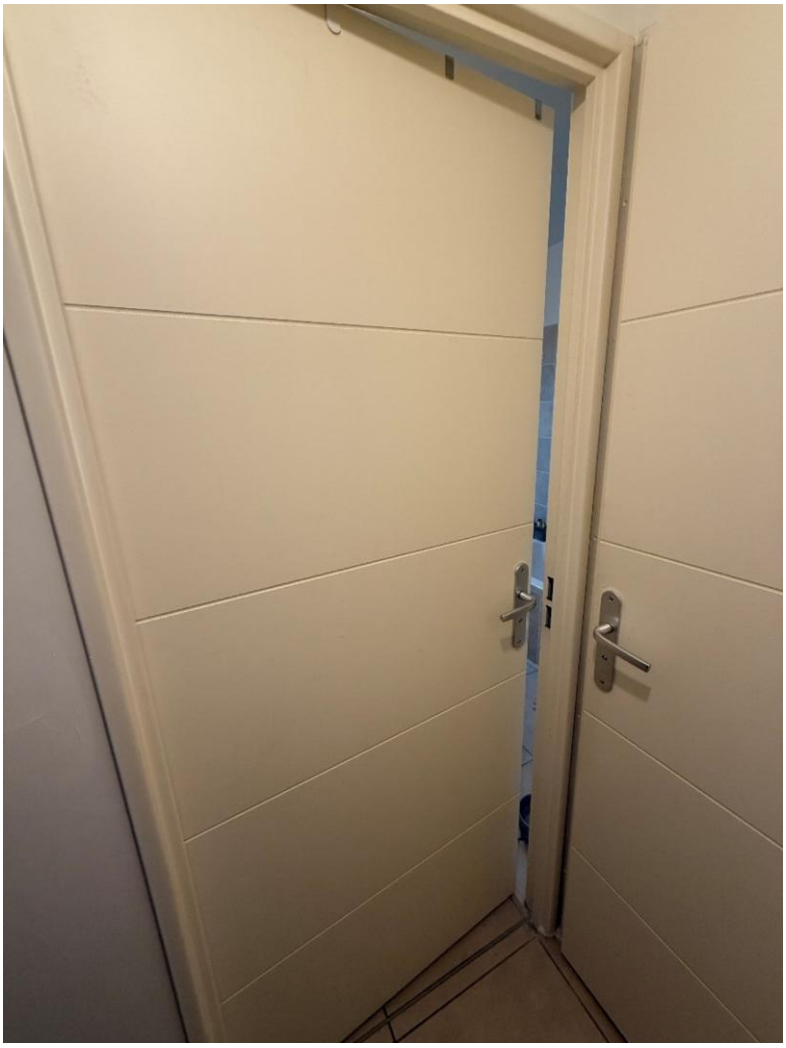
- Salle de bain :

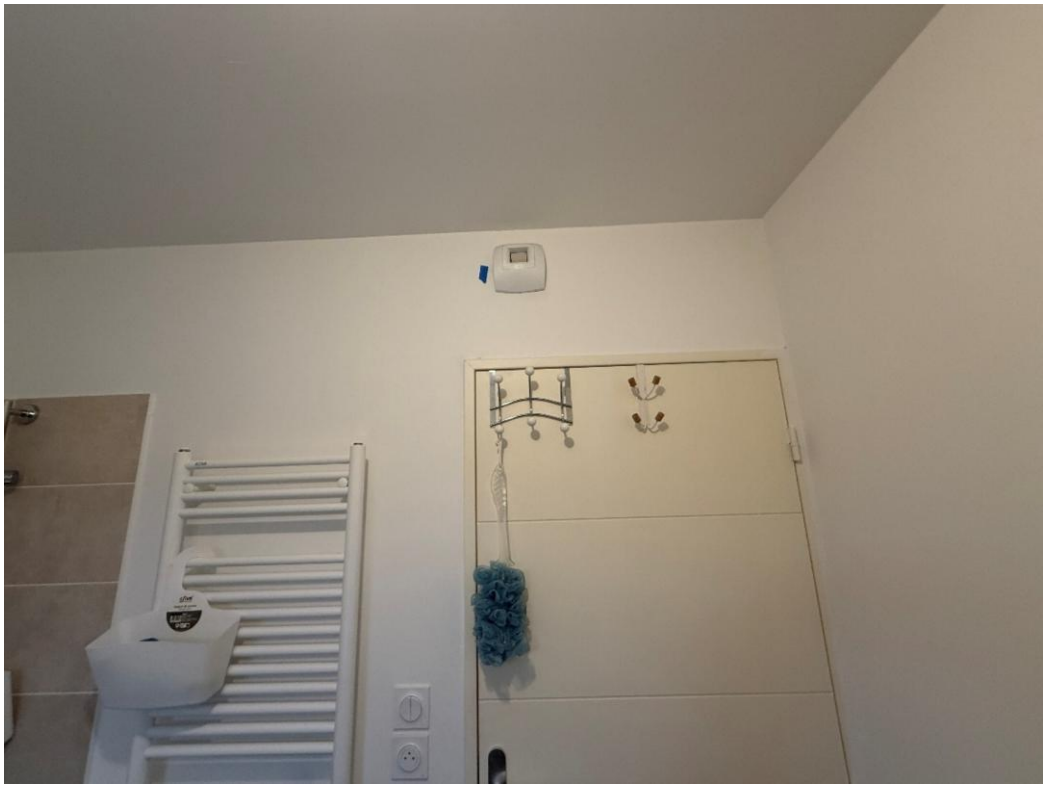
Depuis le couloir de distribution, côté Est, l'on accède à la salle de bain par une porte isoplane peinte équipée d'une serrure avec poignée, plaque de propreté et rosace à condamnation.

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont peints pour partie et carrelés au-dessus de la baignoire.
Le plafond est peint.

La salle de bain est équipée :

- D'une baignoire avec barre de douche,
- D'un sèche serviette avec vanne thermostatique,
- D'un évier simple vasque sur meuble de rangement à deux portes battantes,
- D'un meuble de rangement mural à deux portes battantes,
- D'une ventilation mécanique contrôlée,
- De deux interrupteurs,
- De deux prises électriques,
- D'une arrivée électrique centrale avec ampoule.





- <u>Cabinet d'aisance :</u>

L'on accède à cette pièce depuis le couloir de distribution, côté Sud, par une porte isoplane peinte équipée d'une serrure avec poignée, plaque de propreté et rosace à condamnation.

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont peints.
Le plafond est peint.

La pièce est équipée :

- D'un WC à l'anglaise,
- D'un interrupteur,
- D'une prise électrique,
- D'une arrivée centrale électrique avec ampoule.

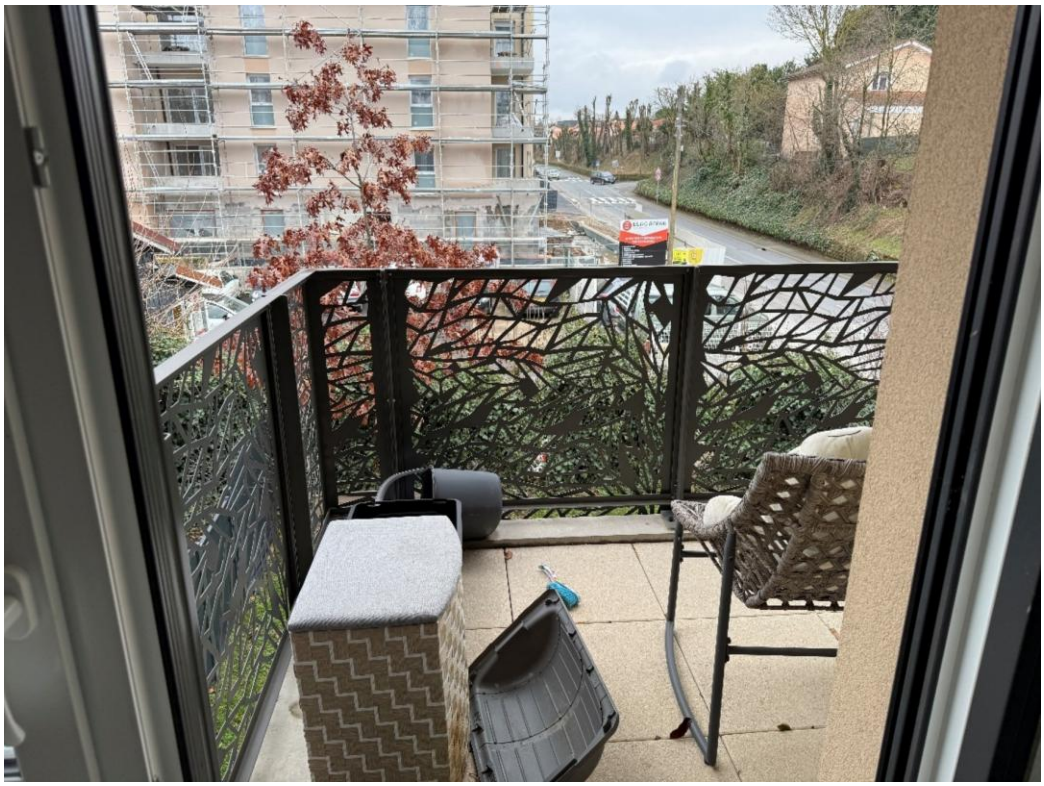
- Balcon :

L'on accède au balcon soit par la porte vitrée du salon côté Est, soit par la porte vitrée de la première chambre côté Sud.

Le balcon court sur la façade Est et la façade Sud de l'immeuble.

Le sol est constitué de dalles sur plots.
Le balcon est sécurisé par un garde-corps métallique.

Je note la présence d'une source lumineuse sur le mur Est.



DESCRIPTION DE LA PLACE DE STATIONNEMENT :

Depuis la rue de la Dombes, l'on accède aux garages de l'immeuble, lequel est fermée par une porte piétonne et une porte de garage sectionnelle.

Le stationnement porte le numéro 13 et est situé côté Nord.
Il s'agit d'un double stationnement dans la longueur.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut, sans source lumineuse ni arrivée électrique.

Je quitte ensuite les lieux, après avoir fait changer le barillet de la serrure de la porte d'entrée de l'appartement.

Je laisse un avis dans la boîte-aux-lettres de [redacted] et lui adresse ce jour un courrier simple l'informant que je suis en possession des nouvelles clés de l'appartement et lui indiquant que je tiens celles-ci à sa disposition en mon étude.

Ayant terminé par-là mes constatations et répondu à la mission qui m'avait été confiée, j'ai suspendu mes opérations préliminaires, puis, de retour en mon Etude, j'ai, de tout ce qui précède le jour même et jours suivants rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

David ABAHOUNI
Commissaire de justice

David ABAHOUNI
Commissaire de Justice associé - AURAJURIS

Coût de l'acte : voir facture

AVERTISSEMENT JURIDIQUE

<u>Ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de Commissaire de justice :</u>

« Les commissaires de justice sont les officiers publics et ministériels (…). Ils peuvent, effectuer, lorsqu'ils sont commis par justice ou à la requête de particuliers, des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. (…) ».

Attention : le support écrit de ce procès-verbal a été réalisé par un officier public et ministériel habilité, par la loi, à procéder à des constatations qui pourront être produites en justice à titre de preuve, lors d'un procès.

Il vous est rappelé l'interdiction de l'usage d'un constat modifié, qui ne serait plus conforme alors au procès-verbal original conservé dans les minutes de l'office du Commissaire de justice, dont la diffusion ferait l'objet de poursuites pénales, au minimum du chef de faux et usage de faux en écriture publique et de contrefaçon, délits prévus et réprimés par le Code Pénal, sous réserve de toutes procédure civile en dommages et intérêts.