

PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SIX NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, en vertu d'un acte de fusion publié au Registre du Commerce et des Sociétés le 29 mai 2016, en vertu d'un acte de fusion-absorption intervenu selon procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 juillet 2008, 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, représentée par son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège social.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître DESILETS Michel, avocat inscrit au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 223, rue Charles Germain.

AGISSANT EN VERTU:

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 10 septembre 2007 par Maître DUMAS, notaire à LYON (Rhône) et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiées toutes deux au service de la publicité foncière de LYON 1 le 15 octobre 2007, volume 2007 V n° 3387.

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 22 octobre 2024 par acte du Ministère de Maître NASSAU Frédéric, Commissaire de Justice à ROZAY-EN-BRIE (77540), 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 15 heures 00 sur la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 36, rue de la Croix Fleurie 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 Monsieur BLANC Sylvestre, occupant des lieux selon bail d'habitation avec qui il avait été convenu préalablement d'un rendez-vous à l'effet d'établir le présent procès-verbal de description des lieux.

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 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est située dans le département du Rhône, elle est un chef-lieu d'arrondissement et est également « la capitale » du Beaujolais.

Cette ville se situe au Nord de la commune de LYON.

Il s'agit d'une commune de dimension importante avec un fort taux d'attractivité tant au niveau économique, culturel, éducatif que touristique.

Cette commune est en plein essor.

La commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE comprend environ 35.000 habitants et elle dépend de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône dont la population s'élève à un peu plus de 79.000 habitants.

La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est dotée d'une sous-préfecture.

Cette commune bénéficie de tous les commerces de proximité, l'activité commerciale s'articule principalement autour de la rue Nationale et de l'avenue de l'Europe en périphérie.

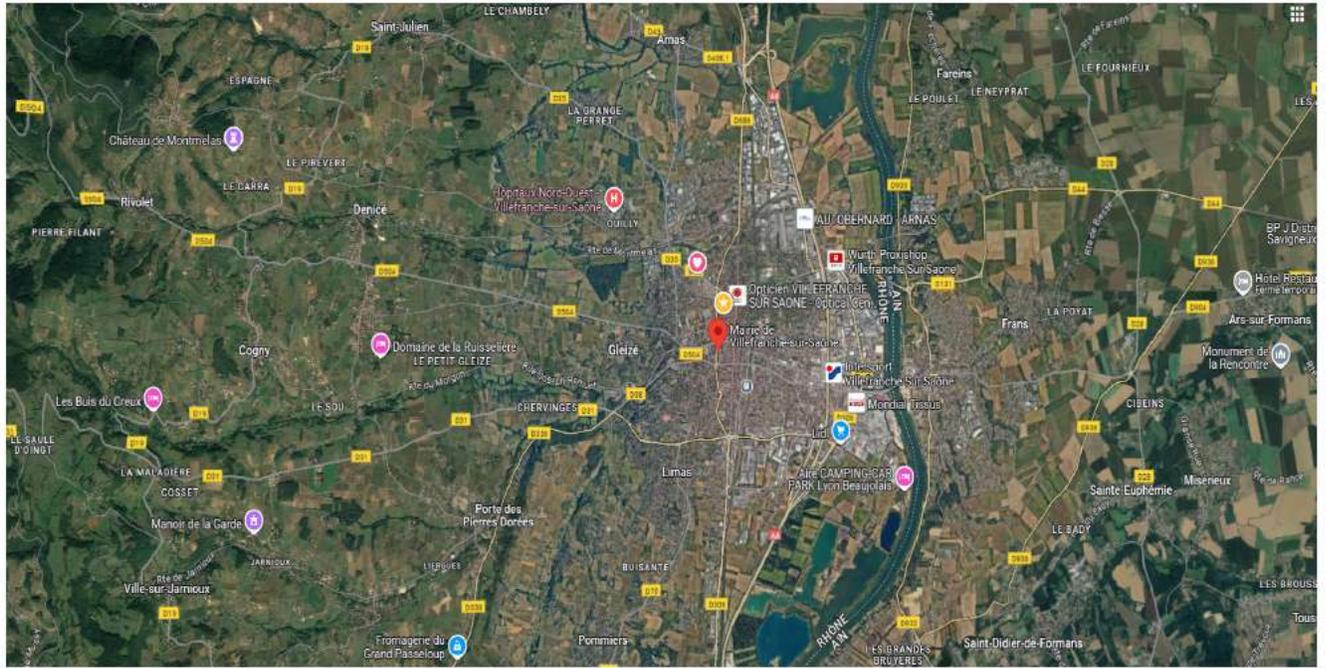
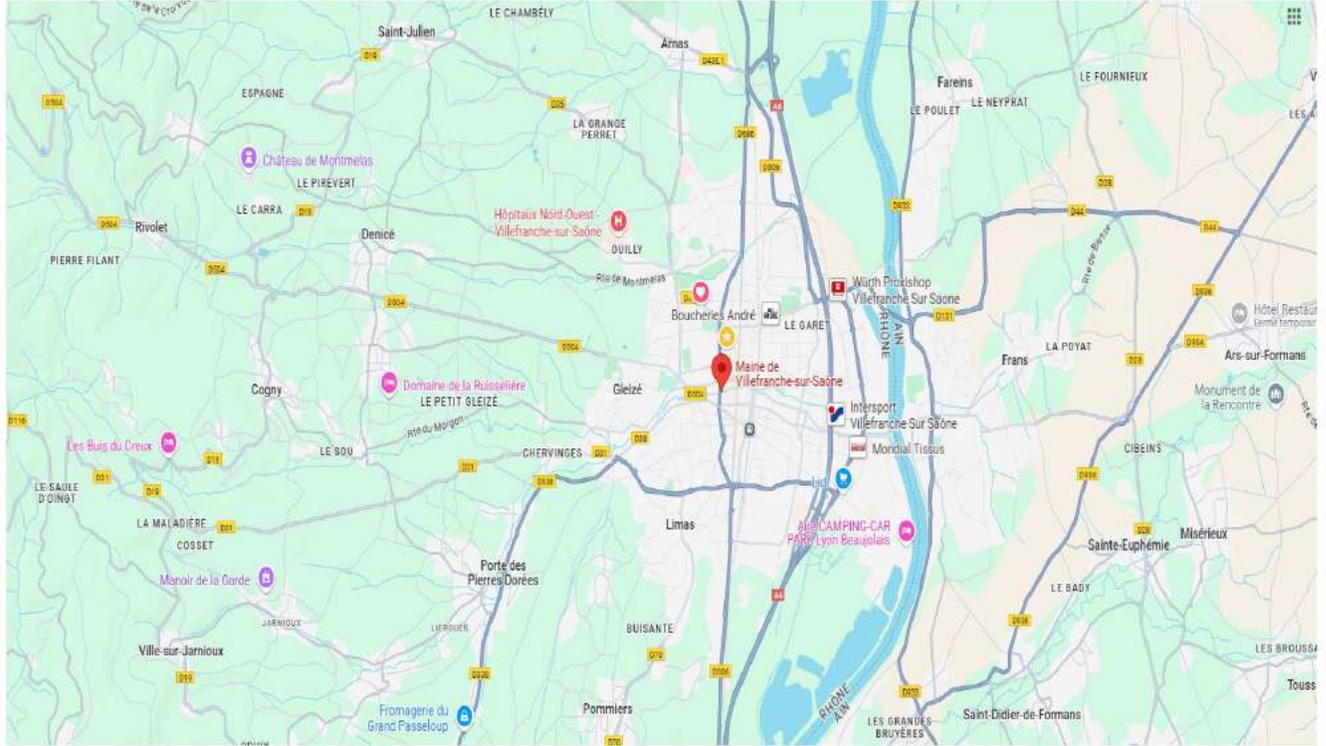
La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE bénéficie également de nombreuses grandes surfaces réparties sur la commune.

Cette ville propose de nombreuses infrastructures sportives, culturelles, médicales etc.

La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est proche de LYON, elle est accessible soit par le réseau ferroviaire, soit par les autocars ou par le réseau routier ou autoroutier.

Le réseau autoroutier de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE dessert aussi bien les axes Nord, Sud que l'axe Ouest en direction de la ville de CLERMONT-FERRAND.

VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE LA COMMUNE :



SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble saisi se situe en plein cœur du centre-ville de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE.

Le bien saisi se trouve dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé « Le Domaine de Corcelles ».

Les communes limitrophes sont les villes de GLEIZE, LIMAS et ARNAS.

La rue Nationale se situe côté Sud de l'immeuble, cette dernière est accessible à pied en à peine deux minutes.

La gare ferroviaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est également accessible rapidement.

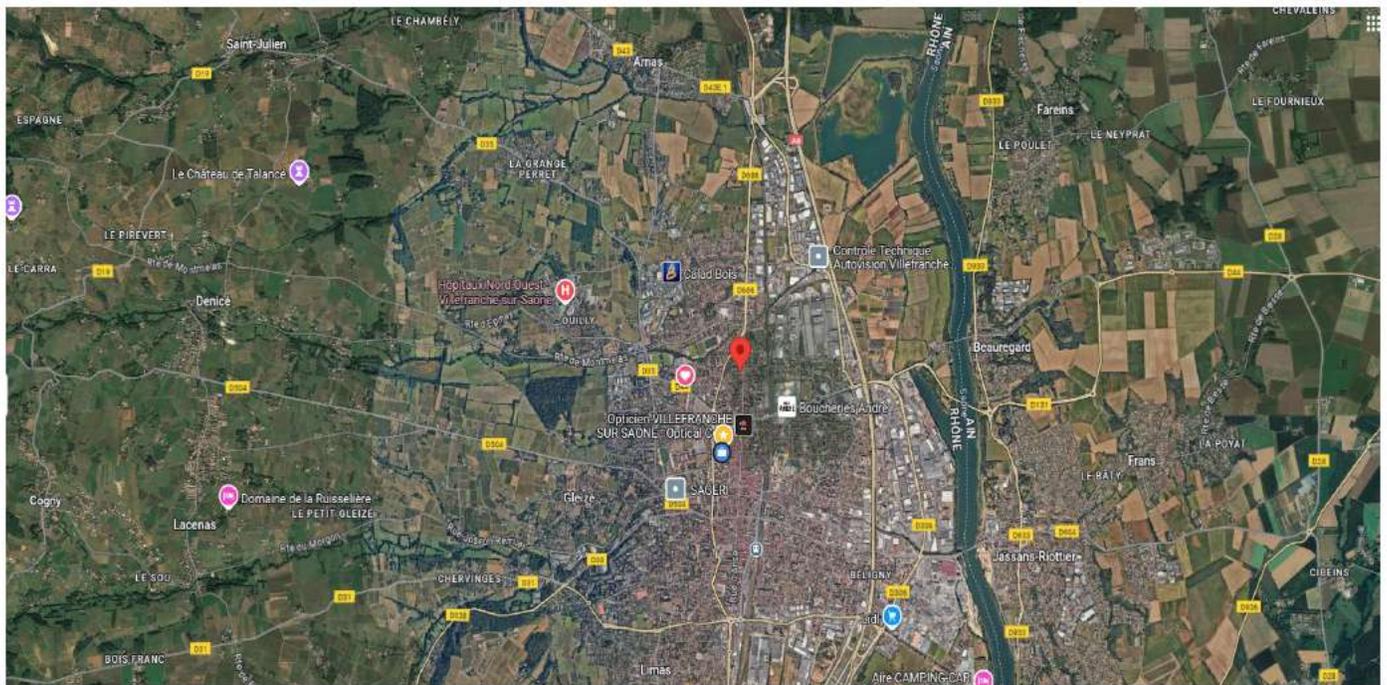
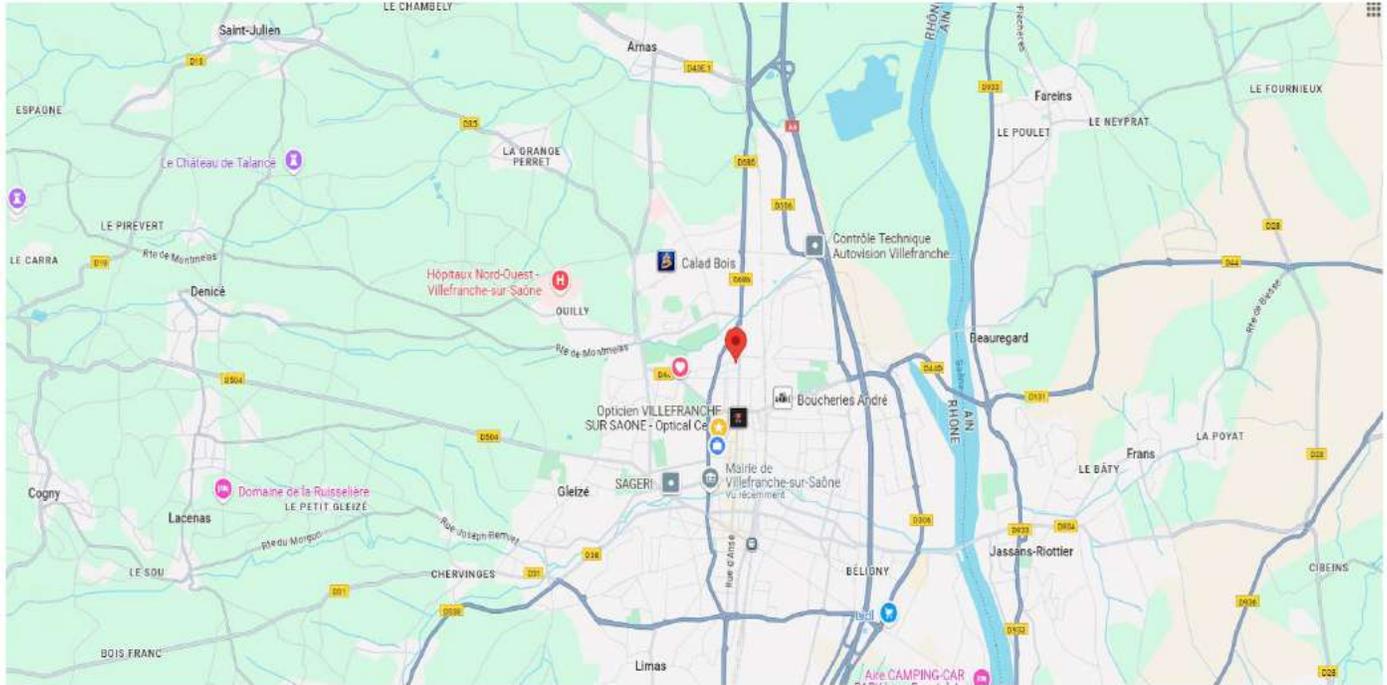
Un centre commercial se situe à proximité.

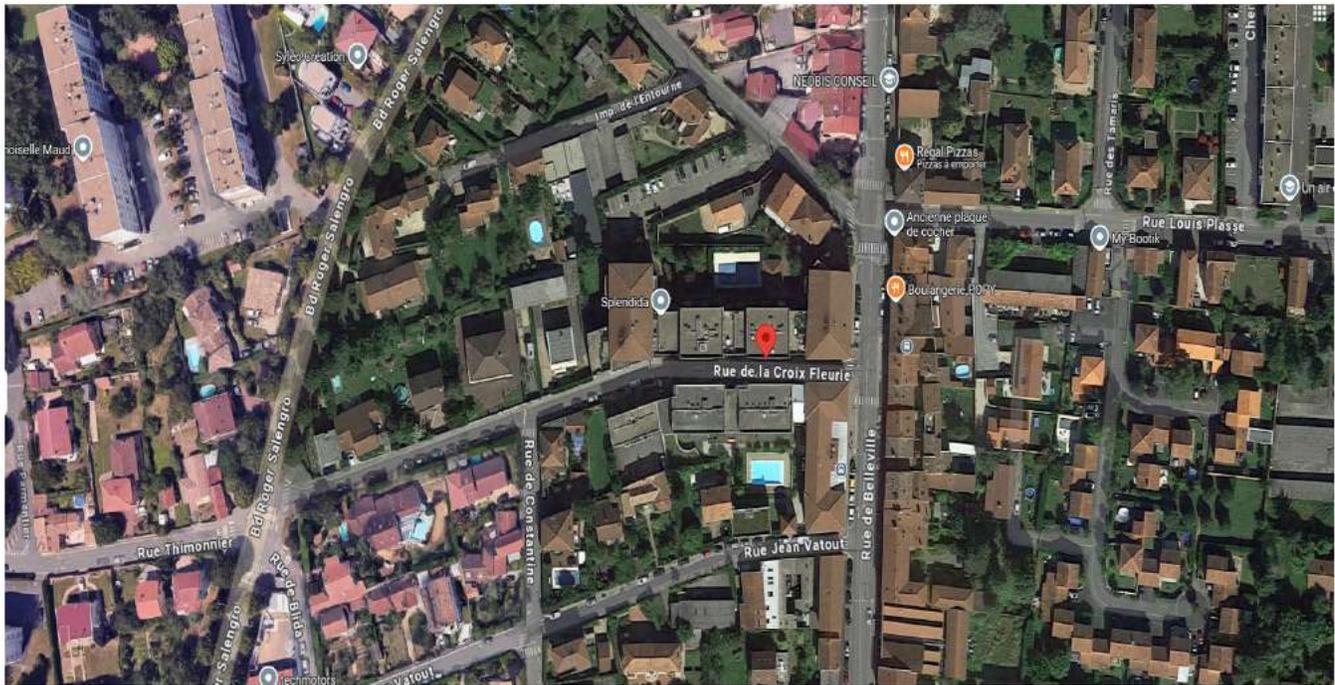
L'autoroute A6 desservant tant le Nord que le Sud se situe à moins de cinq minutes en voiture.

Des arrêts de bus sont présents au pied de l'immeuble.

De nombreux commerces de proximité sont également situés aux alentours immédiats de l'immeuble saisi.

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 d'un bâtiment unique disposant de quatre entrées situées sur la rue de la Croix Fleurie et la rue de Belleville.

Cette copropriété est dénommée « LE DOMAINE DE CORCELLES » et est située à VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400), 36-52-78, rue de la Croix-Fleurie et 437, rue de Belleville.

Il s'agit d'une copropriété récente qui a été réalisée à la fin des années 2000.

Le bâtiment est élevé sur trois étages qui sont tous desservis par un ascenseur.

La copropriété est parfaitement sécurisée, toutes les entrées bénéficiant d'un interphone avec dispositif Vigik.

Les façades de l'immeuble sont en bon état et paraissent dépourvues de désordre important.

Le stationnement dans la copropriété se fait soit sur des emplacements de parking situés au sous-sol de l'immeuble, soit sur un parking extérieur sécurisé protégé par un portail automatique.

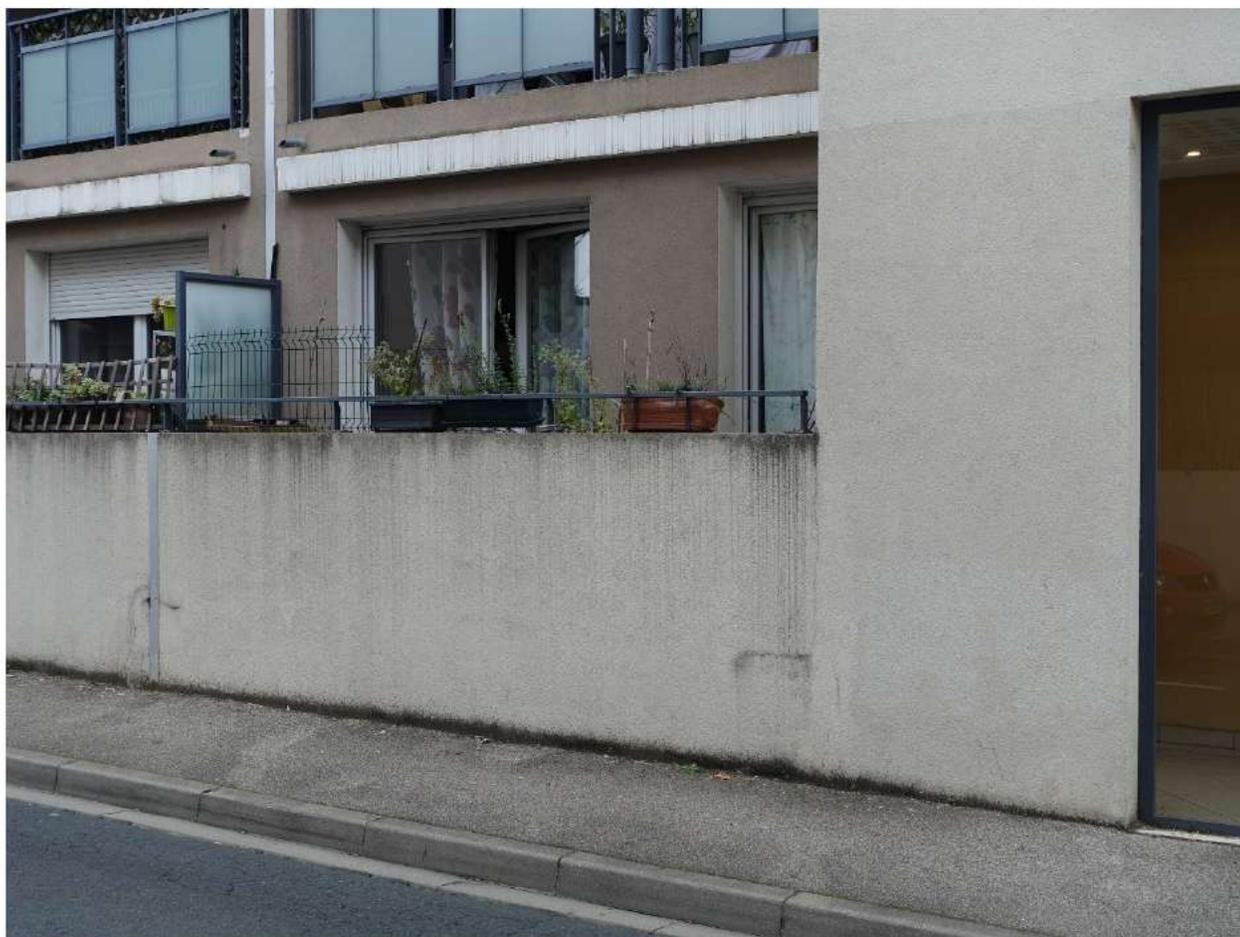
Les parties communes sont en bon état et parfaitement entretenues.

La copropriété bénéficie également d'espaces verts et d'une piscine.

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







EXPEDITION





DESCRIPTIF INTERIEUR

Les biens saisis sont constitués des deux lots de copropriété :

- lot de copropriété n°54 : un appartement de type 1 au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- lot de copropriété n°126 : un emplacement de stationnement situé au sous-sol du bâtiment.

L'appartement se situe au rez-de-chaussée du bâtiment accessible par l'allée n°36 et est orienté au Sud-ouest.

PIECE PRINCIPALE AVEC CUISINE :

Nous pénétrons par une porte sécurisée trois points.

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont carrelées.

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

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

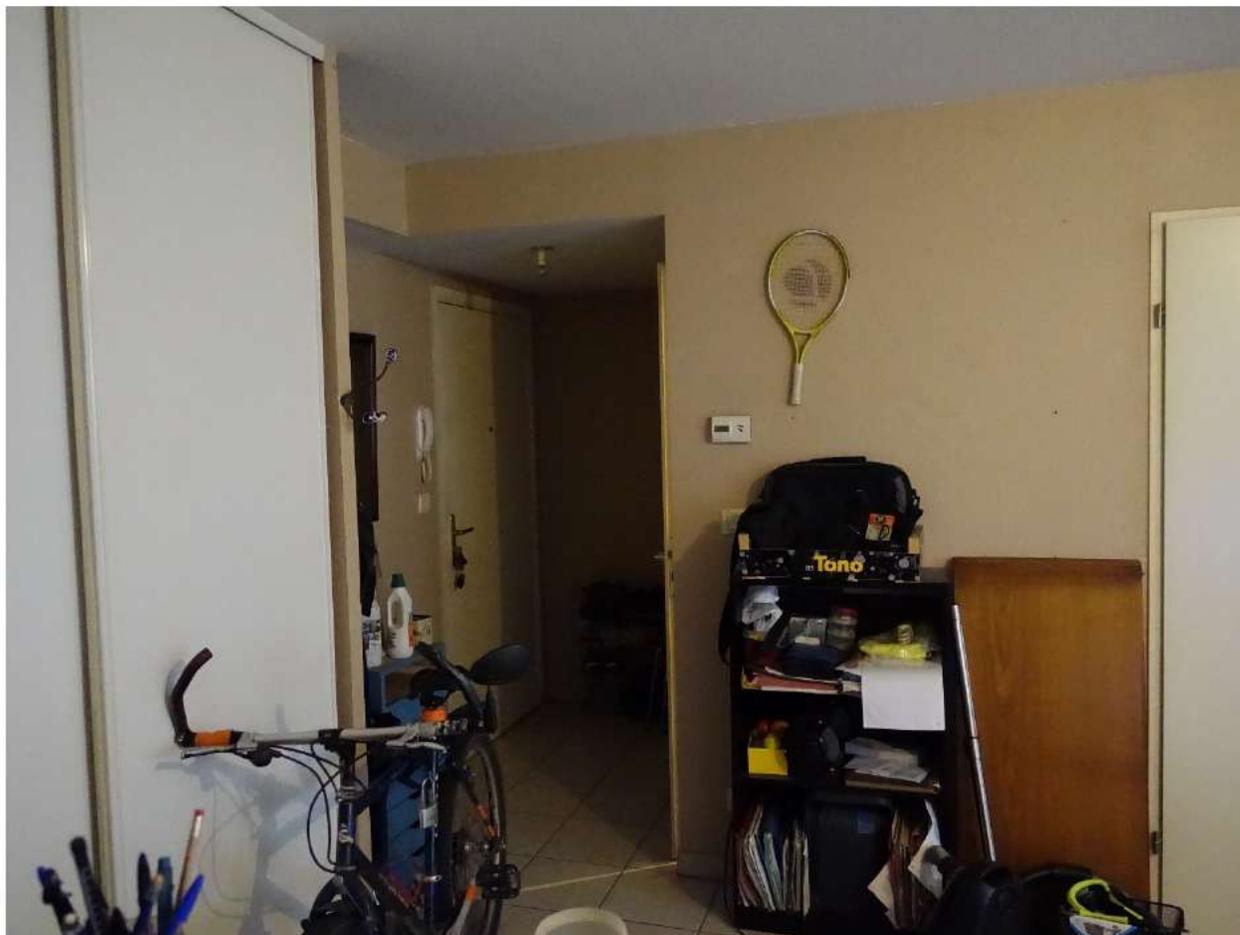
Equipements :

- Trois douilles avec ampoules au plafond ;
- Une armoire électrique qui abrite le disjoncteur, le tableau électrique et le compteur électrique ;
- Une penderie murale à ouverture par deux portes coulissantes ;
- Un interphone ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Neuf prises électriques ;
- Deux radiateurs en acier avec volants ;
- Une prise RJ45 ;
- Une prise télévision ;
- Une cuisine avec meubles meublants ;
- Une plaque de cuisson à deux points électriques ;
- Une hotte de cuisson ;

- Un évier simple bac en inox avec mitigeur ;
- Une porte-fenêtre simple battant encadrement PVC double vitrage ;
- Une porte-fenêtre à deux battants, encadrement PVC double vitrage qui ouvre sur une terrasse avec dalles au sol ;
- Une commande pour actionner la réglette thermostat ;
- Deux volets roulants à ouverture par manivelle ;

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















W.C :

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

Au sol, un carrelage.

Les plinthes sont carrelées.

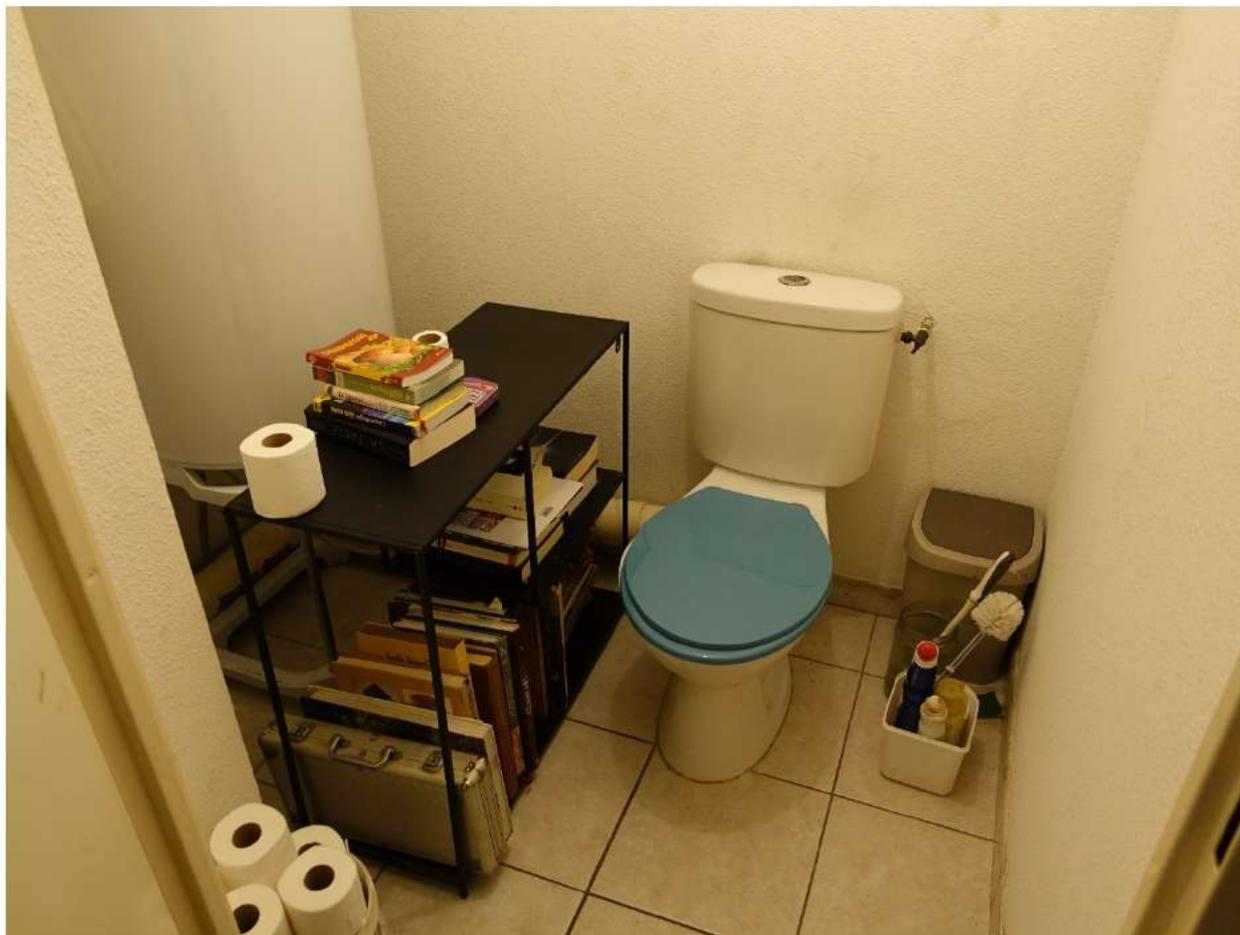
Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur peint d'une couleur blanche.

Le plafond est peint d'une couleur blanche.

Equipements :

- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une douille avec ampoule ;
- Un W.C, lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit ;
- Un cumulus électrique sur trépied.

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





SALLE DE BAIN :

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

Au sol, un carrelage.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur de couleur blanche. Une partie des murs est faïencée.

Le plafond est peint d'une couleur blanche.

Equipements :

- Un meuble simple vasque avec miroir, deux points lumineux au-dessus ;
- Une prise électrique ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une baignoire avec mitigeur, douchette, flexible et inverseur ;
- Un radiateur électrique.

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



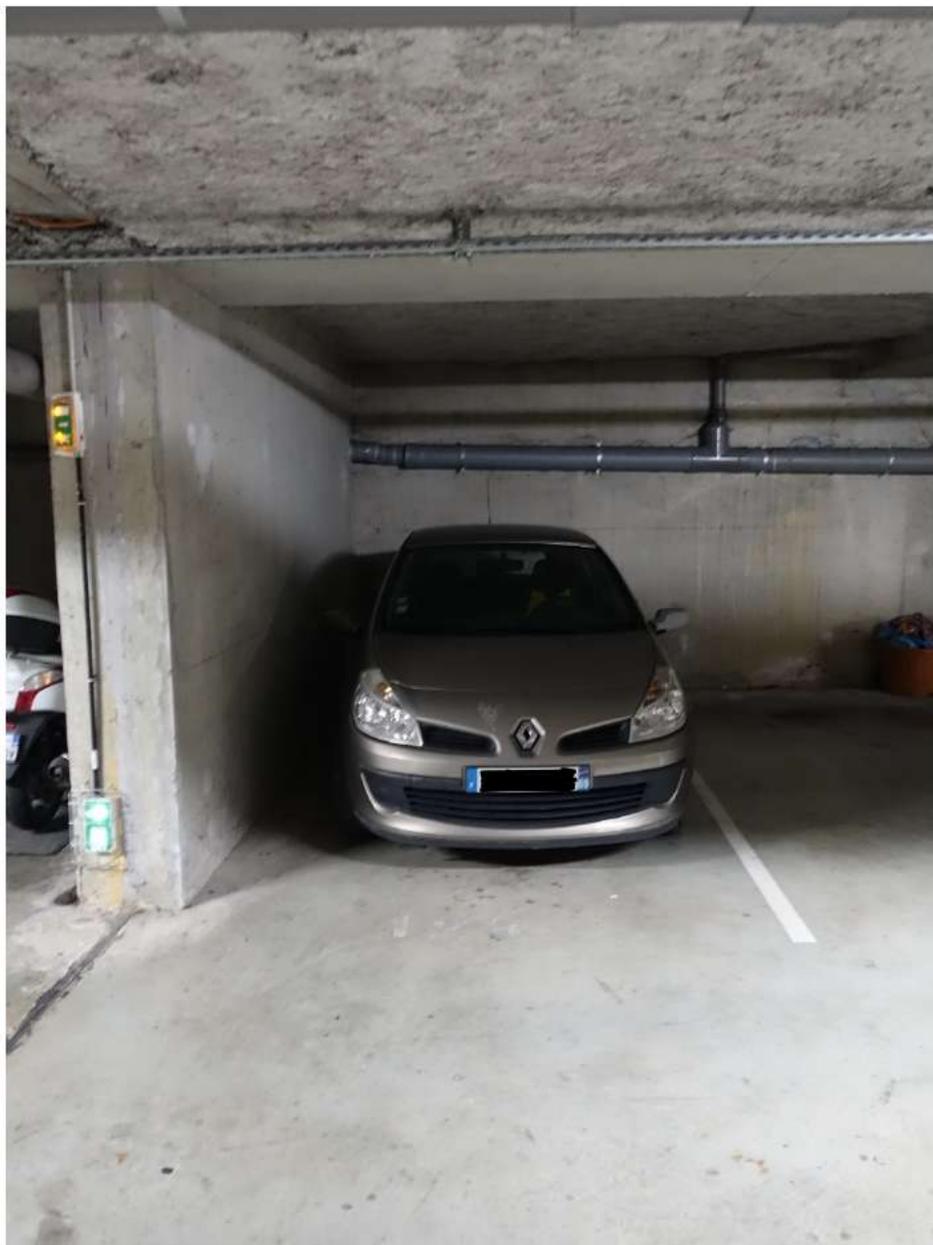


EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :

Cette place de stationnement se situe au sous-sol de l'immeuble et porte le n°126.

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

EXPEDITION



EN RESUME :

Il s'agit d'un appartement de type 1 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble présent dans une copropriété dénommée « LE DOMAINE DE CORCELLES ».

Cette copropriété se situe dans le centre-ville de la commune de VILLEFRANCHE SUR SAONE.

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

Il s'agit d'une copropriété datant des années 2000.

L'appartement est accessible par l'allée portant le n°36.

Cet appartement est habitable immédiatement.

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

Elle est également reliée au gaz de ville.

Le chauffage individuel se fait par radiateurs à circulation d'eau chaude.

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

Le syndic de copropriété est la régie FONCIA qui est située à GENAY (69730), 198, route de Trévoux.

Le bien est actuellement loué selon bail d'habitation ayant pris effet le 1^{er} Avril 2022, le montant du loyer est de 396,34 Euros, outre 40,00 Euros de charges.



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

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 30 pages.

Coût :	Article L.444-1 du code de commerce				
Emolument - Honoraire Article H.T.					445,94 €
↳ Détail : Acte 114					
	1* heure :	A.444-18 (tranche 1/2h H.T):			
Base unitaire H.T. :	220,94 €	75,00 €			
Nombre :	1	3			
Sous-total H.T. :	220,94 €	225,00 €	0,00 €		445,94 €
Transport Article A.444-48 H.T.					9,40 €
D.E.P. Article A.444-15 H.T.					0,00 €
Sous-total H.T.					455,34 €
T.V.A. 20 %					91,07 €
Taxe forfaitaire					0,00 €
Débours divers					0,00 €
Débours témoins Article A.444-50					0,00 €
Débours serrurier					0,00 €
Affranchissement					0,00 €
↳ Détail :					
	L.R.A.R. :	LS. :			
Base unitaire :	5,42 €	0,63 €			
Nombre :	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
TOTAL T.T.C.					546,41 €

Arnaud DENUZIERE
 Commissaire de Justice associé

