



# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DU 20.11.2025

TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230) – 5, impasse de Pan Perdu

Saisie-immobilière [REDACTED]



OFFICE  
LYON  
264, rue Garibaldi  
69003 LYON

OFFICE  
LA VERPILLIERE  
640, rue de la République  
38290 LA VERPILLIERE

OFFICE  
PARIS  
14, rue du Pont Neuf  
75001 PARIS

OFFICE  
SAINT-GENIS-POUILLY  
30, rue Auguste Piccard  
01630 ST-GENIS-POUILLY

OFFICE  
MEXIMIEUX  
56, avenue du Docteur Boyer  
01800 MEXIMIEUX

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT NOVEMBRE à 13H50**

### **A LA DEMANDE DE :**

La **SA CIC LYONNAISE DE BANQUE**, Société anonyme au capital de 260 840 262,00 € immatriculée au RCS de LYON sous le n° 954 507 976, dont le siège social est CM-CIC 8 rue de la République 69001 LYON, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour **Avocat plaissant Maître Matthieu ROQUEL**, Membre du Cabinet AXIENS - SCP INTERBARREAU AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

Et pour **Avocat constitué Maître Laurent MAGUET** Avocat associé de la SCP MAGUET ET ASSOCIES, Avocats associés au Barreau de BOURGOIN-JALLIEU, y demeurant 1, allée Claude Chappe, Immeuble GREEN PARK 1, BP 60653 – 38305 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX,

Lequel se constitue et qui occupera pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

### **AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un titre exécutoire que constitue au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des procédures d'exécution :

**La copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 17 juillet 2023, par Maître Romy JAMANN, Notaire à PONT-DE-CHERUY, contenant prêt immobilier :**

- **CIC IMMO Prêt modulable n° 10096 18173 00020693103 par la LYONNAISE DE BANQUE, à la [REDACTED] de la somme en principal de 60 000,00€, au taux de 3,43 % ;**

Et garanti par une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de Vienne, le 08 août 2023, Volume 2023 V n° 4338 ;

Et par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Vienne, le 08 août 2023, Volume 2023 V n° 4337.

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 15 septembre 2025 à la société civile immobilière [REDACTED], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le n° 802 555 003, dont le siège social est 31B, rue des Ardennes à TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230)
- Des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution et notamment des articles suivants :

Article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2 ».

Article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité ».

- **D'une requête afin d'être autorisé à pénétrer dans les lieux en date du 16 octobre 2025 et d'une ordonnance y afférent l'y autorisant rendue par le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU en date du 5 novembre 2025 dont copies sont annexées au présent procès-verbal**

## **A L'EFFET DE DRESSER PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DES BIENS CI-APRES DESIGNES :**

Sur la Commune de **TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230)**, **5 Impasse de Pan Perdu**, le bien immobilier consistant en Une maison d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine avec placard mural, une salle à manger donnant sur un petit balcon, deux chambres, une salle de bains et un WC.
  - Combles avec deux pièces éclairées par deux fenêtres.
  - Au sous-sol : un espace buanderie, une cave, un local, une grande pièce avec deux fenestrons,
- Un garage, non attenant à la maison.  
- Terrain.

La désignation actuelle communiquée par le vendeur étant la suivante :

Une maison d'habitation sur sous-sol complet, comprenant deux appartements de type T4.

- Le premier appartement (à gauche), d'une surface habitable de 69,47 m<sup>2</sup>, est composé :
  - Au sous-sol : une cave.
  - Au rez-de-chaussée une entrée avec placard, un WC, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un pallier.
  - A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC.
- Le second appartement (à droite), d'une surface habitable de 64,15 m<sup>2</sup>, est composé
  - Au sous-sol : une cave.
  - Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un pallier.
  - A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC

Terrain d'agrément autour.

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	396	5 Impasse de Pan Perdu	00 ha 03 a 23 ca

AINSI QUE, à titre indivis :

Une parcelle à usage d'accès,

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	398	5 Impasse de Pan Perdu	00 ha 01 a 86 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/5<sup>ème</sup>.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale figurant ci-dessous :



Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 04/07/2025  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3804101131

SF2519193962

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 038				Commune : 507			TIGNIEU-JAMEYZIEU			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AV	0396			5 IMP DE PAN PERDU	0ha03a23ca					
AV	0398			5 IMP DE PAN PERDU	0ha01a86ca					

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



1 / 1



Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à :

la [REDACTED] pour les avoir acquis de [REDACTED], selon acte du 17 juillet 2023 reçu par Maître Romy JAMANN, Notaire à PONT-DE-CHERUY et dont copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VIENNE le 07 septembre 2023 sous les références volume 2023 P n° 13181 ;

Je, **Mickaël ANDRIEUX**, Commissaire de Justice membre de la **SARL AURAJURIS**, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de L'ISLE D'ABEAU (38080) 12, rue du Cardo, avec bureau annexe à LA VERPILLIERE (38290), 640, rue de la République soussigné,

Me suis spécialement transporté, ce jour à **TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230), 5 Impasse de Pan Perdu sur les parcelles cadastrées AV n°396 et AV n°398.**

Là étant et en présence de :

- Monsieur Fabien COCHE, de la société SASU A.J. DIAGNOSTICS (ARLIANE) sise 8, rue Maréchal Lyautey - 69330 MEYZIEU, chargé des diagnostics prévus à l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Monsieur Emmanuel RENAUD, REGIE DES EAUX BALCONS DU DAUPHINE, chargé du diagnostic assainissement
- Monsieur Franck MONTARBAUD, Serrurier de la société CHANUT, chargé de procéder à l'ouverture forcée
- [REDACTED], témoin majeur
- [REDACTED], témoin, majeur

**Dont les signatures figurent en fin du présent acte, sur la feuille de présence annexée.**

Je précise à titre liminaire avoir pris préalablement contact avec [REDACTED], époux de la gérante de la [REDACTED], en charge de représenter la [REDACTED], par téléphone et mail à de nombreuses reprises afin de convenir d'un rendez-vous pour procéder au descriptif du bien immobilier susvisé.

Malgré de nombreuses relances, discussions avec ce dernier, celui-ci nous a déclaré que seul l'un des appartements serait occupé et n'aurait pu convenir d'une date avec l'occupant. N'ayant pas connaissance de l'identité des occupants, l'ordonnance susvisée a été obtenue pour pénétrer dans les lieux.

J'ai dans un premier temps toqué à l'appartement de droite. Là étant, j'ai rencontré deux adolescents à qui j'ai décliné mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de mon intervention. Ceux-ci ont appelé leur mère à qui j'ai également décliné mon identité par téléphone et expliqué l'objet de mon intervention. Après discussion, celle-ci souhaitant initialement que nous intervenions un autre jour, je lui ai précisé que j'étais en possession d'une ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux, elle m'a finalement autorisé à entrer en présence de ses enfants et à procéder au descriptif.

Dans un second temps, j'ai toqué à la porte de l'appartement de gauche où personne n'a répondu. J'ai donc fait procéder à l'ouverture forcée par le serrurier requis et ai pu constater que personne n'était présent dans l'appartement ; seul un chien se trouve dans le salon. J'ai laissé un avis dans la porte une fois mes opérations terminées demandant aux occupants de reprendre contact avec mon étude.

J'ai donc procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

<b>1 - ENVIRONNEMENT ET DESCRIPTION .....</b>	<b>7</b>
<b>2 - CADASTRE .....</b>	<b>7</b>
<b>3 - CONDITIONS D'OCCUPATION .....</b>	<b>7</b>
<b>4 - COMPOSITION ET DESCRIPTION DES BIENS SAISIS .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1 – APPARTEMENT DE DROITE .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.1 – REZ-DE-CHAUSSEE .....</b>	<b>8</b>
4.1.1.1 – ENTREE .....	8
4.1.1.2 – SALLE DE BAIN .....	13
4.1.1.3 – SALON .....	20
4.1.1.4 – CUISINE .....	24
<b>4.1.2 – PREMIER ETAGE .....</b>	<b>31</b>
4.1.2.1 – ESCALIER .....	31
4.1.2.2 – PALIER DE L'ETAGE .....	34
4.1.2.3 – PREMIERE CHAMBRE .....	36
4.1.2.4 – DEUXIEME CHAMBRE .....	40
4.1.2.5 – TROISIEME CHAMBRE .....	44
4.1.2.6 – SANITAIRES .....	47
<b>4.1.3 – SOUS-SOL .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1.4 – EXTERIEUR .....</b>	<b>58</b>
4.1.4.1 – TERRASSE .....	58
4.1.4.2 – JARDIN .....	60
4.1.4.3 – PARTIE EXTERIEURE - AVANT DE L'APPARTEMENT .....	64
<b>4.2 – APPARTEMENT DE GAUCHE .....</b>	<b>69</b>
<b>4.2.1 – REZ-DE-CHAUSSEE .....</b>	<b>69</b>
4.2.1.1 – ENTREE .....	69
4.2.1.2 – SALLE DE BAIN .....	73
4.2.1.3 – SANITAIRES .....	76
4.2.1.4 – SALON .....	79
4.2.1.5 – CUISINE .....	83
<b>4.2.2 – PREMIER ETAGE .....</b>	<b>88</b>
4.2.2.1 – ESCALIER .....	88
4.2.2.2 – PALIER DE L'ETAGE .....	91
4.2.2.3 – PREMIERE CHAMBRE .....	92
4.2.2.4 – DEUXIEME CHAMBRE .....	96
4.2.2.5 – TROISIEME CHAMBRE .....	100
4.2.2.6 – SANITAIRES .....	103
<b>4.2.3 – SOUS-SOL .....</b>	<b>106</b>
<b>4.2.4 – EXTERIEUR .....</b>	<b>116</b>
4.2.4.1 – TERRASSE .....	116
4.2.4.2 – JARDIN .....	120
4.2.4.3 – PARTIE EXTERIEURE - AVANT DE L'APPARTEMENT .....	125
<b>4.3 – PARCELLE A USAGE D'ACCES INDIVISE .....</b>	<b>131</b>
<b>4.4 – EXTERIEUR MAISON - ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>138</b>
<b>5 - INFORMATIONS TECHNIQUES .....</b>	<b>145</b>
<b>6 - SUPERFICIE .....</b>	<b>145</b>
<b>7 - ANNEXES .....</b>	<b>145</b>

## 1 - ENVIRONNEMENT ET DESCRIPTION

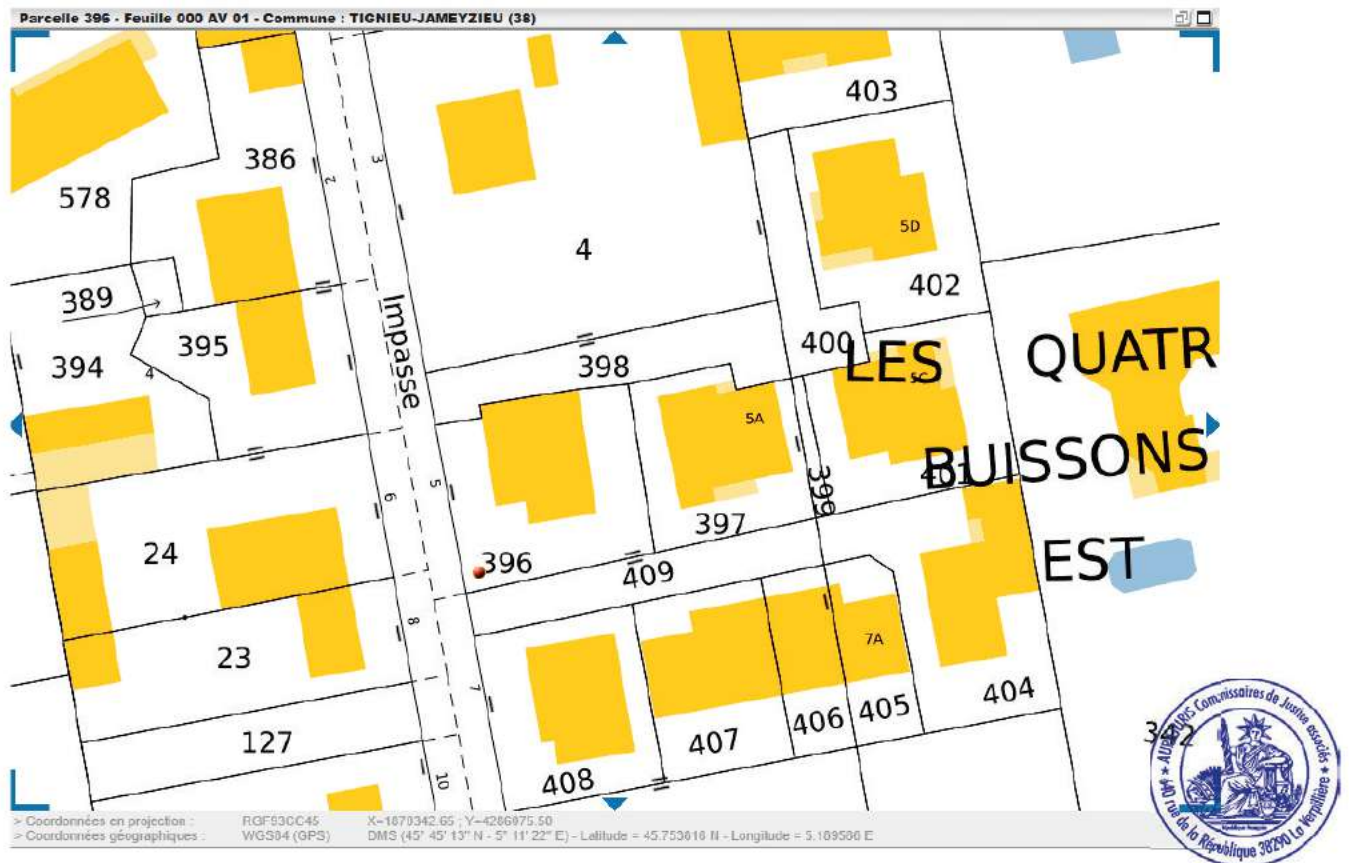
Les biens sont situés sur la Commune de TIGNIEU-JAMEYZIEU. Il s'agit d'une commune du département de l'Isère en région AUVERGNE-RHONE-ALPES.

Elle fait partie de la Communauté de communes Les Balcons du Dauphiné et comporte environ 7 944 habitants. Cette commune comporte une zone de commerces, d'écoles, des services de santé. Elle est desservie par un le réseau de transports en commun « Transière ».

Elle est située à environ 40 kilomètres de la ville de LYON et à environ 16 kilomètres de l'aéroport de LYON – SAINT-EXUPERY.

## 2 - CADASTRE

Préalablement à l'établissement du présent procès-verbal, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie-immobilière (AV n°396 et 398) dans le moteur de recherche. J'ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION

Les deux appartements sont actuellement loués et occupés. Les locataires de l'appartement de droit auraient donné congé pour le mois de décembre 2025, sans toutefois avoir pu m'en justifier.

## 4 - COMPOSITION ET DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

Il s'agit d'une maison élevée sur un étage et une cave sur son terrain, divisée en deux appartements ainsi qu'un chemin d'accès indivis.

### 4.1 – APPARTEMENT DE DROITE

#### 4.1.1 – REZ-DE-CHAUSSEE

##### 4.1.1.1 – ENTREE

On y accède par une porte PVC avec partie vitrée à un battant disposant de ses poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint.

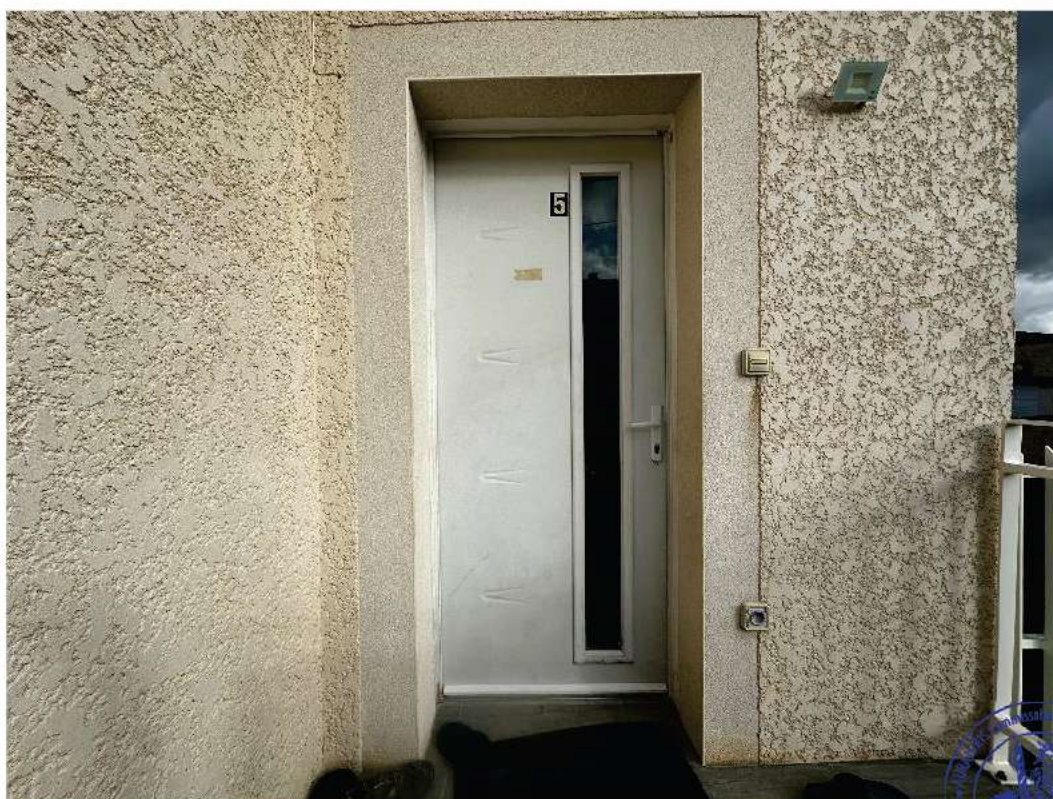
Les murs sont peints.

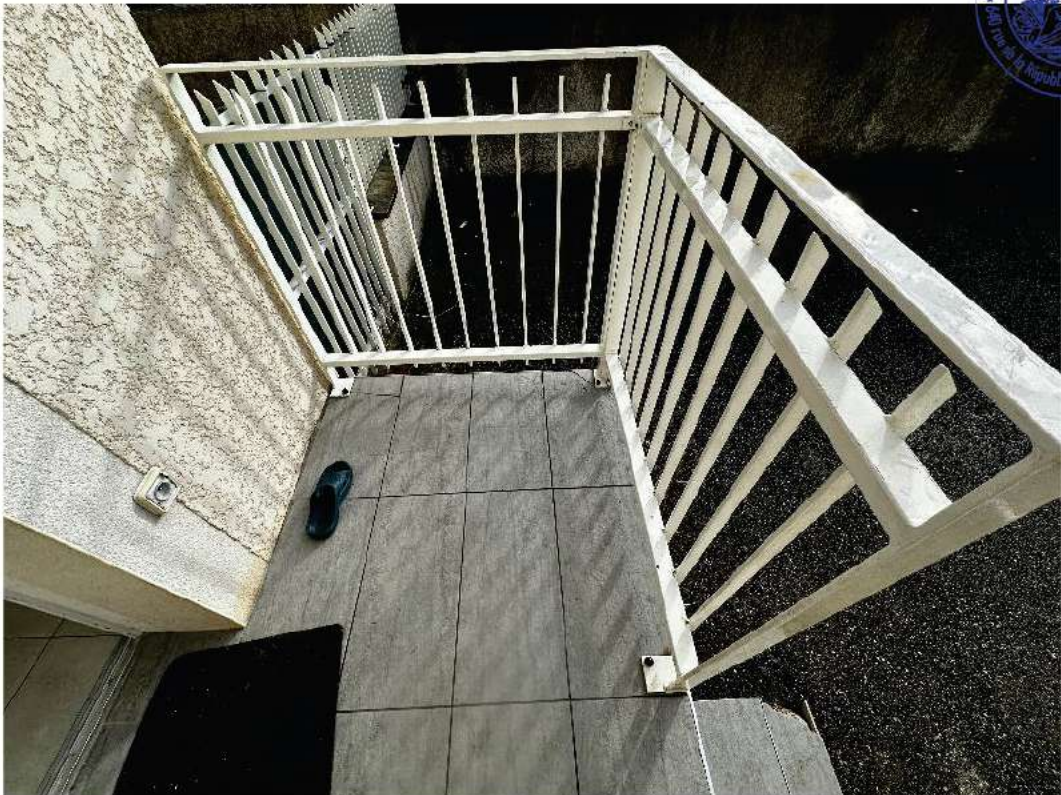
Le sol et les plinthes sont carrelés.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC à un vantail ne disposant pas de volet.

L'entrée comporte un tableau électrique, un compteur électrique, un disjoncteur ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes avec rayonnages. Elle dispose également d'un convecteur gaz sous la fenêtre.

Au niveau de l'éclairage, cette pièce comporte une douille avec ampoule au plafond.











#### 4.1.1.2 – SALLE DE BAIN

Depuis l'entrée, en face, on accède à une salle de bain par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint. Une grande partie de la surface est recouverte de moisissure. Je note également quelques fissures.

Les murs sont carrelés toute hauteur

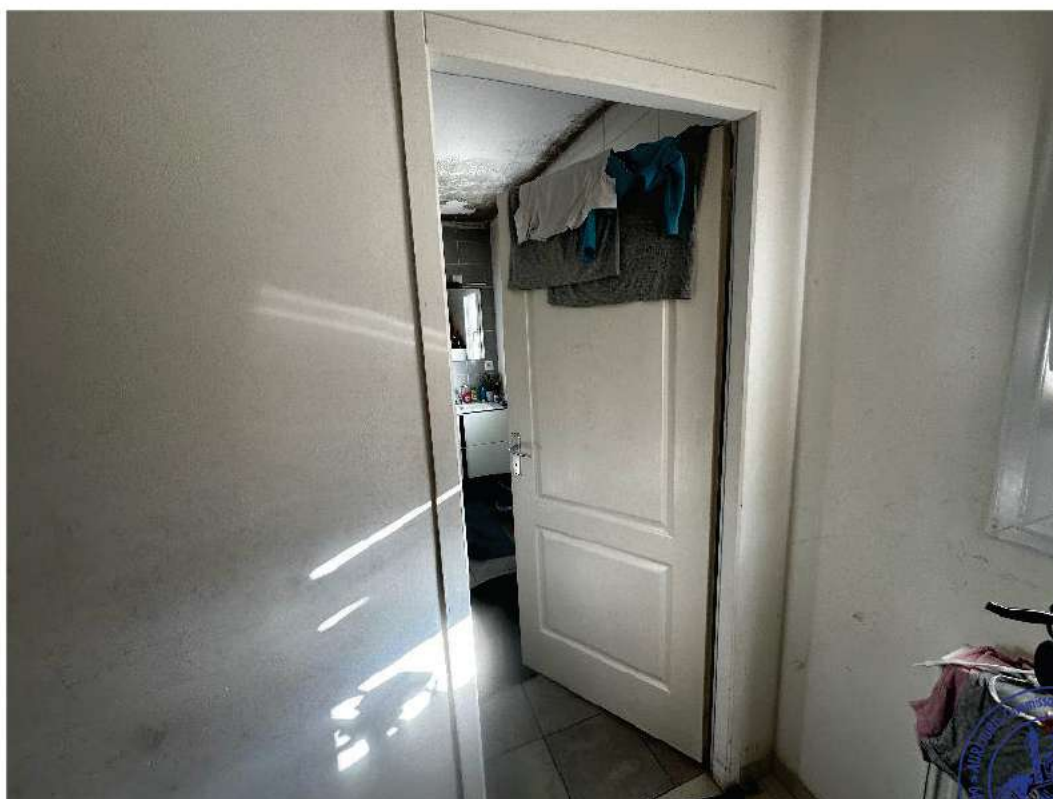
Le sol est également carrelé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC à un vantail.

Elle comporte un éclairage au plafond constitué d'une suspension.

Elle dispose de WC sur pied avec cuvette, abattant, couvercle, effet d'eau et robinet d'arrêt ainsi que d'une baignoire à tablier carrelé avec flexible, pommeau de douche, mitigeur, d'une vasque avec mitigeur et robinet col de cygne sur meuble deux tiroirs.

Elle comporte également un miroir avec spot ainsi qu'un sèche-serviette et une VMC au plafond.















#### 4.1.1.3 – SALON

Depuis l'entrée, par deux marches, on accède ensuite à la pièce principale par une ouverture sans porte.

Le plafond est peint. Il est noirci ; ces traces semblent correspondre à un départ de feu.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

Cette pièce dispose de deux convecteurs gaz.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre PVC à deux vantaux avec volet roulant électrique donnant sur la terrasse.

L'éclairage au plafond est constitué d'une douille avec ampoule.









#### 4.1.1.4 – CUISINE

On y accède depuis le salon par une ouverture sans porte.

Elle est séparée du salon par un îlot de cuisine, haut.

Le plafond est peint. Il présente des traces noires semblant correspondre à un départ de feu sur toute la surface.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le carrelage sont carrelés.

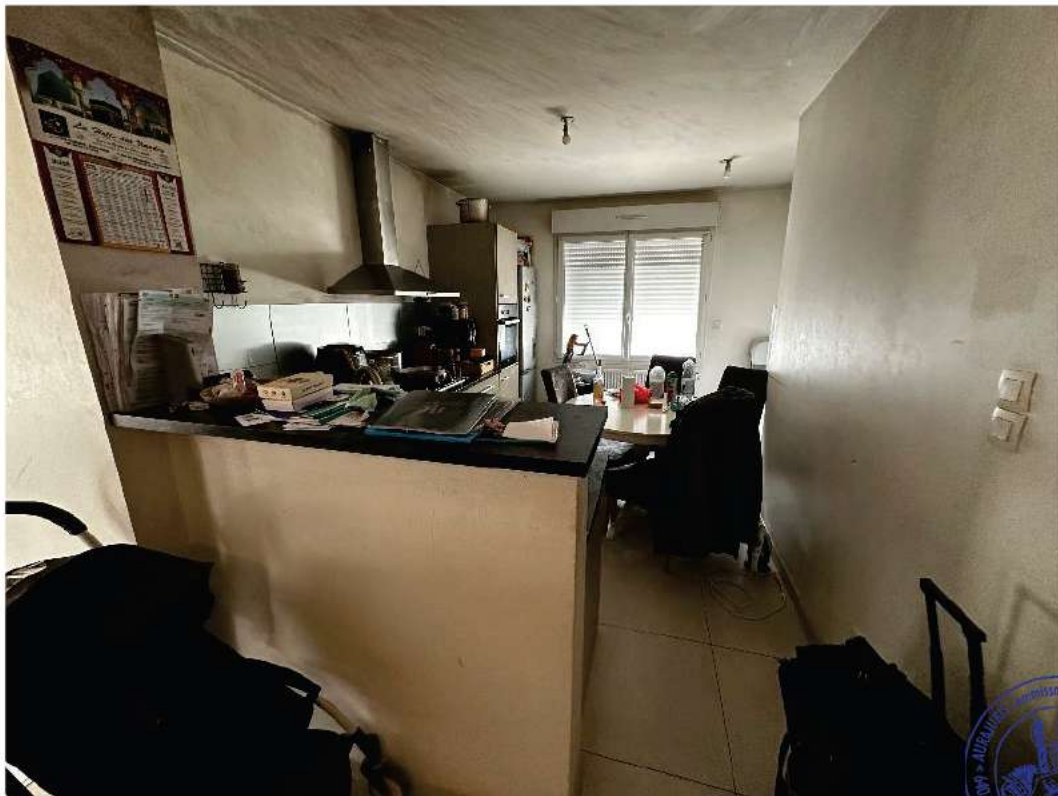
Elle est éclairée par une fenêtre PVC à deux vantaux avec volet roulant électrique donnant sur l'avant de la maison.

Elle comporte une cuisinée équipée avec meubles bas à tiroirs et portes ainsi que d'un meuble colonne pour le four. Elle dispose d'un plan de travail couleur noire, d'une crédence de couleur grise, d'un évier un bac en inox avec mitigeur, d'un four électrique encastré, d'une plaque de cuisson gaz quatre feux, d'une hotte décorative.

Elle comporte également un convecteur gaz.

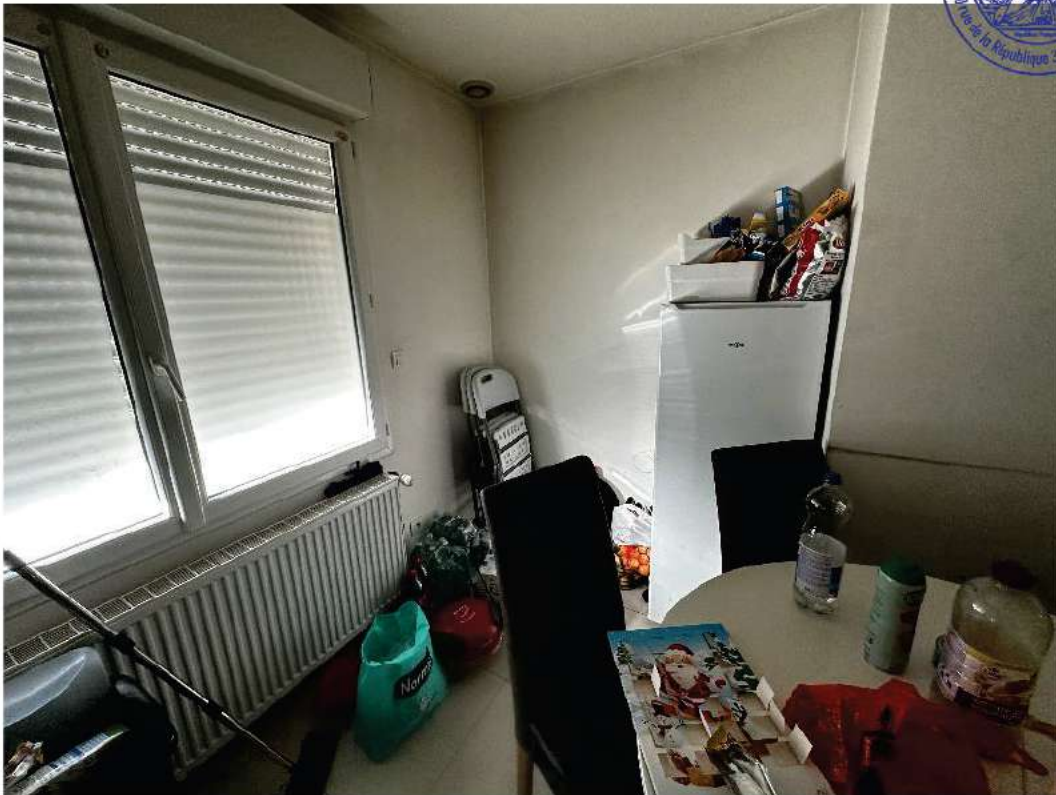
L'éclairage est constitué de deux douilles avec ampoule au plafond.

Cette pièce comporte par ailleurs une VMC.















## 4.1.2 – PREMIER ETAGE

### 4.1.2.1 – ESCALIER

On y accède depuis le salon.

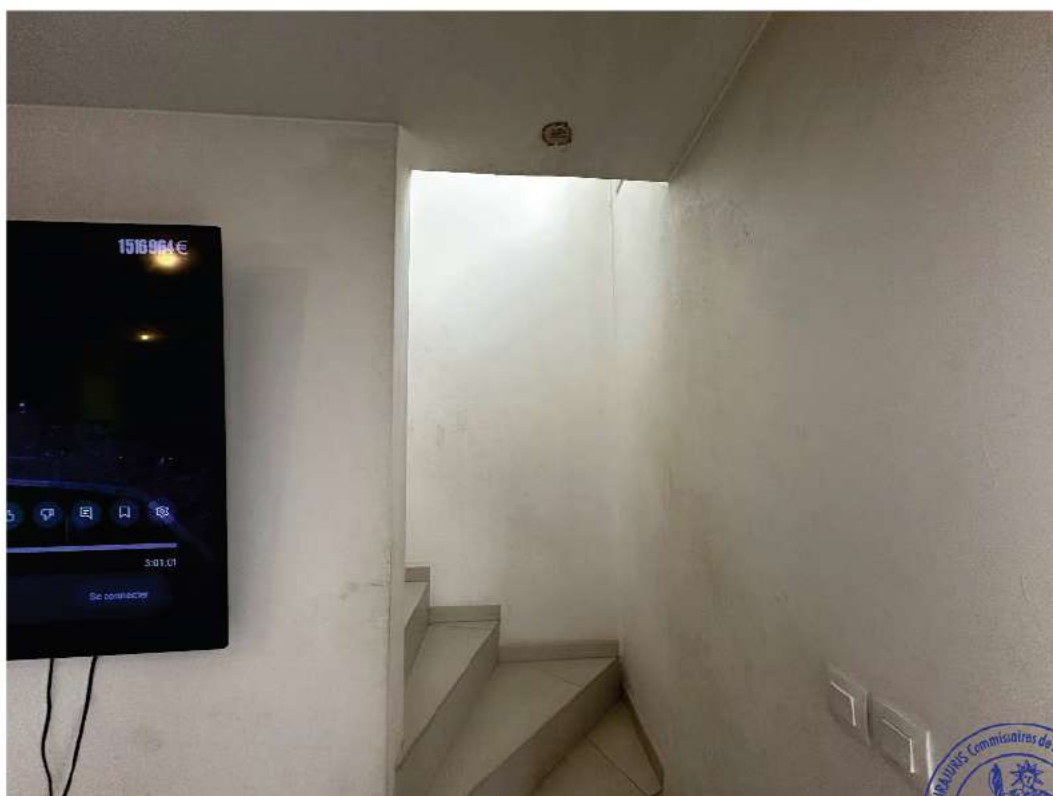
Le plafond et les murs sont peints.

Les plinthes sont carrelées.

Les marches et contremarches de l'escalier sont également carrelées.

La montée d'escalier comporte deux éclairages en applique sur les murs.

Elle est éclairée par un châssis vitré fixe PVC donnant du côté du jardin.







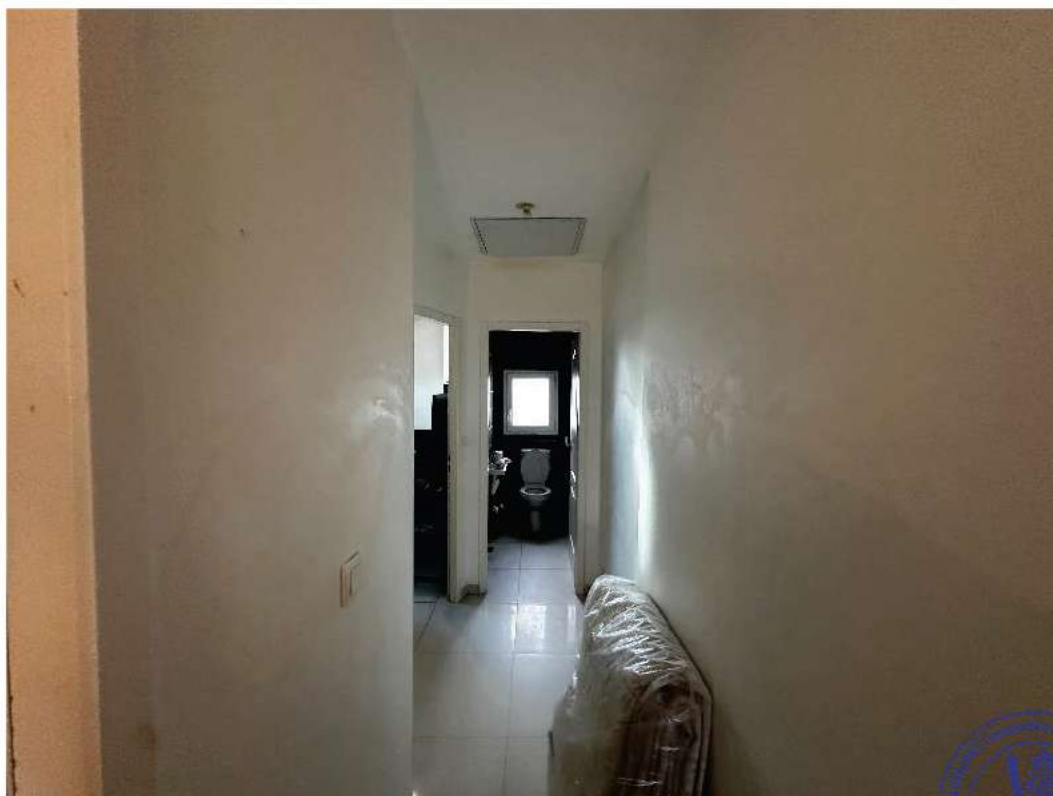
#### 4.1.2.2 – PALIER DE L'ETAGE

L'escalier mène directement au palier de l'étage.

Le plafond et les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

Il dessert trois chambres et des sanitaires et comporte un éclairage ainsi qu'une trappe d'accès au plafond.







#### 4.1.2.3 – PREMIERE CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que d'un éclairage constitué d'une douille avec ampoule au plafond.







#### 4.1.2.4 – DEUXIEME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que de deux éclairages au plafond.









#### 4.1.2.5 – TROISIEME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que d'un éclairage constitué d'une douille avec ampoule au plafond.









#### 4.1.2.6 – SANITAIRES

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint.

Les murs sont carrelés toute hauteur.

Le sol est également carrelé.

La pièce est éclairée par une fenêtre PVC à un vantail donnant sur côté du jardin.

Au plafond, se trouve un éclairage constitué d'une douille avec ampoule ainsi qu'une VMC.

La pièce est équipée de WC sur pied avec abattant, cuvette, couvercle, effet d'eau et robinet d'arrêt ainsi que d'un lave-main suspendu avec mitigeur.







### 4.1.3 – SOUS-SOL

On y accède depuis le salon par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

L'escalier menant au sous-sol comporte un plafond brut.

Les murs sont crépis. Le sol, les marches et les contremarches sont carrelés.

Au mur, dans la descente d'escalier, se trouve un éclairage constitué d'une douille avec ampoule en applique.

S'agissant de la pièce en sous-sol, le plafond est brut.

Les murs paraissent être revêtus d'une sorte de crépi. Je relève des marques et auréoles notamment sur l'un des murs.

Le sol est entièrement carrelé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre PVC à soufflet donnant sur l'arrière de la maison.

Elle dispose d'un éclairage au plafond constitué d'un plafonnier.

La pièce est équipée d'un chauffe-eau ainsi que d'une évacuation d'eau pour lave-linge.















#### 4.1.4 – EXTERIEUR

##### 4.1.4.1 – TERRASSE

On y accède depuis le salon par la porte-fenêtre de la pièce. Il s'agit d'une terrasse sur pilotis semblant être en béton, donnant sur le jardin.

Le sol est carrelé et la terrasse dispose d'un garde-corps métallique donnant sur le jardin.

Des marches carrelées permettent d'accéder au jardin avec main courante métallique.

Sur la terrasse, se trouve une applique murale.







#### 4.1.4.2 – JARDIN

On y accède soit depuis la terrasse, soit depuis l'avant de la maison par un portillon métallique à un battant.

L'avant est ceint par un muret crépi surmonté d'une clôture métallique.

L'un des côtés est ceint par un mur crépi.

Sur le fond du jardin et en limite avec le second appartement, le jardin est délimité par un muret crépi.

Il est partiellement enherbé. Des haies sont présentes.







#### 4.1.4.3 – PARTIE EXTERIEURE - AVANT DE L'APPARTEMENT

La partie avant de l'appartement est constituée d'un espace extérieur revêtu d'un enrobé.

L'accès à l'appartement se fait par des marches avec contremarches, carrelés.

La petite terrasse donnant accès à l'appartement dispose d'un sol carrelé et d'un garde-corps métallique. Au mur, se trouve un éclairage en applique.

Devant l'appartement, le long du muret d'enceinte jouxtant la voie publique, se trouve une loquette avec compteur gaz.











## 4.2 – APPARTEMENT DE GAUCHE

### 4.2.1 – REZ-DE-CHAUSSEE

#### 4.2.1.1 – ENTREE

On y accède par une porte PVC avec partie vitrée à un battant disposant de ses poignées et plaques de propreté.

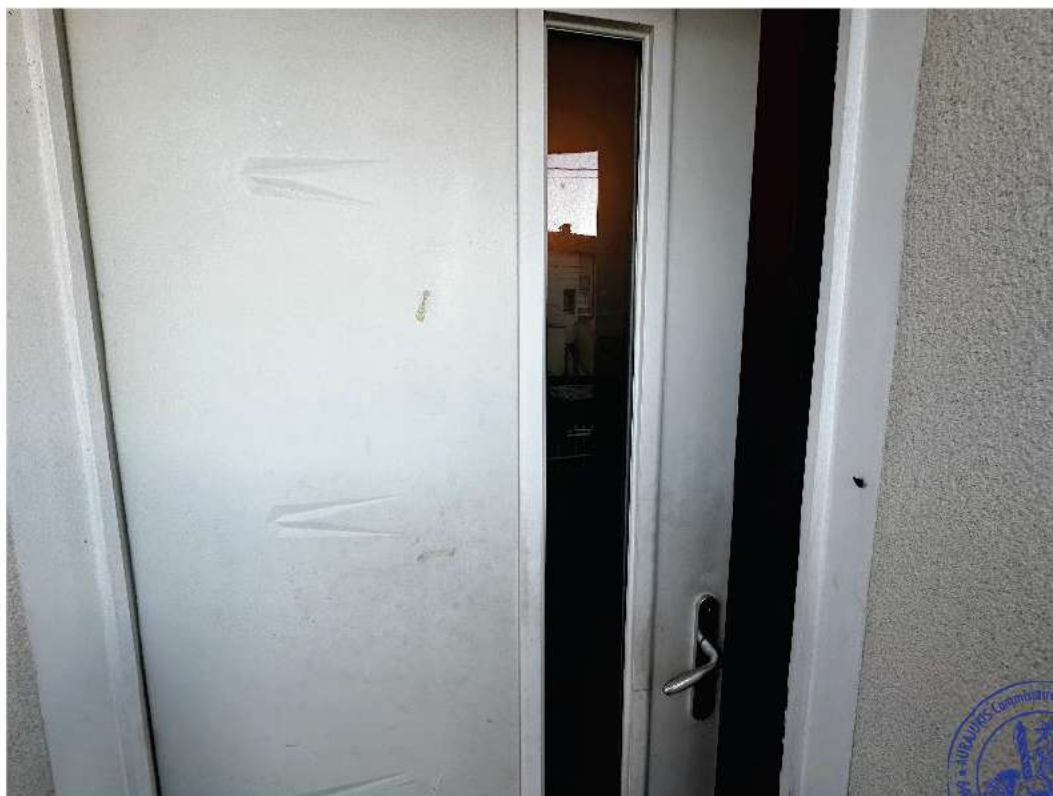
Le plafond est peint.

Les murs sont peints.

Le sol et les plinthes sont carrelés.

L'entrée comporte un placard mural deux portes coulissantes avec rayonnages. Elle dispose également d'un convecteur gaz.

Au niveau de l'éclairage, cette pièce dispose une suspension au plafond.









#### 4.2.1.2 – SALLE DE BAIN

Depuis l'entrée, sur la droite, on accède à une salle de bain par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint.

Les murs sont carrelés toute hauteur

Le sol est également carrelé.

Elle comporte un éclairage au plafond constitué d'une douille avec ampoule.

Elle est équipée d'une baignoire à tablier carrelé avec flexible, pommeau de douche, mitigeur, d'une vasque avec mitigeur sur meuble deux tiroirs, trois portes.

Elle comporte également un miroir avec spot ainsi qu'un sèche-serviette et une VMC au plafond.







#### 4.2.1.3 – SANITAIRES

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté depuis l'entrée, en face.

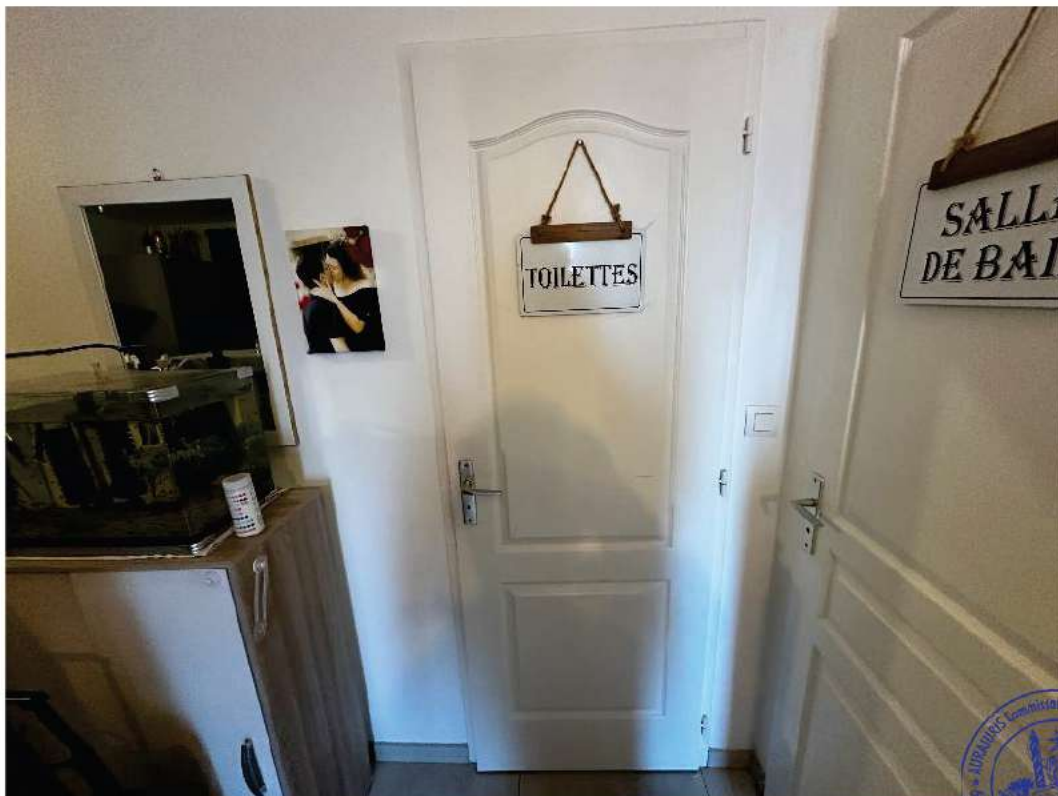
Le plafond est peint.

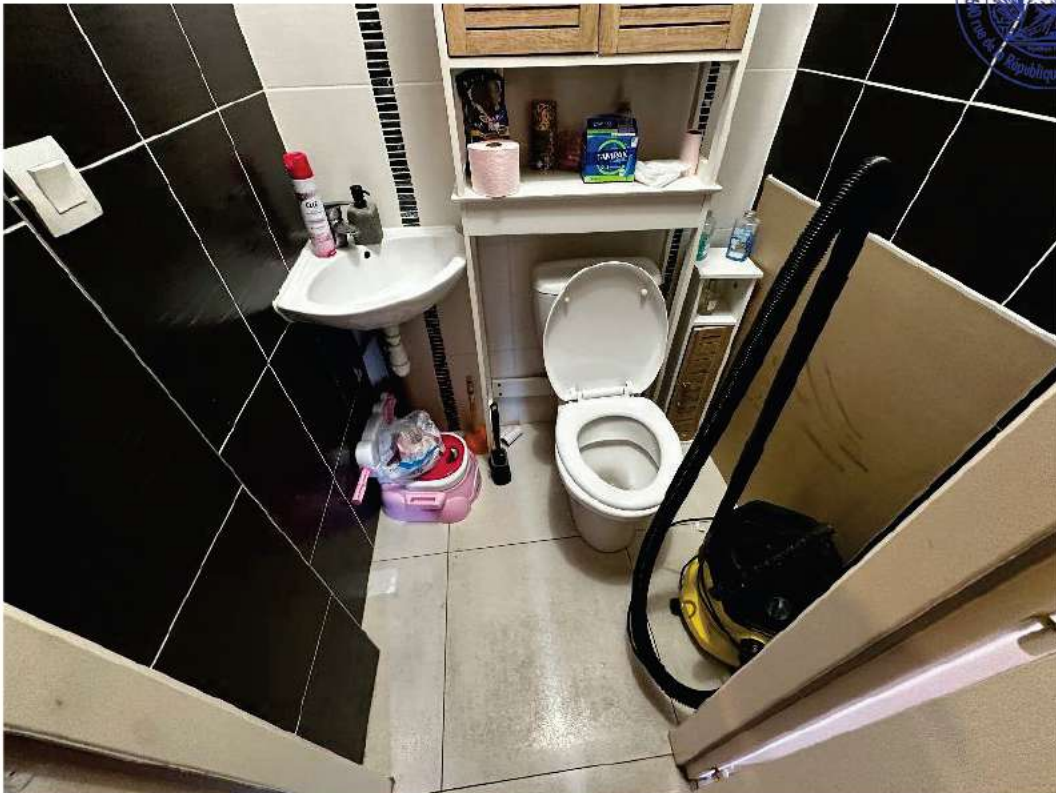
Les murs sont carrelés toute hauteur.

Le sol est également carrelé.

Au plafond, se trouve un éclairage constitué d'une douille avec ampoule ainsi qu'une VMC.

La pièce est équipée de WC sur pied avec abattant, cuvette, couvercle, effet d'eau et robinet d'arrêt ainsi que d'un lave-main d'angle suspendu avec mitigeur.







#### 4.2.1.4 – SALON

On y accède directement depuis l'entrée.

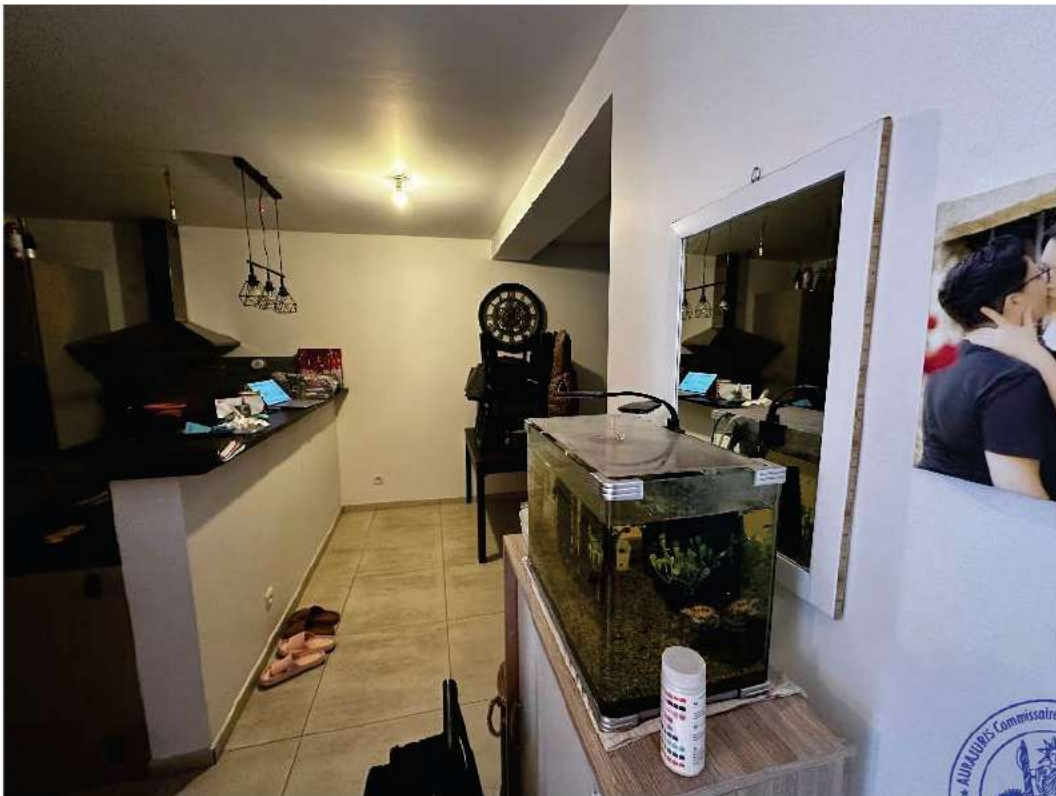
Le plafond et les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre PVC à deux vantaux avec volet roulant électrique donnant sur la terrasse à l'arrière de la maison.

Au plafond, elle comporte un éclairage constitué d'une suspension.

Elle est équipée de deux convecteurs gaz.









#### 4.2.1.5 - CUISINE

Elle est accessible depuis le côté gauche de l'entrée. Elle est séparée du salon par un îlot de cuisine, haut.

Le plafond est peint.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

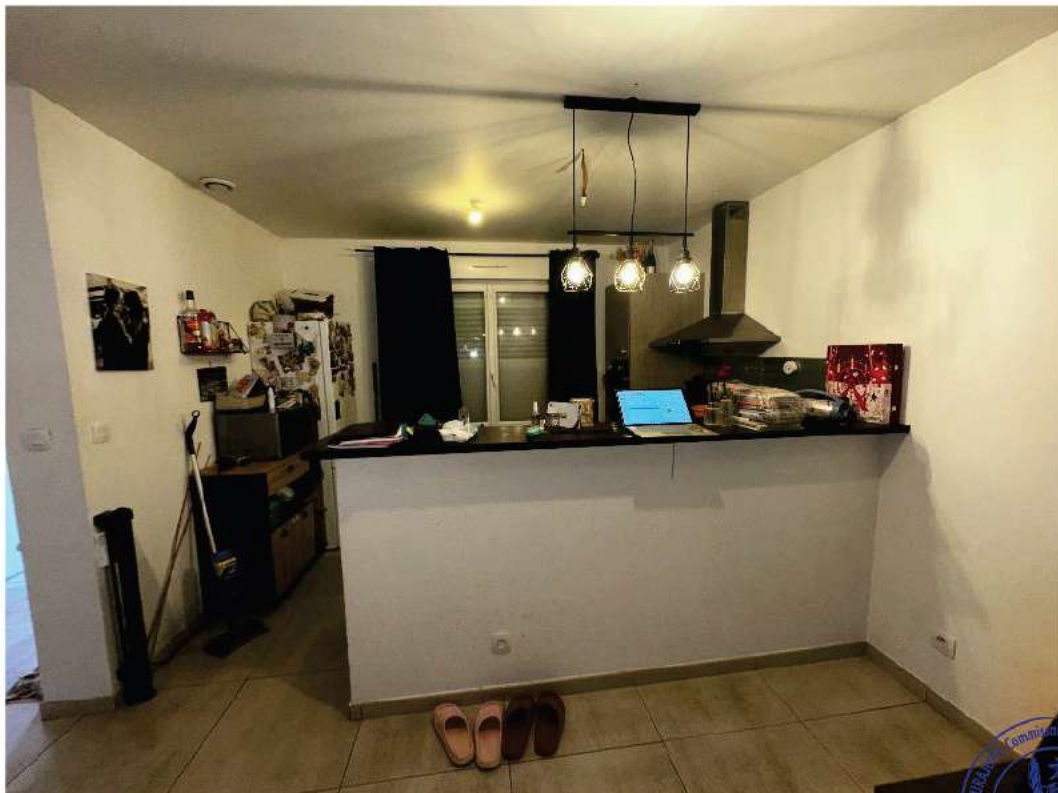
Elle est éclairée par une fenêtre PVC à deux vantaux avec volet roulant électrique donnant sur l'avant de la maison.

Elle comporte une cuisinée équipée avec meubles bas à tiroirs et portes ainsi que d'un meuble colonne pour le four. Elle dispose d'un plan de travail de couleur noire, d'une crédence de couleur grise, d'un évier un bac en inox avec mitigeur, d'un four électrique encastré, d'une plaque de cuisson gaz quatre feux, d'une hotte décorative.

Elle comporte également un convecteur gaz.

L'éclairage est constitué de deux douilles avec ampoule au plafond et d'une suspension.

Cette pièce comporte par ailleurs une VMC.













## **4.2.2 – PREMIER ETAGE**

### **4.2.2.1 – ESCALIER**

On y accède depuis le salon.

Le plafond et les murs sont peints.

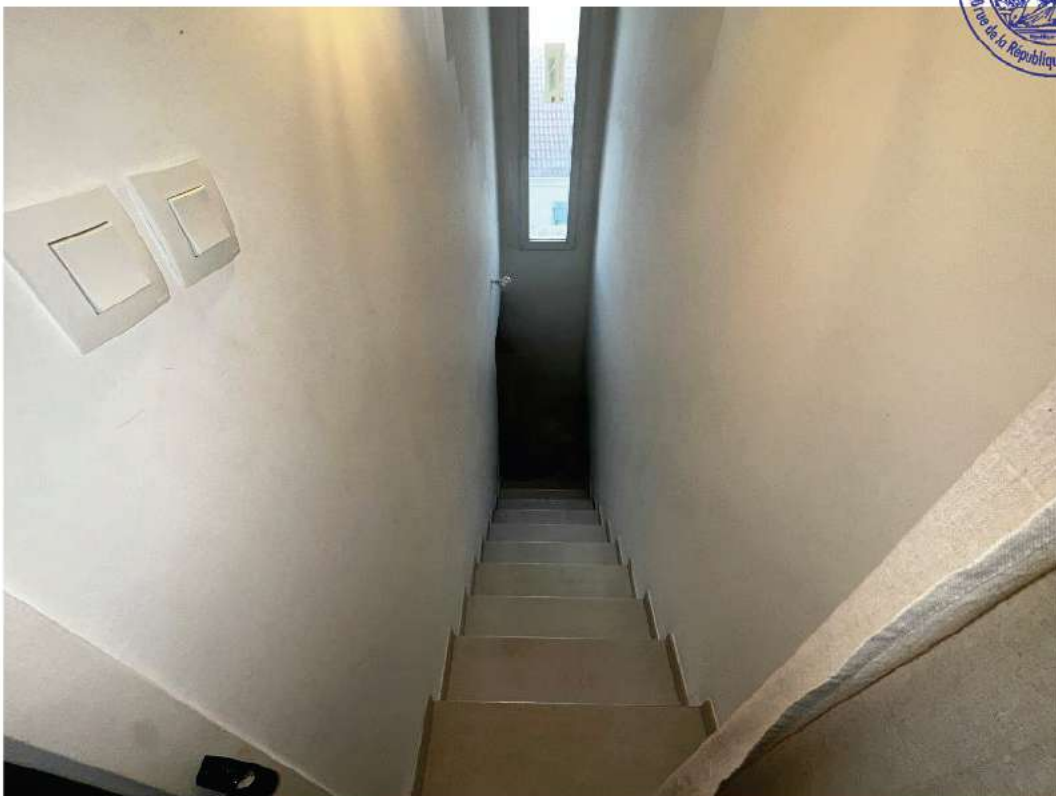
Les plinthes sont carrelées.

Les marches et contremarches de l'escalier sont également carrelées.

La montée d'escalier comporte deux éclairages en applique sur les murs.

Elle est éclairée par un châssis vitré fixe PVC donnant du côté du jardin.





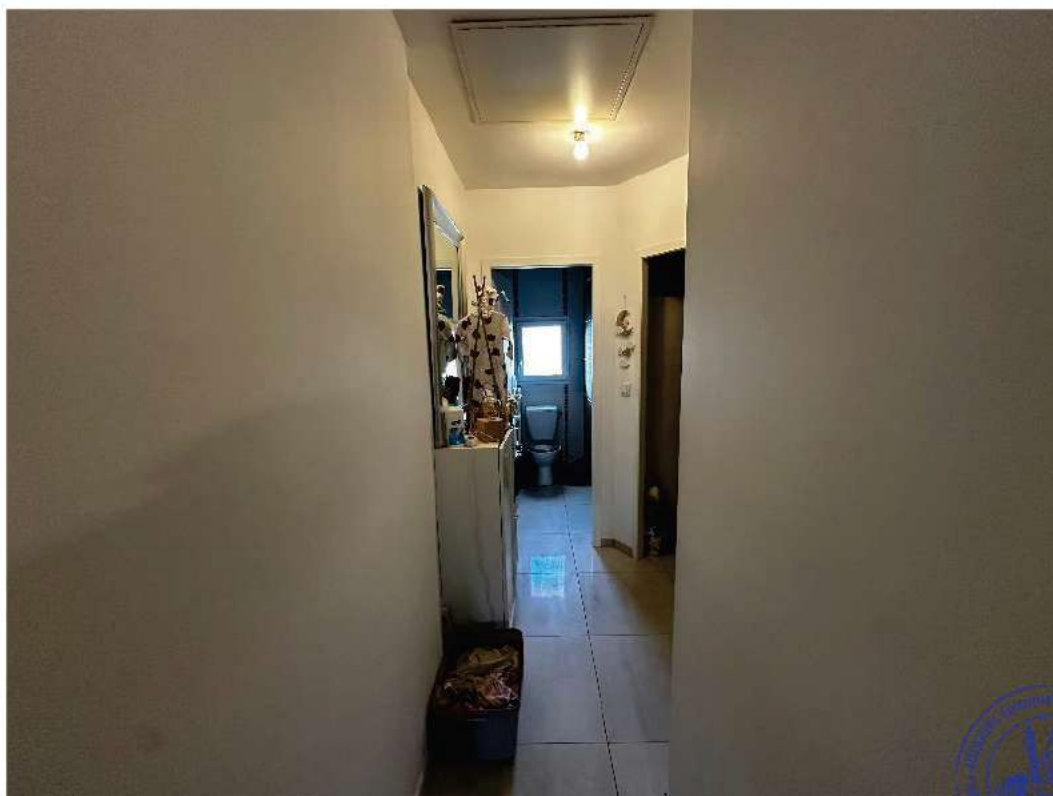
#### 4.2.2.2 – PALIER DE L'ETAGE

L'escalier mène directement au palier de l'étage.

Le plafond et les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

Il dessert trois chambres et des sanitaires et comporte un éclairage ainsi qu'une trappe d'accès au plafond.





#### 4.2.2.3 – PREMIERE CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que d'un éclairage constitué d'une douille avec ampoule au plafond.







#### 4.2.2.4 – DEUXIEME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé. Je relève des auréoles à proximité de l'une des poutres.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que d'un éclairage constitué d'une douille avec ampoule au plafond.









#### 4.2.2.5 – TROISIEME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint avec poutres apparentes peintes. Il est mansardé.

Les murs sont peints.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit en bois.

Elle dispose d'un convecteur gaz ainsi que d'un éclairage constitué d'une douille avec ampoule au plafond.









#### 4.2.2.6 - SANITAIRES

On y accède par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

Le plafond est peint.

Les murs sont carrelés toute hauteur.

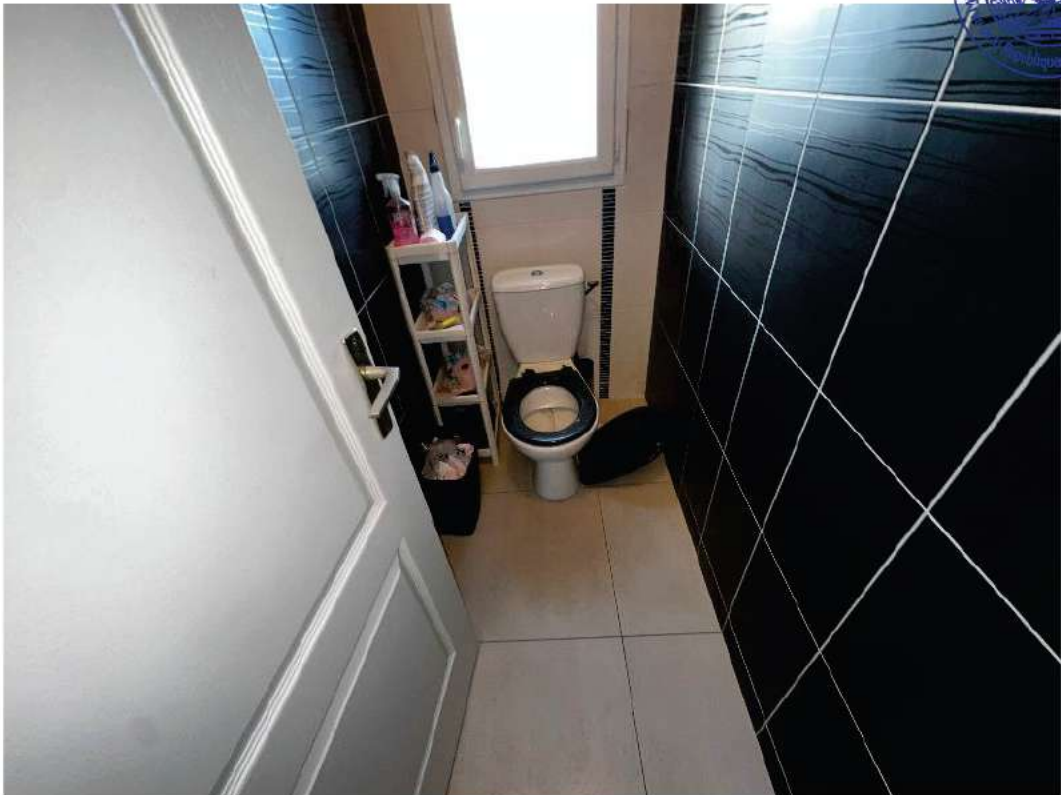
Le sol est également carrelé.

La pièce est éclairée par une fenêtre PVC à un vantail donnant sur côté du jardin.

Au plafond, se trouve un éclairage constitué d'une douille avec ampoule ainsi qu'une VMC.

La pièce est équipée de WC sur pied avec abattant, cuvette, effet d'eau et robinet d'arrêt.





### 4.2.3 – SOUS-SOL

On y accède depuis le salon par une porte pleine avec poignées et plaques de propreté.

L'escalier menant au sous-sol comporte un plafond brut.

Les murs sont crépis. Le sol, les marches et les contremarches sont carrelés.

Au mur, dans la descente d'escalier, se trouve un éclairage constitué d'une douille avec ampoule en applique.

S'agissant de la pièce en sous-sol, le plafond est revêtu de panneaux de polystyrène.

Les murs paraissent être revêtus d'une sorte de crépi.

Le sol est entièrement carrelé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre PVC à soufflet donnant sur l'arrière de la maison.

Elle dispose d'un éclairage au plafond constitué d'un plafonnier.

La pièce est équipée d'un chauffe-eau ainsi que d'une évacuation d'eau pour lave-linge.

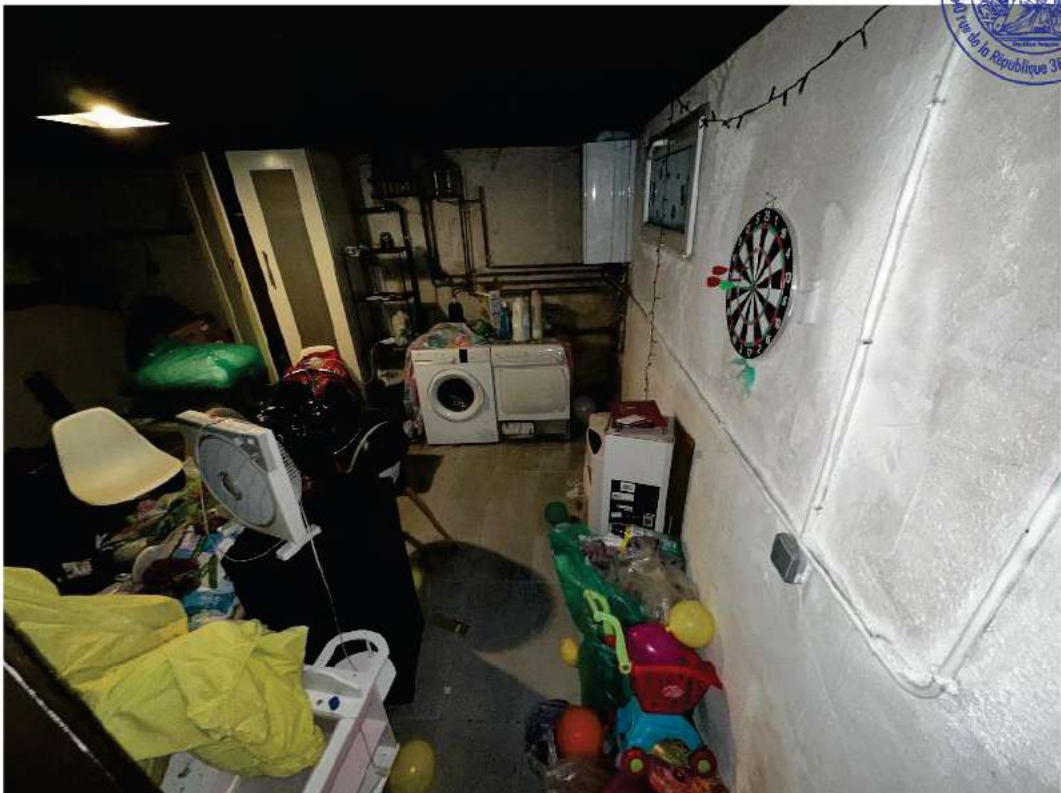




















## 4.2.4 – EXTERIEUR

### 4.2.4.1 – TERRASSE

On y accède depuis le salon par la porte-fenêtre de la pièce. Il s'agit d'une terrasse sur pilotis semblant être en béton, donnant sur le jardin.

Le sol est carrelé et la terrasse dispose d'un garde-corps métallique donnant sur le jardin.

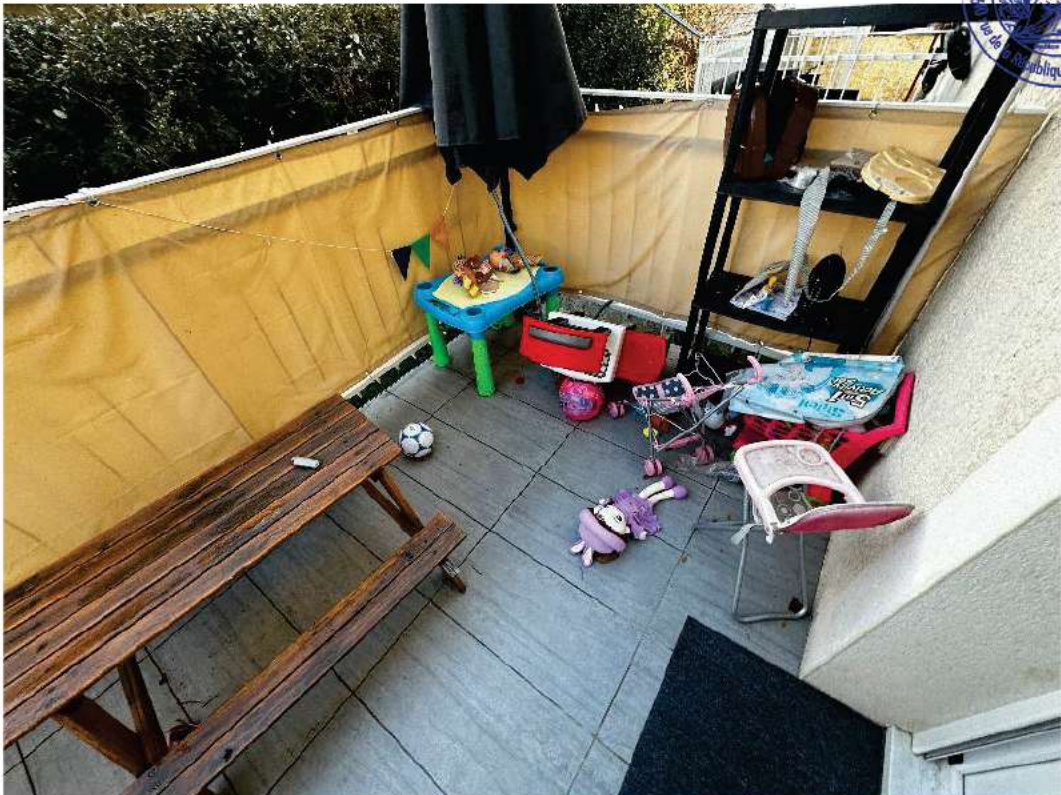
Des marches carrelées permettent d'accéder au jardin avec main courante métallique.

Sur la terrasse, se trouve un fil électrique en façade probablement pour l'éclairage.











#### 4.2.4.2 – JARDIN

On y accède depuis la terrasse.

Il est ceint par un muret crépi surmonté d'un grillage métallique sur piquets métalliques.

Il est enherbé.

Le compteur gaz se trouve à l'extérieur de l'appartement, sur le muret d'enceinte du jardin, dans une logette.











#### 4.2.4.3 - PARTIE EXTERIEURE - AVANT DE L'APPARTEMENT

La partie avant de l'appartement est accessible par un portillon métallique.

L'accès à l'appartement se fait par des marches avec contremarches, carrelées.

La petite terrasse donnant accès à l'appartement dispose d'un sol carrelé et d'un garde-corps métallique. Elle comporte une sorte d'auvent béton équipé d'un éclairage constitué d'une suspension.

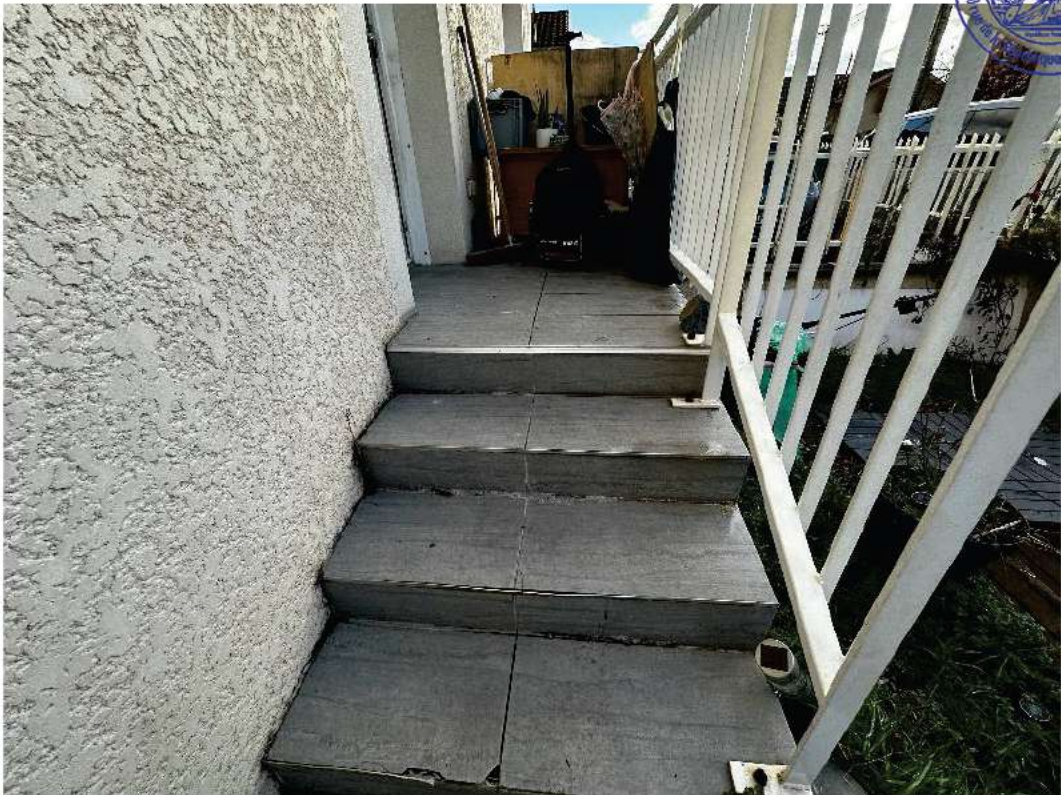
La terrasse avant de l'appartement est ceinte par un muret crépi surmonté d'une clôture métallique.

Cette partie est enherbée sur une partie ; le reste comporte des dalles en bois.











### 4.3 – PARCELLE A USAGE D'ACCES INDIVISE

L'accès indivis se trouve du côté gauche du second appartement.

Cette partie est accessible directement depuis la voie publique.

Le sol est revêtu d'un enrobé.

A gauche, se trouvent des boîtes aux lettres sur un mur d'enceinte crépi.

Le mur d'enceinte crépi se poursuit sur plusieurs mètres.

Au fond de l'accès indivis, se trouvent plusieurs maisons.

















#### 4.4 – EXTERIEUR MAISON - ENVIRONNEMENT

La maison est constituée d'une toiture avec tuiles à deux pans.

Les façades sont crépies.

Le long de la voie publique, la propriété est partiellement ceinte par un muret crépi ; l'accès à la partie extérieure à l'avant du second appartement est ouvert sur la voie publique.

Cette propriété se trouve dans une zone résidentielle comportant principalement des maisons d'habitation.













## 5 - INFORMATIONS TECHNIQUES

La maison est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol et comporte une toiture avec tuiles à deux pans.

Le système de chauffage de la maison est au gaz dans les deux appartements.

## 6 - SUPERFICIE

La maison a :

- une surface habitable totale de 64,74 m<sup>2</sup> et une surface au sol totale de 78,62 m<sup>2</sup> pour l'appartement de droite

- une surface habitable totale de 68,76 m<sup>2</sup> et une surface au sol totale de 83,31 m<sup>2</sup> pour l'appartement de gauche

ainsi qu'il en résulte des certificats de surface habitable joints au présent procès-verbal et établis par la Société A.J. Diagnostics afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

## 7 - ANNEXES

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une série de photographies prises par mes soins sur les lieux ;
- Les certificats de mesurage des lieux établis par la société A.J. Diagnostics ;
- La feuilles de présence signée par les intervenants ;
- La requête et l'ordonnance du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU en date du 05.11.2025

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit. J'ai clôturé mes opérations aux environs de **16h45 après avoir fait refermer les lieux (appartement de gauche) par le serrurier requis.**

SOUS TOUTES RESERVES

Dont acte.

COUT DE L'ACTE	
DROITS FIXES	221,36
VACATION	300,60
TRANSPORT	9,40
H.T.	531,36
T.V.A. 20%	106,27
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>637,63</b>

**Mickaël ANDRIEUX**  
Commissaire de Justice



# ANNEXES



AURAJURIS

## FEUILLE DE PRESENCE

Date des opérations : 20 novembre 2025

Lieu des opérations : TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230) - 5, impasse du Pan Perdu

Procès-verbal descriptif - [REDACTED]

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
RENAUD	Emmanuel	RÉGIE DES EAUX BALCONS DU DAUPHINE ASSAINISSEMENT	
COCHE	Fabien	ARLIANE DIAGNOSTICS	
MONTARSAUD	Franck	SERRURERIE ARNAUD SERRURIER	
BROS	Clement	TEMOIN	
BAUTREVAUX	Raphaël	TEMOIN	

## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier :	<b>25/IMO/1045</b>
Date du repérage :	<b>20/11/2025</b>

**Extrait du CCH : R.111-2** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : .... <b>Isère</b> Adresse : ..... <b>5 Impasse de Pan Perdu</b> Commune : ..... <b>38230 Tignieu-Jamezieu (France)</b> Réf. cadastrales : <b>Section cadastrale AV, Parcelle(s)</b> <b>n° 396/398</b> Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Appartement Droite</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du client : Nom et prénom : ..... Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre</b> (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : <b>AURAJURIS</b> Adresse : ..... <b>38290 La Verpillière</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble du bien</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>COCHE Fabien</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>SASU A.J. Diagnostics</b> Adresse : ..... <b>8 rue Maréchal Lyautey</b> <b>69330 Meyzieu</b> Numéro SIRET : ..... <b>533 521 902</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>10583931804C271 / 31/12/2025</b>	

<b>Surface habitable en m<sup>2</sup> du lot</b> <b>Surface habitable totale : 64,74 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés soixante-quatorze)</b> <b>Surface au sol totale : 78,62 m<sup>2</sup> (soixante-dix-huit mètres carrés soixante-deux)</b>
---

**Certificat de surface** n° 25/IMO/1045**Résultat du repérage**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**AURAJURIS**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Cuisine	12,18	12,18	
Séjour	18,2	18,2	
Entrée	5,67	5,67	
Salle de bain	5,55	5,55	
Palier	3,51	3,51	
Chambre 1	7,41	11,95	Hauteur de moins de 1,80m
Chambre 2	4,84	9,61	Hauteur de moins de 1,80m
Chambre 3	5,56	10,13	Hauteur de moins de 1,80m
Wc	1,82	1,82	

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface habitable totale : 64,74 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés soixante-quatorze)****Surface au sol totale : 78,62 m<sup>2</sup> (soixante-dix-huit mètres carrés soixante-deux)****Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Cave	0	19,6	Pièce non réglementaire

Fait à **Tignieu-Jameyzieu (France)**, le  
**20/11/2025**Par : **COCHE Fabien**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier :	<b>25/IMO/1044</b>
Date du repérage :	<b>20/11/2025</b>

**Extrait du CCH : R.111-2** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : .... <b>Isère</b> Adresse : ..... <b>5 Impasse de Pan Perdu</b> Commune : ..... <b>38230 Tignieu-Jamezieu (France)</b> Réf. cadastrales : <b>Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° 396/398</b> Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Appartement Gauche R+1</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du client : Nom et prénom : ..... Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>AURAJURIS</b> Adresse : ..... <b>38290 La Verpillière</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble du bien</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>COCHE Fabien</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>SASU A.J. Diagnostics</b> Adresse : ..... <b>8 rue Maréchal Lyautey</b> <b>69330 Meyzieu</b> Numéro SIRET : ..... <b>533 521 902</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>10583931804C271 / 31/12/2025</b>	

<b>Surface habitable en m<sup>2</sup> du lot</b> <b>Surface habitable totale : 68,76 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés soixante-seize)</b> <b>Surface au sol totale : 83,31 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-trois mètres carrés trente et un)</b>
--

**Certificat de surface** n° 25/IMO/1044**Résultat du repérage**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**AURAJURIS**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Entrée	3,79	3,79	
Cuisine	16,36	16,36	
Séjour	19,25	19,25	
Wc	1,42	1,42	
Salle de bain	2,41	2,41	
Palier	3,8	3,8	
Chambre 1	5,51	10,93	Hauteur de moins de 1,80m
Chambre 2	5,77	10,49	Hauteur de moins de 1,80m
Chambre 3	8,6	13,01	Hauteur de moins de 1,80m
Wc 2	1,85	1,85	

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface habitable totale : 68,76 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés soixante-seize)****Surface au sol totale : 83,31 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-trois mètres carrés trente et un)****Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Cave	0	23,23	Pièce non réglementaire

Fait à **Tignieu-Jameyzieu (France)**, le  
**20/11/2025**Par : **COCHE Fabien**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

**AXIENS**  
avocats

AXIOJURIS-LEXIENS  
SCP INTERBARREAUX  
LYON - VILLEFRANCHE SUR SAONE

20 Boulevard Eugène Deruelle  
Le Britannia - Bâtiment A  
69003 LYON  
Tél : 04.37.48.80.80 - Fax : 04.37.48.80.51  
Télex n°786

Affaire : LYONNAISE DE BANQUE / [REDACTED] (TIGNIEU JAMEYZIEU)  
Dossier n° : 20250654  
Tribunal Judiciaire de BOURGOIN-JALLIEU  
Juge de l'Exécution chargé des Saisies Immobilières

**REQUÊTE AFIN DE DESIGNATION D'HUISSIER ET  
D'AUTORISATION DE PENETRER DANS LES LIEUX**

DE BOURGOIN-JALLIEU

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE

Reçu le : 16 OCT. 2025 26/25/157

La SA CIC LYONNAISE DE BANQUE, Société anonyme au capital de 260 840 262,00 € immatriculée au RCS de LYON sous le n° 954 507 976, dont le siège social est CM-CIC 8 rue de la République 69001 LYON, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

*Ayant pour Avocat constitué Maître Laurent MAGUET avocat associé de la SCP MAGUET ET ASSOCIES, Avocats associés au Barreau de BOURGOIN-JALLIEU, y demeurant 1, allée Claude Chappe, Immeuble GREEN PARK 1, BP 60653 - 38305 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX.*

*Et pour avocat plaident Maître Matthieu ROQUEL, Membre du Cabinet AXIENS - SCP INTERBARREAUX AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.*

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :**

Elle est créancière de :

La [REDACTED] Société civile immobilière au capital de 1 000,00 € immatriculée au RCS de VIENNE sous le n° 802 555 003, dont le siège social est 31 Rue des Ardennes 38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

En vertu de :

La copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 17 juillet 2023, par Maître Romy JAMANN, Notaire à PONT-DE-CHERUY, contenant prêt immobilier :

> **CIC IMMO Prêt modulable n° 10096 18173 00020693103 par la LYONNAISE DE BANQUE**, à la SCI TEN, de la somme en principal de 60 000,00€, au taux de 3,43 % ;

Et garanti par une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de Vienne, le 08 août 2023, Volume 2023 V n° 4338 ;

Et par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Vienne, le 08 août 2023, Volume 2023 V n° 4337.

La [REDACTED] ne règle plus les mensualités de son prêt et la requérante a engagé une procédure de saisie immobilière à son encontre pour parvenir à la vente du bien immobilier financé à savoir :

**Sur le territoire de la commune de TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230) – 5 Impasse de Pan Perdu**

Un tènement immobilier composé de, savoir :

- Une maison d'habitation comprenant :
  - o Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine avec placard mural, une salle à manger donnant sur un petit balcon, deux chambres, une salle de bains et un WC.
  - o Combles avec deux pièces éclairées par deux fenêtres.
  - o Au sous-sol : un espace buanderie, une cave, un local, une grande pièce avec deux fenestrons,
- Un garage, non attenant à la maison.
- Terrain.

Le VENDEUR déclare que la désignation actuelle est la suivante :

Une maison d'habitation sur sous-sol complet, comprenant deux appartements de type T4.

Le premier appartement (à gauche), d'une surface habitable de 69,47 m<sup>2</sup>, est composé :

- Au sous-sol : une cave.
- Au rez-de-chaussée une entrée avec placard, un WC, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un palier.
- A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC.

Le second appartement (à droite), d'une surface habitable de 64,15 m<sup>2</sup>, est composé

- Au sous-sol : une cave.
- Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un palier.
- A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC

Terrain d'agrément autour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	396	5 Impasse de Pan Perdu	00 ha 03 a 23 ca

**AINSIQUE**, à titre indivis :

Une parcelle à usage d'accès,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AV	398	6 Impasse de Pan Perdu	00 ha 01 a 86 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/5ème.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral délivré par la Direction Générale des Finances Publiques le 04 juillet 2025, ci-annexé.

Les biens appartiennent à la SCI TEN pour les avoir acquis de Monsieur DUMLU et Madame EFFEY, selon acte du 17 juillet 2023 reçu par Maître Romy JAMANN, Notaire à PONT-DE-CHERUY et dont copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VIENNE le 07 septembre 2023 sous les références volume 2023 P n° 13181 ;

**Le commandement de saisie immobilière a été délivré le 15 septembre 2025, suivant exploit de Maître ANDRIEUX, Commissaire de Justice, membre de la SARL AURAJURIS, Commissaires de justice demeurant 640 Rue de la République, 38290 LA VERPILLIERE.**

La requérante doit donc consécutivement faire établir un procès-verbal de description précisant notamment l'état général du bien immobilier susmentionné, le nombre de pièces, l'état locatif, les conditions locatives et se faire communiquer, le cas échéant, le bail... etc., destiné à être annexé au cahier des conditions de vente, ainsi que les diagnostics et PV de surfaces.

Or, le Commissaire de Justice territorialement compétent à raison de l'adresse du bien rencontre des difficultés pour organiser le rendez-vous pour l'établissement du PVD des biens saisis du fait du refus de coopérer de la débitrice.

En effet, les deux appartements saisis sont loués, mais le gérant refuse de communiquer le nom des occupants.

Il est produit en annexe le courrier que Maître ANDRIEUX, Commissaire de Justice, a dressé pour faire état de ces difficultés.

*(voir en annexe : Courrier de Maître ANDRIEUX du 13 octobre 2025)*

**C'EST POURQUOI**, l'exposante sollicite qu'il plaise au Juge de l'Exécution de désigner la **SARL AURAJURIS, Commissaires de justice demeurant 640 Rue de la République, 38290 LA VERPILLIERE**, ou tel Commissaire de Justice qu'il vous plaira, afin d'établir un procès-verbal descriptif des lieux en précisant l'état général des biens immobiliers susmentionnés, le nombre de pièces, leur état locatif, les conditions locatives et se faire

communiquer le bail, etc..., de s'adjoindre un géomètre expert pour dresser les diagnostics et PV de surfaces, en se faisant assister de la force publique si besoin est, et de deux témoins.

Fait à BOURGOIN JALLIEU, le 16/10/2025

**SOUS TOUTES RESERVES**

**MAGUET & ASSOCIÉS**

Avocats

Immeuble GREEN PARK 1

1. allée Claude Chappe

BP 60853

38305 BOURGOIN-JALLIEU

Tél : 04 74 28 77 77 - Fax : 04 74 83 79 64

avocat@maguet-avocat.com

**Bordereau des Pièces Jointes :**

- 1- CSI du 15/09/2025
- 2- Courrier de Maître ANDRIEUX du 13 octobre 2025

**ORDONNANCE**

Nous, **Sovereine LEFRANÇOIS**

Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU

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 **SARL AURAJURIS, Commissaires de justice demeurant 640 Rue de la République, 38290 LA VERPILLIERE**, 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

**TIGNIEU-JAMEYZIEU (38230) – 5 Impasse de Pan Perdu**

Un tènement immobilier composé de, savoir :

- Une maison d'habitation comprenant :
  - o Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine avec placard mural, une salle à manger donnant sur un petit balcon, deux chambres, une salle de bains et un WC.
  - o Combles avec deux pièces éclairées par deux fenêtres.
  - o Au sous-sol : un espace buanderie, une cave, un local, une grande pièce avec deux fenestrons,
- Un garage, non attenant à la maison.
- Terrain.

Le VENDEUR déclare que la désignation actuelle est la suivante :

Une maison d'habitation sur sous-sol complet, comprenant deux appartements de type T4.

Le premier appartement (à gauche), d'une surface habitable de 69,47 m<sup>2</sup>, est composé :

- Au sous-sol : une cave.
- Au rez-de-chaussée : une entrée avec placard, un WC, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un palier.
- A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC.

Le second appartement (à droite), d'une surface habitable de 64,15 m<sup>2</sup>, est composé

- Au sous-sol : une cave.
- Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle de bains, un séjour, une cuisine séparée, un palier.
- A l'étage : dégagement, trois chambres, un WC.

Terrain d'agrément autour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	396	5 Impasse de Pan Perdu	00 ha 03 a 23 ca

**AINSIQUE**, à titre indivis :

Une parcelle à usage d'accès.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	398	5 Impasse de Pan Perdu	00 ha 01 a 86 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/5ème.

A cet effet, **AUTORISONS** la **SARL AURAJURIS, Commissaires de justice demeurant 640 Rue de la République, 38290 LA VERPILLIERE**, à pénétrer dans les lieux.

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 BOURGOIN JALLIEU

Le 5/11/2025



SARL AURAJURIS  
Commissaires de Justice  
640, rue de la République  
BP 62 38290 LA VERPILLIERE

TEL: 04.74.94.04.38 - IBAN :  
FR61 4003100690000487922 Z81  
BIC : CDCGFRPPXXX  
No SIRET : 895 061 422 00146  
No INTRACOM : FR14895061422

## ANNEXE PV DE DESCRIPTION

Début de la prestation le 20.11.2025 à 13 heures 50 minutes

Fin de la prestation le 20.11.2025 à 16 heures 45 minutes

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Mickaël ANDRIEUX

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	
.....	221,36
D.E.P.	
Art A444.15	
VACATION A444.18	
.....	300,60
TRANSPORT	
.....	9,40
H.T.	531,36
TVA 20,00%	106,27
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	80,00
T.T.C.	717,63



  
COMMISSAIRES  
DE JUSTICE