

Fabrice Marcos – clerc habilité aux constats

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE
et le VINGT JUIN
15h30-17h00

À la requête du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble **50 bis grande rue de la Croix Rousse à LYON (69004)**, représenté par son syndic en exercice la **REGIE LESCUYER ET ASSOCIES**, société par actions simplifiées dont le siège social est 81, rue Montgolfier (69006) LYON immatriculée au R.C.S de LYON sous le numéro 484 706 270 venant aux droits de la Société par actions simplifiée QUADRAL IMMOBILIER, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ sous le numéro 319 619 672, dont le siège social est situé 24T, rue du Général de Gaulle à LE BAN SAINT MARTIN (57050), prise en son établissement secondaire situé 17, quai Joseph Gillet à LYON (69004), poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège social

Faisant constitution d'avocat en la personne de la **SELARL CABINET BENOIT FAVRE**, avocat au Barreau de Lyon, demeurant 208, rue Vendôme 69003 LYON.

Agissant à l'encontre de :

En vertu :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 28 avril 2023 par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon, pris en son pôle de Proximité et protection, signifié par acte de mon ministère le 2 juin 2023, revêtu du certificat de non-appel en date du 18 mars 2024 ;

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par acte de mon ministère en date du 24 mai 2024.

Aux termes de l'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 désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Aux termes de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

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

Ce Procès-verbal comprend et répond aux mentions prévues à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés sur la commune de **LYON (69004), 50 bis, grande rue de la Croix-Rousse.**

C'est pourquoi :

*Déférant à cette réquisition je soussignée, **Anne-Claire JOO-BELDON**, commissaire de justice associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Anne-Claire Joo-Beldon ≡ Stéphanie Faÿsse, titulaire d'un office de commissaires de justice associés à la résidence de Lyon (69004), y demeurant 7, avenue de Birmingham,*

Me suis rendue ce jour à, **15h30, 50 bis grande rue de la Croix-Rousse** où y étant, j'ai constaté ce qui suit :

Je me trouve au niveau de l'immeuble 50 bis, grande rue de la Croix-Rousse. Il s'agit d'une rue commerçante à sens unique, avec zone de stationnement du côté droit.



L'immeuble dispose au rez-de-chaussée d'un local commercial, surplombé de quatre étages.





L'immeuble dispose d'un interphone avec Vigik. Il est sécurisé. Il est également habillé d'un parement en pierre au niveau de l'entrée.





Au-dessus, la façade est peinte. Elle est en bon état d'entretien général. Elle est surplombée par une casquette correspondant au magasin **L'eau vive**.



En progressant, la porte d'accès à l'immeuble est sécurisée. Il s'agit d'une porte d'entrée en bois massif.



La porte est sécurisée et s'ouvre électriquement.



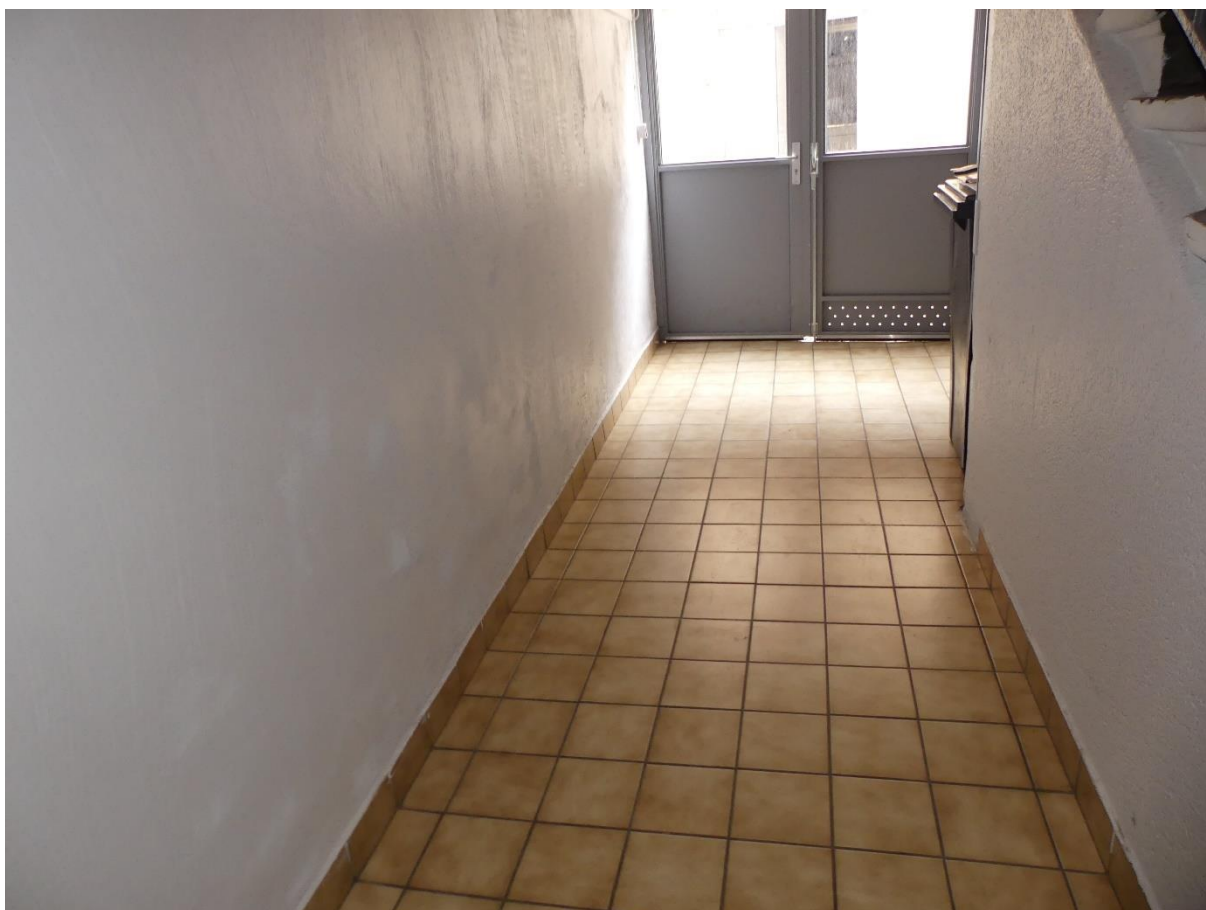
Le sol du rez-de-chaussée est carrelé, en bon état général. Les parois sont peintes et entretenues. L'ensemble est équipé d'un éclairage en état de fonctionnement.



L'allée est équipée d'une rangée de boîtes aux lettres. Celle-ci est en ordre.



En progressant, le couloir se prolonge. Il dispose d'un carrelage en ordre. L'ensemble est en ordre. Les surfaces sont peintes, en ordre.



Je note la présence d'une porte d'accès à la cour intérieure de l'immeuble. Celle-ci est entretenue. Ce jour, la porte est fermée.



J'observe également la présence d'une porte métallique qui permet d'intégrer les caves, à l'avant de laquelle est positionné l'espace poubelles.



Montée d'escaliers

Montée d'escaliers située entre le rez-de-chaussée et le palier intermédiaire

En progressant, la montée d'escaliers est en pierre. Elle est délimitée par un garde-corps en fer forgé. Les parois sont peintes, en bon état général.

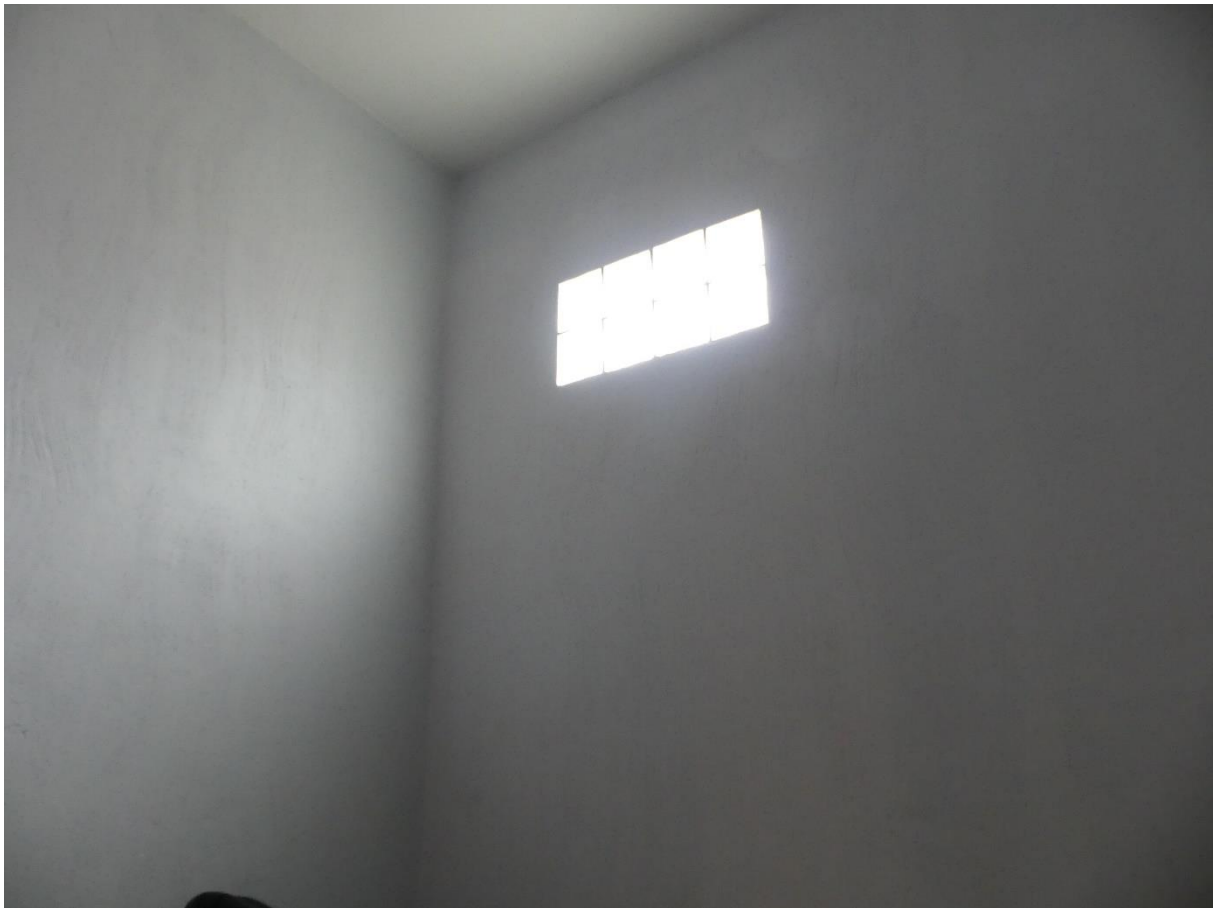
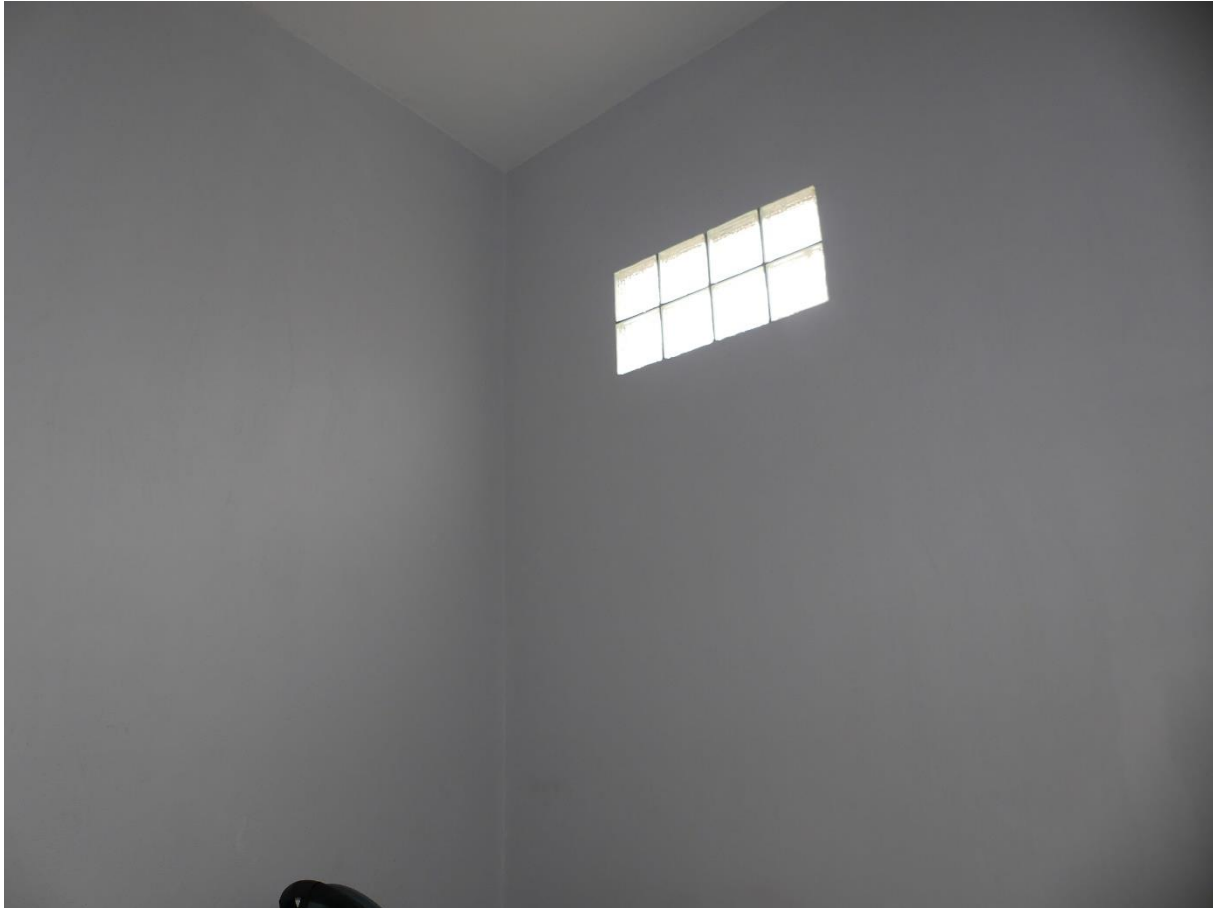
Chaque volée d'escaliers dessert un palier intermédiaire.



Palier intermédiaire situé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage

Le palier est en pierre. L'ensemble des parois est peint, en ordre. Des carreaux de verre éclairent la montée d'escaliers.





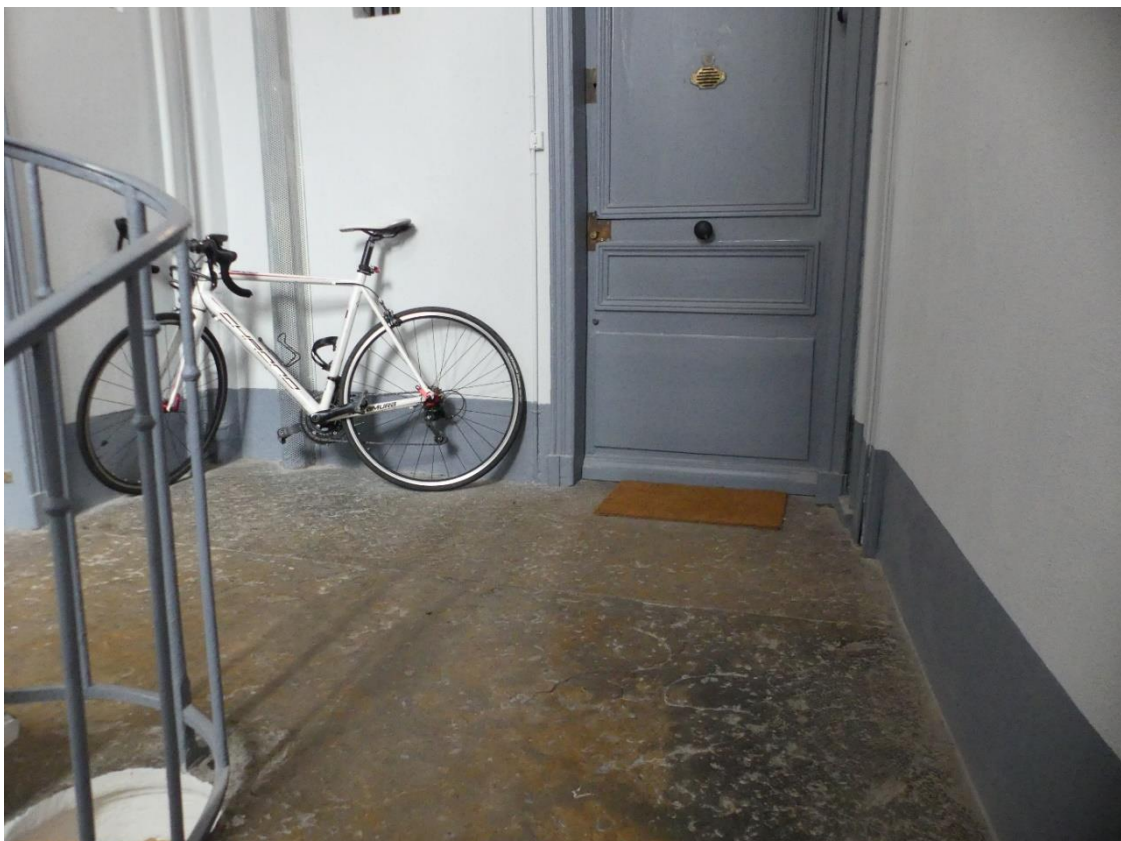
Montée d'escaliers située entre le palier intermédiaire et le 1^{er} étage

Les marches sont en pierre, délimitées par un garde-corps en fer forgé. Les parois sont entretenues, en bon état d'entretien général. Elles ont fait l'objet d'une mise en peinture récente.



Palier du 1^{er} étage

Le palier est en pierre. Les parois sont peintes, en ordre.



Montée d'escaliers située entre le 1^{er} étage et le palier intermédiaire

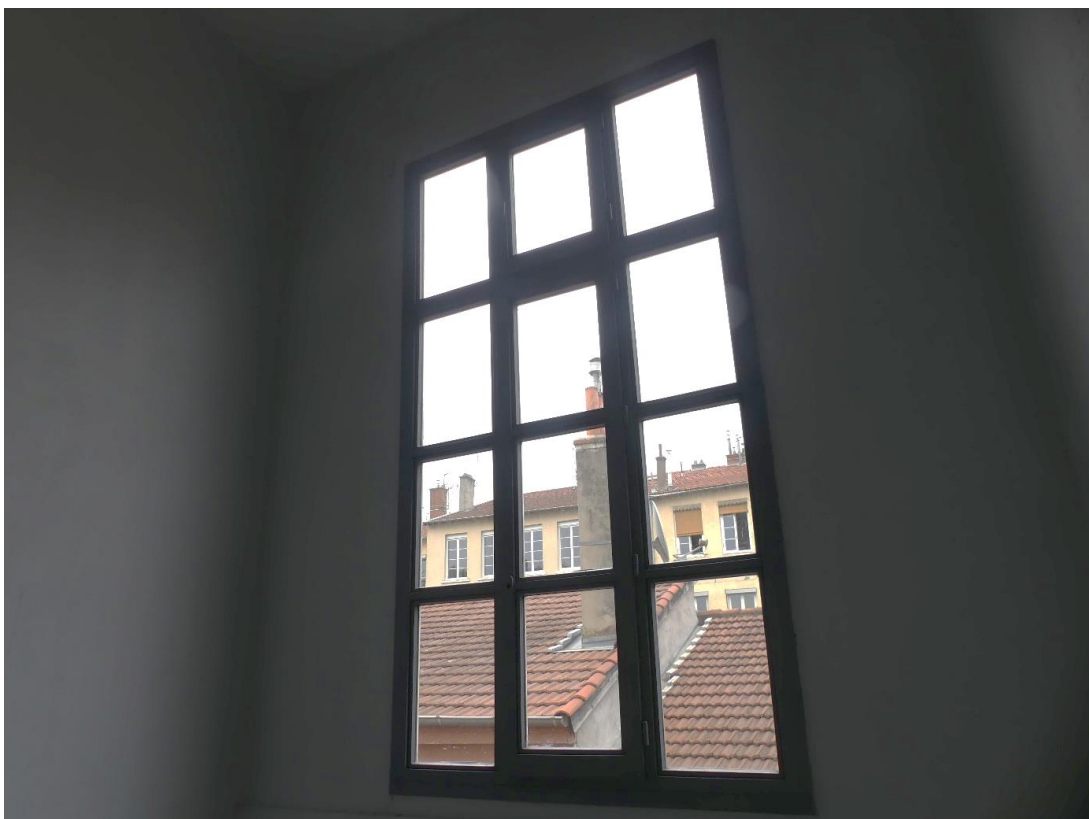
Je procède aux mêmes constatations. La montée d'escaliers est en pierre, délimitée par un garde-corps en fer forgé.

Les parois sont peintes, en bon état d'entretien général.



Palier intermédiaire situé entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

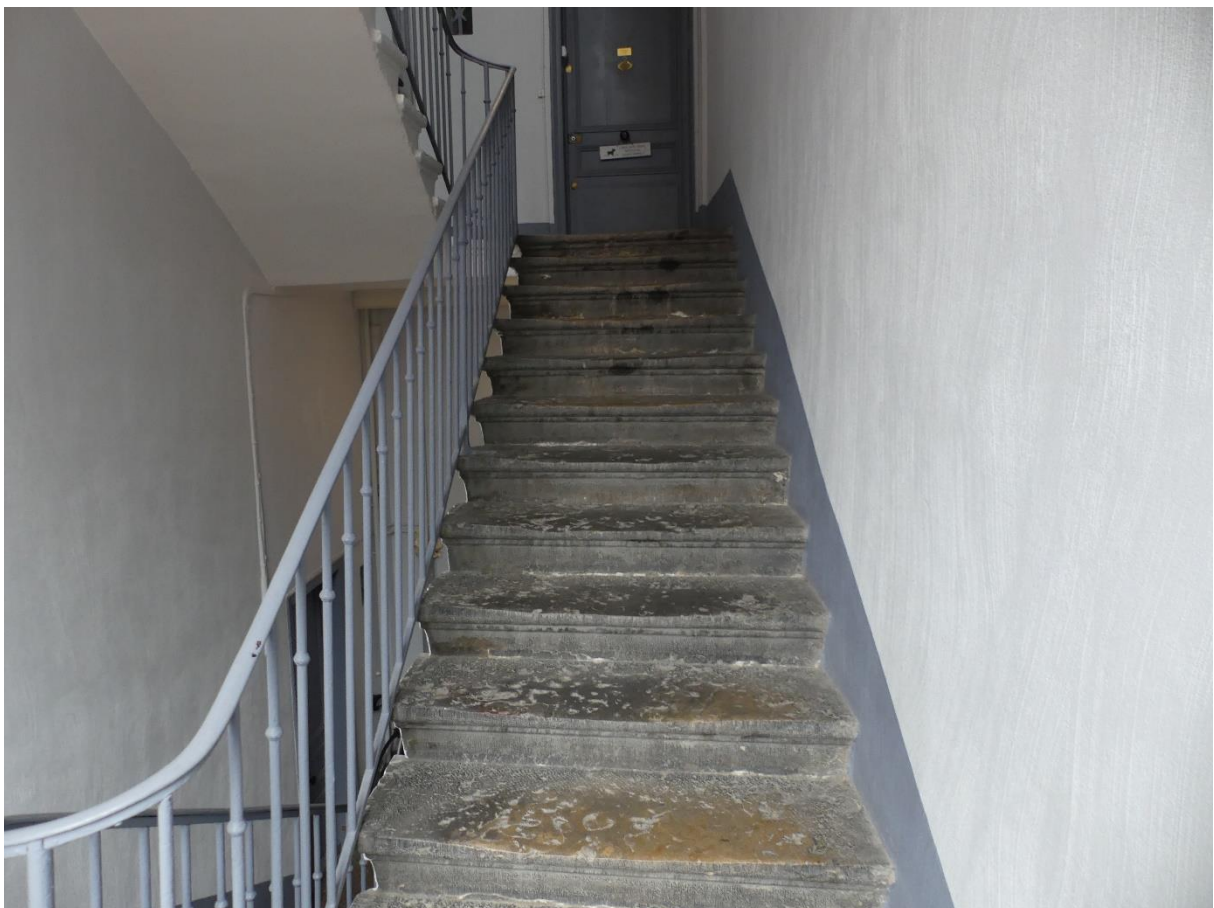
Le palier est équipé d'une fenêtre toute hauteur entretenue.





Montée d'escaliers située entre le palier intermédiaire et le 2^{ème} étage

Celle-ci est en pierre, en bon état général.



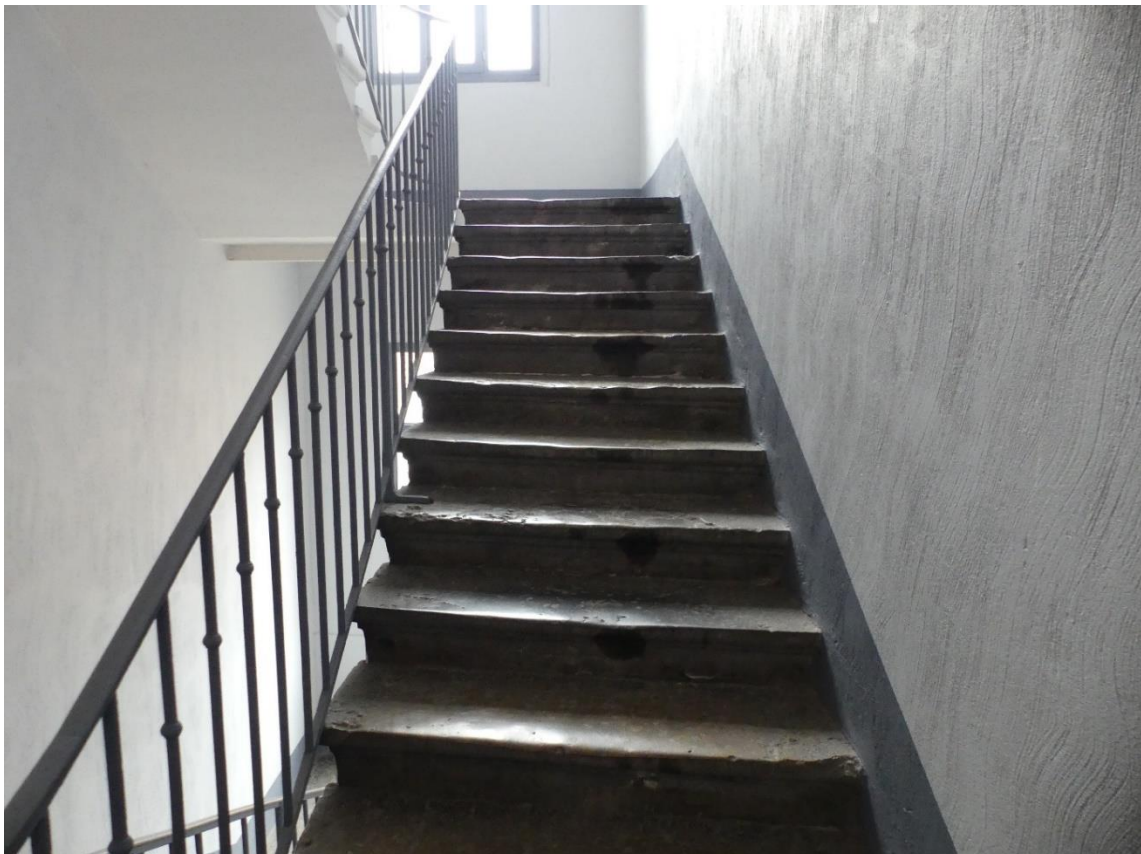
Palier du 2^{ème} étage

Le palier est en pierre, en bon état.



Montée d'escaliers située entre le 2^{ème} étage et le palier intermédiaire

Les marches sont en pierre, délimitées par un garde-corps en fer forgé. L'ensemble est en bon état général.



Palier intermédiaire situé entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage

Le palier est équipé d'une fenêtre en bon état. L'allée est entretenue.



Montée d'escaliers située entre le palier intermédiaire et le 3^{ème} étage

La montée d'escaliers est en pierre, en bon état.



3^{ème} étage

Le palier est en pierre, en ordre. Les parois ont fait l'objet d'une mise en peinture, en ordre.



Montée d'escaliers située entre le 3^{ème} étage et le palier intermédiaire

La montée d'escaliers en pierre, en ordre.



Palier intermédiaire situé entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage

Le palier en pierre est en ordre. Il est équipé d'une fenêtre en bon état d'entretien général.





Montée d'escaliers située entre le palier intermédiaire et le 4^{ème} étage

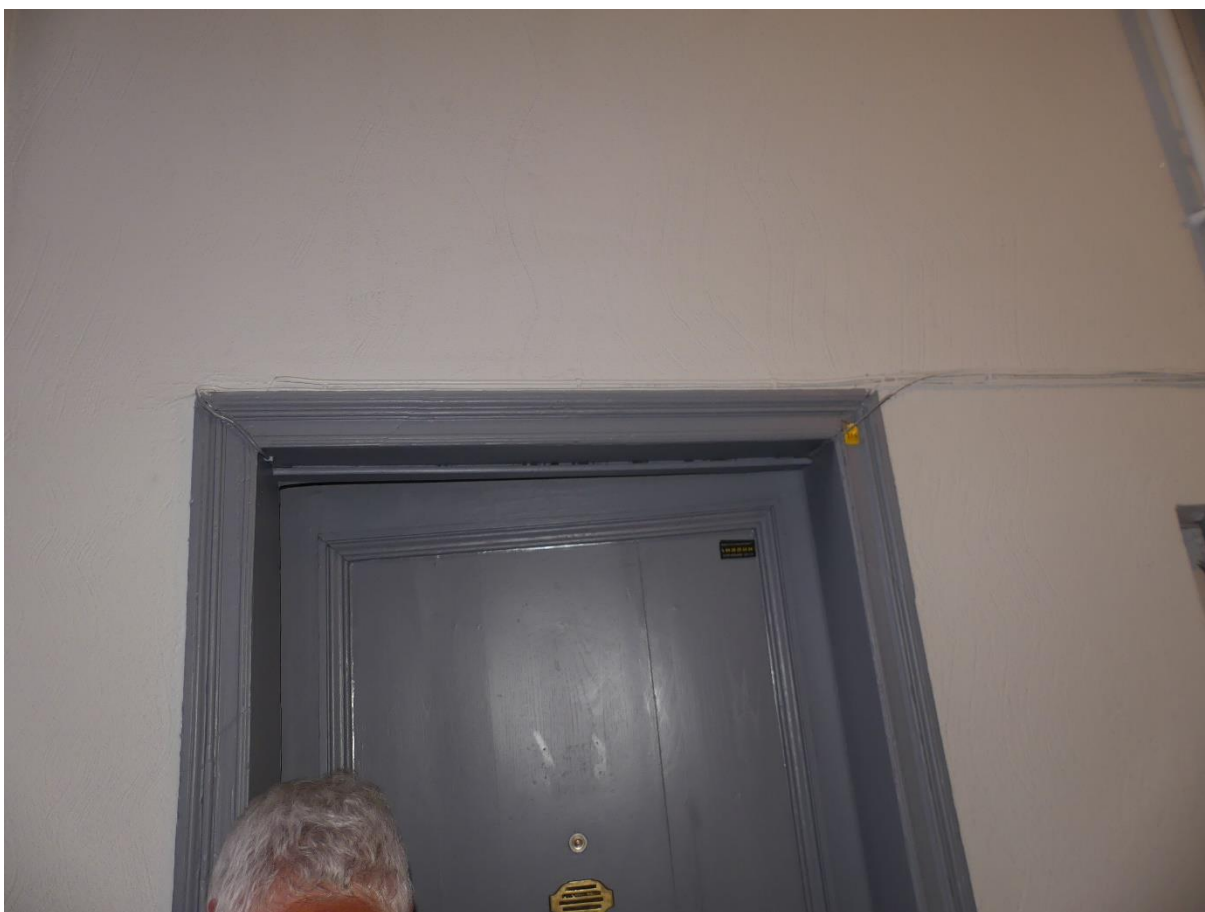
Les marches sont en pierre, délimitées par des parois en ordre.





Palier du 4^{ème} étage

Le logement objet du procès-verbal descriptif se situe à gauche du palier, qui comporte deux logements. Il est équipé d'une porte palière en bois, positionnée sur la gauche.





INTERIEUR DU LOGEMENT

Surface au sol totale de l'appartement : 75,97 m²

Entrée (Surface au sol : 1,9 m²)

Le plafond à la française est peint, en état d'usage. Les parois sont peintes, également en état d'usage. Le sol est carrelé, en état d'usage.

Je note la présence d'une séparation dont le soubassement est constitué d'un briquetage, surplombé par des étagères délimitant l'espace cuisine de l'entrée.







La porte du logement est une porte palière en métal.





Autour de la porte palière, je note la présence d'embrasures. Celles-ci sont en pierres apparentes sur toute la hauteur.





A droite de l'entrée, je note la présence d'une porte qui correspond à l'accès aux toilettes.



Toilettes (Surface au sol : 0,87 m²)

Le plafond est peint, en état d'usage. Les parois sont peintes, en état d'usage. Le sol est carrelé, également en état d'usage.

Je note la présence d'un WC sur pied, avec lunette et abattant en plastique blanc. Le fonctionnement de la chasse d'eau a été vérifié. La pièce intègre un compteur gaz positionné en partie centrale, sur la surface droite de la pièce.





Cuisine (Surface au sol : 8,57 m²)

Le plafond est équipé de lames de bois peintes, intégrant des spots lumineux dont le fonctionnement n'a pas été vérifié. L'ensemble des parois est tapissé en état d'usage. Je note la présence également, au droit de l'évier, d'une surface faïencée.

Le sol est carrelé, en état d'usage. Sur place, il reste un certain nombre de mobiliers constitués de meubles sous forme de L, disposant d'un plateau stratifié peint et de placards en partie inférieure. L'ensemble est en état d'usage.





La cuisine est séparée par un meuble sous forme de comptoir qui donne sur le séjour.



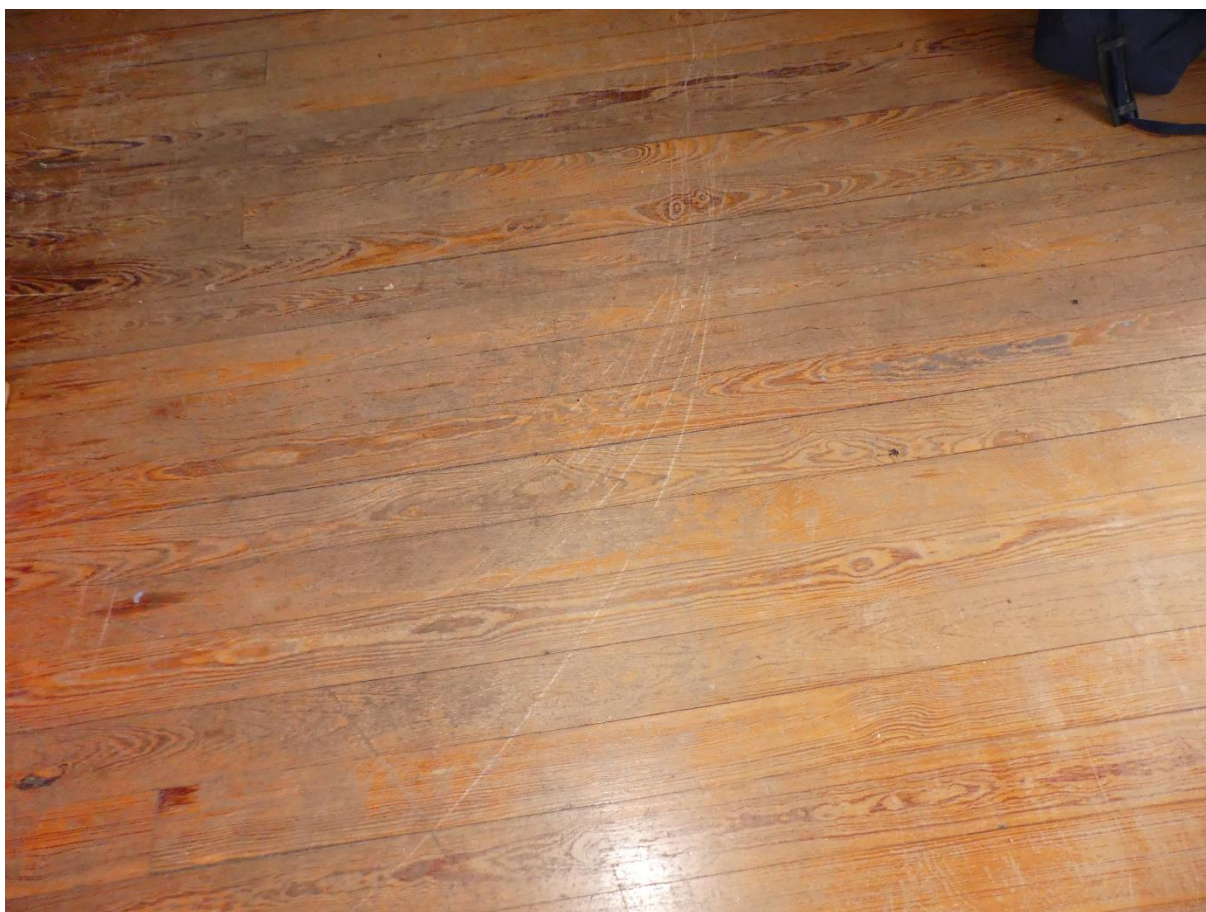
Séjour (Surface au sol : 32,79 m²)

Sur la partie centrale et la partie gauche, il s'agit d'un plafond à la française intégrant des poutres maitresses. L'ensemble a fait l'objet d'un sablage, et est en bon état d'entretien général.



Sur les surfaces visibles, l'ensemble des parois dispose d'un revêtement taloché. Celui-ci est en ordre.

Le sol est revêtu d'un parquet en état ancien, marqué par des griffures et surfaces usagées.





En progressant, le plafond correspondant à la sous-face de la mezzanine est rabaissé. Il s'agit d'une sous-face constituée de poutrelles peintes. L'ensemble est en état d'usage.



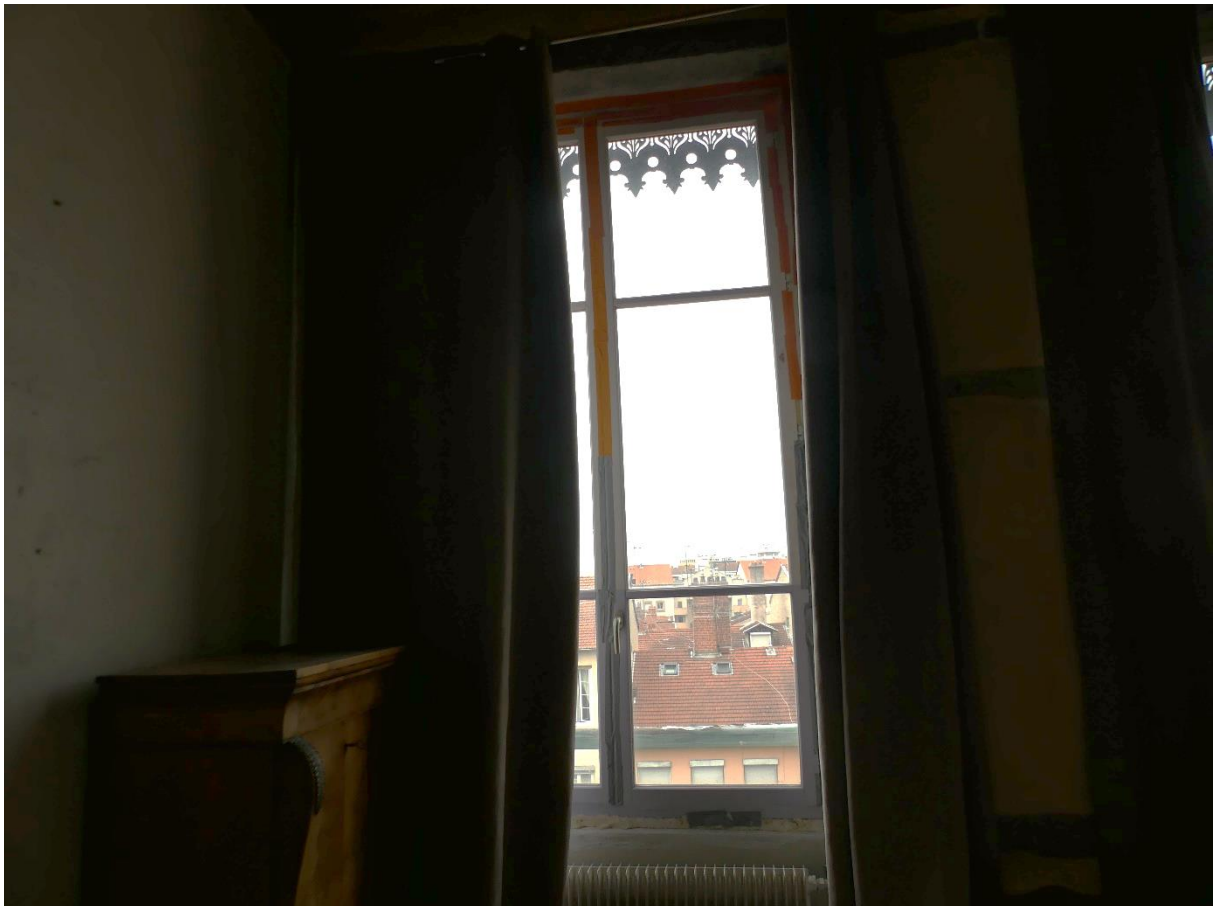


De la même façon, la paroi dispose d'un revêtement taloché. Celui-ci est en état d'usage. Le sol se prolonge à l'état de parquet.





La pièce à vivre est équipée de trois fenêtres : deux fenêtres toute hauteur située en partie centrale, et à gauche donnant sur les jardins intérieurs.





La troisième fenêtre se rabaisse. Elle est implantée sous la mezzanine, positionnée sur la surface droite de la pièce.



Autour des fenêtres, les embrasures disposent d'un parement en pierre. De part et d'autre des fenêtres, je note la présence de mousse expansive notamment sur la menuiserie à gauche.





La fenêtre centrale est en ordre.



La fenêtre droite est en état d'usage. De la même façon, celle-ci est délimitée par des embrasures en pierres.





Depuis mon point de vue, je peux observer les toits et les jardins extérieurs, avec vue dégagée sur les immeubles voisins.

Sur cette surface des fenêtres donnent sur la surface arrière de l'immeuble, je constate l'absence de rue. Sont présents uniquement des jardins intérieurs.





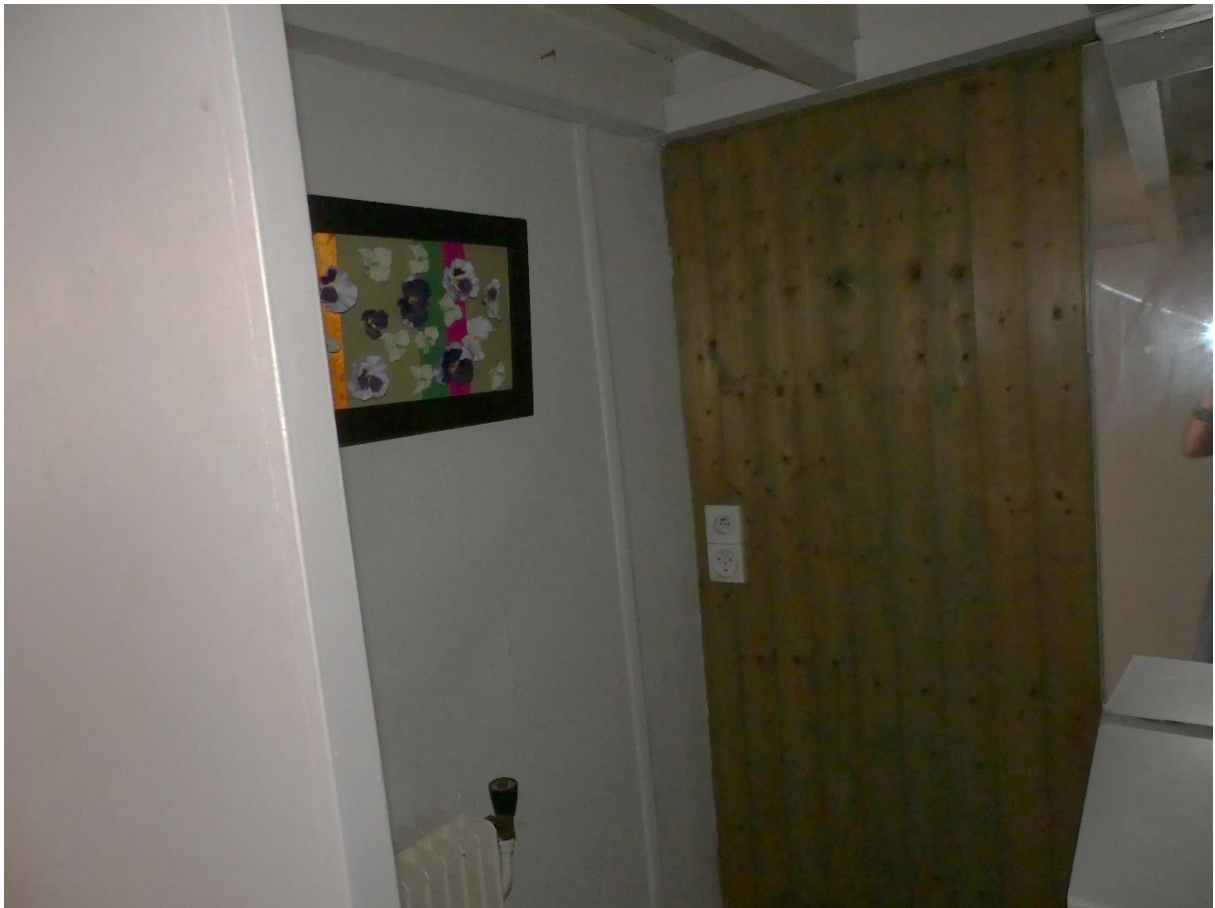
Salle de bains (Surface au sol : 6,28 m²)

La pièce vient dans le prolongement de la mezzanine. Je note la présence d'un plafond constitué de poutrelles avec sous-face entoïlée et peinte. L'ensemble est en état d'usage.

Les parois sont habillées de lames de bois, en état d'usage. Sur la surface droite en entrant, le mur est taloché. Le sol est constitué d'un parquet, partiellement peint.

L'espace est équipé d'une baignoire et d'un lavabo une vasque avec miroir le surplombant. La salle de bains est séparée du séjour par une paroi, avec porte.





Mezzanine (Surface au sol : 3,84 m²)

Depuis le séjour, la mezzanine est délimitée par un garde-corps en bois peint. Celui-ci est en état d'usage, maintenue par une poutre en partie centrale.



Le retour est également constitué d'une balustrade avec brise-vue, de couleur beige.



Pour accéder à la surface supérieure, l'escalier dispose de marches. Il s'agit de planches de bois qui longent la montée d'escaliers. Les parois disposent d'un revêtement taloché, en ordre.



Espace nuit n°2 (Surface au sol : 4,74 m²)

A l'extrémité de la montée d'escaliers, je note la présence de l'espace nuit n°2, qui donne également sur la cour intérieure. L'espace est constitué d'un plafond à la française. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié. Les parois sont talochées.

Autour de la fenêtre, les embrasures sont en pierre.





Espace nuit n°1 (Surface au sol : 16,98 m²)

Le dégagement permet de rejoindre l'espace nuit n°1. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié, délimité du côté de la montée d'escaliers par un garde-corps en bois.

Le plafond à la française est maintenu par une poutre maîtresse. L'ensemble est en ordre.





Dans le prolongement du dégagement, je note la présence d'une surface qui intègre un certain nombre de placards, correspondant à l'espace nuit n°1.

Le sol dispose d'un parquet stratifié. Les placards muraux sont positionnés et entourent la périphérie de la pièce.

Le plafond à la française est en ordre.







L'appartement est alimenté par une chaudière gaz. Il s'agit d'un chauffage gaz. Je note l'implantation de trois radiateurs principaux positionnés dans le séjour, correspondant à un chauffage gaz avec chaudière gaz.



Le logement est équipé d'une chaudière pour l'alimentation en chauffage individuel et en eau chaude du logement.

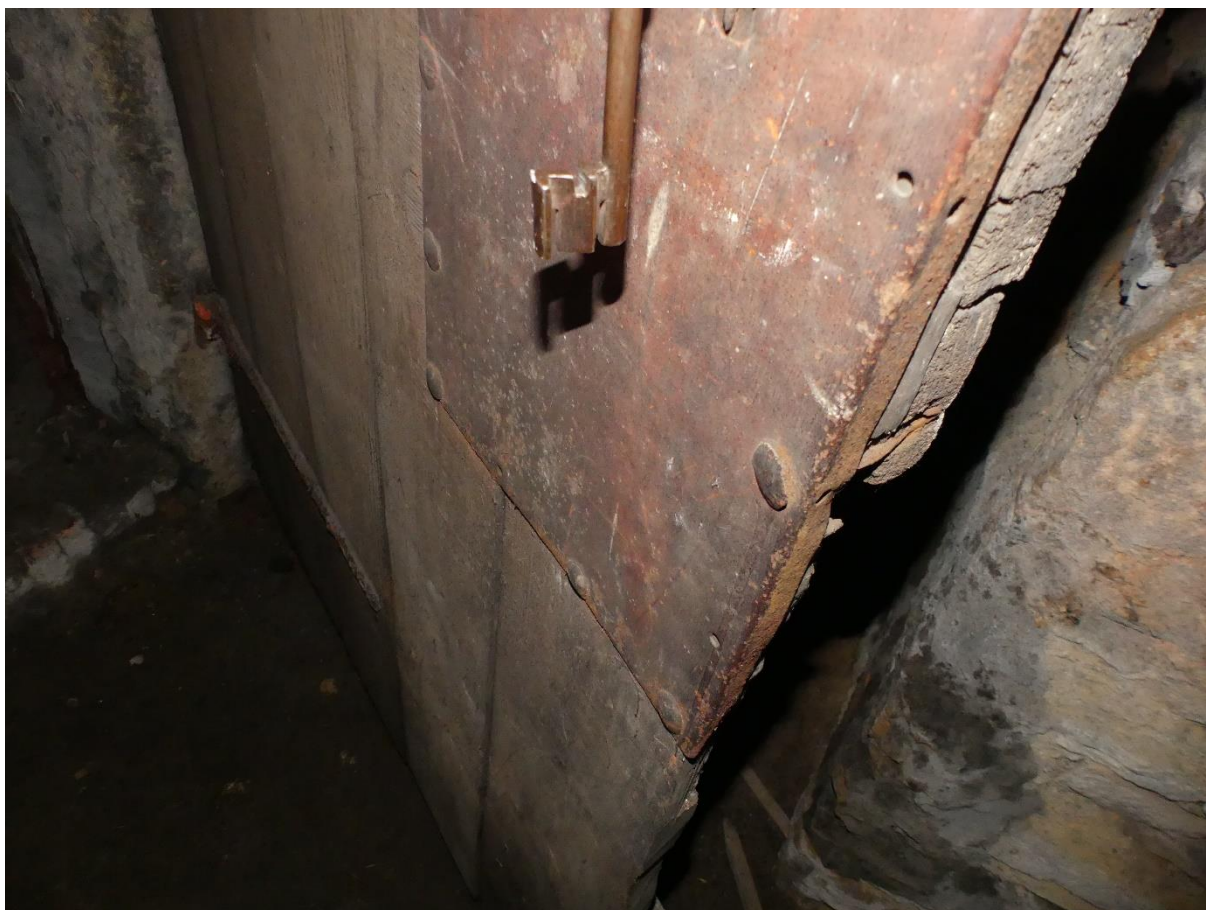
Cave (Surface au sol : 8,85 m²)

Il s'agit de la cave située sur le fond du couloir, en partant sur la gauche. La cave est voutée. Le plafond est constitué d'un revêtement avec béton, en ordre. Les parois sont constituées de pierres dorées.

Le sol est à l'état de terre battue.



La cave est fermée à l'aide d'une porte en bois.



Conformément à l'article R 322-2 du CPCE, je précise et constate que les lieux sont libres de toute occupation.

Mes constatations personnelles étant terminées, je me suis retirée,

Et de tout ce que dessus, j'ai, commissaire de justice soussigné, fait et rédigé le présent procès-verbal de constat,

Pour servir et valoir ce que de droit.

Anne-Claire JOO-BELDON

