



**THIERRY REYNAUD**  
HUISSIER DE JUSTICE & ASSOCIÉS

**SELARL au capital de 30000,00€**

**Me Thierry REYNAUD**

**Me Amélie MORISSAU**

27, rue Paul Chenavard

RANG 24

69001 LYON

Tél 04.78.27.93.83

Fax 04.78.29.55.48

thierry.reynaud@huissier-justice.fr

site : www.selarlreynaud-

huissiers69.com

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

### COUT DE L'ACTE (Code de Commerce)

Art R444-3 Emolument	219.16
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Art 444-18 Emol. vacation	74.40
T.V.A. 20.00 %	60.25
Total T.T.C. Euros	361.48



Dossier : 100107

Acte : 900d

N° Acte : 100107\_35

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATRE MAI

### A LA REQUETE DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] veuve [REDACTED] née le [REDACTED]/[REDACTED] à LYON (69), retraitée, domiciliée 128, route Cherest 69126 BRINDAS

Ayant pour Avocat constituée Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY, associée de la SELAR CJH AVOCAT – AARPI DICEA AVOCATS, Avocat au Barreau de LYON (Toque 2195), y demeurant 21, rue Ferrandière – 69002 LYON,

**Je soussignée, Amélie MORISSAU Huissier de Justice au sein de la SELARL Thierry REYNAUD HUISSIER DE JUSTICE ET ASSOCIES, à la résidence de LYON, y demeurant 27, rue Paul Chenavard, (1<sup>er</sup> arrondissement)**

### AGISSANT EN VERTU :

- Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Blaise ROSAY, Notaire à THONES (74230), membre de la SELARL Office Notarial de TALINUM dont le siège social est à THONES (74230), 8 Champriand, le 30 août 2021, contenant reconnaissance de dette par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] au profit de Madame [REDACTED] [REDACTED] veuve [REDACTED] et affectation hypothécaire par la société MANOIR PATRIMOINE,

- Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 22/02/2023 délivré en application de la procédure de saisie immobilière codifiée aux articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution pour parvenir à la vente du bien,

- Un extrait de matrice cadastrale.

### CERTIFIE :

M'être présentée ce jour à 09 heures au 28, rue Frédéric Fays – 69100 VILLEURBANNE accompagnée de Monsieur ALOIS Kevin, de la société CDEI DIAGNOSTIC, en qualité de métreur et expert en diagnostics immobiliers.

Sur place, nous avons rencontré Monsieur [REDACTED] [REDACTED], ainsi déclaré, en qualité d'associé de la [REDACTED], à qui nous avons décliné nos nom, prénoms et qualité, tout en lui rappelant l'objet de notre visite.

Afin d'éviter des frais supplémentaires dus à la mise en œuvre d'une procédure visant à l'autorisation du présent descriptif et à l'intervention d'un serrurier, la [REDACTED] a été préalablement avertie des opérations de ce jour par courriel de mon Etude et par téléphone. Sur place, il n'a pas émis d'opposition à l'accomplissement de notre mission.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **1/ SITUATION**

Les biens objets du présent descriptif correspondent à des lots en copropriété sis 28, rue Frédéric Fays – 69100 VILLEURBANNE figurant au cadastre sous les références suivantes :  
- Section BV numéro 42, pour une superficie de 26 ares 18 centiares (00 ha 26 a 18 ca)

#### **LOT NUMERO 96 :**

Un appartement de type F3 au 7<sup>ème</sup> étage.

#### **LOT NUMERO 13 :**

Un garage portant le numéro 13 au plan du sous-sol.

#### **LOT NUMERO 54 :**

Une cave portant le numéro 16B du plan du sous-sol.

### **2/CONFINS**

Ce bien est confiné :

- Au Sud : immeuble mitoyen du 30, rue Frédéric Fays,
- Au Nord : angle de la rue Frédéric Fays,
- A l'Est : rue Frédéric Fays

Les lieux sont desservis par des arrêts de transports en commun du réseau TCL (bus et métro).

Le quartier est résidentiel.

Un complexe sportif, le centre MEDIPOLE et plusieurs établissements scolaires se situent à proximité de cet immeuble, notamment.

### **3/ INFORMATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE**

Le syndic de l'immeuble est la Régie FONCIA (après rachat de la Régie REGIONALE IMMOBILIERE) dont le siège social est sis 87, rue de Sèze – 69006 LYON.

L'entrée de la copropriété est accessible par l'intermédiaire d'un interphone ou d'un système de badge électronique.

Les parties communes de l'immeuble apparaissent en bon état général.

Un ascenseur dessert les différents étages de l'immeuble.

Une gardienne dispose d'un logement de fonction au rez-de-chaussée.

#### 4/ TAXES

Monsieur [REDACTED] déclare que la [REDACTED] est redevable des frais suivants afférents à l'occupation de cet appartement :

- Charges de copropriété : environ 140€ / mois (dont chauffage collectif),
- Taxe foncière : environ 1300 € / an.

#### 5/ OCCUPATION DU BIEN

Monsieur [REDACTED] me déclare que les biens objets du présent descriptif ne font l'objet d'aucun bail. Il ajoute les occuper occasionnellement, sans famille.

Je remarque lors de ma visite des lieux la présence de peu d'affaires personnelles.

#### 6/ DISTRIBUTION

L'appartement se situe au 7<sup>ème</sup> et dernier étage.

Ce palier dessert 3 autres appartements.

Cet appartement est composé des pièces suivantes :

- Hall,
- Salle de séjour avec cuisine,
- Deux chambres,
- Salle de bains,
- WC.

#### 7/ ETAT DE LIEUX INTERIEUR

Les lieux sont très bon état général.

Monsieur [REDACTED] me précise que l'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète dont les travaux se sont terminés courant 2021.

#### ENTRÉE

Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet en très bon état.  
Les plinthes assorties sont en très bon état.

Les parois peintes en blanc sont en très bon état.

Le plafond peint est en très bon état.  
Il intègre deux luminaires qui fonctionnent.

Cet espace dessert toutes les autres pièces de l'appartement.



## PIÈCE DE VIE

Le carrelage est identique à celui de l'entrée.

Le sol et les plinthes assorties sont en très bon état.

Les parois peintes sont en très bon état.

Je remarque quelques traces d'occupation sur les parois, côté salon.

Un bloc climatisation est installé sur la paroi droite.

Le radiateur vertical de couleur anthracite apparaît sans désordre visible.

La porte fenêtre s'ouvre et se ferme sans difficulté.  
Elle est dotée de volets électriques qui fonctionnent.





## CUISINE

Elle ouvre entièrement sur le salon.

Les murs sont recouverts d'une faïence en très bon état.  
Je relève des trous de cheville sur le mur entre les fenêtres.

La cuisine équipée est aménagée avec des meubles bas et hauts.  
L'ensemble est en très bon état.

Les meubles hauts, fermés par des portes vitrées, disposent d'un système d'éclairage interne.

Le radiateur horizontal de couleur anthracite apparaît sans désordre visible.

Le plafond peint est en très bon état.

Il intègre six spots qui fonctionnent.

Une ampoule sur douille est fixée au plafond entre les deux espaces cuisine/salon.

La fenêtre s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Elle est dotée de volets électriques qui fonctionnent.





### BALCON

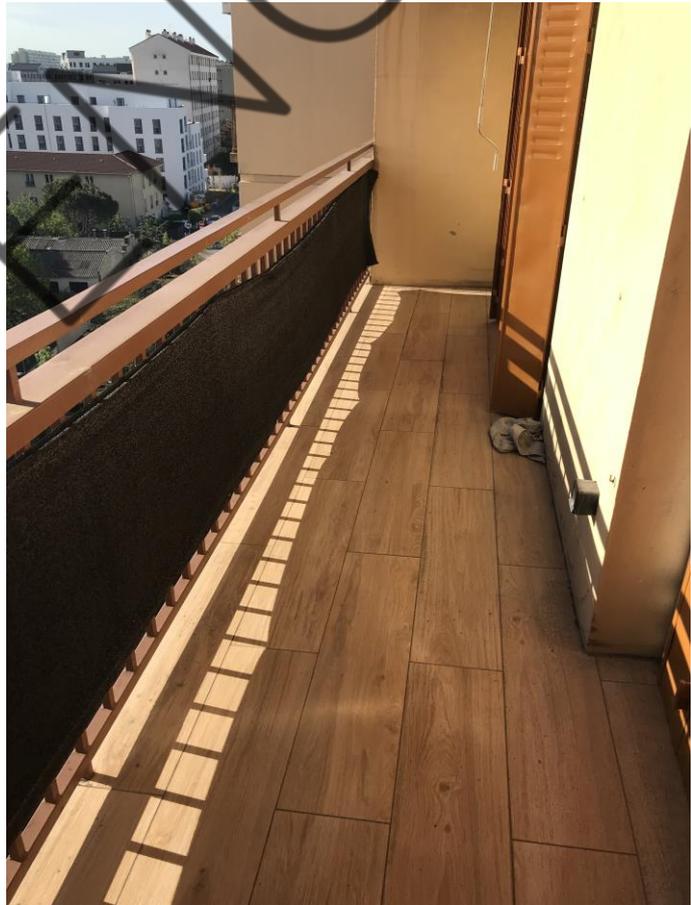
On y accède par la porte-fenêtre du salon ou celle de la chambre 1.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'identique des pièces précédentes, en très bon état.

Le bloc climatisation est installé sur ce balcon.

La rambarde est protégée par un brise-vues.

Le store déroulant extérieur est en état correct.



## CHAMBRE 1

Elle se situe à droite de l'entrée et du salon.

La porte d'accès est en parfait état.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes.

Un ■ coin dressing est aménagé à l'entrée.

Les parois peintes sont en parfait état.

Le plafond peint est en parfait état.

Deux appliques lumineuses sont fixées sur la paroi droite.

La pièce est équipée d'un radiateur anthracite qui apparaît sans désordre visible.

La porte-fenêtre ouvre sur le balcon précédemment décrit.  
Elle est pourvue d'un volet roulant électrique qui fonctionne.





### SALLE DE BAINS

Elle se situe à gauche de l'entrée.

La porte d'accès, en parfait état, coulisse sans difficulté.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes.

Les parois sont entièrement recouvertes de faïence en parfait état.

Le plafond peint est en parfait état.

Il intègre deux plafonniers qui fonctionnent.

Dans le coin douche, un ■ renforcement est aménagé avec des étagères côté droit.

Le meuble lavabo est surmonté d'un miroir et d'un éclairage qui fonctionne.

L'ensemble des installations apparaît en très bon état.

La ventilation est contrôlée par un interrupteur à l'entrée de la pièce.

Un placard fermé contient les compteurs d'eau et électrique.

Le radiateur vertical anthracite apparaît sans désordre visible.



## TOILETTES

Cet espace est séparé de la salle-de-bains.

La porte d'accès en bois est en très bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes.

Les parois sont entièrement recouvertes de faïence en parfait état.

Le plafond peint est en parfait état.

Il intègre un plafonnier qui fonctionne.

La ventilation est contrôlée par un interrupteur à l'entrée de la pièce.

La cuvette est suspendue. Un système de douchette intime est installé à proximité.

Un placard est installé sur la paroi au fond de la pièce.



## CHAMBRE 2

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes.

Les parois peintes sont en très bon état.

Je relève quelques légères marques d'occupation en partie inférieure de la paroi gauche.

Le plafond peint est en parfait état.

Les deux appliques lumineuses fixées sur la paroi droite fonctionnent.

Le radiateur vertical anthracite apparaît sans désordre visible.

La double fenêtre s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Les volets roulants électriques fonctionnent.





## GARAGE

Les garages sont situés au sous-sol de l'immeuble.

A l'entrée commune, l'accès est fermé par une porte à ouverture électrique.

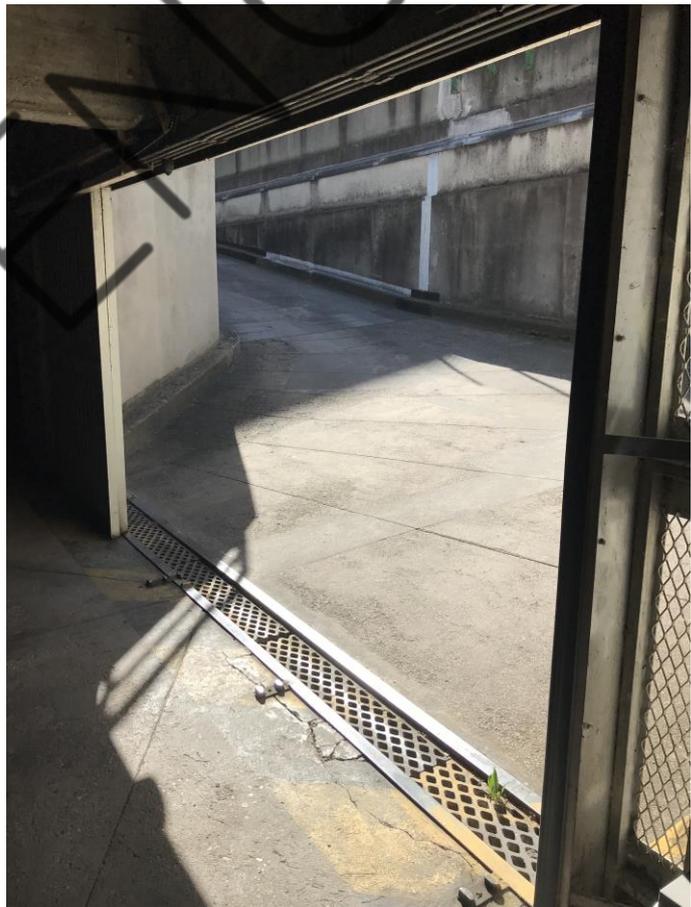
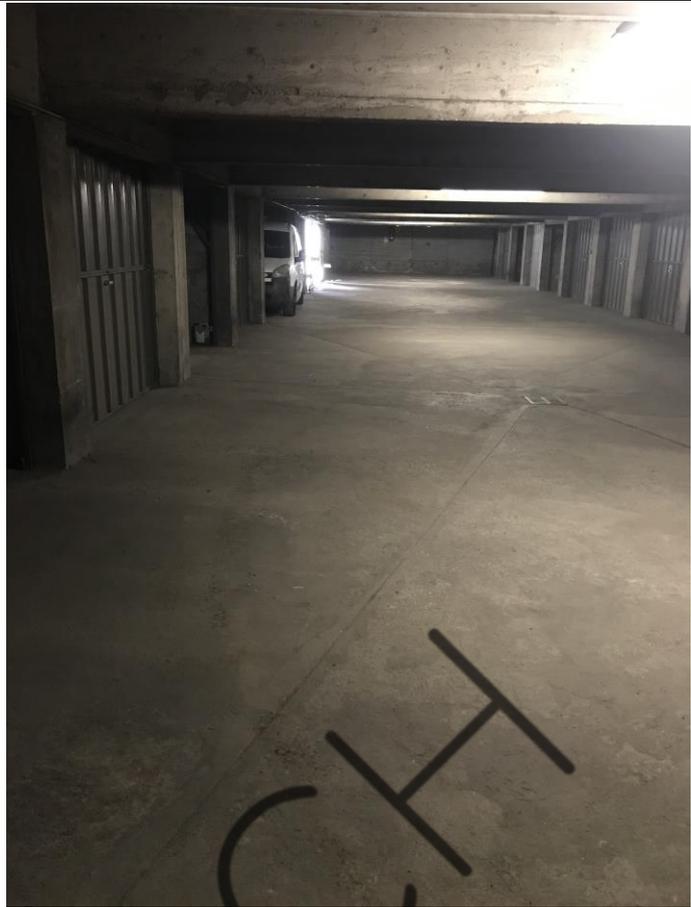
Un chemin bétonné permet de remonter en direction de la rue.

Côté rue, l'accès est sécurisé par un portail.

Monsieur [REDACTED] me déclare ne pas connaître le garage attribué au logement.

La gardienne de l'immeuble me déclare qu'il s'agirait du garage numéroté 1 (sous toutes réserves). La porte de ce garage est ouverte.

La porte d'un autre garage est également ouverte. A cette occasion, je constate que la superficie des garages semble égale.





CAVE

Les caves sont situées au sous-sol de l'immeuble.

Monsieur [REDACTED] me déclare ne pas connaître la cave attribuée au logement.

Mes constatations terminées, j'ai quitté les lieux à 10 heures 15.

**TELLES SONT LES CONSTATATIONS QUE J'AI FAITES ET DONT J'AI DRESSE LE PRESENT  
PROCES VERBAL POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Amélie MORISSAU



VENCHT