

***SELARL HOR***

*Sylvie GRANGE, Bertrand PIRODON,  
Franck VACHER, Julien DOUCEDE,  
Mickaël NONDEDEO*

*Commissaires de Justice Associés  
12, rue de la Camille  
« Le patio de la Camille »  
69600 OULLINS*

---

**PROCES VERBAL  
DE CONSTAT**



[www.hor-huissier.com](http://www.hor-huissier.com)

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DE BIENS A SAISIR

LE MERCREDI VINGT-DEUX FEVRIER  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à partir de 08 heures 55

## A LA REQUETE DE :

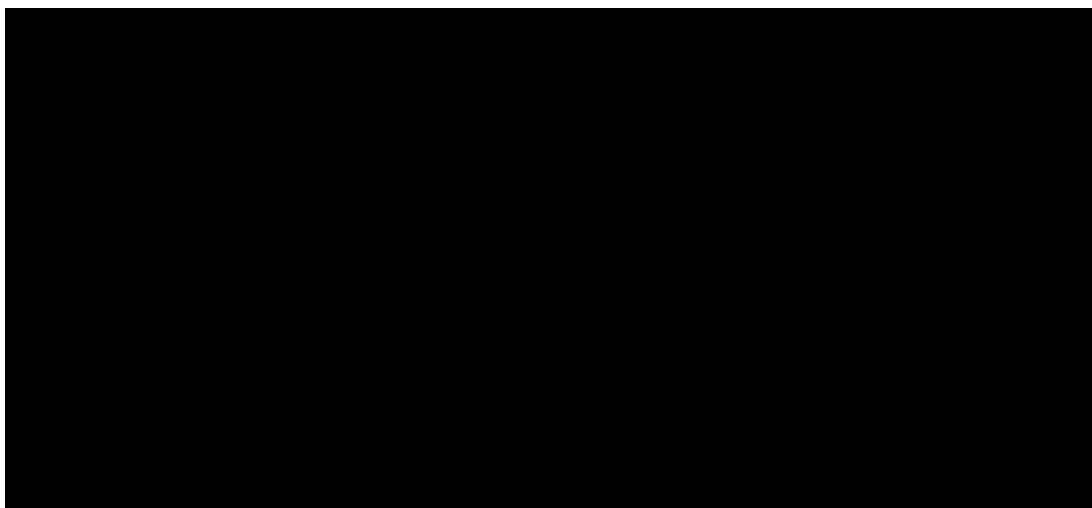
La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège est 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** par la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)** et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** en date du 1er mai 2017.

**Ayant pour Avocat postulant Maître Laurent GARCIA**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 1543), demeurant au FOCUS MERCURE 94, rue Servient à LYON (69003) lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : [lgarcia.avocat1543@gmail.com](mailto:lgarcia.avocat1543@gmail.com)

**Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU**, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;  
Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : [saisies.immobilières@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilières@dpa-avocats.com)

## LAQUELLE M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Qu'elle entend poursuivre la saisie immobilière de biens appartenant à :



## AGISSANT EN VERTU :

- d'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Benoit MOREL, Notaire associé à LYON, en date du 28 novembre 2007 publié au premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON le 25 janvier 2008 sous les références volume 2008 P n° 757
- des articles L 142-1, L 322-2, R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,
- d'une requête en date du 20 janvier 2023 et d'une ordonnance sur requête rendue par Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON (69) en date du 31 janvier 2023.

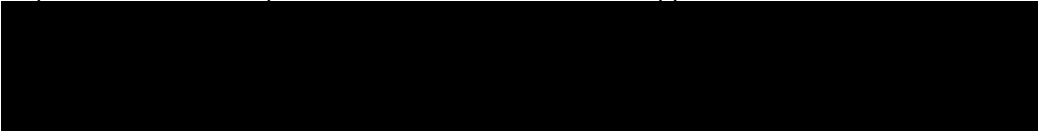
**Je soussigné Mickaël NONDEDEO, Commissaire de Justice associé de la SELARL HOR, titulaire d'un office de Commissaire de Justice en résidence à OULLINS 69600, y demeurant 12 rue de la Camille (BP 81) 69923 OULLINS CEDEX),**

## CERTIFIE :

M'être exprès transporté ce jour :

sur la commune de **LYON (69009), Rhône**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence étudiante, dénommé « **DUCHERE RESIDENCE** » sis **4 allée Edith Piaf, ZAC de la DUCHERE, LYON (9<sup>ème</sup>)**.

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien appartenant à :

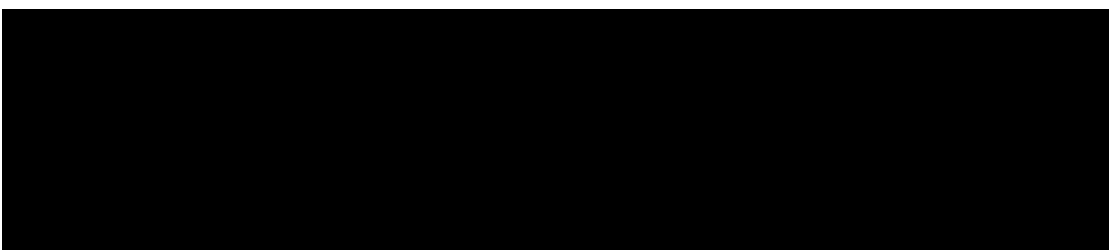
-  à
- 

et dont la partie requérante se propose de poursuivre la vente forcée en la forme légale, à défaut par les sus-nommés d'avoir satisfait au commandement de payer qui leur a été signifié le 02 décembre 2022, savoir :

### Le LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Un **STUDIO** de 18 m<sup>2</sup> environ sis au 1<sup>er</sup> étage portant le numéro 101 au plan.  
Et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

## PERSONNES PRESENTES :

- 
- 
- 
- 
-

Le logement est occupé par [REDACTED]  
[REDACTED] a jamais donné suite à nos différents courriers.

Le mardi 17 janvier 2023, le procès-verbal descriptif du lot 14 (logement 101) n'a pas pu être réalisé ; un procès-verbal de difficulté a, ainsi, été dressé ; *celui-ci est annexé au présent procès-verbal.*

Suivant une ordonnance sur requête rendue du 31 janvier 2023, Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON (69) nous a autorisé « à pénétrer dans les lieux assistée d'un contrôleur technique agréé ou d'un technicien de la construction certifié, après ouverture forcée par serrurier en présence de deux témoins ou de la force publique, afin d'établir le procès-verbal et faire établir le métrage et les diagnostics sanitaires obligatoires des biens appartenant à [REDACTED]  
[REDACTED], dépendant de la copropriété sise sur la commune de 69009 LYON, 4 ALLEE EDITH PIAF, cadastrés SECTION AP N° 169-182-183-188-190-192-195-197, d'une contenance de 13a 88ca,

Et plus particulièrement :

Le LOT N°14 soit un logement portant le N° 101 au 1<sup>er</sup> étage occupé actuellement par Mme GOUBO Méliane (...) ».



## SITUATION DE L'IMMEUBLE :

**Adresse : 4 allée Edith Piaf, ZAC de la DUCHERE à LYON (69009), Rhône.**

Le 9ème arrondissement est l'un des neuf arrondissements de Lyon.

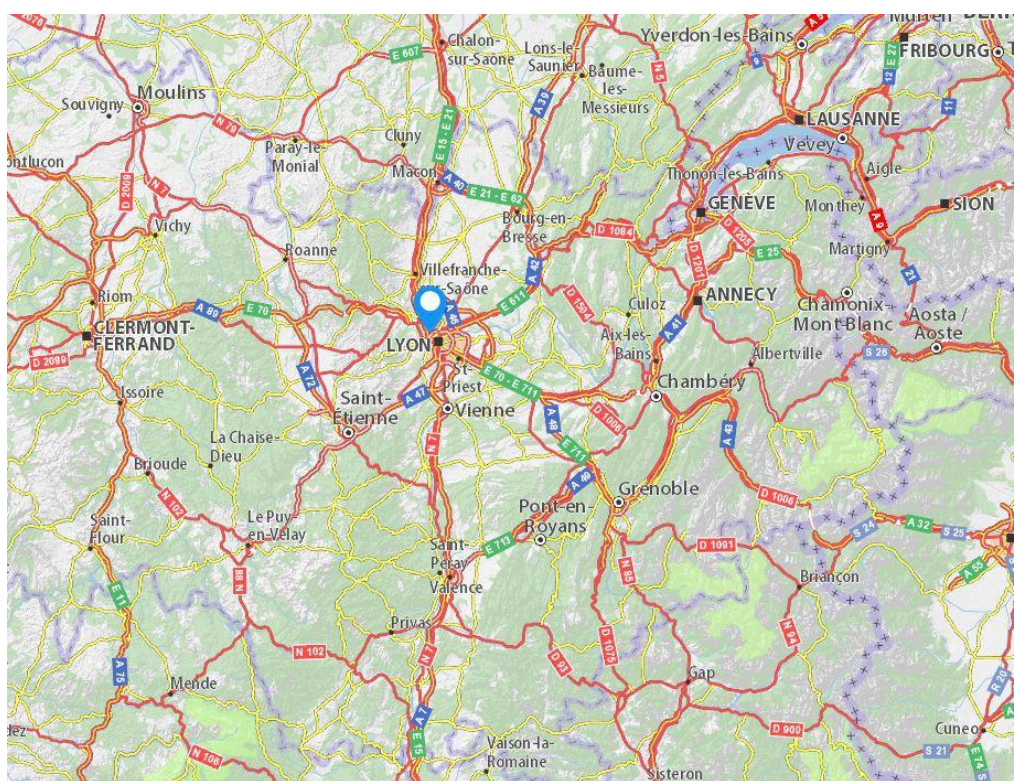
Ledit arrondissement regroupe les quartiers de Vaise, de Gorge-de-Loup, de Saint-Rambert-l'Île-Barbe et de la Duchère, sur une superficie de 7,25 km<sup>2</sup>.

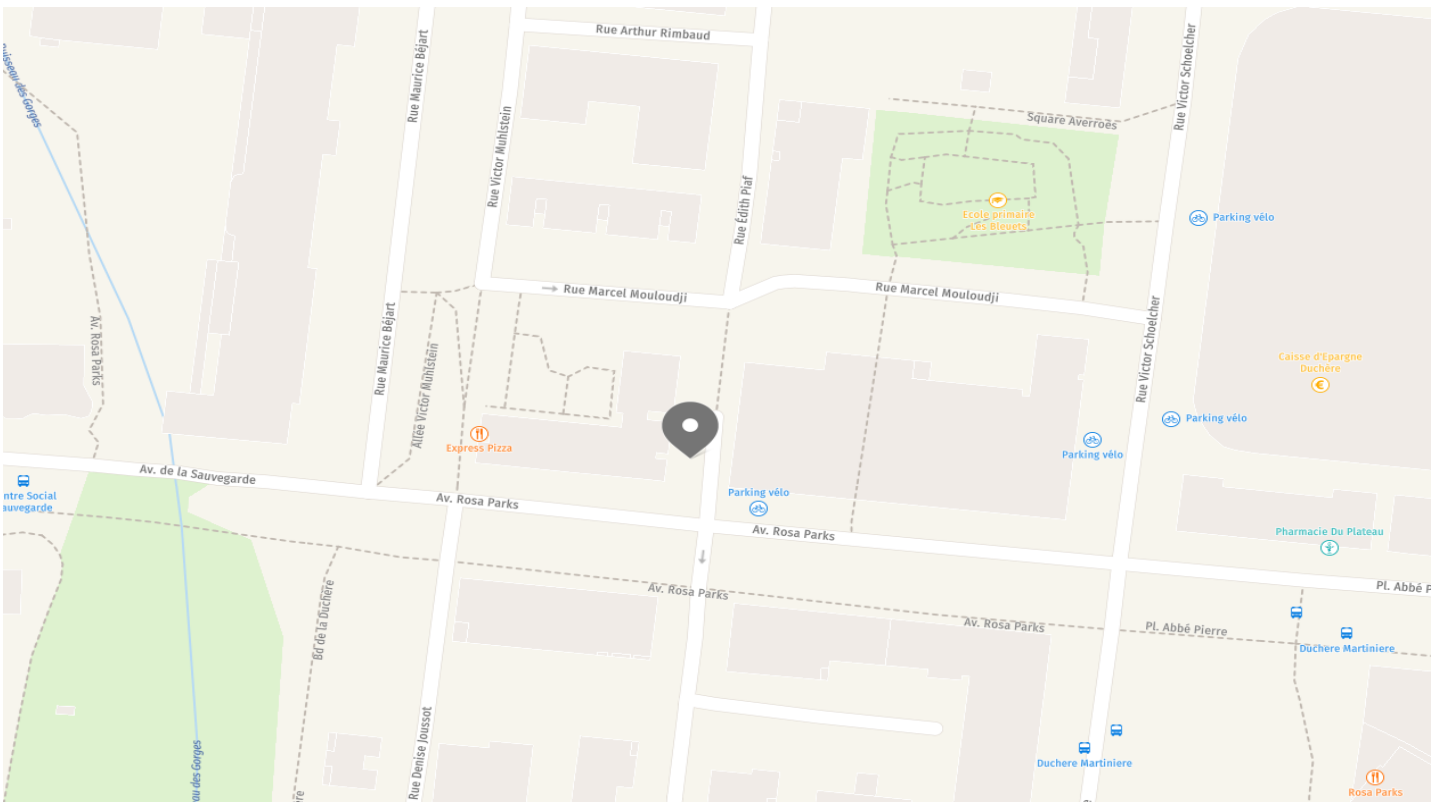
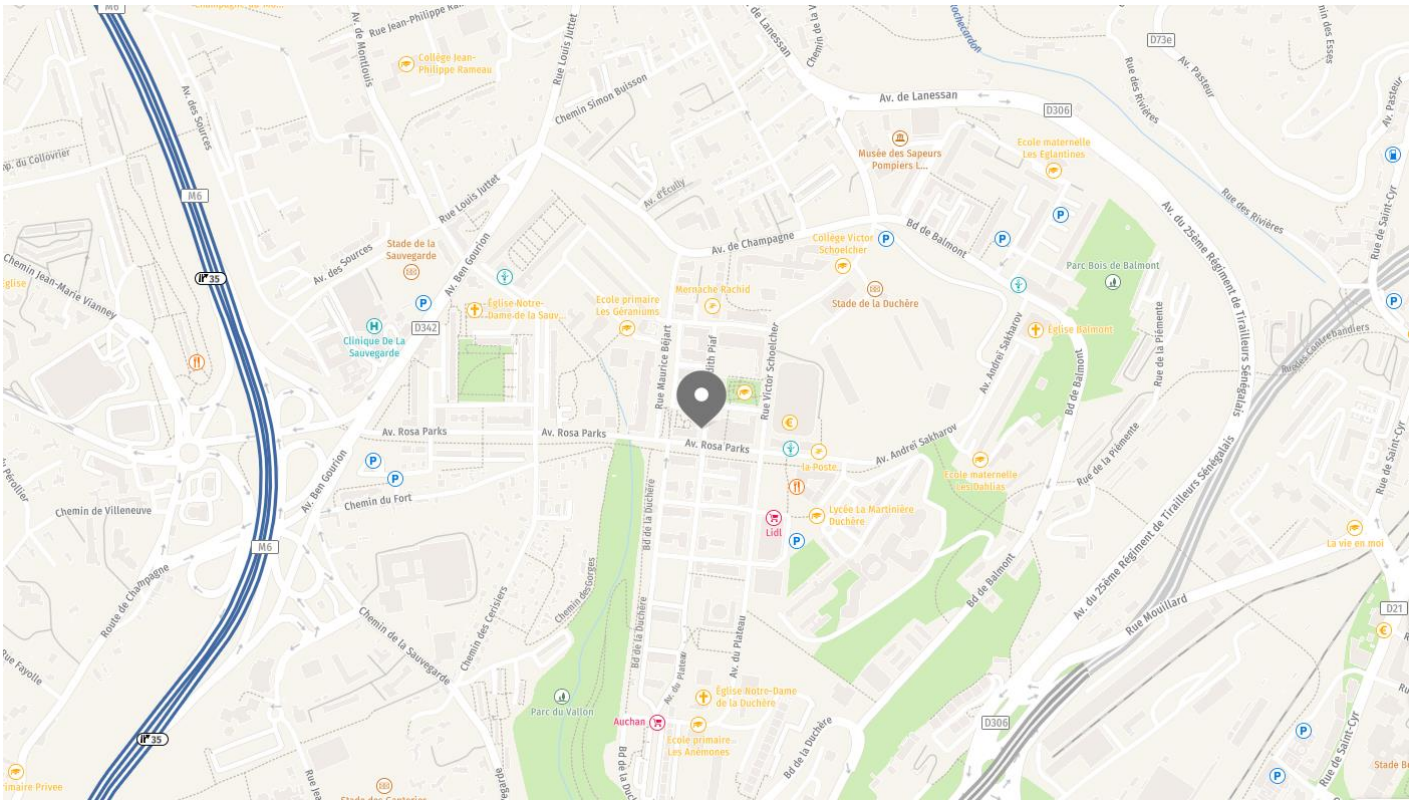
L'immeuble se situe dans le quartier de la Duchère.

La desserte routière s'effectue par les autoroutes A6, A7, A43, A42, Boulevard périphérique Nord, puis par les routes nationales 6, 7, 383 et 483.

Selon l'INSEE, le 9ème arrondissement de Lyon compte en 2019 :

- 51 983 personnes ;
- 28 914 logements (dont 9% vacants ; 4,8% de résidences secondaires/logements occasionnels. 86.1% des logements sont des résidences principales).





Extrait du plan cadastral :



L'immeuble est accessible via les transports en commun (plusieurs lignes de Bus ; la gare de métro de Vaise est située à 3.2 km).

L'immeuble est situé notamment à :

- 120 mètres d'une pharmacie, 7 Pl. de l'Abbé Pierre, 69009 Lyon ;
- 120 mètres d'une boulangerie, 9 Pl. de l'Abbé Pierre, 69009 Lyon ;
- 140 mètres d'un supermarché, 3 Rue Victor Schoelcher 69009 Lyon ;
- 160 mètres de la Bibliothèque du 9<sup>e</sup> arrondissement, 4 Pl. de l'Abbé Pierre, 69009 Lyon ;
- 210 mètres d'un centre médical, 5 Pl. de l'Abbé Pierre, 69009 Lyon ;
- 450 mètres du Lycée La Martinière-Duchère, 300 Av. Andrei Sakharov, 69009 Lyon ;
- 850 mètres de la Clinique de la Sauvegarde, 480 Av. Ben Gourion, 69009 Lyon.

De plus, le Parc du Vallon se situe à immédiate proximité de la résidence.



## RESIDENCE : RESIDENCE ETUDIANTE STUDEA LYON OUEST 2 (EX LA DUCHERE)

La société NEXITY STUDEA est gestionnaire de la résidence.

Nombre total de lots : 115 studios dont la surface varie entre 18 et 24 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2007

Façades depuis la voie publique :



Façades depuis le jardin :





La porte de l'immeuble est sécurisée par un portier interphone avec digicode et lecteur de badge.  
Au sein du hall d'entrée, chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres.

Au rez-de-chaussée, la résidence est dotée d'un accueil.

- me déclare que les occupants de la résidence disposent de la jouissance :
- d'une salle de restauration commune (*en rez-de-chaussée*) : celle-ci fait actuellement l'objet de travaux de rénovation ;
  - d'un jardin ;
  - d'une laverie (*en rez-de-chaussée*).

Un ascenseur et des escaliers permettent d'accéder au logement n°101 au 1<sup>er</sup> étage.













# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION - LOT QUATORZE (14)

Localisation – depuis le jardin :





Localisation – parties communes (1<sup>er</sup> étage) :



A 08 heures 55, je me présente devant le logement 101. Après avoir frappé et sonné à plusieurs reprises, personne ne répond.

A 09 heures 00, une nouvelle tentative est réalisée.

Une femme ouvre la porte.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.

La personne rencontrée me déclare être [REDACTED], locataire de l'appartement 101.

A 09 heures 05, je signifie et laisse copie à [REDACTED] de la requête du 20 janvier 2023 et de l'ordonnance sur requête rendue par Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON (69) en date du 31 janvier 2023.

[REDACTED] m'indique ne pas s'opposer à la procédure et me donne son autorisation pour pénétrer dans son logement et réaliser le procès-verbal descriptif.

Afin de laisser [REDACTED] prendre connaissance de l'acte signifié, je débute, ainsi que [REDACTED] *représentant le cabinet d'expertise JURITEC*, mes opérations à partir de **09 heures 15**.

**Par conséquent, avec l'autorisation de [REDACTED], j'ai procédé aux constatations suivantes, en sa présence et celle de [REDACTED] *représentant le cabinet d'expertise JURITEC* :**

Le recours aux deux témoins n'est pas nécessaire ; l'occupante des lieux est présente et me donne autorisation de procéder aux constatations.

Il s'agit d'un STUDIO de 18 m<sup>2</sup> environ sis au 1<sup>er</sup> étage portant le numéro 101 au plan.

## Porte d'entrée :

La porte d'entrée peinte est dotée d'une serrure centrale à clé.

Le panneau extérieur de porte est état.

Des traces sont constatées sur le panneau intérieur de porte.



## Pièce principale :

Le revêtement de sol (linoléum) est en bon état.  
Une butée de porte est présente.

Les plinthes peintes sont en état.

Les murs sont peints en blanc ; des traces sont constatées sur ceux-ci.  
Un manque de peinture murale est observé à l'entrée, au niveau du tableau électrique et de la cuisine ; et après celle-ci autour de l'applique.

A gauche en entrant, le logement est doté d'un espace cuisine.

Des équipements sont mis à disposition de l'occupante par la société NEXITY STUDEA :

- le meuble sous évier (1porte) est en état avec quelques traces de salissure et une trace de peinture blanche ;
- le plan gris qui accueille une plaque de cuisson électrique (2 feux - en état, qui fonctionne) et un évier inox (en état - le mitigeur fonctionne) est en bon état ;
- la crédence grise est en bon état ;
- le meuble haut et la tablette sont en bon état ;
- l'éclairage néon fonctionne ;
- le réfrigérateur de marque FRIONOR fonctionne ;
- le micro-ondes de marque FRIONOR fonctionne.

Le tableau électrique est situé dans la pièce principale. Il est équipé d'un compteur LINKY et de disjoncteurs différentiels.

Le logement est doté d'un interphone - qui fonctionne.

L'un des deux néons ne fonctionne pas. L'occupante me précise que le tube néon doit simplement être remplacé (pas de dysfonctionnement de l'installation).

Une applique est également présente.

Les autres équipements électriques du logement ne présentent pas de dysfonctionnement apparent.

La pièce est éclairée par deux fenêtres :

- une fenêtre pleine en aluminium à battant simple (en état), qui s'ouvre et se ferme correctement ;
- à sa droite, une fenêtre fixe vitrée - en bon état.

Le rideau à manivelle fonctionne. Un bloqueur de manivelle est présent.

Sous le bureau, je relève la présence du chauffage de la pièce principale (qui fonctionne).

Le plafond est peint en blanc.

Quelques taches sont visibles au niveau de l'espace cuisine. De plus, à ce niveau, autour du meuble haut, un manque de peinture est observé. Il en est de même au niveau du tableau électrique.

Au niveau du détecteur de fumée, des reprises de peinture ont été réalisées au plafond.

Le plafond est fissuré sur toute sa largeur.

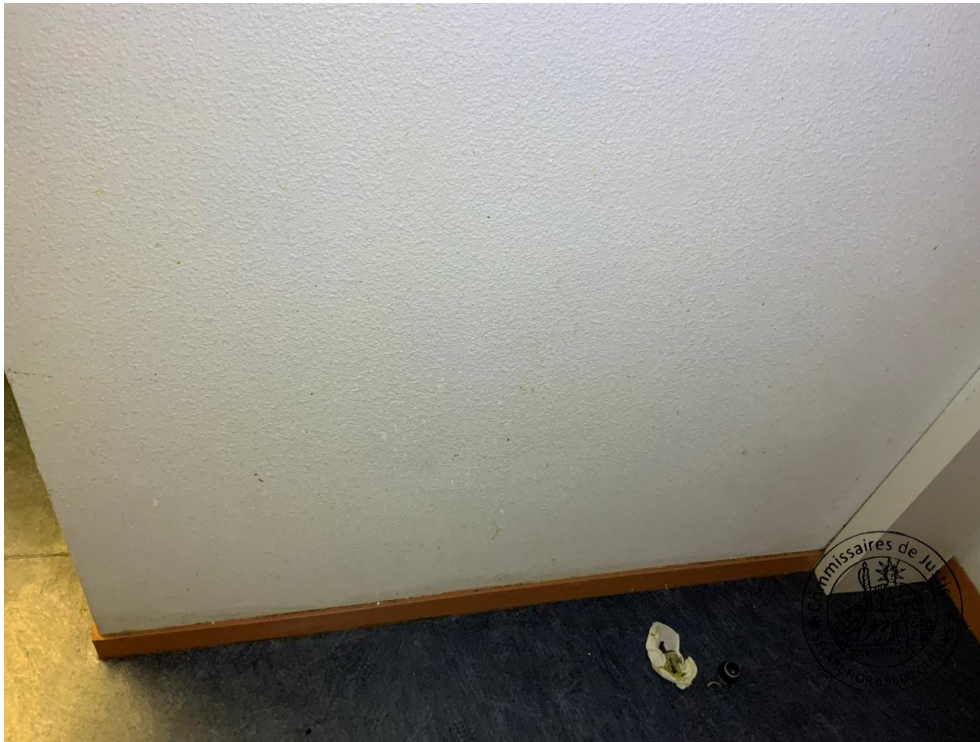
La VMC présente au niveau de l'espace cuisine est noircie ; des traces de peinture blanche sont également constatées sur celle-ci.

Autre mobilier mis à disposition de l'occupant par NEXITY STUDEA :

- 1 table ;
- 2 chaises ;
- 1 fauteuil ;
- un ensemble composé d'une armoire une porte, des étagères et un bureau central ;
- 1 lit.

















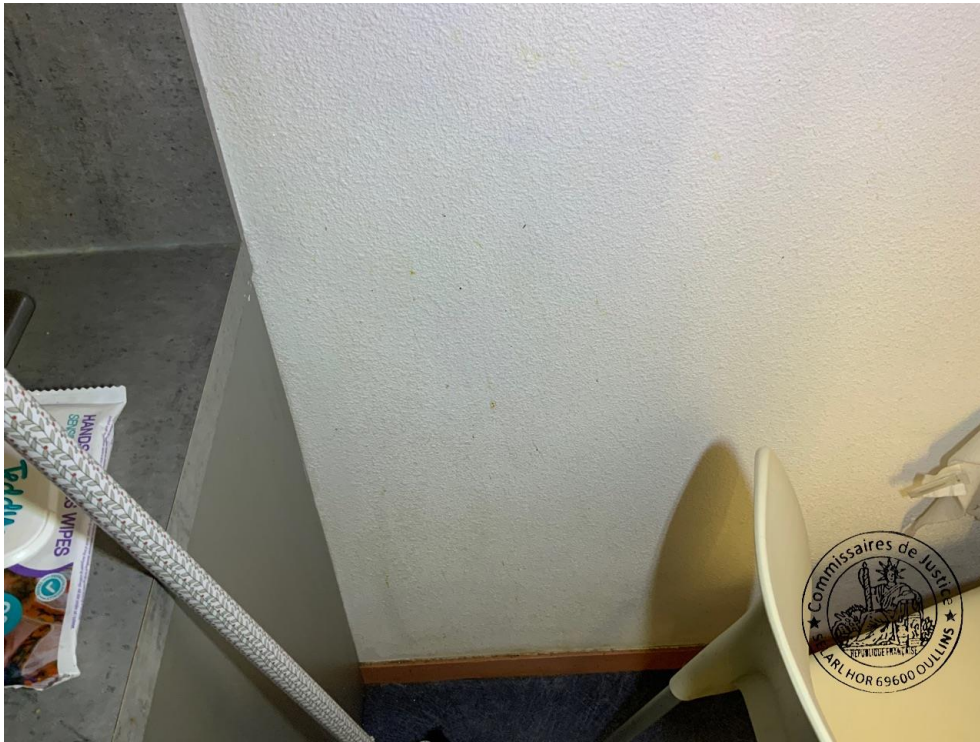


Commissaires de Justice  
SELAH HOR 69600 OULLIMS



Commissaires de Justice  
SELAH HOR 69600 OULLIMS



























### Salle de bains :

La porte coulisse difficilement.

Des traces, des éclats et des marques de frottements sont constatés sur la porte.

De plus, celle-ci est déformée, endommagée, sur ses deux côtés, en partie basse.

Le revêtement de sol (linoléum) est en bon état.

La salle de bains est dotée de plinthes PVC grises ; des traces sont visibles.

Les murs sont recouverts d'un crépi blanc ; diverses traces sont constatées, essentiellement face à l'entrée et à gauche du WC.

Le plafond est peint en blanc.

Au niveau de la VMC, des écailllements sont visibles.

Sur le reste de la surface, le plafond est en état, avec simplement quelques légères traces.

Le plafonnier fonctionne.

La salle de bains est équipée :

- d'un portemanteau mural en inox ;
- d'un radiateur sèche-serviettes électrique (sans marque apparente) – qui fonctionne.
- d'un meuble de salle de bains :

La vasque est en état.

Le mitigeur fonctionne ; la bonde est manquante.

Sous la vasque, un meuble à deux rayonnages est présent : le revêtement dudit meuble est décollé en partie basse.

La tablette et le miroir sont en bon état.

- d'un WC :

Le WC est en bon état ; le système de chasse d'eau fonctionne.



- d'une douche :

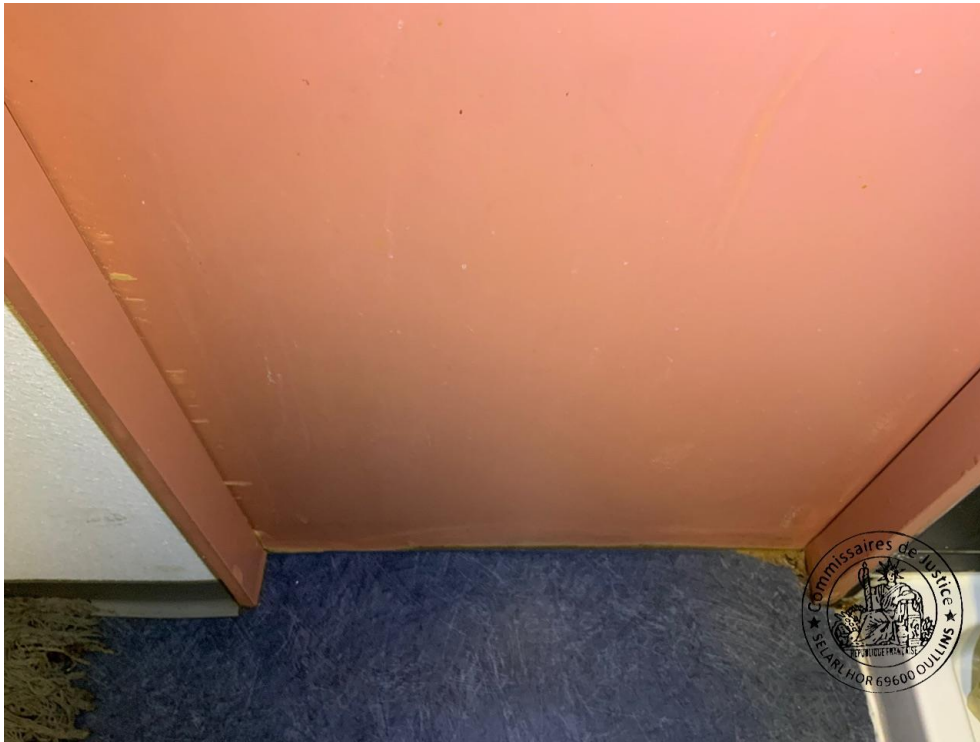
Le bac de douche est en état.

Le carrelage mural présente, en partie supérieure, de légers débordements de peinture murale blanche. De plus, des traces, notamment de calcaire, sont observées sur le carrelage mural.

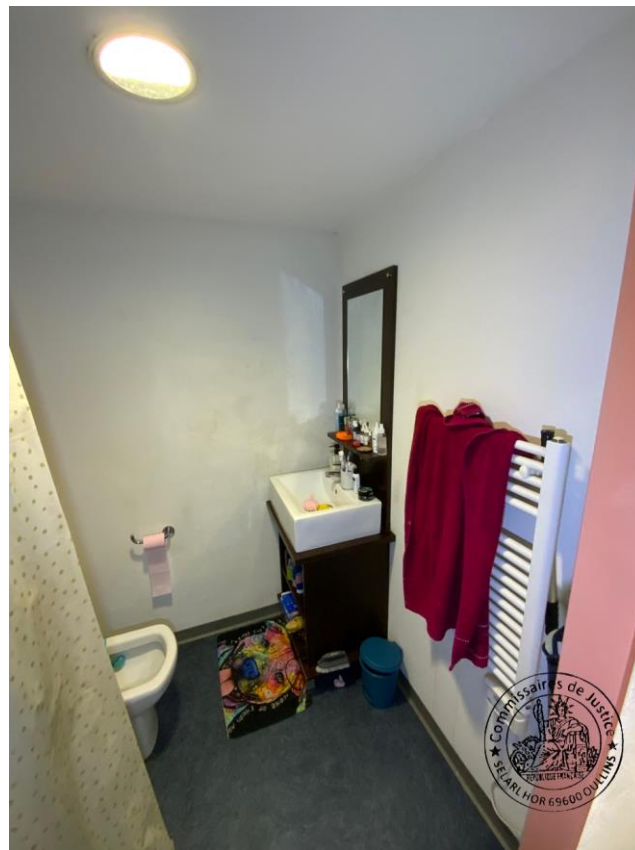
Une barre de douche et une barre pour rideau de douche sont présentes.

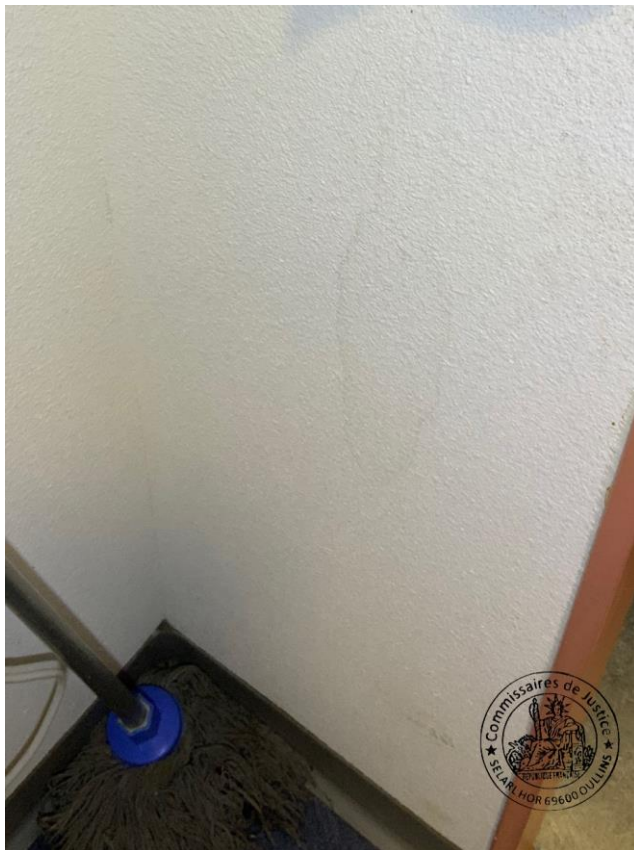
Le mitigeur et le pommeau de douche fonctionnent.















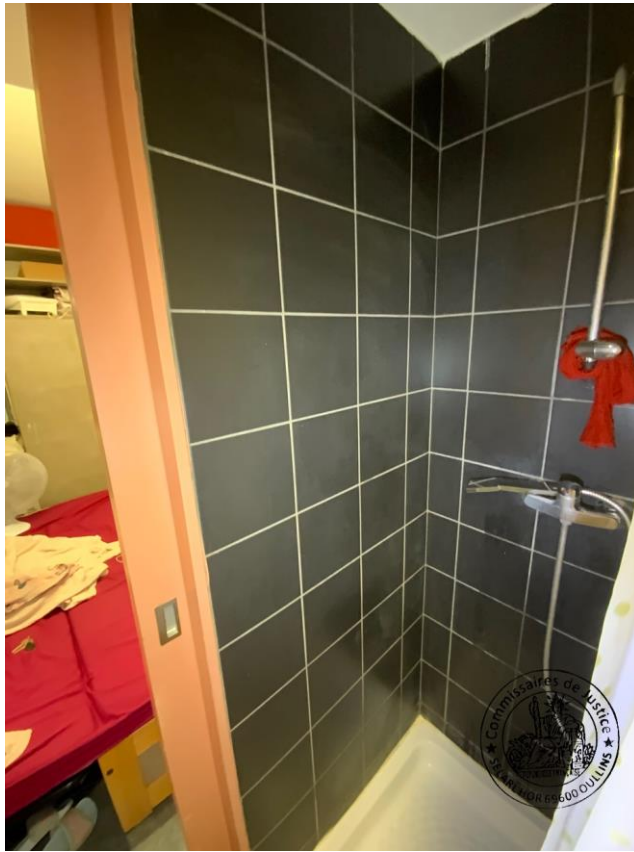














**ELECTRICITE, CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE/EAU FROIDE :**

Electricité : compteur LINKY individuel

Eau chaude/eau froide et chauffage : collectif.



## CONDITIONS D'OCCUPATION :

L'appartement fait l'objet d'un bail commercial de biens immobiliers meublés dans une résidence avec services, signé entre [REDACTED] et la société LAMY RESIDENCES – devenue NEXITY STUDEA (RCS N°B 342 090 834) en date du 30 avril 2008 (prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2008), d'une durée de neuf années à compter de la mise en exploitation, actuellement en tacite prorogation.

Selon les documents en ma possession, les biens et droits immobiliers, propriétés bâties et non-bâties, sur la commune de **LYON (69009), Rhône**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence étudiante, dénommé « **DUCHERE RESIDENCE** » sis **4 allée Edith Piaf, ZAC de la DUCHERE, LYON (9<sup>ème</sup>)** cadastré à ladite commune :

- **Section AP numéro 169 Lieudit « 217 Rue Marcel Cerdan » pour une contenance de 1a 21ca**
- **Section AP numéro 182 Lieudit « 211 Bd de la Duchere » pour une contenance de 39ca**
- **Section AP numéro 183 Lieudit « 211 Bd de la Duchere » pour une contenance de 43ca**
- **Section AP numéro 188 Lieudit « 211 Bd de la Duchere » pour une contenance de 1a 78ca**
- **Section AP numéro 190 Lieudit « 9004 La Duchere 18EME Rue » pour une contenance de 13ca**
- **Section AP numéro 192 Lieudit « 9003 La Duchere 18EME Rue » pour une contenance de 5a 39ca**
- **Section AP numéro 195 Lieudit « 213 Bd de la Duchere » pour une contenance de 3a 94ca**
- **Section AP numéro 197 Lieudit « 213 Bd de la Duchere » pour une contenance de 61ca**

Pour une superficie totale de **13a 88ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Le lot suivant :**

**LE LOT NUMERO QUATORZE (14) :**

Un **STUDIO** de 18 m<sup>2</sup> environ sis au 1<sup>er</sup> étage portant le numéro 101 au plan.

Et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- d'un Procès-Verbal du Cadastre N° 746 / OPAC DU RHONE publié au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON, le 26 avril 2007 sous les références Volume 2007 P numéro 3268 ;
- d'un acte de vente contenant division de parcelles publié au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON, le 25 mai 2007 sous les références Volume 2007 P numéro 3976 ;
- d'un acte de vente et division de parcelles publié au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON, le 29 juin 2007 sous les références Volume 2007 P numéro 5043 ;
- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Benoît MOREL, Notaire à LYON, le 06 juillet 2007, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON, le 31 juillet 2007 sous les références volume 2007 P n° 6036.

La société NEXITY (32 Rue Joannes Carret 69009 LYON) assume les fonctions de syndic de copropriété.

Afin d'apporter davantage de précisions à mes constatations, j'ai pris plusieurs clichés photographiques, lesquels n'ont subi aucune modification et sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux, que j'ai annexés au présent Procès-Verbal de Constat.

Mes constatations ont débuté le mardi 27 janvier 2023 à 14 heures 40 jusqu'à 15 heures 15 ; puis se sont poursuivies, ce jour, le mercredi 22 février 2023, jusqu'à 09 heures 35.

Mes constatations terminées, je me suis retiré et de retour en mon Etude, j'ai clos et dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.



*Mickaël NONDEDEO*



**Signatures personnes présentes :**

