

FRADIN  
& ASSOCIÉS



impl/id

LYON

79 Bis Cours Vitton - CS40344  
69455 Lyon cedex 06

+33 (0)4 78 42 66 33  
Constat : +33 (0)4 78 92 61 21  
Constat urgent : +33 (0)6 11 63 49 46

lyon@fradin-huissier.com

PARIS

212 rue de Bercy  
75012 Paris

+33 (0)1 87 24 01 60  
Constat : +33 (0)6 70 46 05 25  
Constat urgent : +33 (0)6 70 46 05 25

paris@fradin-huissier.com



# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Références étude : 164 763 / 02 / OF / 2115

**LE MERCREDI QUINZE MAI A PARTIR DE DIX-SEPT HEURES ET QUINZE MINUTES**

À LA REQUÊTE DE :

Monsieur xxx

poursuites et diligences de  
SELARL MARTIN Pierre\*\* Mandataire Judiciaire  
immatriculée au RCS sous le n° 879775757  
20 boulevard Eugène Deruelle Immeuble Britannia B 7° étage 69427 LYON CEDEX  
Prise en sa qualité de mandataire

AGISSANT EN VERTU :

- d'un arrêt dûment exécutoire rendu contradictoirement par la COUR D'APPEL DE LYON, le 23/11/2023, précédemment notifié à avocat en date du 28/11/2023, signifié en date du 05/12/2023, et, en étant porteur,

- du Code de procédure civile d'exécution, en ses articles L.322-2 et R.322-1 et suivants,

Je soussignée **Annabelle SALVADORI** Commissaire de justice près la **SPE SAS FRADIN TRONEL SASSARD ET ASSOCIÉS**, SPE sous forme de SAS titulaire d'un Office de Commissaire de justice à LYON, dont le siège est situé 79 bis cours Vitton - CS 40344 - 69455 LYON Cedex 06, ayant pour commissaires de justice **Damien TRONEL, Olivier SASSARD, Olivier FRADIN, Audrey DIMITRIO, Annabelle SALVADORI et Madysson DE BARROS**, y demeurant,

CERTIFIE m'être spécialement transportée ce jour à l'adresse suivante :

45 Chemin de Burette , Le TRICAUD, 69210 LENTILLY au domicile de Madame xxx

afin de procéder à la description des biens et droits immobiliers appartenant à :

Monsieur xxx

Madame xxx

Où, en présence de :

- Madame xxx
- Monsieur xxx

j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **SITUATION DES LIEUX**

Lesdits biens et droits immobiliers sont situés dans un petit lotissement en copropriété ouvert sur la voie publique, desservi par une adresse unique :

45 chemin de la Burette à LENTILLY, Le Tricaud.

Soit le lot n° 2 côté Sud et les 500/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et le 12ème indivis de la parcelle cadastrée section BW n° 33 pour une contenance de 06 a 28 ca.

Lesdits biens et droits immobiliers figurent au cadastre de la commune de LENTILLY sous les références suivantes :

| SECTION | N°  | CONTENANCE |
|---------|-----|------------|
| BW      | 142 | 09 a 75 ca |
| BW      | 143 | 0 a 25 ca  |

La commune de LENTILLY est située à 15 Km au Nord-Ouest de LYON et à 4 Km de l'Arbresle. Elle est située dans le département du Rhône et en région Auvergne-Rhône Alpes.

La commune s'étend sur 1 838 hectares, et elle est composée d'environ 60 00 habitants.

Il s'agit d'une commune qui a gardé son âme de village avec l'essentiel des commerces et services publics.

De nombreuses entreprises sont installées dans les zones d'activité du Charpenay et de Cruzols.

La commune est accessible :

- En voiture par l'A89
- En transports en commun avec les lignes 142 et 116
- En tram-train de l'Ouest Lyonnais à la gare de Lentilly.

Elle est située à 45 minutes de l'aéroport de LYON-SAINT-EXUPERY.

### **CONDITIONS DE LA DESCRIPTION**

Je me suis présentée accompagnée de :

- Monsieur xx en sa qualité d'expert en diagnostics immobiliers,

Madame xxx est présente. Cette dernière ne s'oppose pas à la réalisation de la présente opération.

## **DESCRIPTION DES LIEUX**

La maison est jumelée avec la maison voisine par le garage.

Elle ferme sur rue par un portillon électrique en PVC et par un portail électrique à deux vantaux en PVC également (photographies n°1 et 2).

### **JARDIN (photographies n°3 à 15)**

La maison est entourée d'un jardin.

Derrière le portail, côté Est :  
une plateforme en pavés autobloquants et quelques marches donnant accès au garage et à la maison.

Le jardin est clos par des brises-vues en bois situés derrière une murette recouverte d'un grillage souple.

Le jardin est bien entretenu, il est arboré.

La façade de la maison est couverte par un crépi grésé de couleur ocre :  
Les enduits sont en bon état.

Les toitures sont à deux pans en tuiles avec chéneaux zinc en bord de toiture.

A l'arrière de la maison, côté Ouest se trouve un espace piscine avec une plage carrelée.  
La piscine est équipée d'un liner, d'un escalier, d'une margelle en pierre.

Présence d'un espace pool house à l'arrière du garage, abrité par une toiture avec charpente bois, couverte de tuiles et reposant sur un bar dont le plateau est carrelé.  
(photos n°1 & 2)

Côtés Sud et Ouest, le jardin est clôturé par des brises-vues en bois.

Côté Nord, elle est clôturée par un muret crépi avec couvertines en tuiles.

La maison est composée d'une maison principale élevée d'un rez de chaussée et d'un étage avec une annexe sur le côté gauche en rez-de-chaussée et un garage attenant sur le côté droit.

*(photos n°3 à 6)*

L'accès à l'intérieur de la maison se fait par une porte palière en PVC avec poignées et serrure :

il s'agit d'une porte de sécurité à trois points.

Elle donne sur un couloir qui dessert le séjour – salle à manger et cuisine ouverte.

### **COULOIR (photographie n°16 et 17)**

Le sol est carrelé, les plinthes également.

Les murs ainsi que le plafond sont peints.

Au droit de la porte palière, présence d'un placard mural avec portes coulissantes assorties de miroir.

A l'intérieur du placard, des étagères amovibles sont présentes.

### **SEJOUR – SALLE A MANGER ET CUISINE OUVERTE (photographies n°18 à 25)**

Le sol est carrelé, les plinthes également.

Les murs sont recouverts de tadelak.

Le plafond est un faux-plafond avec des éclairages par spots encastrés.

La pièce est éclairée :

- dans le coin cuisine : par une fenêtre en PVC à deux vantaux,
- dans le coin salon :
  - par une fenêtre donnant sur l'entrée de la maison à deux vantaux avec volets bois en partie extérieure,
  - par une porte-fenêtre à deux vantaux coulissants avec un volet électrique roulant en partie extérieure et donnant sur le côté de la maison,
  - une baie vitrée à deux portes coulissantes et volet roulant électrique en partie extérieure donnant sur la piscine,
- dans le coin salle à manger : par une baie vitrée à deux portes coulissantes et volet roulant électrique en partie extérieure donnant sur la piscine.

La cuisine est aménagée à l'aide de meubles sur-mesure avec plateau en mélaminé, mobilier avec façades en bois mouluré équipé de poignées, façades blanches en partie basse et noires en partie haute.

Dans le plan sont encastrés deux éviers inox à un bac, égouttoir à droite et mitigeur ainsi qu'une plaque induction à quatre feux.

En dessous du plan, une série d'éléments bas ;  
une série d'éléments hauts.

Un îlot central recouvert par un plateau en mélaminé en dessous duquel se trouve un ensemble d'éléments assortis aux éléments de cuisine. Le plateau est débordant et réalise une table haute.

### **SALLE DE DOUCHE A DROITE EN ENTRANT (photographies n°26 et 27)**

Elle ferme par une porte à panneaux équipée de plaques de propreté, poignées et condamnation.

Le sol est en carrelage assorti au reste du rez de chaussée.

Les murs sont carrelés toute hauteur.

Dans le faux-plafond sont encastrés deux éclairages par spots.

La pièce est éclairée et aérée sur le devant de la maison par une fenêtre en PVC équipée de vitre dépolie.

Equipements sanitaires :

- Un meuble vasque avec une vasque de couleur blanche, ovale, et sa robinetterie, encastrée dans un plan en marbre et reposant sur un meuble à deux portes ;
- Une cabine de douche fermant par une porte avec un receveur gris, profond, équipée d'un mitigeur thermostatique avec douchette et barre de fixation murale de la douchette ;
- Un radiateur sèche-serviettes électrique.

Elle est également aérée par une aération VMC.

### **TOILETTES INVITES (photographie n°28)**

La pièce est séparée par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une condamnation intérieure.

Le sol est en carrelage assorti à celui du rez de chaussée.

Les murs sont carrelés toute hauteur avec une frise décorative carrelée.

Le plafond est constitué de la sous-face de l'escalier sur lequel un tadelakt a été appliqué et qui se détache par larges plaques.

La pièce est aérée par une aération VMC.

Equipements sanitaires :

- Un lave-mains avec son mitigeur ;
- Une cuvette anglaise avec une chasse d'eau dorsale double débit.

Le tout de couleur grise.

### **BUANDERIE (photographies n°30 à 32)**

Elle est séparée de la salle à manger par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté.

La buanderie est adossée au garage.

Le sol est carrelé d'un carrelage assorti au carrelage du rez de chaussée, les plinthes également.

Les murs sont peints.

Le plafond est apprêté.

La pièce est éclairée sur l'espace piscine par une fenêtre à un vantail en PVC.

Elle dispose d'un accès direct sur l'espace piscine par une porte en PVC avec sa serrurerie et une chatière.

Elle est séparée du garage par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté, poignée, serrure et clé.

La pièce est à usage de lingerie et de pièce technique.

Elle dispose d'un évier en faïence à deux bacs, égouttoir à droite avec sa robinetterie.  
La crédence est carrelée d'un carrelage à petits carreaux 5 x 5.  
L'évier repose sur un meuble à trois portes.

Les compteurs électriques, chauffe-eau électrique, transformateur pour la piscine se trouvent à cet endroit.

### **GARAGE (photographie n°33)**

Le sol est une dalle de béton.

Les murs et plafond sont recouverts de placoplâtre jointé.

Le garage n'est pas utilisé en tant que garage et il dispose d'aménagements d'étagères murales.

Il est équipé d'une porte sectionnelle manuelle.

Je me dirige ensuite au premier étage.

L'accès se fait par un escalier intérieur dont la marche, la contremarche et la plinthe sont carrelées d'un carrelage assorti.

Les murs sont recouverts d'un tadelakt gris avec un bandeau décoratif gris en partie basse et peints en partie haute.

En partie centrale, un mur peint surmonté d'un garde-corps barreaudé et ferronné (photographies n°34 et 35).

### **PALIER**

Le sol est en carrelage.

Les plinthes sont en carrelage assorti.

Les murs sont recouverts d'un tadelakt gris avec une frise décorative dans la partie basse et peints en partie haute.

Le plafond est un faux-plafond en placoplâtre peint avec éclairage par spots encastrés.

Présence d'une trappe donnant accès aux combles perdus.

### **CHAMBRE N° 1 SITUEE A DROITE (photographies n°36 et 37)**

L'accès se fait par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté.

Le sol est carrelé d'un carrelage assorti à tout l'étage.

Les plinthes sont assorties.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint.

La pièce est éclairée et donne côté espace piscine par une fenêtre en PVC à deux vantaux avec volets bois en partie extérieure, un aérateur sur le vantail droit.

Présence d'un grand placard mural fermant par deux portes coulissantes en miroir, le placard est aménagé en partie intérieure.

### **CHAMBRE N° 2 PARENTALE (photographies n°38 et 39)**

L'accès se fait par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une serrure.

Le sol est en carrelage assorti à l'étage, les plinthes également.

Les murs sont recouverts de papier-peint.

Le plafond est peint.

La pièce est éclairée et aérée par une porte-fenêtre à deux vantaux, volets bois en partie extérieure donnant sur l'espace piscine.

La pièce dispose d'un placard mural fermant par deux portes coulissantes en miroir et il est aménagé en partie intérieure.

La porte-fenêtre donne sur un balcon dont la dalle est recouverte de petits galets et protégé par un garde-corps métallique.

### **CHAMBRE N° 3 (photographies n°40 et 41)**

Elle est située au fond du couloir.

L'accès se fait par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté.

Le sol est en carrelage assorti à celui de l'étage, les plinthes également.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie imitation crocodile.

Le plafond est peint.

La pièce est éclairée et aérée par une fenêtre en PVC avec double vitrage et volets bois en partie extérieure, donnant sur le devant de la maison.

Les trois côtés de la pièce sont aménagés de placards fermant par des portes coulissantes qui ont été enlevées et remplacées pour deux côtés par une tringle à rideaux avec ses rideaux.

### **TOILETTES (photographies n°42)**

On y accède par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée, d'une condamnation côté intérieur wc.

Le sol est en carrelage assorti à l'étage.

Les murs sont carrelés toute hauteur et équipés d'une frise décorative.

Le plafond est peint.

La pièce est aérée par une aération VMC.

Equipement sanitaire :  
une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale à deux flux.

### **SALLE DE BAINS (photographies n°43 et 44)**

Elle est située à gauche en haut de l'escalier.

On y accède par une porte à panneaux équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une condamnation côté intérieur salle de bains.

Le sol est en carrelage assorti au reste de l'étage.

Les murs sont carrelés toute hauteur avec une frise décorative.

Le plafond est un faux-plafond en placoplâtre peint dans lequel sont encastrés des spots.

La pièce est éclairée et aérée par une fenêtre donnant sur le devant de la maison en PVC à un vantail et vitre dépolie.

Elle est également aérée par une aération VMC.

Equipements sanitaires :

- un plan en marbre dans lequel sont encastrées deux vasques ovales de couleur grise avec leur mitigeur ;
- au-dessus, un miroir surmonté d'un bandeau éclairant à quatre spots ;
- en dessous, un ensemble de meubles avec des portes laquées et boutons de porte et au milieu desquels se trouve un ensemble de trois tiroirs ;
- une baignoire en PVC moulé gris dont le tablier est carrelé d'un carrelage assorti à celui des murs avec un regard, équipée d'un mitigeur, un inverseur et une douchette ;
-

- une cabine de douche fermant par une porte équipée d'un receveur profond de couleur grise et d'une colonne de douche hydromassante avec douchette et pomme de douche d'un modèle ancien.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'installation électrique de la maison est en bon état, équipée d'interrupteurs, de prises électriques, spots encastrés dans les faux-plafonds et arrivées centrales.

### **CHAUFFAGE**

Le chauffage est électrique, assuré par des convecteurs radiants :

- Un situé sous la fenêtre de la chambre n° 1 ;
- Un situé sur le côté de la porte-fenêtre de la chambre n° 2 ;
- Un situé sous la fenêtre de la chambre n° 3 ;
- Un radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains du premier étage;
- Au rez-de-chaussée trois convecteurs radiants et un poêle à bois,
- Un radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains du rez de chaussée.

De manière générale, la maison est bien entretenue.

### **Superficie**

Les lieux objets de la présente description ont une surface utile habitable de 118,4 m<sup>2</sup>, tel qu'il ressort d'un certificat de mesurage dressé par Monsieur xxx en date du 15 mai 2024.

Mes opérations étant terminées à 17H45, je me suis retirée.



## CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

J'ai pris 40 clichés photographiques des lieux que j'ai annexés au présent procès-verbal pour valoir et servir à telles fins que de droit.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSÉ ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL POUR VALOIR ET SERVIR À TELLES FINS QUE DE DROIT.

**Annabelle SALVADORI**  
*Commissaire de justice associé*





