

PROCES VERBAL

DE DESCRIPTION DE BIENS A SAISIR

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ ET LE : **DIX-SEPT SEPTEMBRE**

A LA REQUETE DE :

La **SELARL Marie DUBOIS**, membre du GIE ADN MJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 1000 euros, immatriculée sous le numéro 901 604 736, dont le siège social est 32 Rue Molière 69006 LYON,

Faisant constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Florence CHARVOLIN, Avocat associé membre de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant à 69003 LYON –, 20 boulevard Eugène Deruelle Immeuble Britannia - BAT A 69432 LYON CEDEX 03, au cabinet de laquelle domicile est élu et où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

Je soussignée, **Sylvie GRANGE**, 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 ;

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue par Madame la Juge-Commissaire près le Tribunal de Commerce de LYON de la procédure de liquidation judiciaire de la société X, le 4 juin 2025, notifiée par le Greffe du Tribunal de Commerce de LYON les 11 et 12 juin 2025, autorisant la SELARL Marie DUBOIS :

- à faire procéder à la réalisation judiciaire de la propriété de la SAS XX consistant en deux lots sis 7 Montée du Vieux Château à ALBIGNY SUR SAONE 69250, cadastrés section AL 98 pour 684 m2, AL 99 pour 935 m2 et 1L 101 pour 1195 m2, et plus particulièrement le lot :
 - o 107, savoir une maison duplex de 156 m2 de surface de plancher située au rez-de-chaussée (semi-enterré) et 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant :
 - au 1^{er} étage : une entrée, un salon/cuisine/salle à manger, bibliothèque, buanderie, WC, escalier privatif menant au rez-de-chaussée, garage, terrasse et jardin,
 - au rez-de-chaussée : un dégagement, trois chambres, chambre parentale avec dressing et salle d'eau, salle d'eau et WC,

- 102 : une cave située en partie ouest du rez-de-chaussée du bâtiment A.

Et désignant tout commissaire de justice à pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal descriptif et réaliser les diagnostics immobiliers.

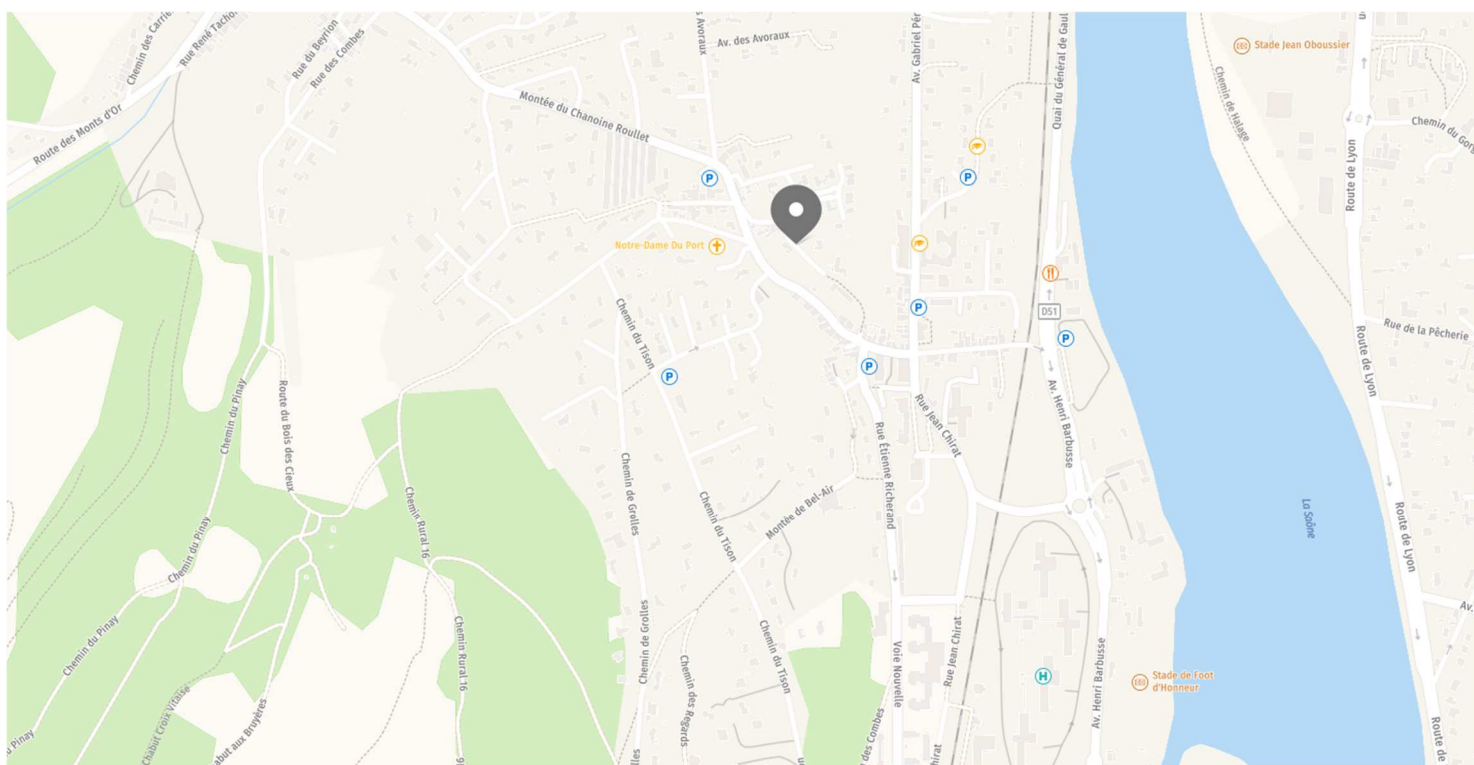
- des articles L 142-1, L 322-2, R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

M'être expressément transportée, à 18 heures 45, commune de ALBIGNY SUR SAONE 69250, 7 montée du vieux château, où étant j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Michel FERNANDES représentant le cabinet d'expertise JURITEC, 8 rue Jean Bart à 69003 LYON,

- Monsieur X copropriétaire,
- Monsieur X, copropriétaire.

Ces biens, sis à ALBIGNY SUR SAONE 69250, 7 montée du vieux château, sur la rive droite de la Saone, à 15 km au nord de LYON, comptait en 2022 3013 habitants en 2022.



Ces biens sont situés à :

- 850 mètres à pied de la Mairie, 25 Avenue Gabriel Péri à ALBIGNY SUR SAONE 69250,
- 400 mètres à pied d'une boulangerie, 10 Place de Verdun à ALBIGNY SUR SAONE 69250,
- 2 km en voiture d'une boucherie, 4 Rue Louis Blanc à NEUVILLE SUR SAONE 69250,
- 600 mètres à pied d'une école primaire, 55 Avenue Gabriel Péri à ALBIGNY SUR SAONE 69250,
- 2,9 km en voiture d'un lycée, 13 Rue Pollet à NEUVILLE SUR SAONE 69250,

Un collège doit ouvrir en septembre 2027 sur la commune d'ALBIGNY SUR SAONE.

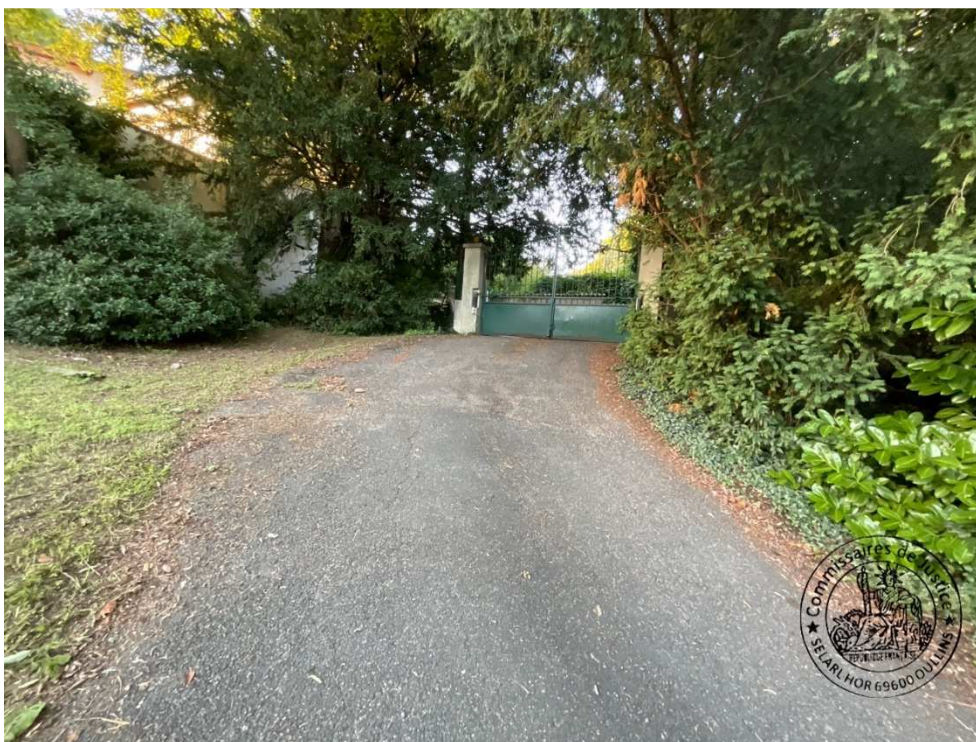
Des épiceries sont exploitées dans la commune d'ALBIGNY SUR SAONE.

La commune d'ALBIGNY est desservie par des lignes de bus et de train.

Ces biens consistent en deux lots portant les numéros 107 (couleur violette) et 102 :



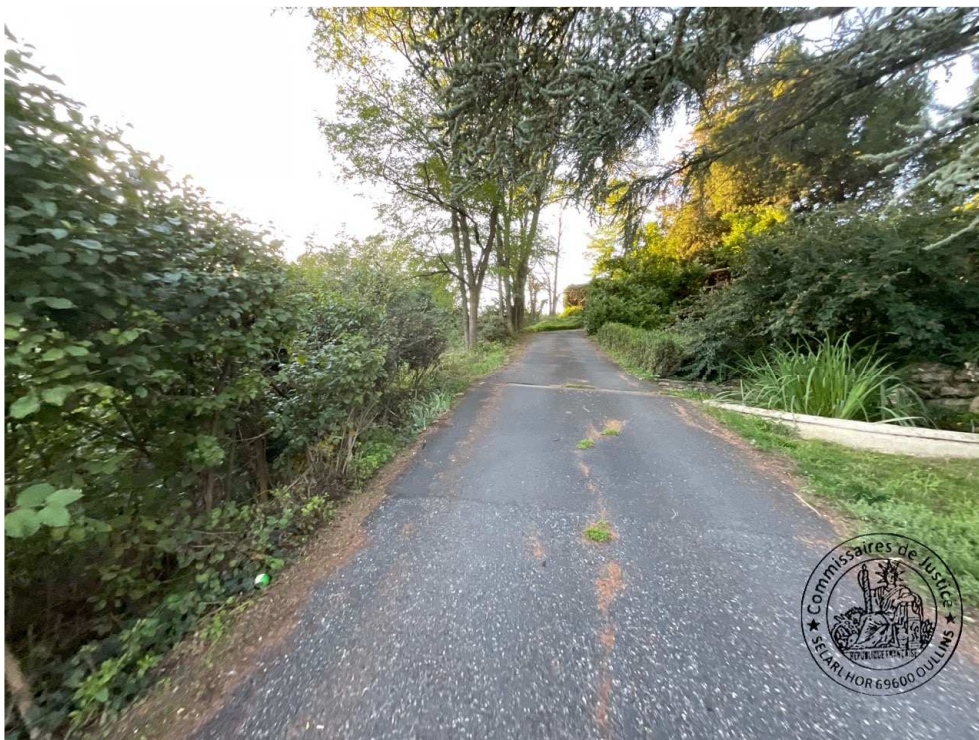
L'accès aux lots dont s'agit s'effectue par un portail métallique coulissant, qui est ouvert. Il est revêtu de peinture comportant des points de rouille.



Ce portail donne accès à une allée qui dessert notamment les deux lots dont s'agit.

L'allée, recouverte d'un enrobé en état d'usage, délimite le lot 107.





Un caniveau est aménagé sur la largeur de la chaussée.



Lot 102 :

Cette cave, située au rez-de-chaussée du bâtiment A, est accessible par une ancienne porte à double battants en bois, sur ses deux faces. Cette porte est ouverte.



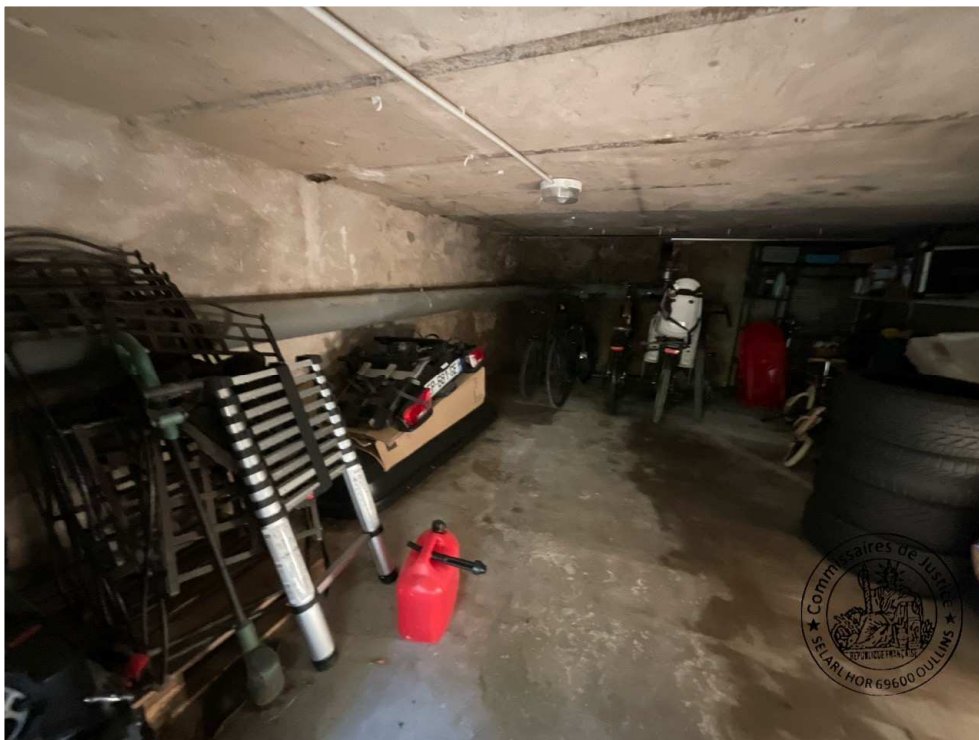


Une marche permet d'accéder à cette cave.

Le sol est constitué d'une chape en béton brut.

Les murs sont revêtus d'un enduit brut.

Le plafond est brut. Je constate que cette cave est encombrée de divers objets, appartenant selon les précisions de Monsieur X aux copropriétaires, qui utilisent jusqu'à maintenant cette cave.



Présence d'une canalisation sur le côté gauche de la cave.

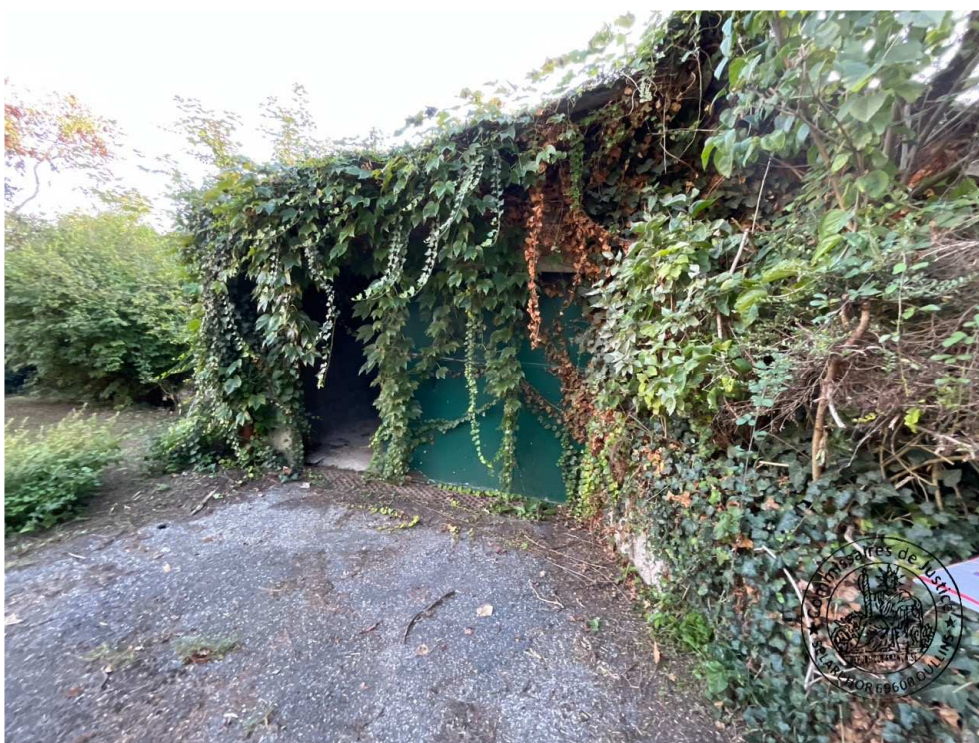




LOT 107 :

Ce lot est constitué d'un local et d'une parcelle enherbée et en friche.

La végétation déborde sur ce local.





L'enrobé, devant ce bâtiment, est en état d'usage.

Un caniveau est aménagé devant ce bâtiment

Le sol est constitué d'une chape en béton brute.

Le mur latéral gauche est constitué de parpaings bruts.

Une baie fixe est aménagée sur ce pan de mur.

En face du portail, le mur en parpaings est brut. Une fenêtre est aménagée sur ce mur.

Le mur, à droite du portail coulissant, dos à celui-ci, est brut de parpaings.

Le mur latéral droit est constitué de parpaings bruts.

Une baie fixe est aménagée sur ce pan de mur ainsi qu'une porte à un battant métallique en partie basse, qui est envahie par la végétation.

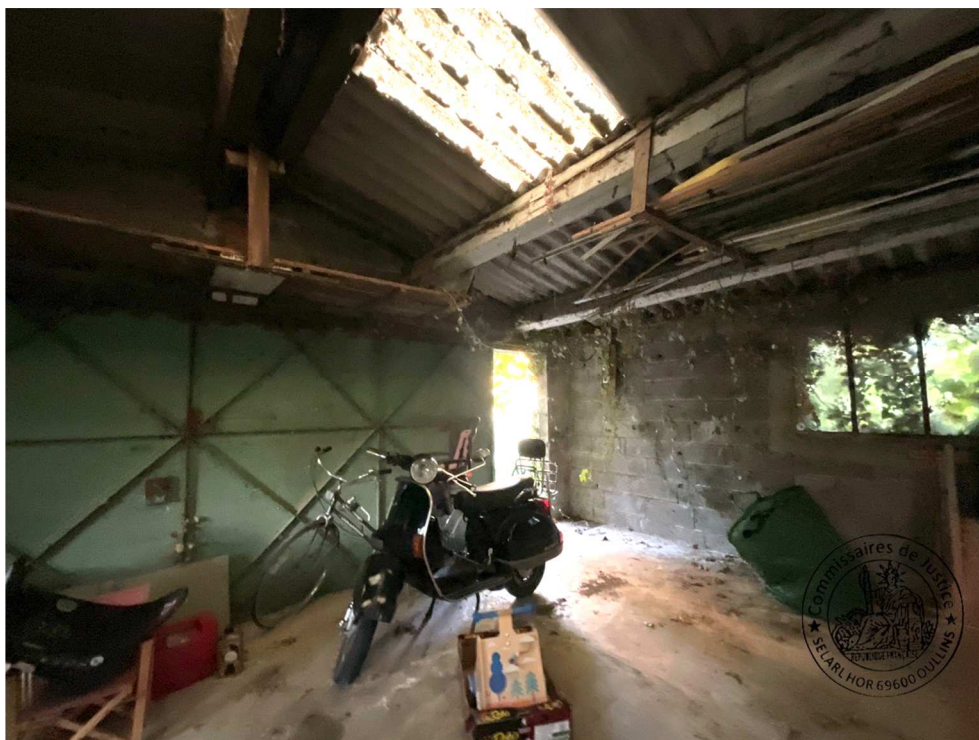
La toiture à deux pans est constituée de plaques en fibrociment, posées entre elles sur des structures en bois et de plaques en fibre de verre. Le faîtage est en fibrociment.

Présence d'une conduite en fibrociment, à l'angle du mur côté portail et du mur latéral droit.

Les poutres en bois comportent des traces d'humidité.









A gauche de ce bâtiment, une parcelle enherbée est aménagée. Elle est délimitée par un muret en béton recouvert d'une couvantine plate en béton surmontée d'une barrière barreaudée.



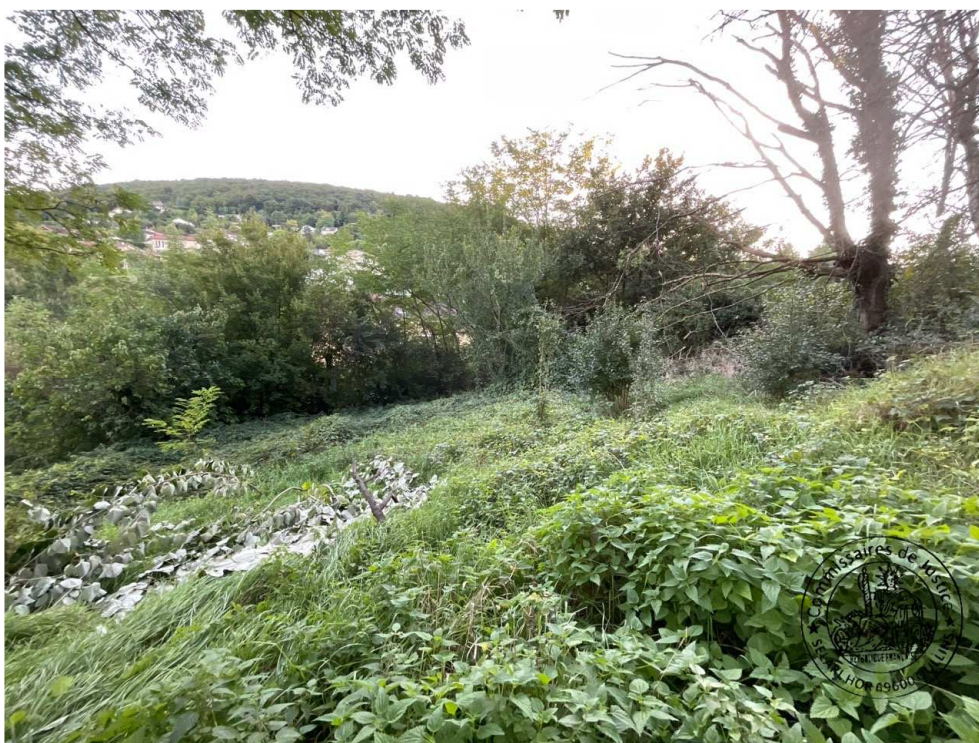
La face extérieure de ce muret est revêtue d'un enduit comportant des reprises.





Je constate que la parcelle cadastrée AL n°101 est envahie par la végétation.

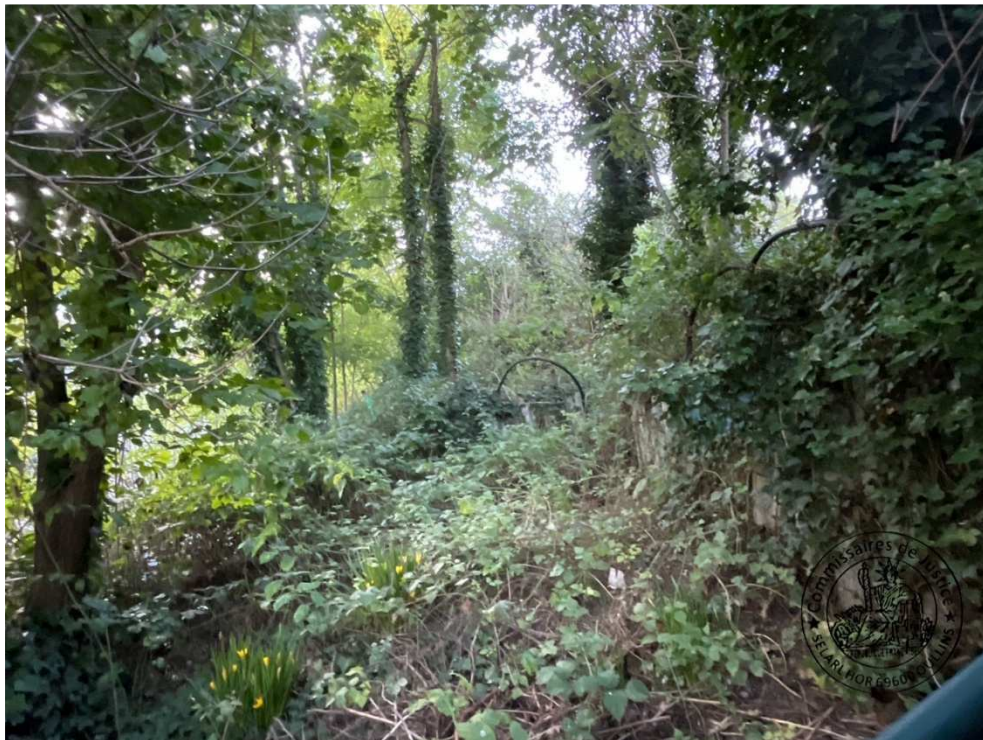




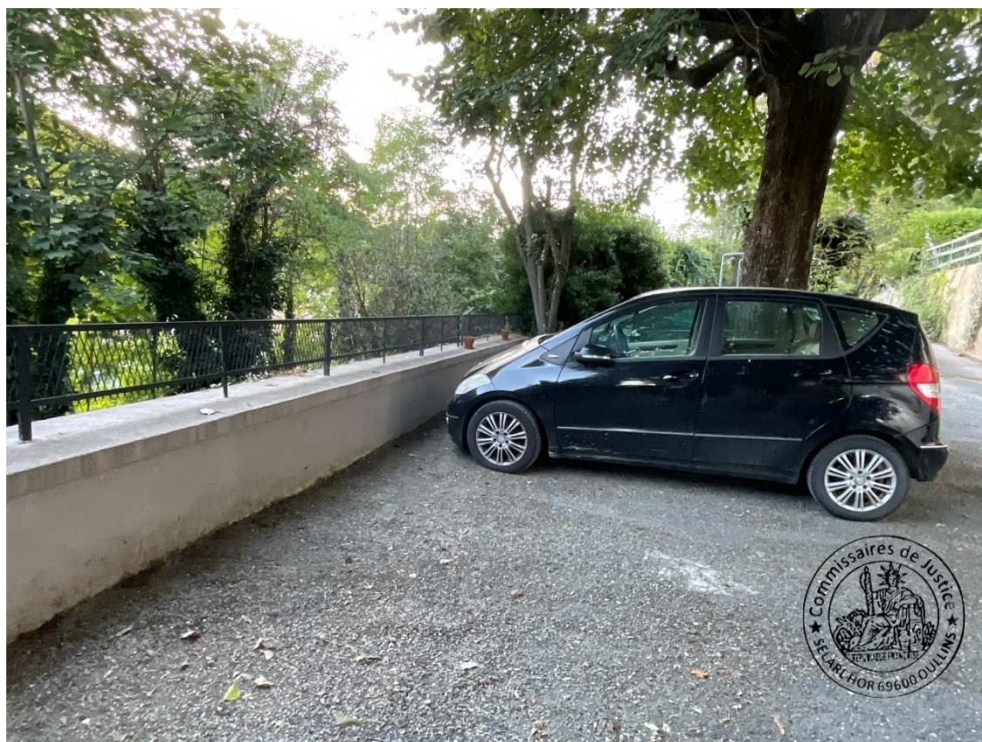


J'ai emprunté l'escalier, fermé par un portillon afin de visualiser l'état de la parcelle en contrebas du local.

Je constate que celle-ci est envahie par de la végétation et est inaccessible.



Des places de stationnement sont aménagées dans la cour, qui est délimitée par un muret revêtu d'un enduit comportant quelques fissures surmontées d'une petite barrière.



Puis, je me suis transportée, en présence de Monsieur GIMENEZ, dans sa propriété et plus précisément devant le mur de clôture, surplombant la parcelle AL 69.





Un escalier en béton mène à l'arrière du jardin.

Je constate que les marches de cet escalier sont ébréchées. De la végétation pousse à l'intérieur de l'escalier. Des fissures sont colmatées.

L'escalier est délimité par un muret en état d'usage sur ses deux faces.





Le mur litigieux est en pisé. Je constate que l'enduit est absent à l'extrémité de ce mur.

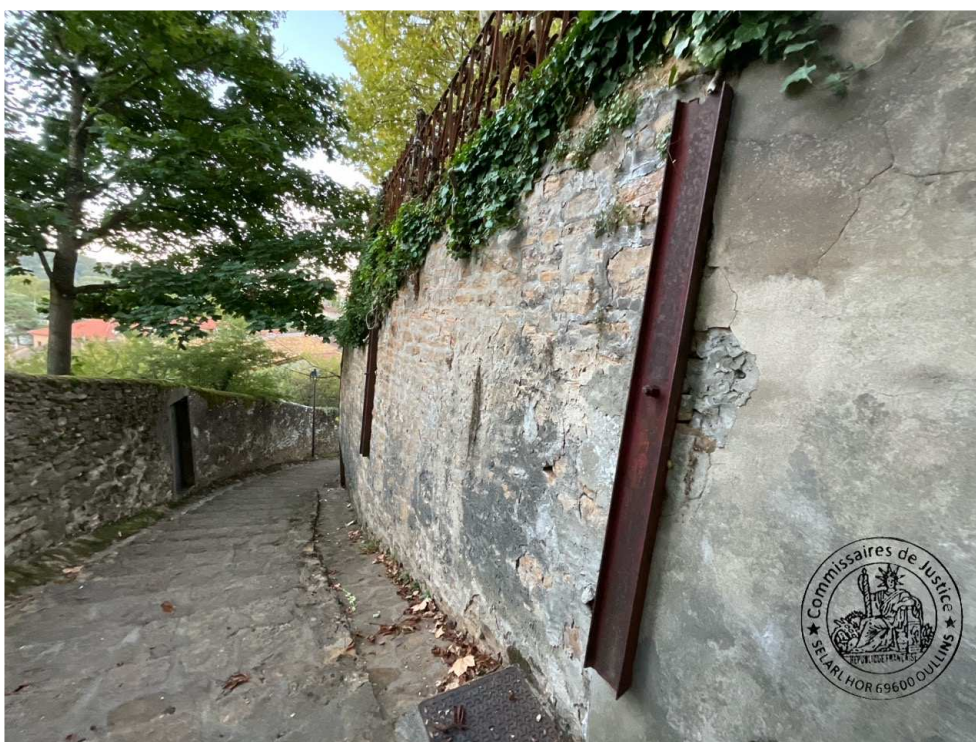
De la végétation déborde sur celui-ci.



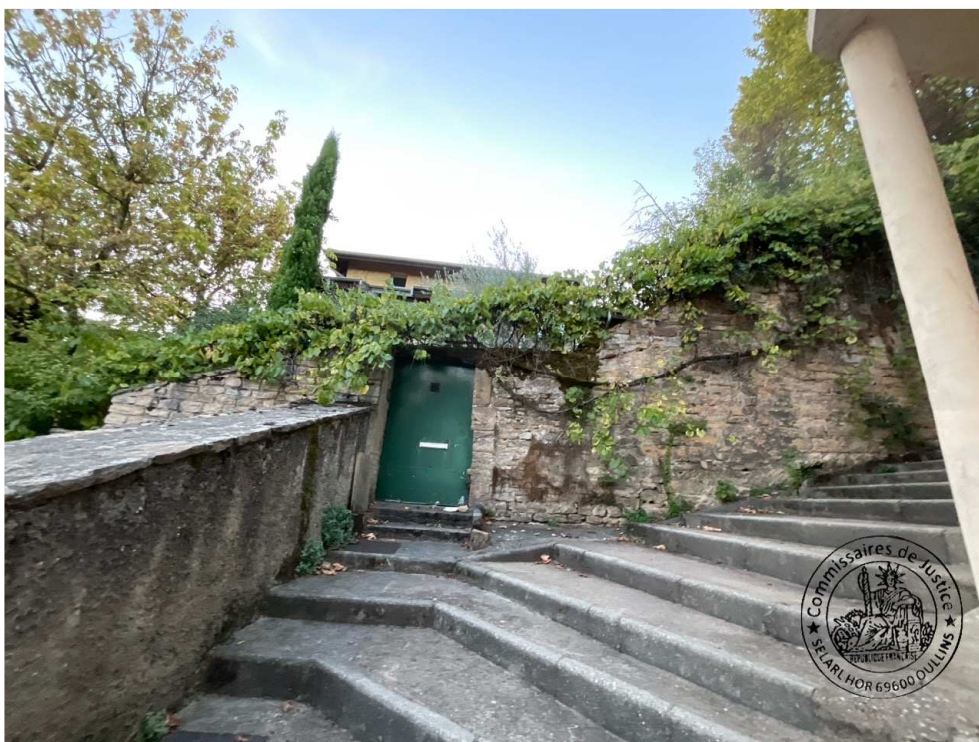
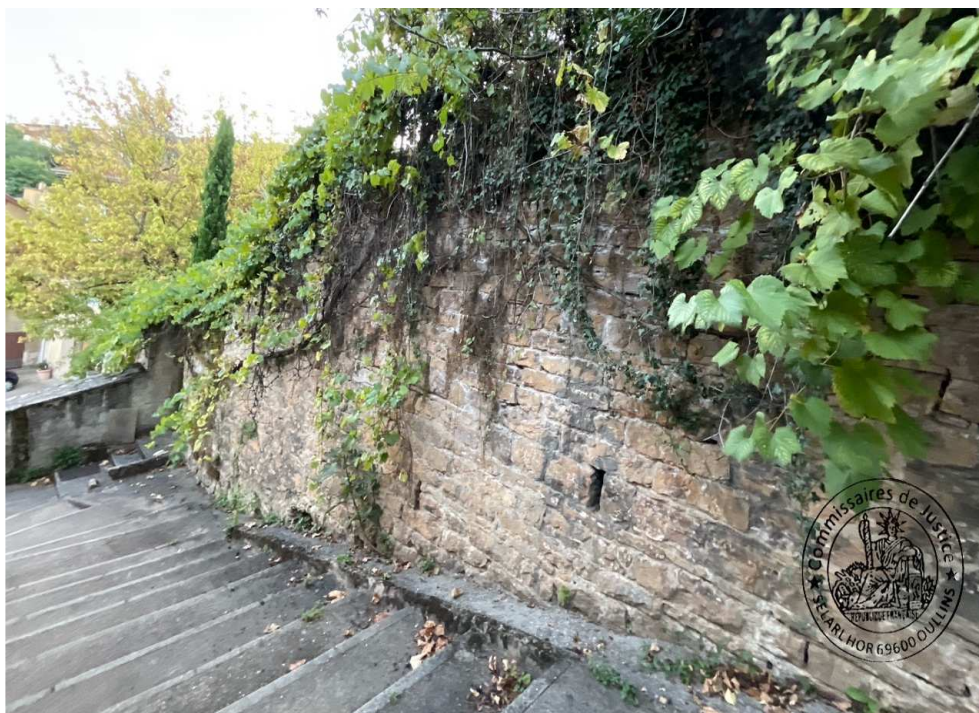


Monsieur GIMENEZ me précise que la métropole a demandé l'enlèvement de toute la végétation afin que l'expert vérifie l'état du pisé et du soubassement en pierre.

Mes constatations terminées, j'ai pris congé de Monsieur X et de MonsieurX. J'ai ensuite emprunté l'escalier longeant l'extérieur du tènement.



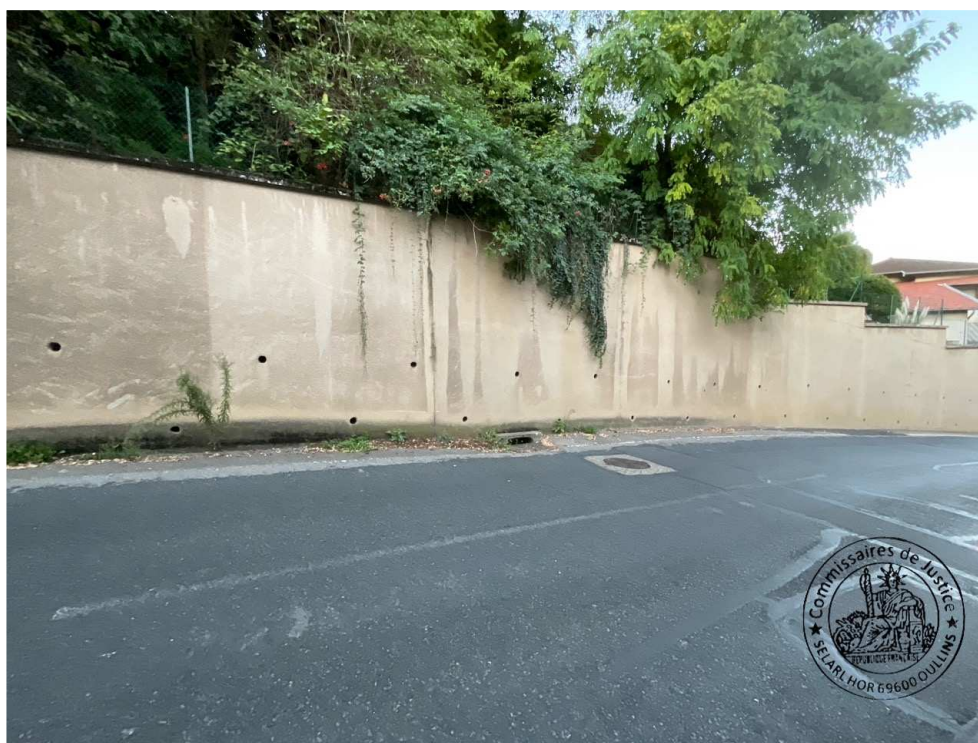




Puis, j'ai longé le mur de la copropriété donnant sur la montée du Chanoine Roulet.

Je constate que le mur de la copropriété est revêtu d'un enduit en état d'usage jusqu'au portillon métallique vert.

Le mur est surmonté d'une couverture plate et d'un grillage.





Le portillon permet d'accéder à la partie de la parcelle de la copropriété, cadastrée section AL N°98.

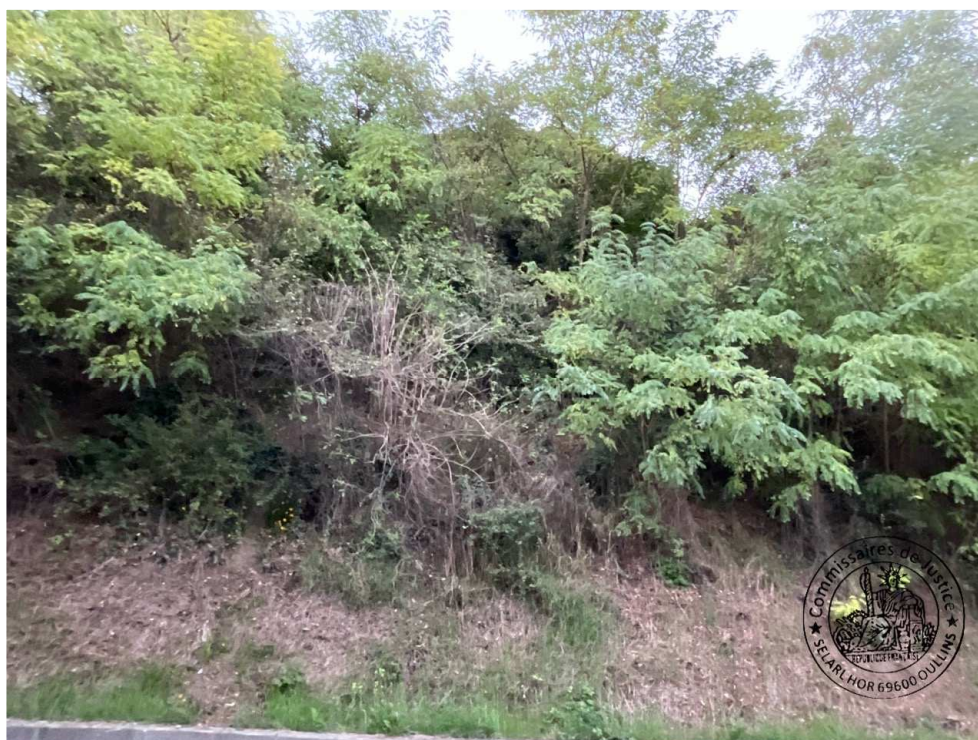




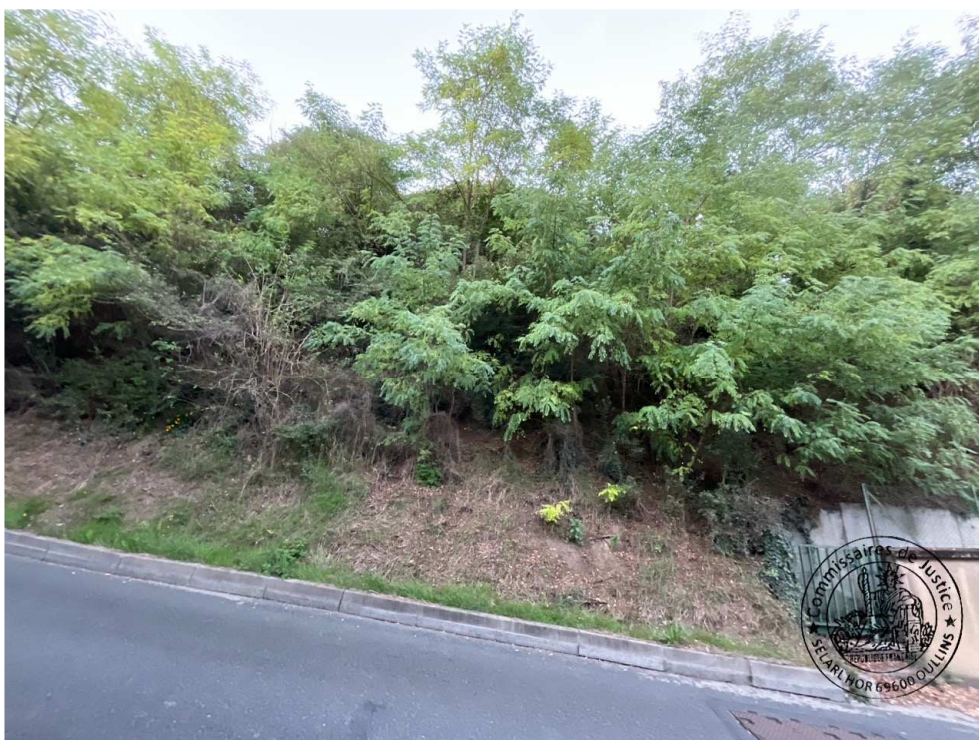
À gauche du portillon, la parcelle fait partie du lot 107.

Je constate, à partir de la voie publique, la présence du bâtiment recouvert de végétation.

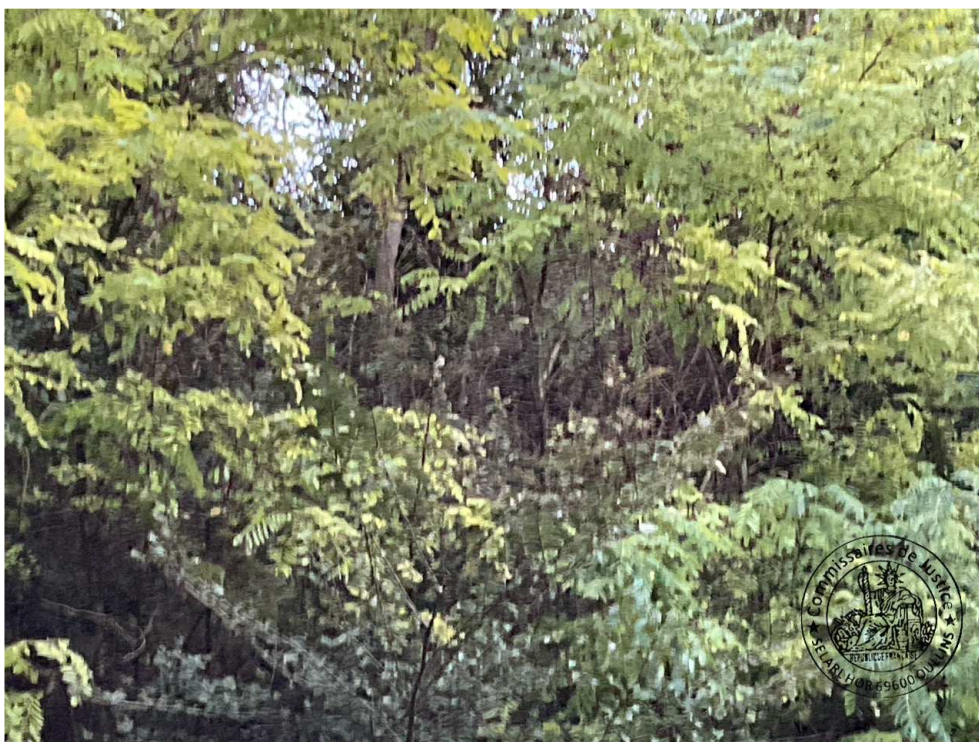
Ce local est édifié au droit de la butte qui est abrupte.



La végétation est dense.



Un mur semble être édifié au droit du local, à travers la végétation.



Le talus, en face du tènement « LE BERNARD Zenou » s'effrite.





A partir de la voirie, 6 mètres après la grille d'évacuation, je constate la présence d'un mur, surmontant d'un grillage délimitant la parcelle 107 du fonds voisin cadastrée section AL n°277.





CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les deux lots décrits ci-dessus sont occupés par les copropriétaires, sans droit ni titre, ce qu'ils reconnaissent.

Les biens décrits ci-dessus, dépendant d'un ensemble immobilier sis à ALBIGNY SUR SAONE 69250, 3 montée du vieux Château, sont cadastrés section :

- AL 98, lieu-dit le Bourg pour 684 m²,
- AL 99, 3 Montée du Vieux Château pour 935 m²,
- AL 101, 7 Montée du Vieux Château pour 1195 m².

Et comprennent :

- une allée ou un chemin privé de desserte de 2,50 m de large environ, bordé au sud-ouest d'un caniveau en ciment conduisant du chemin rural n°25 à la terrasse commune,
- une terrasse commune plantée d'arbres, d'une superficie de 716 m²,
- un terrain en nature de pré et bois d'une surface de 1810 m² entre le chemin rural n°25, l'allée et la cour commune et la voie communale 403,
- un bâtiment à usage exclusif d'habitation élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée, deux étages, combles et greniers au-dessus, desservi par un escalier central ayant une façade nord-est sur le chemin rural n°25 et une façade sud-ouest sur la terrasse commune,
- une terrasse de 234 m² au sud-est et en contrebas du bâtiment d'habitation et de la terrasse commune,

Il résulte de l'état descriptif de division dressé par Me KLEINHANS, Notaire associé à CONDRIEU, le 15 avril 2021, publié au service de la publicité foncière le 11 mai 2021, volume 2021 P n°4321, que le tènement est composé de deux bâtiments :

- Bâtiment A : élevé sur un niveau de rez-de-chaussée, 3 étages et des combles,
- Bâtiment B : élevé sur un niveau de rez-de-chaussée (semi-enterré) et un étage une maison en duplex accessible depuis le 1^{er} étage, étant précisé qu'il est stipulé que le bâtiment n'est pas construit et constitue le lot transitoire n°107.

A ce jour, le bâtiment A n'est toujours pas construit.

La régie ROSIER MODICA MOTTEROZ, 9 rue Juliette Récamier 69006 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 reproduits ci-dessus.

Mes constatations terminées à 20 heures 00, je me suis retirée après avoir pris congé de mes interlocuteurs et, de retour en mon Etude, j'ai clos et dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DU PRESENT ACTE	
Article A 444-28 (1 heure 15 : 221,36 +75,15)	296,51 euros
TRANSPORT	9,40 euros
TOTAL HT	305,91 euros
TVA : 20 %	61,18 euros
TOTAL TTC	367,09 euros

