

**DIRE**

L'an deux mille vingt-cinq et le \_\_\_\_\_,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE  
SUR SAONE et par-devant nous, Greffier,

**Maître Catherine FRECAUT**  
**15 rue de Villars**  
**69400 Villefranche-sur-Saône**

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal descriptif

Et Maître FRECAUT, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



# PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SEPT JUIN**

**A LA REQUETE DU :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété dénommée « RESIDENCE LE BELIGNY », dont le siège social est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 21-28-99 impasse Pierre Louvet, représenté par son syndic de copropriété en exercice la société NEXITY LAMY, prise en son établissement de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), situé 573, rue François Giraud, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 487.530.099, dont le siège social est à LYON (69009), 32, rue Joannes Carret, représentée par son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège social.**

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet et en la personne de Maître FRECAUT Catherine, Avocate au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 15 rue de Villars.

**AGISSANT EN VERTU :**

De l'expédition exécutoire d'un Jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 6 février 2024, ledit Jugement précédemment signifié le 22 mai 2024 à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] selon acte de mon Ministère et actuellement définitif,

D'une ordonnance rendue le 19 juin 2025 par Madame la Vice-procureure de la République du Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE autorisant le bris des scellés apposés sur la porte du logement appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED], reproduite ci-après :

**ORDONNANCE**

Nous, **Sophie CAPORALI**  
Vice-procureure  
Procureur de la république du Tribunal judiciaire de Villefranche sur Saône  
Vu la requête qui précède et les pièces qui y sont jointes,

**AUTORISONS** le bris des scellés actuellement présents sur la porte du logement sis à Villefranche sur Saône (Rhône 69400) Route de Riottier, 668-700 avenue Théodore Braun, 21-23-99-101 Impasse Pierre Louvet afin de dresser son procès-verbal descriptif

**A L'EFFET** de dresser un procès-verbal de description des lieux

**DISONS** qu'il nous en sera référé en cas de difficulté

La présente ordonnance est exécutoire sur minute.

Fait en notre Cabinet  
Au Tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE  
SUR SAONE

Le 19/09 2025 2025



En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 2 avril 2025 selon acte de mon Ministère à Monsieur [REDACTED], ledit commandement demeurant infructueux,

Conformément aux articles R.322-1, R.322-2 et R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Déférant à cette réquisition,

*Je, Arnaud DENUZIERE, Commissaire de Justice associé de la S.E.L.A.R.L. JURIKALIS, Commissaires de justice associés à l'Office de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 194, rue Charles Germain,*

Me suis rendu ce jour à 9 heures 05 sur la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 21, impasse Pierre Louvet à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire Monsieur [REDACTED].

A cet effet je suis assisté de :

- La société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel à l'effet de réaliser les différents diagnostics immobiliers prévus par la loi ;
- Monsieur [REDACTED] témoins ;
- Monsieur [REDACTED], dont les signatures suivent ci-après :

| NOM        | PRENOM     | QUALITE   | SIGNATURE   |
|------------|------------|-----------|-------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | Serrurier | [Signature] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | Témoin    | [Signature] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | Témoin    | [Signature] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | Société   | [Signature] |

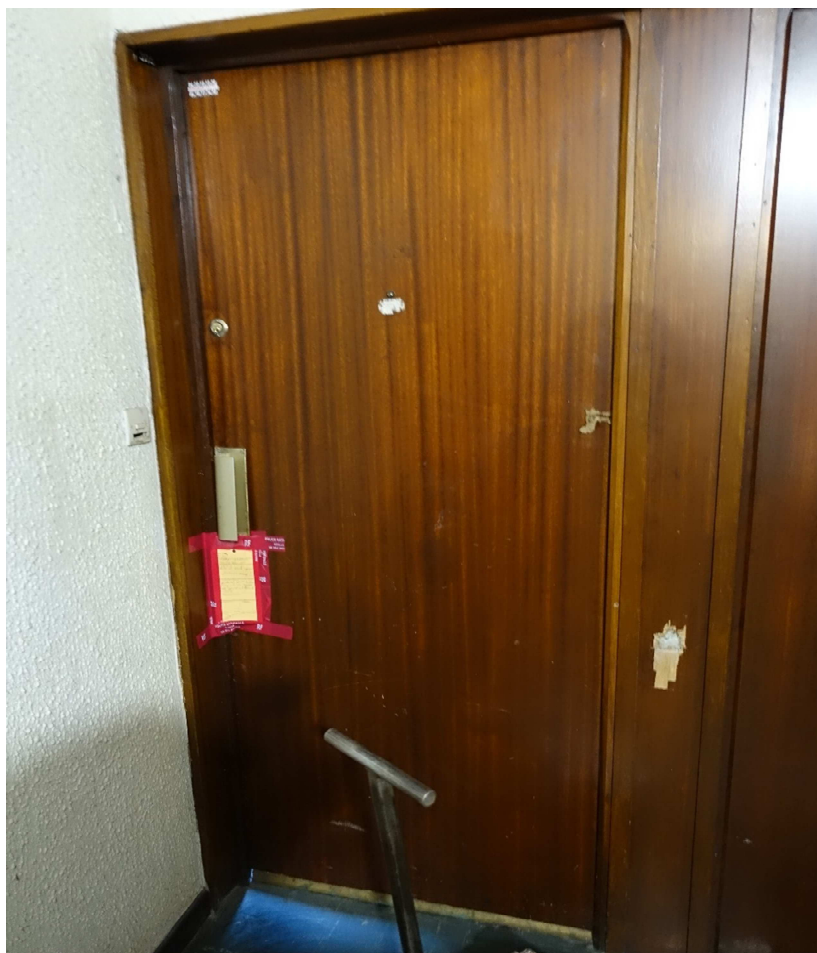
Où étant et sur place, je me suis présenté devant la porte de l'appartement situé au neuvième étage de l'immeuble.

J'ai frappé sur la porte à plusieurs reprises, en vain, personne ne répondant à mes appels.

Préalablement à l'ouverture forcée des lieux, le serrurier a brisé les scellés apposés sur la porte du logement.

Muni de la minute de l'ordonnance rendue le 19 juin 2025 par Madame la Vice-procureure de la République du Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE autorisant le bris des scellés, j'ai alors demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée des lieux.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



Une fois les lieux ouverts, j'ai alors dressé le procès-verbal descriptif suivant :

## **SITUATION DE LA COMMUNE**

La commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est située dans le département du Rhône, elle est un chef-lieu d'arrondissement, elle est également « la capitale » du Beaujolais.

Cette ville se situe au Nord de la commune de LYON distante d'environ 35 km.

Il s'agit d'une commune de dimension importante avec un fort taux d'attractivité tant au niveau économique, culturel, éducatif que touristique. Cette commune est en plein essor.

La commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE comprend environ 39000 habitants et dépend de la Communauté d'Agglomération VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE.

La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est dotée d'une sous-préfecture.

Cette commune bénéficie de tous les commerces de proximité, l'activité commerciale s'articule principalement autour de la rue Nationale et de l'avenue de l'Europe en périphérie.

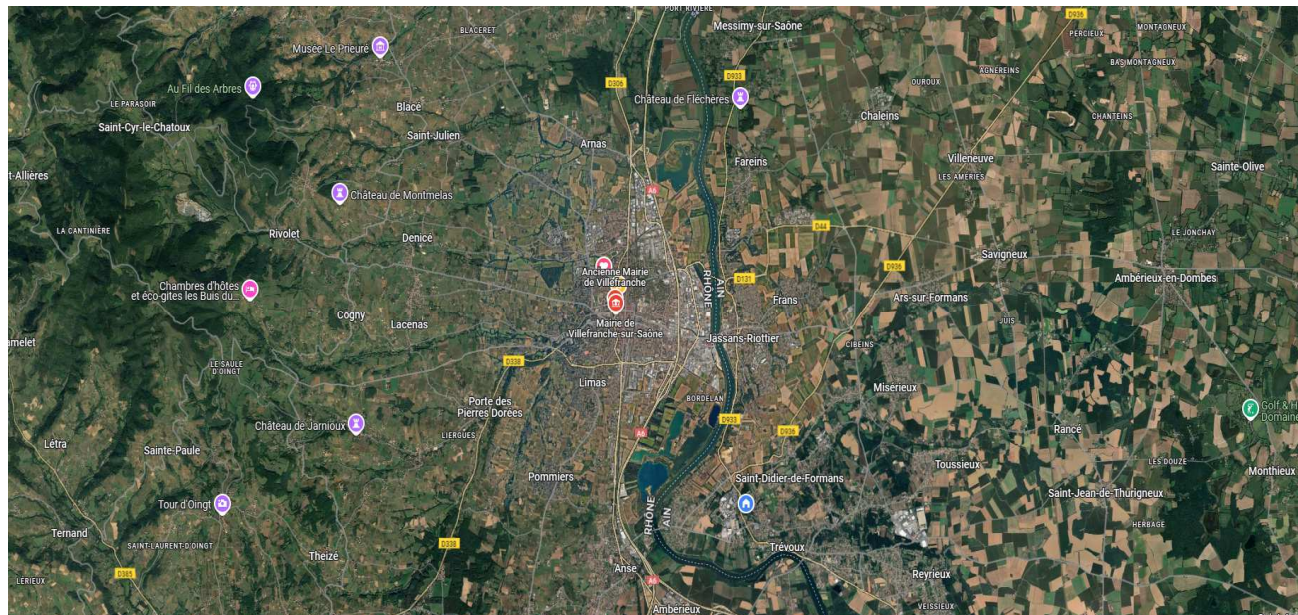
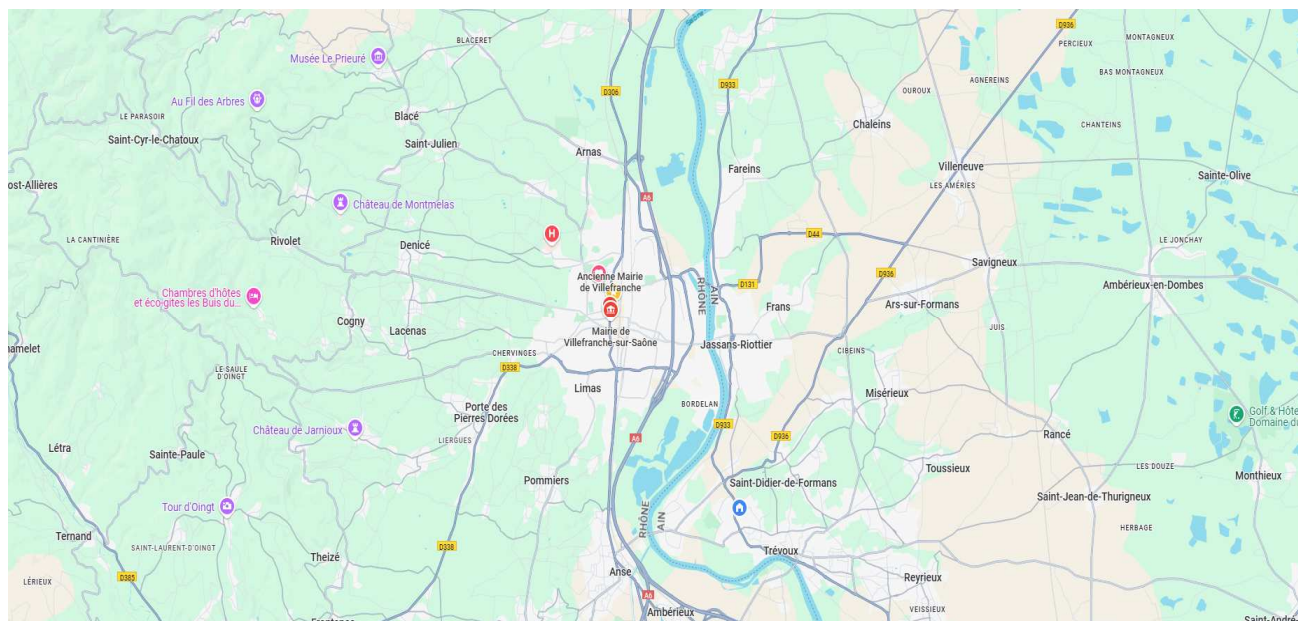
La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE bénéficie également de nombreuses grandes surfaces réparties sur la commune.

Elle propose de nombreuses infrastructures sportives, éducatives (de l'enseignement primaire jusqu'à l'enseignement supérieur), culturelles, médicales (hôpital Nord-ouest)...

La ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est proche de LYON, elle est accessible soit par le réseau ferroviaire, soit par les autocars ou par le réseau routier ou autoroutier.

Le réseau autoroutier de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE dessert aussi bien les axes Nord/Sud que l'axe Ouest en direction de la ville de CLERMONT-FERRAND.

**VUES AERIENNES DE LA COMMUNE :**



## **SITUATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble saisi se situe à proximité du centre-ville de la ville de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, plus précisément dans le quartier « Le Béligny ».

Les biens saisis se trouvent dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé « Résidence Le Béligny » et composé de trois bâtiments, outre des garages en extérieur.

Les communes limitrophes sont les villes de GLEIZE, LIMAS et ANSE.

Le centre-ville de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE se situe à moins de 5 minutes en voiture.

La gare ferroviaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE est également accessible rapidement et en moins de 5 minutes en voiture.

L'immeuble jouxte l'avenue de l'Europe qui accueille de nombreuses enseignes nationales qui proposent des équipements en tout genre.

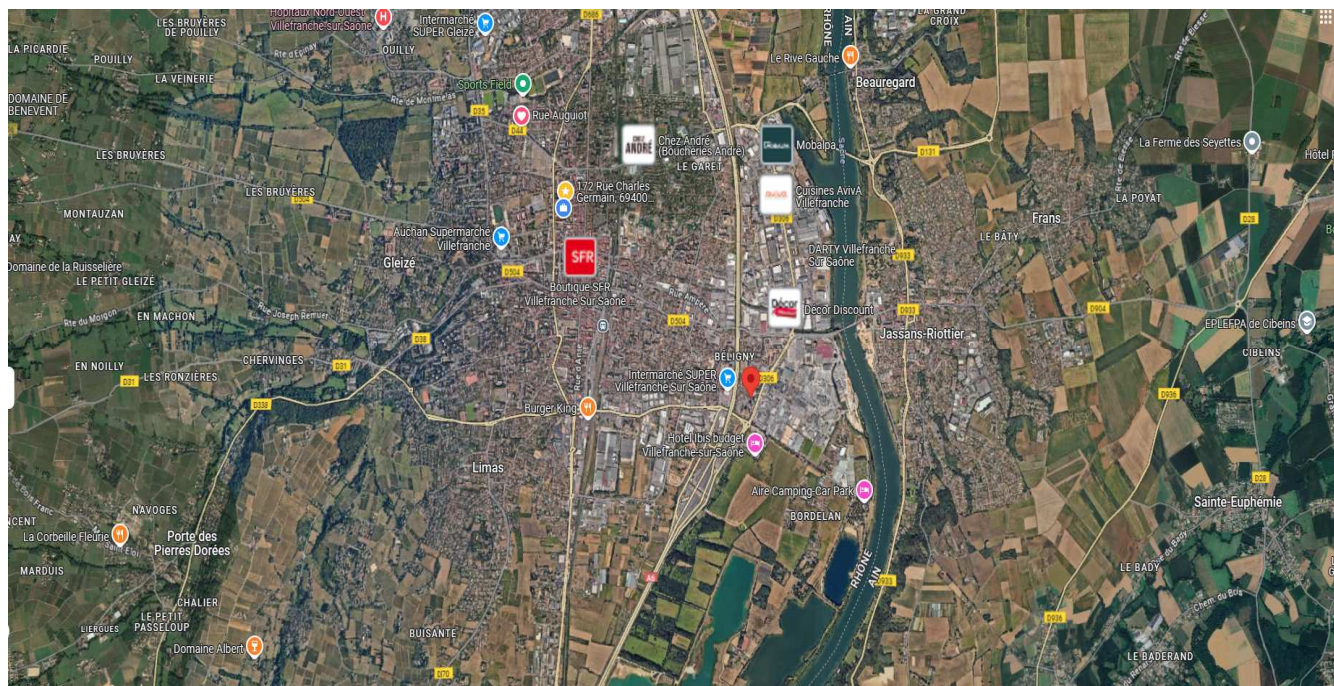
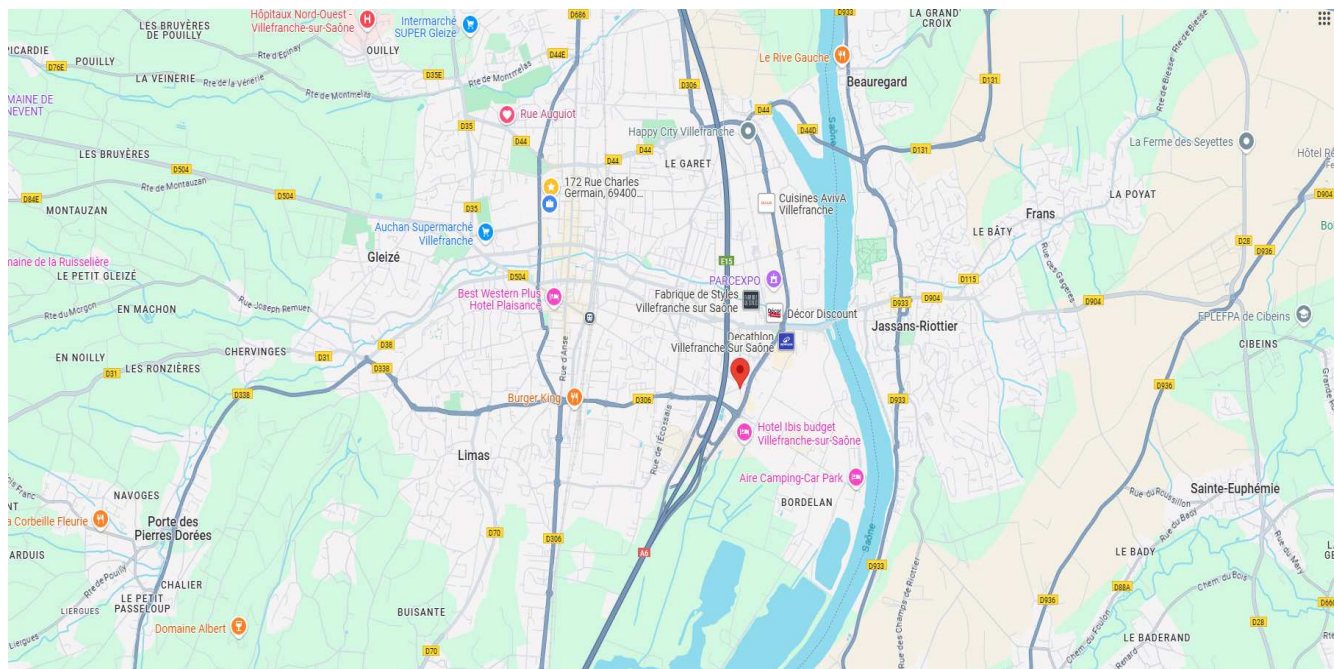
Un supermarché se situe en face de l'immeuble.

L'autoroute A6 desservant tant le Nord que le Sud se situe à moins de 500 mètres.

Des arrêts de bus sont présents au pied de l'immeuble.

De nombreux commerces de proximité sont également situés à proximité de l'immeuble saisi.

## **VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE :**





## EXPEDITION



## DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## DESCRIPTIF EXTERIEUR

Le bien saisi se situe dans une copropriété dénommée « Résidence Le Béligny » soumise aux statuts de la copropriété et composée de trois bâtiments, de garages individuels en extérieur et d'emplacements de stationnement.

Il s'agit d'une copropriété ancienne qui a été réalisée au milieu des années 1970.

La copropriété n'est pas close.

Chaque bâtiment est accessible chacun par deux entrées.

Les façades des immeubles sont anciennes mais paraissent dépourvues de désordres importants.

La copropriété accueille un gardien.

Le stationnement dans la copropriété se fait soit dans les garages individuels situés en extérieur, soit sur les emplacements extérieurs au sein de la résidence.

Les parties communes sont anciennes, vétustes et à rénover surtout en ce qui concerne les équipements.

Les trois bâtiments sont élevés sur douze étages qui sont chacun desservis par deux ascenseurs.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**S.E.L.A.R.L. JURIKALIS**  
**Commissaires de Justice associés**  
**OFFICE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE**  
**194, rue Charles Germain – C.S. 30030**  
**69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE**



**☎ : 04.74.68.37.19**  
**@ : constat@jurikalis.com**

**EXPEDITION**











## DESCRIPTIF INTERIEUR

L'appartement se situe au neuvième étage de la tour D située au 21 de l'impasse Pierre Louvet. Cet appartement est accessible soit par un ascenseur, soit par l'escalier de service.

Sur le palier nous rencontrons quatre appartements.

Les biens immobiliers saisis sont constitués :

- Du lot de copropriété n° 339 constitué d'une cave située au sous-sol de la tour D portant le n° 33, étant précisé que l'accès aux caves est muré, rendant cette dernière inutilisable ;
- Du lot de copropriété n° 396 constitué d'un appartement de type 4 d'une surface de 70,10 m<sup>2</sup> ;
- Du lot de copropriété n° 435 constitué d'un garage portant le n° 27 ;
- Du lot de copropriété n° 650 constitué d'un emplacement de stationnement extérieur qui porte le n° 192.

L'appartement saisi est orienté au Sud-est et comprend une entrée, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, une loggia, un W.C, une salle de bain et un balcon.

### **ENTREE (Superficie : 8,3 m<sup>2</sup>) :**

Nous pénétrons dans le logement par une porte pleine en bois avec verrou en applique.

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte d'une couleur blanche.

Le plafond est peint en blanc. Une douille sans ampoule au plafond.

**Equipements :**

- Un compteur électrique et disjoncteur ;
- Une douille en applique avec ampoule ;
- Un interrupteur double à bascule.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**





**CUISINE (Superficie : 9,5 m²) :**

Cette pièce est très encrassée.

Au sol, un carrelage droit.

Les murs sont pour partie carrelés, pour partie peints.

Le plafond est peint d'une couleur blanche. Une douille avec ampoule au plafond.

**Equipements :**

- Cuisine équipée de meubles hauts et bas ;
- Un évier double bac en résine avec un robinet mitigeur ;
- Une plaque de cuisson gaz ;
- Un robinet pour installation de machine à laver ;
- Deux prises électriques ;
- Un radiateur acier avec volant ;
- Une loggia d'une surface de 2,3 m<sup>2</sup>, loggia comportant deux fenêtres à deux battants, encadrement PVC, double vitrage.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**







**SALLE DE BAIN (Superficie : 6,4 m<sup>2</sup>) :**

Accessible par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure.

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés ou peints.

Le plafond est peint d'une couleur blanche. Une douille avec ampoule au plafond.

**Equipements :**

- Une baignoire avec robinet mitigeur, douchette, flexible ;
- Un meuble simple vasque avec mitigeur ;
- Un miroir ;
- Trois prises électriques ;

- Un interrupteur simple à bascule.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**









**SALON (Superficie : 23,9 m²) :**

Accessible directement de l'entrée, absence de porte.

Ce salon forme un « L ».

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint d'une couleur blanche. Deux douilles avec ampoules au plafond.

**Equipements :**

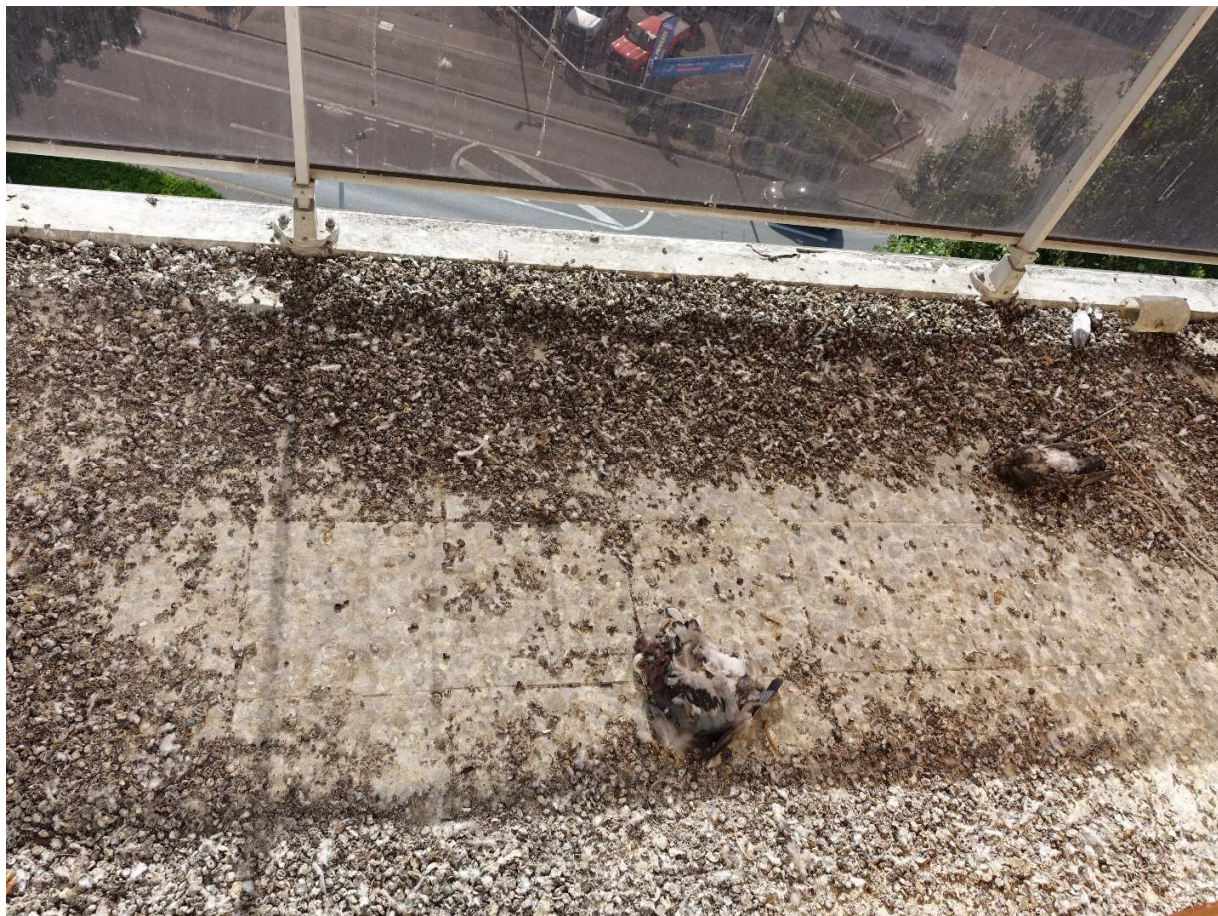
- Deux interrupteurs simples à bascules ;
- Trois prises électriques ;
- Un radiateur acier ;
- Une fenêtre deux battants coulissants, encadrement aluminium ;
- Volets PV pliants ;
- Une porte-fenêtre deux battants en PVC, double vitrage ;
- Un balcon d'une surface de 4,1 m<sup>2</sup>, il est inutilisable en l'état.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**









**W.C (Superficie : 1,3 m<sup>2</sup>) :**

Accessible par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure.

Au sol, un carrelage.

Les murs sont revêtus d'un lambris en PVC, une partie est peinte.

Le plafond est peint d'une couleur blanche.

**Equipements :**

- Une douille avec ampoule en applique ;
- Un W.C, lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit ;
- Un lave-mains avec robinet mitigeur.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**CHAMBRE N° 1 (Superficie : 11,7 m<sup>2</sup>) :**

Accessible par une porte pleine en bois.

Au sol, un carrelage.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints d'une couleur blanche.

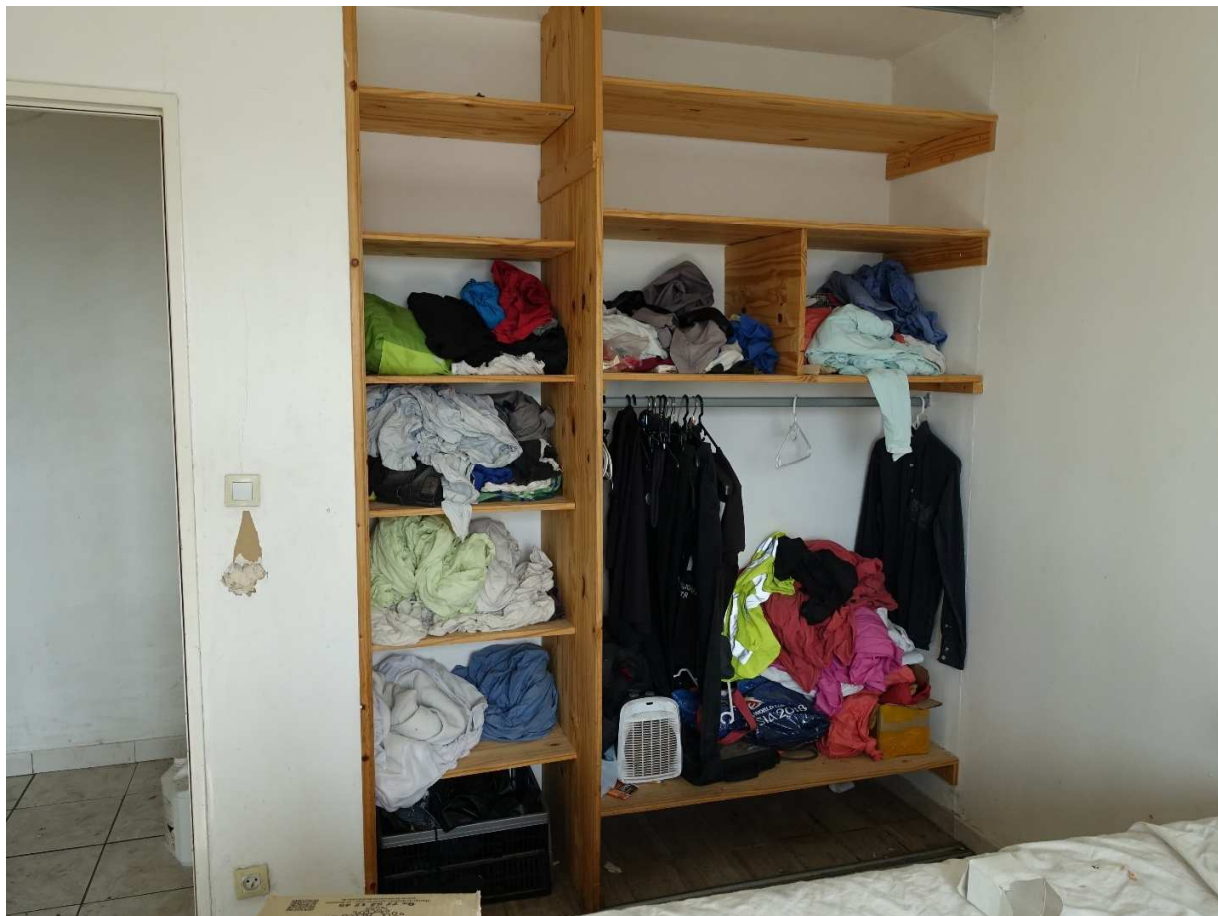
Le plafond est peint en blanc. Une douille avec ampoule au plafond.

**Equipements :**

- Deux prises électriques ;
- Un radiateur acier avec volant ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Une fenêtre deux battants en PVC, double vitrage ;
- Volets PVC pliants.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**







**CHAMBRE N° 2 (Superficie : 9,0 m²) :**

Accessible par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints d'une couleur blanche.

Le plafond est peint en blanc. Une douille avec ampoule au plafond.

**Equipements :**

- Une fenêtre deux battants encadrement PVC, double vitrage ;
- Volets métalliques pliants ;

- Deux prises électriques ;
- Un radiateur acier avec volant ;
- Un interrupteur simple à bascule.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**





**CAVE :**

Il s'agit de la cave portant le n°33.

Cette cave est inaccessible, l'accès étant muré.

**GARAGE :**

Il s'agit du garage n°27.

Il n'a pas été possible de localiser le garage car sur les deux blocs de garages extérieurs, les portes ne sont pas numérotées.

**PARKING :**

Il s'agit de l'emplacement de stationnement n°192.

Les places de stationnement ne portent pas de numéro.

**EN RESUME :**

Il s'agit d'un appartement présent dans une importante copropriété de trois bâtiments qui est dénommée « RESIDENCE LE BELIGNY ».

Les immeubles sont élevés sur 12 étages chacun, ils bénéficient tous de deux ascenseurs.

La copropriété se situe au pied des entrées Nord et Sud de l'A 6.

L'appartement de type 4 est situé au 9<sup>e</sup> étage de l'immeuble portant le n°21, une cave, une place de parking et un garage sont également saisis.

L'immeuble est ancien, les parties communes sont vétustes mais elles sont entretenues.

Cet appartement orienté au Sud-est est d'une superficie en Loi Carrez de 70,10 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'un balcon et d'une loggia.

L'appartement est relié au réseau communal de traitement des eaux usées et au gaz de ville.

Le chauffage est collectif, il est réalisé par réseau de chaleur par radiateurs sans robinet thermostatique qui assure également l'eau chaude.

Le syndic de copropriété est la régie NEXITY LAMY située à VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400), 573, rue François Giraud.

Les charges de copropriété comprennent le chauffage collectif, l'eau chaude et l'eau froide.

L'appartement nécessite des travaux de rénovation et de remise en état.

L'appartement est actuellement occupé.



Ma mission terminée, je me suis retiré accompagné des personnes m'assistant après que le serrurier ait refermé les lieux et remplacé le scellé brisé.

La société JURITEC a établi un rapport ensuite des différents diagnostics conformément à la législation en vigueur.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 12 h 00 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 42 pages.

**Coût :** Article L.444-1 du code de commerce Acte soumis à la taxe forfaitaire

|                                           |                               |                                      |        |                 |                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>Emolument - Honoraire Article H.T.</b> |                               |                                      |        |                 | <b>521,96 €</b> |
| ↳ <i>Détail : Acte 114</i>                |                               |                                      |        |                 |                 |
|                                           | <i>1<sup>re</sup> heure :</i> | <i>A.444-18 (tranche 1/2h H.T.):</i> |        |                 |                 |
| <i>Base unitaire H.T. :</i>               | 221,36 €                      | 75,15 €                              |        |                 |                 |
| <i>Nombre :</i>                           | 1                             | 4                                    |        |                 |                 |
| <i>Sous-total H.T. :</i>                  | 221,36 €                      | 300,60 €                             | 0,00 € | <b>521,96 €</b> |                 |
| <b>Transport Article A.444-48 H.T.</b>    |                               |                                      |        |                 | <b>9,40 €</b>   |
| <b>D.E.P. Article A.444-15 H.T.</b>       |                               |                                      |        |                 | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Sous-total H.T.</b>                    |                               |                                      |        |                 | <b>531,36 €</b> |
| <b>T.V.A. 20 %</b>                        |                               |                                      |        |                 | <b>106,27 €</b> |
| <b>Taxe forfaitaire</b>                   |                               |                                      |        |                 | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Débours divers</b>                     |                               |                                      |        |                 | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Débours témoins Article A.444-50</b>   |                               |                                      |        |                 | <b>80,00 €</b>  |
| <b>Débours serrurier</b>                  |                               |                                      |        |                 | <b>250,00 €</b> |
| <b>Affranchissement</b>                   |                               |                                      |        |                 | <b>0,00 €</b>   |
| ↳ <i>Détail :</i>                         |                               |                                      |        |                 |                 |
|                                           | <i>L.R.A.R. :</i>             | <i>L.S. :</i>                        |        |                 |                 |
| <i>Base unitaire :</i>                    | 5,42 €                        | 0,63 €                               |        |                 |                 |
| <i>Nombre :</i>                           | 0                             | 0                                    |        |                 |                 |
|                                           | 0,00 €                        | 0,00 €                               |        |                 |                 |
| <b>TOTAL T.T.C.</b>                       |                               |                                      |        |                 | <b>967,63 €</b> |

**Arnaud DENUZIERE**  
**Commissaire de Justice associé**

