



IZIACT

COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

SELARL IZIACT

132, rue Bossuet
69006 LYON

Tél : 04 87 64 99 00 / 06 24 29 68 60
contact@iziact.fr
www.iziact.fr

Chloé EVON

Commissaire de Justice

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE VINGT-NEUF JUIN

A LA REQUETE DE :

La S.E.L.A.R.L. ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire sis 15 Boulevard du Général de Gaulle - aile gauche - 1^{er} étage - 20200 BASTIA - en sa qualité de liquidateur judiciaire de

FERRAND (C2) - 15/05/2024

() fonctions auxquelles elle a été nommée suivant jugement du Juge des Contentieux de la protection chargé du surendettement de Bastia du 23 Mai 2024.

Laquelle préalablement aux constatations ci-après m'a exposé :

Par jugement en date du 22 septembre 2022, le juge des contentieux de la protection chargé du surendettement du Tribunal Judiciaire de BASTIA a ordonné l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de et nommait la SELARL ETUDE BALINCOURT en qualité de liquidateur judiciaire.

Par jugement en date du 23 mai 2024, le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de BASTIA a prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine de ' et a désigné la partie requérante pour, entre autres, vendre les biens du débiteur à l'amiable ou à défaut, organiser une vente forcée.

En vertu de :

Un jugement réputé contradictoire et en dernier ressort rendu par le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de BASTIA en date du 26 Mars 2026, précédemment signifié le 06 mai 2026.

Qu'il m'est donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet d'établir une appréciation générale de l'environnement, un plan de situation, un état détaillé de l'intérieur ainsi que l'état extérieur du bien.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition, je soussignée Chloé EVON, Commissaire de Justice au sein de la SELARL IZIACT, titulaire d'un Office, 132 rue Bossuet 69006 LYON (Rhône).

Certifie avoir procédé ce jour, à partir de 9 heures 30, à VENISSIEUX (69200) , 14 rue Guy de Maupassant et en présence des intervenants suivants :

- Monsieur Michel FERNANDES, de la société DIAGNOSTIC OUEST LYONNAIS - JURITEC, mandatée pour effectuer les diagnostics immobiliers obligatoires
- Monsieur Philippe FERRAZ de la société CERTIF ENERG mandatée pour effectuer le diagnostic de performance énergétique,
- Monsieur David BAUDET, serrurier,
- Monsieur Georges et Monique BAUDET, témoins.

Nom et Prénom	Qualité	Signature
BAUDET Joseph	Propriétaire	
BAUDET Joseph	Témoin	
Baudet David	Serurier	

Avoir après sonné à plusieurs reprises et frappé à la porte, nous avons procédé à l'ouverture forcée de la porte. Personne n'était présent à l'intérieur.

I. DESIGNATION GENERALE

1/ Situation géographique

Il s'agit d'une maison située à VENISSIEUX (RHONE) 69200 – 14 rue Guy de Maupassant cadastrée section BE n°64 et section BE n°272.

La ville de Vénissieux est située à une vingtaine de kilomètres au sud de Lyon. Il s'agit d'une commune de plus de 66 000 habitants, bénéficiant de plusieurs infrastructures et équipements sportifs, commerces, écoles, collèges, lycées, et services administratifs communaux.

Les autoroutes A7 (13 minutes), A43 (12 minutes) et A46 (19 minutes) passent à proximité du bien, ainsi que les routes départementales D307 et D383.

Population totale estimée : 65 502 en 2023 (Source Insee parue le 25/06/2026)

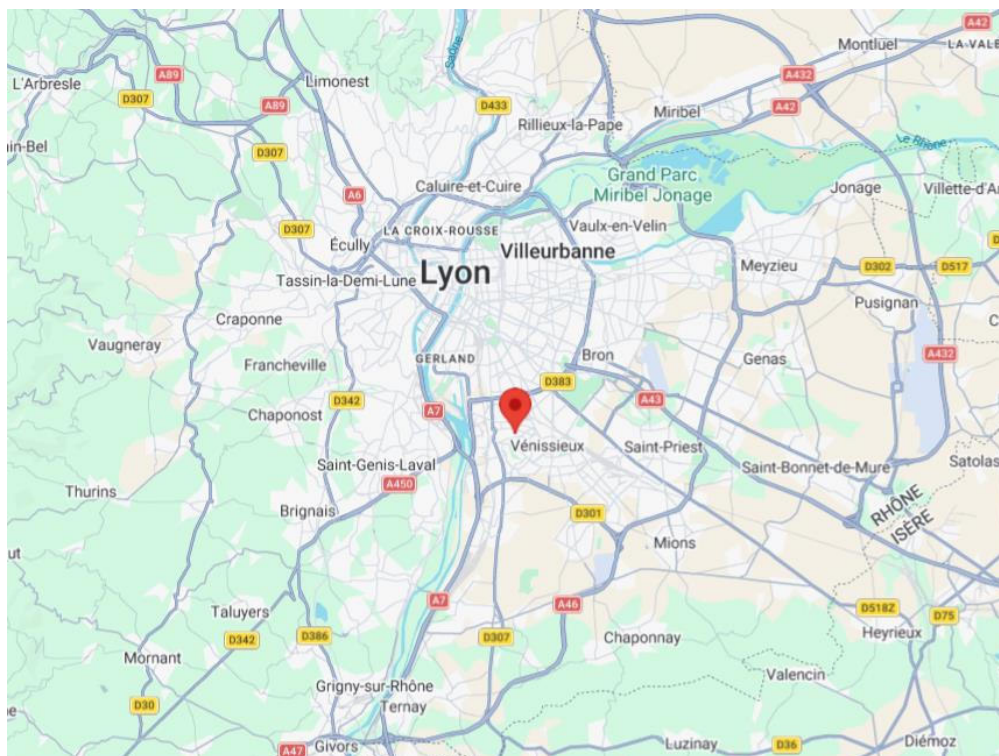
Densité démographique : 4 272,8 habitants au km² en 2023 (Source Insee parue le 25/06/2026)

Deux écoles maternelles et primaires, ainsi qu'un collège se trouvent à moins de 2 kilomètres. Un lycée est situé à moins de 3 kilomètres.

La ligne de Tram TCL T4, arrêt DIVISION LECLERC est accessible en une vingtaine de minutes à pieds.

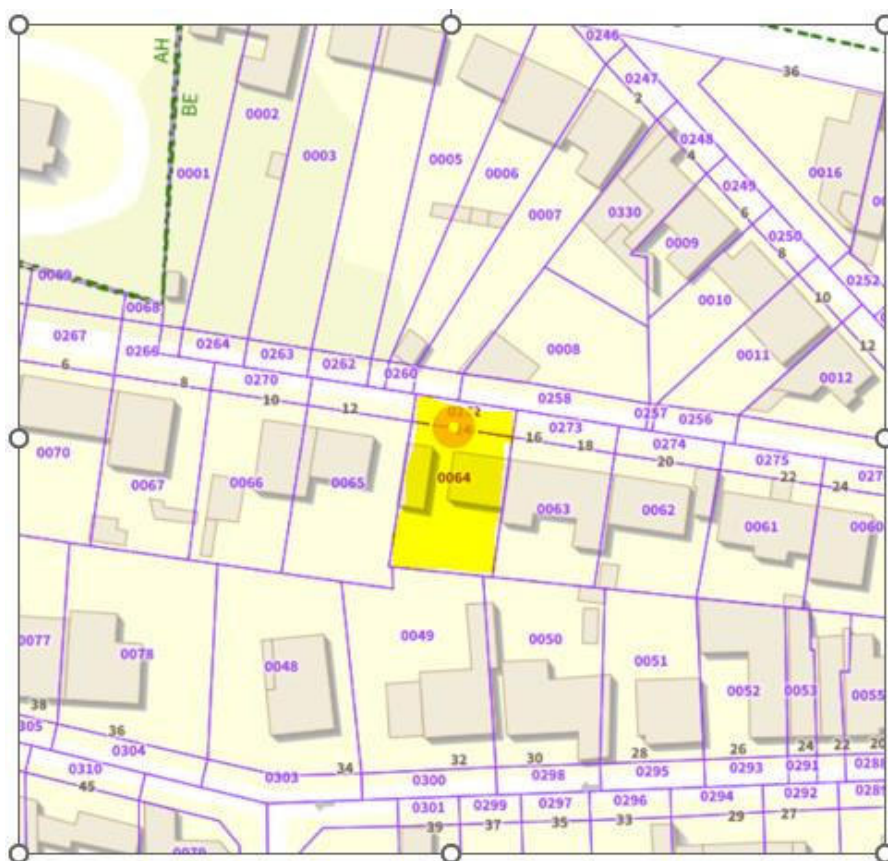
La Gare SNCF LYON PART DIEU se situe à moins de 10 kilomètres des biens et l'aéroport Lyon Saint Exupéry est accessible en une trentaine de minutes en voiture (27 kilomètres).

Extraits de Google Maps :



Extrait géoportail :

Parcelles faisant objet de la vente.



2/ Conditions d'occupation

La maison semble être occupée par le propriétaire.

La voisine de gauche rencontrée ce jour nous le confirme.

3/ Description générale

Il s'agit d'une maison d'habitation d'une surface habitable de 85,70 m², mitoyenne, sur deux niveaux. Elle possède deux terrasses : une terrasse au Nord et une terrasse au Sud. La maison est dotée d'un jardin en partie arrière.

Une véranda de 15,4 m² et un garage de 20m² sont également présents.

Elle semble avoir été construite il y a plus de 5 ans.

Elle présente un défaut d'entretien général.

Elle est équipée d'une pompe à chaleur air/eau pour les radiateurs ainsi qu'un système de chauffe récent. Au rez-de-chaussée, existe une pompe à chaleur air/air ainsi que air/eau ; au premier niveau existe le même système. Ce système semble avoir été installé il y a moins de 5 ans.

Le chauffe-eau est alimenté par trois panneaux solaires installés sur la toiture.

Le système électrique est en état de fonctionnement mais avec présence d'anomalies.

Existence du gaz pour la gazinière avec présence d'anomalies.



II. DESCRIPTION DETAILLEE

A. EXTERIEUR

1 / Extérieur – Nord

Le mur de limite de propriété est en très mauvais état ainsi que les piliers et le portal séparatif.

La façade est en état d'usage et présente des fissures.

Les cheminements présente des désordres.

Je note la présence d'un bloc de ventilation qui semble avoir moins de cinq ans.

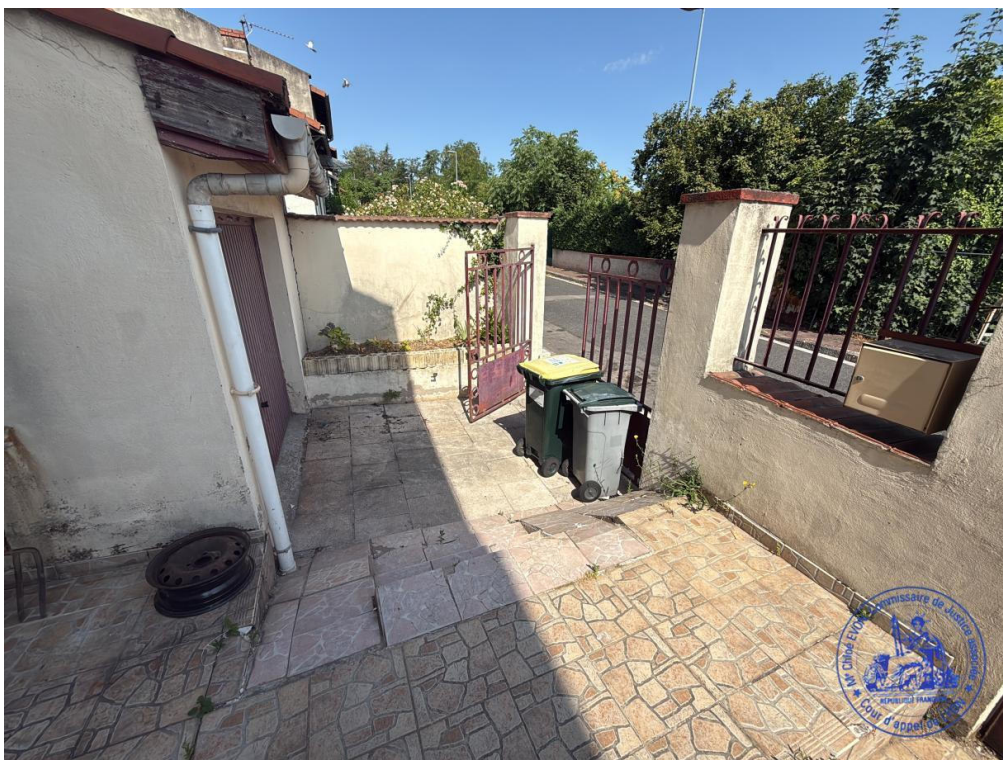
















2 / Extérieur – Sud

Présence d'un jardin non entretenu, aménagé sur plusieurs niveaux, ainsi qu'un point d'eau masqué par la végétation.

Des altérations localisées et mousse sont observées en toiture.

Je note la présence de trois panneaux solaires.

















3/ Extérieur – Garage

Pièce indépendante à la maison d'une surface de 20m².

Murs et sol en béton apparent en état d'usage.

La porte fonctionne avec difficulté.







B. INTERIEUR

1/ Salle à manger

Surface : 23 m²

Le sol est en carrelage en bon état.

Les murs sont en papier peint en mauvais état ainsi qu'une partie en lambris, en état d'usage.

Le plafond est en lambris ainsi qu'une partie en dalle de plafond, en bon état.

Présence d'une fenêtre en PVC double battant en état de fonctionnement. Les volets accordéons métallique sont non entretenus mais en état de fonctionnement.

Présence d'un bloc de climatisation .







2/ Cuisine

Surface : 13 m²

Le sol est en carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de faïence en crédence et peinte pour le reste. ainsi qu'une partie en lambris, en état d'usage.

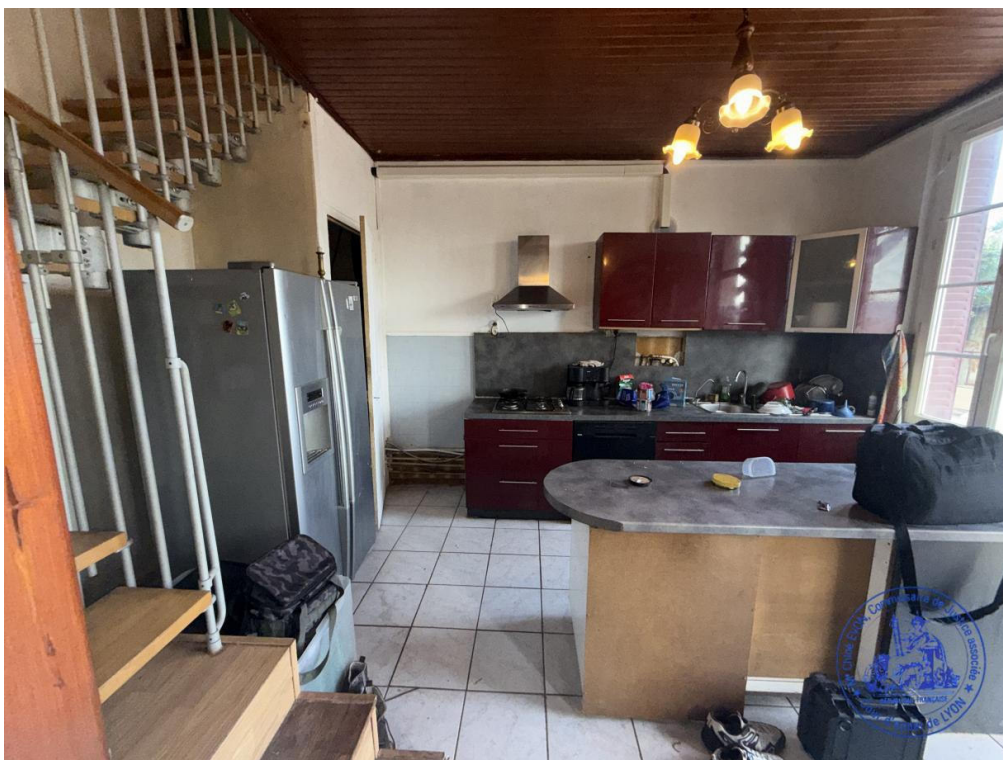
Le plafond est en lambris en bon état.

Présence d'une fenêtre en PVC double battant en état de fonctionnement. Les volets accordéons métallique sont non entretenus mais en état de fonctionnement.

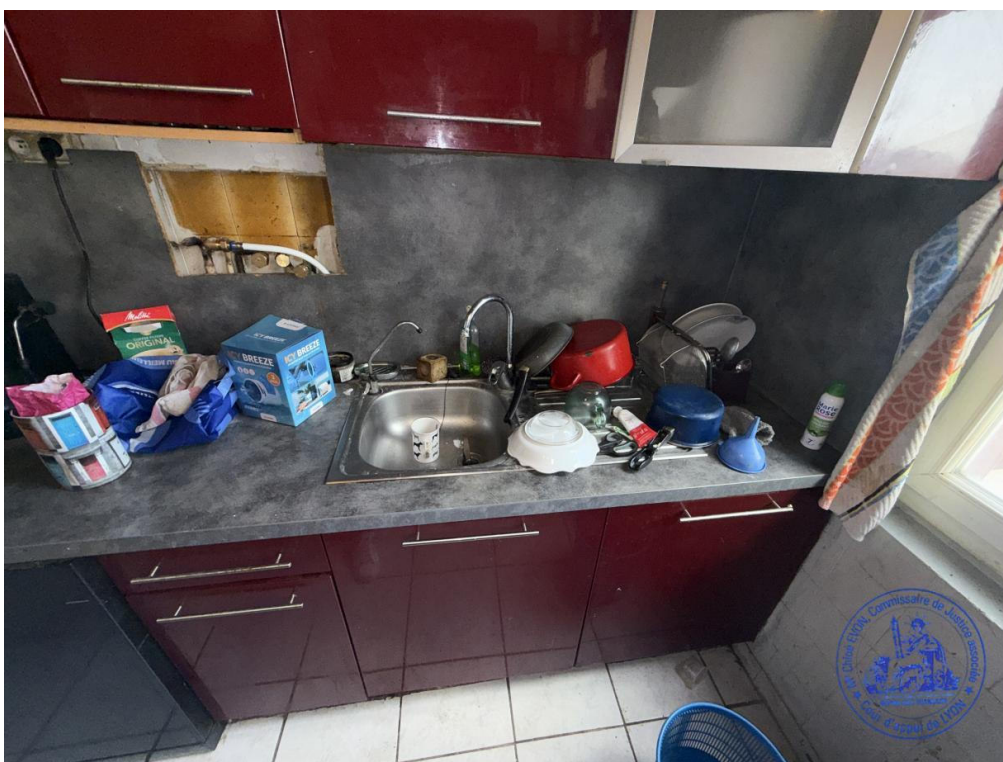
Je note la présence d'un plan de travail en très mauvais état ainsi que de meubles bas ; les meubles hauts sont en mauvais état général. Je relève également un four en très mauvais état, une plaque de cuisson quatre feux gaz, un lave-vaisselle de marque Saba et un évier un bac.

De manière générale, la cuisine présente un état de graisse général.











3/ Cave

On y accède par quelques marches.

Présence de la pompe à chaleur réversible air/ai et air/eau.

Le sol est en carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont en béton peint, en mauvais état.







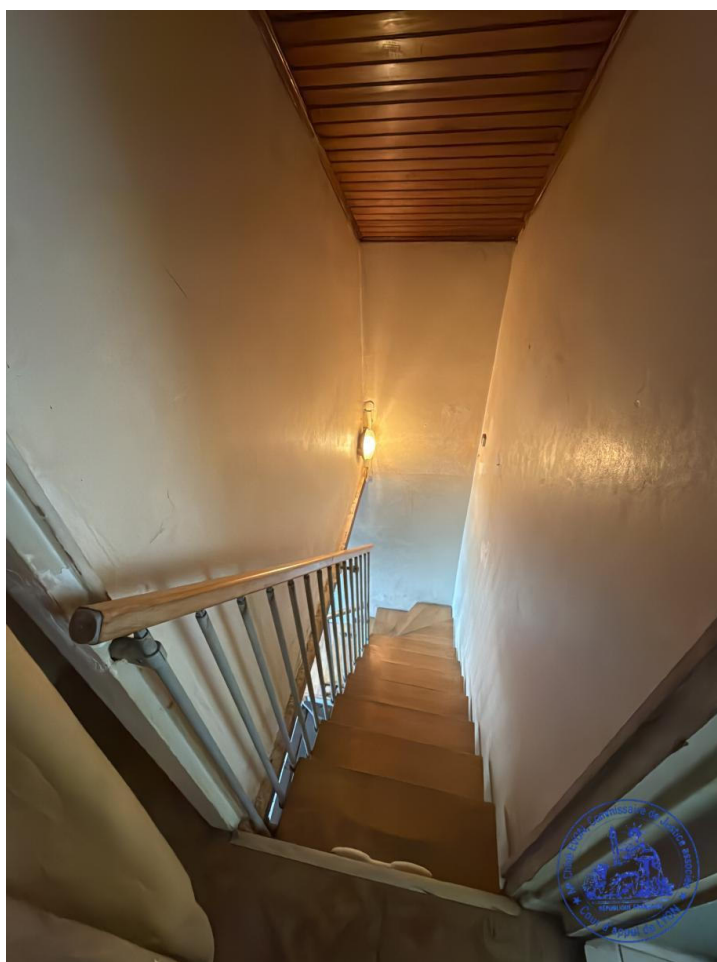
4/ Escalier

Marches en bois en état d'usage.

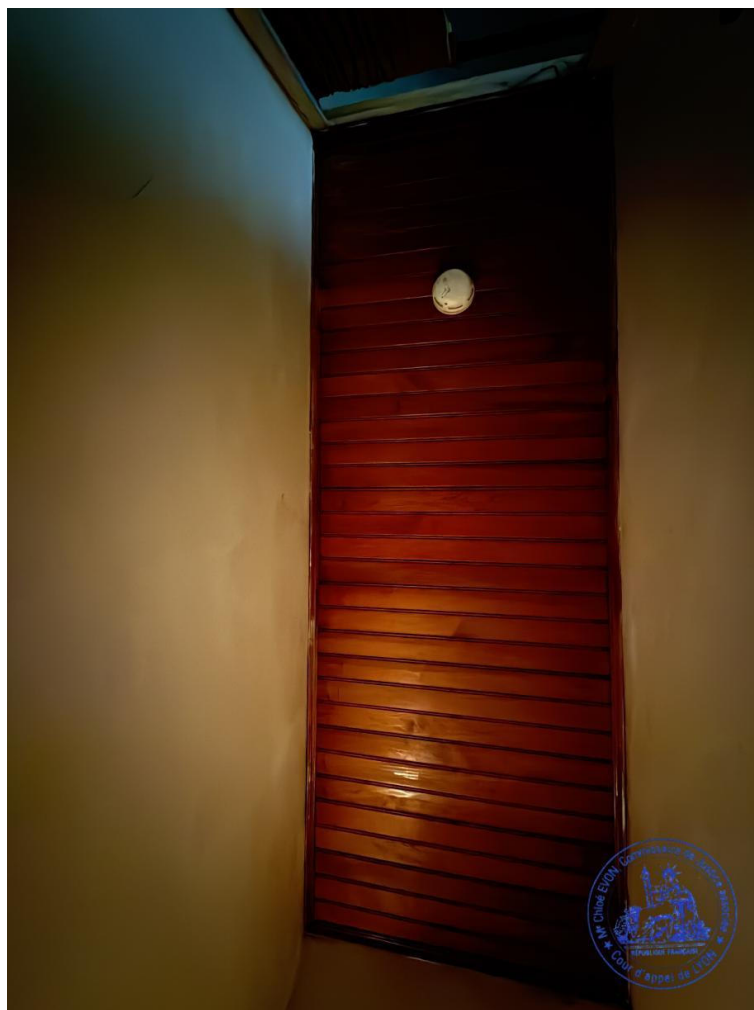
Les murs, recouverts de papier peint, sont en mauvais état.

Le plafond est en lambris en bon état.

Je note la présence d'un détecteur de fumée.







5 / Couloir

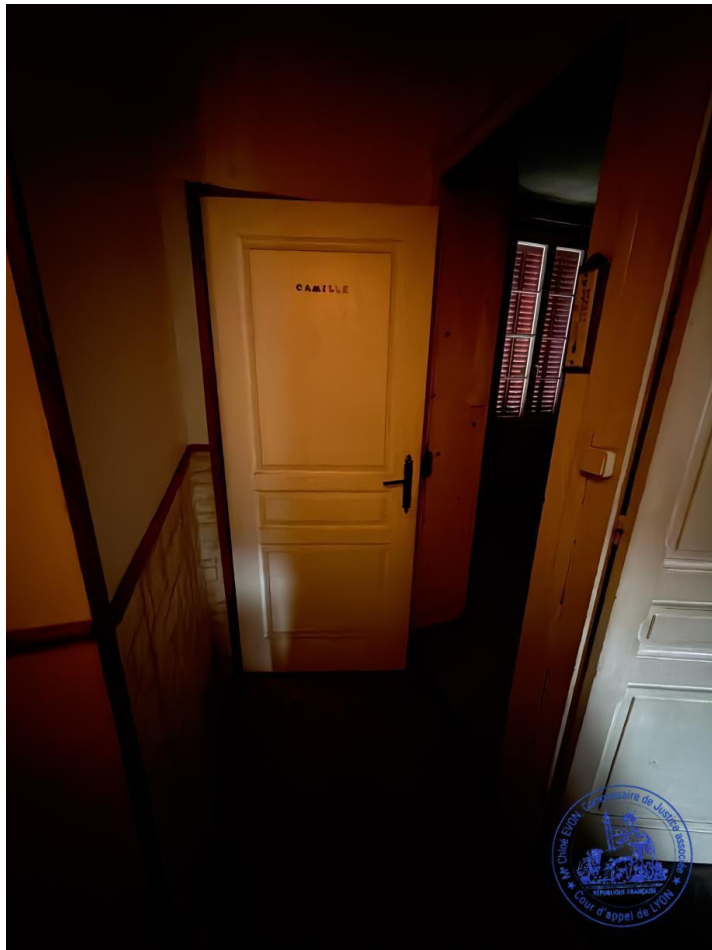
Le sol est en partie en carrelage, en état d'usage, et en parquet pour le reste, en état d'usage.

Les murs sont en partie recouverts de papier peint ainsi qu'une moulure en bois, le tout est en mauvais état.

Le plafond est peint et est en très mauvais état.









6/ Chambre 1

Surface : 12,4 m²

Il s'agit de la première chambre située à droite lorsque nous montons les escaliers.

Le sol est en parquet en état d'usage et les plinthes en bois.

Les murs sont recouverts de papier peint, en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre, en état d'usage.

Présence d'une fenêtre en PVC double battant en bon état de fonctionnement. Le rebord de la fenêtre est en mauvais état. Les volets accordéons métalliques sont non entretenus mais en état de fonctionnement.

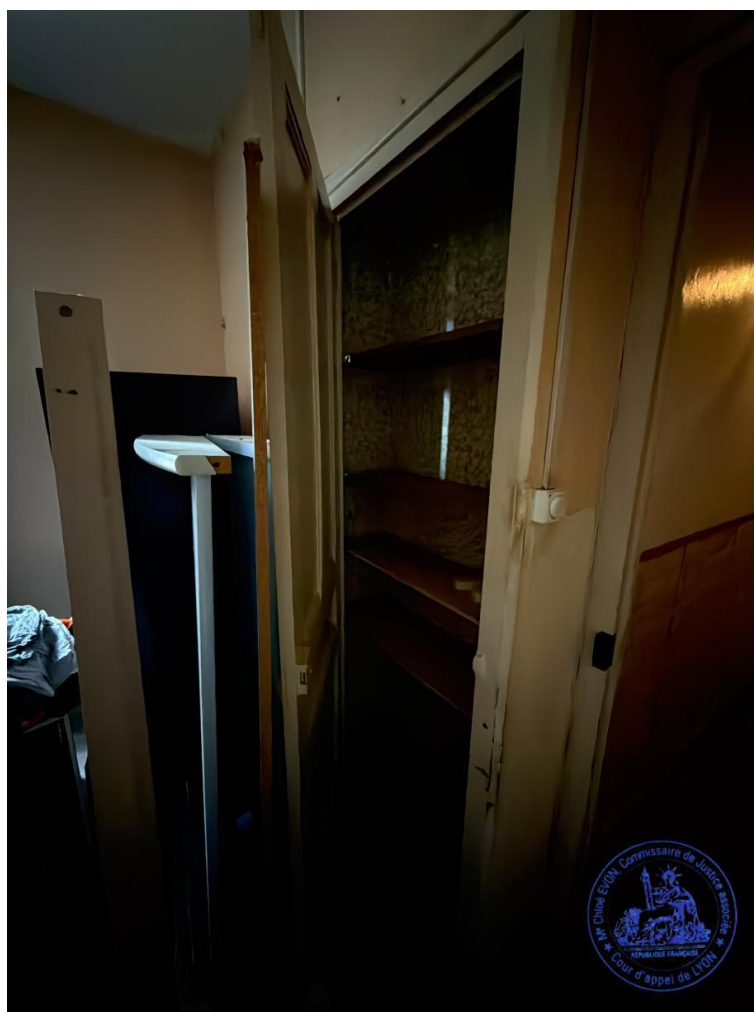
Le radiateur présent sous la fenêtre est en très mauvais état.

Présence d'un bloc de climatisation.

Je relève l'existence d'un placard mural à droite de la porte d'entrée.









7/ Chambre 2

Surface : 11,6 m²

Il s'agit de la deuxième chambre située à droite lorsque nous montons les escaliers.

Le sol est en parquet en mauvais état et les plinthes en bois en mauvais état également.

Les murs sont recouvert de papier peint, en mauvais état.

Le plafond est recouvert de papier peint en état d'usage.

Présence d'une fenêtre en PVC double battant en bon état de fonctionnement. Les volets accordéons métallique sont non entretenus mais en état de fonctionnement.

Le radiateur présent sous la fenêtre est en mauvais état.

Présence d'un bloc de climatisation.

Je relève l'existence d'un placard mural à gauche de la porte d'entrée.

La porte de circulation est en très mauvais état.













8/ Chambre 3

Surface : 8,5 m²

Il s'agit de la troisième et dernière chambre située au fond du couloir.

Le sol est en parquet en mauvais état et les plinthes en bois en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint, en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de papier peint, en mauvais état.

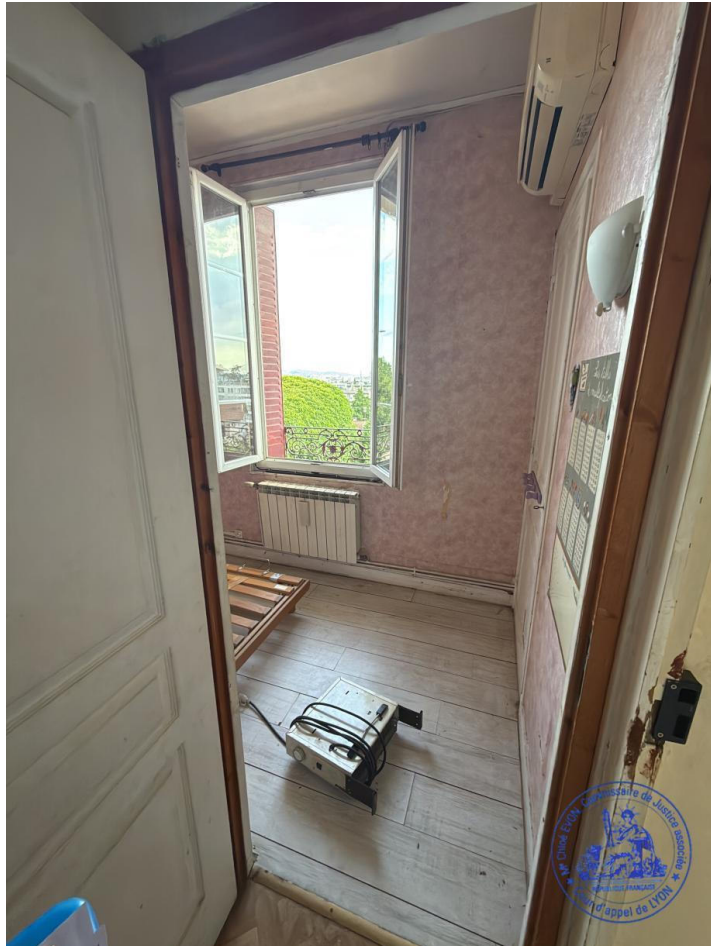
Présence d'une fenêtre en PVC double battant en état de fonctionnement. Les volets accordéons métalliques sont non entretenus mais en état de fonctionnement.

Le radiateur présent sous la fenêtre est en mauvais état.

Présence d'un bloc de climatisation en mauvais état..

Je relève l'existence d'un placard mural à droite de la porte d'entrée.

Je relève que les portes de circulation et la porte de placard sont en très mauvais état.









9/ Salle d'eau / wc

Surface : 2,3 m²

Le sol est en carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de faïence en partie basse et peints en partie haute, en mauvais état.

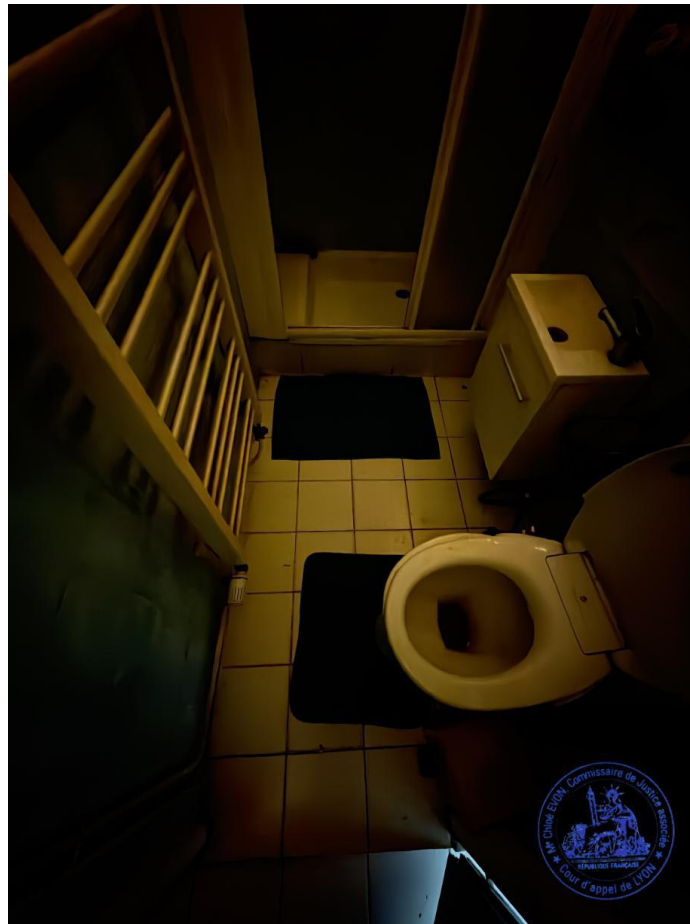
Le plafond est peint, en état d'usage.

Je note la présence d'une petite ouverture sur le pan de mur de droite.

Je relève la présence d'un lave mains, deux étagères murales, un miroir et un sèche serviette.

Une douche est présente, en mauvais état ainsi qu'un WC, en état d'usage.











10/ Véranda

Surface : 15,4 m²

On y accède à gauche depuis le palier de l'escalier.

Le sol est en carrelage en état d'usage mais avec présence de végétation entre les joints à proximité de la salle de bains.

Le mur est recouvert de crépi en mauvais état. Je relève la présence d'humidité importante et de mousse.

Le plafond est constitué de dalles vitrées, en état d'usage mais encrassées.

Je note la présence, à droite de la porte d'accès, de deux baies coulissantes en PVC en état de fonctionnement.

Une porte d'accès est également présente et donne sur un escalier menant à la partie avant de la maison.

Une autre porte d'accès, située à l'opposé de la pièce, donne accès au jardin situé à l'arrière de la maison.

Je relève la présence d'un bloc de climatisation.











11/ Salle de bain

Surface : 9 m²

Il s'agit de la pièce à droite de la véranda.

Le sol est recouvert de carrelage en très mauvais état.

Les murs sont en très mauvais état, recouverts en partie de faïence et en partie de peinture.

J'observe un plafond en lambris, en état d'usage.

Je note la présence d'une VMC qui semble fonctionner.

Je relève la présence d'un radiateur de type sèche-serviettes mural.

Il est observé que les éléments sanitaires comprennent un meuble-vasque, un meuble haut avec miroir, une douche à jets ainsi qu'une baignoire avec receveur.

La porte de circulation est en mauvais état.











Fin des opérations à 10h50.

Telles sont les constatations faites ce jour au 14 Rue Guy De Maupassant, 69200 VENISSIEUX, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Chloé EVON

