

SCP VIRGINIE BELOUD & OLIVIER ABELLARD
Commissaires de Justice Associés

127 rue Duguesclin
69458 LYON CEDEX 06
Métro Foch

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DOUZE DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

La SELARL MJ SYNERGIE, mandataires judiciaires, représentée par Maître Fabrice CHRETIEN, dont le siège social est sis 136 Cours Lafayette 69003 Lyon mais ayant un établissement 8 rue Blanqui « Le Century » à Saint Etienne (Loire), désigné par jugement du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE du 18 Décembre 2017, en qualité de liquidateur judiciaire de AVOVENTES

Laquelle fait élection domicile et constitution d'avocat en la personne de Maître Anthony SCARFOGLIERO- SELARL SVMH LYON, à son cabinet 98 Rue du Président Edouard Herriot à LYON 2^{ème} Arrondissement.

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge-Commissaire près le Tribunal Judicaire de SANT-ETIENNE en date du 23 Septembre 2025.

Il m'est exposé :

Que dans le cadre de la liquidation judiciaire de AVOVENTES

il convient de procéder conformément aux textes en vigueur, avant la vente aux enchères à la description du bien immobilier lui appartenant sis 61 Grande rue de la Guillotière à LYON 7^{ème} cadastré section AD, Numéro 33, formant le lot 45 du bâtiment B.

Que je suis requise dans ce but,

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je soussignée,

Maître Virginie BELOUD,

Commissaire de Justice Associée, membre de la SCP Virginie BELOUD & Olivier ABELLARD, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de LYON, dont le siège est 127 rue Duguesclin - 6ème arrondissement,

Certifie m'être tout spécialement transportée,

Ce Jour,

61 Grande rue de la Guillotière à LYON 7ème arrondissement assistée de AVOVENTES de la société LA MAISON DU DIAGNOSTIC dont le siège social est sis 8 rue Bourgelat à Lyon 2^{ème} arrondissement chargé des relevés techniques, d'un serrurier de la Serrurerie des Mont d'Or dont le siège social est sis 15 bis rue Georges Clemenceau à Collonges aux monts d'or.

Leur signature a été recueillie sur une feuille annexée à l'original du présent procès-verbal descriptif.

Mes opérations terminées, il a été procédé par le serrurier à la fermeture des lieux.

DESCRIPTION GENERALE

Type du bien : Local Commercial situé en rez-de-chaussée, avec cave en sous-sol et un WC commun aujourd'hui condamné.

Ce local commercial est cadastré à la lecture de l'acte de vente notarié du 12 Novembre 2025 : section AD Numéro 33 formant le lot 45 du bâtiment B avec cave portant le numéro 2 du bâtiment et WC communs avec le lot numéro 46 et la conciergerie.

Il ressort ainsi de l'acte de vente notarié en date du 12 Novembre 2002 et aux termes duquel le bien objet du présent a été acquis par AVOVENTES la description suivante :

BATIMENT B

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45)

Soit un local commercial, situé au rez-de-chaussée, avec porte sur la Grande Rue de la Guillotière, arrière-magasin avec porte sur l'allée (porte condamnée), deux fenêtres sur cour.

- W.C. communs avec le lot n° 46 et la conciergerie,

- et la cave portant le n° 2 de l'immeuble « B ».

Et les 105/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit bien objet du présent faisant partie d'un ensemble immobilier ainsi désigné dans l'acte notarié susdit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis à LYON (7ème) 61 Grande Rue de la Guillotière, comprenant :

?

3-MNV

F.N.T

F.D

- une maison en façade sur la Grande Rue de la Guillotière où elle porte le n° 59 et sur la rue Sébastien Gryphe où elle porte le n° 13, et où elle a son entrée principale, élevée d'un rez-de-chaussée, partie sur terre-plein, partie sur caves en sous-sol, de deux étages et combles, avec cour contiguë, d'une superficie d'environ 291 m² d'après les titres de propriété ;

- une maison en façade sur la Grande Rue de la Guillotière où elle porte le n° 61, et où elle prend son entrée, élevée d'un rez-de-chaussée partie sur caves en sous-sol, partie sur terre-plein de deux étages et combles au-dessus, cour contiguë, et sur la cour, au Nord, un bâtiment de conciergerie élevé d'un rez-de-chaussée sur caves au sous-sol, d'une superficie d'environ 213 m² d'après les titres de propriété.

Les deux immeubles appelés respectivement "Immeuble A" et "Immeuble B".

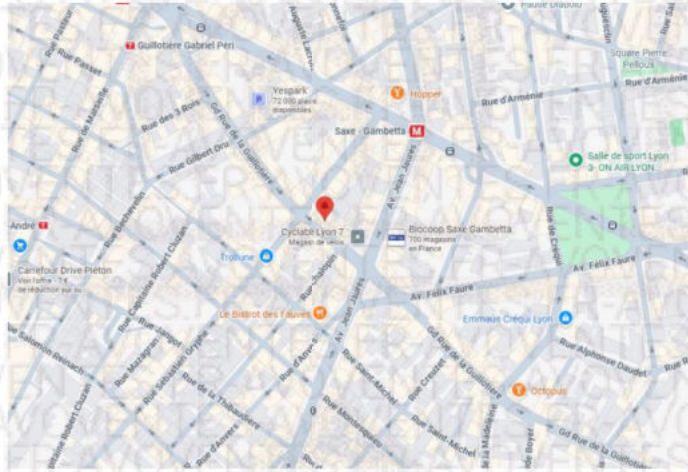
Le tout figurant au cadastre rénové de ladite Commune de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AD	33	59 GDE RUE DE LA GUILLOTIERE	SOL	0	06	16

Toutefois il apparaît d'après les éléments recueillis que selon toute vraisemblance le local acquis par AVOVENTES a été scindé en deux locaux : l'un ayant un accès d'une part via la rue de la Guillotière par une porte vitrée et d'autre part par une porte située dans l'allée de l'immeuble, l'autre doté de deux ouvertures sur rue avec une porte d'accès sur rue et une porte d'accès vitrée à double battants sur cour doté en outre d'une ouverture masquée par un volet métallique coté extérieur et une grande chambre froide coté intérieur.

ADRESSE DU BIEN :

61 Grande rue de la Guillotière à LYON 7^{ème} arrondissement (Rhône)



12 12 2025





ENVIRONNEMENT DU BIEN :





COMPOSITION :

Il semble d'après les éléments recueillis que le local acquis par AVOVENTES est actuellement scindé en deux locaux :

- Un local avec une pièce et au fond un petit espace aujourd'hui ouvert sur le reste du local, éclairée par une ouverture vitrée donnant sur rue et par laquelle on y accède ainsi que par une porte située dans l'allée de l'immeuble.
- Un local avec une seule pièce éclairée coté rue par deux ouvertures vitrées dont l'une dotée d'une porte d'accès et coté cour d'une porte vitrée à double battants permettant également l'accès ; ce local est également doté côté cour d'une ouverture masquée et obstruée par un volet roulant coté extérieur et par une grande chambre froide coté intérieur.
- Une cave en sous-sol.
- Des WC communs avec le lot 46 et la conciergerie, situé dans la cour. Etant précisé que suivant PV d'AG il a été décidé la condamnation desdits WC.

Voir également pour la composition, le certificat de superficie établi par la Maison du Diagnostic d'une manière générale ainsi que l'ensemble des relevés techniques lesquels sont annexés au présent Procès-Verbal. Etant précisé que le diagnostiqueur a nommé le « premier local » décrit ci-dessous « pièce 2 » et le « second local » décrit ci-dessous « pièce 1 ».

SUPERFICIE :

Voir le certificat de superficie établi par la Maison du Diagnostic et annexé au présent Procès-Verbal, lequel donne une « surface totale loi Carrez » de 101.65 m² répartie ainsi 78,32 m² pour le « second local » décrit ci-dessous, 21.98 m² pour le « premier local » décrit ci-dessous et 1.35 m² pour les WC communs.

Il en ressort que la surface totale loi carrez du local actuellement scindé en deux est de 100.30 m² hors WC

Précédent occupant connu :

La SAS WISA ancien locataire connu des lieux et qui m'a été déclaré ; elle n'occupe plus les lieux.

SYNDIC DE COPROPRIETE et CHARGES DE COPROPRIETE :

Le bien immobilier susdit est soumis au régime de la copropriété.

Après enquête, j'ai pu apprendre que le syndic de copropriété est actuellement MULTI REGIE située 31 Avenue de Saxe à Lyon 6^{ème} arrondissement.

Ayant pris attache avec ce syndic, celui-ci me déclare que le troisième trimestre 2025 a fait l'objet d'un appel à hauteur de 415.87 euros fonds Loi ALUR inclus, que le

quatrième trimestre 2025 fait l'objet d'un appel à hauteur de 732.40 euros fonds Loi ALUR inclus.

Il m'est toutefois déclaré par le syndic que ce dernier appel de charges inclus une régularisation des trois autres trimestres et du dernier trimestre suite à un passage des charges annuelles de l'immeuble de 15 000 euros à 20 000 euros et qu'ainsi l'appel de charges du premier trimestre 2026 devrait s'élever pour le bien objet de la vente à venir à la somme de 460.99 euros fonds loi Alur inclus.

Ci-après reproduite la fiche de synthèse de la copropriété, telle que fournie par le syndic MULTI REGIE :



13 RUE SEBASTIEN GRYPHE

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

générée à partir des données mises à jour le 29/10/2025
FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AF0-920-157



(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Nom d'usage de la copropriété		LE GRYPHE-GUILLOTIERE	
Adresse de référence de la copropriété		13 RUE SEBASTIEN GRYPHE	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		61 GDE RUE DE LA GUILLOTIERE	
Date d'immatriculation	25/06/2019	Numéro d'immatriculation	AF0-920-157
Date du règlement de copropriété	24/10/1949	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	MULTI REGIE de numéro SIRET 37811376500044
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	31 AVENUE DU MARECHAL DE SAXE 69006 LYON

Numéro de téléphone	0472765999
---------------------	------------

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	56
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	24
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	Avant 1949 1948
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	Non
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	Non

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif – chauffage urbain collectif hors chauffage urbain mixte ☐ individuel ☐ urbain mixte – chauffage urbain mixte hors chauffage urbain sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Approbation des comptes	Oui
Date de début de l'exercice clos	01/01/2024
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	10/07/2025
Charges pour opérations courantes	23077 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	6402 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	22218 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	17
Montant du fonds de travaux	5902 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le 29/10/2025, sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

2/2

CHAUFFAGE :

Il semble qu'il n'y ait actuellement plus de chauffage dans les lieux ; le diagnostiqueur précisant qu'il semble que les locaux é'aient peut-être chauffés par une climatisation réversible.

Commodités :

Le local commercial objet du présent n'est apparemment pas doté de WC à l'intérieur dudit local.

Les WC situés dans la cour communs tels que décrits plus haut ont été condamnés par décision en AG des copropriétaires.

J'ai procédé à la **DESCRIPTION** suivante :

Vues extérieures des locaux :

Côté Grande rue de la Guillotière :



Côté cour :



Description du local situé à main droite en regardant l'immeuble :

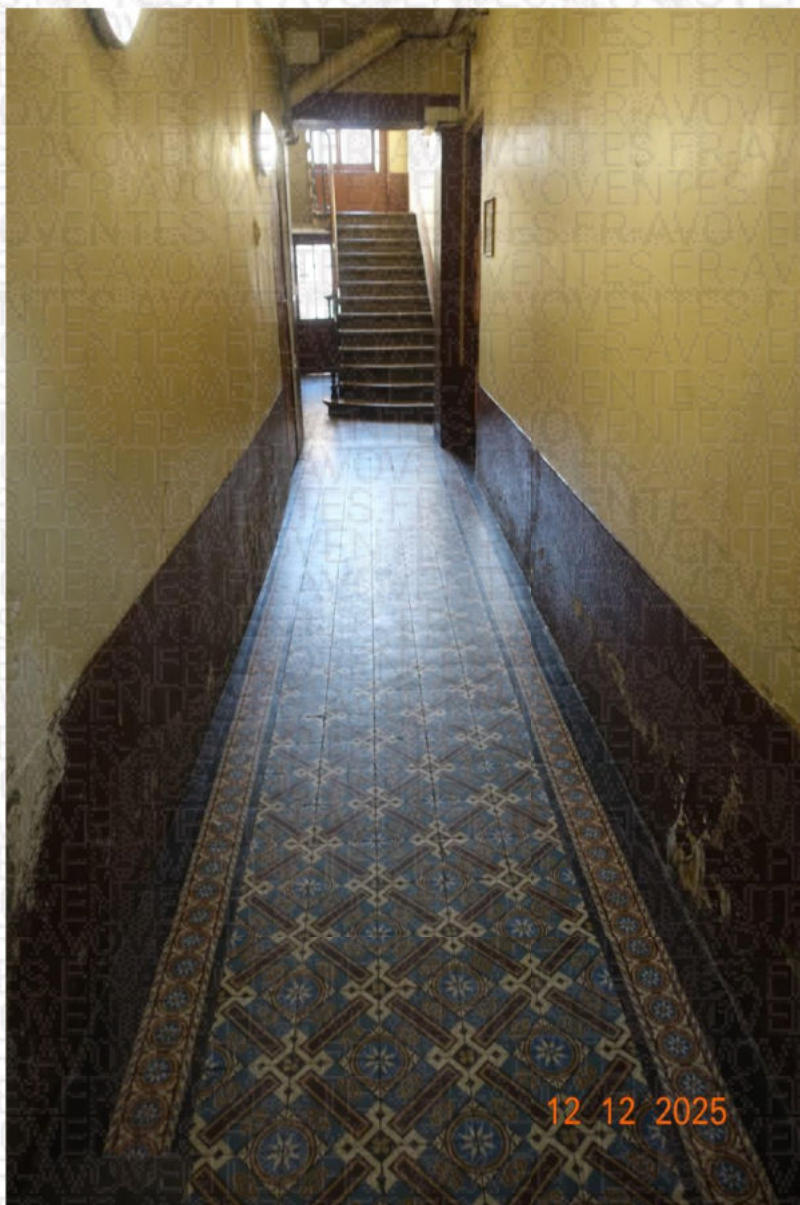




J'y accède en pénétrant dans l'allée de l'immeuble par la porte cochère et grâce à la clé remise par le requérant par la porte située à main gauche en pénétrant dans ladite allée :



Cette porte cochère est dotée d'une fermeture par « VIGIK ».





Vue de la porte d'accès au local :

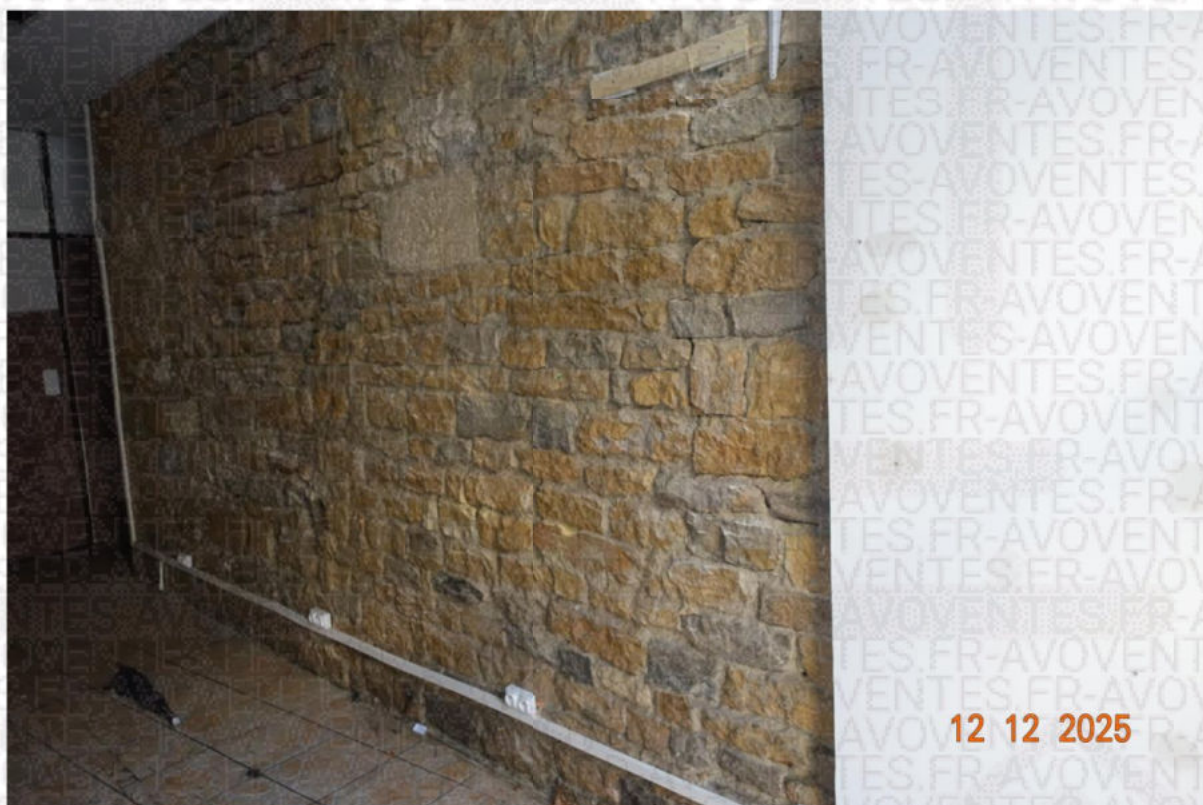




Ce local est composé d'une pièce toute en longueur d'une largeur quasi équivalente à celle de son ouverture vitrée donnant sur la rue avec au fond un espace dans lequel sont présents des canalisations et flexibles et où des paumelles sont visibles pouvant laisser supposer que cet espace était peut être séparé du reste des lieux par une porte, un carrelage différent de celui du reste des lieux y est visible ; le mur à main droite en pénétrant côté rue est doté de pierres apparentes ; à main gauche en pénétrant côté rue un mur ou cloison est présent; un faux plafond est présent. On peut pénétrer dans les lieux par la porte côté allée susdite et par la porte vitrée sur rue dotée d'un verrou intérieur et d'une targette intérieure.

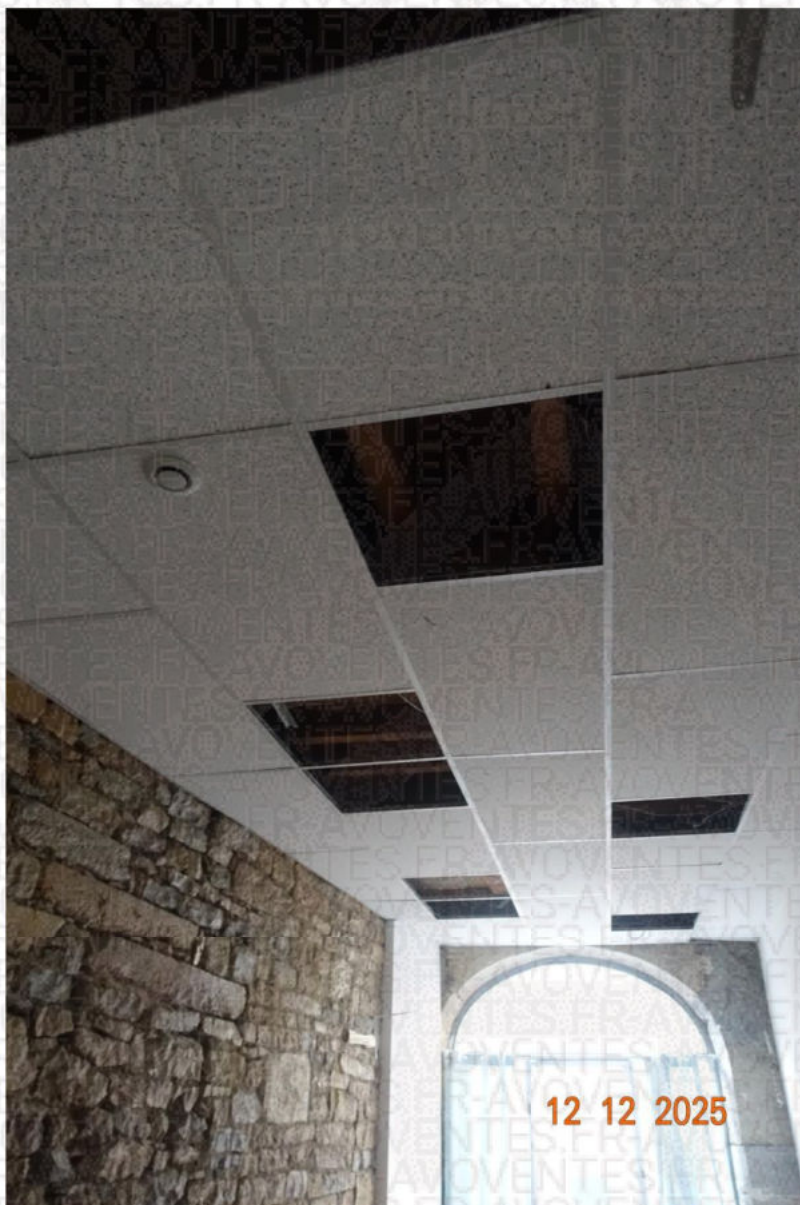
Vues du local coté intérieur :







































« Second » local :

Vues de l'extérieur de ce local .

- Côté rue :

Ce local côté rue est doté de deux ouvertures vitrées en arrondies ; l'une d'elle située à main gauche en regardant l'immeuble est dotée d'une porte permettant d'accéder au local.



- Côté cour :

En rez- de-chaussée, une porte à double battants donne accès aux locaux avec en partie haute un volet roulant à l'aspect rouillé ; une ouverture masquée par un volet roulant est visible à gauche de cette porte ; ce qui ressemble à un groupe de refroidissement « Silensys » est présent sur la façade :







Les clés remises par le requérant ne permettant d'accéder qu'au premier local sus décrit j'ai requis au nom et pour le compte du requérant le serrurier pour procéder à l'ouverture de la porte vitrée sur cour du « second » local.

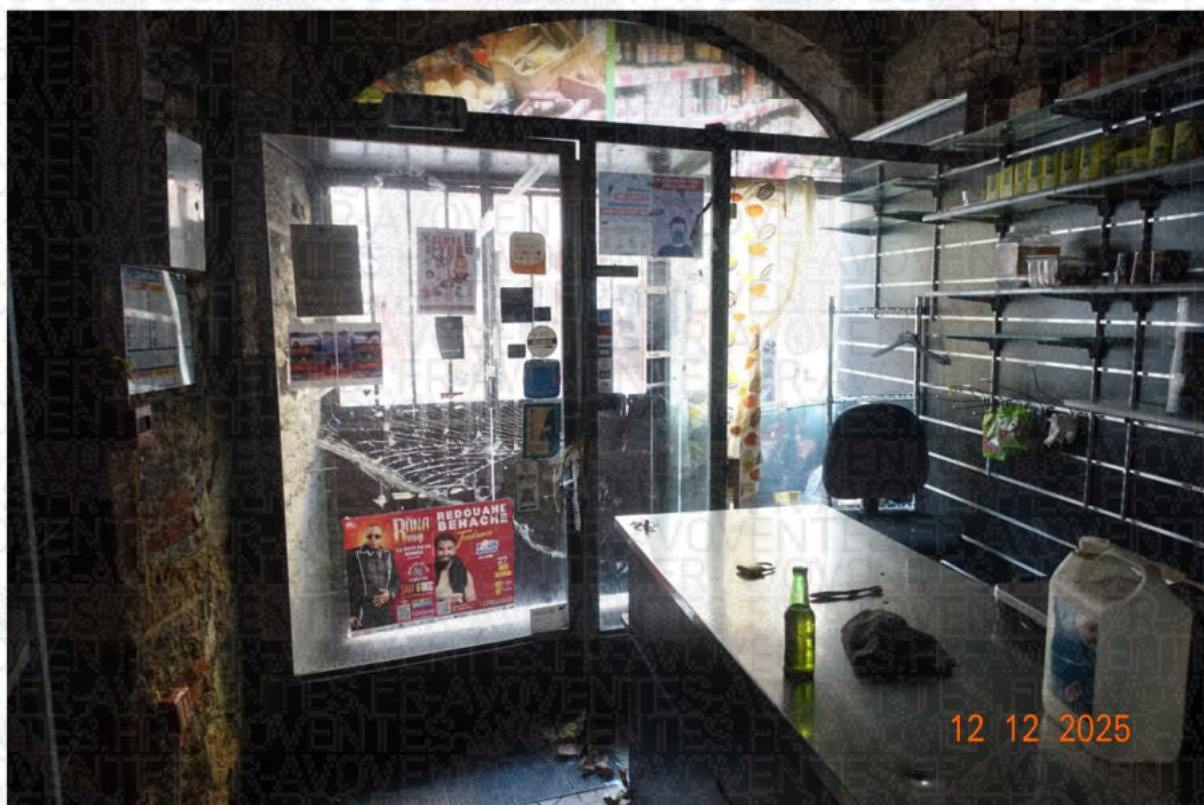
Vue de la porte vitrée par laquelle on accède aux locaux côté cour et par laquelle nous pénétrons dans les lieux :





Je note que les lieux sont encombrés par divers éléments mobiliers.

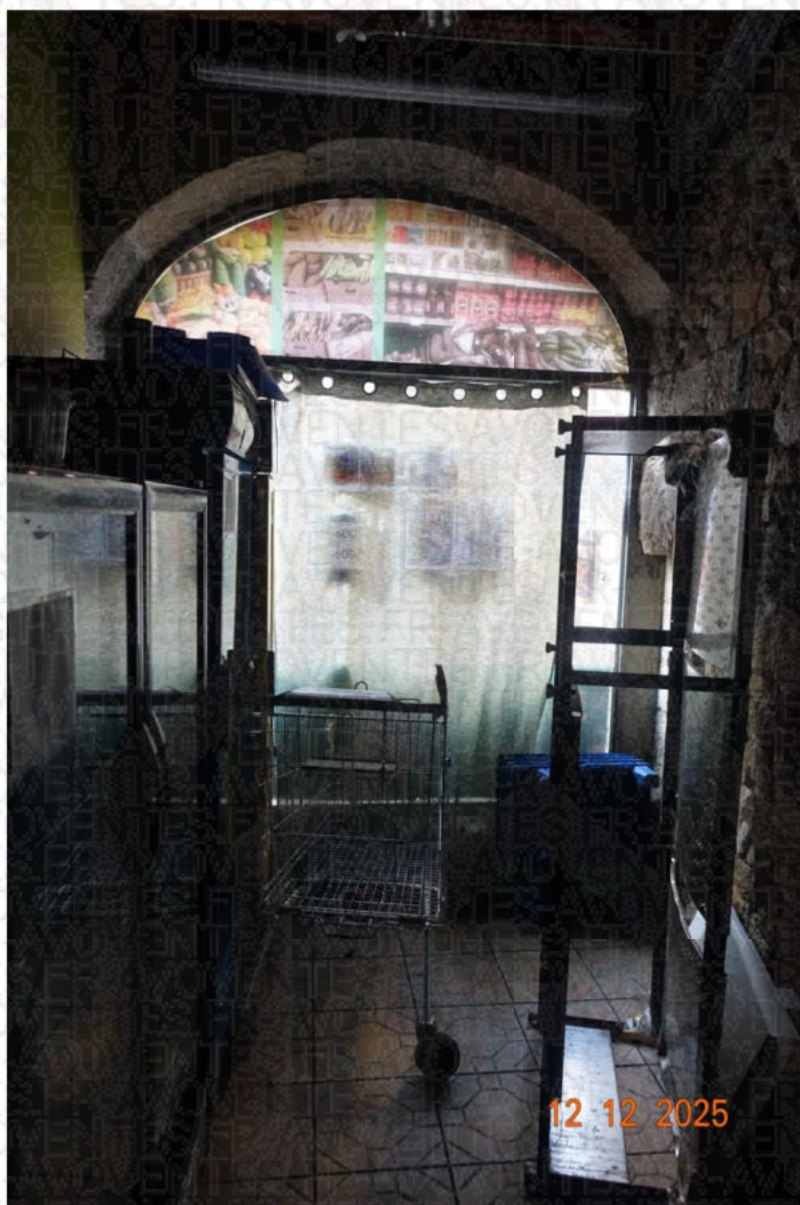
Vues de l'intérieur du local des ouvertures vitrées donnant sur la rue et éclairant les lieux ; l'une de ces ouvertures est dotée d'une porte d'accès vitrée ; entre celle-ci et une grille en métal un petit sas est présent :







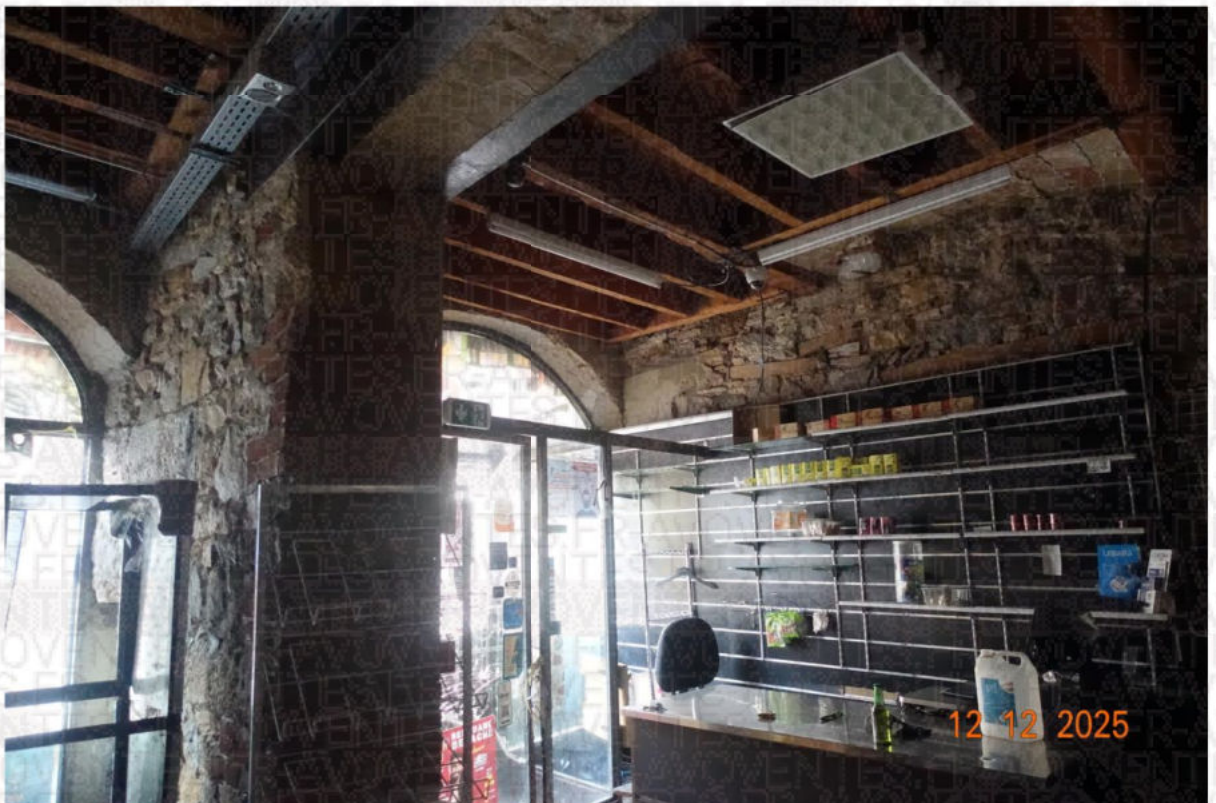




Lors de notre entrée dans les lieux par la porte coté cour, j'ai constaté la présence d'un individu à l'intérieur des locaux, lequel quitte spontanément les lieux.

La porte d'accès côté rue n'a pas de serrure, un cadenas cassé ne ferme plus la grille susdite donnant sur la rue ; afin de fermer correctement les lieux côté rue le serrurier pose une serrure sur la porte et un cadenas sur la grille.

Le mur de gauche en pénétrant côté rue est doté de pierres apparentes ; des rayonnages sont encore présents ainsi que près de l'entrée une banque ; au fond côté gauche en pénétrant côté rue à proximité immédiate de l'entrée donnant sur cour, je constate la présence d'un petit espace doté d'un évier, de la faïence est visible au-dessus, en partie basse de l'évier on aperçoit ce qui ressemble à un petit ballon :

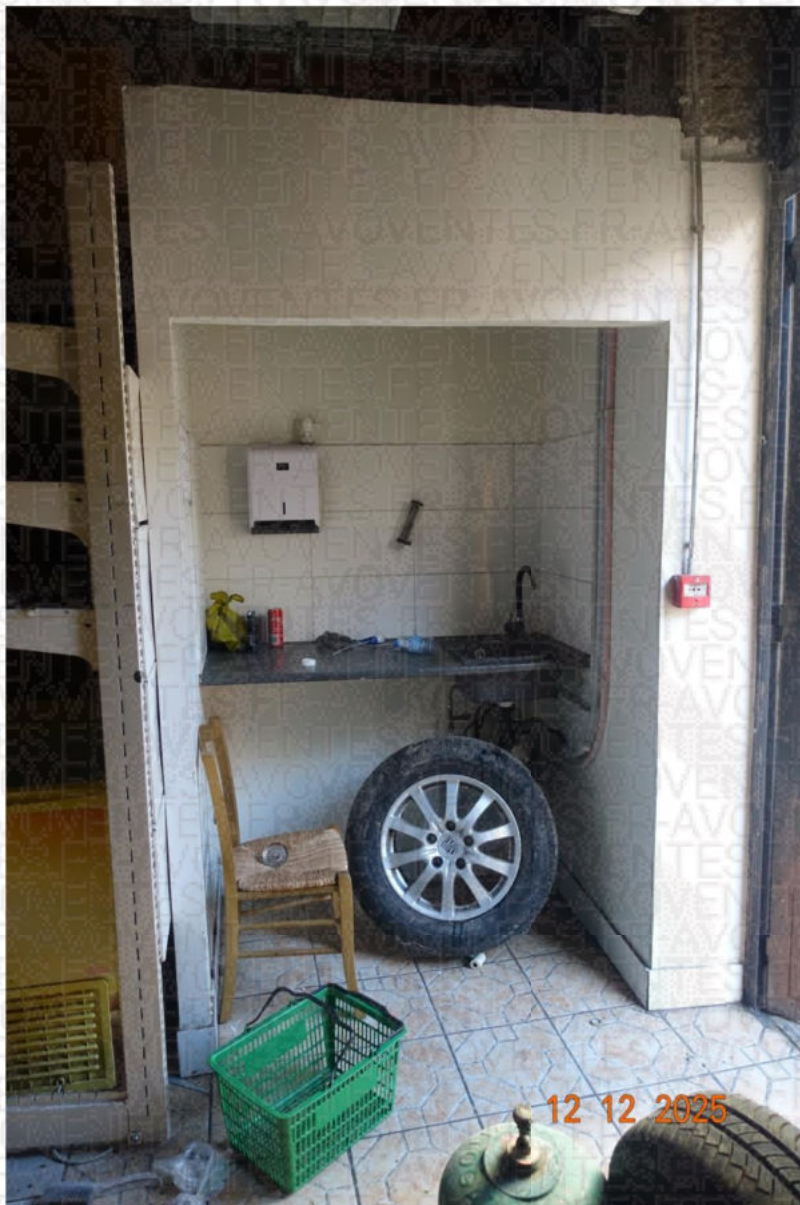




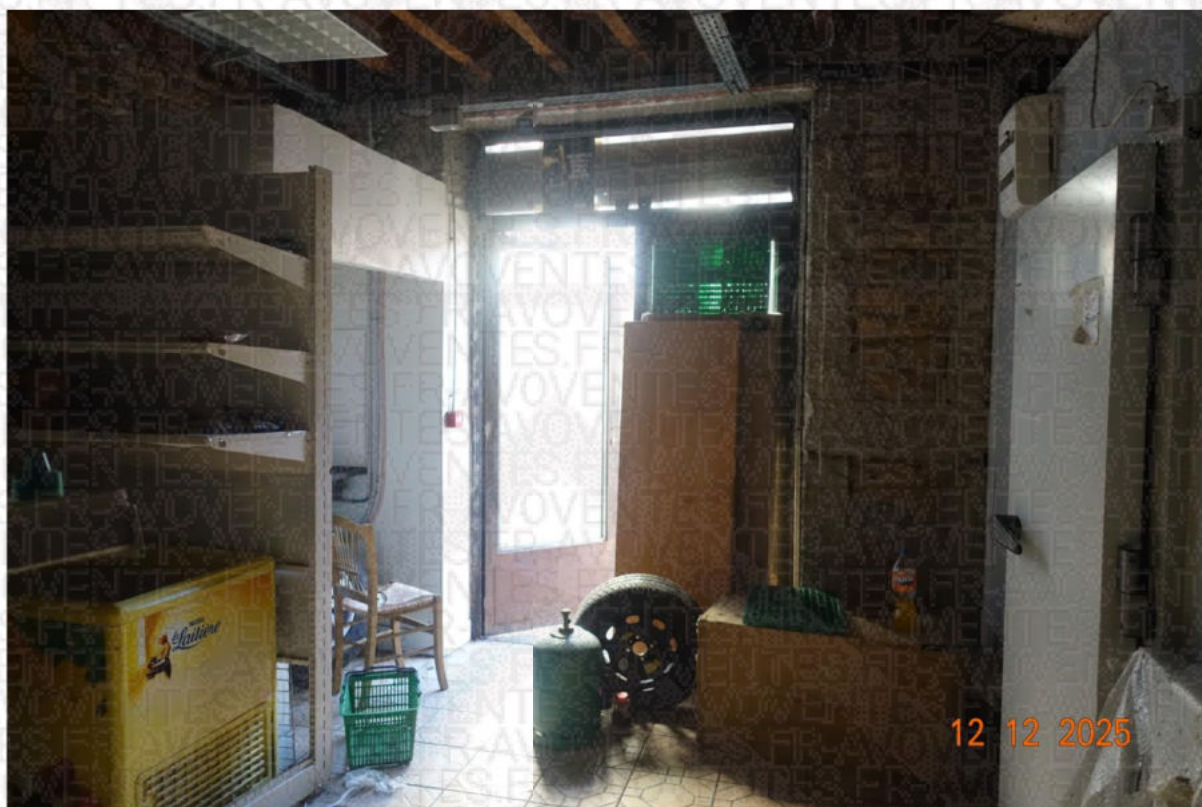




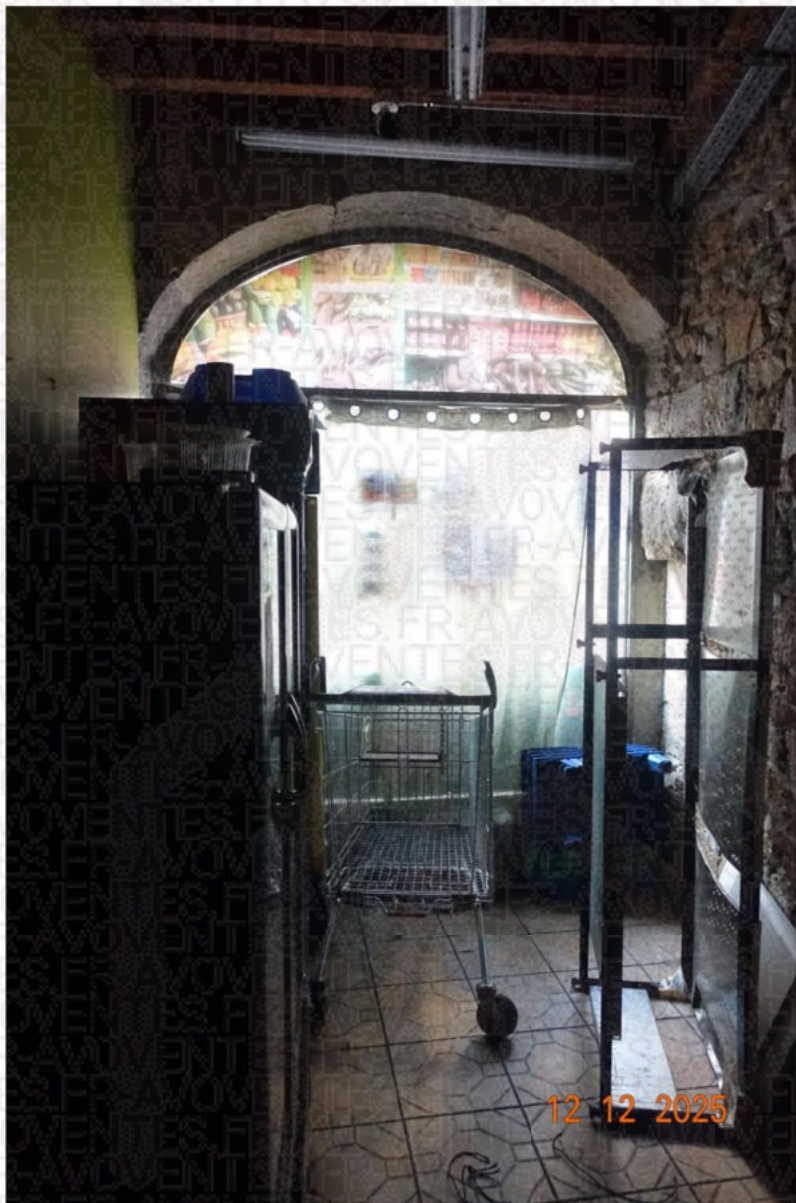








Le mur de droite en pénétrant côté rue est en partie doté d'un habillage de teinte verte ; des banques réfrigérées, des rayonnages y sont visibles :











A la quasi extrémité de ce mur plus près de l'entrée donnant sur la cour un petit renfoncement est visible ; vues de l'état actuel de celui-ci dans lequel on peut notamment voir la présence d'un compteur d'électricité Linky et d'un tableau électrique ; sur le mur une canalisation verticale est visible :







12 12 2025









Après ce renforcement une grande chambre froide est visible laquelle masque l'ouverture fermée par un volet roulant :









Au centre du local se trouve divers rayonnages et des piliers en pierre :







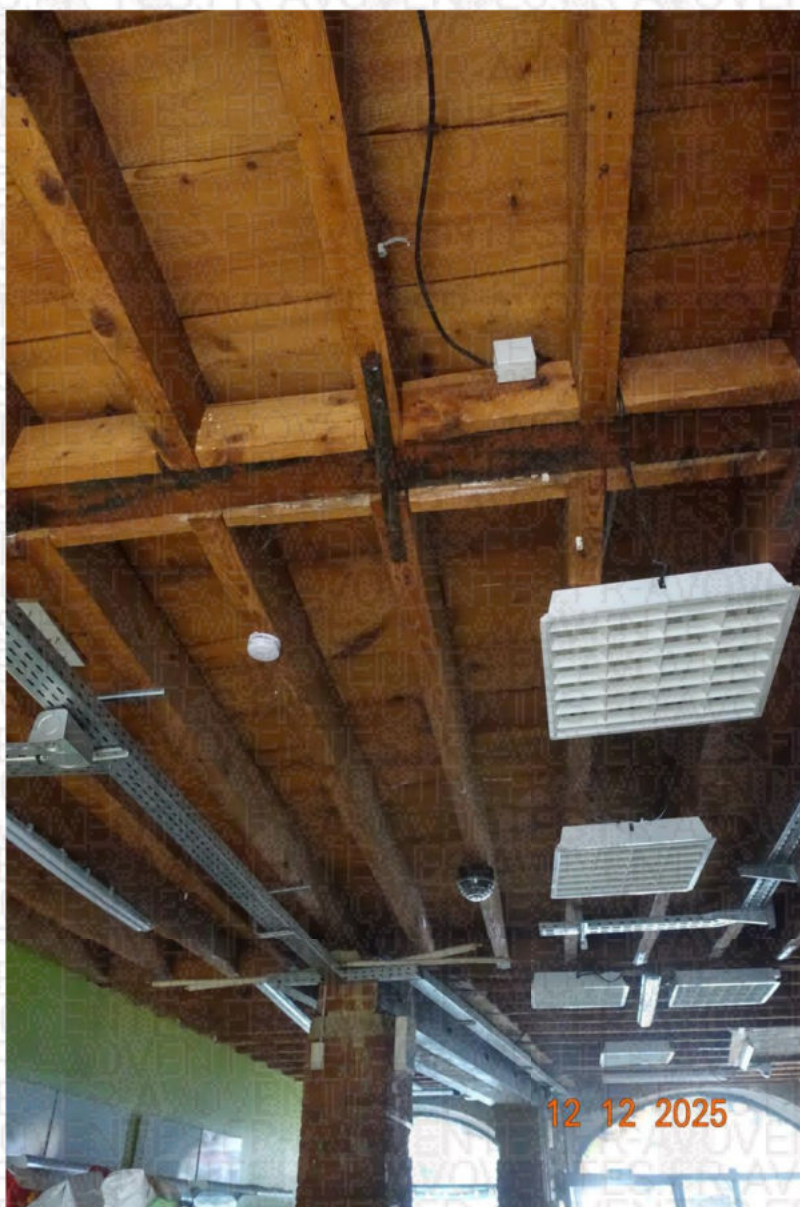






Le local est doté d'un plafond à la française ; des chemins de câbles y sont visibles ainsi que des néons et des dalles de néons :













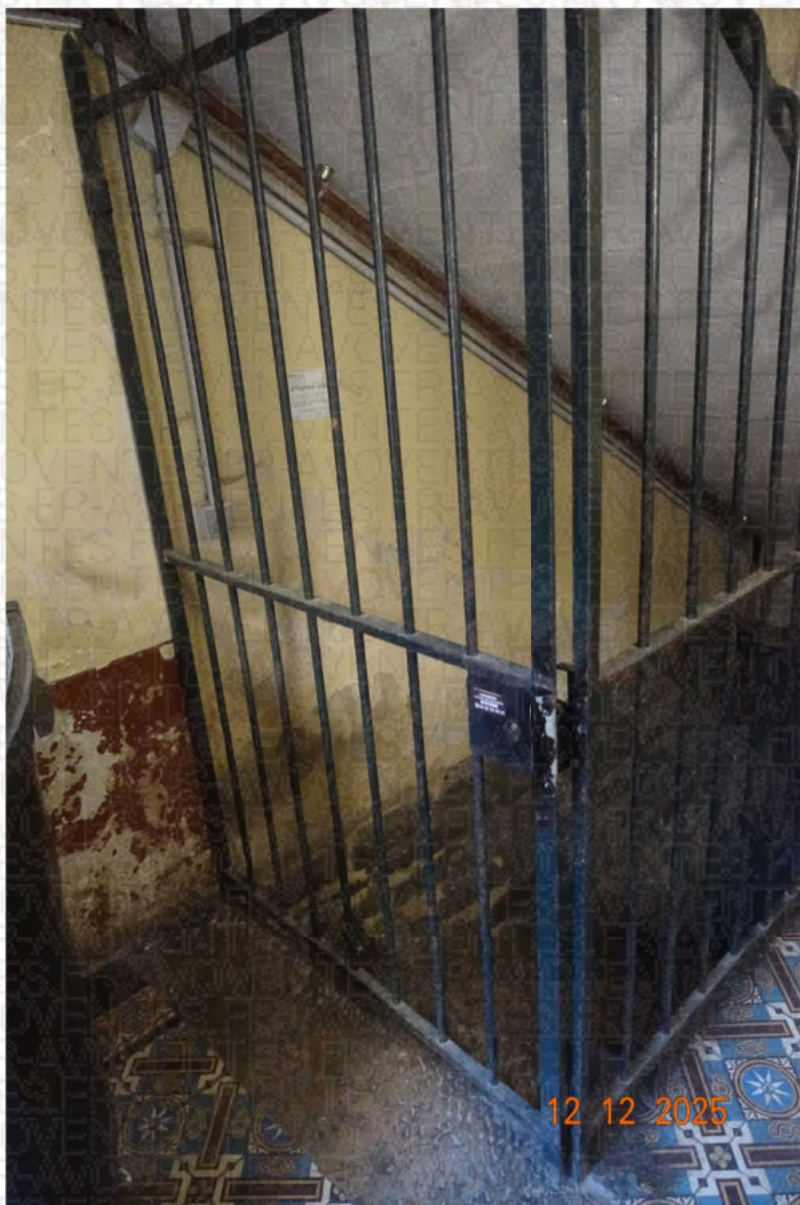
Le sol du local est carrelé :





Je me suis ensuite rendue à la CAVE localisée d'après le plan des caves remis par le syndic :

Vues de l'accès aux caves ; la porte commune donnant accès aux caves est dotée d'une clé remise par le syndic de la copropriété.





L'accès à la cave est rendu difficile par la présence de divers objets :





Je constate que la porte de la cave est grande ouverte :



12 12 2025









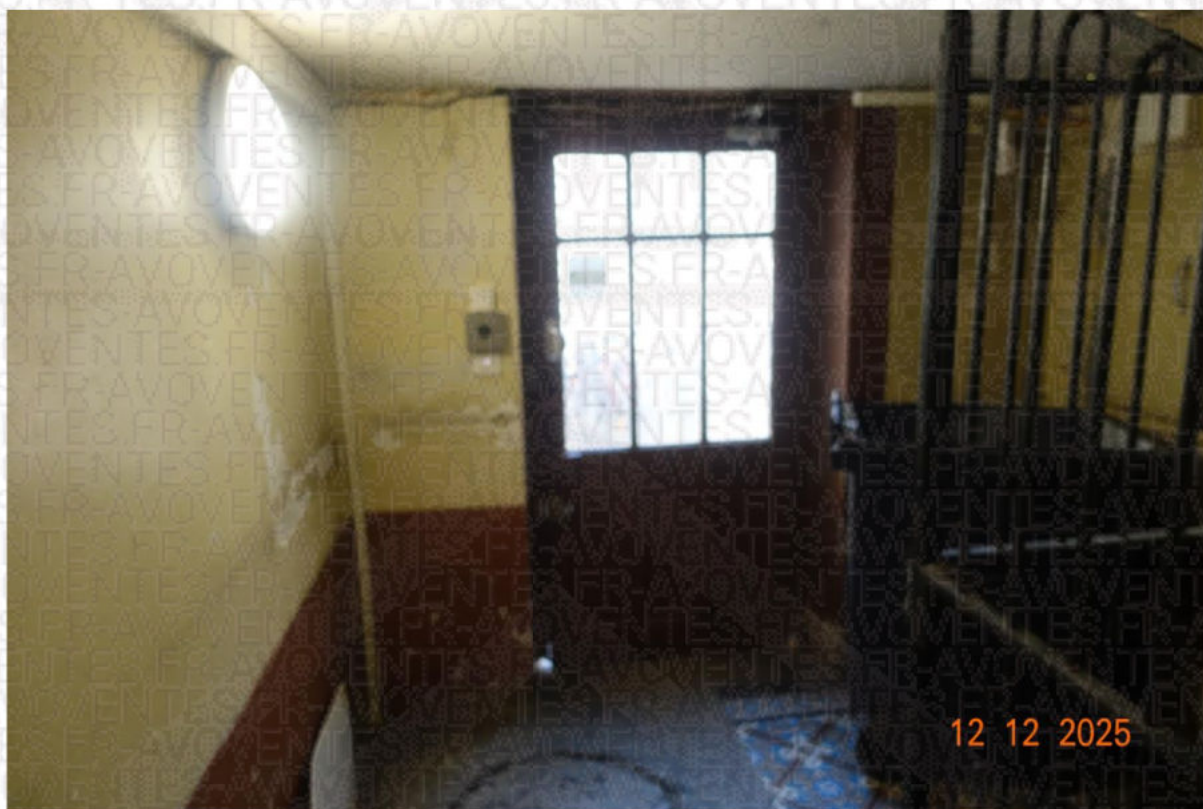






WC Communs situés dans la cour :

Vue de la porte d'accès à la cour :

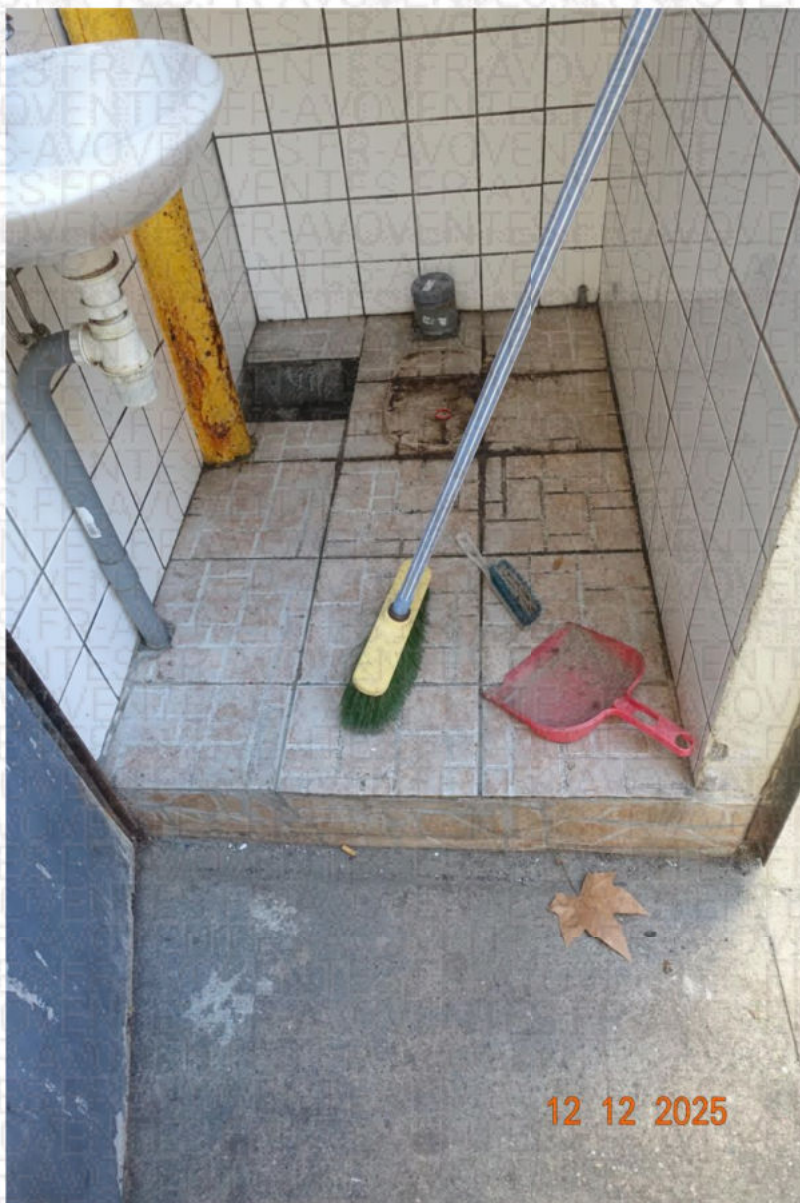




A main gauche en pénétrant dans la cour par cette porte via l'allée de l'immeuble se trouve des WC ; il m'a été indiqué par le syndic que par décision prise en AG ces WC ont été condamnés ; je constate qu'il n'y a plus de WC ; un lavabo est présent :







Sont annexés au présent :

- L'ensemble des relevés techniques établi par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES de la Maison du Diagnostic.
- Une copie du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaires du 10 Juillet 2025 telle que remise par le syndic de copropriété MULTI REGIE.

Mes constatations étant terminées, je me suis retirée et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

ACTE COMPRIS DANS LE REPERTOIRE DES ACTES

Me Virginie Beloud

