

**SARL AURALAW**  
**Commissaires de Justice Associés**  
**17 A rue de la Presse**  
**42000 ST ETIENNE**  
**Tel : 04/77/32/52/01**  
**Fax : 04/77/32/37/29**  
**Mail : [contact@auralaw.fr](mailto:contact@auralaw.fr)**

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

### L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-QUATRE MARS

A la demande de :

La **SELARL MJ ALPES**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 2 117 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le numéro 830 490 413, et dont le siège social se situe 91/93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN-JALLIEU, avec établissement secondaire 9 boulevard Mendès France à SAINT-ÉTIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, cogérante.

Ayant pour avocat Maître **Sabine MATHIEUX**, avocat au Barreau de SAINT-ÉTIENNE au sein de la SELARL UNITÉ DE DROIT DES AFFAIRES, 21 rue des hauts de Terrenoire à SAINT-ÉTIENNE.

Lesquelles préalablement aux constatations ci-après m'ont exposé :

Que la liquidation de l' [REDACTED] a été prononcée le 18 mars 2019 par le Tribunal de Commerce de SAINT-ÉTIENNE.

Qu'il dépend des actifs de cette liquidation, dans un ensemble immobilier situé à RIVE-DE-GIER (42800), 8 rue Anatole France, figurant au cadastre section AC numéro 361, lieu-dit 8 rue Anatole France, pour une surface de 3 ares, 49 centiares, plus particulièrement les lots suivants, à savoir :

- Le lot numéro 4, au premier étage, un appartement comprenant un hall, une cuisine, une chambre, un salon, une salle de bains avec WC et les 95 000<sup>ème</sup> de la propriété de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Le lot numéro 17, une cave située au sous-sol portant le numéro 17 au plan des caves et les 1 000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Le lot numéro 1, à savoir un local au rez-de-chaussée avec accès directement depuis la rue, située à gauche de l'entrée de l'immeuble et les 150 090<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales ; étant précisé que ledit local, actuellement à

usage de garage, était destiné à être transformé en habitation, ainsi qu'une délibération des copropriétaires réunis en assemblée générale ordinaire du 15 avril 2013 et conformément au permis de construire délivré par Monsieur le Maire de RIVE-DE-GIER le 3 décembre 2012, sous le numéro PC 042 186 12 S 00 81.

Que suivant ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge Commissaire par le Tribunal Judiciaire de SAINT-ÉTIENNE en date du 6 décembre 2022, la vente desdits biens a été ordonnée.

Que la procédure doit être poursuivie comme en matière de saisie immobilière.

Qu'aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

"A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2."

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

"L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité."

Que ce procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 1°/ la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- 2°/ l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
- 3°/ le cas échéant le nom et l'adresse du syndic de copropriété,
- 4°/ tous autres renseignements utiles fournis sur l'immeuble, notamment par l'occupant.

Qu'il m'était donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet d'établir le procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

**Je soussigné Hubert SIMONET, Commissaire de Justice Associé au sein de la SARL AURALAW, titulaire d'un office de Commissaires de Justice Associés 17 A rue de la Presse à SAINT-ÉTIENNE (Loire),**

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 16 heures, 8 rue Anatole France sur la commune de RIVE-DE-GIER (Loire), aux constatations suivantes :

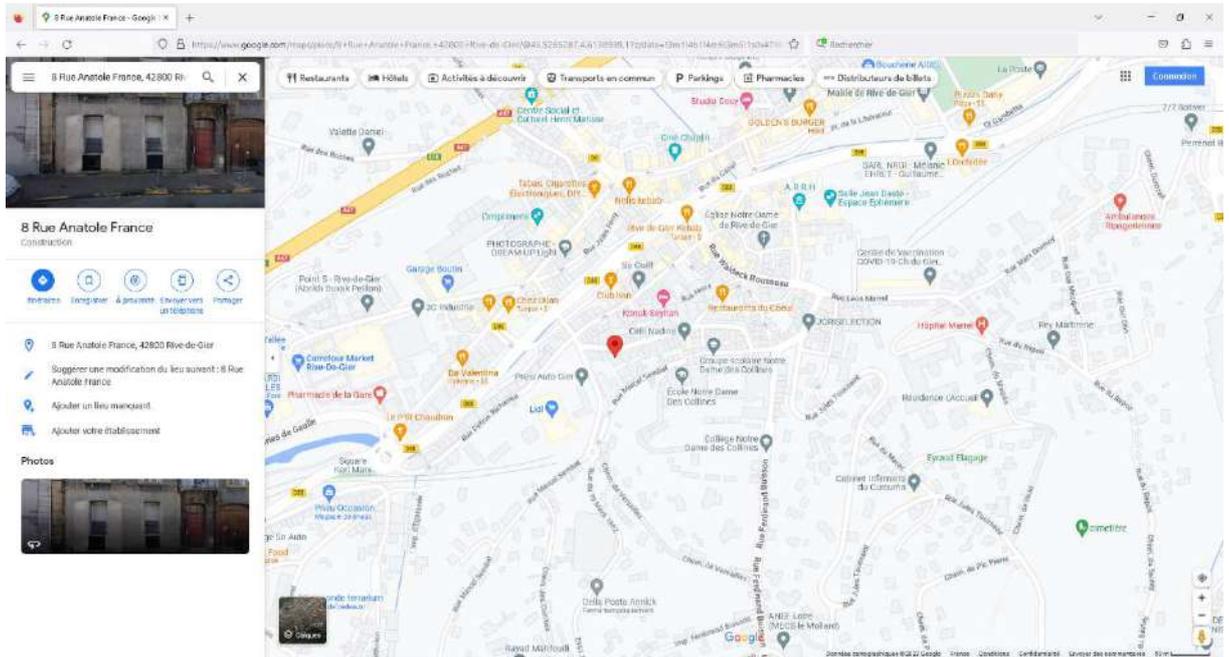
Je suis assisté pour les besoins des présentes opérations par Monsieur Laurent MICHAUD de la société AGENCE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, qui aura en charge l'établissement du dossier de diagnostic technique préalable nécessaire à la vente.

**Description :**

Il convient de préciser que l'immeuble est situé sur la commune de RIVE-DE-GIER, dans le centre-ville de celle-ci.



Il est à proximité de tous commerces et commodités, notamment d'un supermarché à l'enseigne LIDL, il est également proche de la place centrale et du marché.



L'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le Syndic de la copropriété est le cabinet CITYA 32 Place de la Liberté à SAINT-CHAMOND (Loire). Renseignements pris auprès du syndic, les charges trimestrielles s'élèveraient à 248 euros par trimestre.

Les appartements dont il s'agit sont actuellement occupés par Madame [REDACTED] et son concubin [REDACTED] par le biais d'une mise à disposition faite par Monsieur [REDACTED]. Ils ne règlent à ce titre aucun loyer ni indemnité d'occupation, ni charges.

Un rendez-vous a été pris avec les occupants ce jour et heure pour que soient établies les présentes opérations.

**Le premier appartement dont il s'agit est situé au premier étage, palier de droite, de la copropriété.**



**Parties communes :**

La copropriété, au niveau de ses parties communes, est défraîchie.

L'interphone ne fonctionne plus, il n'y a plus qu'un digicode.





### Appartement lot n°4 :

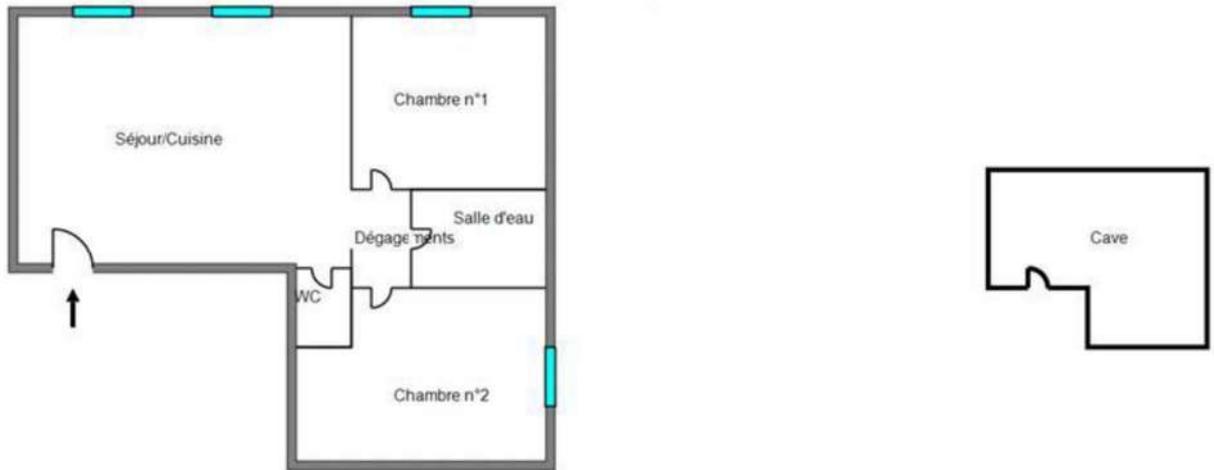
Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après relevé de surface et plan issus du DDT :

<b>Total : 45,55 m<sup>2</sup></b> (Quarante-cinq mètres carrés cinquante-cinq)
Commentaires : Néant

#### **B** DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	1er	20,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements	1er	1,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	1er	9,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	1er	3,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	1er	11,05 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	1er	0,00 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>45,55 m<sup>2</sup></b>	<b>0,95 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave	1er SS	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>9,50 m<sup>2</sup></b>



### **Pièce principale :**

La porte est une porte pleine avec serrure centrale, elle dessert sur une pièce principale qui est un séjour/salon/cuisine avec, au sol, un parquet flottant.

Murs doublés en placoplâtre, parfait état.

Plafond doublé, également en parfait état.

Éclairage encastré et un plafonnier en partie centrale.

Un placard ouvert où se trouve le chauffe-eau.

Il convient de préciser que les chauffages sont des chauffages de type électriques, mais que les radiateurs sont la propriété de l'occupant, tout comme les four et plaque de cuisson.

Par contre, le mobilier de cuisine est propriété de [REDACTED]

La pièce dispose de deux fenêtres à deux vantaux avec volets électriques qui fonctionnent.

Présence de prises électriques, prise télévision et prise téléphonique.

Rien à signaler pour le reste.









**Côté gauche de la cuisine, se trouve une porte qui va desservir les WC.**

**WC :**

WC sur bâti support.

Murs carrelés.

Plafond doublé.

Sol parquet.

Le tout en bon état général et qui n'appelle pas de remarque.







**Un petit couloir va desservir une première chambre sur le côté gauche.**

**Première chambre :**

Sol parquet flottant.

Murs doublés, peints, parfait état.

Plafond peint, parfait état.

Une fenêtre à deux vantaux avec volet roulant et qui fonctionne normalement.

Tableau électrique.

Dans cette pièce, rien à signaler.



**Salle de bains :**

Le sol est un parquet en parfait état.

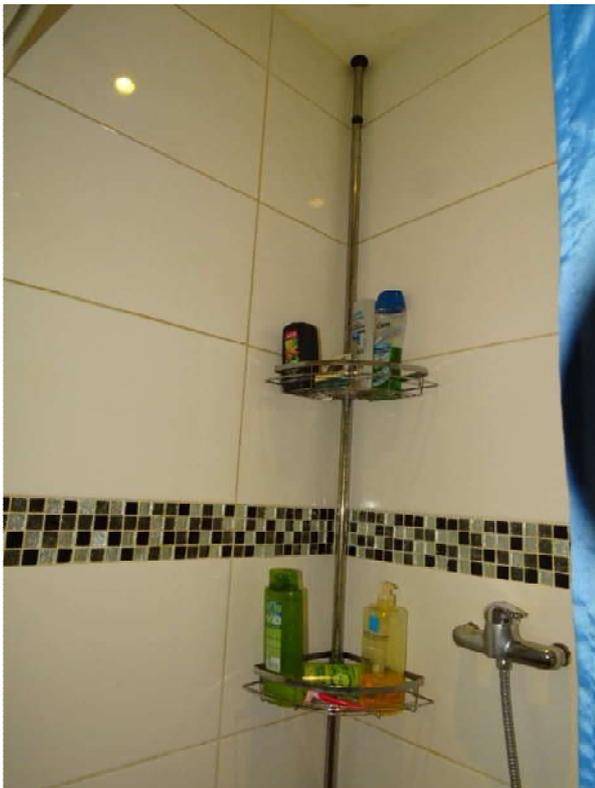
Les murs sont carrelés, toute hauteur.

Plafond doublé, avec un plafonnier.

Un meuble vasque.

Une douche sans pare-douche. Douche type bac à l'italienne.









**Dernière chambre :**

Elle donne sur un mur.

Le sol est en parquet flottant.

Murs doublés.

Plafond peint.

Rien à signaler.

Une penderie aménagée.





Il convient également de préciser que la façade de l'immeuble, côté de cette chambre, est en très mauvais état et fortement dégradée.

Un piquage a été opéré et les jambages sont dégradés.



**Appartement du rez-de-chaussée lot n°1 :**

Je constate que la porte est au fond, à gauche du couloir des communs.

La porte est une porte pleine avec une serrure en partie centrale.

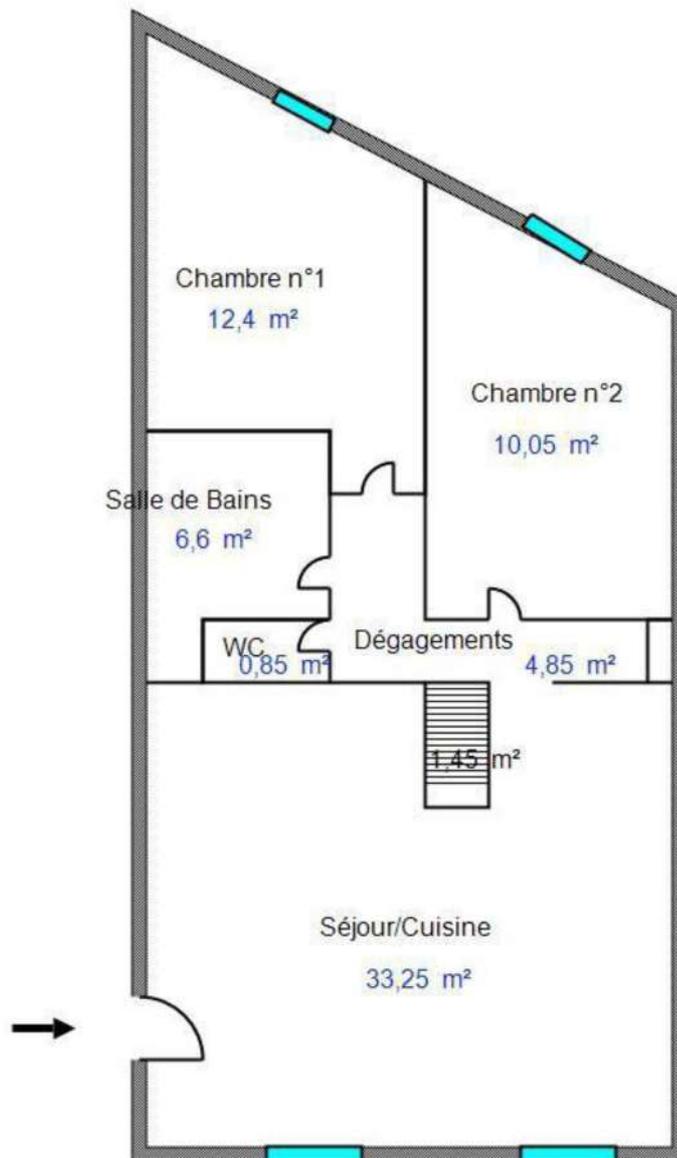


**Cave lot n°17 :**



Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après relevé de surface et plan issus du DDT :

<b>Total : 68,00 m<sup>2</sup></b> (Soixante-huit mètres carrés)			
Commentaires : Néant			
<b>B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL</b>			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	RDC	33,25 m <sup>2</sup>	1,45 m <sup>2</sup>
Dégagements	RDC	4,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	RDC	0,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	RDC	6,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	RDC	12,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	RDC	10,05 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>68,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,45 m<sup>2</sup></b>



**Pièce principale :**

Il s'agit d'une pièce de vie comprenant un espace cuisine de forme carrée.

Elle dispose de deux portes-fenêtres donnant sur les parties communes de l'immeuble et la cour intérieure de l'immeuble. Il s'agit de portes-fenêtres PVC dont les vitrages sont dégradés.

Il s'agit de murs en placoplâtre, peints, en bon état.

Au niveau de la partie cuisine, présence d'une crédence carrelée en bon état.

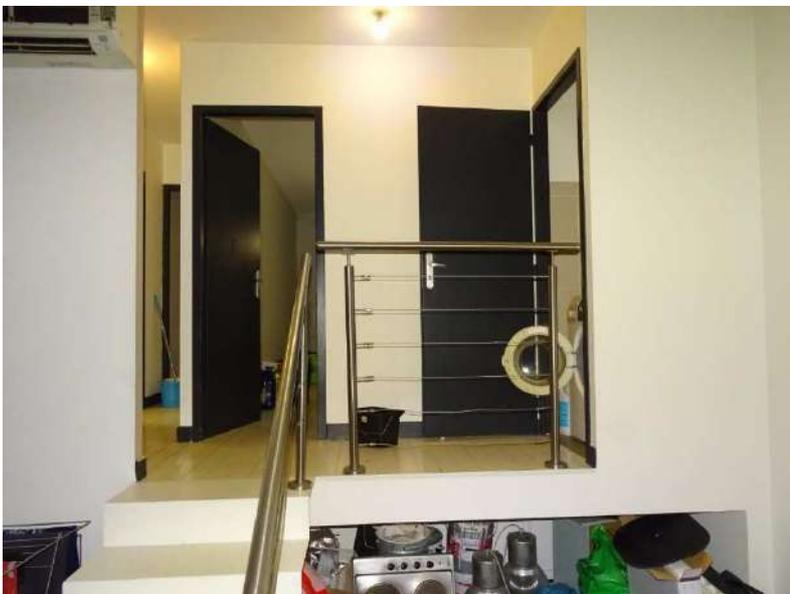
Plafond doublé, bon état.

Chauffage par un bloc.

Une cassette de climatisation.

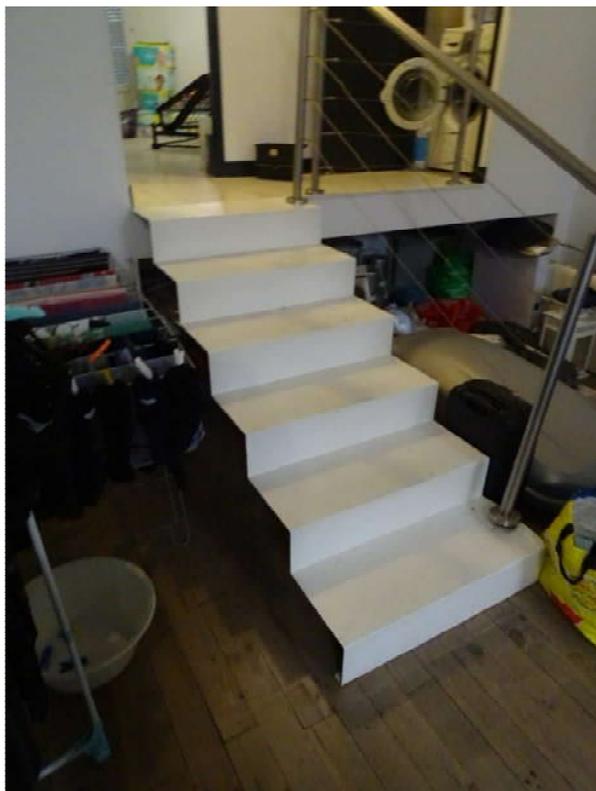
Mobilier de cuisine comprenant un plan de travail, bac, égouttoir, four, plaque de cuisson, meubles hauts et espace réfrigérateur.











**Un escalier va desservir la partie nuit qui est surélevée par rapport à la partie principale.**

Escalier métallique avec une main-courante.

**Un couloir en L. Sur la droite du L, présence d'un renforcement aménagé en buanderie.**

**Buanderie :**

Espace carrelé au sol, carrelé aux murs.

Plafond peint en placoplâtre.

Une arrivée pour machine.

Une porte pleine pour fermer le tout.



**En face de l'escalier, une première chambre.**

**Première chambre :**

Sol parquet, bon état.

Murs placoplâtre, bon état.

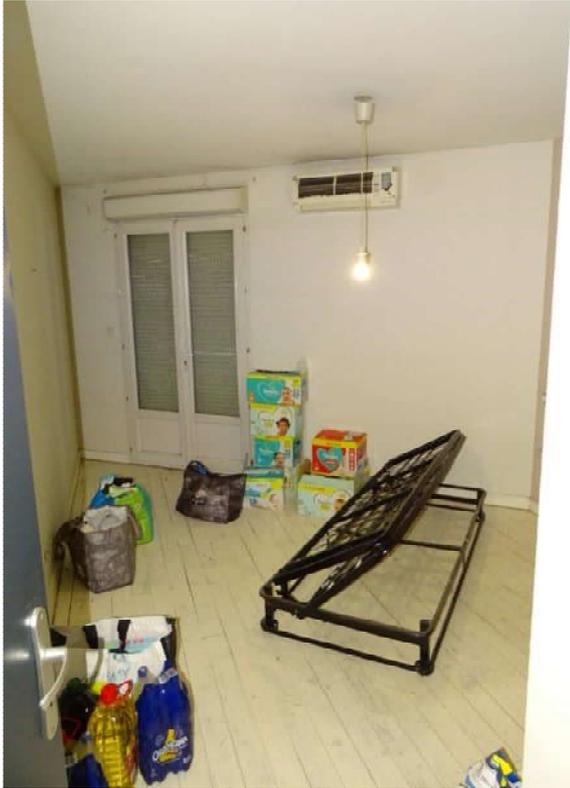
Une porte-fenêtre PVC qui donne sur la rue, surélevée. Garde-corps, volet roulant.

Une cassette de climatisation.

Un espace penderie.

Prises électriques. Il manque les appareillages sur les prises électriques et prises télévision.

Tout le reste n'appelle pas de remarque.





**Sur la gauche en sortant de l'escalier, présence des WC.**

**WC :**

Sol en revêtement plastifié, bon état.

Murs carrelés, toute hauteur, bon état.

Plafond doublé, présence de marques d'humidité, un spot.

Une VMC.

WC suspendu sur bâti support.





**À la suite, salle de bains.**

**Salle de bains :**

Sol en revêtement plastifié, bon état.

Un sèche-serviettes.

Murs carrelés, toute hauteur.

Plafond doublé, marques d'humidité.

Un plafonnier, une sortie applique.

Meuble vasque en forme de tonneau.

Baignoire enterrée.

Une cabine de douche avec pomme et flexible de douche.









**Au fond du couloir, présence d'une seconde chambre qui donne également sur rue.**

**Deuxième chambre :**

Au sol, un parquet.

Les murs sont doublés en placoplâtre.

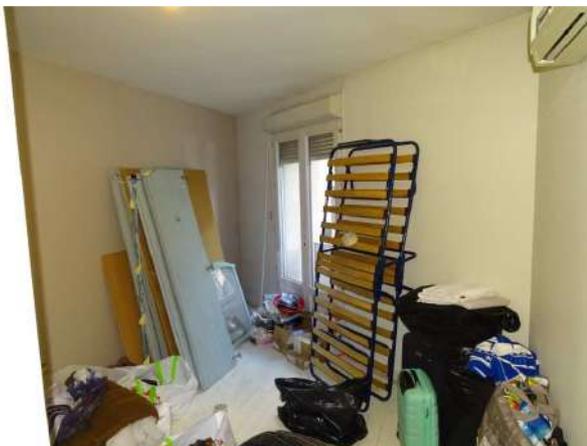
Plafond doublé.

Un plafonnier.

Une cassette de climatisation.

Porte PVC, volet roulant, le tout fonctionne, rien à signaler.

Il manque également les appareillages dans cette chambre.







Photographies de la cour intérieure :







Mes opérations terminées (17 heures 40), de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Telles sont les constatations faites et déclarations recueillies.

Hubert SIMONET

