

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

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE QUINZE 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 est situé 91/93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN-JALLIEU, avec établissement secondaire situé 9 boulevard Mendès France à SAINT-ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, cogérante.

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

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

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

Que la SELARL MJ ALPES, prise en la personne de Maître Jean BLANCHARD et Maître Caroline JAL, a été désigné en qualité de liquidateur judiciaire.

Que par ordonnance du 12 août 2020, Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE a désigné la SELARL MJ ALPES, prise en la personne de Maître Caroline JAL, en remplacement de la SELARL MJ ALPES, prise en la personne de Maître Jean BLANCHARD et Maître Caroline JAL.

Qu'il dépend des actifs de la liquidation judiciaire les biens et droits immobiliers suivants ;

- Une parcelle de terrain en nature de jardin d'agrément située 96 rue Sibert cadastrée section 111 AB 183 d'une surface de 2 ares 21 centiares
- Dans un ensemble immobilier situé 96 rue Sibert à Saint-Chamond Cadastre 111 AB 182 :
Ledit ensemble immobilier composé d'un bâtiment édifié sur :
 - sous-sol comprenant une descente d'escaliers, un couloir et neuf caves
 - rez-de-chaussée comprenant une entrée commune avec un local poubelles, deux montées d'escaliers, l'une desservant le sous-sol et l'autre les étages, une allée desservant les lots n°1 et 2, un appartement et un plateau à aménager
 - premier étage comprenant une coursive, un plateau à aménager, le premier niveau d'un appartement en duplex, un appartement et deux montées d'escaliers privés
 - deuxième étage comprenant un appartement, le deuxième niveau d'un appartement en duplex, un plateau à aménager et une montée d'escalier privée
 - troisième étage comprenant deux plateaux à aménager dont le deuxième niveau d'un duplex

Lot numéro DEUX (2) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, un plateau à aménager.
Et les soixante deux millièmes (62/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que ce logement est à l'état d'appartement et actuellement loué (bail relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948) moyennant un loyer trimestriel de 136.58 €.

Lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment, au premier étage, un plateau à aménager avec un placard.
Et les cinquante huit millièmes (58/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment, au deuxième étage, un plateau à aménager.
Et les cinquante neuf millièmes (59/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que les lots n°3 et 7 ont été réunis pour former un appartement duplex sans qu'un modificatif à l'état descriptif de division n'ait été établi.

Lot numéro SIX (6) :

Dans le bâtiment, aux premier et deuxième étage, un appartement comprenant un escalier, deux paliers, un coin cuisine, deux chambres, un salon, une salle de bains/water-closet.

Et les cent un millièmes (101/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro HUIT (8) :

Dans le bâtiment, au deuxième étage, une montée d'escalier.

Et les sept millièmes (7/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro NEUF (9) :

Dans le bâtiment, aux deuxième et troisième étages, un palier, un escalier et un plateau à aménager.

Et les cent cinquante six millièmes (156/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro DIX (10) :

Dans le bâtiment, au troisième étage, un plateau à aménager.

Et les soixante quinze millièmes (75/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que les lots n°8, 9 et 10 auraient été réunis pour former un logement sans qu'un modificatif à l'état descriptif de division n'ait été établi. Ce bien serait inhabitable en l'état selon constatations de l'expert.

Il résulte de l'état descriptif de division /règlement de copropriété que le propriétaire des lots n°9 et 10 sera autorisé à ses frais à réaliser une terrasse tropéziennes; à créer des vèloux et à fixer sur la façade de l'immeuble des réseaux.

Lot numéro ONZE (11) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.

Et les quatorze millièmes (14/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro DOUZE (12) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.

Et les treize millièmes (13/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro TREIZE (13) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.
Et les vingt millièmes (20/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.
Et les douze millièmes (12/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro QUINZE (15) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.
Et les douze millièmes (12/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro SEIZE (16) :

Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave.
Et les vingt et un millièmes (21/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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,

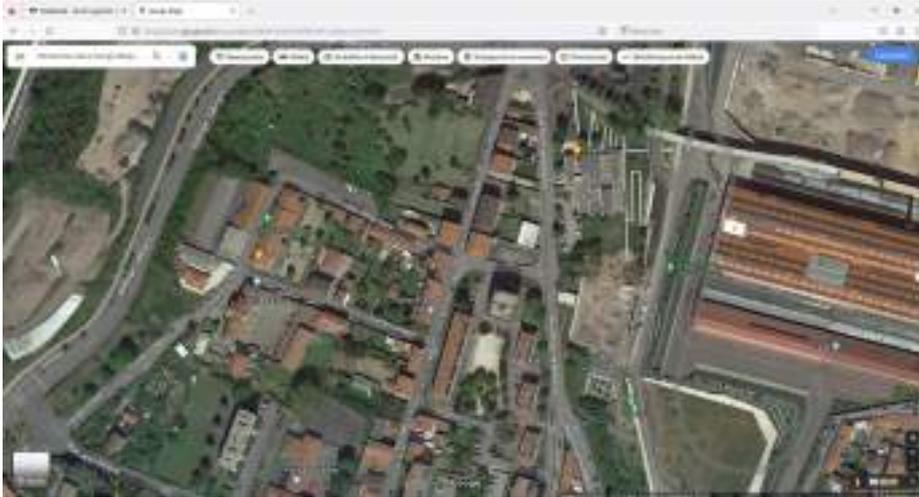
Je soussigné Hubert SIMONET, Commissaire de Justice Associé au sein de la SARL AURALAW, titulaire d'un office de Commissaires de Justice Associés 17 A rue de la Presse à SAINT-ETIENNE (Loire),

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 10 heures, sur la commune de SAINT-CHAMOND (Loire), 96 rue Sibert 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 :

L'immeuble dont il s'agit se trouve dans un quartier principalement résidentiel, non loin du quartier NOVACIÉRIES, il est proche de toutes commodités et commerces.



Il n'y a qu'un seul logement loué.

Il n'y a pas de syndic professionnel en charge de la gestion du tènement.

Il n'y a qu'un seul autre copropriétaire, Monsieur [REDACTED] domicilié à l'adresse en question.

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





Parcelle de terrain :

S'agissant de la parcelle de terrain, elle est située sur la partie arrière, elle est cadastrée section AB numéro 183, lieu-dit 96 rue Sibert, pour une contenance de 2 ares, 21 centiares.

Il s'agit d'une parcelle située en partie arrière du tènement.

Je constate qu'elle a été fermée par une murette en moellons.

Je constate qu'aucun aménagement n'a été réalisé.

Celle-ci est close de murs sur trois faces.



Parties communes de l'immeuble :

S'agissant des communs de l'immeuble, ils ne sont que grossièrement entretenus.

Je constate la présence de deux fissures importantes sur la façade, côté cour, qui démarrent sous fenêtre pour rejoindre le linteau du deuxième étage et entre le deuxième et le premier étage.











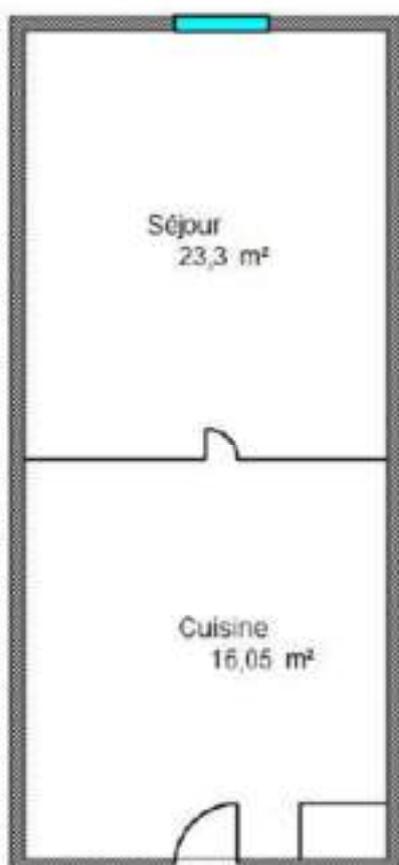
Lot numéro 2 :

Logement situé au rez-de-chaussée, occupé par Monsieur [REDACTED], suivant bail soumis à la loi de 1948, pour un loyer trimestriel de 136 euros 58 centimes.

Il s'agit d'un appartement composé de deux pièces. Le locataire nous permet l'accès aux lieux.

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

Total : 39,35 m ² (Trente-neuf mètres carrés trente-cinq)			
Commentaires : Néant			
E DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Cuisine	RDC	16,05 m ²	0,00 m ²
Séjour	RDC	23,30 m ²	0,00 m ²
Total		39,35 m²	0,00 m²



Pièce sur rue :

Les lieux sont vétustes et défraîchis.

Une porte-fenêtre donne sur la rue.

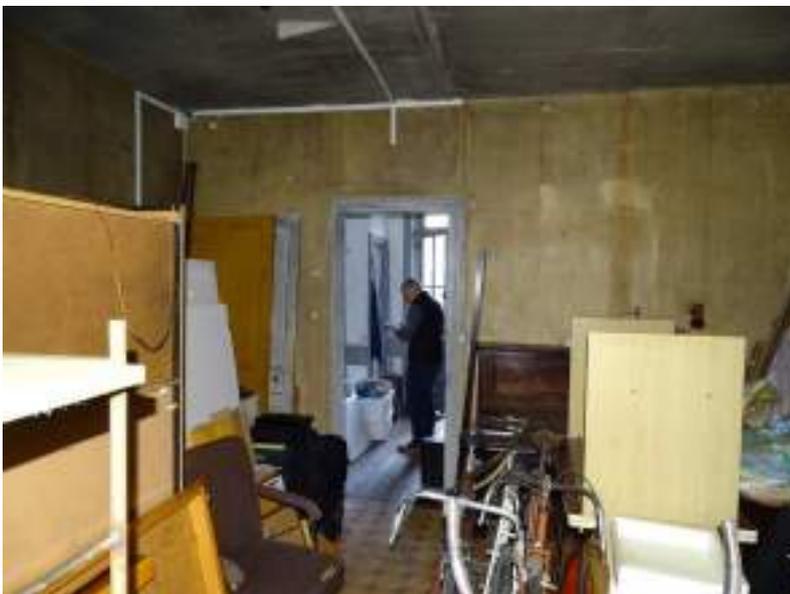
L'installation électrique n'a été que partiellement refaite, il n'y a pas de système de chauffage dans cet appartement.

Je constate la présence d'une cheminée et d'un lavabo, dans cette pièce et dans l'angle.

Présence de marques d'humidité aux murs.





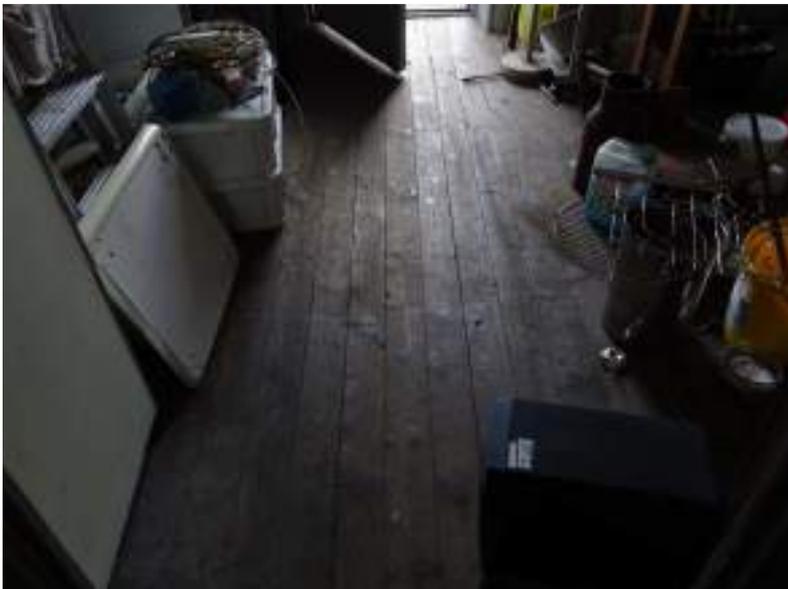


Il y a une seconde pièce qui donne sur cour.

Pièce sur cour :

Elle est fermée par un volet plein.

Je constate là encore que les lieux sont fortement défraîchis.













Il s'agit ici du seul lot occupé.

Lots numéro 6 :

Il consiste dans le bâtiment au premier et deuxième étage en un appartement comprenant un palier, un escalier, un coin cuisine-salon, deux chambres, une salle de bains, un water-closet.

J'entre dans l'appartement en question à l'aide des clés qui m'ont été remises par ma requérante.

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

Total : 52,55 m ² (Cinquante-deux mètres carrés cinquante-cinq)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	1,35 m ²	0,35 m ²
Séjour	2ème	19,05 m ²	3,10 m ²
Coin cuisine	2ème	5,95 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	2ème	10,00 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	2ème	11,40 m ²	0,00 m ²
Dégagements	2ème	1,00 m ²	0,00 m ²
WC	2ème	0,90 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	2ème	2,90 m ²	0,00 m ²
Total		52,55 m²	3,45 m²



Là, je constate que l'on accède à ce logement en sortant à droite au premier étage, sur le balcon, et qu'il s'agit de la porte située au fond à droite.

Là, je constate qu'elle est fermée par une porte PVC, vitrée, en bon état général.

Cette porte donne directement sur un dégagement et un escalier qui mène au niveau principal et niveau de vie.

Dégagement et escalier :

Le sol est carrelé.

Les murs sont doublés et peints.

L'escalier est en bois, deux quarts tournant.

Un éclairage par un plafonnier.

Main-courante en bois, en parfait état.









Au deuxième de l'immeuble, soit premier niveau de cet appartement, je constate sur la droite à la sortie de l'escalier, la présence du local chaudière.

Local chaudière :

Il y a une chaudière à gaz et une arrivée pour machine.

Il est fermé par une porte en bois pleine.





A la suite, présence de la pièce de vie principale laquelle forme un Z.

Pièce de vie principale :

Sol carrelé.

Murs doublés en placoplâtre.

Plafond peint. Une auréole au niveau du plafond.

Un plafonnier.

Une VMC.

Une cuisine aménagée avec un espace réfrigérateur, rangements bas, rangements hauts, plaque de cuisson et four.

La pièce dispose de prises électriques, prise RJ45 et prise de télévision.

Trois plafonniers côté cuisine.

Deux éléments de chauffage également.









Je constate la présence d'une première chambre qui donne sur rue.

Première chambre, sur rue :

Là, je constate au sol la présence d'un parquet flottant.

Les murs sont doublés et peints.

Plafond peint.

Fenêtre PVC, deux vantaux, volet roulant électrique, sous réserve de bon fonctionnement.

Un plafonnier.

Prises électriques, prise RJ45 et prise télévision.





Je constate la présence d'une seconde chambre.

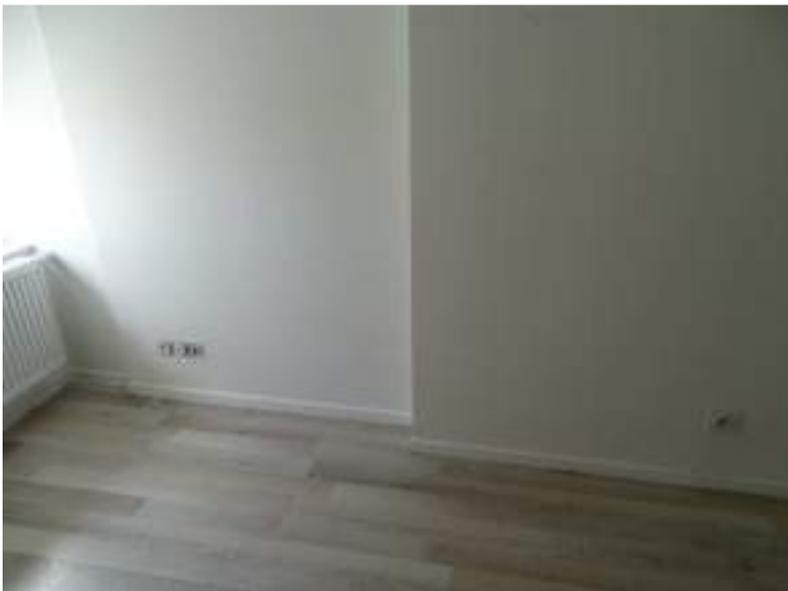
Seconde chambre :

Sol, murs et plafond sont de même composition et dans le même état.

Même niveau d'équipement.

Une fenêtre, deux vantaux, PVC, avec un volet roulant.

Un placard aménagé.





WC :

Il s'agit de WC individuels.

WC sur bâti support.

Murs carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 mètre.

Sol carrelé.

Pour le reste, murs doublés et plafond doublé.

Une VMC.

Un éclairage en plafonnier.



Salle de bains :

Elle dispose d'une douche avec un bac à l'italienne.

Murs carrelés, toute hauteur.

Sol carrelé.

Lavabo avec meuble sous lavabo.

Barre et flexible de douche.

Éclairage encastré.

Une VMC.

Marques d'humidité au niveau du plafond.







A 11 heures 45, j'ai alors suspendu mes opérations, leurs poursuites nécessitant l'intervention d'un serrurier.

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT DEUX MARS**

Par même voie et à même requête que dessus, 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-ETIENNE (Loire),

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 14 heures, sur la commune de SAINT-CHAMOND (Loire), 96 rue Sibert 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. Je suis également assisté de Monsieur Pierre CHAZET Serrurier.

Lots 8, 9 et 10 :

Le lot numéro 8 consiste en une montée d'escalier, les lots numéros 9 et 10 sont les combles.

On accède au numéro 8 par le balcon situé au premier étage, en façade sur cour de l'immeuble.

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

Total : 102,65 m²			
(Cent deux mètres carrés soixante-cinq)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	0,50 m ²	0,00 m ²
Pallier	2ème	4,85 m ²	2,00 m ²
Grenier n°1	3ème	56,05 m ²	14,80 m ²
Grenier n°2	3ème	41,25 m ²	11,70 m ²
Total		102,65 m²	29,40 m²
Annexes & Dépendances		Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse n°1		3ème	11,80 m ²
Terrasse n°2		3ème	10,60 m ²
Total			22,40 m²



Premier étage :

Là étant, je peux constater qu'il n'y a plus de poignée à la porte vitrée qui donne accès à la montée d'escalier.

Là, je peux constater que les lieux ont été envahis par des pigeons et l'escalier est entièrement recouvert de plusieurs dizaines de centimètres de fientes et de cadavres de pigeons.

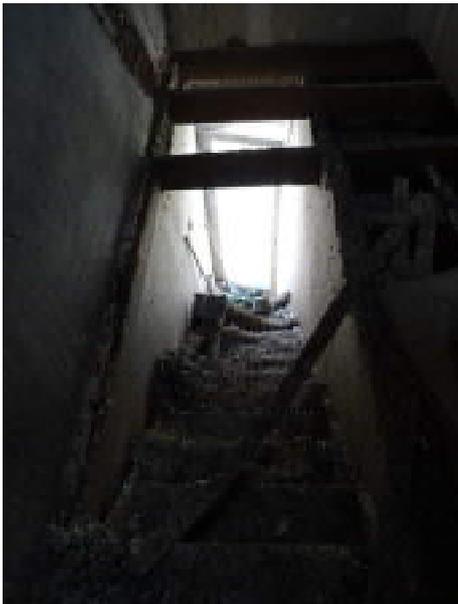
Néanmoins, nous pouvons accéder jusqu'au palier du deuxième étage.

Je peux constater qu'il s'agit simplement d'un dégagement.

Dégagement :

Précision faite qu'à l'heure actuelle, ce dégagement n'a pas été aménagé et est dans le même état de saleté que le restant, les murs sont grossièrement doublés.

Une trémie a été créée pour permettre l'accès aux combles.







Nous accédons aux combles à l'aide d'une échelle.

Combles :

Là, je peux constater que les lieux sont envahis par des pigeons vivants et pour cause, deux terrasses tropéziennes ont été réalisées côté cour.

Il y a lieu d'émettre des réserves sur l'obtention des autorisations administratives pour la création de ces tropéziennes.

Je peux constater que les étanchéités de ces tropéziennes sont hors d'état d'usage, l'eau y stagne.

Je peux également constater qu'il n'y a pas de porte-fenêtre, ce qui explique l'invasion de pigeons.

Le sol est de nature indéterminée puisque recouvert intégralement de fientes de pigeons.

Les murs sont bruts, mâchefers et briques.

J'ai une vue sur la charpente qui est en bon état général.

Les combles à l'heure actuelle sont principalement en deux espaces, un premier espace sur la droite en montant, où je constate la présence de quatre fenêtres de toit dont une hors d'état d'usage.

Je constate également, à mi-longueur à peu près, un mur de refend et peux constater que dans la deuxième partie, les sols, murs et plafonds sont dans le même état.

Il y a également un VELUX et je peux constater la présence de deux fenestrons.





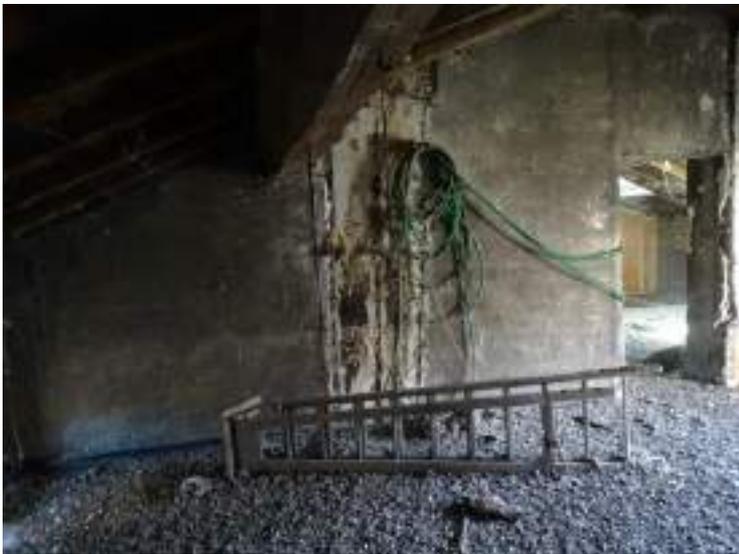






















Nous poursuivons ensuite nos constatations par les lots numéros 3 et 7 qui consistent en un appartement situé au fond du balcon, à gauche en sortant de l'escalier des communs.

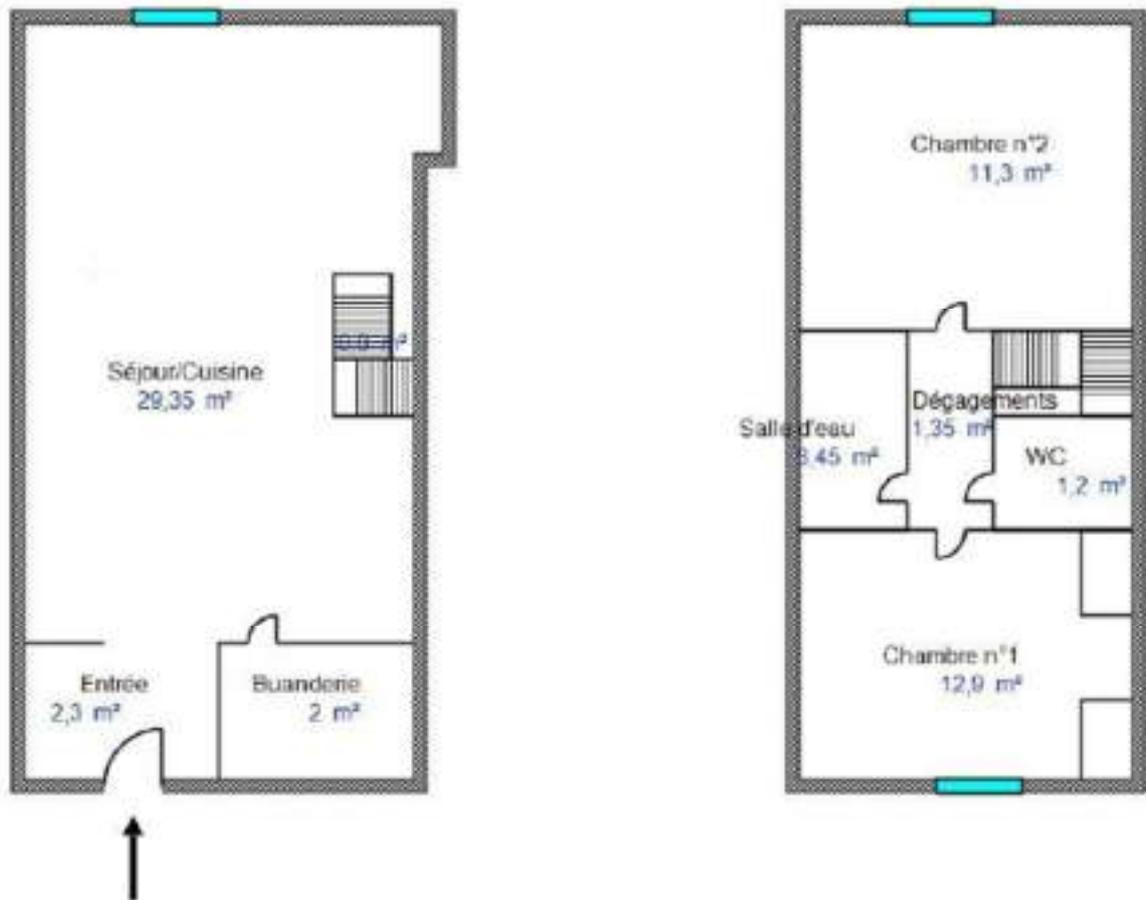
Lots 3 et 7 :

Je demande à Monsieur Pierre CHAZET de procéder à l'ouverture des portes.

Je constate préalablement que les lieux ne sont manifestement pas occupés, le mandataire n'ayant pu me remettre les clés.

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

Total : 63,85 m²			
(Soixante-trois mètres carrés quatre-vingt-cinq)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	2,30 m ²	0,00 m ²
Séjour/Cuisine	1er	29,35 m ²	0,80 m ²
Buanderie	1er	2,00 m ²	0,00 m ²
Dégagements	2ème	1,35 m ²	0,00 m ²
WC	2ème	1,20 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	2ème	12,90 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau	2ème	3,45 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	2ème	11,30 m ²	0,00 m ²
Total		63,85 m²	0,80 m²



Là, je constate que l'on accède à cet appartement par une porte vitrée, PVC, en bon état général. Elle donne sur la pièce principale au premier étage.

Pièce principale :

Sol carrelé.

Plinthes carrelées.

Murs doublés en placo-plâtre, bon état.

Plafond doublé, bon état.

Deux plafonniers.

Une VMC.

Un coin kitchenette sur le côté droit, avec une cuisine aménagée comprenant plaque de cuisson, four, meubles de rangements hauts, meuble de rangements bas, espace de réfrigérateur et une hotte.

Je constate également la présence de deux radiateurs dans cette pièce.

Sur le mur à gauche, trois prises électriques, une RJ45, une prise télévision.

Sur le mur à droite, deux prises électriques, une RJ45, une prise télévision, un bouton d'éclairage.

Au niveau de la cuisine, quatre prises électriques, une prise RJ45.

Un petit placard où se trouve le tableau électrique et un placard aménagé en buanderie avec sortie pour machine.

Je peux constater la présence d'un dégât des eaux, les murs ont pourri.

Une prise électrique et une chaudière murale.











Un escalier deux quarts tournants donne accès à l'étage. Il s'agit d'un escalier en bois particulièrement étroit, il donne sur un dégagement.

Dégagement :

Au sol, parquet flottant.

Murs doublés, placoplâtre.

Plafond doublé.

Deux plafonniers.



Sur le côté gauche, première porte, WC.

WC :

Sol carrelé.

Murs carrelés.

WC sur bâti support.

Plafond doublé, avec VMC.

Un éclairage.

Charge et demi-charge pour les WC.





Première chambre, côté cour :

Sol parquet brut.

Plinthes bois.

Murs placoplâtre.

Une trace d'humidité au plafond qui est doublé et peint.

Un plafonnier.

Deux placards muraux, dont un avec penderie et rayonnage. Marques d'humidité.

Je compte quatre prises électriques, une RJ45, une prise télévision, bloc-porte plein.

Une fenêtre PVC, bon état, avec volet roulant électrifié, sous réserve de bon fonctionnement.









Pièce à usage de salle de bains :

Sol carrelé.

Murs carrelés, toute hauteur.

Plafond doublé avec spot encastré.

Une VMC.

Parois de douche.

Pomme et flexible de douche.

Un meuble, deux vasques, avec quatre tiroirs, tablette et miroir de courtoisie.





Dernière chambre, côté rue:

Sol parquet flottant.

Une plinthe bois.

Murs doublés.

Une fenêtre PVC, deux vantaux. Volet roulant électrique, sous réserve de fonctionnement.

Un placard mural, deux portes, avec penderie et rayonnage.

Je constate également la présence de quatre prises électriques, une RJ45 et une prise télévision, bloque-porte plein.



Caves :



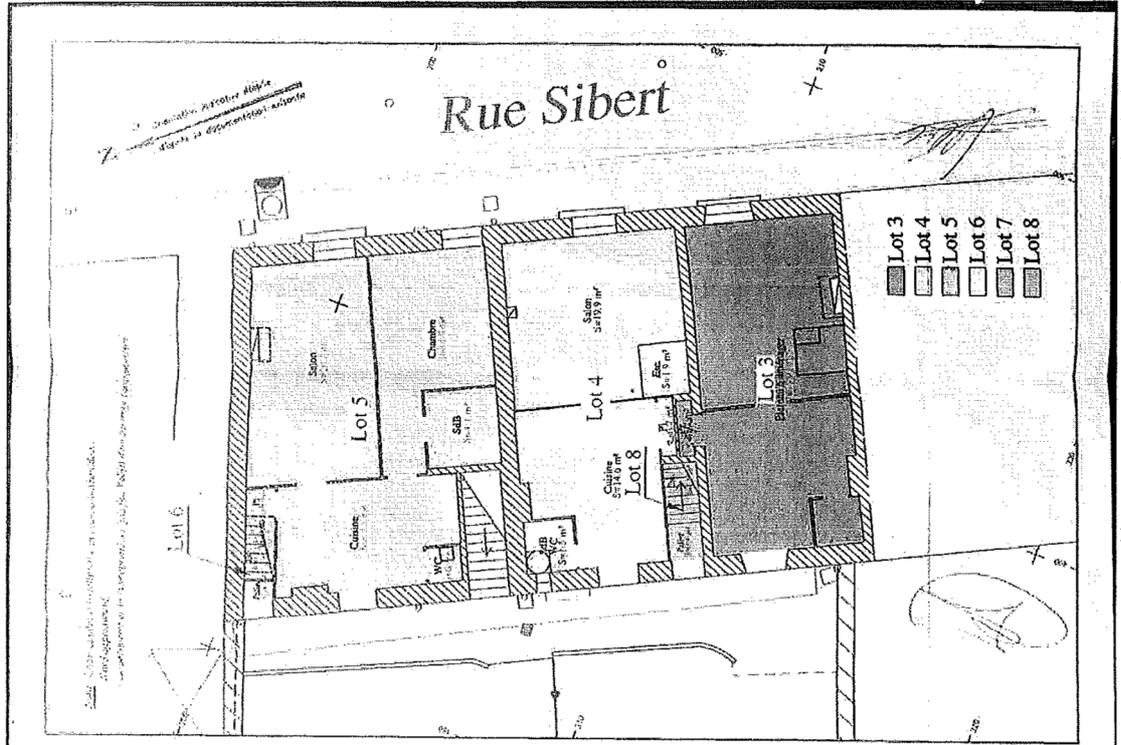
Remarques :

Réserves sur la séparation des eaux usées et des eaux pluviales





Plans copropriété :



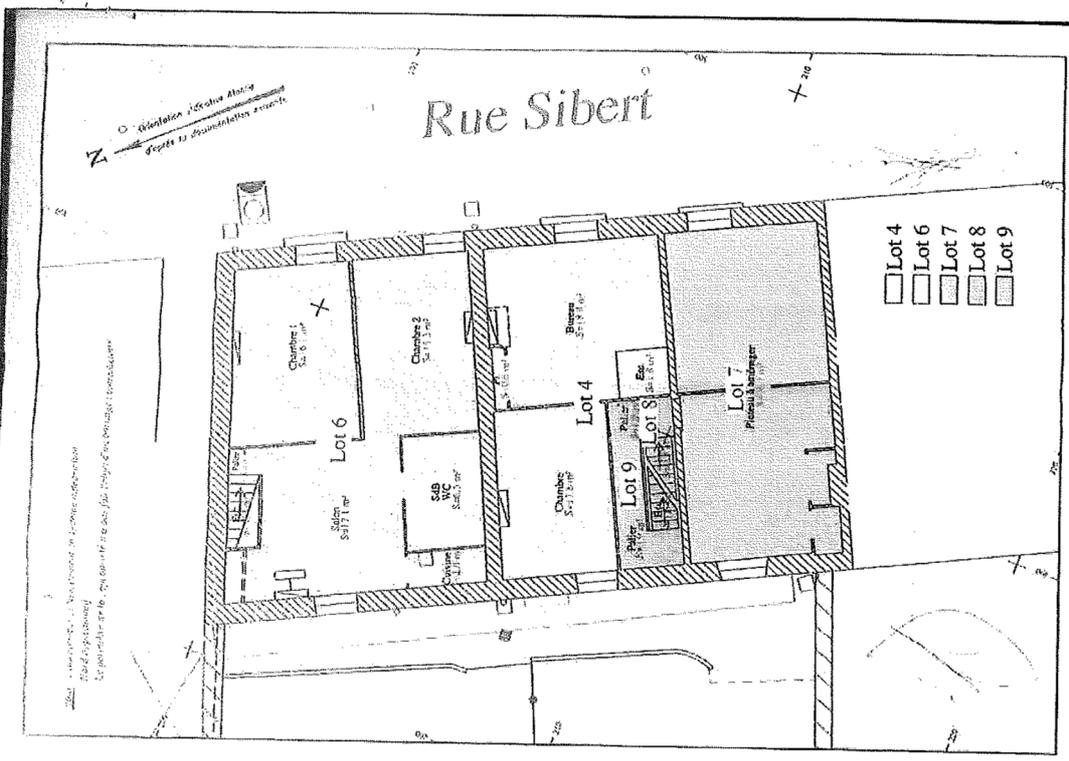
Département de la LOIRE
COMMUNE DE SAINT-CHAMOND
 96, rue Sibert

Copropriété du 96 rue Sibert
PLAN DU 1er ETAGE



CADASTRE Section AB n° 48

Echelle: 1/100	
Stéphane JARGUEL	Designé
GEOMETRE-EXPERT	C.P.
5, Route de Romalon 69440 MORNANT Téléphone: 04.78.44.10.64 Fax: 04.78.44.90.45 e-mail: stis-moran@wanadoo.fr	
Références: M:13093 Dressé le: 8 Août 2013 Fichier: M:13164.dwg	



Département de la LOIRE
COMMUNE DE SAINT-CHAMOND
 96, rue Sibert

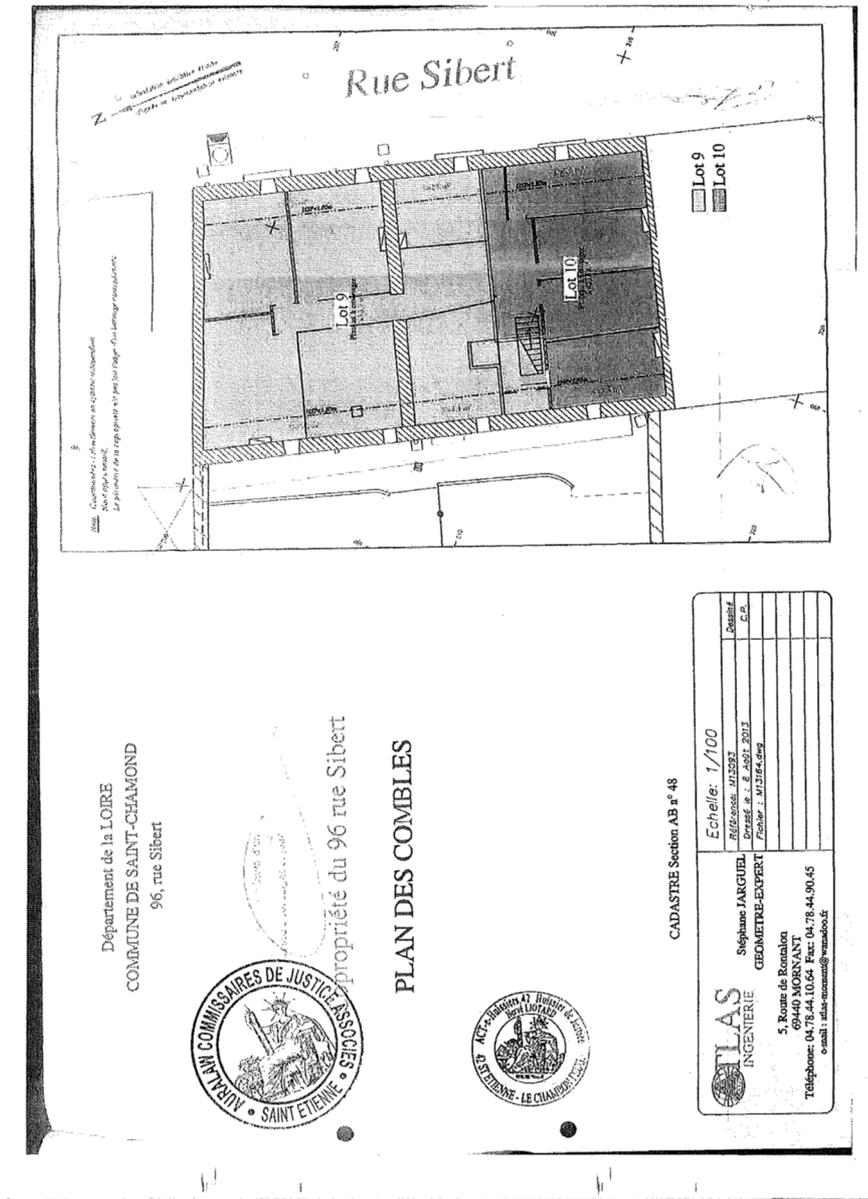


Copropriété du 96 rue Sibert
PLAN DU 2ème ETAGE



CADASTRE Section AB n° 48

Echelle: 1/100	
Références: M13283	Conséché
Dressé le: 8 Août 2023	C.F.
Fichier: M1318-016	
Stéphane JARGUEL GEOMETRE-EXPERT	
5, Route de Rontalon 69440 MORNANT Téléphone: 04.78.44.10.64 Fax: 04.78.44.90.45 e-mail: atlas-mornant@wanadoo.fr	



Mes opérations terminées (15 Heures 39), 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

