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 TROIS AOÛT

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 Pierre Mendès France, 42000 SAINT-ÉTIENNE, prise en la personne de Maître **Caroline JAL**, co-gérante,

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

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

Que la liquidation de [redacted] été prononcée le 11 février 2021 par le tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE.

Que la [redacted] est propriétaire des biens suivants, pour les avoirs acquis de Madame Murielle VIDAL par acte du 31 janvier 2012 reçu par Maître Henri-Laurent ZIEGLER, à savoir :

Dans un ensemble immobilier situé à RIVE-DE-GIER (Loire - 42800), 2 impasse Jean Mermoz comprenant un immeuble à usage d'habitation élevé sur cave, de rez-de-chaussée à usage de garage, d'un premier étage composé de deux appartements, d'un deuxième étage composé de trois appartements et grenier au-dessus, le tout figurant au cadastre de ladite commune section AC, numéro 451, lieu-dit 2 impasse Jean Mermoz, pour une surface de 1 are, 92 centiares et plus précisément :

- Le lot numéro 1 : au sous-sol, une cave et les 3 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 4 : au rez-de-chaussée, un local à usage de garage et les 32 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 8 : au premier étage, un appartement à droite sur le palier comprenant un hall, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une chambre, un placard, un séjour/salle à manger et un balcon donnant sur l'impasse Jean Mermoz et les 94 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 10 : au deuxième étage, un appartement comprenant un hall, séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec water-closet et les 132 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 11 : au deuxième étage, un appartement comprenant un hall, un séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec water-closet et les 95 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 13 : au dernier niveau, une pièce à usage de grenier et les 2 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 14 : Au dernier niveau, une pièce à usage de grenier et les 9 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot numéro 15, au dernier niveau, une pièce à usage de grenier et les 4 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé que les lots numéro 10, 13, 14 et 15 forment un seul et même appartement en duplex.

Que requête aux fins d'adjudication judiciaire de bien immobilier a été présentée à Monsieur le Juge Commissaire près le tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE le 27 février 2023.

Que suivant ordonnance rendue par le Monsieur le Juge Commissaire près le tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE le 25 avril 2023, il avait été ordonné la vente aux enchères des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits.

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),

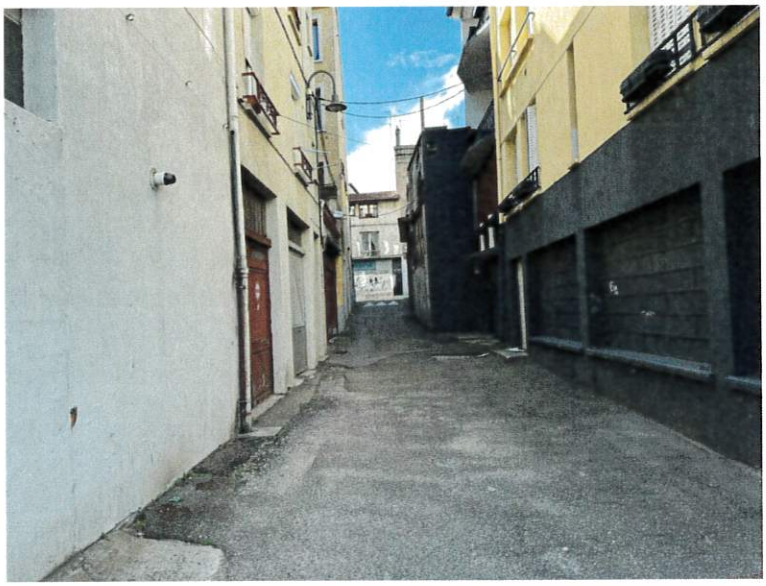
Certifie avoir procédé ce jour à partir de **08 heures 30**, 2 impasse Jean Mermoz sur la commune de RIVE-DE-GIER (Loire), aux constatations suivantes :

Pour les besoins des présentes constatations, je suis accompagné de la société AGENCE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER prise en la personne de Monsieur **Laurent MICHAUD** et Monsieur **Rémy HAON**, qui auront en charge la réalisation du dossier de diagnostics techniques nécessaire et préalable à la vente.

Il convient de préciser que le tènement immobilier dont il s'agit relève du régime de la copropriété, renseignement pris auprès des autres copropriétaires, aucun syndic n'est désigné à l'heure actuelle.

L'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement puisqu'il se situe dans le centre de la commune de RIVE-DE-GIER.

L'immeuble dont il s'agit se situe dans une impasse située en plein centre de la commune de RIVE-DE-GIER, ville du bassin du GIER.

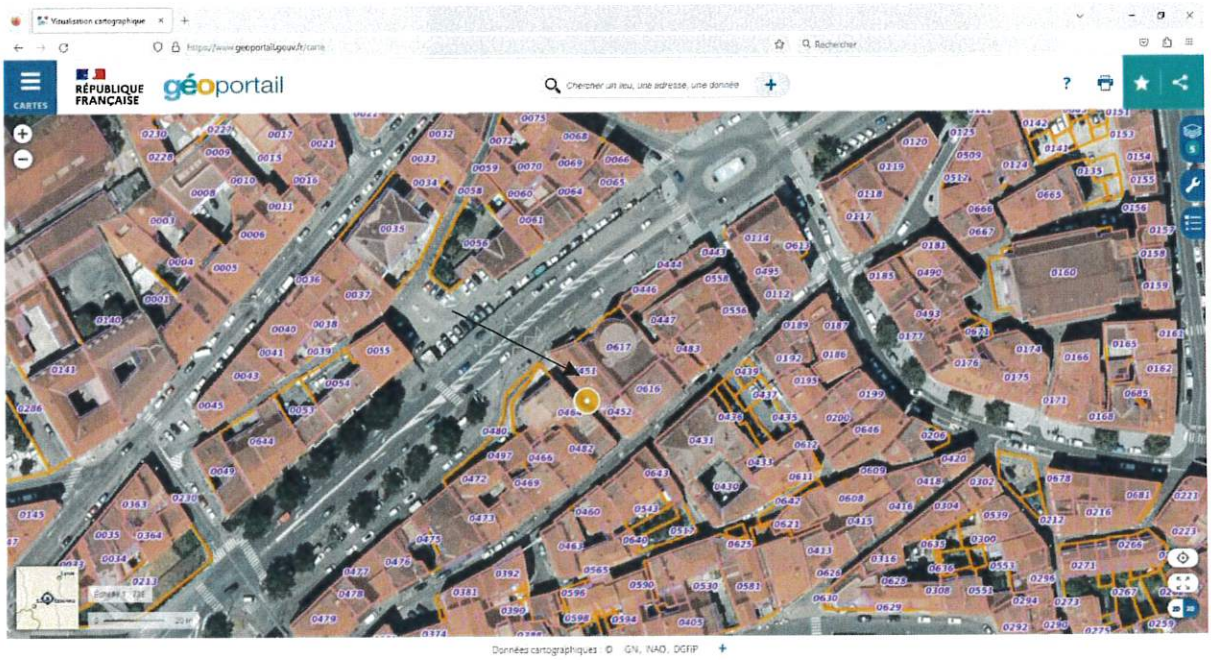


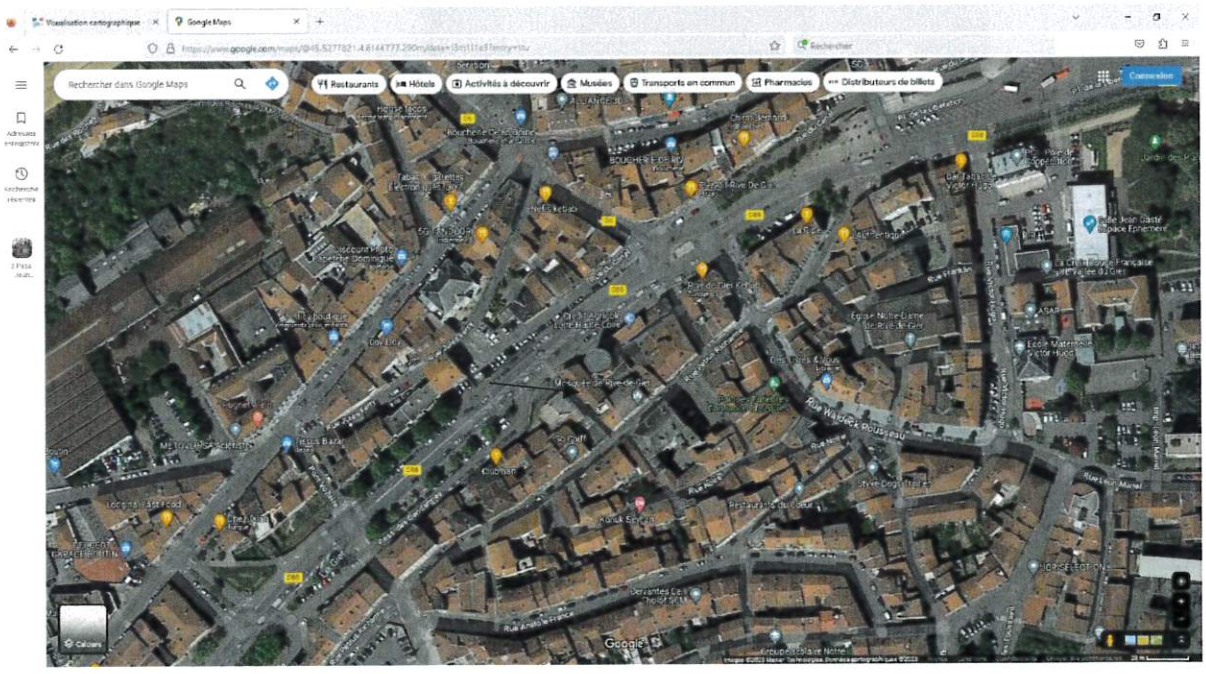
L'immeuble est situé proche de tous commerces et commodités.

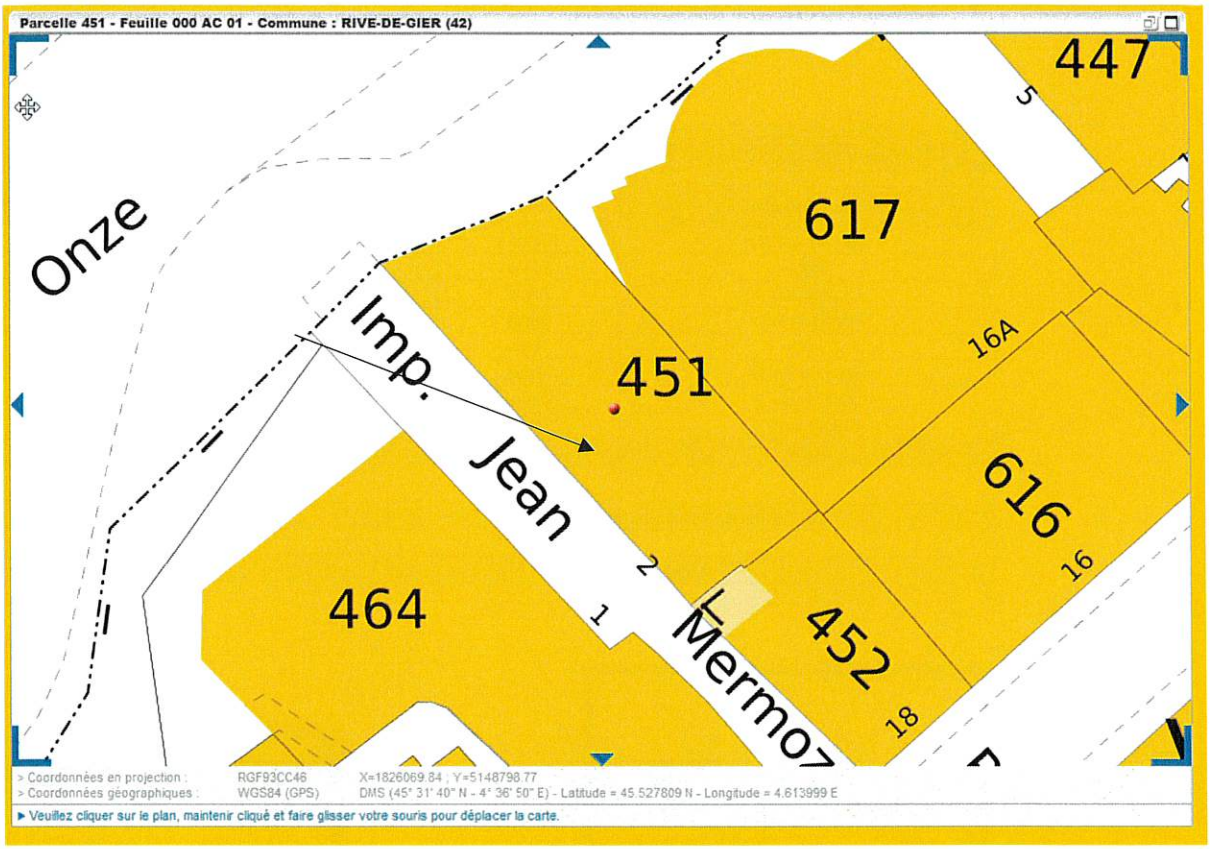
Le stationnement à proprement parler par contre dans l'impasse n'est pas possible, à proximité se trouve du stationnement gratuit en zone bleue ou en zone blanche.

Il convient de préciser que tous les lots susvisés sont libres d'occupation et j'y accède à l'aide des clés qui m'ont été remises par le mandataire.

<u>Pour une bonne compréhension et une localisation des lieux, ci-après extrait GOOGLE PLAN et du GÉOPORTAIL ainsi qu'extrait du site cadastre.gouv.fr :</u>







Lots 10, 13, 14 et 15 :

Les lots numéro 10, 13, 14 et 15 forment actuellement un seul et même appartement. Les lots à usage de greniers ayant été aménagés en habitation, mais sans que l'état descriptif de division n'ait été modifié antérieurement à l'acquisition effectuée par la [redacted].

Le duplex ainsi constitué se trouve être au deuxième étage, porte à gauche en sortant de l'escalier.

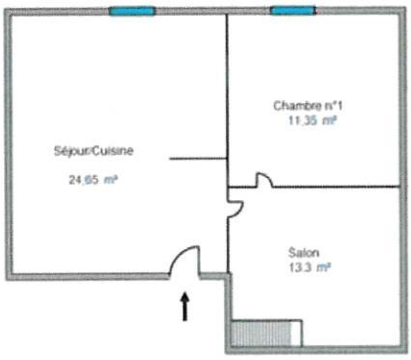
Il est fermé par une porte en bois pleine, seul le verrou du haut permet de fermer les lieux. Présence également d'une clé pour la serrure centrale.

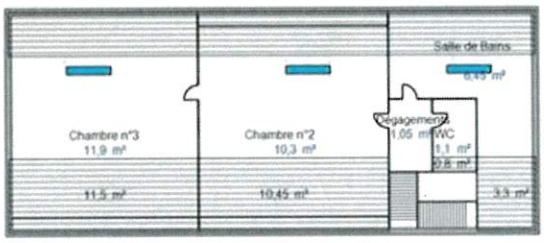
Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après plans et relevé de surfaces issus du DDT :

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	2ème	24,65 m²	0,00 m²
Salon	2ème	13,30 m²	1,80 m²
Chambre n°1	2ème	11,35 m²	0,00 m²
Dégagements	3ème	1,05 m²	0,00 m²
WC	3ème	1,10 m²	0,80 m²
Salle de Bains	3ème	6,45 m²	3,30 m²
Chambre n°2	3ème	10,30 m²	10,45 m²
Chambre n°3	3ème	11,90 m²	11,50 m²
Total		**80,10 m²**	**27,85 m²**

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	**0,00 m²**





Pièce ouverte séjour cuisine :

La porte d'entrée donne accès à une pièce ouverte avec parquet flottant.

Les murs sont ratissés et peints.

Le plafond est ratissé et peint.

Le tout est défraîchi.

En partie centrale de la pièce, présence d'un bar en contreplaqué. En partie arrière du bar, du mobilier de cuisine bas et du mobilier de cuisine haut.

Un plan de travail.

Une crédence murale.

Un évier, deux bacs, un égouttoir.

Je constate également la présence ici de la chaudière murale.

Je constate un second plan de travail avec plaque de cuisson, meuble sous plan de travail et four côté droit en entrant dans la pièce.

Là, je peux constater la présence de deux éclairages par plafonnier, un système de ventilation.

Une fenêtre, deux vantaux, bois, donne sur l'impasse avec volet métallique.

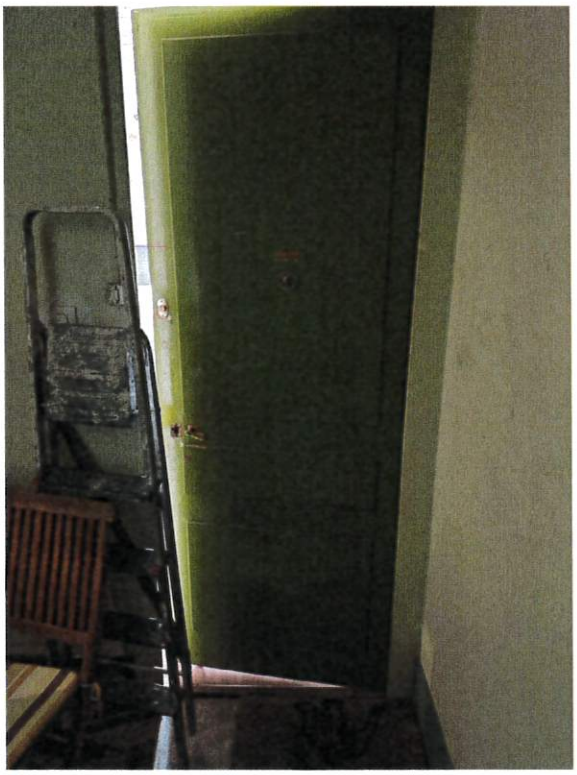
Présence de la chaudière murale dans cette pièce.

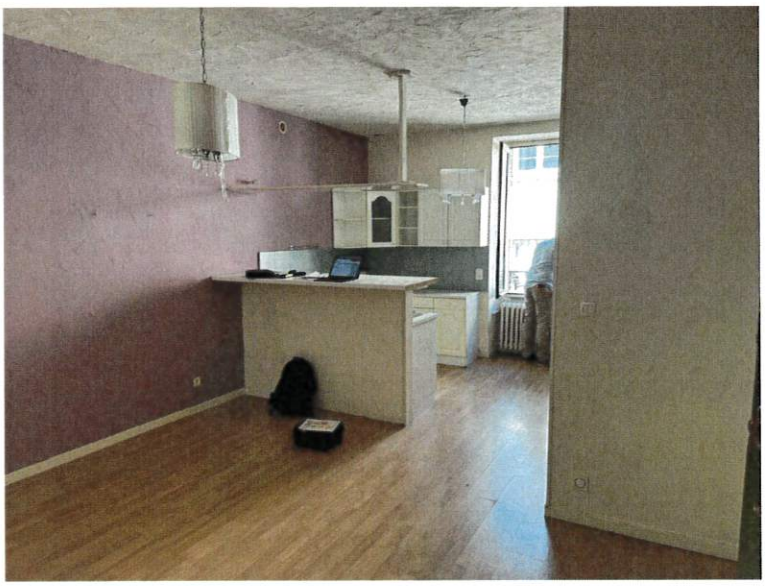
Je constate la présence de deux éléments de chauffage.

Je constate, dans la première partie, la présence de trois prises électriques et dans la partie cuisine, dix prises électriques.

Présence de deux bouches de ventilation et une VMC dans cette pièce.

Il convient de préciser que les lieux sont totalement défraîchis.





À droite de cette pièce, un passage donne accès à deux nouvelles pièces.

Dégagement (salon du plan) :

La première pièce est constituée d'un dégagement sombre et sans fenêtre directe.

Le sol est recouvert du même parquet flottant.

Pour les murs et le plafond, idem que précédemment décrit, le tout est également défraîchi.

Un plafonnier.

Une prise télévision, une prise téléphone, deux prises électriques.

Un placard mural avec rayonnage et deux portes coulissantes. Le tout défraîchi.

Sur la gauche, présence d'une première pièce à usage de chambre.

Chambre n°1 :

Une fenêtre donne sur l'impasse Jean Mermoz.

Une porte en bois pleine ferme la pièce.

Une commande thermostatique, réserves sur son fonctionnement.
Un interrupteur cassé.

Le sol est recouvert de parquet flottant, idem que précédemment décrit.

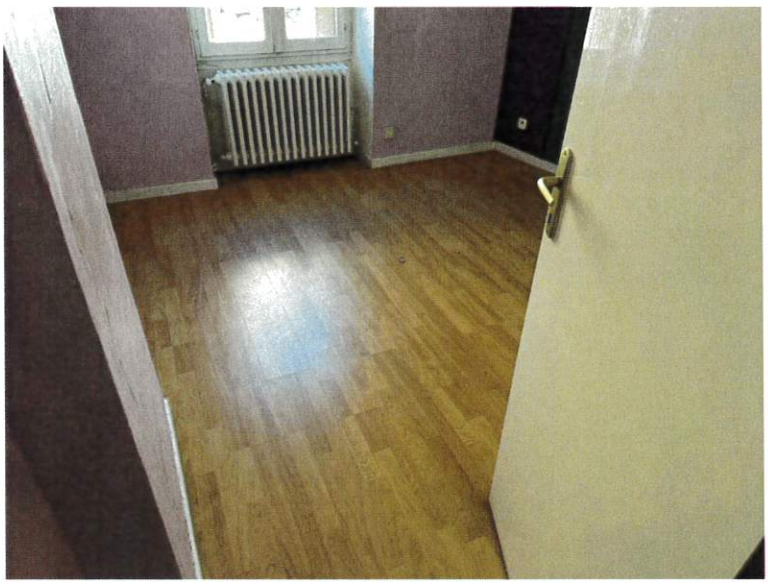
Les murs sont à la fois ratissés et pour partie tapissés.

Le plafond est ratissé et peint, défraîchi.

Une fenêtre en bois, deux vantaux. Volet électrique.

Un élément de chauffage.
Trois prises électriques, une prise télévision.

Un placard mural avec quatre portes, rayonnage et penderie.



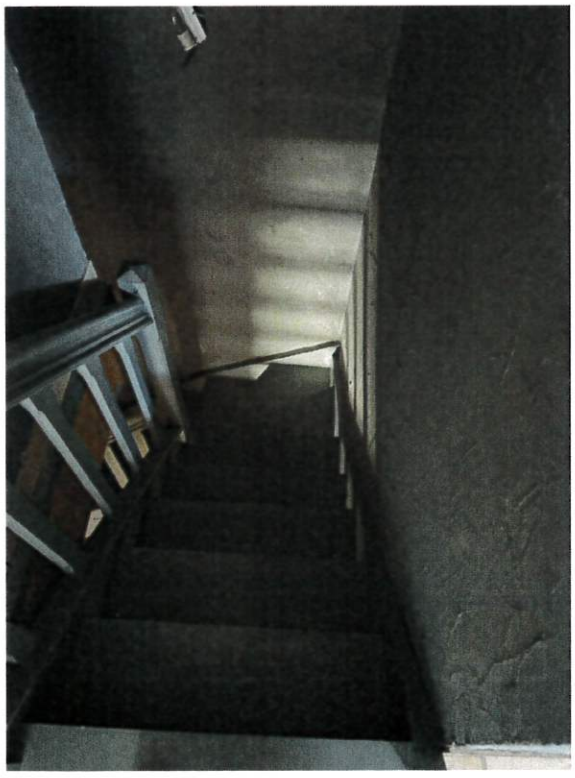
Un escalier en bois, un quart tournant, va donner accès à l'étage.

Escalier :

Les murs sont ratissés et peints.

Le plafond est ratissé et peint, rien à signaler.

Une sortie applique, fils dénudés au niveau du virage formé par l'escalier.



Au niveau des combles aménagés, tout d'abord un dégagement carrelé.

Dégagement :

Les murs sont ratissés.

Le plafond est ratissé, soupente.

Une sortie applique, rien à signaler.

En face, à droite de la sortie de l'escalier, présence d'un WC.

WC :

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 1,20 mètre.

Le plafond est ratissé.

Les murs sont peints.

Une cuvette anglaise.

Une sortie applique.

Un porte-rouleau.

En face de la montée d'escalier, une salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés toute hauteur pour la majeure partie et ratissés et peints pour le reste, idem pour le rampant sous toiture, ratissé et peint.

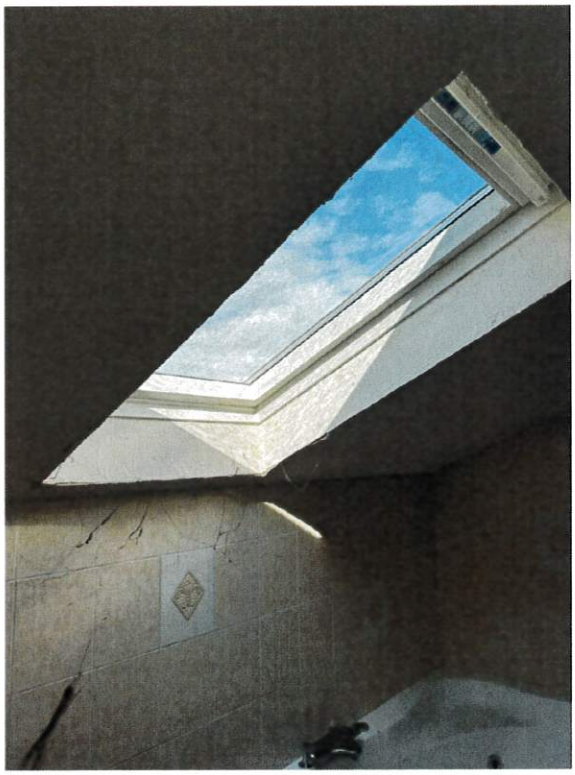
Une fenêtre de toit.

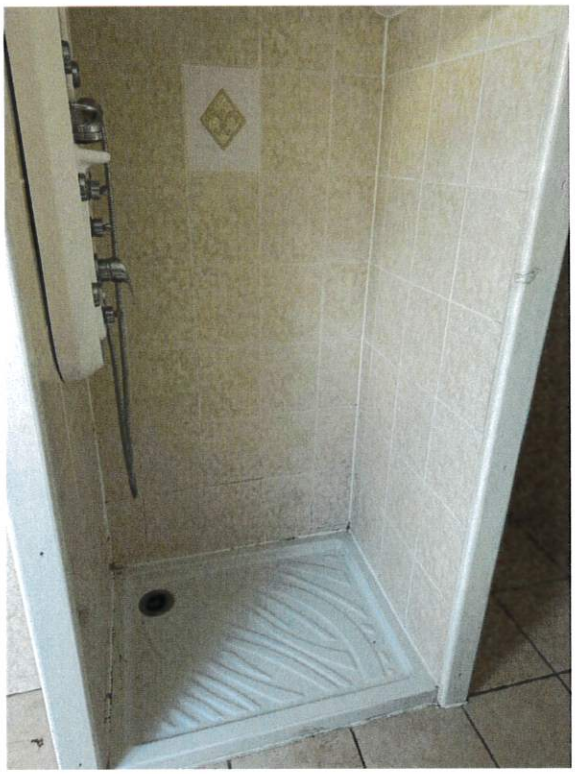
Une baignoire d'angle, mais sans pommeau de douche.
Un bac à douche.
Un meuble double vasque, carrelé.
Un sèche-serviettes.

Une arrivée pour machine.
Trois prises électriques.

Un meuble sous lavabo.

Là encore, les lieux sont défraîchis.





À la suite, à gauche en sortant de l'escalier, présence d'une première pièce en dégagement.

Chambre n°2 :

Le sol est recouvert de jonc de mer.

Les murs sont doublés et ratissés.

Le plafond est doublé et ratissé.

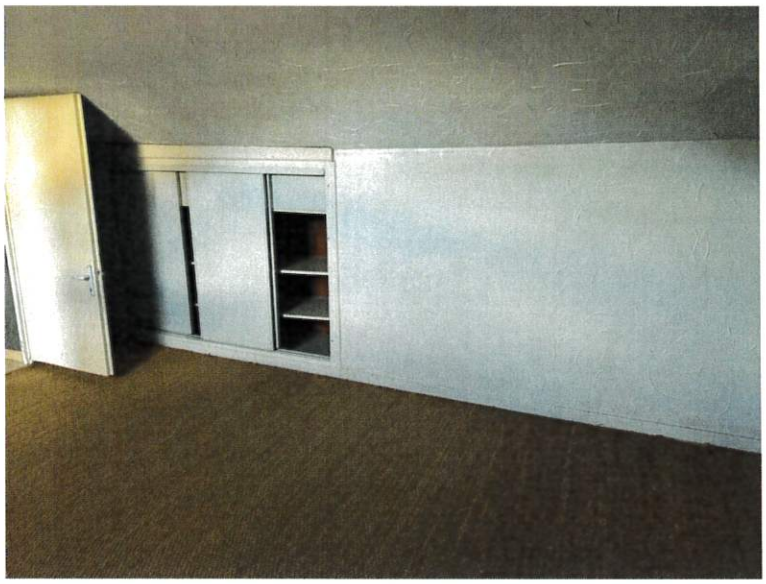
Une fenêtre VELUX.

Deux zones de placards aménagés avec trois portes coulissantes sous le rampant à droite en sortant de la pièce et une à gauche, avec également des portes coulissantes.

Un élément de chauffage.

Une fenêtre de toit avec volet.

Deux sorties applique. Cinq prises électriques murales, une prise téléphone et une prise télévision.



À la suite et en enfilade, une deuxième pièce.

<u>Chambre n°3 :</u>

Elle est également fermée par une porte pleine.

Le sol est recouvert de jonc de mer, avec une marche en partie centrale de la pièce.

Les murs sont doublés.

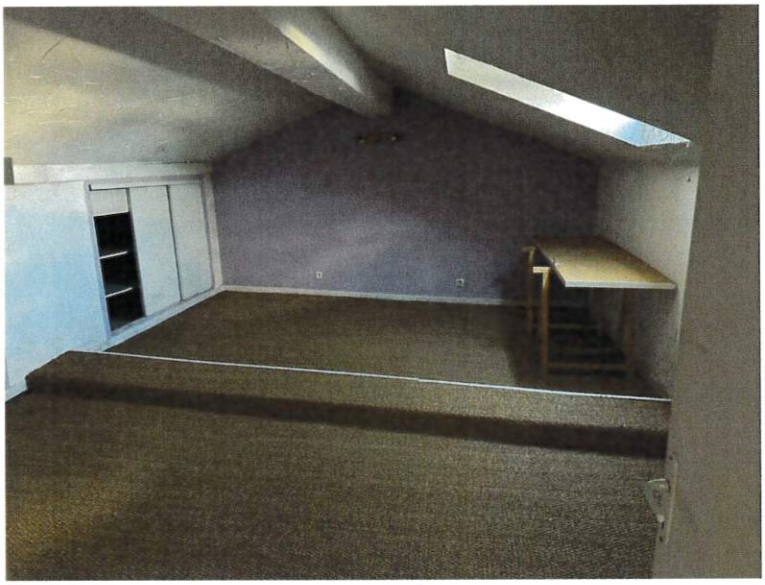
Le plafond et les rampants sont doublés.

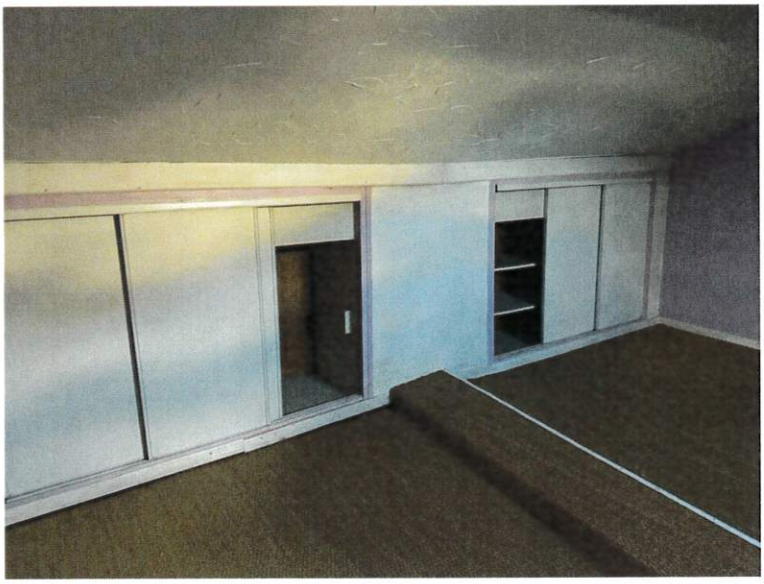
Une fenêtre de toit avec volet roulant.

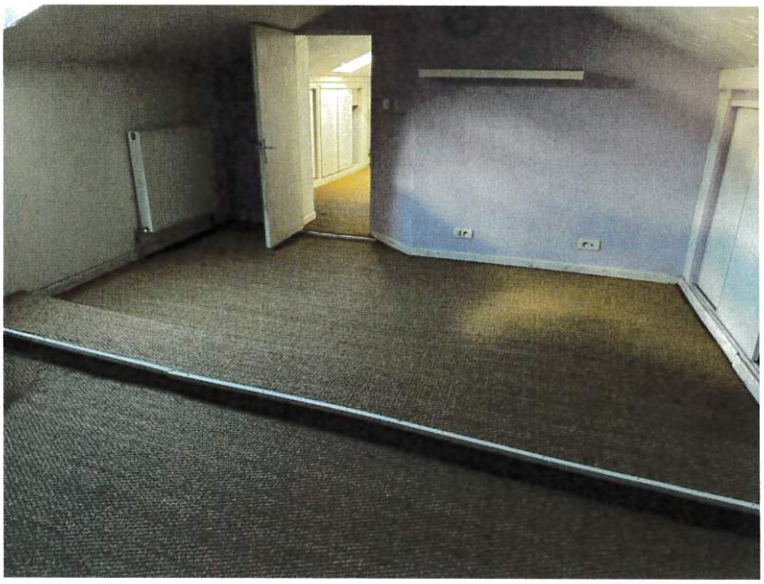
Un élément de chauffage.

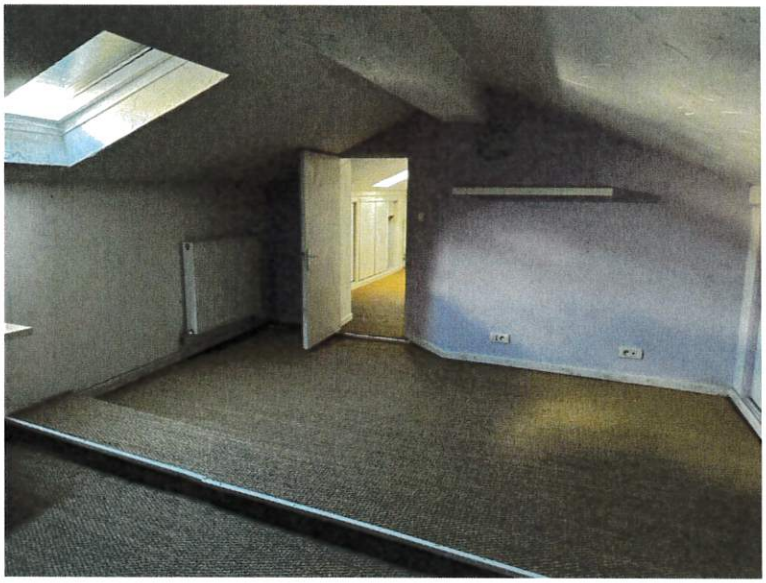
Deux placards muraux sur le côté gauche.

Deux sorties applique.
Quatre prises électriques, une prise télévision et une prise téléphone.









Suite des opérations par le lot numéro 11.

Lot numéro 11 :

À savoir au deuxième étage, un appartement comprenant un hall, un séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec water-closet.

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

Total : 41,80 m²

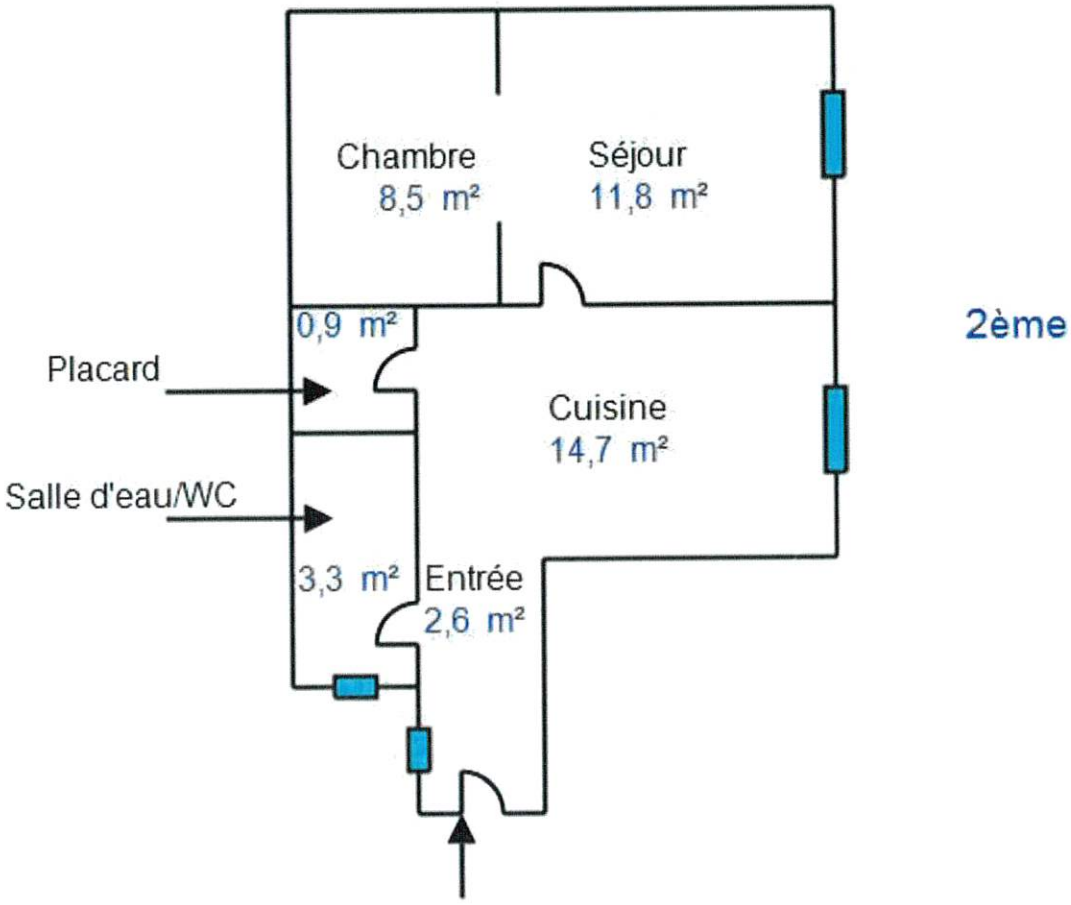
(Quarante et un mètres carrés quatre-vingts)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2ème	2,60 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC	2ème	3,30 m²	0,00 m²
Placard	2ème	0,90 m²	0,00 m²
Cuisine	2ème	14,70 m²	0,00 m²
Séjour	2ème	11,80 m²	0,00 m²
Chambre	2ème	8,50 m²	0,00 m²
Total		**41,80 m²**	**0,00 m²**

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	**0,00 m²**



Il est fermé par le même type de porte en bois pleine avec un verrou, une serrure centrale et une poignée métallique.

La porte donne sur un couloir.

Couloir :

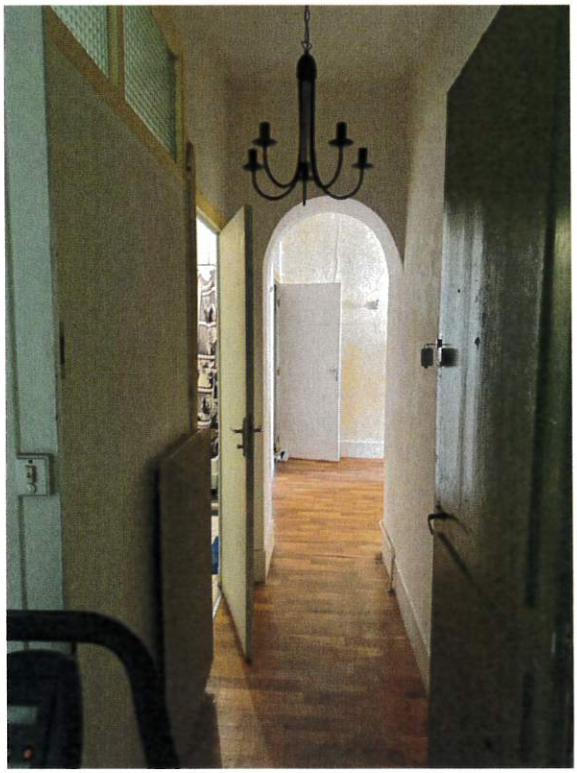
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

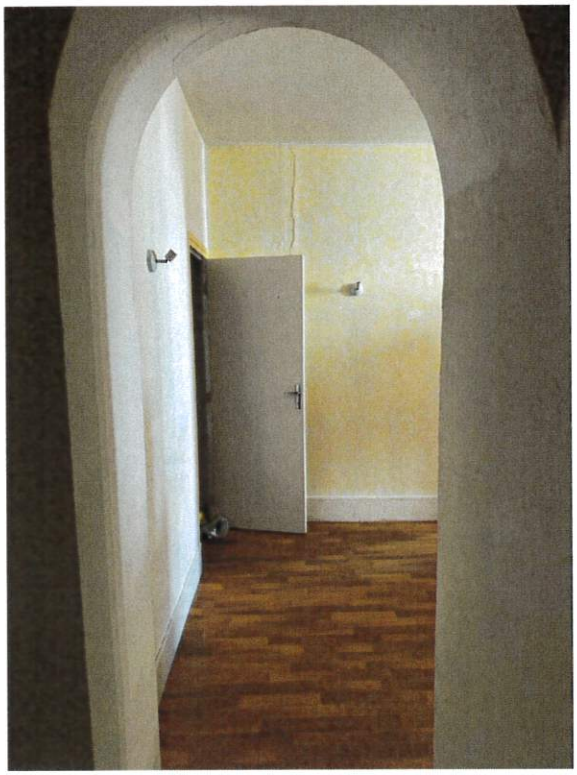
Les murs sont ratissés et peints, défraîchis.

Le plafond est défraîchi.

Un plafonnier.

Un élément de chauffage sur le côté gauche.





Sur le côté gauche, première porte, salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés sur une hauteur de 1,60 mètre environ, le reste est ratissé.

Le plafond est ratissé et doublé.

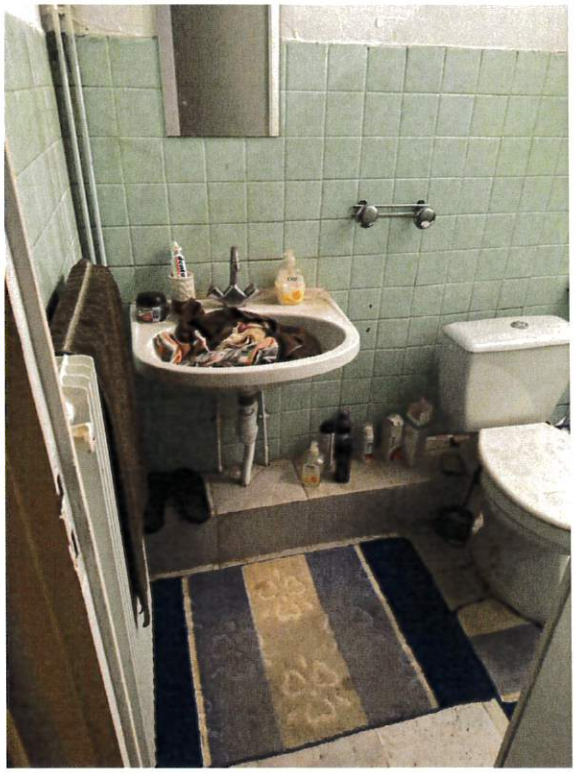
Un bac à douche.

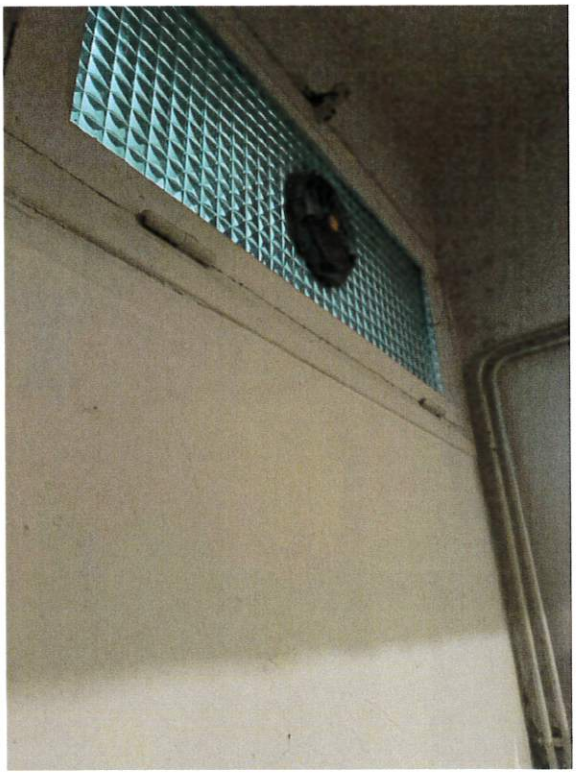
Les lieux sont totalement empreints d'humidité, que ce soit sur les joints de carrelage ou sur les murs.

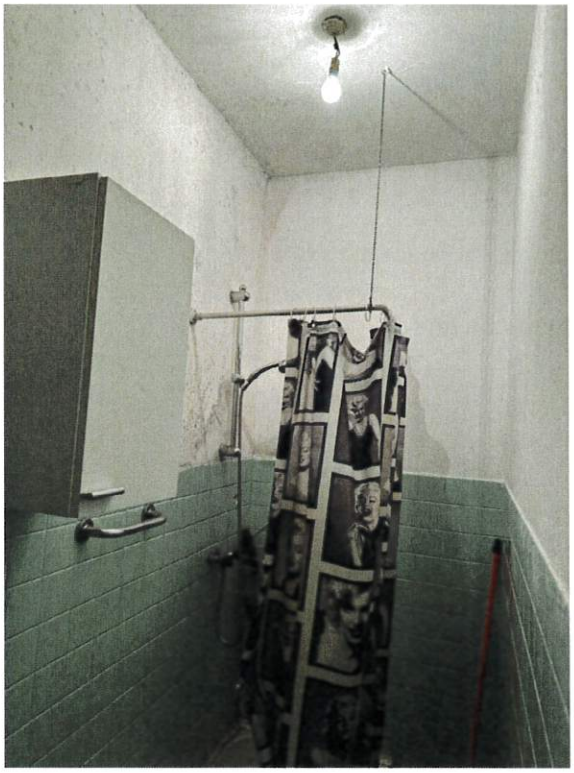
Une cuvette anglaise en plein milieu de la pièce obstrue légèrement le passage.
Un lavabo.

Je constate également la présence d'un éclairage en plafonnier et un en applique qui ne fonctionne pas.

Des impostes vitrées qui donnent sur les couloirs, tant dans le couloir principal qu'au niveau de la salle de bains, avec vitrages opacifiés.







À la suite du couloir qui donne accès, je constate la présence d'une première pièce à usage de séjour/cuisine.

Séjour/cuisine :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en mauvais état.

Les murs sont ratissés, peints, en mauvais état.

Le plafond est tapissé, défraîchi.

Un plafonnier.
Deux sorties applique, sous réserve de bon fonctionnement.

Un placard mural sur le côté gauche avec une porte pleine et trois rayonnages.

Une demi-cloison qui sépare du coin cuisine, mais sans plateau de bar aménagé.

Dans le coin cuisine :

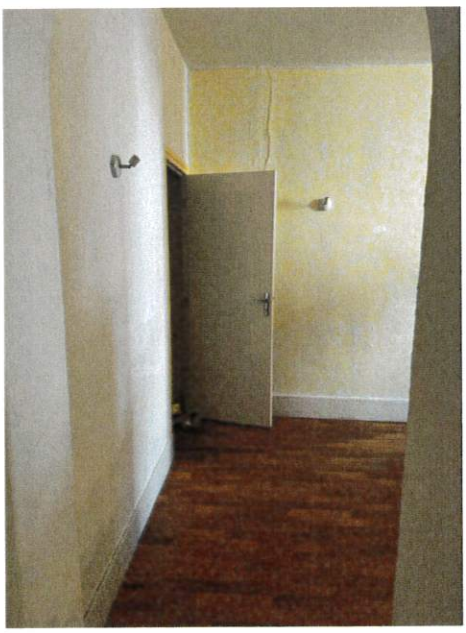
Je constate simplement la présence d'un bandeau de carrelage mural de protection.

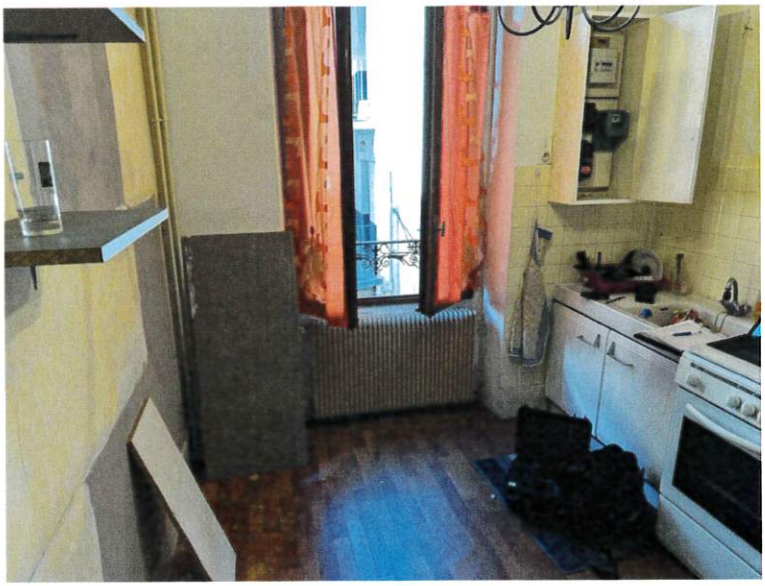
Un évier en grès avec un bac, un égouttoir, deux portes sous évier.

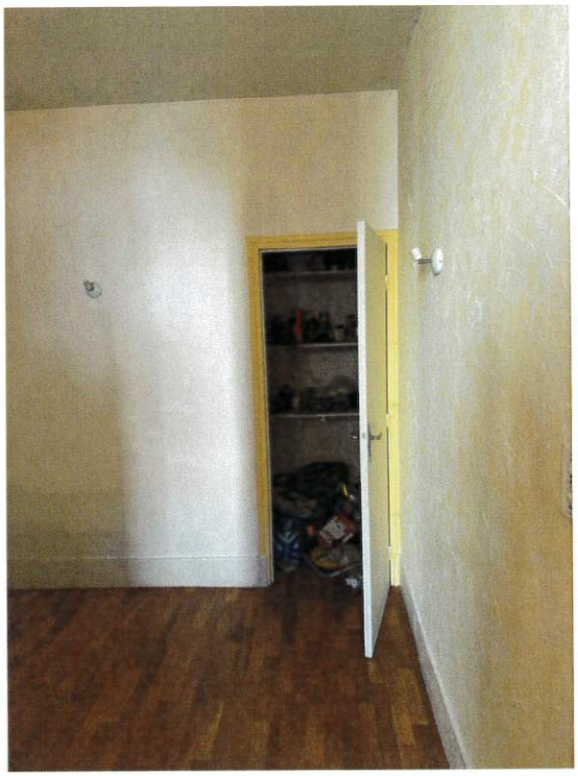
Présence également de la chaudière murale et du tableau électrique.

Au niveau de l'installation électrique, celle-ci est vétuste. Une prise électrique dans la première partie et deux prises dans la seconde partie.

Une fenêtre en bois donne sur l'impasse et volet pliant.







En enfilade, présence de la pièce à usage de chambre, elle est en deux parties avec une partie principale et une partie alcôve.

Chambre :

Le sol est recouvert du même type de revêtement plastifié.

Les murs sont ratissés, peints et défraîchis.

Le plafond est tapissé et défraîchi. Présence de marques d'humidité en face de la porte d'entrée.

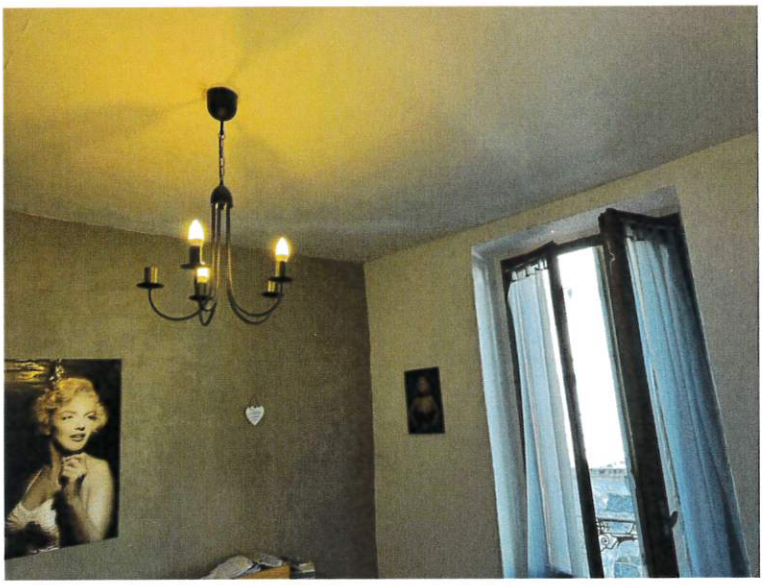
Même composition du sol, des murs et du plafond au niveau de l'alcôve.

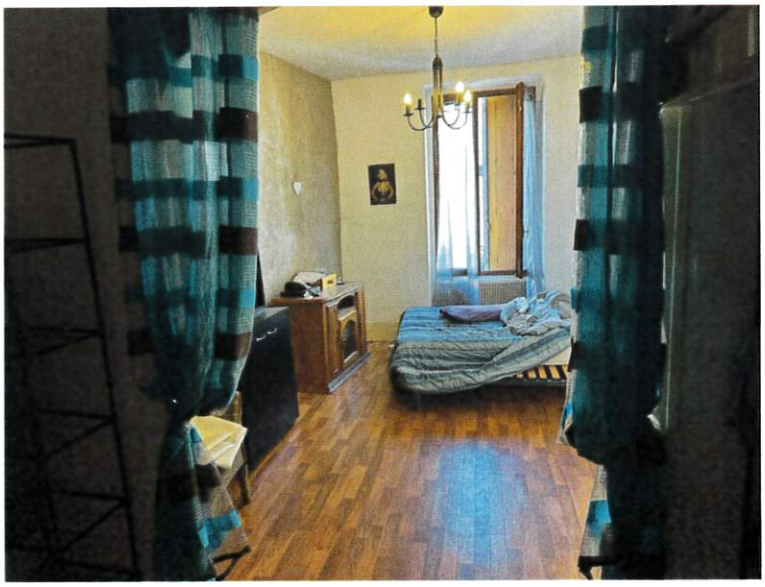
Les lieux sont garnis de quelques meubles mais libres de toute occupation.

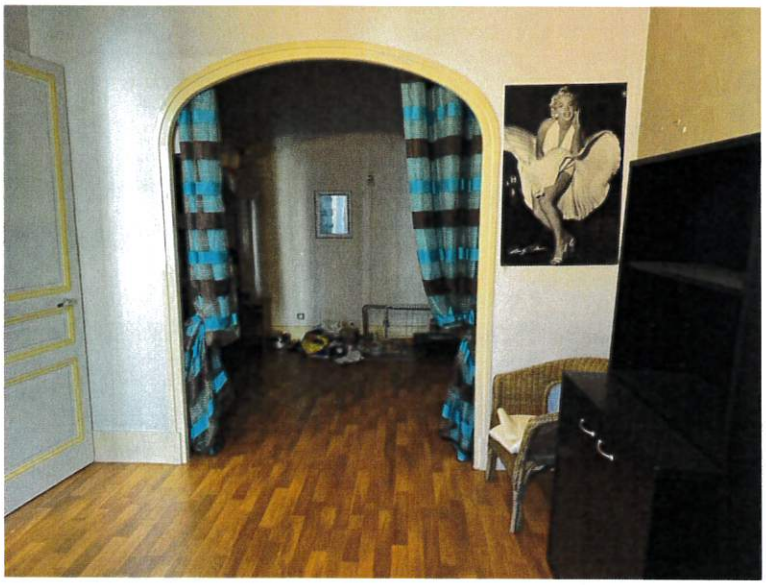
Un élément de chauffage.

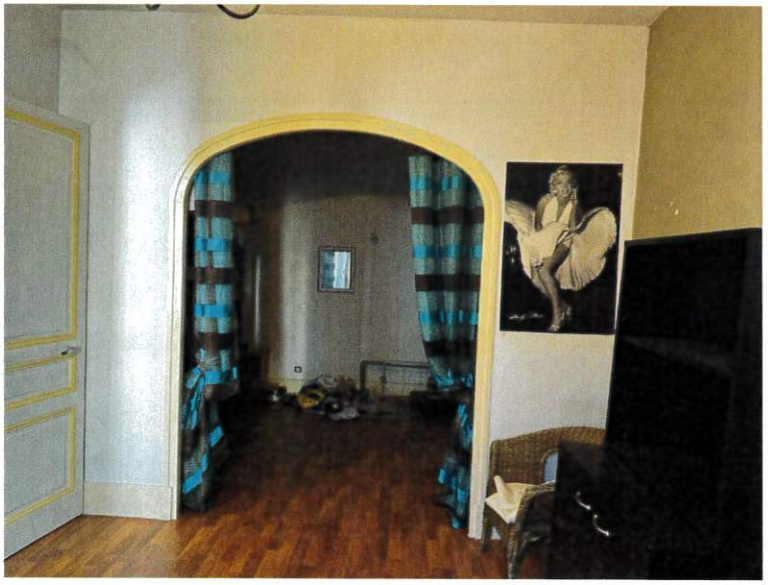
Une prise téléphone, une prise télévision, deux prises murales sur la première partie et sur la partie alcôve, une prise murale et une prise téléphone dégradée.

Une sortie applique dans la partie alcôve.









Je poursuis mes opérations par le lot numéro 8.

Lot numéro 8 :

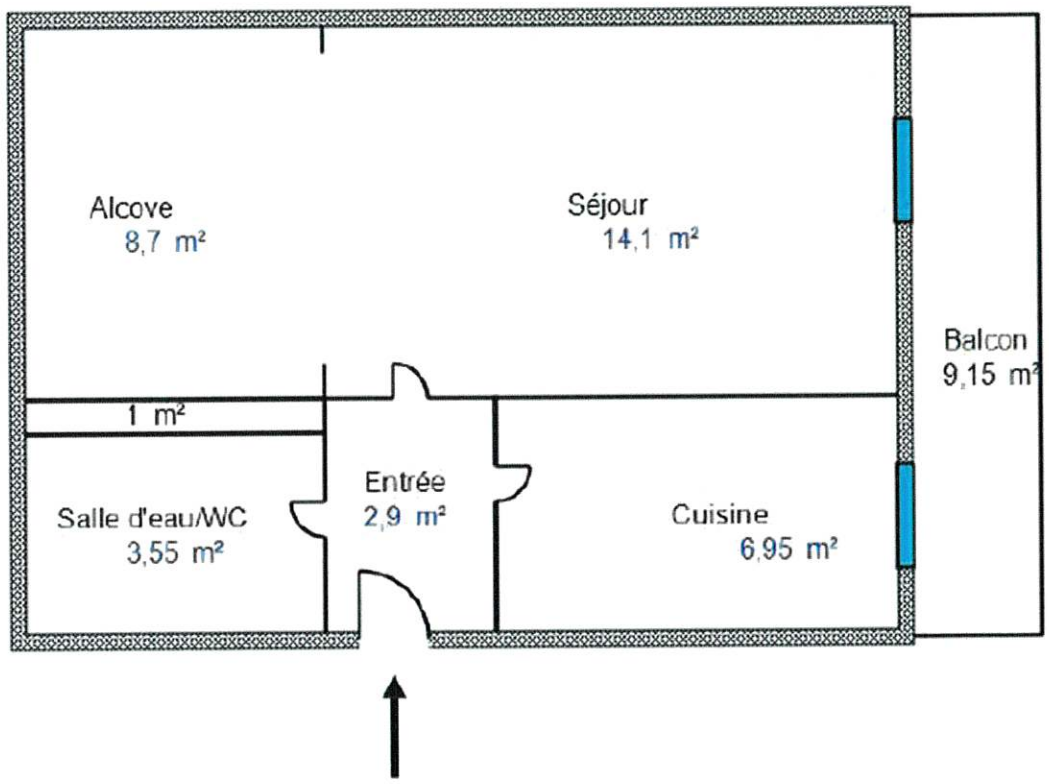
Il consiste au premier étage, en un appartement à droite sur le palier, comprenant un hall, une cuisine, une salle de bains avec water-closet et une chambre, un placard, un séjour/salle à manger et un balcon donnant sur l'impasse Jean Mermoz.

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

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	2,90 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC	1er	3,55 m²	0,00 m²
Séjour	1er	14,10 m²	0,00 m²
Alcove	1er	8,70 m²	1,00 m²
Cuisine	1er	6,95 m²	0,00 m²
Balcon	1er	0,00 m²	9,15 m²
Total		**36,20 m²**	**10,15 m²**

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	**0,00 m²**



On y accède par une porte en bois pleine qui dispose d'une simple serrure en partie centrale. La poignée de porte est cassée et le verrou est manquant en partie haute.

Cette porte donne sur un dégagement.

Dégagement :

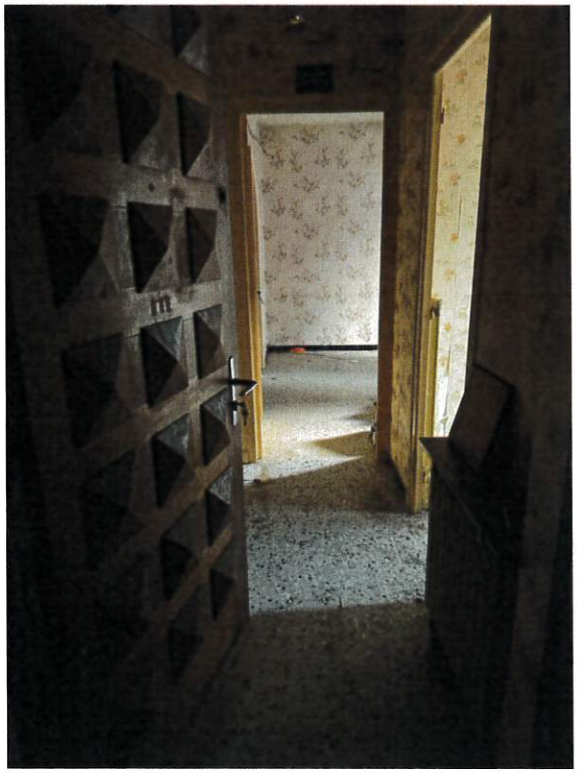
Le sol est carrelé.

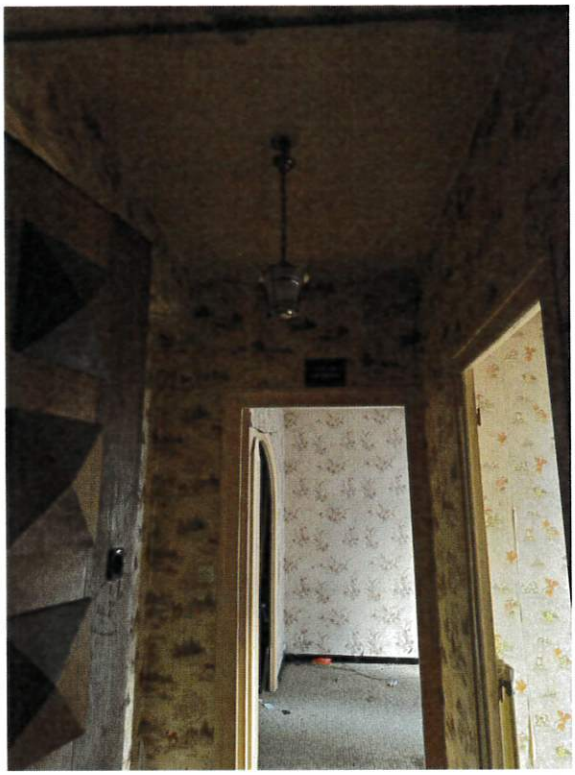
Les murs sont tapissés.

Le plafond est également tapissé.

Le tout est très fortement défraîchi.

Je constate la présence d'un très vieux tableau électrique dans le doublage. De même, je constate que les interrupteurs sont anciens et de type porcelaine. Un élément de chauffage.





Sur le côté gauche, une salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 1,70 mètre, pour le reste peints.

Le plafond est tapissé sur lattis plâtre.

Je constate une cuvette anglaise hors d'état d'usage.

Un bac à douche également hors d'état d'usage.
Un lavabo sur colonne.
Un bidet hors d'état d'usage.

La pièce est empreinte d'humidité et le lattis plâtre a commencé à s'effriter.

Il n'y a pas d'éclairage puisque seulement des sorties applique avec fils qui sortent du mur sont présentes.

Sur le côté droit, une pièce à usage de cuisine.

Cuisine :

Je constate la présence au sol d'un carrelage.

Les murs sont tapissés. Pour le reste, une crédence murale.

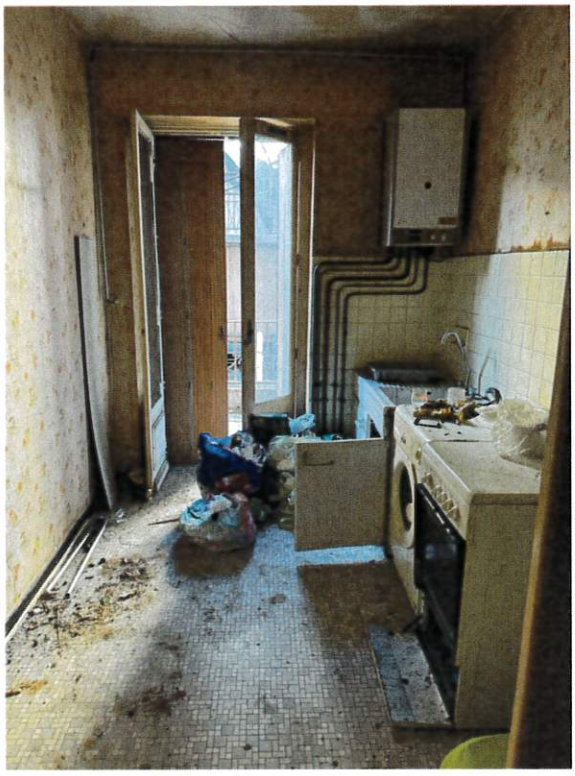
Un lavabo en grès avec un bac, un égouttoir, placard sous évier.

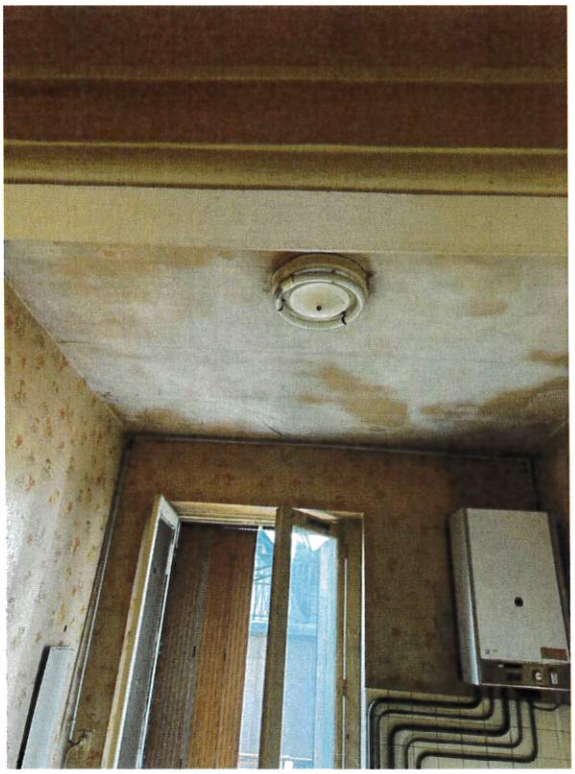
Une vieille chaudière murale, réserve sur son fonctionnement.

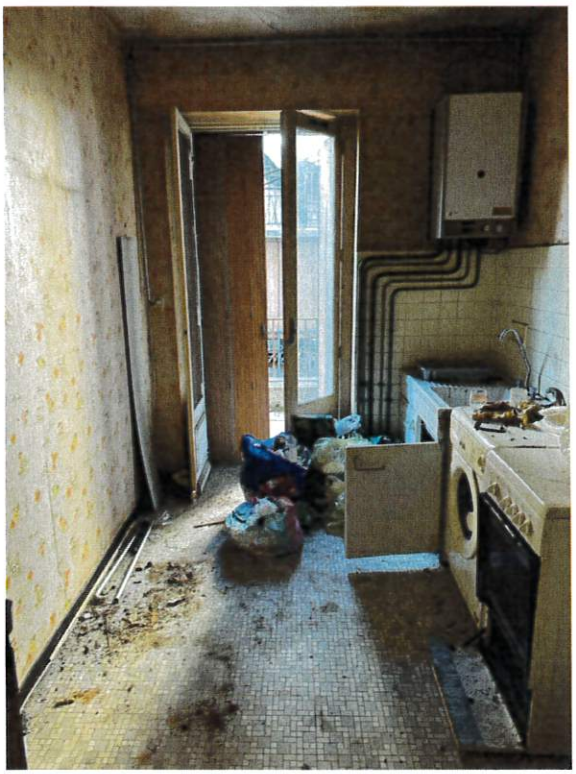
Le plafond est totalement défraîchi.

Un plafonnier.

Les lieux sont hors d'état d'usage.







Il convient de rappeler que cet appartement avait fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable, précision faite que celui-ci n'a certainement pas été levé.

Présence d'une fenêtre dans la cuisine qui donne sur l'impasse Jean Mermoz et une porte-fenêtre double qui donne sur l'impasse Jean Mermoz et plus particulièrement sur une terrasse en mosaïques, garde-corps métalliques. Les volets sont des volets pliants.

À la suite, pièce principale.

Pièce principale :

Elle dispose d'une alcôve.

Le sol est carrelé.

Les murs sont tapissés, fortement défraîchis.

Le plafond est tapissé, fortement défraîchi.

Présence de staff au raccord entre les murs et le plafond.

Un éclairage néon.

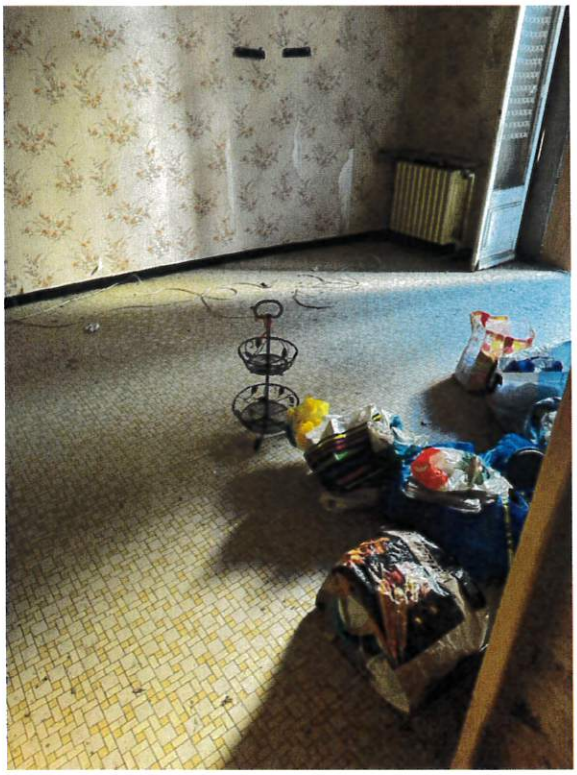
Un éclairage plafonnier en partie centrale.

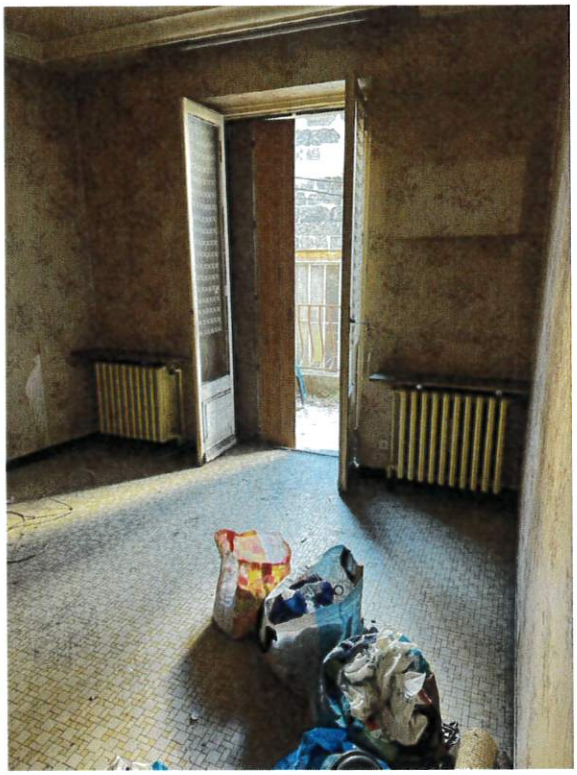
Deux sorties applique dans la partie alcôve.

Un placard mural dans la partie alcôve.

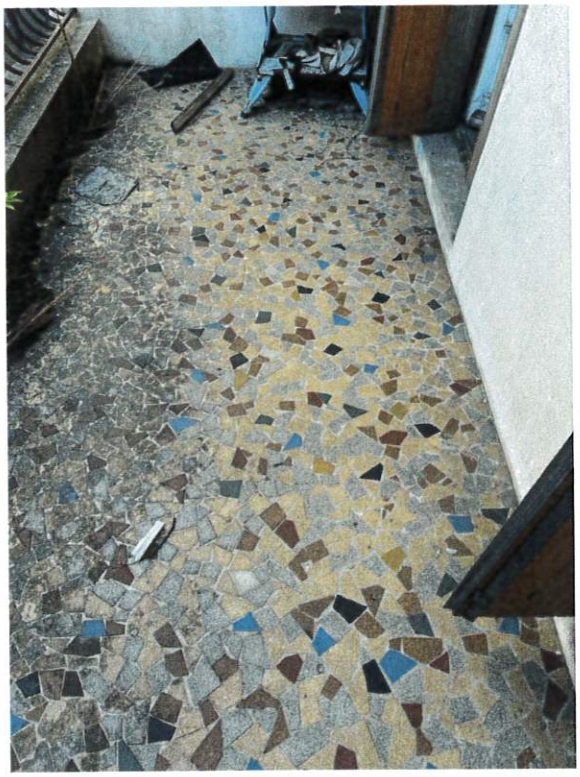
Les lieux sont fortement défraîchis.

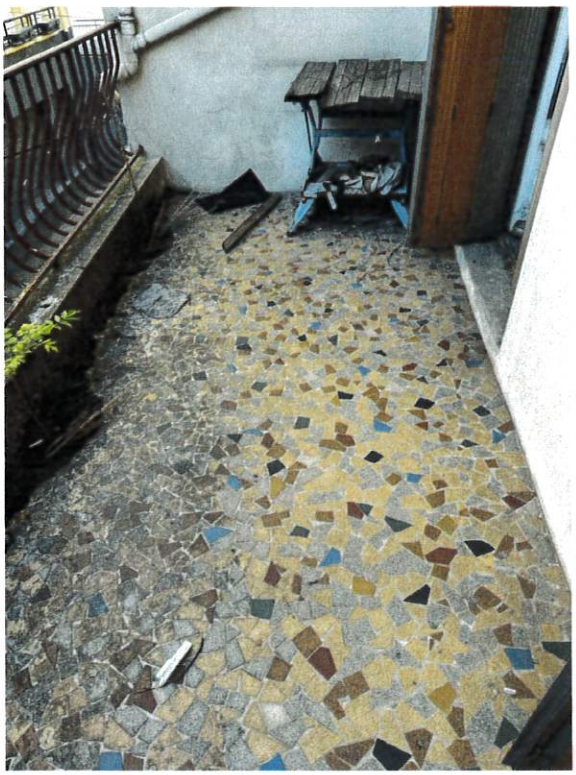
Là encore, les lieux sont libres de toute occupation.





On accède à la terrasse qui donne sur le passage Jean mermoz.





S'agissant maintenant du garage et de la cave.

Lot numéro 1 et 4 :

Garage et cave :

Il s'agit d'un tout indissociable. Ils composent les lots numéros 1 et 4.

Porte en bois, double, en mauvais état. Un châssis vitré en partie supérieure, vitrage cassé.

Le sol est une dalle en béton faïencée.

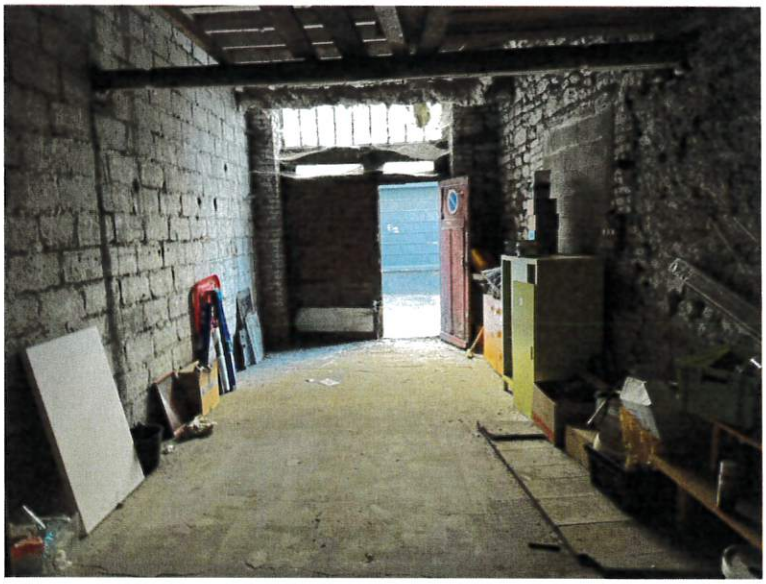
Les murs sont bruts de parpaings. Présence d'une fissure dans l'angle de l'ouvrage.

Comblement par moellons avec le garage à la suite.

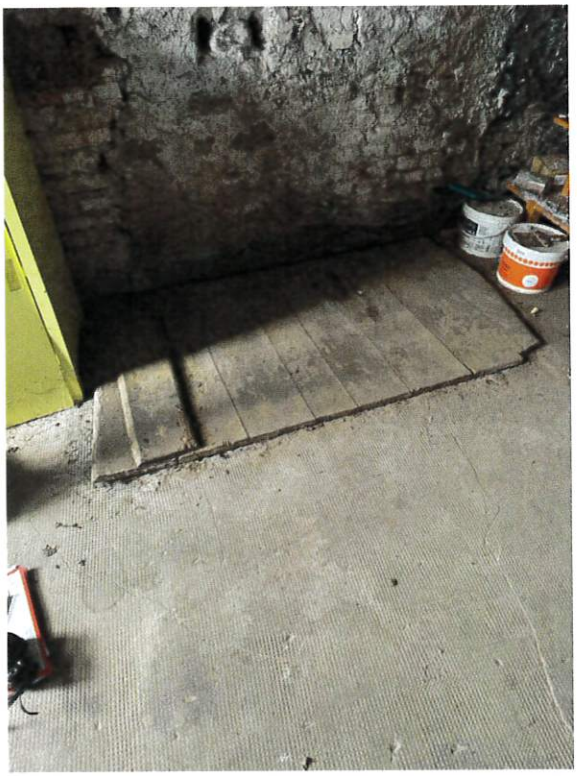
Partie en pierres, rien à signaler.

Poutres traversantes dans l'ouvrage.

Colonne également traversante.

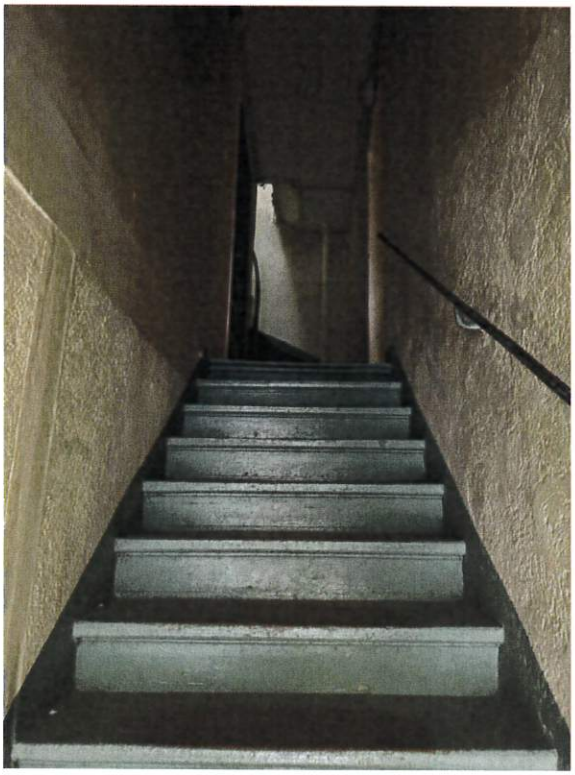


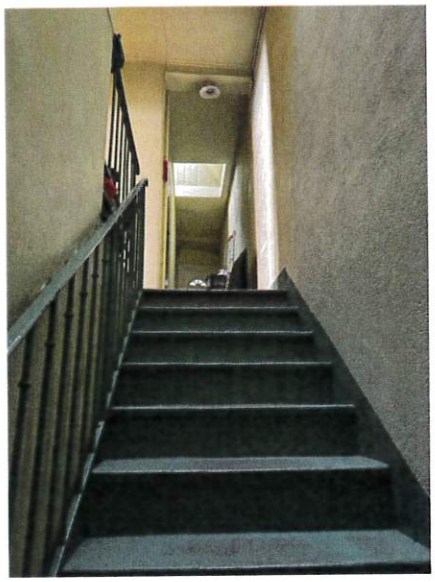
La cave se trouve en accès direct par une porte au sol sur le côté gauche de la pièce.



Parties communes de l'immeuble :

S'agissant des communs, ils sont défraîchis.





Mes opérations terminées (11 heures 09), 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

AURALAW COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS SAINT ETIENNE