

**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)**

EXPÉDITION

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE CINQ DECEMBRE**

A la demande de :

La **SELARL MJ ALPES**, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 2117 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 situé 9 boulevard Pierre Mendès France 42000 SAINT-ETIENNE, prise en la personne de **Maître Caroline JAL**, co-gérante.

Ayant pour avocat constitué Maître Sabine MATHIEUX, avocate associée au sein de la SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE, y demeurant 49 rue de la Télématicque.

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

Que la liquidation de la \_\_\_\_\_ a été prononcée le 11 janvier 2023 par le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE.

Qu'il dépend des actifs de cette liquidation : dans un ensemble immobilier situé à LE COTEAU (Loire), 56 avenue de la Libération et rue de Vernay dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, situé à LE COTEAU, 56 avenue de la Libération et rue du Vernay à l'angle de ces deux voies comprenant cinq bâtiments dénommés « le 56. »

L'ensemble immobilier comprenant à savoir :

- Un bâtiment A en façade élevé sur cave, un rez-de-chaussée à usage artisanal, commercial, professionnel ou bureau et/ou habitation et de trois étages à usage d'habitation professionnelle et/ou bureau.
- Un bâtiment B en façade sur la rue du Vernay élevé d'un premier étage, deuxième, troisième étage et combles à usage professionnel, bureau et/ou habitation.

- Un bâtiment C en façade sur la rue de Vernay élevé sur cave, un rez-de-chaussée à usage artisanal, commercial, professionnel ou bureau et/ou d'habitation et deux étages à usage d'habitation professionnelle.
- Un bâtiment D dans la cour à édifier à usage de dépôt.
- Un bâtiment E dans la cour élevé d'un rez-de-chaussée à usage de WC et/ou de débarras, cour ;

Le tout figurant au cadastre de ladite commune section AD n° 711 pour une surface de 3 ares et 64 centiares.

**Que la** \_\_\_\_\_ **est propriétaire dans ladite copropriété du lot n° 18 à savoir dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local à usage commercial comprenant un bureau et un office et les 383 10/millièmes des parties communes générales et les 46 millièmes des parties spéciales du bâtiment A.**

Que la requérante a sollicité de Monsieur le Juge Commissaire Près à la Liquidation Judiciaire de la \_\_\_\_\_ / suivant requête en date du 29 juin 2023, la vente aux enchères dudit bien.

Que celle-ci a été ordonnée suivant ordonnance en date du 04 octobre 2023.

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

Qu'il est donc nécessaire que soit dressé le procès-verbal descriptif des lieux.

Qu'il m'était donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet de faire toutes constatations utiles,

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 8 heures 30, 56 avenue de la Libération et rue du Vernay sur la commune de LE COTEAU (Loire), aux constatations suivantes :

Les présentes constatations sont établies en présence de Monsieur Laurent MICHAUD, représentant la société AGENCE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER qui aura en charge l'établissement du dossier de diagnostic technique préalable, nécessaire à la vente et qui sera annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

Le commerce dont il s'agit se trouve être situé dans le centre de la commune de LE COTEAU et sur son artère principale qui mène sur la commune de ROANNE et plus généralement qui traverse l'agglomération roannaise.

Là je peux constater qu'il s'agit d'une rue particulièrement passante et commerçante.

Tous les immeubles de cette rue ayant en rez-de-chaussée, des commerces et en partie supérieure, des parties habitations.

Les locaux dont il s'agit sont actuellement libres de toute occupation.

Le syndic de la copropriété est le cabinet DUGOURD ET GAME, 47 Cours de la république 42300 ROANNE.

### Détail des charges de l'exercice 2022 :

N° Lot	Ent.	Eso.	Et.	Type de lot	Tant.
18	0000		RDC	LOCAL COMMERCIAL	393

Nature des charges	Date édition	Exercice de Charges	Références	Date d'échéance	Avance trésorerie	
Charges courantes	14/04/2023	01/01/2022 - 31/12/2022	S.2089.00190	24/05/2023	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Dépenses	Tentatives		Votre Quota-Part	Dont TVA	Dont Locatif
		Général	Individuel			
<b>Groupe de lots n° 18 LOCAL COMMERCIAL</b>						
<b>CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES</b>						
<b>==CHARGES GÉNÉRALES==</b>						
ENTRETIEN PAR ENTREPRISE	1486,46			56,65	0,44	66,65
CONSOMMATION EDF	163,88			6,24	0,43	6,24
FRAIS DIVERS PROPRIÉTAIRES	129,42			4,93		0,00
FRAIS BANCAIRE	60,00			2,29		0,00
Honoraires syndic	2286,00			87,12	14,92	0,00
Assurance multi-risques	946,94			36,16		0,00
REPARATIONS	66,00			2,52	0,23	2,62
TRAVAUX	281,25			9,96	0,01	0,00
Total rubrique ....	5401,94	10050	393	295,87	25,53	65,41
<b>EAU FROIDE</b>						
<b>==CHARGES EAU FROIDE==</b>						
Index début: 20 Fin: 21 M3						
Eau froide individuelle optout	2410,52			4,60	0,33	4,60
Total rubrique ....	2.410,52	626	1	4,60	0,33	4,60
Total groupe de lots				210,47	25,86	70,01
Total copropriétaire				210,47	25,86	70,01
Obligation des appels de Provisions						
Solde de la régularisation					-220,00	-0,53

### Pour une bonne localisation ci après extrait google map et géoportail :

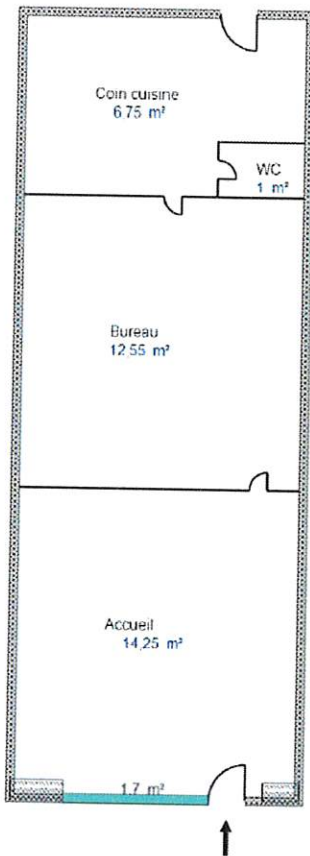




**Pour une bonne compréhension des lieux ci-après plan et relevé de surface issus du DDT :**

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

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Accueil	RDC	14,25 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup>
Bureau	RDC	12,55 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	RDC	6,75 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	RDC	1,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>34,55 m<sup>2</sup></b>	<b>1,70 m<sup>2</sup></b>



**Local :**

Le local dont il s'agit est situé en rez-de-chaussée. Il dispose d'une vitrine sur châssis métallique avec un vitrage fixe.



Sur le côté droit, une petite vitrine avec porte amovible permettant un affichage.

Porte métallique en bon état avec imposte vitrée.

Présence d'une vitrophanie opacifiante.





**Front Office, pièce principale :**

Sol : parquet flottant. Tapis brosse de réception.

Murs doublés et tapissés.

Plafond doublé avec dalles.

Quatre spots encastrés.

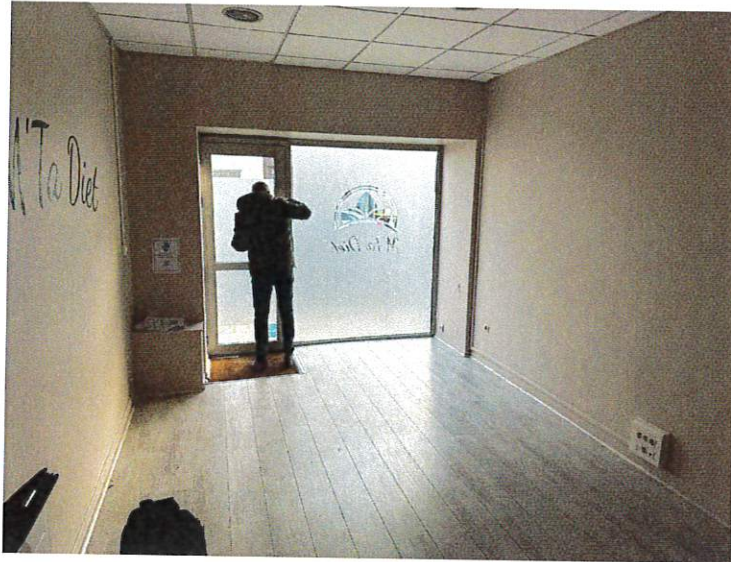
Au niveau de l'installation électrique, je constate la présence de onze prises électriques, deux prises RJ 45. Bouton de commande d'allumage.

Un radiateur électrique récent.

Une première cloison intermédiaire sépare du back office avec une porte pleine.







**Bureau Back Office :**

Il est situé en partie centrale du local.

Sol : parquet flottant.

Murs doublés et tapissés, à l'identique dans l'entrée.

Plafond doublé par dalles. Une dalle humidifiée.

Deux spots.

Un bloc comprenant quatre prises électriques, deux RJ 45.

Deux prises électriques individuelles.

Un radiateur.





**Dernière partie qui va donner sur la cour :**

Une porte ferme avec le bureau Back Office précité.

Je constate que les murs sont doublés et tapissés, en état correct.

Plafond doublé.

Un spot en partie centrale.

Le tableau électrique et le compteur électrique sont présents.

Un autocom.

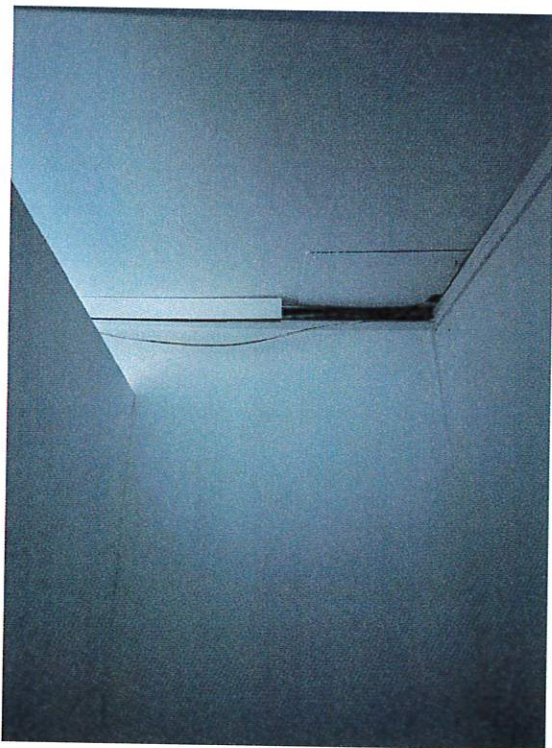
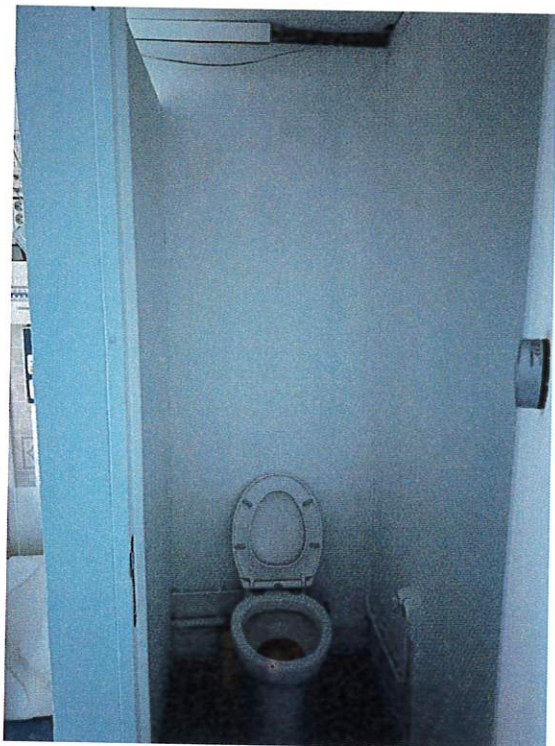
Un lavabo avec placard sous évier.

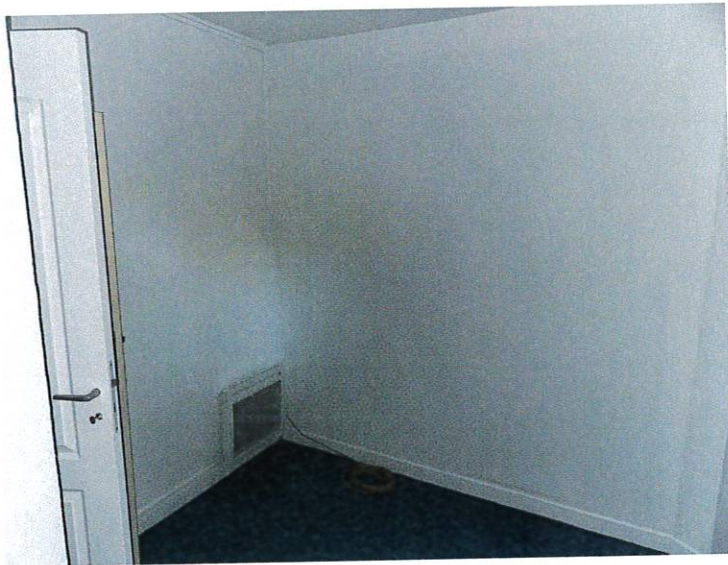
Sur le côté droit, un WC a été aménagé et cloisonné avec une porte pleine.

Un convecteur électrique.

Dans cet espace, le chauffe-eau des locaux n'a pu être identifié, de telle sorte que toutes réserves doivent être émises sur la présence d'eau chaude dans le local en question.









Une porte donne sur cour.





Mes opérations terminées, 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

