

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 VINGT-SIX SEPTEMBRE**

A la demande de :

La **SELARL MJ ALPES**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital social de 2 117 €, 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 Mendès France à SAINT-ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, cogérante.

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

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

Que la liquidation de la [REDACTED] a été prononcée le 22 février 2017 par le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE et Maître Jean BLANCHARD a été désigné en qualité de liquidateur substitué par la SELARL MJ ALPES par décision du 4 août 2017.

Que par ordonnance du 22 janvier 2020, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce 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, précédemment nommé.

Que la [REDACTED] a acquis le 22 mai 2014 un immeuble situé 11 place de l'Hôtel de Ville, 42000 SAINT-ETIENNE, figurant au cadastre de ladite commune section BW88.

Que cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître Philippe GONON.

Qu'au jour de la liquidation judiciaire, la [REDACTED] restait propriétaire des lots suivants, à savoir :

- Lot n° 1 : une cave au sous-sol et les 1/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 2 : une cave au sous-sol et les 1/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 3 : une cave au sous-sol et les 1/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 4 : une cave au sous-sol et les 1/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 5 : une cave au sous-sol et les 1/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 11 : au deuxième étage, un local comprenant une entrée, un couloir, trois bureaux, une alcôve, un dégagement, un débarras et deux WC, et les 197/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 13 : au troisième étage, un local comprenant une entrée, une cuisine, trois couloirs, cinq chambres, un salon, un dégagement, deux salles de bains, deux WC et un balcon, et les 95/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 14 : au quatrième étage, un appartement comprenant une entrée, un couloir, un salon, une cuisine, un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC, et les 48/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 18 : un grenier situé dans les combles au cinquième étage avec les 30/1000^e des parties communes générales, précision faite que l'accès au lot n° 18 ne peut se faire que par le lot n° 14.

Que différentes démarches opérées par le requérant ont conduit au changement de destination des lots n° 11, 13, 14 et 18 en appartements, précision faite que les lots n° 14 et 18 ont été réunis pour former un lot à usage d'appartement.

Que requête a été présentée à Monsieur le Juge Commissaire près la liquidation judiciaire de la [REDACTED], par la requérante le 27 avril 2023.

Que par ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 30 juin 2023, la vente des biens susvisés a été ordonnée.

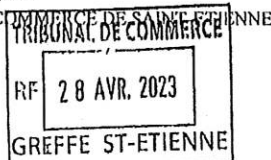
Que la procédure doit être poursuivie comme en matière de saisie immobilière.

Que pour une parfaite compréhension, la requête et l'ordonnance susvisées sont ci-après intégralement reproduites :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

2023 JC 708

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-ETIENNE



Liquidation Judiciaire de la [REDACTED]

11 Place de l'Hôtel de Ville
42000 SAINT ETIENNELiquidation Judiciaire : 22 février 2017
Juge Commissaire : Monsieur Gilbert DELAHAYE

REQUETE AUX FINS D'ADJUDICATION JUDICIAIRE DE BIENS IMMOBILIERS
SIS 11 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE A SAINT-ETIENNE
(Article L642-18 alinéas 1 et 3 et L642-22 du Code de Commerce)

à : *Monsieur Gilbert DELAHAYE*
Juge-Commissaire

Monsieur le Juge,

La SELARL MJ ALPES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 2,117 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Vienne sous le numéro 830 490 413, dont le siège social est situé 91/93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN-JALLIEU, avec établissement secondaire situé 9 Bd Mendès France 42000 ST ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, co-gérante,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que la liquidation de la [REDACTED] a été prononcée le 22 février 2017 par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT ETIENNE, et que Maître Jean BLANCHARD a été désigné en qualité de liquidateur, substitué par la SELARL MJ ALPES par décision du 4 août 2017.

Que par ordonnance du 22 janvier 2020, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce 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 précédemment nommée.

Que la [REDACTED] acquis le 22 mai 2014 un immeuble situé 11 Place de l'Hôtel de Ville 42000 SAINT-ETIENNE, cadastré section B/W 88.

Que l'on trouvera en annexe n°1, le titre de propriété.

Que le bien immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître Philippe GONON, notaire à Saint-Etienne, au terme duquel le bien a fait l'objet d'une division en 16 lots - annexe n°2.

Un acte contenant modificatif à l'état descriptif de division et vente a été reçu par Maître Eloïse VEY, notaire au Puy Velay, le 10 novembre 2016 au terme duquel le lot 16 a été divisé en deux lots portant les numéros 17 et 18 - annexe n°3.

Qu'au jour de la liquidation judiciaire, la [REDACTED] restait propriétaire des lots suivants :

Lot numéro un (1) : au sous-sol, une cave, et les un millième (1/1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) : au sous-sol, une cave, et les un millième (1/1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) : au sous-sol, une cave, et les un millième (1/1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) : au sous-sol, une cave, et les un millième (1/1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) : au sous-sol, une cave, et les un millième (1/1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) : au deuxième étage, un local comprenant une entrée, un couloir, trois bureaux, une alcôve, un dégagement, un débarras et deux WC, et les cent quatre-vingt-dix-sept millièmes (197/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) : au troisième étage, un local comprenant une entrée, une cuisine, trois couloirs, cinq chambres, un salon, un dégagement, deux salles de bains, deux WC et un balcon, et les quatre-vingt-quinze millièmes (95/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) : au quatrième étage, un appartement comprenant une entrée, un couloir, un salon, une cuisine, un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC et les quarante-huit millièmes (48/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) : soit un grenier situé dans les combles, au cinquième étage, avec les trente millièmes (30/1000 èmes) des parties communes générales. Précision étant ici faite que dans la mesure où l'accès à ce lot numéro 18 ne peut se faire que par le lot numéro 14, ces deux lots sont indissociables et ne peuvent pas être vendus séparément.

Qu'il convient de préciser que Monsieur [REDACTED] n'a pas remis les clés des biens concernés, ni apporté aucune information sur leur état d'occupation, à l'exception d'une information orale lors de l'audience du juge-commissaire du 24 juillet 2018 selon laquelle l'association Rimbaud qui louait les lots 14 et 18 n'était plus locataire.

Que suite aux diligences de la soussignée, il est apparu que :

-le lot n°11 était loué par la SARL LES TERRASSES DU ZENITH, autre société de [REDACTED]. Que les loyers n'étant pas versés, la soussignée a obtenu une décision de d'expulsion le 19 décembre 2019 et les clés ont été remises à l'étude par l'huissier en charge de l'exécution de la décision le 7 juillet 2020.

-le lot n°13 était loué par la COMEDIE DE SAINT-ETIENNE. Ce locataire a quitté les lieux et les clés ont été restituée à la soussignée le 20 octobre 2021.

-les lots 1 à 5 et 14 et 18 étaient libres d'occupation

Que ces biens immobiliers ont fait l'objet d'une expertise immobilière par Monsieur Pierre LAROCHE, Expert Immobilier près la Cour d'Appel.

Que l'on trouvera en annexe n°4, copie du rapport d'expertise réalisé par Monsieur LAROCHE le 15 décembre 2017.

Que toutefois, ce rapport d'expertise n'identifiait pas précisément les numéros de lots de copropriété correspondant aux biens expertisés, et il existait des discordances entre la

description effectuée par l'expert (notamment les étages auxquels étaient situés les biens) et l'état descriptif de division.

Qu'il a donc été demandé à l'expert d'apporter toutes précisions à ce sujet.

Que par un additif à son rapport daté du 18 mai 2020 – annexe n°5 - Monsieur LAROCHE a identifié les lots et rectifié les discordances d'étage.

Que la soussignée a demandé à Monsieur LAROCHE de prendre attache avec la COMEDIE DE SAINT ETIENNE, alors encore locataire du lot 13, afin de pouvoir visiter le bien. Par additif du 6 juillet 2020 – annexe n°6 - Monsieur LAROCHE a valorisé le bien 180 000 €.

Que suite à l'expulsion du locataire du lot 11, la [REDACTED] et à la restitution des clés, l'expert a également pu visiter ce lot, qui par additif du 9 juillet 2020 – annexe n°7 - a été valorisé 165 000 €. Cette valorisation a été confirmée par additif du 29 octobre 2021 – annexe n°8 - faisant suite à la transmission du certificat de mesurage de ce bien.

Que s'agissant des lots 14 et 18, Monsieur LAROCHE a indiqué qu'il avait pu visualiser le bien en présence de Monsieur PEILLE, intéressé par l'acquisition des biens, qui s'était procuré les clés par l'intermédiaire d'une connaissance de [REDACTED] - annexe n°9.

Que la soussignée a donc sollicité le changement des serrures donnant accès aux lots 14 et 18, qui a été autorisé par ordonnance du 26 août 2020.

Que par additif du 29 octobre 2021, les lots 14 et 18 ont été valorisés 80 000 € par Monsieur LAROCHE - annexe n°10.

Que les additifs au rapport de Monsieur LAROCHE faisaient état de travaux réalisés, notamment sur le lot 11, la suppression du cloisonnement, et sur les lots 14 et 18, la réunion de ces lots et l'aménagement du lot 18 (grenier) en appartement.

Que la soussignée a donc demandé l'avis de Maître MARTINON, notaire au sein de l'office notarial GONON ET ASSOCIES, qui avait établi l'état descriptif de division originale, sur les conséquences de ces transformations au regard de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Que Maître MARTINON a indiqué qu'il convenait dans un premier temps de faire réaliser les relevés et les plans de ces lots afin de vérifier l'absence d'annexion de parties communes de la copropriété.

Que par ordonnance du 1^{er} mars 2021, le cabinet de géomètre AURA-GE a été désigné pour cette mission.

Que suite à la réalisation des relevés et des plans des lots 11, 14 et 18, le géomètre a indiqué – annexe n°11 :

- que le lot 11 n'avait pas subi de grosse modification
- que le lot 14 n'avait pas subi de grosse modification hormis la création d'un escalier et la suppression de cloisons
- que pour le lot 18, il ne lui était pas possible de se prononcer car le modificatif à l'état descriptif de division ayant conduit à la création de ce lot était inutilisable (absence de plan et de règles de calcul)

Qu'en conséquence le géomètre préconisait une refonte totale de la copropriété.

Qu'il convient de préciser que la copropriété était alors complètement désorganisée, notamment en ce qui concerne l'entretien des parties communes, et qu'afin de pallier à cette

difficulté, la soussignée a assigné les copropriétaires aux fins de désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

Que l'un des copropriétaires, la SCI LORENA, a en parallèle convoqué une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. Que par procès-verbal du 7 décembre 2020, le cabinet HUMBERT a été désigné.

Que la soussignée s'est donc désistée de sa demande de désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

Que contacté concernant cette problématique d'état descriptif de division, le cabinet HUMBERT a indiqué que les copropriétaires ne disposaient pas des moyens financiers permettant de financer la refonte complète du règlement de copropriété - annexe n°12.

Que la soussignée a donc interrogé les notaires rédacteurs des états descriptifs de division/modificatif afin de recueillir leurs observations sur les remarques formulées par le géomètre.

Qu'un courrier a été adressé le 9 novembre 2021, à Maître GONON sur cette question.

Qu'un courrier a été adressé le 15 novembre 2021, à Maître VEY, qui avait reçu le modificatif à l'état descriptif de division, qui a répondu qu'il convenait de voir cette question avec le notaire qui avait reçu l'état descriptif de division original (l'étude de Maître GONON).

Que par courriel du 6 avril 2022, Maître MARTINON, exerçant au sein de l'office notarial GONON ET ASSOCIES a transmis les documents initiaux sur la base desquels l'état descriptif de division avait été établi, et a précisé qu'en cas de refonte du règlement de copropriété, il convenait d'obtenir un vote des copropriétaires à l'unanimité.

Que la soussignée a sollicité l'avis du cabinet AURA-GE, géomètre, sur les documents transmis, lequel a indiqué - annexe n°13 - que la refonte de la copropriété n'était pas indispensable pour la vente des lots dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED] mais qu'elle aurait permis de résoudre l'ensemble des problèmes de la copropriété.

Que toutefois, cette refonte aurait pu être complétée à mettre en œuvre, compte tenu de la nécessité d'obtenir l'accord de l'unanimité des copropriétaires, d'autant que le syndic avait précisé que la copropriété n'était pas en mesure d'en supporter le coût.

Que le cabinet AURA-GE a indiqué qu'il lui semblait qu'à minimum pour procéder à la vente des lots 11, 14 et 18, il convenait de faire un modificatif à l'état descriptif de division afin de modifier la destination du lot 11 de local en appartement, et du lot 18 de grenier en appartement, et de recalculer les quote-parts et les tantièmes associés.

Que par ordonnance du 8 juillet 2022, le cabinet AURA-GE a été désigné pour établir les documents nécessaires pour ce modificatif à l'état descriptif de division, en incluant également la modification de la destination du lot 13 de local commercial en appartement afin d'optimiser sa réalisation.

Que les documents établis par le géomètre ont été transmis au syndic de copropriété aux fins de mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires prévue le 17 octobre 2022.

Que suivant procès-verbal d'assemblée générale du 17 octobre 2022 - annexe n°14 - le modificatif à l'état descriptif de division a été voté.

Que par ordonnance du 25 novembre 2022, Maître MARTINON a été désignée aux fins de rédaction du modificatif à l'état descriptif de division.

Que cet acte a été signé le 10 mars 2023 - annexe n°15 - et est en cours de publication auprès du Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne.

Que ce modificatif a acté les changements suivants :

I/ CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOTS 11, 13 et 18

Afin de tenir compte du changement de destination des lots numéros 11, 13 et 18 dans la copropriété, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 17 octobre 2022, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé ce changement de destination.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division à la modification de la désignation des lots 11, 13 et 18.

NOUVELLE DESIGNATION DES LOTS

A- Changement de destination du lot n°11 de local en appartement :

Lot numéro onze (11) :

Un appartement avec deux balcons, portant le numéro 11, situé au R+2 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90m².

Et les cent quatre /neuf cent trentièmes (104 /930 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un / neuvième (1 /9 ème) des charges spéciales d'interphone.

Et les cent vingt-et-un / neuf cent vingt-septièmes (121 / 927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur.

Et les cent un / neuf cent trente-neuvièmes (101 / 939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier.

Et les quatre-vingt-quatorze / neuf cent trente-septièmes (94 / 937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle.

Et les quatre-vingt-quatorze / neuf cent trente-septièmes (94 / 937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide.

B- Changement de destination du lot n°13 de local en appartement :

Lot numéro treize (13) :

Un appartement avec deux balcons, portant le numéro 13, situé au R+3 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 194,50m².

Et les cent dix /neuf cent trentièmes (110 /930 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un / neuvième (1 /9 ème) des charges spéciales d'interphone.

Et les cent soixante quatre / neuf cent vingt-septièmes (164 / 927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur.

Et les cent trente / neuf cent trente-neuvièmes (130 / 939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier.

Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septièmes (97 / 937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle.

Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septièmes (97 / 937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide.

C- Changement de destination du lot n°18 de grenier en appartement :

Lot numéro dix-huit (18) :

Un appartement, portant le numéro 18, situé au R+5 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 98,7m² (dont 49,1m² d'une hauteur inférieure à 1,80m).
Et les trente-neuf / neuf cent trentièmes (39 / 930 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un / neuvième (1 / 9 ème) des charges spéciales d'interphone.

Et les soixante-dix-sept / neuf cent vingt-septièmes (77 / 927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur.

Et les soixante-cinq / neuf cent trente-neuvièmes (65 / 939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier.

Et les quarante-trois / neuf cent trente-septièmes (43 / 937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle.

Et les quarante-trois / neuf cent trente-septièmes (43 / 937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide.

Les quotes-parts générales de copropriété sont désormais calculées sur 930, les tantièmes de charges spéciales d'interphone restent sur 9, les tantièmes de charges spéciales d'ascenseur sont désormais sur 927, les tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier sur 937 et les tantièmes de charges spéciales du local poubelle et d'eau froide sur 937.

III/ REUNION DES LOTS 14 et 18 et CREATION DU LOT 20

Afin de tenir compte de la situation réelle des lots 14 et 18 dans la copropriété, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 17 octobre 2022, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé ce changement de destination.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division :

- à l'annulation des lots numéros 14 et 18 de l'ensemble immobilier sus-désigné qui forment désormais un appartement sur deux niveaux,
- à leur remplacement par le nouveau lot numéro 20 désigné de la manière suivante :

Lot numéro vingt (20) :

Un appartement portant le numéro 20, situé aux R+4 et R+5 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90m² (dont 57,1m² d'une hauteur inférieure à 1,80m).

Ce lot est issu de la réunion des lots 14 et 18.

Et les quatre-vingt-sept / neuf cent trentièmes (87 / 930 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux neuvièmes (2 / 9 èmes) des charges spéciales d'interphone.

Et les cent cinquante quatre / neuf cent vingt-septièmes (154 / 927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur.

Et les cent vingt-six / neuf cent trente-neuvièmes (126 / 939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier.

Et les quarante-vingt cinq / neuf cent trente-septièmes (85 / 937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle.

Et les quarante-vingt cinq / neuf cent trente-septièmes (85 / 937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide.

Qu'il résulte des dispositions de l'article L642-18 alinéa 3 du Code de Commerce que le Juge-Commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de

nature à permettre une cession amiable, autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.

Que l'article L642-18 du Code de Commerce dispose :

« Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles 2205, 2207 à 2209 et 2212 du code civil sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.

Pour les adjudications réalisées en application des alinéas qui précèdent, le paiement du prix au liquidateur et des frais de la vente emportent purge des hypothèques et de tout privilège du chef du débiteur. L'adjudicataire ne peut, avant d'avoir procédé à ces paiements, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à l'acquisition de ce bien.

Le liquidateur répartit le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserve des contestations qui sont portées devant le juge de l'exécution.

En cas de liquidation judiciaire d'un agriculteur, le tribunal peut, en considération de la situation personnelle et familiale du débiteur, lui accorder des délais de grâce dont il détermine la durée pour quitter sa maison d'habitation principale.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Qu'il résulte de l'état hypothécaire joint en annexe n°16 que les biens sont grevés d'une inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, de bien vouloir autoriser la soussignée, es-qualités de Liquidateur Judiciaire de la SAS V & B, à procéder à la vente des lots de copropriété décrits ci-dessus par voie de saisie immobilière et ce, en application des dispositions de l'article L642-18 du Code de Commerce et de bien vouloir fixer la mise à prix et prévoir une baisse du prix du quart en cas de carence, fixer les modalités de publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens et dans l'hypothèse ou à défaut d'enchères atteignant la mise à prix, fixer la mise à prix inférieure et enfin, de désigner l'avocat chargé de poursuivre cette vente devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Étienne.

Que la vente pourrait être organisée en plusieurs lots, sur les mises à prix suivantes :

LOT 1, SUR LA MISE A PRIX DE 82 500 € :

Lot numéro onze (11) : un appartement avec deux balcons, portant le numéro 11, situé au R+2 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90 m² et les cent quatre-neuf cent trentième (104/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales, et les un/neuvième (1/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone, et les cent vingt-et-un /neuf cent vingt septième (121/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur, et les cent un / neuf cent trente neuvième (101 /939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier et les quatre-vingt-quatorze / neuf cent trente-septième (94/937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle et les quatre-vingt-quatorze/neuf cent trente-septième (94/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro un (1) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentième (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentième (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT 2, SUR LA MISE A PRIX DE 90 000 € :**Lot numéro treize (13) :**

Un appartement avec deux balcons, portant le numéro 13, situé au R+3 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 194,50 m² Et les cent dix-neuf cent trentième (110/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales Et les un/neuvième (1/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone Et les cent soixante quatre / neuf cent vingt-septième (164/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur Et les cent trente /neuf cent trente-neuvième (130/939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septième (97/937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septième (97/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro trois (3) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentième (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentième (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT 3, SUR LA MISE A PRIX DE 40 000 € :

Lot numéro vingt (20) : un appartement portant le numéro 20, situé aux R+4 et R+5 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90 m² (dont 57,1 m² d'une hauteur inférieure à 1,80 m).

Ce lot est issu de la réunion des lots 14 et 18

Et les quatre-vingt-sept / neuf cent trentièmes (87/ 930 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les deux neuvièmes (2/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone

Et les cent cinquante quatre / neuf cent vingt-septièmes (154/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur

Et les cent vingt-six / neuf cent trente neuvièmes (126/939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier

Et les quatre-vingt-cinq / neuf cent trente-septièmes (85/937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle

Et les quatre-vingt-cinq / neuf cent trente-septièmes (85/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro cinq (5) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Que préalablement à votre prise de décision, il conviendra de convoquer par-devant vous :

[REDACTED]

Selon dernière adresse connue, et sous réserve d'une autre adresse qui aurait été communiquée au greffe directement par le débiteur

Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche
Créancier inscrit et contrôleur
Espace Fauriel BP 147
17 rue des Frères Ponchardier
42012 SAINT ETIENNE Cedex 2

SELARL MJ ALPES
9 Boulevard Pierre Mendès France
42000 SAINT-ETIENNE

FAIT A SAINT ETIENNE, LE 27 avril 2023



Tribunal de Commerce de SAINT ETIENNE
2016J487 / 2023JC708



ORDONNANCE

Nous, Monsieur Gilbert DELAHAYE, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED],
prononcée par jugement en date du 22 février 2017,

Assisté de Madame Anne-Marie RAIA, commis-greffier,

VU la requête qui précède et les motifs y exposés,

VU les dispositions des articles R621-21 alinéa 3, R641-11 du Code de Commerce

VU l'expertise réalisée par M. Pierre LAROCHE, expert immobilier,

VU les dispositions de l'article L642-18 du Code de Commerce :

« Les ventes d'immeubles ont lieu suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière. Toutefois, le juge-commissaire fixe, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, le débiteur et le liquidateur entendus ou dûment appelés, la mise à prix et les conditions essentielles de la vente et détermine les modalités de la publicité.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Dans les mêmes conditions, le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, il peut toujours être fait surenchère.

Les adjudications réalisées en application des alinéas qui précèdent emportent purge des hypothèques. Le liquidateur répartit le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserve des contestations qui sont portées devant le tribunal de grande instance.

En cas de liquidation judiciaire d'un agriculteur, le tribunal peut, en considération de la situation personnelle et familiale du débiteur, lui accorder des délais de grâce dont il détermine la durée pour quitter sa maison d'habitation principale. »

VU les dispositions de l'article R642-22 du code de commerce :

« Le juge-commissaire qui ordonne ou autorise, en application de l'article L642-18 du code de commerce, la vente des immeubles par voie de saisie immobilière ou d'adjudication amiable détermine :

1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;

2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens.

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L643-2 du même code, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe »

VU les dispositions de l'article R642-28 du code de commerce :

« L'ordonnance qui ordonne la vente par voie d'adjudication judiciaire rendue à la demande du liquidateur ou d'un créancier poursuivant comporte, outre les indications mentionnées à l'article R642-22, les énonciations exigées aux 1°, 5°, 10° de l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ».

AR

VII les dispositions de R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte :

- 1° : la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile
- 5° : la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière
- 10° : l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble »

Vu la convocation des parties par devant nous,

- M. [REDACTED] dirigeant de la [REDACTED] bien que régulièrement convoqué par ne s'est pas présenté par-devant nous et n'a pu être entendu en ses observations
- La CAISSE D'EPARGNE LOIRE DROME ARDECHE créancier inscrit et contrôleur régulièrement convoquée était représentée par Maître Vicky MAZOYER
- La SELARL MJ ALPES, prise en la personne de Madame Clarisse AUGUSTE, a été entendue en ses observations

ATTENDU que la vente par adjudication judiciaire du bien s'inscrit dans l'intérêt collectif des créanciers,

PAR CES MOTIFS :

ORDONNONS la vente par adjudication judiciaire des lots de copropriété restant appartenir à la [REDACTED] dans l'immeuble situé 11 Place de l'Hôtel de Ville 42000 SAINT ETIENNE, cadastré section BW 88,

DISONS que la vente sera effectuée en trois lots :

PREMIER LOT, SUR LA MISE A PRIX DE 82 500 € :

Lot numéro onze (11) : un appartement avec deux balcons, portant le numéro 11, situé au R+2 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90 m² et les cent quatre/neuf cent trentièmes (104/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales, et les un/neuvième (1/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone, et les cent vingt-et-un /neuf cent vingt septièmes (121/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur, et les cent un / neuf cent trente neuvièmes (101 /939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier et les quatre-vingt-quatorze / neuf cent trente-septièmes des tantièmes de charges spéciales du local poubelle et les quatre-vingt-quatorze/neuf cent trente-septièmes (94/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro un (1) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ANE

DEUXIEME LOT, SUR LA MISE A PRIX DE 90 000 € :**Lot numéro treize (13) :**

Un appartement avec deux balcons, portant le numéro 13, situé au R+3 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 194,50 m²

Et les cent dix/neuf cent trentièmes (110/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les un/neuvième (1/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone

Et les cent soixante quatre / neuf cent vingt-septièmes (164/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur

Et les cent trente /neuf cent trente-neuvièmes (130/939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier

Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septièmes (97/937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle

Et les quatre-vingt dix-sept / neuf cent trente-septièmes (97/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro trois (3) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TROISIEME LOT, SUR LA MISE A PRIX DE 40 000 € :

Lot numéro vingt (20) : un appartement portant le numéro 20, situé aux R+4 et R+5 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90 m² (dont 57,1 m² d'une hauteur inférieure à 1,80 m).

Ce lot est issu de la réunion des lots 14 et 18

Et les quatre-vingt-sept / neuf cent trentièmes (87/ 930^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les deux neuvièmes (2/9^{ème}) des charges spéciales d'interphone

Et les cent cinquante quatre / neuf cent vingt-septièmes (154/927) des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur

Et les cent vingt-six / neuf cent trente neuvièmes (126/939) des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier

Et les quatre-vingt-cinq / neuf cent trente-septièmes (85/937) des tantièmes de charges spéciales du local poubelle

Et les quatre-vingt-cinq / neuf cent trente-septièmes (85/937) des tantièmes de charges spéciales d'eau froide

Lot numéro cinq (5) : au sous-sol, une cave, et les un / neuf cent trentièmes (1/930^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

DISONS qu'en cas de carence, il est prévu une baisse de mise à prix d'un quart.

Origine de propriété : Bien acquis auprès des conjoints CHAPUIS/FUMAT par acte du 22 mai 2014 rédigé par Maître GONON, notaire à Saint-Etienne publié le 20 juin 2014 volume 2014P2680

Etat descriptif de division rédigé par Maître GONON, notaire à Saint-Etienne, le 22 mai 2014 publié le 7 juillet 2014 volume 2014D5128 valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 6 juin 2014 volume 2014P2470

Modificatif à l'état descriptif de division et vente en vertu d'un acte reçu par Maître VEY, notaire au Puy-en-Velay, le 10 novembre 2016 publié le 24 novembre 2016 volume 2016P5109

ANR

Modificatif à l'état descriptif de division en vertu d'un acte reçu par Maître VACHER, notaire à Saint-Germain-au-Mont-d'Or le 5 août 2022, publié le 5 septembre 2022 volume 2022P17079

Modificatif à l'état descriptif de division en vertu d'un acte reçu par Maître MARTINON, notaire à Saint-Etienne, le 10 mars 2023, en cours de publication auprès du SPF

Privilège de prêteur de deniers pris par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Loire Drôme Ardèche en vertu d'un acte de Maître GONON, notaire à Saint-Etienne, du 22 mai 2014, publié le 7 juillet 2014 volume 2014D5129 valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 6 juin 2014 volume 2014V1037

Montant principal : 600 000 €

Accessoires : 120 000 €

Taux d'intérêts : 4.2 %

Date extrême d'exigibilité : 5 juin 2024

Date extrême d'effet : 5 juin 2025

DESIGNONS Maître Sabine MATHIEUX, cabinet UDA LOPEZ ET ASSOCIES, 21 rue de Terrenoire 42000 SAINT ETIENNE, pour procéder à la réalisation de toutes les formalités afférentes à la vente de ce bien immobilier appartenant à la [REDACTED] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 512 998 667, dont le siège social est situé 11 Place de l'Hôtel de Ville 42000 SAINT-ETIENNE,

RAPPELONS en tant que de besoins que cette désignation emporte élection de domicile du créancier poursuivant, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

DISONS que cet avocat ne pourra être l'avocat de l'un ou l'autre des adjudicataires éventuels, étant l'avocat du vendeur et ce pour éviter tout conflit d'intérêt.

RAPPELONS qu'en application de l'article R 642-29-1 du code de commerce, l'avocat sus désigné, devra rédiger le cahier des conditions de vente, qui devra être déposé par ses soins au greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire compétent, dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'ordonnance du juge commissaire, par exception, aux sous-sections 2 et 4 de la section 1 et aux sections 2 et 3 du chapitre II du titre II du livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution, au plus tard le 5^e jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, l'avocat avisera par acte d'huisier de justice, les créanciers inscrits à domicile élu et si la vente porte sur un bien de la communauté, le conjoint du débiteur de la date de l'audience d'adjudication. La date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis.

Qu'outre les mentions prescrites pour les actes d'huisiers de justice, l'avis contient, à peine de nullité :

1. L'indication des lieux, les jour et heure de l'audience d'adjudication du juge de l'exécution ;
2. La sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et l'indication du greffe du juge de l'exécution ainsi que du cabinet de l'avocat où celui-ci peut être consulté ;
3. L'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, seules les contestations relatives à un acte de procédure postérieur à l'ordonnance du juge commissaire peuvent être soulevées, dans les quinze jours de l'acte, ou le cas échéant, de sa notification par conclusions d'avocat déposées au greffe du juge de l'exécution.

Aux fins du 3^e, l'avis vaut notification du cahier des conditions de vente.

ANR

En cas de contestations formées en application du 3^{ème}ment, les parties sont convoquées à l'audience par le greffe du juge de l'exécution, conformément au 3^e alinéa de l'article R311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Lorsque les délais mentionnés au 1^{er} et au 2^e alinéa ont été dépassés, le juge de l'exécution déclare l'ordonnance du juge commissaire non avenue, à moins qu'il ne soit justifié un motif légitime,

RAPPELONS qu'en application de l'article R 642-29-2 du code de commerce, qu'il appartiendra à l'avocat de notifier le jugement d'adjudication au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

DISONS que la vente sera poursuivie devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne,

DISONS que conformément aux dispositions de l'article R643-3 du code de commerce, l'adjudicataire devra verser dans les trois mois de l'adjudication, au compte ouvert par le liquidateur judiciaire à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de cette adjudication, y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente a été définitive jusqu'au jour du paiement.

DISONS qu'il appartiendra au liquidateur, lorsqu'il aura encaissé le prix de vente de nous transmettre la fiche comptable faisant état de cet encaissement.

DISONS que l'avocat procédera aux mesures de publicité de droit commun, à savoir publication de l'avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble, publication d'un avis simplifié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale et régionale outre l'apposition de l'avis au palais de justice et de l'avis simplifié sur les lieux.

Disons qu'un huissier de justice désigné par l'avocat, assisté si besoin est de la force publique, l'Officier de Police Judiciaire, du Commissaire de Police ou de tous témoins prévus par la Loi, et d'un serrurier, pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble et également afin de faire visiter ledit bien aux acquéreurs éventuels.

DISONS qu'en application des dispositions de l'article R643-3 précité, il appartiendra à l'adjudicataire de faire publier au bureau des hypothèques l'acte ou le jugement d'adjudication, dans les deux mois de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif sous peine de revente sur folle enchère à la diligence du liquidateur judiciaire (cette clause devant figurer dans le cahier des charges établi par l'avocat chargé des formalités).

DISONS que l'avocat désigné notifiera, conformément à l'article R642-23 du code de commerce, pour valoir substitution et commandement tel que prévu aux articles 2217 du Code Civil et 673 du Code de Procédure Civile, à Monsieur le Responsable du Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne.

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par le greffe, en lettre recommandée avec demande d'accusé de réception (L.R.A.R.), à :

[REDACTED]

Caisse d'Epargne et de Prévoyance Loire Drôme Ardèche
Créancier inscrit et contrôleur
BP 147
17 rue des Frères PONCHARDIER
42012 SAINT ETIENNE CEDEX 2

ARZ

Commune de Saint-Etienne, titulaire du droit de préemption
 En mairie
 Place de l'Hôtel de Ville
 42000 SAINT-ETIENNE

Disons que le greffe communiquera la présente ordonnance contre remise d'un récépissé à :

. SELARL MJ-ALPES

. Monsieur le Procureur de la République

Disons que le greffe adressera, par courrier simple, une copie de l'ordonnance à :

. Maître Sabine MATHIEUX, cabinet UDA LOPEZ & ASSOCIES
 Avocat chargé des formalités à la vente aux enchères publiques
 21 rue Terrenoire
 42000 SAINT ETIENNE

Disons que les frais de la présente ordonnance seront supportés en frais privilégiés de la liquidation judiciaire.

FAIT EN NOTRE CABINET, LE 30/06/2023

LE JUGE-COMMISSAIRE
 Monsieur Gilbert DELAHAYE



LE GREFFIER

Anne-Marie RAIA
 Commis-greffier



EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE À TOUS HUISSIERS DE JUSTICE, SUR CE REQUIS, DE METTRE LADITE DÉCISION À EXÉCUTION, AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX JUDICIAIRES D'Y TENIR LA MAIN, À TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN-FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS.
 EN FOI DE QUOI LA PRÉSENTE DÉCISION A ÉTÉ SIGNÉE PAR LE GREFFIER.




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 les 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 sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Que j'étais donc requis 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 8 heures, 11 place de l'Hôtel de Ville, 42000 SAINT-ETIENNE (Loire), aux constatations suivantes :

L'immeuble situé 11 place de l'Hôtel de Ville se situe en plein centre de SAINT-ETIENNE et sur la place principale de la ville, la place de l'Hôtel de Ville.

Il est donc proche de toutes commodités et commerces.



Pour les besoins des présentes opérations, je suis accompagné de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, qui aura en charge la réalisation des dossiers de diagnostics techniques nécessaires et préalables à la vente.

Le Syndic de l'immeuble est le Cabinet HUMBERT situé rue du Général Foy à SAINT-ETIENNE.

Les lieux en question, quel que soit le lot, sont libres de toute occupation.

Parties communes :

S'agissant des parties communes de l'immeuble, elles sont grossièrement entretenues.

On y accède par une porte avec imposte vitrée et accès VIGIK et interphone.

Le hall d'entrée est grossièrement entretenu et les parties communes défraîchies.

Ce jour, je constate la présence d'un ascenseur mais qui ne fonctionne pas.

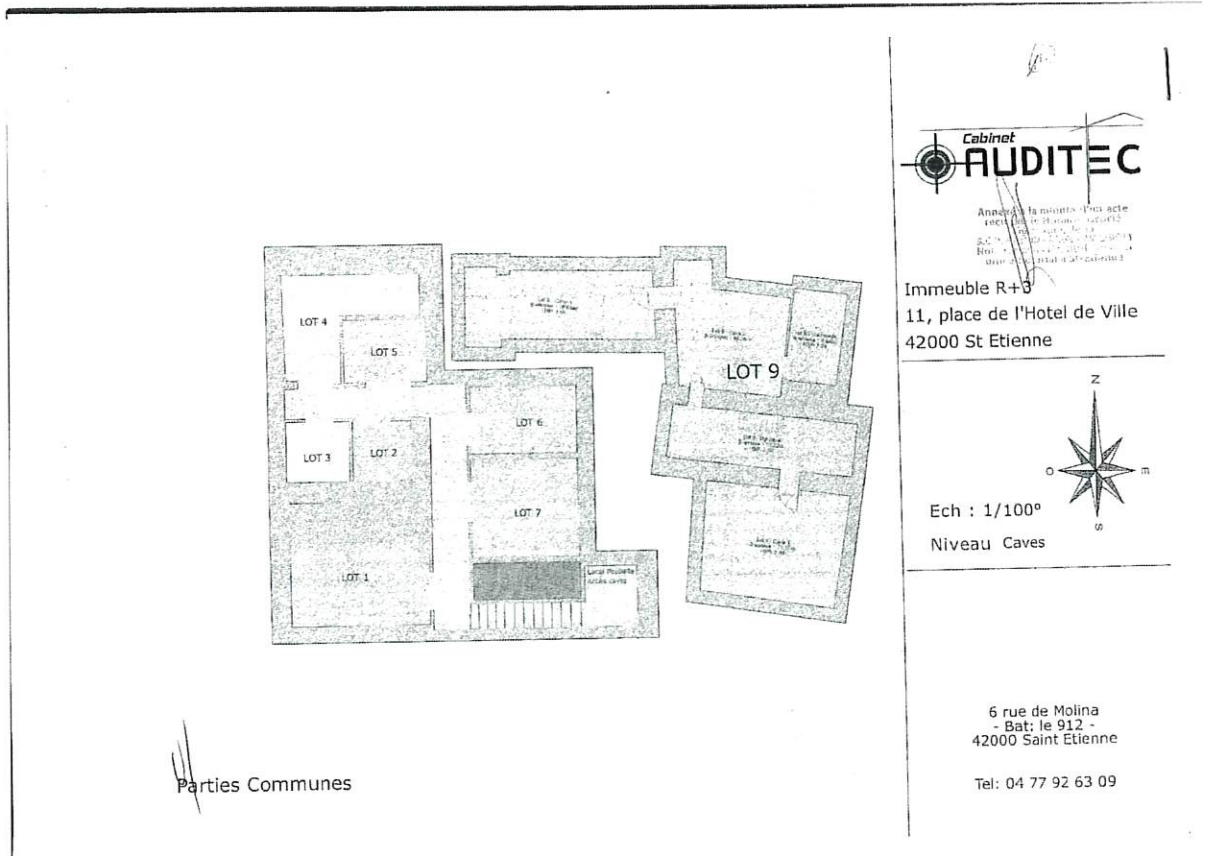






Caves : ci-après le plan des caves transmis par le syndic.

Celles-ci ne sont pas entretenues. Elles sont garnies d'encombrants et autres gravats.
Elles ne sont pas sécurisées.



Photographies des caves :











Premier lot désigné par l'ordonnance (lot n° 11 de la copropriété) :

Il s'agit désormais d'un local à usage d'appartement et consistant en un appartement avec deux balcons, portant le n° 11, situé au R+2 du bâtiment unique, d'une superficie indiquée de 184,90 m² (cf. diagnostic pour le re-mesurage ce jour) et les 104/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1/9^e des charges spéciales d'interphone et les 121/927^e des charges spéciales d'ascenseur et les 101/939^e des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier et les 94/937^e des tantièmes de charges spéciales local poubelles et les 94/937^e des charges d'eau froide.

Lot auquel sera attaché pour la vente le lot n° 1, à savoir au sous-sol une cave et les 1/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales et le lot n° 2, à savoir au sous-sol une cave et les 1/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

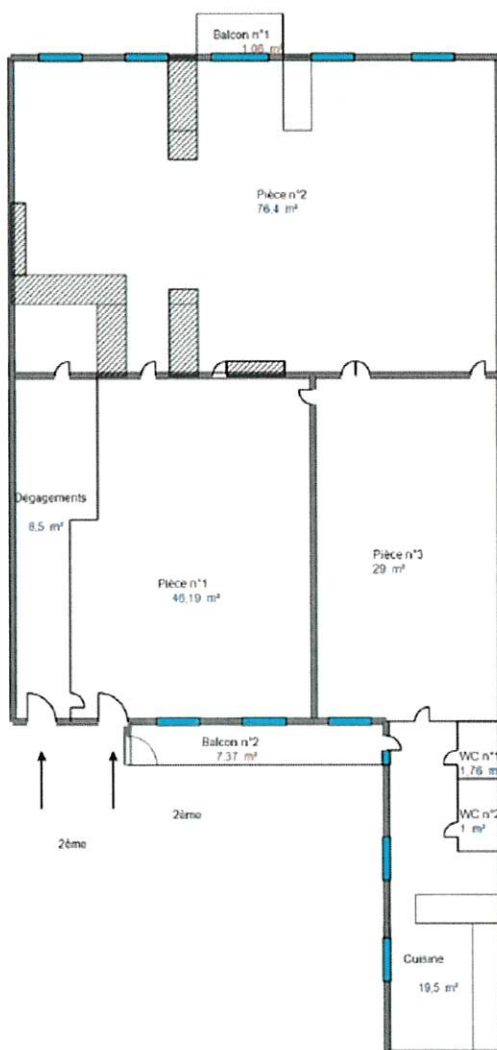
Pour une bonne compréhension des lieux ci après plan et relevé de surface issus du Dossier de diagnostics techniques :

Total : 182,35 m² (Cent quatre-vingt-deux mètres carrés trente-cinq)
Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Pièce n°1	2ème	46,19 m ²	0,00 m ²
Pièce n°2	2ème	76,40 m ²	0,00 m ²
Pièce n°3	2ème	29,00 m ²	0,00 m ²
Dégagements	2ème	8,50 m ²	0,00 m ²
WC n°1	2ème	1,76 m ²	0,00 m ²
WC n°2	2ème	1,00 m ²	0,00 m ²
Cuisine	2ème	19,50 m ²	0,00 m ²
Total		182,35 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave n°1	1er SS	6,00 m ²
Balcon n°1	2ème	1,06 m ²
Balcon n°2	2ème	7,37 m ²
Cave n°2	1er SS	16,00 m ²
Total		30,43 m²



Le lot n° 11 se situe en face de la montée d'escalier. Il dispose de deux portes d'accès.

Porte de gauche :

Couloir :

Comme il s'agit d'un ancien local commercial, il donne sur un couloir qui va desservir la pièce principale sur la place de l'Hôtel de Ville.

Là, les murs sont peints.

Plinthes : bois.

Parquet flottant.

Eclairages LED encastrés, trois spots.

Présence d'un groom sur la porte d'entrée.

Les installations électriques ne sont pas finies.

La porte est une vieille porte en bois.

Je peux constater au niveau du passage de porte la présence d'habillage de boiserie et d'une porte en bois avec poignée porcelaine.

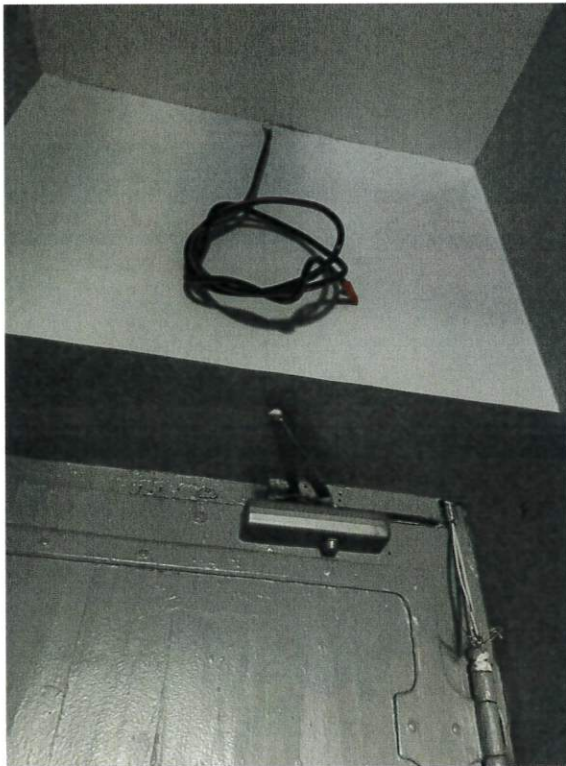
Présence d'un tableau électrique grossièrement fini.

Je constate que ce couloir donne sur un petit dégagement dans la pièce principale.

En entrant à partir de cette porte de gauche, je constate la présence d'une petite porte qui dessert une pièce qui elle-même est desservie par la seconde porte d'entrée, porte d'entrée à droite depuis les communs.

Elle donne sur une vaste pièce.













Pièce dont l'accès se fait porte de droite depuis les communs :

Sol : parquet flottant.

Plinthes : bois.

Murs : placoplâtre.

Plafond : doublé placoplâtre avec cinq spots encastrés.

Deux fenêtres PVC, deux vantaux.

Deux éléments de chauffage.

Je constate la présence de quatre prises électriques dans cette pièce, une prise télévision et deux prises RJ45.

Un bloc de sortie de secours.

La porte d'entrée est une porte avec deux points d'accroche en partie haute et en partie basse mais simple serrure.

Je note la présence d'une première porte qui va donner sur la pièce principale sur la place et d'une porte qui va donner sur la seconde pièce sur cour, précision faite que cette seconde entrée donne accès à une pièce sur cour.







Pièce principale sur la place de l'Hôtel de Ville :

Je peux constater qu'il s'agit d'une pièce unique avec au sol un parquet à chevrons dont le vernis est fortement usagé.

Je constate que les murs ont été doublés en placoplâtre mais ils sont en mauvais état.

Présence d'un dégât des eaux important dans l'angle Sud/Ouest de la pièce ainsi qu'en partie centrale.

Plafond : doublé avec éclairage encastré, sous réserves de bon fonctionnement.

Seconde auréole au niveau du centre de la pièce.

Une banque d'accueil a été aménagée en placoplâtre.

Un combiné d'interphone.

Une cheminée en marbre.

Je note un bloc comprenant trois prises électriques et deux prises RJ45, deux blocs comprenant quatre prises électriques et deux prises RJ45.

Deux éléments de chauffage sur la première partie.

Bibliothèque aménagée en placoplâtre.

Sur la deuxième partie de la pièce, une seconde cheminée.

Trois nouvelles étagères en placoplâtre.

Deux éléments de chauffage.

Un bloc trois prises électriques et trois prises RJ45, un bloc quatre prises électriques et deux prises RJ45, un bloc quatre prises électriques.

Je note que le parquet en chevrons est dégradé au droit de la troisième cheminée qui se situe dans la troisième partie de la pièce où je constate la présence de quatre niches avec spots encastrés.

Je constate la présence de blocs de secours en partie supérieure des portes.

Dans cette dernière partie, on retrouve un bloc comprenant quatre prises électriques et deux prises RJ45, une prise électrique individuelle, une prise télévision et un bloc DTI.

Je note la présence de deux portes-fenêtres, dont une qui dessert un balconnet qui donne sur la place.

Je constate la présence en tout et pour tout de quatre fenêtres à deux vantaux et impostes vitrées en partie supérieure.

Présence d'un placard avec une baie de brassage.

















Seconde pièce côté cour :

On y accède soit depuis la pièce principale au moyen d'une double porte, soit au moyen de la première pièce située dans l'entrée, porte de droite.

Je constate au sol la présence d'un parquet flottant en bon état.

Les murs sont doublés en placoplâtre.

Bibliothèques aménagées en placoplâtre de part et d'autre de la pièce.

Plafond : doublé par dalles, six spots.

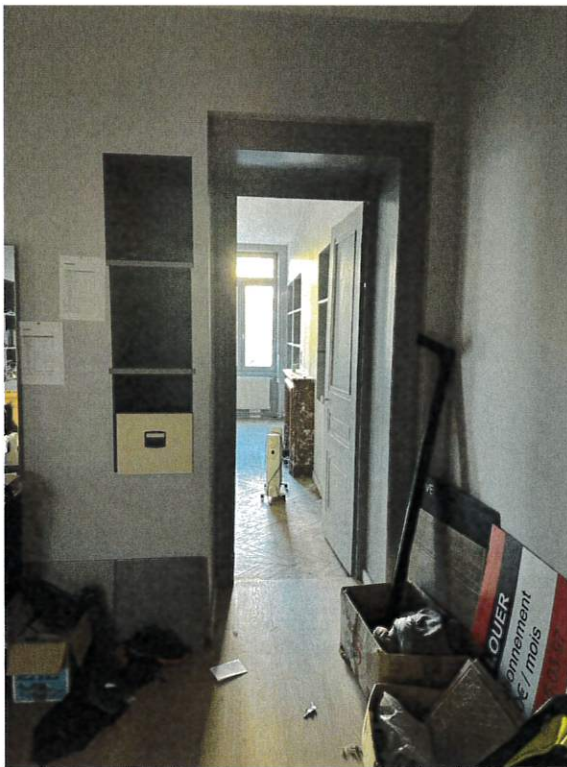
Un évier au milieu de la pièce. Réserves sur son raccordement.

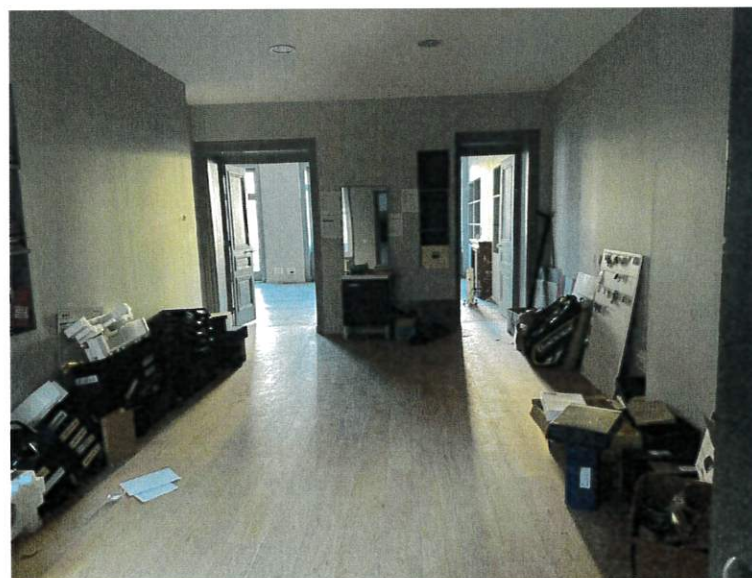
Une troisième niche à droite de celui-ci.

Deux éléments de chauffage.

Un bloc comprenant quatre prises électriques et deux prises RJ45.

Un second passage dessert la pièce principale.





Dégagement à la suite :

Je constate que depuis cet espace on peut avoir accès au balcon sur cour.

Je constate au sol la présence de tomettes qui sont en mauvais état.

Début de plafond lambrissé, le reste doublé.

Une porte-fenêtre PVC, deux fenêtres.

Cet espace a été aménagé en cuisine.

Je note la présence de la chaudière dans cet espace.

Un plateau de bar.

Les murs et plafond sont défraîchis.

Deux spots au niveau du plafond et deux spots au niveau du bar.

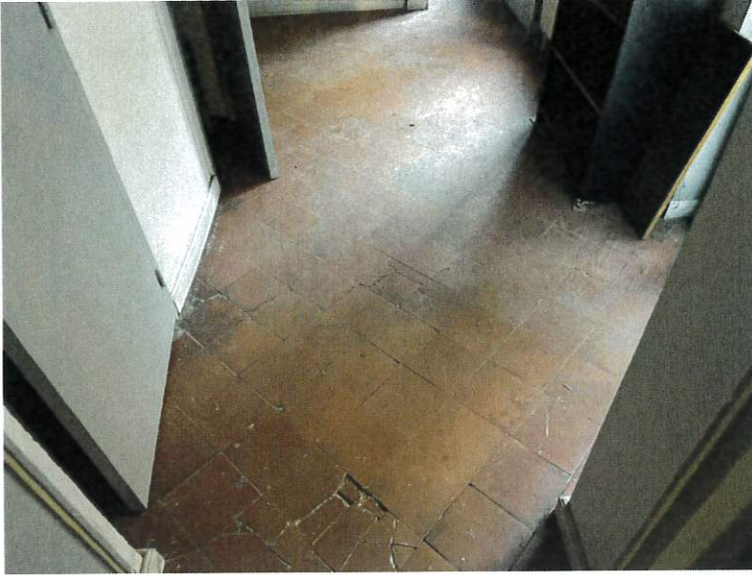
Une cuisine avec un bac, plaque de cuisson, deux meubles hauts, cinq portes de placards en partie basse et trois tiroirs, restants de meubles en mauvais état.

Une fenêtre dans cet espace.

Les lieux sont défraîchis. Il ne reste qu'un bandeau de carrelage mural de protection.

Sur le côté, présence de deux portes. La première donne sur un WC.



















WC :

Sol : tomettes.

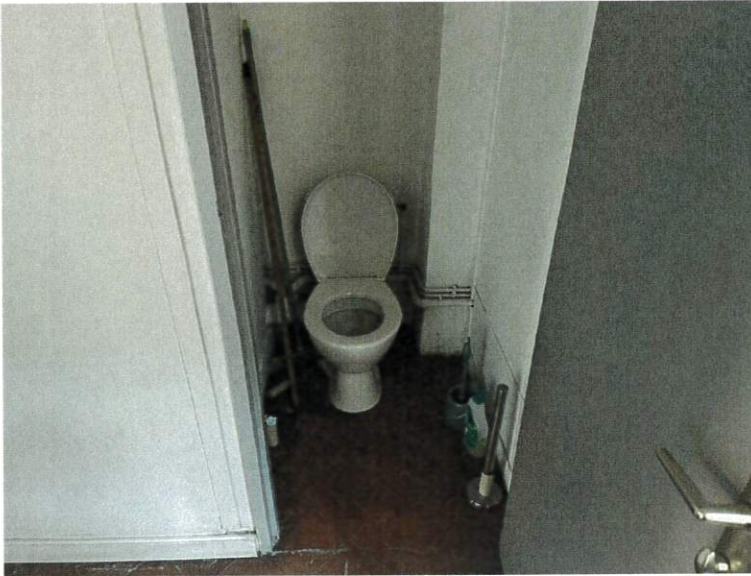
Murs : peints, défraîchis.

WC cuvette anglaise avec chasse et abattant.

Placard en partie supérieure.

Plafond : doublé avec spot encastré.

Une seconde porte donne sur un second WC.



Second WC :

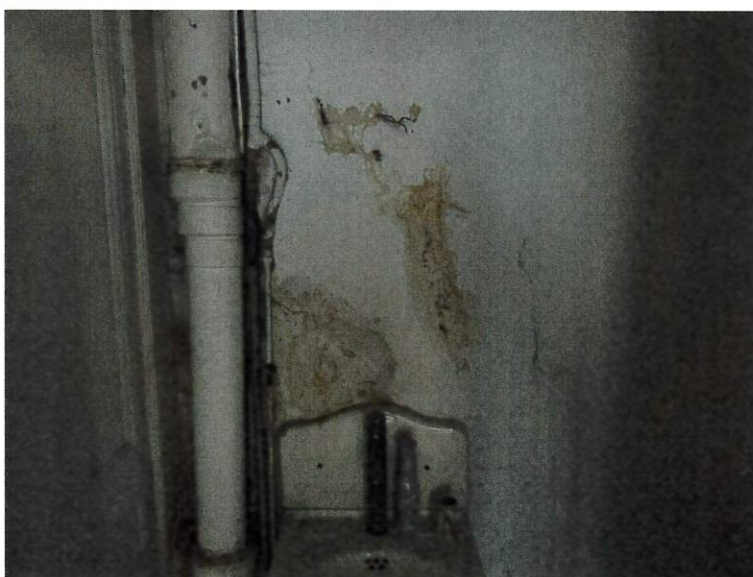
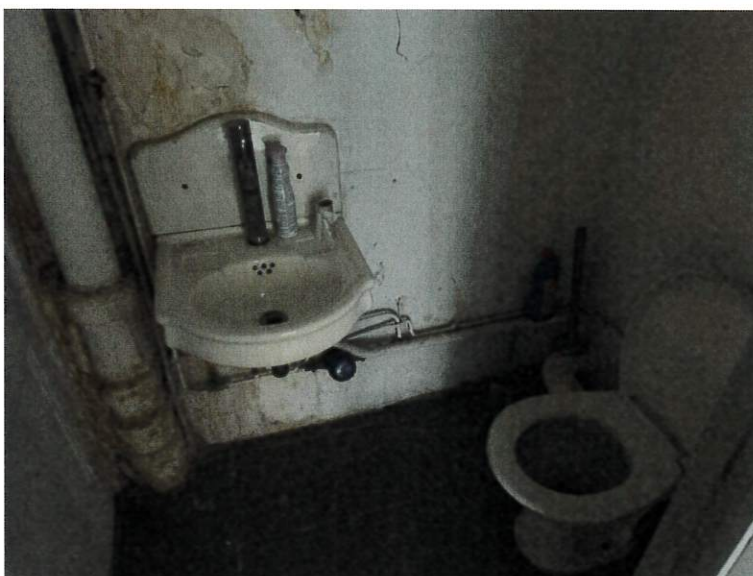
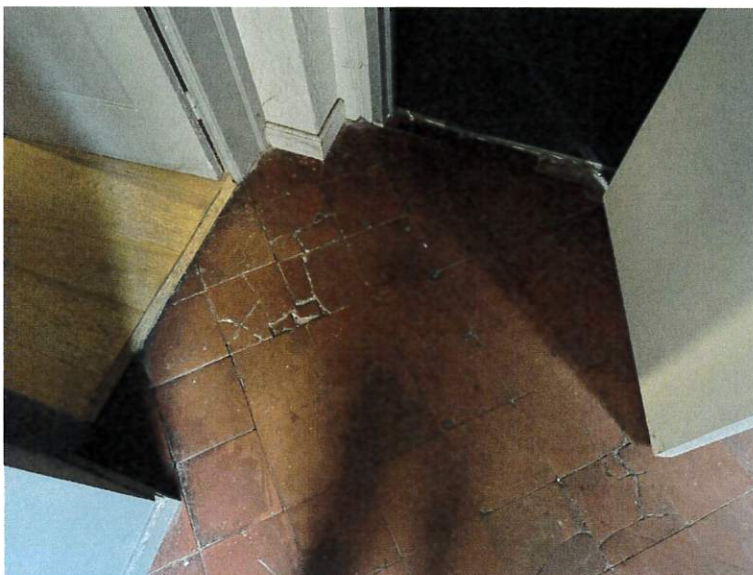
Là je peux constater que le sol est carrelé.

Les murs sont empreints d'humidité, notamment le long de la colonne.

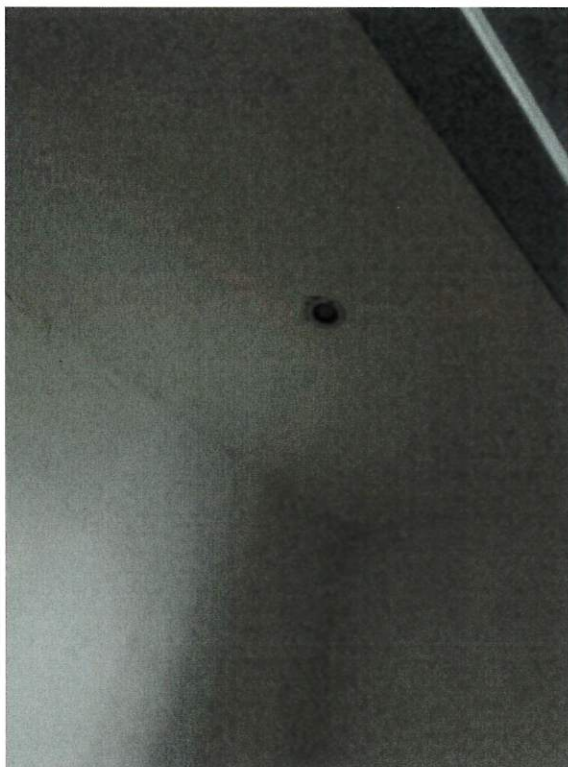
Un vieux lavabo.

Une cuvette anglaise avec chasse et abattant.

Plafond : doublé avec spot encastré.







Je poursuis mes constatations au niveau du R+3, lot n° 13.

Lot n° 13 au R+3 :

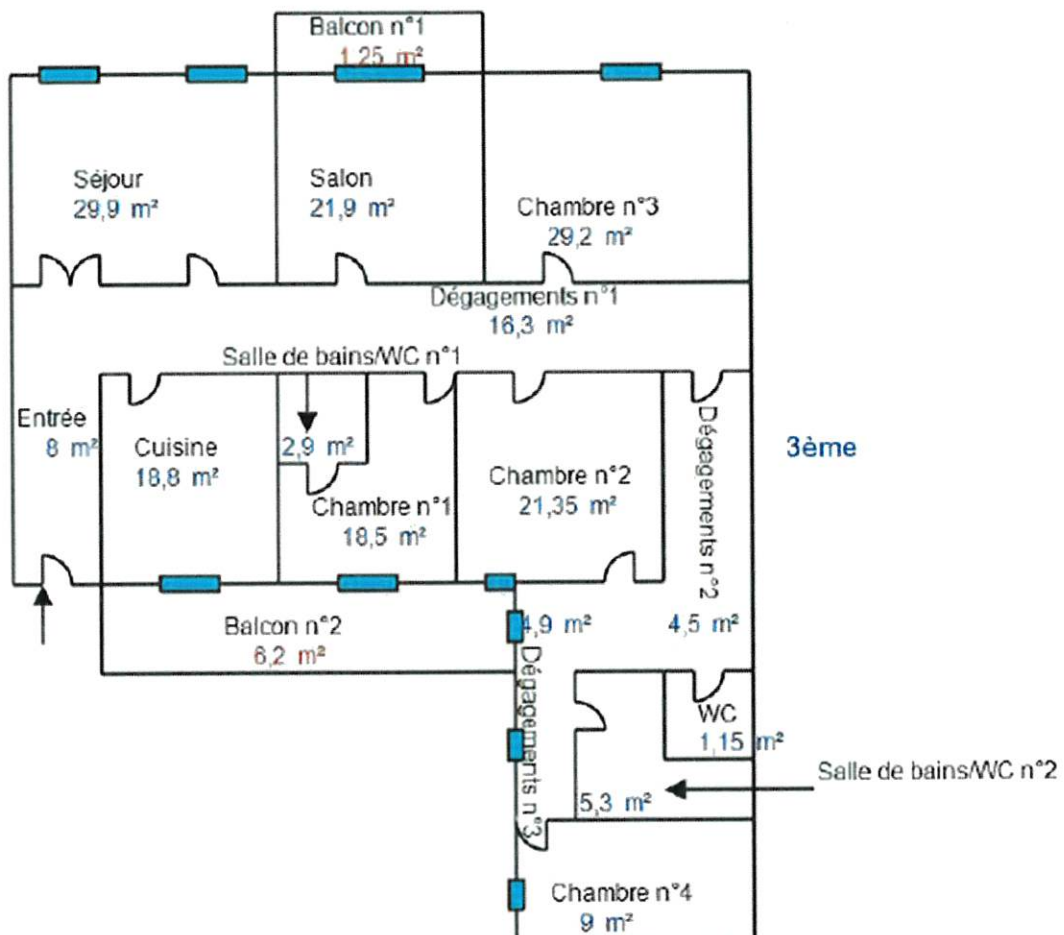
Ce lot consiste en un appartement avec deux balcons, portant le n° 13, situé au R+3 du bâtiment unique, d'une superficie totale indiquée aux actes de 194,50 m² et les 110/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1/9^e des charges spéciales d'interphone et les 164/927^e des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur et les 130/939^e des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier et les 97/937^e des tantièmes de charges spéciales du local poubelles et les 97/937^e des tantièmes de charges spéciales d'eau froide.

Précision faite que l'appartement en question est en outre vendu avec le lot n° 3 à savoir au sous-sol une cave et les 1/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales et le lot n° 4 à savoir au sous-sol une cave et les 1/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Total : 191,70 m ² (Cent quatre-vingt-onze mètres carrés soixante-dix)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	3ème	8,00 m ²	0,00 m ²
Séjour	3ème	29,90 m ²	0,00 m ²
Salon	3ème	21,90 m ²	0,00 m ²
Cuisine	3ème	18,80 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	3ème	18,50 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC n°1	3ème	2,90 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	3ème	21,35 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	3ème	29,20 m ²	0,00 m ²
Dégagements n°1	3ème	16,30 m ²	0,00 m ²
WC	3ème	1,15 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC n°2	3ème	5,30 m ²	0,00 m ²
Chambre n°4	3ème	9,00 m ²	0,00 m ²
Dégagements n°2	3ème	4,50 m ²	0,00 m ²
Dégagements n°3	3ème	4,90 m ²	0,00 m ²
cave 2	1er SS	0,00 m ²	12,55 m ²
cave 3	1er SS	0,00 m ²	14,00 m ²
Total		191,70 m²	26,55 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon n°1	3ème	1,25 m ²
Balcon n°2	3ème	6,20 m ²
Total		7,45 m²



Là encore, l'appartement dont il s'agit bénéficie d'une double porte mais la seconde a été condamnée.

On entre dans l'appartement en question par la porte de gauche qui est équipée d'une serrure type serrure FICHET.

La cellule d'interphone est hors d'état d'usage.



Cette porte donne sur un couloir.

Couloir :

Au sol, Dalflex.

Murs : projeté peint. Moulures au raccord entre murs et plafond.

Plafond : tapissé d'une toile de verre peinte. Un plafonnier.

Les lieux sont défraîchis.

Sur le côté gauche, combiné d'interphone et un tableau électrique ancien.

Je constate la présence d'un élément de chauffage.

Sur le côté droit lorsque l'on avance dans le couloir, présence d'une deuxième partie de couloir qui, au sol, est recouverte des mêmes Dalflex.

Boiseries en pied de murs.

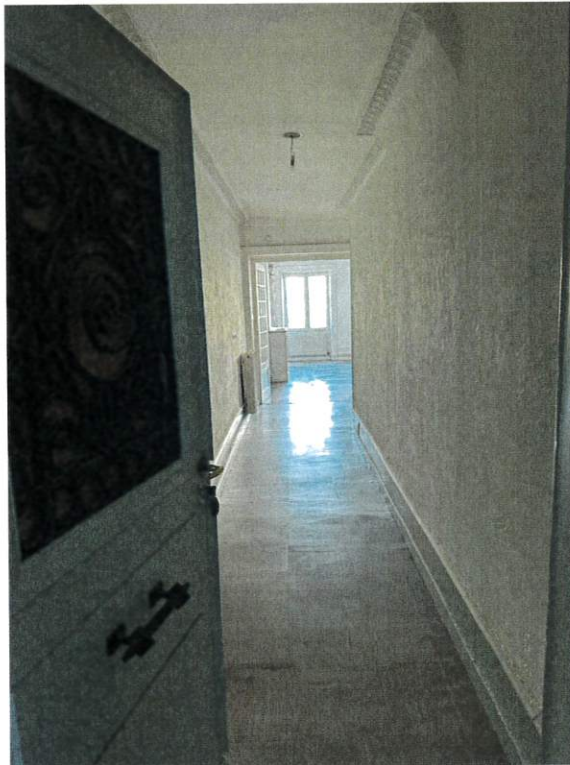
Murs : projeté peint. Moulures au niveau des plafonds.

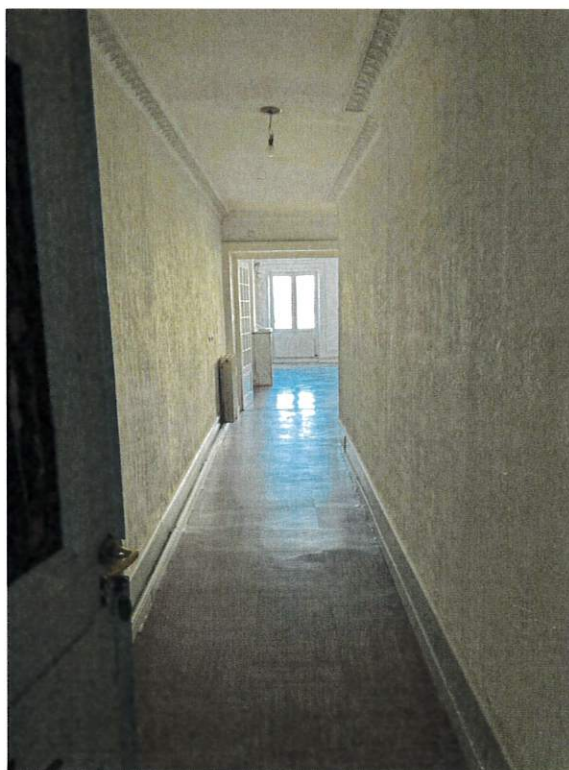
Une petite voûte en partie centrale.

Deux sorties plafonniers, non raccordées.

Une prise téléphone.

Je peux constater que les lieux sont défraîchis.















Première pièce en face de l'entrée :

Elle donne sur la place de l'Hôtel de Ville.

Le sol est en parquet à chevrons, dégradé.

Je constate la présence d'un dégât des eaux important dans l'angle de la pièce.

Présence d'une cheminée en marbre.

Je constate que les murs sont ratissés et peints mais défraîchis.

Présence de moulures au raccord murs/plafond et une rosace en partie centrale.

Une sortie douille.

L'installation électrique est vétuste. Elle comprend quatre prises électriques, une prise télévision, mais sous réserves de bon fonctionnement, les appareillages étant cassés.

Deux fenêtres donnent sur la place de l'Hôtel de Ville. Il s'agit de fenêtres, double vitrage, encadrement bois, dont les joints ont coulé. Soubassement en boiserie.

Une porte-fenêtre bois dont les joints ont coulé, donnant sur un petit balconnet. Volets bois pliants.

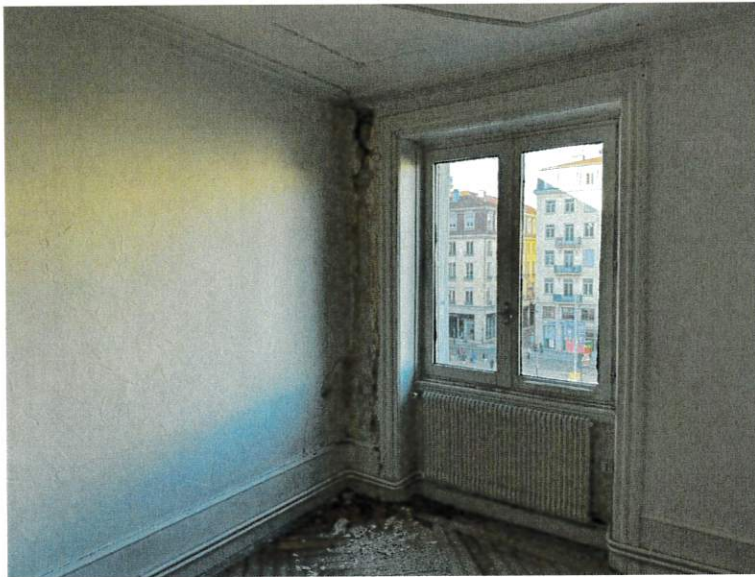
Une double porte donne accès en face de l'entrée, une porte individuelle dans le couloir principal et une porte avec deux vantaux donne sur la pièce à la suite, porte vitrée.

A la suite, présence d'une nouvelle pièce en enfilade.











Pièce en enfilade :

On peut également y avoir accès depuis le couloir.

Sol : parquet à chevrons défraîchi.

Murs : boiseries en pied, défraîchies. Murs ratissés et peints, défraîchis.

Plafond : entoilé, défraîchi, avec microfissures. Une rosace.

Une porte-fenêtre bois dont les joints ont coulé, donnant sur un petit balconnet. Volets bois pliants.

Une cheminée.

Un placard mural avec rayonnages et penderie, portes bois pleines.

Quatre prises électriques, une prise téléphone.

En empruntant à nouveau le couloir, troisième entrée, elle donne également sur une nouvelle pièce.







Pièce à la suite :

Sol : parquet à chevrons, légèrement dégradé.

Soubassement en boiseries défraîchies. Murs : tapissés, défraîchis.

Moultures au raccord murs/plafond.

Plafond : entoilé d'une toile de verre. Une rosace. Le tout défraîchi.

Deux placards muraux avec penderie et rayonnages.

Deux fenêtres donnent sur la place de l'Hôtel de Ville, fenêtres identiques à celles précédemment décrites. Volets pliants.

Deux éléments de chauffage.

Une cheminée.







Au fond du couloir à gauche, se trouve un placard mural avec rayonnages. Il manque la poignée.

A droite au fond du couloir, je peux constater que cela dessert un nouveau couloir en retour.





Couloir en retour :

Murs : projeté peint.

Sol : Dalflex.

Ce couloir est de faible largeur.

La colonne est visible, a été rapiécée dans cet espace.





WC :

Présence au fond de ce couloir d'un WC fermé avec cuvette anglaise, chasse et abattant.

Le compteur d'eau est présent sur ce site.

Un plafonnier.

Les murs sont peints.



Pièce à l'angle du couloir :

Sol : parquet à lames droites.

Une cheminée.

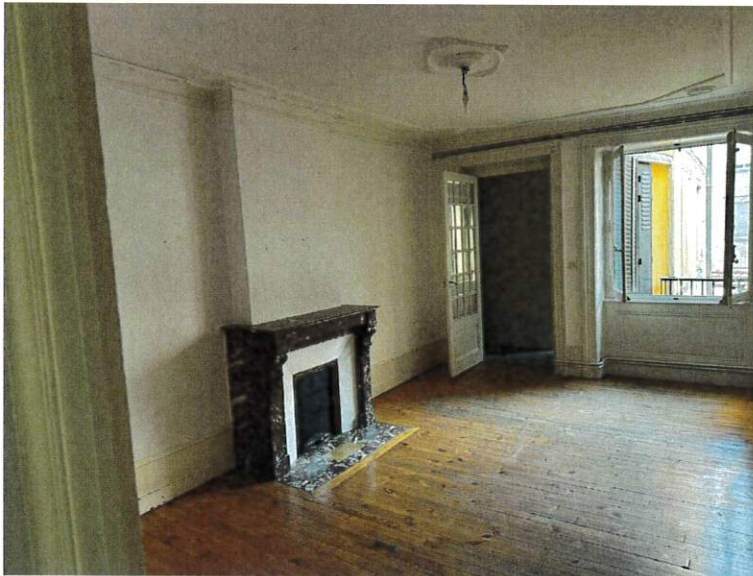
Murs : entoilés et peints, défraîchis.

Plafond : avec moulures et corniches, défraîchies.

Une fenêtre simple vitrage donne sur la cour intérieure. Volets métalliques.

Je constate la présence d'une porte qui donne sur le petit couloir qui dessert les WC précités.





Prolongement du couloir :

A la suite, au niveau du dégagement du couloir qui desservait les toilettes, je peux constater la présence d'une porte qui va donner sur la coursive laquelle est fermée par un volet. Il s'agit d'une porte vitrée.

Le prolongement du couloir est toujours en Dalflex.

Murs : peints.

Plafond : peint.



Sur la gauche, salle de bains :

Un WC.

Une baignoire. Un lavabo sur colonne. Crédence au niveau du lavabo et de la baignoire.

Murs : entoilés et peints.

Plafond : entoilé et peint.

Un élément de chauffage.

Un miroir de courtoisie.

Une sortie néon.





Chambre :

Sol : Dalflex.

Murs : tapissés, défraîchis.

Plafond : entoilé, défraîchi.

Une fenêtre donnant sur la cour.

Un plafonnier + ampoule.

Trois prises électriques.

Un élément de chauffage.





De retour au niveau du couloir principal, nouvelle pièce à usage de chambre sur cour :

Sol : parquet à lames droites, bon état.

Une cheminée.

Murs : boiseries en partie basse, toile de verre peinte défraîchie.

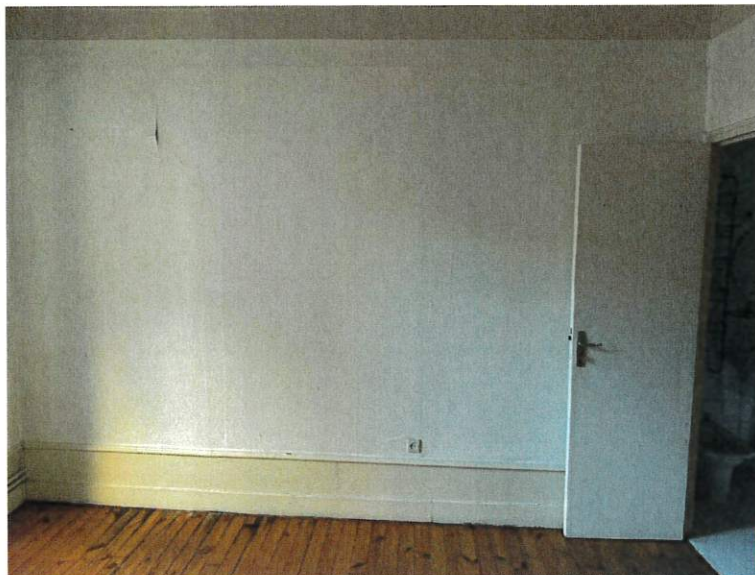
Plafond : entoilé et peint, défraîchi.

Fenêtre simple vitrage. Volets métalliques.

Trois prises électriques.







Petit coin salle de bains :

Cette pièce dispose d'un petit coin salle de bains avec une baignoire sabot.

Sol : carpepe.

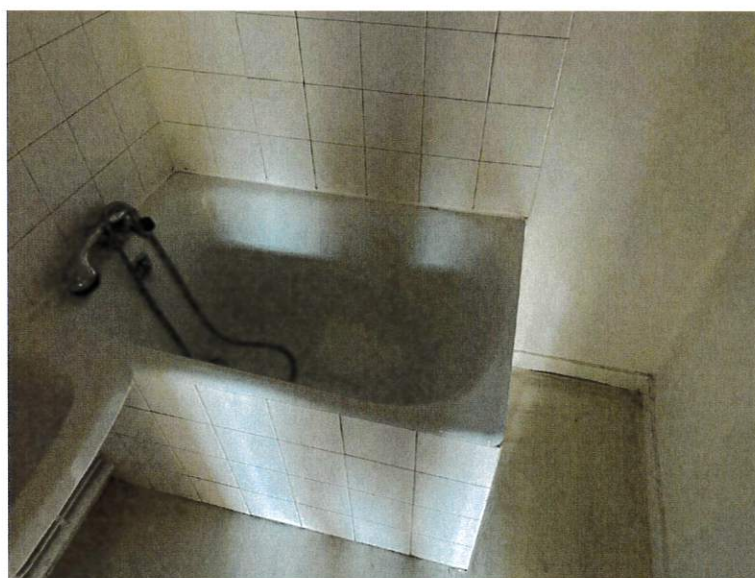
Murs : peints, carrelage mural de protection sur la partie haute.

Un lavabo.

Un bidet.

Plafond : doublé avec un éclairage néon.





Cuisine :

Il s'agit de la première porte à droite en empruntant le couloir. Il s'agit de la cuisine.

Le sol est un revêtement plastifié.

Murs : boiseries dans le soubassement. Pour le reste, murs tapissés d'une toile de verre peinte, état correct.

Présence de la chaudière murale.

Plafond : état correct.

Marques d'humidité sur le conduit de cheminée.

Une fenêtre simple vitrage, bois.

Un évier en grès avec deux bacs, un égouttoir. Placard sous évier trois portes.

Un placard haut.

Sortie et arrivée pour machine.

Cinq prises électriques.

Un plafonnier.





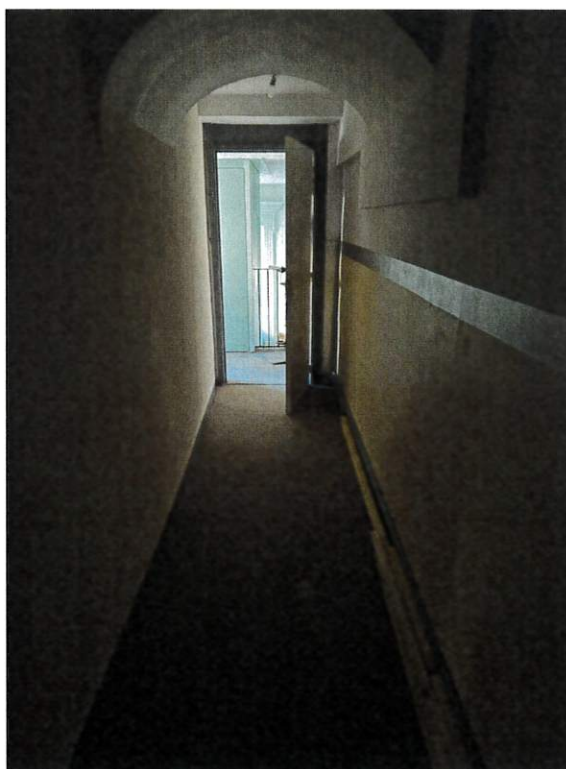




Lot n° 20 :

Il s'agit des anciens lot n° 14 et 18 qui ont été réunies. Il se situe au 4^e étage en duplex.

On y accède par une porte palière qui dessert un petit couloir commun avec le lot qui jouxte.

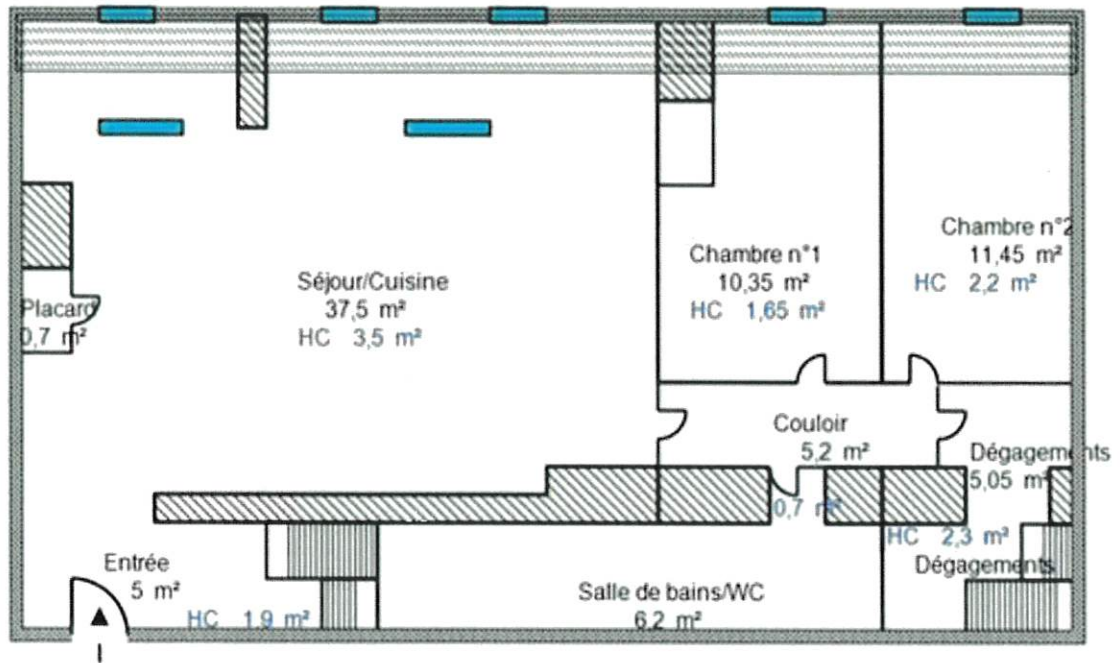




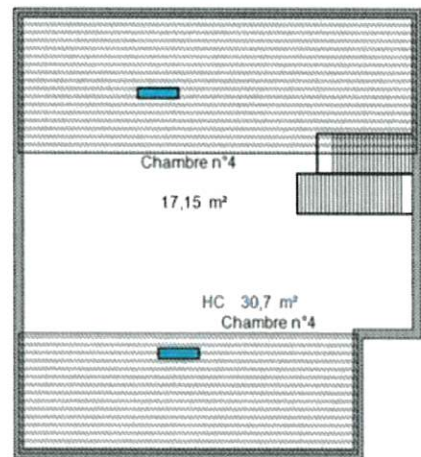
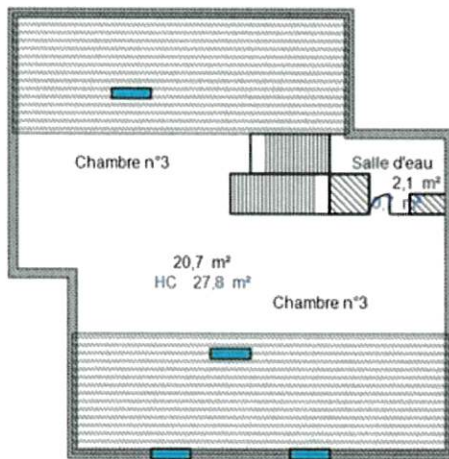
Le lot est à usage d'appartement. Il consiste en un appartement situé au R+4 et au R+5 du bâtiment unique, d'une superficie totale d'environ 184,90 m², dont 57,10 m² d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, sous réserves des vérifications opérées ce jour, et les 87/930^e de la propriété du sol et des parties communes générales et les 2/9^e des charges spéciales d'ascenseur, et les 154/927^e des tantièmes de charges spéciales d'ascenseur, et les 126/939^e des tantièmes de charges spéciales de la cage d'escalier, et les 85/937^e des tantièmes de charges spéciales du local poubelles, et les 85/937^e des tantièmes des charges spéciales d'eau froide.

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

Total : 121,40 m ² (Cent vingt et un mètres carrés quarante)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	4ème	5,00 m ²	1,90 m ²
Dégagements	4ème	5,05 m ²	2,30 m ²
Chambre n°3	5ème	20,70 m ²	27,80 m ²
Salle de bains/WC	4ème	6,20 m ²	0,70 m ²
Salle d'eau	5ème	2,10 m ²	0,70 m ²
Chambre n°2	4ème	11,45 m ²	2,20 m ²
Séjour/Cuisine	4ème	37,50 m ²	3,50 m ²
Chambre n°4	5ème	17,15 m ²	30,70 m ²
Placard	4ème	0,70 m ²	0,00 m ²
Couloir	4ème	5,20 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	4ème	10,35 m ²	1,65 m ²
Total		121,40 m²	71,45 m²
Annexes & Dépendances		Etage	Surface Hors Carrez
Cave		1er SS	3,30 m ²
Total			3,30 m²



4ème



La porte est une porte en bois pleine, qui se ferme simplement au moyen d'un verrou.

Je constate en entrant dans l'appartement que celui-ci était en cours de rénovation. Il n'est absolument pas terminé et non habitable en l'état.

L'installation électrique n'est en aucun cas terminée ni même la plomberie.

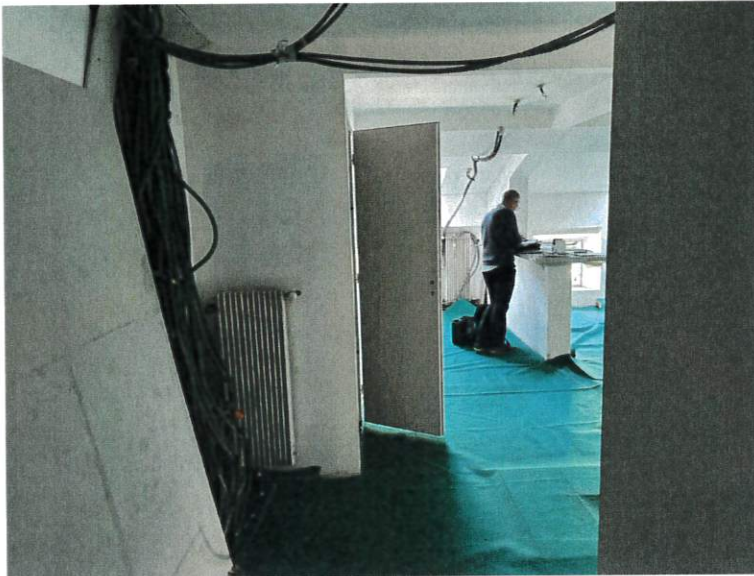
Hall d'entrée dégagement :

Sol : une feutrine cache le sol.

Les murs sont doublés en placoplâtre, peinture à finaliser.

Idem pour le plafond.

Les gaines sont en attente s'agissant de l'installation électrique.



Pièce principale :

Un placard comprenant la chaudière, sous réserves de son fonctionnement.

La pièce est en deux parties avec un plateau de bar qui sépare les deux parties.

Murs : doublés en placoplâtre, simplement prêt à peindre, non finalisé.

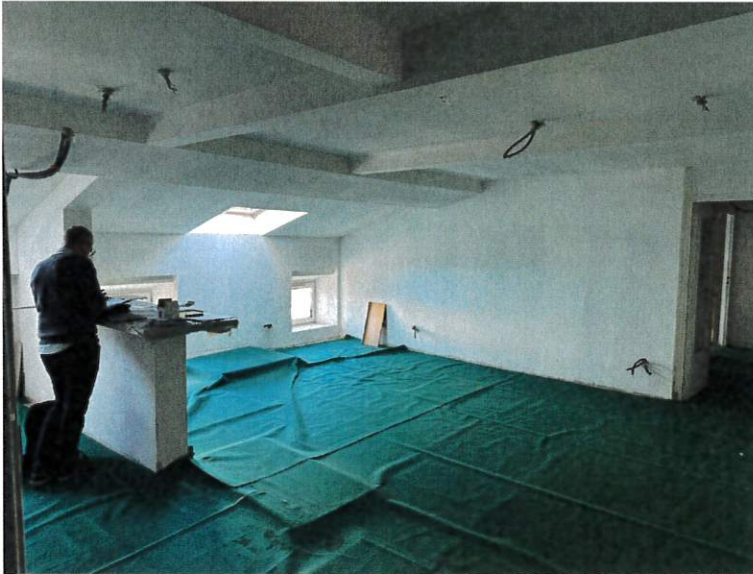
Trois petites fenêtres donnant sur la place de l'Hôtel de Ville.

Une niche.

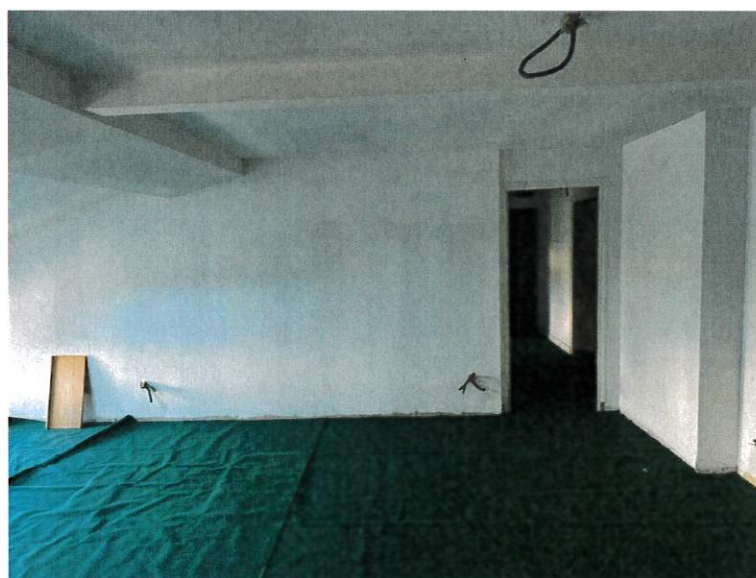
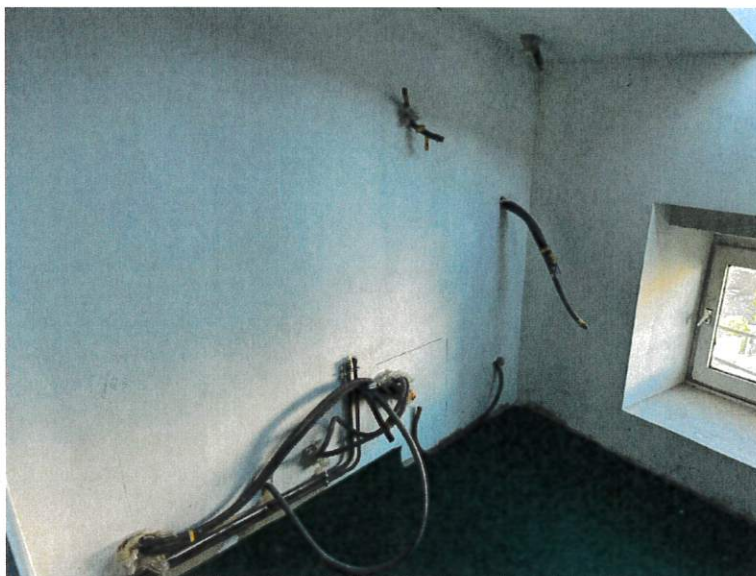
Plomberie à terminer.

Deux VELUX.

Réserves sur l'état du sol compte tenu de la présence d'une feutrine en partie supérieure.







Cette pièce donne accès à un couloir, couloir qui va desservir sur le côté gauche une première pièce à usage de chambre.



Chambre :

Feutrine au sol. *Idem* s'agissant des réserves.

Murs : placoplâtre dégradé.

Plafond : placoplâtre prêt à peindre.

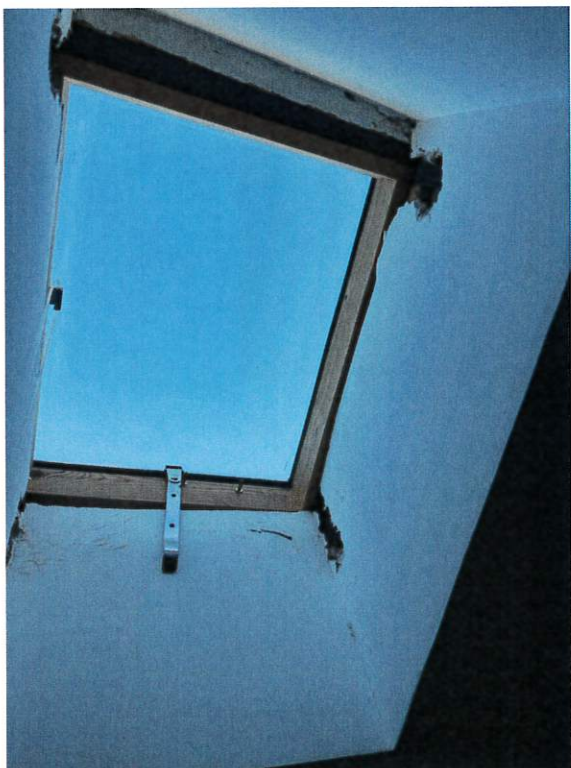
Une petite fenêtre de toit non isolée.

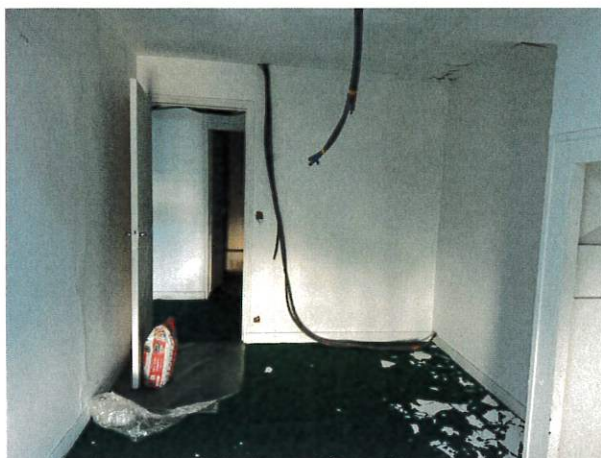
Installation électrique à parfaire.

Un placard mural sans porte.

Un élément de chauffage.







Pièce à la suite :

Porte : poignée manquante.

Sol : feutrine.

Murs : doublage placoplâtre en cours.

Installation électrique non terminée.

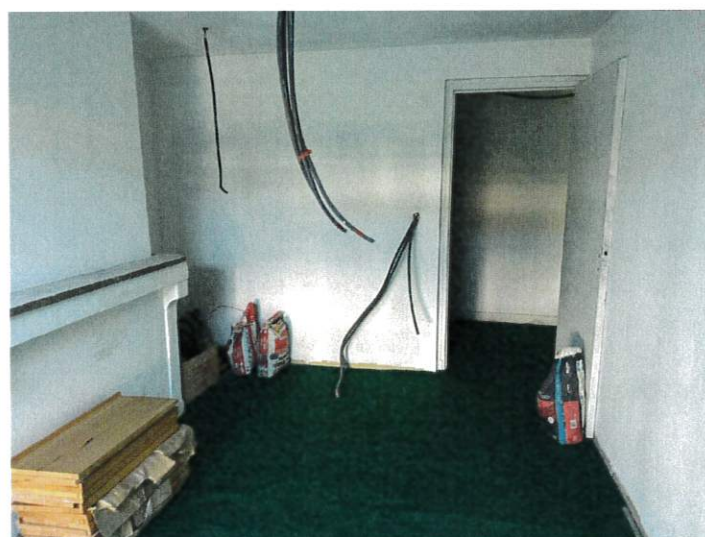
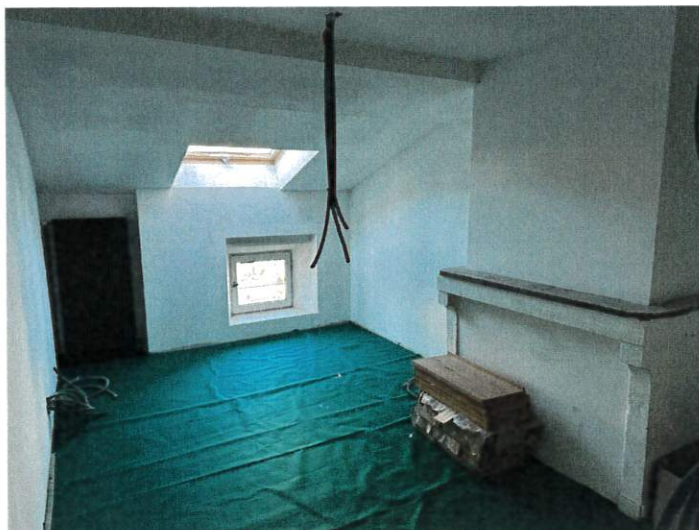
Une vieille cheminée.

Marques d'humidité au niveau du plafond.

Un VELUX. Une fenêtre.

Un radiateur.





Au fond du couloir, un dégagement va desservir un escalier.





Escalier :

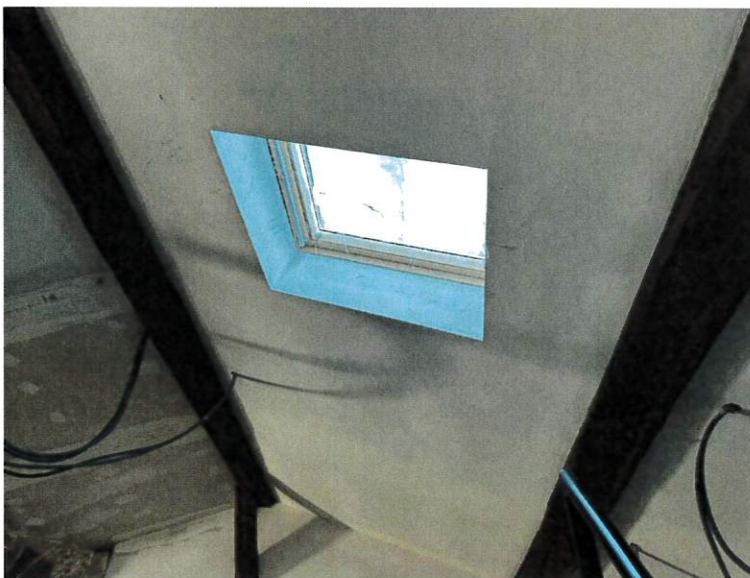
Escalier demi-tournant.

Absence des marches.

Garde-corps présent.

Il dessert une pièce sous toiture anciennement à usage de grenier qui a fait l'objet d'une autorisation d'aménagement.







Grenier :

Le sol est un plancher brut.

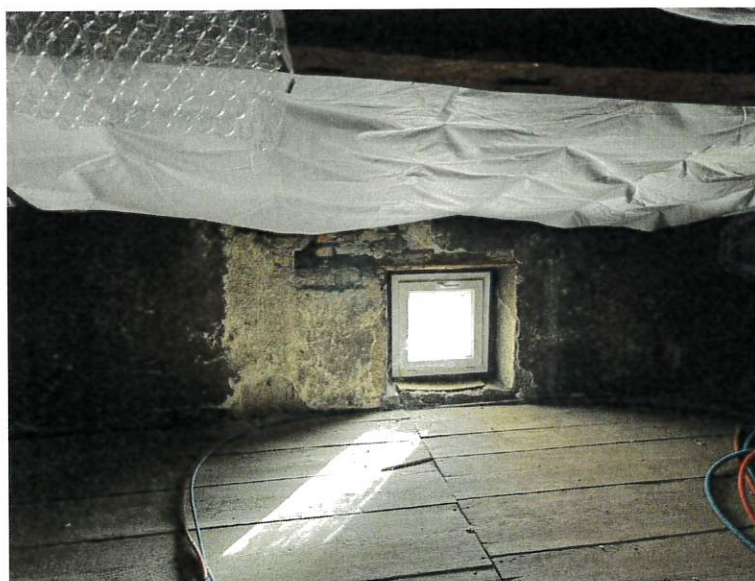
Murs : partiellement doublés en placoplâtre non finalisé.

Isolation de toiture non finalisée.

Un VELUX. Une fenêtre donnant côté cour.

Installation électrique non terminée.

Isolation non terminée.







De retour au 4^e étage, réempruntant le couloir, à mi-longueur, une salle de bains :

Cette salle de bains n'est pas terminée.

Le sol est juste une chape.

Les murs sont doublés en placoplâtre mais non peints.

Le bac à douche a été installé mais l'installation électrique est non terminée.

Idem pour le WC et son bâti support.





Escalier vers dernière partie de l'appartement :

Il s'agit d'un second escalier. Il convient de préciser que les deux pièces des combles ne sont pas reliées.

Même type d'escalier. Il n'y a pas non plus les marches.

**Combles :**

Sol : plancher brut.

Placoplâtre réalisé en périphérie des murs.

Installation électrique non terminée.

Deux VELUX et deux fenêtres donnant sur cour.







Petite salle de bains :

Une petite salle de bains en cours d'aménagement.

Bac à douche et emplacement pour WC, le tout non terminé.





Impôts et charges :

Selon renseignements obtenus auprès de ma requérante l'impôt foncier pour les lots saisis était de 4401 euros pour l'exercice 2021.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Taxes foncières pour 2021
votées et perçues par la commune et divers organismes
Avis d'impôt

AVIS, 15/10/2021

La notice de cet avis est disponible en [cliquant ici](#) ou sur impots.gouv.fr

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP SAINT-ETIENNE NORD
2 AV GRUNER BP49530
42953 ST ETIENNE CEDEX 1

Vos références

Numéro fiscal : [REDACTED]
Référence de l'avis : [REDACTED]

Numéro de propriétaire : [REDACTED]
Débiteur(s) légal(aux) : [REDACTED]
SAS [REDACTED]

Numéro de rôle : [REDACTED]
Date d'établissement : [REDACTED]
Date de mise en recouvrement : [REDACTED]
Identifiant service : [REDACTED]

Vos contacts

Par messagerie sécurisée dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 * du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques (horaires sur impots.gouv.fr, rubrique « Contact »)
• pour le paiement de votre impôt :
SIP SAINT-ETIENNE NORD
2 AV GRUNER BP49530
42953 ST ETIENNE CEDEX 1
Tél : 04 77 01 17 18
• pour le montant de votre impôt :
CELLULE FONCIERE MUTUALISEE
2 AVENUE GRUNER
BP49530
42953 SAINT ETIENNE CEDEX 1
Tél : 04 77 49 58 70

* (service gratuit + coût de l'appel)

Somme à payer

4 401,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2021

Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur impots.gouv.fr en vous connectant à votre espace particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en renvoyant le talon d'adhésion joint à la fin de l'avis.

Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.



Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Retrouvez désormais vos biens immobiliers bâtis et leur descriptif dans votre espace sécurisé sur impots.gouv.fr

IFTI 12,4 09/09/2021 A 3 NO 0 0 NN

Commune : SAINT-ETIENNE (218), LOIRE (42)

DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Taxes foncières 2021		Commune	Syndicat de communes	Inter communale	Taxes spéciales	Taxe d'ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Taux 2020		38,85 %	%	1,37 %	0,268 %	8,00 %	%		
Taux 2021		38,85 %	%	1,37 %	0,231 %	8,00 %	%		
Propriétés bâties	Adresse	11 PL HOTEL DE VILLE							
	Base	8744		8744	8744	8744			
	Cotisation	3397		120	20	700		4237	
	Cotisation lissée								
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
	Cotisation 2020		3390		120	23	698		
	Cotisation 2021		3397		120	20	700	4237	
Variation		+0,21 %	%	0 %	-13,04 %	+0,29 %	%		
Propriétés non bâties	Taux 2020	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2021	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles								
	Cotisation 2020								
	Cotisation 2021								
	Variation	%	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel :		
	Base collectivité						Droit fixe :		
Votre cotisation communale de taxe foncière pour 2021 prend en compte le transfert de la part départementale aux communes à travers l'ajout du taux départemental au taux communal. Pour plus d'informations consultez la notice. À compter de 2021, de nouveaux services en ligne seront disponibles à partir de votre espace professionnel. Pour créer cet espace, connectez-vous sur impots.gouv.fr et utilisez l'identifiant (SIREN ou IDSP) 512998667					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			164	
Références administratives : 420 80 085 012 218 218 X M					Dégrèvement Habitation principale				
					Dégrèvement JA État				
					Dégrèvement JA Collectivité				
					Montant de votre impôt			4401	

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R190-1 et R196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2022. Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition ainsi que son détail sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explication de vos droits en la matière, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFIP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L.135 B du livre des procédures fiscales).

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi qu'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

S'agissant des charges de copropriété ci-après détail lot par lot :

CABINET MARCEL HUBERT

S.A.R.L. CAPITAL 45.000 EUROS
 ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES - SYNDIC DE COPROPRIETE
 3, RUE GENERAL FOY - 42000 SAINT ETIENNE CEDEX 01
 TELEPHONE 0477496666 FAX 0477332749 - CCP LYON 674.04 U
 ICS N° 1 FR68 ZZZ 189 198
 AGENCE 93, cours Fauriol TRANSACTIONS TEL 04 77 41 70 77

Référence
 Copropriétaire

Immeuble 11 PLACE HOTEL DE VILLE

Le 24/09/23

DECOMPTE DES CHARGES DE COPROPRIETE

du 01/07/22 au 30/06/23

11 place Hôtel de Ville
 42000 ST ETIENNE

Destinataire
 [REDACTED]

Lots rattachés :

RUM DU COPROPRIETAIRE : INT ETIENNE

LIBELLE	Dépenses	Répartition	Participation	Quote part	Dont TVA
Charges Courantes					
Lot: 0001 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	1	6,68	
TOTAL DU LOT N° 0001				6,68	
Lot: 0002 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	1	6,68	
TOTAL DU LOT N° 0002				6,68	
Lot: 0003 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	1	6,68	
TOTAL DU LOT N° 0003				6,68	
Lot: 0004 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	1	6,68	
TOTAL DU LOT N° 0004				6,68	
Lot: 0005 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	1	6,68	
TOTAL DU LOT N° 0005				6,68	
Lot: 0011 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	104	694,34	
CHARGES ASCENSEUR	1844,35	927	121	240,74	
TOTAL DU LOT N° 0011				935,08	
Lot: 0013 N° 11					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	110	734,39	
CHARGES ASCENSEUR	1844,35	927	169	326,29	
TOTAL DU LOT N° 0013				1060,68	
TOTAL Charges Courantes	8053,26			2029,16	
Provisions charges courantes	-12766,73			-4064,00	
Solde : Excédent				-2034,84	

Vignette à joindre à votre règlement

Réf.	[REDACTED]
Nom	[REDACTED]
Date	Mois/Année
Montant	16443,96

SOLDE GLOBAL DE VOTRE COMPTE

CABINET MARCEL HUMBERT
 S.A.R.L. CAPITAL 45.000 EUROS
 ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES - SYNDIC DE COPROPRETE
 3, RUE GENERAL FOY - 42008 SAINT ETIENNE CEDEX 01
 TELEPHONE 0477466668 FAX 0477333748 - CCP LYON 574.04 U
 ICS N° : FR88 222 158 158
 AGENCE 93, cours Fauriel TRANSACTIONS TEL 04 77 41 70 77

Référence
 Copropriétaire 009911/0020/01

Immeuble 009911 11 PLACE HOTEL DE VILLE Le 24/08/23

DECOMPTÉ DES CHARGES DE COPROPRETE

du 01/07/22 au 30/06/23

11 place Hôtel de Ville
 42000 ST ETIENNE

Destinataire
 SAS
 M^{me} Caroline LEPRISTRE
 9 Bd Honorés France
 42000 SAINT ETIENNE

Lots rattachés :

RUN DU COPROPRIETAIRE : INT ETIENNE

LIBELLE	Depenses	Repartition	Participation	Quote part	Dont TVA
Charges Courantes					
Lot: 0020 N° 20					
CHARGES GENERALES	6208,91	930	87	580,82	
CHARGES ASCENSEUR	1844,39	927	154	304,40	
TOTAL DU LOT N° 0020				887,22	
TOTAL Charges Courantes	8053,26			887,22	
Provisions charges courantes	-12766,73			-1291,00	
Solde : Excédent				-403,78	

Veuillez à joindre à votre règlement

Réf. [REDACTED]
 Nom [REDACTED]
 Date [REDACTED]

SOLDE GLOBAL DE VOTRE COMPTE

MONTANT 5241,52

HORIZON 2000 INFORMATIQUE 1 Place St Charles 69003 Lyon, Proxipol "A.R.A.M.I.S." Référence H243818

Mes opérations terminées (09 heures 50), 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



