

**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-QUATRE  
ET LE NEUF JANVIER**

A la demande de :

La **SELARL MJ SYNERGIE**, mandataire judiciaire, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, ayant son siège social 136 cours Lafayette 69003 LYON, ayant un établissement secondaire à SAINT-ETIENNE (Loire), 8 rue Blanqui, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (Rhône), sous le numéro 538 422 056, prise en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN ;

Agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la \_\_\_\_\_, Société Civile Immobilière ayant son siège social 62 rue de la Malafolie 42500 LE CHAMBON-FEUGEROLLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE (Loire), sous le numéro \_\_\_\_\_

Nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 28 mai 2018 ;

Ayant pour avocat constitué **Maître Sabine MATHIEUX**, SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, Avocat au barreau de SAINT-ETIENNE, demeurant 21 rue Terrenoire, 42100 SAINT-ETIENNE, toque n° 91, téléphone 04.77.49.65.65 et fax : 04.77.49.65.66.

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

Que par jugement en date du 28 mai 2018, le Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la \_\_\_\_\_ nommant la requérante en qualité de liquidateur judiciaire.

Qu'il dépend des actifs de cette liquidation un ensemble immobilier situé à LE CHAMBON FEUGEROLLES (42500), 62 rue de la Malafolie, consistant en une maison à usage d'habitation et de commerce en façade sur la rue de la Malafolie élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée, un étage et grenier, un bâtiment contigu au

précédent comprenant trois locaux à usage de garage au rez-de-chaussée et terrasse au-dessus.

Que le tout figure au cadastre sous la section AX numéro 110, lieudit 62 rue de la Malafolie pour une contenance de 1 are 14 centiares, et section AX numéro 670, lieudit 62 rue de la Malafolie pour une contenance de 51 centiares.

Que requête a été présentée à Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, suivant requête adressée le 7 août 2023.

Que Monsieur le Juge Commissaire devait faire droit à cette demande suivant ordonnance rendue le 10 octobre 2023.

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

Qu'aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:  
"A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2."

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:  
"L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité."

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

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

Qu'il est nécessaire que soit établi le procès-verbal descriptif.

Qu'il m'était donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet de l'établir.

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 9 heures, 62 rue de la Malafolie sur la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES (Loire), aux constatations suivantes :

Il convient de préciser que pour que les opérations du jour se déroulent, des lettres de convocations ont été adressées à Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ Gérants et associés de la \_\_\_\_\_ et occupants des lieux.

Contact a également été noué à l'initiative de Madame \_\_\_\_\_ leur assistante sociale, en suite de mes différents envois.

Les présentes opérations se déroulent donc en présence de Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ mais également de Madame \_\_\_\_\_

Je suis également accompagné de Monsieur Laurent MICHAUD de la Société AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, qui aura en charge l'établissement du dossier de diagnostic technique préalable nécessaire à la vente.

### **Situation géographique :**

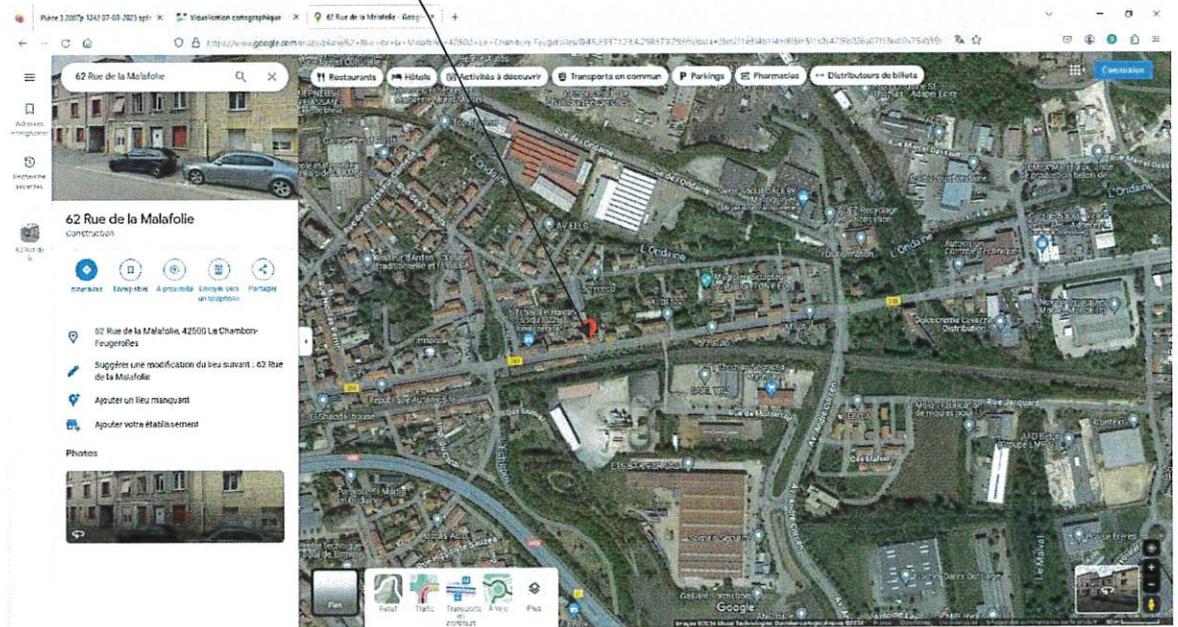
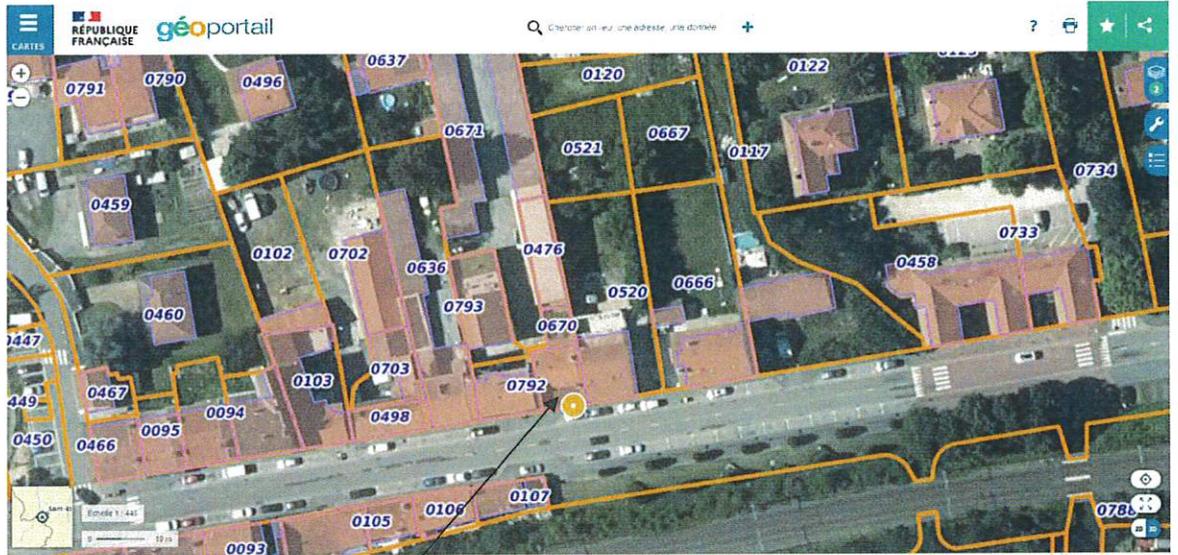
L'immeuble dont il s'agit se situe sur la rue de la Malafolie au CHAMBON-FEUGEROLLES.

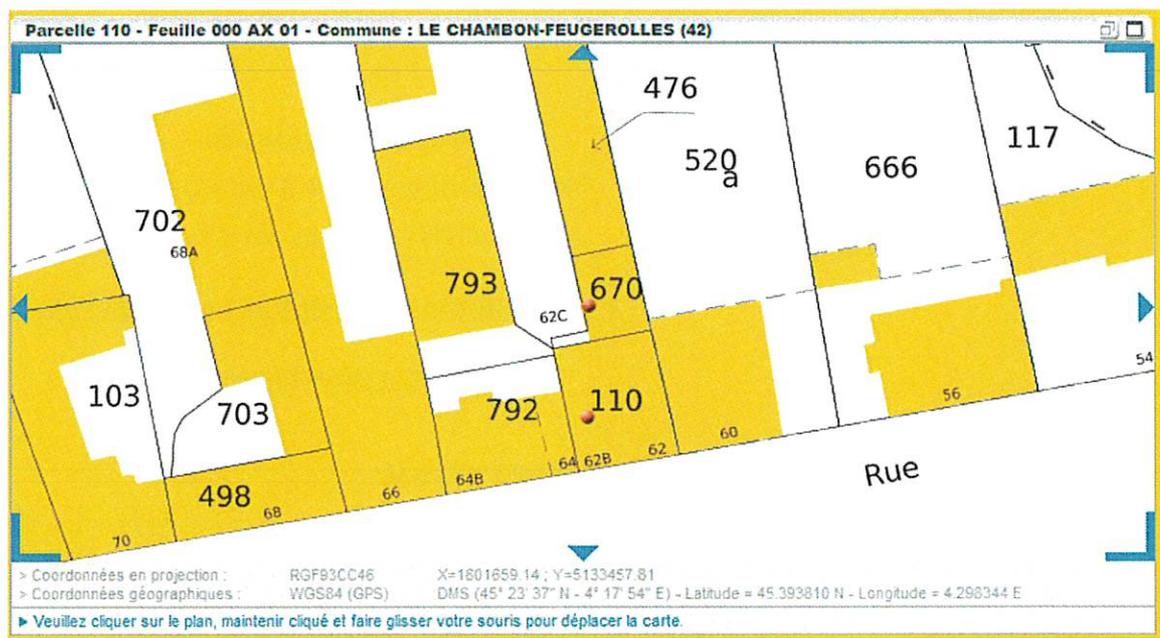


Il s'agit du quartier Ouest de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES.

La rue de la Malafolie consiste dans l'artère principale qui traverse ladite commune et elle est située non loin de l'entrée de la commune de FIRMINY, plus vaste agglomération.

Cet emplacement est très passant et proche de toutes commodités et commerces.





### Conditions d'occupation :

L'immeuble dont il s'agit est une mono-propriété et les lieux ne sont occupés que pour le dernier étage par Monsieur et Madame [redacted], leurs droits résultant d'un bail du 1<sup>er</sup> février 2007 constaté par un jugement du 09 novembre 2021 rendu par le Juge de la Protection, quatrième chambre civile, près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, qui avait constaté la suspension des effets de la clause résolutoire dont le jeu avait été sollicité par la requérante.

Le loyer est de 600 euros par mois outre une provision pour charges de 10 euros par mois.

Pour une parfaite compréhension des droits dont se prévalent les occupants, une copie intégrale du jugement est ci-après reproduite :

Extrait des minutes du greffe  
du Tribunal Judiciaire  
de Saint-Etienne,  
Département de la Loire  
République Française, au nom  
du Peuple Français

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT ETIENNE  
N° RG 21/01714 - N° Portalis DBYQ-W-B7F-HBO2



4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE - POLE DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 09 Novembre 2021

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré :

Présidente : Madame Marie-Pierre MARIANI, Magistrat à Titre Temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux et de la Protection, assistée pendant les débats de Madame Dominique FONT, greffière ;

DEBATS : à l'audience publique du 14 Septembre 2021

ENTRE :

**SELARL MJ SYNERGIE** prise en la personne de Me Fabrice CHRETIEN - agissant es qualité de liquidateur judiciaire de la **FEUGEROLLES (Loire)** dont le siège social est sis 8 rue Blanqui - 42000 SAINT ETIENNE

représentée par Maître Sabine MATHIEUX de la SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, avocats au barreau de SAINT-ETIENNE

ET :

**Madame**  
demeurant 62, rue de la Malafolie - 42500 LE CHAMBON FEUGEROLLES  
comparante en personne

**Monsieur** !  
demeurant 62, rue de la Malafolie - 42500 LE CHAMBON FEUGEROLLES  
non comparant

JUGEMENT : .

réputé contradictoire et en premier ressort,  
Prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 09 Novembre 2021

### EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Suivant contrat en date du 1er février 2007, la société civile immobilière dénommée SCI SANUR a donné à bail à Monsieur [redacted] et Madame [redacted], son épouse, un logement situé 62, rue de la Malatohe au CHAMBON FEUGEROLLES (42300), contre le paiement d'un loyer mensuel révisable de 600,00 euros, outre une provision sur charges de 10 euros.

Par acte d'huissier en date du 03 février 2021, la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la [redacted] a fait notifier à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] un commandement de payer des sommes dues au titre des loyers et charges à hauteur de 18300,00 euros en principal.

La situation a été portée à la connaissance de la CCAPEX par lettre recommandée avec accusé de réception parvenue par voie électronique le 5 février 2021.

Suivant exploit d'huissier en date du 12 mai 2021, la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la [redacted] a fait assigner Monsieur [redacted] et Madame [redacted] devant le juge du contentieux et de la protection près le tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE afin d'obtenir :

- la constatation de la résiliation du bail par suite de l'acquisition de la clause résolutoire, ou subsidiairement prononcer la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers,
- l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,
- la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 21350,00 euros au titre des loyers et charges dues au 5 mai 2021 (mois de mai 2021 inclus), avec intérêts de droit au taux légal à compter du commandement de payer les loyers, outre loyers et charges échus entre la date de l'assignation et la date d'audience;
- le paiement solidaire d'une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et charges due à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération des lieux ;
- le paiement solidaire de la somme de 2000,00 euros à titre de dommages et intérêts;
- le paiement in solidum de la somme de 1000,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens comprenant le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire, la dénonciation à la CCAPEX, la présente assignation et sa dénonciation à la Préfecture.

La procédure a été dénoncée à la Préfecture de la Loire par lettre recommandée avec accusé de réception électronique en date du 14 mai 2021.

Par courrier du 5 février 2021, la SELARL MJ SYNERGIE a saisi la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) de l'existence d'impayés de loyer, en application du décret n° 2015-1384 du 30/10/2015.

Il ressort de l'enquête sociale, que les locataires qui détenaient initialement le bien au travers d'une SCI ont rencontré des difficultés financières en lien avec des dégradations occasionnées par leurs locataires successifs. Ils n'ont pu régulariser les charges du logement et la SCI a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire. Actuellement, Monsieur [redacted] a repris une activité salariée et une recherche de logement est en cours auprès des bailleurs sociaux.

A l'audience du 14 septembre 2021, la SELARL MJ SYNERGIE, représentée par son conseil, a maintenu les termes de son assignation, actualisant sa créance à la somme de 23790 euros à l'échéance de septembre 2021 inclus. Elle s'oppose à l'octroi de délais de paiement.

Madame comparait en personne et déclare que son mari est auto-entrepreneur et qu'ils vivent dans le logement avec leurs quatre enfants et sa belle mère. Elle sollicite des délais de paiement et proposer de verser 300 euros par mois en plus du loyer courant.

Monsieur cité à étude, ne s'est pas présenté à l'audience et n'y a pas été représenté par son épouse.

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré au 9 novembre 2021 pour y être prononcé le présent jugement par sa mise à disposition au greffe.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond et le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime recevable, régulière et bien fondée.

#### **-Sur les loyers et charges impayés**

Il résulte des articles 1728 du code civil et 7 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

La société bailleuse justifie de l'obligation dont elle se prévaut en produisant le bail, le commandement de payer et le décompte de sa créance.

La société bailleuse a demandé dans son assignation la condamnation des locataires au paiement de la dette locative, et au paiement des loyers postérieurs. Cela lui permet donc de réactualiser la dette locative à l'audience.

Cependant, bien qu'elle demande une réactualisation de la dette à hauteur de 23790 euros, aucun décompte actualisé de la dette n'est produit aux débats. Il y a donc lieu de retenir uniquement la somme visée dans l'assignation soit 21350,00 euros au titre de l'arriéré restant dû sur les loyers et charges au 5 mai 2021, échéance de mai 2021 incluse.

Par conséquent, il convient de condamner solidairement Monsieur et Madame YALCINKAYA au paiement de la somme de 21.350,00 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 5 mai 2021 inclus, avec intérêts aux taux légal à compter du commandement de payer du 3 février 2021 sur la somme de 18.300,00 euros et du présent jugement pour le surplus.

#### **-Sur la résiliation en vertu de la clause résolutoire**

- L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation dispose que:
  - toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit d'effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;
  - à compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à

l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L 542-1 et L 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire prévoyant qu'à défaut de paiement des loyers ou charges échus ou du dépôt de garantie, et deux mois après la délivrance d'un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Par exploit en date du 03 février 2021, la société bailleuse a fait commandement aux locataires d'avoir à payer la somme de 18300,00 euros en principal.

Ce commandement reproduit la clause résolutoire insérée au contrat de bail ainsi que les dispositions de l'article 24 susvisé, de même que les dispositions de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et mentionne la faculté pour la locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

La procédure a été régulièrement dénoncée à la Préfecture de la Loire par notification électronique le 14 mai 2021, ainsi qu'à la CCAPEX de la Loire par courrier recommandé avec accusé de réception électronique du 5 Février 2021.

Le commandement de payer, la saisine de la Préfecture et de la CCAPEX de la Loire étant régulièrement intervenus dans les délais, la demande aux fins de constat d'acquisition de la clause résolutoire est recevable.

Suivant décompte produit par la bailleuse, il apparaît que les loyers n'ont pas été réglés dans les deux mois dudit commandement et que le juge n'a pas été saisi par les locataires aux fins d'obtenir des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire.

En conséquence, il y a lieu de constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail à compter du 4 avril 2021.

**Toutefois**, il résulte de l'alinéa V de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 que le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement des sommes dues dans la limite de trois années au locataire en situation de régler sa dette locative, lesdits délais étant suspensifs de l'acquisition de la clause résolutoire.

En l'espèce, la société bailleuse s'est opposée à l'octroi de délais de paiement.

Cependant, il apparaît que Monsieur \_\_\_\_\_ ayant repris une activité professionnelle et qu'il perçoit 2500 à 3000 euros par mois, et compte tenu du fait que la famille rencontre des difficultés à être relogée en raison de l'état de santé de l'épouse, la possibilité de la mise en place d'un plan d'apurement à hauteur de 300,00 euros par mois en plus du loyer courant est envisageable.

Dés lors, il convient d'accorder aux locataires des délais pour le paiement des loyers impayés selon les modalités décrites au dispositif, étant précisé que ces délais paralysent l'application de la clause résolutoire et que cette dernière sera sensée n'avoir jamais joué si les délais sont respectés.

Si toutefois les locataires ne respectaient pas ces délais, la clause résolutoire reprendrait son plein effet dès le premier défaut de paiement d'une échéance ou d'un loyer avec les conséquences qui sont décrites au titre de l'indemnité d'occupation.

**-Sur l'indemnité d'occupation**

Si les locataires ne respectent pas les délais de paiement octroyés dans le présent jugement, la clause résolutoire reprendra tous ses effets et le bail sera résilié à compter du manquement.

Par conséquent, les locataires deviendront occupants sans droit ni titre et, à défaut de départ volontaire de sa part, ils seront tenu de verser au propriétaire du logement une indemnité d'occupation qu'il convient de fixer à l'équivalent du montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 1231-7 du code civil, la condamnation à une indemnité emporte intérêts au taux légal même en l'absence de demande ou de disposition spéciale du jugement.

En conséquence, les indemnités d'occupation non payées à terme se verront augmentées des intérêts au taux légal dès leur date d'exigibilité.

**- Sur les dommages et intérêts complémentaires**

La preuve d'un préjudice distinct du simple retard de paiement n'étant pas rapportée, et ce préjudice étant d'ores et déjà indemnisé par le cours des intérêts, la demande de dommages et intérêts sera rejetée.

**-Sur les autres demandes**

Aucune considération tirée de l'équité ou de la situation économique des parties ne justifie de faire application de l'article 700 du code de procédure civile de sorte que la demande formulée à ce titre par la bailleuse est rejetée.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Monsieur et Madame qui succombent, doivent supporter les dépens qui comprendront notamment les frais du commandement de payer visant la clause résolutoire, les frais d'assignation et les frais de signification de la présente décision.

Il y a par ailleurs lieu de préciser que conformément aux dispositions de l'article 514 nouveau du Code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit.

**PAR CES MOTIFS**

**Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,**

**CONSTATE** l'acquisition de la clause résolutoire au 4 avril 2021 mais en **SUSPEND** les effets ;

**CONDAMNE** solidairement Monsieur [redacted] et Madame [redacted] son épouse à payer à la SELARL MJ SYNERGIE, agissant en qualité de liquidateur de la société [redacted] la somme de 21350,00 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 5 mai 2021 inclus, les intérêts aux taux légal à compter du commandement de payer du 3 février 2021 sur la somme de 18300,00 euros et du présent jugement pour le surplus ;

**SUSPEND** l'exécution des poursuites et **AUTORISE** Monsieur [redacted] et Madame [redacted] Y, son épouse à se libérer de leur dette en 35 mensualités de 300 euros, le premier versement devant intervenir dans le mois suivant la signification du présent jugement, les versements suivants chaque mois avant la date anniversaire du premier versement, et par un 36ème et dernier versement composé du solde de la dette, principal, intérêts, dépens et frais, sauf meilleur accord des parties sur les modalités de l'échéancier ;

**DIT** que les mensualités seront exigibles en sus du loyer courant assorti de l'avance sur charges ;

**SUSPEND** les effets de la clause résolutoire durant l'exécution desdits délais ;

**DIT** que si les délais sont respectés la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué ;

**DIT** en revanche qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité ou du loyer à son terme exact :

- la clause résolutoire retrouvera ses entiers effets et le bail sera résilié à compter du défaut de paiement,
- le solde de la dette devient immédiatement exigible,
- à défaut pour Monsieur [redacted] et Madame [redacted], son épouse, d'avoir libéré les lieux deux mois après la notification au prêteur du commandement d'avoir à quitter les lieux délivré par la société bailleuse, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais de la personne expulsée dans tel garde-meuble désigné par cette dernière ou à défaut par le bailleur.
- Monsieur Sabri [redacted] et Madame Nurdane [redacted], son épouse seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de résiliation du bail,
- l'indemnité d'occupation sera due au pro-rata temporis et payable à terme et au plus tard le 5 du mois suivant ;

**REJETTE** tous les autres chefs de demande ;

**CONDAMNE** in solidum Monsieur Sabri [redacted] Madame Nurdane [redacted] son épouse, aux dépens de l'instance, en ce compris notamment les frais du commandement de payer, les frais d'assignation et les frais de signification de la présente décision ;

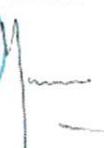
**RAPPELLE** que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Le présent jugement, prononcé à la date indiquée en tête des présentes, est signé par le juge président l'audience qui l'a rendu et le greffier,

LE GREFFIER




LE JUGE

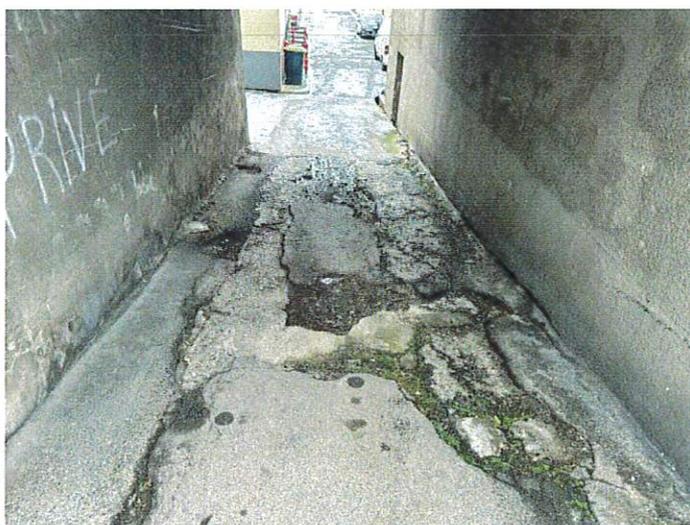


Monsieur et Madame [redacted] n'occupent que l'appartement situé au premier étage.

**Accès :**

Nous accédons cependant à cet appartement en passant par le porche qui va desservir la partie arrière du bâtiment et en empruntant un escalier extérieur.





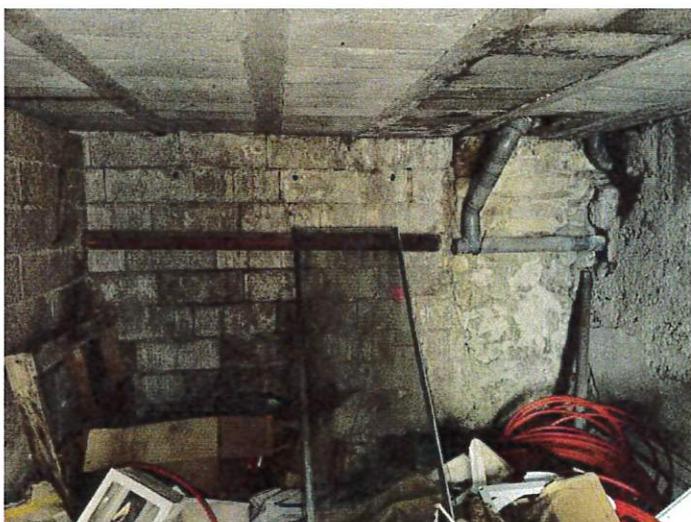
Pour mémoire, les lieux dont il s'agit sont composés d'un immeuble anciennement à usage de commerce et habitation et également d'une série de trois garages surplombés par une terrasse.

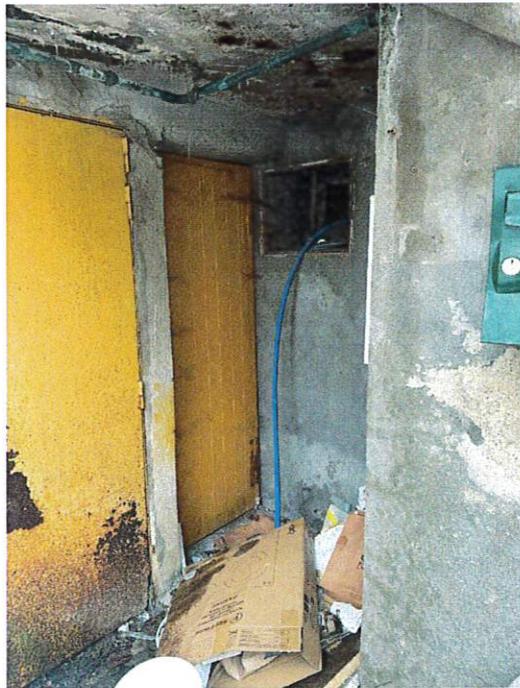
S'agissant des trois garages en question, ceux-ci se situent à droite en sortie du porche situé sous l'immeuble 64 rue de la Malafolie.



Je constate la présence de trois garages en rez-de-chaussée situés à droite en sortant du porche avec portail à deux vantaux. Ces garages sont séparés par des murs en moellons, sol dalle brute.







Au niveau de l'escalier extérieur, celui-ci est assez pentu.

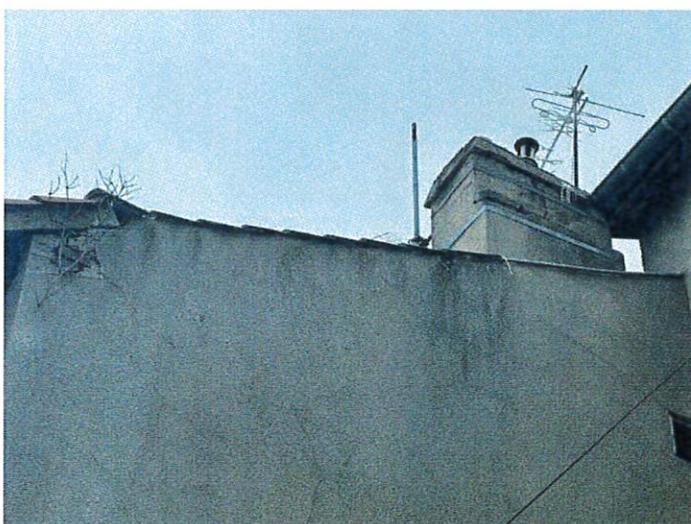


Je constate une main courante sur le côté gauche. Cet escalier donne accès à la terrasse qui a été aménagée en partie supérieure des garages, terrasse privative à l'immeuble objet des présentes constatations.





Je constate depuis l'extérieur que la toiture de l'immeuble est en mauvais état, que ce soit au niveau des rives, des lambris sous toiture ou des chéneaux. Je constate même que des arbrisseaux poussent au travers du gros-œuvre.



La cheminée est également cerclée.

En façade sur rue, je constate que la façade est pour partie carrelée mais le carrelage est pour partie descellé.

Les appareillages sont pour partie piqués et les crépis sont anciens.





Au niveau du passage sous le porche, je constate que les enrobés sont en mauvais état.

**Accès cave :**

Il se fait par une porte à droite en sortant du porche.



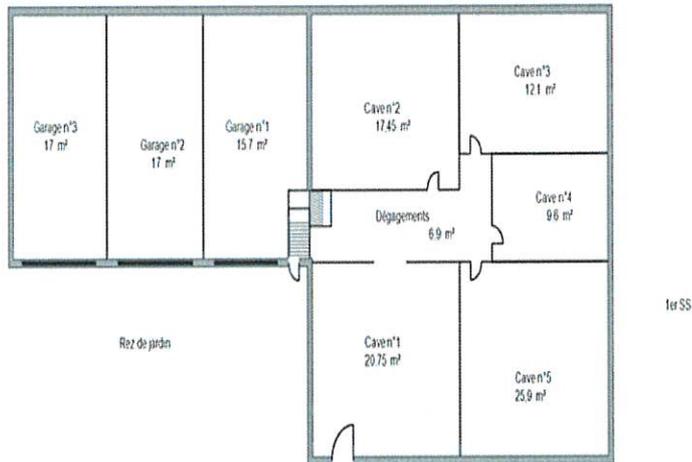
Je constate que cet accès donne sur un premier dégagement.

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

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface
Dégagements	1er SS	0,00 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6,90 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface
Garage n°1	Rez de jardin	15,70 m <sup>2</sup>
Garage n°2	Rez de jardin	17,00 m <sup>2</sup>
Garage n°3	Rez de jardin	17,00 m <sup>2</sup>
Cave n°1	1er SS	20,75 m <sup>2</sup>
Cave n°2	1er SS	17,45 m <sup>2</sup>
Cave n°3	1er SS	12,10 m <sup>2</sup>
Cave n°4	1er SS	9,60 m <sup>2</sup>
Cave n°5	1er SS	25,90 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>135,50 m<sup>2</sup></b>



Au sol, terre battue. Murs de cloisonnement pour partie épaufrés et repris. Au plafond, structure en poutrelles hourdis.



**Il donne ensuite sur un couloir où les ouvrages sont plus anciens.**

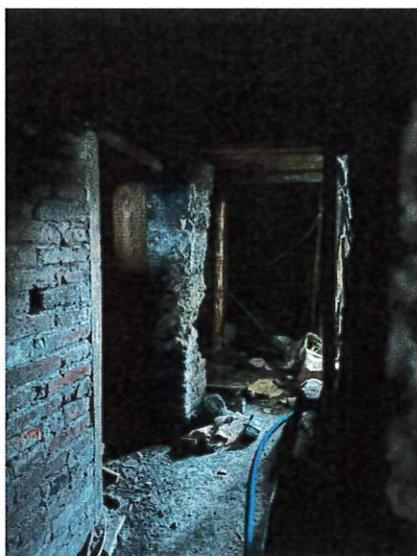
Là, il m'est exposé par Monsieur et Madame [redacted] que l'immeuble a fait l'objet d'un important dégât des eaux il y a plusieurs années, ayant nécessité de procéder à la destruction des planchers de la partie de l'immeuble dont l'accès se fait par la porte de gauche sur rue, de telle sorte qu'il n'y a plus de plancher lorsque l'on emprunte cette porte et que l'on arrive directement en accès cave.

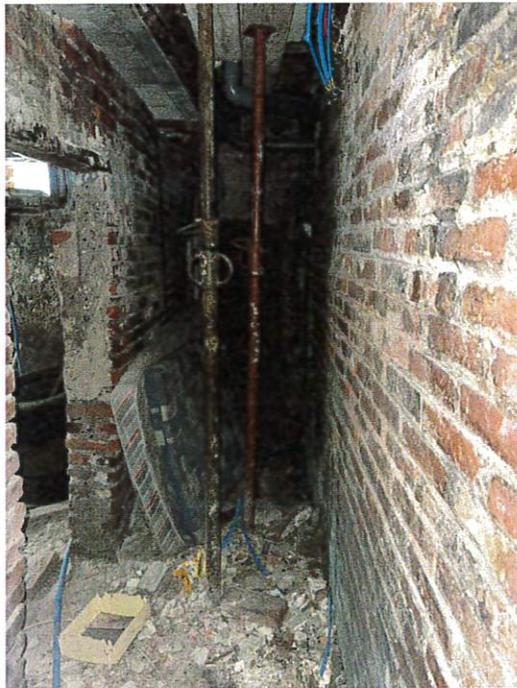
**Deuxième partie de la cave :**

Je constate que le plancher est toujours étayé. Présence d'un ancien appareillage en briques.

Ce couloir donne également sur une porte qui donne sur l'extérieur.

Je constate que le cloisonnement des caves est en mauvais état.









A partir des caves, je peux avoir accès à l'ancien tènement sur rue rez-de-chaussée et porte de gauche.

Je constate qu'il reste effectivement les huisseries mais qu'il n'y a plus de plancher. Les lieux sont bruts. Il n'y a plus aucun aménagement ni aucun fluide dans cet espace qui ne peut être ni habité ni occupé en l'état.

Un rehaussement par un mur en moellons a été opéré pour l'aménagement de l'appartement situé au premier étage sur cour.









**Appartement RDC sur rue ou premier étage sur cour :**

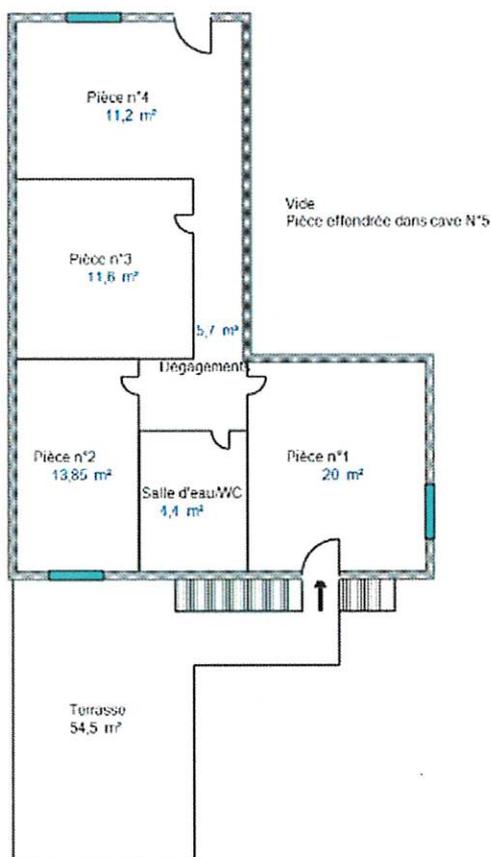
**Pour une bonne compréhension des lieux ci-après plan et relevé de surface issu du DDT :**

<p><b>Total : 66,75 m<sup>2</sup></b>          (Soixante-six mètres carrés soixante-quinze)</p> <p>Commentaires : Néant</p>
---

**B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL**

Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface
Pièce n°1	RDC	20,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements	RDC	5,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	RDC	4,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Pièce n°2	RDC	13,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Pièce n°3	RDC	11,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Pièce n°4	RDC	11,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>66,75 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface
Terrasse	RDC	54,50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>54,50 m<sup>2</sup></b>



Je constate que la porte d'accès depuis la rue a été condamnée. Nous ne pouvons y accéder que par la porte premier étage sur cour alors que cet appartement est rez-de-chaussée sur rue.

Je constate la présence sur le côté rue de l'ancien espace cuisine.

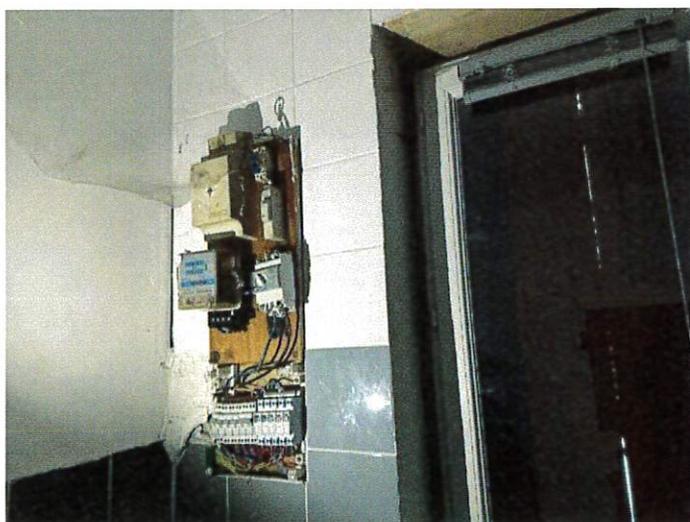
**Espace cuisine :**

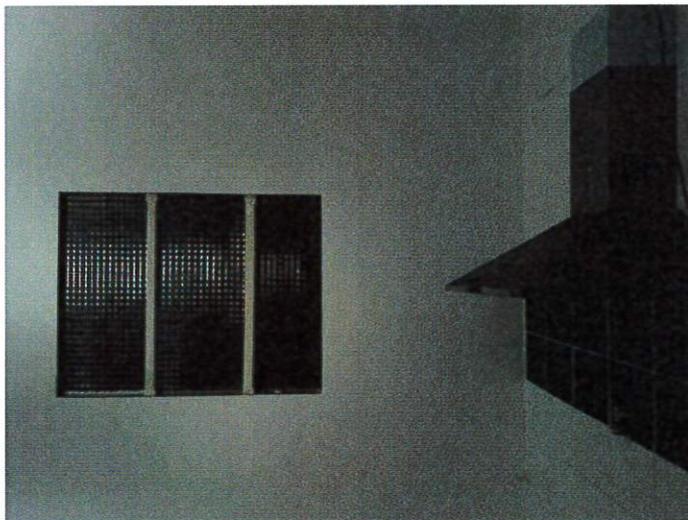
Le sol est pour partie carrelé.

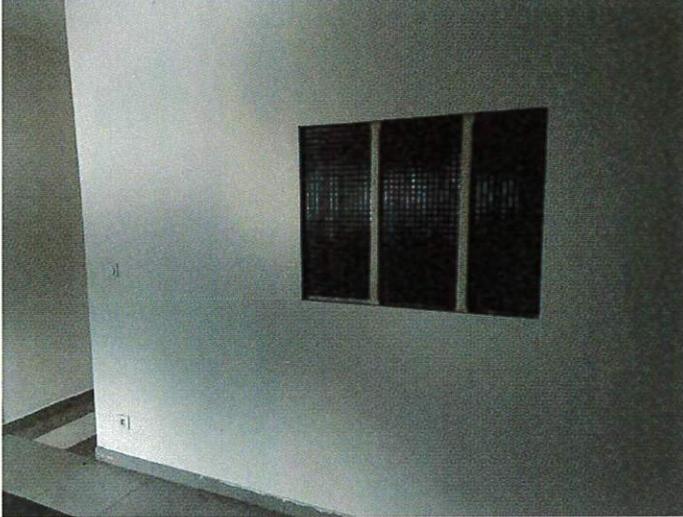
Les murs sont pour partie carrelés.

Le plafond est doublé.

Il existe une imposte vitrée qui donne sur une pièce aménagée en chambre.







**En empruntant le couloir, première chambre à droite.**

**Première chambre à droite :**

Celle-ci n'est éclairée que par l'imposte vitrée.

Au sol, parquet flottant.

Les murs sont bruts.

Plafond avec dalles de polystyrène. Une partie est tombée.

A noter que cet appartement n'est plus alimenté ni en eau ni en électricité, le tableau ayant pour partie grillé, selon les dires des occupants.





**Présence d'une deuxième chambre qui donne sur cour.**

**Deuxième chambre sur cour :**

Les sol, murs et plafond sont défraîchis.

Présence d'un plafonnier.

Les huisseries sont anciennes.





**Cet espace dispose également d'une salle de bains.**

**Salle de bains :**

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés.

Le plafond est lambrissé, le tout défraîchi.

Un bac à douche italienne.

Des WC.

Un sèche-serviettes.

Un meuble vasque.









**Pièce principale :**

Dernière pièce qui constitue la pièce principale dont l'entrée se fait depuis l'escalier extérieur côté cour.

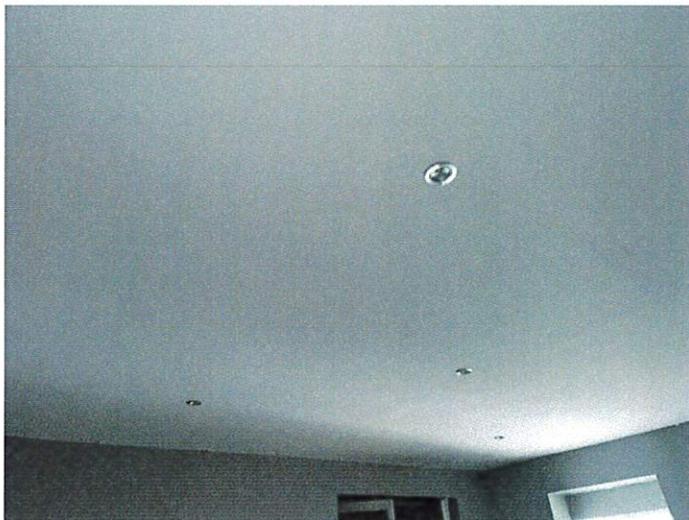
Elle bénéficie d'une fenêtre à l'aspect Ouest.

Je constate que le sol est un parquet flottant.

Les murs sont doublés.

Le plafond est doublé.

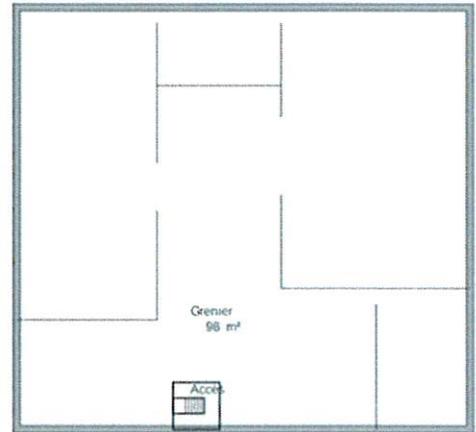
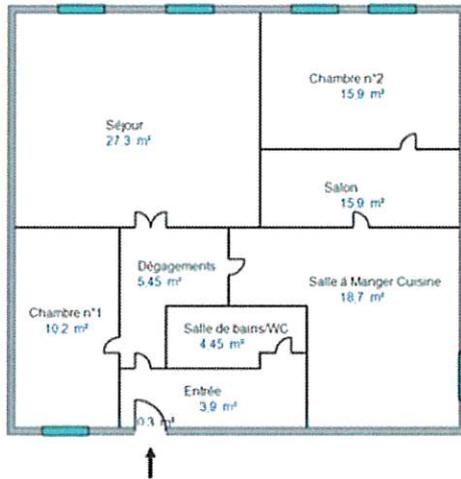






**Appartement de Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ (2<sup>ème</sup> étage sur cour – 1<sup>er</sup> sur rue) :**

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



**Total : 97,25 m<sup>2</sup>**

(Quatre-vingt-dix-sept mètres carrés vingt-cinq)

Commentaires : Néant

**B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL**

Pièce ou Local	Etage	Surface habitable	Surface
Entrée	1er	3,90 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>
Salle de bains/WC	1er	4,45 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements	1er	5,45 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	1er	10,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Séjour	1er	27,30 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle à Manger Cuisine	1er	18,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salon	1er	11,35 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	1er	15,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>97,25 m<sup>2</sup></b>	<b>0,30 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface
Grenier	2ème	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>90,00 m<sup>2</sup></b>

Il est fermé par une porte récente avec serrure de sécurité.

**Cette porte donne sur un couloir qui dessert les chambres, la cuisine mais également la pièce à usage de séjour-salon qui donne côté rue de la Malafolie.**

**Couloir :**

Le sol est carrelé, bon état.

Les murs sont peints, bon état.

Le plafond est globalement en bon état.



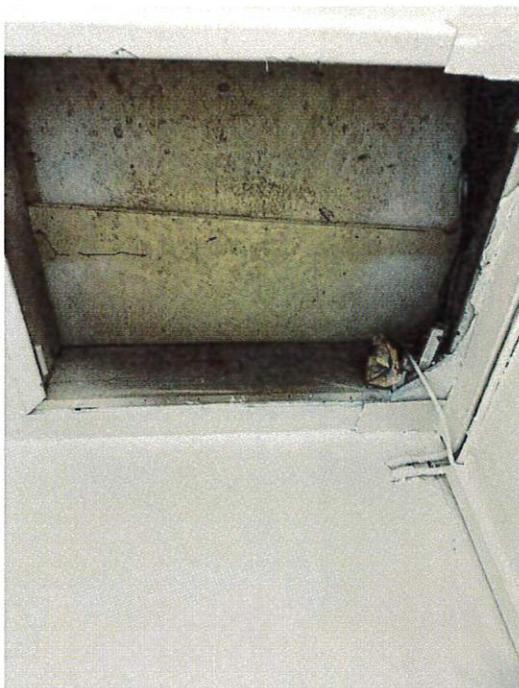




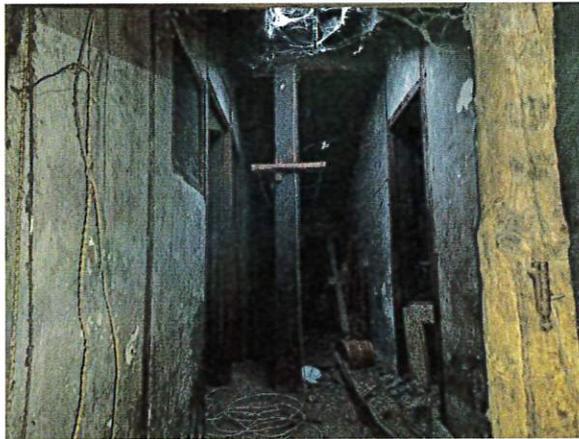


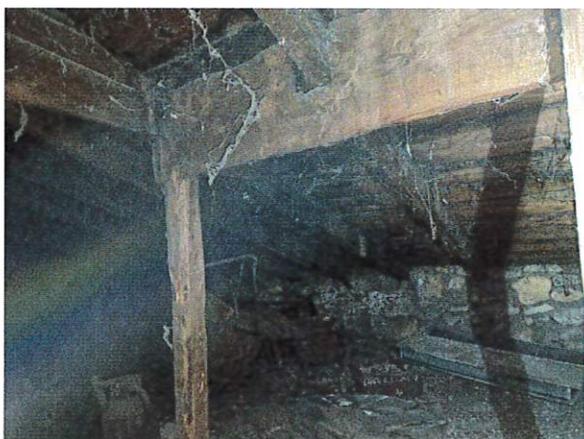
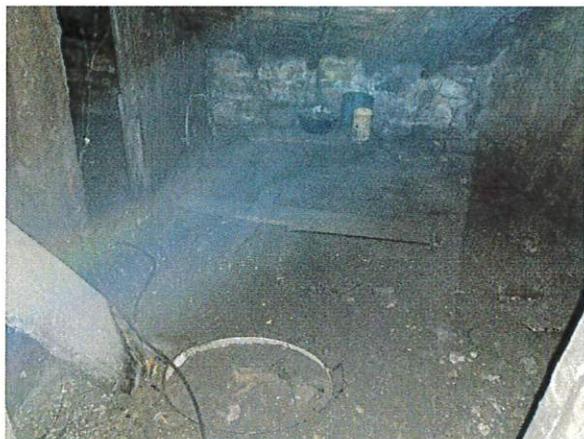
**Sur le côté droit, un petit couloir dessert la salle de bains.**

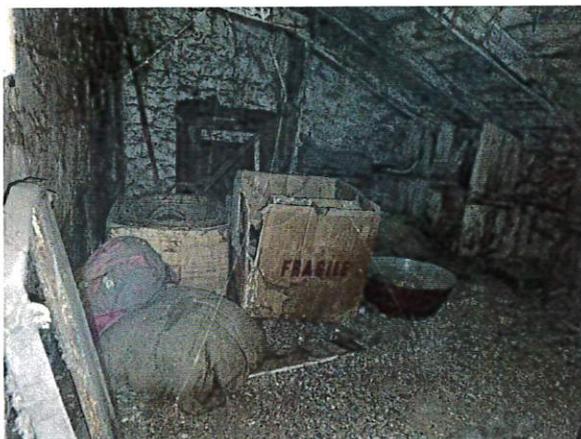
Il y a une trappe au plafond qui dessert le grenier.



Le grenier a été en son temps envahi par les pigeons et le sol est recouvert de fientes (photographies du grenier ci après prises par Mr MICHAUD).







**Salle de bains :**

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés.

Le plafond est empreint d'humidité.

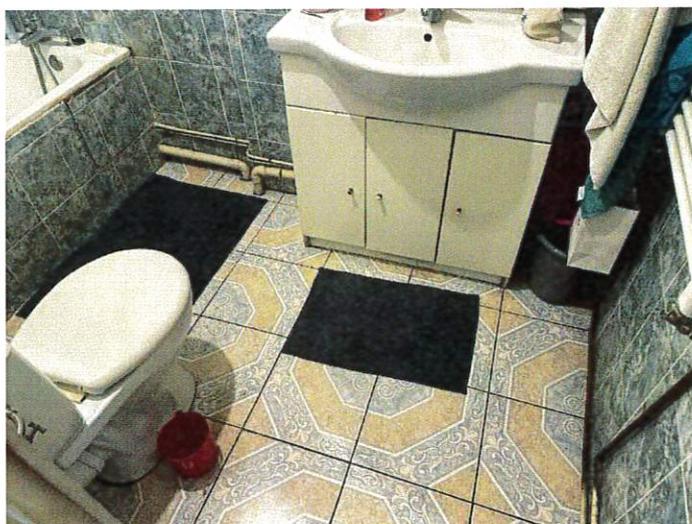
Une baignoire.

Un WC.

Un lavabo sur colonne.

Un éclairage en plafonnier.

Les ventilations sont hors d'état d'usage.









**En empruntant le couloir principal, sur le côté droit, présence de la cuisine.**

**Cuisine :**

Le sol est carrelé toute hauteur.

Les murs sont carrelés toute hauteur.

Le plafond est peint.

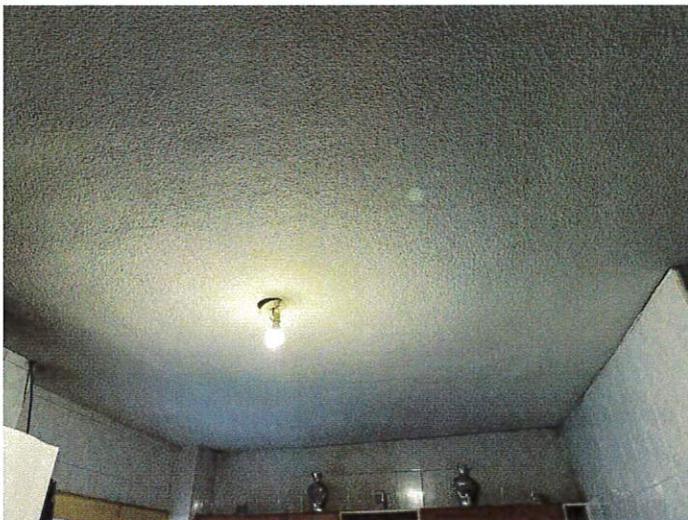
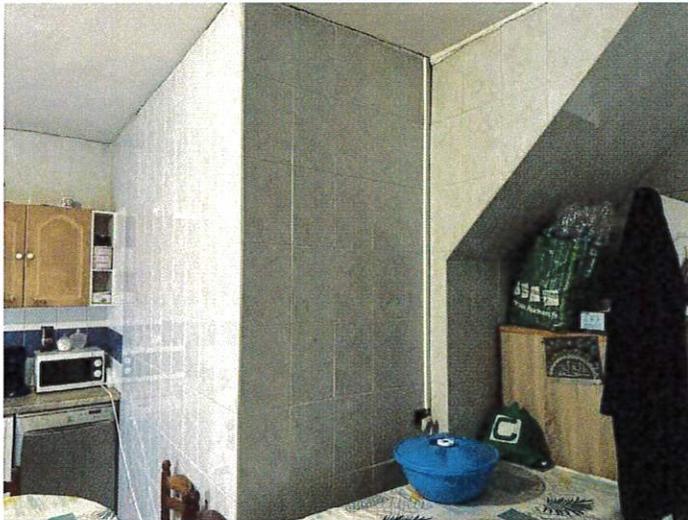
Présence de la chaudière.

Une cuisine aménagée avec crédence murale. Les lieux sont fortement défraîchis.

S'agissant des installations électriques, un suivi complet devra être réalisé (cf. rapport annexé au présent acte).

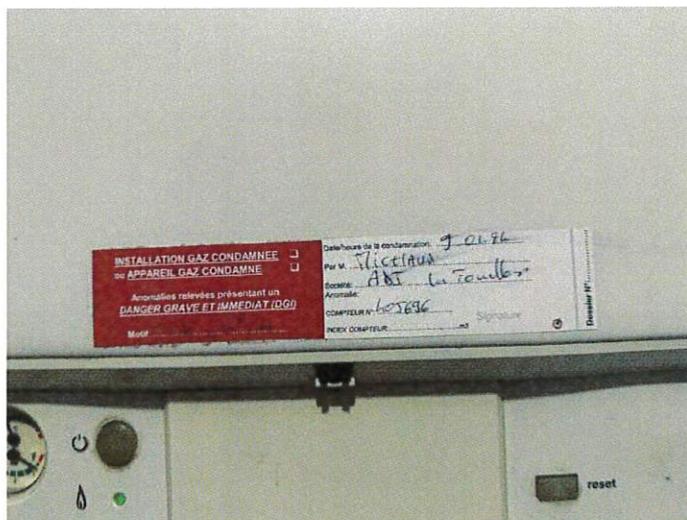
Monsieur MICHAUD lors de ses investigations détecte également une légère fuite de gaz et procède au signalement imposé.











**Dans le prolongement de la cuisine se trouve une pièce intermédiaire d'avec la chambre sur rue.**

**Pièce intermédiaire :**

Cette pièce intermédiaire est une pièce sombre sans fenêtre mais fermée par deux portes.

Au sol, parquet flottant.

Les murs sont bon état.

Le plafond est en état correct.







### Chambre sur rue :

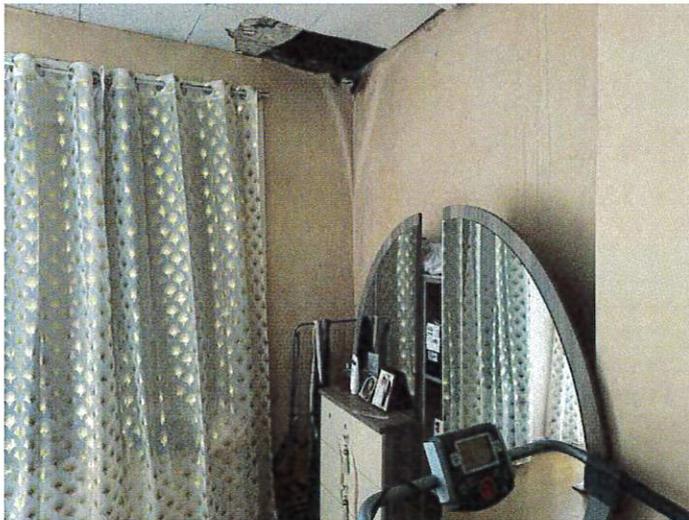
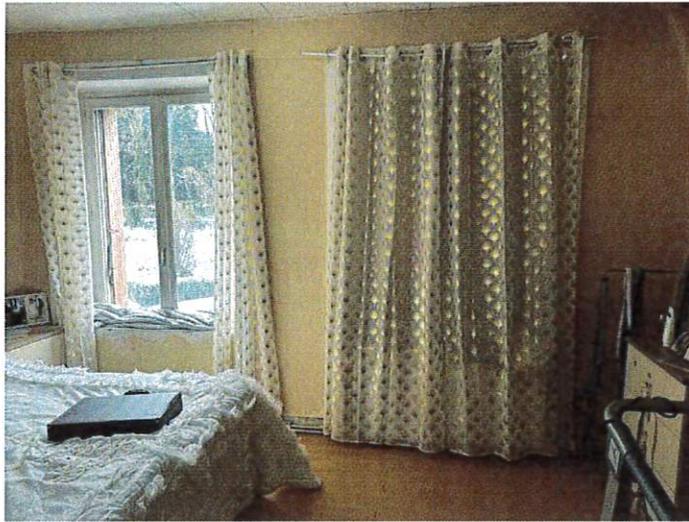
Au sol, parquet flottant.

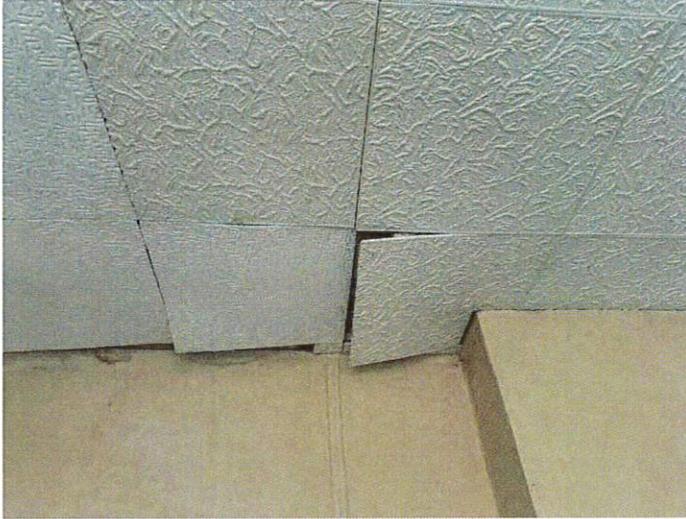
Les murs sont tapissés.

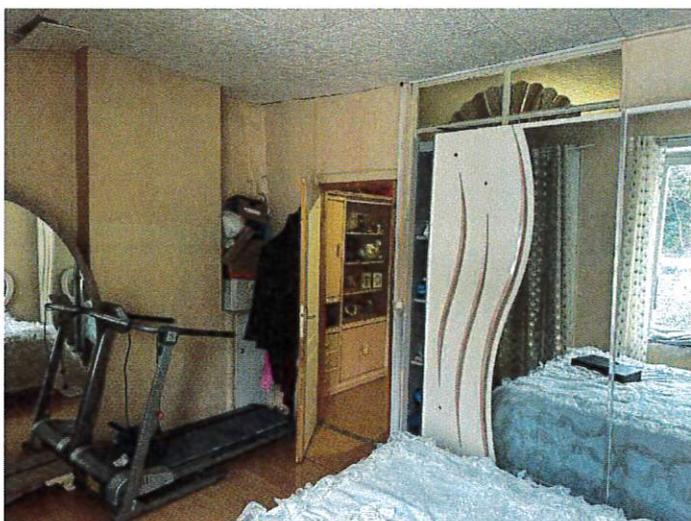
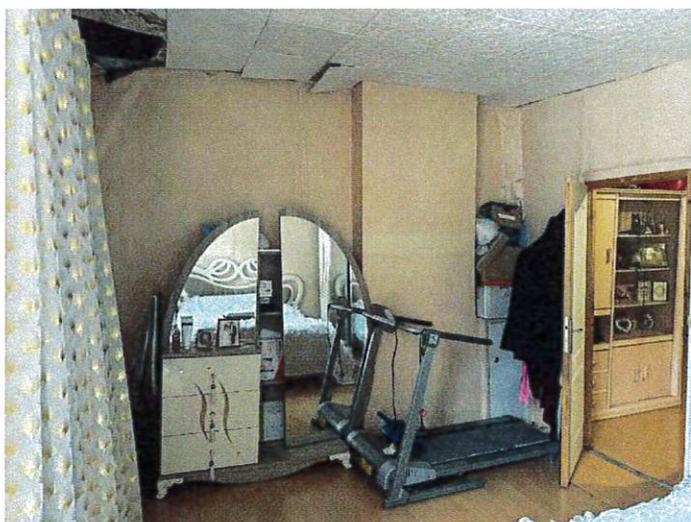
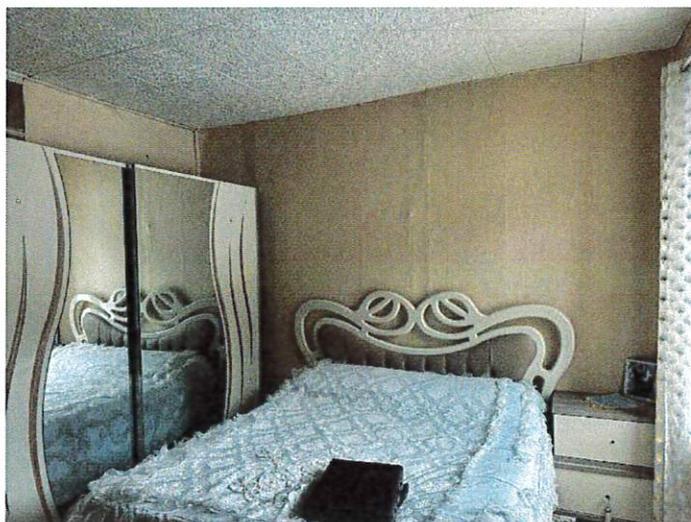
Présence de deux infiltrations d'eau importantes dans les angles à droite en entrant dans la pièce avec un début de détachement des dalles de polystyrène qui habillent le plafond.

Une fenêtre donne sur la rue de la Malafolie.









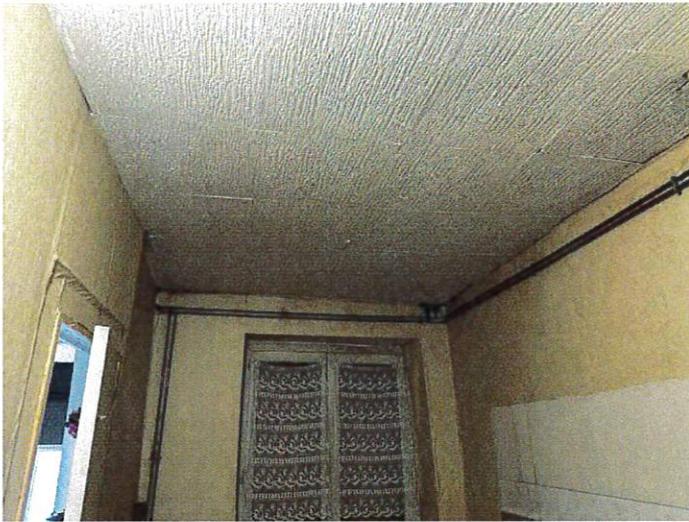
**Chambre à gauche en entrant depuis le couloir principal :**

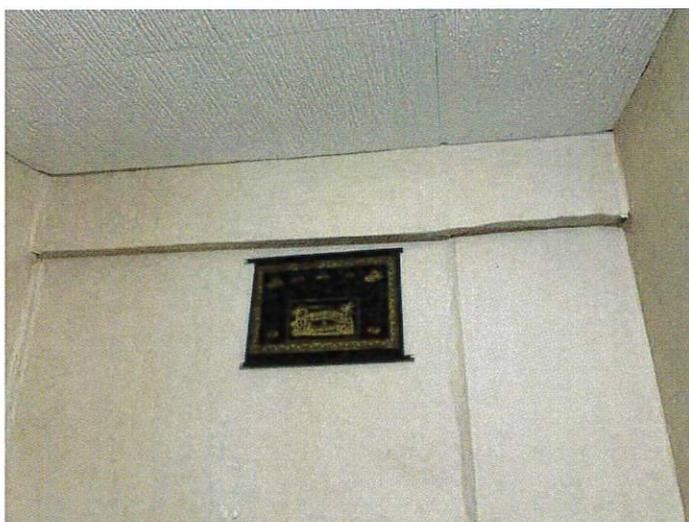
Je constate que les sol, murs et plafond sont défraîchis.

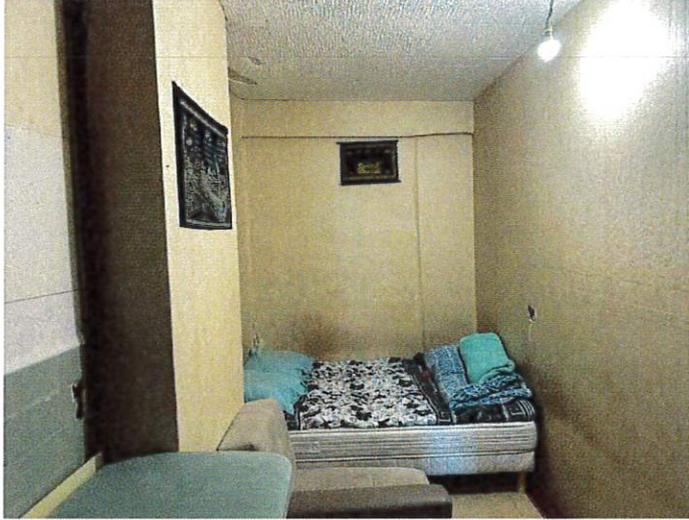
Au plafond, dalles de polystyrène.

Les huisseries sont également anciennes avec du simple vitrage.









**Séjour-salon :**

Au sol, parquet flottant.

Les murs et plafond sont en état correct.

Le plafond est doublé et lambrissé, état correct.



**Remarques générales :**

Les installations de gaz, plomberie et d'électricité de l'immeuble sont vétustes.

Il ressort de l'acte d'acquisition reçu par Maître Hervé Thiboud Notaire le 27/01/2007, les servitudes suivantes :

**3°/Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle rapportée ci-après :

1°) Aux termes de l'acte de vente du 3 janvier 2002, ci-dessus analysé, il a été rappelé la servitude suivante, ci-après littéralement rapportée :

**"RAPPEL DE SERVITUDE**

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE dont partie est présentement vendue, n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter ou résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre ce qui suit :

**CONDITIONS PARTICULIERES**

En outre, les parties conviennent de ce qui suit :

A la suite du partage des immeubles situés au CIIAMBON FEUGEROLLES, Rue de la Malafolie, n s 62, 64 et 66, tel qu'il résulte du présent acte, il est convenu d'un commun accord de maintenir l'état actuel des installations concourant à la fourniture de l'électricité, eau et gaz, et ce, jusqu'à l'installation des compteurs séparatifs pour chaque immeuble. Ces compteurs devront être obligatoirement installés par chacun des donataires dans un délai maximum d'un an suivant la cessation de l'usufruit de Monsieur Joannès Marcel ROBERT.

Quant aux canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, il est institué une servitude réciproque de passage et d'implantation de toutes les canalisations existantes.

Tous les frais d'entretien et de réparations de ces canalisations seront supportés entre les donataires, par tiers entre eux pour les parties comprises entre le réseau public et le branchement séparatif de l'une ou de l'autre des propriétés attribuée à chacun des donataires.

Bien entendu, ces mêmes frais, mais en tant qu'ils s'appliqueront aux branchements privatifs de l'une ou de l'autre des propriétés seront supportés par le propriétaire de l'immeuble à qui ils profitent seul. Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que ces servitudes grèveront et profiteront alternativement aux parcelles cadastrées section AX, n s 110, 468, 469 et 108 désignées ci-dessus.

En ce qui concerne la desserte de ces immeubles, il est précisé ce qui suit  
Chacun d'eux est en façade sur la Rue de la Malafolie.

Toutefois, les bâtiments qui sont en retrait de la Rue de la Malafolie sont desservis depuis une entrée cochère située sous l'immeuble 64 rue de la Malafolie, qui est prolongée par une voie de circulation qui rejoint le Chemin de la Cité des Trois Ponts.

L'immeuble 64 rue de la Malafolie, cadastré section AX, n° 469 sera donc grevé d'une servitude de passage au profit :

- des immeubles 62 rue de la Malafolie, cadastrés section AX, n°s 110 et 468,
- et de l'immeuble 66 rue de la Malafolie, cadastré section AX, n° 108.

En revanche, la voie de circulation qui rejoint le Chemin de la Cité des Trois Ponts sera grevé d'une servitude de passage au profit des immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette servitude grève la parcelle section AX, n 468 et profite aux parcelles section AX, n s 469 et 108.

De même, la cour séparant l'immeuble élevé en façade sur la Rue de la Malafolie sur laquelle il porte le n 64 et le bâtiment à usage de four permet la desserte des étages de l'immeuble 66 rue de la Malafolie.

Il est donc instauré également une servitude de passage sur cette cour, laquelle grève la parcelle AX n° 469 et profite à la parcelle AX n° 108.

Ces servitudes de passage sont stipulées en tous temps et à tous usages.

Enfin, la desserte des niveaux des deux immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie est assurée par une cage d'escalier qui dépend des maisons 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette cage d'escalier sera donc commune à ces deux immeubles.

Cette servitude grève et profite alternativement à la parcelle AX n° 469 et à la parcelle AX n° 108.

De même, la cour séparant l'immeuble élevé en façade sur la Rue de la Malafolie sur laquelle il porte le n° 64 et le bâtiment à usage de four permet la desserte des étages de l'immeuble 66 rue de la Malafolie.

Il est donc instauré également une servitude de passage sur cette cour, laquelle grève la parcelle AX n° 469 et profite à la parcelle AX n° 108.

Ces servitudes de passage sont stipulées en tous temps et à tous usages.

Enfin, la desserte des niveaux des deux immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie est assurée par une cage d'escalier qui dépend des maisons 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette cage d'escalier sera donc commune à ces deux immeubles.

Cette servitude grève et profite alternativement à la parcelle AX n° 469 et à la parcelle AX n° 108.

Tous les frais d'entretien et de réparations de ces voies, cour, cage d'escalier commune seront assumés et répartis proportionnellement au nombre d'utilisateurs, ainsi que chacun des donataires copartagés le reconnaît et s'engage expressément à en supporter les conséquences."

2°) Cette servitude a été modifiée aux termes de l'acte de vente du 3 janvier 2002, ci-dessus analysé, de la manière suivante :

"Les parties conviennent de modifier cette servitude, LE VENDEUR n'autorisant à l'ACQUEREUR ou à ses ayants-droit aucune sortie sur la rue des Noisetiers.

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici précisé que le fonds dominant est le tènement immobilier sis au CHAMBON FEUGEROLLES cadastré section AX n° 110 lieudit 62 rue de la Malafolie pour 114 m<sup>2</sup>, et section AX n° 670 même lieudit pour 51 m<sup>2</sup> objet de la présente vente

Et que le fonds servant était le tènement immobilier sis au CHAMBON FEUGEROLLES cadastré section AX N° 671, lieudit la Malafolie pour 1148 m<sup>2</sup>, appartenant au vendeur ensuite de l'acte publié au 2ème bureau des Hypothèques de SAINT -ETIENNE le 8 mars 1985 volume 2645 n°23, et du décès de Monsieur Joannès Marcel ROBERT survenu le 6 septembre 1995."

Remarque générale : le montant de la taxe foncière serait de 2000 euros par an environ selon les indications de Mr et Mme

Mes opérations terminées (11 heures 40), de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Telles sont les constatations faites et déclarations recueillies.

Hubert SIMONET



