

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

EXPÉDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE DIX-NEUF SEPTEMBRE**

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, et un établissement secondaire sis 8 rue Blanqui, 42000 SAINT-ÉTIENNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 538 422 056, prise en la personne de Maître Fabrice CHRÉTIEN, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la Société civile immobilière, ayant son siège social 17 rue Michel Servet à SAINT-ÉTIENNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ÉTIENNE sous le numéro _____ nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE en date du 22 septembre 2022,

Ayant pour avocat Maître **Sabine MATHIEUX, SELARL UNITÉ DE DROIT DES AFFAIRES**, avocat au barreau de SAINT-ÉTIENNE, demeurant 49 rue de la Télématique, 42000 SAINT-ÉTIENNE.

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

Que par jugement en date du 2 décembre 2021, le Tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE a ouvert la procédure de redressement judiciaire à l'égard de la _____ désignant la SELARL MJ SYNERGIE, mandataire judiciaire, prise en la personne de Maître Fabrice CHRÉTIEN, en qualité de mandataire judiciaire.

Que par jugement du 22 septembre 2022, le même tribunal a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire et a désigné le mandataire susnommé.

Qu'il ressort des actifs de cette liquidation l'existence d'un bien dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, comprenant :

- Un bâtiment en façade de la rue Michel Servet, élevé sur cave, de rez-de-chaussée et quatre étages ;

- Un bâtiment derrière et contigu au précédent, élevé en partie arrière sur sous-sol et partie sur terre-plein de rez-de-chaussée et trois étages ;
- Un bâtiment à la suite élevé sur cave, de rez-de-chaussée et un étage ;
- Un autre bâtiment à la suite élevé sur terre-plein, de rez-de-chaussée et un étage ;
- Cour entre ces bâtiments et passage allant sur la rue de la Vigne.

Figurant au cadastre de la commune de SAINT-ÉTIENNE sous la section BX 81, 17 rue Michel Servet, pour une contenance de 7 ares 63 centiares,

Et plus particulièrement le lot n° 1 de ladite copropriété, à savoir un local commercial sur rue situé à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, comprenant un magasin et un bureau, deux dépôts à la suite dont l'un sur cour et une cave portant le numéro 6, le tout représentant 1210/1000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Que suivant requête présentée à Madame le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la _____, présentée en date du 12 avril 2024, la vente dudit bien a été sollicitée.

Que cette vente a été ordonnée sur ordonnance rendue par Madame le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la _____ en date du 11 juin 2024.

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.

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

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

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

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 14 heures 30, 17 rue Michel Servet sur la commune de SAINT-ÉTIENNE (Loire), aux constatations suivantes :

Le tènement dont il s'agit est situé en plein centre de la commune de SAINT-ÉTIENNE. Il s'agit d'un commerce situé en rez-de-chaussée.



Pour les présentes opérations, je suis assisté de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS qui aura en charge l'établissement de ces diagnostics techniques préalables nécessaires à la vente et prise en la personne de Monsieur Antoine MARMORAT.

Je suis accueilli sur site par Monsieur Hassan DOUMI, gérant de la Celui-ci me remet les diagnostics qu'il a lui-même fait établir en 2020. Je demande donc à Monsieur MAMRMORAT de les actualiser en tant que de besoin et selon les nouvelles réglementations en vigueur.

Il m'indique que le locataire est la société DESTOCK MARQUES pour un loyer de 250 €.

Monsieur Hassan DOUMI ne peut me remettre le bail ces jour et heure.

Le local dont il s'agit est situé en rez-de-chaussée.

Il dispose d'une première partie consistant en un espace de vente.

Le syndic de la copropriété est le cabinet MEILLER MICHAS, 3 place de l'Hôtel de ville à SAINT-ETIENNE (Loire).

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

Certificat de superficie n°



Résultat du repérage

Date du repérage : **18/11/2020**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Liste des pièces non visitées :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Local 1	40,99	40,99	
Local 2	6,63	6,63	
Local 3	35,99	35,99	
Local 4	41,45	41,45	

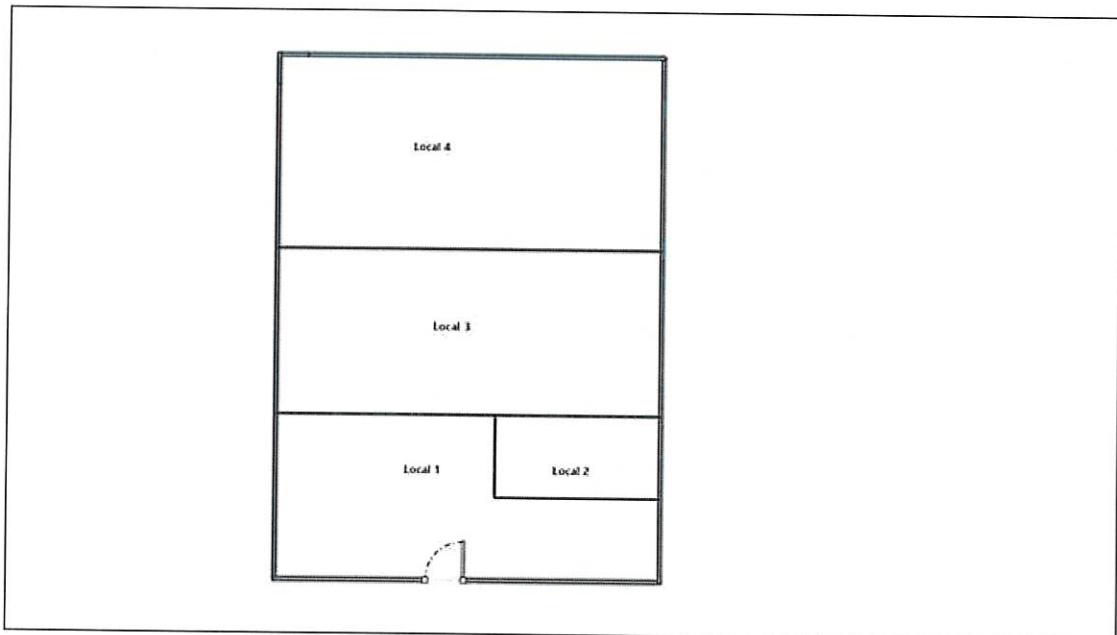
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 125,06 m² (cent vingt-cinq mètres carrés zéro six)
Surface au sol totale : 125,06 m² (cent vingt-cinq mètres carrés zéro six)

Fait à SAINT-ÉTIENNE, le 18/11/2020

Par : MSAAD Said

Aucun document n'a été mis en annexe

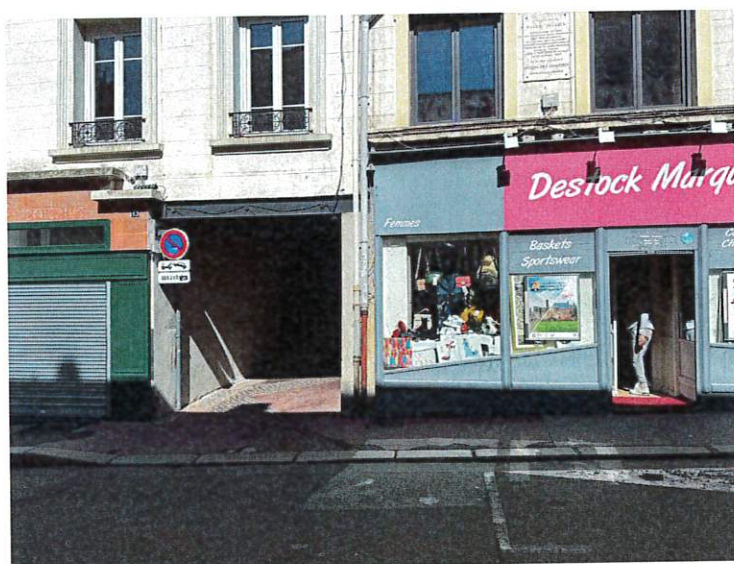
**Façade :**

Façade habillée avec enseigne éclairée.

Deux vitrines de part et d'autre de l'entrée.

Marche d'accès.





Espace de vente :

L'espace de vente, quant à lui, est recouvert au sol d'un parquet flottant. Je peux constater que celui-ci forme un mouvement marqué.

Les murs et le plafond sont défraîchis. Je peux constater la présence d'un plafond tendu qui est défraîchi.

L'installation électrique est vétuste.

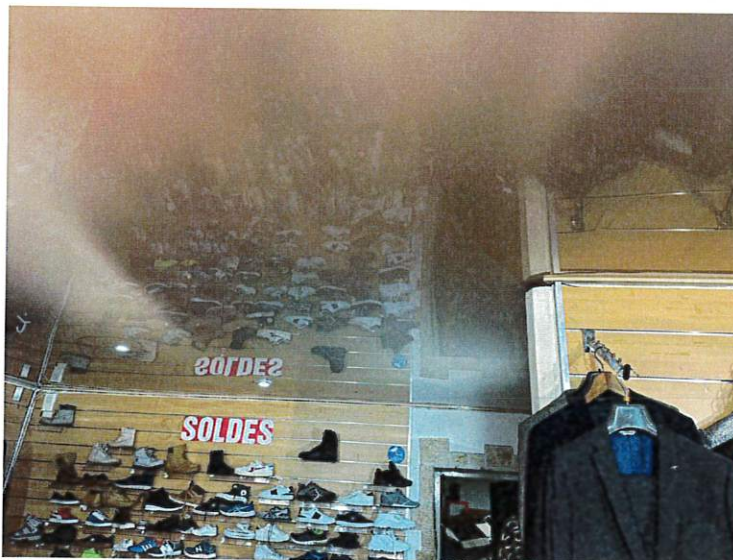
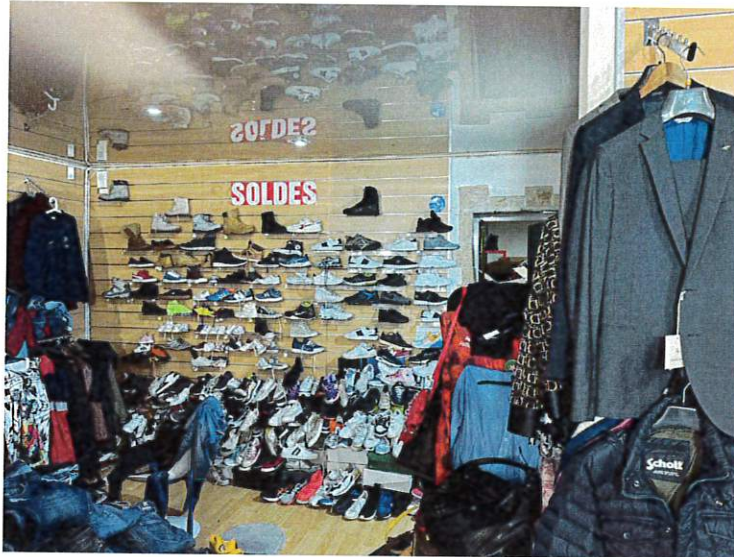
Sur les murs, présence de présentoirs.

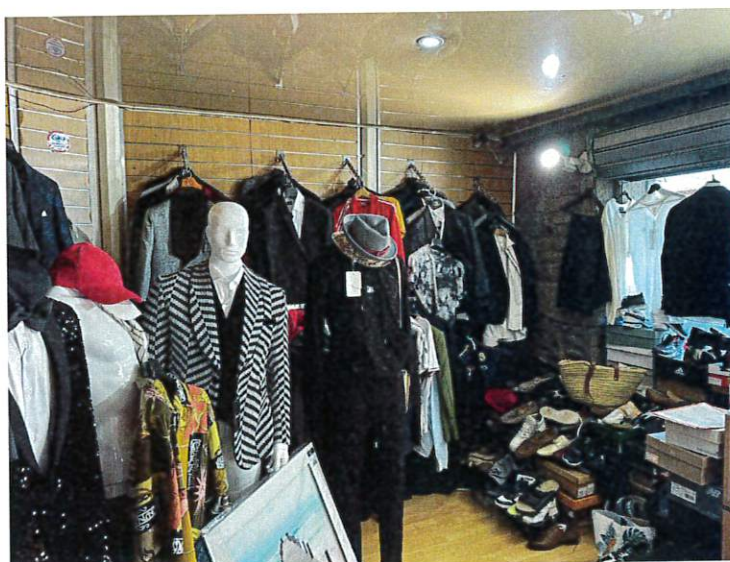
Je constate que la pièce forme un L.

Présence de rideaux métalliques qui ferment les lieux et d'une porte vitrée.

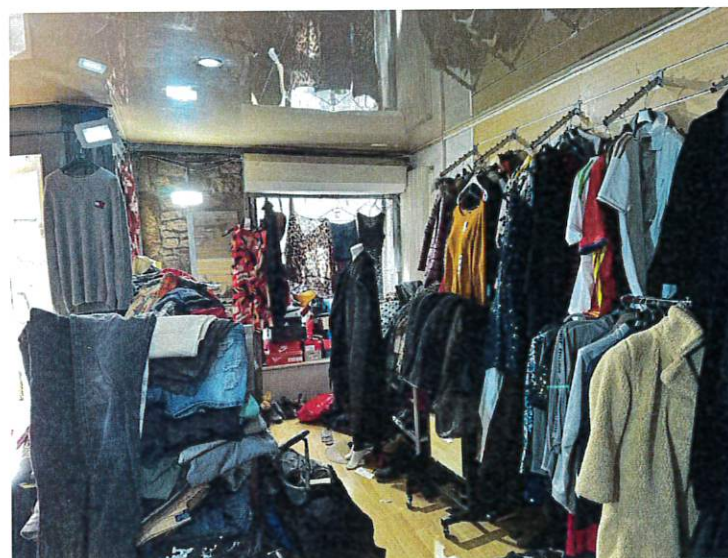
Deux ouvertures donnent sur la rue Michel Servet.

Sur le côté droit en avançant, je peux constater la présence d'un bureau.









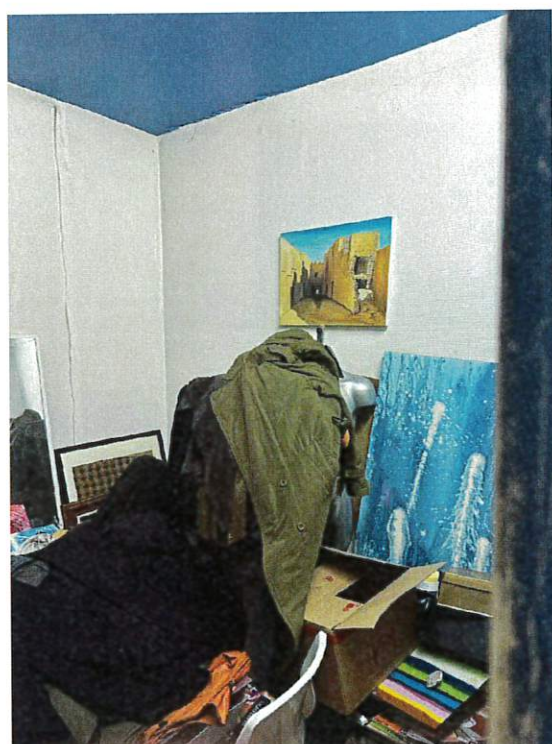
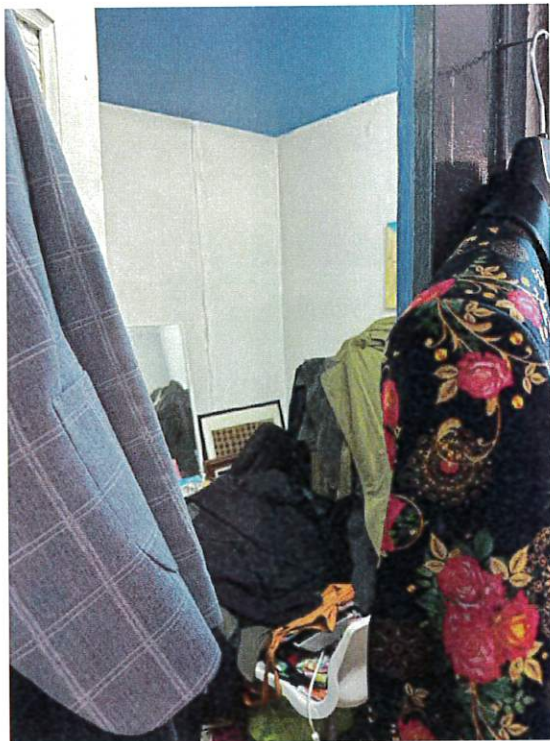


Bureau :

Le sol, les murs et le plafond sont défraîchis.

Présence du tableau électrique.

A la suite, présence d'une partie à usage de réserve.





Réserve :

Là encore, le sol est en mauvais état.

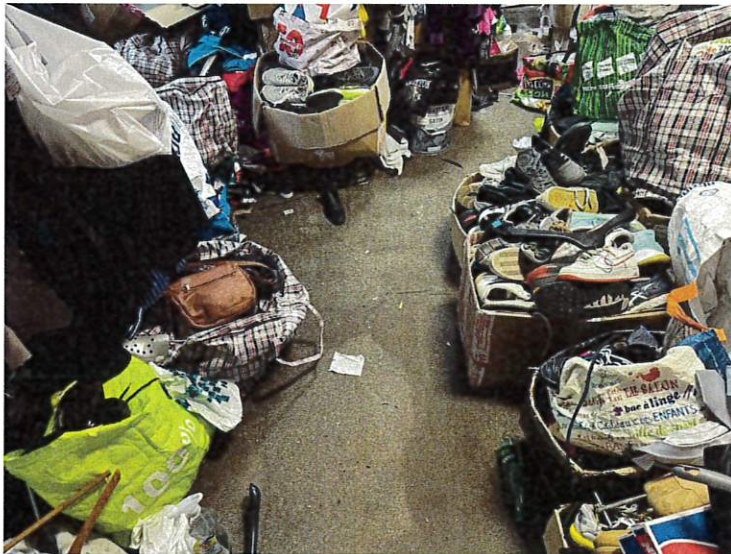
Les dalles de faux plafond sont auréolées.

L'éclairage est assuré par des rampes néons. Toutes ne fonctionnent pas.

Présence d'une vieille chaudière murale. Réserves sur le fonctionnement de l'installation de chauffage.

A la suite, présence d'une deuxième partie réserve qui donne sur la cour.





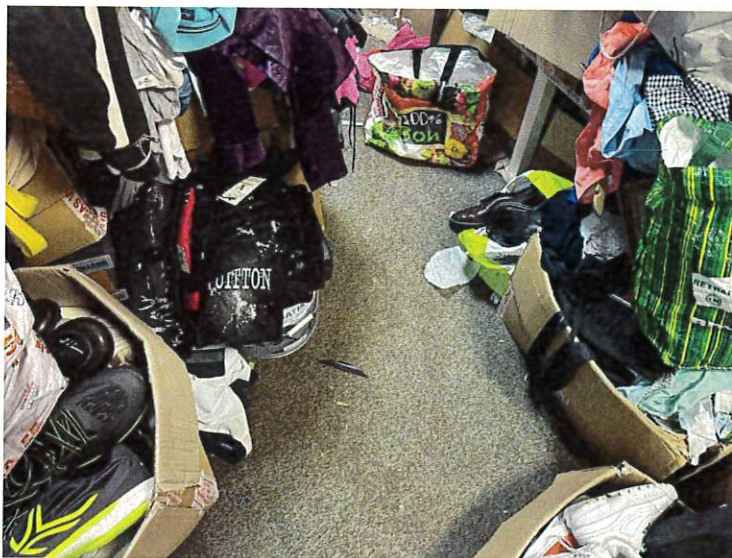














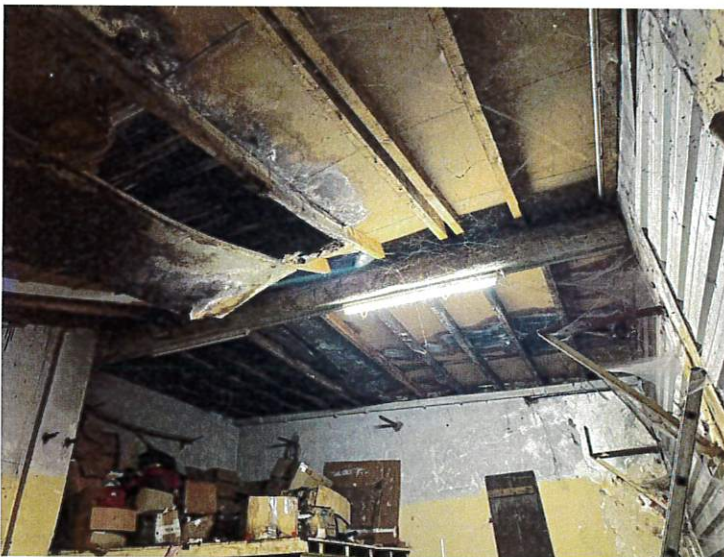
Deuxième réserve :

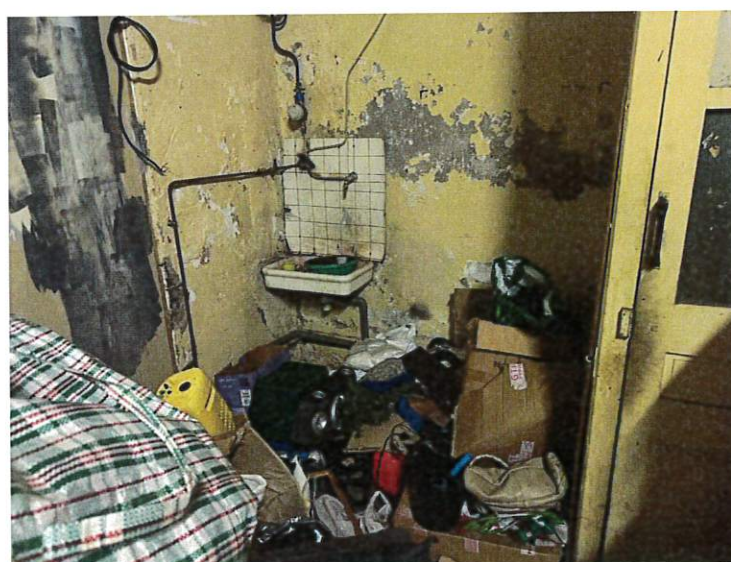
Les ouvertures ont été comblées par du bardage y compris la porte qui ne permet plus un accès direct à la cour.

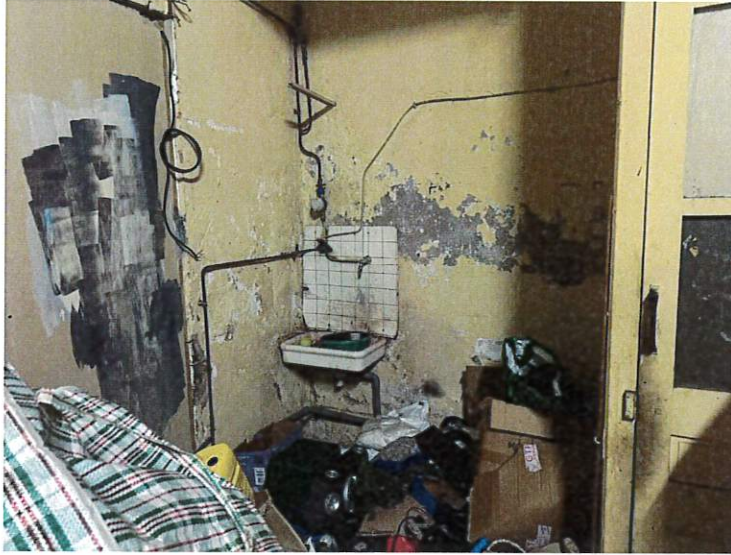
Je peux constater que les lieux sont en très mauvais état que ce soit au niveau des installations de plomberie mais également au niveau du sanitaire qui est hors d'état d'usage.

La toiture est en très mauvais état. La charpente est dégradée. Le solivage menace de tomber de même que l'habillage en sous-face de la toiture en bac-acier. Des seaux ont été mis en place pour recueillir les eaux qui ruissèleraient.

















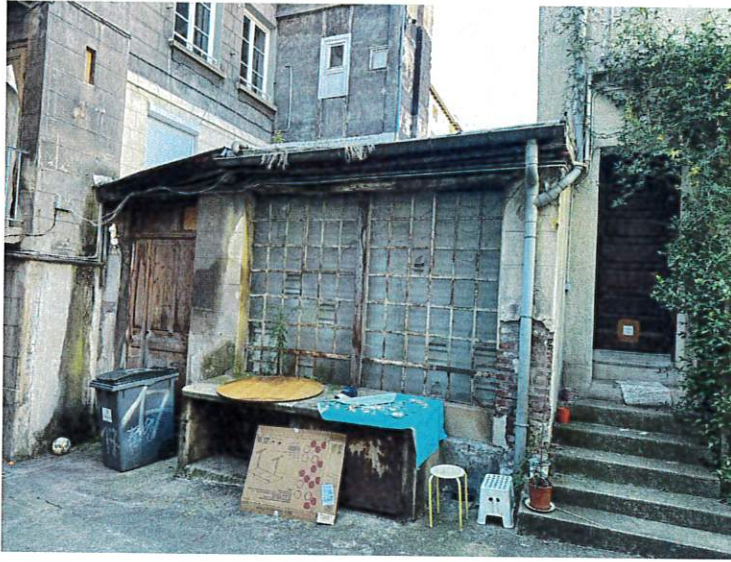


Extérieur :

En extérieur et à partir des parties communes, je peux constater que les enduits de façade sont dégradés sur la partie dépôt arrière.

Je constate que la porte est une porte en bois pleine mais elle ne remplit plus son office pour permettre l'accès au site.

La toiture est en mauvais état et la végétation a poussé au travers.





Cave :

Il n'a pas été possible de procéder à la visite de la cave, Monsieur DOUMI n'ayant pas les clés, et celle-ci étant à l'heure actuelle fermée à partir des communs.

Charges :

Ma requérante dispose d'un décompte de charges datant de 2023 faisant état d'une provision trimestrielle de 398,04 euros au titre des charges courantes outre 18,60 euros au titre du fond Loi Alur.

La taxe foncière des locaux était de 1134 euros pour l'année 2022.

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

Telles sont les constatations faites et déclarations recueillies.

Hubert SIMONET

