

**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)**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
ET LE TREIZE SEPTEMBRE**

A la demande de :

La **SELARL MJ ALPES** prise en la personne de Maître **Caroline JAL**, inscrite au registre du commerce et des sociétés de VIENNE (Isère sous le numéro 830 490 413 et dont le siège social est situé 91/93 rue de la Libération à BOURGOIN JALLIEU (Isère) et ayant un établissement, domicilié en cette fonction 9 boulevard Mendès France à SAINT-ETIENNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

Es sa qualité de mandataire liquidateur

Ayant pour avocat Maître **Sabine MATHIEUX**, Avocat au barreau de SAINT-ETIENNE au sein du cabinet UDA AVOCATS, Zone du Technopôle, 49 rue de la Télématique 42000 SAINT-ETIENNE,

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

Que suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE (Loire) du 28 Avril 2015, la  
fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Qu'il ressort des actifs de la liquidation judiciaire un bien immobilier consistant :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à SAINT-ETIENNE, 15 à 23 rue Edmond Charpentier, 3 à 7 place Maréchal Foch, 3 à 9 rue Louis Lumière et 12 à 16 rue Plantevin, un bâtiment dans lequel ont été aménagés deux courts de tennis et un bloc sanitaire situés 14 rue Plantevin, Résidence du Parc d'Armeville, à SAINT-ETIENNE, et figurant au cadastre de ladite commune sous la section AK 41 pour 2 hectares 40 ares 76 centiares, et notamment des lots 2663 bâtiment 22, 1802 bâtiment 17 et 2002 bâtiment 19.

Que suivant ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 25 Juin 2024, la vente du bien immobilier en question a été ordonnée.

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

Qu'aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

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

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

"L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité."

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

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

Qu'il m'était donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet de dresser procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

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

Certifie avoir procédé ce jour à partir de 08 heures 30, 14 rue Plantevin à SAINT-ETIENNE (Loire), aux constatations suivantes :

Il y a lieu de préciser qu'en préalable à mes opérations, j'ai pris contact avec ma requérante pour obtenir les clés permettant l'accès aux biens.

Je suis accompagné de Monsieur Laurent MICHAUD et Monsieur Antoine MARMORAT de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS chargée des diagnostics techniques nécessaires à la vente lesquels seront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante.

Lors d'une précédente procédure de vente initiée en 2017 Monsieur Christophe MANTOUT gérant de la SCI ORION voisine m'avait précisé sur les lieux que l'accès au tennis se fait par sa partie privative et que le tennis ne bénéficie que d'un simple droit de passage sur la rampe d'accès en provenance de la rue Plantevin mais également sur

le palier de desserte en rez-de-chaussée et au niveau de l'escalier qui va desservir le dégagement donnant accès au tennis.

Un second accès est également possible à partir du Parc d'Armeville mais celui-ci a pour l'heure été condamné. L'accès par la rue Plantevin est le seul utilisable.

Le tènement immobilier dont il s'agit est composé principalement de deux courts de tennis en goudron. Je constate que les tennis en question sont en état correct.



Il y a également une zone vestiaire.



Je démarre mes constatations par le court n° 2.

**Court n° 2 :**

Celui-ci est en bon état général. Légère fissure qui longe le filet à environ 1,50 mètre avant celui-ci.

Je constate que l'ouvrage en périphérie est un ouvrage béton, charpente métallique, toiture bardée et plaques translucides pour laisser passer la lumière naturelle sur le côté du Parc d'Armeville.

Je constate également la présence d'un éclairage. Cet éclairage est actionnable par un système de carte payante (sous réserve de fonctionnement).

Je constate que la séparation d'avec le court n° 1 est assurée par un simple filet.

La structure du bâtiment est en bon état général. Je constate néanmoins sur le court n° 2 la présence d'infiltrations.

Présence également d'un filet en bon état général.







### **Court n° 1 :**

Je peux constater que le court est de même composition, en état correct d'une manière générale. Il y a un soulèvement de la dalle au niveau du filet.

Les murs sont des panneaux béton, charpente métallique, toiture bardée. Je constate que le tout est en état correct d'une manière générale mais par contre il y a des gouttières qui laissent passer l'eau et je peux constater la présence de taches et marques d'humidité au sol.

De même, je peux constater la présence d'une trace d'infiltration au fond du court, infiltration qui longe sur toute la hauteur le bâtiment.

Je constate également la présence de marques blanchâtres sur les panneaux béton au fond du court.

En périphérie de ce court, je constate également la présence d'une grille avec un caniveau technique. Il en est de même à la liaison entre les deux courts.





**Bloc vestiaires :**

S'agissant du bloc vestiaires, je peux constater sur son pourtour la présence de marques d'humidité et de salpêtre, et ce sur les trois faces du bâti.







**Dégagement vestiaires :**

Je constate également la présence au niveau du local vestiaires et du dégagement un sol carrelé défraîchi.

**Couloir :**

Au niveau du couloir, je constate également la présence d'un carrelage défraîchi.

Présence également des stigmates liés à l'écaillage de la peinture et de traces d'infiltration au niveau des plafonds.

Les murs sont défraîchis et le projeté est soufflé sur la quasi-totalité de la surface du revêtement.

Présence d'un globe d'éclairage de cet espace.

**Première partie à usage de vestiaires :**

Sur la gauche en entrant, première partie à usage de vestiaires.

Les sol, murs et plafond sont de même composition que dans le couloir. Présence du même type de dégradation, l'humidité a décollé le projeté et les stigmates sont présents sur le sol carrelé.

Bonde siphon en partie centrale pour l'écoulement des eaux.

Au fond de la pièce, présence d'une douche. Murs carrelés. Présence d'un bac de douche, rideau et colonne. Présence également d'un chauffe eau.

**Deuxième zone espace sanitaires :**

A la suite, deuxième zone espace sanitaires.

Sol : carrelage identique à celui précédemment décrit.

Bandeau de carrelage mural de protection en état correct. Par contre, le projeté s'effrite sur la quasi-totalité de la surface.

Présence d'un plafonnier en partie centrale.

Deux lavabos et deux WC individuels fermés, cuvette à l'anglaise, avec porte en bois en face avant.

**Espace à la suite :**

Je peux constater la présence d'un deuxième espace sanitaires avec deux WC également, deux lavabos.

Sol, murs et plafond : dans le même état et de même composition.

**Dernier espace vestiaires :**

Je peux constater au sol un carrelage.

Les murs présentent le même type de dégradation.

Le sol est défraîchi.

Je constate que le chauffage a été déposé.

Au fond, présence d'une douche dans le même état et de même composition que précédemment décrit.



















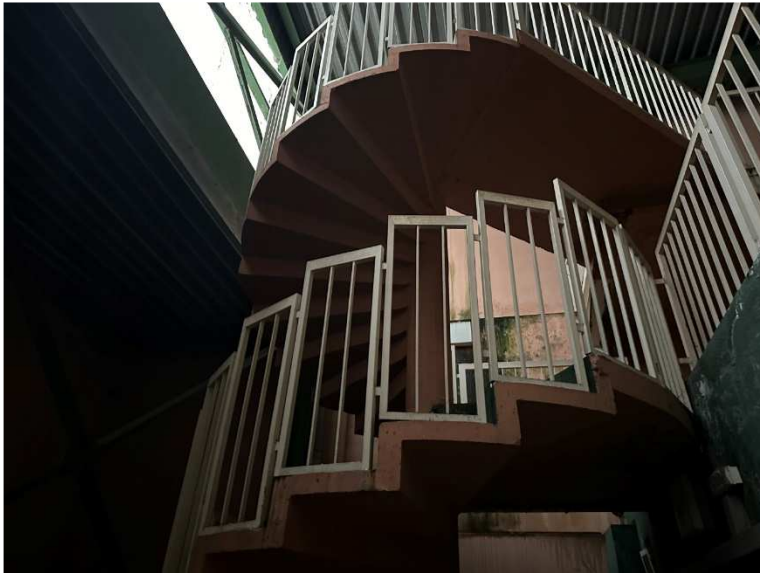




**Coursive :**

Il y a lieu de préciser que sur le court n° 1, présence d'une porte qui donne sur une coursive technique laquelle présente un ruissellement. Il m'est exposé que ceci sert à alimenter et à arroser les jardins de la copropriété du Parc d'Armeville.

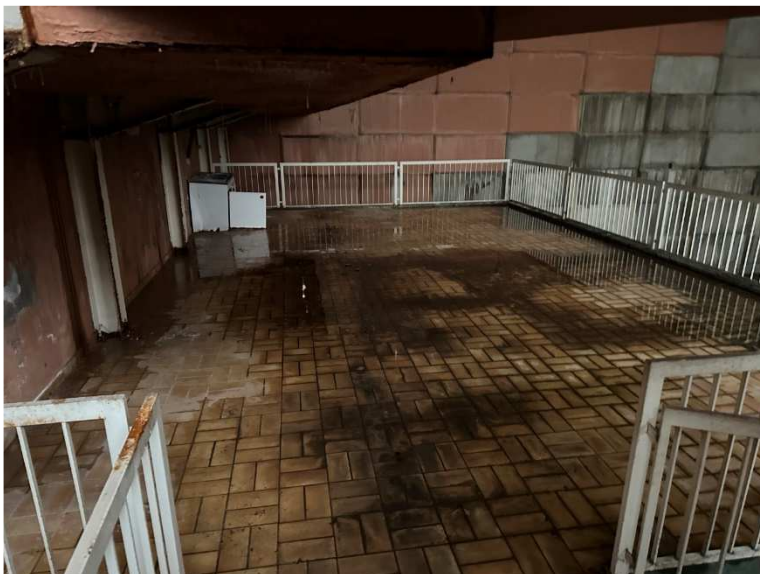
Pour l'accès à la rue Plantevin, présence d'un escalier en colimaçon béton en bon état général.

**Première plateforme :**

Présence d'une première plateforme qui va surplomber le court de tennis n° 1.

Carrelage : ancien.

Présence d'une barrière garde-corps en périphérie de tout le pourtour de cette terrasse.



**Deuxième terrasse :**

Je constate également la présence d'une deuxième terrasse qui la surplombe et qui va desservir la porte d'accès au tennis.

Présence de marques d'humidité sur le pourtour de celle-ci.



On y accède également par un escalier un colimaçon tel que précédemment décrit.

Je constate également sur la plateforme du haut la présence d'infiltrations d'eau importantes.

L'accès se fait par une porte à deux vantaux avec châssis métallique et vitrage en verre armé, un vitrage cassé.



**Couloir :**

Au niveau du couloir, présence également d'un dégagement en béton. Pour rappel, il ne s'agit pas de parties privatives à

il s'agit de parties privatives de la SCI ORION sur lesquelles la dispose simplement d'un droit de passage ainsi qu'il m'est déclaré.

L'accès à la rue Plantevin se fait par un escalier en colimaçon métallique qui est en bon état général et qui n'appelle pas de remarque.

Présence d'un dégagement en partie haute qui n'appelle pas de remarque.



L'accès en extérieur rue plantevin se fait par une porte à deux vantaux également avec châssis en verre armé en état correct, et mécanisme anti-panique.

La rampe d'accès est en béton et de largeur permettant le passage d'un véhicule léger.

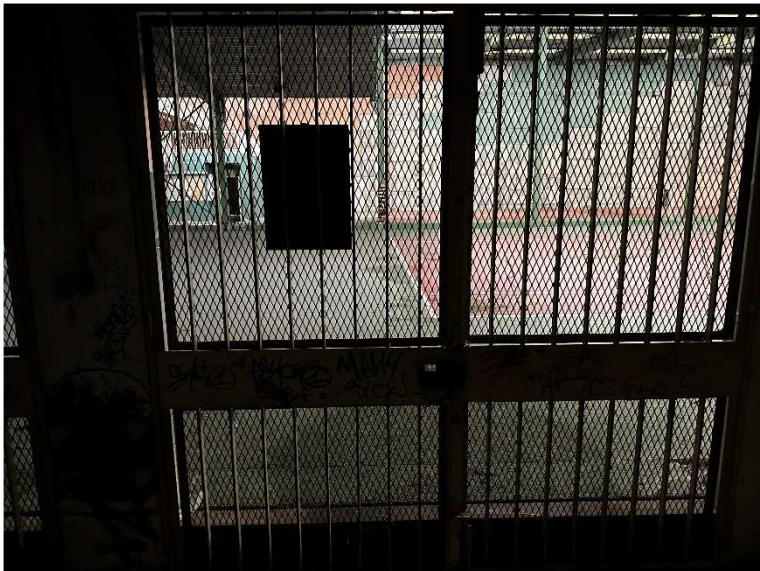


**Extérieur :**

Sur le côté droit, présence d'une clôture grillagée ; sur le côté gauche, il s'agit du mur de soutènement du parking situé en amont.

Depuis l'extérieur, j'ai vu sur la toiture des tennis.

La bande de terrain en amont sur la rue Plantevin m'est déclarée comme étant partie commune de la copropriété.

**Accès par la copropriété :**

**Taxes :**

Ci après avis de taxe foncière 2023 :



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**Taxes foncières pour 2023**

votées et perçues par la commune et divers organismes

**Avis d'impôt**

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

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

SIP SAINT-ETIENNE NORD  
2 AV GRUNER BP49530  
42953 ST ETIENNE CEDEX 1

**Vos références**

Numéro fiscal : 46 93 324 083 126  
Référence de l'avis : 23 42 4214907 37

Numéro de propriétaire : 218 +04877 K

Département d'imposition : 42  
LOIRE  
Commune d'imposition : 218  
SAINT-ETIENNE

Débiteur(s) légal(aux) :  
le détail est précisé en page suivante.

Numéro de rôle : 221  
Date d'établissement : 10/08/2023  
Date de mise en recouvrement : 31/08/2023

Identifiant service : 42012

**Vos contacts**

**Par messagerie sécurisée**  
dans votre espace particulier ou professionnel sur [impots.gouv.fr](http://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](http://impots.gouv.fr), rubrique Contact et RDV

• 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 :

SIP SAINT-ETIENNE NORD  
CELL FONC MUTUA SAINT ETIENNE NOR  
2 AVENUE GRUNER  
BP49530  
42953 SAINT ETIENNE CEDEX 1  
Tél : 04 77 49 58 70

\* (service gratuit + coût de l'appel)

**Somme à payer****6 647,00 €**

Date limite de paiement : 16/10/2023

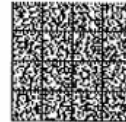
Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur [impots.gouv.fr](http://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.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet 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.

En tant que propriétaire, vous devez déclarer tout changement intervenu depuis votre dernière déclaration concernant la situation d'occupation de vos locaux affectés à l'habitation. Pour cela, rendez-vous dans votre espace sécurisé sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), rubrique « Biens immobiliers » ou par téléphone au 0 809 401 401.



**Syndic :**

Le syndic est la société COGECOOP dont le siège social se situe 26 cours Gustave Nadaud à SAINT-ETIENNE. Pour information un appel de charges sera joint au présent acte pour en faire partie intégrante.



1.443.904 Euros alloués par CCI de la Loire - Garantie Compagnie Européenne de Garantie et Caution

Votre Gestionnaire : Mr VINZANT Hubert -  
Votre Comptable : Mme BONNEFOY Céline - 04 77 32 88 00

**4010 - PARC D ARMEVILLE**  
5 Place Maréchal Foch  
42000 SAINT ETIENNE

**Appel de Fonds**

Période du 01/07/2024 au 30/09/2024

St Etienne, le 03/07/2024

**PROVISION SUR CHARGES**

Bonjour  
ci-joint votre appel de fonds pour  
JUILLET - AOÛT - SEPTEMBRE 2024  
Cordialement  
celine.bonnefoy@cogecoop.fr  
Réf : 4010-0704 / TENNIS DU PARC ARMEVILLE  
Internet Login : 013760 Mot de Passe : CPJLIO

REÇU le  
03.07.2024

Postes à répartir	Total	Base	Tantèmes	Quote-part
<b>2663</b>				
<b>BATIMENT XIX Escaller: 00 Etage: 00 Porte: 00</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES	43662.50	49386	760	671.92
JARDINS COMMUNS	8800.00	42121	610	127.44
CIRCULATION 1ER 2EME S/SOL	8600.00	3767	40	91.32
CHARGES CONCIERGERIE	52562.50	47589	40	44.18
FONDS TRAVAUX LOI ALUR	27100.00	48305	610	342.22
CHARGES BATIMENT R - XIX	162.50	610	610	162.50
<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>1439.58</b>

Montant de l'appel de fonds **1439.58**

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	
		Dépenses	Versements
Appel TTC	1439.58		
	Solde au 01/10/2023	41768.19	
	01/10/2023 Appel de fonds du 01/10/2023-31/12/2023	1097.36	
	01/10/2023 Côtisation Fonds Travaux	322.93	
	01/01/2024 Appel de fonds du 01/01/2024-31/03/2024	1097.36	
	01/01/2024 Côtisation Fonds Travaux	322.93	
	18/03/2024 Solde charges 01/10/2022-30/09/2023	1007.56	
	18/03/2024 Régul. fonds travaux oct 23 a mars 24	38.58	
	01/04/2024 Appel de fonds du 01/04/2024-30/06/2024	1097.36	
	01/04/2024 Côtisation Fonds Travaux	342.22	
	<b>TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE</b>	<b>47094.49</b>	<b>0.00</b>
	<b>SOLDE DEBITEUR</b>	<b>47094.49</b>	
	<b>MONTANT DE VOTRE APPEL</b>	<b>1439.58</b>	
	<b>TOTAL A PAYER</b>	<b>48534.07</b>	

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

**MODALITES DE REGLEMENT**

EXIGIBLE LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
12/07/2024	48534.07	PARC D ARMEVILLE

COMPTE BENEFICIAIRE
BPLL HOTEL DE VILLE 16807-00400-8131235321345 BIC : CCBPFRPPGRE IBAN: FR76 1680 7004 0081 3123 5321 345

TENNIS DU PARC ARMEVILLE  
4010-0704-12/07/2024  
48534.07

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos réglemens

1797544\_401647\_1-276

Interrogé en 2017, le syndic n'a pu fournir de plan des lots objets des présentes opérations.

Les constructions sont achevées depuis plus de 5 ans.

Les biens sont libres de toute occupation.

**Remarques générales :**

Lors de notre visite des lieux, il est apparu de nombreuses fuites en toitures. L'installation électrique est vétuste et semble hors d'état d'usage. Idem pour la plomberie.

Mes opérations terminées (09 heures 36), 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

