

**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 VINGT-SEPT DECEMBRE**

A la demande de :

La **SELARL MJ ALPES**, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital de 2.117 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE (Isère), sous le numéro 830 490 413 et dont le siège social se situe 91-93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN JAILLEU, avec établissement secondaire situé 9 boulevard Mendès France 42000 SAINT-ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, Cogérante, domiciliée en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître **Sabine MATHIEUX**, Avocat au barreau de SAINT-ETIENNE au sein du Cabinet UDA AVOCATS, domiciliée ès-qualités Zone du Technopôle, 49 rue de la Télématic 42000 SAINT-ETIENNE.

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

Que la liquidation judiciaire a été prononcée le 14 avril 2023 par le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE.

Qu'il dépend des actifs de cette liquidation judiciaire, un terrain situé ZAC Pasteur, 12 avenue Pasteur 42152 L'HORME, cadastré section F numéro 541, sur lequel est édifié un bâtiment en très mauvais état abritant un transformateur électrique.

Qu'elle a présenté une requête aux fins du bien précité à Monsieur le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire près le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 28 juin 2024.

Qu'une ordonnance faisant droit à cette demande a été rendue le 2 octobre 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.

Que j'étais donc requis 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 15 heures, 12 avenue Pasteur sur la commune de L'HORME (Loire), aux constatations suivantes :

Pour une bonne compréhension de la procédure, et pour qu'il soit exercé information pleine et complète de l'acquéreur, sont reproduites ci-après la requête présentée par le requérant le 28 juin 2024 et l'ordonnance rendue le 2 octobre 2024 :

Liquidation Judiciaire  
 Location de logements  
 5 rue Ferdinand Gambon  
 42000 SAINT-ETIENNE

Liquidation Judiciaire : 14 avril 2023  
 Juge Commissaire : Monsieur Patrick JOULAIN

**REQUETE AUX FINS D'ADJUDICATION JUDICIAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER**  
**SIS 12 AVENUE PASTEUR, ZAC PASTEUR 42152 L'HORME,**  
**CADASTRE SECTION F 541**  
 (Article L642-18 alinéas 1 et 3 et L642-22 du Code de Commerce)

Procès-verbal

du 14 avril 2023

à : Monsieur Patrick JOULAIN  
 Juge-Commissaire

02 77 11 20 77

Monsieur le Juge,

Procès-verbal de liquidation  
 judiciaire

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 \_\_\_\_\_ a été prononcée le 14 avril 2023 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT ETIENNE,

Qu'il dépend de cette liquidation judiciaire :

. un terrain situé ZAC Pasteur, 12 avenue Pasteur 42152 L'HORME, cadastrée F 541, sur laquelle est édifié un bâtiment en très mauvais état, abritant un transformateur électrique.

Que l'on trouvera en Annexe 1, le titre de propriété.

Que cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière par le cabinet FREREAULT EXPERTISES, Expert Immobilier près la Cour d'Appel de LYON.

Que l'on trouvera en Annexe 2, copie du rapport d'expertise réalisé par le cabinet FREREAULT EXPERTISES.

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. »*

Que les dispositions de l'article 642-22 du code de commerce précisent :

« Toute cession d'entreprise et toute réalisation d'actif doivent être précédées d'une publicité dont les modalités sont déterminées par un décret en Conseil d'Etat en fonction de la taille de l'entreprise et de la nature des actifs à vendre » lequel décret prévoit en son article R.642-40 du code de commerce que : "la publicité des cessions d'entreprises et des réalisations d'actifs est faite par les mandataires de justice au moyen d'un service informatique accessible par internet ".

Que conformément aux termes de l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge-commissaire le 6 décembre 2023 - Annexe 3 - fixant l'étendue de la publicité, il a été procédé :

- A une insertion sur le service Internet du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et des Mandataires Judiciaires, ayant une diffusion nationale, dont ci-joint, copie en Annexe 4

Que le délai pour la réception des offres était fixé au 31 janvier 2024.

Que par ordonnance du 16 février 2024, tenant la valorisation du terrain à 158 000 € par l'expert, vous avez autorisé une prolongation du délai de réception des offres jusqu'au 31 mars 2024 - Annexe 5.

Que CAP METROPOLE a adressé un courrier à la SELARL MJ SYNERGIE le 24 octobre 2023, (qui nous a ensuite été transmis), afin de préciser que l'état de la propriété cadastrée F 541 présentait un danger pour le public.

Que selon le courrier de CAP METROPOLE, un incendie aurait détruit une partie de l'ancien transformateur et la toiture menacerait de s'effondrer. Par ailleurs, diverses effractions auraient déjà été constatées, et ce bâtiment serait potentiellement occupé par des individus. A cela s'ajouterait l'état vétuste du mur de clôture à proximité immédiate de la voie verte.

Que CAP METROPOLE se proposait donc de racheter le terrain au prix de 8 000 € HT compte tenu de l'état de dégradation du tènement, des différentes études de pollution connues du site et des futurs travaux à engager (dépollution, démolition et aménagement) et ce, en vue de sécuriser ce tènement et le redonner à l'espace public.

Que l'on trouvera en Annexe 6, le courrier de CAP METROPOLE.

Qu'à réception du rapport d'expertise valorisant le terrain à 158 000 €, la soussignée l'a adressé à CAP METROPOLE et l'a invité à revaloriser son offre.

Que CAP METROPOLE n'a pas donné suite à cette demande.

Que parallèlement, la soussignée a été rendue destinataire d'un courrier adressé à son confrère MJ SYNERGIE par la mairie de l'Horme du 31 octobre 2023 aux termes duquel la mairie a requis la remise en état urgente de l'ouvrage présent sur le terrain.

Que la mairie a indiqué engager la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

Que l'on trouvera en Annexe 7, copie du courrier de la mairie de l'Horme.

Que par courrier du 24 novembre 2023, la soussignée a indiqué à la mairie de l'Horme qu'elle venait d'être rendue destinataire de son courrier, mais qu'elle n'était pas en mesure de procéder à la mise en sécurité du site compte tenu de l'impécuniosité de la procédure de liquidation judiciaire.

Que la soussignée a donc demandé à la mairie de faire le nécessaire.

Que l'on trouvera en Annexe 8, les courriers adressés à la mairie concernant la mise en sécurité, le 24 novembre 2023, 1<sup>er</sup> décembre 2023, 14 décembre 2023 et 5 janvier 2024.

Que par courrier du 16 janvier 2024 - Annexe 9 - Monsieur le Maire de l'Horme a indiqué que le bâtiment en état d'incurie ne comprenant pas de matières explosives ou inflammables, ni d'occupants, la commune ne pouvait se voir opposer une obligation de prendre la mesure de police de mise en sécurité.

Que par courrier du 22 janvier 2024 - Annexe 10 - la soussignée a écrit à la mairie de l'Horme pour lui indiquer qu'elle prenait acte qu'il n'existait aucune menace d'ordre public concernant l'état du bâtiment et que la mise en sécurité du site n'était pas urgente.

Qu'elle a en outre indiqué avoir adressé le rapport du cabinet FRERAULT EXPERTISES qui valorise la parcelle à 158 000 € à CAP METROPOLE et l'avoir invité à revaloriser son offre.

Que tenant ces informations, il appartiendra à l'acquéreur du terrain de faire son affaire personnelle de la mise en sécurité sollicitée par la mairie.

Qu'il convient par ailleurs de préciser que le terrain est situé au droit d'un ancien site industriel.

Qu'en effet, la parcelle F 541 est issue de la division de la parcelle F 503.

Qu'aux termes d'un acte de vente par la \_\_\_\_\_ de la parcelle cadastrée F 540, également issue de la division de la parcelle F 503 - Annexe 11 :

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES  
EXPLOITEES PAR LE PASSE :**

Il est précisé que les parcelles vendues appartenait originaiement, et avec d'autres parcelles pour plus grande contenance, à la société dénommée BROYET-SRAC, société anonyme ayant son siège social à L'HORME (42162) 12 Avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 564501823 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, qui exerçait sur les lieux des activités d'industrie métallurgique. Cette société a été mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce en date du 23 mars 1994.

Les biens immobiliers ayant appartenu à ladite société ont été cédés en partie à Monsieur Christian PASCAL (et à des sociétés dont il est le gérant dont la vendeur aux présentes) et pour partie également à la commune de L'HORME.

Est ci-après littéralement retranscrit en italique le contenu d'un courrier de la Préfecture de la Loire – Direction Départementale de la protection des populations – Environnement et prévention des risques, en date du 21 janvier 2011 :

« ...

*Maître,*

*Par lettre en date du 5 janvier 2011, référence /AC/SH/, vous sollicitez de mes services qu'ils vous indiquent si une installation relevant de la législation sur les*

*Installations classées pour la protection de l'environnement a été exploitée à L'HORME, rue Pasteur Gonnet sous les enseignes ACIERIES du NORD, RICHIER ou RHONE ALPES CONSTRUCTION.*

*Je vous signale que :*

*La Société Nouvelle Industrielle Richier sise à L'HORME – 12 rue Pasteur, a fait l'objet :*

- le 26 mai 1982 d'un arrêté préfectoral d'autorisation pour la production de pelles hydrauliques et rouleaux compacteurs.*
- le 30 juin 1984, la cessation d'activités a été enregistrée par mes services.*

*L'entreprise RAMOS sise à L'HORME - 12 rue Pasteur -- a fait l'objet :*

- le 8 novembre 1990, d'un récépissé de déclaration pour un atelier de peintures de véhicules Industriels. A ce jour, aucun dossier de cessation d'activités n'a été transmis à mes services.*

*Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression des mes salutations distinguées.*

*Pour le Directeur Départemental de la Protection des Populations, et par délégation,*

*Le chef du Service Environnement et Prévention des Risques*

*Signé Geneviève CASCHETTA.*

*... »*

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES DANGERS OU INCONVENIENTS  
QUI EN RESULTENT**

Il est précisé qu'une étude environnementale a été effectuée à la demande de l'EPORA (qui a acquis un tènement jouant les biens vendus) par la société HYDRATEC situé 58 Qual de la Rapée 75583 PARIS Cedex 12. Cette étude environnementale est résumée dans deux rapports qui ont été annexés à un acte reçu Me BALAY, notaire à Saint-Etienne le 15 décembre 2009, savoir :

- une étude historique du site en juin 2007
- un rapport sur les résultats de la campagne d'analyses de sol en mars 2008

Les conclusions de ces rapports sont ci-après littéralement retranscrites en Italique :

**\* concernant l'étude historique de juin 2007**

**« CONCLUSION :**

*Les cartes de synthèse 11 et 12 par une discrétisation à la fois spatiale et temporelle, permettent de traduire l'amplitude de risque potentiel environnemental sur les sols et la nappe, et permettent ainsi d'orienter la campagne d'investigation et de reconnaissances in situ sur les sols et la nappe :*

- *la partie centrale autour de l'ancienne Halle de 1868 constitue en quelque sorte un noyau potentiellement générateur de désordres environnementaux sur les sols et la nappe ; il en est de même au droit de la zone isolée, exutoire des anciens réseaux, situés en arrière de l'actuel bâtiment,*
- *l'ancien méandre du Gier mérite aussi une attention particulière : zone remblayée, puis zone de desserte et de stockage. »*

**\* concernant le rapport sur les résultats de la campagne d'analyse de sol**

**« CONCLUSION ET PERSPECTIVE**

*Les caractéristiques du projet d'aménagement, telles que retenues à cette date et dans le présent rapport, sont les suivantes :*

- *constructions sans décalssé de terrain, ni sous sol,*
- *pas d'aménagement sur terre - plain avec sol mis à nu,*

*- aménagements isolés des terres par une dalle de couverture, y compris en zone de Jardin Intérieur et cour.*

*Dans ce contexte, le schéma conceptuel d'exposition se résume à la prise en compte de la volatilisation potentielle de composés hydrocarbures les plus légers (HCT, HAP), voire, exceptionnellement, de mercure sous forme volatile.*

*Sur la base de la reconnaissance de sol effectuée en Février 2008, une contamination résiduelle apparaît effectivement sur site à des teneurs supérieures au seuil de mise en décharge de classe CET III. Cette contamination apparaît essentiellement induite par des hydrocarbures HCT aliphatiques moyens à lourds, sans solliciter les chaînes d'hydrocarbures les plus légères.*

*Cependant, des anomalies en tri et tétrachloréthylène (COHV) ont été détectées dans la petite Halle (sondage S14) et l'occupation actuelle du site n'a pas permis d'échantillonner au droit du local de stockage de trichloréthylène (local nettoyage).*

*Dans ce contexte, nous préconisons les dispositions suivantes :*

- *neutralisation par une entreprise spécialisée des cuves à fuel enterrées en S1, puis purge des sols contaminés, pour régler cette contamination qui apparaîtrait isolée et locale,*

- réalisation de trois piézomètres à une quinzaine de mètres de profondeur afin de vérifier la qualité de la nappe, susceptible d'avoir été altérée depuis le point S1 (ou tout autre source de pollution dans l'emprise du site ou à l'extérieur),

- réalisation de piézo-gaz, de trois mètres de profondeur environ, afin de préciser les concentrations résiduelles en gaz du sol sur les secteurs reconnus désormais suspects (au moins S1, S9 et S11) ou encore non reconnus en Février 2008 (au moins l'ancien atelier d'entretien et stockage de trichloréthylène près du sondage S16 qui a été décalé de ce site), et d'une manière plus générale, les autres secteurs sollicités par le projet afin de confirmer les résultats de la campagne de Février 2008.

On veillera à analyser le panel complet d'hydrocarbures ainsi que la composante volatile du mercure.

D'autre part, des interrogations subsistent sur le rôle effectif des anciens réseaux et aqueducs enterrés sous l'usine, vis-à-vis de la nappe ou du Gier : ces réseaux, susceptibles d'avoir accumulés des contaminants à l'époque de pleine activité du site, pourraient alors être un vecteur encore actif de transfert de contamination dans le Gier ou la nappe, s'ils devaient être repris pour l'assainissement pluvial de la future plateforme réalisée dans le cadre du projet.

Il apparaît ainsi judicieux de procéder à une évaluation spécifique de la qualité sanitaire de ce réseau enterré (mesure de l'air ambiant dans les galeries, sondages pour prises d'échantillons de sédiments dans les collecteurs) qui permettra de préciser le devenir des ouvrages : réintégration des collecteurs en tant qu'exutoire du futur réseau pluvial pour les réseaux encore sains ou, au contraire, neutralisation définitive et rebouchage.

Au stade de la présente étude, et sur la base de la reconnaissance effectuée en Février 2008 sur site (site encore en activité), un projet de construction sur simple dalle porteuse, sans vide sanitaire ou dispositif drainant équivalent (tapis drainant sous dallage ou sur-ventilation de locaux), ne peut être accepté compte tenu des concentrations mesurées.

Les dispositions constructives ne pourront en fait être actées qu'après la réalisation d'une étude fine d'exposition au risque de dégazage des composés hydrocarbures les plus volatils, composés issus soit des sols, soit de la nappe qui doit aussi être reconnue.

La réalisation d'un vide sanitaire (ou la sur-ventilation des locaux les moins exposés) serait alors l'une des mesures compensatoires à étudier et à dimensionner dans le cadre d'une EQRS - Etude quantitative du risque sanitaire. »

Que l'acquéreur est donc pleinement informé des risques de pollution affectant la parcelle, et de la pollution avérée de parcelles voisines et devra en faire son affaire personnelle, sans recours possible.

Que la soussignée estime pour sa part que l'offre effectuée par CAP METROPOLE à 8000 € HT n'est pas conforme à l'intérêt collectif des créanciers, celle-ci étant bien inférieure à la valorisation et à la proposition de mise à prix dans le cadre d'une vente par adjudication judiciaire, retenue par le cabinet FREREAULT EXPERTISES, selon additif à l'expertise en

Annexe 12 :

Evaluation de la parcelle F541, commune de L'Horme (Loire) dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI Arls (Ordonnance n° 23/00006 en date du 18/11/2023 du Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne).

Désignation	Valeur de réalisation dans un délai normal de 6 à 12 mois	Valeur de réalisation dans un délai rapide de 3 mois	Mise à prix à la barre du Tribunal en cas de vente aux enchères publiques par adjudication
Parcelle F541, commune de L'Horme (Loire)	158 000 €	126 000 €	79 000 €



Qu'il résulte de l'état hypothécaire joint en Annexe 13 que le bien immobilier est grevé d'inscriptions hypothécaires au profit de la BANQUE RHONE ALPES et du POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE LA LOIRE.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, de bien vouloir :

- Rejeter l'offre amiable présentée par CAP METROPOLE, celle-ci étant bien inférieure à la valorisation retenue par l'expert immobilier
- Autoriser la soussignée, es-qualités de Liquidateur Judiciaire à procéder à la vente du terrain décrit 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-Etienne.

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

Dirigeant

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

MCS GROUPE venant aux droits de la BANQUE RHONE ALPES  
Créancier inscrit  
CS 92042  
75970 PARIS Cedex 20

PRS de Saint-Etienne  
Créancier inscrit  
13 rue Docteurs Charcot  
42023 SAINT-ETIENNE Cedex 2

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

FAIT A SAINT ETIENNE, LE 28 juin 2024



ORDONNANCE

Nous, Monsieur Patrick JOULAIN, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire prononcée par jugement en date du 14 avril 2023.

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 le cabinet FRERAULT EXPERTISES, 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 ».

VU 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 l'audience du 10/09/2024 en présence représentée par son gérant  
de La SELARL MJ ALPES, prise en la personne de Madame Ilhem BENABDALLAH, en l'absence de MCS, venant aux droits de la BANQUE RHONE ALPES, créancier hypothécaire, Le Pôle de recouvrement spécialisé de la Loire bien que régulièrement convoqués,

Vu les observations des parties présentes à l'audience,

ATTENDU que la vente par adjudication judiciaire du bien s'inscrit dans l'intérêt collectif des créanciers, l'offre amiable présentée par CAP METROPOLE au prix de 8000 € HT étant largement inférieure à la valorisation retenue par l'expert,

PAR CES MOTIFS :

REJETONS l'offre amiable de CAP METROPOLE formulée au prix de 8000 € HT dans son courrier daté du 24 octobre 2023,

ORDONNONS la vente par adjudication judiciaire du bien suivant :

Terrain sis ZAC Pasteur 42152 L'HORME

Références cadastrales : F 541

Surface du bien : 1 204 m<sup>2</sup>

Origine de propriété : Bien acquis auprès des conjoints KLIMEK/PASCAL par acte du 20 juin 2002 rédigé par Maître MEILLER, notaire à Saint-Chamond, publié le 5 août 2002 volume 2002P3884

Hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE RHONE ALPES suivant acte du 24 juin 2011 reçu par l'étude BALAY MICHAUDET COURTET, notaires à Saint-Etienne, publié le 27 juillet 2011 volume 2011V2217, pour un montant principal de 125 000 €, accessoires pour 25 000 €, taux d'intérêts de 4.20 %, date extrême d'exigibilité au 5 juillet 2026, date extrême d'effet au 5 juillet 2027

Hypothèque légale prise par le PRS de St Etienne le 2 mai 2016 volume 2016V814 valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 1<sup>er</sup> février 2016 volume 2016V219 pour un montant principal de 22 311.46 € et une date extrême d'effet au 14 janvier 2026

Hypothèque légale prise par le PRS de la Loire le 29 juin 2022 volume 2022V4376 pour un montant principal de 11 385 € et une date extrême d'effet au 29 juin 2032

Servitudes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître MEILLER le 20 juin 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne le 5 août 2002 volume 2002P3884 :

1) Concernant les différents réseaux

Monsieur et Madame PASCAL vendeurs aux présentes consentent à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de la parcelle présentement vendue dans le sous sol de la parcelle cadastrée sous le numéro 502 de la Section F, leur appartenant un droit de passage pour, savoir :

- une ou plusieurs canalisations d'eaux usées.
- une ou plusieurs canalisations d'eaux pluviales.

- une canalisation d'eau potable depuis le réseau existant pour rejoindre la parcelle présentement vendue,
- un fourreau et des câbles électriques à l'intérieur de celui-ci pour desservir en électricité ladite parcelle,
- un fourreau et des câbles à l'intérieur de celui-ci pour desservir en téléphone ladite parcelle,
- et une colonne de gaz pour desservir le terrain présentement vendu.

Le représentant de la SCI ARIS ou ses ayants droit aura le droit de pénétrer sur la propriété des vendeurs pour la mise en place et l'entretien de ces ouvrages. La propriété des vendeurs devra être remise ensuite en l'état.

Cette constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Fonds servant : Section F n° 502.

Fonds dominant : Section F n° 503.

#### 2/ Servitude de passage

Monsieur et Madame PASCAL consentent à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 503 de la section F, présentement vendue, qui sera le fonds dominant, un droit de passage en tous temps et à tous usages sur la parcelle cadastrée sous le n° 502 de la section F restant la propriété du vendeur, qui sera le fonds servant.

Le propriétaire du fonds dominant aura le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pieds, avec tout véhicule, pour les besoins de son exploitation, pour aller ou venir de la rue Pasteur.

Il ne sera pas permis au bénéficiaire de la servitude de stationner sur l'assiette de la servitude. En aucun cas l'assiette du droit de passage ci-dessus défini ne pourra être utilisée pour le dépôt de marchandises ou de matériaux.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité de part ni d'autre.

Toutefois les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété du vendeur devront toujours être réparés ou indemnisés par le bénéficiaire de la servitude, sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

Fonds servant : Section F n° 502.

Fonds dominant : Section F n° 503.

**Etant précisé que la parcelle cadastrée F 502 correspond aujourd'hui aux parcelles F 563, 655, 656, 657 et 658, et que la parcelle F 541 est issue de la division de la parcelle cadastrée F 503**

Aux termes d'un acte reçu par Maître COURTET le 18 avril 2011, publié le 14 juin 2011 volume 2011P3057 :

**Servitude de passage en tréfonds de gaines et canalisations pour tous réseaux secs et humides**

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCCV LES LOFTS DE PASTEUR

Commune : 42152 L'HORME

Désignation cadastrale : F 540 vendue aux présentes

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : 42152 L'HORME

Désignation cadastrale : F 541 sus désignée d'une contenance de 1204 m<sup>2</sup>

**Origines de propriété :**

Fonds dominant : appartient à la SCCV LES LOFTS DE PASTEUR par suite de la présente vente

Fonds servant : acte visé au paragraphe EFFET RELATIF.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de gaines et canalisations pour tous réseaux secs et humides (dont notamment le passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant).

FIXONS la mise à prix à la somme de 79 000 euros.

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

DESIGNONS Maître Sabine MATHIEUX, cabinet UDA LOPEZ ET ASSOCIES, Zone du Technopole, 49 rue de la Télématique 42000 SAINT ETIENNE, pour procéder à la réalisation de toutes les formalités afférentes à la vente de ce bien immobilier appartenant à \_\_\_\_\_ immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social \_\_\_\_\_

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<sup>e</sup> jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, l'avocat avisera par acte d'huissier 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'huissiers 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<sup>e</sup>, l'avis vaut notification du cahier des conditions de vente.

En cas de contestations formées en application du 3<sup>e</sup> alinéa, les parties sont convoquées à l'audience par le greffe du juge de l'exécution, conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article R311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lorsque les délais mentionnés au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> 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 le cahier des conditions de la vente devra reprendre les informations suivantes sur la situation environnementale du terrain, telles qu'elle résulte de l'acte de vente de la parcelle voisine cadastrée section F 540, également issue de la division de la parcelle F 503 reçu par Maître COURTET le 18 avril 2011 publié le 14 juin 2011 volume 2011P3057 :

#### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES EXPLOITEES PAR LE PASSE :**

Il est précisé que les parcelles vendues appartenaient originellement, et avec d'autres parcelles pour plus grande contenance, à la société dénommée BROYET-SRAC, société anonyme ayant son siège social à L'HORME (42152) 12 Avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 564501823 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, qui exerçait sur les lieux des activités d'industrie métallurgique. Cette société a été mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce en date du 23 mars 1994.

Les biens immobiliers ayant appartenu à ladite société ont été cédés en partie à Monsieur (et à des sociétés dont il est le gérant vendeur aux présentes) et pour partie également à la commune de L'HORME.

Est ci-après littéralement retranscrit en italique le contenu d'un courrier de la Préfecture de la Loire – Direction Départementale de la protection des populations – Environnement et prévention des risques, en date du 21 janvier 2011 :

« ...

Maître,

Par lettre en date du 5 janvier 2011, référence /AC/SH/, vous sollicitez de mes services qu'ils vous indiquent si une installation relevant de la législation sur les

installations classées pour la protection de l'environnement a été exploitée à L'HORME, rue Pasteur Gonnet sous les enseignes ACIERIES du NORD, RICHLER ou RHONE ALPES CONSTRUCTION.

Je vous signale que :

La Société Nouvelle Industrielle Richler sise à L'HORME – 12 rue Pasteur, a fait l'objet :

- le 26 mai 1982 d'un arrêté préfectoral d'autorisation pour la production de pelles hydrauliques et rouleaux compacteurs.
- le 30 juin 1984, la cessation d'activités a été enregistrée par mes services.

L'entreprise RAMOS sise à L'HORME - 12 rue Pasteur – a fait l'objet :

- le 8 novembre 1990, d'un récépissé de déclaration pour un atelier de peintures de véhicules industriels. A ce jour, aucun dossier de cessation d'activités n'a été transmis à mes services.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression des mes salutations distinguées.

Pour le Directeur Départemental de la Protection des Populations, et par délégation,

Le chef du Service Environnement et Prévention des Risques

Signé Geneviève CASCHETTA.

... »

#### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES DANGERS OU INCONVENIENTS QUI EN RESULTENT**

Il est précisé qu'une étude environnementale a été effectuée à la demande de l'EPORA (qui a acquis un tènement jouant les biens vendus) par la société HYDRATEC situé 58 Quai de la Rapée 75683 PARIS Cedex 12. Cette étude environnementale est résumée dans deux rapports qui ont été annexés à un acte reçu Me BALAY, notaire à Saint-Etienne le 15 décembre 2009, savoir :

- une étude historique du site en juin 2007
- un rapport sur les résultats de la campagne d'analyses de sol en mars 2008

Les conclusions de ces rapports sont ci-après littéralement retranscrites en italique :

##### **\* concernant l'étude historique de juin 2007**

« **CONCLUSION :**

*Les cartes de synthèse 11 et 12 par une discrétisation à la fois spatiale et temporelle, permettent de traduire l'amplitude de risque potentiel environnemental sur les sols et la nappe, et permettent ainsi d'orienter la campagne d'investigation et de reconnaissances in situ sur les sols et la nappe :*

*- la partie centrale autour de l'ancienne Hall de 1868 constitue en quelque sorte un noyau potentiellement générateur de désordres environnementaux sur les sols et la nappe ; il en est de même au droit de la zone isolée, exutoire des anciens réseaux, situés en arrière de l'actuel bâtiment,*

*- l'ancien méandre du Gier mérite aussi une attention particulière : zone remblayée, puis zone de desserte et de stockage. »*

**\* concernant le rapport sur les résultats de la campagne d'analyse de sol**

**« CONCLUSION ET PERSPECTIVE**

Les caractéristiques du projet d'aménagement, telles que retenues à cette date et dans le présent rapport, sont les suivantes :

- constructions sans décaissé de terrain, ni sous sol,
- pas d'aménagement sur terre - plain avec sol mis à nu,

- aménagements isolés des terres par une dalle de couverture, y compris en zone de jardin intérieur et cour.

Dans ce contexte, le schéma conceptuel d'exposition se résume à la prise en compte de la volatilisation potentielle de composés hydrocarbures les plus légers (HCT, HAP), voire, exceptionnellement, de mercure sous forme volatile.

Sur la base de la reconnaissance de sol effectuée en Février 2008, une contamination résiduelle apparaît effectivement sur site à des teneurs supérieures au seuil de mise en décharge de classe CET III. Cette contamination apparaît essentiellement induite par des hydrocarbures HCT aliphatiques moyens à lourds, sans solliciter les chaînes d'hydrocarbures les plus légères.

Cependant, des anomalies en tri et tétrachloréthylène (COHV) ont été détectées dans la petite Halle (sondage S14) et l'occupation actuelle du site n'a pas permis d'échantillonner au droit du local de stockage de trichloréthylène (local nettoyage).

Dans ce contexte, nous préconisons les dispositions suivantes :

- neutralisation par une entreprise spécialisée des cuves à fuel enterrées en S1, puis purge des sols contaminés, pour régler cette contamination qui apparaîtrait isolée et locale,

- réalisation de trois piézomètres à une quinzaine de mètres de profondeur afin de vérifier la qualité de la nappe, susceptible d'avoir été altérée depuis le point S1 (ou tout autre source de pollution dans l'emprise du site ou à l'extérieur),

- réalisation de piézo-gaz, de trois mètres de profondeur environ, afin de préciser les concentrations résiduelles en gaz du sol sur les secteurs reconnus désormais suspects (au moins S1, S9 et S11) ou encore non reconnus en Février 2008 (au moins l'ancien atelier d'entretien et stockage de trichloréthylène près du sondage S16 qui a été décalé de ce site), et d'une manière plus générale, les autres secteurs sollicités par le projet afin de confirmer les résultats de la campagne de Février 2008.

On veillera à analyser le panel complet d'hydrocarbures ainsi que la composante volatile du mercure.

D'autre part, des interrogations subsistent sur le rôle effectif des anciens réseaux et aqueducs enterrés sous l'usine, vis-à-vis de la nappe ou du Gier : ces réseaux, susceptibles d'avoir accumulés des contaminants à l'époque de pleine activité du site, pourraient alors être un vecteur encore actif de transfert de contamination dans le Gier ou la nappe, s'ils devaient être repris pour l'assainissement pluvial de la future plateforme réalisée dans le cadre du projet.

Il apparaît ainsi judicieux de procéder à une évaluation spécifique de la qualité sanitaire de ce réseau enterré (mesure de l'air ambiant dans les galeries, sondages pour prises d'échantillons de sédiments dans les collecteurs) qui permettra de préciser le devenir des ouvrages : réintégration des collecteurs en tant qu'exutoire du futur réseau pluvial pour les réseaux encore sains ou, au contraire, neutralisation définitive et rebouchage.



*Au stade de la présente étude, et sur la base de la reconnaissance effectuée en Février 2008 sur site (site encore en activité), un projet de construction sur simple dalle porteuse, sans vide sanitaire ou dispositif drainant équivalent (tapis drainant sous dallage ou sur-ventilation de locaux), ne peut être accepté compte tenu des concentrations mesurées.*

*Les dispositions constructives ne pourront en fait être actées qu'après la réalisation d'une étude fine d'exposition au risque de dégazage des composés hydrocarbures les plus volatils, composés issus soit des sols, soit de la nappe qui doit aussi être reconnue.*

*La réalisation d'un vide sanitaire (ou la sur-ventilation des locaux les moins exposés) serait alors l'une des mesures compensatoires à étudier et à dimensionner dans le cadre d'une EQRS - Etude quantitative du risque sanitaire. »*

*DISONS que l'adjudicataire est donc pleinement informé du passé industriel du tènement immobilier, des risques de pollution affectant la parcelle, et de la pollution avérée de parcelles voisines et devra en faire son affaire personnelle, sans recours possible.*

*CONSTATONS que la mairie de l'Horme a, par courrier du 31 octobre 2023, requis la remise en état urgente de l'ouvrage présent sur le terrain et indiqué engager la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire.*

*DISONS que cette information devra être portée dans le cahier des conditions de la vente et qu'il appartiendra à l'adjudicataire d'en faire son affaire personnelle sans recours possible.*

*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 :

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

CAP METROPOLE  
21 rue Pierre et Dominique Ponchardier  
CS 60138  
42015 SAINT-ETIENNE Cedex 2

MCS GROUPE venant aux droits de la BANQUE RHONE ALPES  
Créancier inscrit  
CS 92042  
75970 PARIS Cedex 20

PRS de Saint-Etienne  
Créancier inscrit  
13 rue Docteurs Charcot  
42023 SAINT-ETIENNE Cedex 2

Commune de L'Horme, titulaire du droit de préemption  
En mairie  
Cours Marin  
42152 L'HORME

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  
Zone du Technopole, 49 rue de la Télématique  
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 02/10/2024

LE JUGE-COMMISSAIRE  
Monsieur Patrick JOULAIN

En conséquence,

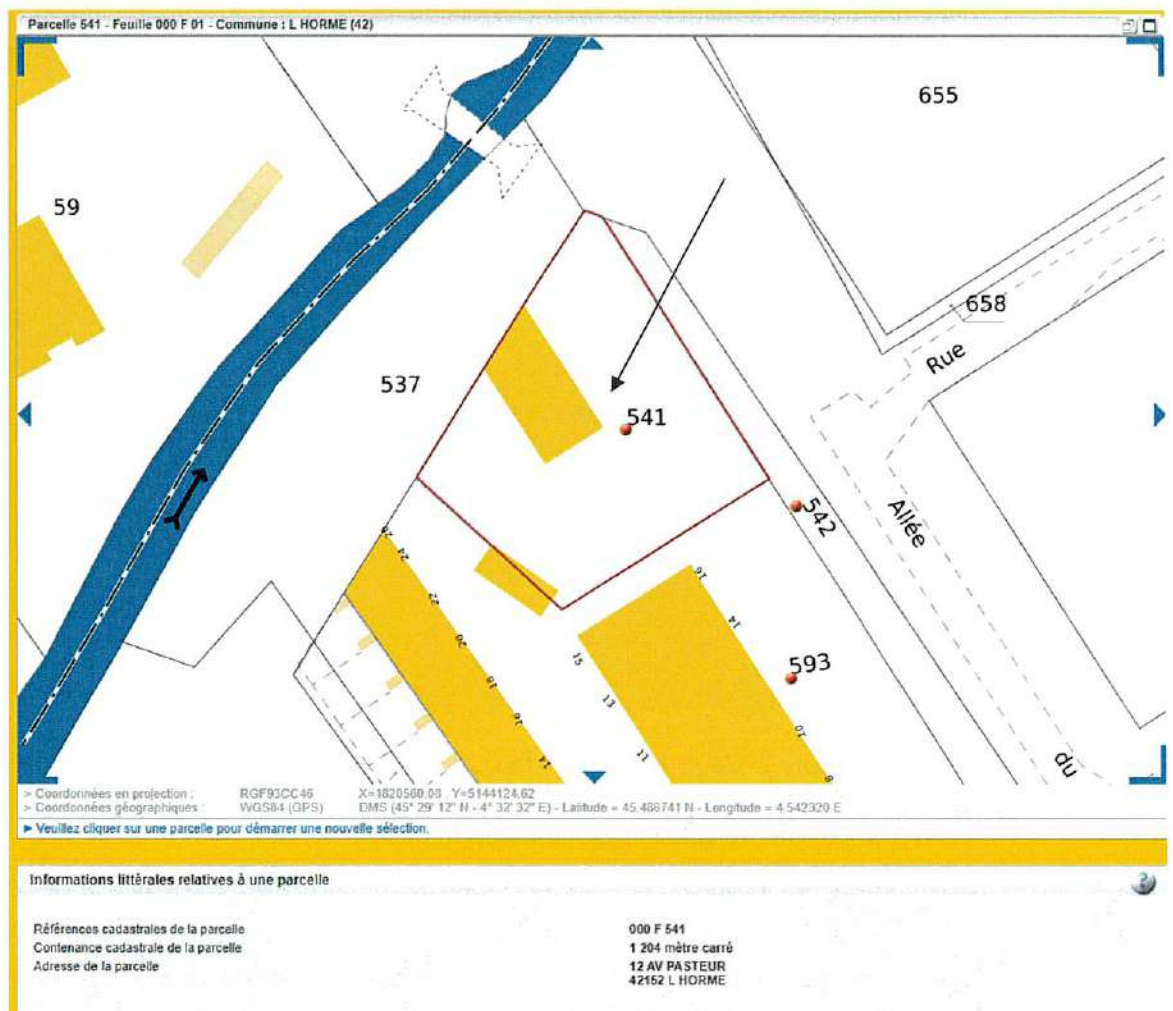
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution. Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous commandants et officiers de la force publique d'y tenir la main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente copie, certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire, a été signée et délivrée par le greffier.

Il est notamment fait état dans cette requête et cette ordonnance de pièces, auxquelles il convient de se référer pour l'information de l'acquéreur sur les installations classées exploitées par le passé, l'information également sur les dangers ou inconvénients qui en résultent, et enfin l'existence de servitudes.

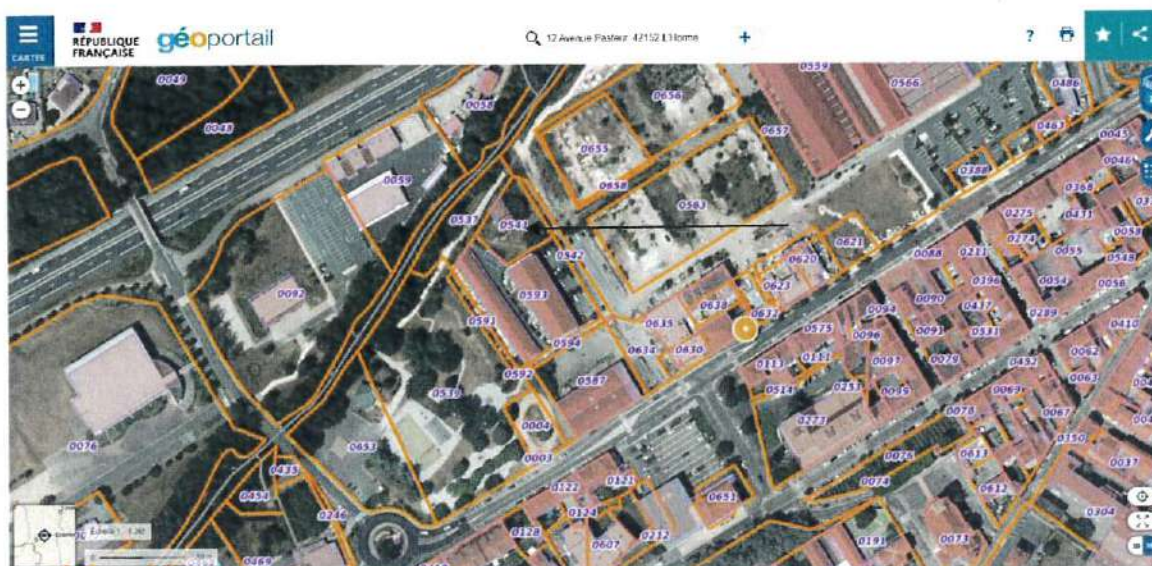
Je suis, pour les besoins des présentes, accompagné de Monsieur Antoine MARMORAT en charge de l'établissement du dossier diagnostic technique nécessaire préalable à la vente concernant la recherche et la présence d'amiante, le diagnostic de performance énergétique le cas échéant, un certificat de mesurage et également l'état des risques et pollutions.

Néanmoins, il convient de se reporter aux termes de la requête et de l'ordonnance s'agissant de l'existence de pollution sur le site.

Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après un extrait du site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) :



Ci-après un extrait du GEOPORTAIL :



Ci après un extrait GOOGLE MAPS pour une bonne localisation des lieux.



Le terrain dont il s'agit fait une surface de 1204 m<sup>2</sup> sur l'extrait Cadastre.gouv.fr.

Le terrain à l'heure actuelle est en l'état de jachère totale.

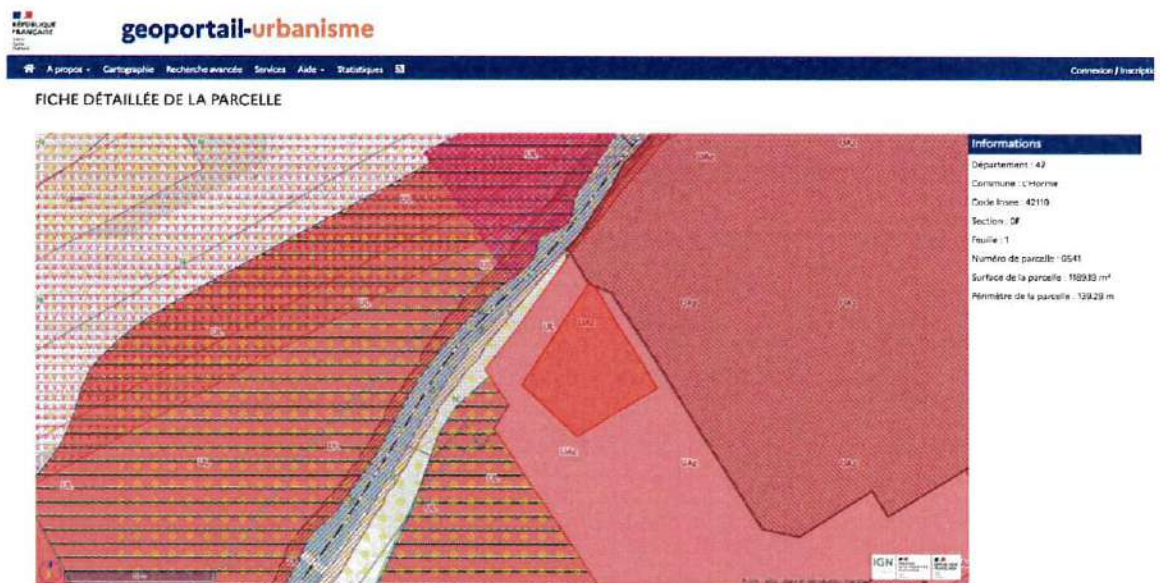
### **Situation :**

Le tènement est situé sur la ZAC Pasteur de L'HORME laquelle est en cours de rénovation avec création d'espaces commerciaux mais également de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.

Le tout longe le Gier. L'ensemble est donc à proximité de tous commerces et commodités.



La parcelle est en zone UAZ selon extrait du géoportail Urbanisme :



A noter que la surface de la parcelle y est mentionnée cette fois pour 1189,19 m<sup>2</sup>.

Une copie du PLU de la ville de L'HORME extraite du site précité sera annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

S'agissant de l'assainissement, il est fait renvoi aux actes antérieurs, les lieux étant à l'état total d'abandon.

**Description :**

Les voiries d'accès ont été intégralement rénovées.

Je constate que le terrain sur le pourtour est totalement en état de jachère, néanmoins un bateau permet l'accès. Il est entouré de murettes de gabion côté voie publique.

Je constate qu'il est en deux parties principales, une partie haute qui constitue l'ancien transformateur et une partie basse qui constitue un ancien atelier.



Partie haute

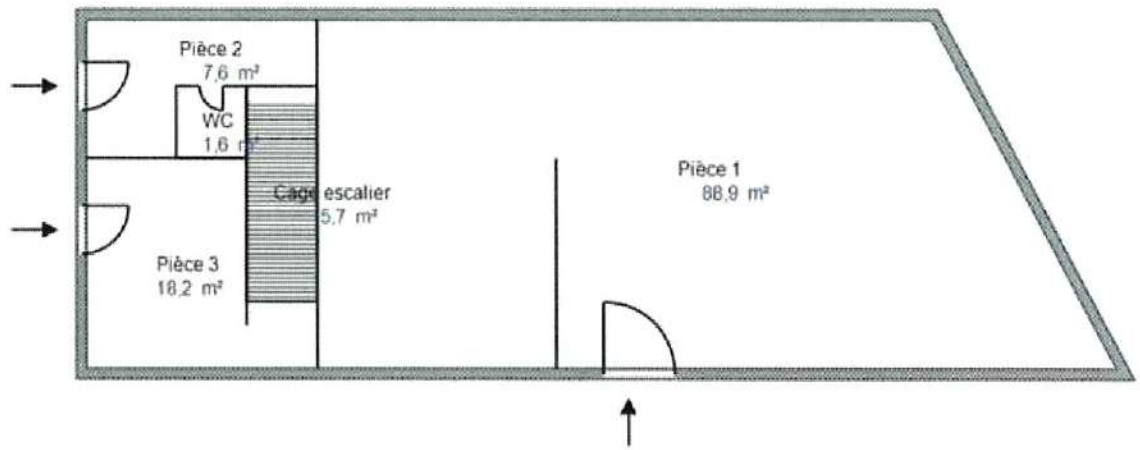
Partie basse

Pour une bonne compréhension croquis et relevé de surface issu du DDT :

<b>Total : 122,00 m<sup>2</sup></b> (Cent vingt-deux mètres carrés) Commentaires : Etage non accessible et non mesuré (Plancher effondré)
---

**B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL**

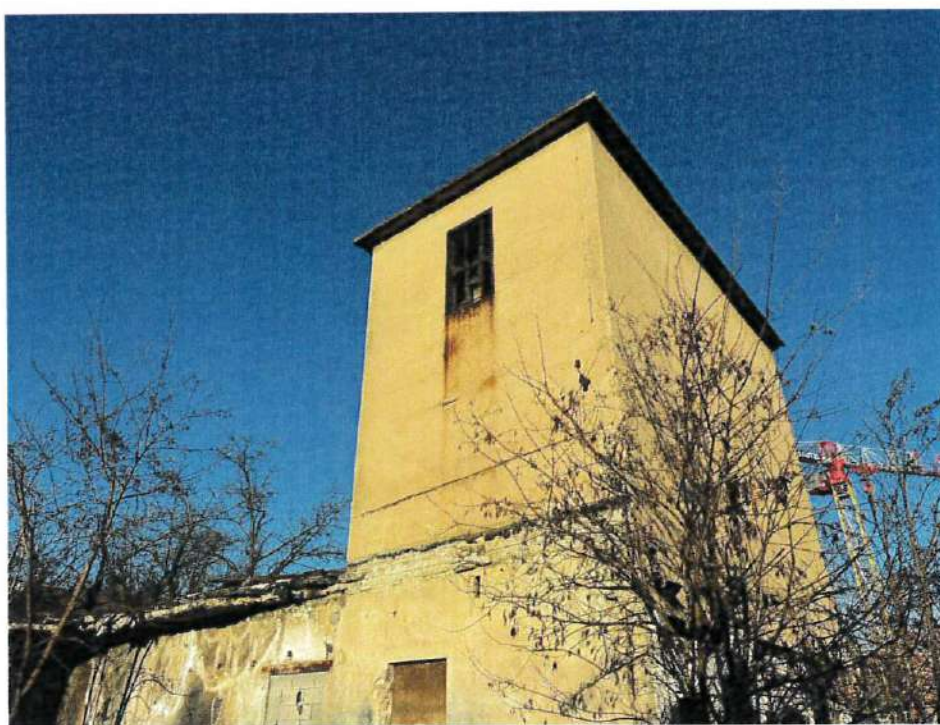
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Pièce 1	RDC	88,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Pièce 2	RDC	7,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	RDC	1,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cage escalier	RDC	5,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Pièce 3	RDC	18,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>122,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Au niveau de la partie haute, je constate sur le pignon Sud sur le premier côté la présence d'une ouverture et de deux portails.



Je constate en faisant le tour du bâtiment que les lieux ont été également partiellement sécurisés par la fermeture d'ouvertures au moyen de parpaings de moellons.







Le bâtiment est dans un état de délabrement très avancé notamment au niveau de la toiture du bâtiment bas.





Je constate également qu'il n'y a aucun entretien de la végétation et que la toiture ondulée type fibrociment est fortement dégradée.

Présence également d'un mur d'enceinte en très mauvais état. Une ouverture avait été comblée en parpaings, elle a été fracturée et ouverte.





La végétation est suffisamment importante pour qu'on ne puisse pas circuler librement sur le tènement.



**Partie basse du tènement :**

Je constate que le sol est une dalle béton, poteaux béton, structure béton. Parties de cloisonnement en moellons, état correct.

Je constate qu'il y a des plaques type fibrociment qui jonchent le sol. Il existe également une ouverture qui a été comblée. Pour le reste, l'ancien accès est grand ouvert.

Il existe également une réservation qui est encombrée d'encombrants. Les lieux sont bruts, ne disposent d'aucune installation électrique ou de plomberie.

La toiture est en très mauvais état.













**Partie haute et qui jouxte l'ancien transformateur :**

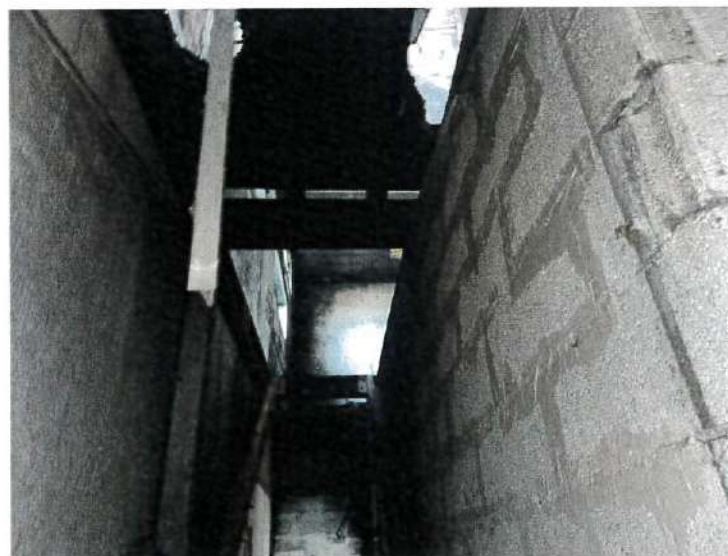
Un premier couloir dessert une porte, les portes qui ont été condamnées, sur la droite un ancien WC hors d'état d'usage.

De là, ce couloir donnait sur un escalier mais le tout a brûlé. En effet, le plancher du niveau supérieur est totalement brûlé de telle sorte qu'il n'est pas possible d'y accéder.









**Deuxième partie :**

Un dégagement donne sous un ancien réduit qui donnait sous l'escalier précité et sous un ancien WC.

Là encore, il n'y a plus de plancher du niveau supérieur et les lieux sont garnis d'encombrants et non sécurisés à l'heure actuelle.









**Conditions d'occupation :**

Les lieux dont il s'agit sont actuellement libres de toute occupation mais remplis d'encombrants.

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

