

SARL AURALAW
Commissaires de Justice Associés
17 A rue de la Presse
42000 ST ETIENNE
Tel : 04/77/32/52/01
Fax : 04/77/32/37/29
Mail : contact@auralaw.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-SIX NOVEMBRE**

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 à 38300 BOURGOIN JAILLEU (Isère), avec établissement secondaire situé 9 boulevard Mendès France à SAINT-ETIENNE (42000), prise en la personne de Maître Caroline LEPRETRE, Cogérante.

Laquelle préalablement aux constatations ci-après m'a exposé :

Que la liquidation judiciaire de la [REDACTED] a été prononcée le 10 avril 2024 par la Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE.

Qu'elle me demande d'établir le procès-verbal descriptif du bien appartenant à cette société 7 rue de la Badouillère à SAINT-ETIENNE tel que le prévoit l'ordonnance rendue sur requête par Monsieur le juge commissaire près le tribunal de commerce de SAINT-ETIENNE le 10 Septembre 2025, ci-après reproduite :

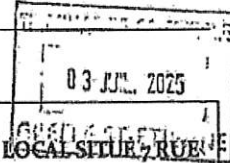
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
 EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-ETIENNE

2025C 1143

Liquidation Judiciaire de [REDACTED]

Enseignement culturel
 7 Rue de la Badouillère
 42000 SAINT-ETIENNE

Liquidation Judiciaire : 10 avril 2024
 Juge Commissaire : Monsieur Patrick RULLIERE



REQUETE AUX FINS D'ADJUDICATION JUDICIAIRE D'UN LOCAL SITUÉ 7 RUE DE LA BADOUILLERE A SAINT-ETIENNE
 (Article L642-18 alinéas 1 et 3 et L642-22 du Code de Commerce)

à : *Monsieur Patrick RULLIERE*
Juge-Commissaire

Monsieur le Juge,

La SELARL MJ ALPES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 2.117 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Vienne sous le numéro 830 490 413, dont le siège social est situé 91/93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN-JALLIEU, avec établissement secondaire situé 9 Bd Mendès France 42000 ST ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline LEPRETRE, co-gérante,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que la liquidation de [REDACTED] a été prononcée le 10 avril 2024 par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT ETIENNE,

Qu'il dépend de cette liquidation judiciaire :

- Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-ETIENNE (LOIRE) (42000) 7 Rue Badouillère. Comprenant :
- Un bâtiment d'habitation élevée sur caves de rez-de-chaussée, quatre étages et greniers dénommé Bâtiment A ;
 - Un bâtiment d'habitation et dépôt dans la cour dénommé Bâtiment B.
 - Un bâtiment de garages dénommé Bâtiment C.
 - Une cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
ET	11	7 rue Badouillère	00 ha 09 a 78 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant:Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial portant le numéro 1 sur les plans du géomètre, comprenant un sas, un local commercial, une salle, un accueil, une salle d'eau, deux vestiaires et un rangement.

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

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 l'on trouvera en Annexe 3, la publicité effectuée sur le site internet du Conseil National des Administrateurs et des Mandataires Judiciaires Actifs, étant précisé que des mesures de publicité seront réalisées par l'avocat qui sera chargé des formalités de la vente par adjudication du bien.

Qu'il résulte de l'état hypothécaire joint en Annexe 4, que le bien est grevé d'inscriptions d'hypothèque conventionnelle et de privilège de prêteur de deniers au profit de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche et d'une inscription d'hypothèque légale prise par le Syndicat des Copropriétaires 7 rue Badouillère à Saint-Etienne.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, de bien vouloir autoriser la soussignée, es-qualités de Liquidateur Judiciaire de la SARL FXM, à procéder à la vente de l'ensemble immobilier 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.

Qu'au regard de la valorisation de l'expert, la mise à prix pourrait être fixée à 57 000 €.

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

Monsieur
Co-gérant

Madame
Co-gérante

CAISSE D'ÉPARGNE LOIRE DROME ARDECHE
Créancier inscrit
BP 147
17 rue des Frères Ponchardier
42012 SAINT ETIENNE CÉDEX 2

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 7 rue Badouillère à Saint-Etienne,
En la personne de son syndic, CITYA MONTCHALIN
Créancier inscrit
37 rue Jean Jaurès
42700 FIRMINY

SELARL MJ ALPES
9 Bd Pierre Mendès France
42000 SAINT ETIENNE

FAIT A SAINT ETIENNE, LE 30 juin 2025



Que cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière par le Cabinet FREREAULT EXPERTISES.

Que l'on trouvera en **Annexe 2**, copie du rapport d'expertise réalisé par le cabinet FREREAULT EXPERTISE, qui a retenu la valorisation suivante :

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
Valeur vénale	114 000 €	91 000 €	57 000€

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 2210, 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

TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-ETIENNE

2025JCO1143 / 2024RJO183



ORDONNANCE

Nous, Monsieur Patrick RULLIERE, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED] prononcée par jugement en date du 10 avril 2025,

Assi

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 FREREAULT EXPERTISES, expert immobilier près la Cour d'Appel de LYON,

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

ARC

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 la convocation des parties par devant nous à l'audience du 08/09/2025 :

- Monsieur , gérant de la , bien que régulièrement convoqué ne s'est pas présenté par-devant nous et n'a pu être entendu en ses observations,
- Madame , co-gérante de la , bien que régulièrement convoquée ne s'est pas présentée par-devant nous et n'a pu être entendue en ses observations,
- La Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche, créancier hypothécaire, bien que régulièrement convoquée ne s'est pas présentée par-devant nous mais a donné par courrier son accord sur le principe de la vente par adjudication,
- Le Syndicat des Copropriétaires du 7 rue Badouillère à Saint-Etienne, représenté par son syndic CITYA MONTCHALIN, bien que régulièrement convoqué ne s'est pas présenté par-devant nous et n'a pu être entendu en ses observations
- La SELARL MJ ALPES, représentée par Madame Ilhem BENABDALLAH, a été entendue en ses observations,

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

PAR CES MOTIFS :

ORDONNONS la vente par adjudication judiciaire du bien suivant :

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-ETIENNE (LOIRE) (42000) 7

Rue Badouillère. Comprenant:

- Un bâtiment d'habitation élevée sur caves de rez-de-chaussée, quatre étages et greniers dénommé Bâtiment A ;
- Un bâtiment d'habitation et dépôt dans la cour dénommé Bâtiment B.
- Un bâtiment de garages dénommé Bâtiment C.
- Une cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ET	11	7 rue Badouillère	00 ha 05 a 76 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant:

Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial portant le numéro 1 sur les plans du géomètre, comprenant un sas, un local commercial, une salle, un accueil, une salle d'eau, deux vestiaires et un rangement.

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) des parties communes générales.

ANR

Surface du bien: 162.98 m²

Origine de propriété: Bien acquis auprès de CARRE FONCIER CHAPAL par acte du 11 juin 2018 reçu par Maître GARONNAIRE, notaire à Saint-Etienne, publié le 26 juin 2018 volume 2018P3165

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître GARONNAIRE le 16 mai 2018 publié le 18 mai 2018 volume 2018P2471.

Hypothèque conventionnelle prise par la Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche le 26 juin 2018 volume 2018V1499 pour un montant principal de 17 000 €, accessoires pour 3 400 €, taux d'intérêts de 1.43%, date d'extrême exigibilité 10 juin 2034, date d'extrême effet 10 juin 2035

Privilège de prêteur de deniers pris par la Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche le 26 juin 2018 volume 2018V1500 pour un montant principal de 78 000 €, accessoires pour 15 600 €, taux d'intérêt de 1.43%, date d'extrême exigibilité 10 juin 2034, date d'extrême effet 10 juin 2035

Hypothèque légale prise par le Syndicat des Copropriétaires 7 rue Badouillère à Saint-Etienne le 12 avril 2024 en vertu d'un acte du 9 avril 2024, volume 2024V1574 pour un montant principal de 4 450.33 € avec une date extrême d'effet au 9 avril 2034

FIXONS la mise à prix à la somme de 57 000 euros.

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

DESIGNONS Maître Sabine MATHIEUX, cabinet LIDA 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 [REDACTED] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 839 134 491 et dont le siège social est situé 7 rue de la Badouillère 42000 SAINT-ETIENNE

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

RAPPELONS qu'en application de l'article R 642-29-1 du code de commerce, l'avocat sus désigné, devra rédiger le cahier des conditions de vente, qui devra être déposé par ses soins au greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire compétent, dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'ordonnance du juge commissaire, par exception, aux sous-sections 2 et 4 de la section 1 et aux sections 2 et 3 du chapitre II du titre II du livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution, au plus tard le 5^e jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, l'avocat avisera par acte d'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^e, l'avis vaut notification du cahier des conditions de vente.

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

ANR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monsieur
Co-gérant

X

Madame
Co-gérante

CAISSE D'EPARGNE LOIRE DROME ARDECHE
Créancier
BP 147
17 rue des Frères Ponchardier 42012 SAINT-ETIENNE CÉDEX 2

inscrit

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 7 rue Badouillère à Saint-Etienne,

ANK

En la personne de son syndic, CITYA MONTCHALIN
Créancier inscrit
37 rue Jean Jaurès 42700 FIRMINY

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

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

. SELARL MJ-ALPES
. Monsieur le Procureur de la République

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

. Maître Sabine MATHIEUX, cabinet UDA LOPEZ & ASSOCIES
Avocat chargé des formalités à la vente aux enchères publiques
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 20/09/25

LE JUGE-COMMISSAIRE
Monsieur Patrick RULLIERE

LE GREFFIER

Anne-Marie RAIA
Commissaire greffier

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE À TOUS HUISSIERS DE JUSTICE, SUR CE REQUIS, DE METTRE LADITE DÉCISION À EXÉCUTION, AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX JUDICIAIRES D'Y TENIR LA MAIN, À TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN-FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS.
EN FOI DE QUOI LA PRÉSENTE DÉCISION A ÉTÉ SIGNÉE PAR LE GREFFIER. le 09/10/25.



Anne-Marie RAIA

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 je suis 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 14 heures, 7 rue de la Badouillère sur la commune de SAINT-ETIENNE (Loire), aux constatations suivantes :

Situation géographique :

L'immeuble dont il s'agit est situé 7 rue de la Badouillère à SAINT-ETIENNE, en plein centre-ville de SAINT ETIENNE.

Cette rue est accessible en voiture et elle est également à proximité de la ligne de tramway.

Elle est proche de toutes commodités et commerces et se situe à proximité des rues commerçantes de la ville.



Conditions d'occupation et syndic :

Le local dont il s'agit est actuellement libre de toute occupation et le syndic de copropriété est le Cabinet CYTIA MONTCHALIN, 37 rue Jean Jaurès à FIRMINY.

Façade :

La façade de l'immeuble est en bon état général.





Les charges trimestrielles courantes s'élèvent à 373,50 euros outre 62,25 euros au titre du fonds Travaux prévu par la loi Alur.

Le montant de la taxe foncière n'est pas connu de ma requérante.

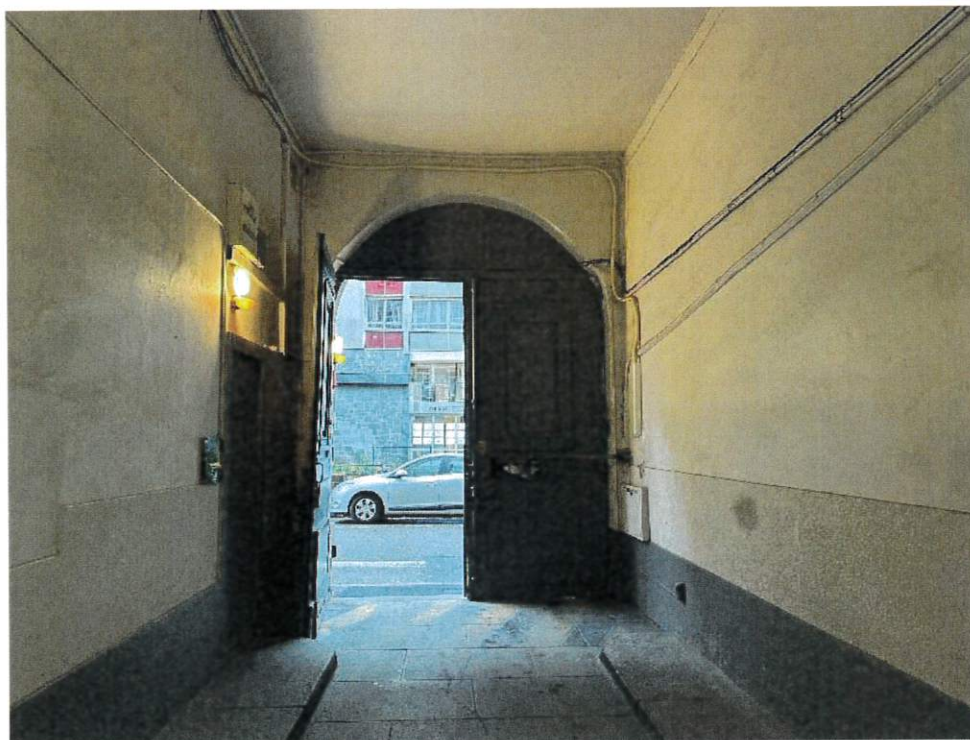
Description :

Je peux avoir accès aux lieux à l'aide des clés qui m'ont été remises par ma requérante.

Je suis assisté par Monsieur Antoine MARMORAT de la société de diagnostics AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, lequel aura en charge l'établissement du dossier de diagnostic technique nécessaire à la vente.

Le local en question se situe en rez-de-chaussée de l'immeuble.

L'immeuble est globalement correctement entretenu.



Il y a un accès *via* un rideau métallique sur rue. Néanmoins, compte tenu de l'absence d'électricité dans le local, celui-ci n'est pas actionnable. Réserve sur son bon fonctionnement.

Nous passons donc par la porte de service, laquelle se trouve sur le côté gauche en empruntant le porche.



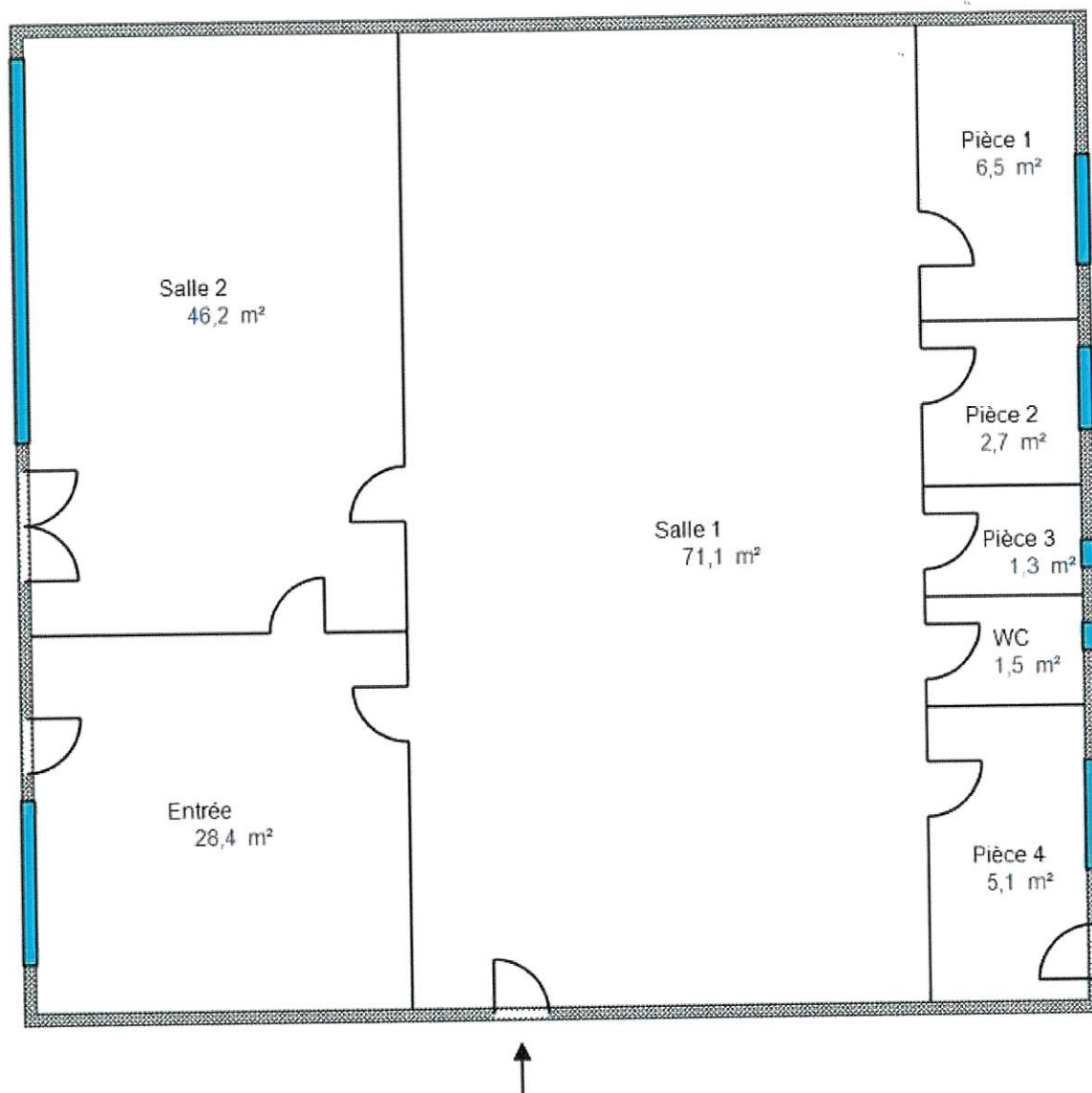
Pour une bonne compréhension des lieux ci-après un extrait du croquis établi par la société de diagnostics :

Total : 162,80 m²
(Cent soixante-deux mètres carrés quatre-vingts)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	28,40 m ²	0,00 m ²
Salle 1	RDC	71,10 m ²	0,00 m ²
Salle 2	RDC	46,20 m ²	0,00 m ²
Pièce 1	RDC	6,50 m ²	0,00 m ²
Pièce 2	RDC	2,70 m ²	0,00 m ²
Pièce 3	RDC	1,30 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	1,50 m ²	0,00 m ²
Pièce 4	RDC	5,10 m ²	0,00 m ²
Total		162,80 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	0,00 m²



Pièce principale - Salle 1 :

Le local dont il s'agit est principalement composé d'une pièce principale située au centre avec un poteau.

Le sol est un parquet.

Les murs sont pour parties recouverts de vitrage compte tenu de l'activité qui était une salle de danse sur l'ancien local.

Les murs pour partie en briques et pour partie bardés.

Plafond pour partie doublé avec également un système de ventilation.

Il y a une partie au fond de la pièce où le plafond est bien plus haut. Il est doublé par dalles.

Il y a également des éclairages encastrés à la périphérie.

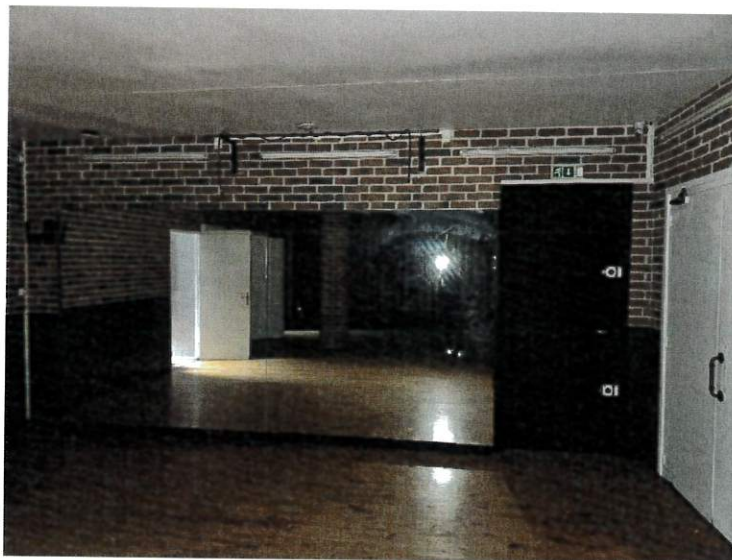
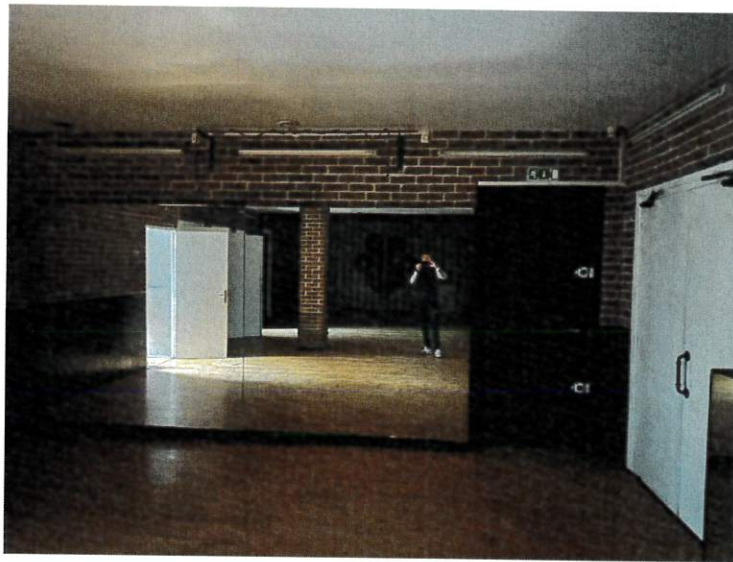
Le parement situé au fond de la pièce est bardé.

Sur le côté gauche en entrant depuis la porte de service, présence d'une double porte.

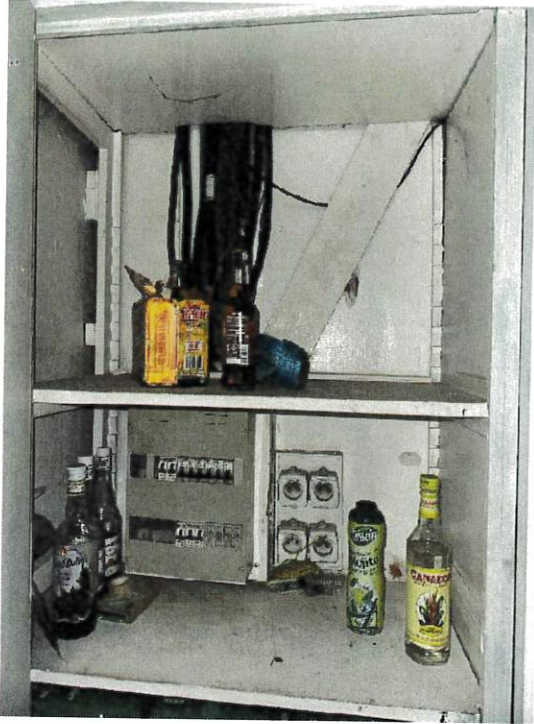
Première porte, elle donne accès sur un placard et la seconde porte qui est également équipée d'un groom donne sur la pièce à la suite.

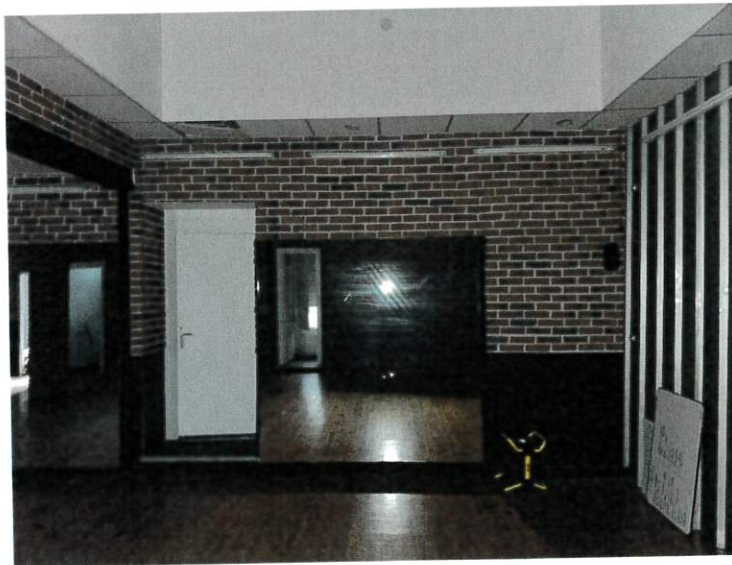
Un tableau électrique dans le placard au niveau de l'entrée.

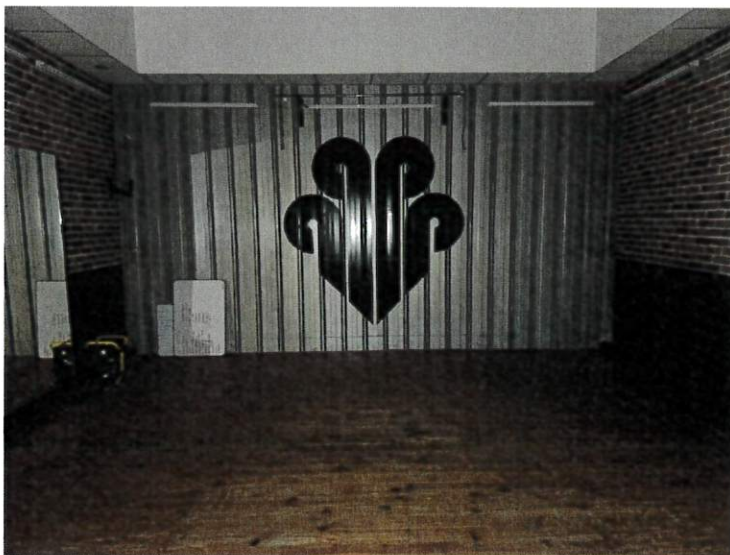
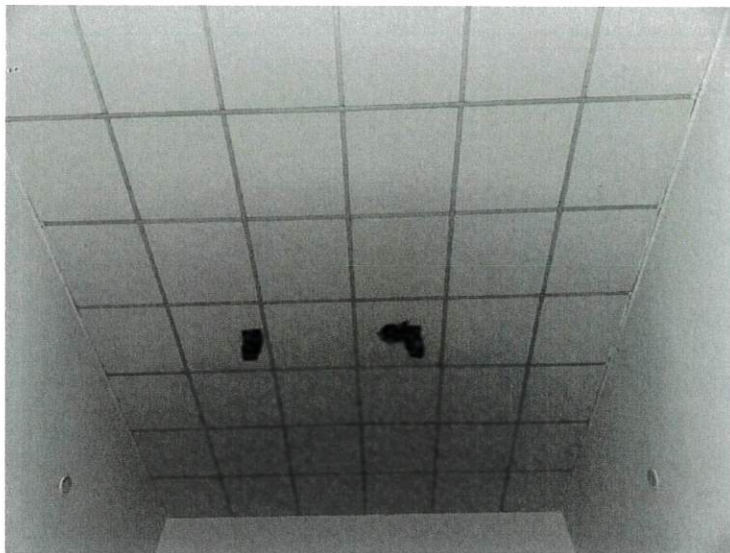
On accède également à la pièce à la suite par une double porte battante.











Entrée côté rue de la Badouillère :

Il s'agit d'un espace détente aménagé avec une petite partie bar.

Le sol est un parquet flottant.

Les murs sont peints.

Plafond type bac acier.

Une porte anti-panique.

Je constate également la présence d'une commande SSI, un tableau électrique dans cette pièce mais il n'y a pas d'électricité, nous ne pouvons vérifier son état.

Partie bar grossièrement aménagée. Eclairage par plafonnier.

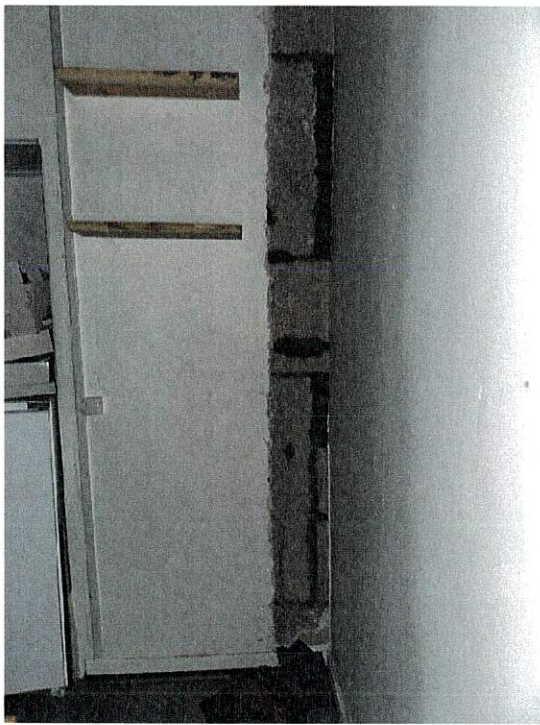
Electricité, prises tirées au moyen de goulottes.

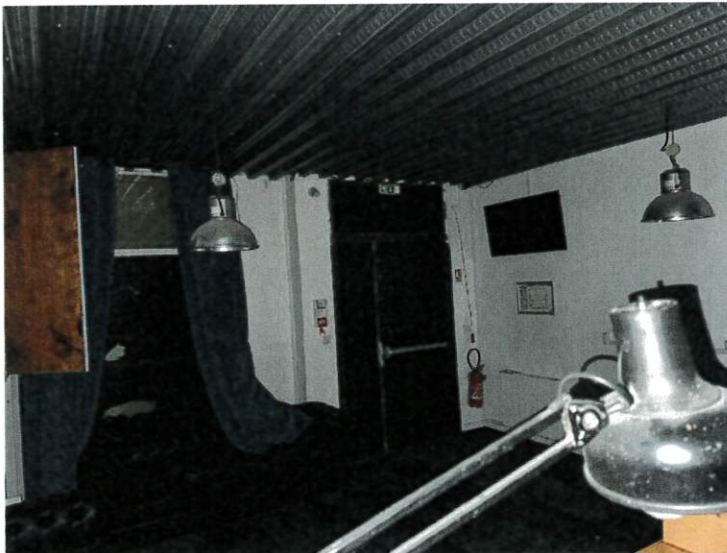
Dans le prolongement, l'on peut avoir accès à une deuxième salle aménagée en salle de danse, également qui donne sur la rue de la Badouillère.













Salle 2 :

Deux portes donnent sur l'extérieur mais sont fermées par un rideau et condamnées provisoirement. Les vitrines ont été occultées.

Le sol est un parquet.

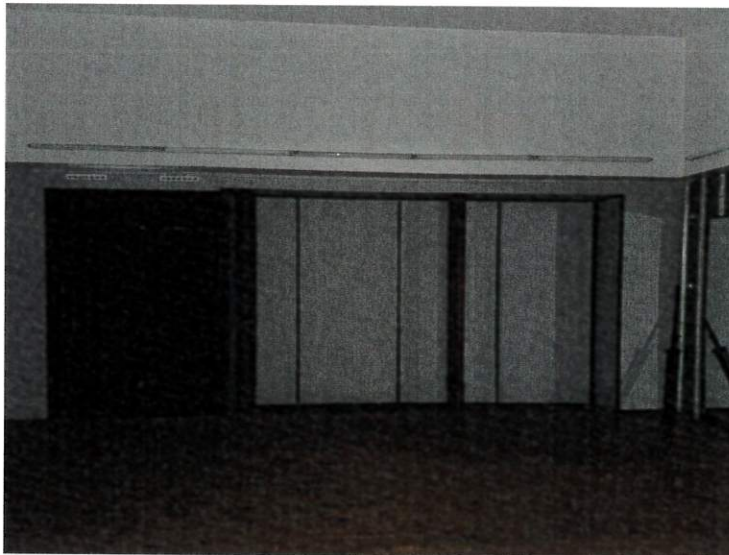
Les murs sont peints.

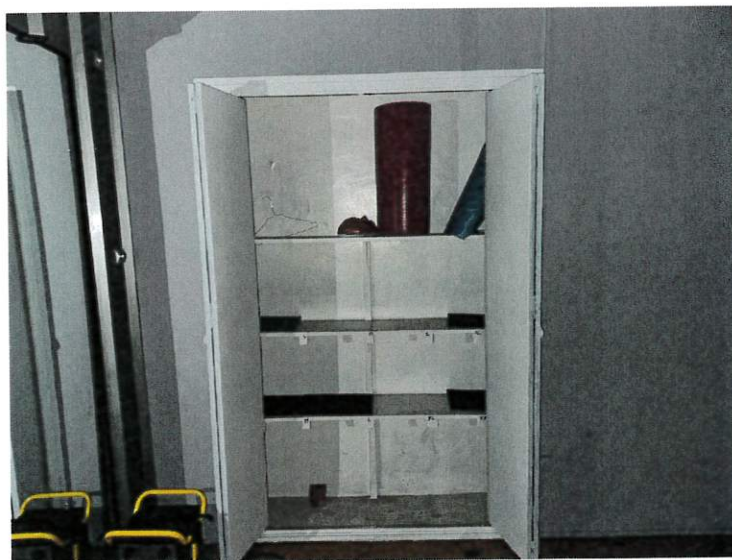
Le plafond est d'une plus grande hauteur.

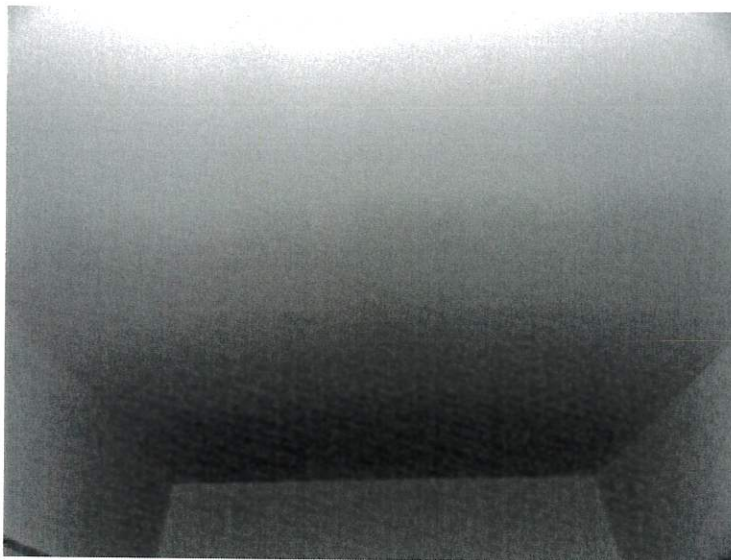
Deux placards aménagés avec doubles portes.

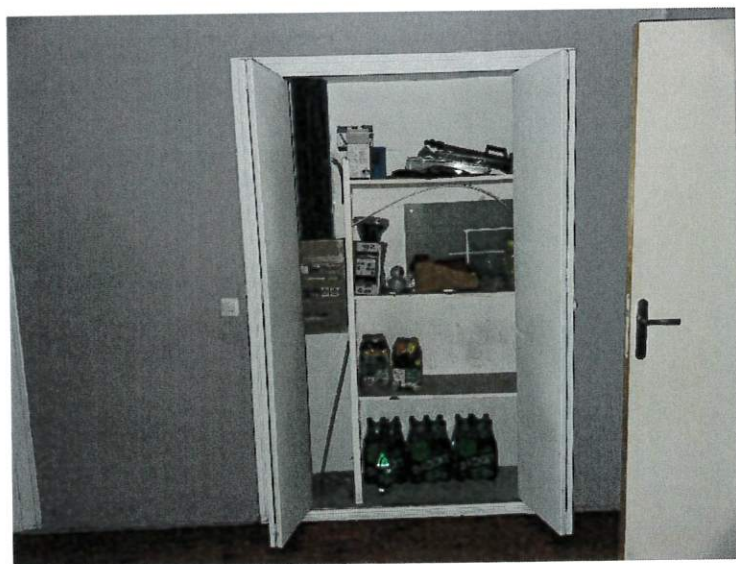
Il y a également un parement habillé de miroirs.

Deux portes pleines ferment les deux accès à cet espace.









Premier espace côté cour (pièce 4):

Côté cour, je constate la présence d'un premier espace qui va permettre d'accéder à la cour.

Le sol est un parquet en état correct.

Murs peints en état correct.

Plafond peint, en état correct.

Une porte à l'heure actuelle inutilisable.

Je constate également qu'il n'y a plus d'éclairage dans cette pièce.

La fenêtre est une fenêtre ancienne avec un simple vitrage. Barrière antieffraction.

