

SELARL 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-SIX
ET LE DIX SEPT FEVRIER**

A la demande de :

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

Agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la [REDACTED], Société Civile Immobilière ayant son siège social 1 rue Franklin à SAINT-ETIENNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE (Loire), sous le numéro [REDACTED] ;

Nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE en date du 26 Juillet 2019 ;

Ayant pour avocat constitué **Maître Sabine MATHIEUX**, SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, Avocat au barreau de SAINT-ETIENNE, demeurant 49 rue de la Télématique, 42000 SAINT-ETIENNE, toque n° 91, téléphone 04.77.49.65.65 et fax : 04.77.49.65.66.

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

Que par jugement en date du 26 Juillet 2019, le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la [REDACTED], nommant la requérante en qualité de liquidateur judiciaire.

Qu'il dépend des actifs de cette liquidation un ensemble immobilier situé à SAINT-JUST SAINT-RAMBERT (Loire) Impasse des Papillons comprenant :

- Un terrain en bordure de l'impasse des papillons

- Ses annexes soit un garage, une extension à usage de garage de 60 m2 environ, d'une piscine ainsi que ses aménagements
- Une maison à usage d'habitation qui se compose d'un sous-sol à usage de locaux techniques (cave chaufferie...) d'un rez de chaussée et d'un étage à usage d'habitation,

Que le tout figure au cadastre :

- Section 250 AD n°194 lieudit Impasse des Papillons pour une surface de 6 ares et 83 centiares
- Section 250 AD n°263 lieudit Impasse des Papillons pour une surface de 1 are et 2 centiares
- Section 250 AD n°193 lieudit Impasse des Papillons pour une surface de 4 ares et 84 centiares.

Que requête a été présentée à Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, le 11 Septembre 2025.

Que Madame le Juge Commissaire devait faire droit à cette demande suivant ordonnance rendue le 25 Novembre 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

Je soussigné Hubert SIMONET, Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL 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, Impasse des Papillons sur la commune du SAINT-JUST SAINT-RAMBERT (Loire), aux constatations suivantes :

A mon arrivée sur les lieux, je suis accueilli par [REDACTED]. Celui-ci occupe les lieux avec son épouse sans bail précision faite qu'il est l'un des associés de la [REDACTED].

Je suis accompagné de Monsieur Antoine MARMORAT de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS qui aura la charge d'établir le dossier de diagnostics technique préalable à la vente.

Monsieur [REDACTED] m'indique que la maison fait partie d'une ASL et qu'il règle une cotisation annuelle de l'ordre de 120 euros.

Il m'indique que sa maison est raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Elle est située dans un quartier résidentiel de la commune de Saint-Just Saint-Rambert. Elle est à proximité de toutes les commodités et de tous les commerces.

Pour une bonne localisation des lieux, je joins un extrait du géoportail et un extrait Google Maps ainsi qu'un extrait du site cadastre.gouv.fr :





La maison sur l'extérieur est fermée par un mur d'enceinte. On y accède par un portail à deux vantaux ou un portillon. Il y a une commande d'interphone sur le portillon mais celle-ci ne fonctionne pas. La boîte aux lettres est encastrée dans le mur d'enceinte en moellons qui n'est pas crépi.

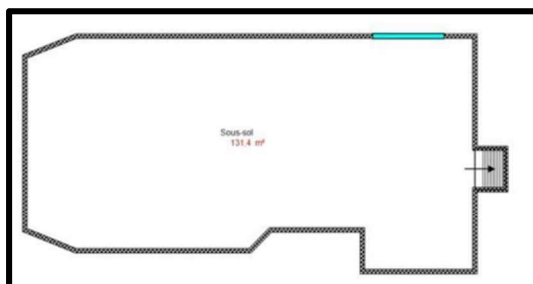


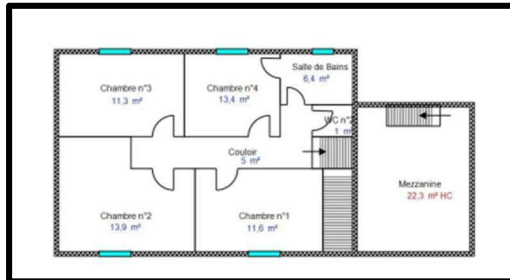
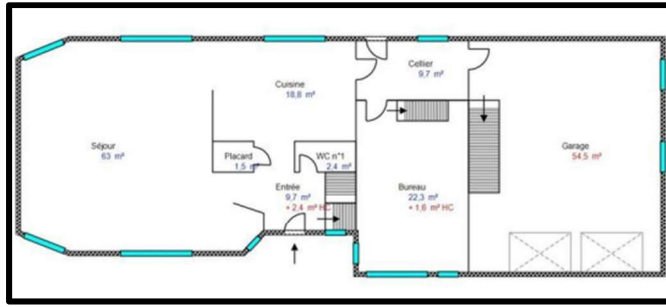
La maison est élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée et sous-sol.



Pour une bonne compréhension des lieux ci-après croquis et relevé de surface issus du dossier de diagnostics techniques :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE			
A DESIGNATION DU BATIMENT			
Nature du bâtiment : Maison individuelle		Adresse : Impasse des Papillons 42170 SAINT-JUST-SAINTE-ETIENNE	
Nombre de Pièces : 6		Propriété de : SCI CAF	
Référence Cadastre : AD - 193-194-263		1 Rue Franklin 42000 SAINT-ETIENNE	
		Mission effectuée le : 17/02/2026	
		Date de l'ordre de mission : 28/01/2026	
		N° Dossier : CAF 21453 C	
Total : 190,00 m² (Cent quatre-vingt-dix mètres carrés)			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Bureau	RDC	22,30 m ²	1,60 m ²
Celler	RDC	9,70 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	19,80 m ²	0,00 m ²
Entrée	RDC	9,70 m ²	2,40 m ²
Placard	RDC	1,50 m ²	0,00 m ²
Séjour	RDC	63,00 m ²	0,00 m ²
WC n°1	RDC	2,40 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	11,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1er	13,00 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	1er	11,30 m ²	0,00 m ²
Chambre n°4	1er	13,40 m ²	0,00 m ²
Couloir	1er	5,00 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	1er	6,40 m ²	0,00 m ²
WC n°2	1er	1,00 m ²	0,00 m ²
Mezzanine	1er	0,00 m ²	22,30 m ²
Total		190,00 m²	26,30 m²
Annexes & Dependances		Etage	Surface Hors Carrez
Sous-sol		1er SS	131,40 m ²
Garage		RDC	54,00 m ²
Total			185,90 m²





Hall d'entrée, dégagement :

Le sol est carrelé, les murs sont en placo. Il y a une porte d'entrée pleine, une imposte vitrée sur le côté et un petit fenestron. Il y a également une niche pour un aquarium. Les lieux sont en bon état général, spots encastrés au niveau du plafond.

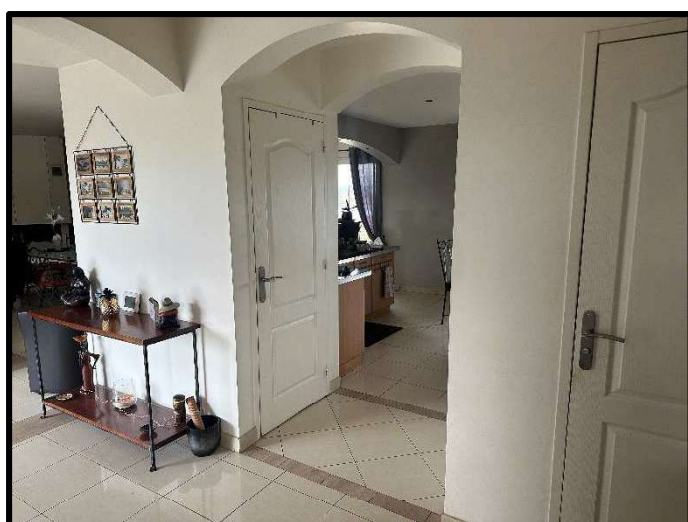
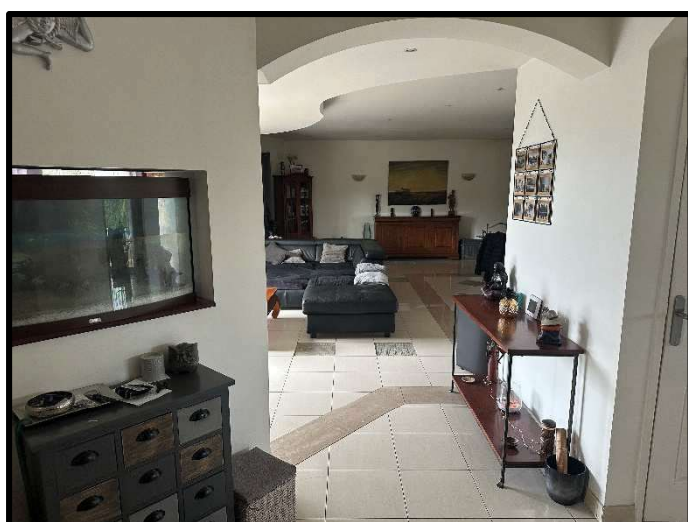
Sur le côté droit, il y a un escalier qui donne accès à l'étage. Sur le côté gauche, accès à la pièce principale du rez-de-chaussée, séjour, salle à manger.

En face de l'entrée se trouve la cuisine laquelle est ouverte sur le séjour salon.

En face de la porte d'entrée, présence d'un WC.







WC :

Sol carrelé, murs carrelés tout hauteur, WC sur bâti support.

Lavabo avec rangement en partie inférieure et miroir de courtoisie. Éclairage en partie supérieure.







Un placard est présent au niveau du dégagement qui donne sur la cuisine. Il est aménagé avec des rayonnages.





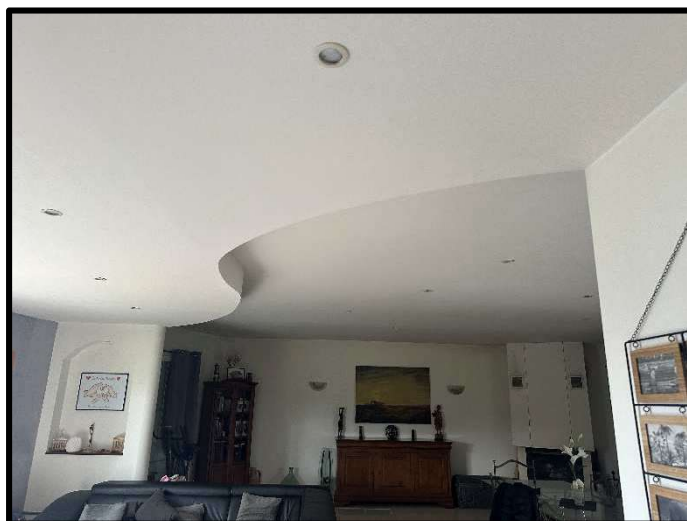
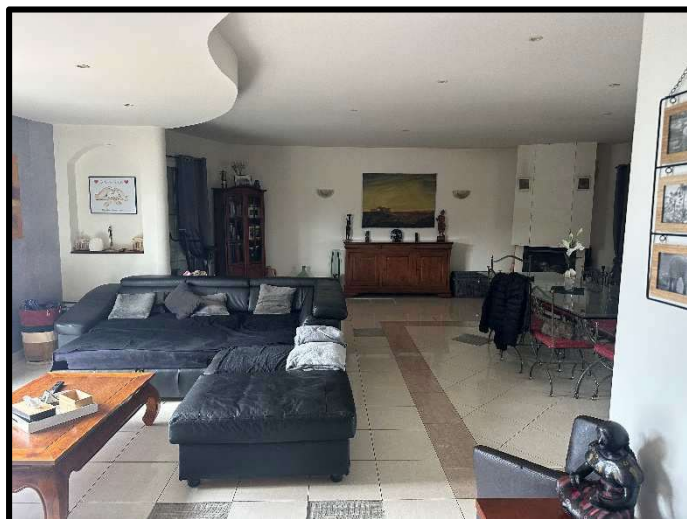
Séjour – salon - cuisine :

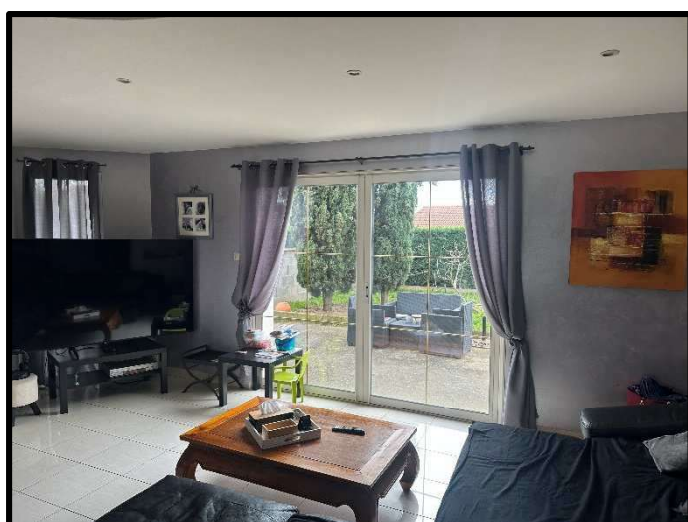
Il s'agit d'une vaste pièce ouverte avec les plafonds doublés avec spot encastrés. Il y a un décroché au niveau des faux plafonds.

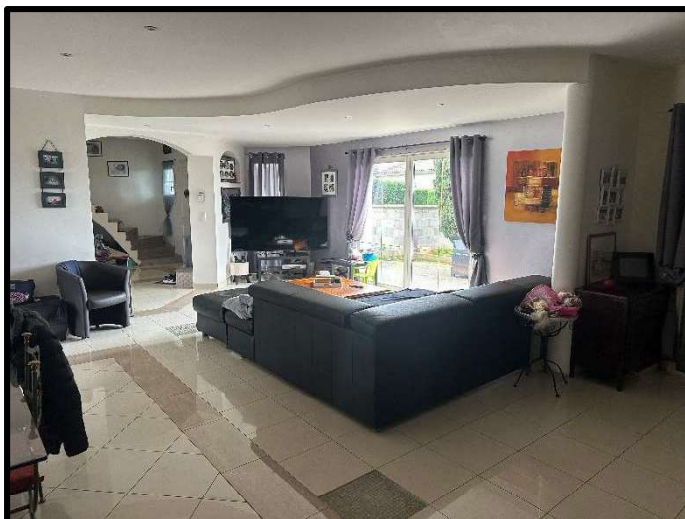
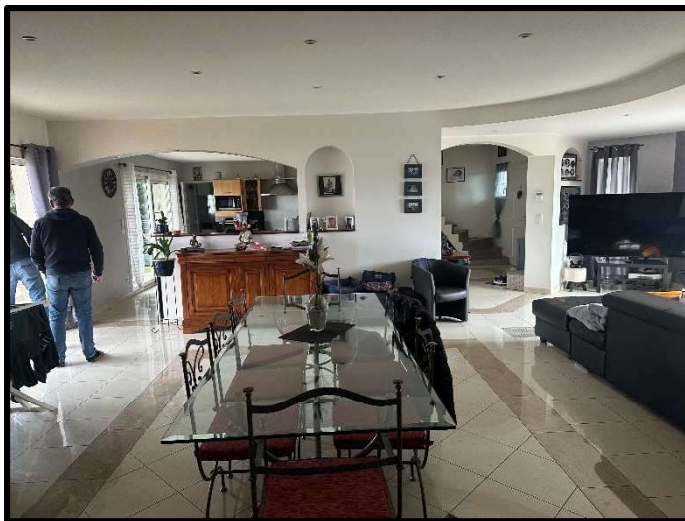
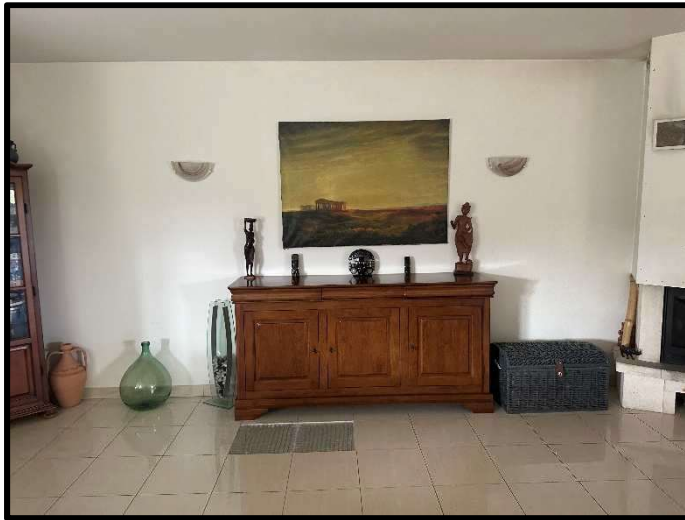
L'espace cuisine est séparé avec un bar aménagé.

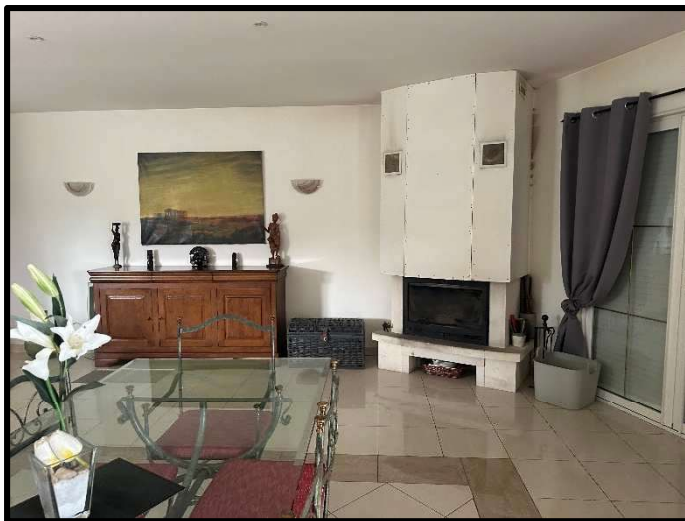
Deux 2 portes-fenêtres donnent sur la cour côté impasse des Papillons. Je constate ces fenêtres sont équipées de volets roulants. Il y a un volet roulant qui ne fonctionne pas. Présence d'éclairage par applique il y a également une cheminée.

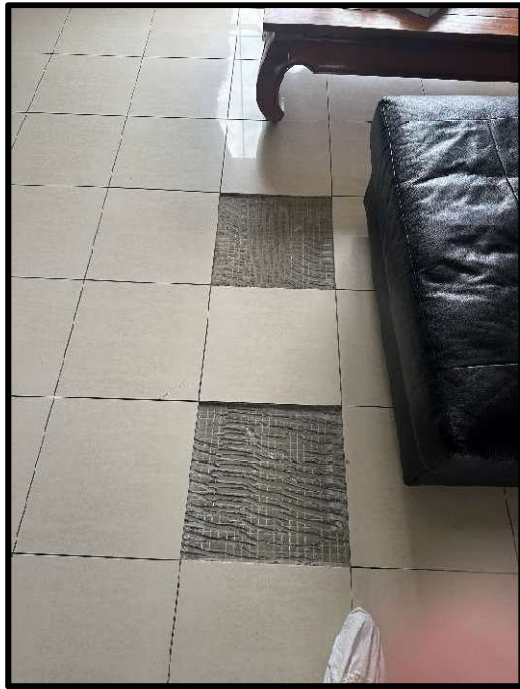
Dans cette pièce, côté jardin, présence d'une première baie vitrée dont le volet est hors d'état d'usage. Je peux constater qu'il y a des carreaux de carrelage qui sont descellés.







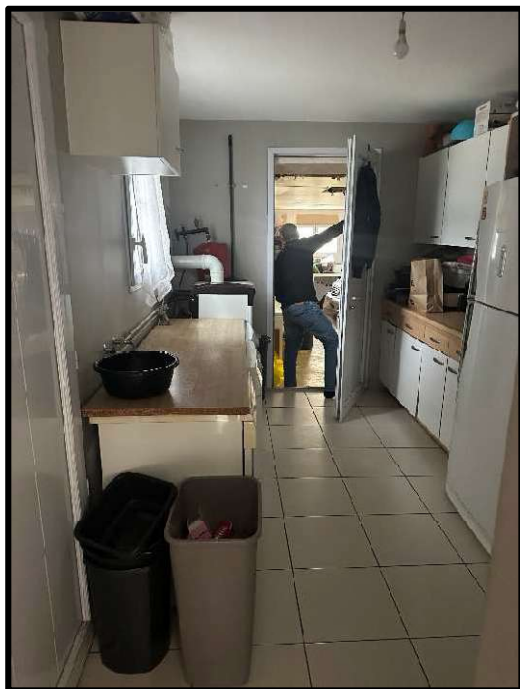




Cellier :

Au niveau du cellier, je peux constater que le sol est carrelé, du mobilier a été rapporté contre les murs, un petit fenestron, une porte donne sur l'extérieur, éclairage par deux + ampoule.

Là se trouve la chaudière de la maison. Précision faite que la maison est équipée de planchers chauffants.





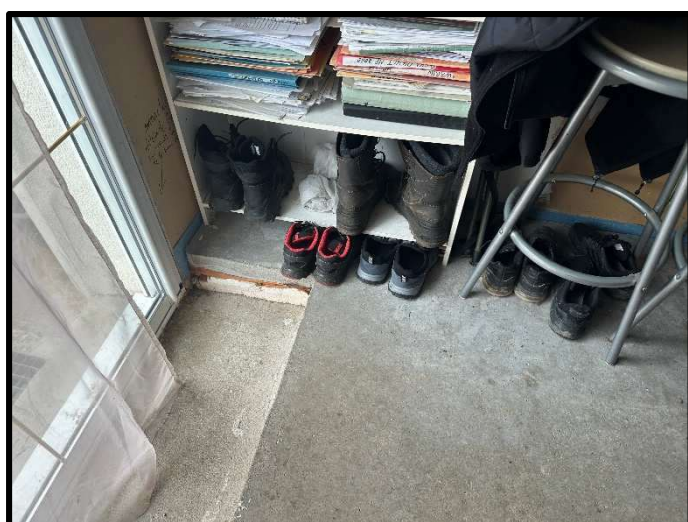
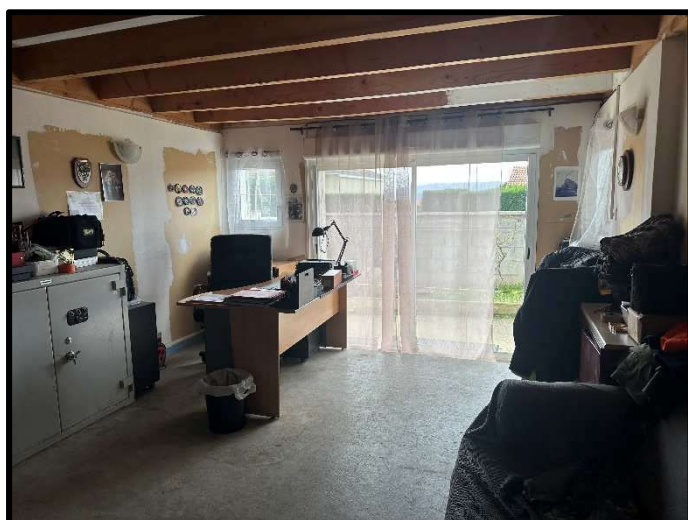


Bureau :

Un ancien garage a été aménagé en bureau. Le sol est une dalle brut, mur brut placo, une baie vitrée donne côté impasse des papillons, éclairage par applique.

Je constate une marche au droit de la baie vitrée.



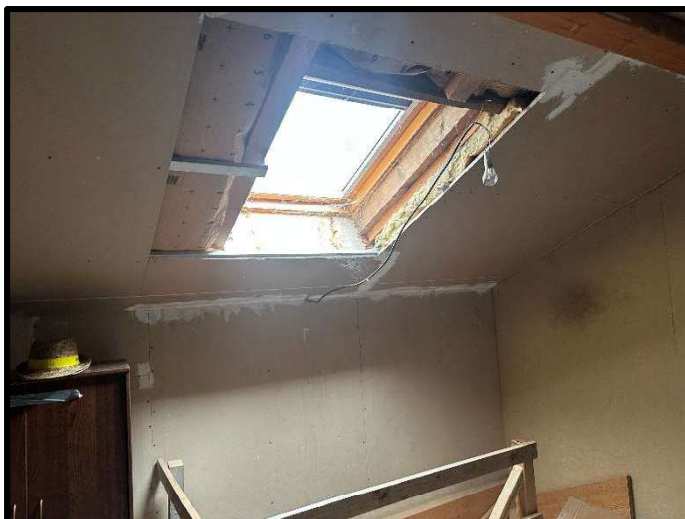


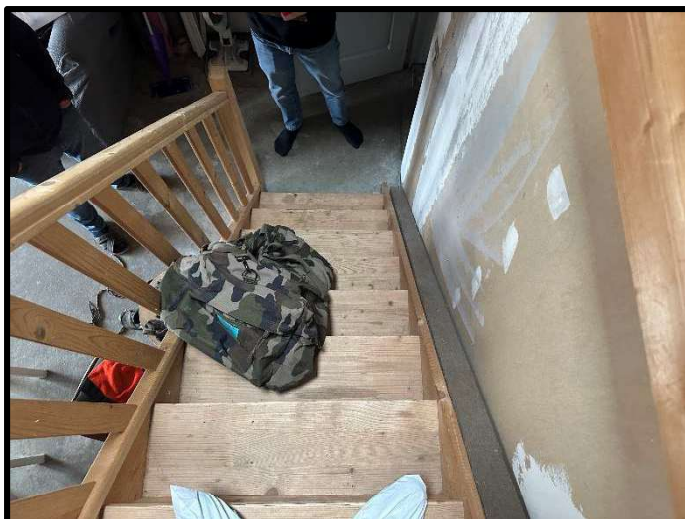
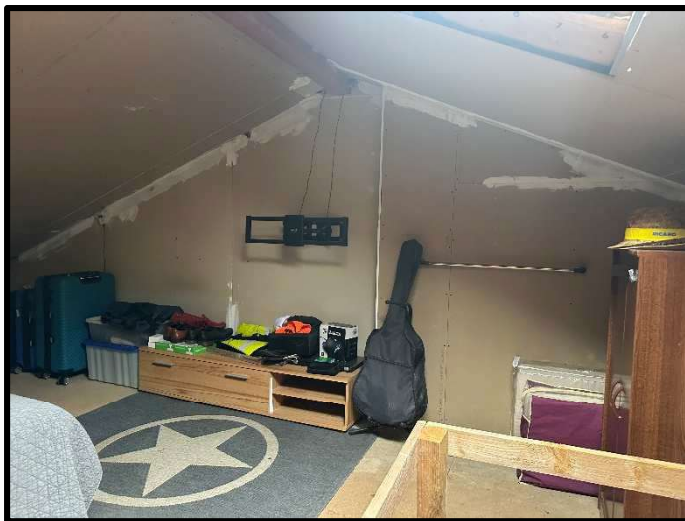
Chambre sur mezzanine :

Une mezzanine a été aménagée en chambre. Les sols, murs et plafonds sont bruts. Le garde-corps de la trémie de l'escalier bois est de faible hauteur.









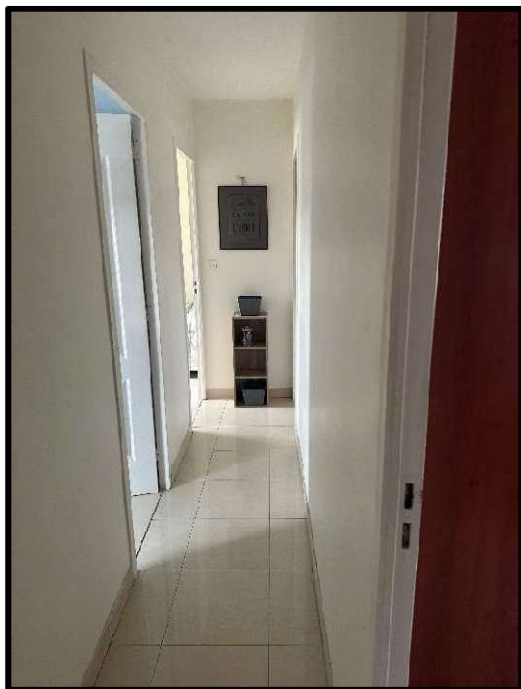
Accès étage :

L'escalier qui va desservir l'étage est en béton. Les murs sont pour partie peints, le plafond n'est pas finalisé en peinture.





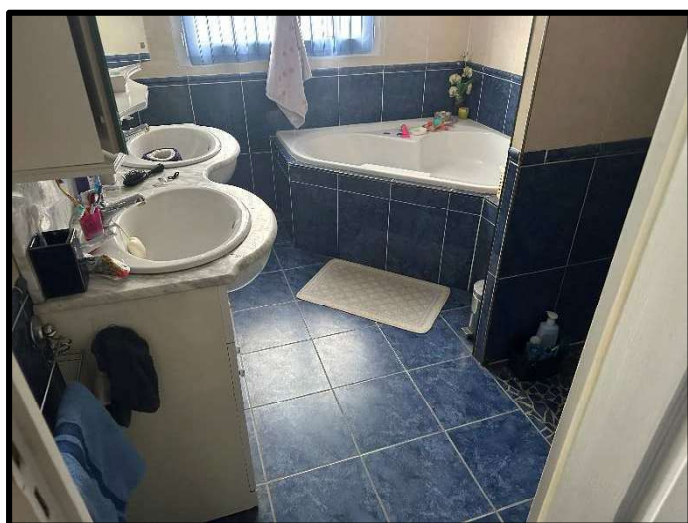
Couloir étage :

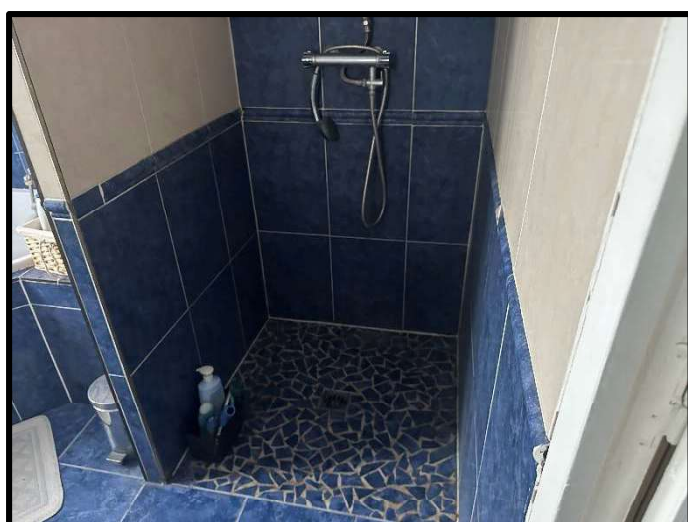
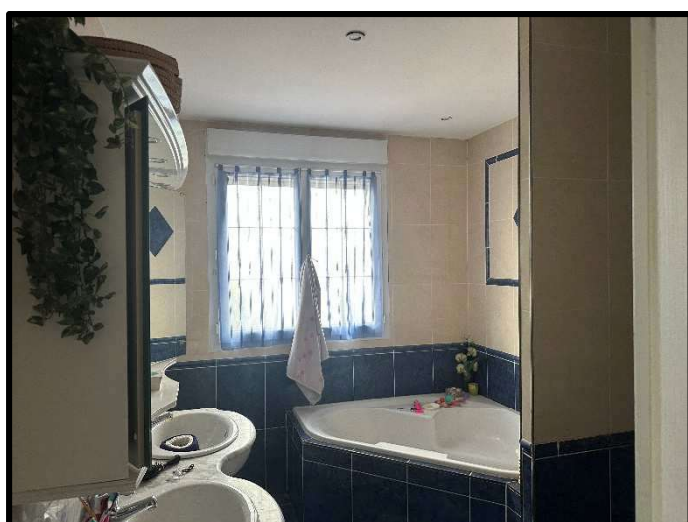
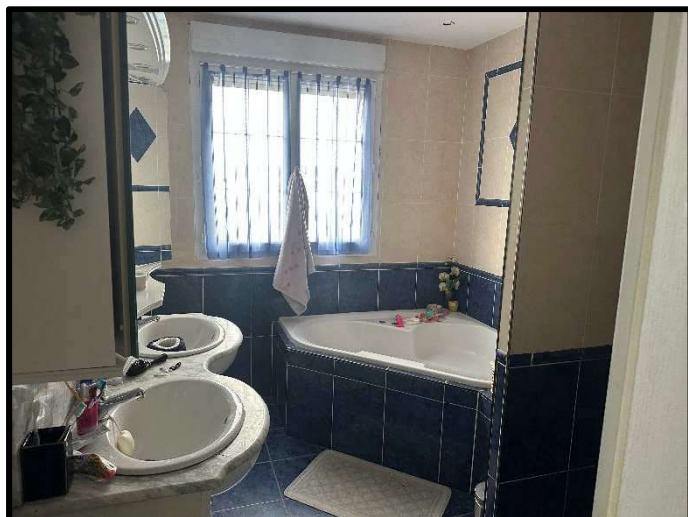


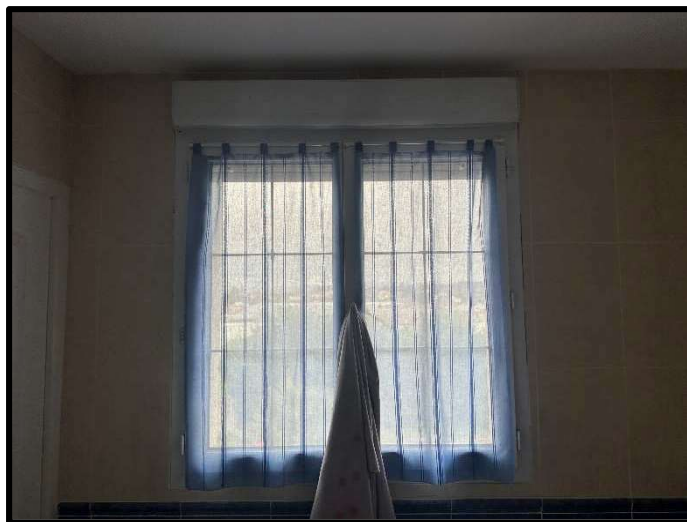
Salle de bains :

Elle se trouve une salle de bain tout de suite à droite en empruntant le couloir, une douche à l'italienne et une baignoire d'angle, meuble double vasque, une fenêtre donne sur la cour, sol carrelé, mur carrelé, plafond doublé avec éclairage encastré.

Cette salle de bain fait liaison avec la chambre située dans le prolongement.





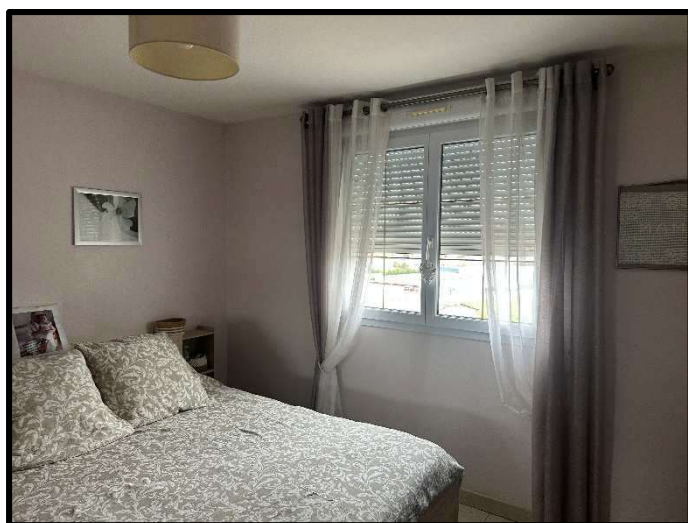




Chambre à la suite (côté Jardin et n°4 au plan du DDT) :

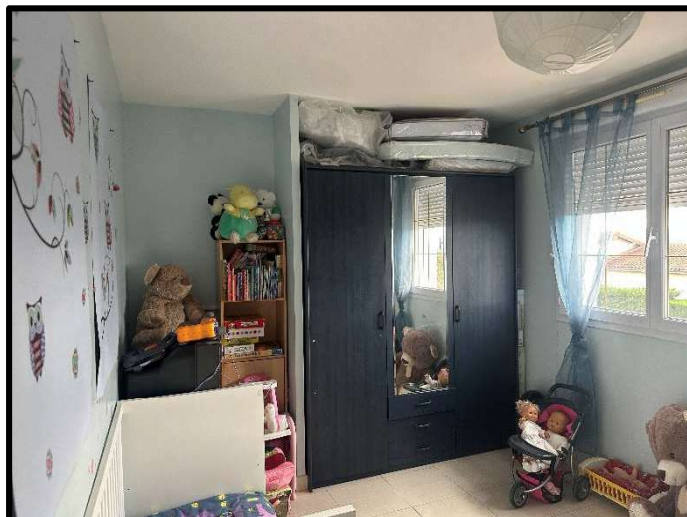
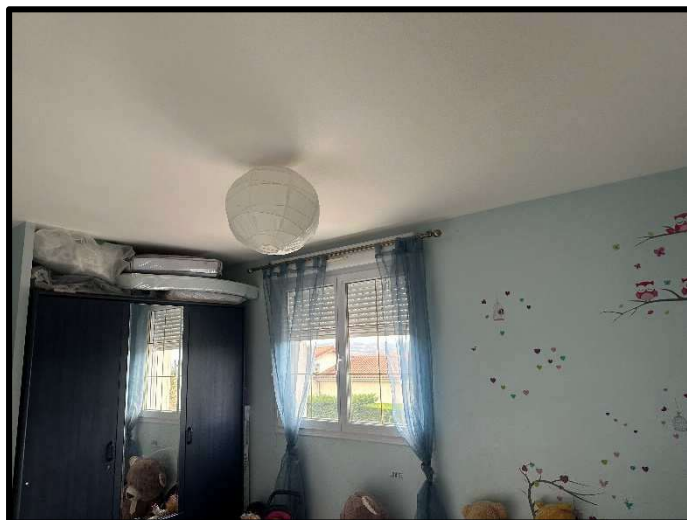
Sol carrelé, murs bon état, plafond peint, un plafonnier, une fenêtre avec volet roulant qui fonctionne.





Chambre dans le prolongement (n°3 au plan du DDT) :

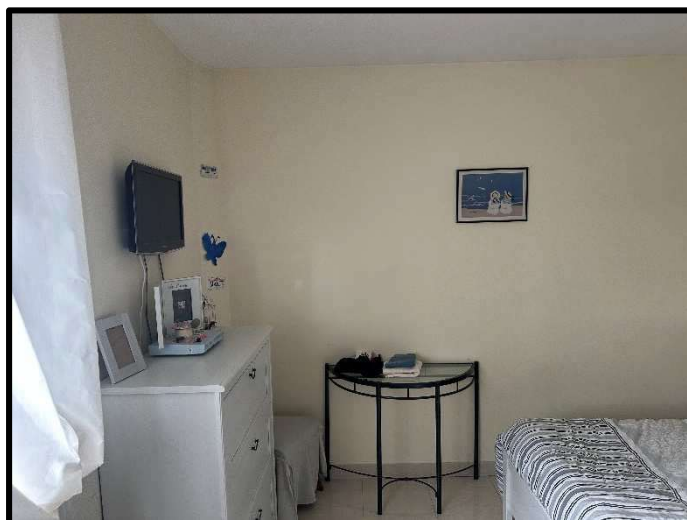
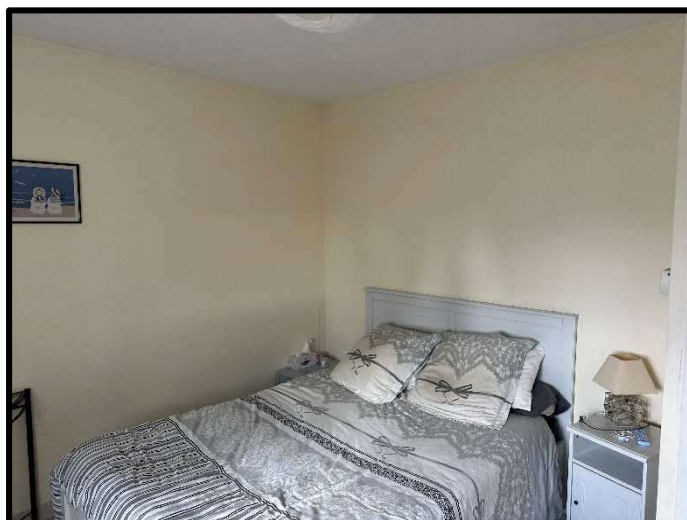
Sol carrelé, murs bon état, plafond peint, un plafonnier, une fenêtre avec volet roulant qui fonctionne.

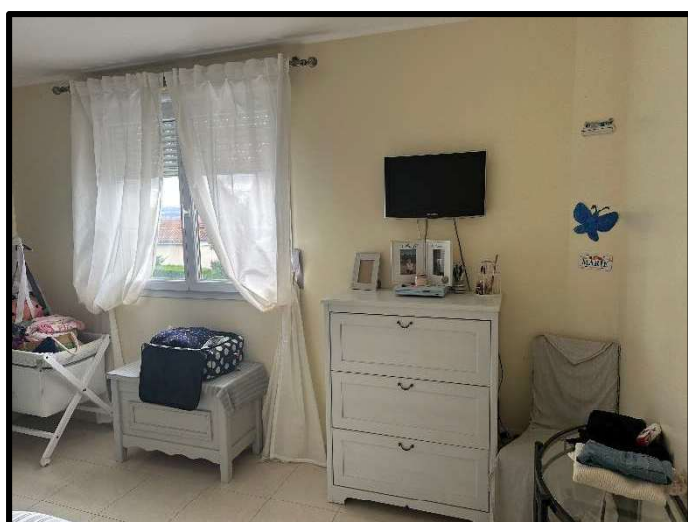
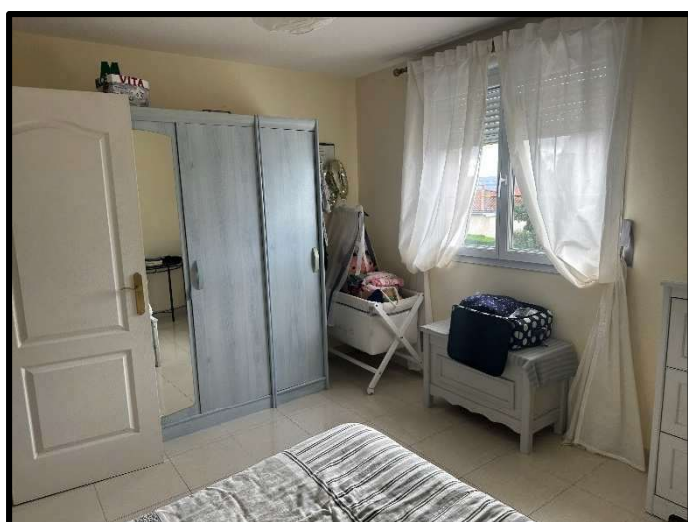


Côté cette fois, impasse des papillons, une nouvelle chambre.

Chambre n°2 (au plan du DDT) :

Sol carrelé, murs bon état, un plafond peint en bon état, une fenêtre avec deux vantaux et volets roulants.





Chambre n°1 (au plan du DDT) :

Sol carrelé, murs bon état, un plafond peint en bon état, une fenêtre avec deux vantaux et volets roulants.

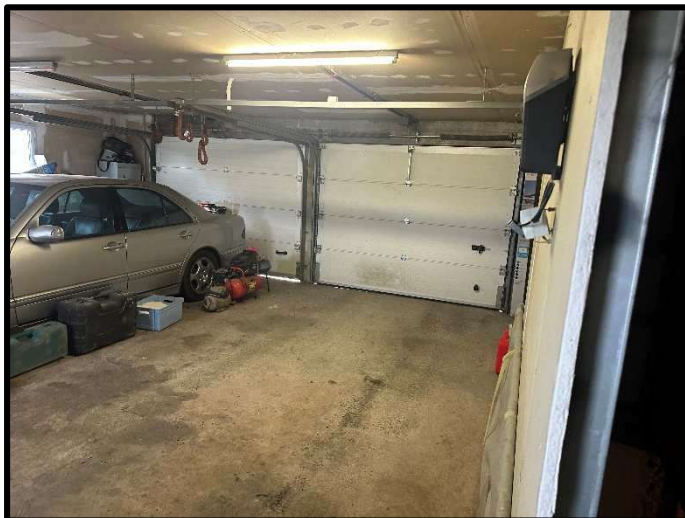






Garage :

Le garage dispose de 2 portes sectionnelles. Le sol est brut. Il est éclairé, présence de fenestrons.





Sous sol :

Le sous-sol est en cours d'aménagement, il est brut, béton au niveau des sols, murs, structures, poutrelles ou ourdis, bon état.

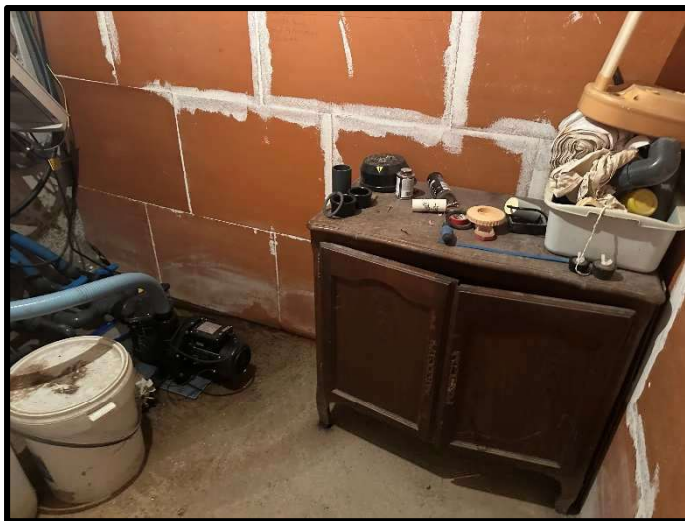
S'agissant du mécanisme de la piscine, il est hors d'état d'usage.

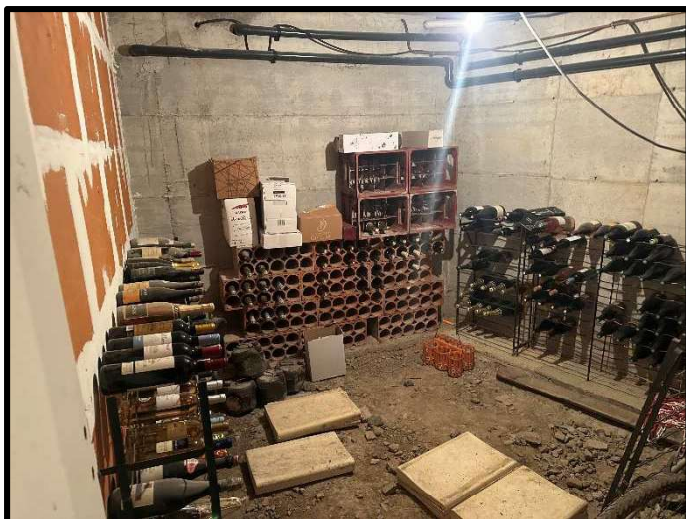
Une partie du sous sol a été aménagée en cave.

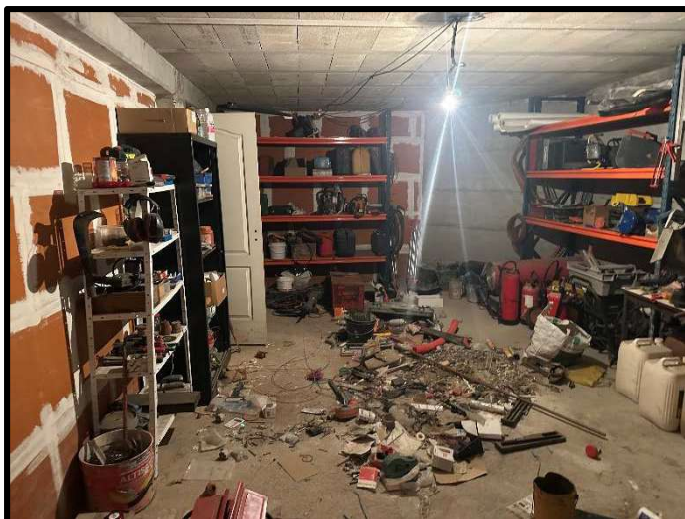
Je peux constater au niveau de la trémie que les ferrailles sont apparentes, le placo n'est pas terminé.

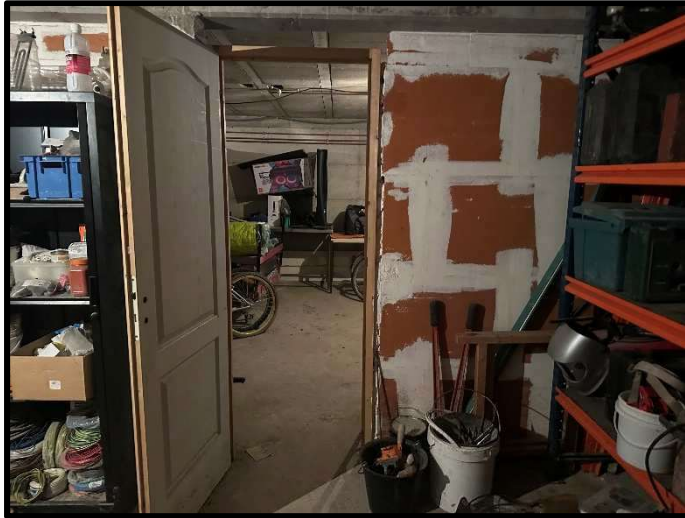














Extérieurs :

S'agissant du jardin, il y a une allée en béton devant la maison en état correct.

Je constate que la piscine est hors d'état d'usage, le liner est plissé et il m'est indiqué qu'il présente des fuites.

Je constate également que le dallage sur le contour de la piscine est en très mauvais état.

Une tranchée a été réalisée pour des travaux de reprise de la piscine, elle n'a pas été comblée, des ronces ont poussé au travers.

Il y a également une terrasse qui borde la maison côté Jardin.

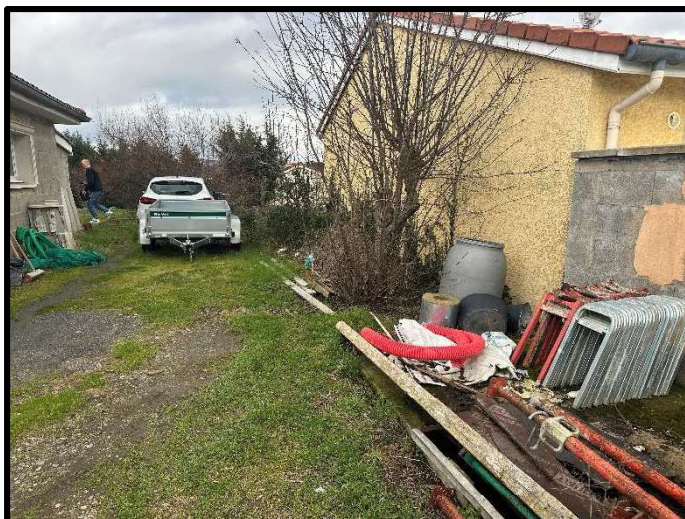
Le mur d'enceinte côté nord s'est partiellement effondré pour sa partie pierres.

Présence également de deux appentis, un à usage de cuisine d'été, un à usage de stockage pour le bois, là il m'est indiqué que ceux-ci n'ont pas été déclarés et n'ont fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme.

Présence d'une PAC.

Je constate que la façade de la maison n'est pas crépie.































Mes opérations terminées (15 heures 52), 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

