

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-QUATRE
ET LE VINGT-SIX JUIN**

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 830 499 413, et dont le siège social se situe 91-93 rue de la Libération à 38300 BOURGOIN JAILLEU, avec établissement secondaire situé 9 boulevard Mendès France 42000 SAINT-ETIENNE, prise en la personne de Maître Caroline JAL, Cogérante ;

Ayant pour avocat constitué Maître **Sabine MATHIEUX**, Avocate au barreau de SAINT-ETIENNE, associée au sein de la SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, 49 rue de la Télématique à SAINT-ETIENNE.

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

Que la liquidation de la **SELARL MJ ALPES** a été prononcée le 8 novembre 2016 par le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE et Maître Jean BLANCHARD a été désigné en qualité de liquidateur substitué par la SELARL MJ ALPES par décision du 18 août 2017.

Que par ordonnance du 12 août 2020, la SELARL MJ ALPES prise en la personne de Maître Caroline JAL a été désignée en remplacement de la SELARL MJ ALPES prise en la personne de Maître Jean BLANCHARD et Maître Caroline JAL.

Qu'il dépend de cette liquidation judiciaire des lots situés dans un ensemble immobilier en copropriété 40 boulevard Fayol 42700 FIRMINY, cadastré section AI numéro 399 et plus particulièrement les lots 8, 10, 11 et 18.

Que suivant requête présentée à Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, Service des procédures collectives, en date du 22 février 2024, la vente desdits biens a été sollicitée.

Qu'il a été fait droit à cette demande par ordonnance rendue par ledit Juge Commissaire le 9 avril 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.

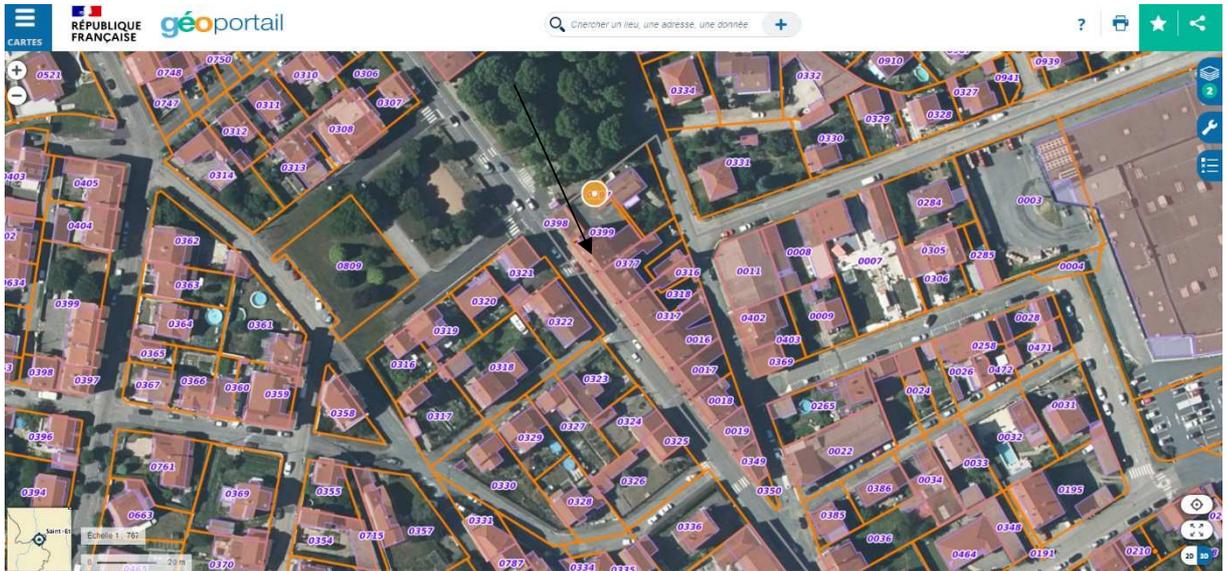
C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

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 8 heures 45, 40 boulevard Fayol sur la commune de FIRMINY (Loire), aux constatations suivantes :

Remarques générales sur l'immeuble :

L'immeuble se situe 40 boulevard Fayol sur la commune de FIRMINY.



La commune de FIRMINY est la principale commune de l'Ondaine sur le département de la Loire mais à proximité du département de la Haute-Loire.

Il s'agit d'une ville commerçante et industrielle, également une ville de passage pour les Atiligériens.

Le boulevard Fayol se trouve être un axe d'accès principal à la commune de FIRMINY depuis la RN 88. Il s'agit d'un boulevard particulièrement passant non loin du centre et à proximité de toutes commodités et commerces.



L'immeuble dont il s'agit est soumis au régime de la copropriété. Renseignement pris auprès des occupants, aucun syndic professionnel ne serait nommé.





Pour les besoins des présentes opérations, je suis accompagné de la Société AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER prise en les personnes de Monsieur Laurent MICHAUD et Monsieur Serge CALTABIANO, requis à l'effet d'établir les dossiers de diagnostics techniques nécessaires préalables à la vente.

La copropriété dont il s'agit est correctement entretenue.



Je démarre mes constatations par le lot n° 11.

LOT N° 11 :

Il est libre de toute occupation.

Il est situé au premier étage, en face de l'escalier.

Seul le verrou du bas fonctionne sur la porte. La porte est une porte pleine peinte, peinture défraîchie.

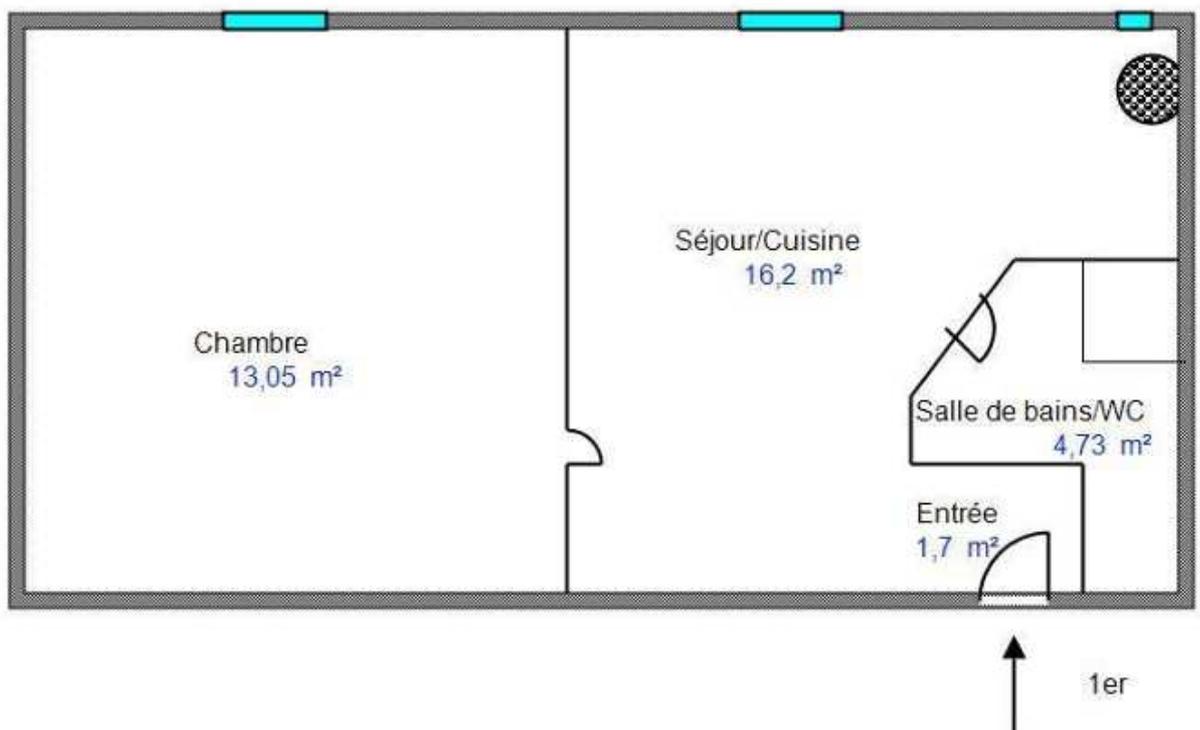
L'ouverture de cette porte donne sur un petit dégagement.

Pour une bonne compréhension des lieux, ci après extraits des croquis et relevé de surfaces issus du dossier de diagnostics techniques :

Total : 35,68 m² (Trente-cinq mètres carrés soixante-huit)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	1,70 m ²	0,00 m ²
Séjour/Cuisine	1er	16,20 m ²	0,00 m ²
Chambre	1er	13,05 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC	1er	4,73 m ²	0,00 m ²
Total		35,68 m²	0,00 m²



Petit dégagement :

Sol carpeette.

Murs placoplâtre peint, le tout fortement défraîchi.

Plafond peint.







A la suite, il y a un dégagement qui consiste en la pièce principale laquelle est légèrement biseautée.

Pièce principale :

Sol, même carquette.

Murs peints, fortement défraîchis.

Plafond, peint.

Je constate la présence de deux sorties appliques.

Dans le renforcement, présence d'un coin cuisine avec un bandeau de carrelage mural de protection sur trois faces jusqu'à une hauteur d'environ 2 mètres.

Chauffe-eau en partie supérieure.

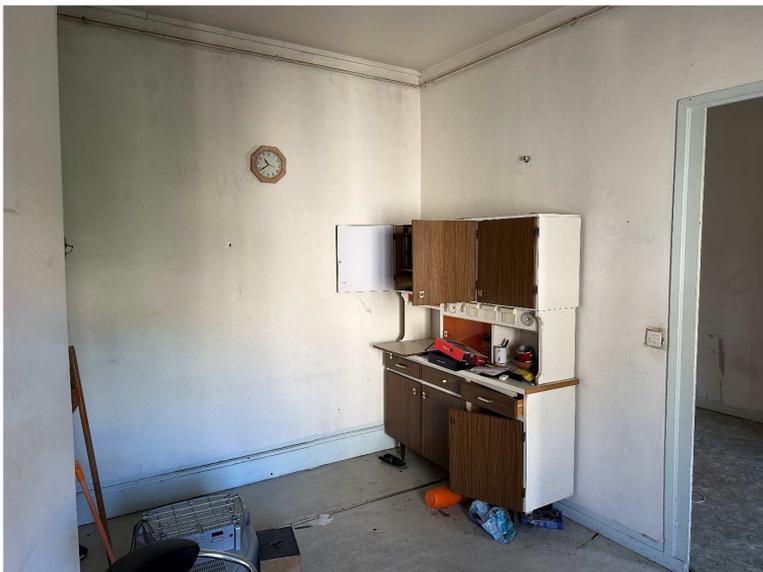
Un évier un bac, un égouttoir et placard sous évier.

Un chauffage gaz. Il n'existe qu'un radiateur gaz dans cette pièce. La société ADI m'indique que l'installation n'est pas conforme.

Une fenêtre donne sur le boulevard, fenêtre double vitrage PVC, volet en mauvais état. Garde-corps métallique.

Une prise téléphonique.

Les embellissements sont fortement défraîchis.









Depuis cette pièce, nous accédons sur le côté droit à une salle de bains.

Salle de bains :

Sol carpepe.

Murs carrelées toute hauteur.

Un bac de douche.

Un lavabo un bac, crédence murale.

Un WC cuvette anglaise, le tout très fortement défraîchi et en très mauvais état.

Un système de ventilation.

Un plafonnier qui sort selon un procédé de fortune du mur et une prise électrique.













Deuxième pièce à usage de chambre :

La porte est déposée.

Sol, carpette défraîchie.

Murs peints défraîchis.

Plafond projeté défraîchi.

Deux sorties appliques, prises électriques murales.

Un cordon de télévision.

Une fenêtre donne sur le boulevard, même état au niveau des volets.











Installations :

L'eau chaude est alimentée par un cumulus.

Un combiné d'interphone sous réserve de bon fonctionnement.

LOT N° 8 :

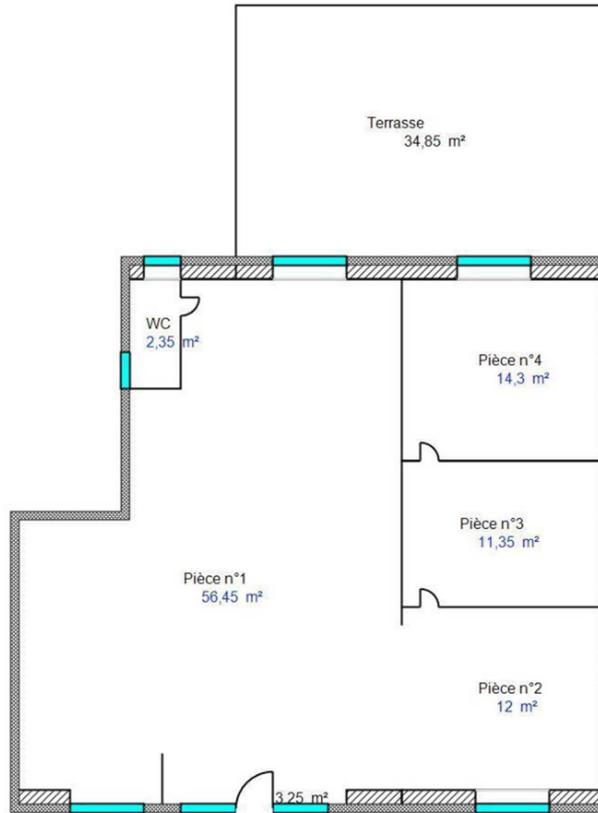
Pour une bonne compréhension des lieux, ci après extraits des croquis et relevé de surfaces issus du dossier de diagnostics techniques :

Total : 96,45 m² (Quatre-vingt-seize mètres carrés quarante-cinq)
Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Pièce n°1	RDC	56,45 m ²	3,25 m ²
WC	RDC	2,35 m ²	0,00 m ²
Pièce n°2	RDC	12,00 m ²	0,00 m ²
Pièce n°3	RDC	11,35 m ²	0,00 m ²
Pièce n°4	RDC	14,30 m ²	0,00 m ²
Total		96,45 m²	3,25 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	RDC	34,85 m ²
Total		34,85 m²



Local commercial :

Le local principal constitue le lot n° 8.

Il dispose depuis la rue d'un châssis fixe sur le côté de l'entrée.

Entrée située au centre avec une porte ouvrante avec une imposte en oscillo-battant en partie haute et deux châssis fixes de part et d'autre.

Une porte-fenêtre sur le côté droit depuis l'extérieur de la façade.

En face de la porte d'entrée, pièce principale.

Pièce principale :

Au sol, carrelage.

Murs à la fois en briques à la fois habillés d'un lambris en partie basse. Pour le reste, tapissé, lambrissé au plafond, le tout défraîchi.

Eclairage par appliques sur les murs. Il y en a cinq en tout et pour tout.

A noter, un poteau de structure en milieu de la pièce.

Deux éléments de chauffage.

Cinq prises électriques sur la première partie.

Toujours en face de l'entrée, présence d'un four à pizza avec un plan de travail aménagé.

Côté gauche, présence d'un coin bar en L avec lavabo évier, installation électrique mais vétuste et système de tireuse à bière.

Au fond à gauche du local, sur le côté droit, un petit escalier va desservir la terrasse.

















Sur le côté gauche, une porte mène aux toilettes.

Toilettes :

Sol carrelé.

Murs carrelés toute hauteur.

Un lavabo avec actionnement de fonctionnement par bouton pédestre.

Deux petits fenestrons, un qui donne sur les parties communes, un qui donne sur la terrasse extérieure.

Une cuvette anglaise avec chasse et abattant, plafond doublé.





Côté droit en entrant, un petit espace salle de restauration.

Partie de la Salle de restauration à droite en entrant :

Sol carrelé.

Murs tapissés.

Plafond peint.

Un plafonnier.

Un élément de chauffage.

Le volet roulant ne fonctionne plus.



A partir de cet espace, nous avons accès à une première pièce à usage de cuisine.

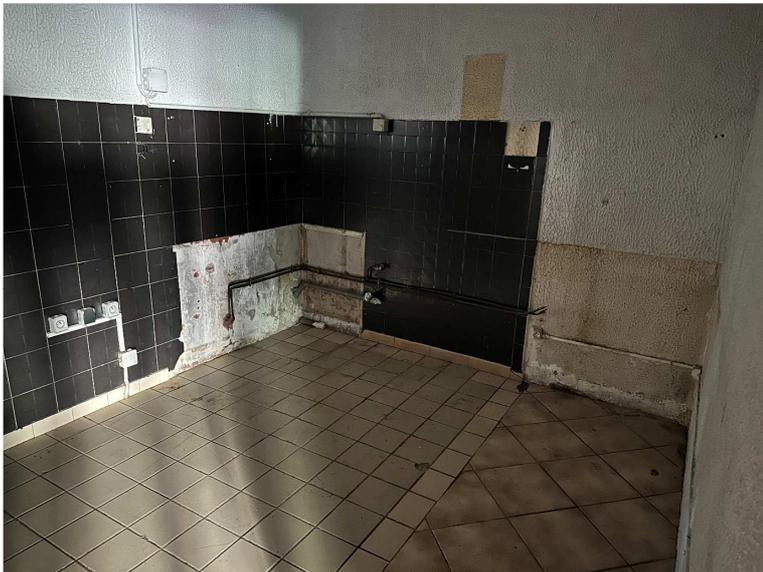
Cuisine :

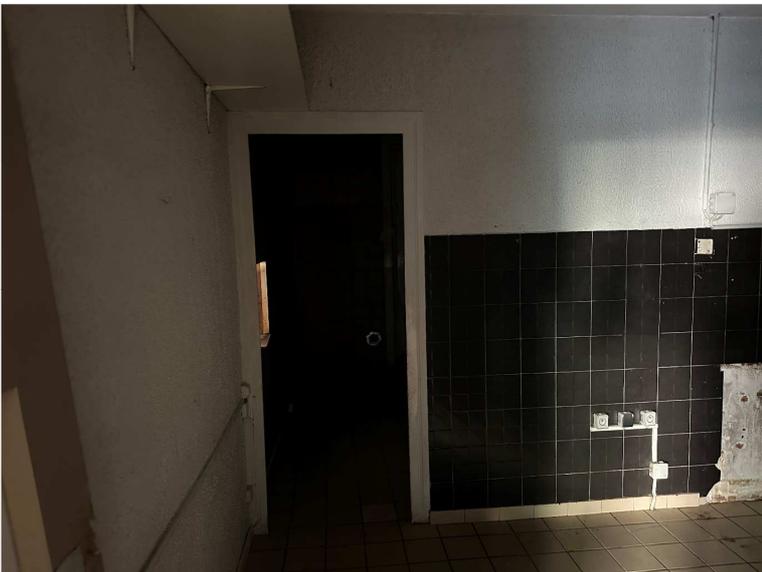
Carrelage de deux sortes différentes au sol.

Murs pour partie en projeté, pour partie carrelage mural de protection.

Plafonnier en partie haute.

Prises électriques sur les murs, le tout est fortement défraîchi et sale.





Deuxième partie cuisine :

Sol carrelé cette fois uniforme.

Murs carrelés toute hauteur mais deux sortes de carrelage.

Le plafond est peint et fortement défraîchi.

Chaudière murale.

Prises électriques, également installation pour partie déboîtée.

Un système d'aspiration.

Les portes ont été déposées.

Une fenêtre donne sur la terrasse, cette fois avec volet bois.







Terrasse lot n°18:

Au niveau de la terrasse, nous y accédons depuis la salle principale par quatre marches d'escalier.

La terrasse est au sol, carrelée. Elle est surélevée par rapport à la cour située en bas. Une rambarde assure la protection.

Je constate la présence de claustras sur le pourtour.

Le conduit de cheminée sort sur cette terrasse et il existe une toiture de fortune avec une charpente bois et plaques ondulées translucides.

La cheminée de la hotte sort également en façade.









LOT N° 10 :

Pour une bonne compréhension des lieux, ci après extraits des croquis et relevé de surfaces issus du dossier de diagnostics techniques :

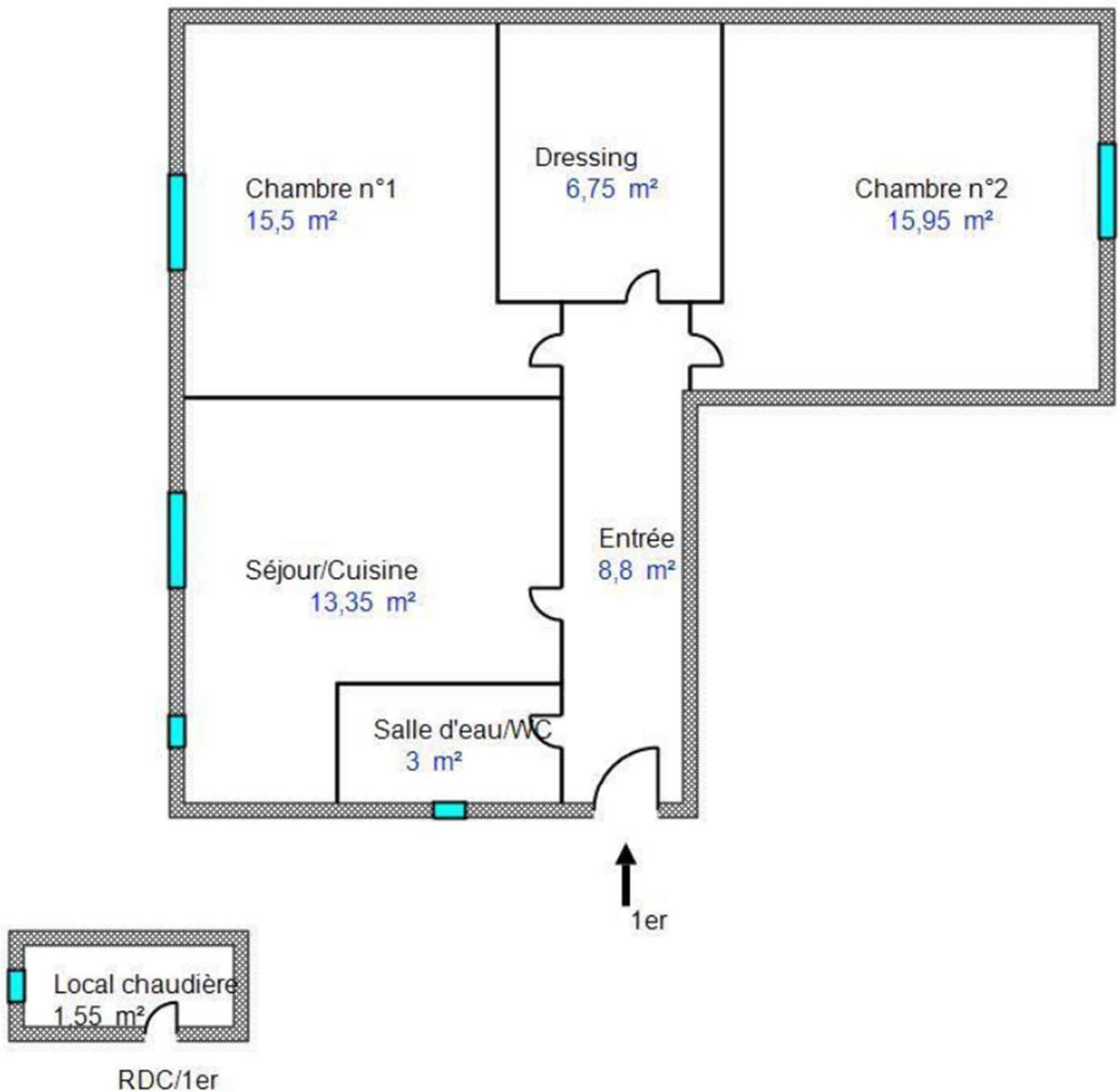
Total : 63,35 m²

(Soixante-trois mètres carrés trente-cinq)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	8,80 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC	1er	3,00 m ²	0,00 m ²
Séjour/Cuisine	1er	13,35 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	15,50 m ²	0,00 m ²
Dressing	1er	6,75 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1er	15,95 m ²	0,00 m ²
Local chaudière	RDC/1er	0,00 m ²	1,55 m ²
Total		63,35 m²	1,55 m²



Appartement de gauche premier étage :

Il est fermé par une porte en bois pleine avec trois verrous.

Hall d'entrée-dégagement :

Sol parquet lames droites.

Plinthes bois.

Murs peints.

Plafond peint.

Deux plafonniers dans ce couloir.

Un élément de chauffage.

Combiné d'interphone.

Tableau électrique.

Les lieux sont défraîchis.





Sur le côté gauche, salle de bains.

Salle de bains :

Sol légèrement surélevé, plancher technique.

Murs carrelés toute hauteur.

Plafond doublé.

Une douche mais sans pare-douche.

Cuvette dans l'angle de la pièce.

Un lavabo.

Un petit fenestron donne sur les parties communes.

Miroir de courtoisie.

VMC sous réserve de bon fonctionnement.













Dans le prolongement côté gauche, première pièce à usage de cuisine qui donne côté opposé au boulevard Fayol.

Cuisine :

Sol carrelé, défraîchi.

Plinthes bois.

Murs peints, défraîchis.

Crédence murale état correct.

Un petit fenestron. Fenestron bois en mauvais état.

Une fenêtre PVC. Volet bois.

Un élément de chauffage.

Une sortie de plafonnier, une sortie VMC.

Un évier avec deux bacs, un égouttoir, meuble sous évier, le tout vétuste et en mauvais état.

Prises électriques murales.











Au fond du couloir à gauche, une chambre.

Chambre :

Sol parquet lames droites identique à celui du couloir.

Murs défraîchis.

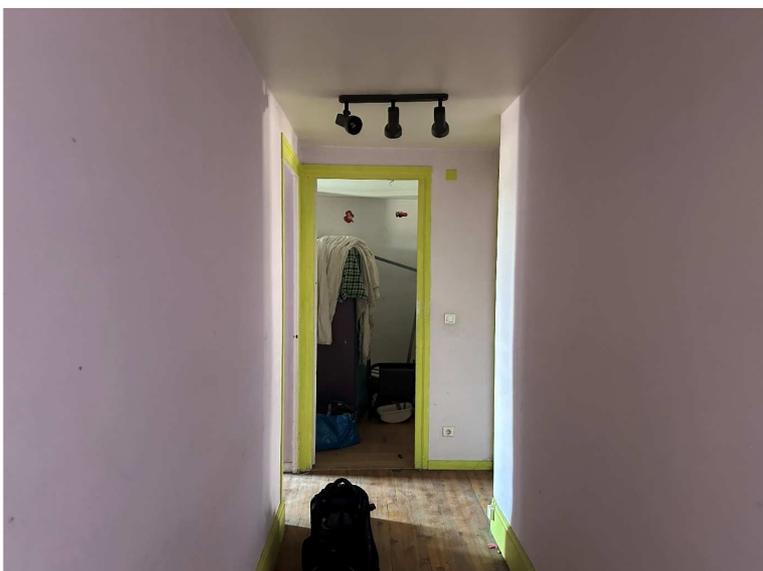
Plafond peint.

Une fenêtre PVC deux vantaux, volet bois.

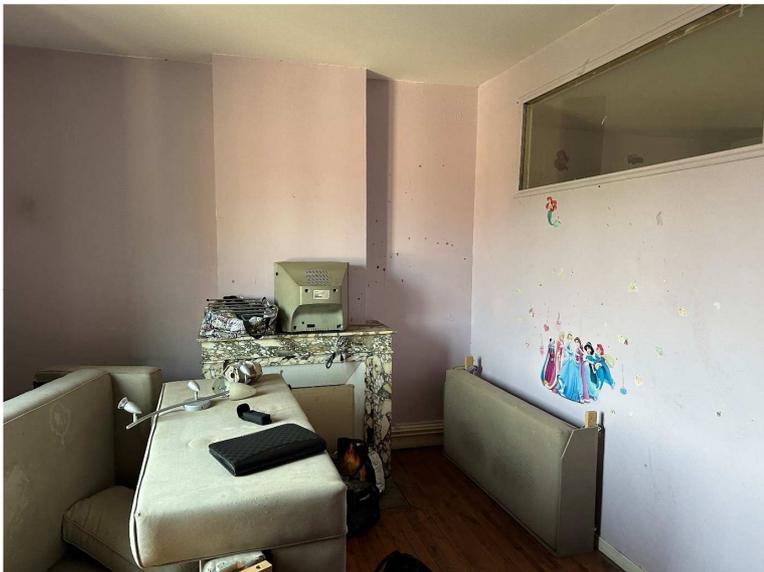
Un élément de chauffage.

Une cheminée hors d'état de fonctionnement.

Prises murales.







Une imposte vitrée donne sur la pièce située en face du couloir dans l'entrée.

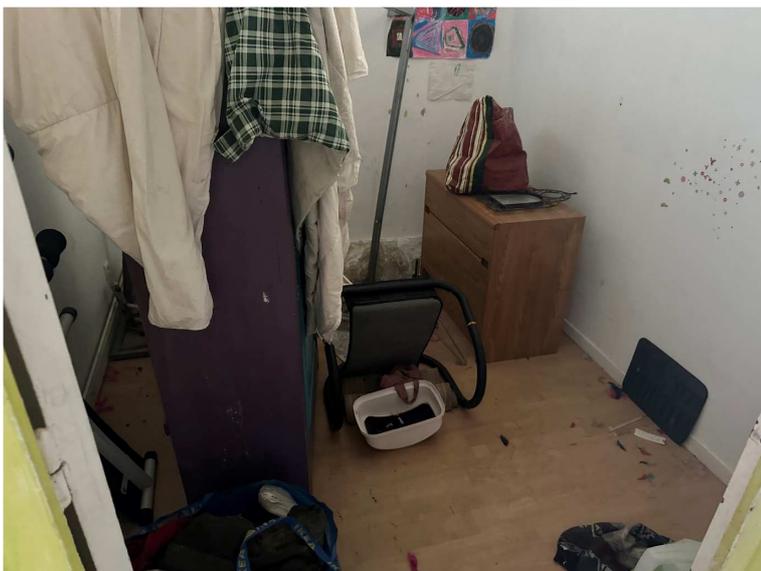
Pièce face au couloir :

Il s'agit d'une pièce à demi-sombre qui n'a pas d'ouverture sur l'extérieur mais qui dispose de deux impostes vitrées de part et d'autre.

Un parquet lames droites, murs peints.

Une sortie de plafonnier.

Prises électriques et une sortie en plafonnier.





Côté droit, une chambre qui donne sur le boulevard Fayol.

Chambre sur boulevard Fayol :

Sol parquet lames droites.

Murs tapissés.

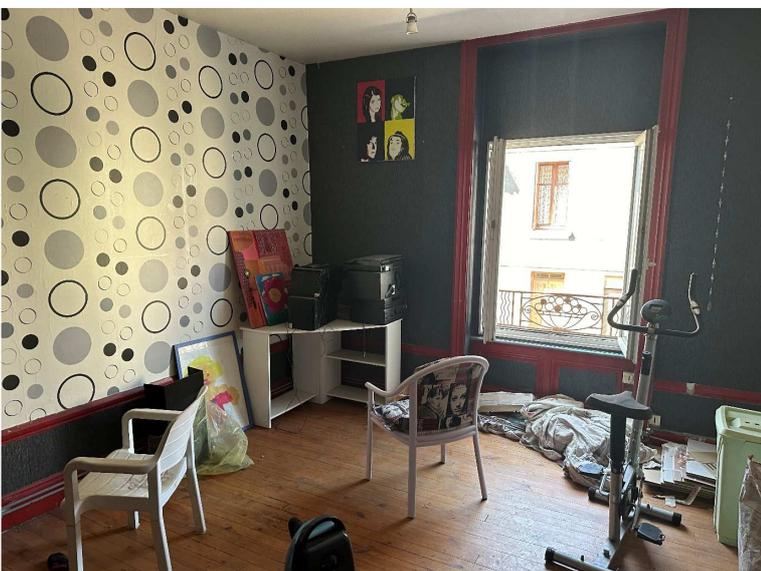
Une cheminée hors d'état d'usage.

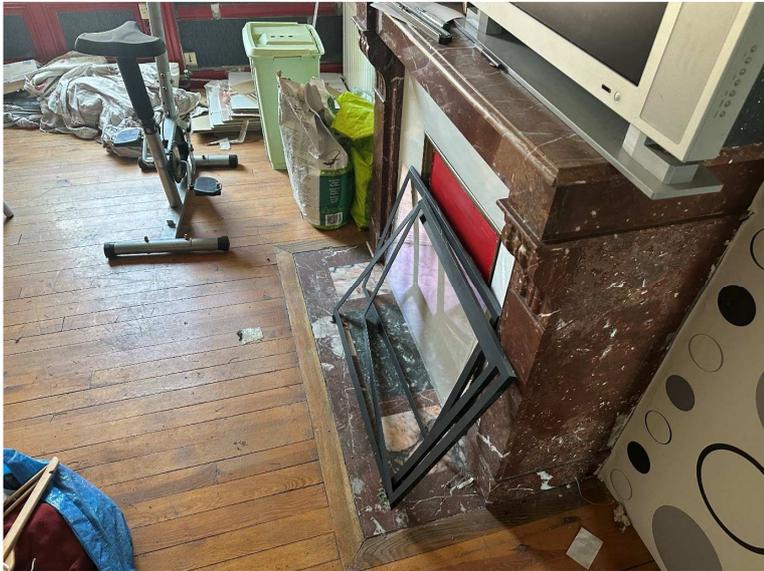
Deux plafonniers.

Une fenêtre PVC donne sur le boulevard, volet bois ancien, mauvais état.

Un élément de chauffage.

Prises téléphones et prises électriques.









Installations :

L'alimentation en fluides se fait depuis une petite pièce située sur le demi-palier où il existe le compteur d'eau et la chaudière de cet appartement. Il convient de préciser que le statut juridique de cet espace (partie privative, partie commune, partie commune à jouissance privative...) n'a pu être déterminé à l'aide des documents transmis. L'absence de syndic n'a pas non plus permis d'éclaircir ce point. Ce réduit n'apparaît dans le relevé de surface qu'à titre d'information.







Conditions d'occupation :

Tous les lots sont libres de toute occupation. Il n'y a que des encombrants dans les appartements.

Mes opérations terminées (11 heures 40), de tout ce qui précède, j'ai 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

