

PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SIX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La société MJ SYNERGIE-Mandataires Judiciaires, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 538.422.056, dont le siège social est à LYON (69003), 136, cours Lafayette, prise en son établissement secondaire situé à SAINT-ETIENNE (42000), 8, rue Blanqui, représentée par son dirigeant en exercice domicilié de droit audit siège social et aux présentes par Maître CHRETIEN Fabrice.

Agissant en qualité de liquidateur judiciaire de _____, Société Civile Immobilière inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le n° _____ dont le siège social est à SAINT-ETIENNE (42000), _____, désigné à cette fonction selon Jugement du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE en date du 18 avril 2019.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître GEVREY Sandrine, Avocat au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, demeurant à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 14, boulevard Etienne Bernand, assistée de Maître MATHIEUX Sabine, membre de la SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, Avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE, demeurant à SAINT-ETIENNE (42000), 49, rue de la Télématique.

AGISSANT EN VERTU :

D'une Ordonnance rendue le 4 juillet 2024 par Monsieur le Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de ...
, ladite ordonnance signifiée le 12 août 2024 selon acte du Ministère de l'office
SEDEX.

Conformément aux articles R.642-23 alinéa 2 du Code de Commerce et R.322-1, R.322-2 et R.322-3 du Code
des Procédures Civiles d'Exécution.

Déférant à cette réquisition,

*Je, Arnaud DENUZIERE, Commissaire de Justice associé de la S.E.L.A.R.L. JURIKALIS, Commissaires
de justice associés à l'Office de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 194, rue Charles
Germain,*

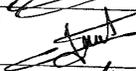
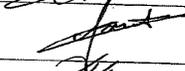
Me suis rendu ce jour à 10 heures 00 sur la commune de COURS-LA-VILLE (69470), 2, chemin de la Villette à
l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire.

A cet effet, je suis assisté de la société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel afin de faire
réaliser les différents diagnostics immobiliers prévus par la loi.

Je suis assisté également de :

- Monsieur FOREST Michel et Madame FOREST Raymonde, témoins ;
- Monsieur PASTOR Dylan, serrurier.

Dont les signatures suivent ci-après :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
PASTOR	Dylan	Serrurier	
FOREST	Michel	Témoin	
FOREST	Raymonde	Témoin	
FERNANDES	Michel	Diagnostiqueur	

Je frappe sur la porte de l'immeuble à plusieurs reprises, en vain, personne ne répondant à mes appels, je demande alors au serrurier de procéder à l'ouverture forcée des lieux.

Une fois les lieux ouverts, je peux constater qu'ils sont inoccupés, inhabités et qu'ils ont été squattés.

J'ai alors dressé le procès-verbal descriptif suivant :

SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de COURS réunissant depuis le 1^{er} janvier 2016 les communes de COURS-LA-VILLE, PONT-TRAMBOUZE et THEL est située dans le département du Rhône en région Auvergne Rhône-Alpes.

Cette commune est située à environ 70 km de la Métropole de LYON, environ 50 km de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et environ 40 km de la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS.

Cette commune est plus proche de la commune de TARARE et de ce fait bénéficie de l'accès autoroutier à l'A89 permettant de rejoindre LYON à CLERMONT-FERRAND.

Cette commune accueille plusieurs écoles primaires, deux collèges et un lycée.

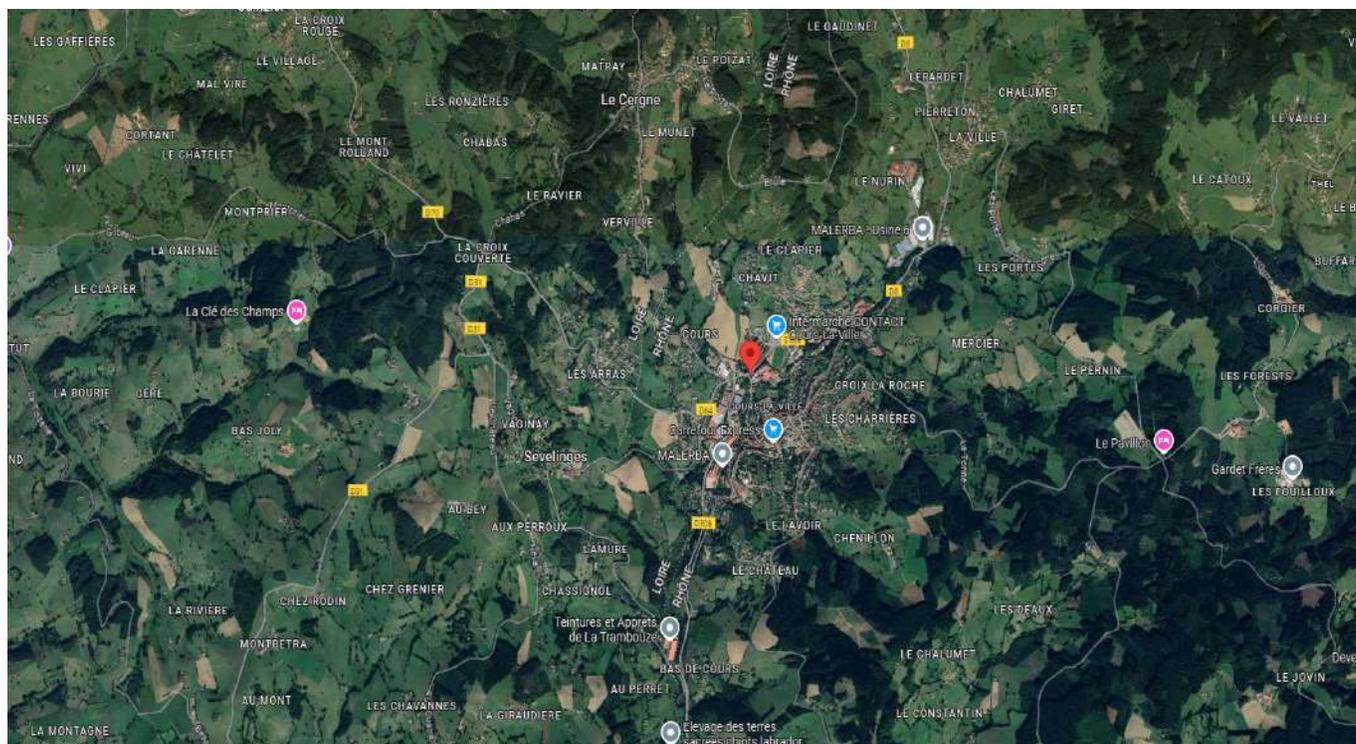
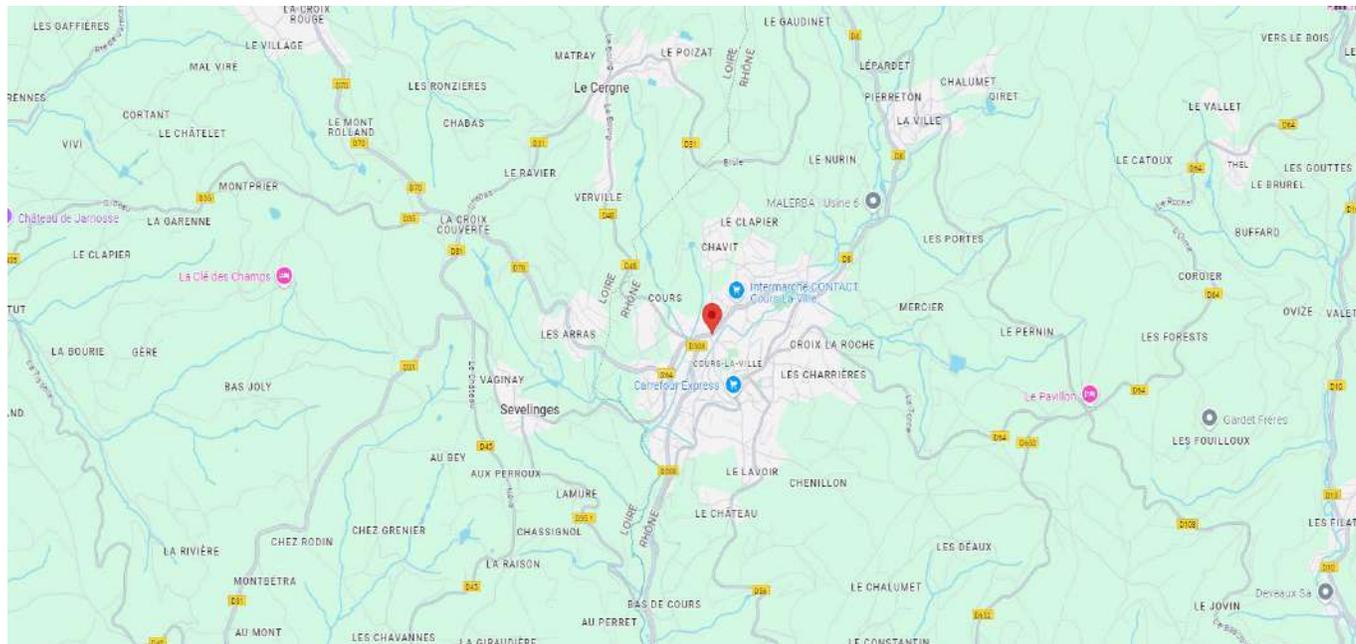
Elle bénéficie de tous les commerces de proximité ainsi que d'une vie associative fournie.

La commune comprend un cinéma, des salles municipales ainsi qu'un pôle de santé avec une maison de retraite.

Le centre hospitalier le plus proche est celui de ROANNE situé dans la Loire mais accessible de la commune rapidement.

Cette commune a une population d'un peu plus de 4.300 habitants.

VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE LA COMMUNE :



SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé en périphérie Nord du centre-ville de la commune de COURS, plus particulièrement de l'ancienne commune de COURS-LA-VILLE.

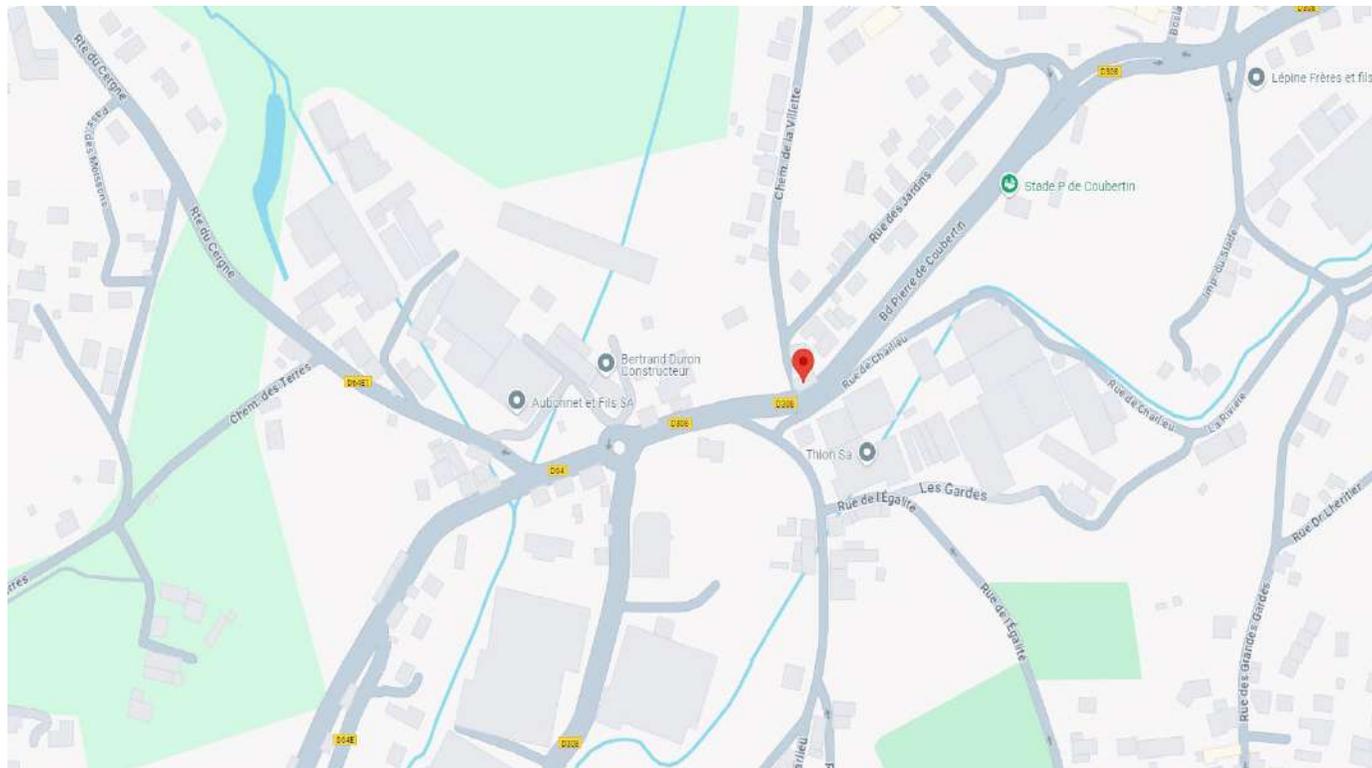
Le tènement immobilier se situe à l'angle du boulevard Pierre de Coubertin et du chemin de la Villette.

Il est à environ 500 mètres d'un supermarché et d'installations sportives, notamment un stade.

Le centre de COURS-LA-VILLE est accessible rapidement à pied à environ une dizaine de minutes.

Le quartier est calme.

VUES AERIENNES DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE :





DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

DESCRIPTIF EXTERIEUR

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de deux tènements avec entrées séparées qui sont élevés sur une parcelle de terrain cadastrée section AE n° 64 lieu-dit chemin de la Villette et comprenant :

- Une maison d'habitation en façade sur le chemin de la Villette portant le n° 2 élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec grenier ;
- Une autre maison à usage d'habitation en façade sur le boulevard Pierre de Coubertin élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec grenier ;
- Un jardin attenant.

PREMIER TENEMENT IMMOBILIER SITUE CHEMIN DE LA VILLETTE :

Il s'agit d'un tènement immobilier en nature de pierres scellées.

Chaque façade présente les mêmes caractéristiques.

La façade Nord comprend quelques insertions de briques.

La toiture est un toit à deux pans orientée Est/Ouest recouverte de tuiles mécaniques.

Les forjets semblent en bon état, les chéneaux et les descentes des eaux sont en zinc et également en état.

Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, les fenêtres comprennent des volets en bois à persiennes, ils sont anciens et ne sont plus en bon état.

Au deuxième étage, les fenêtres comprennent des volets roulants en PVC qui semblent relativement neufs.

Les jambages, linteaux et appuis des fenêtres sont en béton.

En façade Sud, au-dessus de la porte d'entrée, se trouve une marquise en fer forgé et verre.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :











DEUXIEME TENEMENT IMMOBILIER SITUE BOULEVARD PIERRE DE COUBERTIN :

Il présente trois façades Nord, Sud et Est et est contigu à l'Ouest au tènement immobilier précédent.

Il comprend un rez-de-chaussée à usage de garage situé au niveau du boulevard Pierre de Courbertin et la partie habitation commence au niveau du premier étage, niveau chemin de la Villette. Il est élevé d'un autre étage et de combles aménagés.

Les façades sont en pierres jointes en bon état, sans dégradation.

Les fenêtres présentent des volets en bois à persiennes en mauvais état.

Le bâtiment forme un décroché et présente un toit à deux pans orienté Nord/Sud avec une couverture en tuiles mécaniques.

Le pan Nord est légèrement découpé du fait de la forme du tènement immobilier.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







Un jardin côté Nord en deux paliers, accessible par deux petits escaliers maçonnés.

Le terrain est totalement en nature de friche, de ronces et de rejets d'arbustes.

La parcelle est délimitée uniquement au Nord et à l'Est par les tènements voisins.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







DESRIPTIF INTERIEUR

PREMIER TENEMENT IMMOBILIER (ACCESSIBLE CHEMIN DE LA VILLETTE) :

Nous pénétrons par une porte pleine en bois ancienne à l'Ouest.

L'immeuble est également accessible du sous-sol par une porte en bois ancienne au Sud.

SOUS-SOL :

Il s'agit d'une pièce à usage de cave et d'atelier.

Au sol, une dalle béton ancienne, des étais sont visibles.

Les murs sont à l'état bruts.

Le plafond est constitué du plancher de l'étage supérieur, un IPN en fer est visible.

Nous trouvons côté Nord, trois pièces séparées par des cloisons de briques.

Une petite pièce à usage de toilettes est présente avec un W.C hors d'usage.

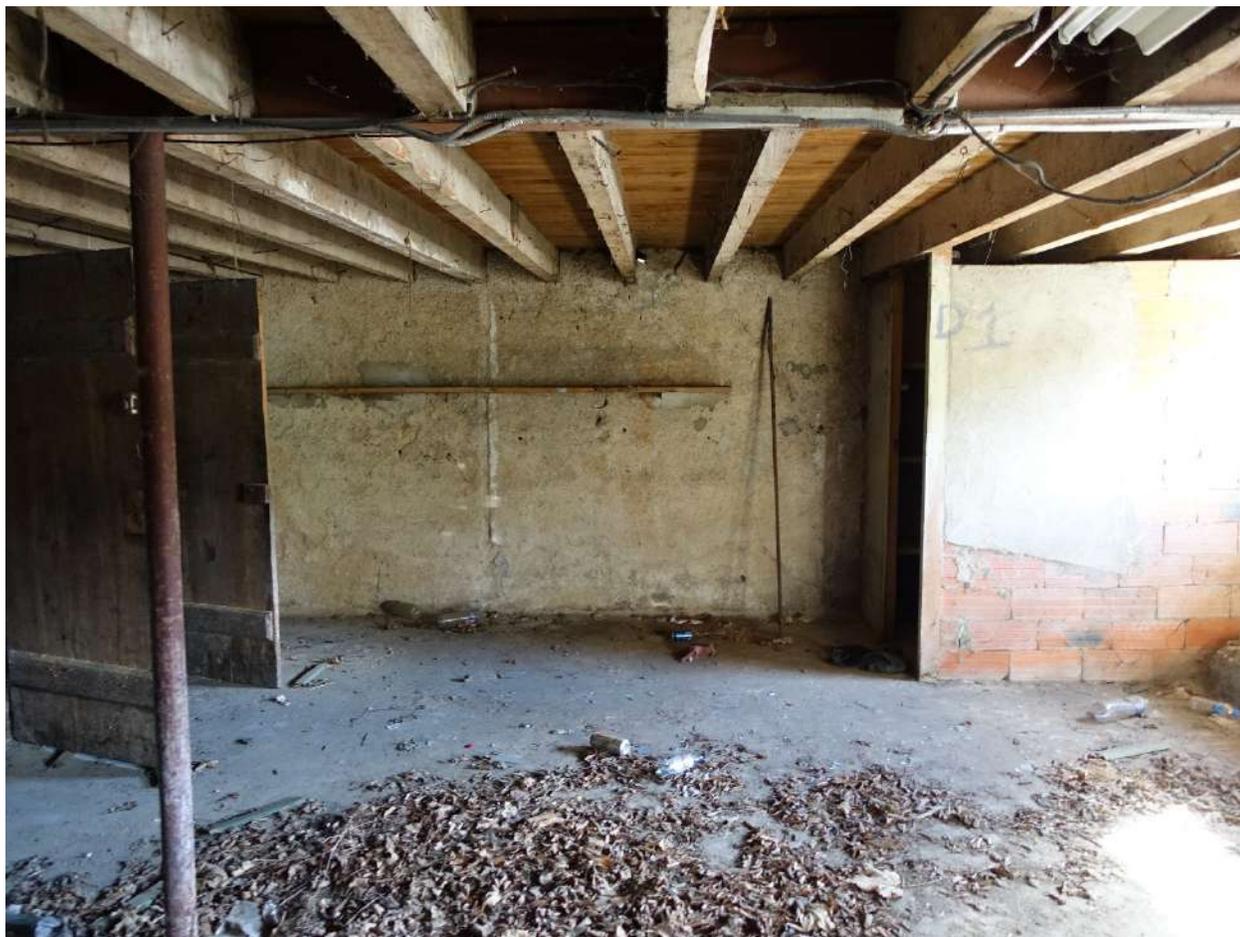
Equipements :

- Les deux ouvertures sont revêtues d'une ferronnerie en métal, les vitrages sont brisés ;
- Un double néon au plafond ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Une porte en bois qui donne sur le boulevard Pierre de Coubertin.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :



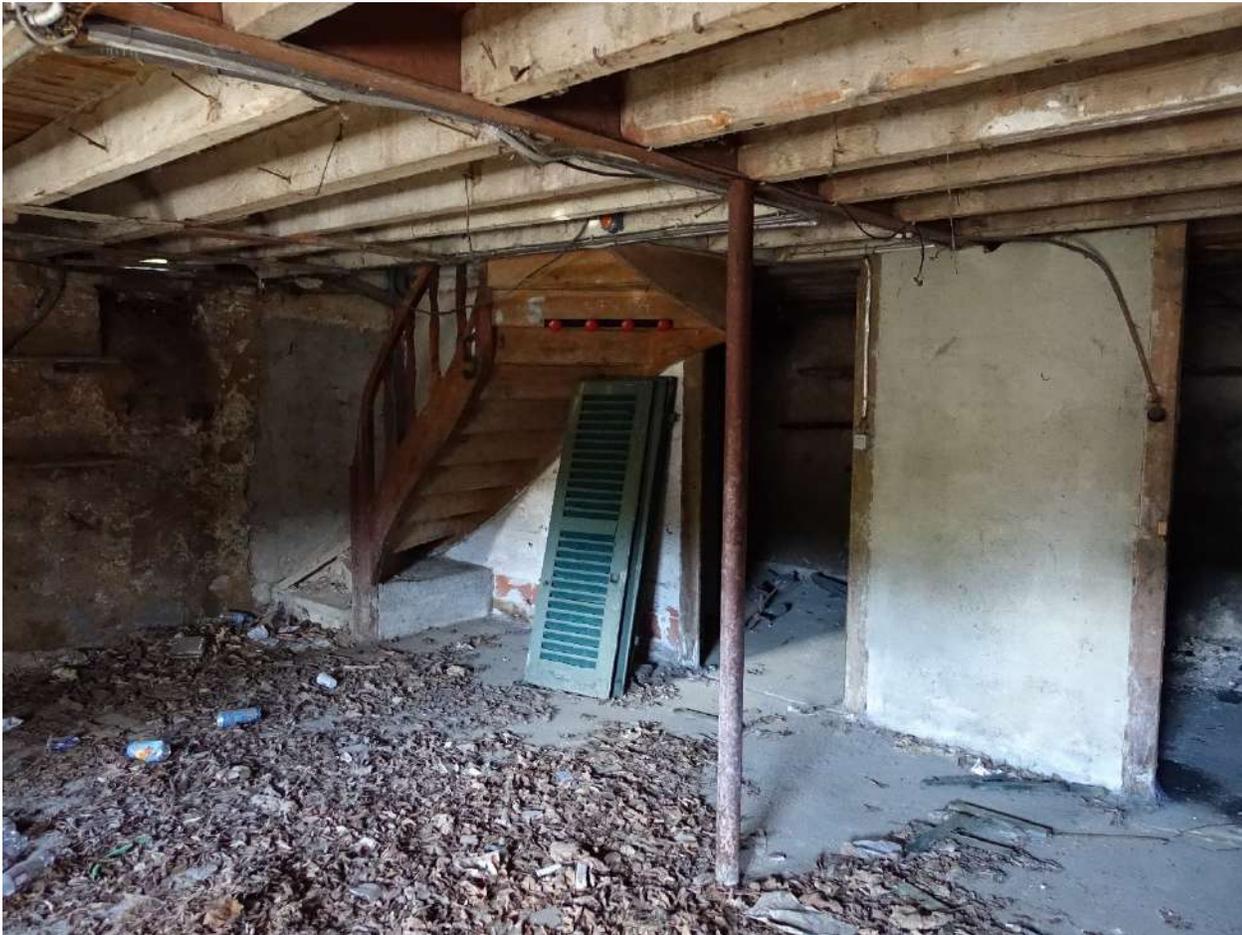












REZ-DE-CHAUSSEE :

ENTREE :

Cette entrée est accessible à l'Ouest du chemin de la Villette ou du sous-sol.

Cette entrée ouvre sur un dégagement.

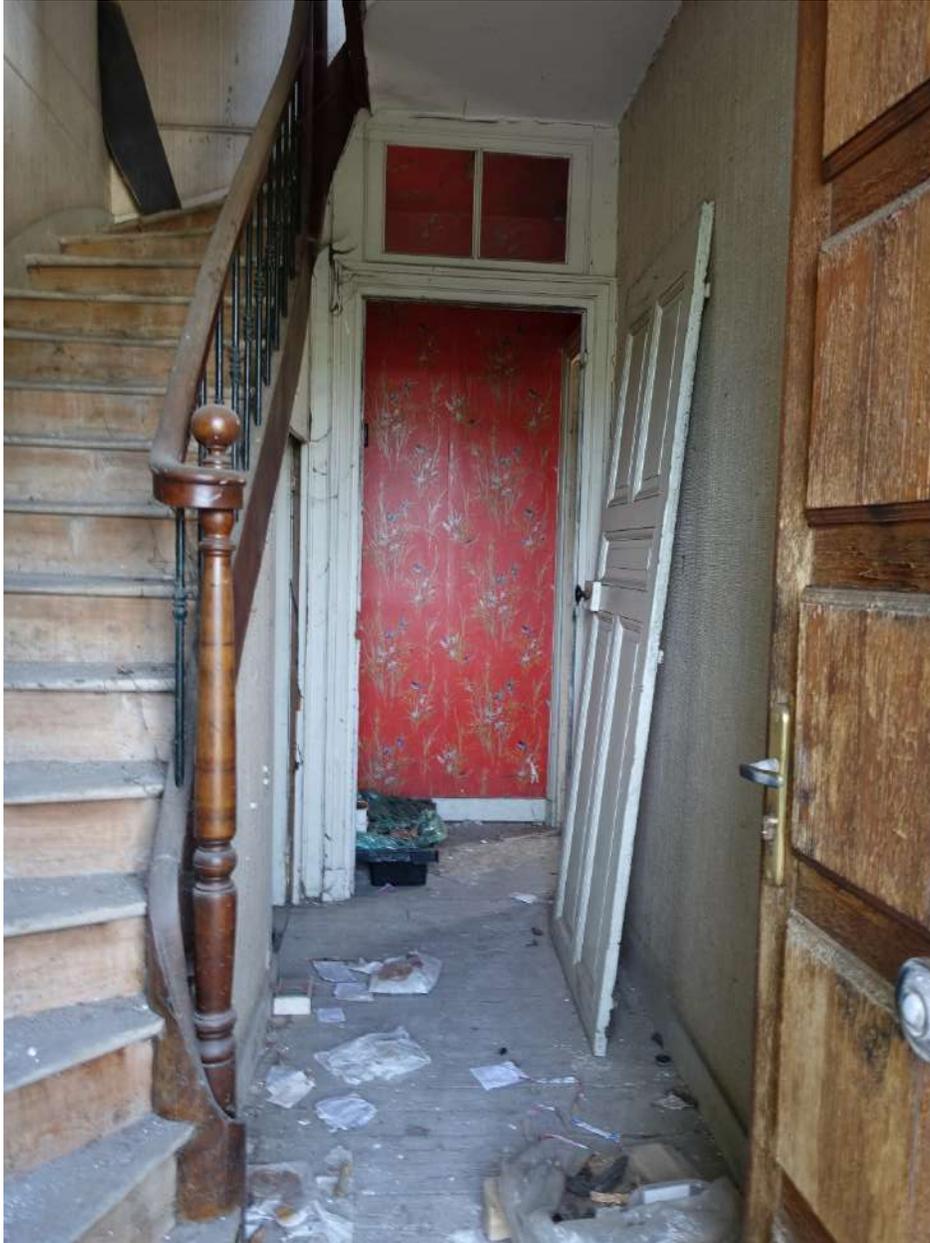
Au sol, un plancher en mauvais état.

Les murs sont tapissés, ensemble hors d'usage.

Un plafond revêtu d'un papier projeté, ensemble hors d'usage.

Une porte dessert l'escalier en bois permettant de se rendre à la cave.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







DEGAGEMENT :

Au sol, un plancher ancien.

Les murs sont tapissés, ensemble hors d'usage.

Le plafond est constitué de l'escalier.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PIECE N° 1 :

Il s'agit de l'ancienne cuisine – salle à manger. Des travaux ont été initiés rendant cette pièce en mauvais état.

Au sol, un plancher ancien.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie hors d'usage.

Le plafond est constitué du plancher de l'étage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







PIECE N° 2 :

Il s'agit de l'ancien salon. Des travaux ont été initiés rendant cette pièce en mauvais état.

Au sol, un plancher ancien.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie hors d'usage.

Le plafond est constitué du plancher de l'étage.

Trois ouvertures constituées de fenêtres à deux battants en mauvais état.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PREMIER ETAGE :

CAGE D'ESCALIER :

Un escalier à demi-tournant en bois, main courante métallique.

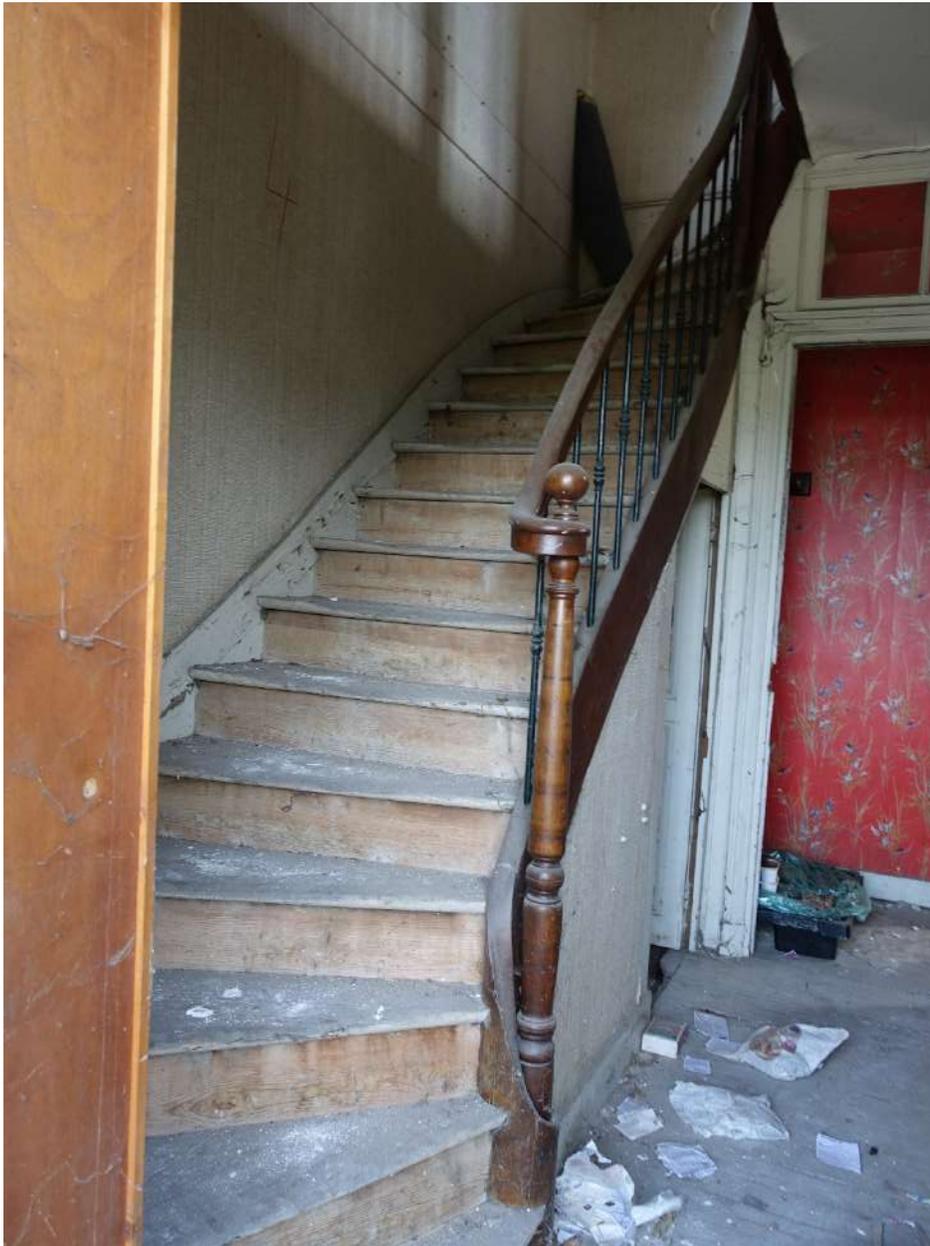
Les murs de la cage d'escalier sont tapissés, ensemble hors d'usage.

Le plafond est constitué de l'escalier.

Equipements :

- Un interrupteur simple à bascule.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :



PIECE :

Il s'agit d'une pièce unique formant un « U ».

Au sol, un plancher bois ancien.

Les murs sont à l'état brut ou revêtus d'une tapisserie, une partie est faïencée. Ensemble hors d'usage.

Le plafond est constitué du plancher de l'étage sur poutres.

Equipements :

- Six fenêtres encadrement bois, avec volets en bois, hors d'usage ;
- Un compteur électrique ;
- Un fenestron encadrement bois simple vitrage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :















EXPEDITION

DEUXIEME ETAGE :

CAGE D'ESCALIER :

Un escalier à demi-tournant en bois.

Les murs sont tapissés, ensemble hors d'usage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :



PIECE :

Cette pièce forme un « U ».

Au sol, un plancher bois ancien.

Les murs sont à l'état brut, ensemble en mauvais état.

Le plafond est constitué du plancher de l'étage disposé sur poutres.

Equipements :

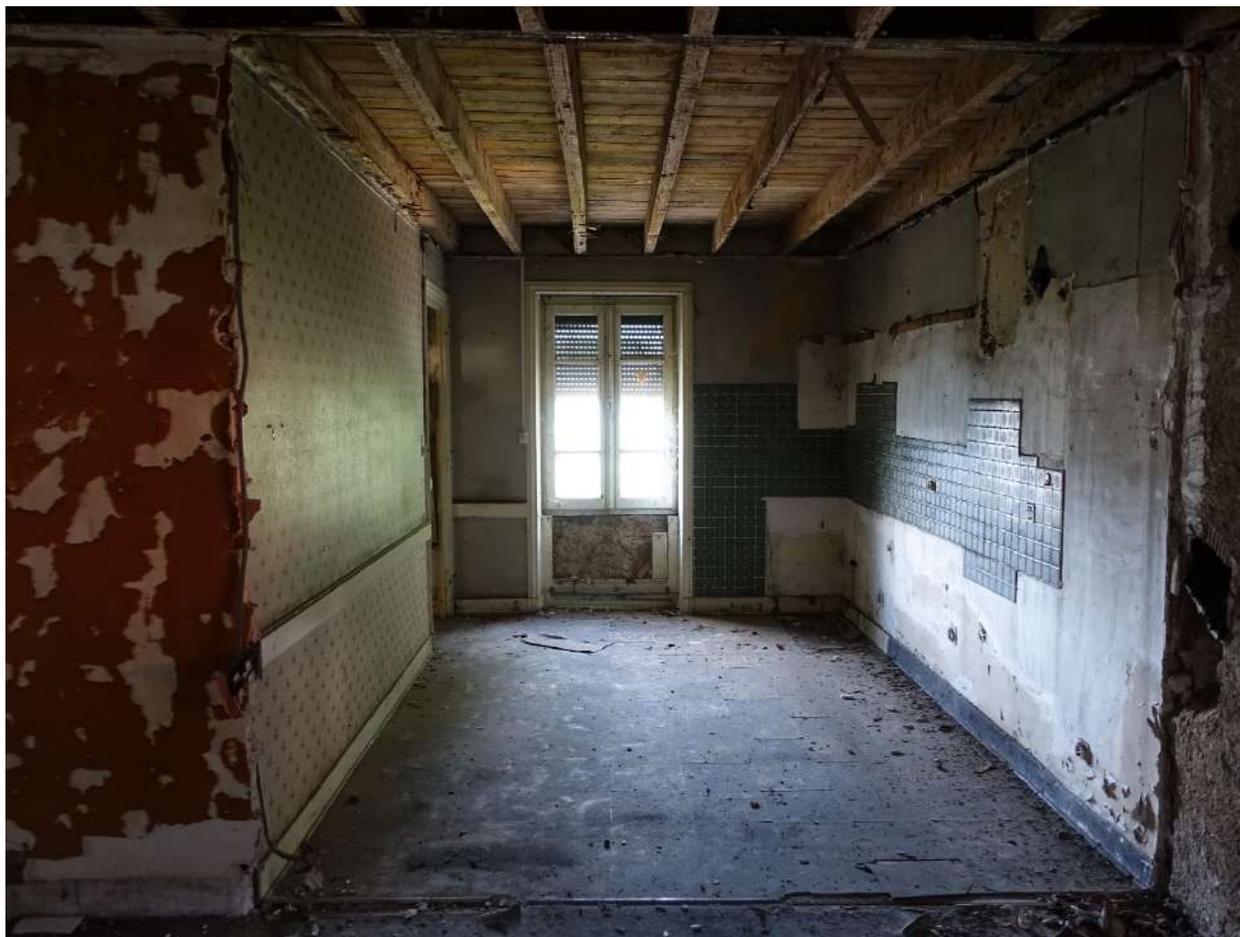
- Cinq fenêtres encadrement bois avec volets roulants dépourvus de manivelle ou volets électriques dépourvus d'alimentation ;
- Un compteur électrique ;
- Un interphone hors d'usage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :















GRENIER :

CAGE D'ESCALIER :

Accessible par un escalier à quart-tournant en bois.

Murs de la cage d'escalier tapissés, ensemble très vétuste.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





GRENIER :

Au sol, un plancher bois ancien.

Les murs sont en mauvais état.

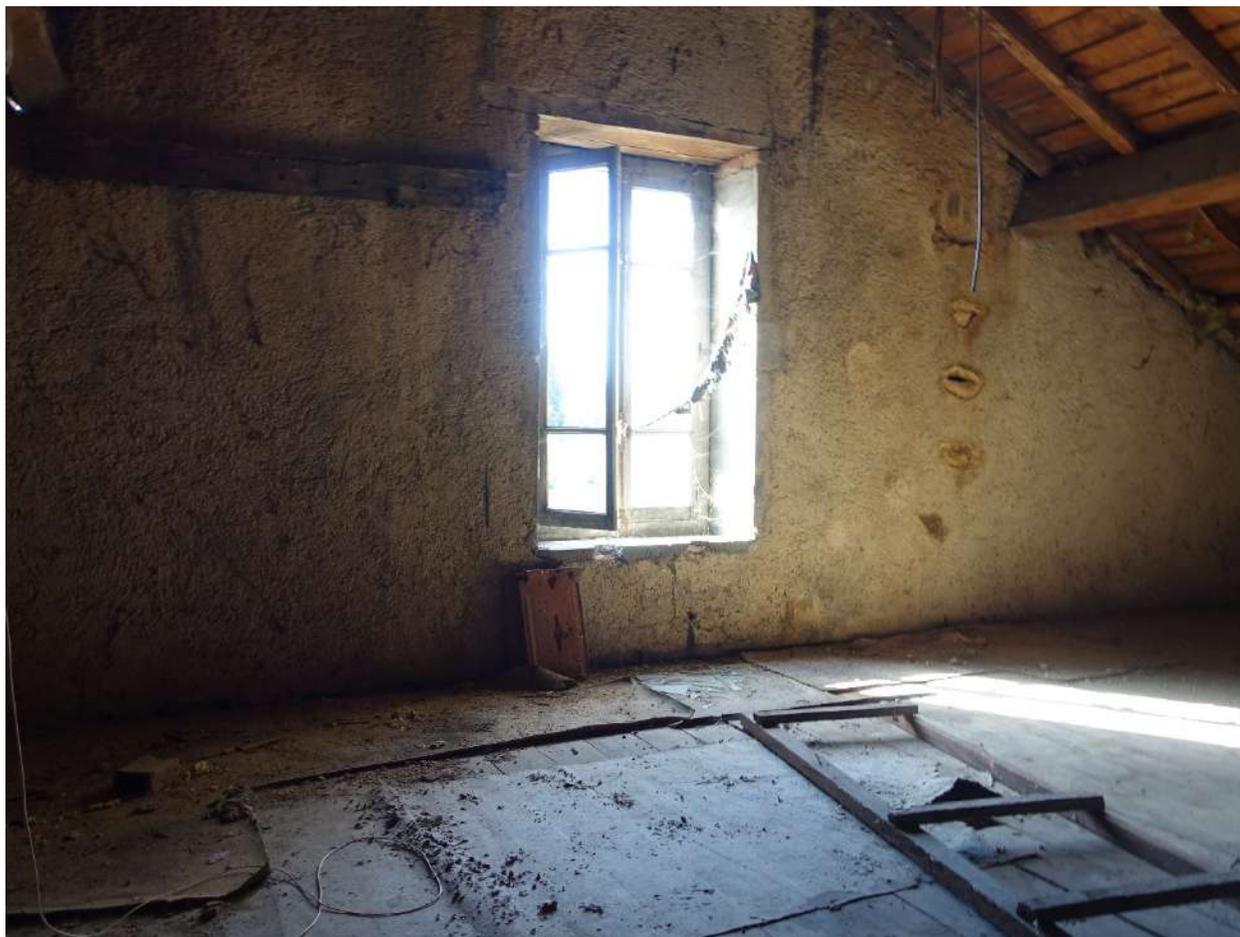
Le plafond est constitué d'une charpente en bois.

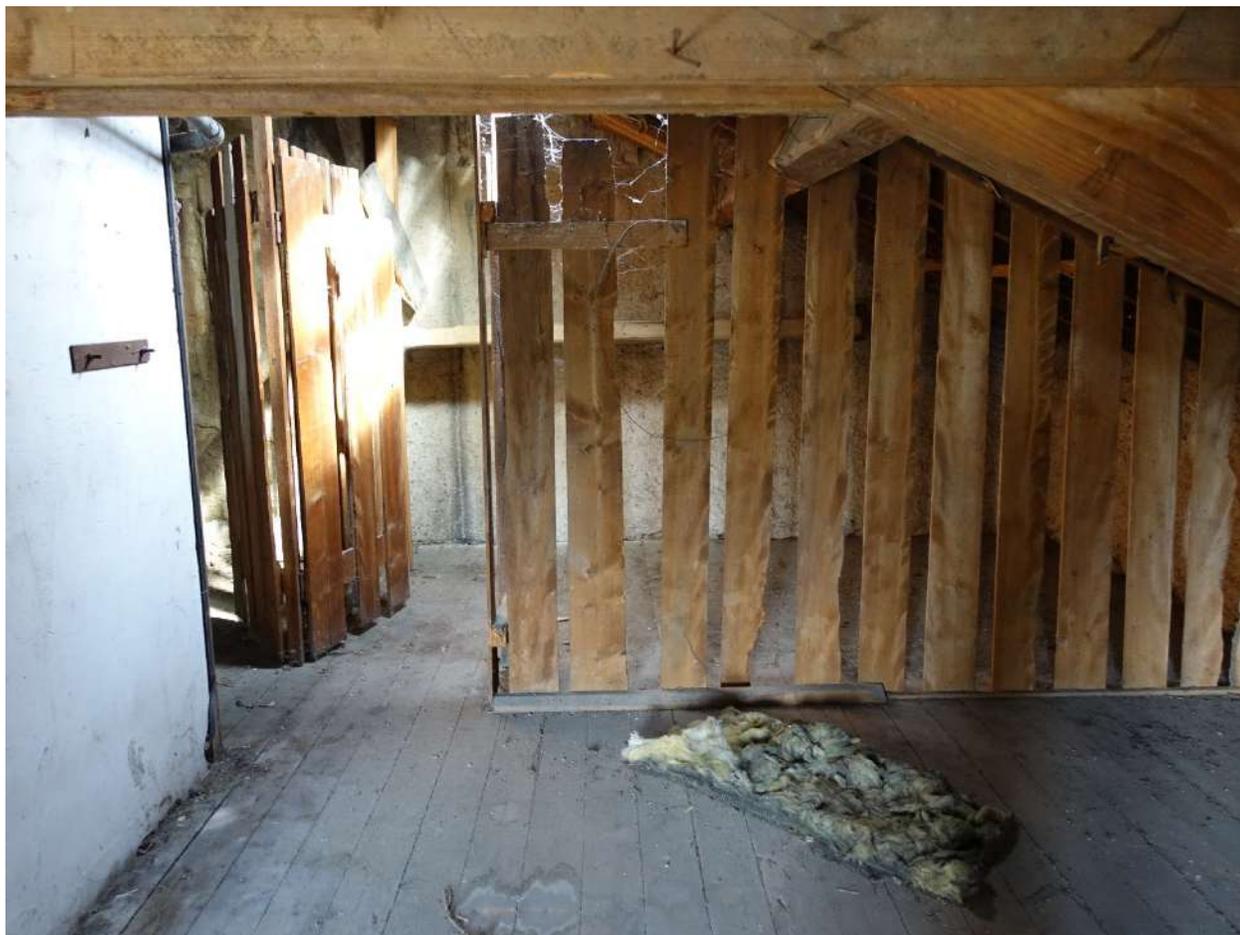
Equipements :

- Une fenêtre encadrement bois simple vitrage, deux battants ;
- Une fenêtre de toit.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :











DEUXIEME TENEMENT IMMOBILIER (ACCESSIBLE BOULEVARD DE COUBERTIN) :

Ce tènement est accessible soit du sous-sol par un portail métallique coulissant soit côté Nord à partir du chemin de la Villette par une porte en bois. Cette dernière est actuellement inaccessible du fait de l'abondante végétation l'obstruant.

Le portail coulissant n'est pas fermé, il a été dégradé afin de permettre un passage libre du boulevard Pierre de Coubertin.

SOUS-SOL :

Accessible du Boulevard Pierre de Coubertin par un portail métallique coulissant qui est déformé et dégradé.

Au sol, une dalle ciment ancienne.

Les murs en pierre sont recouverts d'un enduit ancien.

Le plafond est constitué d'un doublage en briques reposant sur des IPN métalliques.

Trois piliers en béton et un étau métallique sont visibles.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants hors d'usage avec grille de défense.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :











REZ-DE-CHAUSSEE :

CAGE D'ESCALIER :

Accessible du sous-sol par un escalier à quart-tournant en bois, main courante en bois.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





ENTREE :

Cette entrée dessert trois pièces.

Au sol, des carreaux en grès anciens.

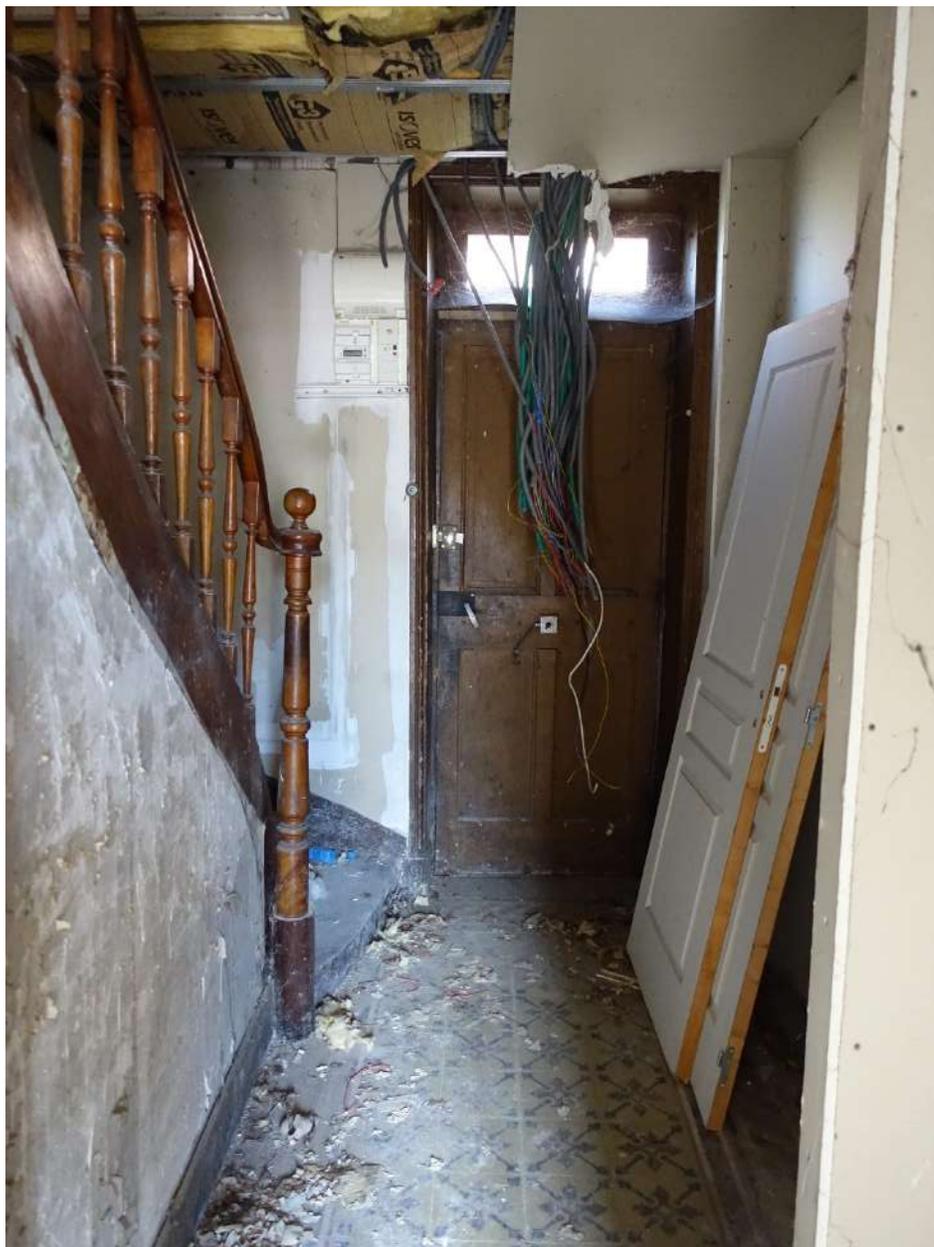
Les murs sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

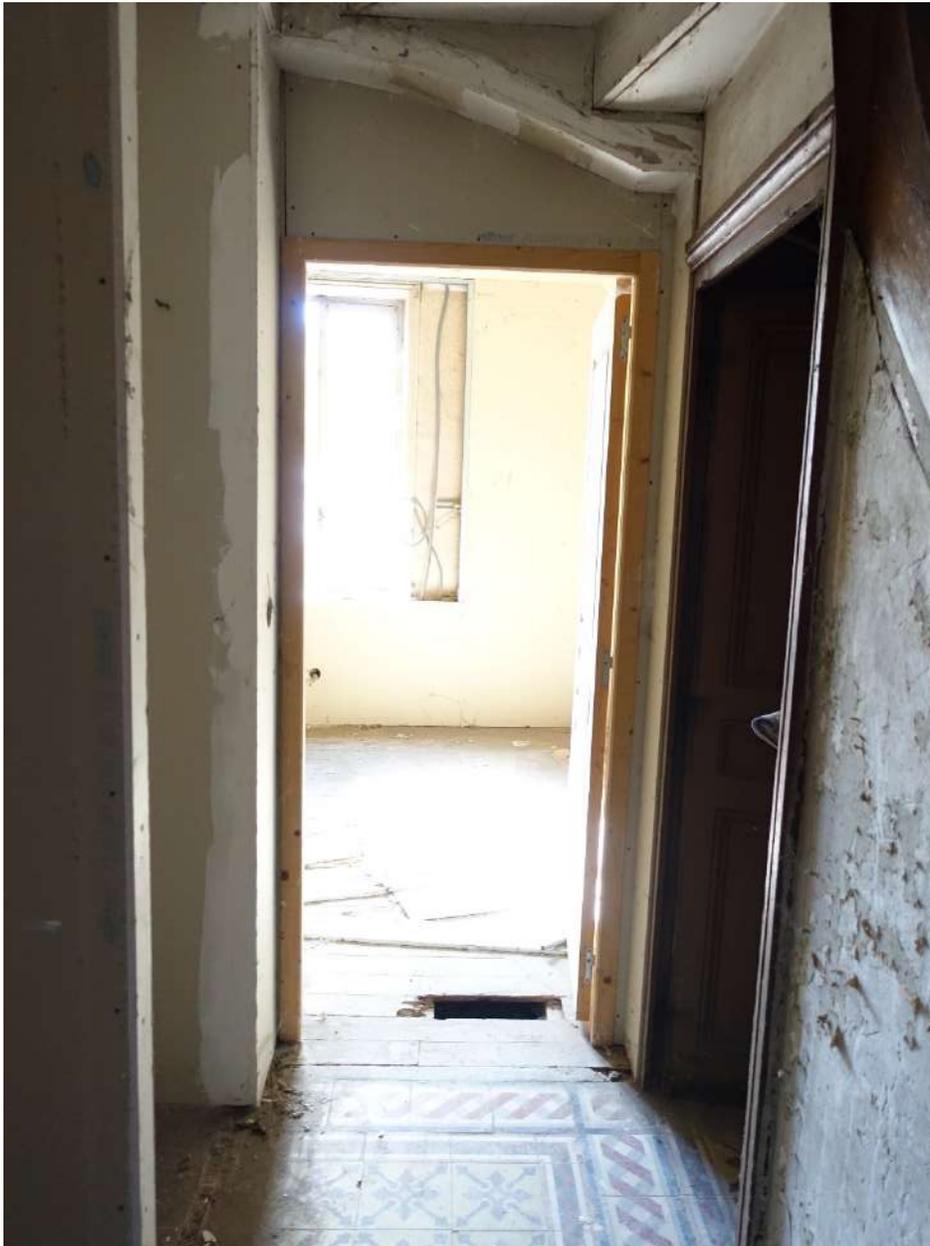
Un faux-plafond revêtu de plaques de plâtre brutes, en mauvais état.

Equipements :

- Une porte avec verrou en applique ;
- Un disjoncteur ;
- Un compteur électrique ;
- Des fourreaux avec fils électriques.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PIECE N° 1 :

Pièce côté Est à usage de cuisine.

Au sol, des carreaux en grès anciens.

Les murs sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

Un faux-plafond revêtu de plaques de plâtre brutes.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants encadrement bois simple vitrage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PIECE N° 2 :

Pièce côté Sud à usage de salon – salle à manger.

Au sol, un parquet en mauvais état.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

Equipements :

- Deux fenêtres deux battants encadrement bois simple vitrage avec volets à écharpe en bois, ensemble hors d'usage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







PIECE N° 3 :

Pièce à usage de toilettes.

Au sol, des carreaux en grès anciens.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

Equipement :

- Un fenestron en mauvais état.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PREMIER ETAGE :

CAGE D'ESCALIER :

Etage accessible par un escalier à demi-tournant en bois avec marches en bois.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :



PALIER :

Un plancher ancien au sol.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

Equipements :

- Une fenêtre deux battants encadrement bois simple vitrage hors d'usage ;
- Un disjoncteur.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







DEGAGEMENT :

Il dessert les différentes pièces du premier étage.

Au sol, un parquet ancien.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







PIECE N° 1 :

Pièce côté Nord à usage de salle de bain, elle est accessible par une porte en bois.

Au sol, un linoléum en mauvais état.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes. Une partie d'un mur n'est pas posée. Des trous sont visibles dans le doublage.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants encadrement double vitrage en PVC.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







PIECE N° 2 :

Pièce située côté Est à usage de toilettes.

Au sol, un plancher ancien.

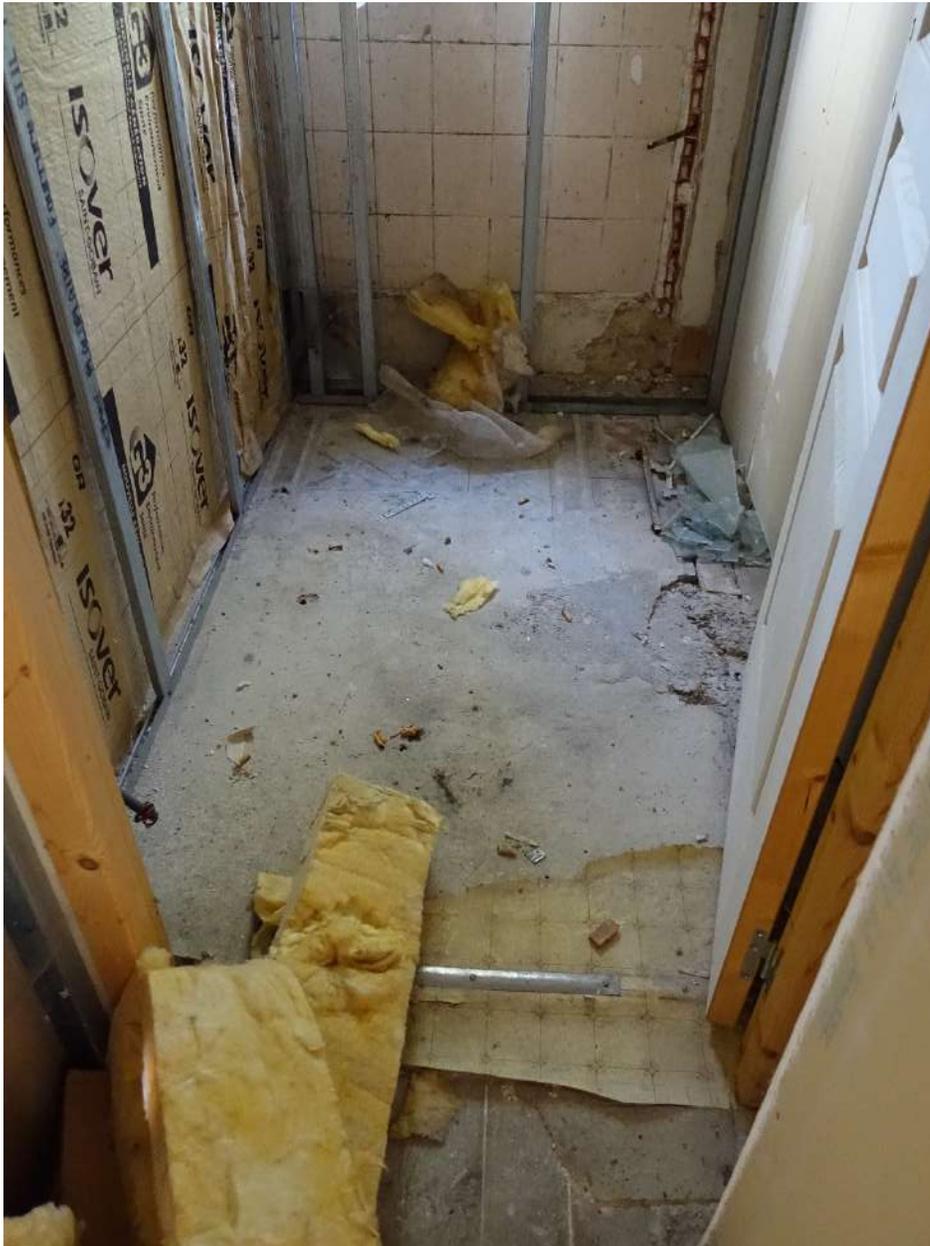
Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes. L'ensemble n'est pas terminé.

Equipement :

- Un fenestron.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PIECE N° 3 :

Pièce à usage de chambre.

Au sol, un plancher ancien.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes. Le doublage est endommagé.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :







PIECE N° 4 :

Pièce à usage de chambre.

Au sol, un plancher ancien.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes. Le doublage est endommagé.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :









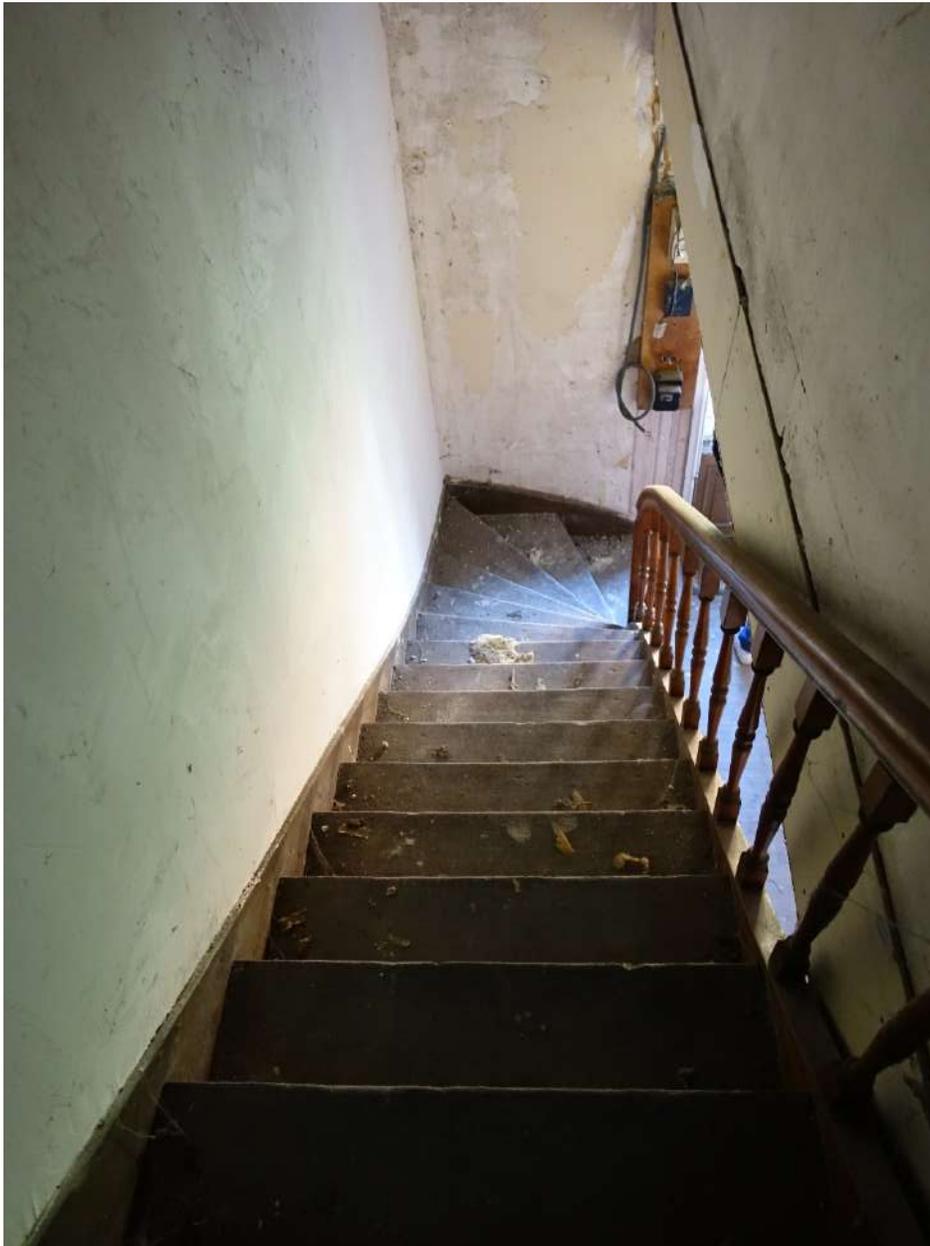
COMBLES :

CAGE D'ESCALIER :

Un escalier à demi-tournant en bois.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :





PIECE :

Au sol, un plancher bois ancien.

Les murs et le plafond sont revêtus de plaques de plâtre brutes.

Equipement :

- Une fenêtre deux battants encadrement bois simple vitrage, fenêtre hors d'usage.

J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :









EN RESUME :

Il s'agit d'un ensemble immobilier formé de deux tènements immobiliers.

Ces deux tènements sont contigus mais néanmoins indépendants.

Le premier tènement nécessite d'importants travaux de remise en état.

Il ne bénéficie d'aucun mode de chauffage, les travaux électriques sont à réaliser en totalité sur l'installation.

Une arrivée au gaz de ville est visible en façade.

Le deuxième tènement nécessite également d'importants travaux, ces derniers sont toutefois plus avancés.

Il ne dispose pas de mode de chauffage, les travaux électriques sont à poursuivre.

Ce tènement bénéficie d'une arrivée au gaz de ville.

Ces deux tènements sont libres de toute occupation.



Ma mission terminée, je me suis retiré après que le serrurier ait refermé la porte du premier tènement.
Le deuxième tènement étant accessible librement, le portail n'étant pas condamné à clé.

La société JURITEC a établi un rapport ensuite des différents diagnostics conformément à la législation en vigueur.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 13 h 20 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 107 pages.

Coût : Article L.444-1 du code de commerce Acte soumis à la taxe forfaitaire

Emolument - Honoraire Article H.T.					595,94 €
↳ <i>Détail</i> : Acte 114					
	1 ^{re} heure :	A.444-18 (tranche 1/2h H.T.):			
Base unitaire H.T. :	220,94 €	75,00 €			
Nombre :	1	5			
Sous-total H.T. :	220,94 €	375,00 €	0,00 €	595,94 €	
Transport Article A.444-48 H.T.					9,40 €
D.E.P. Article A.444-15 H.T.					0,00 €
Sous-total H.T.					605,34 €
T.V.A. 20 %					121,07 €
Taxe forfaitaire					0,00 €
Débours divers					420,00 €
Débours témoins Article A.444-50					50,00 €
Débours serrurier					
Affranchissement					0,00 €
↳ <i>Détail</i> :					
	L.R.A.R. :	L.S. :			
Base unitaire :	5,42 €	0,63 €			
Nombre :	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
TOTAL T.T.C.					1 196,41 €

Arnaud DENUZIERE
 Commissaire de Justice associé

