



Acta'Com

SELARL ACTA'COM

Commissaire de Justice
39 Avenue de Quakenbrück
Le Coubertin – BP 239
61007 ALENCON CEDEX
☎ 02 33 26 00 75

✉ alencon.actacom@commissaire-justice.fr

Offices secondaires :

☎ 08 rue du Sergent Escoffier
61200 ARGENTAN

✉ argentan.actacom@commissaire-justice.fr

☎ 02 place burgwedel

61700 DOMFRONT-EN-POIRAIÉ

✉ domfront.actacom@commissaire-justice.fr

☎ 14 bis rue de la Gare – BP 185
61104 FLERS CEDEX

✉ flers.actacom@commissaire-justice.fr

Bureau annexe :

☎ 05 Avenue du Docteur Joly
61140 BAGNOLES DE L'ORNE

✉ bagnoles.actacom@commissaire-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le **SEPT AVRIL**

Nous, Catherine MOUTAUX ou Olivier PETITJEAN, Commissaire ou Huissier de Justice Associé(e), membre de la SELARL ACTA 'COM, titulaire de l'office de Commissaire de Justice de FLERS sis 14 bis, Rue de la Gare, l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE

S.C.P BTSG, au capital de 71 604.00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 434 122 511 dont le siège social est situé 15 rue de l'Hôtel de Ville à NEUILLY SUR SEINE (92200), agissant poursuites et diligences de Maître Marc SENECHAL, domicilié en cette qualité audit siège social agissant en qualité de co-liquidateur de la société SCOPIMMO - 434 050 613 RCS Castres - 1 rue Saint Martin 81540 SOREZE suivant jugement du Tribunal de Commerce de Lyon en date du 01/02/2023

Et de SELARL MJ SYNERGIE - MANDATAIRES JUDICAIRES, au capital de 160 000.00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 538 422 056 dont le siège social est situé 136 Cours Lafayette à LYON (69003), agissant poursuites et diligences de Me Bruno WALCZAK & Me Mickaël ELANCRY, domicilié en cette qualité audit siège social, agissant en qualité de co-liquidateur de la société SCOPIMMO - 434 050 613 RCS Castres - 1 rue Saint Martin 81540 SOREZE suivant jugement du Tribunal de Commerce de Lyon en date du 01/02/2023.

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître Eric ASSOULINE - SELARL ETHIC ALL, avocat au barreau de PARIS (11ème) demeurant à 15 Boulevard Richard Lenoir, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE

S.C.I **SCOPIMMO**

RCS CASTRES 434 050 613

1 rue St Martin - 81540 SOREZE

Pris en son établissement sis Allée de la Valette
61100 ST GEORGES DES GROSEILLERS

EN VERTU :

D'une ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de LYON en date du 05/01/2026 ayant autorisé les requérants à diligenter la vente en la forme des saisies immobilières à la barre du Tribunal Judiciaire de LYON des biens appartenant à la SCI SCOPIMMO sis à SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (61100) – Rue d'Aubusson – lieudit « Les Groseillers » savoir :

Section	N°	Lieudit	contenance
AH	n°93, n°94 et n°97	Une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée un bâtiment à usage d'activités et de bureaux sis à SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (61100) Rue d'Aubusson	84a 97ca, 1a 28ca, 2a 96 ca

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. »

En présence des personnes suivantes dont le concours a été nécessaire :

NOM et PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
CHARTRAIN Patrick	Serrurier	
VERIN Raymond	Témoin	
SALLOT Alain	Témoin	
FRICHOT Stephen	SARL EDIm - Diagnostics	

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
COPIE
EXPÉDITION**



1. Situation Géographique de Saint-Georges-des-Groseillers

Localisation et Accès

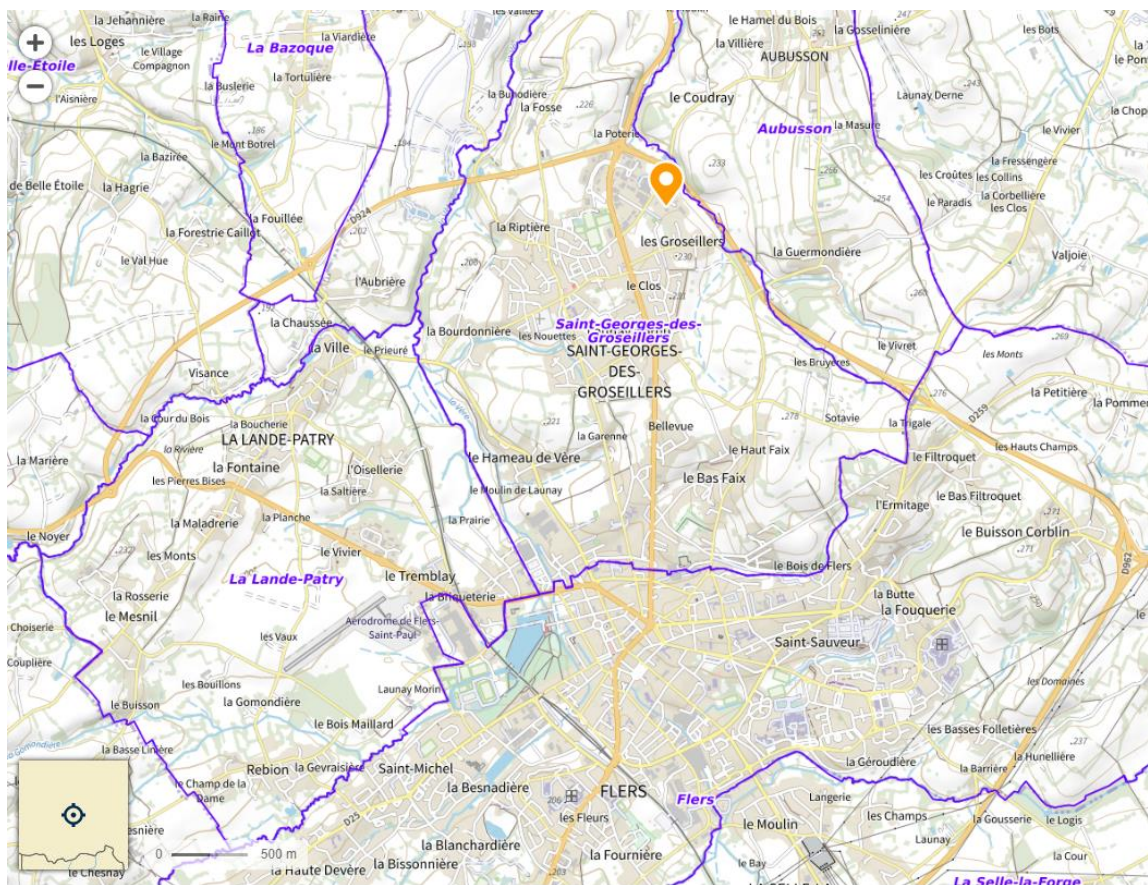
- **Saint-Georges-des-Groseillers** est une commune du département de l'Orne, en région Normandie.
- **Coordonnées GPS** : 48.771° N, 0.574° O.
- **Proximité** :
 - À 2,7 km de Flers (2ème ville du département).
 - À 70 km de Caen.
 - À 200 km de Paris.
- **Accès routiers** :
 - Proximité de la D924 (axe Flers–Condé-sur-Noireau).
 - Accès à l'autoroute A84 (sortie 41, à 20 km) pour Paris et Rennes.
- **Transports en commun** :
 - Gare SNCF la plus proche : Flers (ligne Paris–Granville).
 - Réseau de bus Nomad (lignes régionales).

2. Démographie et cadre de vie

- **Population** : Environ **3 000 habitants** (chiffres 2023).
- **Environnement** : Commune rurale, entourée de **paysages bocagers** typiques du Bocage normand, avec des **espaces verts** et des **forêts** à proximité (Forêt d'Andaine).
- **Services publics** :
 - École primaire, collège à Flers.
 - Maison médicale, pharmacie, commerces de proximité.
 - Médiathèque et équipements sportifs (stade, salles polyvalentes).

3. Économie et emplois

- **Activités locales** : Agriculture (élevage, cultures), artisanat, et petites industries.
- **Zones d'activités** : Proximité de la **Zone Industrielle de Flers** (15 km).
- **Zone Industrielle Nomand'Innov** (4,6 km) Campus industriel orienté vers l'innovation, la recherche et la production, soutenu par le Pôle de compétitivité MOV'EO.
- **Commerces** : Boulangeries, supérette, cafés, et marchés hebdomadaires à Flers.



Parcelle cadastrée section AH n°97



La parcelle 97, section AH, avec une contenance cadastrale de 296 ares se situe entre les parcelles AH 93 et AH 10. Il s'agit d'une bande de terrain.

Parcelle cadastrée section AH n°94



La parcelle 94, section AH, avec une contenance cadastrale de 128 ares se situe entre les parcelles AH 93 et AH 82. Il s'agit d'une bande de terrain.

Parcelle cadastrée section AH n°93



Je démarre mes opérations à 8h00. Je fais procéder à l'ouverture forcée des lieux (cadenas de la chaîne sur rue et porte du bâtiment)

La parcelle AH 93, est située dans une zone d'activités, bordée par une voie goudronnée au nord (Allée de la Valette), offrant un accès direct aux véhicules.

Existence d'un portail coulissant sur rue, lequel est visiblement motorisé. Une voie interne traverse la parcelle, reliant les bâtiments et les espaces de stationnement.

Un bâtiment principal, de taille moyenne et doté d'un toit plat, occupe la partie sud de la parcelle. Plusieurs places de parking marquées au sol sont aménagées devant et sur le côté du bâtiment, facilitant l'accès et la logistique.

La parcelle dispose d'une zone dégagée au nord du bâtiment, pouvant servir de zone de manœuvre, de stockage extérieur. Des espaces verts, notamment des arbres et des haies, bordent partiellement la parcelle à l'ouest, apportant une touche de verdure dans cet environnement industriel.

La parcelle est d'une superficie de 84 ares et 97 ca.



Sur le côté gauche se trouve le bâtiment avec les bureaux, parking sur le devant.



La partie devant fait saillie par rapport au bâtiment industriel. Elle est bardée bois, avec nombreux vitrages.



Vue du mur pignon en limite de propriété (côté parcelle 99).



Vue du mur pignon de la partie bureau faisant saillie du côté du parking.



Vue du pignon de façade arrière et autre vue latérale du pignon donnant sur le parking.



Grand parking sur le devant, faisant face au pignon latéral du bâtiment, et au-delà, espace de chargement ou de manœuvre.



Il est à noter que l'espace extérieur dispose visiblement de trois mâts sur lesquels existent des luminaires implantés.

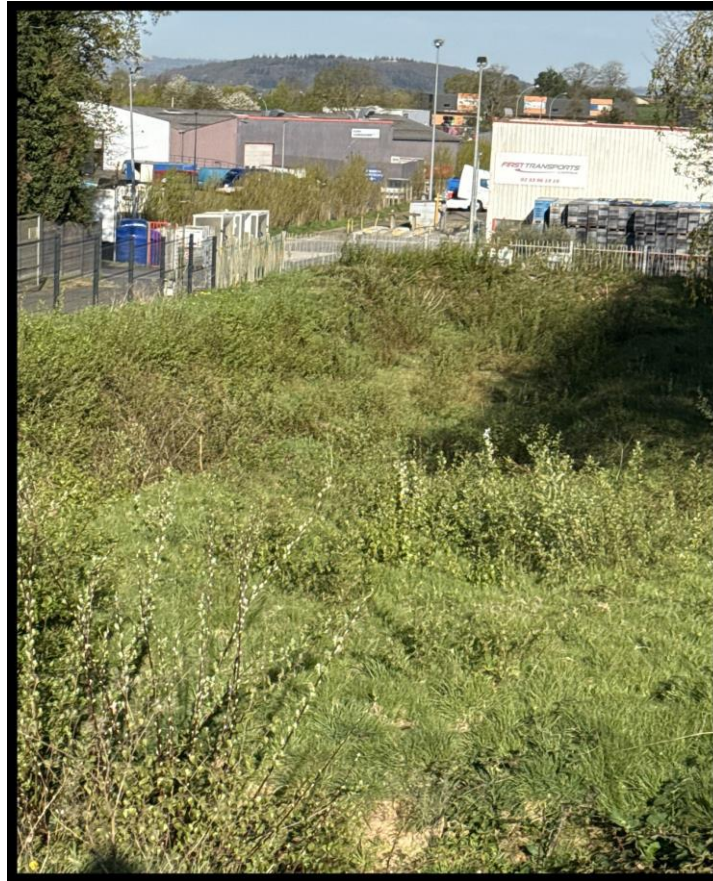


Existence d'un abri bas permettant d'y ranger le matériel de sécurité.
L'ensemble est bardé, construit en parpaings et couvert en plaques tôles.



La partie basse du parking est arborée. Il y a une bande d'herbes et des arbres, et la partie formant une pointe vers la rue d'Aubusson constitue un bassin de rétention.





L'ensemble immobilier est clos sur l'ensemble de ses côtés.





Il existe une zone de stockage close et fermée par un portail à double battant donnant en pignon arrière du bâtiment industriel.





Plan de situation des parcelles et des bâtiments :



BÂTIMENT

Accès à l'intérieur du bâtiment depuis la partie bureau donnant sur le parking avant par une double porte vitrée.



Entrée et dégagement :

Les doubles portes ouvrent sur un dégagement qui rejoint un couloir en « T » et qui permet de desservir l'ensemble des bureaux se trouvant en façade avant.

Du point de vue de la description des locaux intérieurs et de la partie bureau, ceux-ci présentent les caractéristiques communes suivantes :

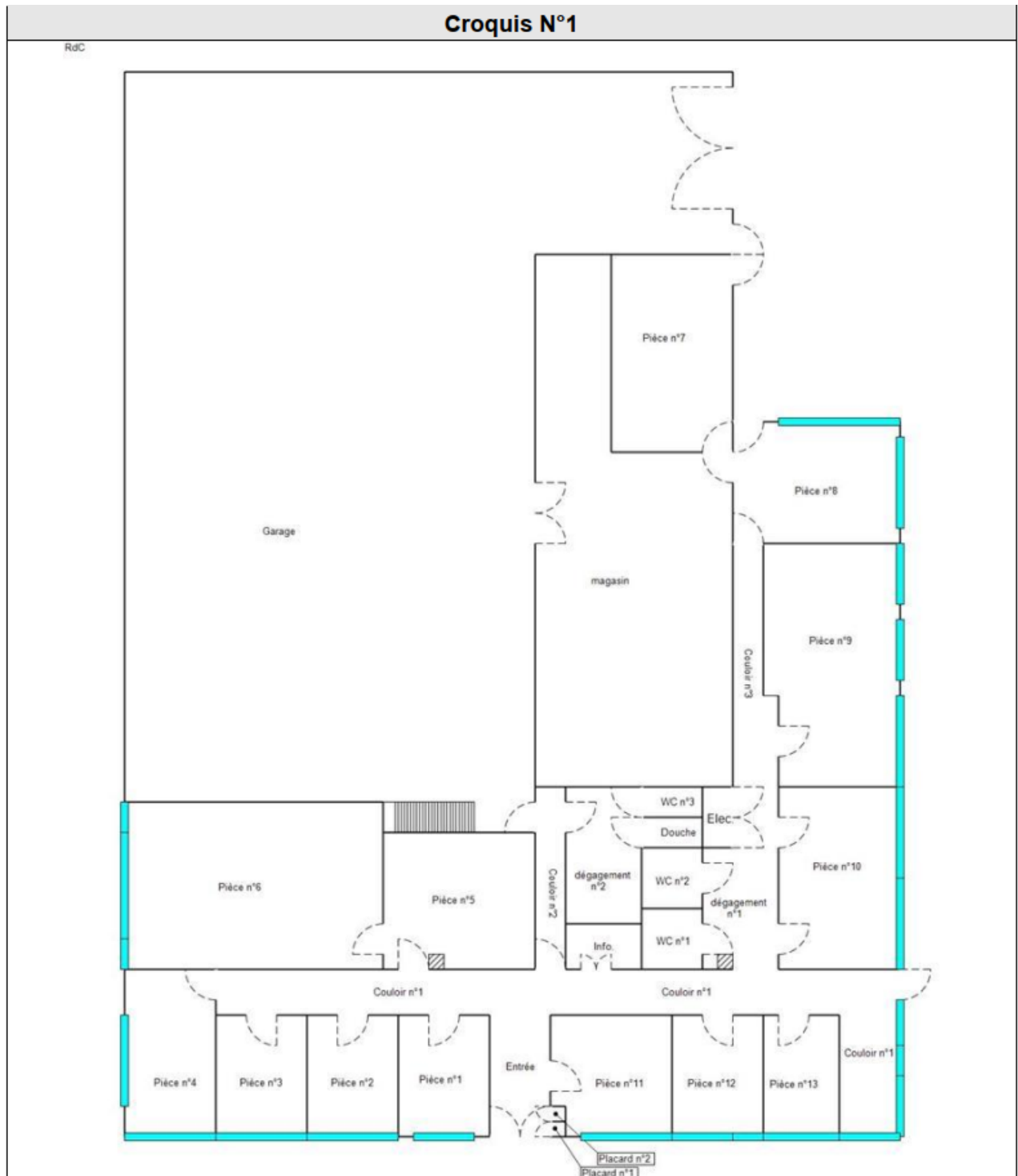
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

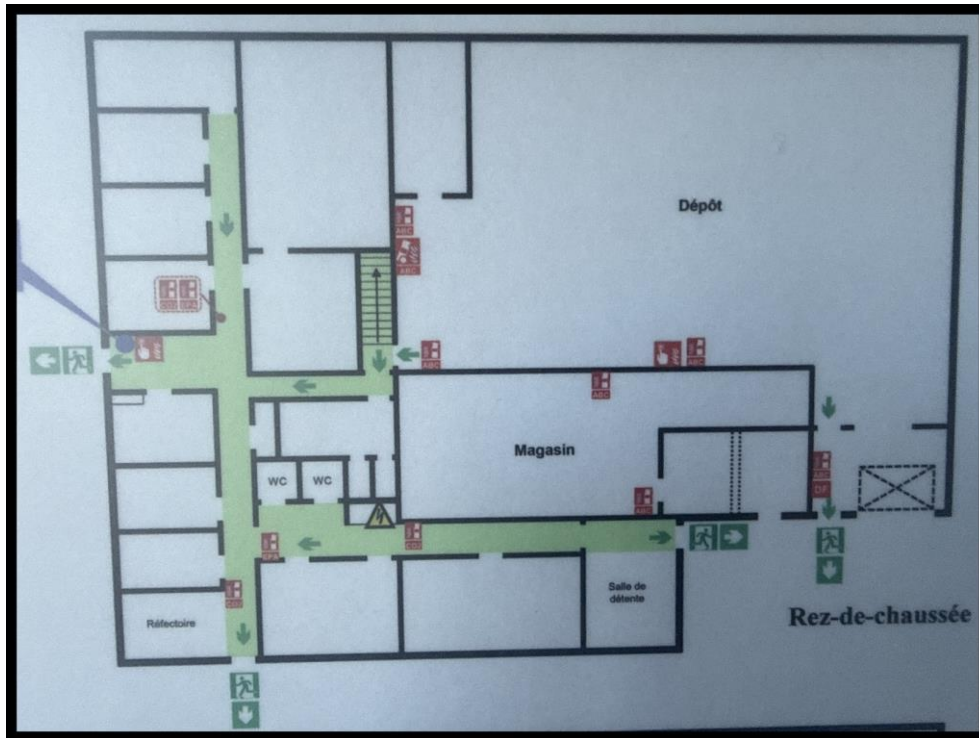
Les bas des murs sont recouverts de plinthes et les murs sont pourvus d'une toile à peindre.

Existence d'un plafond suspendu avec éclairage néon intégré.

Présence d'un équipement de prises électriques et informatiques.

PLAN DE SITUATION DU REZ-DE-CHAUSSEE





Le sas d'entrée de 8,86 m² dispose de deux locaux techniques fermés par des portes bois qui sont côte à côte et côté droit chacun de 0,33 m² de superficie.





Bureau n° 11 :

Dans le premier prolongement, bureau n° 11 (figurant au plan du diagnostiqueur) possédant une fenêtre ouvrante et deux fenêtres fixes donnant sur la partie avant et possédant un dispositif de climatisation MITSUBISHI, fermé du sas de dégagement par une porte vitrée.

La pièce est d'une superficie de 11,95 m².





Sur le côté gauche, le couloir (39,80 m² à gauche et à droite + renforcement) dessert quatre pièces avec fenêtres donnant en façade avant et deux grandes salles, dont une donne avec fenêtres en pignon latéral, et une qui est borgne, mais qui dispose d'un vitrage donnant sur le couloir.



A noter qu'au niveau du couloir et du plafond, existence d'auréoles indiquant des infiltrations sur les dalles.



Premier bureau à gauche (pièce n°1) :

Avec une fenêtre ouvrante et un bâti fixe.
Un élément de climatisation. Superficie de 11,95m².



Deuxième bureau à gauche (pièce n°2) :

Avec un bâti ouvrant et deux bâtis fixes.

Un élément de climatisation. Superficie de 11,95m².



Troisième pièce à gauche (pièce n°3):

Avec un bâti ouvrant et deux bâtis fixes.

Un élément de climatisation. Superficie de 12,19m².



Quatrième bureau avec accès au fond du couloir :

Bureau possédant des fenêtres en façade avant et en pignon latéral, avec deux bâtis ouvrants et quatre châssis fixes.

Un élément de climatisation. Superficie de 15,51 m².

A noter qu'au niveau du plafond, existence d'une tache sur les dalles dans l'angle d'un des murs.



Pièce borgne (pièce n°5):

A droite, pièce borgne possédant un vitrage donnant sur le couloir.
Superficie de 21,69 m².

Cette pièce possède également un élément de climatisation et un radiateur électrique.





Grande pièce (pièce n°6) :

De la pièce précédente, on accède à une grande pièce qui a son sol recouvert d'un linoléum, qui possède une baie vitrée avec deux châssis ouvrants et deux châssis fixes donnant en façade arrière.

Existence d'un élément de climatisation et de deux chauffages électriques. Superficie de 45,26 m².





Du côté droit du couloir (n°1) par rapport à l'entrée, existence sur la gauche de deux bureaux avec retour du couloir avec kitchenette.

Sur la droite, présence d'un couloir (n°2) permettant d'accéder à la zone de dépôt et à des W.-C (n°3), mais également ensuite d'une pièce à usage de baie de brassage et d'un dégagement (n°1) et couloir (n°3) qui permet à la fois d'accéder aux W.-C (n°1 et 2), au TGBT et derrière, à deux grandes salles (n°9 et 10) et dans la suite à une autre pièce (n°8) .



Premier bureau donnant sur le côté droit (n°12):

Éclairée par un châssis ouvrant, deux châssis fixes.

Un élément de climatisation.

Superficie de 12,54m².



Deuxième pièce également sur la droite (pièce n°13) :

Éclairée par un châssis ouvrant, deux châssis fixes.
Un élément de climatisation. Superficie de 11,29 m².

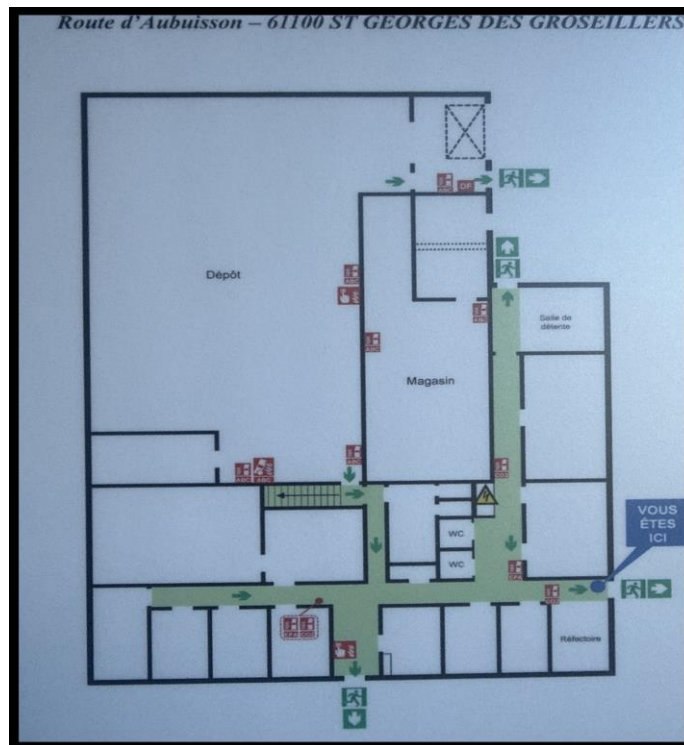


Espace kitchenette :

Au fond du couloir, espace kitchenette qui est totalement vitré en angle et qui possède une porte donnant du côté du parking en pignon latéral.



PLAN DE SITUATION A LA PORTE D'ACCES



Sur la partie gauche, existence d'un couloir (n°2) borgne, lequel dessert l'accès à la partie stockage et à un W.-C (n°3) avec douche.

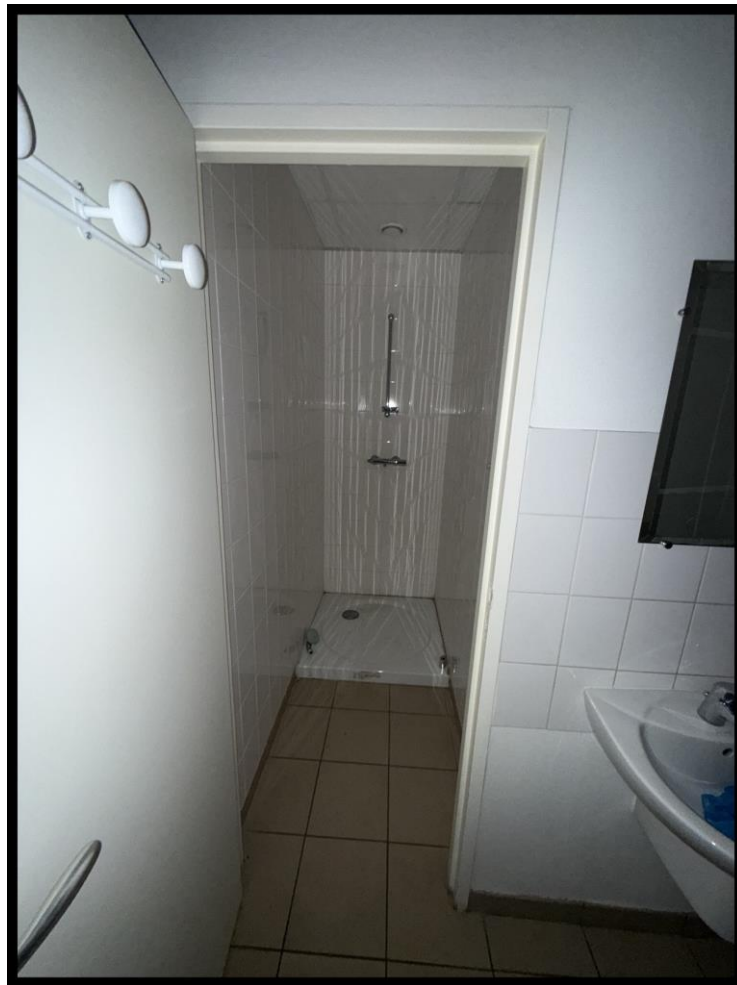


Sanitaires :

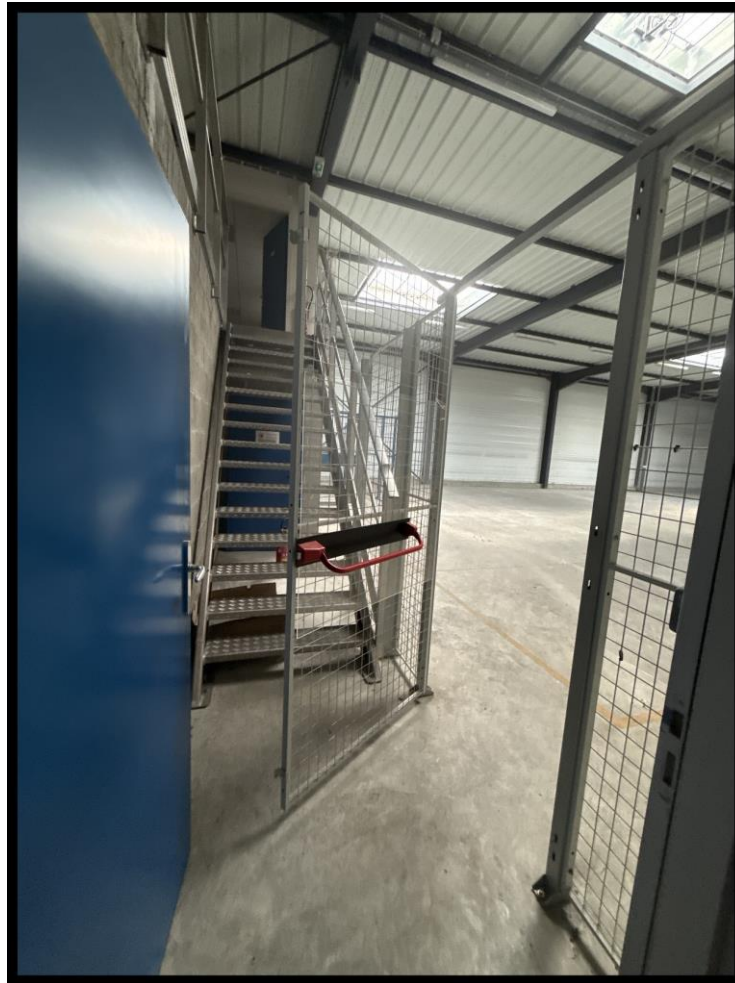
Au fond de ce couloir, côté droit, existence d'un sanitaire.

Sanitaires composés d'un dégagement (n°2) d'une superficie de 9,81 m² avec deux lavabos, un cumulus et un radiateur et qui dessert un W.-C (n°3 d'une superficie de 1,56 m² et une douche d'une superficie de 1,56 m², pièces toutes deux fermées par une porte isoplane.





La porte de gauche, au fond du couloir où il permet l'accès à la zone de stockage et à l'escalier qui permet de desservir le premier étage.



Deuxième porte de gauche depuis le couloir n°1, local abritant la baie de brassage (info) :

Fermé par une porte grillagée.

Baie de brassage qui est présente.

A noter que cette pièce est borgne.

La Superficie est de 3,86 m².





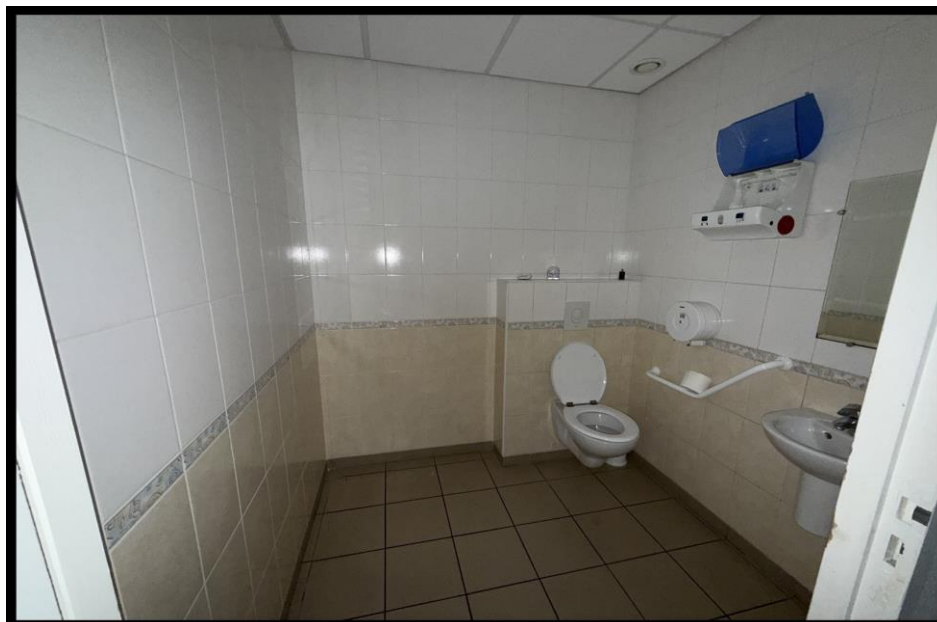
Dégagement (n°2) et couloir (n°3) à gauche au fond :

Ce dégagement d'une superficie de 16,30 m² permet de desservir sur la gauche des W.-C, le TGBT, et sur la droite, deux bureaux.



W.-C (n°1) :

Avec une cuvette suspendue et un lave-mains. Accès handicapé. D'une superficie de 3,35 m².



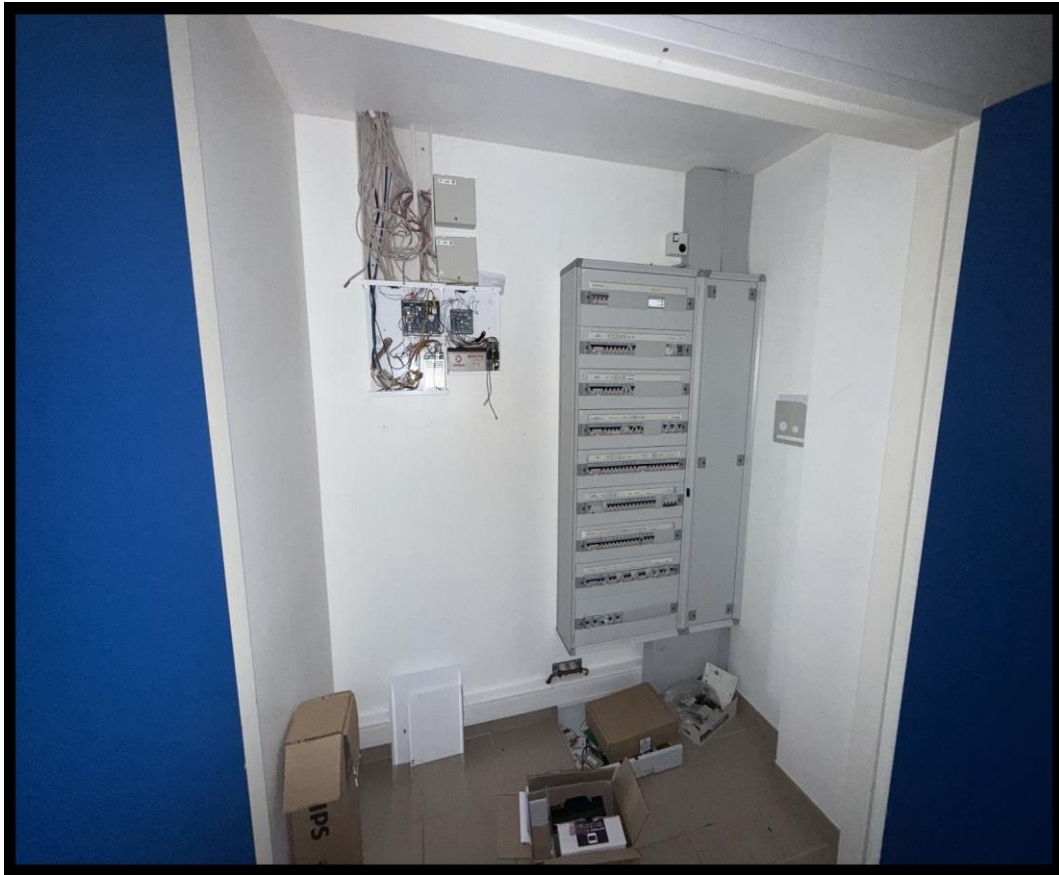
W.-C (n°2) :

Avec une cuvette suspendue et un lave-mains. Accès handicapé. D'une superficie de 3,35 m².



TGBT (Elec) :

Fermé par double porte bois. D'une superficie de 1,59 m²).



Pièce (n°10):

A droite, existence d'une grande pièce qui ouvre sur le dégagement par deux portes. Cette pièce dispose d'une baie vitrée avec deux châssis ouvrants, quatre châssis fixes donnant sur le parking.

Visiblement, cette pièce est la réunion de deux bureaux qui étaient auparavant cloisonnés, puisqu'il existe au sol, aux murs et au plafond, les éléments permettant de dire qu'il y avait auparavant une cloison.

Présence de deux climatiseurs.

Superficie de 20,39 m².





Grand bureau (n°9) :

Dans le prolongement de la pièce précédente avec ouverture sur le couloir n°3, grand bureau, avec une séparation

Présence de deux climatiseurs.

Présence de trois châssis ouvrants et de cinq châssis fixes qui donnent sur le parking.

Superficie de 34m².



Couloir :

Le couloir est d'une superficie de 5,81 m², il ouvre sur le pièce précédemment décrite et au bout sur une autre pièce (n°8).

A noter que je peux relever qu'il y a eu des infiltrations, puisque des plaques sont cassées et il y a des taches humides sur les plaques restées au plafond.





Pièce (n°8) au fond du couloir (n°3) :

Disposant sur toute sa périphérie extérieure de baies vitrées avec trois châssis ouvrants et six châssis fixes.

Un élément de climatisation.

A noter dans les angles des traces humides en plusieurs endroits.

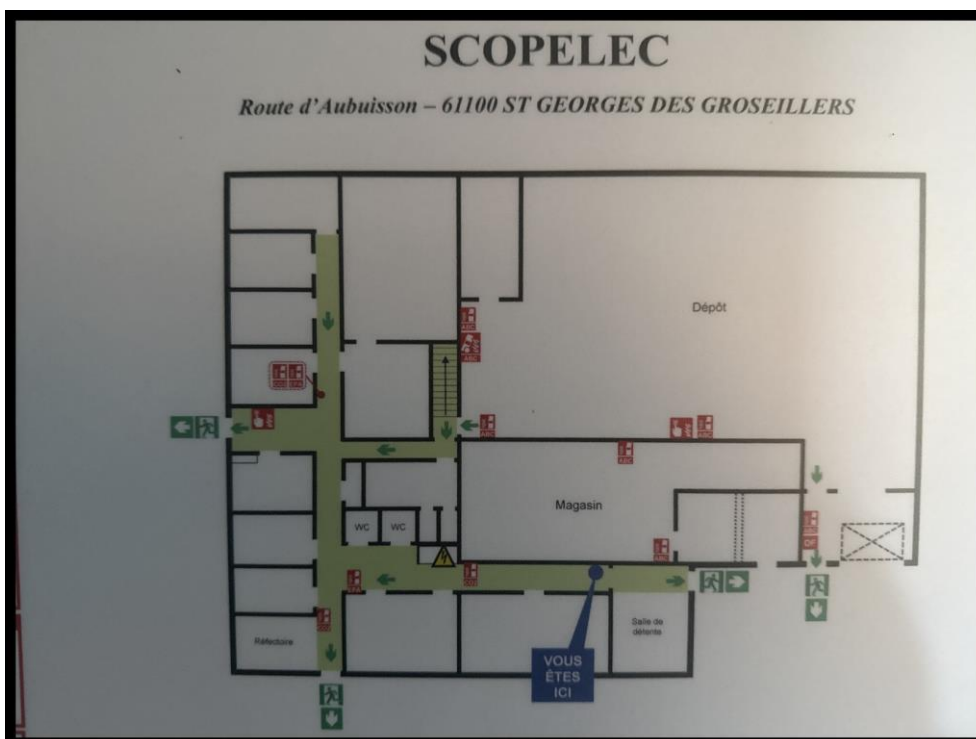
Existence d'une porte donnant à l'extérieur vers l'arrière du bâtiment et d'une porte donnant sur la partie dite magasin.

Pièce d'une superficie de 20,83 m².





PLAN DE SITUATION A LA PORTE EXTERIEURE



Magasin :

La partie dédiée au magasin est complètement borgne, son sol, ses murs et son plafond à l'état brut.

Elle dispose d'une porte donnant sur la pièce précédente (n°8), ouvrant sur une pièce d'accueil (n°7)

Existence dans la partie magasin d'un renforcement.

Le magasin donne également sur une zone de stockage ou garage.

Le magasin est d'une superficie de 83,20 m².







Pièce accueil magasin (n°7) :

La partie accueil magasin présente les mêmes caractéristiques que les bureaux, avec un châssis coulissant au niveau fenêtre et une porte donnant sur l'extérieur.

Il existe une banque avec un battant ouvrant.

Existence d'un élément de chauffage électrique.

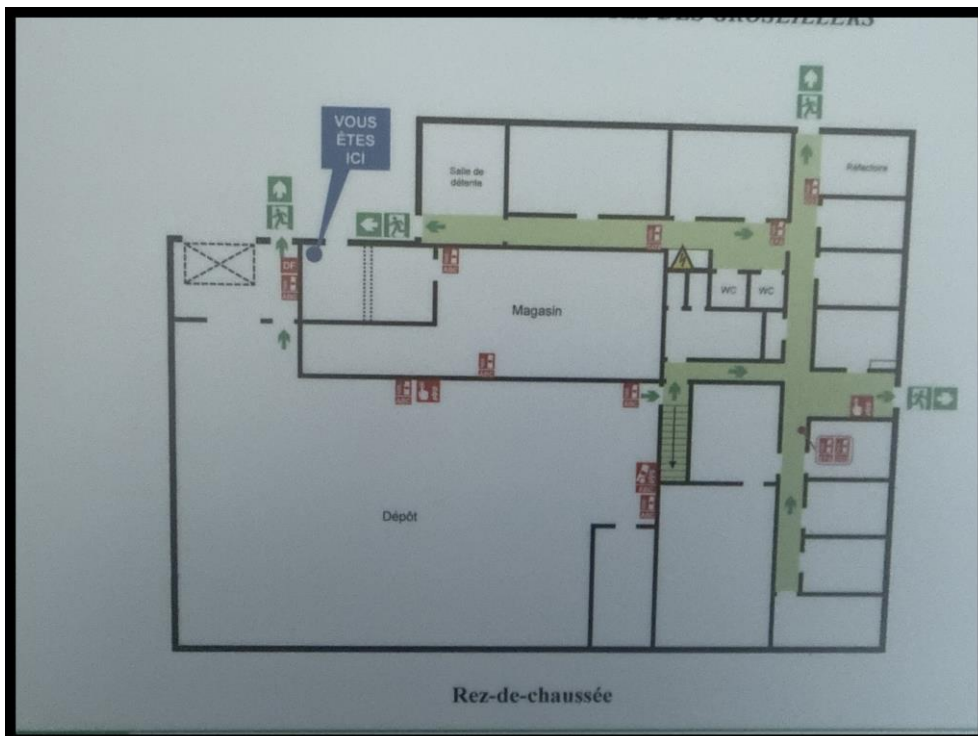
Pas de climatisation.

Superficie de 19,09 m².





PLAN DE SITUATION A LA PORTE EXTERIEURE



Grande zone de stockage (garage) :

Grande zone de stockage, dont le sol est à l'état brut, cimenté. A noter qu'il existe par endroits des tiges filetées dépassant au niveau du sol.

Les murs sont, quant à eux, en périphérie bardés.

Le plafond est également bardé. Présence de puits de lumière et trappes permettant de laisser échapper les fumées en cas d'incendie.

Dans cette zone de stockage, il existe une zone qui est grillagée, qui peut être fermée.

Au niveau de la partie du petit enclos grillagé, existence de deux portes qui sont condamnées et qui ont été plaquées de l'autre côté pour constituer un des bureaux situés sur le devant.

On notera également que la zone d'accès à l'escalier du premier étage et ouvrant sur le couloir n°2 est également fermé par une porte grillagée de la zone de stockage.

Au fond, il existe une porte avec panneaux sandwich ouvrante, mécanisée, donnant sur l'extérieur.

Parallèlement, existence d'une porte antipanique ouvrante.

Sur le devant, existence d'une partie grillagée permettant de fermer l'ensemble de la zone de stockage.

Ce zone de stockage présente une superficie de 368,19 m².

Vues depuis l'accès du couloir n°2.



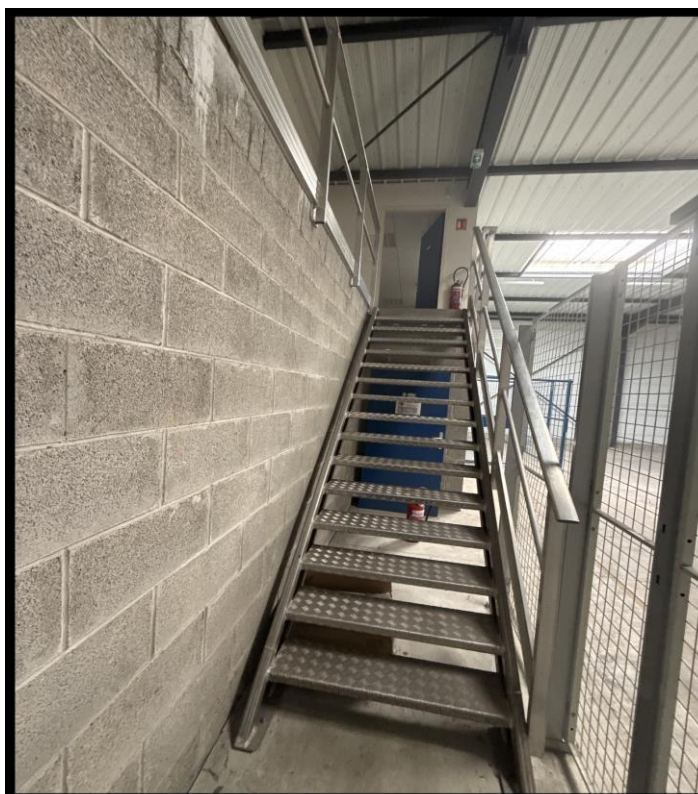






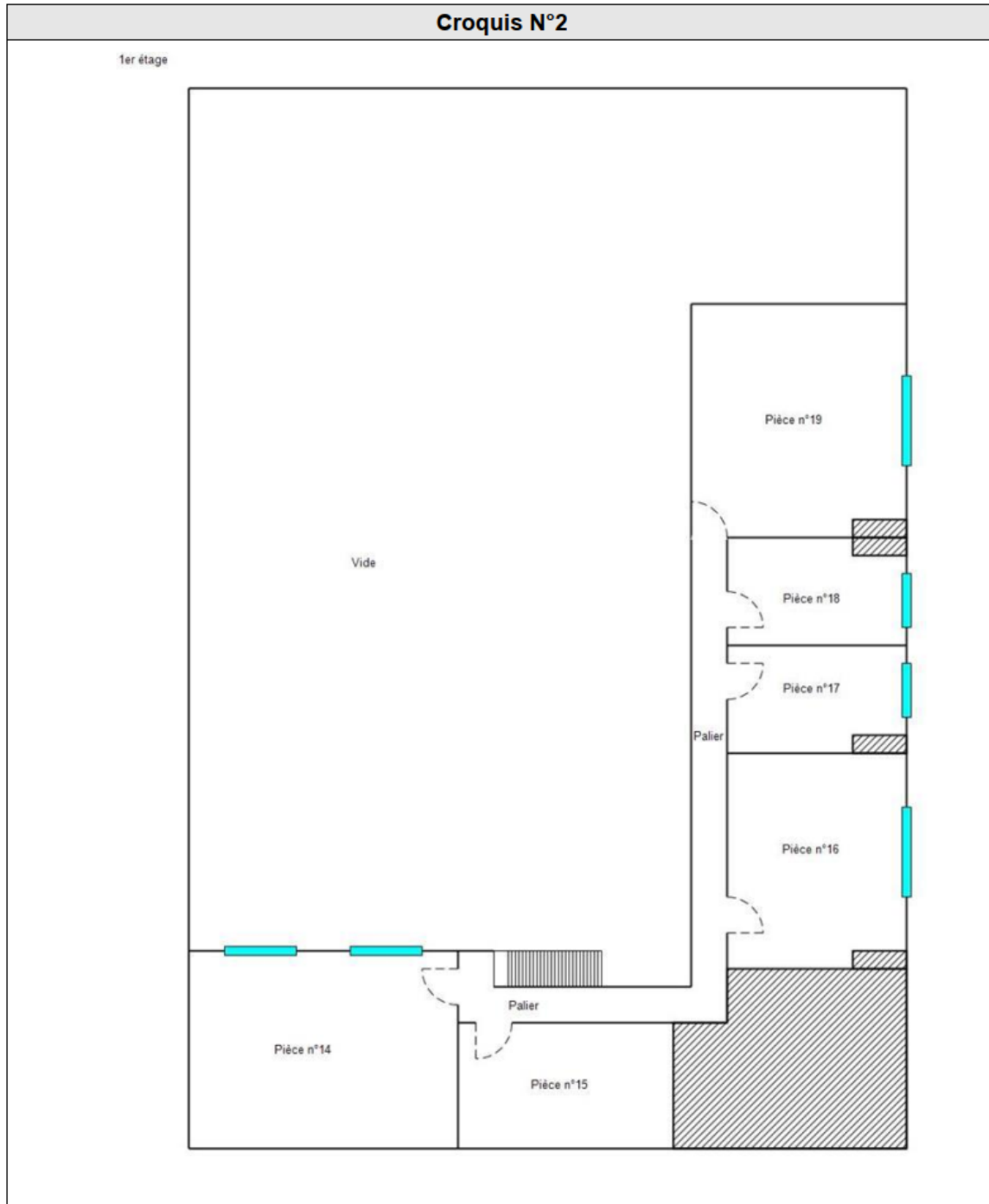
PREMIER ÉTAGE :

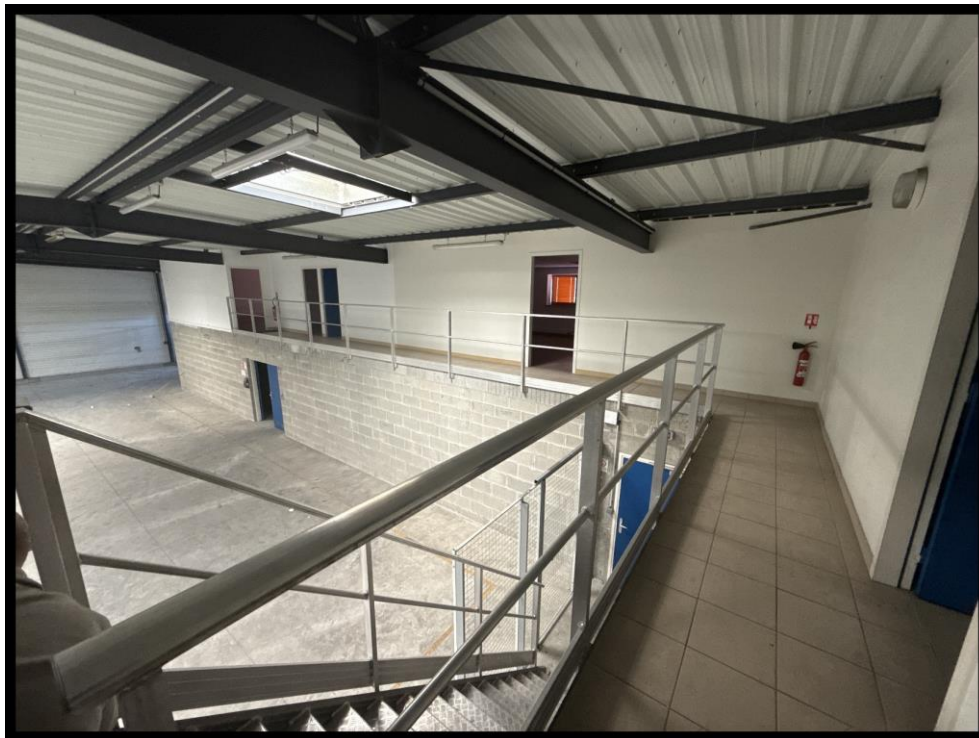
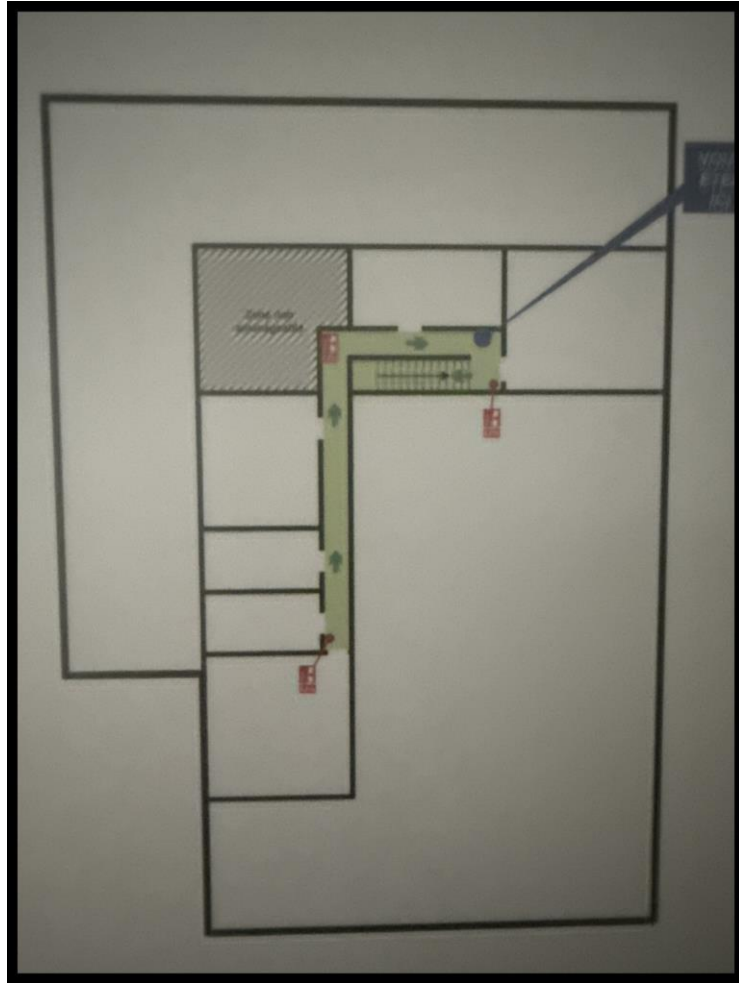
On accède au premier étage par un escalier métallique ouvrant sur la zone de stockage.



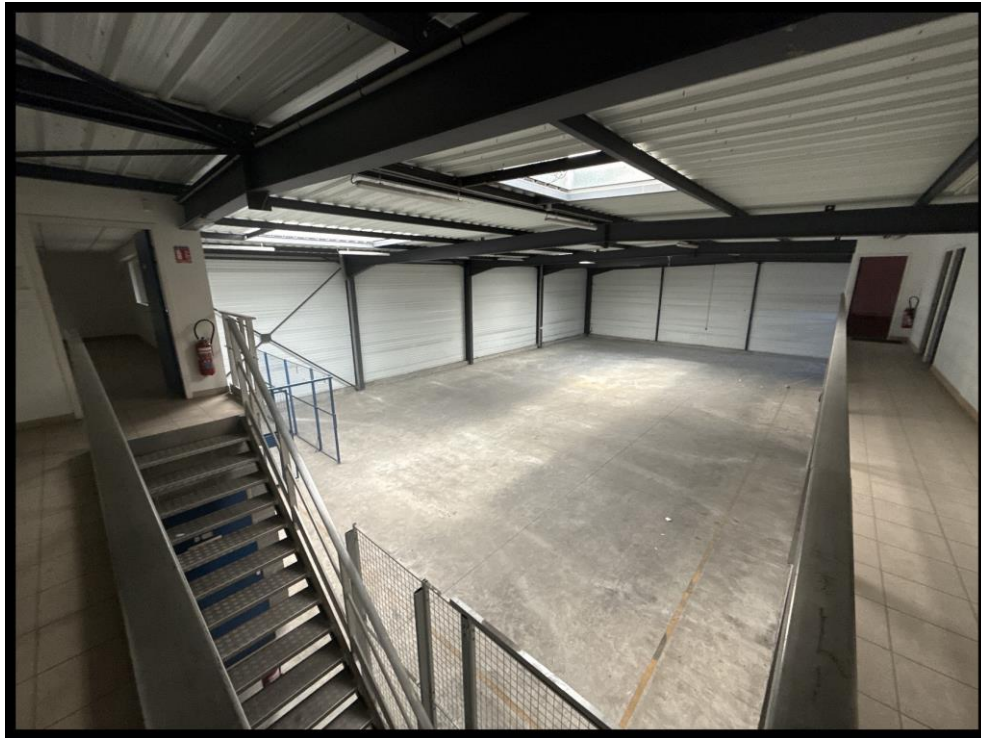
Coursive (palier) :

Les pièces de l'étage sont desservies par une coursive qui fait le tour de la zone de stockage qui est protégée par une rambarde métallique. Cette coursive fait une superficie de 24,70 m².





Vues de la zone de dépôt depuis la coursive



Grand bureau ouvrant en face de la cage d'escalier :

Description identique aux bureaux situés au rez-de-chaussée. A noter que la hauteur sur plafond est moins importante dans ce bureau. Il existe un élément de climatisation et il y a deux châssis fixes apportant de la lumière depuis la zone de stockage. La pièce est d'une superficie de 42,66 m².



Deuxième pièce dans la suite, pièce borgne (n°15) :

Sol, carrelage. Murs : placoplâtre peint. Le plafond est en panneaux sandwich bruts apparents.

Pas de chauffage ni de climatisation. La pièce est d'une superficie de 21,36 m².



Troisième pièce (n°16) :

Fermée par une porte vitrée et possédant une baie vitrée donnant côté parking avec un châssis ouvrant. Le sol est recouvert d'un linoléum.

Ici, présence à la fois d'un radiateur électrique et d'un élément de climatisation. La superficie est de 27,33 m².



Quatrième pièce (pièce n°17) :

Présentant lui aussi une baie vitrée ouvrante sur le parking et un élément de climatisation. Linoléum au sol. Superficie de 14,40 m².

A noter l'existence de plusieurs dalles présentant une tache humide.



Cinquième pièce (pièce n°18):

Identique à la précédente mais pas de taches humides au plafond.
Superficie de 14,34 m².



Dernière pièce au fond de la coursive (n°19) :

Éclairée également par une baie sur le parking, avec un châssis ouvrant et deux châssis fixes. Un élément de climatisation. Sol, linoléum.

Existence de taches au plafond par endroits. Superficie de 34,25 m².





Commentaires généraux :

Il est à noter que le bâtiment est constitué sur une structure métallique recouverte en bac acier.

Au niveau de la partie bureau, l'étanchéité est en bardeau bitumineux.





Les locaux sont libres de toute occupation.

Interrogé, concernant le raccordement de l'immeuble à l'assainissement collectif, les services de la Communauté d'Agglomération de Flers Agglo ont apporté la réponse suivante :

Bonjour,

Je fais suite à votre demande, concernant l'immeuble situé Allée de la Valette à SAINT GEORGES DES GROSEILLERS.

Je vous informe que cette habitation se situe en zonage assainissement collectif et que la communauté d'agglo Flers Agglo, n'a pas rendu obligatoire le contrôle de conformité du raccordement à l'assainissement collectif dans le cadre des ventes immobilières.

Néanmoins si vous souhaitez que ce contrôle soit réalisé, le propriétaire devrait en faire la demande auprès de nos services :

Direction Eau & Assainissement de Flers Agglo
1, rue d'Athis - CS 149 - 61103 FLERS CEDEX
Tél. : 02.33.98.44.44
eau@flers-agglo.fr

* * * * *

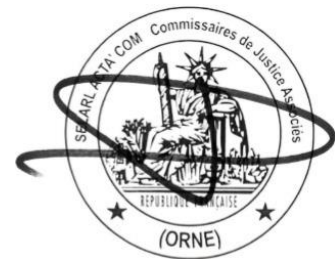
Je prends ***112*** photographies numériques de la situation que j'intègre au présent procès-verbal de constat et dont elles deviennent partie intégrante et indissociable.

* * *

Mes opérations étant alors terminées et n'ayant plus à procéder, je me suis retiré à 11h30, et de tout ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Les lieux ont été refermés (cylindre de l'une des portes du rez-de-chaussée changé + cadenas) et les clefs sont conservées en mon Etude.

Dont Acte,



Huissier de Justice.

Coût :

Transport (Article A.444-48 du Code du Commerce)	9,40 euros
Emolument (Article L.444-1 du Code du Commerce)	221,36 euros
Vacation complémentaire	...375,75 euros
Hors taxe :	606,51 euros
TVA 20% :	121,30 euros
Serrurier	320,00 euros
Témoins (vacation 11€ x 2)	22,00 euros
TTC	1069,81 euros