

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 DIX DÉCEMBRE**

A la demande du :

SERVICE DE GESTION DES PATRIMOINES PRIVÉS, Pôle mission domaniale, représenté par Monsieur le directeur régional des Finances publiques de Rhône-Alpes et du département du Rhône, domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 2, désigné en qualité de curateur de l'association de Madame xxx décédée le 21 juin 2022 à SAINT-ÉTIENNE, demeurant de son vivant 12 rue Paul Ronin 42100 SAINT-ÉTIENNE, selon ordonnance du président du Tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE en date du 13 avril 2023.

Ayant pour avocat constitué **Maître Florence CHARVOLIN**, avocat associée au sein de la SELARL ADK, du barreau de LYON, domiciliée 20 boulevard Eugène Deruelle, Immeuble Le Britannia, à 69003 LYON CEDEX 03, toque 1086.

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

Que Madame xxx est décédée le 21 juin 2022.

Qu'il dépend de l'actif successoral les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

➤ **Sur la commune de SAINT ETIENNE (42000), 12 rue Paul Ronin.**

Dans un ensemble immobilier dénommé « ILE DE FRANCE » sis 2, 4, 6, 8, 10 et 12 rue Paul Ronin, comprenant deux bâtiments, à savoir :

- Le bâtiment dit « Bâtiment A », élevé sur deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée, et douze étages, à usage principal d'habitation, avec centre commercial situé dans la partie est du tènement.
Chacun des étages étant desservi par deux cages d'escaliers dites « A » et « B », les appartements formant les lots n° 901 et 911 devant être desservis par la cage « C »
- Le bâtiment dit « Bâtiment B », à usage d'habitation, situé à l'ouest et à la perpendiculaire du précédent en façade de la rue Paul Ronin, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages.
Chacun des niveaux sera aménagé par cinq cages d'escaliers dites « D », « E », « F », « G » et « H »
- station-service avec piste d'accès en façade sur le Boulevard Normandie-Niemen

Le surplus du terrain est aménagé en cours, circulations, espaces verts et parkings.

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	NATURE	CONTENANCE
HL	122	12 rue Paul Ronin		00ha 92a 27ca

TOTAL

00ha 92a 27ca

- **Lot n°725 :**

Au 1^{er} sous-sol du bâtiment A, une cave

Avec les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n°858 :**

Au 10^{ème} étage du Bâtiment A, un appartement de trois pièces plus cuisine, dit appartement 351 desservi par la cage d'escaliers « A », comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placards, cuisine avec loggia, séjour avec loggia et placard, une chambre avec penderie et loggia, et une autre chambre avec loggia, salle de bains et wc.

Avec les 61/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n°631 :**

Au premier sous-sol du Bâtiment A un box de garage pour voiture dit garage 130.

Avec les 6/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°821 :**

Au rez-de-chaussée, un parking

Avec les 1/10.000èmes des parties communes générales.

Que requête a été présentée à Monsieur le juge du Tribunal judiciaire de SAINT-ÉTIENNE le 22 mars 2024 en vue de la vente des biens ci-dessus désignés.

Qu'il a été fait droit à cette demande suivant ordonnance rendue le 12 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 14 heures, 12 rue Paul Ronin sur la commune de SAINT-ÉTIENNE (Loire), aux constatations suivantes :

Il convient de préciser qu'en préalable aux présentes opérations, j'ai pu obtenir de Maître CHARVOLIN les clés de l'appartement en question.

Je suis accompagné par Monsieur x de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS qui aura en charge l'établissement du dossier de diagnostics techniques nécessaires préalables à la vente.

L'immeuble dont il s'agit ressort du statut de la copropriété. Le syndic est le Cabinet COGECOOP, 26 cours Gustave Nadaud à SAINT-ÉTIENNE.

Pour mémoire, ci-après l'état de charges :



COGECOOP
26 Cours Gustave Nadaud
42000 SAINT ETIENNE
Tél.: 04.77.32.41.24
Fax: 04.77.32.98.35
www.cogecoop.fr
mcs@cogecoop.fr

PROJET DE REPARTITION

Période du 01/01/2023 Au 31/12/2023

1.441.004 Euros délivré par CCI de la Loire - Garantie Copropriété Européenne de Garantie et Caution

Votre Gestionnaire : Monsieur COUCHAUD Pierre-Yves
Votre Comptable : Mme GRAVIERE Laurence - 04.77.32.93.60

St Etienne, le 07/03/2024

0139 - L'ILE DE FRANCE
2 au 12 rue Paul Ratin
42100 SAINT ETIENNE

Décompte pour information :
Le solde de charges sera imputé
sur l'appel de fonds du trimestre
suivant l'assemblée générale.

Réf : 0139-0037 / Bordereau 36 Folio 1

Internet Login : 018465 Mot de Passe : CPOIIT

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0821	PARKING				
	TOTAL DU LOT				0.00
0631	PARKING BAT A Etage: 9 BAT A				
	CHARGES COMMUNES GENERALES	54360.38	10000	6	32.62
	CHARGES GARAGES ET PARKINGS	907.24	1180	6	4.61
	TOTAL DU LOT				37.23
0858	APPART. F4 BAT A Etage: 9 BAT A				
	CHARGES COMMUNES GENERALES	54360.38	10000	63	342.47
	CHARGES BAT A ALLEES A et B	39.98	10000	139	0.56
	CHARGES BATIMENT A	31151.75	9844	95	300.63
	CHARGES BAT A ALLEE A	1221.55	5000	139	33.96
	ASCENSEUR BAT A ALLEE A	4549.73	3240	89	124.98
	CHARGES CHAUFFAGE P2	10367.82	103	1	100.66
	CHARGES CHAUFFAGE P3	6383.95	102	1	62.59
	RAMONAGE	786.53	127	1	6.19
	CHARGES GARAGES	526.00	1012	5	2.60
	CHARGES GARAGES ET PARKINGS	907.24	1180	1	0.77
	REFECTION ETANCHEITE TOITURE	52361.03	9844	95	505.31
	TOTAL DU LOT				1480.72
	Total des charges sur cette période				1517.95
	Total des provisions appelées				-1514.05
	Reste à percevoir				3.90
	Ce montant sera porté à votre débit				
	Après approbation des comptes				

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde antérieur	1033.57	
01/01/2023	1er Ech Appel de fonds	255.67	
01/01/2023	1er Ech Appel de fonds	41.40	
01/04/2023	Provision sur charges 01/04-30/06 (2/4)	255.76	
01/04/2023	Cotisation fonds de travaux (2/4)	41.40	
04/04/2023	Solde charges 01/01/2022-31/12/2022	26.43	
27/06/2023	Régul appel de fonds	13.96	
01/07/2023	Provision sur charges 01/07-30/09 (3/4)	262.72	
01/07/2023	Cotisation fonds de travaux (3/4)	41.40	
01/10/2023	1/5 Ravalement des façades	638.06	



COGECOOP
26 Cours Gustave Nadaud
42000 SAINT ETIENNE
Tél.: 04.77.32.41.24
Fax: 04.77.32.98.35
www.cogecoop.fr
mel@cogecoop.fr

PROJET DE REPARTITION

Période du 01/01/2023 Au 31/12/2023

1.443.904 Euros délivré par CCI de la Loire - Garantie Compagnie Européenne de Garantie et Caution

Votre Gestionnaire : Monsieur COUCHOUD Pierre-Yves -
Votre Comptable : Mme GRAVIERE Laurence - 04.77.32.93.60

St Etienne, le 07/03/2024

0139 - L'ILE DE FRANCE
2 au 12 rue Paul Rouin
42100 SAINT ETIENNE

Décompte pour information :
Le solde de charges sera imputé
sur l'appel de fonds du trimestre
suivant l'assemblée générale.

Réf : 0139-0037 / Bordereau 36 Folio 2

Kecap.		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
01/10/2023	Provision sur charges 01/10-31/12 (4/4)		262.72	
01/10/2023	Cotisation fonds de travaux (4/4)		41.40	
		Total de l'exercice	2914.49	0.00
		Solde au 31/12/2023	2914.49	
01/01/2024	2/5 Ravalement des façades		638.06	
01/01/2024	Provision sur charges 01/01-31/03 (1/4)		262.49	
01/01/2024	Cotisation fonds de travaux (1/4)		41.40	
		TOTAUX	3856.44	0.00
		Solde au 07/03/2024	3856.44	

Powered by /CS

COGECOOP

St Etienne, le 10 Decembre 2024

- 1 -

Compte 45100037

Du 01/04/2022 Au 10/12/2024

18:11:42

L'ILE DE FRANCE (0139)

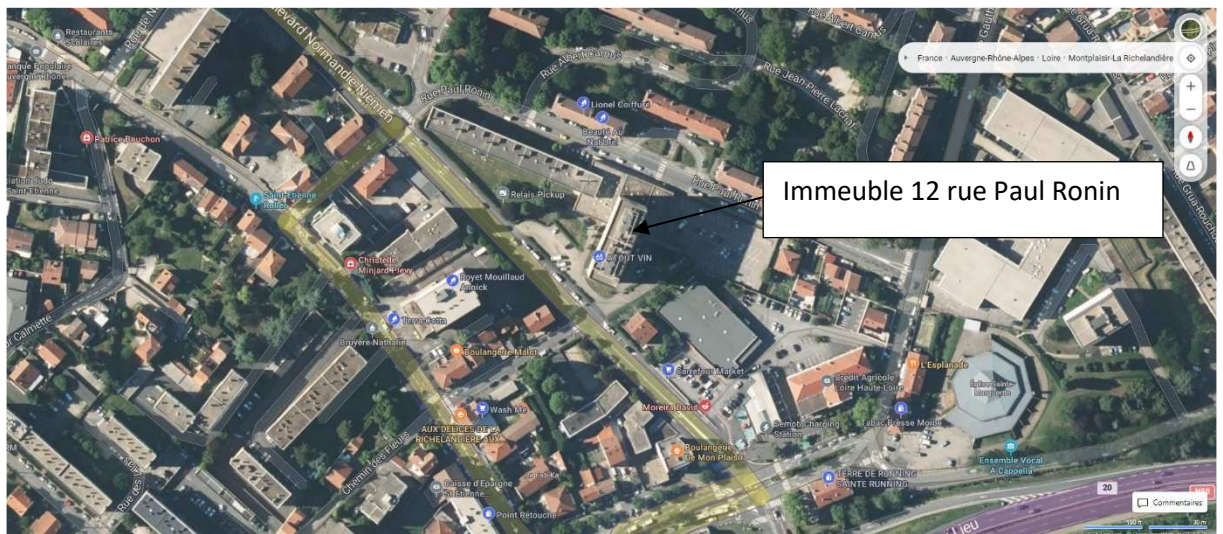
		Libelles	Débets	Crédits	Sld.Débit.	Sld.Crédit.
01/04/2022	A	1	21e Ech Appel de fonds	260.99		260.99
01/04/2022	A	2	21e Ech Appel de fonds	41.40		302.39
13/04/2022	FA		HERITIER : Fourniture 1 badge	16.00		318.39
27/04/2022	R		Votre cheque 5928295		302.39	16.00
27/04/2022	CR		Solde charges 01/01/2021-31/12/2021		39.79	23.79
01/07/2022	A	1	31e Ech Appel de fonds	255.67		231.88
01/07/2022	A	2	31e Ech Appel de fonds	41.40		273.28
01/09/2022	A	2	1er Ech Réfect.étanchéité toit	154.39		427.67
01/10/2022	A	2	21e Ech Réfect.étanchéité toit	154.39		582.06
01/10/2022	A	1	41e Ech Appel de fonds	255.67		837.73
01/10/2022	A	2	41e Ech Appel de fonds	41.40		879.13
01/11/2022	A	2	31e Ech Réfect.étanchéité toit	154.44		1033.57
31/12/2022	A	2	SOLDE 2 Réfection étanchéité terrasse	-463.22		570.35
31/12/2022	OD		01/01/2022-31/12/2022			
31/12/2022	OD		SOLDE 2 Réfection étanchéité terrasse	463.22		1033.57
01/01/2023	A	1	1er Ech Appel de fonds	255.67		1289.24
01/01/2023	A	2	1er Ech Appel de fonds	41.40		1330.64
01/01/2023	A	2	REPORT 2 Réfection étanchéité terrasse	463.22		1793.86
01/01/2023	OD		01/01/2022-31/12/2022			
01/01/2023	OD		REPORT 2 Réfection étanchéité terrasse	-463.22		1330.64
01/01/2023	OD		01/01/2022-31/12/2022			
01/04/2023	A	1	Provision sur charges 01/04-30/06 (2/4)	255.76		1586.40
01/04/2023	A	2	Cotisation fonds de travaux (2/4)	41.40		1627.80
04/04/2023	CR		Solde charges 01/01/2022-31/12/2022	26.43		1654.23
27/06/2023	A	1	Régul appel de fonds	13.96		1668.19
01/07/2023	A	1	Provision sur charges 01/07-30/09 (3/4)	262.72		1930.91
01/07/2023	A	2	Cotisation fonds de travaux (3/4)	41.40		1972.31
01/10/2023	A	2	1/5 Ravalement des façades	638.06		2610.37
01/10/2023	A	1	Provision sur charges 01/10-31/12 (4/4)	262.72		2873.09
01/10/2023	A	2	Cotisation fonds de travaux (4/4)	41.40		2914.49
31/12/2023	A	2	SOLDE A Ravalement des façades	-638.06		2276.43
31/12/2023	OD		01/01/2023-31/12/2023			
31/12/2023	OD		SOLDE A Ravalement des façades	638.06		2914.49
01/01/2024	A	2	2/5 Ravalement des façades	638.06		3552.55
01/01/2024	A	1	Provision sur charges 01/01-31/03 (1/4)	262.49		3815.04
01/01/2024	A	2	Cotisation fonds de travaux (1/4)	41.40		3856.44
01/01/2024	A	2	REPORT A Ravalement des façades	638.06		4494.50
01/01/2024	OD		01/01/2023-31/12/2023			
01/01/2024	OD		REPORT A Ravalement des façades	-638.06		3856.44
01/01/2024	OD		01/01/2023-31/12/2023			
31/03/2024	A	1	Régul. Appel de fonds	-4.75		3851.69
01/04/2024	A	2	3/5 Ravalement des façades	638.06		4489.75
01/04/2024	A	1	Provision sur charges 01/04-30/06 (2/4)	258.44		4748.19
01/04/2024	A	2	Cotisation fonds de travaux (2/4)	41.40		4789.59
04/04/2024	CR		Solde charges 01/01/2023-31/12/2023	3.90		4793.49
01/07/2024	A	2	4/5 Ravalement des façades	638.06		5431.55
01/07/2024	A	1	Provision sur charges 01/07-30/09 (3/4)	258.44		5689.99
01/07/2024	A	2	Cotisation fonds de travaux (3/4)	41.40		5731.39
01/10/2024	A	2	5/5 Ravalement des façades	638.06		6369.45
01/10/2024	A	1	Provision sur charges 01/10-31/12 (4/4)	258.44		6627.89
01/10/2024	A	2	Cotisation fonds de travaux (4/4)	41.40		6669.29
			7011.47	342.18	6669.29	
		Total général	7011.47	342.18	6669.29	

L'appartement dont il s'agit est libre de toute occupation. Il ne reste à l'intérieur que quelques encombrants.

La rue Paul Ronin est située au Sud de SAINT-ÉTIENNE à proximité de la RN88. Elle est proche des commodités et commerces et également non loin des écoles ainsi que de l'hôpital privé de la Loire.

Le quartier est à la fois résidentiel et à la fois un quartier d'activité avec la zone des Loti qui est en cours de réalisation.

Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après extrait du GEOPORTAIL :



La copropriété dont il s'agit est correctement entretenue.



Elle dispose de garages fermés en sous sol et d'un parking extérieur.

Il y a un double sas au niveau des parties communes : un premier sas qui donne accès simplement aux boîtes aux lettres et un second qui donne accès aux étages.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

L'appartement se situe en empruntant l'ascenseur au 9^e étage. Il est indiqué 10 dans les actes mais un entresol est référencé dans l'immeuble.

Pour accéder à l'appartement en question, il est nécessaire, depuis la sortie de l'ascenseur, de traverser le couloir et l'escalier car les appartements sont répartis de part et d'autre de la cage d'escalier.



Dans le dégagement donnant accès à la porte de l'appartement, je peux constater la présence d'une armoire technique qui abrite les compteurs.



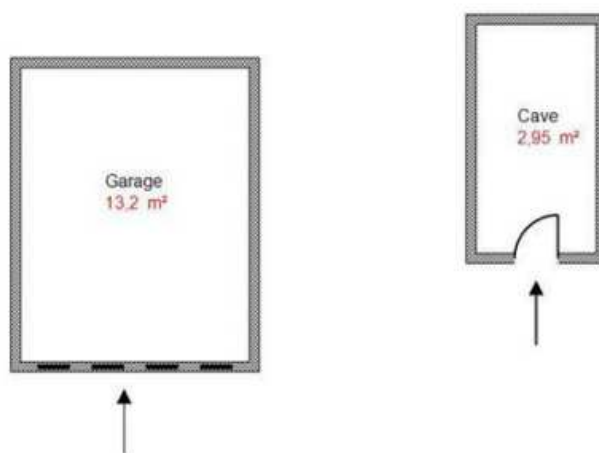
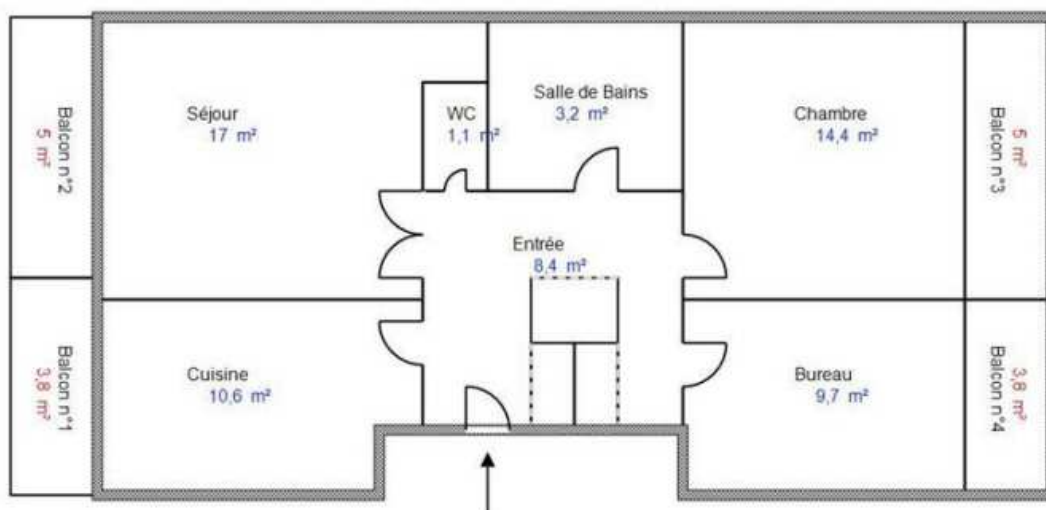
Pour une bonne compréhension des lieux, ci-après croquis et relevé de surface issus du DDT :

Total : 64,40 m² (Soixante-quatre mètres carrés quarante)	
--	--

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Balcon n°1	9ème	0,00 m ²	3,80 m ²
Balcon n°2	9ème	0,00 m ²	5,00 m ²
Balcon n°3	9ème	0,00 m ²	5,00 m ²
Balcon n°4	9ème	0,00 m ²	3,80 m ²
Bureau	9ème	9,70 m ²	0,00 m ²
Chambre	9ème	14,40 m ²	0,00 m ²
Cuisine	9ème	10,60 m ²	0,00 m ²
Entrée	9ème	8,40 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	9ème	3,20 m ²	0,00 m ²
Séjour	9ème	17,00 m ²	0,00 m ²
WC	9ème	1,10 m ²	0,00 m ²
Total		64,40 m²	17,60 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave (Lot 725)	1er SS	2,95 m ²
Garage (Lot 631)	1er SS	13,20 m ²
Total		16,15 m²



Dégagement d'entrée :

La porte d'entrée est une porte pleine avec serrure et verrou.

Elle donne accès sur un dégagement qui forme un U.

Le sol est carrelé.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est en dalles de polystyrène.

Le tout est défraîchi.

Une sortie applique au niveau du plafond.

Un petit placard mural sur le côté droit.

Un élément de chauffage.

Une prise dans goulotte.











Sur le côté gauche, première pièce à usage de cuisine :

Elle est orientée Est et donne sur le Pilat et la RN88.

Je peux constater au sol le même type de carrelage.

Murs tapissés.

Plafond doublé de dalles de polystyrène.

Une cuisine vétuste l'équipe.

Robinet d'arrivée d'eau.

Prises électriques murales. Rapport de prises électriques avec rallonges. Câble TV.

Une baie vitrée donne accès sur un balcon.

Présence de la chaudière murale qui va alimenter en chauffage et eau chaude l'appartement en question.

Je constate la présence d'une crédence sur le pourtour de la cuisine.

















Deuxième pièce à gauche lorsqu'on entre dans l'appartement :

Je peux constater qu'il s'agit d'un séjour.

Sol : dalles plastifiées.

Murs tapissés.

Plafond en dalles de polystyrène.

Une sortie de plafonnier.

Une cheminée vraisemblablement factice.

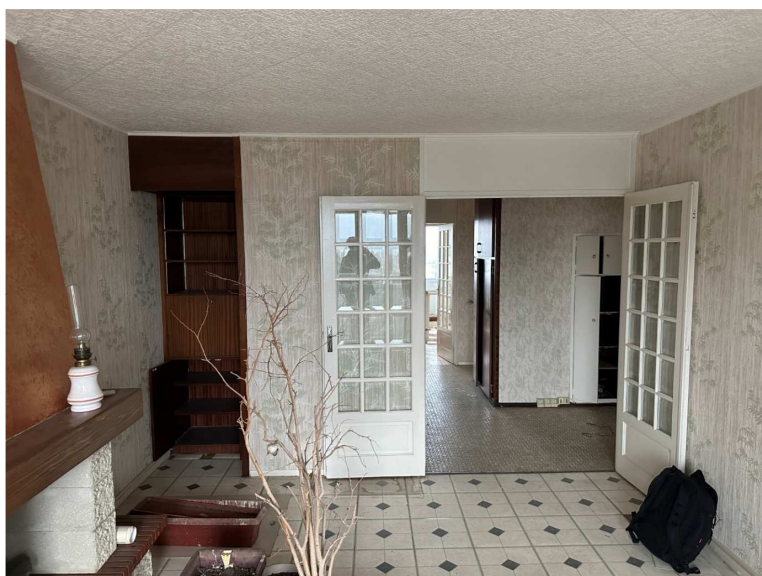
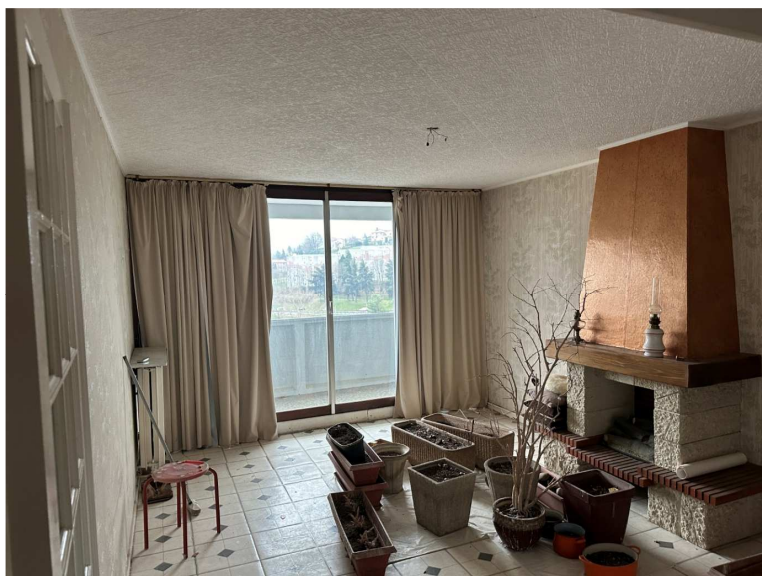
Un placard aménagé en renforcement, doubles portes, qui donne sur le couloir.

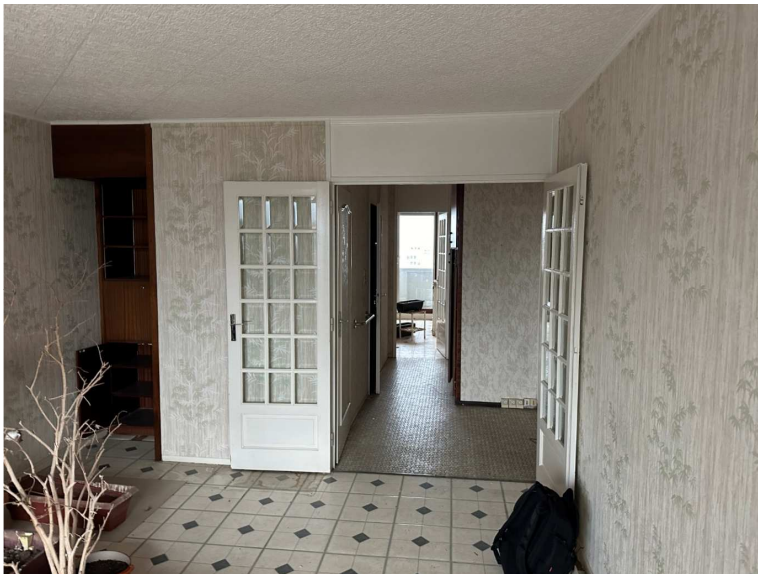
Un élément de chauffage.

Je constate la présence d'un second balcon en bon état.

Je peux constater sur ce côté que les ouvertures ne disposent d'aucun volet.







En face de la porte d'entrée, première porte, WC :

Sol carrelé.

Murs tapissés.

Plafond : même type de dalles.

Un éclairage par plafonnier.

Une barre de relevée.

Cuvette anglaise avec chasse et abattant.

Un porte-rouleau.

Une main courante à la circulation dans le couloir.



Salle de bains dans le prolongement :

Sol carrelé.

Murs carrelés toute hauteur.

Plafond doublé par dalles.

Une cabine de douche.

Un meuble lavabo avec trois portes, un tiroir.

Une colonne comprenant trois tiroirs, un miroir de courtoisie avec placard encastré et rayonnages, sortie applique en partie supérieure, une rallonge de prise électrique.

En face, se trouve un placard : deux portes en partie basse, deux portes en partie haute.

Lorsqu'on prend le couloir sur la droite, on va retrouver deux pièces en enfilade qui, cette fois, sont exposées Ouest.





Première chambre :

Je peux constater au sol la présence de dalles plastifiées.

Murs tapissés, défraîchis.

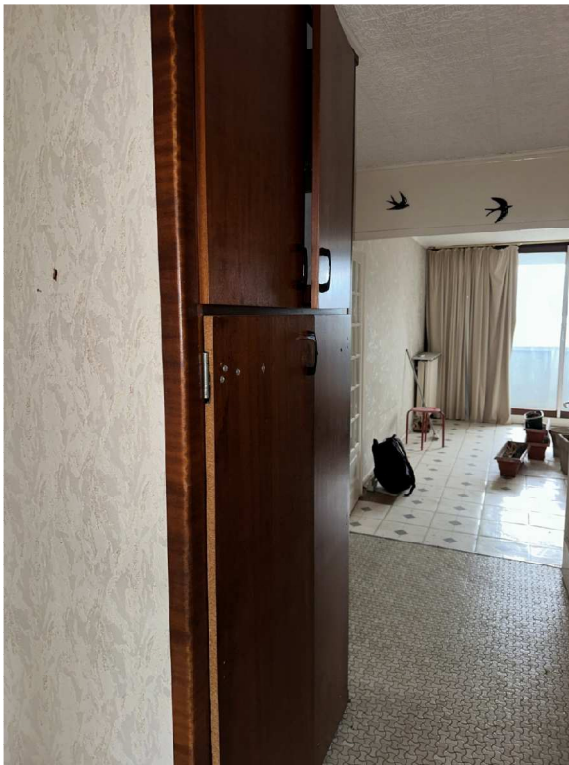
Plafond en dalles de polystyrène.

Une baie vitrée qui donne sur un balcon lequel a été infesté par les pigeons.

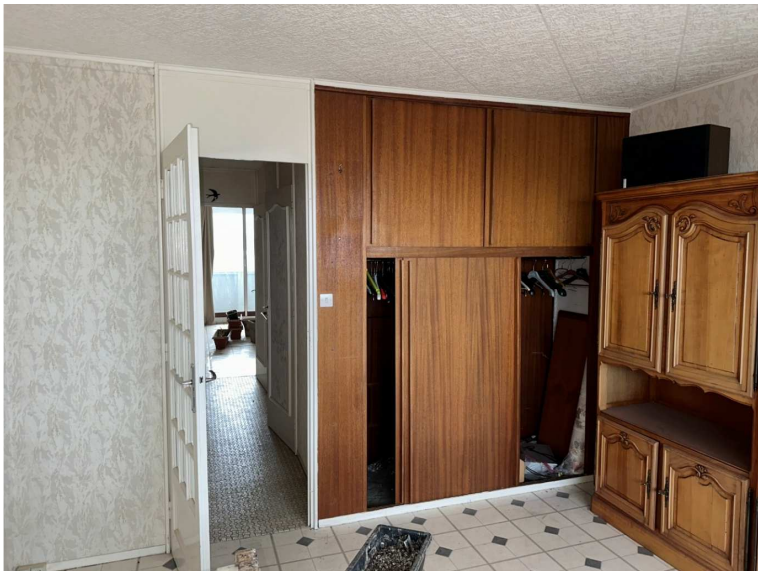
Je constate qu'il y a un volet roulant électrique. Toutes réserves sur son fonctionnement en l'absence d'électricité.

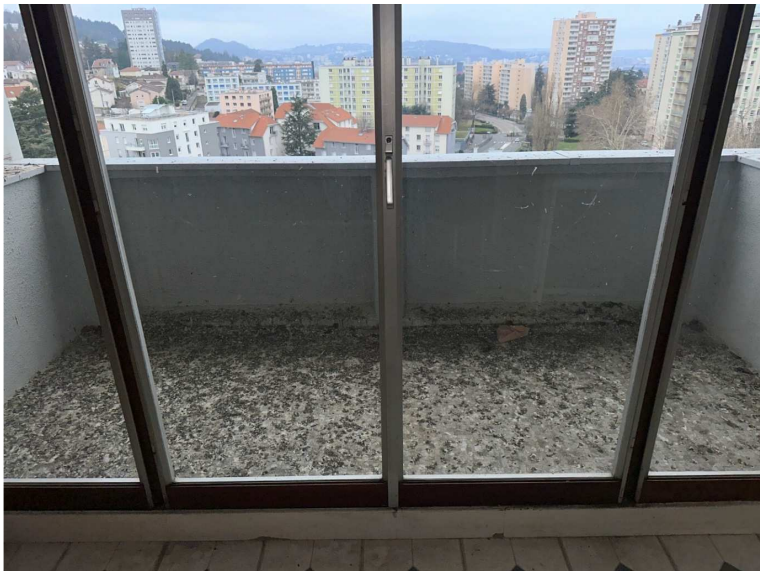
Porte vitrée qui donne accès à cette pièce.

Un placard aménagé avec penderie en partie basse et rayonnages en partie haute, le tout fermé par portes coulissantes.









Deuxième chambre :

Je constate la présence d'une deuxième chambre.

Sol : moquette.

Plafond tapissé d'une toile de verre peinte.

Murs tapissés.

Le tout est défraîchi.

Une porte vitrée, deux vantaux, donne accès à un nouveau balcon. Mêmes remarques sur la présence de fientes de pigeons et d'un pigeon mort.

Volet roulant : mêmes remarques sur le fonctionnement de son mécanisme électrifié.

Prises, rallonges, une prise murale, une prise téléphone, une prise TV, sous réserves de bon fonctionnement.

En face, se trouve un placard avec rayonnages, le tout encastré.







Garage :

Il est brut. Il dispose d'un portail.





Cave :

Brut. Il y a quelques encombrants.



Stationnement extérieur :

Il s'agit d'une place en épi.



Mes opérations terminées (15 heures 25), 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

