

**SARL AURALAW**  
**Huissiers de Justices 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](mailto:contact@auralaw.fr)**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**ET LE VINGT-TROIS JANVIER**  
**A partir de 09 heures**

A la demande de :

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES**, Banque Coopérative régie par les articles L 512 85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 384 006 029 et dont le siège social se situe Tour Incity, 116 cour Lafayette, BP 32 76, 69404 LYON CEDEX 3, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant constitué, **Maître BOST Olivier** de la SELARL BOST AVRIL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE et demeurant 15 rue Georges Teissier au cabinet duquel domicile est élu et **Maître Florence CHARVOLIN**, avocat associé de la SELARL ADK, avocat au barreau de LYON et demeurant immeuble le Britannia, bâtiment A, 20 boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 3.

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

Que la requérante poursuit l'exécution d'une copie exécutoire notariée en date du 26 décembre 2016 reçue par Maître Pierre-Yves SOUBEYRAN, notaire à PELUSSIN, 29 rue des Alpes et Maître Dominique BREMENS, notaire à LYON, 45 quai Charles de Gaulle 69006 LYON, contenant prêt n° 98 52 41 6 de la CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES consenti à la société SCI XXX, société civile au capital de 1000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro 823 951 281 et dont le siège social se situe 4 rue du Régrillon à PELUSSIN.

Qu'en suite d'un défaut de paiement des échéances, commandement de payer aux fins de saisie immobilière a été signifié à la SCI XXX susnommée par acte de notre ministère en date du 28 décembre 2022.

Que ledit commandement a emporté saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés sur la commune de PELUSSIN (42410), 4 rue du Régrillon, un tènement immobilier comprenant une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée à usage de remise, d'un premier étage comprenant un local anciennement industriel, d'un deuxième étage à usage d'habitation comprenant deux appartements de type T 2, un grand balcon ; étant précisé que ces deux appartements sont desservis par deux montées d'escalier extérieur et un ancien atelier de tissage attenant. Le tout figurant au cadastre de ladite commune section AO n° 89 et AO n° 362 pour des contenances respectives de 5 centiares et 3 ares 20 centiares.

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.

Que j'étais requis à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

**Je soussigné Hubert SIMONET, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL AURALAW, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice Associés 17 A rue de la Presse à SAINT-ETIENNE (Loire),**

Certifie avoir procédé ce jour, à partir de 9 heures, sur la commune de PELUSSIN (Loire), 4 rue du Régrillon, aux constatations suivantes :

Je suis accompagné de Messieurs XX de la société AGENCE DE DIAGNOSTICS qui auront en charge d'établir le dossier de diagnostics techniques préalables et nécessaires pour la vente.

Rendez vous a été fixé en préalable avec le gérant de la SCI requise Monsieur X.

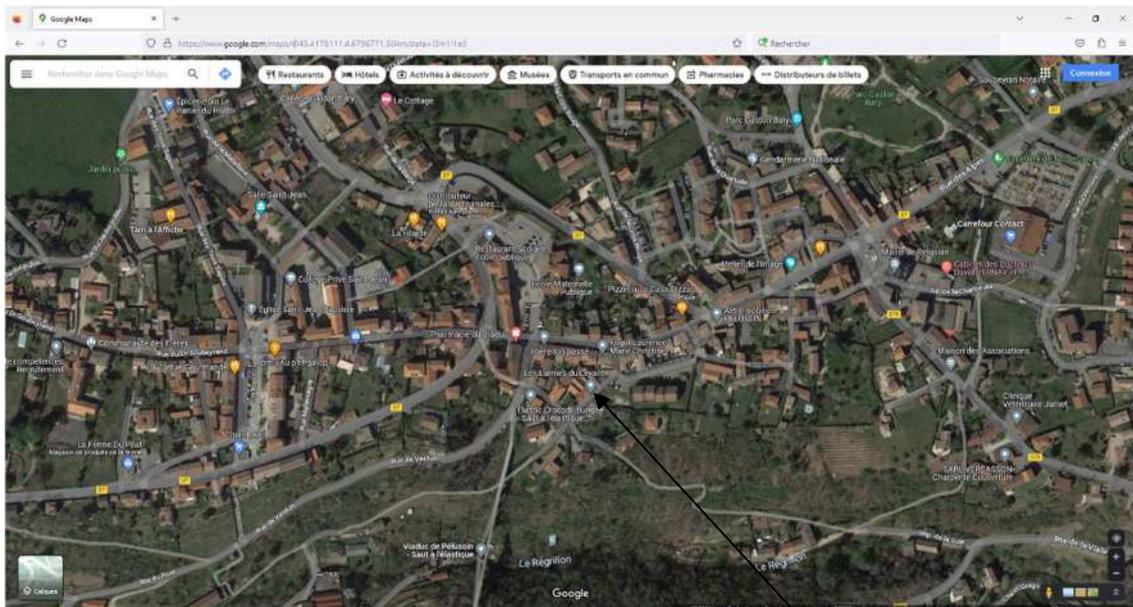
## Description :

La commune de PELUSSIN est située sur le territoire du Pilat. Il s'agit d'une bourgade résidentielle, proche de toutes commodités et commerces.

Les locaux dont il s'agit sont occupés pour l'intégralité par la société LES LARMES DU LEVANT, pour une exploitation de saké de Monsieur XXX. S'agissant des appartements, Monsieur X m'indique les mettre à disposition de ses salariés en cas de besoin ce qui est le cas pour l'un d'entre eux à l'heure actuelle.

Malgré ma demande le bail ne m'a pas été communiqué. Monsieur X n'a pu me renseigner sur la fiscalité locale du tènement. Il m'indique que le bien est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Pour une bonne localisation ci-après extrait du Géoportail et de google map :





Vues façades





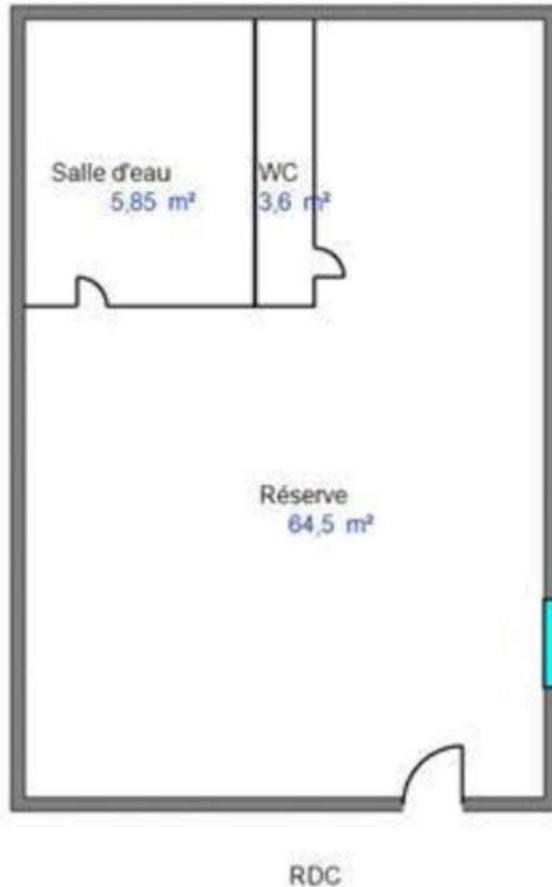
Porte et boites aux lettres



**Je démarre mes constatations en rez-de-chaussée de l'immeuble.**

**Rez-de-chaussée :**

Là je peux constater la présence d'une première pièce qui a été aménagée en des locaux sociaux.



**Première pièce, locaux sociaux :**

Je constate la présence d'une grille de protection sur la fenêtre qui donne sur la rue.

Une porte-fenêtre opacifiée à droite, en entrant dans le tènement immobilier qui comprend une montée d'escalier.

Là je peux constater que le sol est carrelé, en bon état général.

Murs doublés en placoplâtre, en bon état général.

La pièce forme un L.

Deux poteaux en partie centrale.

Plafond doublé.

Eclairage par cinq pavés LED qui fonctionnent.

L'installation électrique est rénovée avec un tableau différentiel dans l'angle de la pièce.

Présence d'une deuxième fenêtre qui donne sur la montée d'escalier, également barre de protection.

Je constate que deux dalles sont légèrement auréolées au niveau du plafond. Le tout est en bon état général.

Prises électriques murales, rien à signaler.







Accès salle de bain

Accès WC

**Au niveau du renforcement, je peux constater en face de l'entrée, la présence d'une première pièce à usage de salle de bains.**

**Salle de bains :**

Là je peux constater la présence d'un meuble vasque deux portes.

Sol carrelé.

Murs carrelés toute hauteur.

Plafond doublé par dalles.

Eclairage par LED.

Une douche type douche italienne avec un pare-douche, colonne et flexible de douche.

Prises électriques présentes dans cet espace. Le tout est neuf et en très bon état général.





**S'agissant maintenant du WC adjacent.**

**WC :**

Sol carrelé, parfait état.

Murs carrelés jusqu'à environ 1,50 mètre.

Un WC sur bâti support, charge et demi-charge.

Le reste des murs est doublé, en parfait état.

Un éclairage par spots.

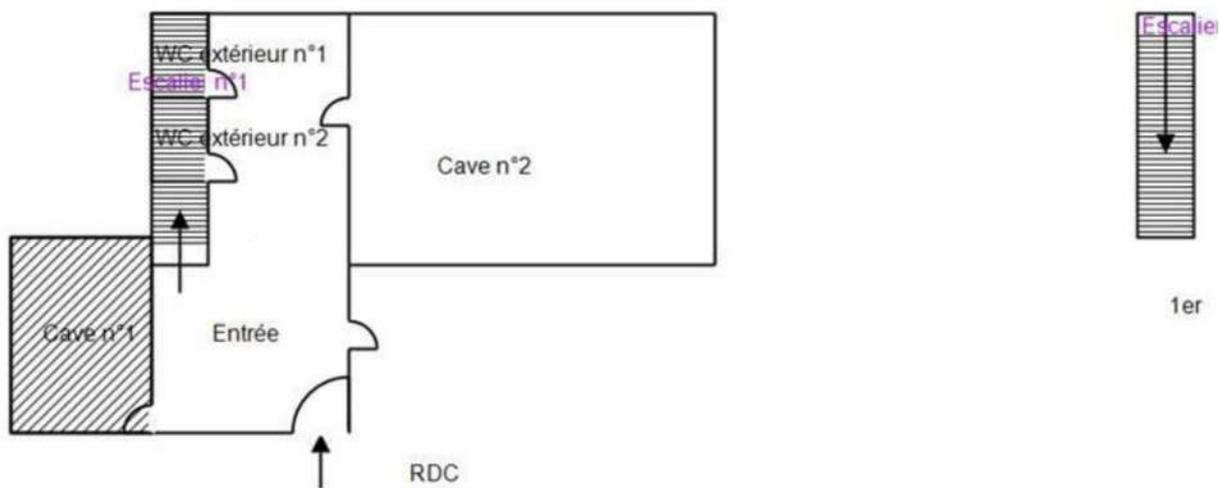
Présence d'un chauffe-eau dans cet espace.





S'agissant de cet espace, je ne vois pas d'installation de chauffage à l'heure actuelle.

**Toujours en rez-de-chaussée de l'immeuble, je peux constater la présence d'un local à usage de cave.**



**Cave :**

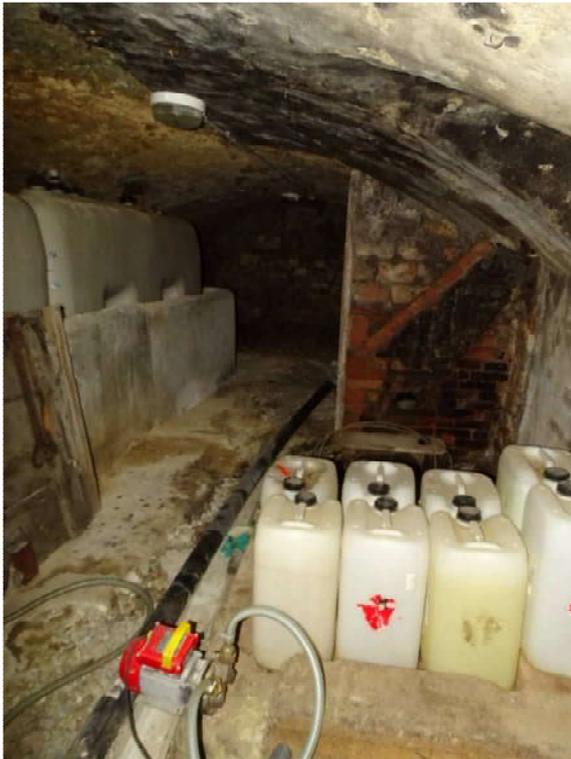


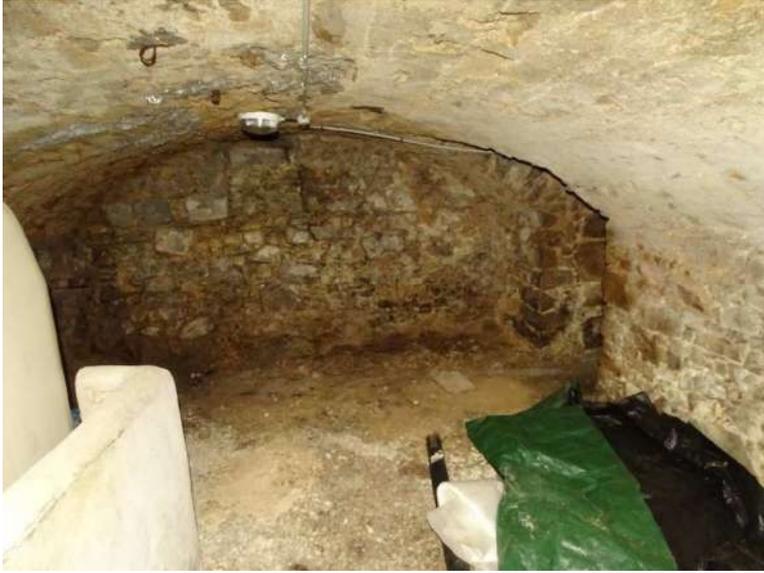


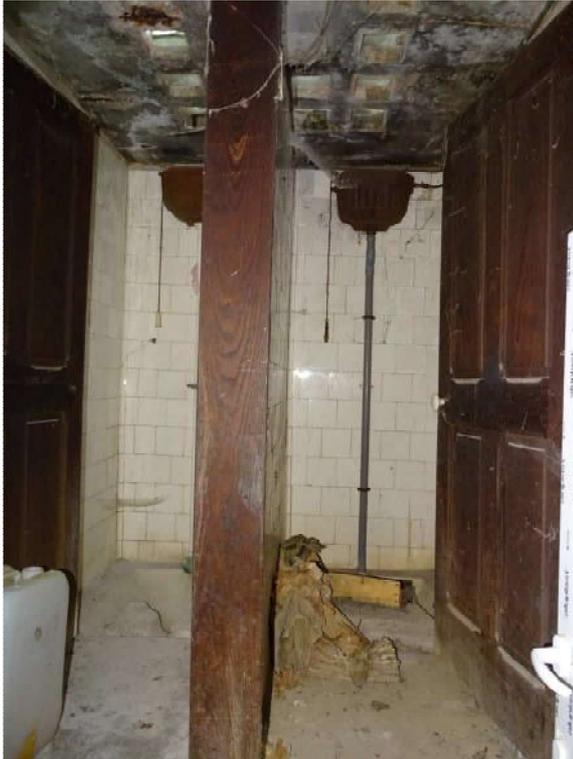
Je peux constater que cette cave est une cave qui est voûtée avec présence d'une cuve à fioul en intérieur.

Je constate que les lieux sont éclairés.

La porte est une porte PVC qui est ouverte. Les réseaux sont à même le sol.







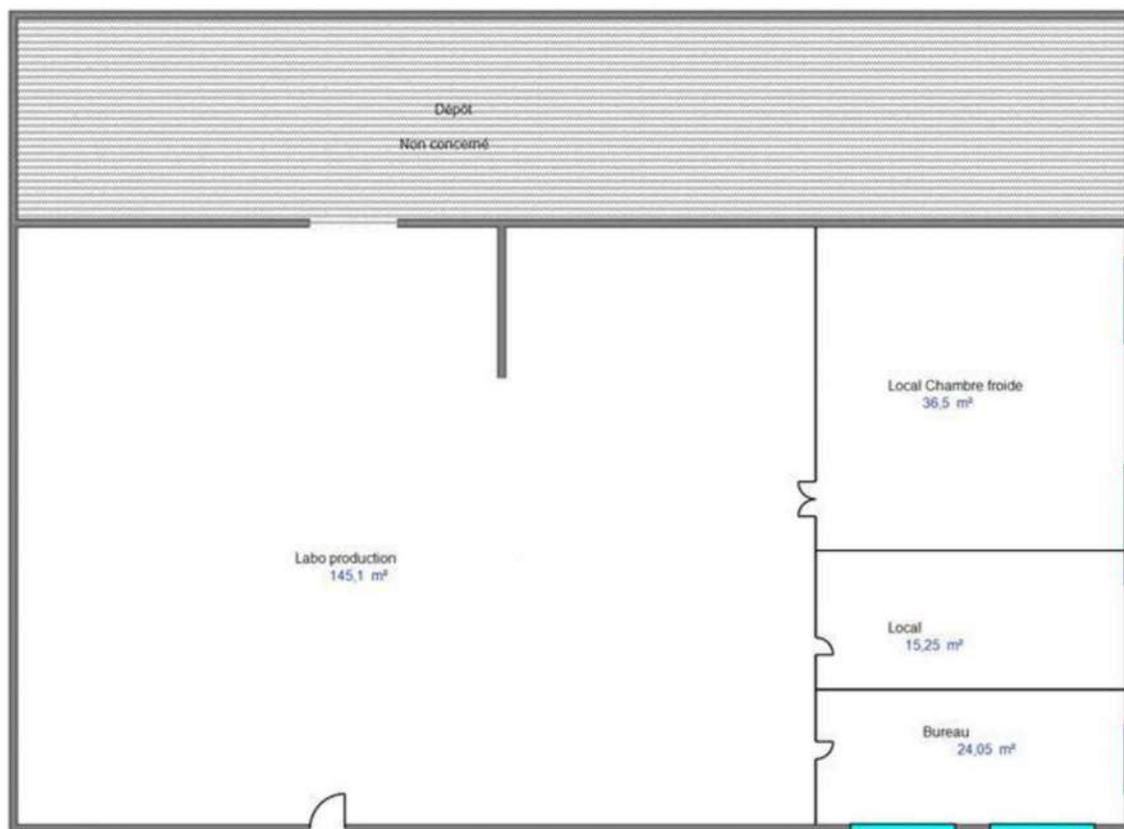
**Atelier :**

On y accède par l'escalier extérieur.



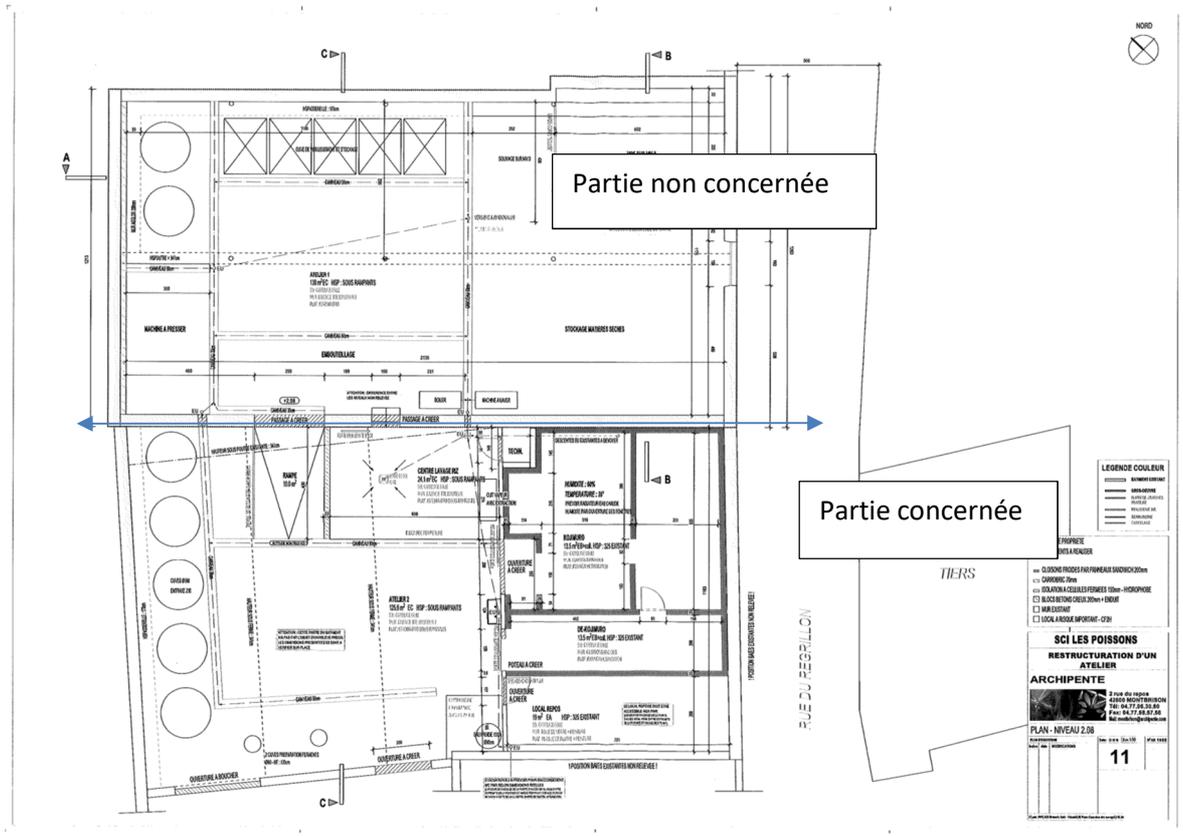


Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Labo production	1er	145,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Local Chambre froide	1er	36,50 m <sup>2</sup> (surface estimée, local fermé)	0,00 m <sup>2</sup>
Local	1er	15,25 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Bureau	1er	24,05 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Réserve	RDC	64,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	RDC	3,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	RDC	5,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dépôt	1er	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>294,85 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



En montant au niveau de la partie atelier.

Monsieur Xme remet le plan de réaménagement des lieux. Nous ne pourrions avoir accès à l'une des salles de travail situé dans l'angle au fond à droite lorsque l'on rentre dans l'atelier pour des raisons sanitaires liées à l'exploitation.



Là je peux constater la présence tout d'abord d'un vaste atelier carrelé au sol.

Murs isolés.

Plafond isolé.

Les sheds ont été rénovés. Charpente métallique en parfait état.

Présence de toutes les installations liées à l'exploitation de Monsieur X pour la production de saké.

La chambre de culture ne sera pas visitable compte tenu d'une production en cours.

Je peux également constater que cette partie de bâtiment est reliée au bâtiment voisin, lequel est propriété d'une autre SCI de Monsieur X et non concernée par la présente procédure, néanmoins les bâtiments sont communicants.















**Je constate également la présence d'une partie à usage de bureau en forme de rectangle.**

**Bureau :**

Au sol, un parquet flottant.

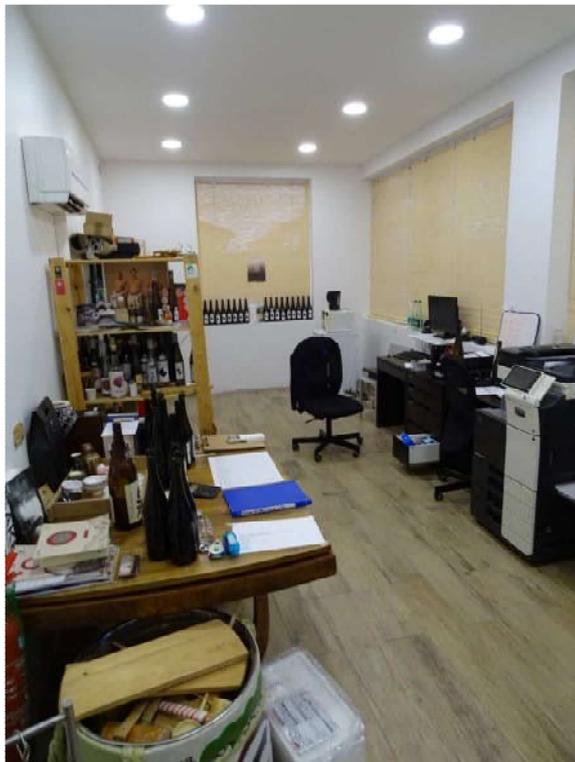
Les murs sont doublés.

Huisserie en parfait état.

Eclairage par spots LED, également en parfait état.

Un bloc climatisation.

Installation électrique complète et renouvelée.







**Montée d'escalier :**

Je peux constater qu'il s'agit d'une montée d'escalier maçonnée qui n'appelle pas de remarque. Elle est en bon état général.

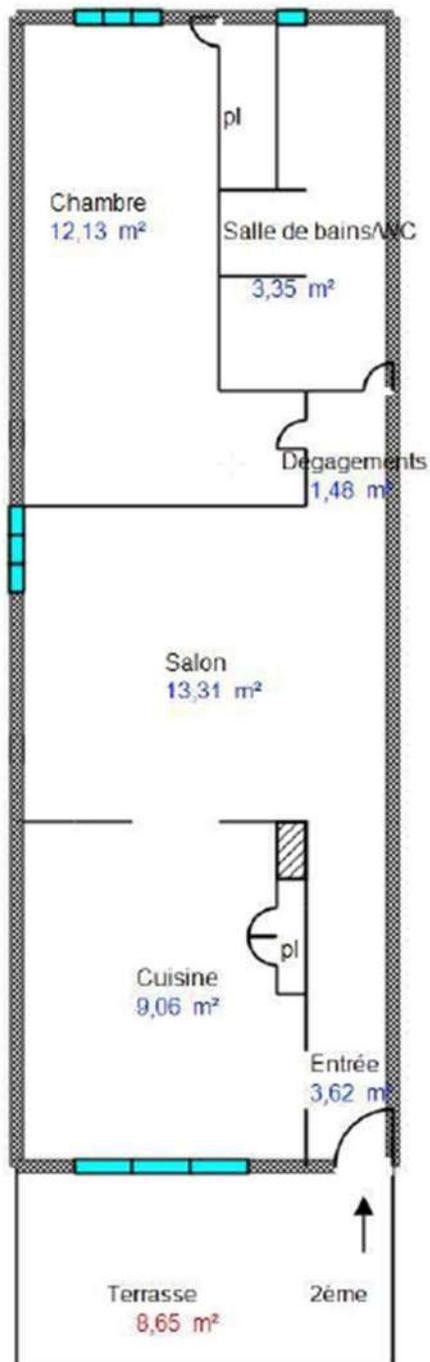
J'ai une vue sur la toiture. Je peux constater que les tuiles sont parfois désalignées sur les différents sheds.

Les chéneaux sont également légèrement dégradés.







**Premier logement à gauche :**

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2ème	3,62 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	2ème	9,06 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salon	2ème	13,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements	2ème	1,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre	2ème	12,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de bains/WC	2ème	3,35 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>42,95 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	2ème	8,65 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8,65 m<sup>2</sup></b>

Une porte métallique, châssis vitré, opacifié, état correct.

### **Couloir :**

Au niveau de cet appartement, présence d'un couloir qui est au sol, carrelé.

Murs tapissés, toile de verre peinte.

Plafond peint.

Un éclairage en plafonnier.





**Sur le côté gauche, une première pièce à usage de cuisine.**

**Cuisine :**

Sol carrelé, bon état.

Murs crédence, état correct. Pour le reste, murs tapissés, état correct.

Plafond peint, état correct.

Un plafonnier.

Prises électriques murales.

Tableau électrique rénové.

Mobilier de cuisine incorporé.

Un évier grès. Un bac et un égouttoir, deux portes sous évier.

Une fenêtre qui donne sur le balcon avec une imposte fixe et deux vantaux.

Une imposte a été créée avec une petite partie bar qui va donner sur le séjour-salon à la suite.







**Séjour-salon :**

L'appartement est chauffé par un chauffage de type électrique.

Le sol est un parquet lames droites, état correct.

Murs tapissés, toile de verre peinte, état correct.

Plafond peint, état correct.

Un plafonnier.

Trois petits fenestrons, un deux vantaux, un simple vantail qui donne sur la toiture en shed.

Quatre prises électriques murales. Volet roulant sur le séjour-salon.









**Pièce à usage de chambre située au fond, à gauche du tènement :**

Le sol est un parquet lames droites, bon état.

Murs tapissés en toile de verre peinte, état correct.

Plafond peint, état correct.

Une fenêtre qui donne sur le deuxième shed avec un vantail, une deux vantaux.

Prises électriques murales.

Chauffage électrique.

Cette pièce forme un léger L, elle dispose d'un placard.

Prises électriques sur goulottes.









**Salle de bains :**

Présence d'une petite salle de bains avec un sol carrelé.

Murs carrelés pour la partie douche et lavabo.

Là je constate également un lavabo suspendu.

Un miroir de courtoisie avec un éclairage en partie supérieure.

Une prise électrique et bouton d'éclairage.

Un sèche-serviettes.

Une douche avec barre de douche et barre pour le rideau.

Un WC cuvette anglaise avec chasse et abattant.

Un éclairage sur le côté gauche, au mur, sur goulotte.

Un petit fenestron.





**Second appartement, deuxième étage :**

<b>B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL</b>			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2ème	3,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Séjour	2ème	13,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre	2ème	12,65 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	2ème	3,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	2ème	9,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>42,85 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Une porte d'entrée châssis métallique, vitrage translucide. Présence de marques d'humidité en face intérieure, sur le cloisonnement.

### **Couloir :**

Sol carrelé, état correct.

Murs tapissés de toile de verre peinte, état correct.

Plafond peint, état correct à l'exception des marques d'humidité précitées.

Un plafonnier.





**Sur le côté droit, une pièce à usage de cuisine.**

**Cuisine :**

Un placard mural.

Sol carrelé.

Une fenêtre, deux vantaux, un vantail fixe. Volet bois.

Crédence ancienne.

Un évier grès.

Un chauffe-eau.

Chauffage par un convecteur électrique.







**Dans le prolongement, présence d'une pièce à usage de séjour-salon.**

**Séjour-salon :**

Sol parquet lames droites.

Je constate que les murs sont tapissés d'une toile de verre peinte.

Plafond peint, état correct.

Un plafonnier.

Chauffage électrique.

Une fenêtre, deux vantaux et une fenêtre, un vantail fixe. Les fenêtres donnant ici sur la rue.







**A la suite, présence d'une salle de bains.**

**Salle de bains :**

Sol carrelé.

Une cabine de douche.

Un meuble vasque.

Un WC cuvette anglaise.

Un petit fenestron.

Egalement des marques d'humidité au niveau des plafonds. Peinture défraîchie.





**Pièce à usage de chambre :**

Sol parquet à lames droites.

Murs pour partie tapissés.

Plafond projeté.

Un plafonnier.

Une fenêtre deux vantaux, un vantail fixe.

Un placard mural.

Chauffage.

Rien à signaler pour le reste.



Vue depuis la terrasse située devant les deux appartements :



Combles :

Elles sont isolées.





Mes opérations terminées (11 heures 10), 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

