

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF



ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE VINGT NEUF OCTOBRE,
à partir de 14 H 00

Je soussigné Hubert SIMONET, Commissaire de Justice associé au sein de la SARL AURALAW titulaire d'un office de Commissaires de Justice à SAINT-ETIENNE (Loire), 17 A rue de la Presse,

A LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017), 92 avenue de Wagram, représentée par son entité en charge du recouvrement, la société MCS & Associés, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE d'AZUR, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE (06000) sous le numéro 384 402 871 et dont le siège social se situe à NICE (06000), 455 Promenade des Anglais, en vertu d'un bordereau de cession conforme aux dispositions du Code monétaire et financier en date du 1^{er} Aout 2023.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de la SELARL BOST - AVRIL, représentée par Maître Olivier BOST, Avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE, dont le cabinet se situe 15 Rue Georges Teissier,

Et élisant domicile en mon étude, en tant que de besoin,

Lesquelles préalablement aux opérations ci après m'ont exposé :

La requérante poursuit l'exécution à l'encontre de

d'un acte authentique reçu par Maître Anne-Sophie PENNEL, Notaire au sein de la SELARL « Xavier SABA et Alexia GIRAUDO », titulaire d'un office notarial à LE PRADET (83220), 266 Chemin de la Bayette, en date du 02 Septembre 2021 contenant prêt d'un montant initial de 205.000,00 euros.

En suite d'un défaut de paiement, commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à, par acte de Maître, pour avoir paiement de la somme de 225.754,90 euros toutes causes confondues,

Ledit commandement a emporté saisis des biens et droits immobiliers suivants : dans l'ensemble immobilier en copropriété sis N° 18 Rue de la Loire sur la Commune de FIRMINY (Loire), et plus précisément les lots 01, 08, 09, 10, 23, 24, 25 et 28.

n'ayant pas déferé audit commandement la procédure doit être poursuivie conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

Notamment l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose :

« 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.»

L'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution stipule :

« 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.

Convocation a été adressé aux requis pour ces jour et heure, (Loire), afin que soit réalisé ledit procès-verbal.

Les lots de copropriété objets de la présente procédure se trouvent dans un immeuble sis 18 Rue de la Loire, sur la Commune de FIRMINY (Loire), figurant au plan cadastral de ladite commune sous la section AT N° 302. Plus précisément, il s'agit des lots de copropriétés N° 01, 08, 09, 10, 23, 24, 25 et 28.

Initialement sur les actes et titre antérieurs, il est indiqué que le **lot N° 01** qui se situe dans le bâtiment A consiste en une cave au sous-sol représentant les 4/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 6/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

Toujours dans le bâtiment A, le **lot N° 08** consiste en une cuisine au rez-de-chaussée, et les 38/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 60/1000èmes des parties communes spéciales.

Dans le bâtiment A : le **lot N° 09** est un local commercial au rez-de-chaussée donnant sur la Rue de la Loire, comprenant un magasin sur rue, arrière boutique et chambre, et représente les 74/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 115/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

Dans le bâtiment A, le **lot N° 10** consiste en un appartement de 2 pièces plus cuisine au rez-de-chaussée et les 70/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 110/1000èmes des parties communes spéciales.

Le **lot N° 23** (bâtiment B) est une cave au sous-sol et les 2/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 70/1000èmes des parties communes spéciales.

Le **lot N° 24** (bâtiment B) consiste en une chambre au rez-de-chaussée et les 30/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 930/1000èmes des parties communes spéciales.

Le **lot N° 25** consiste en une partie de la cour d'une surface de 28 m² et les 51/1000èmes des parties communes générales.

Le **lot N° 28**, situé dans le bâtiment C, consiste en la totalité du bâtiment C à usage de fournil, dépôt de boulangerie et les 180/1000èmes du sol et des parties communes générales, et les 1000/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment C.

Pour les besoins du présent acte, je suis accompagné de la Société AGENCE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER qui sera en charge de réaliser les diagnostics nécessaires préalables à la vente, à savoir un état des risques naturels et technologiques, un relevé de surface Loi CARREZ, un diagnostic amiante, un diagnostic de performance énergétique, un diagnostic électricité, un diagnostic plomb, un diagnostic GAZ. Lesdits rapports seront annexés au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante. Je suis également accompagné de

Témoins majeurs requis

L'immeuble dont il s'agit est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'immeuble dont il s'agit se situe dans une rue à sens unique. Il se trouve non loin d'un établissement scolaire de taille relativement importante. La Commune de FIRMINY se situe à une vingtaine de minutes de la Ville de SAINT-ETIENNE, Préfecture de la Loire. Il s'agit d'une commune commerçante qui dispose de toutes les infrastructures nécessaires.



Extrait Google Map :



Monsieur [redacted] étant absent, je sollicite l'ouverture forcée des portes, une visite préalable des lieux ayant mis en évidence qu'ils étaient libres de toute occupation.

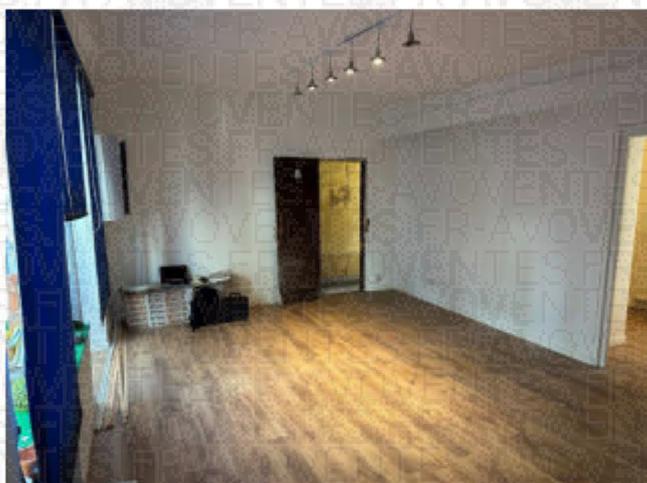
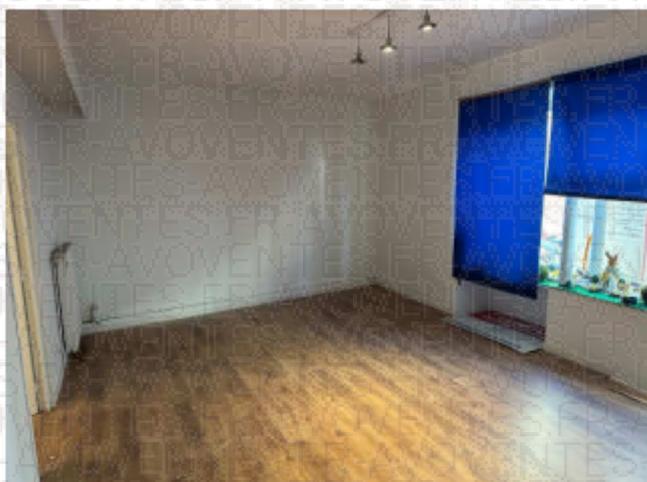
Les lots objets de la présente procédure consistent principalement en un premier appartement (lots 8 – 9 et 24), un fournil (lot n°28) et un appartement (lot n°10) avec cour attenante (Lot n°25), outre deux caves (Lots 1 et 23). Pour une bonne compréhension, une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi par Me PALLANDRE Jean-Paul Notaire le 13/10/1922 sera annexée au présent acte.

Lot 8-9-24 :

Il s'agit d'un ancien **commerce transformé en appartement**. Il dispose d'une vitrine sur rue. Je constate que cette vitrine est en état correct.

Première pièce :

Sol parquet récent mais qui gondole très fortement. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Marques d'humidité sur les murs Je constate la présence d'une porte donnant accès sur la Rue de la Loire. Je constate que cette pièce est équipée d'une installation électrique complète.





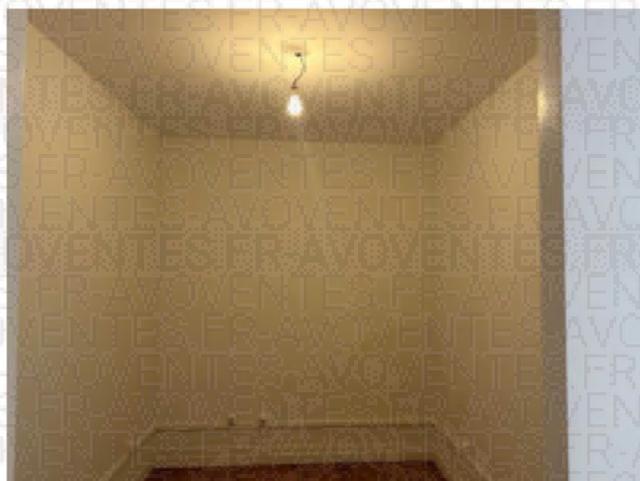
Fait suite un couloir desservant la partie arrière.







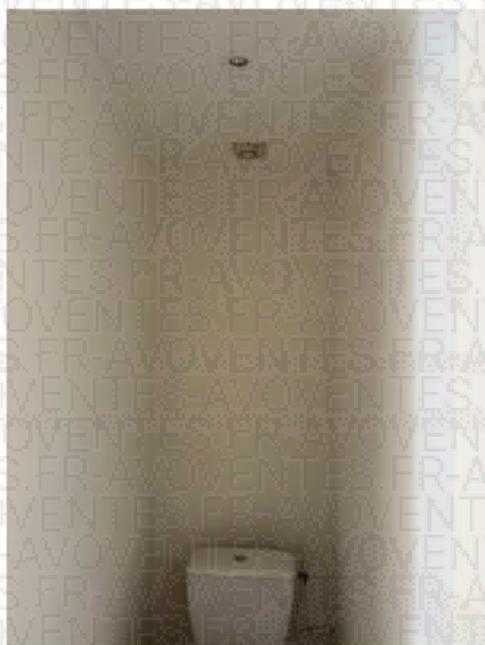
En empruntant ce couloir depuis le magasin, celui-ci dessert notamment sur la gauche un espace sans ouvertures extérieures, qui a été aménagé en chambre. Sol parquet récent mais qui gondole très fortement. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Marques d'humidité sur les murs.





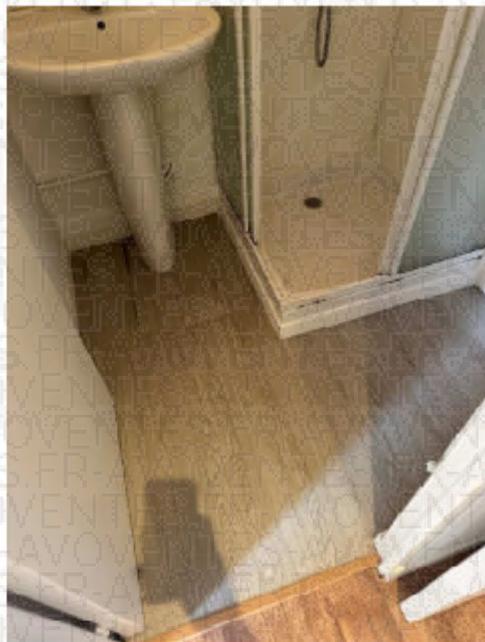
En face, je constate la présence d'un espace sanitaire. Sol parquet récent mais qui gondole très fortement. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Présence d'un W.C. avec cuvette anglaise, chasse d'eau et abattants. Là encore, les murs sont défraîchis. Présence d'un système d'aération sommaire. L'éclairage est assuré par un spot.





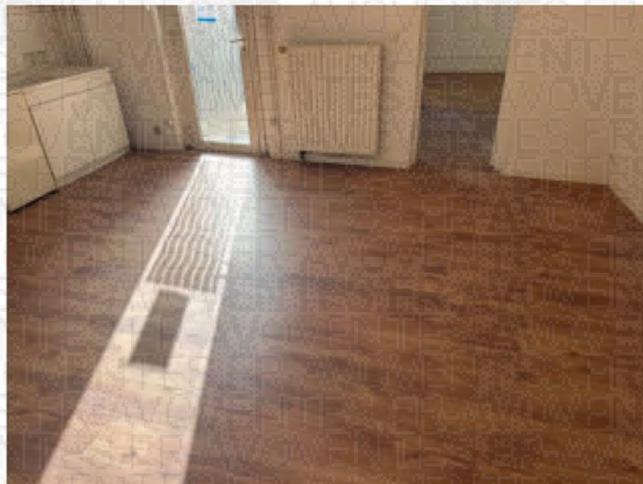
Juste à côté se trouve un petit espace salle de bains. Le sol est carrelé. Le plafond est lambrissé. Les murs sont pour partie habillés de lambris. Je constate la présence d'un lavabo et d'une cabine de douche. Les lieux sont normalement éclairés.







A la suite, je constate la présence d'une cuisine. Sol parquet récent mais qui gondole très fortement. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Là se trouve la chaudière individuelle au gaz qui alimente les lieux en chauffage. Présence d'un évier. Je constate la présence d'arrivées de gaz permettant l'installation d'une gazinière. Présence d'une porte-fenêtre permettant l'accès à la cour située en partie arrière. Cette desserte est aménagée en pan incliné. Présence d'un volet électrique.









Dans le prolongement, je constate qu'une chambre a été aménagée. Sol parquet récent mais qui gondole très fortement. Les murs sont peints. Le plafond est peint. Infiltrations au plafond. Cette pièce dispose d'une petite fenêtre donnant sur la cour intérieure. Elle est équipée d'une installation électrique complète.

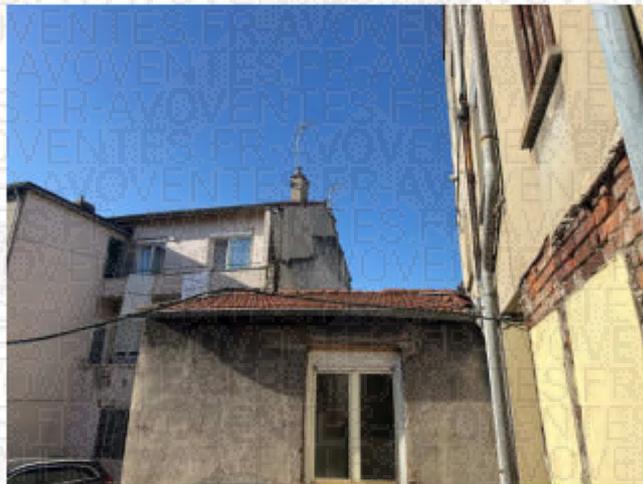








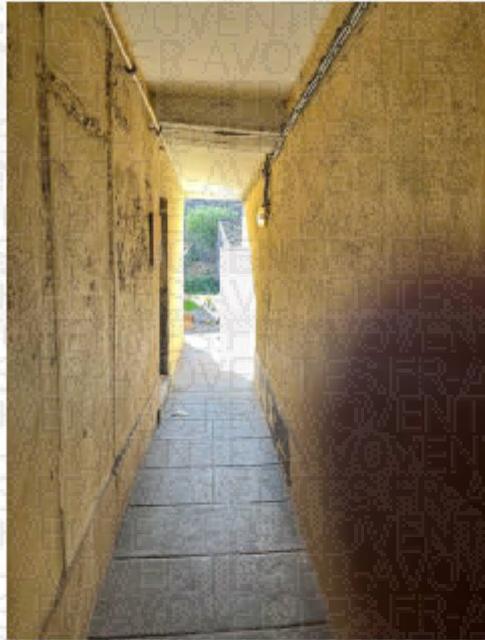
Depuis l'extérieur, je constate que la toiture est en mauvais état.



En extérieur, je constate que la façade de l'immeuble est ancienne. Notamment pour ce qui est de la partie chambre, je constate que les enduits sont soufflés.



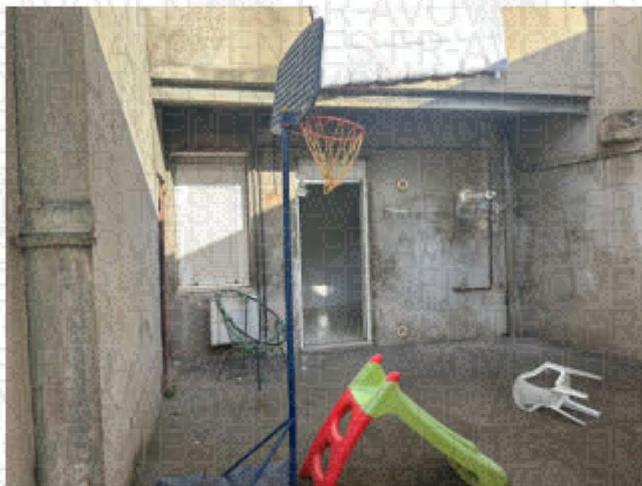
Les façades de l'immeuble sont en mauvais état. De même pour les communs. Présence de persistantes d'Asie dans la cour.







Est également saisi le lot N° 10 qui consiste en un appartement de 2 pièces avec cuisine, dans le bâtiment A. Je constate que cet appartement dispose de **2 chambres** donnant sur rue. Le sol de chacune de ces pièces est carrelé. Les murs sont peints. Les plafonds sont habillés de dalles de polystyrène. Elles sont chacune éclairées par une fenêtre donnant sur rue. Je constate que des volets électriques ont été installés.

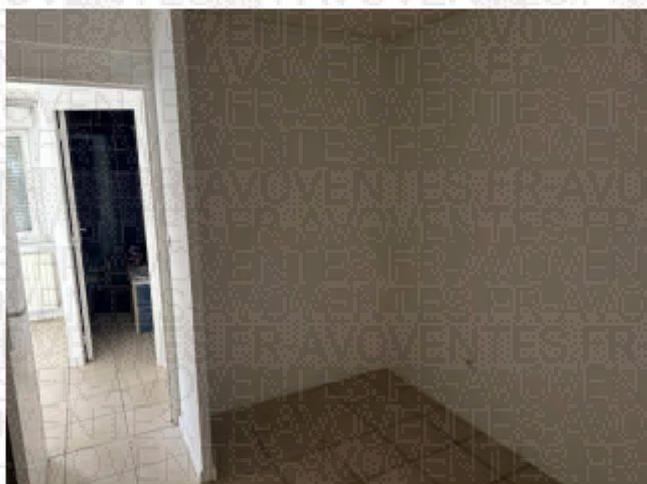


Chambre 1 :





Chambre 2 :





Dans la partie sur cour, je constate qu'a été aménagée une petite zone à usage de kitchenette.







Je constate également la présence d'une salle de bains qui comprend une baignoire et un lavabo. Les murs et le sol sont carrelés. Le plafond est habillé de dalles de polystyrène.





Je constate également la présence d'un WC individuel.





En partie arrière de cet appartement, je constate la présence d'une cour qui est le lot N° 25. Il s'agit d'une partie privative d'une surface d'environ 28 m². Elle a été clôturée au moyen d'une clôture métallique. Cette cour est goudronnée. Depuis l'appartement précédemment décrit, une fenêtre donne sur cette cour.



Le lot N° 28 dans le bâtiment C consiste en un ancien **fournil**. Je constate que celui-ci date de 2 époques, l'une plus ancienne élevée en briques, et une autre plus récente en moellons. En entrant, je constate que le sol est carrelé sur toute la surface du fournil. A l'aspect NORD, des châssis aluminium éclairent ce local. Les murs sont carrelés sur toute la hauteur. Les plafonds sont doublés. Présence de grilles d'évacuation des eaux en partie centrale. Les lieux ne sont plus exploités et il n'y a plus de matériel.

Adjacentes, je constate la présence de **réserves** dont les ouvrages sont bruts. Je constate également la présence d'un **étage à usage de réserve**. Là encore, le sol est un plancher brut. Les murs sont bruts et la sous face de la toiture n'a pas été aménagée. Un voisin entrepose sans droit ni titre du matériel dans la partie réserve.

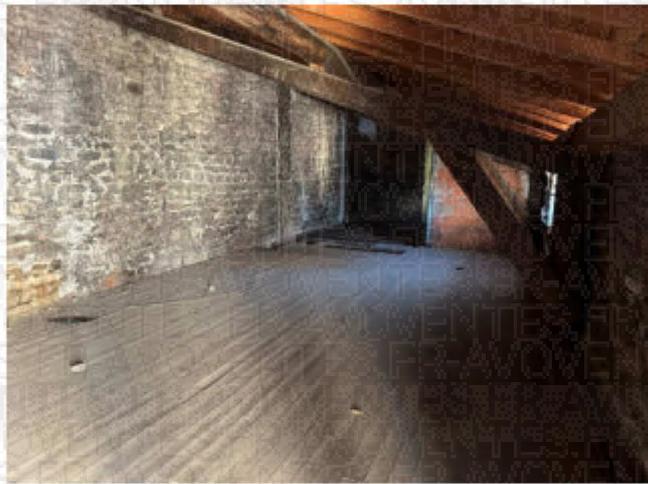
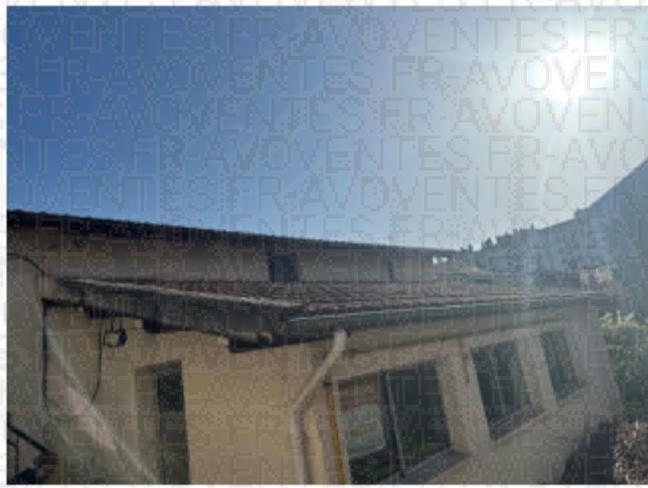


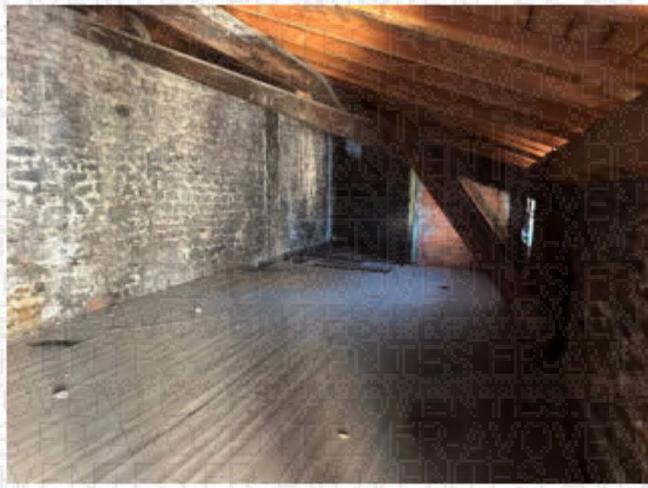
















Je constate que les caves ne sont pas éclairées. Là encore, le sol est brut ainsi que les murs. Pour mémoire, il y a la cave qui constitue le lot N° 23, soit le lot N° 01 dans le bâtiment A et le lot N° 23 dans le bâtiment B. Lesdites caves se trouvent en sous-sol desdits bâtiments.





REMARQUES GENERALES :

L'immeuble est sous le régime de la copropriété. Il y a lieu de préciser renseignements pris auprès des occupants, il n'y a pas de syndic en fonction.

Les lieux pour l'heure sont vides de toute occupation à l'exception des quelques objets dans l'ancien fournil.

Les immeubles en question disposent d'un chauffage individuel au gaz.

Le verrou de la porte sur couloir de l'ancienne boulangerie (lots 8-9-24) ayant été endommagé. Il est procédé à son changement les lieux restants accessibles pour les requis par la porte sur rue.

Après quoi (à 15 heures 38), je me suis retiré à l'effet de dresser le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Sous toutes réserves

Dont Acte

Hubert SIMONET

