AURALAW
Commissaires de Justice
Office Saint-Etienne
Commissaires de Justice associés
17A Rue de la Presse
42000 SAINT-ETIENNE
04 77 32 52 01
e-mail : contact@auralaw.fr
www.auralaw.fr
T.V.A. FR06880842158
N° Siret : 88084215800011
Paiement par virement sur notre compte
Société Générale
FR76 3000 3018 4000 0276 0302 028
BIC : SOGEFRPP
Paiement par CB sécurisé par téléphone

PROCES-VERBAL DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-ET-UN MARS

A LA REQUETE DE

La **SELARL MJ SYNERGIE - Mandataires Judiciaires**, 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 son représentant légal Fabrice CHRETIEN, domicilié en cette qualité en son établissement secondaire 8 Rue Blanqui à ST ETIENNE (42000), es qualité de liquidateur judiciaire de la

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat **Maître Romain MAYMON**, demeurant 4 Rue Georges Teissier à SAINT-ETIENNE (42000), inscrit au Barreau de ST ETIENNE

Élisant domicile en mon étude,

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

Que suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de ST ETIENNE en date du 14 avril 2023, une procédure de liquidation judiciaire a été ouverture à l'encontre de la

Que la requérante a été désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

Qu'il dépend notamment des actifs de la liquidation les lots numéros 24 et 25 au sein d'un tènement immobilier situé à SAINT CHAMOND (42400), Rue Général de Gaulle, à usage de parkings, acquis suivant acte authentique établi par Maître Michel MEILLER, Notaire à ST CHAMOND (LOIRE), en date du 3 février 1999 et publié le 23 avril 1999 Volume 1999 P n°2032, et désigné comme suit dans ledit acte :

«

Sur la commune de SAINT CHAMOND
Un tènement immobilier à usage d'habitation, en arrière de la rue Général de Gaulle,
Figurant au plan cadastral rénové de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
258AC	475	Rue Général de Gaulle	5 a 04 ca
258AC	477	La Croix Berthaud	11 a 12 ca
258AC	483	Rue Général de Gaulle	2 a 98 ca
258AC	484	Rue Général de Gaulle	2 a 55 ca
		Total	21 a 69 ca

ET PLUS PRECISEMENT LES LOTS SUIVANTS :

DEUX PLACES DE PARKING enregistrées au service du Cadastre, au 31 rue du Général de Gaulle 42400 SAINT CHAMOND, Section 258 AC 475, lot 24 et lot 25. :

Lot numéro VINGT QUATRE (24), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 24 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

Lot numéro VINGT CINQ (25), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 25 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

»

Que ce tènement au sein duquel se trouvent les lots objets de la présente procédure est cadastré préfixe 258 section AC numéro 475, à SAINT CHAMOND (42400), Rue Général de Gaulle, pour une contenance de 5 ares 04 centiares.

Que la vente des biens en question a été ordonnée suivant une REQUETE AUX FINS DE VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES et une ORDONNANCE RENDUE SUR REQUETE par le Juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la du Tribunal de Judiciaire de ST ETIENNE en date du 28 janvier 2025.

Que la procédure doit être poursuivie comme en matière en matière de saisie immobilière, suivant les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution.

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 dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »

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 d'établir le procès-verbal descriptif.

Déférant à cette réquisition,

Je, soussigné **Victor RAVOIRE**, Commissaire de Justice associé au sein de la SARL AURALAW, Titulaire d'un office d'Huissier de Justice, près le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, à la résidence de SAINT ETIENNE (Loire), 17 A rue de la Presse,

Certifie m'être transporté ce jour à 12 Heures à **SAINT CHAMOND (42400)**, **Rue Général de Gaulle**, aux fins d'établir le procès-verbal descriptif suivant.

CONSTATATIONS

L'immeuble sis rue du Général de Gaulle à SAINT CHAMOND (42400) est situé dans un quartier principalement résidentiel à proximité du centre-ville et proche de toutes commodités et tous commerces.





Le syndic de cet immeuble est le cabinet CITYA NOVA.

es qualité de préposé du cabinet CITYA NOVA, contacté quelques jours plus tôt, m'indique *ne pas avoir une connaissance de la configuration réelle des lieux, notamment savoir si la réalité correspond au plan qui m'a été communiqué par mon mandant.*

En outre, celui-ci me déclare *ne pas savoir où se situent exactement les lots appartenant à la*

Le syndic de l'immeuble, le cabinet CITYA NOVA, contacté, m'adresse copie du détail des charges pour les lots objet de la présente procédure.

Ci-après les éléments transmis :

CITYA NOVA IMMOBILIER

Appel de Fonds
Période du 01/10/2024 au 31/12/2024
Copropriétaire

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16

Votre Gestionnaire

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com.

Immeuble (2111)

42400 SAINT CHAMOND

Saint-Chamond le 24/09/2024

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0826	Parking Etage: Rez-de-chaussée Porte: 24				
	GENERALES	2402.56	1000	3	7.21
	HABITATIONS	87.50	500	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	124.98	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				7.87
0825	Parking Etage: Rez-de-chaussée Porte: 25				
	GENERALES	2402.56	1000	3	7.21
	HABITATIONS	87.50	500	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	124.98	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				7.87

Montant de l'appel de fonds **15.74 €**

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Appel TTC	15.74	Solde au 15/09/2024	1597.09	
		01/10/2024 TRAVAUX PORTAIL GARAGE	7.87	
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	1605.09	0.00
		SOLDE DEBITEUR	1605.09	
		MONTANT DE VOTRE APPEL	15.74	
		TOTAL A PAYER	1620.83	

MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/10/2024	1620.83	

COMPTE BENEFICIAIRE

CE LOIRE CENTRE
14505 00001 08083133677 51
BIC : CEPAFRPP450
IBAN : FR76 1450 5000 0108 0831 3367 751

Découpez et joignez à votre règlement

Citya Nova - Accueil 04 77 22 13 90 - FAX 04 77 31 48 34
21 Place de la Liberté 42400 Saint-Chamond



CITYA NOVA IMMOBILIER

Appel de Fonds
Période d[illegible] 3/2025
Copropriété

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16

Consultez vos comptes 24h sur 24 sur www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

42400 SAINT-CHAMOND

Saint-Chamond le 18/12/2024

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0024	**Parking Etage. Rez-de-chaussée Porte: 24**				
	GENERALES	2185.00	1000	1	7.18
	HABITATIONS	87.50	904	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	123.65	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				**7.82**
0025	**Parking Etage. Rez-de-chaussée Porte: 25**				
	GENERALES	2185.00	1000	1	7.18
	HABITATIONS	87.50	904	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	123.65	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				**7.82**

Montant de l'appel de fonds 15.64 €

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Appel TTC	15.64	Solde au 18/12/2024	1620.83	
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	1620.83	0.00
		SOLDE DEBITEUR	**1620.83**	
		MONTANT DE VOTRE APPEL	**15.64**	
		TOTAL A PAYER	**1636.47**	

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est exigée en application des 7° et 8° de l'article 21. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du c du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/01/2025	1636.47	

COMPTE BENEFICIAIRE
CE LOIRE CENTRE
14505-00001-08003833664731
BIC : CEPAFRPP459
IBAN : FR76 1450 5000 0108 0038 3364 731

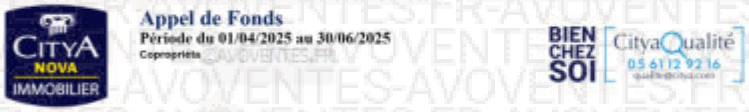
>>> Découper et joindre à votre règlement <<<

CHAMON NOVERA
2154802645 01/2025
1636.47€

Citya Nova - Accueil 04 77 23 13 90 - FAX 04 77 31 46 54
22 Place de la Liberté 42400 Saint-Chamond

Location Gestion Vente Syndic

1 / 1



Appel de Fonds

Période du 01/04/2025 au 30/06/2025

Copropriété

©AVOVENTES.FR

Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Immeuble (2111) :
31 RUE DU GENERAL

42400 SAINT CHAMOND

Saint-Chamond le 19/03/2025

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0024	**Parking Etage: Rez-de-chaussée Porte: 24**				
	GENERALES	2185.00	1000	1	7.16
	HABITATIONS	87.50	904	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	123.65	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				**7.82**
0029	**Parking Etage: Rez-de-chaussée Porte: 29**				
	GENERALES	2185.00	1000	1	7.16
	HABITATIONS	87.50	904	1	0.29
	FONDS TRAVAUX ALUR	123.65	1000	1	0.37
	TOTAL DU LOT				**7.82**

Montant de l'appel de fonds **15.64 €**

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Appel TTC	15.64	Solde au 01/03/2025	1636.47	
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	1636.47	0.00
		SOLDE DEBITEUR	**1636.47**	
		MONTANT DE VOTRE APPEL	**15.64**	
		TOTAL A PAYER	**1652.11**	

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour spécifient en outre, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est exigée en application des 7° et 8° de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du a du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/04/2025	1652.11	CITYA [illegible] SAI

COMPTE BENEFICIAIRE
CE L'OBRE CENTRE
14505-00001-08008310364731
BIC : CEPAFRPP450
IBAN : FR76 1450 5000 0108 0831 0364 731

©AVOVENTES.FR



>>> Découper et joindre à votre règlement <<<

CHAMON SOPHIA
2111-00-04/04/2025
1652.11€

Citya Nova - Accueil 04 77 23 13 99 - FAX 04 77 31 46 54
23 Place de la Liberté 42400 Saint-Chamond

SARL Citya Modernisation au capital de 1 829 Eur - RCS Saint-Etienne [illegible] 350 [illegible]
Carte Pro délivrée par CCI Loire Métropole Saint-Etienne Roanne n° [illegible] SAS au capital de [illegible]
Garantie financière CEGC 16 rue La Boétie - 75008 Paris - ORIAS n° [illegible]
Service accessible sur citya.com

Locations ■ Gestion ■ Ventes ■ Syndic

1 / 1

Les places de stationnement se trouvent au sein d'un bâtiment situé au fond d'une résidence clôturée.

L'entrée de la résidence est protégée par un portail électrique et un portillon.

S'en suit une cour avec un enrobé, où se trouve au fond le tènement contenant les places de stationnement, objet de la présente procédure.















Le crépi de ce tènement est en état d'usage.

Le parking interne est accessible :

- Soit à pied par des portes d'accès aux communs des habitations, ces portent étant fermées à clé,
- Mais également par véhicule via un portail électrique.

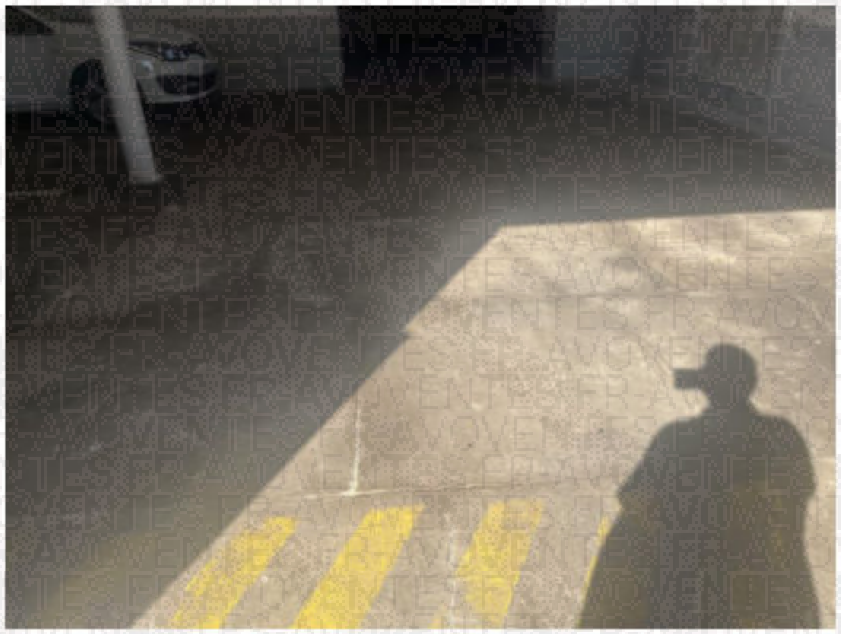




Le parking interne présente un enrobé usagé, avec une peinture largement ternie.

Les murs sont également usagés, ainsi que la peinture qui y est appliquée.

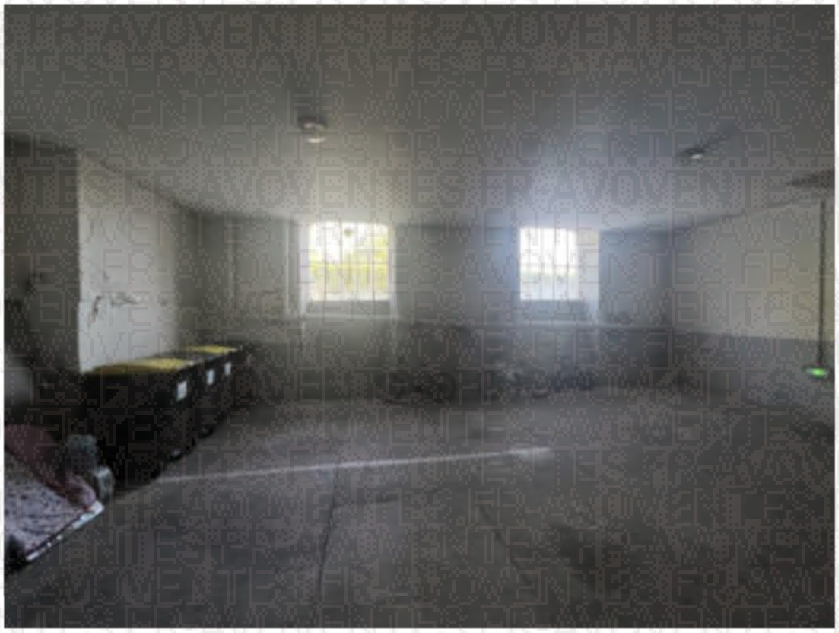
L'éclairage naturel de ce parking se fait par des ouvertures côté Nord.





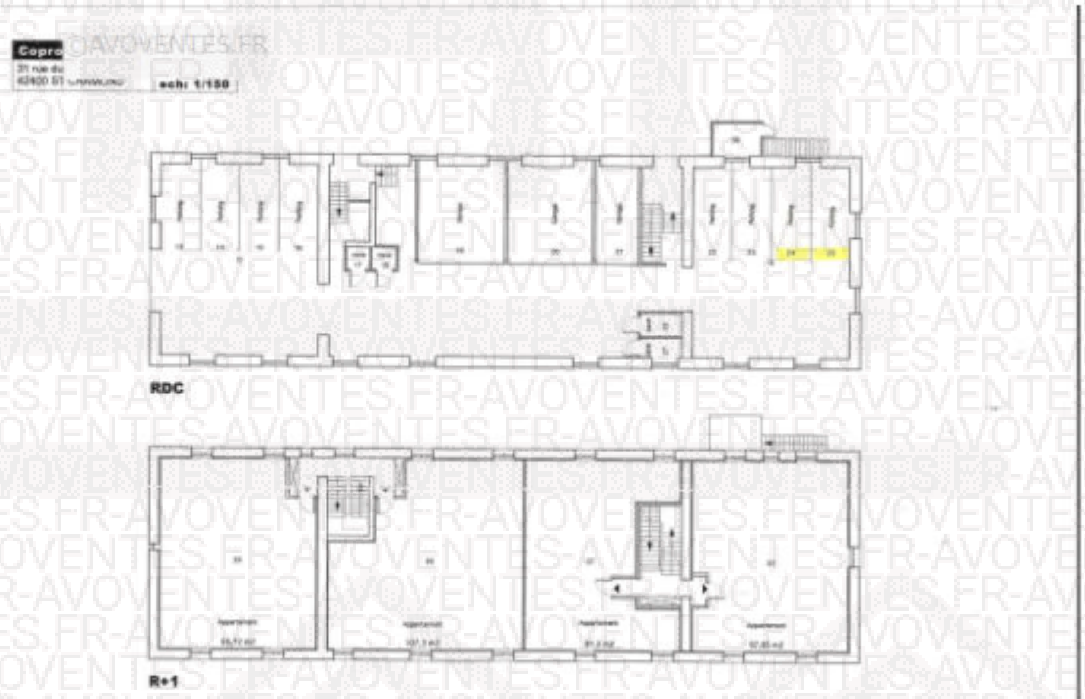






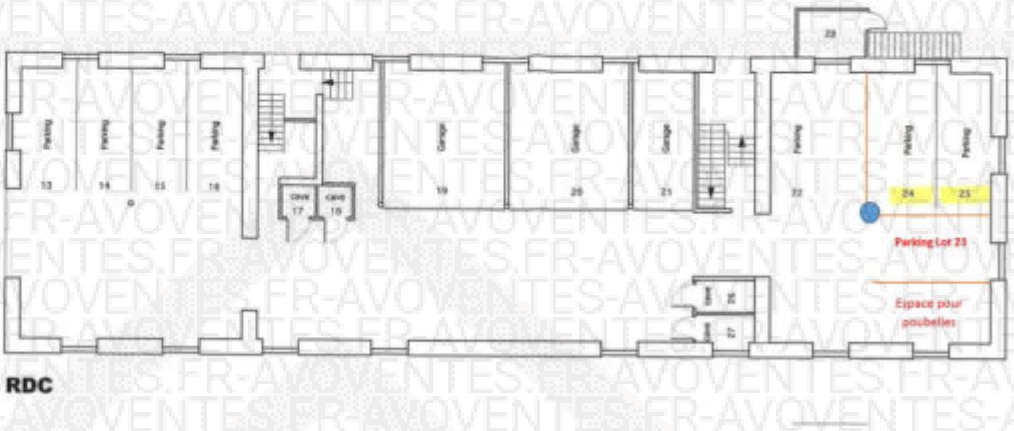


Le plan ci-dessous des parkings au sein du tènement en arrière de la rue du Général de Gaulle m'a été communiqué par mon mandant :



Or lors de mon arrivée sur place, je remarque que la configuration des lieux n'est pas identique à celle du plan qui m'a été communiqué.

En effet, les places de stationnement situées au fond du bâtiment ne sont pas alignées mais disposées comme suit :



RDC

= poteau



copropriétaire au sein de ce tènement, rencontré ce jour, me déclare :

- *Être propriétaire du lot 22,*
- *Que Monsieur et Madame seraient propriétaire du lot 23,*
- *Que l'espace où j'aperçois les poubelles est spécialement prévu à cet effet et est une partie commune,*
- *Et que seul l'espace se trouvant derrière le poteau constituerait les lots appartenant sans grande certitude.*

Elément déterminant, un poteau bloque entièrement l'accès aux places de stationnement dont seraient propriétaire à tout véhicule, sauf vélo ou petite moto.



Personne d'autre ne me confirmant la localisation exacte des lots appartenant à la je suis contraint de suspendre mes opérations à 12 heures 30 minutes.

ET ENCORE L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE ONZE AVRIL

Je, soussigné **Victor RAVOIRE**, Commissaire de Justice associé au sein de la SARL AURALAW, Titulaire d'un office d'Huissier de Justice, près le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, à la résidence de SAINT ETIENNE (Loire), 17 A rue de la Presse,

Certifie m'être transporté ce jour à 10 Heures à **SAINT CHAMOND (42400), Rue Général de Gaulle**, aux fins d'établir le procès-verbal descriptif suivant.

De retour au sein du parking souterrain, je rencontre es qualité de copropriétaire, ainsi déclaré.

A l'instar de celui-ci me déclare :

- *Que Monsieur et Madame seraient propriétaire du lot 23,*
- *Que l'espace où j'aperçois les poubelles est spécialement prévu à cet effet et est une partie commune,*
- *Et que seul l'espace se trouvant derrière le poteau constituerait les lots appartenant à la sans grande certitude.*

Pour confirmation, contacte téléphoniquement également copropriétaire, ainsi déclaré, qui *me confirme les déclarations qui m'ont été faites précédemment.*

Celui-ci ajoute que *les places de stationnement de la ont occupées depuis plusieurs années par les divers copropriétaires de ce tènement, notamment pour stocker leurs motos.*









Après quoi, à 10 heures 45 minutes, je suspends à nouveau mes opérations.

ET ENCORE L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATORZE MAI

Je, soussigné **Victor RAVOIRE**, Commissaire de Justice associé au sein de la SARL AURALAW, Titulaire d'un office d'Huissier de Justice, près le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, à la résidence de SAINT ETIENNE (Loire), 17 A rue de la Presse,

Certifie m'être transporté ce jour à 12 Heures 15 minutes à **SAINT CHAMOND (42400), Rue Général de Gaulle**, aux fins d'établir le procès-verbal descriptif suivant.

Muni d'un mètre ruban, je mesure à titre d'information la superficie des places de stationnement dont seraient propriétaire la

Je mesure approximativement 535 centimètres de long, par 535 centimètres de large, soit une superficie de 28,62 mètres carré environ.

Après quoi, à 12 heures 20 minutes, j'ai clôturé mes opérations et je me suis retiré pour dresser le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Acte inclus dans l'Enregistrement du mois.

SOUS TOUTES RESERVES **DONT PROCES VERBAL**

Victor RAVOIRE