



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE PREMIER OCTOBRE

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

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 m'ont exposé

Que suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de ST ETIENNE en date du 27 mars 2024, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte à l'encontre de la

Que suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de ST ETIENNE en date du 6 décembre 2024, la procédure de redressement judiciaire suscitée a été convertie en liquidation judiciaire.

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

Qu'il dépend notamment des actifs de la liquidation les lots numéros 7, 8, 10, 11, 22, 23, 24 et 25 et 25 au sein d'un tènement immobilier situé à ST ETIENNE (42100), 134 Bld Valbenoite, , à usage de caves, locaux professionnels et terrain, acquis suivant acte authentique établi par Maître Catherine BRIET-BERNAUD, Notaire à ST ETIENNE (Loire), 92 Rue Bergson, en date du 12 juillet 2018 et publié le 31 juillet 2018 sous la référence d'enlissement 4204P01 2018P4020, et désigné comme suit dans ledit acte :

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-ETIENNE (LOIRE) 42000 134 Boulevard Valbenoite.

Comprenant :

- une maison en façade sur la rue élevée sur caves, de rez-de-chaussée, deux étages et greniers, avec construction attenante en arrière, élevée sur cave de rez de chaussée et deux niveaux séparés chacun en deux niveaux (anciens ateliers)
- cour et terrain à la suite

Etant observé que l'accès à l'arrière du terrain s'effectue par un passage dans un immeuble attenant mais que depuis la couverture du furan, l'accès peut se pratiquer par un cheminement sur la dalle de couverture du Furan

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LM	122	Bd Valbenoite	00 ha 08 a 97 ca

Lot numéro sept (7)

Une cave située en sous-sol.

Et les quarante-quatre /dix millièmes (44 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Une cave située en sous-sol.

Et les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) des parties communes générales.

PROCES-VERBAL DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION



Lot numéro dix (10)

Un local au rez-de-chaussée.
Et les huit cent soixante-quatre /dix millièmes (864 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Un local au rez-de-chaussée.
Et les huit cent cinquante-cinq /dix millièmes (855 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22)

Un terrain en arrière à usage de jeux de boules.
Et les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23)

Une cave située en sous-sol.
Et les quarante-cinq /dix millièmes (45 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24)

Une cave située en sous-sol.
Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25)

Le palier d'accès aux lots 23, 24 et 7.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

»

Que ce tènement au sein duquel se trouvent les lots objets de la présente procédure est cadastré section LM numéro 122 à ST ETIENNE (42100), 134 bld Valbenoite, d'une surface de 8 ares et 97 centiares.

Que la vente des lots 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 **RAVOIRES** du Tribunal de Judiciaire de ST ETIENNE en date du 23 juin 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,

Certifié m'être transporté ce jour à 9 Heures au **134 boulevard Valbenoite à SAINT-ÉTIENNE (42100)**, aux fins d'établir le procès-verbal descriptif suivant.

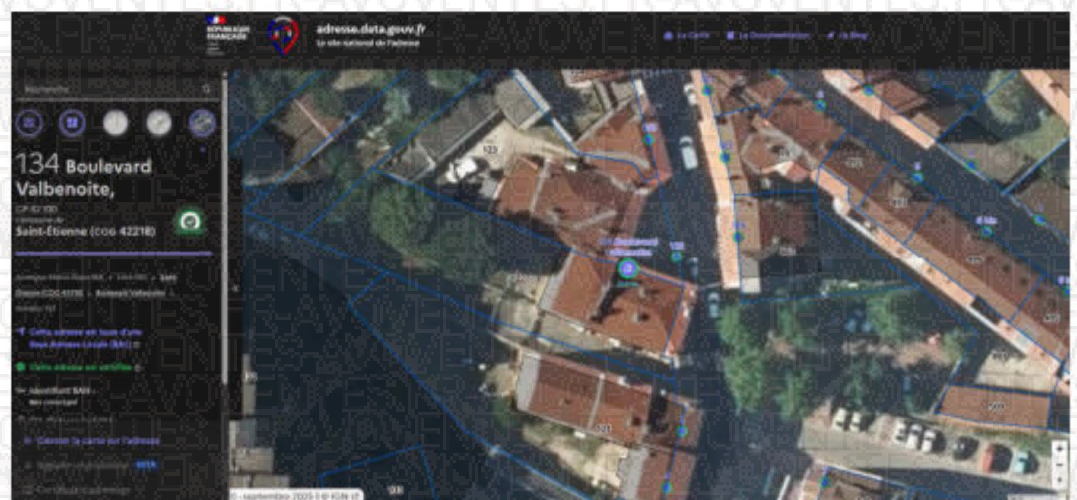
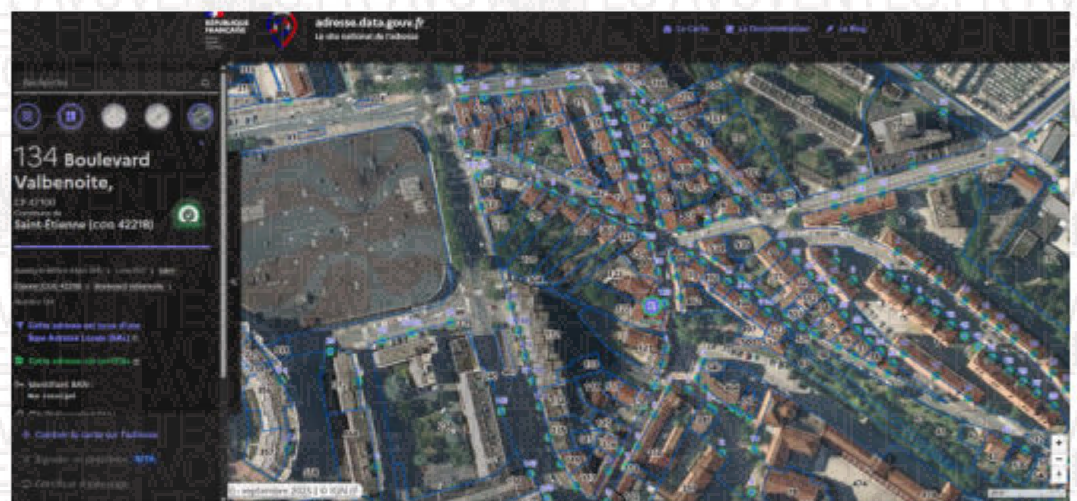
Je suis accompagné de _____ de la qualité de diagnostiqueur.

En outre, les clés des locaux objets des présentes constatations m'ont été remises préalablement par la requérante.

CONSTATATIONS

Le tènement 134 boulevard Valbenoite est situé dans le quartier de Bellevue à SAINT-ÉTIENNE.

Ce tènement, présent à proximité du centre-ville de la ville de SAINT-ÉTIENNE et à forte proximité du centre commercial CENTRE DEUX, est accessible facilement par toutes commodités.



Ce tènement constitue un immeuble en copropriété, dont le syndic est actuellement la SARL CITYA MONTCHALIN, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro 345 399 562 dont le siège social est situé 2, rue de la République à SAINT ETIENNE (42000).

La SARL CITYA MONTCHALIN, contactée précédemment, m'a transmis les éléments suivants :



Relevé de Compte



Voire Gestionnaire

AVOVENTES.FR

Voire Comptable

VILLEVIEILLE FLORENCE



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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
134 BOULEVARD VALBENOITE

42100 SAINT-ETIENNE

Réf : 0431-0012

Internet Login : 061765 Mot de Passe : S****

Objet :

Lot(s) : Cave(0007),Cave(0008), (0010), (0011),Divers(0022),Cave(0023),Cave(0024),Divers(0025),

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 31/12/2025.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/07/2024 Solde antérieur	1224.21		1224.21
01/07/2024 Appel N°1 01/07/2024-30/09/2024	252.65		1476.86
01/07/2024 Cotsation Fonds Travaux 01/07/2024	13.22		1490.08
01/10/2024 Cotsation Fonds Travaux 01/10/2024	13.22		1503.30
01/10/2024 Appel N°2 01/10/2024-31/12/2024	252.64		1755.94
16/10/2024 Vrt - @AVOVENTES.FR -08.10 6		265.87	1490.07
01/01/2025 Appel N°3 01/01/2025-31/03/2025	252.65		1742.72
01/01/2025 Cotsation Fonds Travaux 01/01/2025	13.22		1755.94
01/04/2025 APPEL DE FONDS 4	252.67		2008.61
01/04/2025 FONDS ALLUR	13.22		2021.83
01/07/2025 1ere Ech. Budget de fonctionne	252.67		2274.50
17/07/2025 MISE EN DEMEURE 17/07/2025	45.60		2320.10
13/09/2025 CONTENTIEUX 0431-0012-20250913	480.00		2800.10
13/09/2025 CONTENTIEUX 0431-0012-20250913	200.00		3000.10
**** Totaux ****	3265.97	265.87	

Total à payer (En Euro)

3000.10

Veuillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

***** Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements *****



1/1



APPEL DE FIBDS 2

Période du 01/04/2015 au 30/06/2015

Copropriétaire



Votre Copropriétaire

CAVOVENTES.FR



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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
134 BOULEVARD VALBENOITE

42100 SAINT-ETIENNE

	Postes à répartir	Total	Base	Taux/m²	Quote-part	
0007	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	44	3.39	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	45	1.83	
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	5	0.24	
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	44	0.27	
	TOTAL DU LOT				5.73	
	0008	Cave				
		CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	133	10.24
		CHARGES BATIMENT	407.50	10000	135	5.50
		FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	133	0.81
TOTAL DU LOT				16.55		
0010	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	804	66.33	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	881	35.90	
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	98	4.66	
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	864	5.29	
TOTAL DU LOT				112.38		
0011	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	835	65.84	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	872	35.53	
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	855	5.24	
	TOTAL DU LOT				106.61	
0022	Divers					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	200	15.40	
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	200	1.23	
TOTAL DU LOT				16.63		
0023	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	45	3.47	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	46	1.87	
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	5	0.24	
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	45	0.28	
TOTAL DU LOT				5.86		
0024	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	11	0.85	



APPEL DE FIBDS 2
Période du 01/04/2025 au 30/06/2025
Copropriétaire



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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
134 BOULEVARD VALBENOITE

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
42100	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	12	0.49
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	1	0.05
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	11	0.07
	TOTAL DU LOT				1.46
0025	Divers				
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	5	0.39
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	5	0.20
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	1	0.05
	FONDS TRAVAUX ALUR	61.25	10000	5	0.03
	TOTAL DU LOT				0.67

Montant de l'appel de fonds 265.89 €

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE		Depenses	Virements
Appel TTC	265.89	Solde au 01/07/2023		28.49	
		01/07/2023 Appel N°1 01/07/2023-30/09/2023		252.65	
		01/07/2023 Cotisation Fonds Travaux 01/07/2023		13.22	
		10/07/2023 Priv L			294.36
		17/07/2023 REJET PRLS/PROV INSUF PISANTIE		294.36	
		17/07/2023 Priv L	paye	13.00	
		27/07/2023 Provision REPRISE CONDUIT DE C		332.26	
		04/08/2023 Frais de Mise en Demetre		53.10	
		01/10/2023 Appel N°2 01/10/2023-31/12/2023		252.64	
		01/10/2023 Cotisation Fonds Travaux 01/10/2023		13.22	
		10/10/2023 Priv L			956.58
		12/10/2023 REJET PROV INSUF		956.58	
		12/10/2023 Priv L	paye	13.00	
		27/10/2023		253.00	
		14/12/2023 Regul.charges 01/07/2023-30/06			76.13
		01/01/2024 Appel N°3 01/01/2024-31/03/2024		252.65	
		01/01/2024 Cotisation Fonds Travaux 01/01/2024		13.22	
		10/01/2024 Priv			265.87
		12/01/2024 REJET PRLS-PROV INSUFF		265.87	
		12/01/2024 Priv	paye	13.00	
		08/03/2024 Cheq	30/03/2024		480.00
		25/03/2024 Cheq	15/03/2024		500.00
		01/04/2024 Appel N°4 01/04/2024-30/06/2024		252.66	
		01/04/2024 Cotisation Fonds Travaux 01/04/2024		13.23	



APPEL DE FIBDS 2
Période du 01/04/2025 au 30/06/2025
Copropriétaire



Votre Gestionnaire

AVOVENTES.FR



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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
134 BOULEVARD VALBENOITE

42100 SAINT-ETIENNE

RECAPITULATIF	ETAT DE VOTRE COMPTE	Depenses	Versements
	10/04/2024 Prl		400.00
	12/04/2024 REJET REDRESSEM LIQUIDA JUDICI	500.00	
	12/04/2024 REJET PRLS COMPTE CLOTURE	400.00	
	12/04/2024 Prvt l	13.00	
	19/04/2024 Cheq		500.00
	25/04/2024 IMPAYE CHEQUE 7736515 REDRT II	500.00	
	01/07/2024 Appel N°1 01/07/2024-30/09/2024	252.65	
	01/07/2024 Cotisation Fonds Travaux 01/07/2024	13.22	
	01/10/2024 Cotisation Fonds Travaux 01/10/2024	13.22	
	01/10/2024 Appel	252.64	
	16/10/2024 Vir l		265.87
	01/01/2025 Appel N°3 01/01/2025-31/03/2025	252.65	
	01/01/2025 Cotisation Fonds Travaux 01/01/2025	13.22	
	TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	5494.75	3738.81
	SOLDE DEBITEUR	1755.94	
	MONTANT DE VOTRE APPEL	265.89	
	TOTAL A PAYER	2021.83	

La 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 requise en application des 7° et 5° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'application et la consistance des travaux.

MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/04/2025	2021.83	134 BD VALBENOITE

COMPTE BENEFICIAIRE
CE 14505-00001-0800470007847 BIC : CEPARFRP430 IBAN: FR76 1450 5000 0108 0047 0007 847

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements





APPEL DE FONDS 01/07
Période du 01/07/2025 au 30/09/2025
Copropriétaire



Votre Gestionnaire

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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
134 BOULEVARD VALBENOITE

42100 SAINT-ETIENNE

	Postes à répartir	Total	Base	Taux/m²	Quote-part	
0007	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	44	3.39	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	45	1.83	
	CHARGES ESCALIER	47.50	1000	5	0.24	
	TOTAL DU LOT				5.46	
	0008	Cave				
		CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	133	10.24
		CHARGES BATIMENT	407.50	10000	135	5.50
	TOTAL DU LOT				15.74	
	0010	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	864	66.53
		CHARGES BATIMENT	407.50	10000	881	35.90
		CHARGES ESCALIER	47.50	1000	98	4.66
TOTAL DU LOT				107.09		
0011	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	855	65.84	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	872	35.53	
TOTAL DU LOT				101.37		
0022	Divers					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	200	15.40	
TOTAL DU LOT				15.40		
0023	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	45	3.47	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	46	1.87	
CHARGES ESCALIER	47.50	1000	5	0.24		
TOTAL DU LOT				5.58		
0024	Cave					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	11	0.85	
	CHARGES BATIMENT	407.50	10000	12	0.49	
CHARGES ESCALIER	47.50	1000	1	0.05		
TOTAL DU LOT				1.39		
0025	Divers					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	770.00	10000	5	0.39	
CHARGES BATIMENT	407.50	10000	5	0.20		



APPEL DE FONDS 01/07
Période du 01/07/2025 au 30/09/2025
Copropriétaire



© AVOVENTES.FR

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

Immeuble (0431) : 134 BD VALBENOITE
42100 SAINT-ETIENNE

	Partes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote part	
	CHARGES ESCALIER		47.50	1000	1	0.05
	TOTAL DU LOT					0.64

Montant de l'appel de fonds **252.67 €**

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE		Depenses	Versements
Appel TTC	252.67	Solde au 01/01/2025		1490.07	
		01/01/2025 Appel N°3 01/01/2025-31/03/2025		252.65	
		01/01/2025 Cotisation Fonds Travaux 01/01/2025		13.22	
		01/04/2025 APPEL DE FONDS 4		252.67	
		01/04/2025 FONDS ALLUR		13.22	
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE		2021.83	0.00
		SOLDE DEBITEUR		2021.83	
		MONTANT DE VOTRE APPEL		252.67	
		TOTAL A PAYER		2274.50	

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifieur au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise au application des 1^{er} et 2^o du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du 1^{er} II de l'article 14 et du b de l'article 23 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implémentation et la consistance des travaux.

MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/07/2025	2274.50	134 BD VALBENOITE

COMPTE BENEFICIAIRE
CE 14505.00001.0300470007847 BIC : CEPFRFP430 IBAN: FR76 1450 3000 0108 0047 0007 847

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements



EXTÉRIEUR :

Le tènement 134 boulevard Valbenoite consiste en lui-même en un immeuble élevé sur deux niveaux avec caves.

Les façades de cet immeuble sont globalement usagées avec un écaillage de la peinture ainsi que diverses traces visibles au niveau du commerce de pizzeria donnant sur rue.

Je retrouve au-dessus dudit commerce, un crêpi globalement usagé.

La porte d'accès aux communs de ce tènement avec battant en bois est fortement usagée, diverses traces d'usure visibles.

Un interphone avec badge VIGIK présent.

Des boîtes aux lettres présentes à l'entrée des communs.

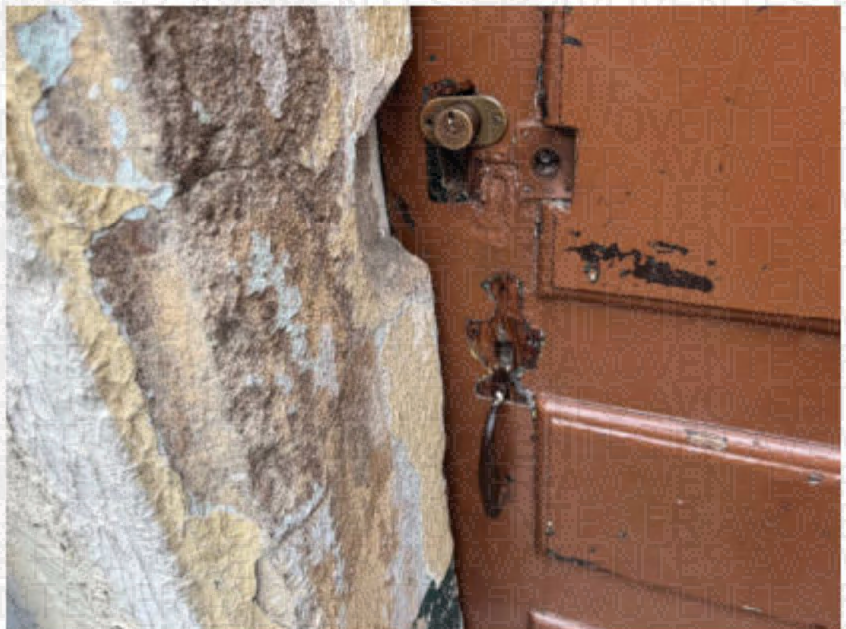














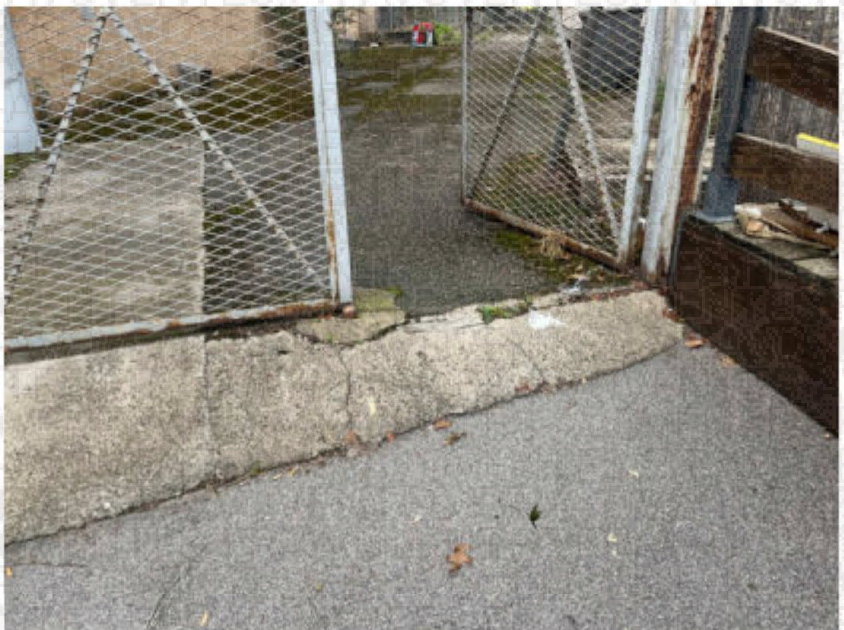
Les locaux objets des présentes constatations ne font l'objet d'aucune occupation actuellement.

L'accès se fait depuis un portail privatif situé au Sud du tènement. À noter que la boîte aux lettres dudit local est attenante au portail en question.

Portail en fer fortement usagé, de nombreuses traces de rouille visible.
Seuil bétonné fortement usagé, diverses fissures et épaufrures visibles.







Au-delà dudit portail, je retrouve la cour d'accès aux lots objets de la présente procédure.

COUR PRIVATIVE

Cour privative servant uniquement à la société en cours de liquidation.

Il s'agit d'une cour bétonnée fortement usagée avec reprises de l'enrobé et sciages visibles au niveau de l'entrée du tènement.

Sur le béton, à noter de fortes traces de mousse et de la végétation ayant poussée.

À noter sur l'extrémité Ouest de cette cour, une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite.

Cette cour est clôturée dans son ensemble, accessible depuis le portail vu précédemment, les deux accès au tènement objet des présentes constatations et une petite porte donnant sur les communs de l'immeuble.

Depuis l'entrée de la cour, je retrouve de part et d'autre de celle-ci, les façades de deux immeubles. Plus au Nord, la façade du tènement 134 boulevard Valbenoite et au Sud, la façade de l'immeuble 2 rue des Passementiers.

La façade du tènement boulevard Valbenoite donnant sur cour est là encore fortement usagée, épaufrures importantes visibles dans le crépi à la base de l'immeuble.

À l'extrémité Ouest de cette première, j'aperçois la façade d'un second bâtiment. Façade en pierres n'appelant pas de remarque particulière.

Côté Sud, je retrouve la façade du tènement 2 rue des Passementiers. Façade en crépi globalement en état d'usage, quelques traces visibles à la base de ladite façade, légères épaufrures visibles à la base, à côté de la végétation, puis un peu plus loin à l'Ouest.

A l'extrémité de cette façade, je retrouve une clôture grillagée sur petit muret en béton. Muret globalement usagé, de nombreuses traces de mousse visibles. Végétation abondante au niveau du carré présent. Fissures visibles à un endroit.

Le grillage quant à lui est usagé, fortes traces de rouille visibles.

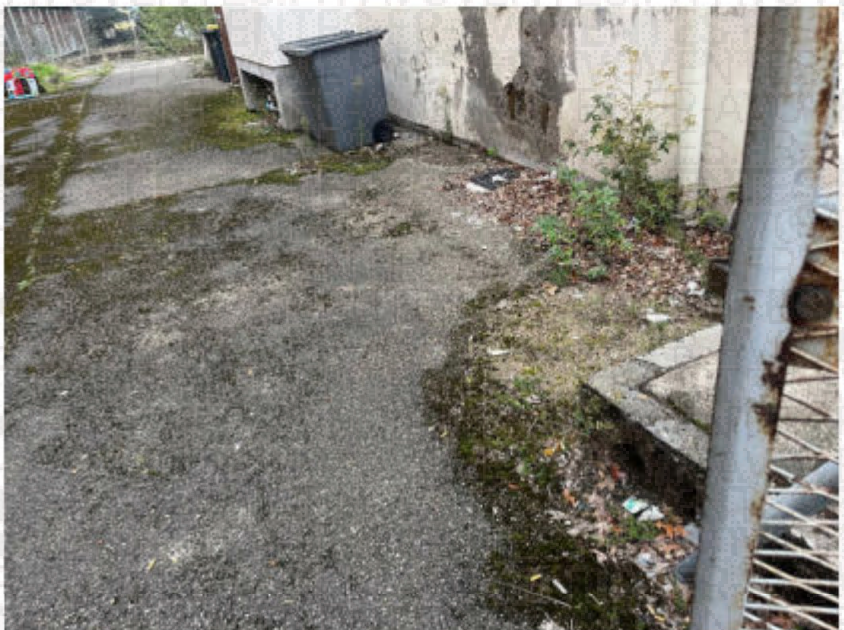
À l'extrémité Ouest du tènement, je retrouve la suite de cette même clôture grillagée au-dessus d'un petit muret en béton usagé, épaufrures et fissures toujours visibles. Traces de rouille importantes visibles au niveau du grillage.

J'aperçois ensuite une clôture de couleur verte avec petit portillon, globalement en état d'usage. En revanche, le muret en moellons présent en dessous est fortement usagé, avec fortes traces de mousse et fissures présentes.

Le bac bétonné de la végétation est là encore usagé, diverses épaufrures visibles.

En limite de la cour en son extrémité Ouest, de nouveau le crépi du tènement 134 boulevard Valbenoite. Façade avec crépi en état d'usage, traces visibles à la base de la façade.

Côté Est, je retrouve la dernière façade de ce tènement avec crépi usagé sur le premier niveau, microfissures visibles à divers endroits, ainsi que divers trous et épaufrures, au-dessus de quoi je retrouve la façade en pierres vue précédemment, celle-ci n'appelant pas de remarque particulière.



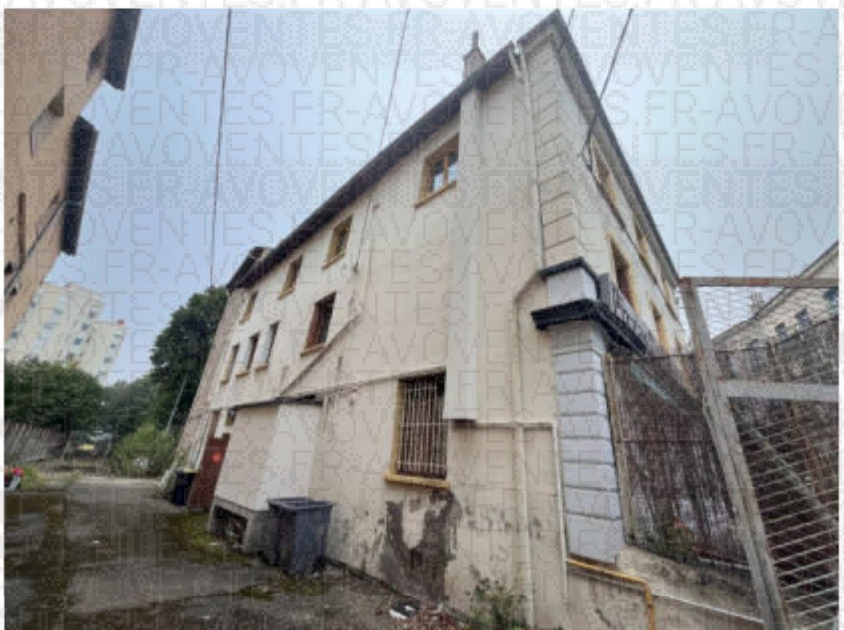
























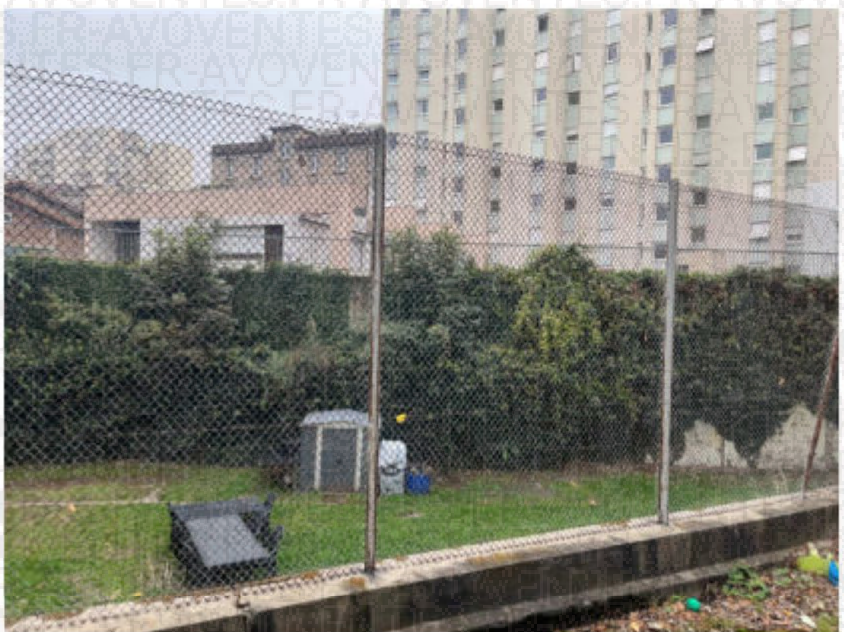






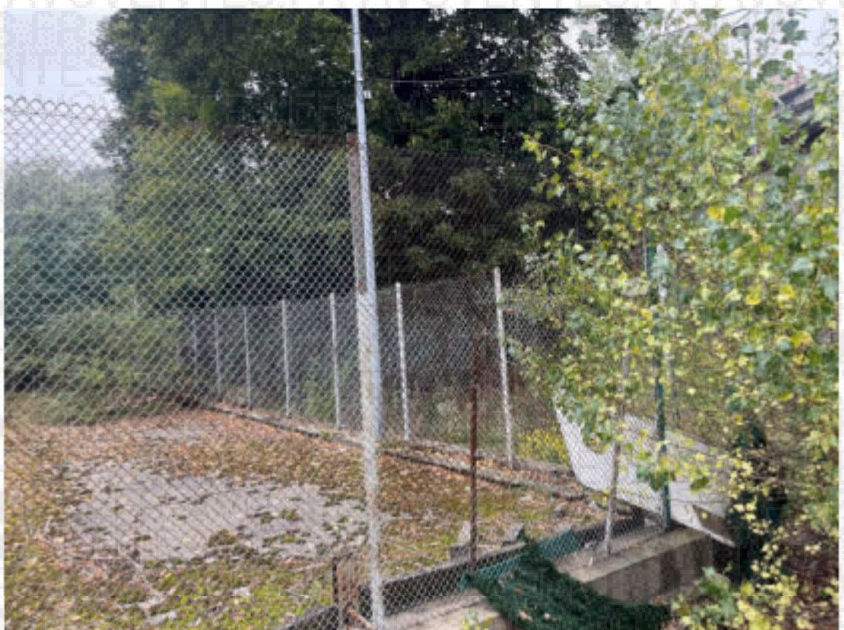














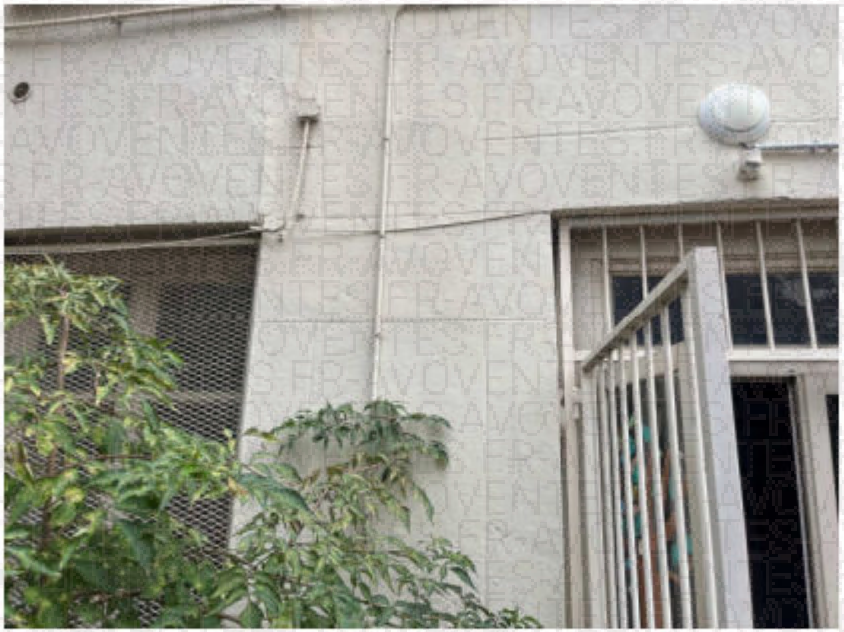
















Au-delà de la clôture grillagée à l'extrémité Ouest du tènement, je retrouve deux cours, une partie Sud et une partie Nord.

Ces cours sont clôturées.

La première ayant son accès obstrué par un arbre.

Cour bétonnée avec béton usagé, de très fortes traces de mousse présentes sur ledit béton, de la végétation ayant poussé sur l'extrémité Ouest de la cour en question.

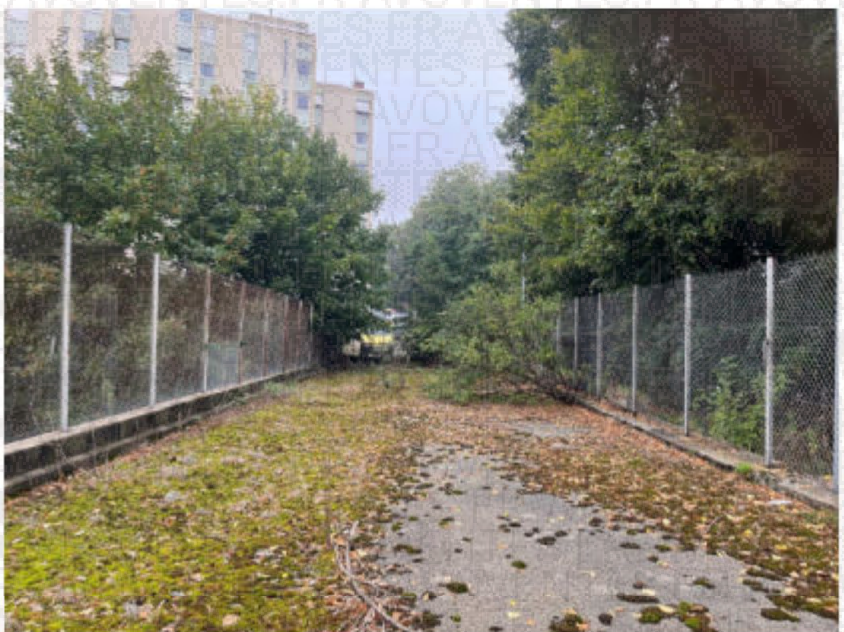
Deux lampadaires présents entre les deux cours.

Côté Nord, je retrouve la cour accessible depuis le portillon vu précédemment. Je ne peux ouvrir le portillon en question.

Je retrouve derrière celle-ci, une cour en terre avec de légères structures bétonnées en son centre, des éléments de grillage, une végétation très fortement abondante et non entretenue.

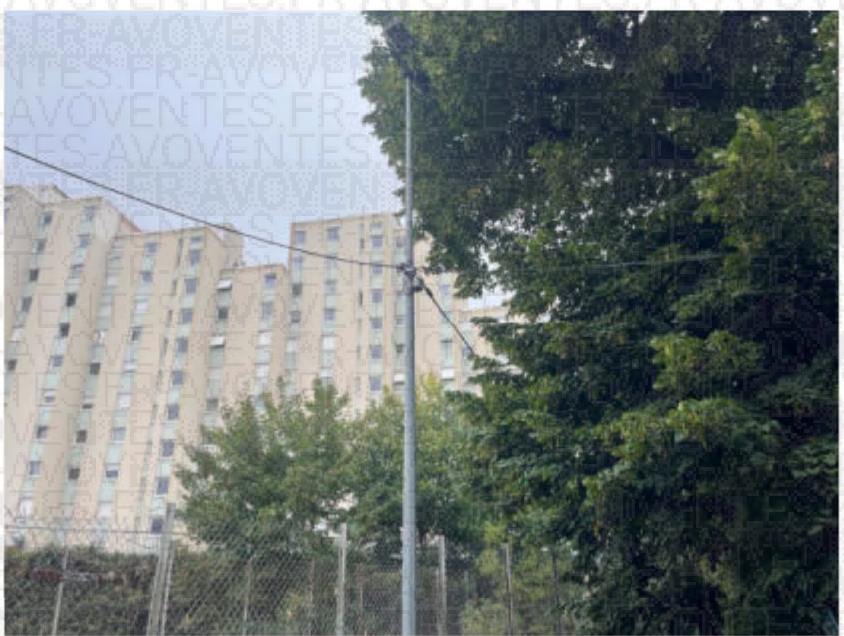
À noter que la cour en question est éclairée par divers lampadaires et cour clôturée à l'instar des précédentes.













ACCÈS AU LOCAL :

Concernant les accès au local, ceux-ci se font depuis la cour privative constatée précédemment.

Je trouve un premier accès sur la façade Nord, à une vingtaine de mètres du portail d'accès au tènement. Porte avec battant usagé, diverses dégradations visibles à la base de ladite porte, ainsi qu'au niveau du bloc poignée, celui-ci étant légèrement tordu sur sa partie intérieure. Dégradation également visible au niveau de l'embrasure de la porte en question, avec épaufrures et fissures visibles.

Au-dessus de ladite porte, un conduit d'aération présent.

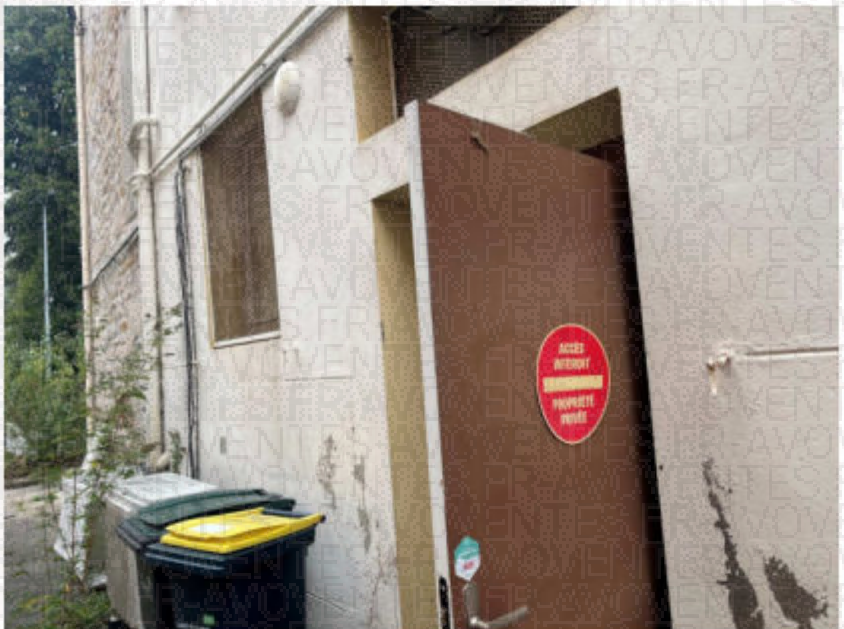
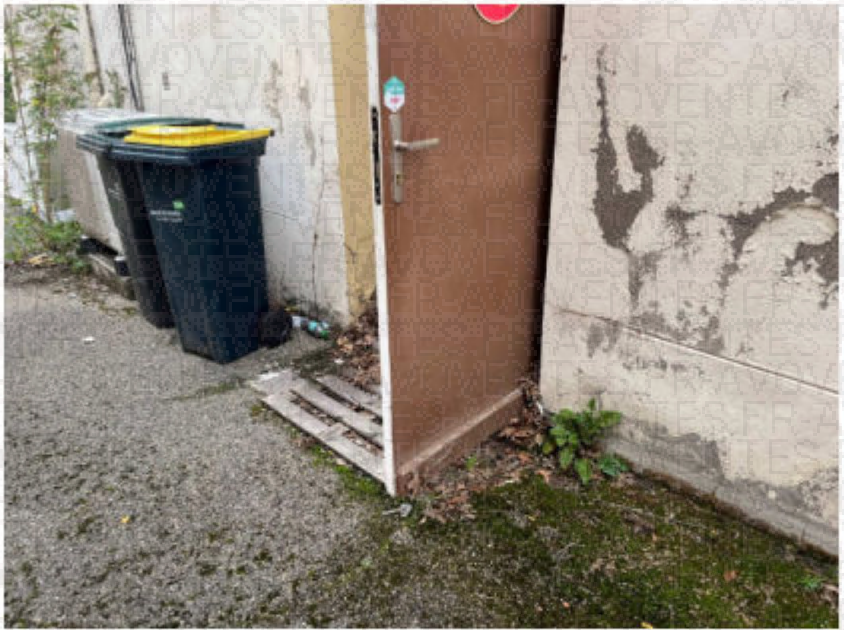
Le second accès à ce local se fait depuis l'arrière de la cour, à son extrémité Nord-Ouest.

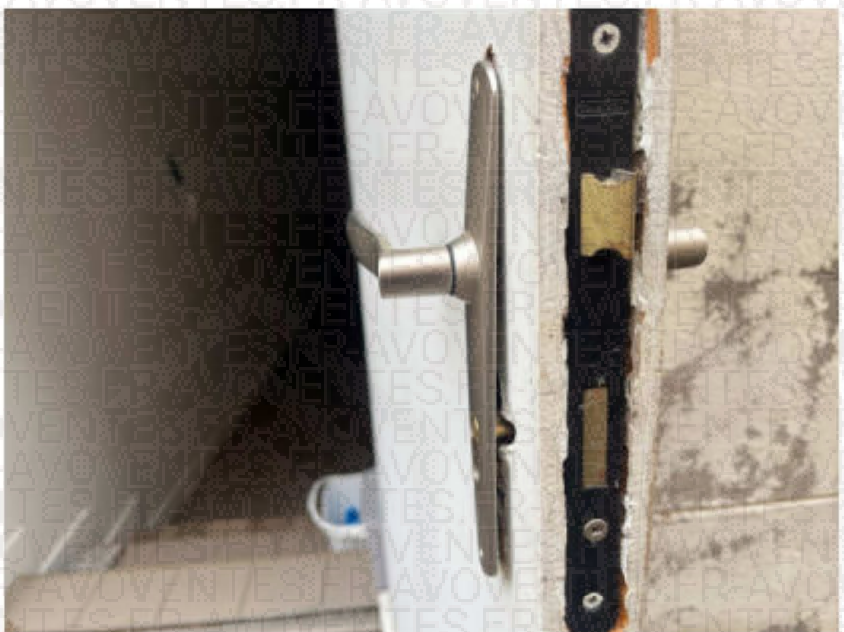
À noter une grille de protection de ladite porte. Grille usagée avec diverses traces de rouille visibles.

Je retrouve en suite de quoi, une porte vitrée, battant fortement usagé. En revanche, aucun éclat ni fissure visible dans le verre de la vitre.

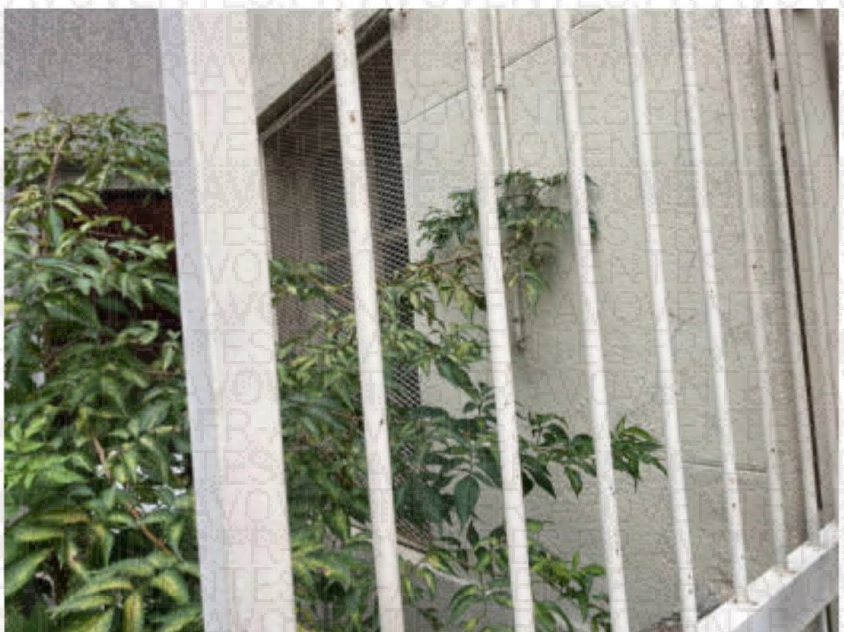
Là encore, des dégradations dans la façade au niveau de l'embrasure de la porte en question.















Je pénètre ensuite dans le local.

Pour une bonne compréhension, ci-dessous le relevé de surfaces et le croquis issus du dossier de diagnostics techniques :



Rapport d'Expertise Immobilière

Amiante – Exposition au Plomb – Certificat de Superficie
Diagnostic de Performance Energétique – Diagnostics Gaz et Electrique –
ERP – Accessibilité Handicapés

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT			
Nature du bâtiment :	Local commercial	Adresse :	134 boulevard Valbenoite 42100 SAINT-ÉTIENNE
Nombre de Pièces :	RDC	Propriété de :	©AVOVENTES.FR
Etage :	RDC	Mission effectuée	
Numéro de lot :		Date de l'ordre de mission :	22/09/2025
Référence Cadastre :	LM - 122	N° Dossier :	©AVOVENTES.FR 0851 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 104,70 m²
(Cent quatre mètres carrés soixante-dix)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Espace de vie	RDC	48,00 m ²	0,00 m ²
Sanitaires	RDC	7,70 m ²	0,00 m ²
Dortoir 1	RDC	9,80 m ²	0,00 m ²
Dortoir 2	RDC	13,50 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	2,00 m ²	0,00 m ²
Repos	RDC	4,85 m ²	0,00 m ²
Buanderie	RDC	2,80 m ²	0,00 m ²
Bureau	RDC	6,95 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	9,10 m ²	0,70 m ²
Total		104,70 m²	0,70 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave n°1	1er SS	41,80 m ²
Cave n°2	1er SS	11,10 m ²
Total		52,90 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à LA FOUILLOUSE, le 02/10/2025

Monsieur le Technicien :

©AVOVENTES.FR

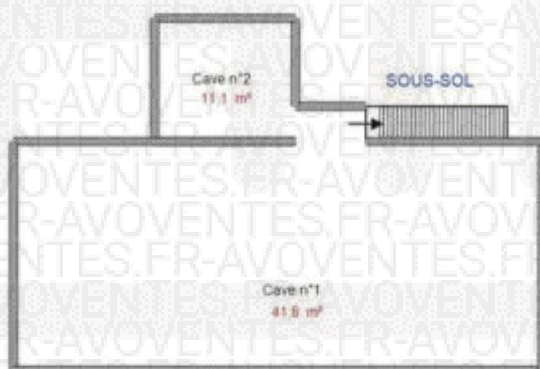
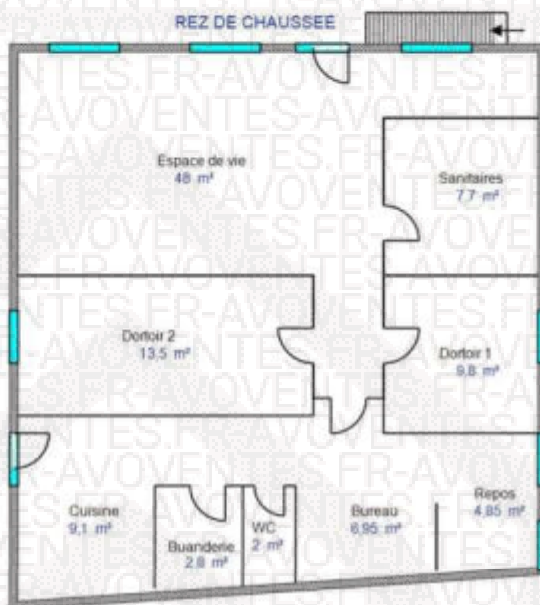
AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER

1/2

2 Allée du Moulin Sully - 42100 LA FOUILLOUSE - Tel : 04 77 46 89 39 SARL au capital de 10 000€ euros - RCS de St Etienne 931 656 250 - APE : 71.20B - RCP ALLIANZ n°64161058 ETHIQUE – REACTIVITE – QUALITE – PRIX
--

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER

1/2

2 Allée du Moulin Saint-Paul 42000 LA FOLLIOUSE Tel : 04 77 46 69 39
SARL au capital de 10 000€ euros - RCS de St Etienne 931 656 250 - APE : 71.20B - RCP ALLIANZ n°64161058

ETHIQUE - REACTIVITE - QUALITE - PRIX

ESPACE DE VIE

Cet espace est accessible depuis l'accès extérieur à l'extrémité Nord-Ouest du tènement, ainsi que depuis l'espace situé côté Est du local en question.

Sol : un revêtement de type parquet flottant comportant diverses traces.

Plinthes et murs : une peinture de couleur blanche à l'exception de deux pans de mur. À noter divers traces et stickers présents au niveau des murs en question. Diverses chevilles et trous visibles dans les murs.

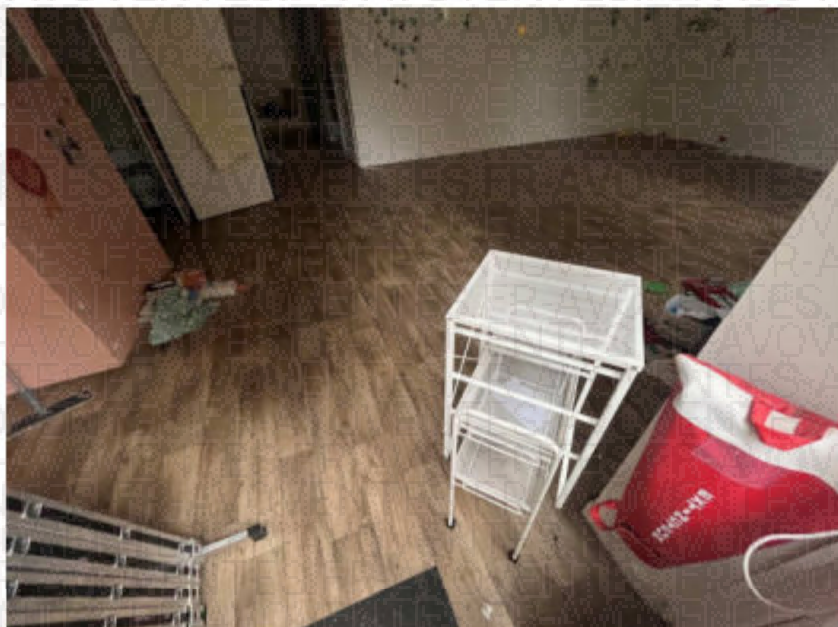
Je retrouve côté Nord, deux pans de mur de couleur rose avec là encore de nombreux stickers, éléments décoratifs présents, ainsi que diverses traces visibles. Des traces de rebouchages grossiers de trous également présentes.

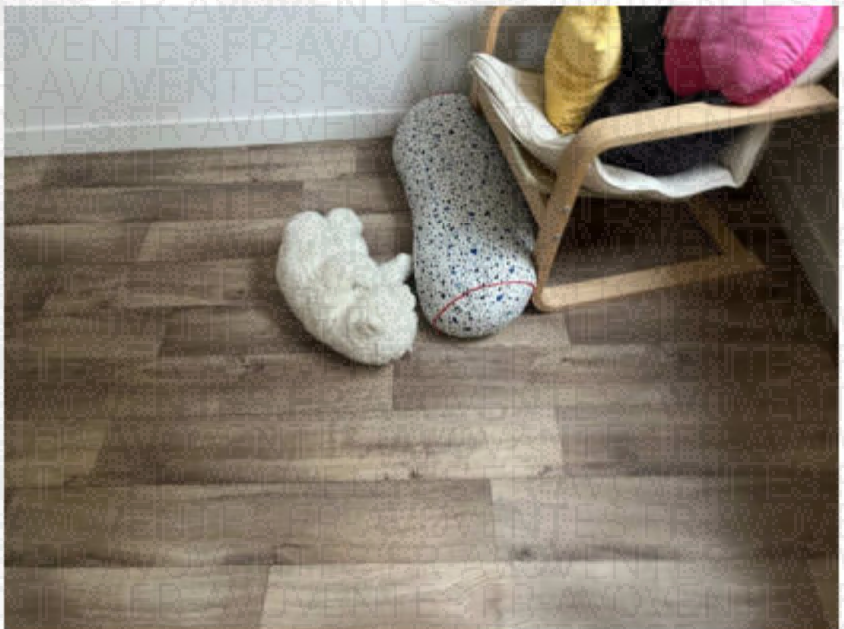
Plafond : peint de couleur blanche, diverses traces visibles.
Divers éléments décoratifs pendent du plafond.

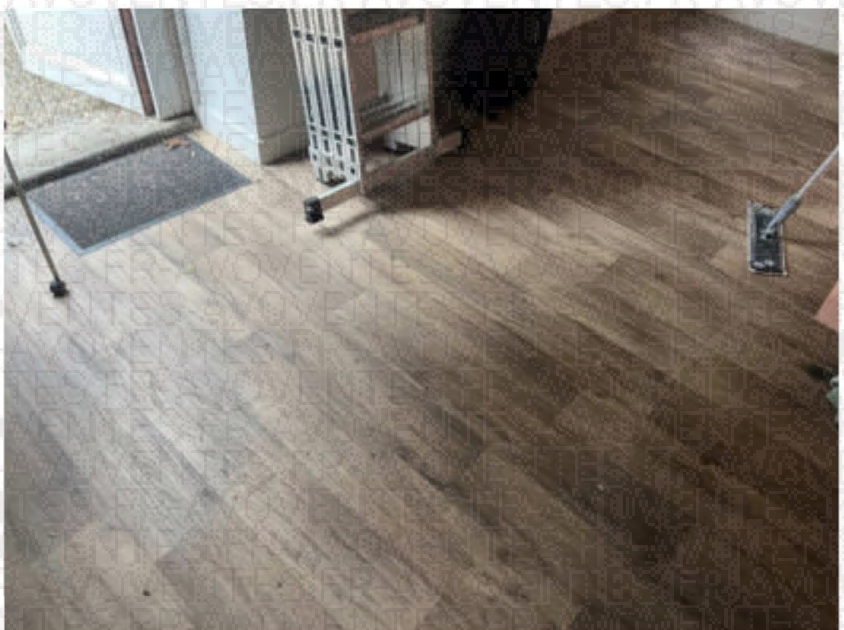
À l'extrémité Est de la pièce, au niveau du couloir de distribution, je retrouve des dalles de faux plafond avec interstices visibles à deux endroits.

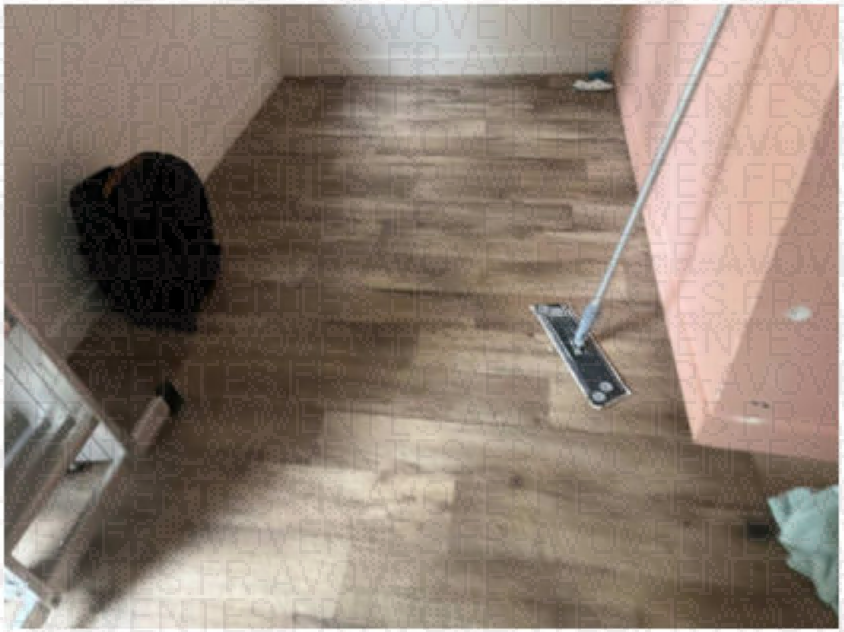
Equipement :

- Les éclairages naturels de cette pièce sont assurés uniquement au moyen d'ouvertures situées sur la façade Ouest de ce tènement. Il s'agit de la porte d'accès et des fenêtres avec huisserie bois et simple vitrage, au-delà desquelles je retrouve des grilles de protection, diverses traces et éléments décoratifs visibles au niveau des huisseries et des vitres des ouvertures en question.
- Les grilles de protection extérieures des ouvertures n'appellent pas de remarque particulière.
- Les plafonniers d'éclairage de cette pièce n'ont pas pu être vérifiés, faute d'électricité.
- Des blocs de climatisation réversible non vérifiés.
- Je retrouve dans cette pièce le tableau électrique, le disjoncteur, le compteur LINKY.
- Diverses aérations.
- Une alarme incendie.
- Des avertisseurs lumineux de sortie de secours, non vérifiés faute d'électricité.
- À l'entrée de cet espace de vie, un système d'alarme non vérifié.
- Enfin, à proximité des WC, un lavabo pour enfants avec deux robinets, non vérifiés.

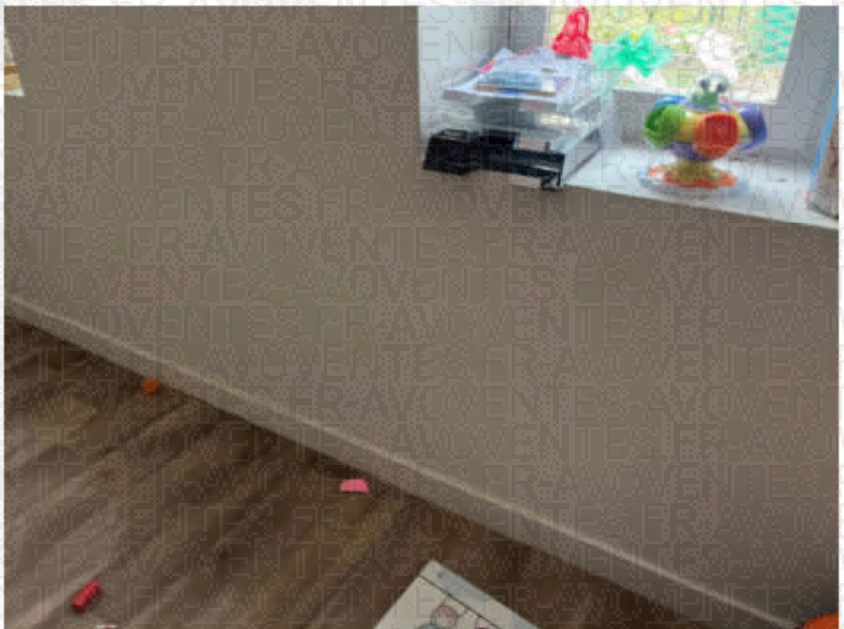


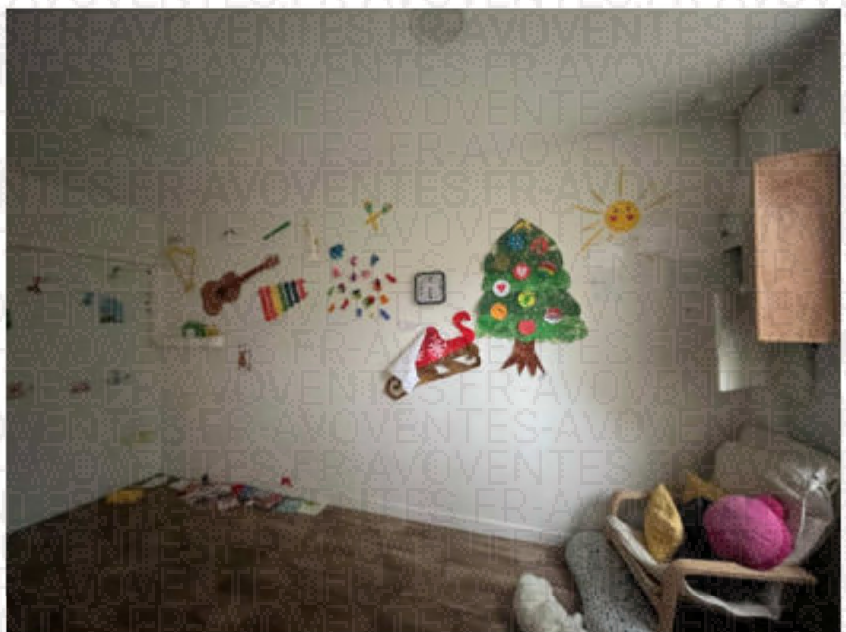
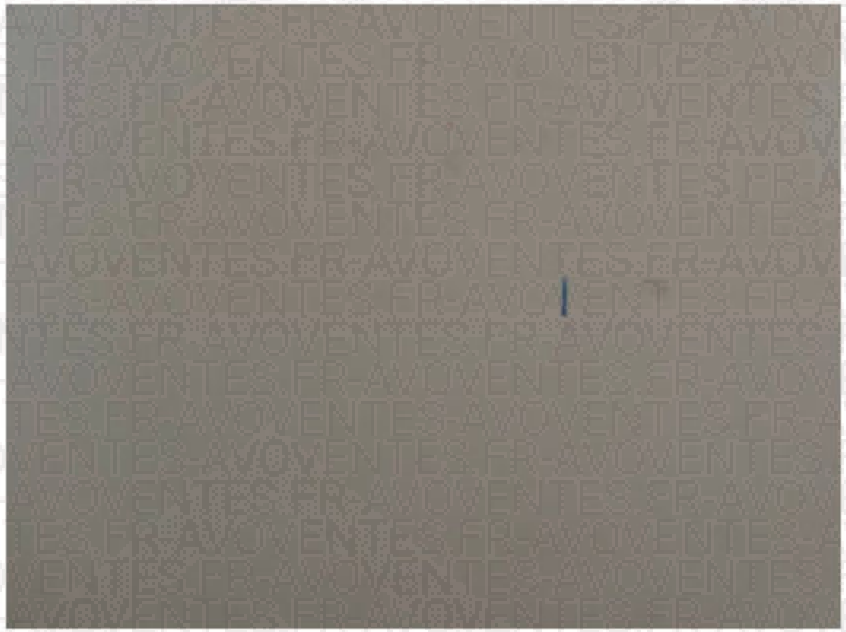


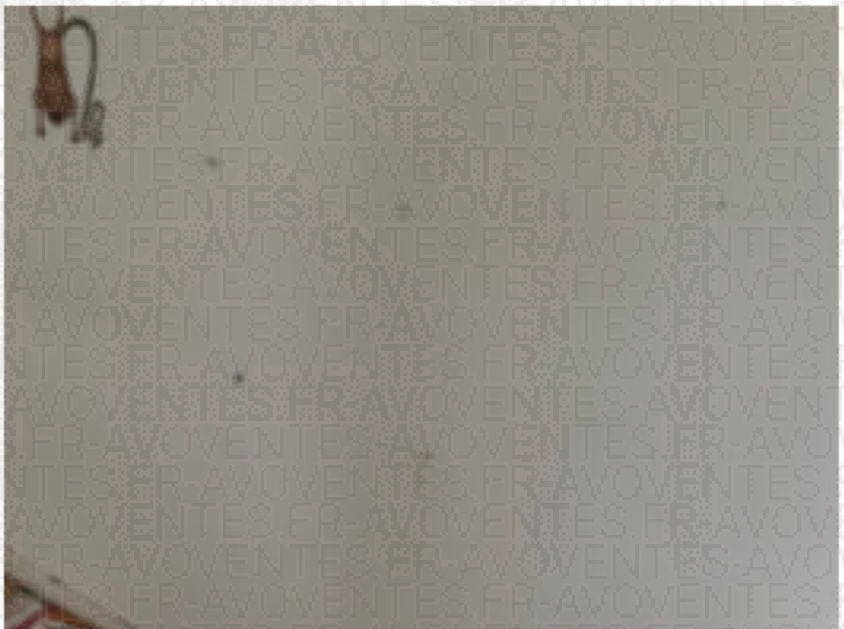


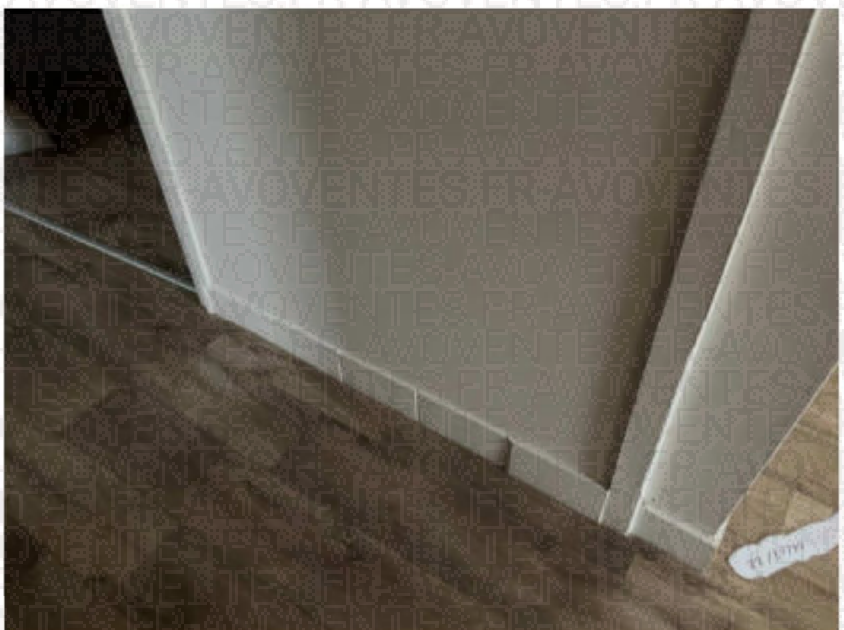


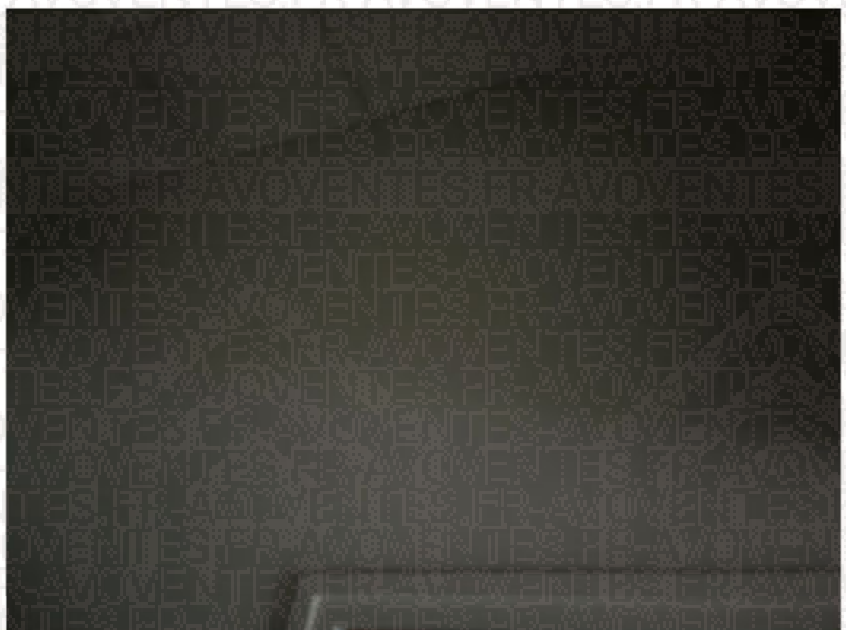
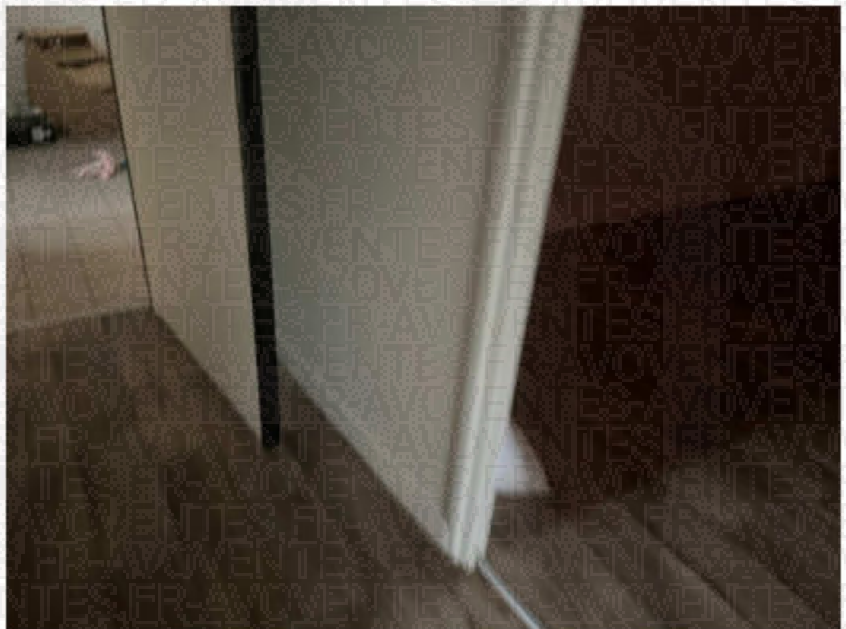


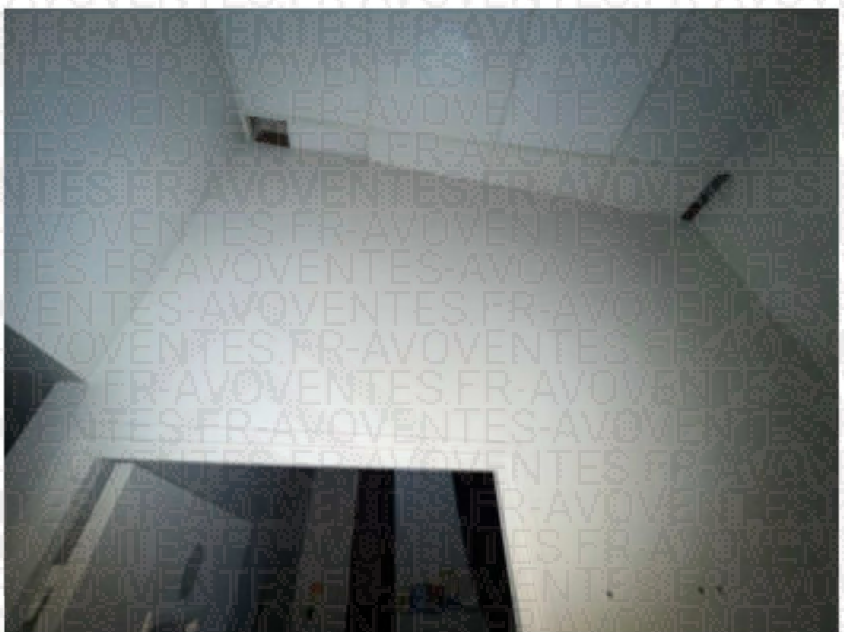
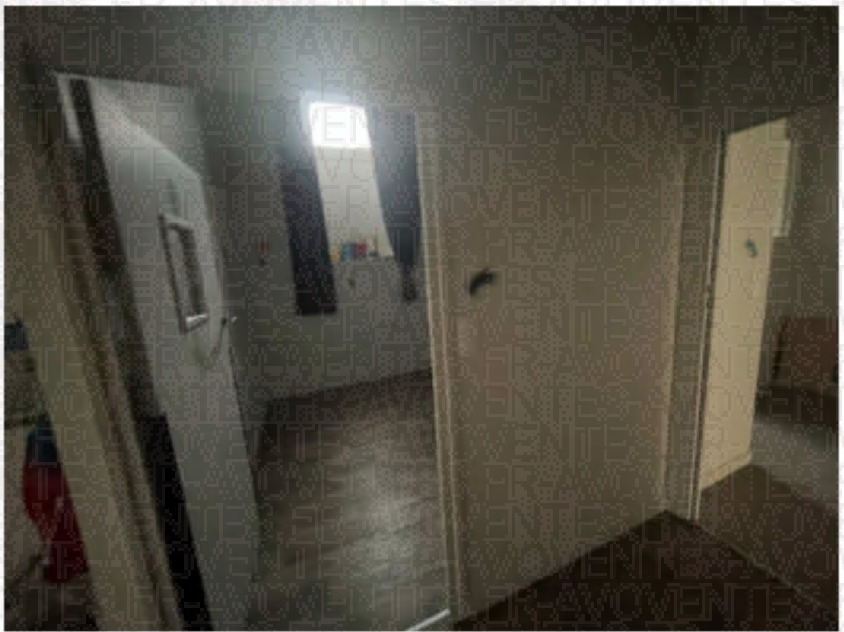


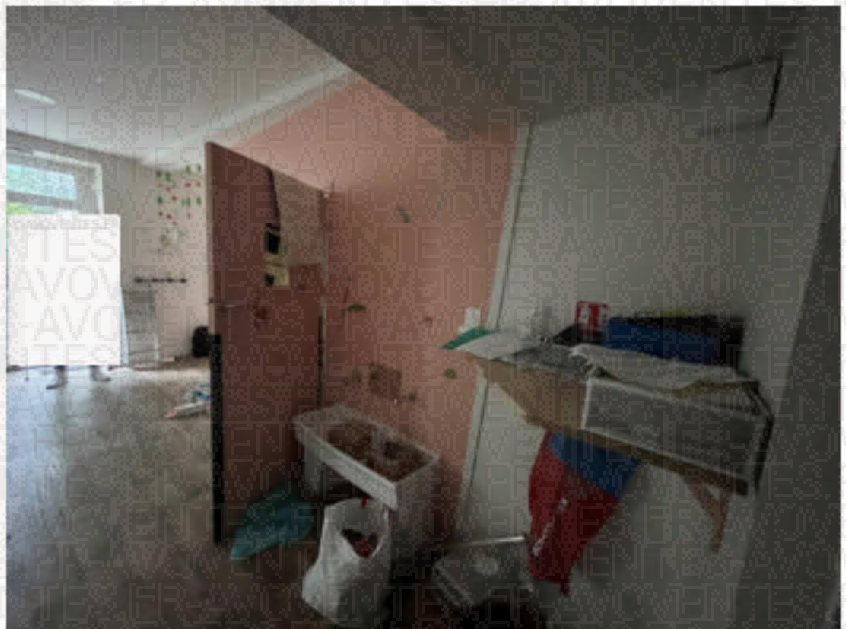


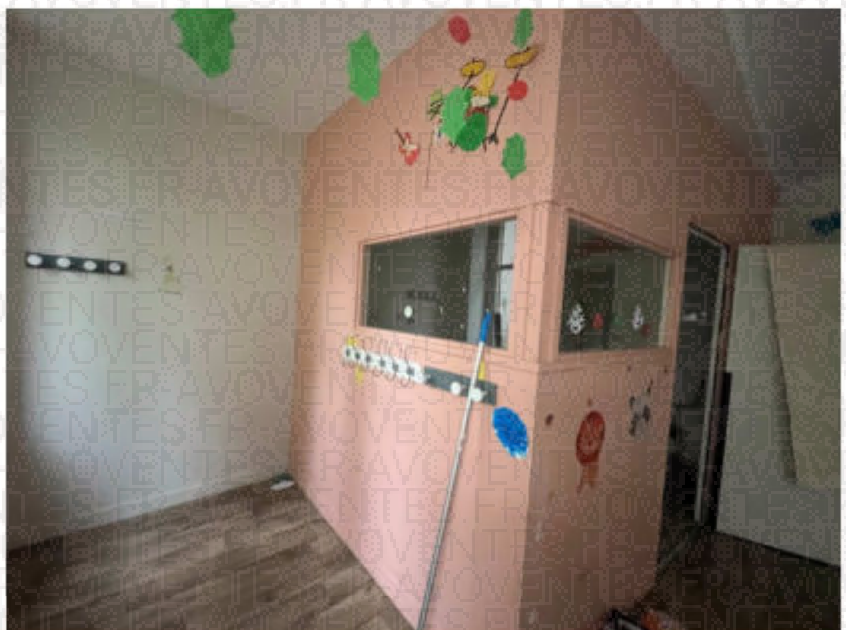
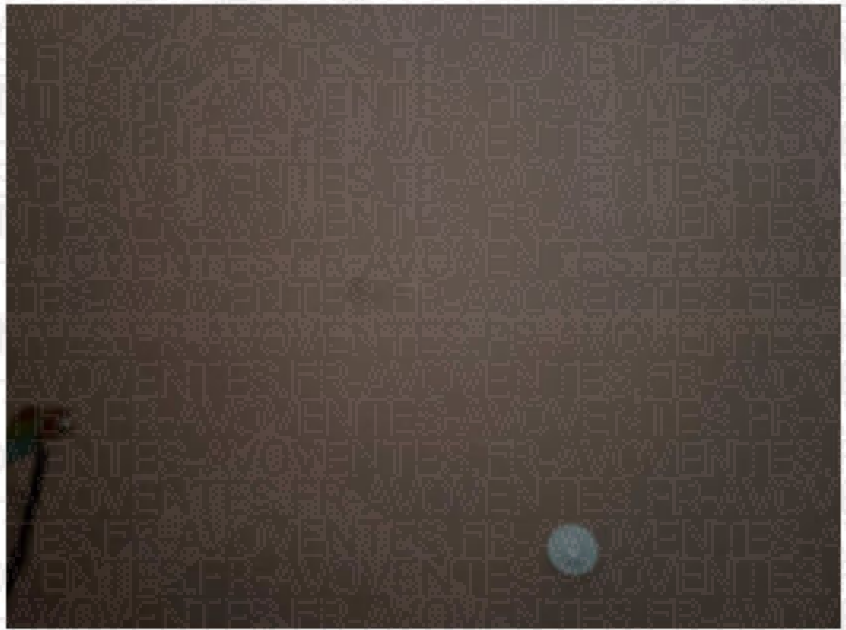


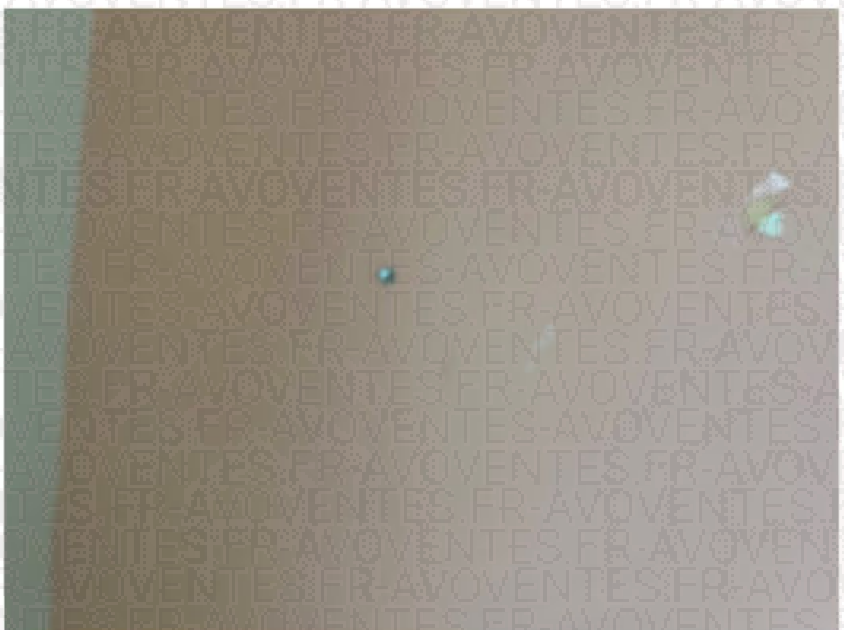
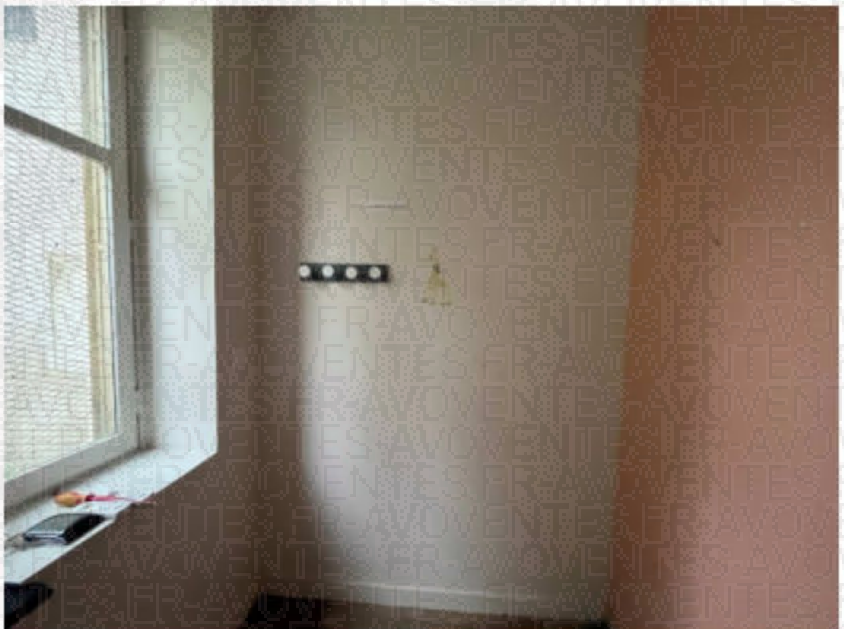


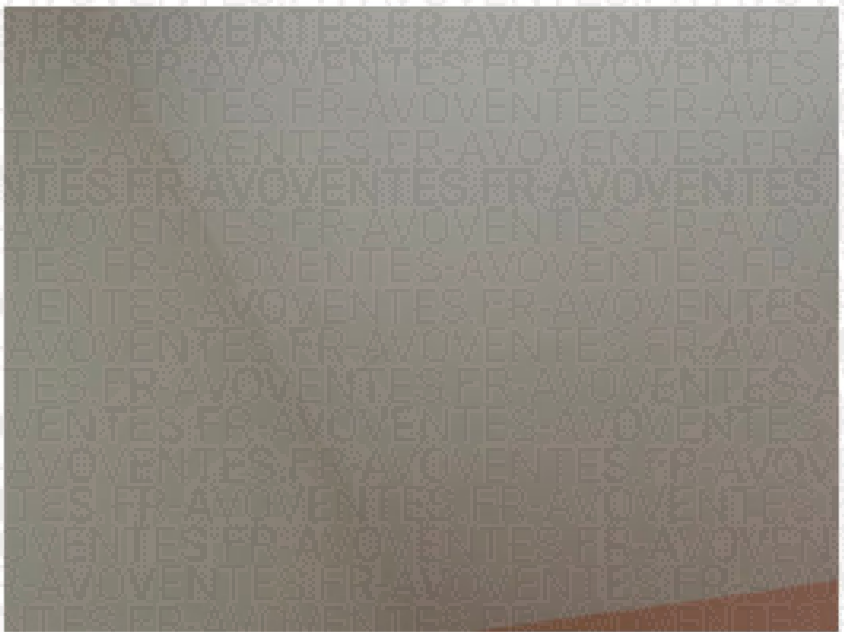
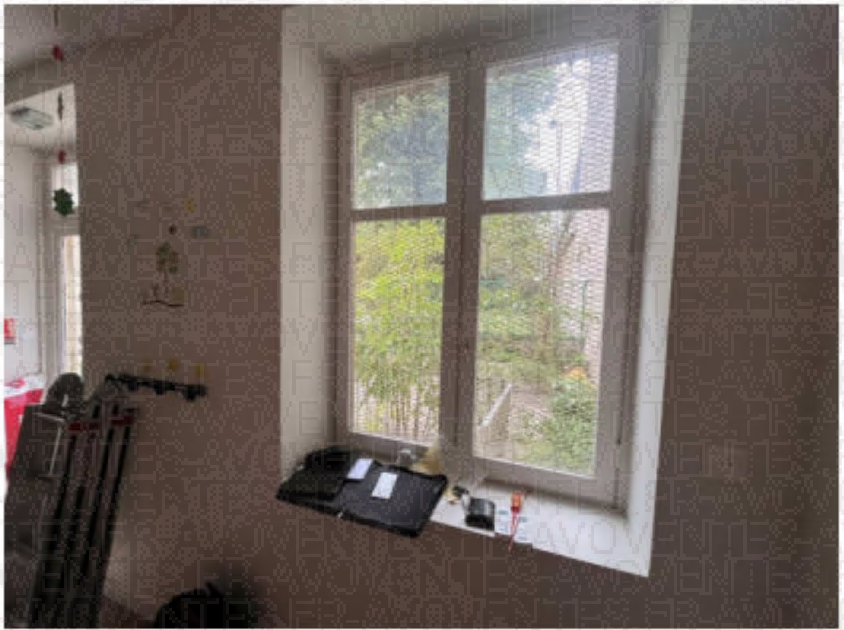


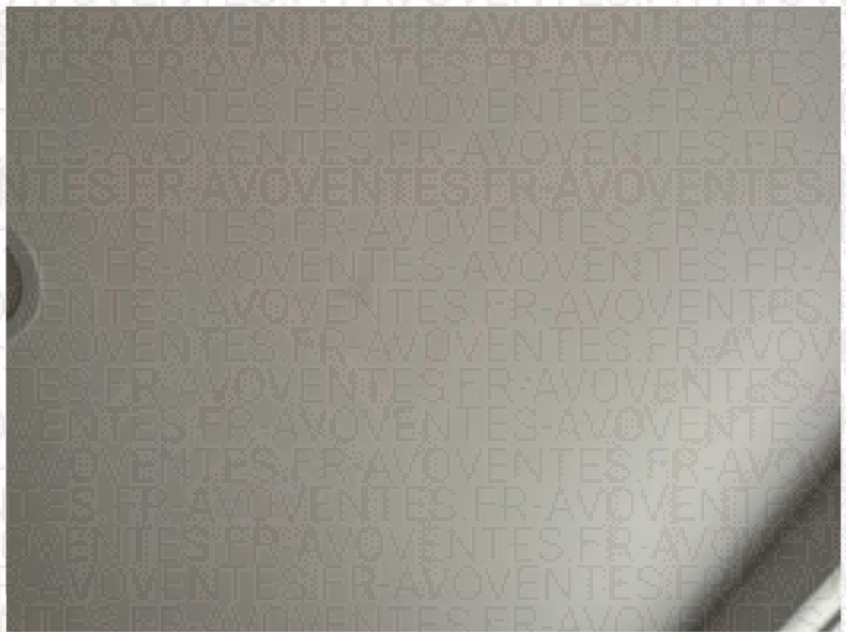
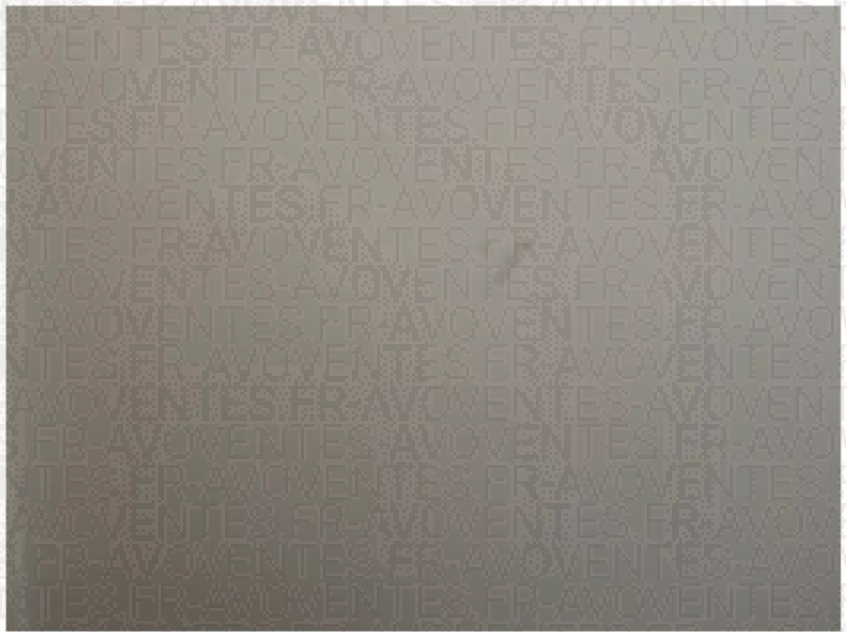
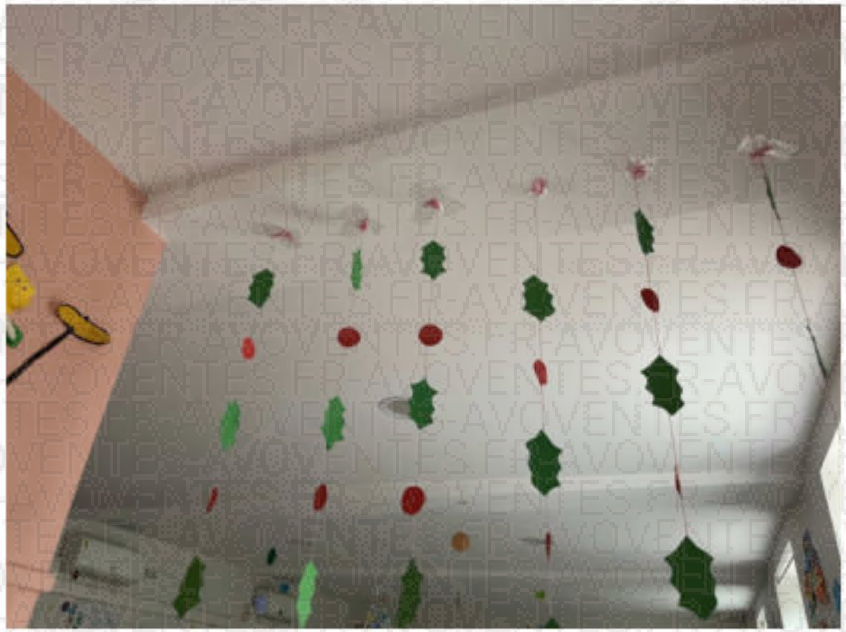


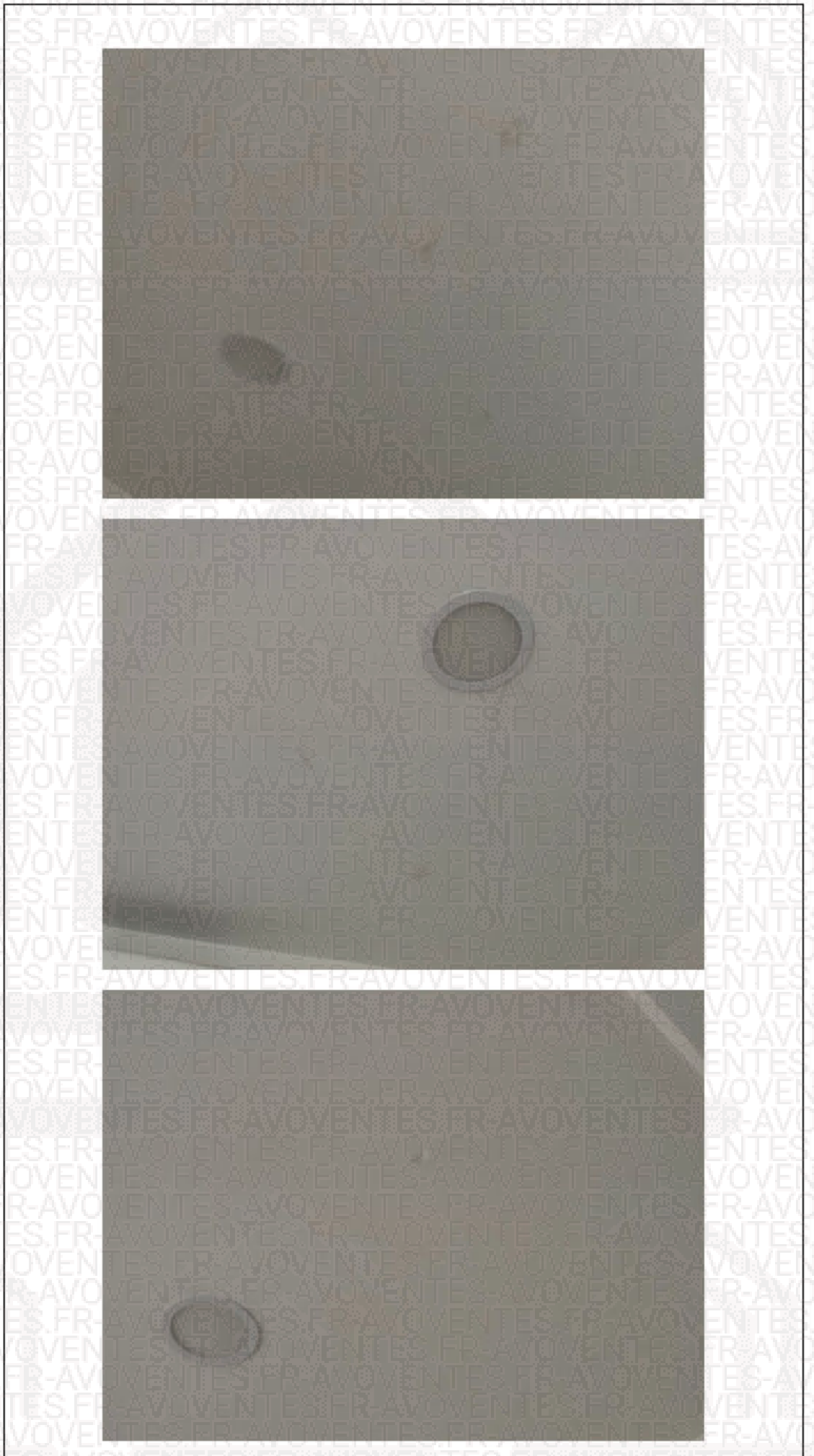


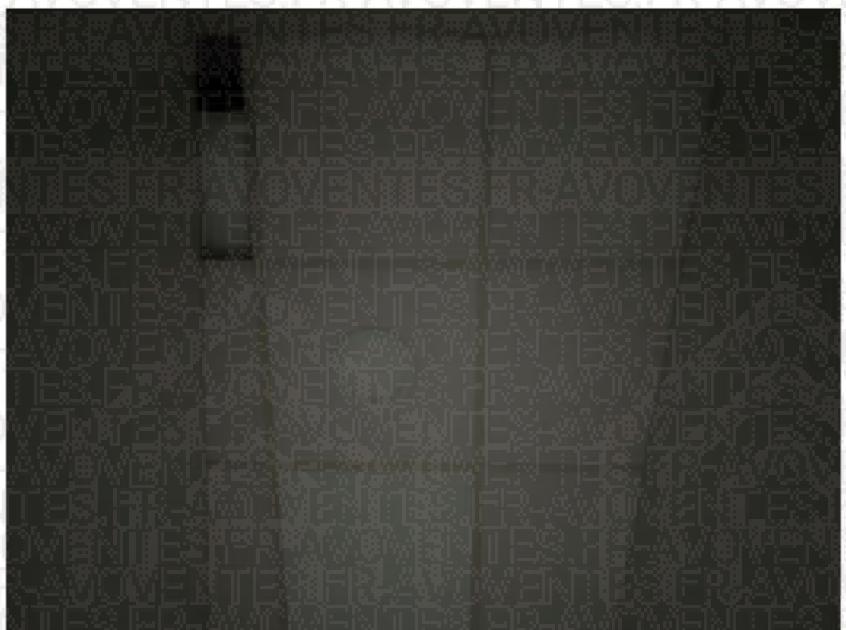
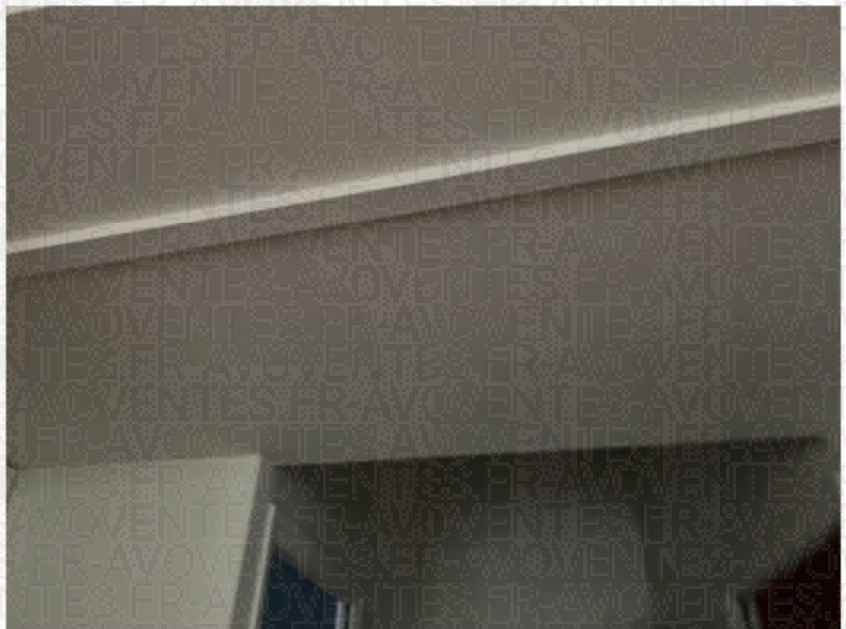




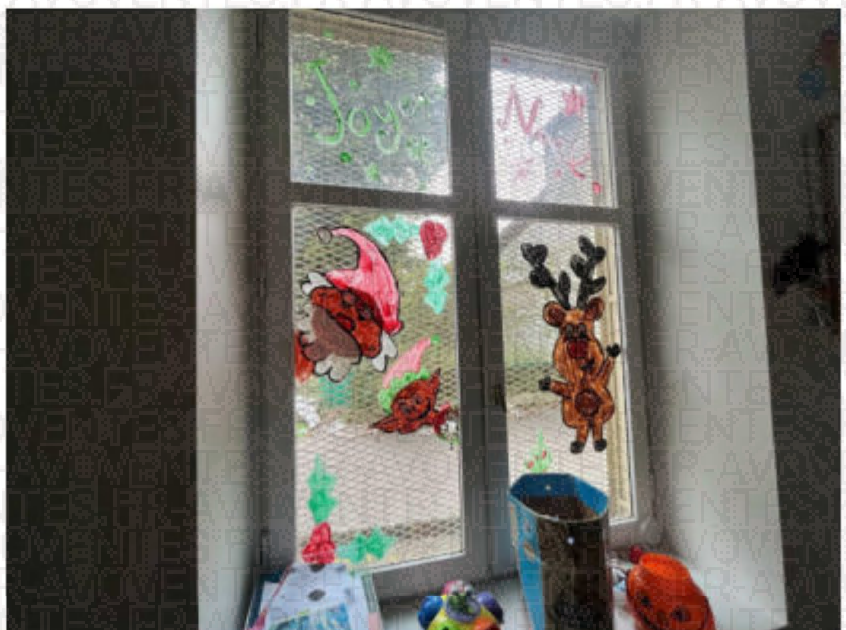




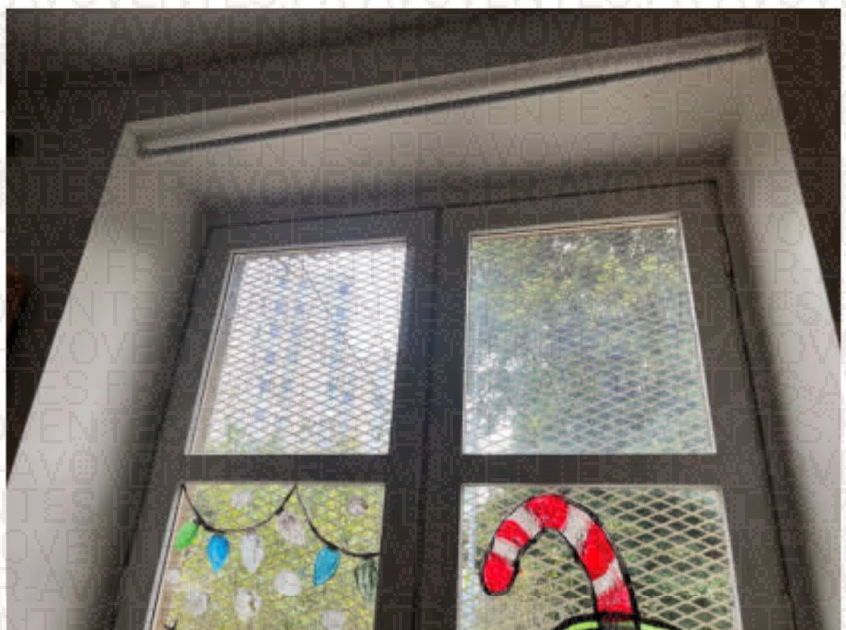
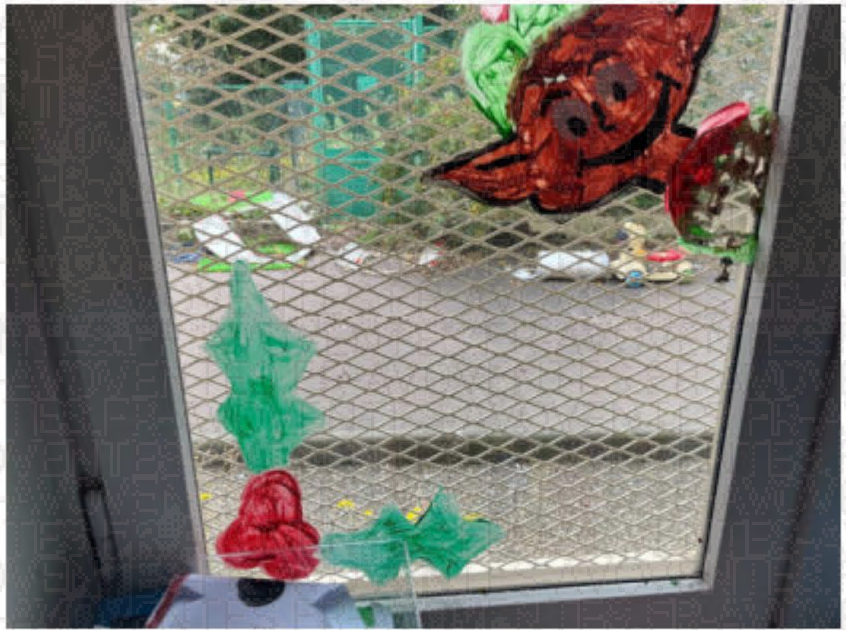


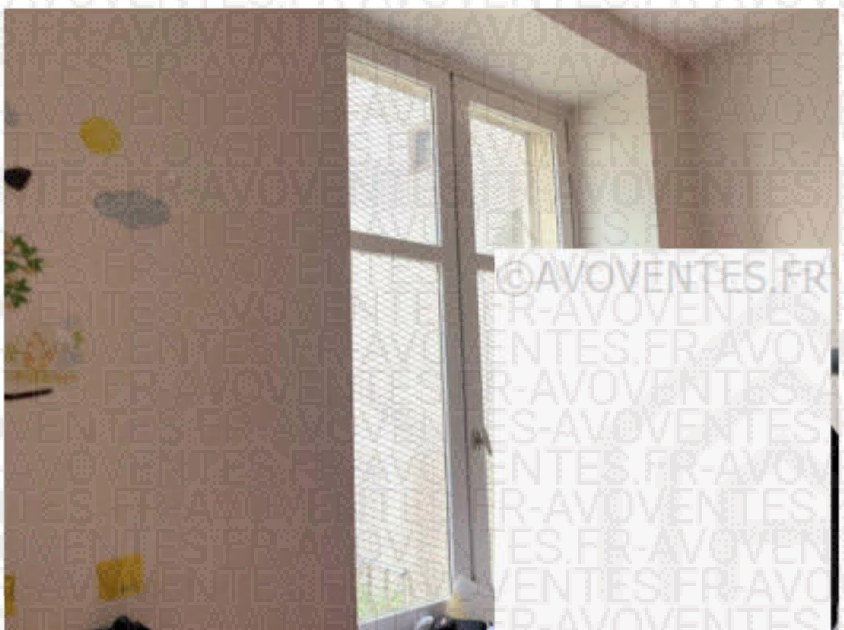
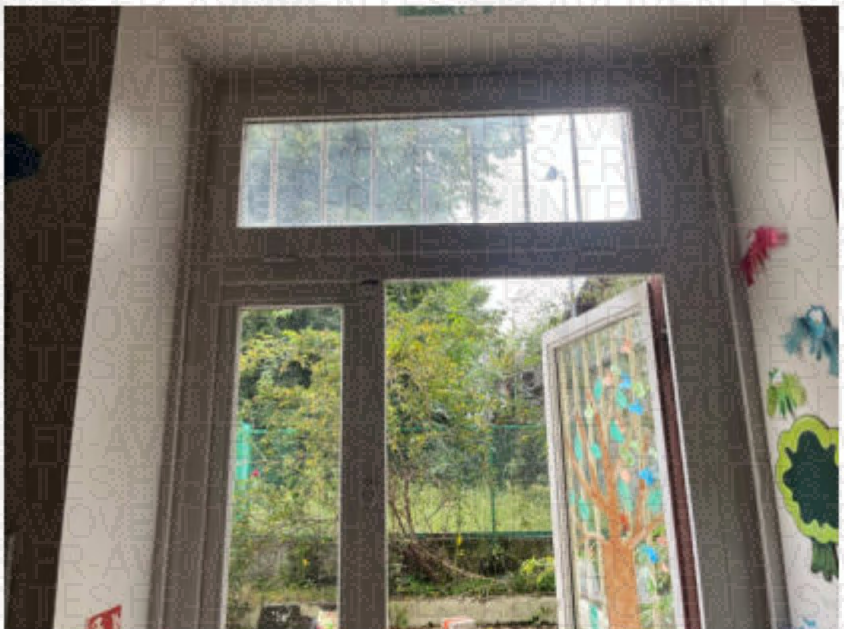


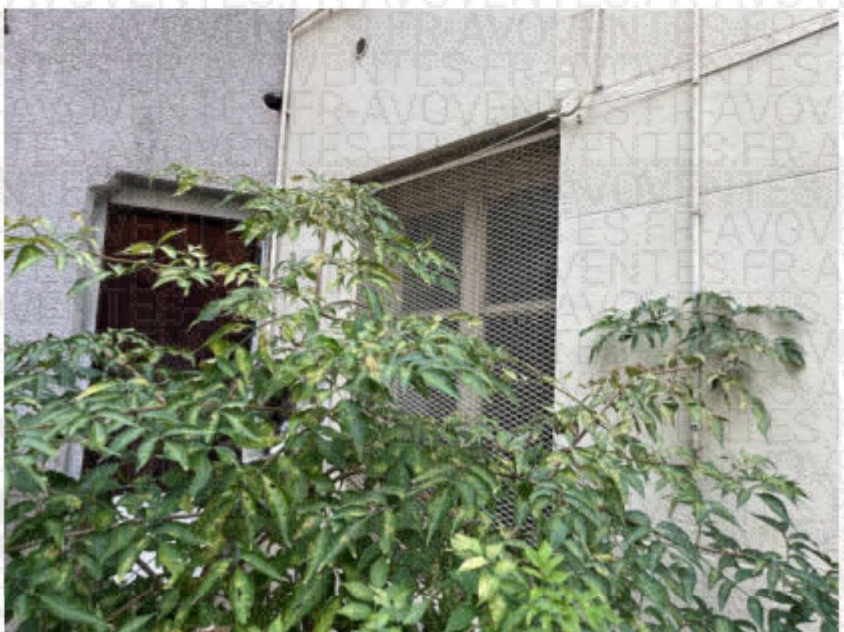


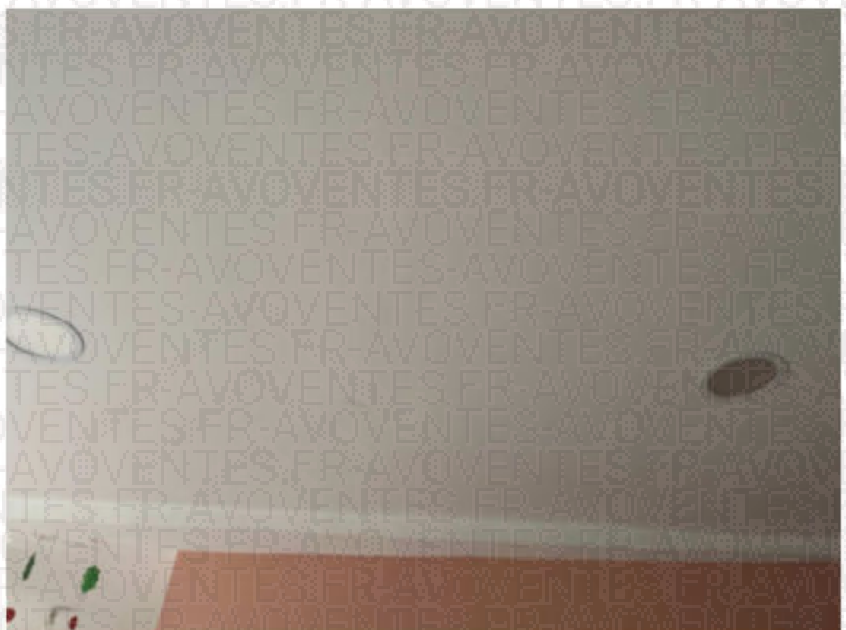
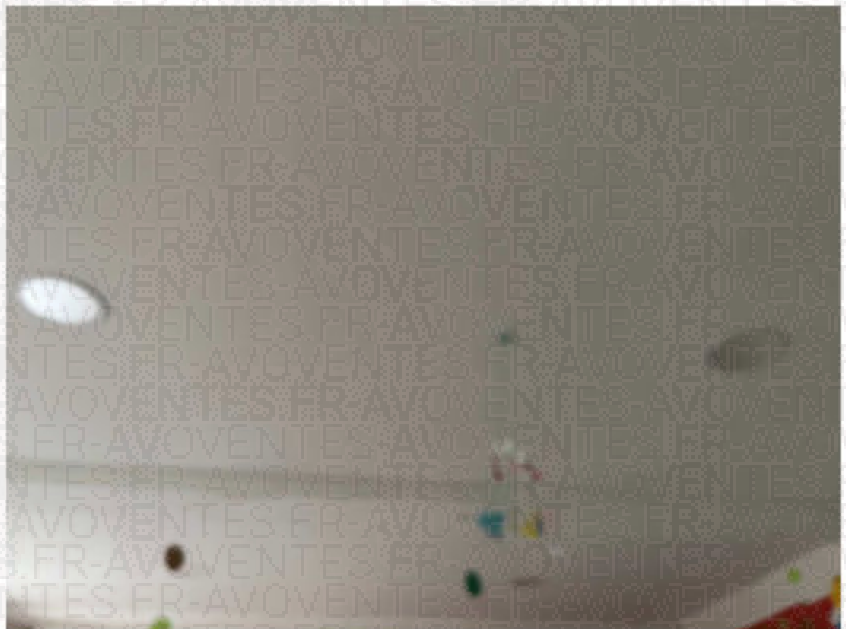




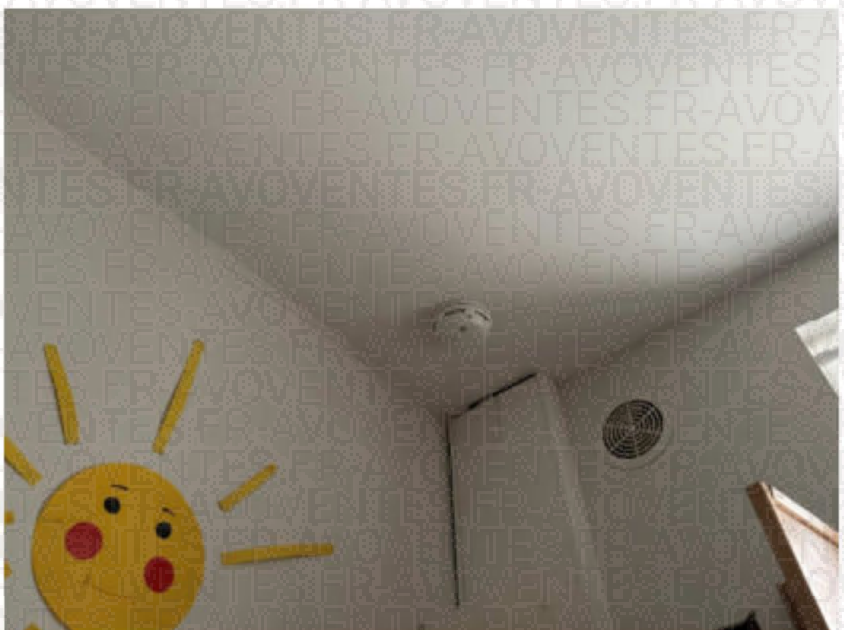
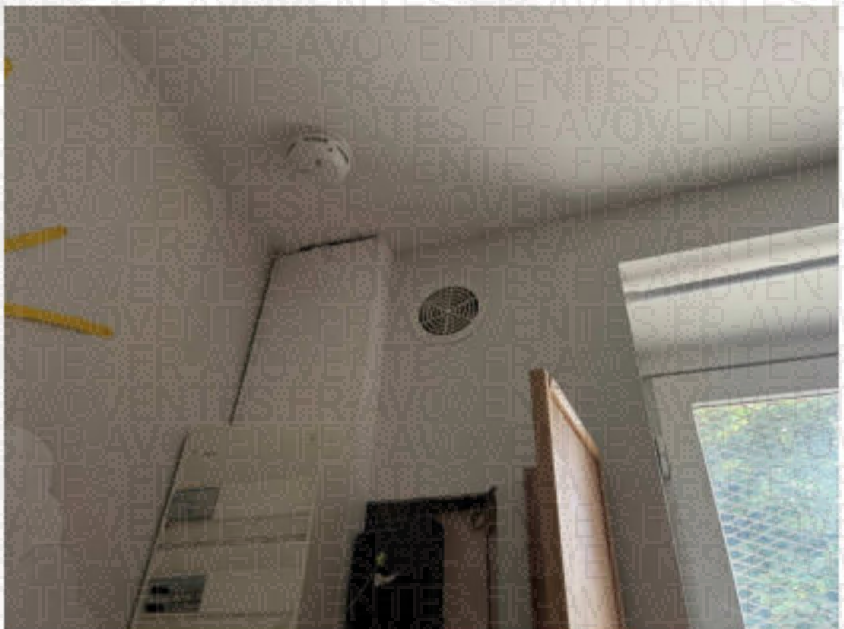


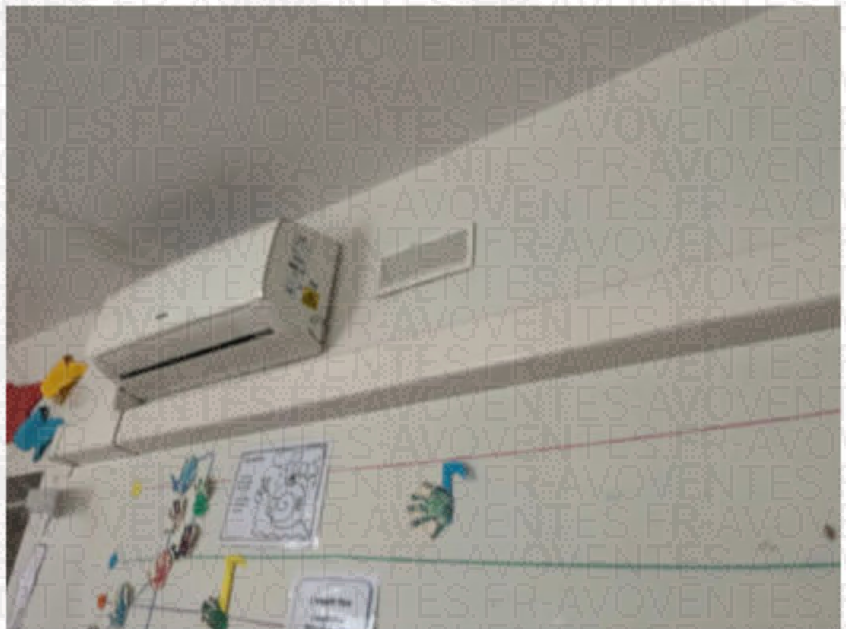


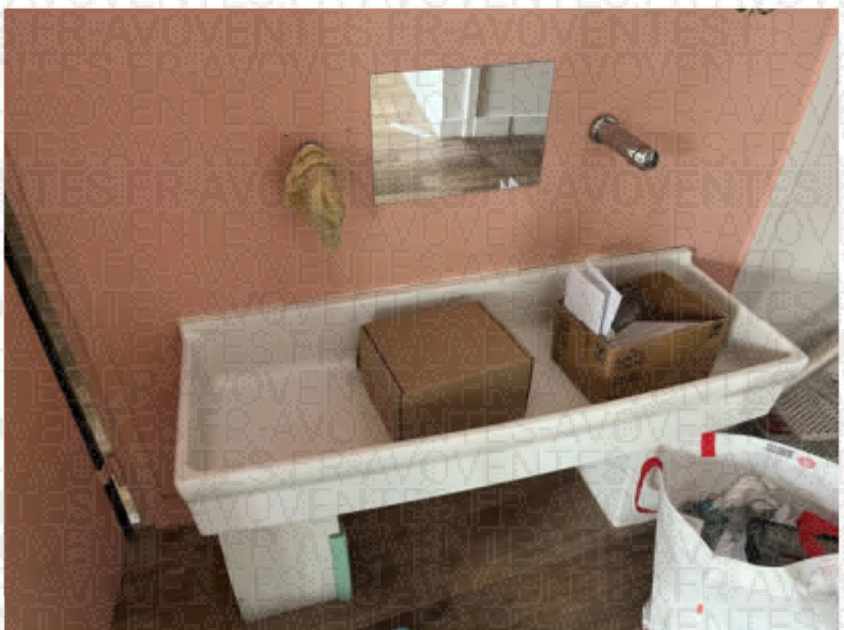












WC

Accessible depuis la partie Nord de l'espace de vie.

Porte d'accès : avec battant globalement en état d'usage, quelques traces visibles. Petite vitre présente au sein de cette porte.

Barre de seuil présente au niveau de ladite porte.

Sol : je retrouve au sol de cette pièce, le même revêtement que vu dans l'espace de vie, là encore diverses traces et salissures visibles.

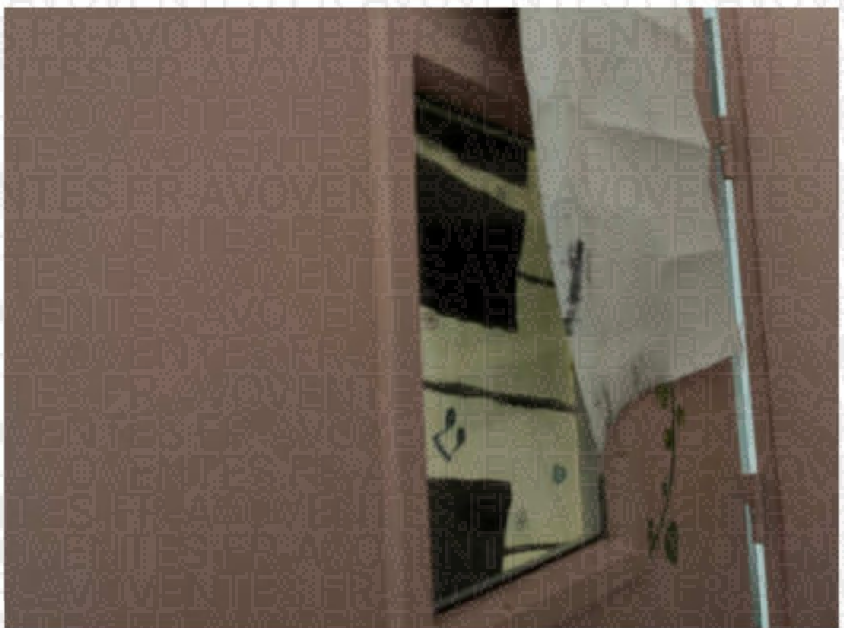
Plinthes et murs : plinthes et murs de couleur blanche, diverses traces visibles, ainsi que petits trous présents dans les murs. À noter des dégradations plus importantes dans le mur, au niveau du placard mural, avec fissures visibles.

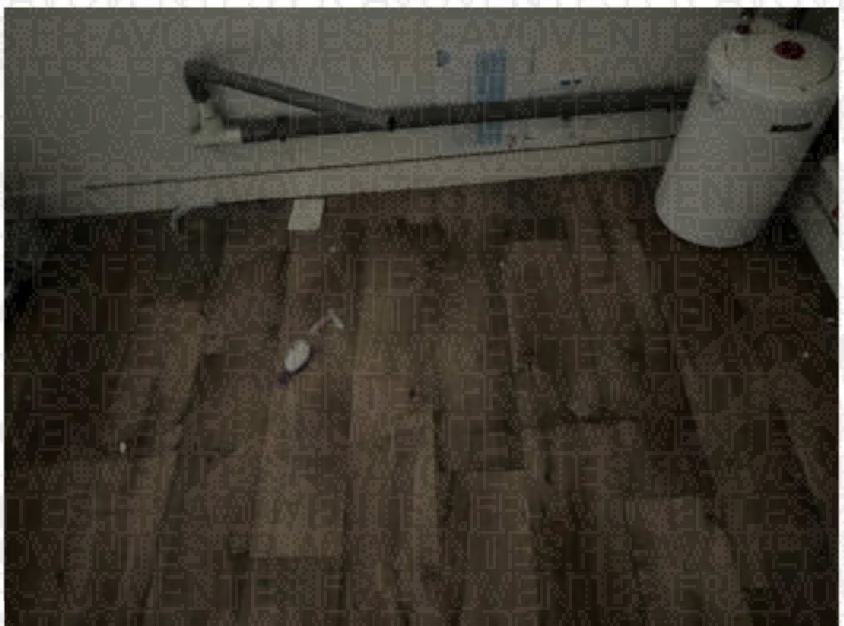
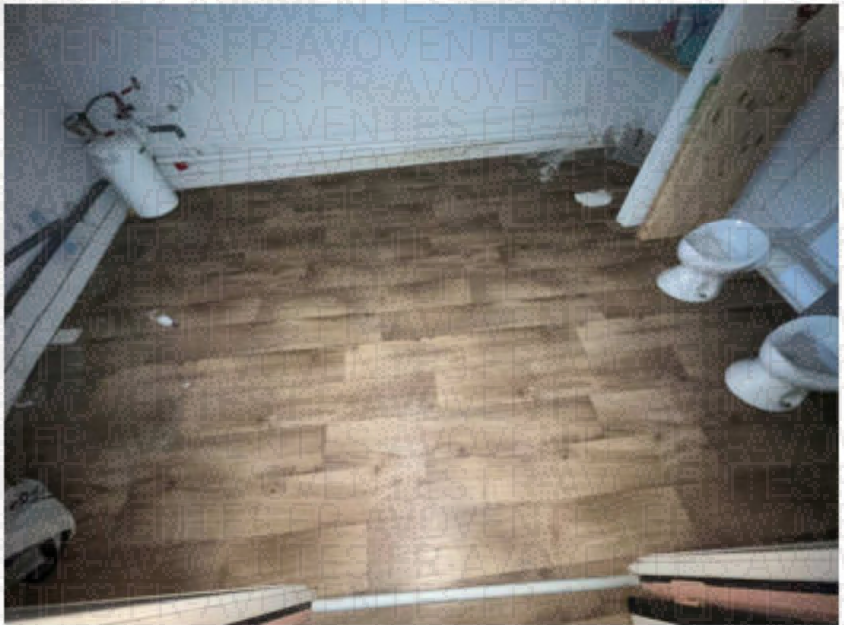
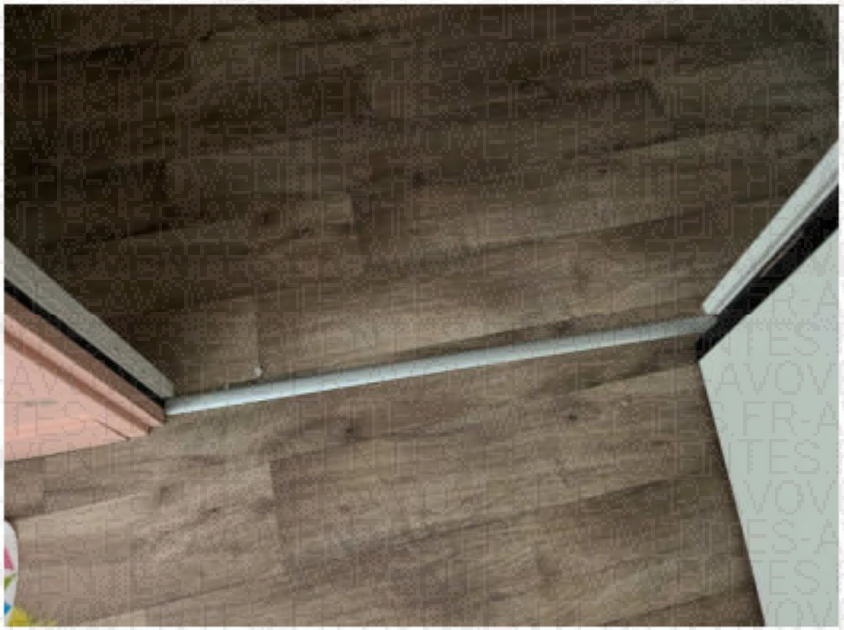
Plafond : peint de couleur blanche. À noter quelques traces visibles au niveau du placard mural, ainsi qu'au niveau de l'élément décoratif pendant du plafond.

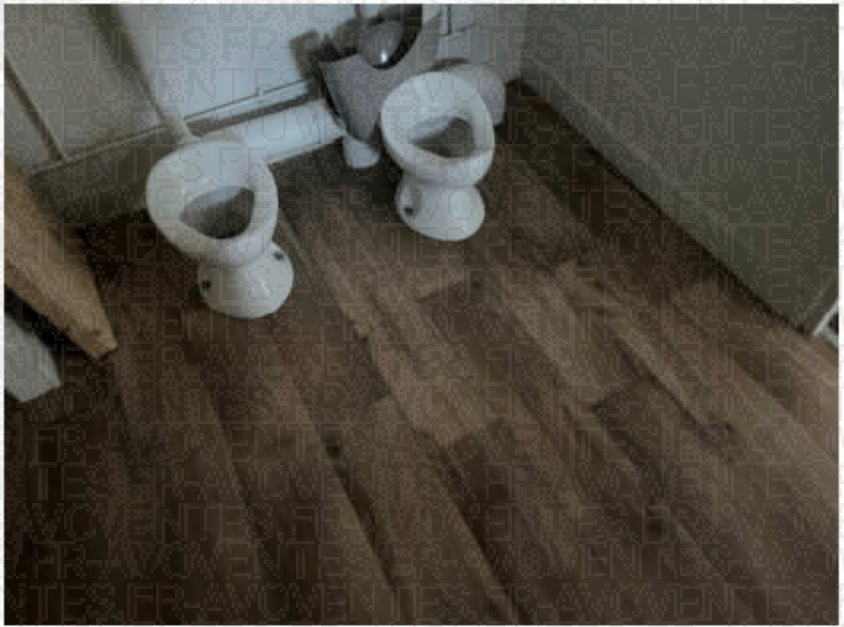
Equipement :

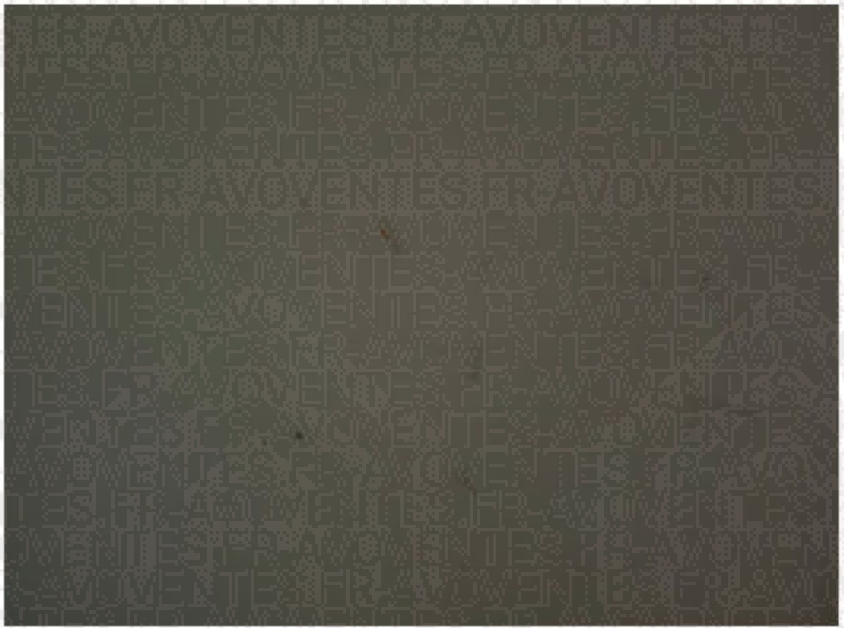
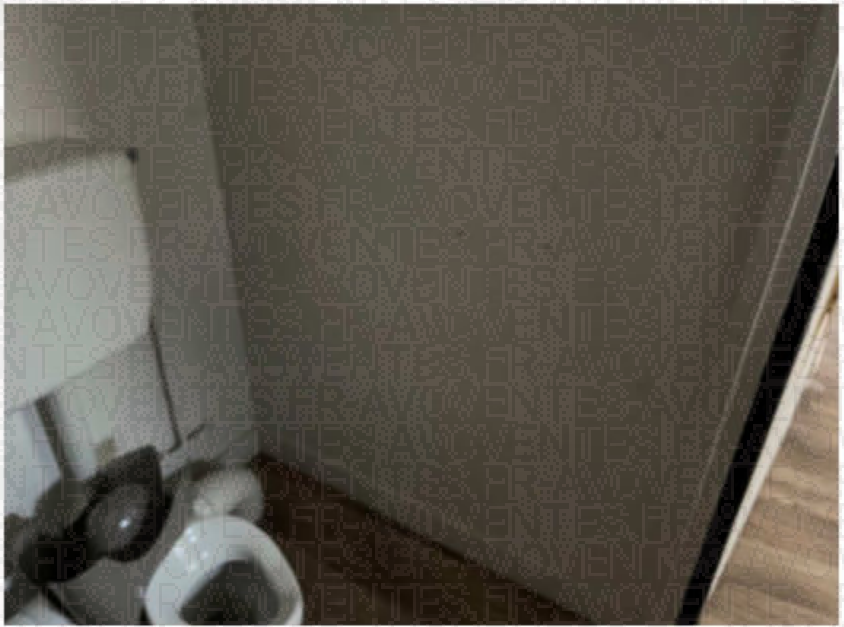
- Deux vitres assurent l'éclairage naturel de cette pièce. Ces vitres donnent directement sur l'espace de vie constaté précédemment. Vitres n'appelant pas de remarque particulière à l'exception des éléments décoratifs qui y sont scotchés.
- Plafonnier d'éclairage non vérifié.
- Deux WC pour enfants non vérifiés faute d'eau.
- Un ballon d'eau chaude non vérifié.
- Des aérations au niveau des WC en question et dans le placard mural.
- Un placard mural non fermé par une porte. Au sein de ce placard mural, un compteur d'eau.

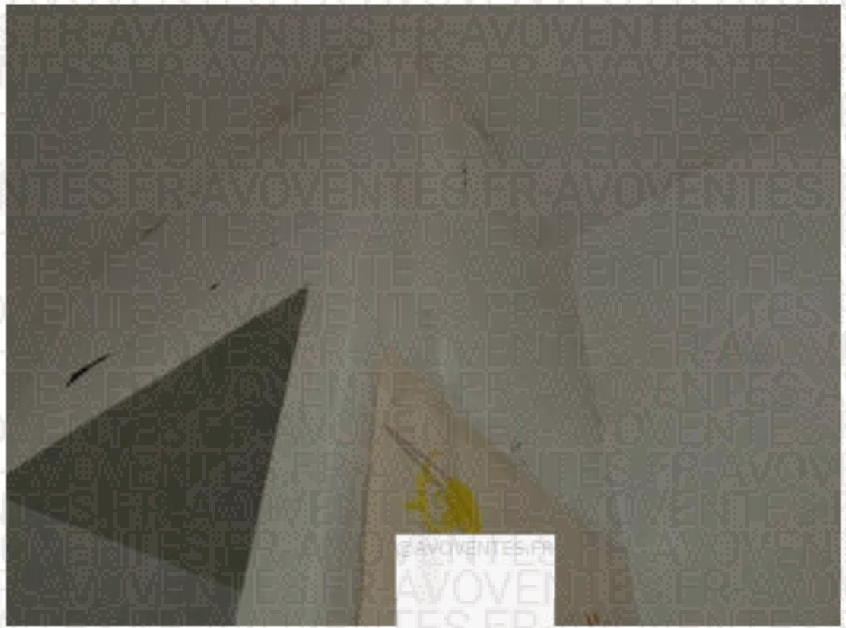
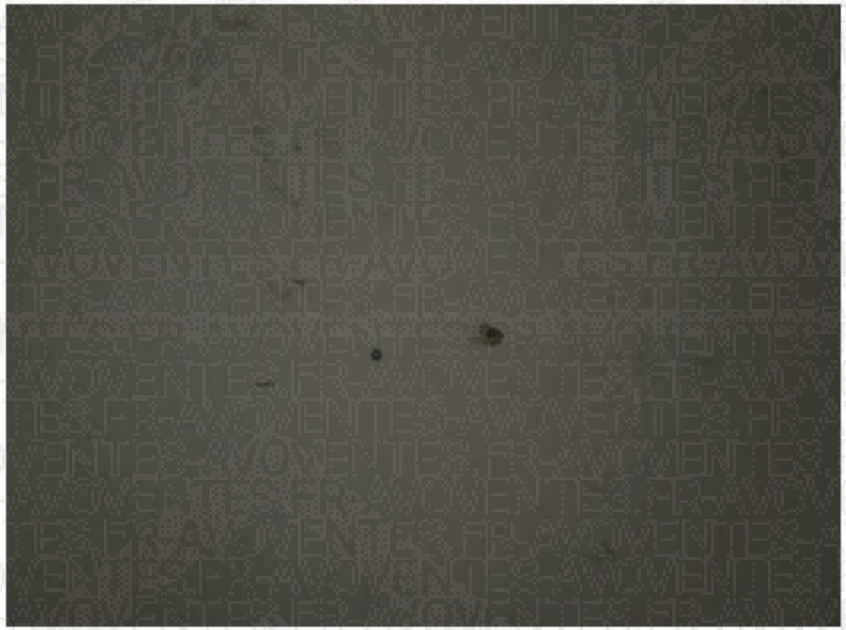






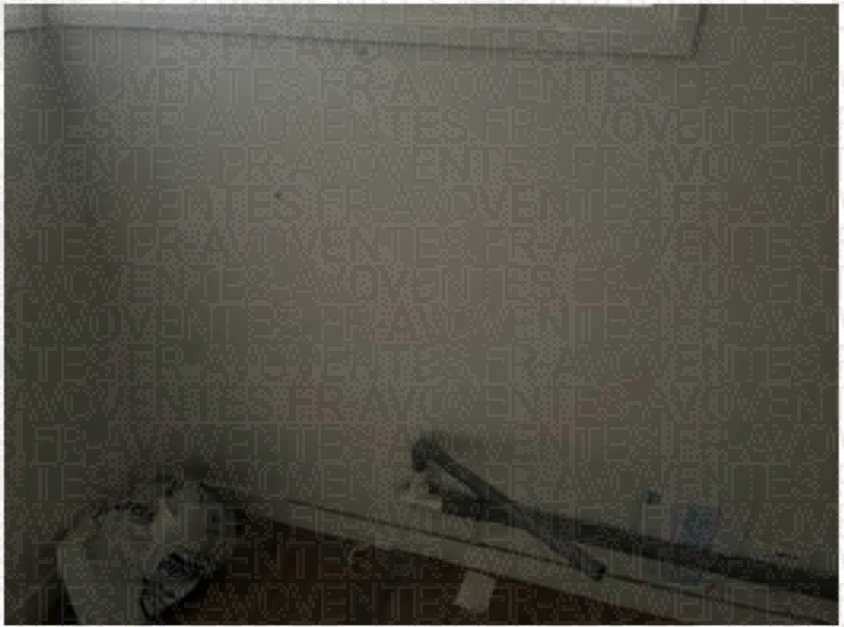


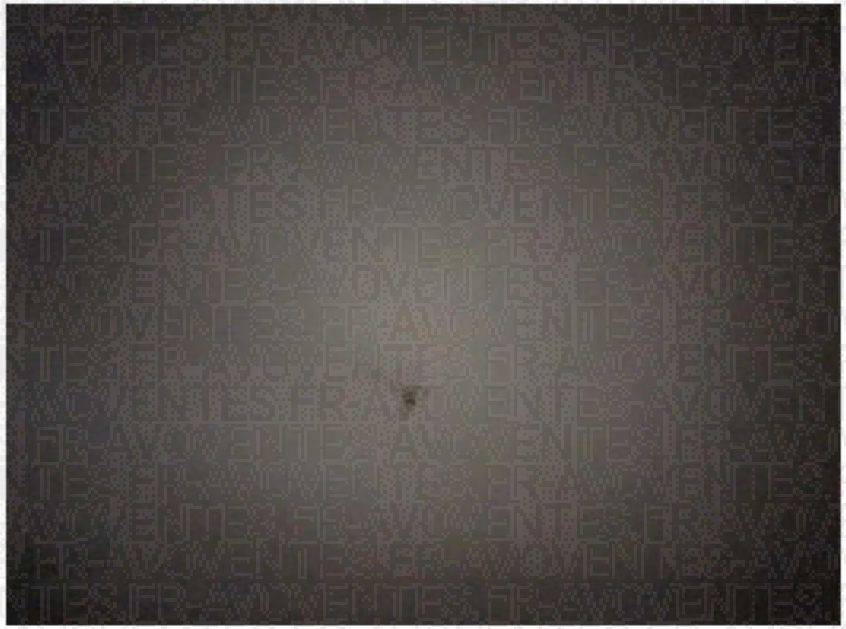
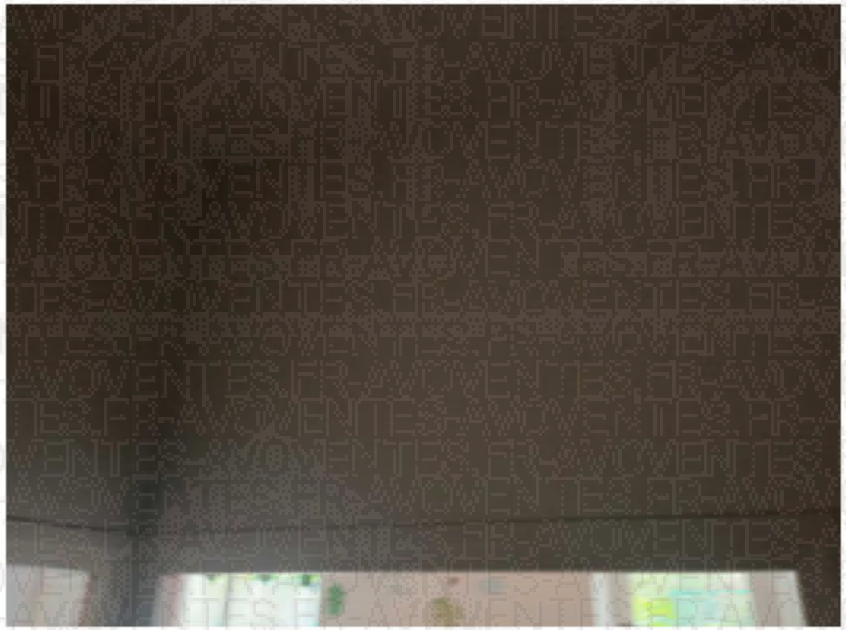


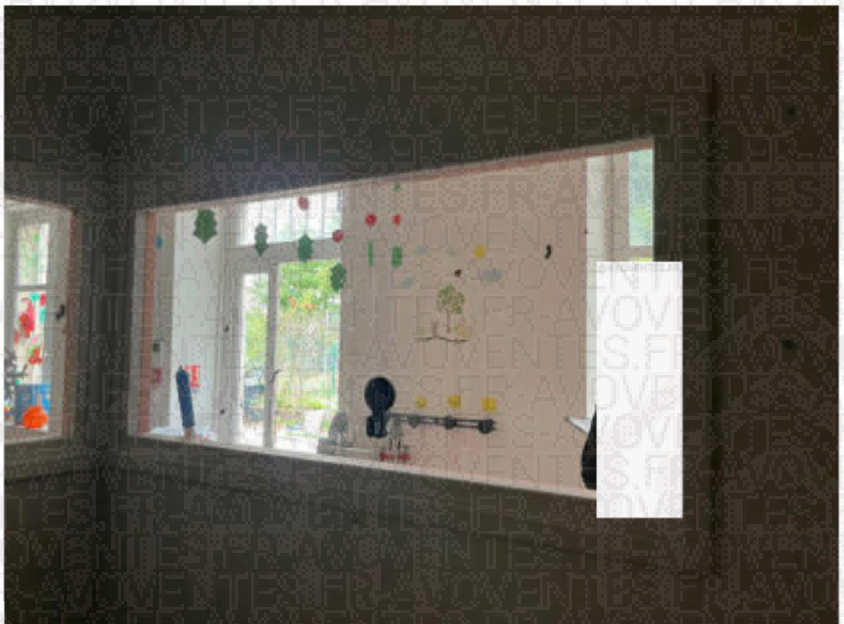


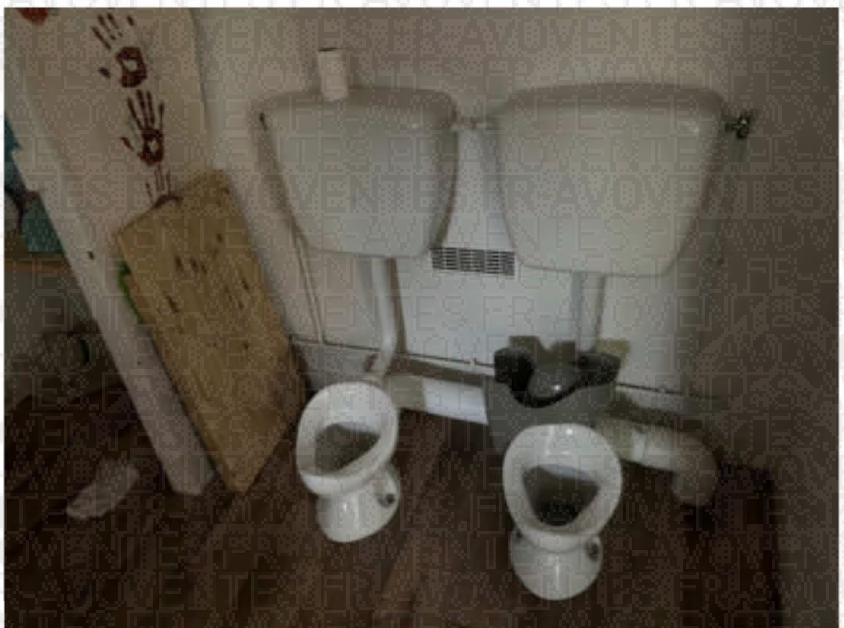
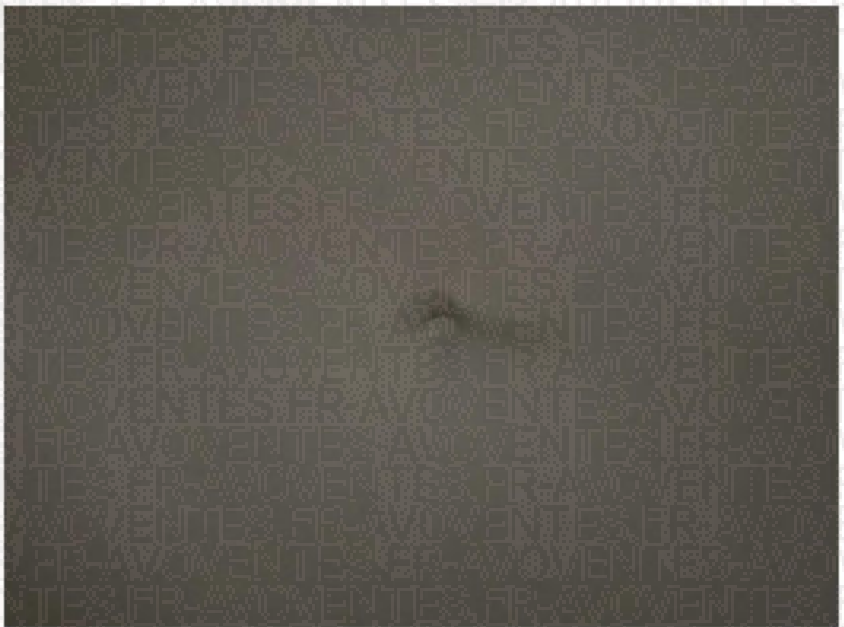


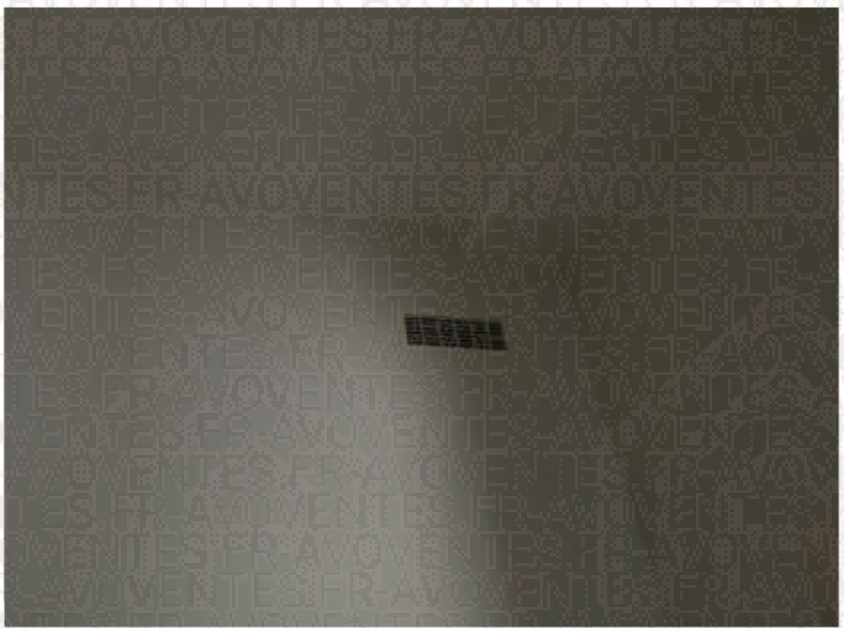
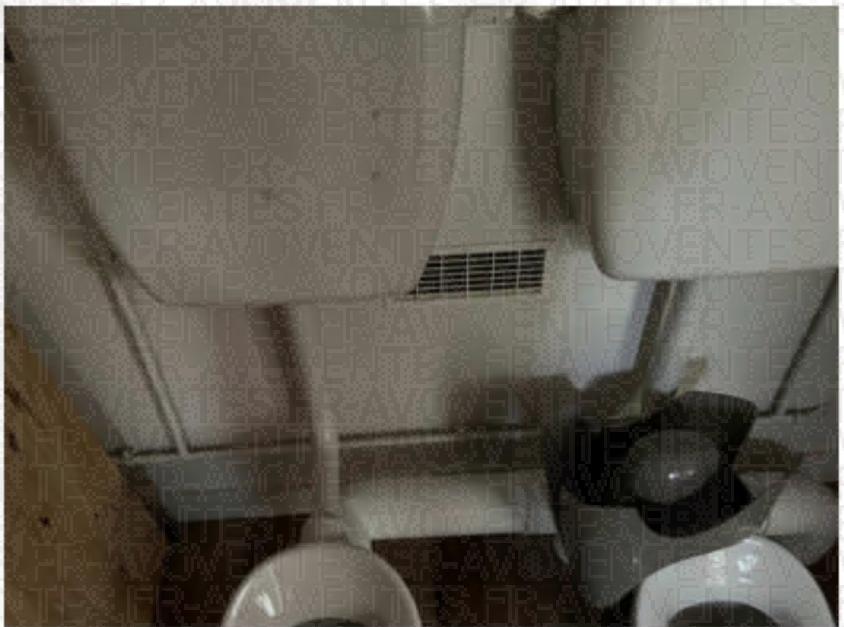


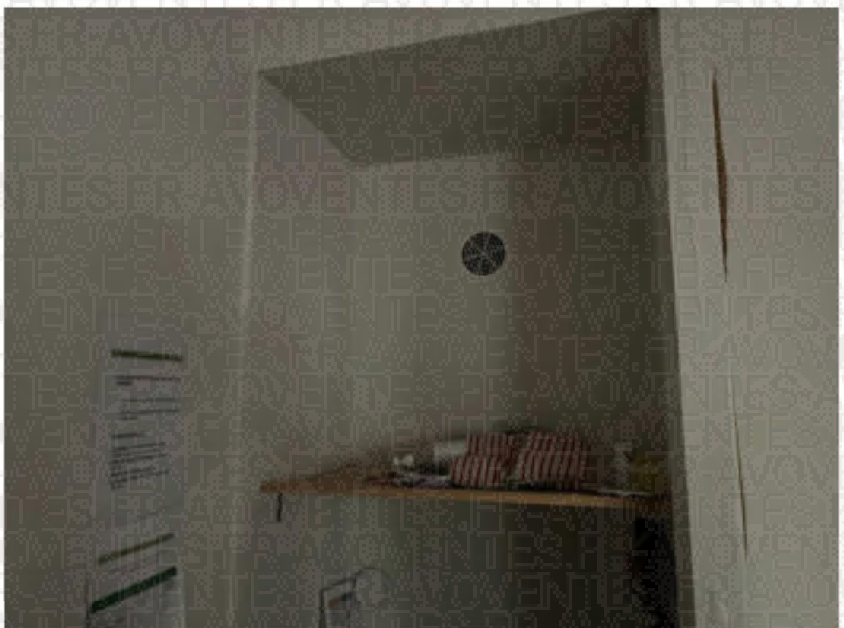


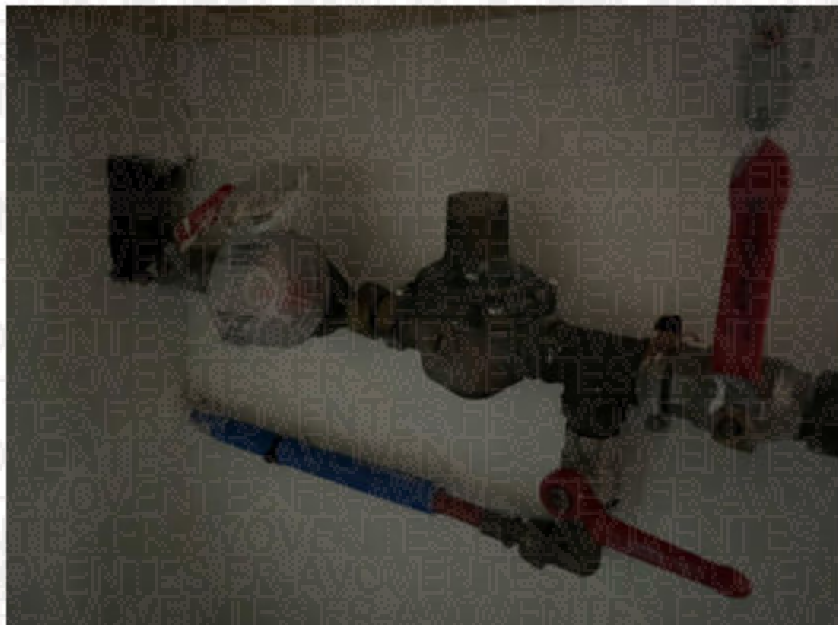












DORTOIR CÔTÉ SUD

Accessible depuis le petit couloir de distribution situé à l'extrémité Est de l'espace de vie.

Porte d'accès : battant de ladite porte avec diverses traces visibles. Vitre présente dans la porte.
Une barre de seuil, RAS.

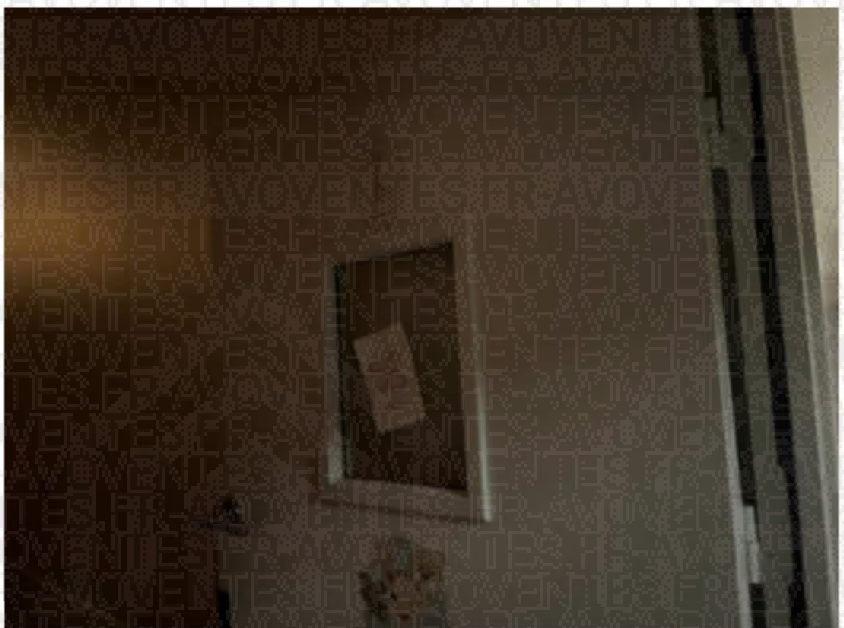
Sol : je retrouve au sol le même revêtement que vu précédemment. Aucune dégradation majeure visible sur ledit revêtement.

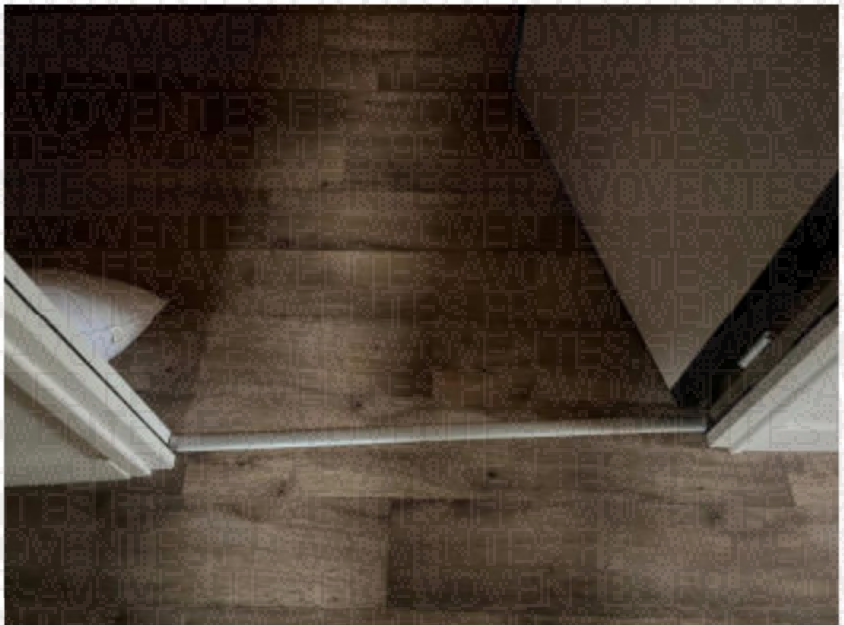
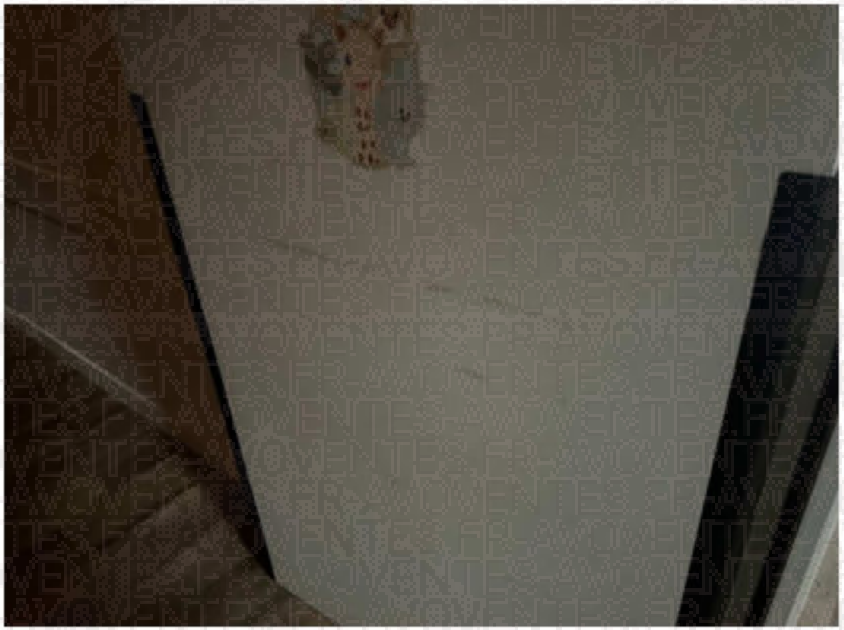
Plinthes et murs : plinthes et murs de couleur blanche sur trois pans et de couleur rose sur le pan de mur côté Est. Divers traces et éléments décoratifs visibles sur les pans de mur, quelques trous présents.
Je retrouve sur le pan de mur Sud, en sa base, un papier décoratif partiellement désolidarisé du pan de mur en question.

Plafond : des dalles de faux plafond. A noter que certaines d'entre elles sont désaxées, sans dégradation majeure visible au niveau des dalles en question.

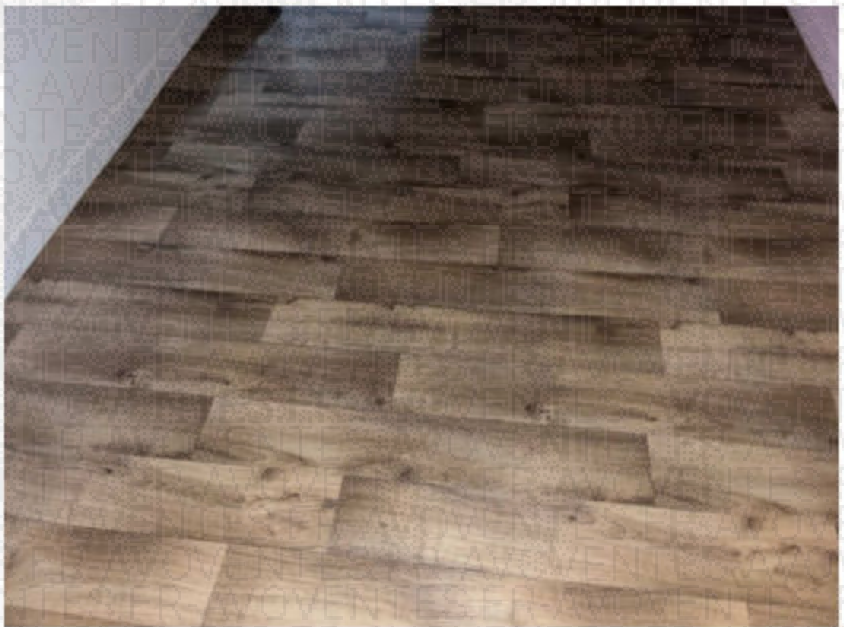
Equipement :

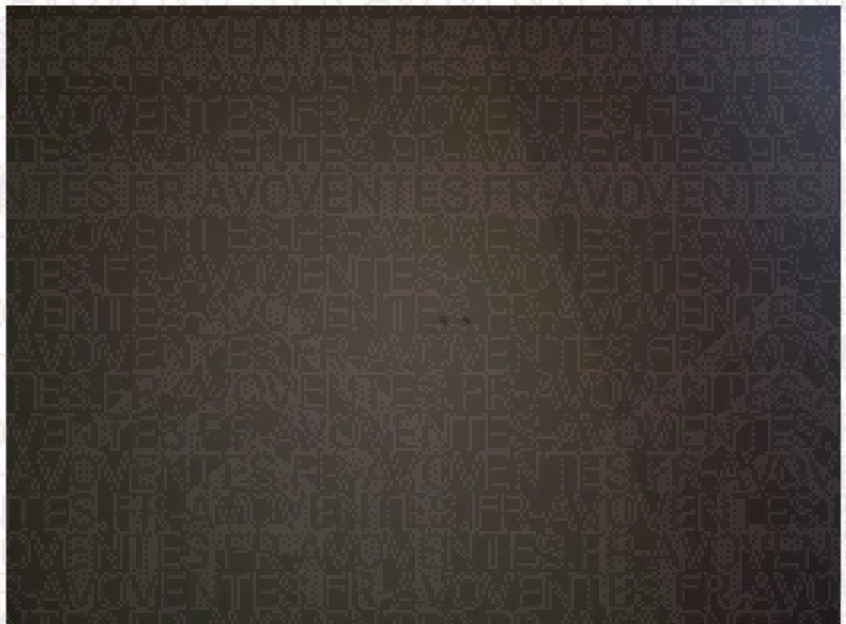
- Une fenêtre obstruée par du papier présente sur la façade côté Sud assure l'éclairage naturel de cette pièce. Le papier obstruant ladite fenêtre empêche mes constatations, je peux simplement voir une huisserie en bois du même type que vu précédemment. Je retrouve également sur l'extérieur un grillage de protection de ladite fenêtre en question.
- Le plafonnier d'éclairage n'a pas été vérifié faute d'électricité.
- A côté dudit plafonnier, une aération.
- Chauffage assuré au moyen d'un meuble de climatisation fixé au pan de mur Nord.

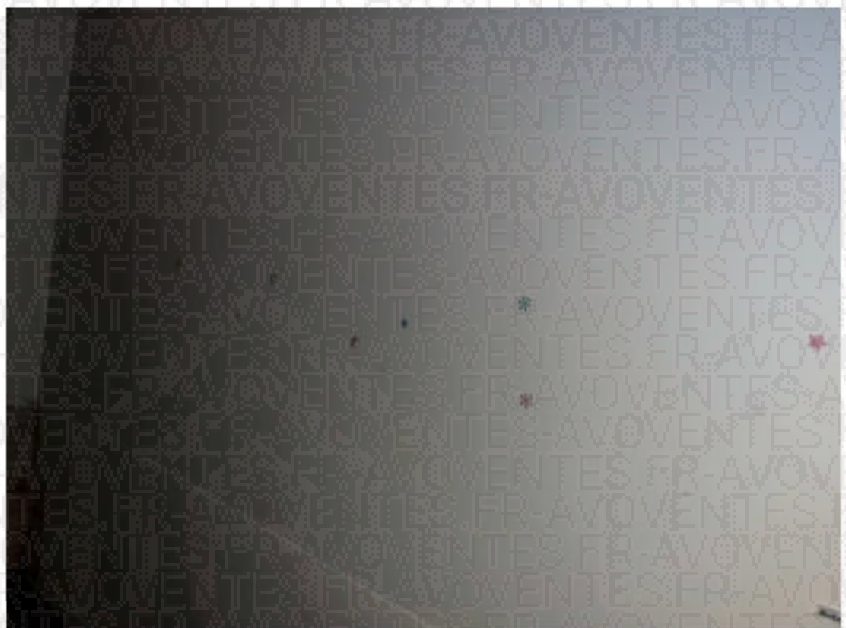
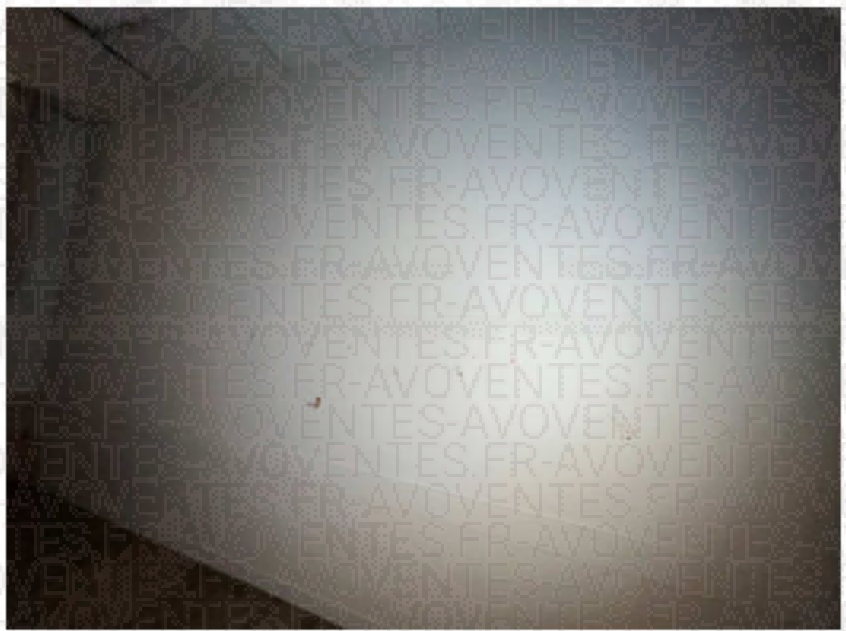


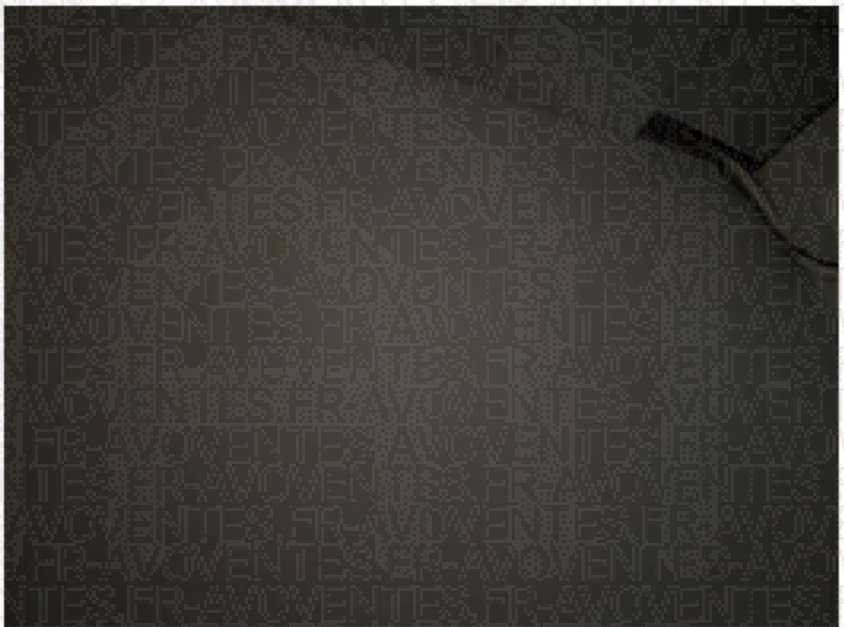


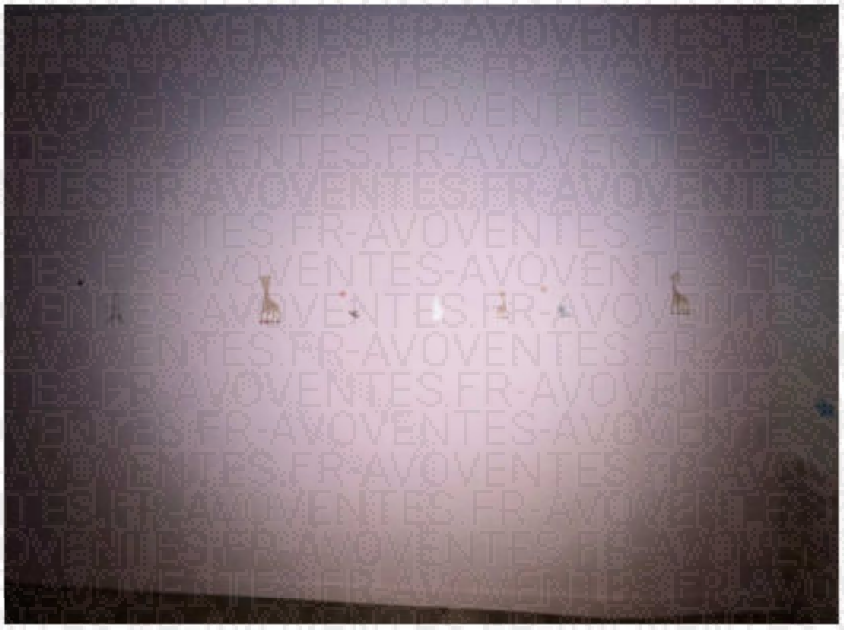


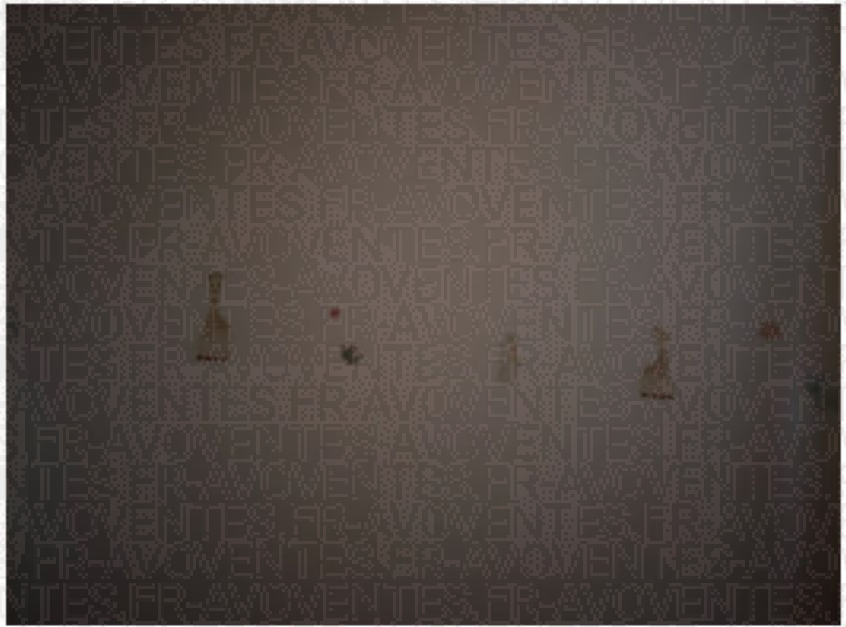


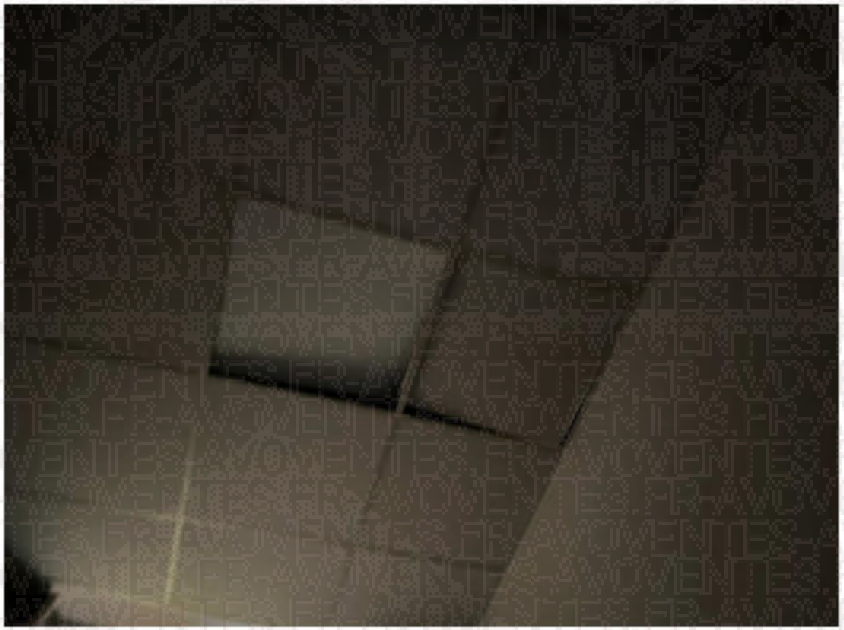














DORTOIR CÔTÉ NORD

Accessible toujours depuis le petit couloir de distribution à l'extrémité Est de l'espace de vie.

Porte d'accès : le battant de la porte d'accès à cette pièce comporte là encore diverses traces et la petite vitre présente dans la porte en question n'appelle pas de remarque particulière.

Barre de seuil présente au niveau de cette porte.

Sol : je retrouve au sol le même revêtement que vu précédemment, aucune dégradation majeure n'étant visible.

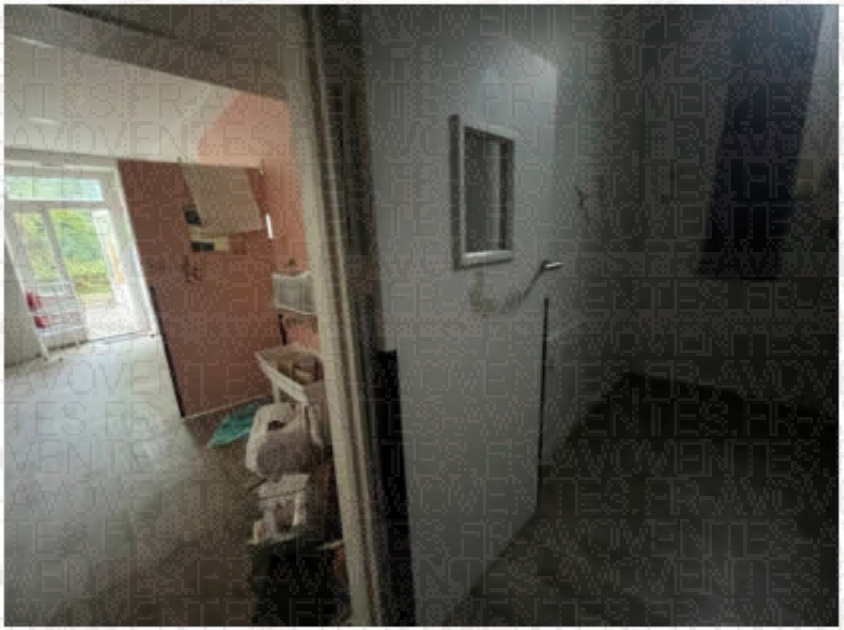
Plinthes et murs : trois pans peints de couleur blanche et le pan de mur Est peint de couleur bleu ciel. Plusieurs éléments décoratifs toujours fixés aux murs, quelques traces visibles sur les murs en question. Une trappe visible au niveau du pan de mur Est.

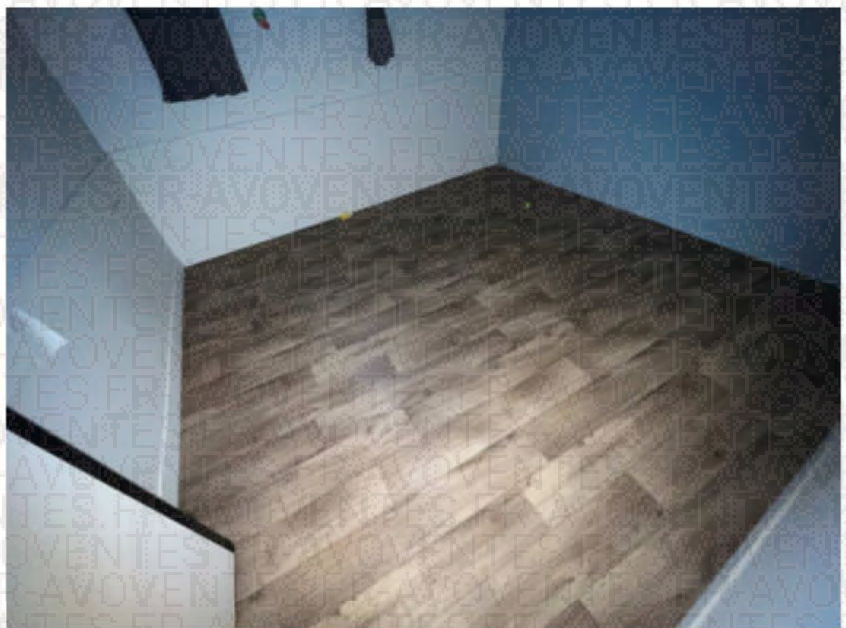
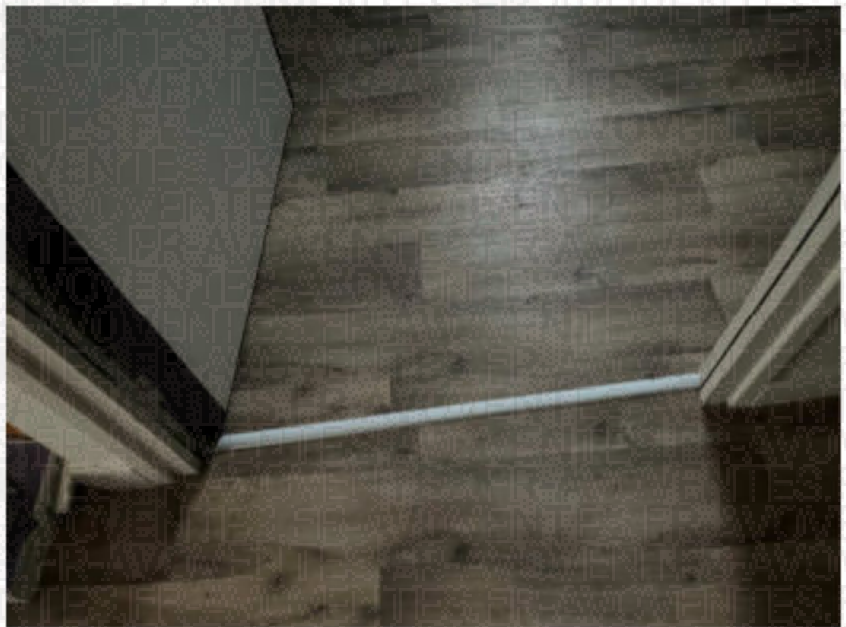
Plafond : des dalles de faux plafond visibles. À noter que deux d'entre elles sont désaxées. Aucune dégradation majeure visible au niveau des dalles en question.

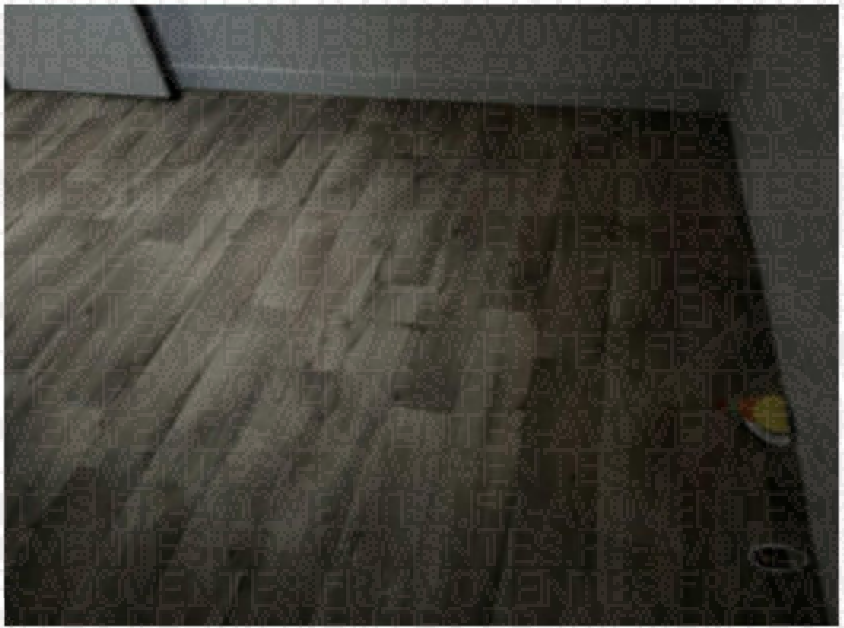
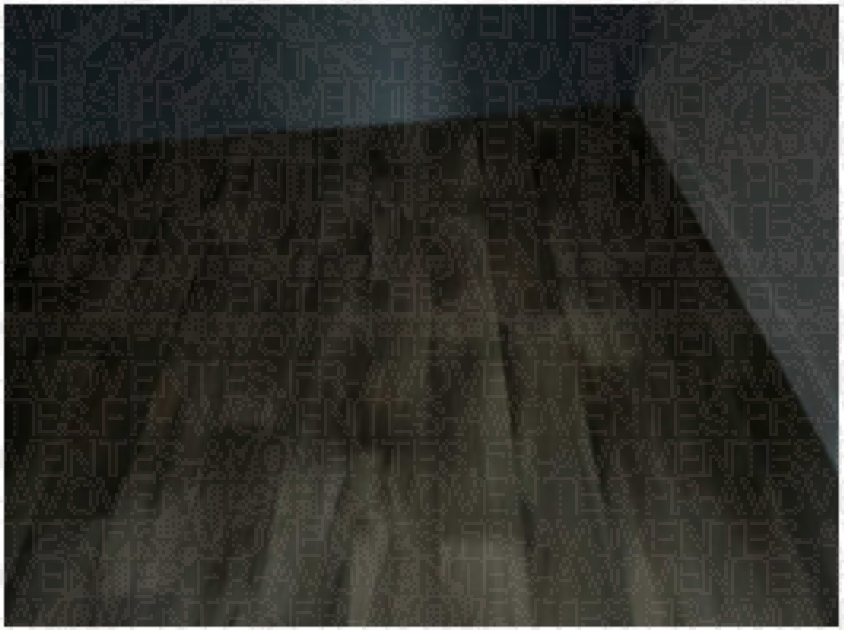
Equipement :

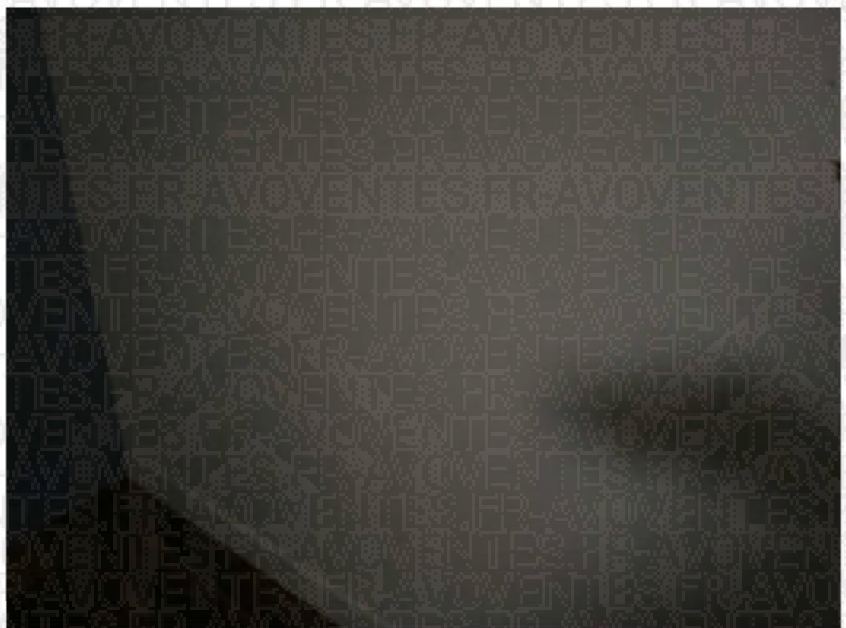
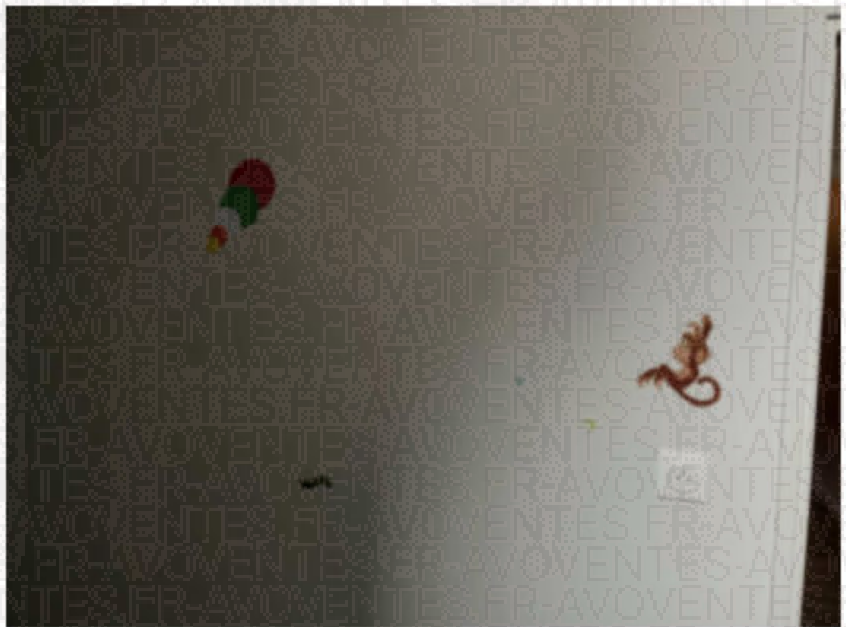
- Je retrouve une fenêtre présente sur le pan de mur Nord assurant l'éclairage naturel de cette pièce. Fenêtre avec huisserie bois globalement en état d'usage. Une grille visible en extérieur protégeant ladite fenêtre.
- Le plafonnier d'éclairage de cette fenêtre n'a pas été vérifié faute d'électricité.
- Une aération à proximité dudit plafonnier.
- Un bloc de climatisation réversible fixé au plafond, non vérifié.

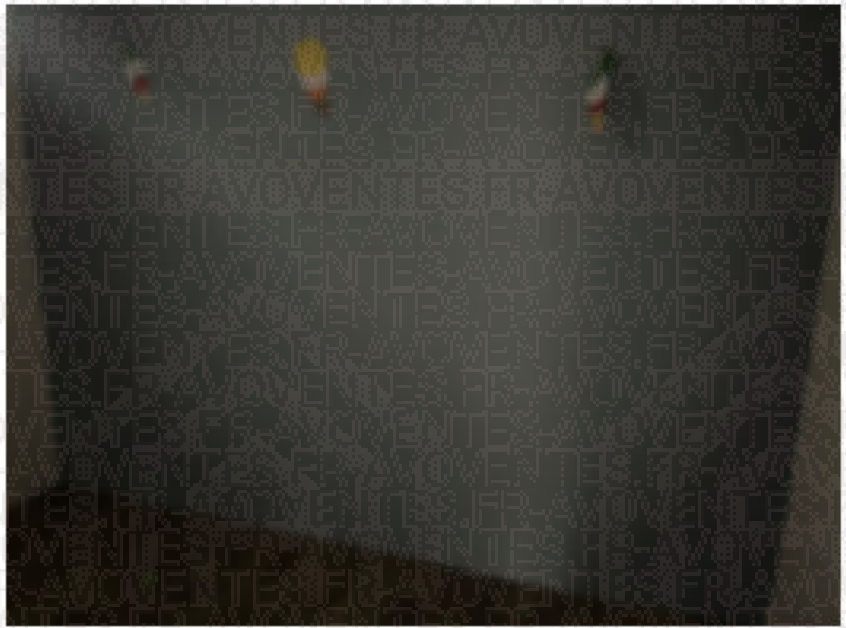
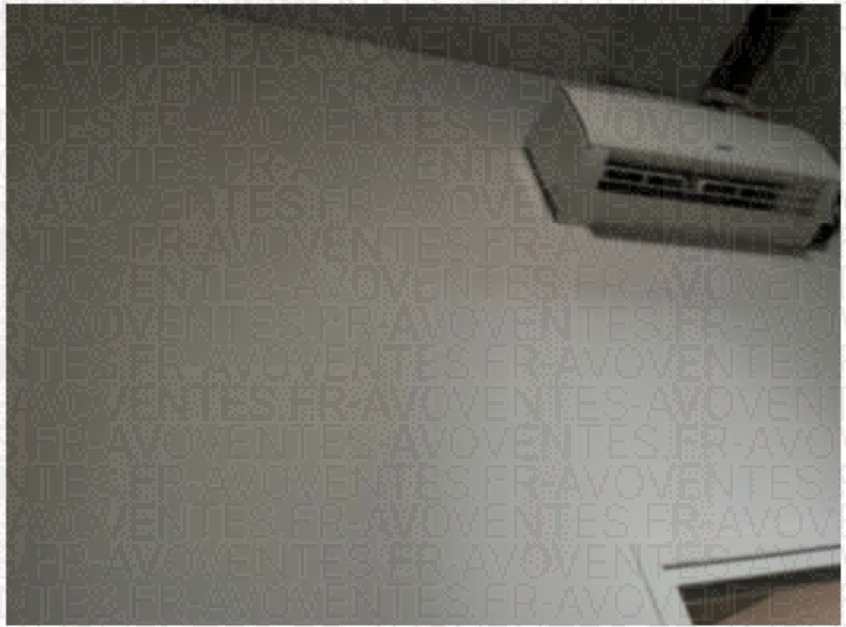


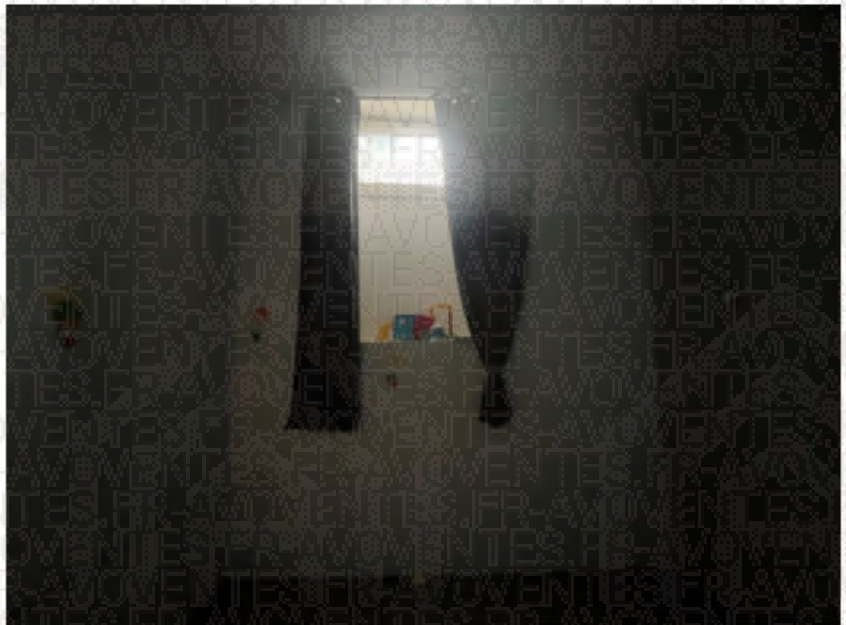
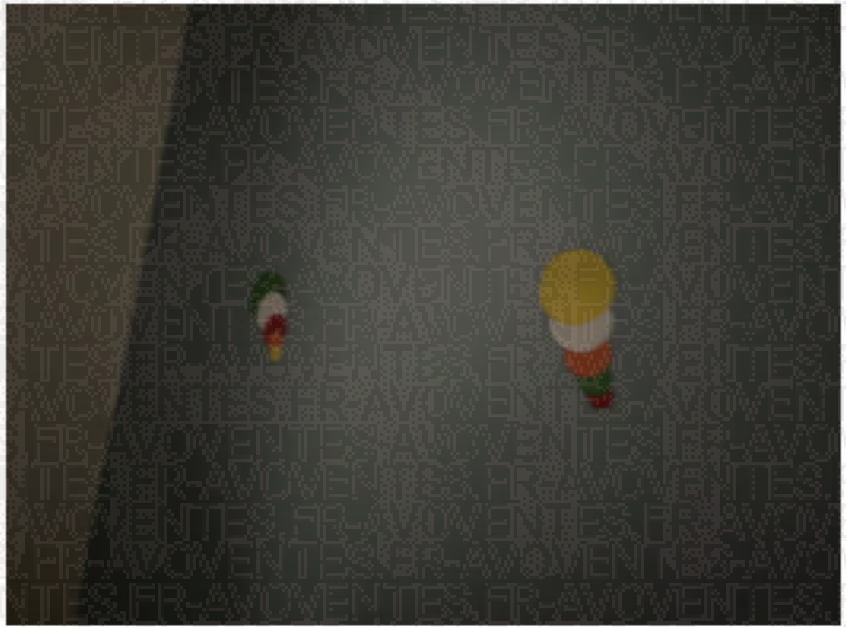




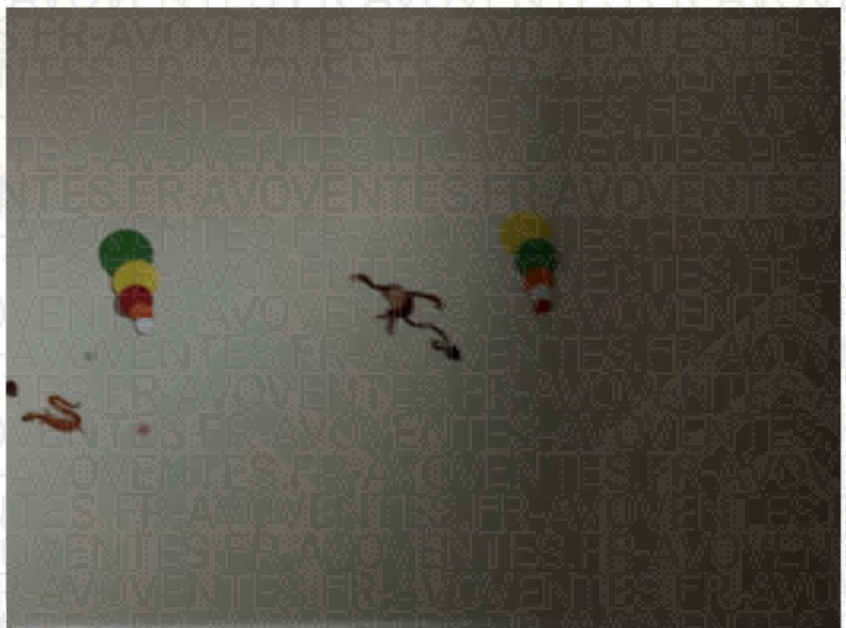


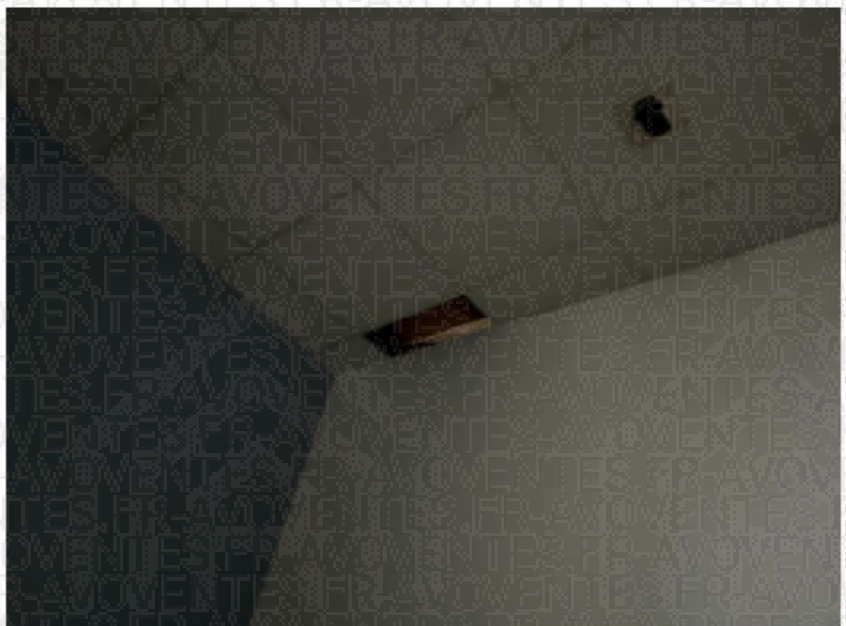


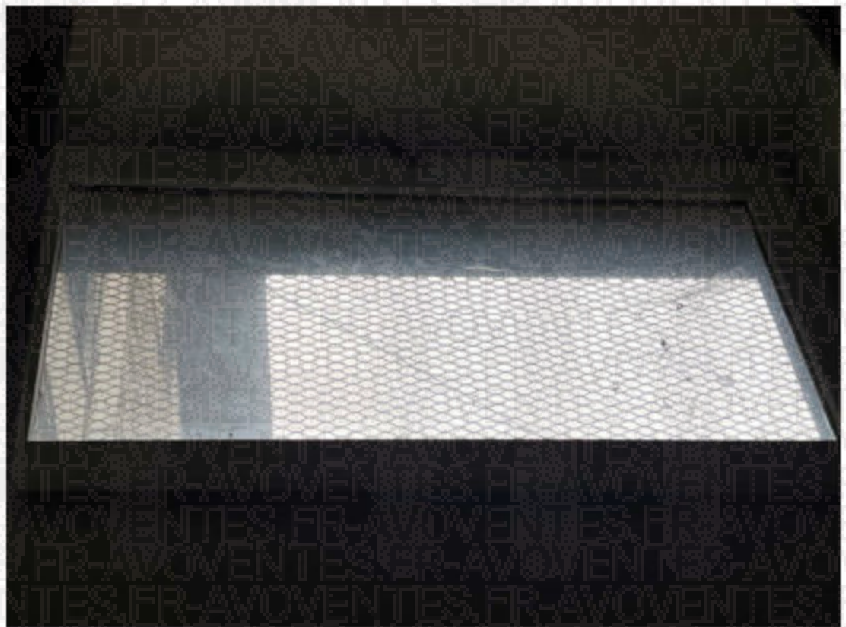
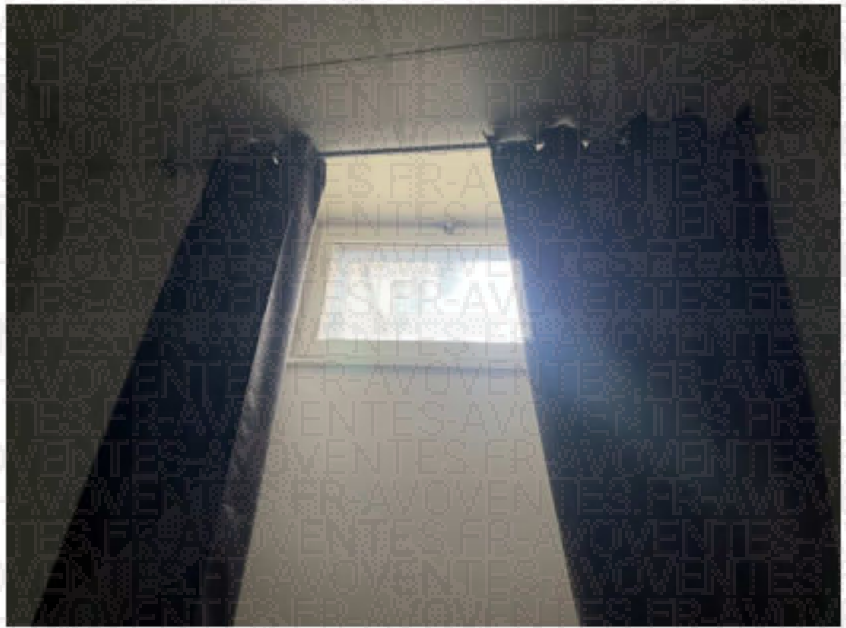












ESPACE CUISINE, REPOS, BUREAU

Cet espace est accessible depuis l'accès extérieur au dit local présent sur la façade Sud du tènement, ainsi que depuis le couloir de distribution débouchant de l'espace de vie.

À noter depuis l'accès à l'extérieur, trois marches pour l'accès à cette cuisine. Marches d'accès carrelées, sans dégradation majeure visible.

Portes d'accès : avec battant comportant diverses traces et éléments décoratifs.
Barre de seuil présente au niveau de ladite porte.

Sol : revêtement carrelé sale, les salissures les plus importantes étant côté cuisine.

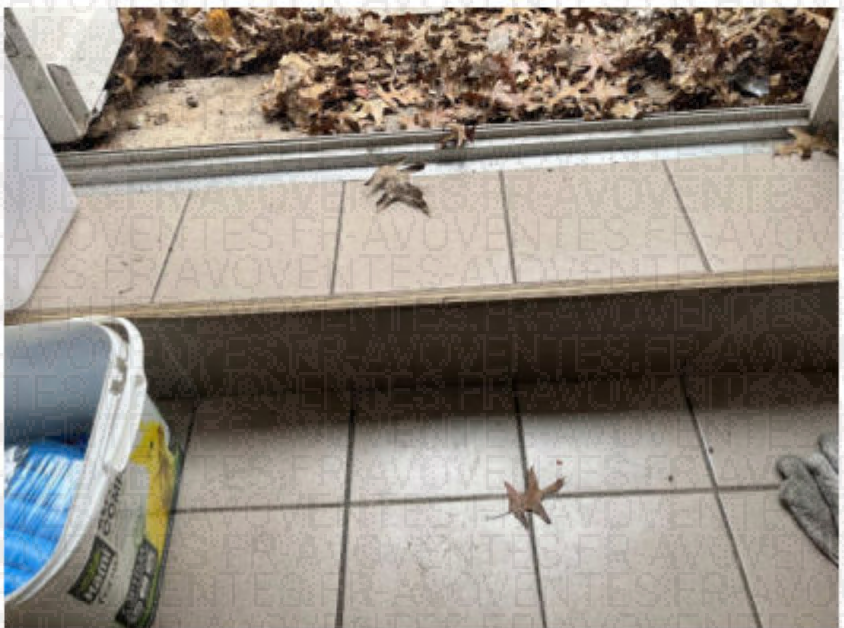
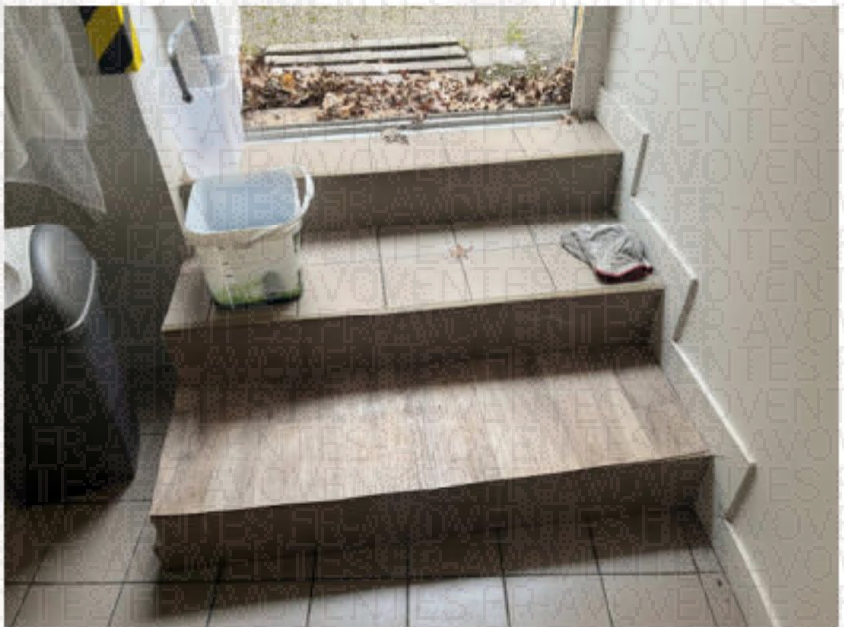
Plinthes et murs : plinthes et murs de couleur blanche, diverses traces visibles au niveau des murs et des plinthes en question.

À noter, deux vitres insérées dans le retour de mur, entre les parties repos et bureau.
Plusieurs chevilles et petits trous présents dans le mur côté cuisine.

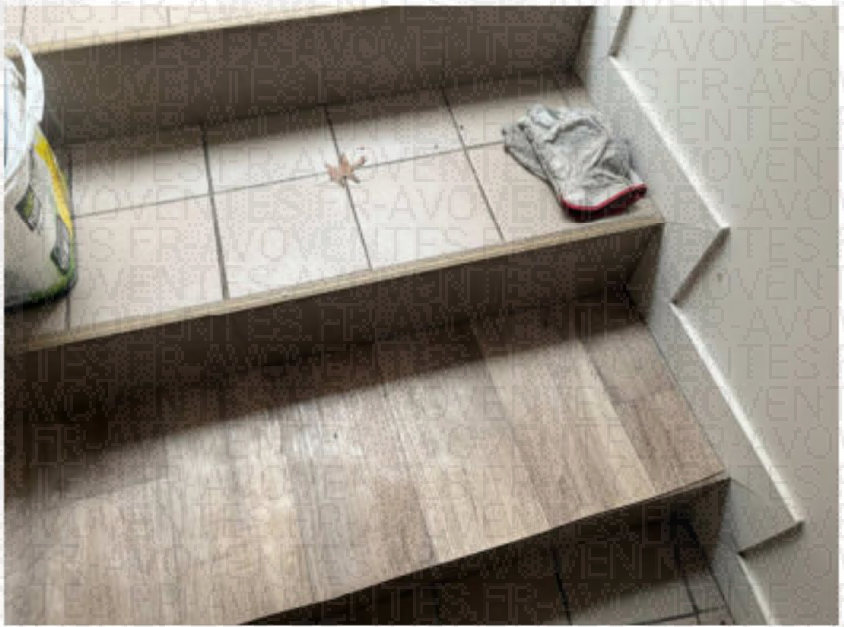
Plafond : diverses dalles de faux plafond visibles, sans dégradation majeure apparente.

Equipement :

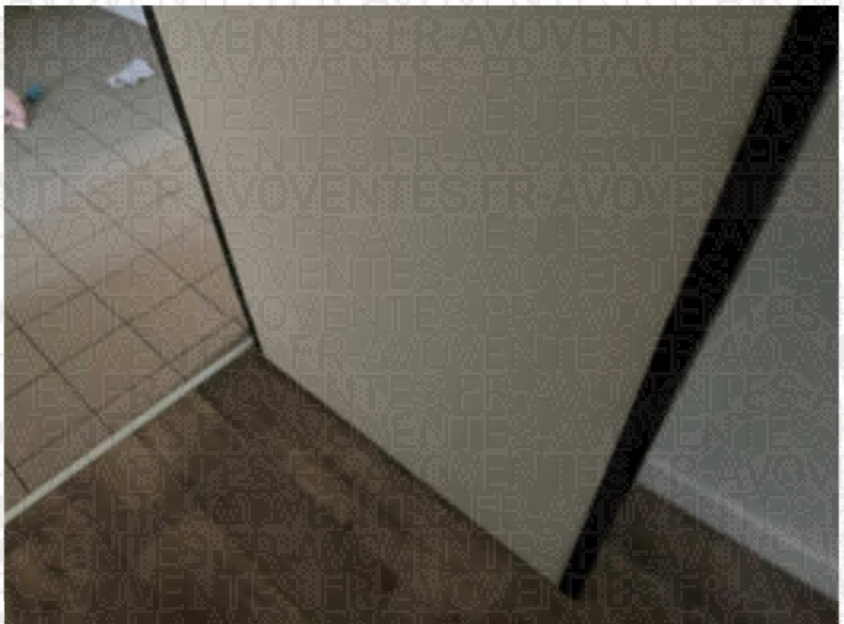
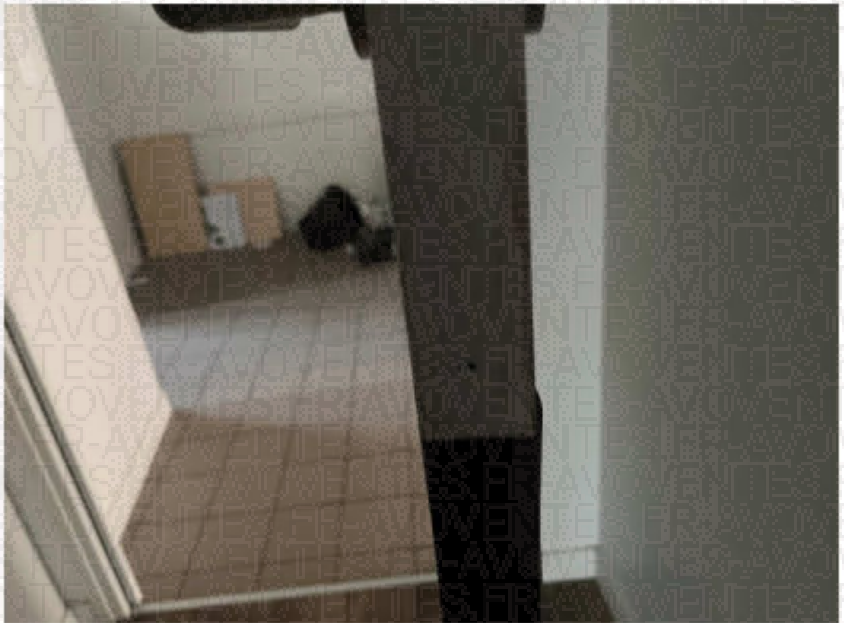
- L'éclairage naturel de cet espace est assuré au moyen de la vitre présente au-dessus de la porte d'accès extérieur côté Sud de la pièce et par deux vitres présentes côté Nord. Vitres avec huisserie bois, globalement en état d'usage, quelques traces visibles et diverses grilles de protection extérieure des vitres en question.
- Les plafonniers et éclairages muraux de cet espace n'ont pas été vérifiés, faute d'électricité.
- Une climatisation réversible fixée au mur, assurant le chauffage de cette pièce, toujours non vérifiée.
- Une aération présente au plafond est visible au niveau des espaces repos et bureau.
- Côté cuisine, divers éléments de mobilier globalement usagés.
 - o Un meuble évier dont le mitigeur n'a pas été vérifié.
 - o Le plan de travail visible est globalement sale.
 - o Les plaques de cuisson n'ont pas été vérifiées, faute d'électricité.
 - o Au-dessus dudit plan de travail, des placards muraux et étagères murales, là encore globalement usagés.
 - o À noter sous le meuble évier, la présence d'un ballon d'eau chaude.
 - o À proximité de ce meuble évier, un distributeur de serviettes.
- Un avertisseur lumineux de sortie de secours.
- Une alarme incendie.

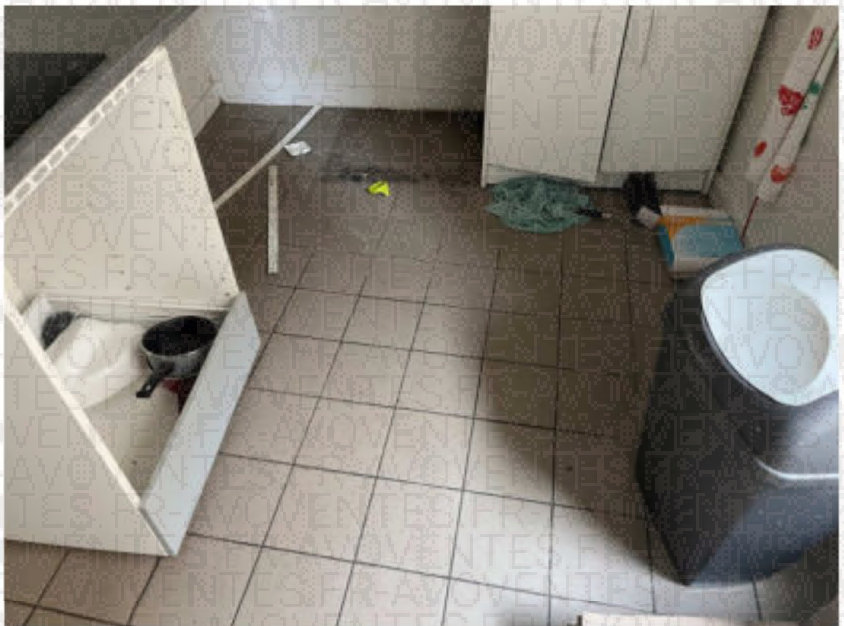


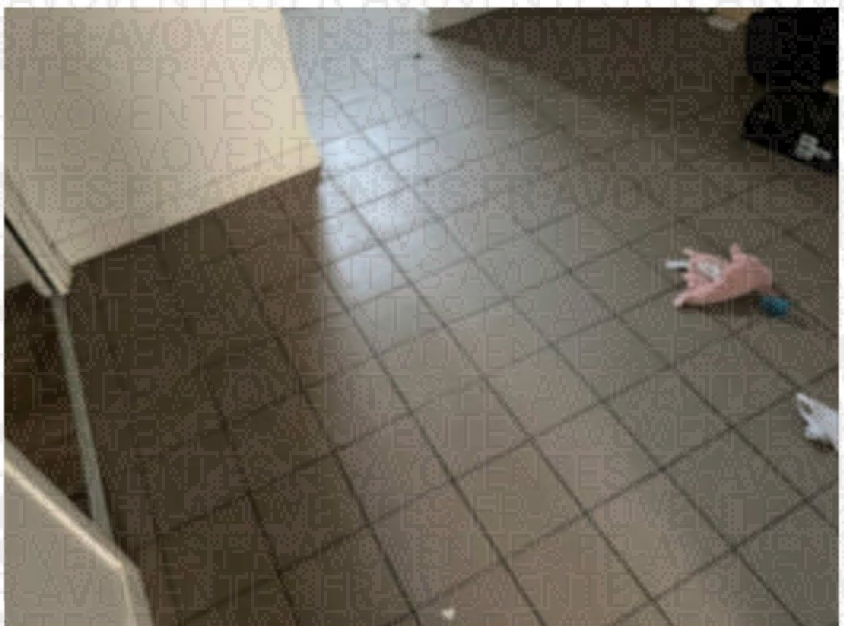
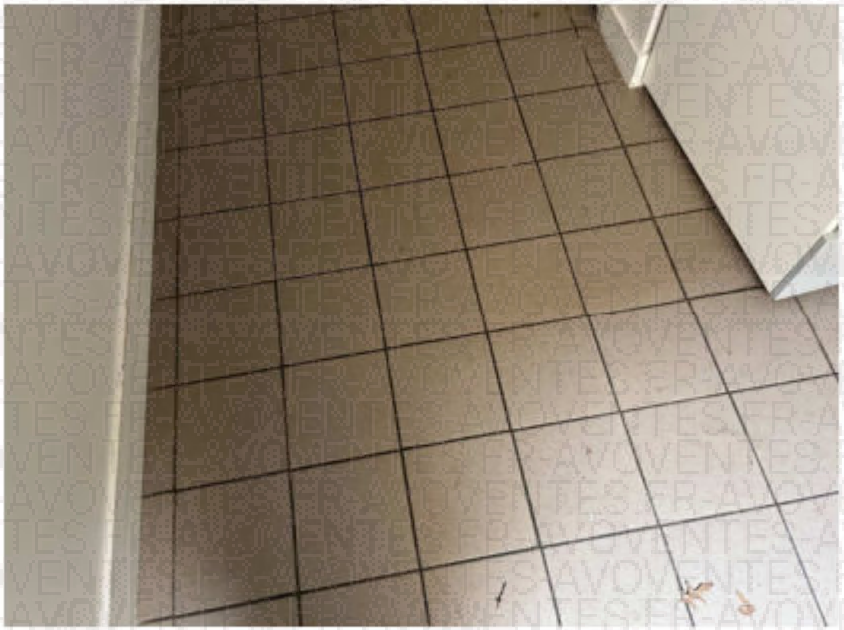


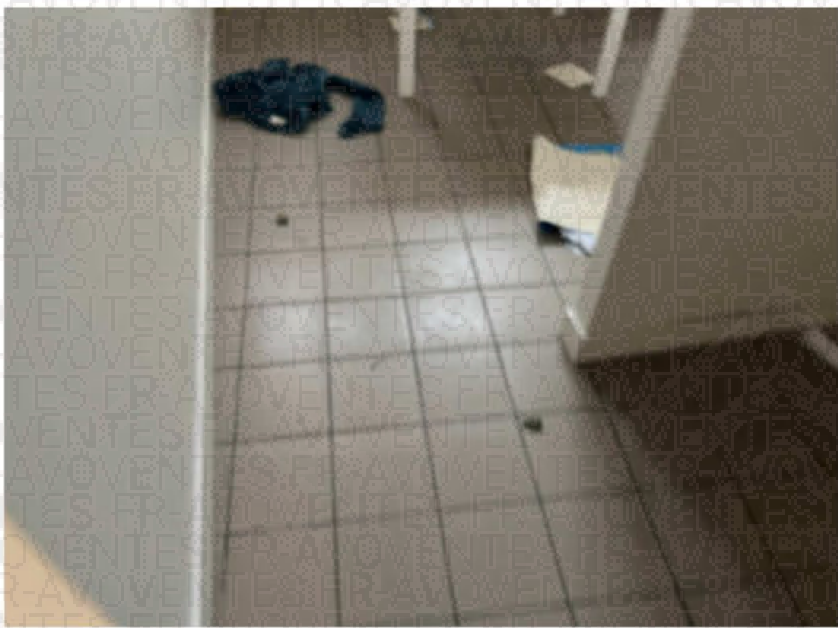
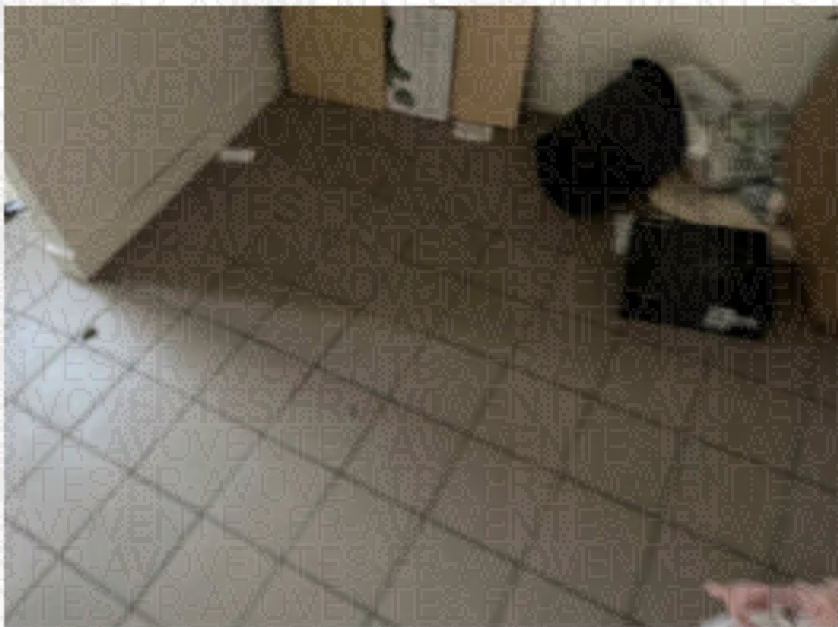


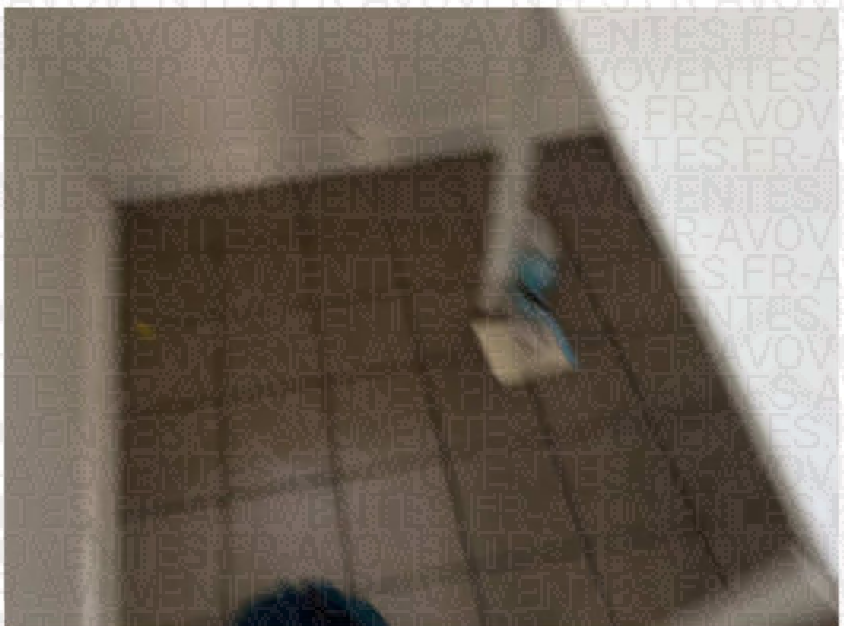


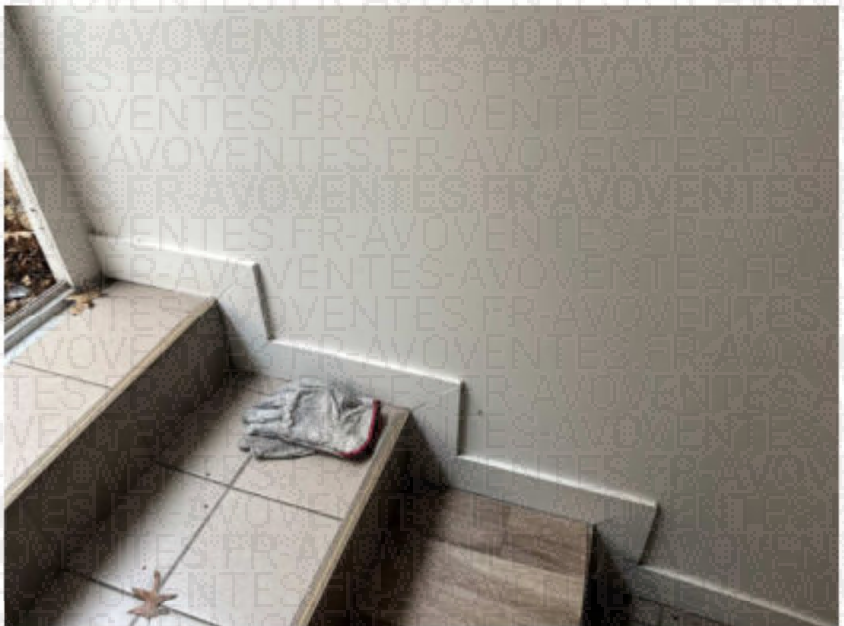
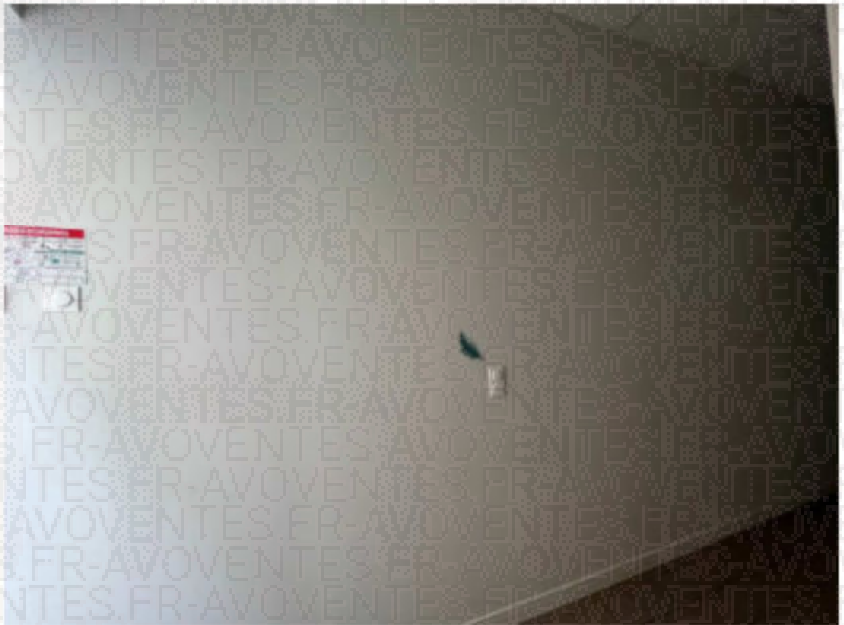
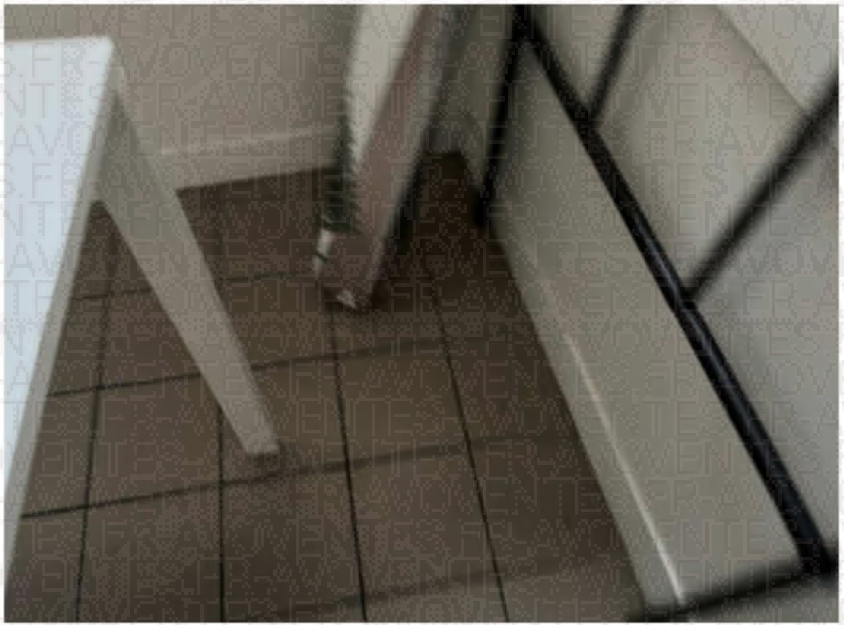


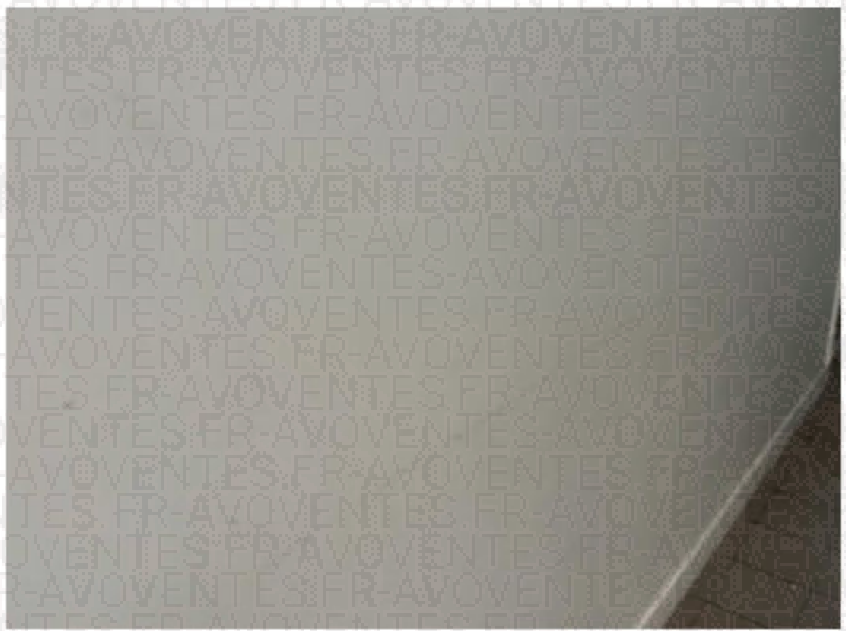


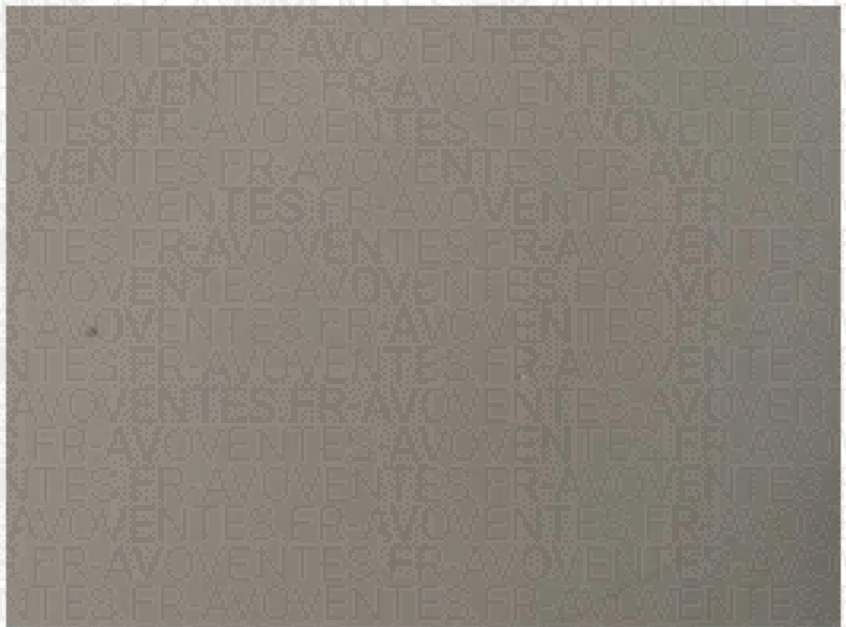
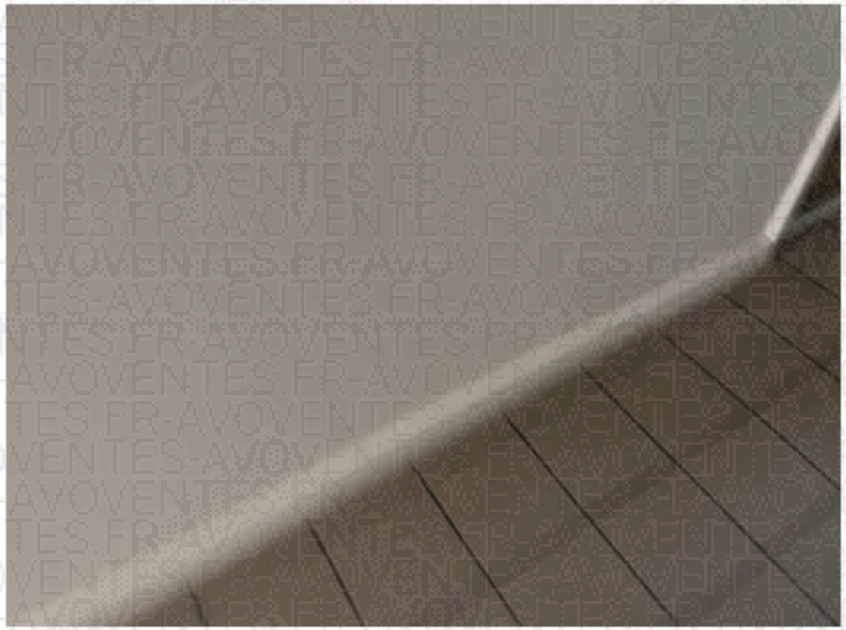


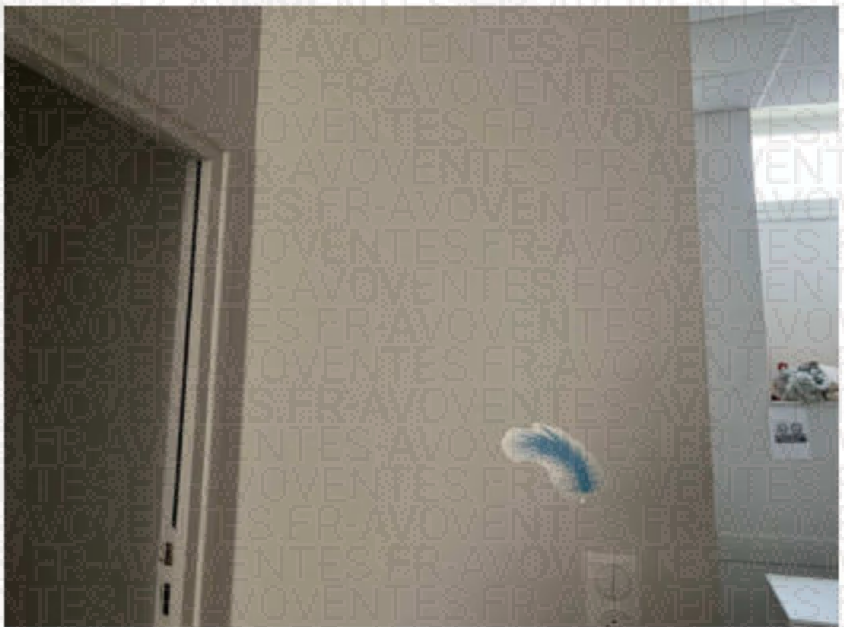


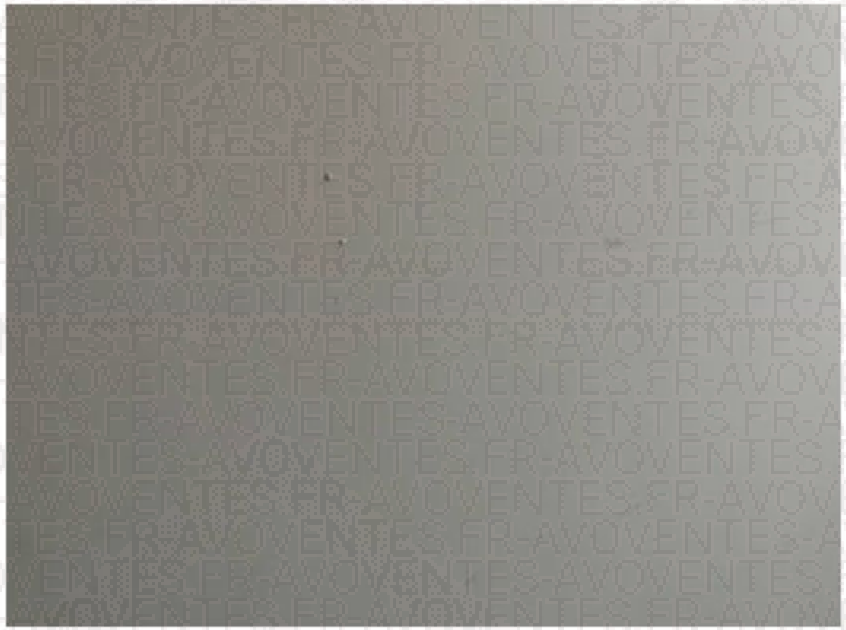




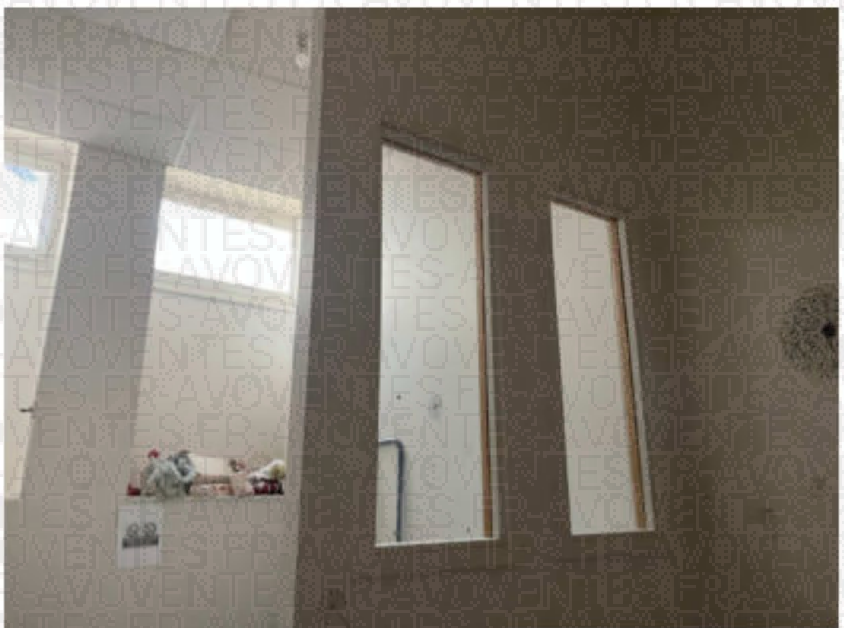
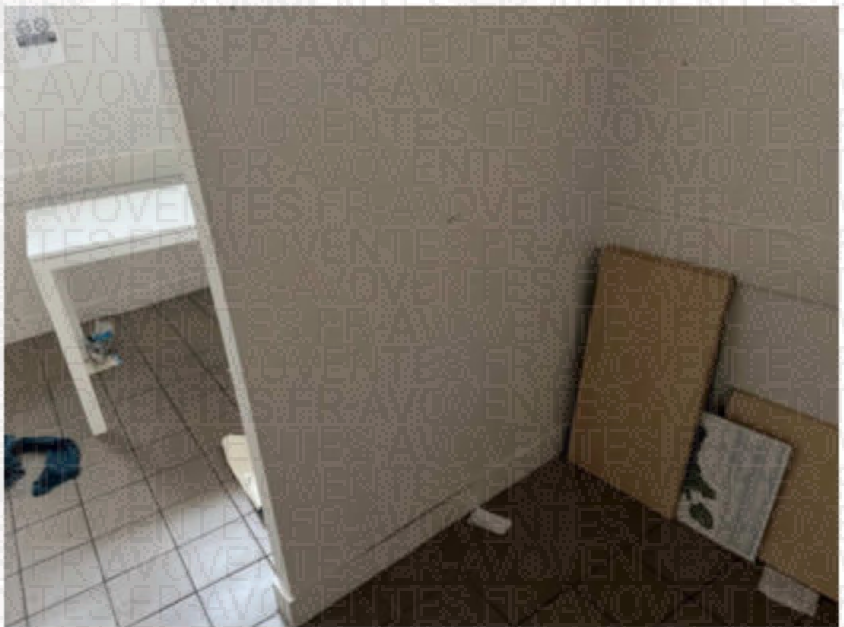


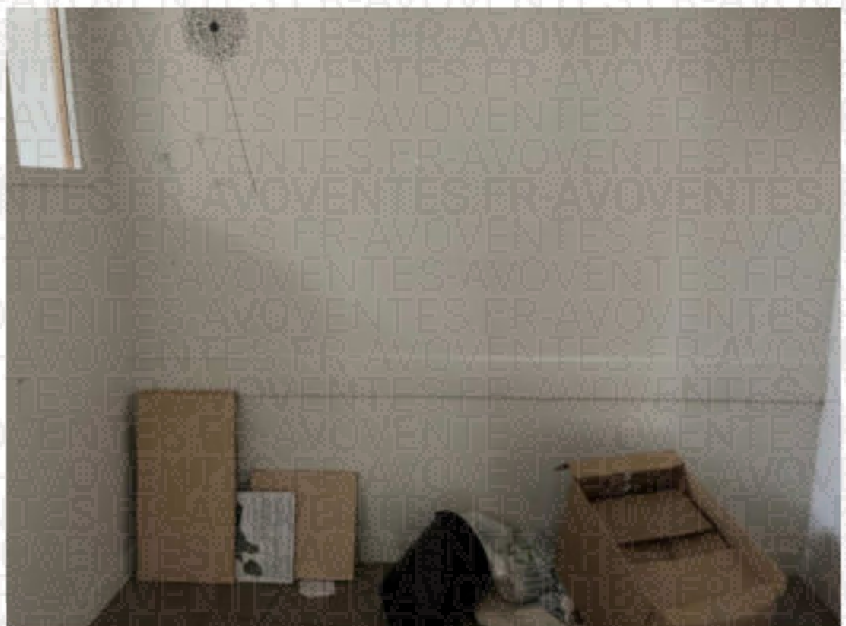
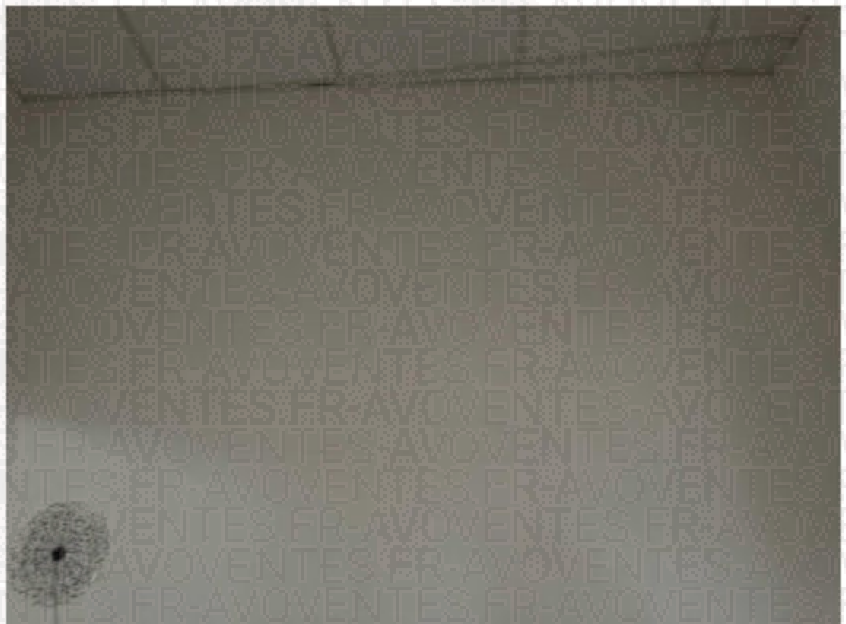


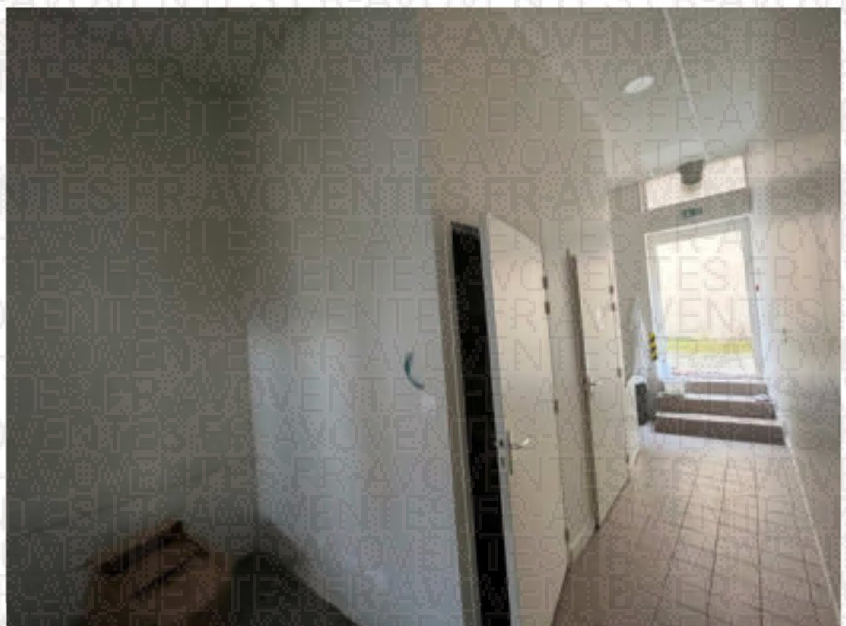
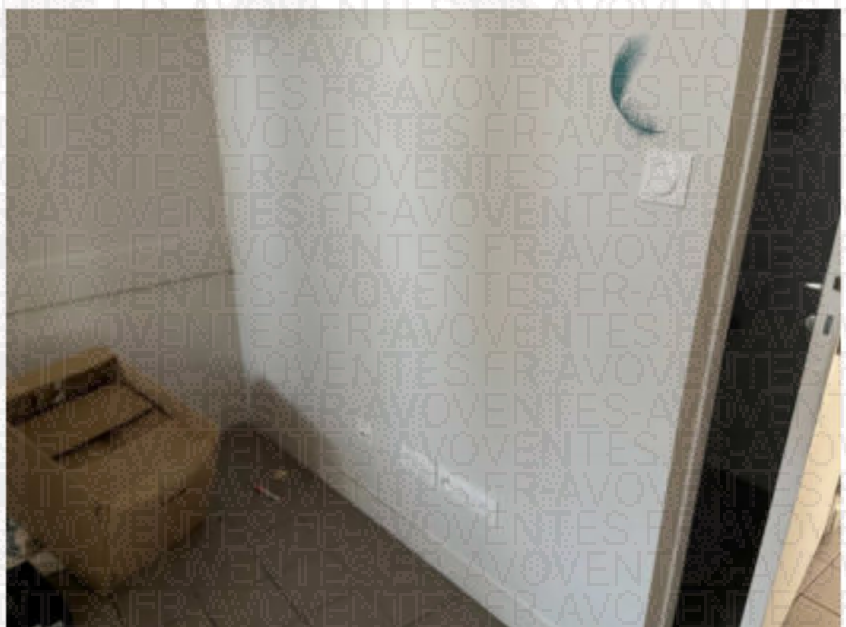


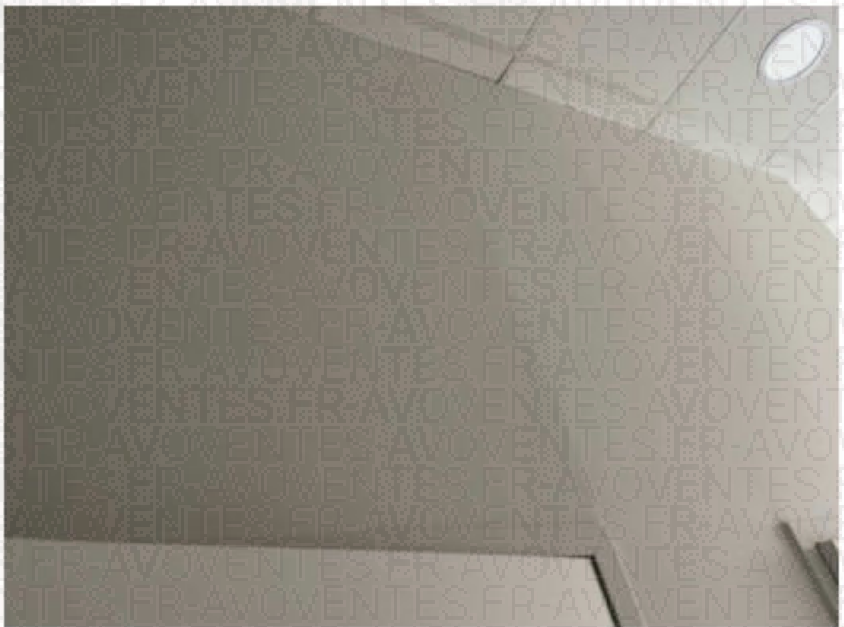
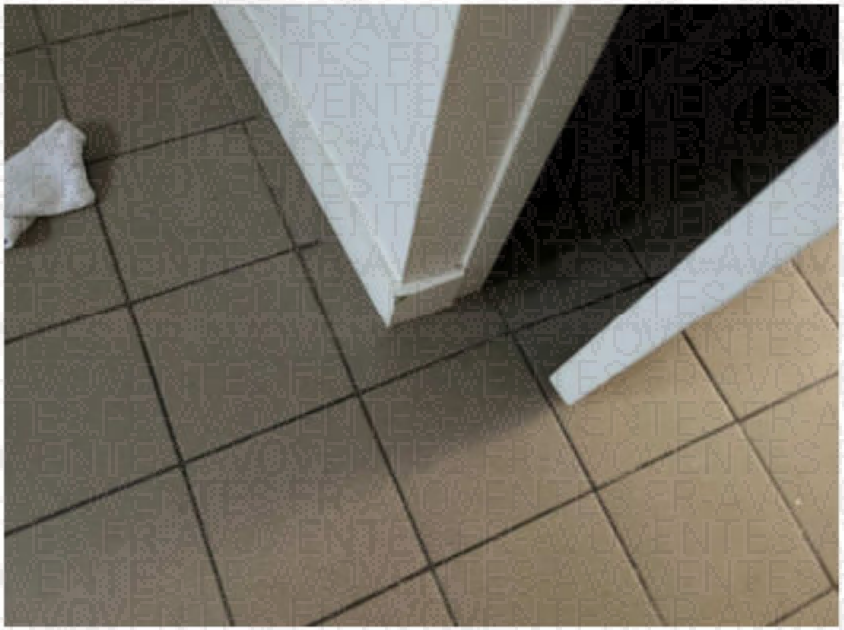


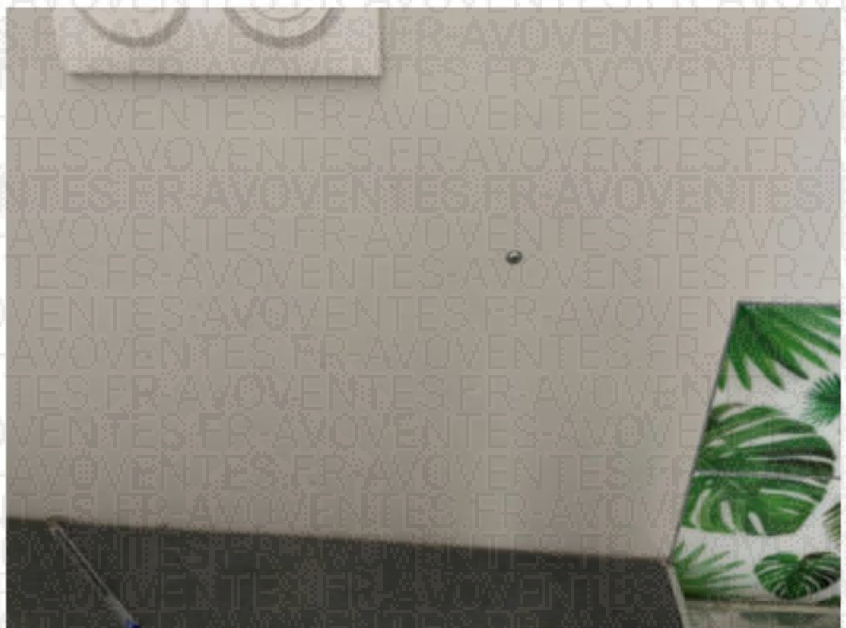


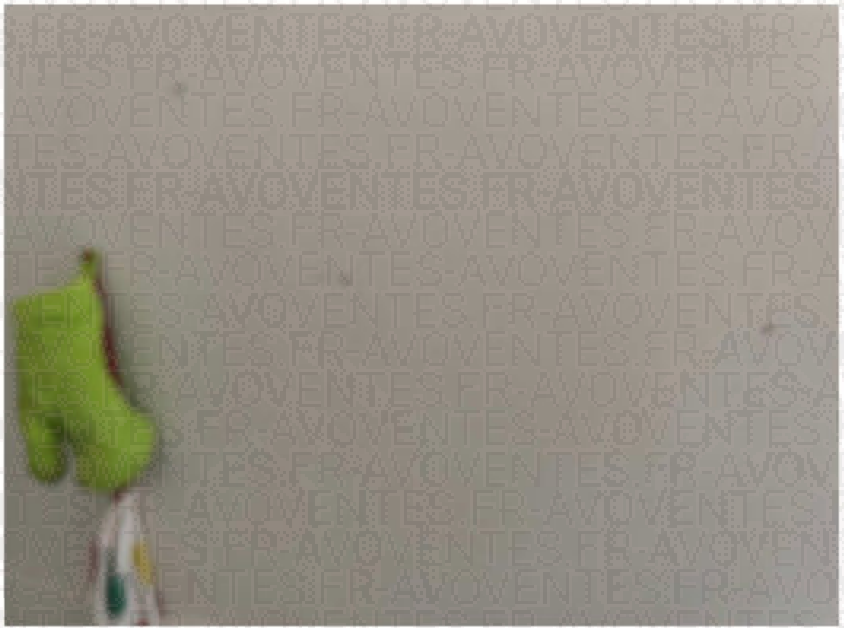
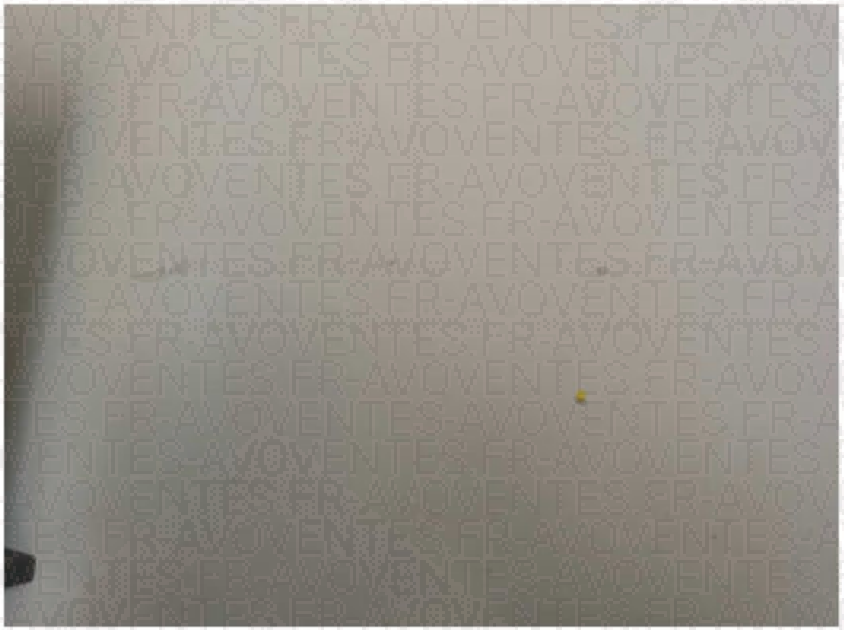


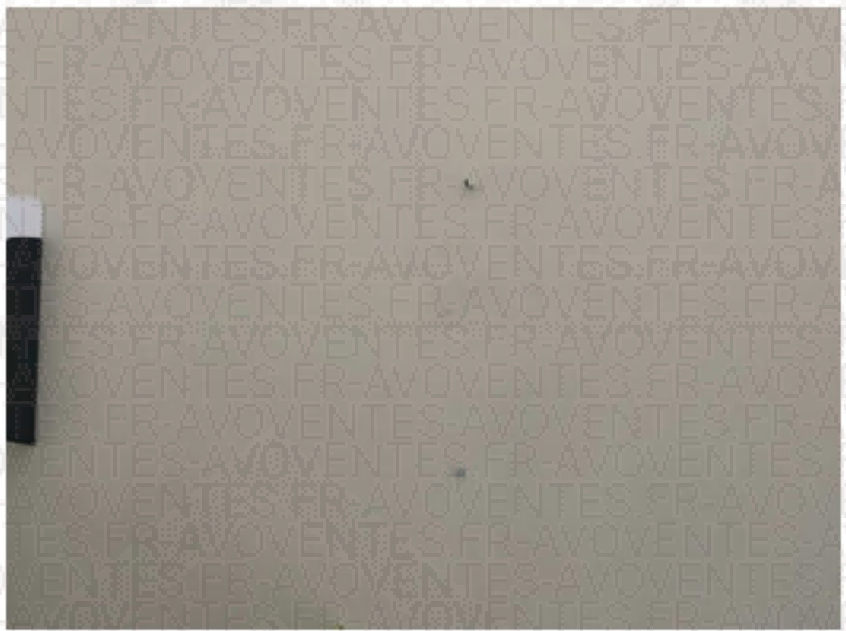






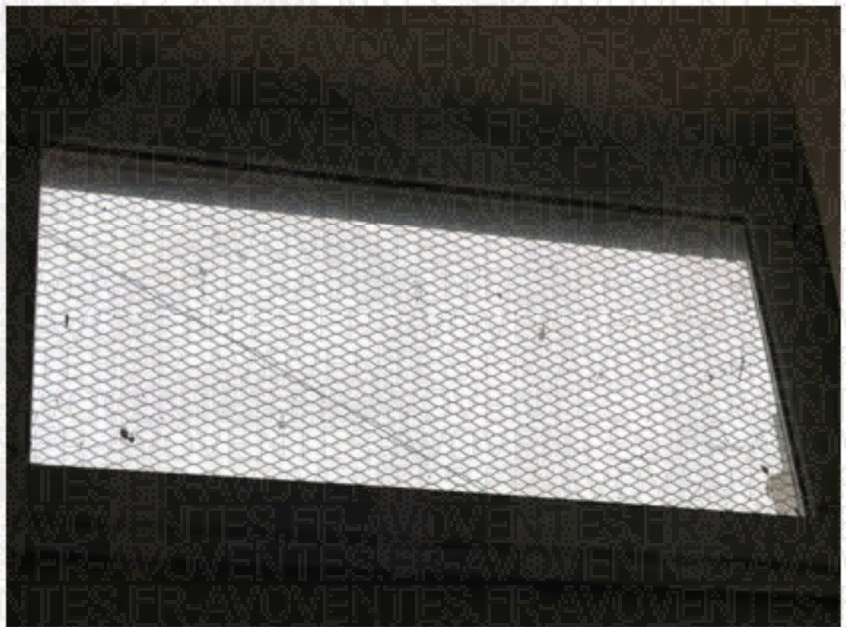


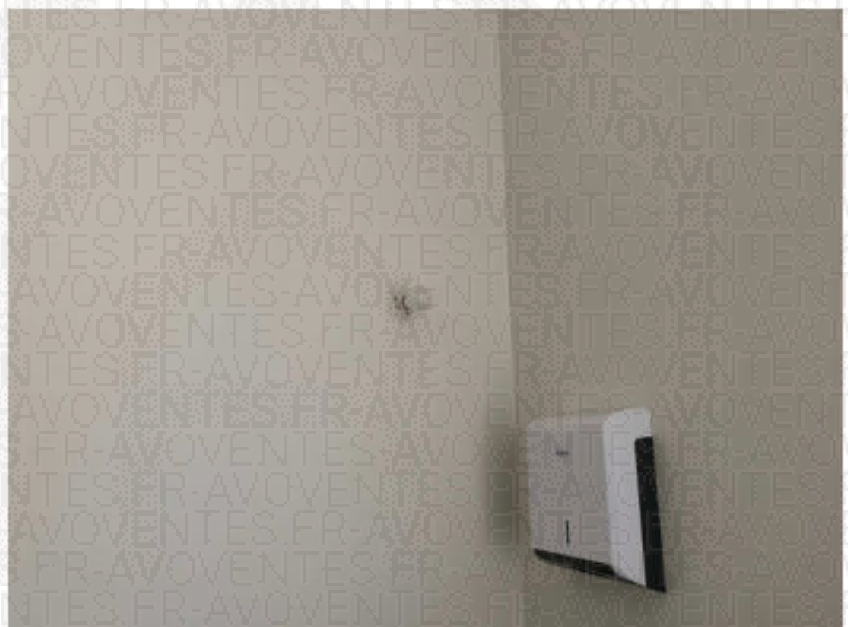














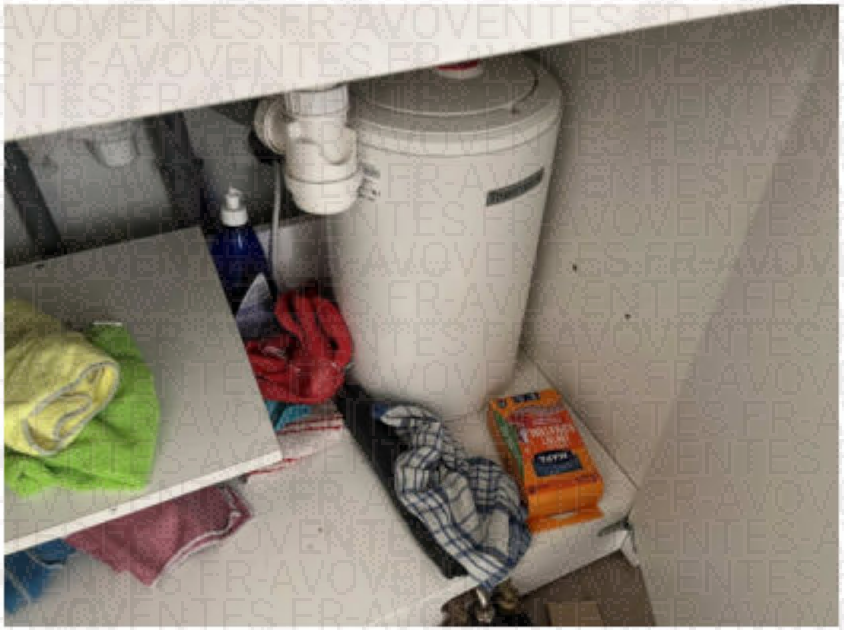














WC ADULTES

Accessible depuis les espaces cuisine, repos et bureau.

Porte d'accès : globalement usagée, diverses traces visibles au niveau du battant.

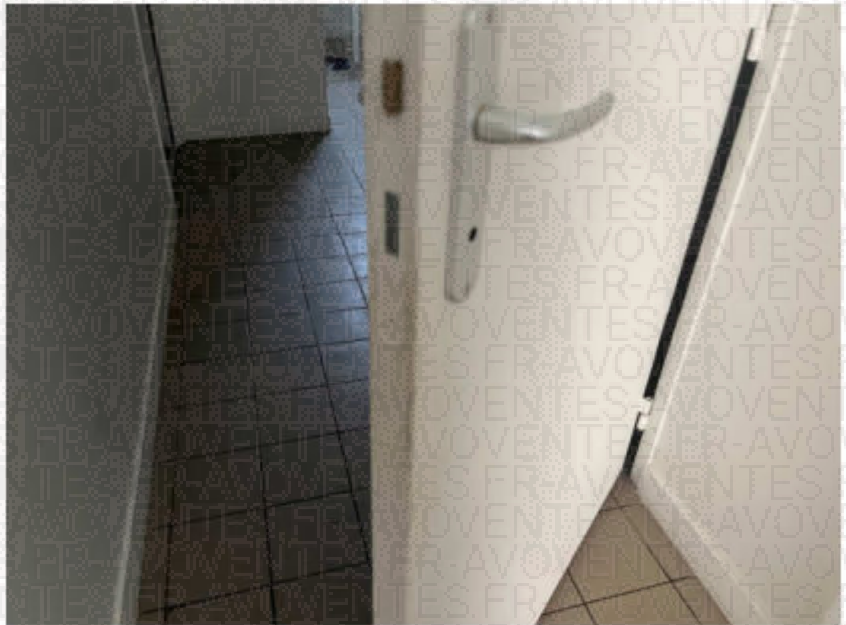
Sol : je retrouve le même revêtement carrelé que vu précédemment, aucune dégradation majeure visible.

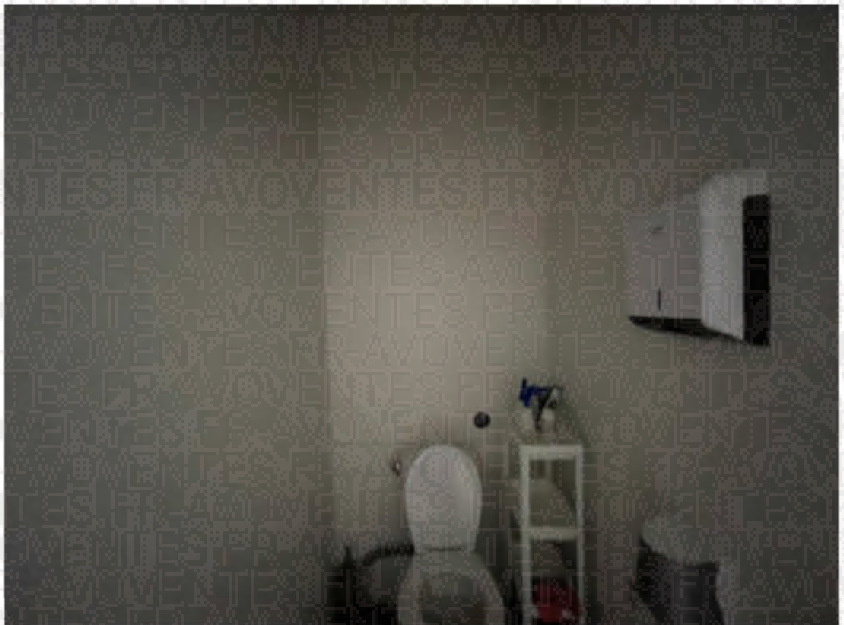
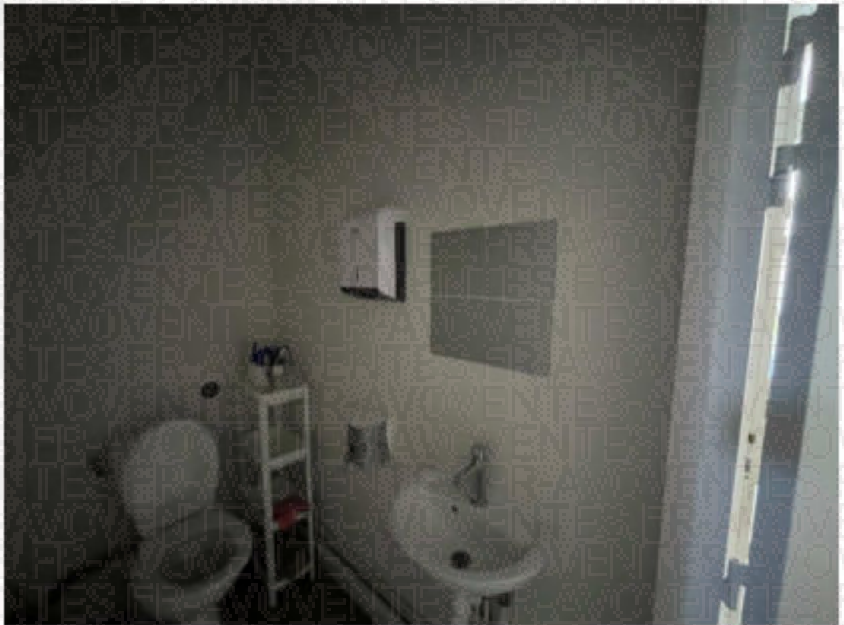
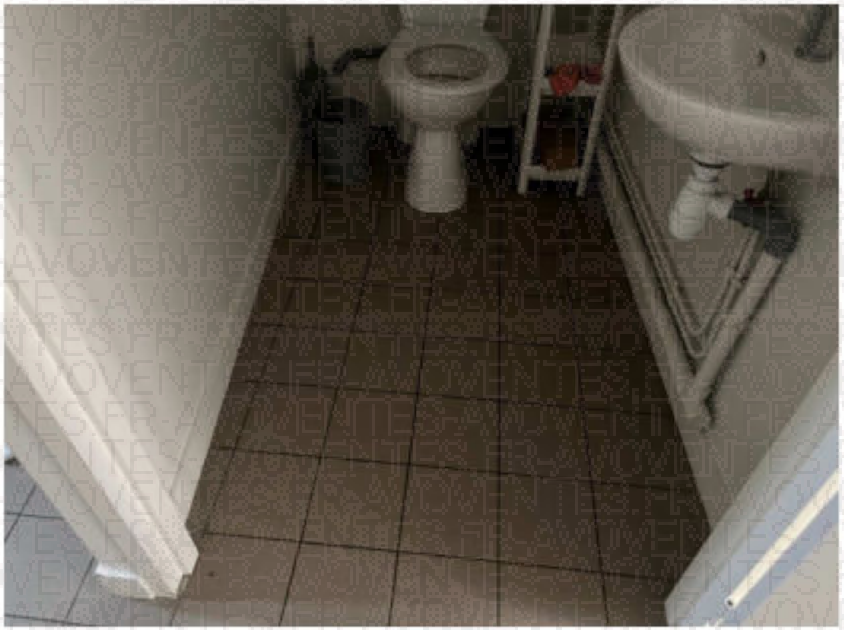
Plinthes et murs : de couleur blanche, quelques traces visibles à certains endroits.

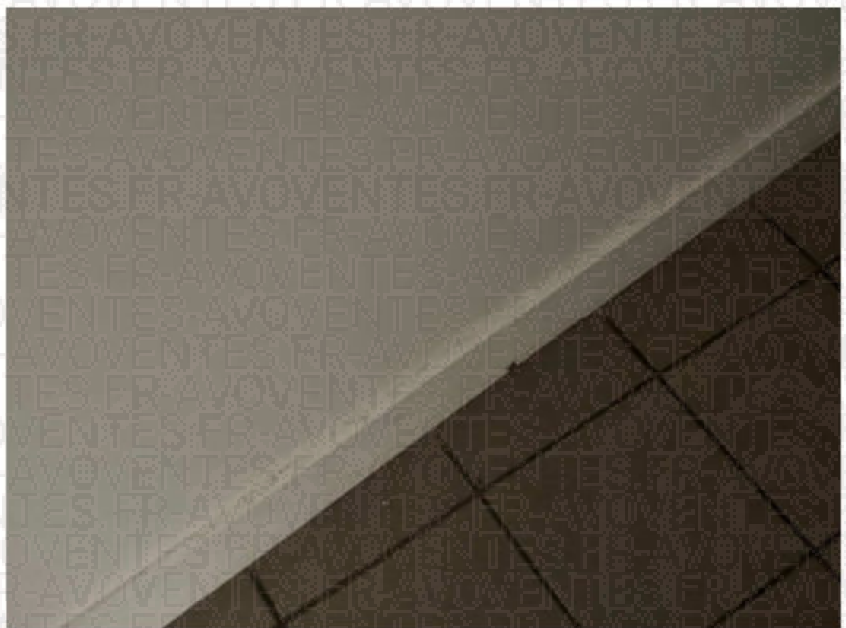
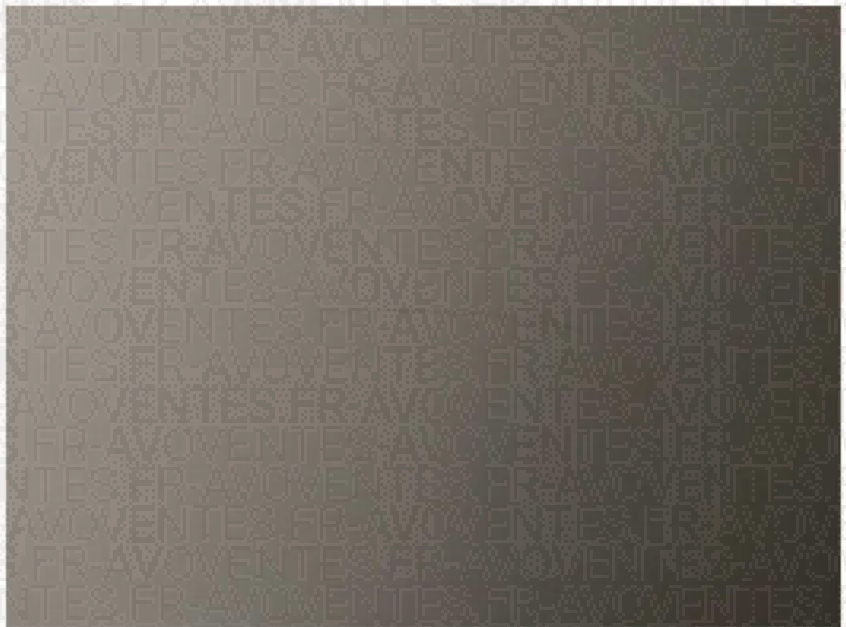
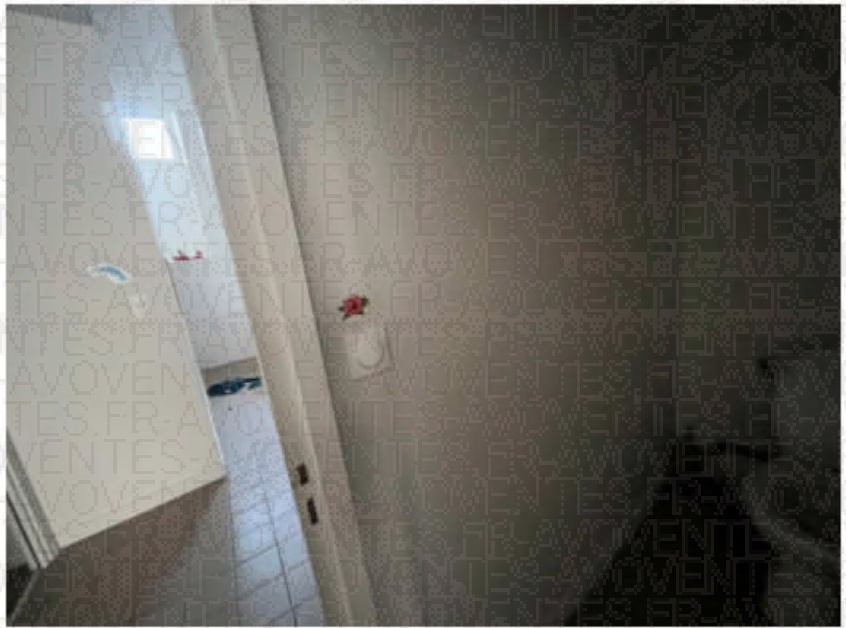
Plafond : dalles de faux plafond sans dégradation majeure visible.

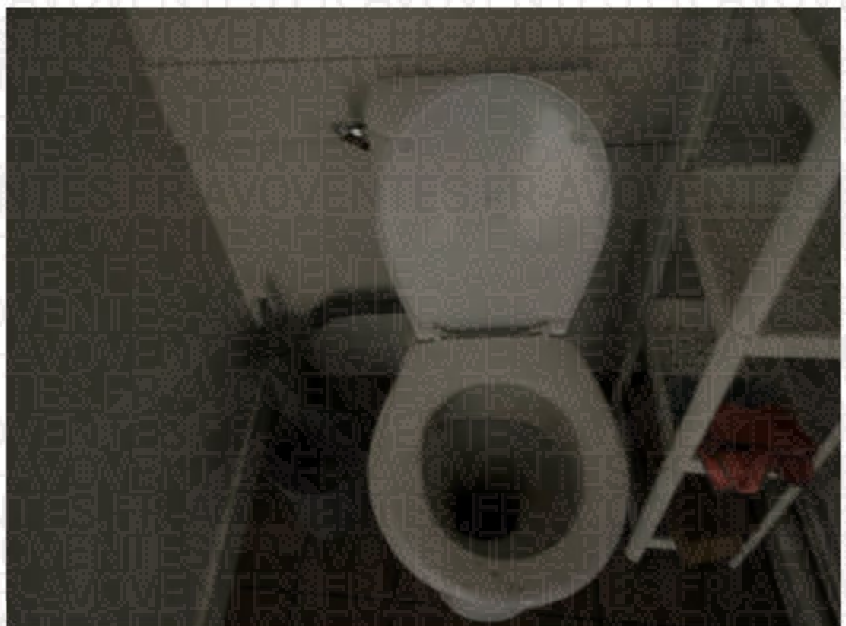
Equipement :

- Plafonnier d'éclairage de cette pièce non vérifié.
- Un WC sur pied sale et non vérifié, faute d'eau.
- Lavabo suspendu, vasque, mitigeur eau chaude/eau froide non vérifié.
- Miroirs muraux présents au-dessus dudit lavabo.
- Un distributeur de serviettes et de papier toilette.













BUANDERIE

Accessible toujours depuis l'espace cuisine, bureau et repos.

Porte d'accès : battant de la porte avec diverses traces visibles.

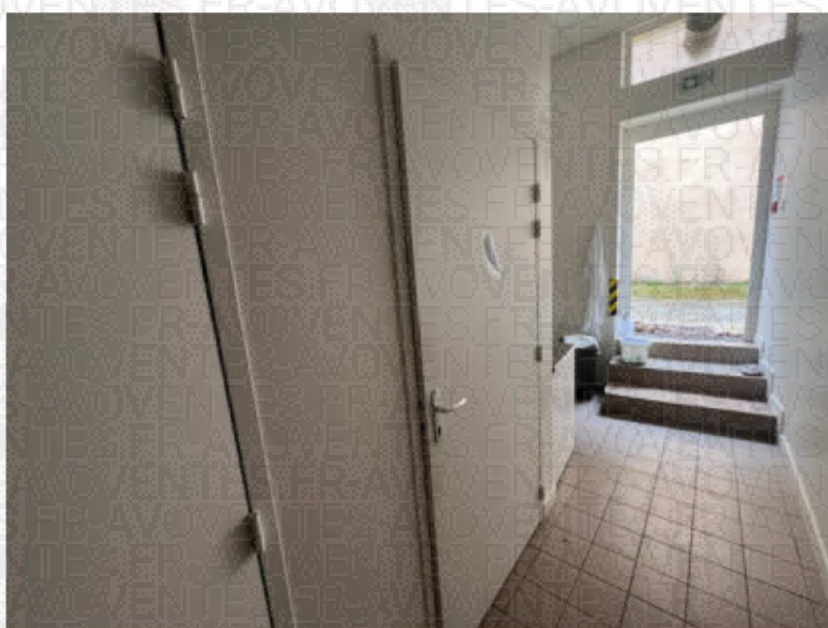
Sol : j'aperçois un revêtement carrelé similaire à celui vu précédemment. Diverses traces visibles.

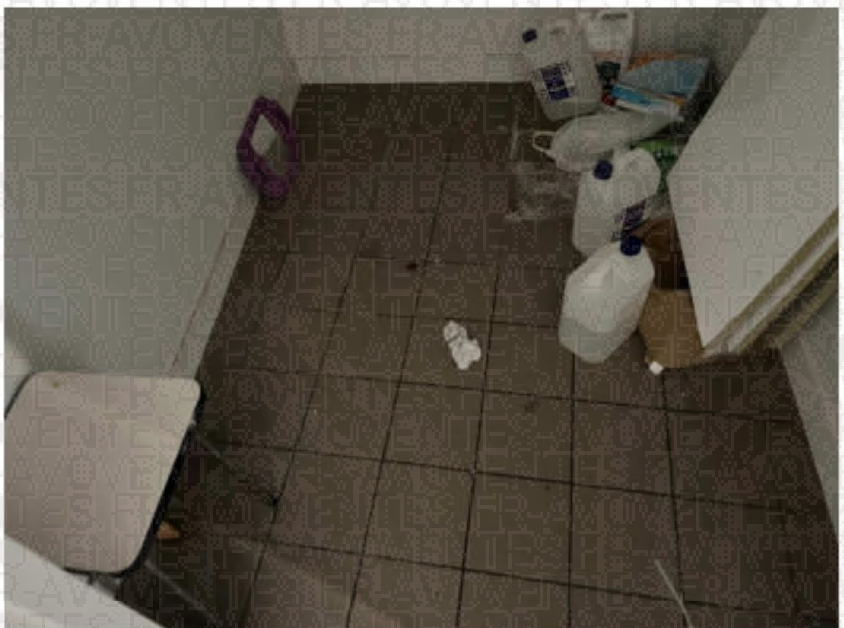
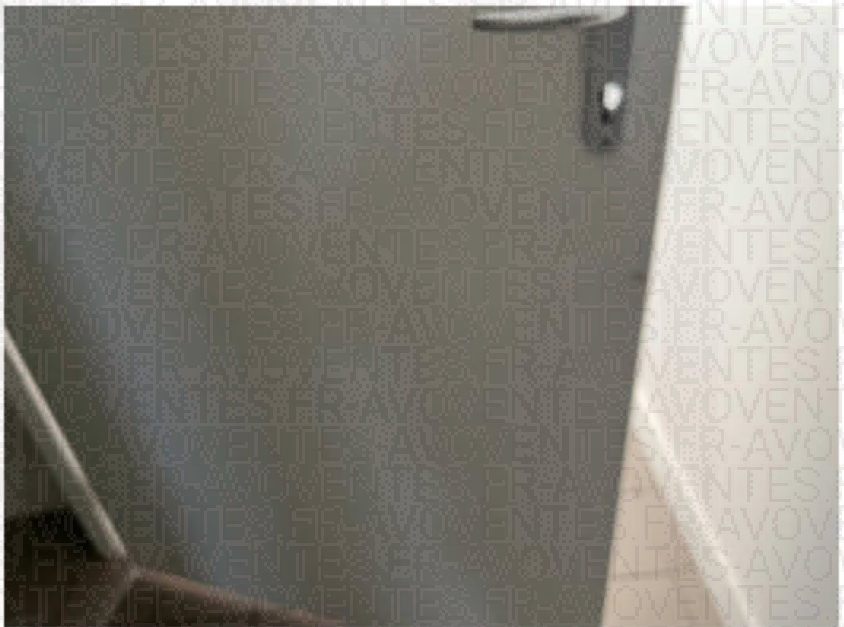
Plinthes et murs : peints de couleur blanche, je retrouve diverses traces visibles, notamment des salissures côté Est.

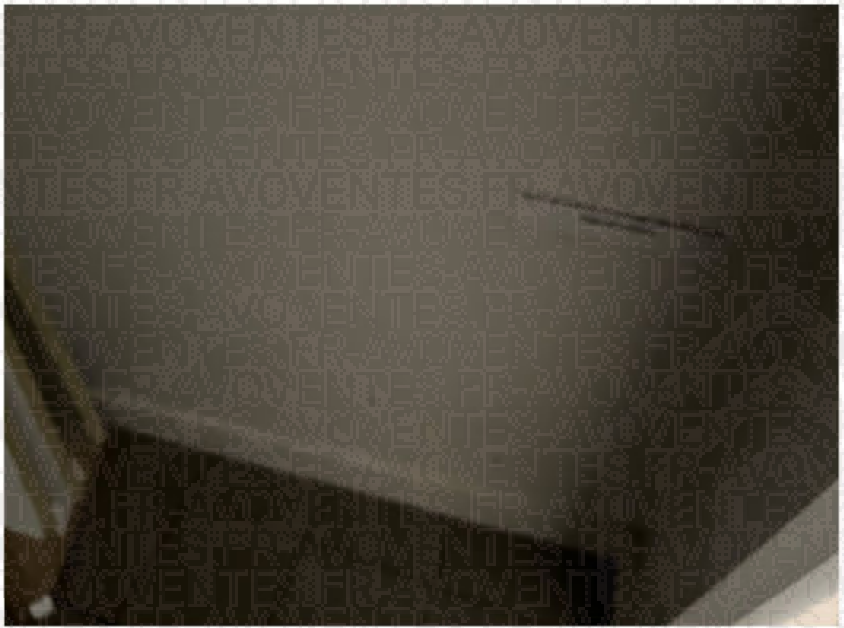
Plafond : des dalles de faux plafond présentes, sans dégradation majeure visible.

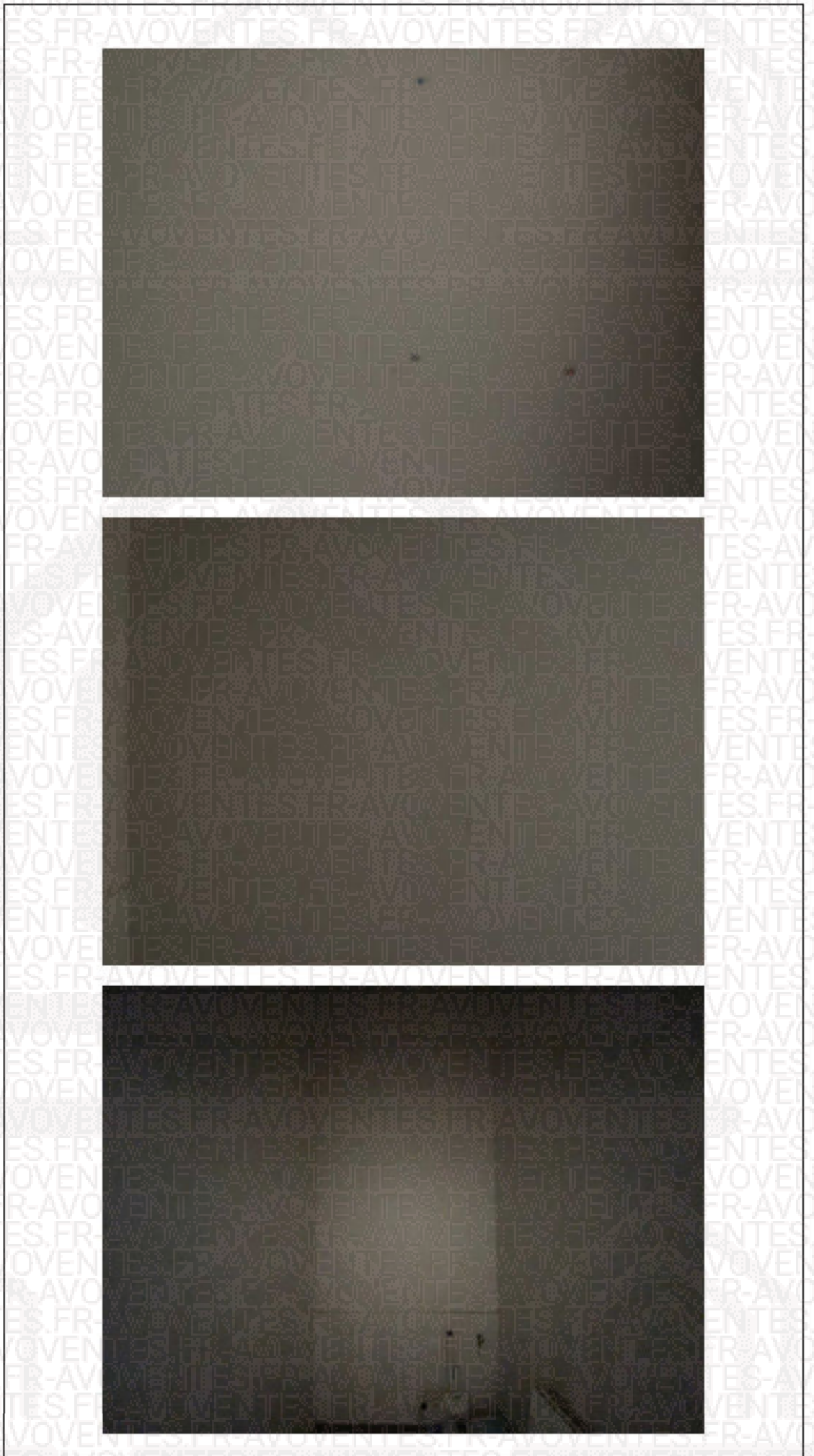
Equipement :

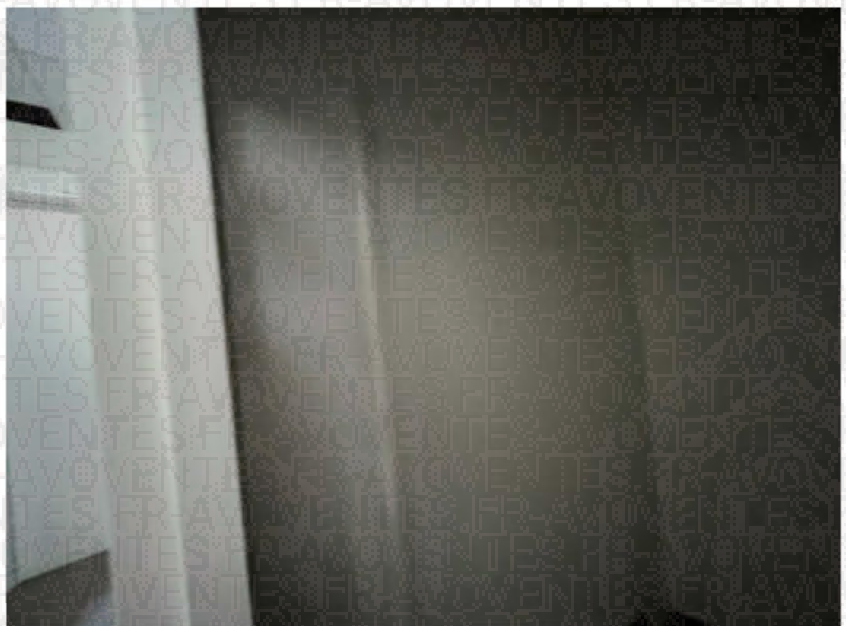
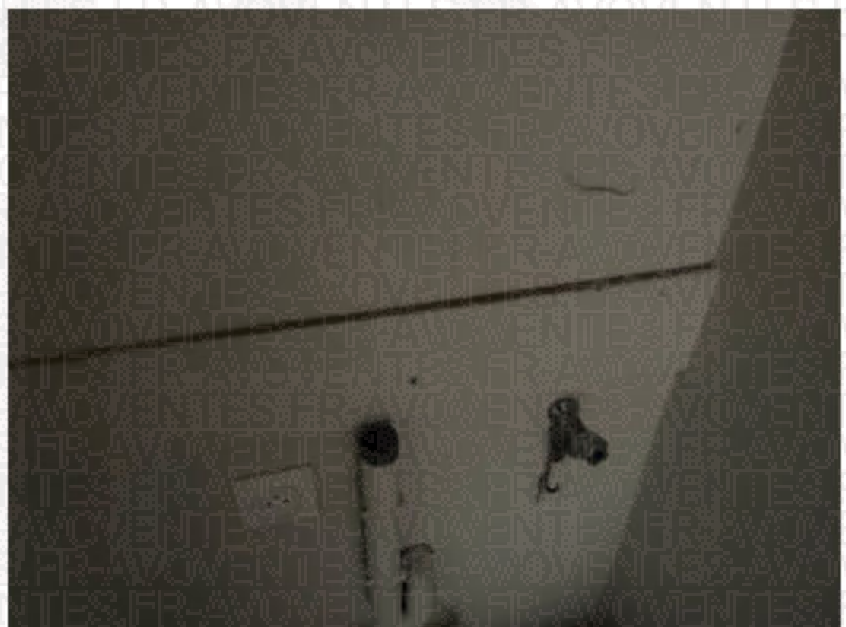
- Le plafonnier d'éclairage n'a pas été vérifié, faute d'électricité.
- Une sortie d'aération au plafond.

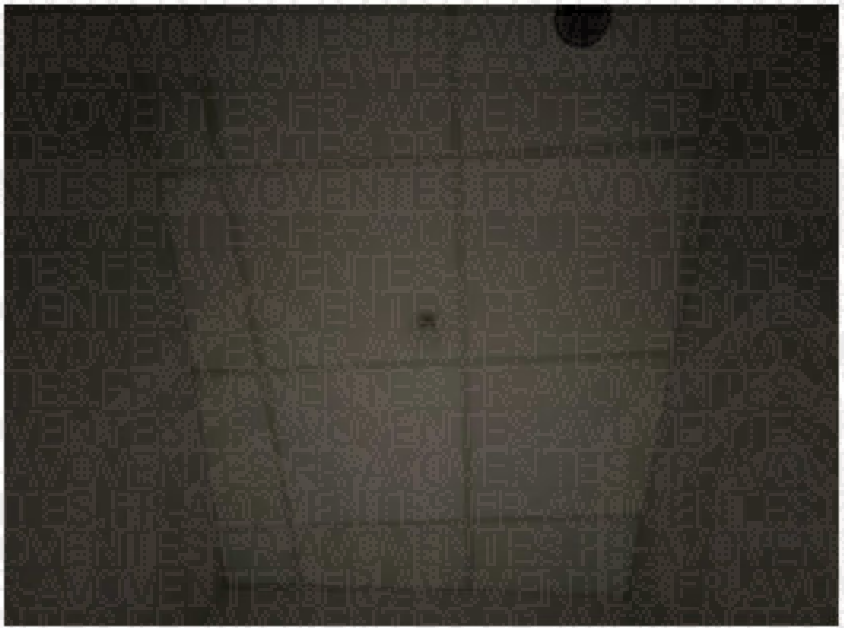


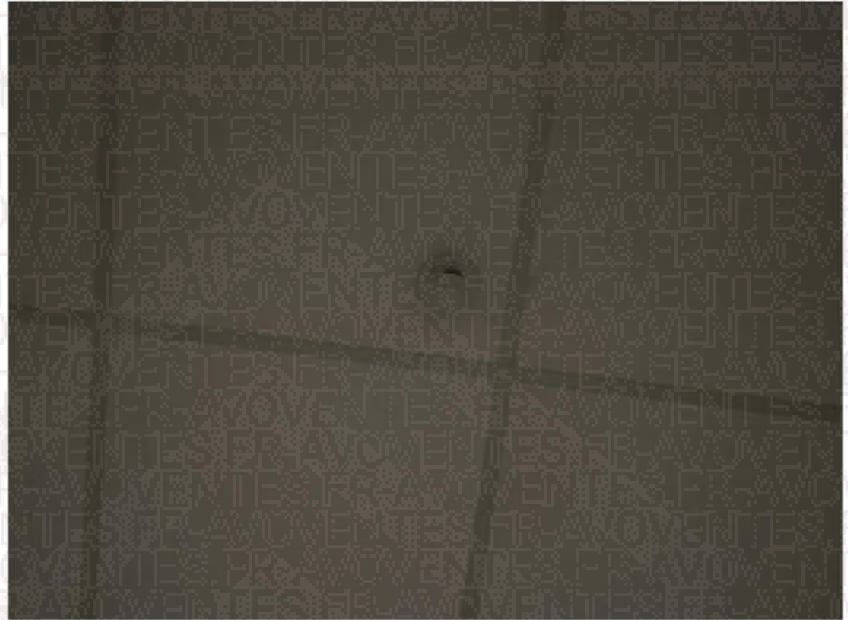










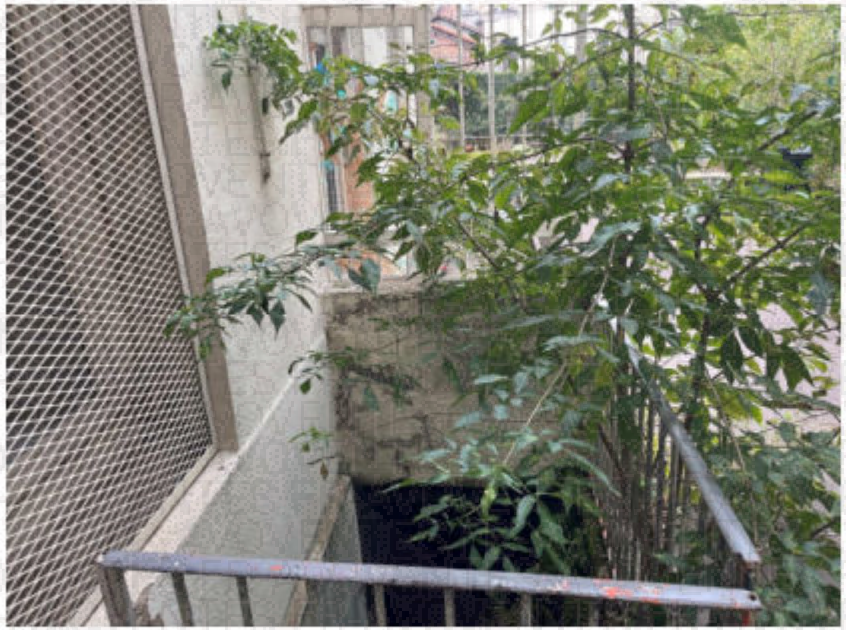


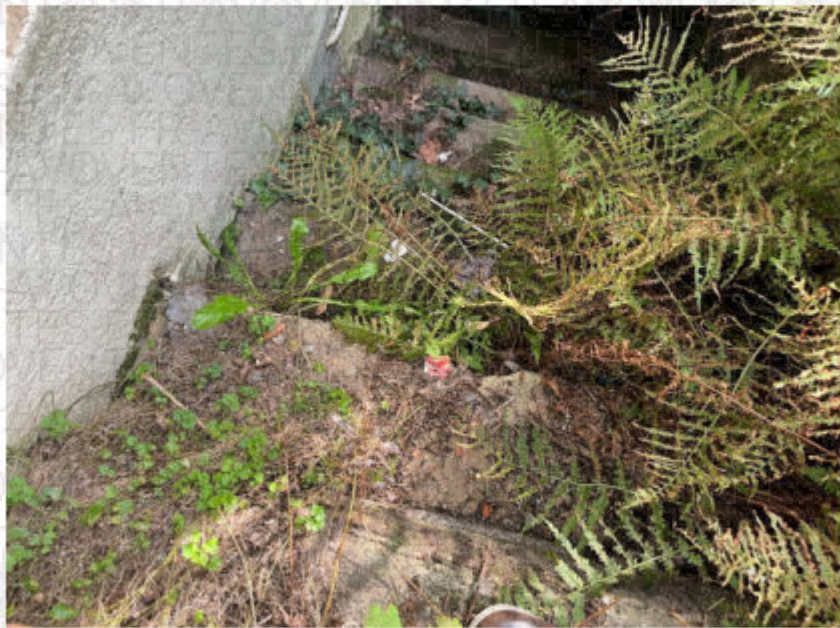
À l'extrémité Nord-Ouest de la cour, un petit escalier d'accès descendant aux caves, protégé par une petite grille très fortement usagée.

À noter de la végétation abondante obstruant partiellement l'accès aux caves en question.

Les marches bétonnées descendant aux caves sont fortement usagées, épaufures visibles à divers endroits.







CAVES PRESENTES DANS COUR

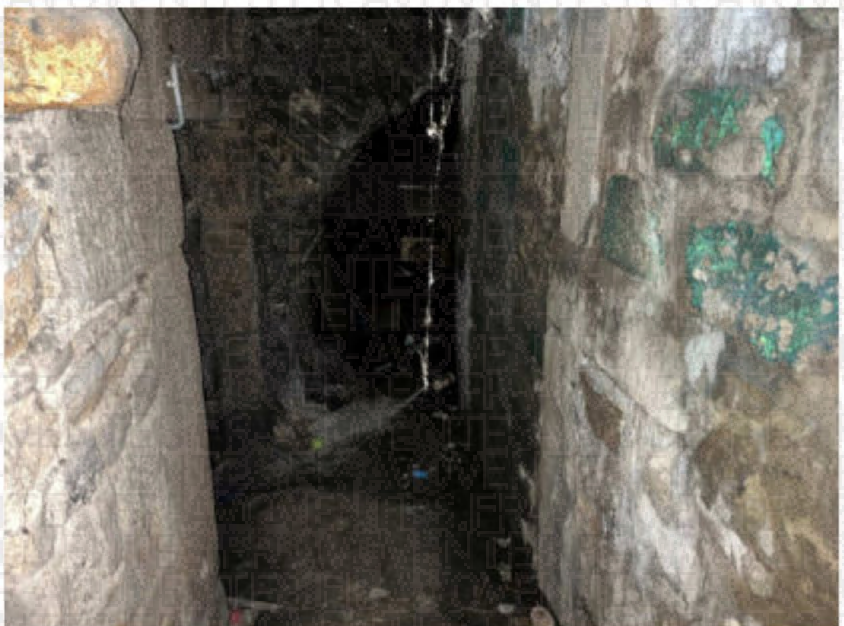
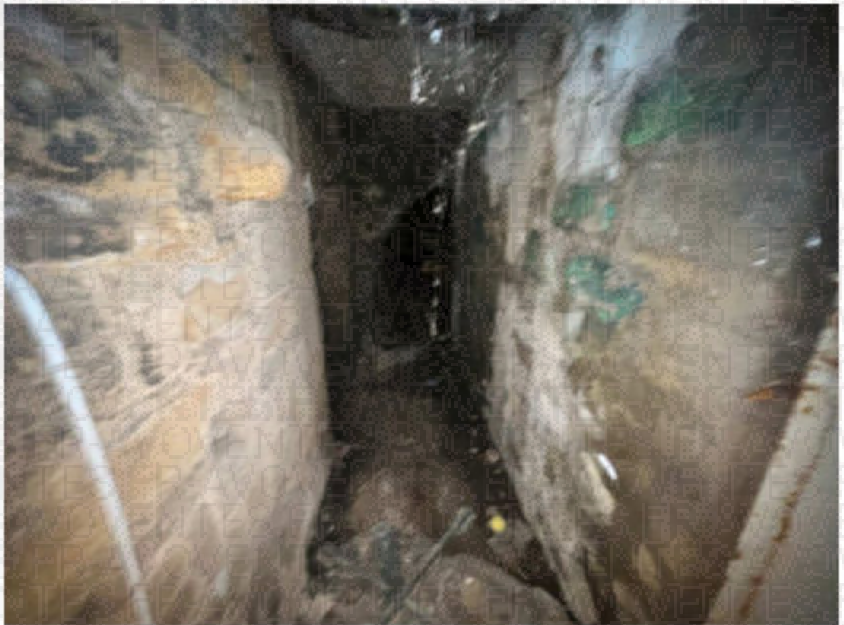
Porte d'accès aux caves : en métal, elle présente un cadre et un battant hors d'usage, très frottements rouillés.

Je ne retrouve en bas de ces escaliers que deux espaces faisant office de cave.

À noter, des étais présents dans la cave côté Est.

La cave côté Ouest est voûtée.

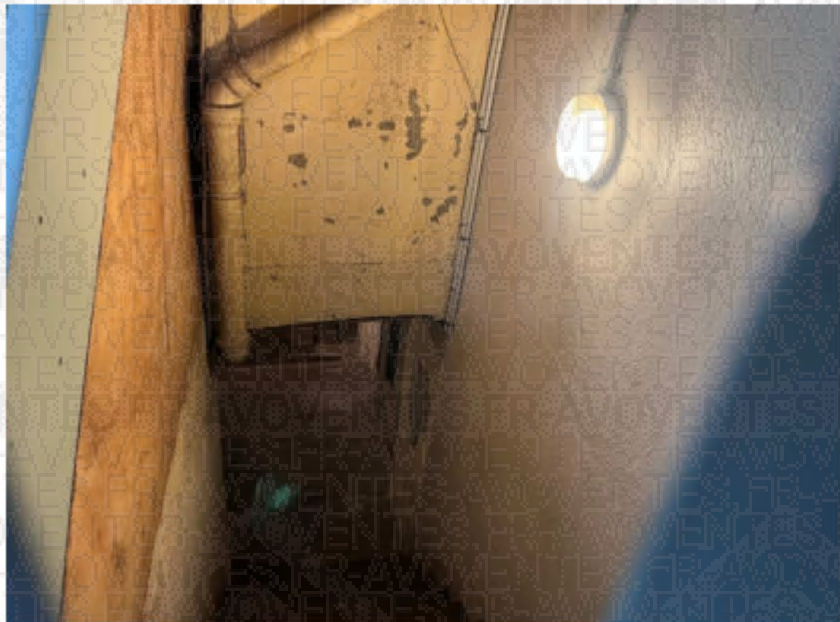






Il ne m'est pas possible de certifier que ces caves sont la propriété de la société liquidée.

À noter enfin, d'autres caves accessibles par les communs de l'immeuble, porte de protection d'accès aux caves en question, fermée. Là encore, il ne m'est pas possible de vérifier quelle cave appartient à la société liquidée.



Enfin, le lot numéro 25, désigné comme « Le palier d'accès aux lots 23, 24 et 7 » n'a pu être identifié.

Après quoi, à 10 heures 25 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

