



EXPEDITION

SELARL AURALAW

Commissaires de Justice

Associés

17 A rue de la Presse

42000 SAINT-ETIENNE

☎ : 04 77.32.52.01

☎ : 04 77.32.37.29

REFERENCE ETUDE
702885

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

A la requête de :

MJ SYNERGIE, es qualité de liquidateur

judiciaire de

AVOVENTES

LE DIX JUILLET

DEUX MILLE VINGT-SIX



Procès-verbal de constat dressé à la demande de MJ SYNERGIE, liquidateur judiciaire de
AVOVENTES le 10 juillet 2026 sis 18 rue Bertrand Russel à ST ETIENNE (42100)

Page 1

Le Dix Juillet

Deux Mille Vingt-Six

A LA DEMANDE DE

La **SELARL MJ SYNERGIE**, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 538422056 dont le siège social est situé 8 Rue Blanqui, Le Century à ST ETIENNE (42000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social, es qualité de liquidateur judiciaire de **AVOVENTES**

Partie requérante qui m'expose,

Que suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de ST ETIENNE en date du 24 septembre 2025, une procédure de liquidation judiciaire a été ouverture à l'encontre de **AVOVENTES**

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

Qu'il dépend notamment des actifs de la liquidation les biens immobiliers désignés ci-après :
«

DESIGNATION				
A SAINT-ETIENNE (LOIRE) 42000 18 Rue Bertrand Russel, Un bâtiment industriel élevé d'un seul niveau.				
Figuant au cadastre savoir :				
Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
309	AN	602	18 rue Bertrand Russel	00 ha 05 a 65 ca
Absence de meubles et objets mobiliers				
La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.				
TEL ET AINSI que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.				

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 Liquidation Judiciaire de **AVOVENTES** du Tribunal de Commerce de ST ETIENNE en date du 21 Mai 2026.

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

Procès-verbal de constat dressé à la demande de MJ SYNERGIE, liquidateur judiciaire de **AVOVENTES** le 10 juillet 2026 sis 18 rue Bertrand Russel à ST ETIENNE (42100)

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. »

Qu'il m'est donc demandé de me rendre sur les lieux à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif,

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je soussigné, **Victor RAVOIRE**, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL AURALAW, titulaire d'un Office de Commissaire de justice près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE (Loire), dont le siège se situe 17 A rue de la Presse à SAINT-ETIENNE (Loire),

Certifie m'être transporté ce jour à partir de **9 heures 30 minutes, Commune de ST ETIENNE (42100), 18 rue Bertrand Russel**, en présence de **AVOVENTES** **diagnostiqueur**, ainsi déclaré où étant j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

De prime abord, les clés des locaux objets des présentes constatations m'ont été remises préalablement par la requérante.

A noter que les divers accès de ce tènement sont déjà ouverts au moment de mes constatations et occupés par le propriétaire voisin, s'engageant à évacuer les lieux dans les semaines à venir.

SITUATION DU TENEMENT

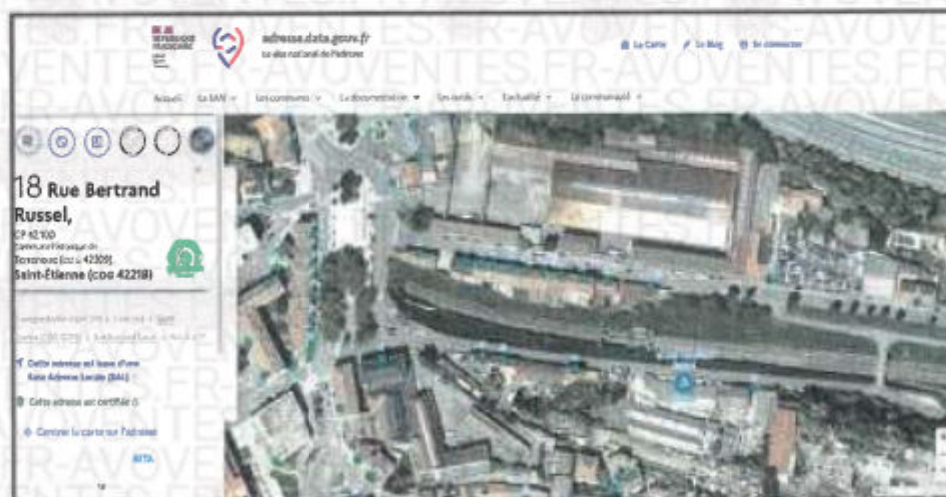
Le tènement objet de la présente procédure est situé dans le quartier de TERRENOIRE, à l'extrémité Sud-Est de la Ville de ST ETIENNE.

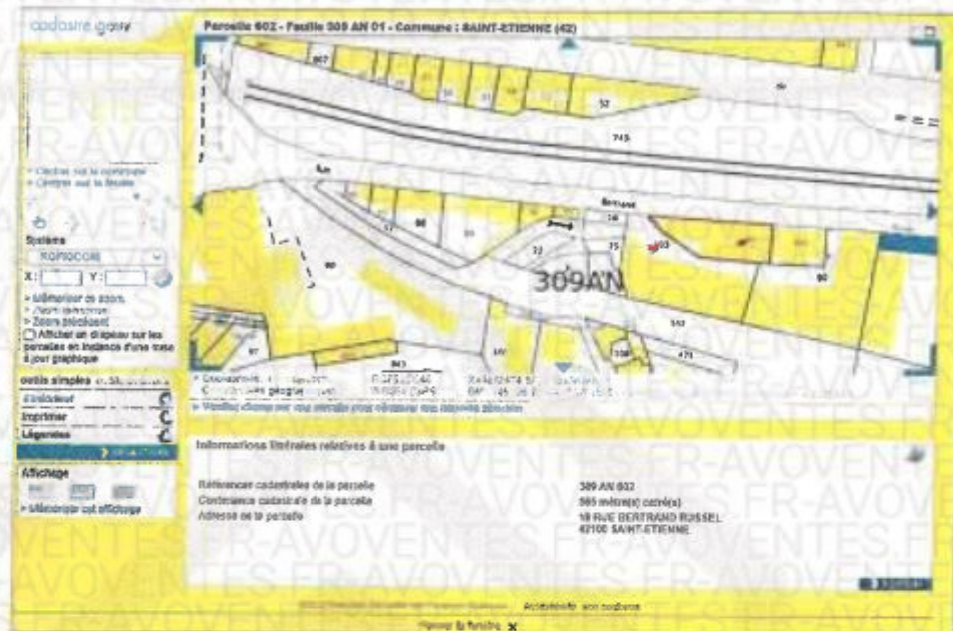
Ce tènement est facilement accessible par la Nationale 88, par :

- Sa sortie 16 en venant du Nord,
- Sa sortie 18 venant de l'Est,
- Et sa sortie 19 en venant de l'Ouest.

La voie ferrée reliant ST ETIENNE à ST CHAMOND passe à quelques mètres du tènement.

D'autres tènements commerciaux sont situés à proximité.





En outre, AVOVENTES exerçait une activité de « Mécanique industrielle » (Code 2562B).

Au vu des déclarations faites par le voisinage rencontré sur place et la consultation du registre sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>, l'activité de AVOVENTES ne faisait pas partie des installations classées ou inspectées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La rue Bertrand Russell est une rue d'une largeur suffisante pour laisser passer des camions.

Le tènement objet des présentes constatations se situe dans un groupement de tènements pour lequel le propriétaire voisin a accordé à AVOVENTES une servitude de passage par acte notarié.

Le gérant du GARAGE DU VIADUC, propriétaire du tènement voisin, parcelle cadastrée 309 AN 603, accepte de me transmettre copie de son acte notarié faisant état de ladite servitude de passage.

Ci-après les éléments transmis par cette personne (ne reflétant pas la servitude en question) :

«



EXTERIEUR

II. ACCÈS AU TÈNEMENT

L'accès au tènement s'effectue par l'extrémité ouest de celui-ci.

Je retrouve un portail double battant d'une largeur suffisante pour laisser passer des camions.

Les murs d'enceinte présents autour du portail sont fortement usagés, avec diverses fissures et épaufrures présentes.





III. FAÇADE CÔTÉ RUE

Je retrouve, le long de la route, à l'extrémité supérieure du tènement objet des présentes constatations, diverses plaques protégeant le tènement en question.

Au-dessus de ces plaques, je retrouve des enseignes et affiches commerciales du GARAGE DU VIADUC.

Le cheneau présent sur cette longueur de mur ne présente globalement pas de remarques particulières.

Les descentes d'eau pluviale, quant à elles, paraissent quelque peu endommagées.

Depuis la rue, je ne peux apercevoir qu'un pan de toit semblant globalement usagé, avec une sortie de cheminée hors d'état.

















Procès-verbal de constat dressé à la demande de MJ SYNERGIE, liquidateur judiciaire de
le 10 juillet 2026 sis 18 rue Bertrand Russel à ST ETIENNE (42100)

Page 15



IV. ALLEE D'ACCÈS AU TÈNEMENT

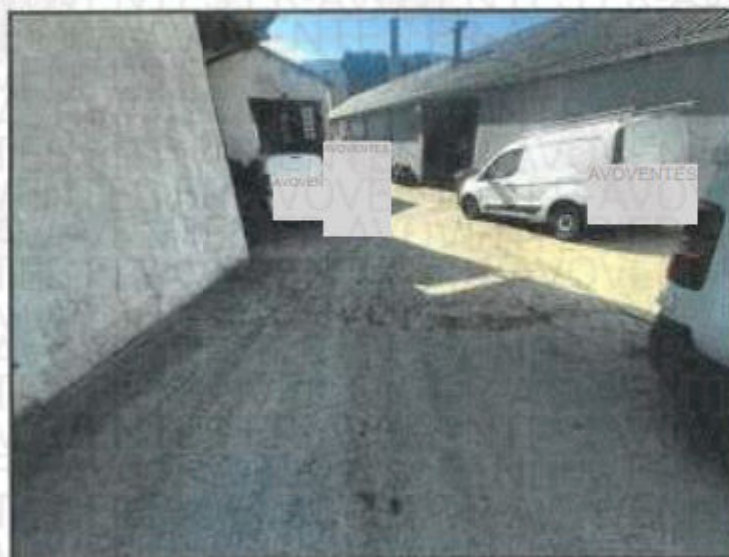
Je me présente ensuite de nouveau devant l'allée d'accès au tènement, dans cour.

Cette voie d'accès — pour rappel, n'appartenant pas au tènement objet des présents travaux — est bétonnée.

Le béton est globalement hors d'usage, avec quelques marquages, épaufures et fissures.









V. FAÇADES CÔTÉ ALLÉE INTÉRIEURE

Concernant les façades du tènement présent côté allée intérieure, je retrouve des façades globalement usagées, avec diverses épaufrures présentes ainsi qu'une oxydation importante des éléments métalliques.

Au niveau du petit dégagement à l'entrée du tènement côté ouest, diverses traces blanches type salpêtre visibles sur le mur.

Quelques fissures visibles dans le mur entre les deux portails d'accès au tènement.

Au niveau de l'arrête présente au niveau du deuxième portail, épaufrure majeure visible.

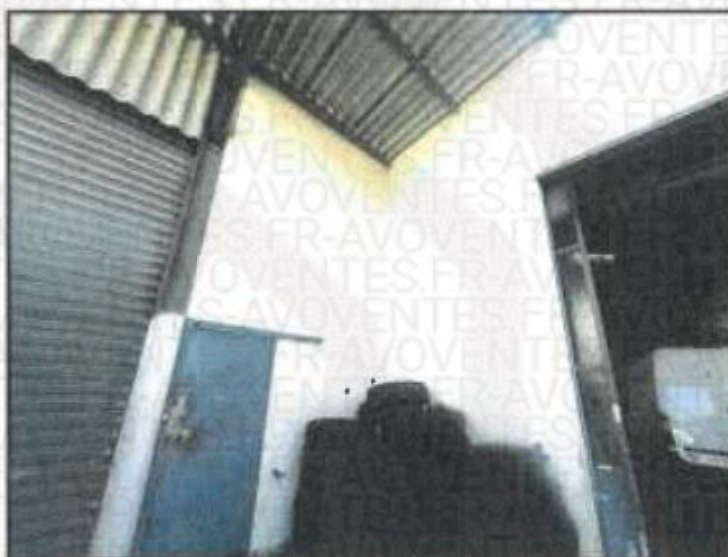
Le pan de mur suivant présente là encore des dégradations, avec fissures et épaufrures visibles ainsi qu'un crépi largement terni.

Le cheneau présent au niveau du toit de ce côté est dans un état semblable à celui du côté rue.

Les descentes d'eau pluviale sont là encore usagées, celle présente le plus à l'est ne descendant que sur quelques dizaines de centimètres.







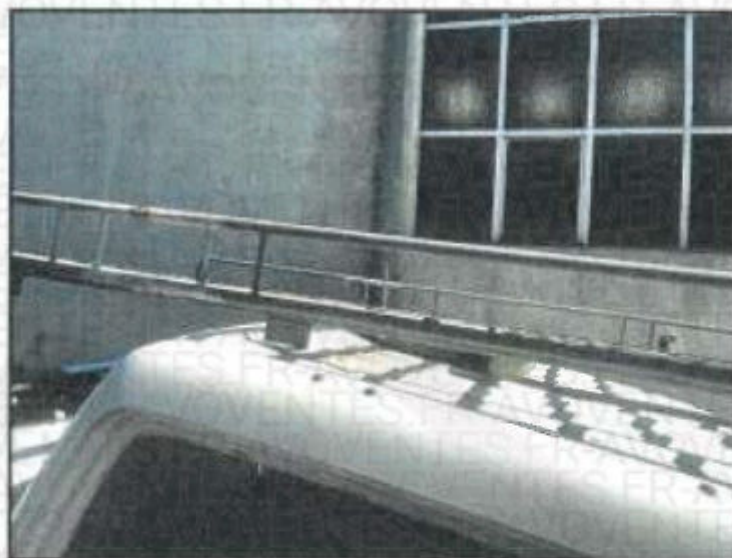












INTERIEUR

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

**AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER**
Relevé de Surface - Constat de Surface et d'Etat des lieux - Photo - Certificat de Surface
Diagnostic de Performance Énergie qui a été réalisé en des législations : GIE et Régionales - 3, rue de
Paroissien - 42100 - 010 - Réseau ANAHEA - 10 rue de la République - 42100

CERTIFICAT DE SUPERFICIE
Loi 96-1107 du 10 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

DENOMINATION DU BATIMENT
Nature du bâtiment : Bâtiment
Référence Cadastre : AN - 602
Adresse : 18 rue Bertrand Russell 42100 SAINT-ETIENNE
Bâtiment :
Escalier :
Porte :


Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus usages, concerne par sa surface totale ou totale
Total : 406,65 m²
(Quatre cent six mètres carrés soixante-cinq)

DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Plaque ou Local	Usage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Départ 1	RDC	42,50 m²	0,00 m²
Départ 2	RDC	388,70 m²	17,65 m²
Départ 3	RDC	0,20 m²	0,00 m²
YWC	RDC	0,25 m²	0,00 m²
Bureau n°1	1er	11,28 m²	0,00 m²
Bureau n°2	1er	9,15 m²	0,00 m²
Bureau n°3	1er	13,55 m²	0,00 m²
Entree	1er	3,80 m²	0,00 m²
Receve	1er	4,00 m²	0,00 m²
Total		406,65 m²	17,65 m²

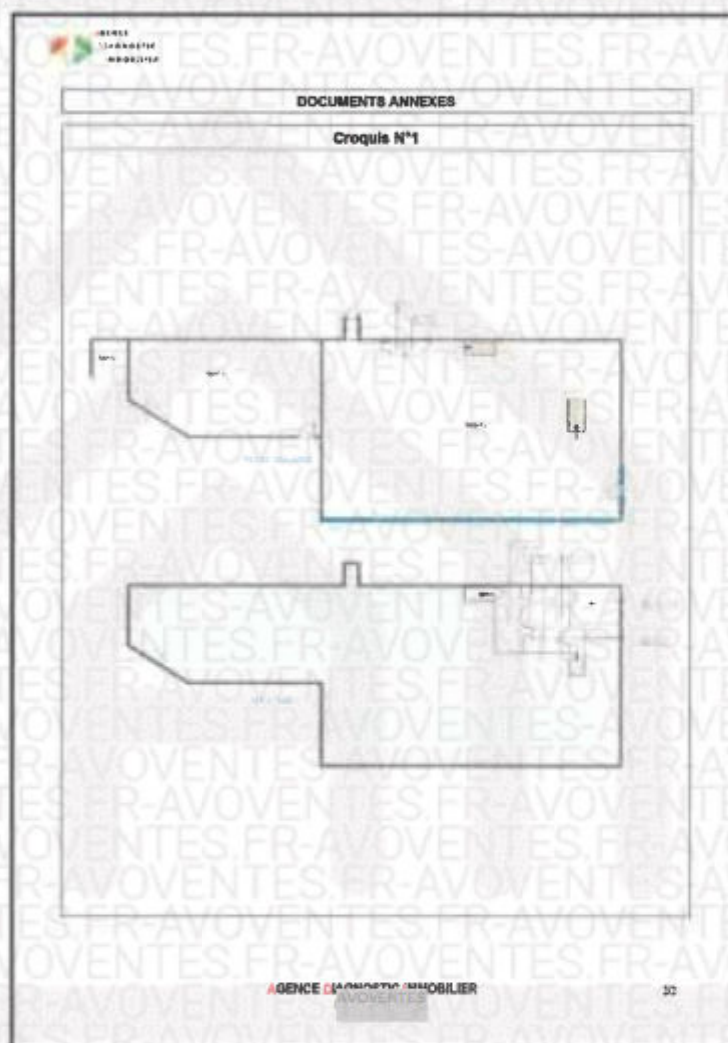
Arrière et Cheminée	Surface Hors Carrez
Total	0,00 m²

Le présent relevé est composé de deux pages de surfaces des locaux 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'est pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut support 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.

**AVOVENTES**

BARIL au capital de 10 000 euros - RCS de St Etienne 831 618 819 - APE : 71-199 - N°F RELATIVITY CCAG082240
ETHIQUE - REACTIVITE - QUALITE - PRIX



I. OUVERTURES DU LOCAL

Porte d'accès côté rue — extrémité est

Je retrouve à l'extrémité est du tènement une porte d'accès au sommet de quelques petites marches d'escalier.

Épaufrures au niveau des marches d'accès.

À noter que la pente de cet escalier est très raide.

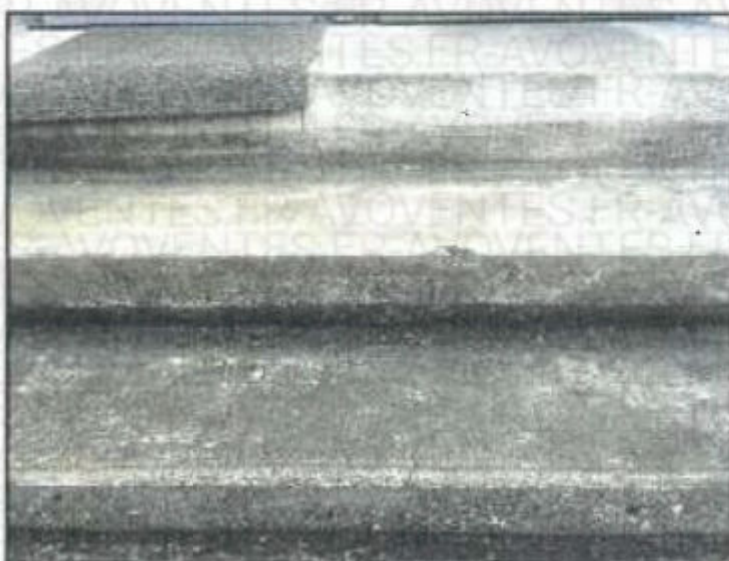
Porte d'accès double battant vitrée, à noter diverses fissures et éclats dans les vitres.

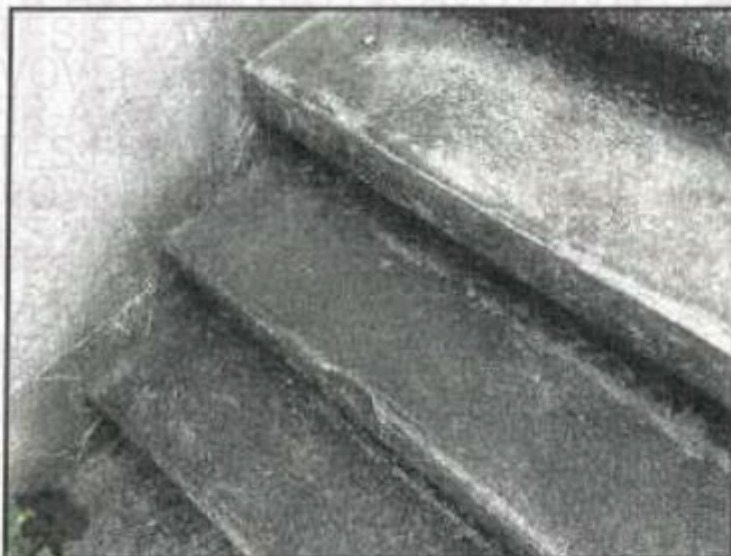
L'huissierie bois est largement usagée.

Des épaufrures présentes dans l'embrasure extérieure de la porte.

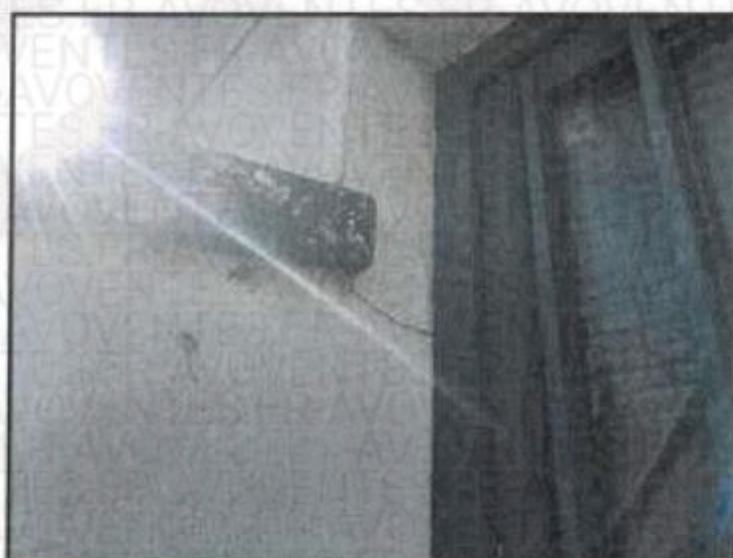
Cette porte débouche sur la partie bureau du local objet du présent descriptif, qui sera constatée ultérieurement.











Portails et portes côté allée intérieure

Rideaux métalliques manuels, usagés, avec torsions du rideau visibles à certains endroits.

Bien que le mécanisme du portail soit grippé, je peux tout de même procéder au début de son ouverture.

Je retrouve à côté du portail en question une porte métallique.

Je retrouve enfin un portail coulissant métallique et vitré donnant accès à la deuxième partie du local.









Portes condamnées

Je retrouve également, sur l'extrémité est du tènement, une porte métallique *qui m'est déclarée comme condamnée* par le voisin présent.

Une autre porte métallique est visible, je dénote, sur la rue Bertrand-Russell : *là encore, celle-ci m'est déclarée comme condamnée.*





II. DEGAGEMENT À L'ENTRÉE DE L'ALLÉE

Accessible uniquement depuis l'allée présente dans cour.

À noter que du matériel est stocké dans ledit enfoncement, *appartenant au voisin* selon ses déclarations.

Celui-ci devra procéder à son retrait, comme à l'ensemble des encombrants présents dans les divers espaces du local.

Au sol, une dalle bétonnée que je ne peux voir que partiellement du fait des encombrants présents, celle-ci semblant largement usagée avec certaines traces d'huile.

Au mur, je retrouve, côté est et ouest, des moellons à nu sans enduit ni crépi, ne présentant pas de remarques particulières.

Au fond de l'enfoncement donnant sur la rue Bertrand-Russell, un mur crépi avec traces blanches type salpêtre visibles ainsi qu'une fissure présente.

Je retrouve la sous-face du pan de toit en fibrociment, *celui-ci étant amianté* selon les déclarations du diagnostic présent.

La structure métallique tenant le toit en question présente des traces d'oxydation importantes.











III. PREMIER ENTREPÔT

Accessible uniquement depuis l'allée présente dans cour.

À noter que la structure métallique du toit, en fibrociment amianté, présente encore des traces d'oxydation majeures.

À noter un trou entre deux parties du toit en fibrociment.

Au sol de cet entrepôt, je retrouve une dalle bétonnée que je ne peux constater que partiellement du fait des nombreux encombrants présents et devant être vidés par le voisin.

À proximité de la porte d'entrée de cet entrepôt, une goutte au-dessus de laquelle je retrouve diverses plaques métalliques encore utilisées.

Au mur, j'aperçois, sur les pans de murs sud et ouest, des moellons peints en état d'usage, aucune dégradation majeure relevée.

Toutefois, les nombreux encombrants empêchent des constatations pleines et entières.

En revanche, sur les faces est et nord, des fissures verticales importantes sur ces deux pans de murs sont visibles, ainsi que des épaufures et diverses traces.

En dessous du toit, une charpente métallique tenant celui-ci, avec diverses traces d'oxydation du métal visibles.

Au-dessus, un toit en fibrociment avec quelques puits de lumière présents, le tout étant largement usagé.

À noter des interstices visibles à l'extrémité est de l'entrepôt dans la toiture.

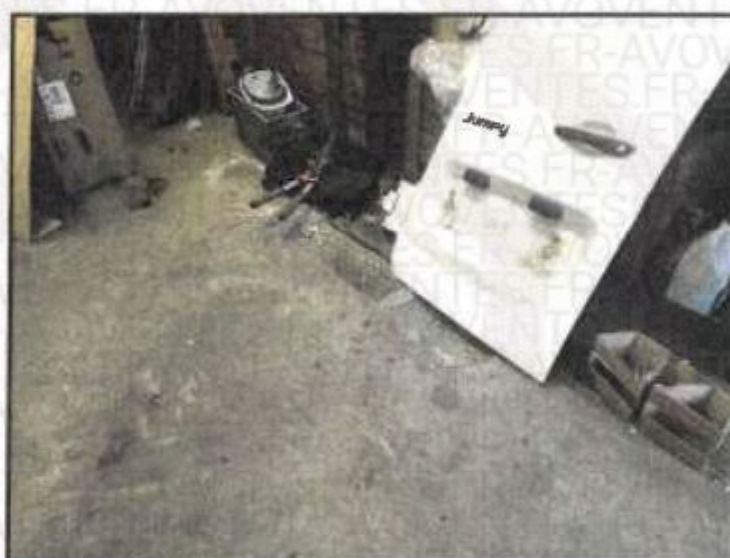
Je retrouve également au sein de ce local un tableau électrique ancien ainsi qu'un disjoncteur présent à plus de 3 mètres de haut.

Le local étant dénué d'électricité, les divers éléments électriques n'ont pu être vérifiés.

Divers réseaux non vérifiés sont présents.















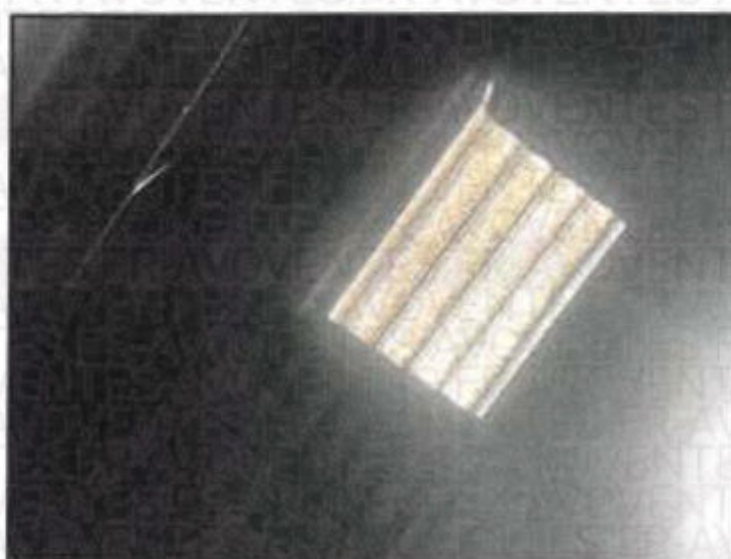


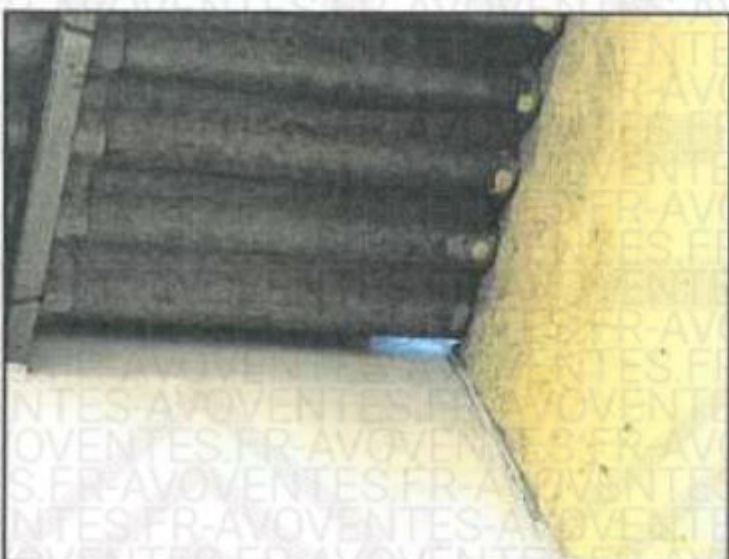


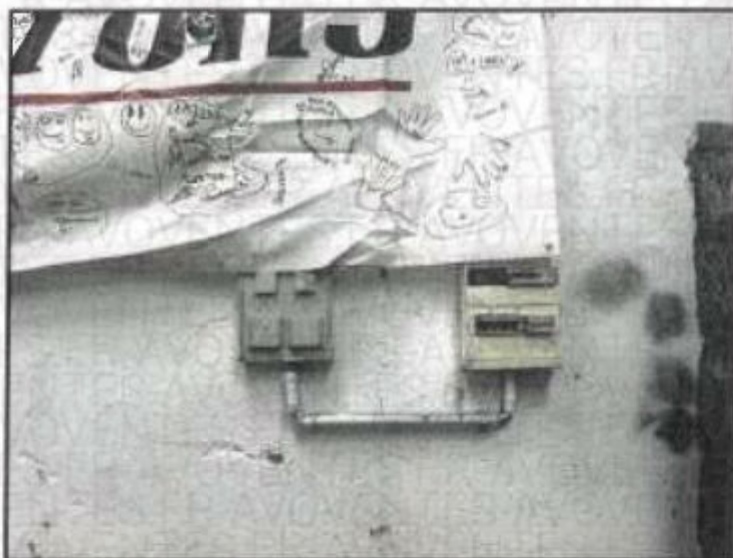














IV. SECOND ENTREPOT

Accessible à titre principal depuis l'allée présente dans cour, et à titre secondaire depuis les deux portes donnant sur rue :

- La première étant condamnée,
- Et la seconde étant présente dans la partie bureau.

Au sol, une dalle bétonnée fortement usagée, avec marbrage et épaufrures visibles.

Aux murs, murs bétonnés anciens avec peinture ternie. Des fissures sont visibles à certains endroits.

A l'instar du premier entrepôt décrit, je retrouve sous toit une charpente métallique tenant celui-ci.

Au-dessus, un toit en fibrociment avec quelques puits de lumière présents, le tout étant largement usagé. Un isolant ancien semble présent au niveau de la sous face du toit de cet entrepôt.

Les ouvertures en vitrage simple sont fortement usagées, certaines vitres étant brisées.

Système de chauffage et toilettes

Sur la partie est de cet entrepôt, j'aperçois un système de chauffage ancien, à côté duquel se trouve un petit local comprenant des toilettes à la turque.

Il est impossible de savoir si celles-ci sont utilisables ou non.

Placard technique

Je retrouve de l'autre côté un placard contenant le tableau électrique.

Les éléments d'installation électrique visibles sont anciens.

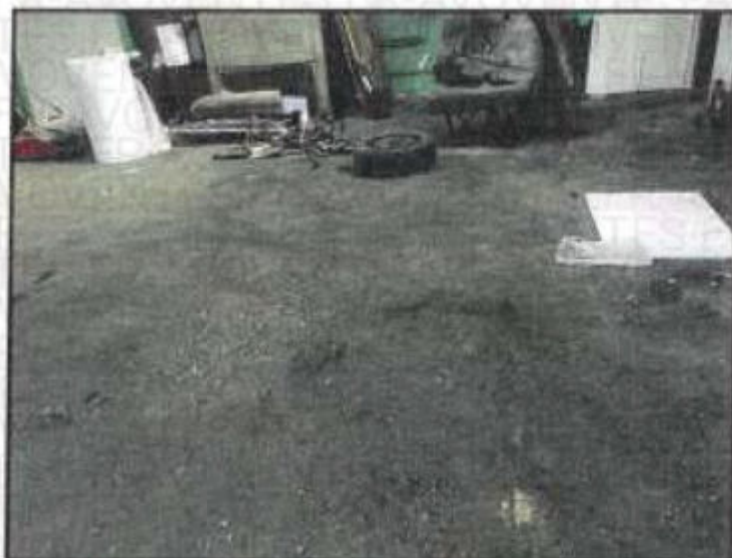
Dégagement sous bureau

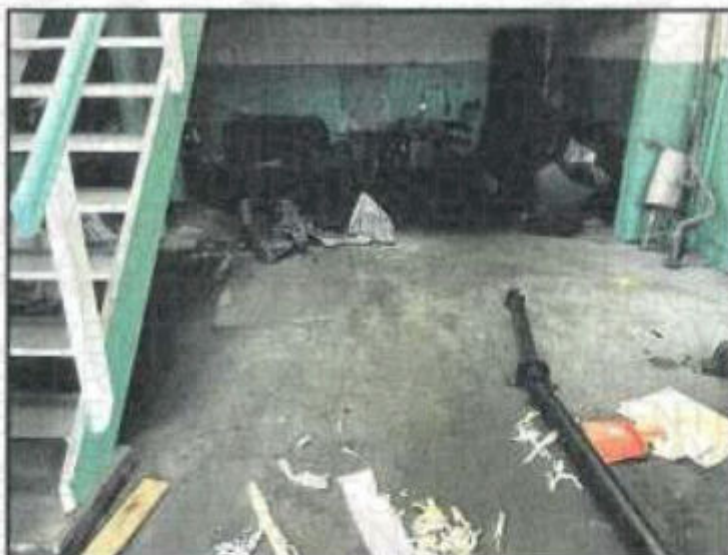
Au niveau du dégagement sous bureau, je retrouve divers réseaux présents avec des compteurs d'eau visibles.

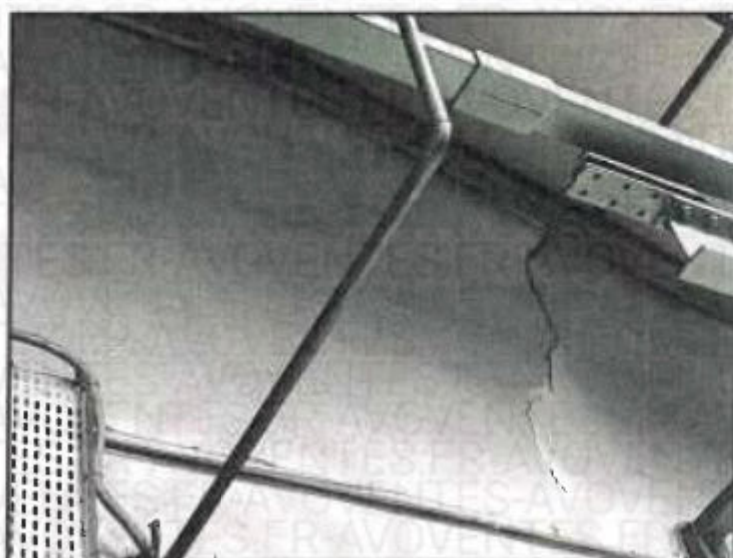


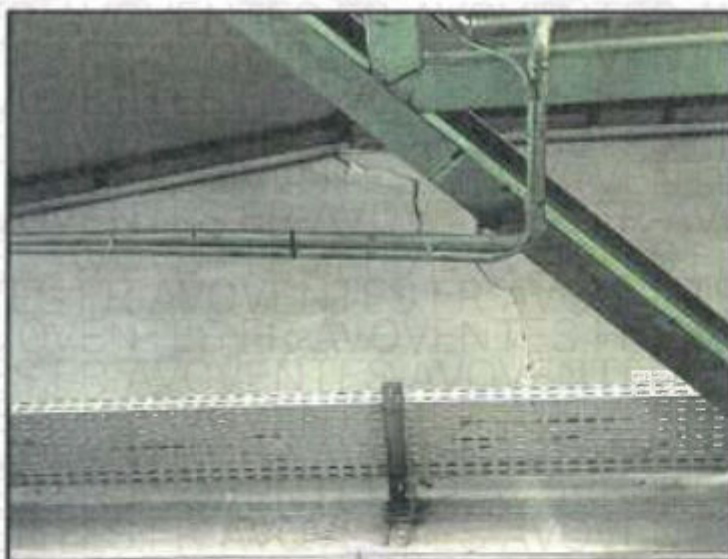


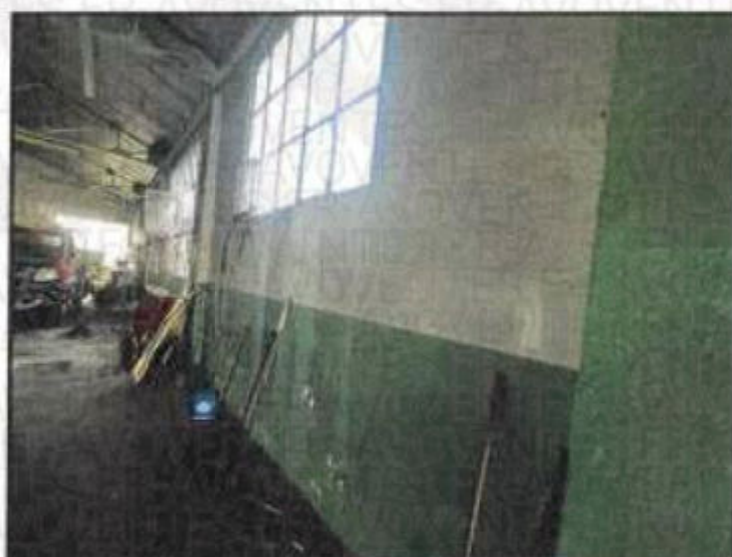






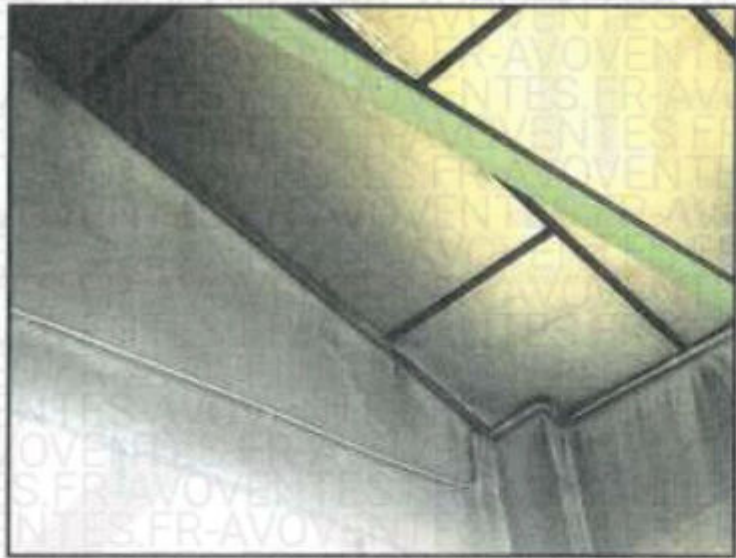






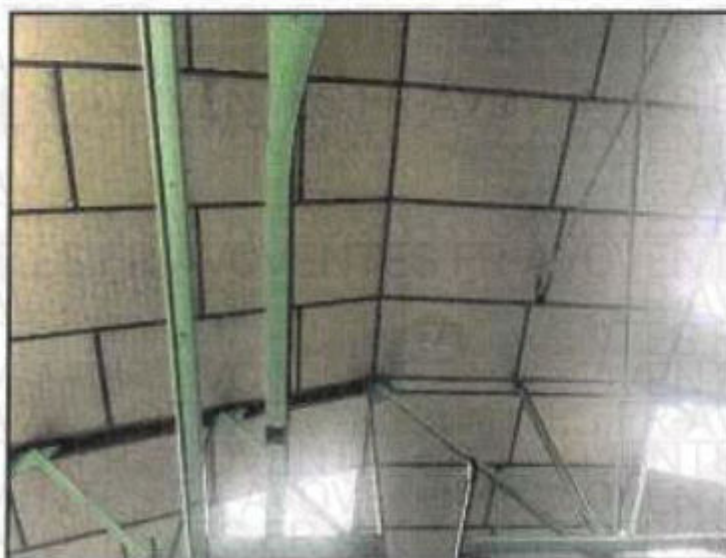
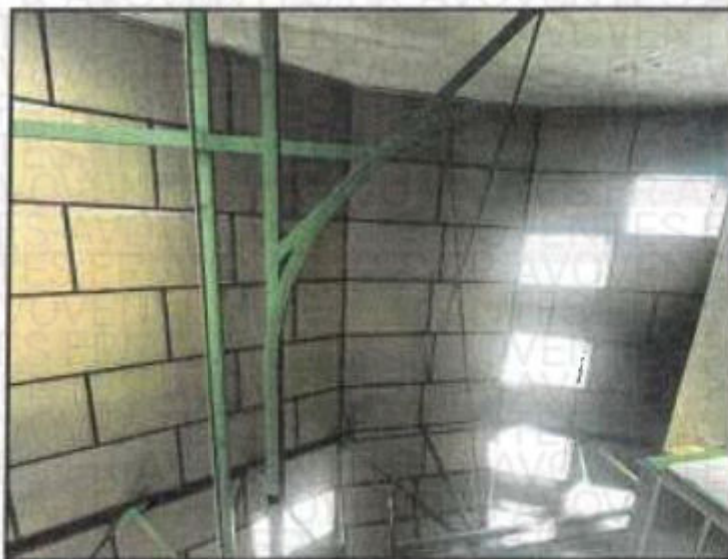


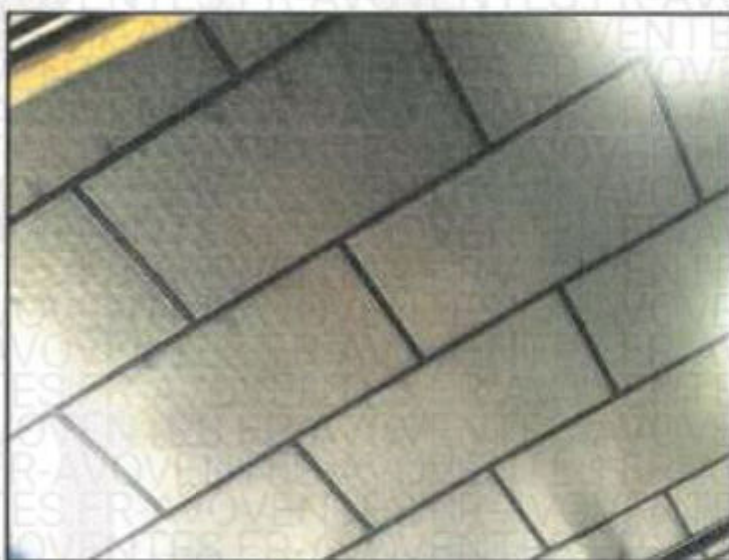


























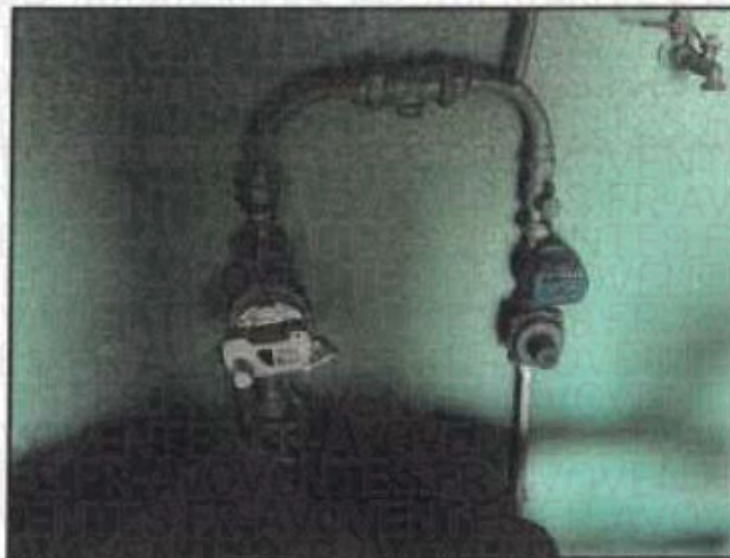












V. PARTIE BUREAU — EXTRÉMITÉ NORD-EST DU LOCAL

Ces bureaux sont accessibles par deux entrées présentes dans l'entrepôt directement, ainsi qu'une dernière entrée depuis l'extérieur.

Escaliers d'accès et parois

Concernant les escaliers d'accès à cette partie bureau, il s'agit d'escaliers en bois anciens avec garde-corps toujours en bois ancien.

Le revêtement extérieur de cette partie bureau est composé, à certains endroits, de moellons sans enduit ni crépi.

Par la suite, de revêtements en bois beaucoup plus légers, le tout étant globalement usagé.

Les portes d'accès à cette partie bureau au sommet de ces deux escaliers sont largement usagées.











Petit local technique

Je retrouve, en dessous de l'escalier présent le plus à l'est, un petit local technique d'un peu plus d'1m80 sous plafond.

Les revêtements présents au sol et muraux sont dans un état similaire à ce qui a été vu précédemment.





Première pièce (accès depuis l'escalier le plus à l'est)

Revêtement présent au sol hors d'usage.

Au mur, je retrouve là encore des éléments fortement usagés.

Au niveau du plafond, des éléments type lambris ainsi que des éléments vitrés sont visibles.

À noter un éclat important dans l'un des carreaux.

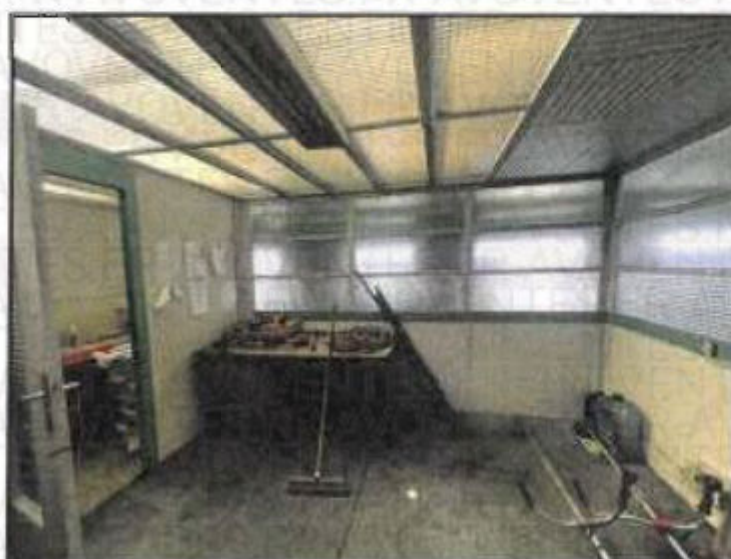
Au-delà des vitres présentes au niveau du plafond, j'aperçois un petit fenestron, au battant largement usagé, permettant l'éclairage naturel de cette pièce depuis le nord.

Sont présents dans cette pièce divers éléments électriques anciens ainsi qu'un tableau électrique et un petit convecteur électrique.

Je retrouve enfin un petit lavabo largement usagé, dont la fonctionnalité n'a pas été vérifiée.













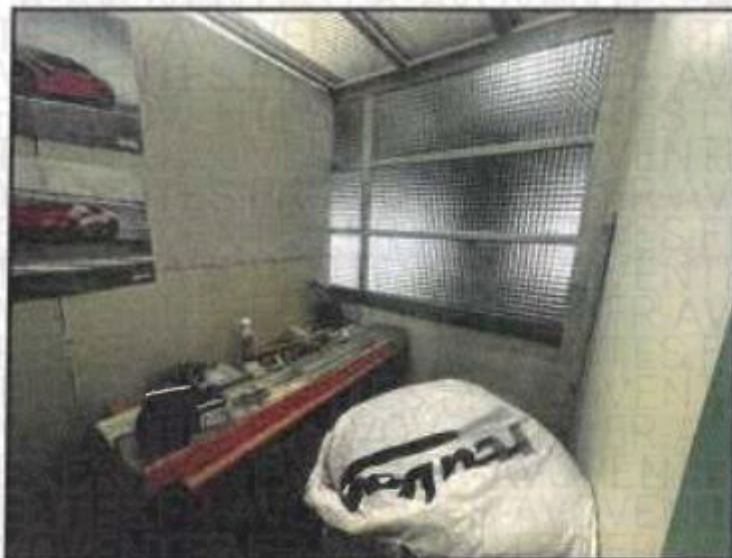


Espace attenant

Attenant à cette première pièce, un petit espace dont les revêtements présents au sol, au mur et au plafond sont dans un état similaire à ce qui a été vu précédemment, le tout étant largement usagé.

Aucun élément d'éclairage ni de chauffage constaté dans cet emplacement.







Petit hall d'entrée depuis la rue Bertrand-Russell

Revêtement plastifié présent au sol largement usagé.

Les pans de murs sont dans un état similaire à ce qui a été vu précédemment.

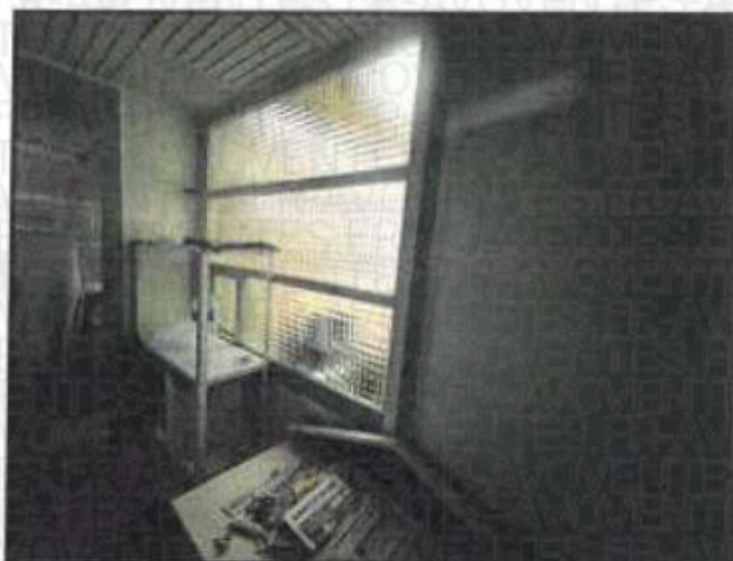
Un lambris présent au niveau du plafond, le tout est largement usagé.

Plafonnier non vérifié faute d'électricité.

À noter que l'éclairage naturel de ce hall est largement obstrué par des plaques de mélaminé vissées au niveau de la porte d'accès donnant sur la rue Bertrand-Russell.









Pièce suivante — côté est

Revêtements dans un état similaire à ce qui a été vu précédemment.

Fissure visible dans le mur côté est, ainsi que de légères traces blanches type salpêtre.

Au plafond, un lambris usagé avec diverses vitres permettant un éclairage partiel de cet enfoncement, accompagné d'un petit fenestron donnant sur la rue Bertrand-Russell, là encore usagé.

L'élément d'éclairage présent au plafond n'a pas été vérifié.

À noter que les éléments électriques sont anciens, certaines prises n'étant pas terre.

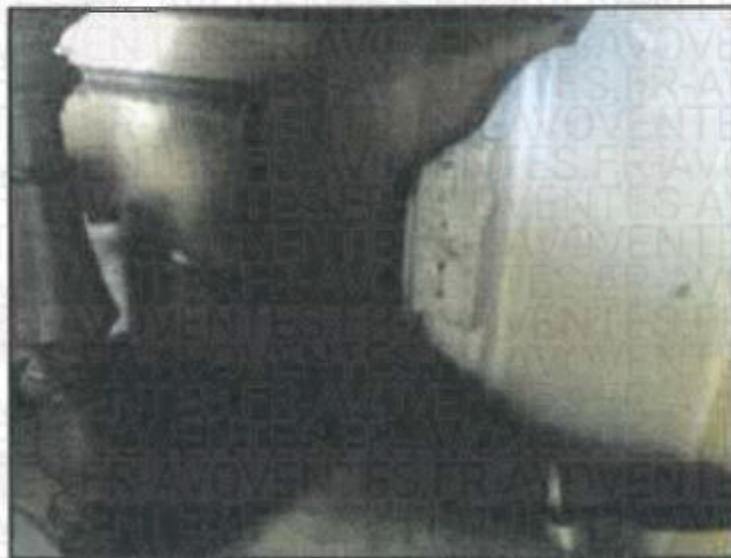












Dernière pièce — extrémité nord-est

Je retrouve enfin, sur l'extrémité nord-est de ce tènement, une dernière pièce occupée *actuellement par* **AVOVENTES** *ancien salarié de* **AVOVENTES** *(actuellement en liquidation judiciaire), et qui utilise cette pièce à titre de rangement.*

Celui-ci me déclare *me remettre la clé de la porte d'accès à ladite pièce après avoir ôté ses affaires durant l'été.*

Au sol, une moquette largement usagée.

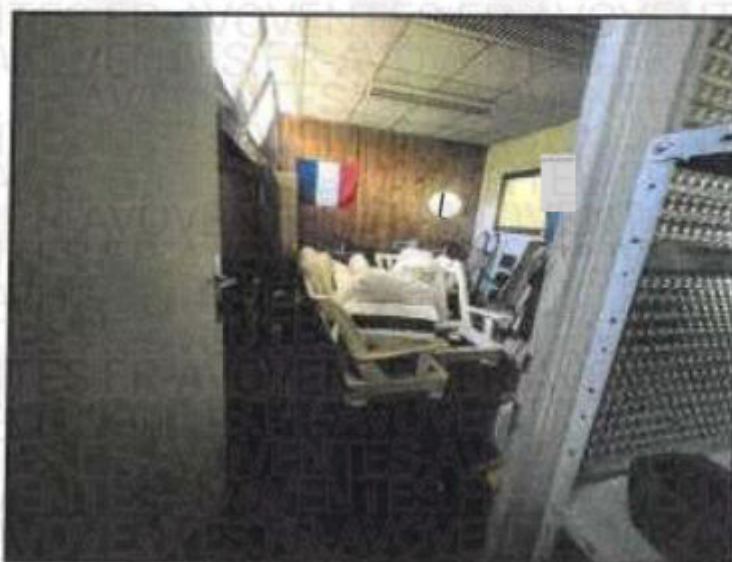
Au mur, je retrouve sur deux d'entre eux du lambris, ne présentant pas de remarques particulières.

Les autres pans de murs présentent des traces d'usure mais aucune dégradation majeure.

Au plafond, des dalles de faux plafond sans dégradation majeure.

L'éclairage naturel de cette pièce est assuré au moyen de deux fenestrons oscillo-battants donnant sur la rue Bertrand-Russell, ainsi que par les diverses vitres donnant sur l'entrepôt.

Les plafonniers d'éclairage n'ont pas été vérifiés faute d'électricité.











Telles sont les constatations que j'ai faites.

Après quoi, à 10 heures 40 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.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT PROCES VERBAL**

Victor RAVOIRE

