



# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



**HUISSIERS ASSOCIÉS**

MATHIEU • SALICHON • MATHIEU • GIRONDEL

SELARL TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIER DE JUSTICE

**SELARL MATHIEU SALICHON MATHIEU GIRONDEL**  
**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**  
**10, rue Jacques Desgeorges**  
**42000 SAINT ETIENNE**

|   |
|---|
| <p><b>PROCES VERBAL DESCRIPTIF DE</b><br/><b>L'IMMEUBLE SAISI</b></p> |
|---|

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX HUIT OCTOBRE de 10h00 à 12h40**

**A LA DEMANDE DE:**

DSO CAPITAL, SAS au capital de 10 500 100 euros, immatriculé sous le n°821 693 918 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 26 rue de Chambéry, 75015 PARIS, représenté par DSO GROUP, détenue à 100 % par la SAS DSO, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE et de PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Stéphanie PALLE, avocat au barreau de ST ETIENNE, demeurant 12 cours Pierre Lucien Buisson 42000 ST ETIENNE, laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

**LEQUEL M'EXPOSE :**

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à sa demande à l'encontre de Monsieur \* né le 29.08.1979 à ST CHAMOND, il convient conformément aux textes en vigueur de procéder à la description du bien immobilier ayant fait l'objet de l'acte de saisie sis 5 rue Brossard à SAINT-ETIENNE, section BW n°107.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, Christophe SALICHON, Huissier de Justice Associé de la SELARL MATHIEU SALICHON MATHIEU GIRONDEL, dont le siège social est sis 10 rue Jacques Desgeorges, 42000 Saint Etienne

## EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte contenant une convention de cession de créances entre DSO CAPITAL, cessionnaire et la CAISSE d'EPARGNE LOIRE DROME ARDECHE, reçu par Maître Philippe FAURE, notaire associé à ST ETIENNE en date du 12.07.2017.

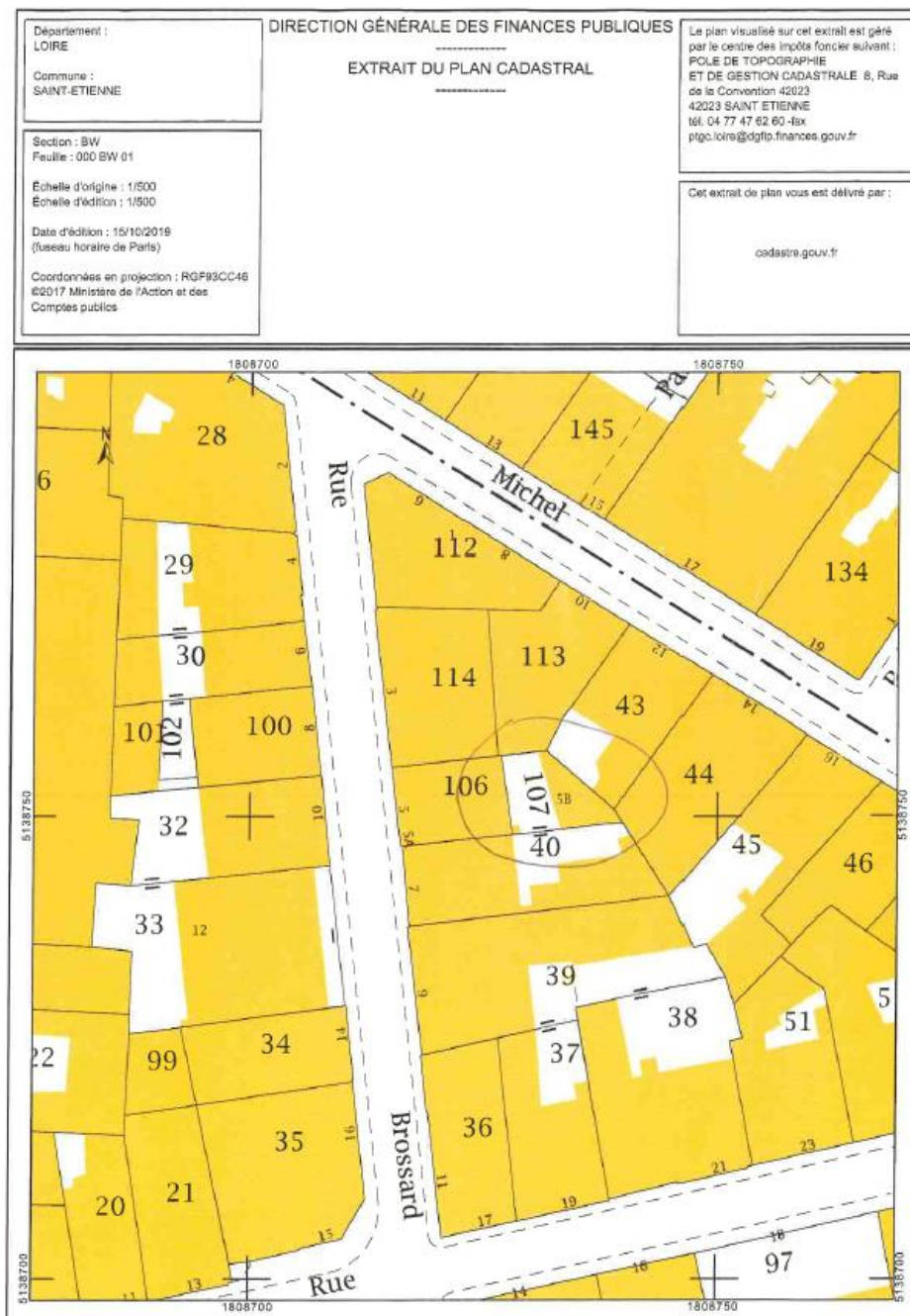
La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bruno FAVIER, notaire à MONTFAUCON en date du 17.07.2009

**Certifie m'être expressément transporté au 5 rue Brossard, 42000 SAINT-ETIENNE, aux fins d'établir le présent procès verbal descriptif.**

Je suis assisté de Monsieur Florian POZZI, diagnostiqueur.

## PRESENTATION GENERALE

Le bien saisi est un immeuble d'habitation sur deux étages avec cour, parcelle 107.  
Cette parcelle est enclavée et son seul accès est le couloir de l'immeuble parcelle 106.



Monsieur \*, propriétaire de la parcelle 106, me déclare qu'il n'y a pas de copropriété, mais que la parcelle saisie bénéficie d'un droit de passage, d'un emplacement de boîte aux lettres, et de l'interphonie.

Le droit de passage est confirmé par l'acte de vente du 17.07.2009, page 15, reproduit ci-dessous.

### **"RAPPEL DE SERVITUDES"**

A ce sujet, le représentant de la société venderesse déclare que cette dernière n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'IMMEUBLE présentement vendu, et qu' à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celle-ci après littéralement rapportée convenue dans l'acte de vente ci-dessus analysé en date du 3 AVRIL 1985 :

« Toutefois les parties conviennent des servitudes suivantes :

Pour permettre la desserte de l'IMMEUBLE présentement vendu, Monsieur et Madame JOUBERT concèdent à la société acquéreur, ce qui est accepté par Monsieur AUGUI es qualités, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage dans le couloir situé en pignon Nord sous l'IMMEUBLE 5 Rue Brossard, restant appartenir à Monsieur et Madame JOUBERT, cadastré sous le N° 106 de la section BW pour une contenance de un are trois centiares.

Ce droit de passage pourra être exercé en tous temps et à toute heure par la société acquéreur et les propriétaires successifs.

Tous les frais d'entretien et de réparation de ce droit de passage, seront à la charge de Monsieur et Madame JOUBERT à concurrence de quatre/cinquièmes et de la société acquéreur à concurrence de un cinquième, ainsi que les charges d'électricité.

En outre, Monsieur AUGUIN, oblige la société acquéreur à faire installer à ses frais des branchements privatifs pour l'eau, le gaz, l'électricité desservant l'IMMEUBLE présentement vendu.

De leur côté, Monsieur et Madame JOUBERT d'entretenir et de réparer l'IMMEUBLE restant leur propriété, à Saint Etienne, 5 Rue Brossard, cadastré sous le N° 106 de la section BW pour un are trois centiares, Monsieur AUGUIN es qualité, concède à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur la cour de l'IMMEUBLE présentement vendu.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer pendant la durée des travaux tous les matériaux nécessaires à l'entretien et la réparation du bâtiment, s'exercera sur toute l'assiette de cette cour, sans aucune stipulation d'indemnité par Monsieur et Madame JOUBERT.

L'immeuble est situé à proximité immédiate de la place de l'Hôtel de Ville de SAINT-ETIENNE.

Il est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

La façade de l'immeuble sur rue, parcelle 106 est en très bon état général. La porte d'entrée est équipée d'un système Vigik. Le couloir d'accès à la parcelle 107 est en très bon état général, il abrite un bloc de six boîtes aux lettres réservé à la parcelle 107 (**photographies 1 à 8**).

Au fond du couloir, une porte permet l'accès à la parcelle 107.

Le bien saisi est totalement inoccupé, à l'abandon, et en très mauvais état.

## **COUR**

Il y règne une odeur de moisissure. La végétation n'est pas maîtrisée et se répand sur la parcelle 106.

La cour dessert trois appartements au rez-de-chaussée. Un escalier en béton à la rambarde branlante permet l'accès à trois appartements sur palier ouvert à l'étage.

Le béton du balcon et de l'escalier est dégradé.

Un renforcement ouvert sous le balcon abrite les compteurs électriques des appartements.

La façade est en mauvais état.

**(photographies 9 à 19).**

## **REZ DE CHAUSSEE APPARTEMENT à gauche**

La porte est ouverte, il est abandonné. Il règne une odeur de moisi.

Il s'agit d'un petit studio avec kitchenette et salle de bains (WC douche lavabo), le tout hors d'usage.

Le sol est carrelé, un cumulus d'eau chaude est présent. La porte d'entrée est vitrée, elle éclaire la pièce avec une petite fenêtre en plus **(photographies 20 à 24).**

## **REZ DE CHAUSSEE APPARTEMENT centre**

La porte est ouverte, il est abandonné. Il règne une odeur de moisi. Les murs présentent des traces de moisissures.

Il s'agit d'un petit studio avec kitchenette et salle de bains (WC douche lavabo), le tout hors d'usage. La cloison de la douche présente un gros fendard et paraît s'affaïsser.

Le sol est carrelé. La porte d'entrée est vitrée, elle éclaire la pièce avec une petite fenêtre en plus **(photographies 25 à 32).**

## **REZ DE CHAUSSEE APPARTEMENT droite**

La porte est ouverte, il est abandonné. Il règne une odeur de moisi. Les murs présentent des traces de moisissures. Le plafond s'est effondré. L'accès est difficile

Il s'agit d'un petit studio avec kitchenette et salle de bains (WC douche lavabo), le tout hors d'usage. La cloison de la douche présente un gros fendard et paraît s'affaïsser.

Le sol est carrelé. La porte d'entrée est vitrée. Présence d'une fenêtre dans la salle de bains. Présence d'un convecteur électrique **(photographies 33 à 41).**

## **1<sup>er</sup> ETAGE APPARTEMENT à GAUCHE**

La porte vitrée est ouverte. Il est composé d'une petite pièce avec cuisine et salle de bains, et une « chambre » mezzanine. Les lieux sont en état d'usage. Présence de deux convecteurs et d'un petit cumulus dans le placard de la mezzanine, qui est éclairée par une fenêtre de toit **(photographies 42 à 53)**

## **1<sup>er</sup> ETAGE APPARTEMENT CENTRE**

La porte d'entrée est ouverte. Il est composé d'une petite pièce avec cuisine et salle de bains, et une « chambre » mezzanine. Les lieux sont en état d'usage. Présence de deux convecteurs et d'un petit cumulus. La mezzanine est éclairée par une fenêtre de toit **(photographies 54 à 61)**

### **1er ETAGE APPARTEMENT DROITE**

La porte d'entrée est ouverte. Il est composé d'une petite pièce avec cuisine et salle de bains, et une « chambre » mezzanine. Les lieux sont en état d'usage mais des traces de moisissures sont visibles sur les murs. Présence de deux convecteurs et d'un petit cumulus. La mezzanine est éclairée par une fenêtre de toit (**photographies 62 à 66**)

J'annexe au présent acte 66 photographies prises par mes soins sur place.

J'annexe les diagnostics des sic appartements établis par Monsieur Florian POZZI.

AYANT TERMINE PAR LA MES CONSTATATIONS, j'ai de tout ce qui précède, dressé le présent procès verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

C.SALICHON



#### **COUT ACTE**

**Décret 2016-230 du 26.02.2016**

**Arrêté du 26.02.2016**

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Emolument A 444-28       | 220.94 |
| Emolument A 444-29 et 18 | 300.00 |

|           |      |
|-----------|------|
| Transport | 7.67 |
|-----------|------|

-----

|    |        |
|----|--------|
| HT | 528.61 |
|----|--------|

|          |        |
|----------|--------|
| TVA 20 % | 105.72 |
|----------|--------|

|                  |       |
|------------------|-------|
| TAXE FORFAITAIRE | 14.89 |
|------------------|-------|

Art. 302 bis Y CGI

SERRURIER ouvertures

Témoins

-----

|     |          |
|-----|----------|
| TTC | 649.22 € |
|-----|----------|





Photographie numéro 1



Photographie numéro 2







Photographie numéro 3



Photographie numéro 4







Photographie numéro 5

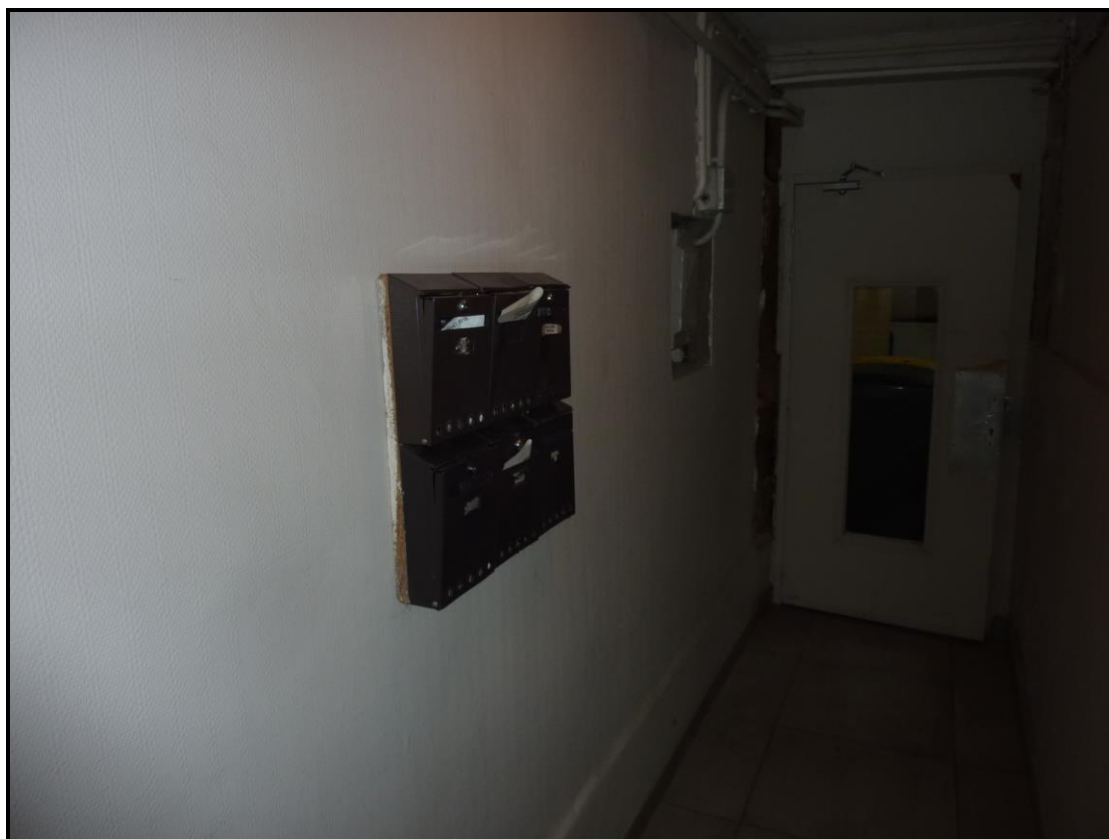


Photographie numéro 6





Photographie numéro 7



Photographie numéro 8







Photographie numéro 9



Photographie numéro 10





Photographie numéro 11



Photographie numéro 12







Photographie numéro 13



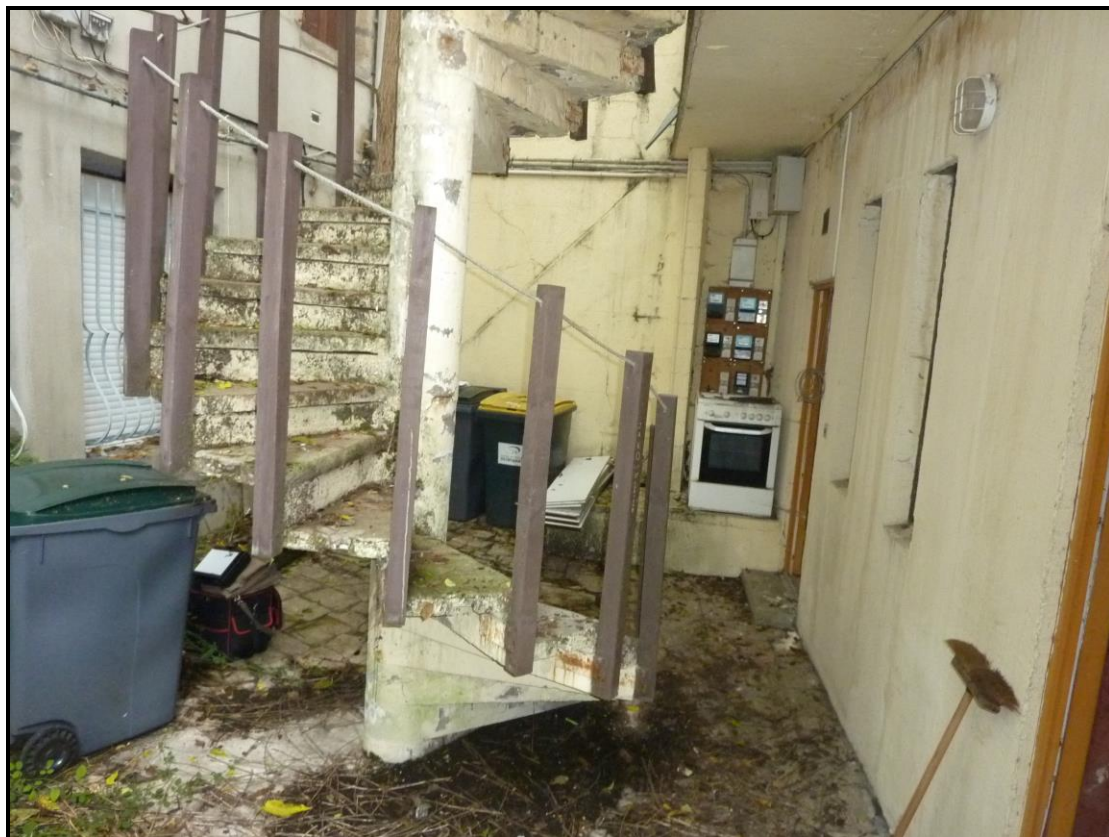
Photographie numéro 14







Photographie numéro 15



Photographie numéro 16





Photographie numéro 17



Photographie numéro 18





Photographie numéro 19



Photographie numéro 20







Photographie numéro 21



Photographie numéro 22

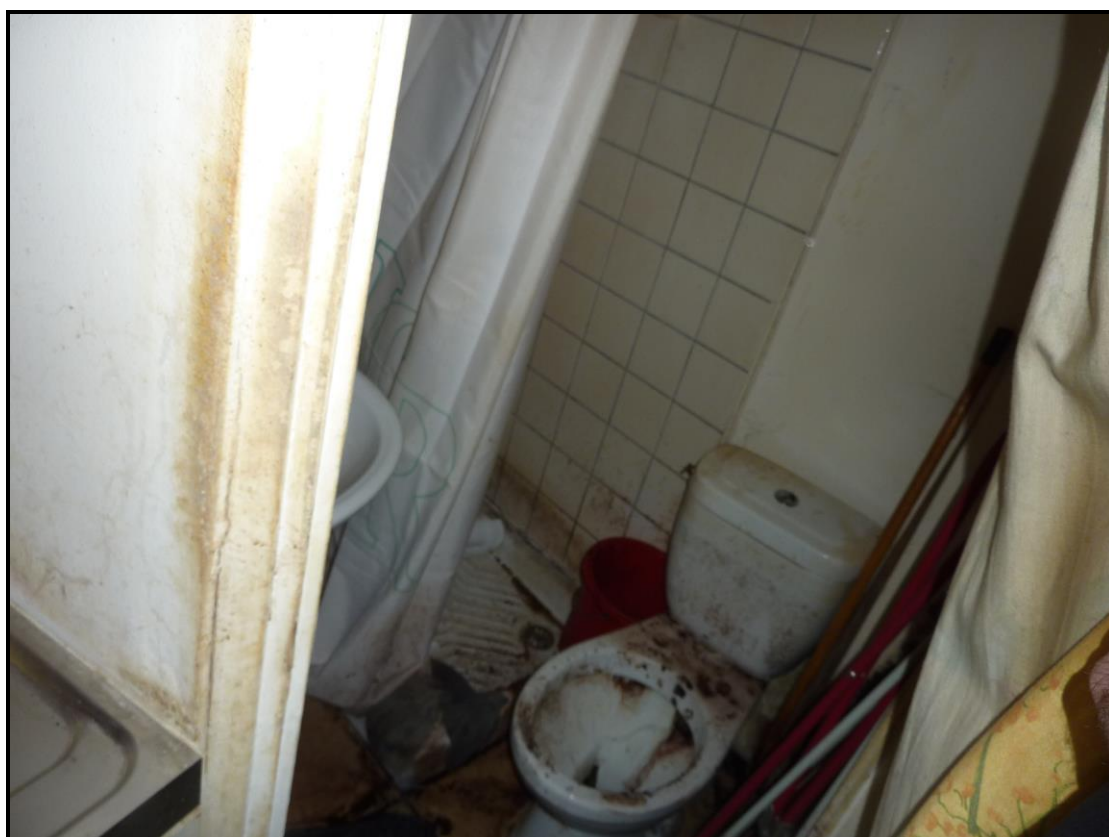




Photographie numéro 23



Photographie numéro 24





Photographie numéro 25



Photographie numéro 26







Photographie numéro 27



Photographie numéro 28







Photographie numéro 29



Photographie numéro 30

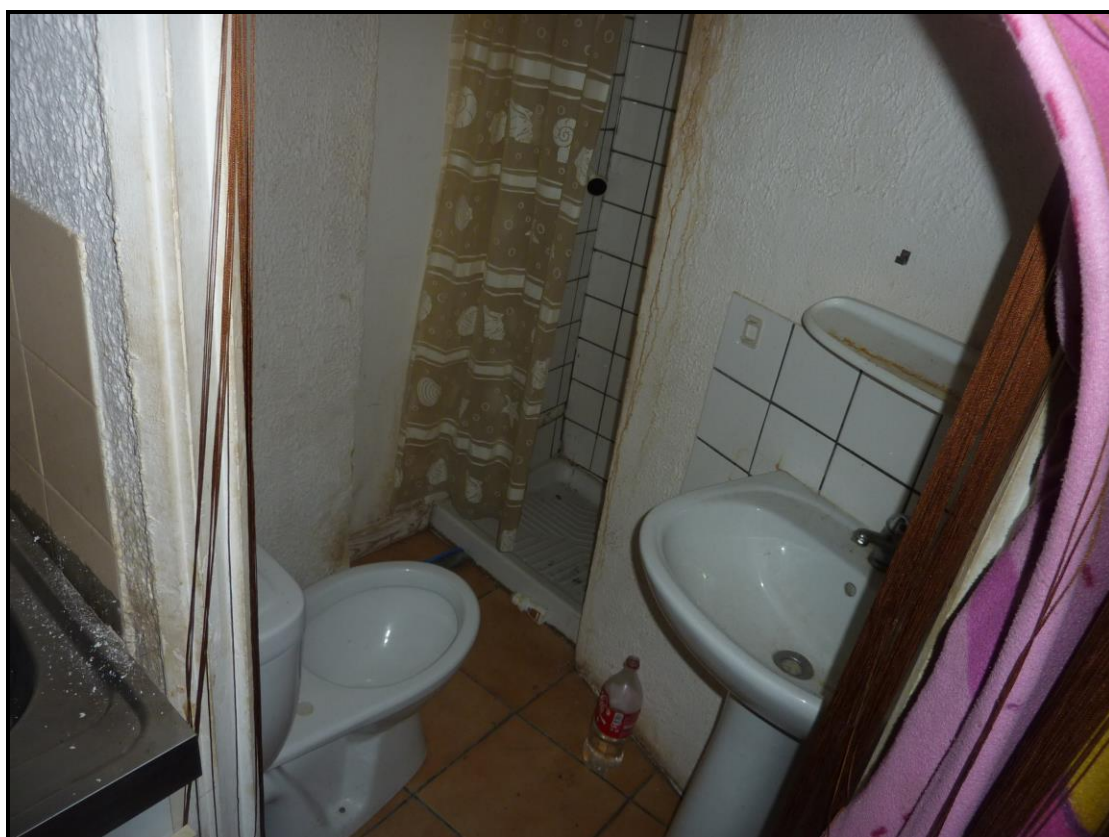




Photographie numéro 31



Photographie numéro 32





Photographie numéro 33



Photographie numéro 34







Photographie numéro 35



Photographie numéro 36







Photographie numéro 37



Photographie numéro 38





Photographie numéro 39



Photographie numéro 40

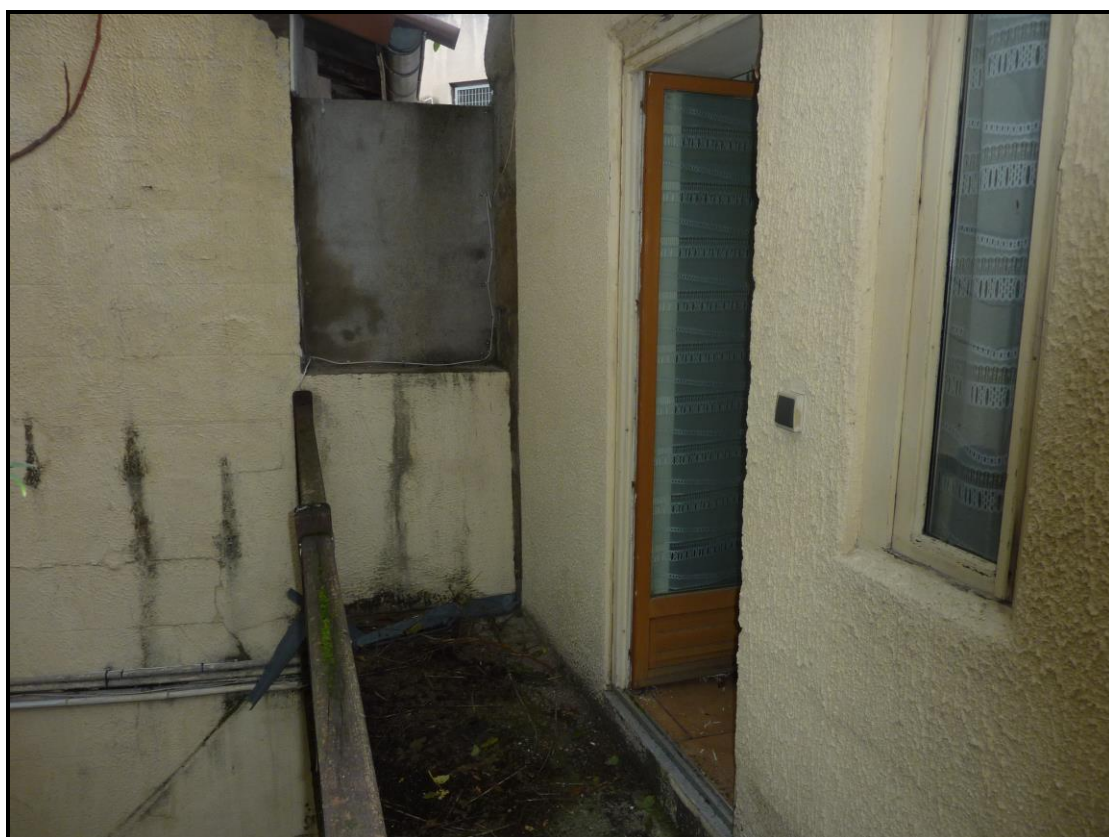




Photographie numéro 41



Photographie numéro 42



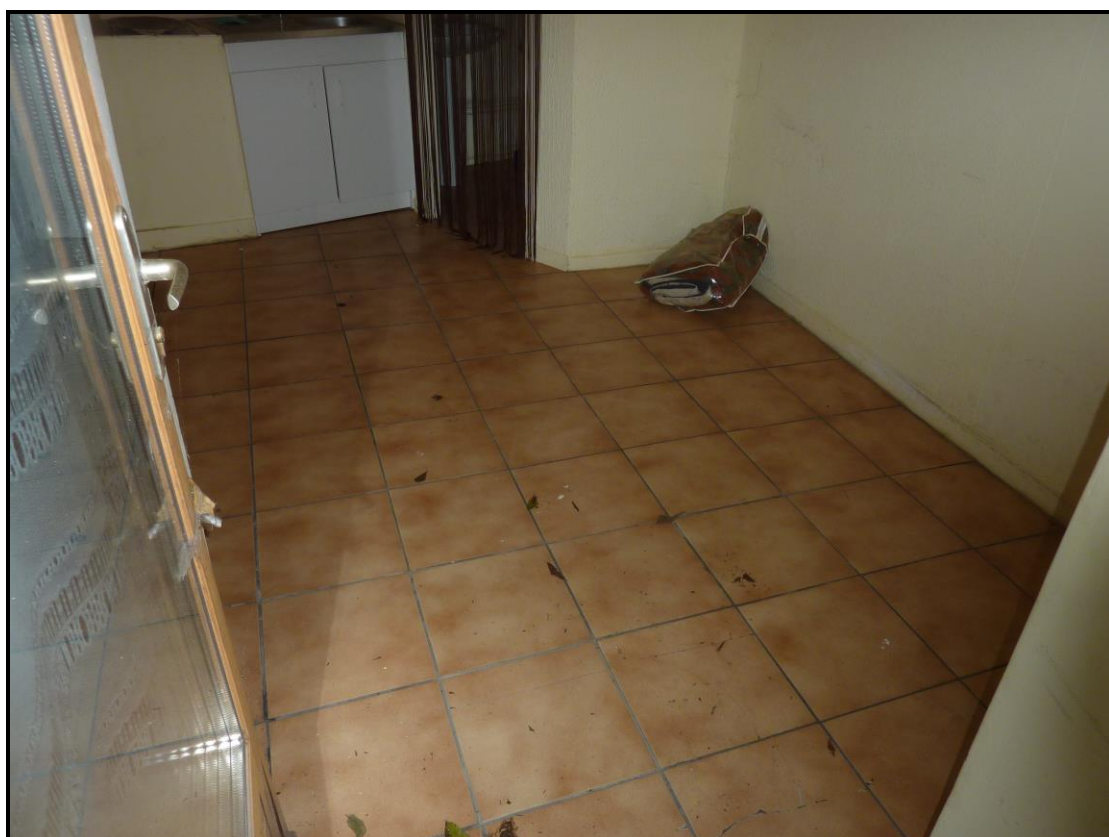




Photographie numéro 43



Photographie numéro 44





Photographie numéro 45



Photographie numéro 46





Photographie numéro 47



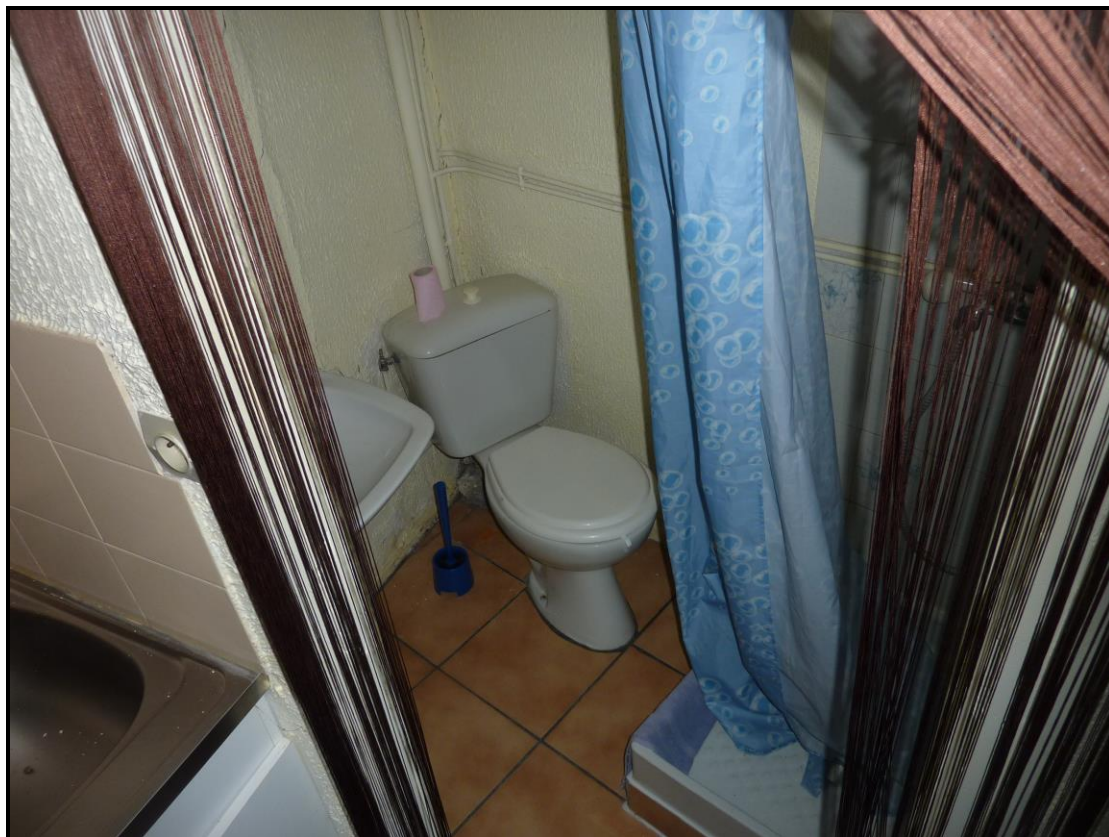
Photographie numéro 48







Photographie numéro 49



Photographie numéro 50





Photographie numéro 51



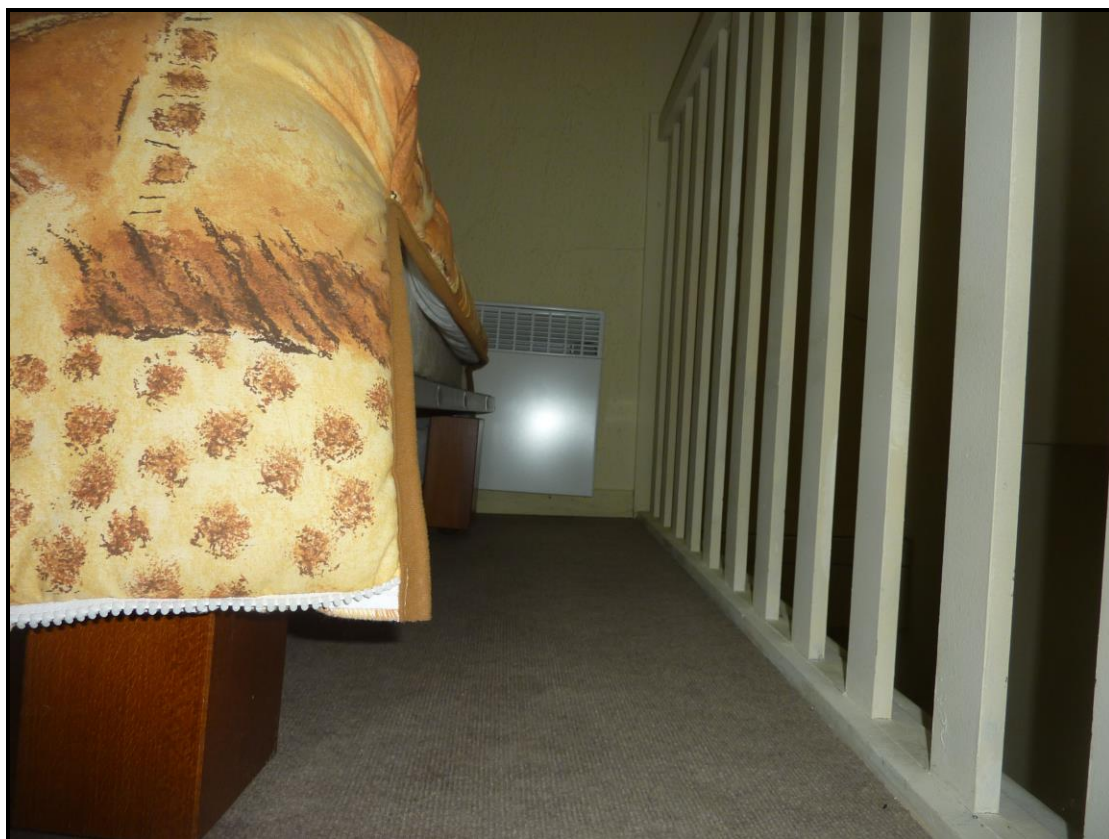
Photographie numéro 52







Photographie numéro 53



Photographie numéro 54







Photographie numéro 55



Photographie numéro 56





Photographie numéro 57



Photographie numéro 58





Photographie numéro 59



Photographie numéro 60







Photographie numéro 61



Photographie numéro 62





Photographie numéro 63



Photographie numéro 64





Photographie numéro 65



Photographie numéro 66

