



PROCES VERBAL DE CONSTAT

Office de LYON

Commissaires de Justice Associés

23, rue Crépet
69007 - LYON

Tel : 04 77 33 21 76

Fax : 04 77 38 97 82

auxilhuis@huissier-justice.fr.fr

www.auxilhuis.com

Office de SAINT ETIENNE

Commissaires de Justice Associés

8, rue du Mont Mouchet
42100 - SAINT ETIENNE

Tel : 0477332176

Fax : 0477389782

auxilhuis@orange.fr

www.auxilhuis.com

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE SEPT JUILLET

A LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram, 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 431 252 121, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions Code Monétaire et Financier.

AGISSANT :

1)

EN VERTU DE :

La copie exécutoire de l'acte authentique reçu le 27 avril 2009 par Maître Henri OECHSLIN, notaire à SAINT-ETIENNE, par lequel la SOCIETE GENERAL, aux droits de laquelle vient le FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, a consenti un prêt d'INVESTISSEMENT A TAUX FIXE d'un montant de 117.150,00 € remboursable en 178 mensualités au taux initial de 5,60 % l'an hors assurance.

Et EN EXECUTION D' :

Une inscription privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité foncière de SAINT-ETIENNE (ex-Conservation des hypothèques de SAINT-ETIENNE 2EME BUREAU), le 24 juin 2009 sous les références volume 2009 V n°1161.

2)

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement rendu le 17 décembre 2015 par le Tribunal de grande instance de SAINT-ETIENNE (RG 14/01325), par lequel la SCI a été condamnée à payer à la SOCIETE GENERALE :

- La somme de 104.124,62 € avec intérêts au taux conventionnel de 5,60% à compter du 14 février 2014 jusqu'à parfait paiement,
- La somme de 2.500,00 € au titre de l'article 700 du CPC,
- Les dépens.

Cette décision a été signifiée à partie selon exploit dressé le 05 janvier 2016 par la SELARL MARECAL – TRONCHET – SIMONET – SIMONET, huissiers de justice associés à SAINT-ETIENNE (42), préalablement notifiée à avocat le 22 décembre 2015.

Ledit jugement a été confirmé par un arrêt contradictoire en dernier ressort rendu le 15 février 2018 par la Cour d'appel de LYON (RG : 16/00827), signifié à partie le 24 avril 2018 selon exploit de la SELARL HUISSIERS VERTS, huissiers de justice associés à SAINT-ETIENNE (42), et est devenu définitif suivant certificat de non-pourvoi délivré le 21 janvier 2019 par la Cour de cassation.

Et EN EXECUTION D' :

Une inscription d'hypothèque légale publiée le 21 novembre 2024 au Service de la Publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 sous les références 4204P01 volume 2024 V n°4705.

Et à défaut d'avoir payé dans les 8 jours à compter du 13 mai 2025, la somme de :

- Principal au 20/05/2014	99.610,85 €
- Article 700 CPC	2.500,00 €
- Intérêts au taux conventionnel de 5,60 % du 31/12/2014 au 07/02/2025	32.049,89 €
- Frais de poursuite au 10/10/2024	62,85 €
- Intérêts au taux conventionnel postérieurs au 07/02/2025	MEMOIRE
- Autres sommes	MEMOIRE
TOTAL	134.223,59 €

Arrêté au 07/02/2025

Je suis chargé d'effectuer la description des biens saisis.

A SAINT-CHAMOND (42400) 1 rue de l'Hôtel de Ville, un ensemble immobilier élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial, trois étages d'habitation et greniers, cadastré :

Préfixe	Secteur	N	Leur(s)	Surface
	BV	1	1, rue de l'hôtel de ville	00 ha 03 a 28 ca

Lot numéro deux (2):
Une cave située au sous-sol dudit immeuble portant le numéro 2 au plan des caves
Et les douze /mille unièmes (12 /1001 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6):
Un local commercial situé au rez-de-chaussée dudit immeuble en façade sur la rue de la République, comprenant magasin sur rue annexé à la suite et encore à la suite annexe et dépôt
Et les cent trente cinq /mille unièmes (135 /1001 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18):
Un grenier portant le numéro 5
Et les sept /mille unièmes (7 /1001 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Déférant à cette réquisition,

Je, Jean-Christophe ROBERT, Commissaire de Justice, membre de la SELARL AUXIL'HUIS, Commissaires de Justice Associés demeurant 8, rue du Mont Mouchet à SAINT ETIENNE(42), par l'un deux soussigné,

Me suis rendu ce jour au 1 Rue de l'Hôtel de ville 42400 Saint-Chamond, où là étant, en présence de la gérante du magasin à enseigne « MAISON WALDORF ».,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

ESPACE DE VENTE

Sol

Je constate que le sol est en revêtement stratifié imitation parquet de couleur claire ; les lattes, uniformes et bien alignées, couvrent l'ensemble de la surface sans interruption, fissure, tache ni rayure visible. Je parcours également tout le périmètre, en particulier le long des plinthes et aux points de jonction, et je ne décèle aucun soulèvement, espacement ou irrégularité supplémentaire ; la finition conserve partout un aspect lisse et homogène.

Murs

J'observe que les murs, peints en blanc de manière uniforme, ne présentent aucune trace, éraflure, fissure, variation de couleur ou de texture, aussi bien près des ouvertures que dans les angles. Je confirme l'absence totale de cloques, d'éclats de peinture ou de marques d'impact, même au niveau des plinthes et des interrupteurs.

Plafond

Il est à noter que le plafond, constitué de dalles de faux plafond claires et régulièrement disposées, ne révèle aucune décoloration, tache d'humidité, craquelure, déformation ni zone mal alignée.

Ouvertures

Je relève que la fenêtre possède un cadre intact, sans rayure ni éclat, et que le châssis ainsi que la vitre sont exempts d'anomalies. La porte vitrée partiellement visible présente également une surface lisse, dépourvue de rayures ou éclats. Je contrôle en outre les zones de quincaillerie et les bords des vitrages ; aucune fissure, égrenure ou défaut d'étanchéité n'apparaît, et les joints demeurent parfaitement en place.

Éclairage

J'indique que les luminaires encastrés au plafond diffusent une lumière blanche homogène ;

Radiateur

Je note enfin que le radiateur, installé sous la fenêtre, de teinte sombre, est correctement fixé ; sa surface est propre, sans éclat, corrosion ni obstruction quelconque.







RÉSERVES

Sol

Je constate que le sol est majoritairement recouvert d'une moquette à motifs rouges et blancs, laquelle s'étend uniformément sur la pièce et présente des traces d'usure réparties de façon homogène sur l'ensemble de la surface. J'observe, par ailleurs, la présence ponctuelle d'un parquet clair dépourvu d'anomalie visible,

Murs

J'observe que les murs, peints en blanc, ne présentent pas d'altération structurelle, leur surface demeurant plane et régulière. Je note toutefois des marques d'usure mineure localisées près des ouvertures, notamment autour des arcs et des angles, ces marques se manifestant par de légers frottements et variations de teinte. Il est à noter que des traces brunâtres sont visibles dans les espaces de rangement et autour de la tuyauterie, plus particulièrement à proximité des ouvertures de ventilation, où elles forment de petites auréoles diffuses.

Plafond

Je constate que le plafond, composé de dalles blanches, révèle de légères décolorations diffuses autour des luminaires. J'observe également une zone de décoloration plus marquée dans un angle.

Portes

et

Fenêtres

Je note que les portes ne présentent pas d'anomalie structurelle ; quelques rayures superficielles apparaissent sur la partie inférieure d'une porte donnant sur un couloir, ces rayures se limitant à des éraflures de faible profondeur. Il est à noter que les châssis des fenêtres sont dépourvus d'anomalies notables, leur alignment et leur fermeture se maintenant correctement.

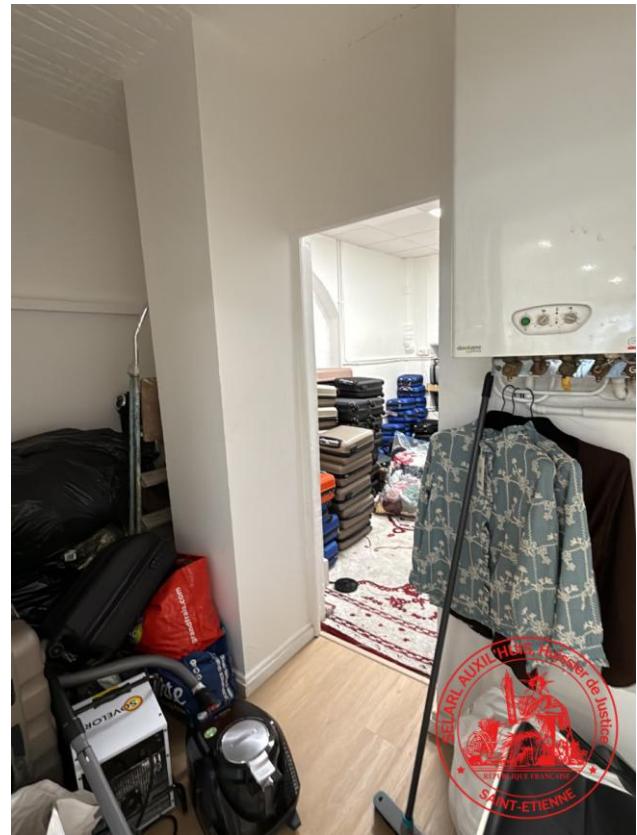
Éléments

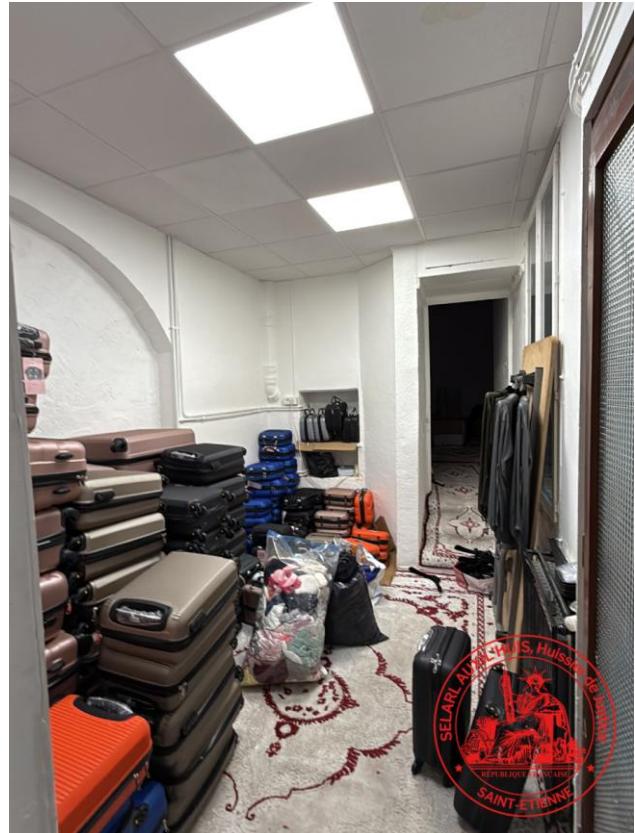
électriques

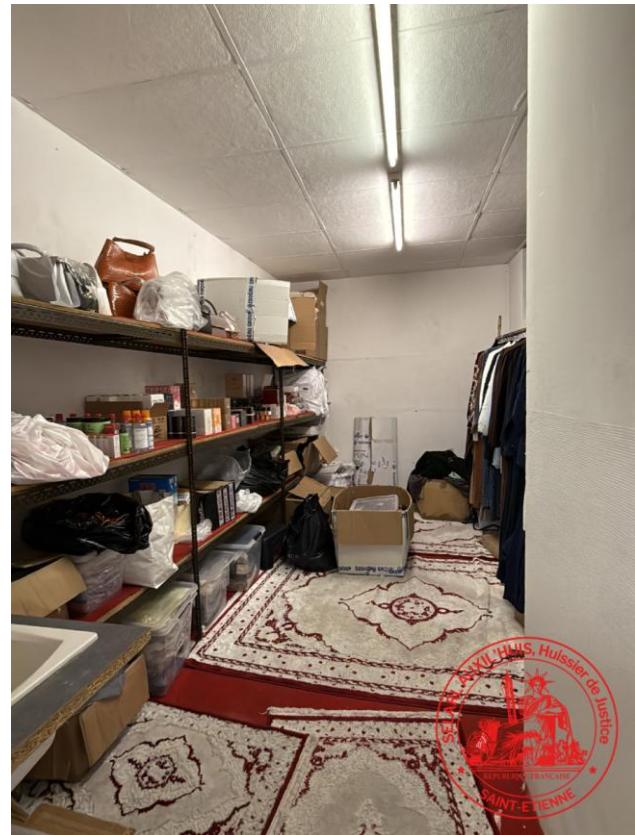
J'observe que les interrupteurs et prises sont intacts, sans usure visible, leurs plaques étant bien fixées et exemptes de fissure. Je constate qu'un tableau électrique, positionné sur la gauche d'une porte, est correctement aligné et ne présente aucun dommage apparent, ses commandes et voyants demeurant visuellement en bon état.

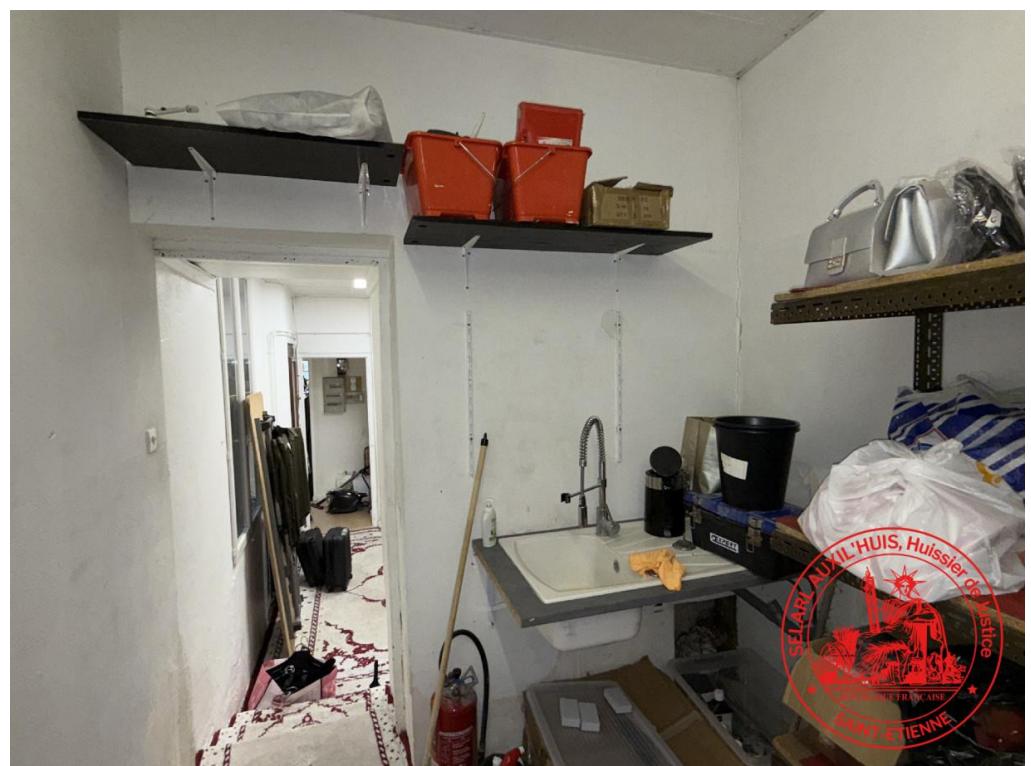
Radiateur

Je constate enfin qu'un radiateur mural, installé sur l'un des murs, est exempt d'éclats de peinture et de corrosion ; aucune autre anomalie n'est visible sur cet élément, dont la surface métallique conserve un aspect uniforme et propre.









EXPLOITATION

LA MAISON WALDORF

Bail de 3 ans fin février 2028

loyer 780 € mensuel

Telles sont les constatations faites ce jour au 1 Rue de l'Hôtel de ville, 42400 Saint-Chamond, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2024	
Total HT	230.76 €
Lettre	2.50 €
TVA 20%	46.15 €
Total TTC	279.41 €

Commissaire de Justice
Maître Jean Christophe ROBERT

