



**AURA HUIS**  
ST-FLOUR

**Expédition**

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mil vingt-quatre et le dix-huit juin.

### A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE FRANCE, société coopérative à capital variable, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 445200488, dont le siège social est 1 avenue de la Libération 63045 CLERMONT-FERRAND CEDEX 9, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Claire SERINDAS du cabinet MOINS & associés, Avocat au barreau d'Aurillac, demeurant 7 avenue Aristide Briand – 15000 AURILLAC, laquelle se constitue et occupera pour elle et ayant pour avocat la SCP BASSET & ASSOCIE, avocat au barreau de CLERMONT FERRAND y demeurant 32 rue Blatin – 63000 CLERMONT-FERRAND.

Agissant dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de :

© AVOVENTES.FR

Sur la propriété bâtie et non-bâtie sise sur la commune de SAINT-FLOUR, dans un ensemble immobilier complexe de trois étages, situé 11 rue du Pont Vieux et 2 rue des Cordeliers – cadastré section AS n° 152.

Et ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière desdits biens, signifié :

à par acte du ministère de Maître Françoise MASSOUBRE, Huissier de Justice associé au sein de la SARL AURAHUIS, 8 ZAC Montplain Les Adrets ANDELAT – 15100 SAINT-FLOUR.

par acte du ministère de Maître Charlene REVERDIAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP H8, 16 rue Rameau – 63000 CLERMONT-FERRAND

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de Clermont-Ferrand le 09 mars 2023.

*Je soussignée Maître Françoise MASSOUBRE, Huissier de justice associé au sein de la SARL AURAHUIS dont le siège est à MAURIAC (Cantal), domiciliée ès-qualité en son office de SAINT-FLOUR (15100) 8, Montplain Les Adrets – Andelat,*

Me suis rendue ce jour à 9 heures au numéro 11 rue du Pont Vieux 15100 SAINT-FLOUR afin dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble.

Au préalable j'ai contacté ou tenté de contacter les différents locataires à de multiples reprises, afin de prendre rendez-vous avec eux.

Il s'avère que les locaux du deuxième et troisième étage sont maintenant vides de tout occupant.

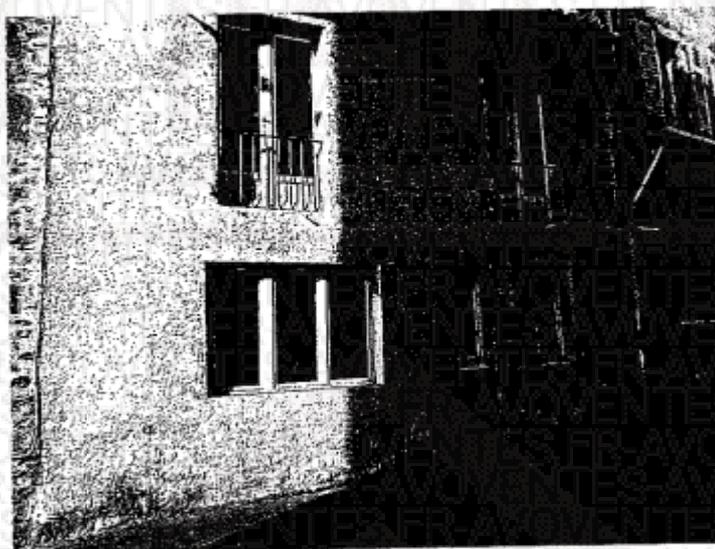
La société SOCOBOIS est également présente pour procéder aux diagnostics et DPE.

L'immeuble est situé à l'angle de la rue du Pont Vieux et de la rue des Cordeliers, à proximité immédiate du parking de la place Saint-Christine et de celui de la place Odilon de Mercœur.

L'immeuble est au bas de la rue des Verdures qui mène directement dans le centre-ville ancien et à la zone commerciale de la Fontlong.

Il s'agit d'un bâtiment ancien avec un local commercial au rez-de-chaussée et trois étages habitables. Sur le côté, rue des Cordeliers, une petite maison est accolée.





On entre dans l'immeuble uniquement par la rue du pont vieux. La porte donnant depuis la rue des cordeliers, dans la petite maison accolée au bâtiment principal, a été condamnée.

La porte d'entrée de l'immeuble n'est pas fermée. la serrure de la porte est cassée. Je me rends au 1<sup>er</sup> étage afin de rencontrer avec lequel j'ai préalablement pris rendez-vous.

m'invite à visiter les lieux en commençant par l'ancien local commercial situé au rez-de-chaussée. Ce dernier m'indique que le tatoueur, qui occupe les lieux, ne sera pas présent mais qu'il lui a remis les clés pour pouvoir procéder à l'état descriptif. m'ouvre le local. Il téléphone au tatoueur pour lui indiquer que nous allons y pénétrer, ce dernier confirme son accord pour que nous pénétrions dans le local.

Ancien local commercial rez-de-chaussée, occupé par un tatoueur (entrée rue des cordeliers)

Une grande vitrine ancienne avec un cadre en bois donne sur la rue du Pont Vieux.

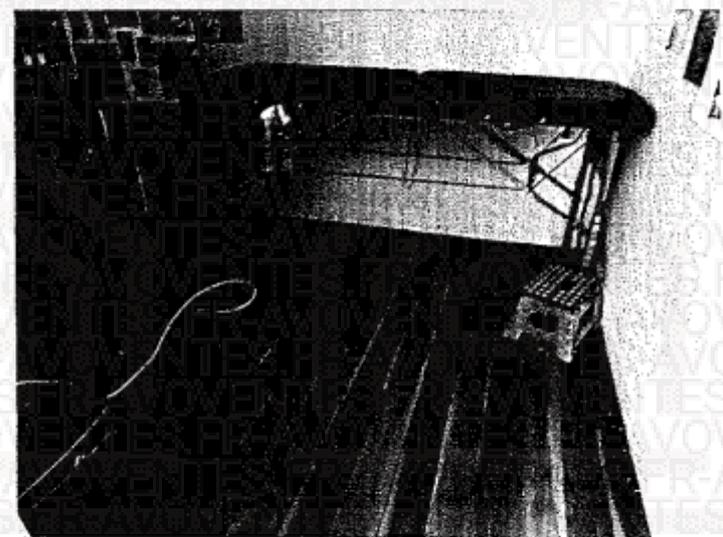
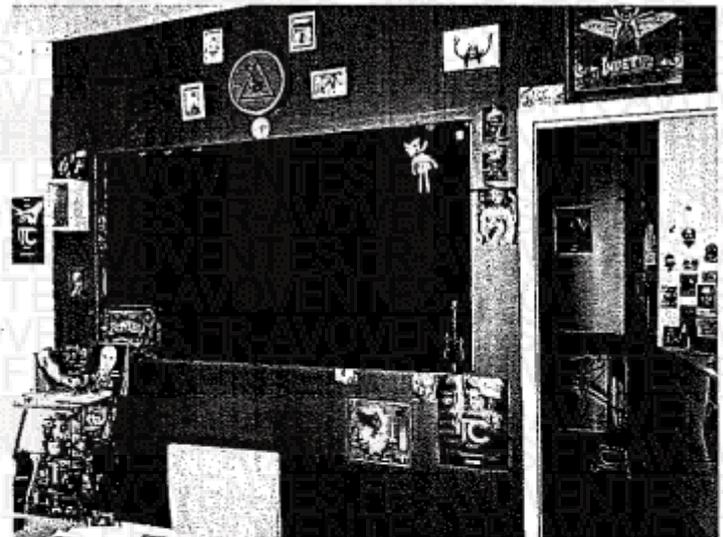
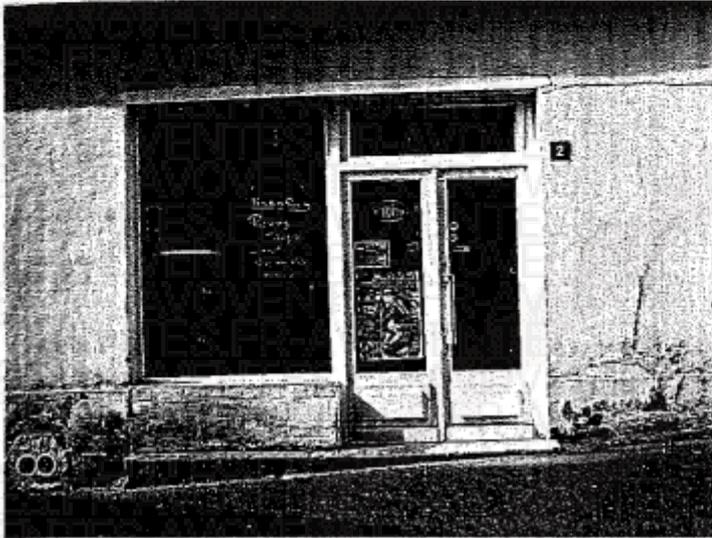
L'entrée du commerce est située rue des Cordeliers et comprend également une vitrine ancienne à côté.

On entre directement sur une grande pièce. Au sol il y a du carrelage et une partie sur le bord de la pièce est en parquet flottant. Les murs sont peints grossièrement. Le faux plafond est en dalle blanche.

Sur la gauche en entrant il y a un coin WC comprenant un petit lavabo. Les murs sont en parpaing à l'état brut. La descente d'évacuation des toilettes des étages supérieurs passe derrière la cuvette.

Sur l'arrière du local à gauche il y a une petite pièce qui fait office de débarras.

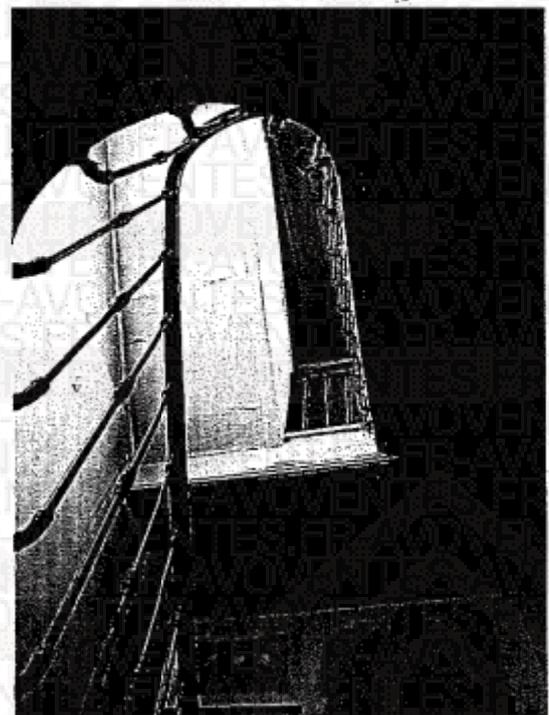
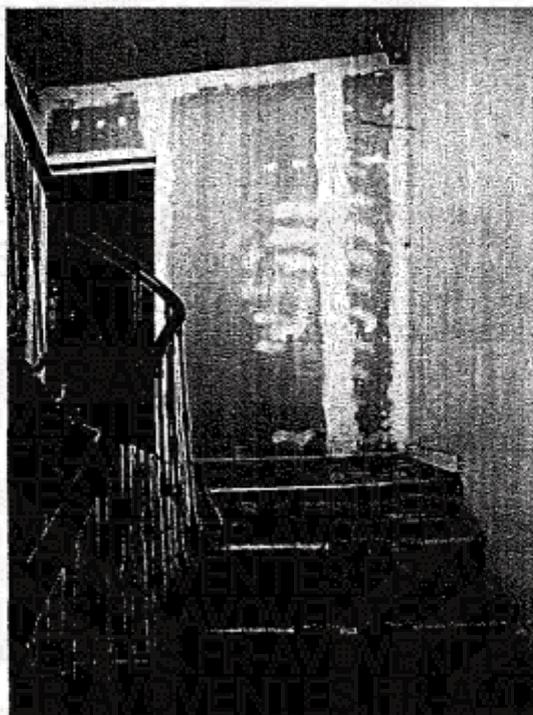
Toujours sur l'arrière, à droite, il y a une autre petite pièce. Le sol est en parquet flottant et les murs sont recouverts d'un enduit blanc. La cloison qui sépare cette pièce de la première est percée d'une grande ouverture. Une fenêtre en double vitrage donne sur la rue du Pont Vieux.

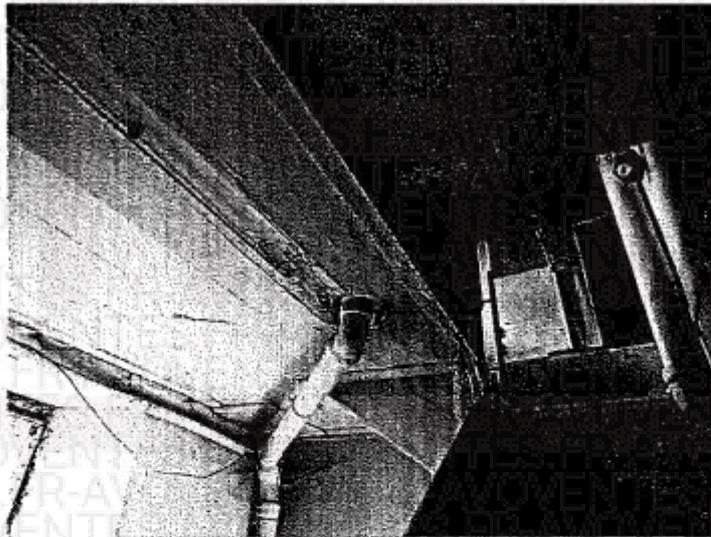


On entre dans l'immeuble par une porte en bois dont la serrure est cassée.

Le sol dans le hall est couvert de carrelage.

Un escalier en bois couvert d'un linoléum très abîmé dessert les étages. Il est équipé d'une rambarde métallique avec rampe en bois.





Bâtiment occupé par

Je me rends chez  
bâtiment accolé à l'immeuble précédemment décrit.

qui occupent un petit

n'indique qu'avant qu'il réalise les travaux, l'accès à ce bâtiment se faisait rue des Cordeliers. La porte a été en partie fermée à l'aide de parpaing pour ne laisser subsister qu'une fenêtre. Dorénavant on accède au bâtiment occupé par les par le hall d'entrée de l'immeuble, situé 11 rue du Pont Vieux.

## AURAHUIS - Me MASSOUBRE

Huissier de Justice

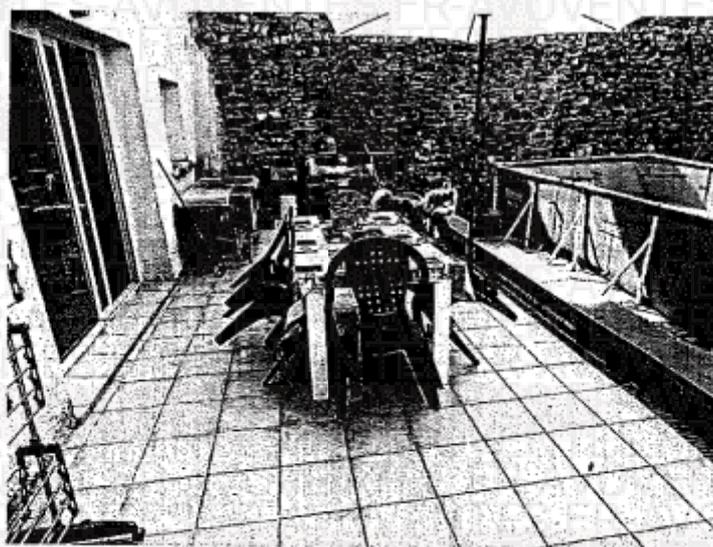
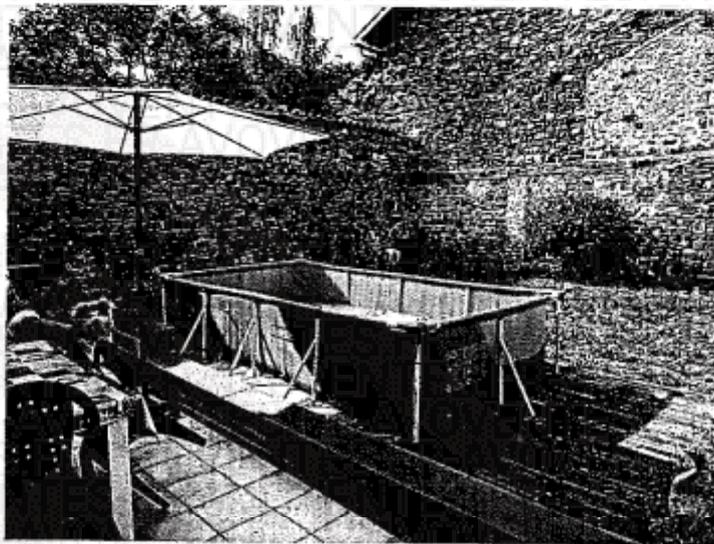
BP 77 - 15105 SAINT-FLOUR

Tél. : 04.71.60.20.64 - Fax : 04.71.60.43.61

7

Pour y accéder il y a une porte en PVC blanc situé au bout du hall d'entrée de l'immeuble. Cette dernière donne accès à une petite cour intérieure comprenant une partie gazonnée et une partie terrasse avec un sol en carrelage.

Depuis la cour, la partie visible de la toiture recouverte en tuile est ancienne et de la mousse a poussé.



## AURAHUIS - Me MASSOUBRE

Huissier de Justice

BP 77 - 15105 SAINT-FOUR

Tél. : 04.71.60.20.64 - Fax : 04.71.60.43.61

8

On entre dans le bâtiment par une grande baie-vitrée en PVC double vitrage.

Il y a une grande pièce à vivre comprenant un coin salle-à-manger, un coin cuisine et un coin salon.

Sur toute la pièce le sol est en carrelage et les murs sont en enduit blanc en état d'usage.

Il y a trois radiateurs électriques.

Il y a des spots insérés au plafond

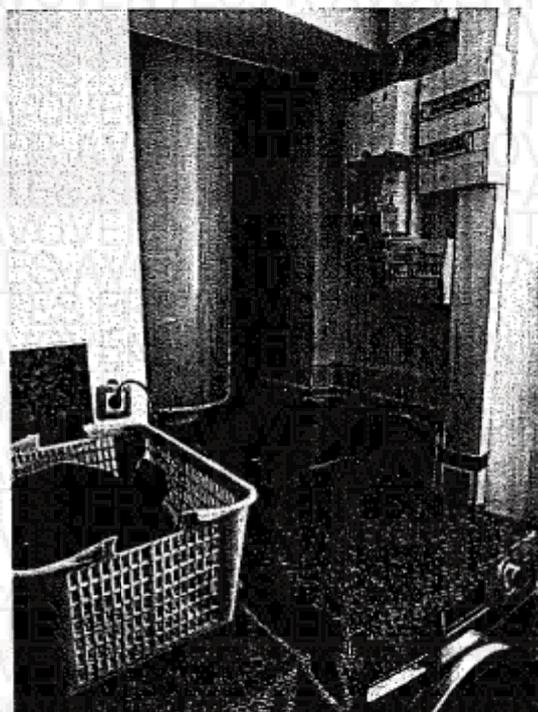
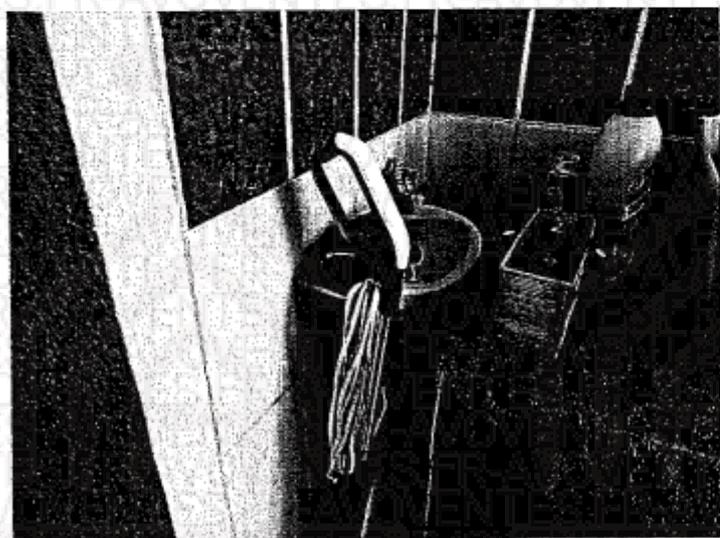
La cuisine aménagée située sur la droite en entrant comprend une fenêtre PVC double vitrage donnant sur la cour intérieure.

A l'arrière de la pièce, il y a une grande fenêtre à trois vantaux et une fenêtre plus petite, le tout en PVC double vitrage, donnant côté rue des Cordeliers.

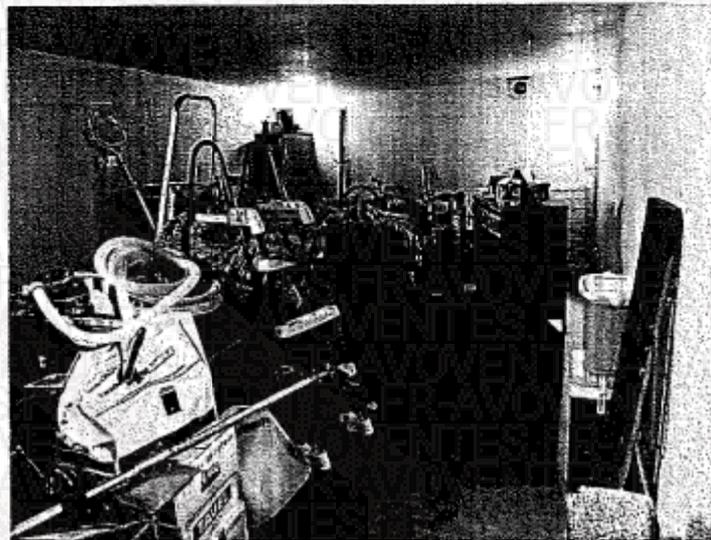
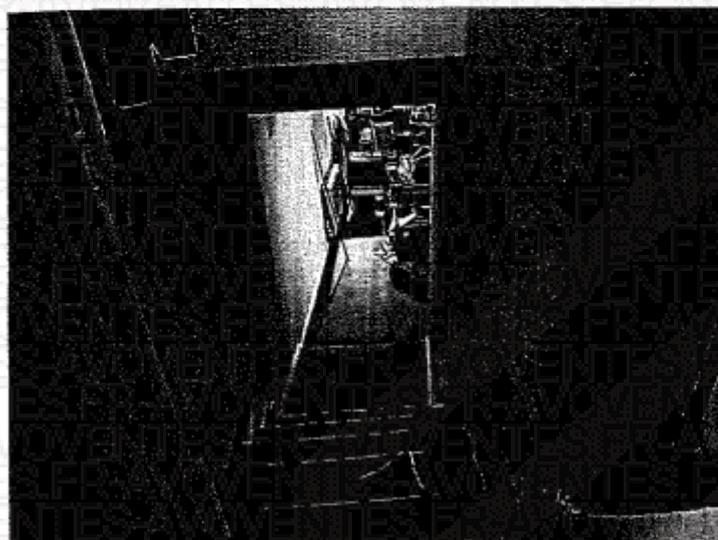


Dans l'angle au fond à gauche en entrant une porte permet d'accéder à la buanderie. La pièce comprend une fenêtre donnant rue des cordeliers. Le sol est en carrelage. Il y a de la faïence murale dans l'angle au niveau du lavabo. Il y a un lavabo lave-main ainsi qu'un ballon d'eau chaude. Le compteur électrique et les fusibles sont dans cette pièce.

Juste à côté il y a les WC.

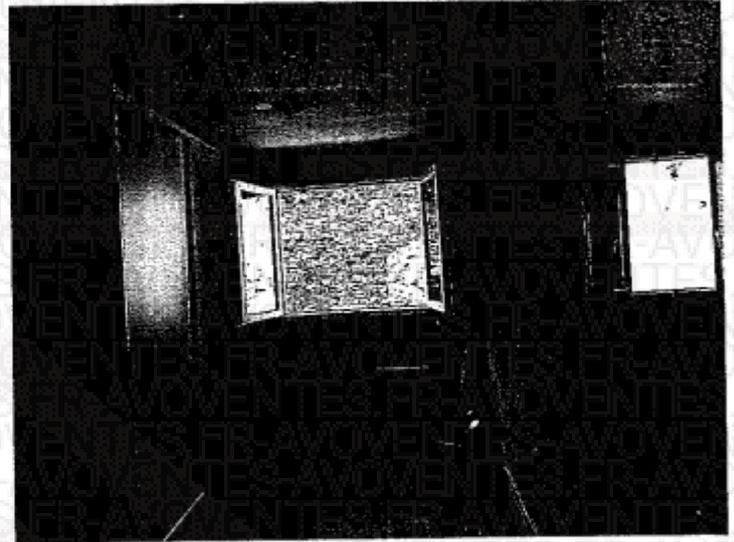
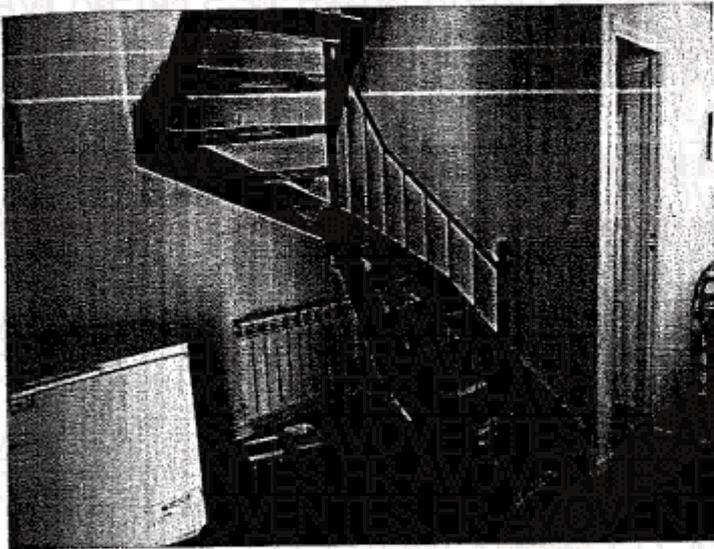


Une autre porte dessert des escaliers qui donnent accès à une grande pièce en sous-sol. Dans cette pièce aménagée, le sol est recouvert de linoléum. Le revêtement mural ainsi que le plafond sont blancs. Au bas de l'escalier, une trappe donne accès à une source d'eau.



Depuis la pièce principale, un escalier métallique à claire-voie permet d'accéder à l'étage.

On arrive sur un grand palier. Le sol est en parquet flottant. La fenêtre en PVC est à double vitrage et donne sur la partie cour intérieure. Il y a un grand placard avec deux portes coulissantes. Au plafond, une trappe permet d'accéder au grenier.



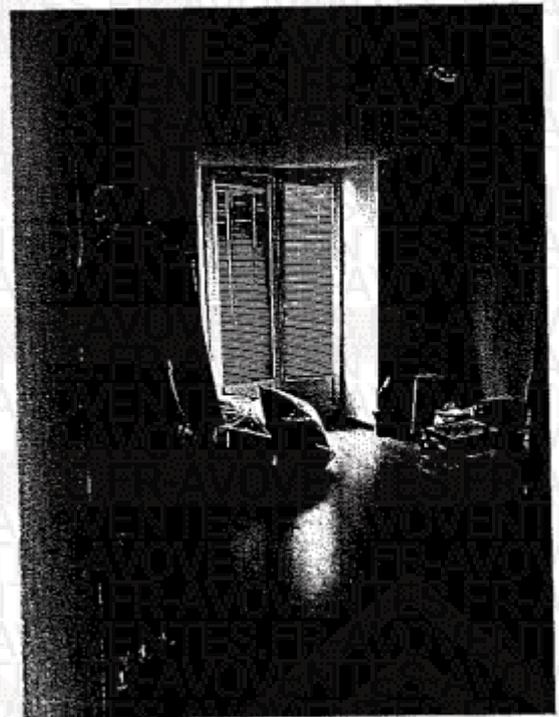
A l'étage, deux chambres donnent sur la rue des Cordeliers.

Le sol est en parquet flottant.

Le mur et les plafonds sont enduits et en état d'usage.

La chambre comprend une fenêtre en PVC double vitrage donnant sur la rue des Cordeliers. Il y a un radiateur électrique.

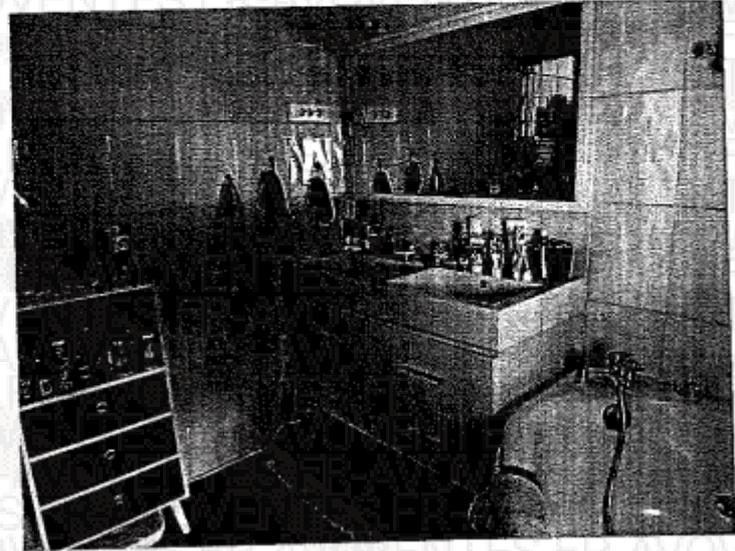
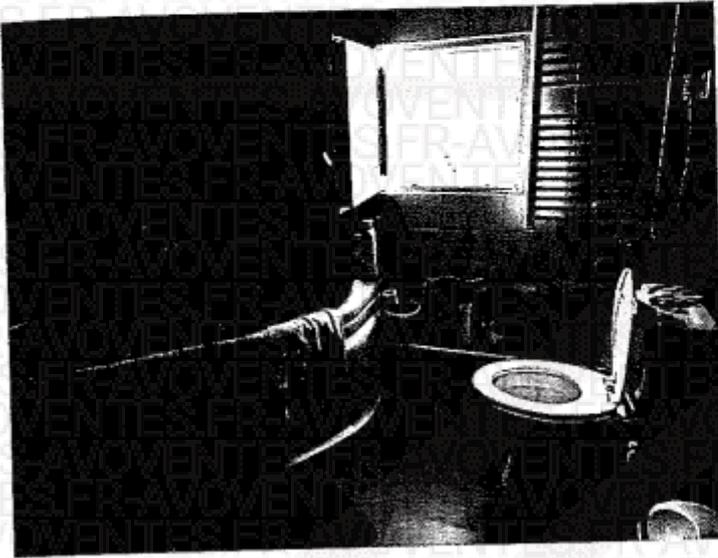
La deuxième chambre située juste à côté est identique à la précédente.



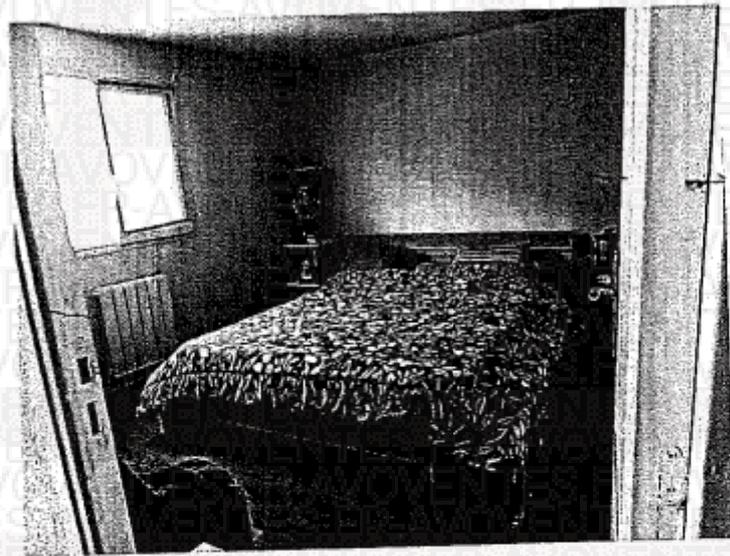
En continuant sur le palier, une porte donne accès à une salle-de-bain. Le sol est en linoleum et le mur est en faïence sur trois côtés. Il y a un radiateur sèche-serviette, une baignoire avec jet hydro massant, une double vasque reposant sur un

**AURAHUIS - Me MASSOUBRE**  
*Huissier de Justice*  
 BP 77 - 15105 SAINT-FLOUR  
 Tél. : 04.71.60.20.64 - Fax : 04.71.60.43.61

meuble à tiroirs, un grand miroir ainsi qu'un WC. Une fenêtre PVC à un battant ouvre côté jardin.



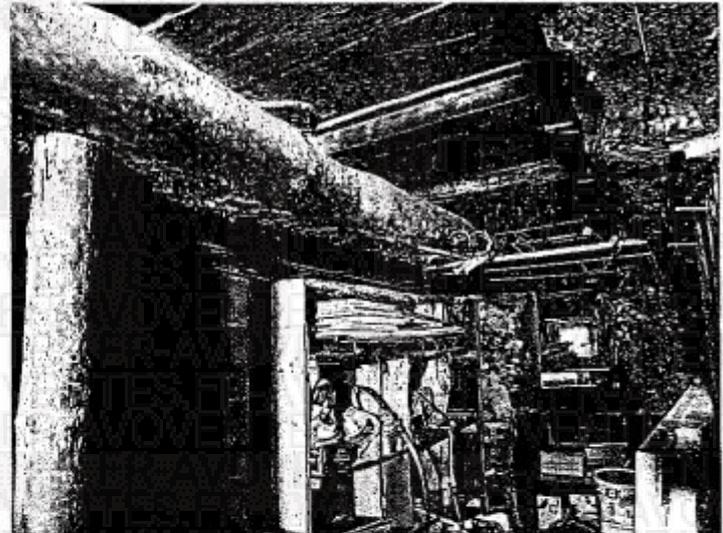
Enfin, le palier dessert une troisième chambre identique aux précédentes qui ouvre côté cour intérieure.



#### Cave sous-sol, accès par le hall d'entrée

Dans le hall d'entrée de l'immeuble sous l'escalier qui dessert les étages supérieurs, une porte donne accès à la cave.

L'escalier permettant de descendre au sous-sol est en bois très ancien. Les murs crépis sont également très anciens. Le sol est en terre battue. Des étais sont en place et soutiennent le plafond de la cave.



Appartement 1<sup>ère</sup> étage, logement occupé par (propriétaire)

l'indique qu'il occupe cet appartement mais qu'il est en train de déménager.

On entre directement dans une grande pièce à vivre. Le sol est couvert d'un parquet flottant usé. L'enduit du mur et du plafond est terni.

La pièce donne sur l'angle de l'immeuble avec une fenêtre qui ouvre côté rue du Pont Vieux et trois fenêtres qui ouvrent rue des Cordeliers. Toutes les fenêtres sont en PVC double vitrage.

La pièce comprend un coin cuisine avec évier en inox deux bacs et un égouttoir.

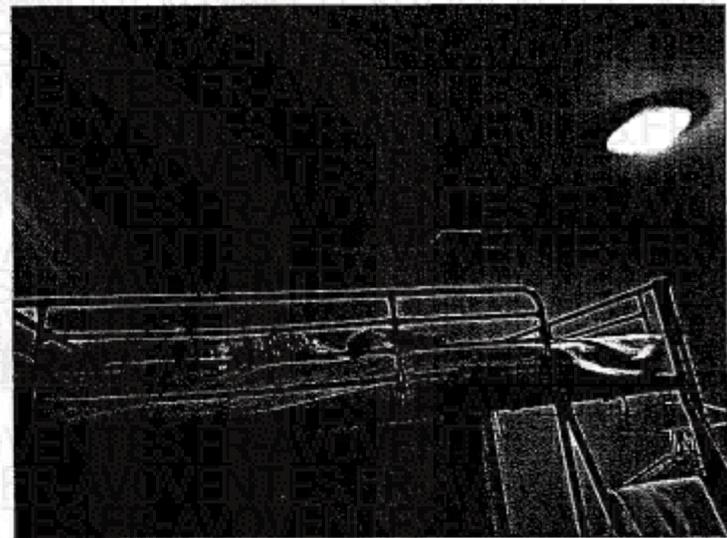
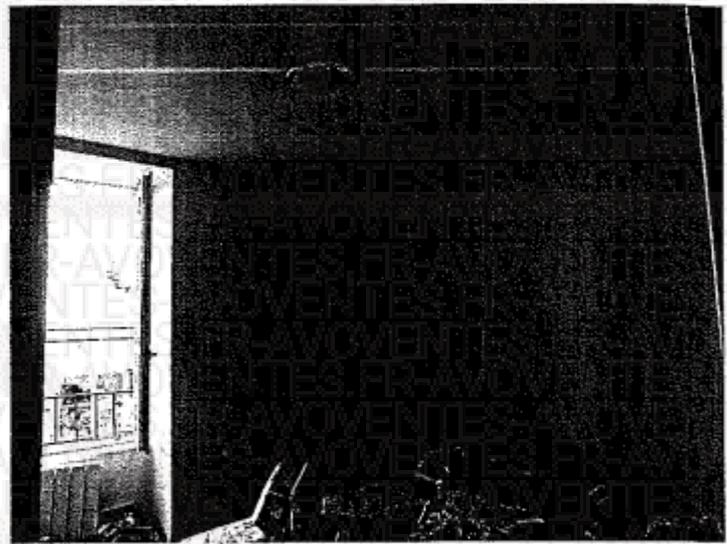
Il y a un radiateur électrique.



Les WC sont situés juste à droite derrière la porte d'entrée.  
Dans la continuité à droite, il y a la salle de bain. Le sol est carrelé. Les murs sont recouverts de faïence murale et d'enduit. La pièce comprend une cabine de douche ; un ballon d'eau chaude ; un petit meuble avec vasque.



A gauche de la porte d'entrée un petit couloir dessert deux chambres. Ces dernières comprennent chacune un radiateur électrique et une fenêtre en PVC double vitrage donnant sur la rue du Pont Vieux.



Appartement 2<sup>ème</sup> étage, logement occupé par

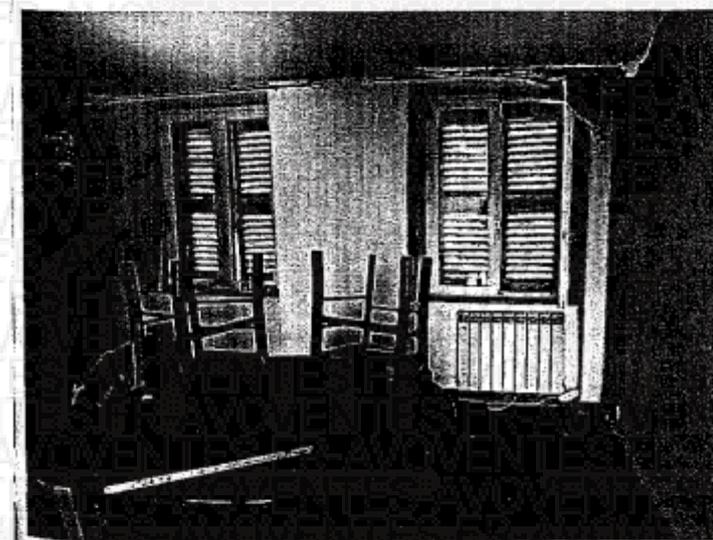
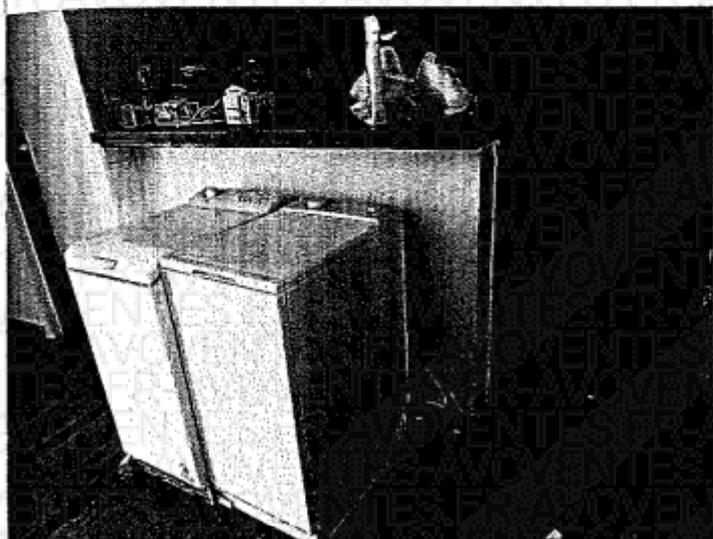
est passé à l'Etude le 14 juin 2024 pour me restituer un jeu de clés de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage. Il m'indique qu'il est en train de déménager et qu'il lui reste encore quelques meubles à retirer. Il m'autorise à entrer dans le logement.

La porte d'entrée est en bois contreplaquée.

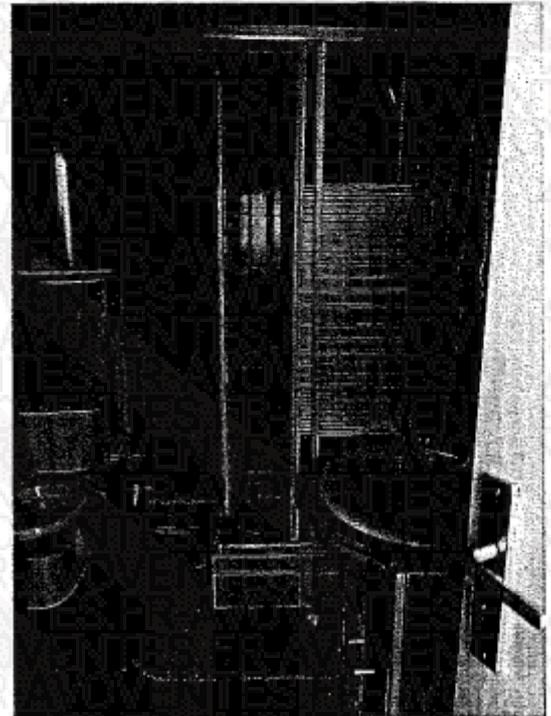
On entre dans la pièce principale avec un coin cuisine derrière un plan de travail /bar. Le coin cuisine est équipé d'un évier inox un bac un égouttoir avec de la faïence mural autour.

Trois fenêtres ouvrent côté rue du Pont Vieux et deux au-dessus de la cour intérieure ; elles sont en bois à double vitrage. Le sol est en parquet flottant. Les murs et le plafond sont recouverts d'enduit ; le tout est usé. Il y a deux radiateurs électriques.

Côté rue du Pont Vieux une grande plaque du faux-plafond s'est affaissée.

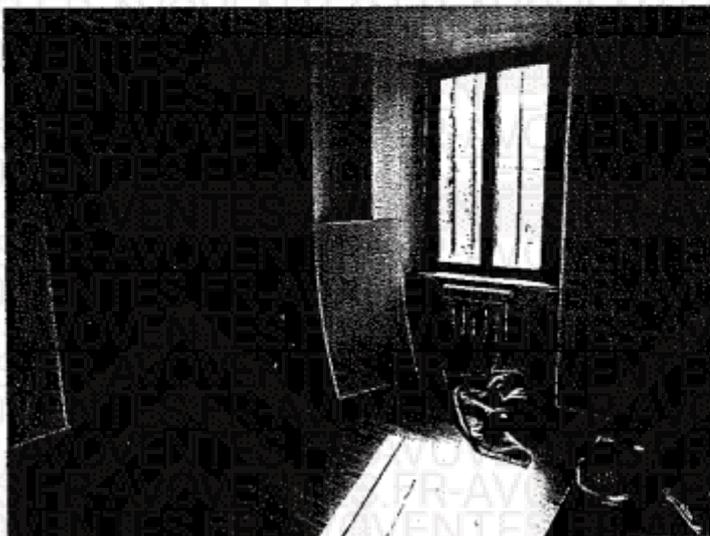


En entrant dans l'appartement il y a la salle de bain tout de suite à gauche. Il y a du carrelage et de la faïence murale. Elle est équipée d'un WC, d'une cabine de douche, d'un lavabo sur un petit meuble, et d'un radiateur sèche serviettes. Le ballon d'eau chaude est dans la pièce.



Il y a deux chambres identiques, dont l'une donne dans le rue du Pont Vieux et l'autre au-dessus de la cour intérieure.

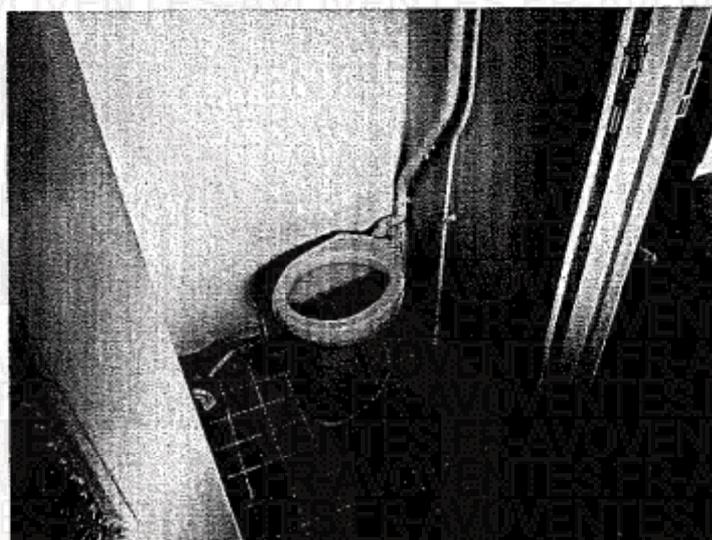
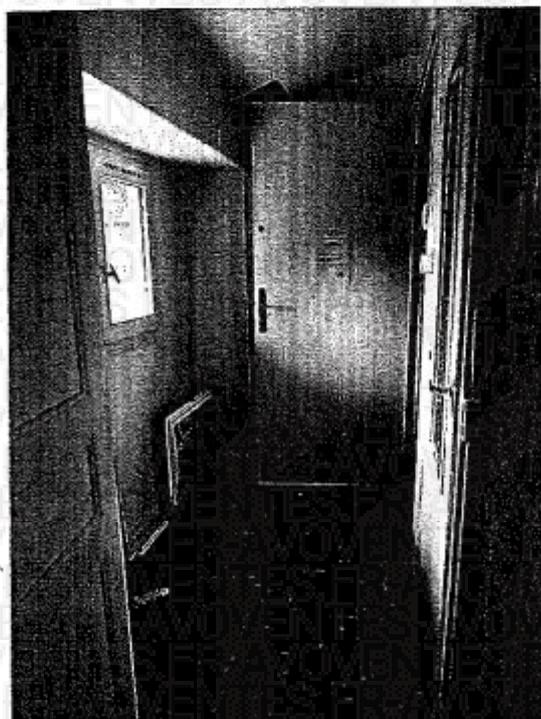
Il y a le même parquet flottant ancien que dans la pièce principale, un radiateur électrique, des fenêtres en bois anciennes à double vitrage. Seule celle qui donne sur la cour est équipée de barreaux.



L'installation électrique est vétuste.

Je vais au troisième étage, dans l'appartement aménagé dans le grenier.  
Je prends la clé et m'ouvre. Il m'indique que le locataire est parti.

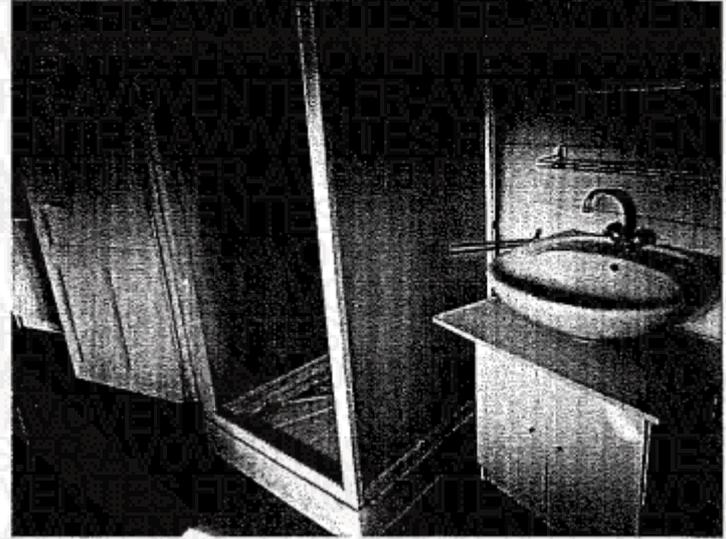
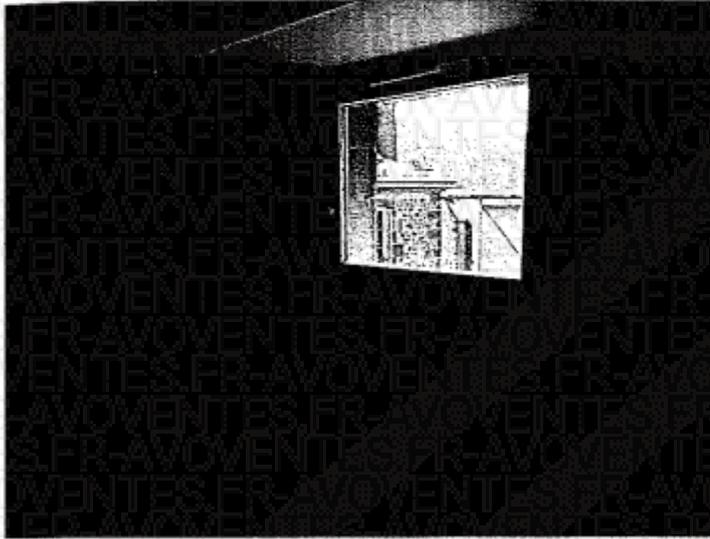
Il y a un petit sas d'entrée avec un radiateur électrique, une fenêtre à un vantail, et une porte qui donne sur un tout petit WC.



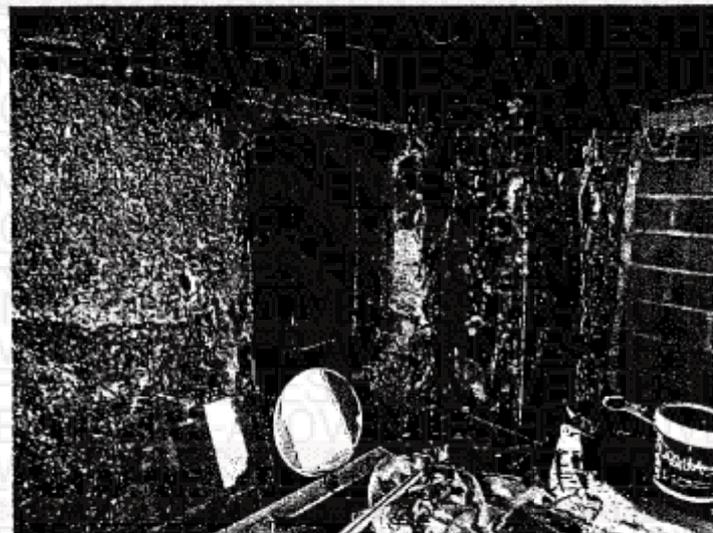
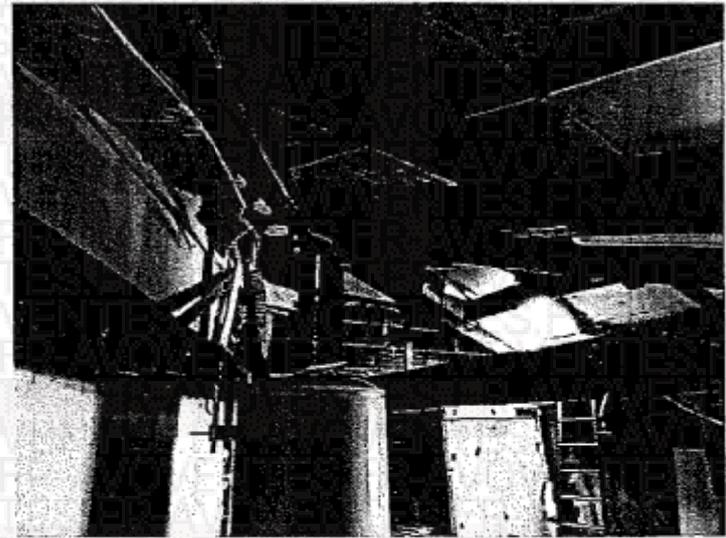
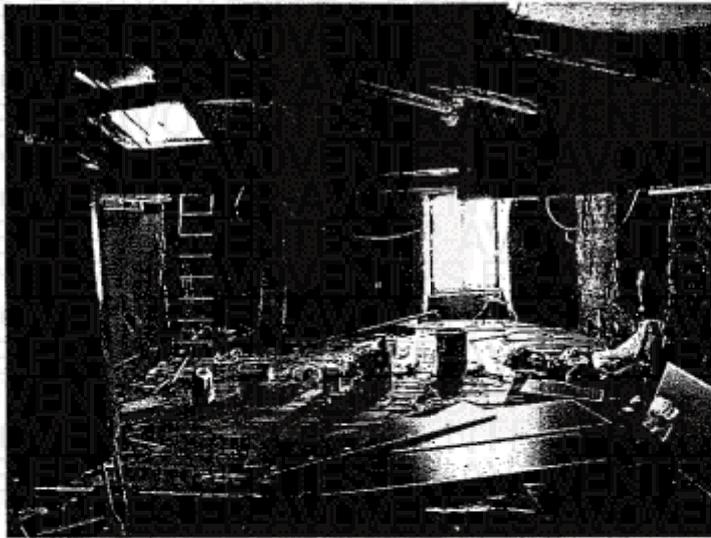
La cuisine donne côté cour. Elle est équipée d'un évier inox deux bacs un égouttoir sur un meuble à deux portes, un radiateur électrique, une petite fenêtre PVC à double vitrage avec garde-corps en bois, un radiateur électrique. Le linoléum est posé sur le parquet.



La salle de bain se trouve en enfilade après la cuisine. Le passage est abaissé par une poutre de soutènement. Il y a un lavabo, une cabine de douche, un radiateur électrique sèche serviettes, une fenêtre en bois à double vitrage, et du linoléum au sol.

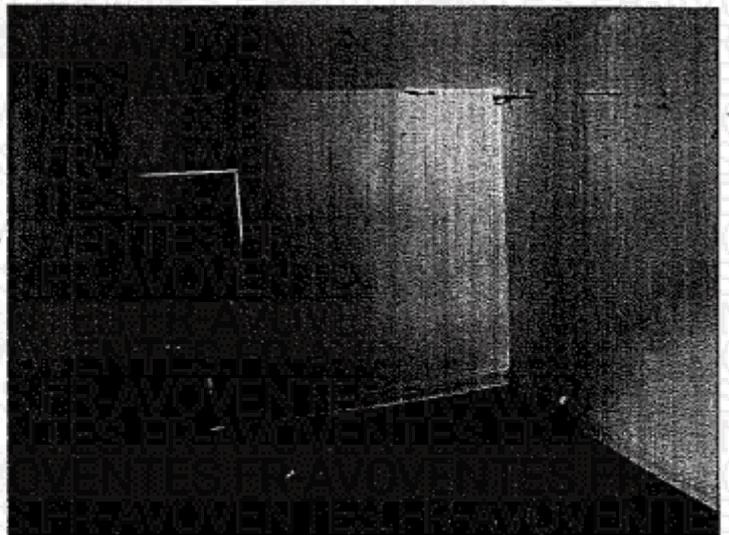
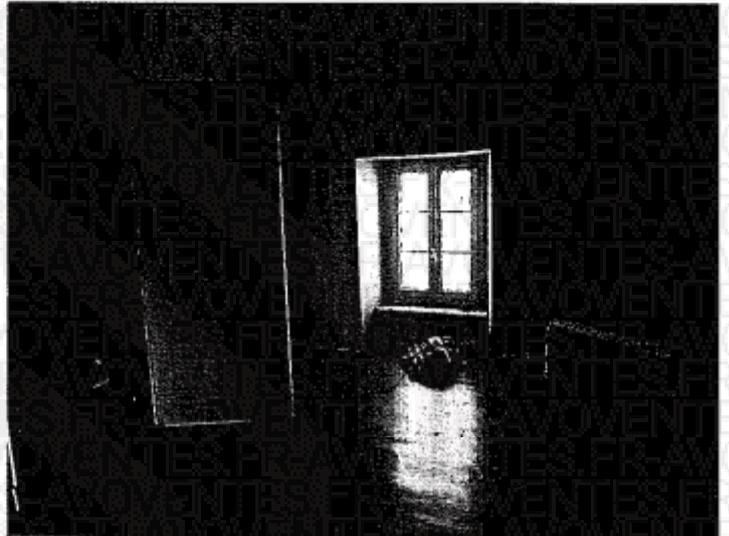


De la salle de bain, une porte donne dans la partie du grenier qui n'a pas été aménagée.



Depuis la cuisine deux portes donnent dans les deux chambres qui ouvrent sur la rue du Pont Vieux. Il y a une porte de communication entre ces deux pièces.

Elles sont identiques, avec du linoléum posé sur le parquet, un enduit mural et au plafond ancien, un radiateur électrique, une fenêtre en PVC avec garde-corps en bois, un placard mural.



Telles sont les constatations que j'ai faites avec photographies des lieux prises par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur vingt-et-une pages, pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES UTILES.**

**AURAHUIS - Me MASSOUBRE**

*Huissier de Justice*

BP 77 - 15105 SAINT-LOUR

Tél. : 04.71.60.20.64 - Fax : 04.71.60.43.61

21

Coût : mille cent quarante-neuf euros et vingt centimes.

Hors taxes 957,67

TVA 20.00 % 191,53

Me Françoise MASSOUBRE

