



AURA HUIS
ST-FLOUR

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

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

A LA REQUETE DE :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINT-FLOUR, société coopérative de crédit à capital variable, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Aurillac sous le numéro 441 139 516, dont le siège social est 10, cours Spy des Ternes – 15100 SAINT-FLOUR agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.


Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Claire SERINDAS, membre associée de la SCP d'Avocats MOINS & ASSOCIES, Avocat au barreau d'Aurillac, demeurant 7 avenue Aristide Briand – 15000 AURILLAC, laquelle se constitue et occupera pour elle.

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,

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 38 avenue du Dr Mallet et 7 avenue du Lioran – lots 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 – cadastré section AN n° 9 d'une contenance de 7 ares et 16 ca.

Et ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière desdits biens, signifié à  le 14 mai 2024 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.

En vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Christine BESSE-SABATIER, notaire à Saint-Flour (Cantal), 1 bis rue Etienne Mallet, en date du 25 mars 2016 portant prêt de la somme de 213.539 € remboursable sur 240 mois au taux d'intérêt fixe de 2,10 % l'an.

Me suis rendue ce jour à 9 heures au numéro 38, avenue du Dr Mallet à SAINT-FLOUR.

Sont également sur place la société SOCOBOIS pour procéder aux diagnostics ainsi que de la société JURITEC pour procéder à l'évaluation du bien.

nous ouvre et nous invite à visiter les lieux.

Plusieurs lots sont loués à la société que j'ai contactée au préalable. Le Trésorier, m'a autorisé à pénétrer dans les lieux dont il est locataire.

J'ai donc visité les lieux et procédé au descriptif qui suit.

SAINT-FLOUR est une des sous-préfectures du Cantal et abrite l'évêché. Il s'agit d'une ville de plus de 5000 habitants avec la présence d'un centre hospitalier, et de nombreuses associations sportives et culturelles. La ville est située au bord de l'autoroute A75 ; elle est donc à une heure de Clermont-Ferrand et à deux heures trente de Montpellier. La station de ski du Lioran est à une demi-heure de route.

L'immeuble saisi est à 10 minutes à pied du centre-ville et de tous les commerces. Il est situé entre deux axes principaux de la ville.

Les lots 5, 6, 7, 8 et 9 de l'immeuble ouvrent sur l'avenue du Lioran au nord. Il n'y a pas de parking sur l'avenue à ce niveau mais la configuration des lieux permet de se garer sur les lots 6 et 8.



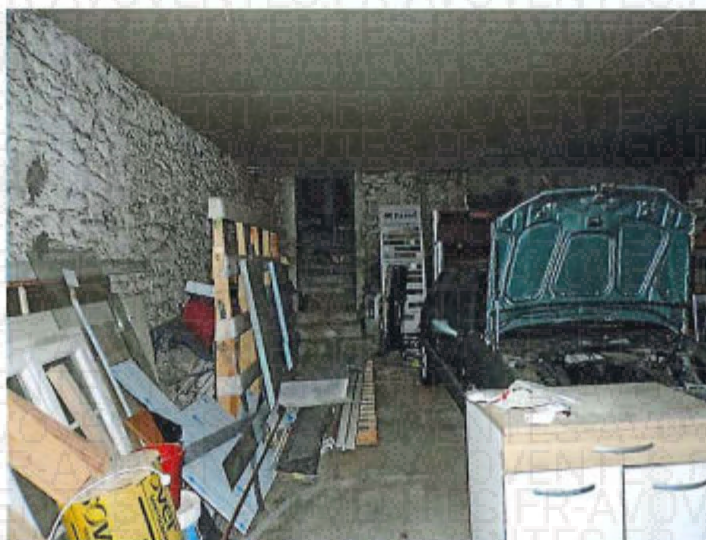
On accède aux lots 3, 5, 10, 11, 12, 13 et 14 depuis l'avenue du Dr Mallet au sud.

On peut se garer le long du trottoir en face.



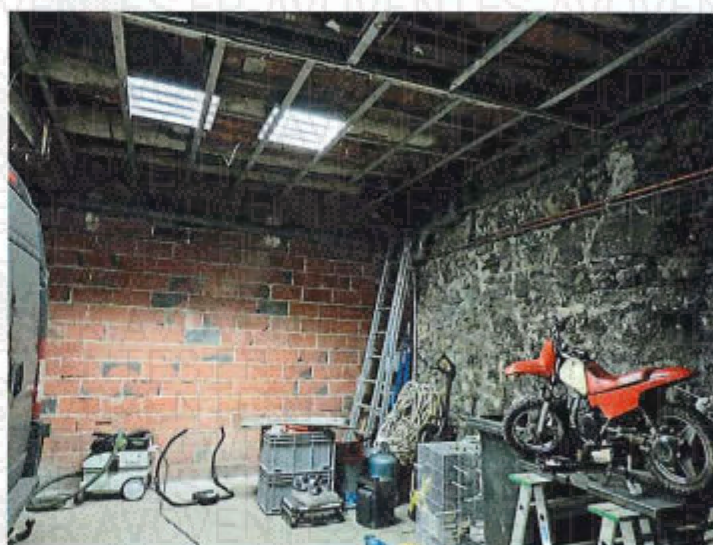
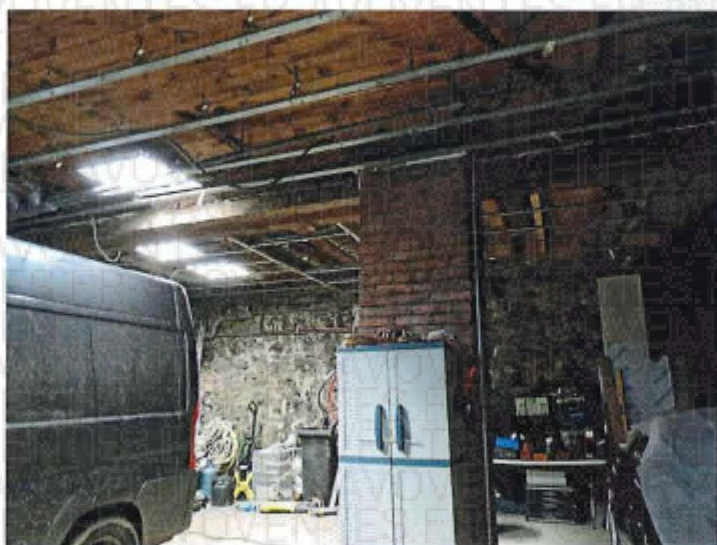
Lot 13 :

Il s'agit d'un garage. Les murs sont en pierres et en briques à l'état brut. La dalle au sol est tachée. Dans le fond un escalier donne accès à une cave ancienne et, de là, un deuxième escalier permet d'accéder au lot 6 (jardin en façade côté avenue du Lioran). Ce garage ouvre sur la rue par une grande porte basculante percée d'une porte pour passage piéton. A l'instant de mes constatations il n'y a pas de lumière à l'intérieur.

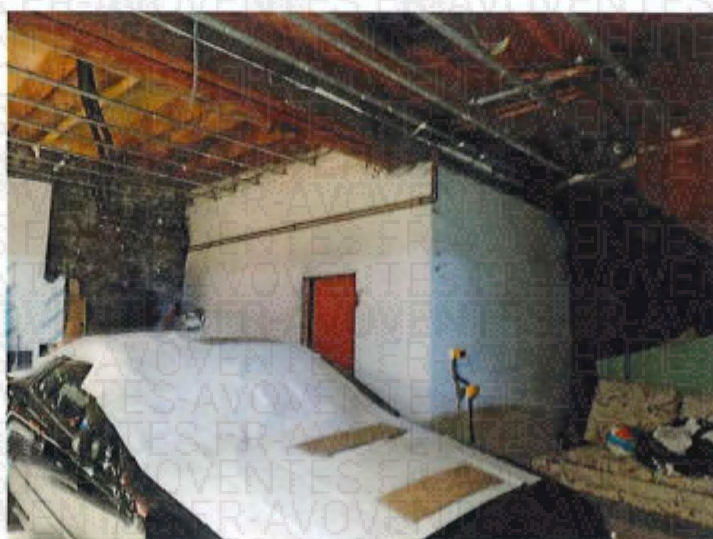
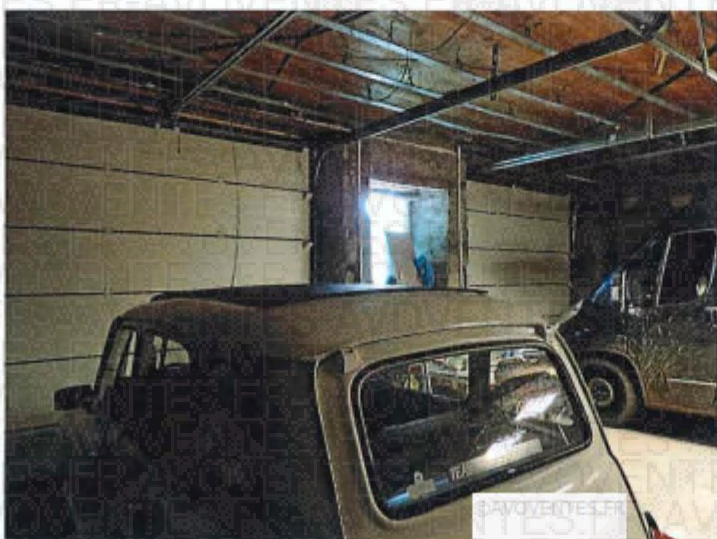


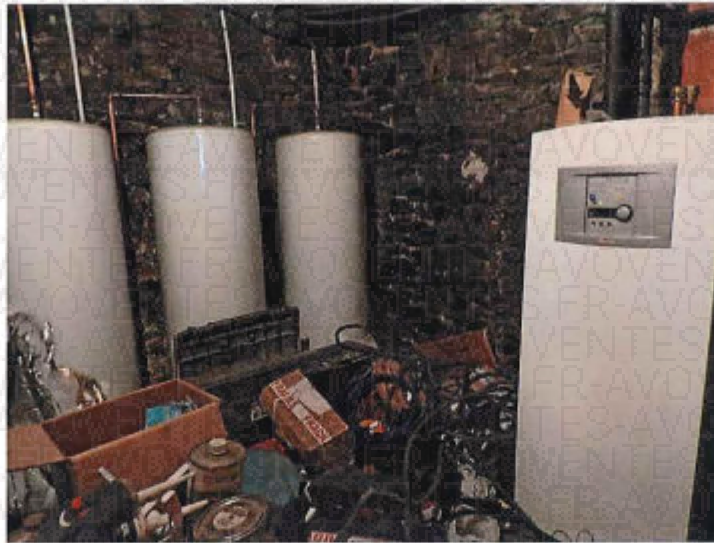
Lots 14 et 3 :

Il s'agit de deux garages attenants. Il y a une dalle au sol en bon état. Les murs sont à l'état brut en briques et en pierres. Deux grandes portes basculantes ouvrent sur l'avenue du Dr Mallet, et une porte donne dans le hall d'entrée de l'immeuble. Dans l'angle nord/est du lot 3 se trouve la chaufferie pour le chauffage par géothermie du lot n°7 et les ballons d'eau chaude pour l'alimentation de tout l'immeuble. La seule voie d'accès à la chaufferie est par le garage n°3.



Local chaufferie





Lot n° 5 :

Il s'agit d'une pièce au premier étage qui permet d'aller depuis l'escalier qui dessert les différents étages de l'immeuble au jardin qui ouvre côté avenue du Dr Mallet.

Côté jardin il y a une baie vitrée.

La dalle en ciment au sol est à l'état brut. Les murs sont couverts d'un crépi ancien. Il y a du lambris au plafond.

Cette pièce est à usage de débarras, utilisée par

Lot n°6 :

Jardin qui se trouve devant les lots 7 et 5. Ce terrain donne sur l'avenue du Lioran.

Il est fermé par un haut mur qui l'isole complètement de la circulation et ouvre par un portail métallique à deux montants mécanisés. Une partie du jardin est en herbe et l'autre en pavés autobloquants.



Lot n° 7 :

Cet appartement est occupé par @AVOVENTES.FR Il refuse que je prenne des photos des lots qu'il occupe.

On entre dans ce logement depuis le jardin.

Le sol de l'entrée est couvert de dalles en PVC. Sur le côté droit il y a des placards à portes coulissantes avec miroirs. Les murs sont peints et des spots sont insérés dans le plafond.

On arrive directement dans une grande pièce à usage de cuisine et salon.

Le parquet au sol est ancien.

Les murs au sud sont couverts de lambris et le mur ouest est en pierres jointoyées. Devant ce mur un poêle à bois a été installé.

La cuisine est aménagée dans l'angle sud/est de la pièce. Il y a un lavabo deux bacs et un égouttoir en résine noire. Des meubles de rangement sont accrochés au mur.

Il y a un grand plan de travail stratifié qui sépare la cuisine du salon, avec possibilité de prendre les repas. Il y a une hôte aspirante au-dessus de la plaque de cuisson.

Deux fenêtres en PVC à double vitrage ouvrent au sud. Une porte vitrée à double vitrage donne accès à un petit balcon. Des spots sont insérés dans le plafond.

Local WC : la chasse d'eau est dans le mur.

Petit placard à côté : le compteur électrique et les disjoncteurs sont dans ce placard.

Il y a deux chambres côté nord. On y entre par une porte coulissant dans la cloison. Elles ont chacune un radiateur électrique d'appoint et une fenêtre en PVC à double vitrage. Il y a du parquet au sol. Les murs sont peints ainsi que le plafond dans lequel des spots sont insérés.

Depuis l'entrée, un couloir part sur la gauche. Il dessert la salle de bains et une troisième chambre. Le sol est en parquet flottant.

On entre dans la salle de bains part une porte qui coulisse dans la cloison. Il y a du carrelage au sol et de la faïence murale. Des spots sont insérés dans le plafond.

Elle est équipée d'une douche à l'italienne avec une grande vitre sur le côté, d'une baignoire et de deux vasques modernes noires sur un meuble en bois.

La fenêtre en aluminium est à double vitrage opaque.

Au fond du couloir se trouve la troisième chambre.

Le sol est en parquet flottant. Les murs et plafond sont peints. Des spots sont intégrés dans le plafond. Il y a un grand placard avec une partie étagères et une partie penderie. La fenêtre en PVC est à double vitrage.

Toutes les ouvertures sur l'extérieur sont équipées de volets roulants électriques.

© AVOVENTES.FR m'indique qu'un système de chauffage par géothermie a été installé lors de la rénovation du bâtiment. Il est prêt et il ne reste plus qu'à installer les radiateurs dans son logement.

Lot n° 8 :

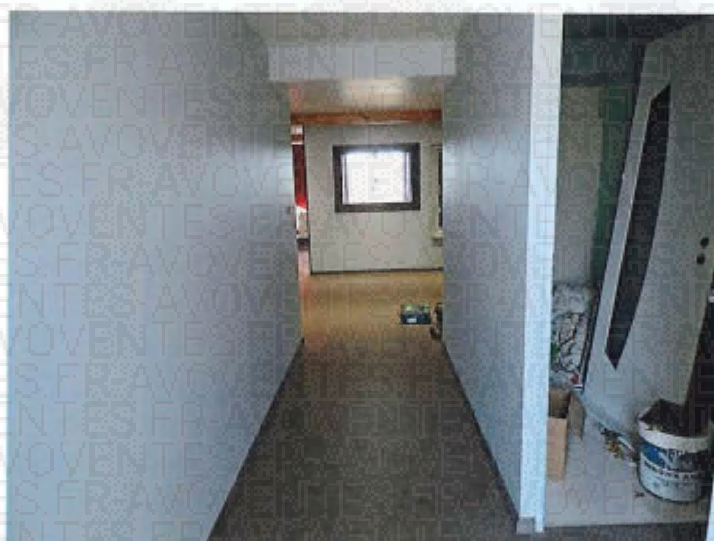
Parking recouvert de gravillons qui donne sur l'avenue du Lioran et permet l'accès à l'appartement correspondant au lot n° 9 par un escalier et un petit balcon.



Lot n°9 :

Appartement situé au deuxième étage du bâtiment auquel on accède depuis l'avenue du Lioran par le lot n°8, par un escalier et un petit balcon.

Il y a un grand placard dans l'entrée. Le tableau électrique avec les fusibles est à côté de la porte. Il y a un radiateur électrique. Les murs et plafond sont peints en blancs. Des spots sont insérés dans le plafond (il en est ainsi dans tout l'appartement).



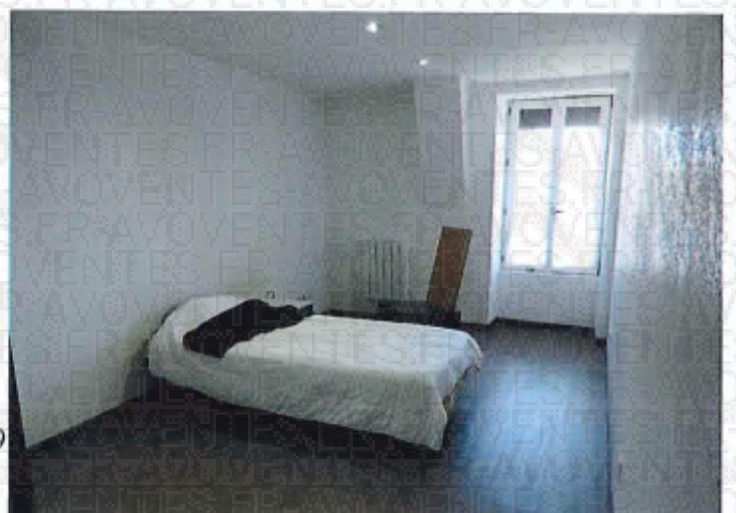
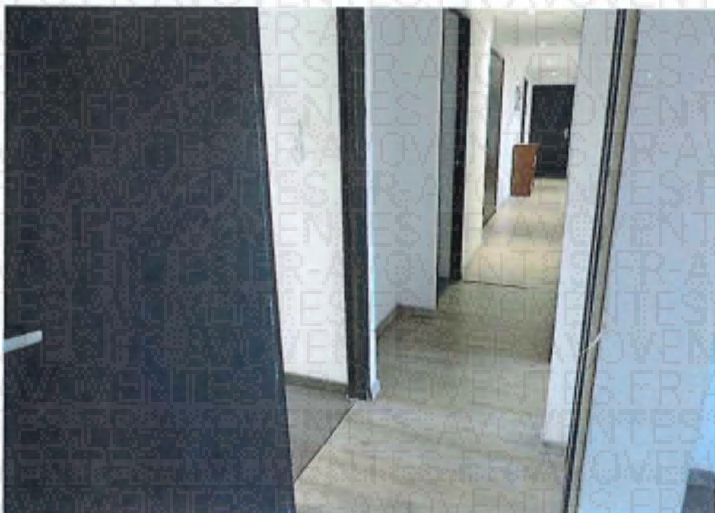
De l'entrée, un petit couloir amène à la pièce principale qui est coupée par une demi cloison percée d'une fenêtre. Les murs sont peints ainsi que le plafond. Le mur à l'ouest est en pierres jointoyées. Il y a une grande fenêtre en façade (sud) et une autre plus petite. Elles n'ont pas de volet. Il y a un radiateur électrique et le tuyau du poêle au bois situé à l'étage en-dessous qui traverse la pièce.



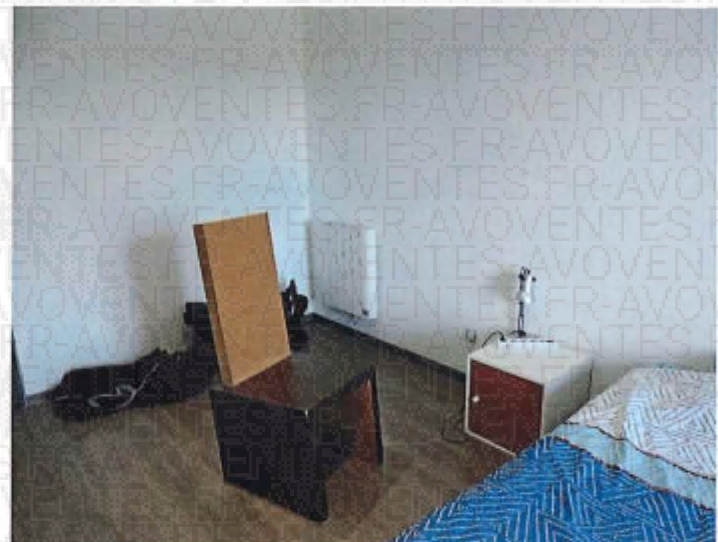


Une porte sépare la pièce à vivre d'un petit couloir qui donne sur les deux chambres et la salle de bain.

Une chambre donne côté sud. Elle est équipée d'une fenêtre à double vitrage avec volet roulant électrique. Le sol est couvert d'un parquet flottant. Les murs et plafond sont peints en blanc et des spots sont insérés dans le plafond. Il y a un radiateur électrique.



Une deuxième chambre donne côté nord. Elle est identique à la précédente et équipée de la même façon.



La salle de bain donne également au nord. Les WC sont dans la salle de bain. Il y a une grande cabine de douche, deux lavabos sur un petit meuble à tiroirs, un radiateur sèche serviettes. Les murs sont couverts de faïence murale. Le double vitrage de la fenêtre PVC est opaque.



Lot n°10 :

Cet appartement est voisin du précédent et donc situé au deuxième étage du bâtiment. On y accède par l'avenue du Dr Mallet par l'escalier qui distribue sur les différents appartements de l'immeuble.

Sur les plans les lots 9 et 10 sont deux appartements distincts.

Dans les faits, la cloison qui devrait les séparer dans le couloir n'existe pas.

Cloison séparative sur le plan, mais pas en fait.

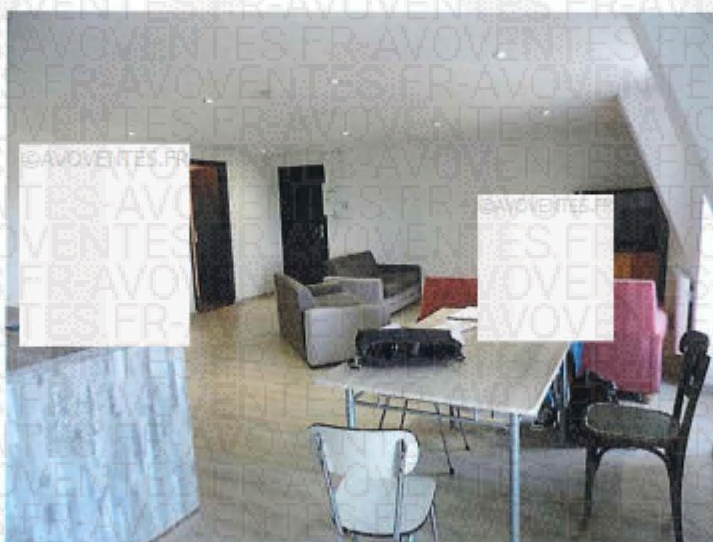
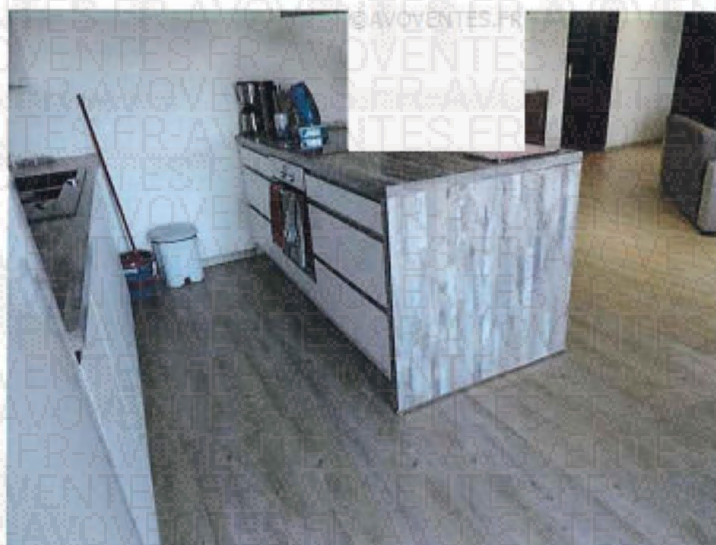
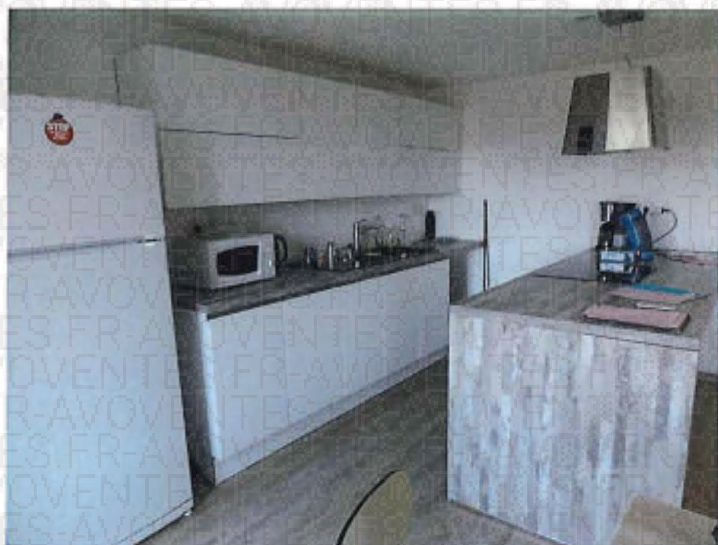


On entre directement dans une grande pièce cuisine salon salle à manger qui donne côté sud.

Le sol est en parquet flottant. Les murs et plafonds sont peints en blanc. Des spots sont insérés dans le plafond (comme dans toutes les pièces). Il y a deux grandes fenêtres avec volets roulants électriques et deux radiateurs électriques.

Côté cuisine il y a un évier deux bacs un égouttoir en résine, des placards au-dessous et en-dessous. Le coin cuisine est séparé de la pièce à vivre par un grand plan de travail avec plaque et four électriques en-dessous.

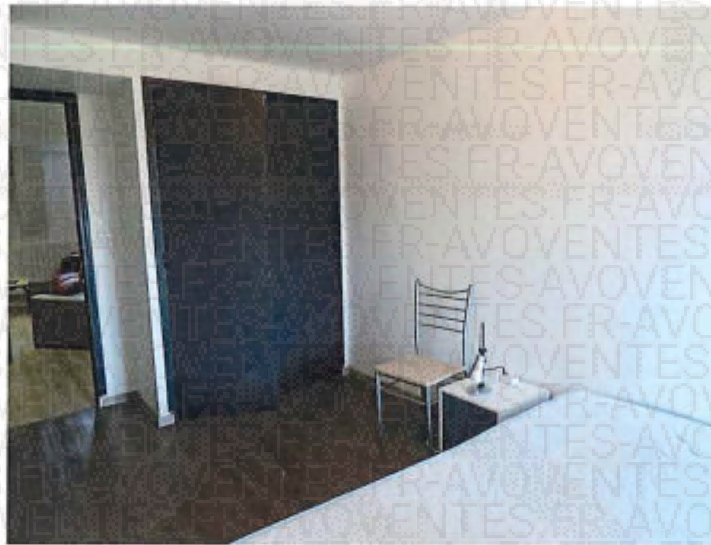




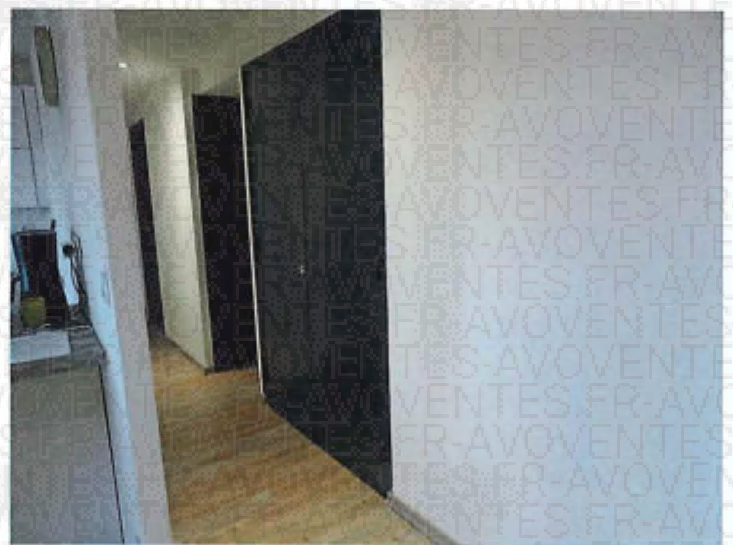
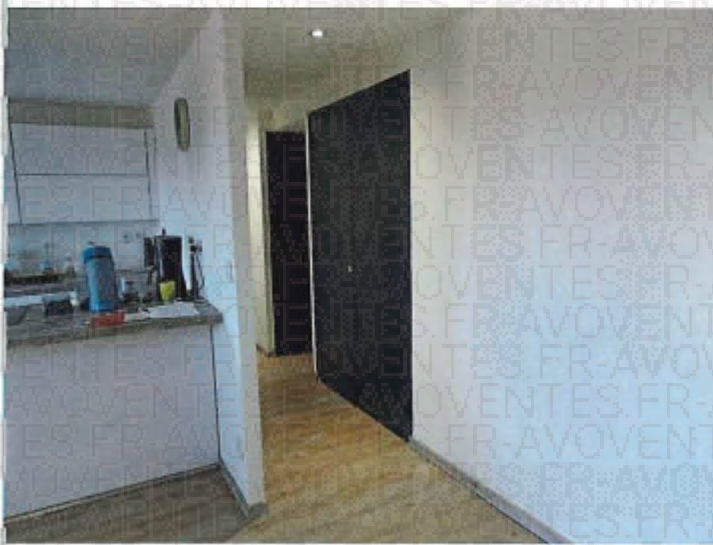
Les deux chambres donnent côté nord. Elles sont identiques.

Le sol est en parquet flottant. Les murs et plafond sont peints en blanc. Il y a une arrivée électrique au plafond, un radiateur électrique, une fenêtre double vitrage avec volet roulant électrique et un grand placard mural à deux portes.

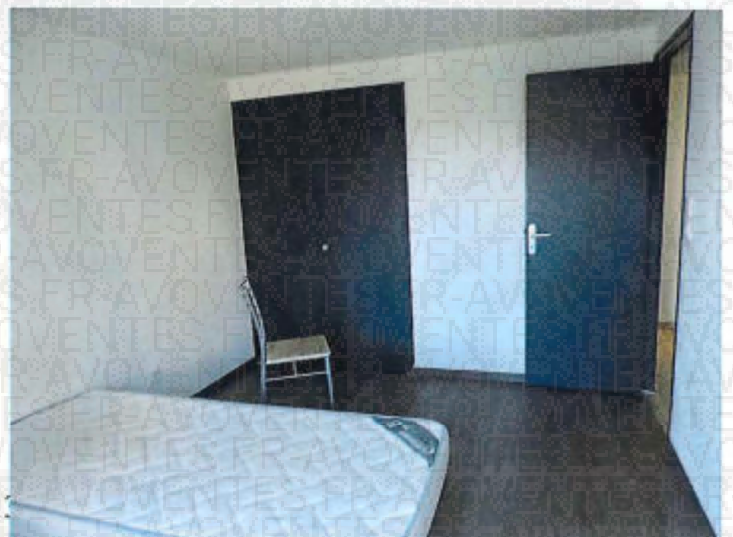




Un petit couloir avec un placard à deux portes amène dans un dégagement qui dessert la deuxième chambre, la salle de bain et les WC.



La deuxième chambre est identique à la précédente.



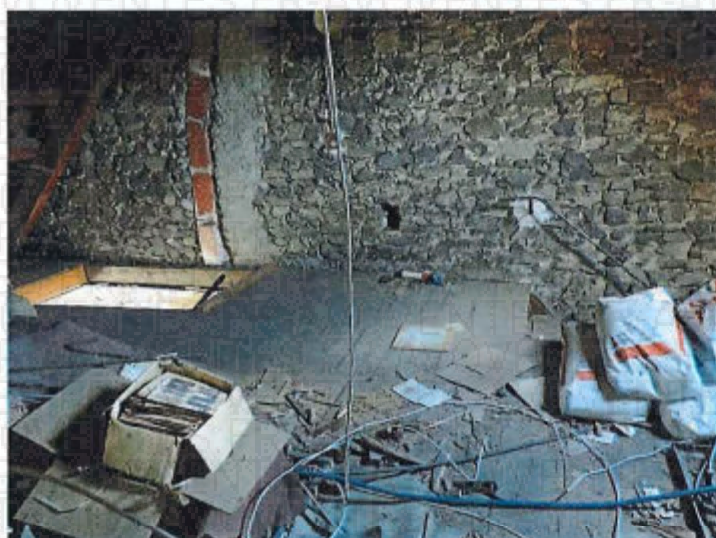
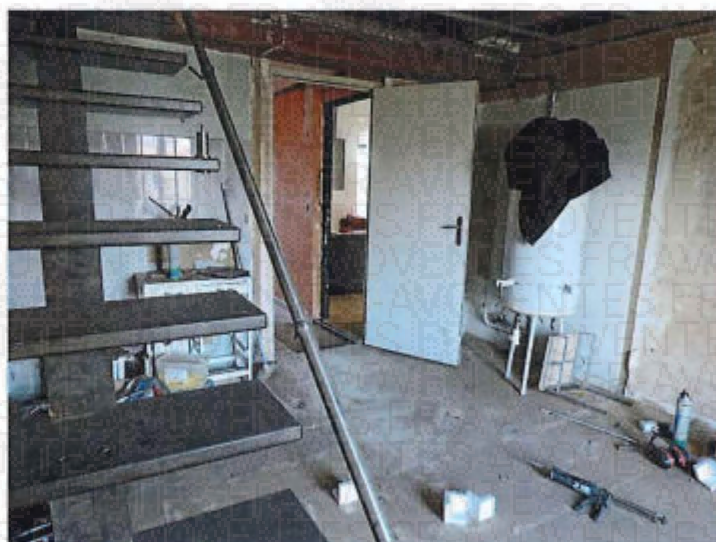
La salle de bain et les WC ne sont pas terminés. Il n'y a rien d'installé. Les murs, sol et plafond sont à l'état brut. Les gaines sont tirées et les tuyaux arrivent jusque dans ces pièces mais les travaux restent à faire.

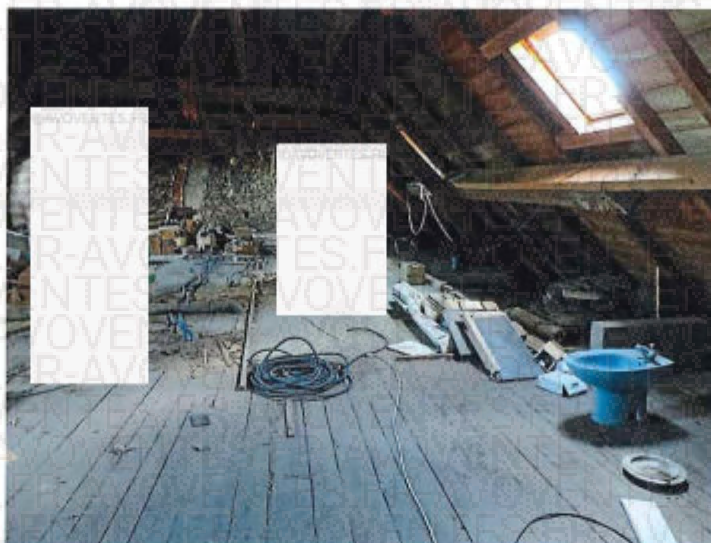
Lot n°11 :

Il s'agit d'un espace qui sera aménagé en duplex, avec une pièce au deuxième étage et un escalier qui mène dans les combles à aménager.

Seule la fenêtre a été changée ; elle est en PVC à double vitrage. Le vélux au grenier est en bois à double vitrage. Les travaux de rénovation sont juste commencés.

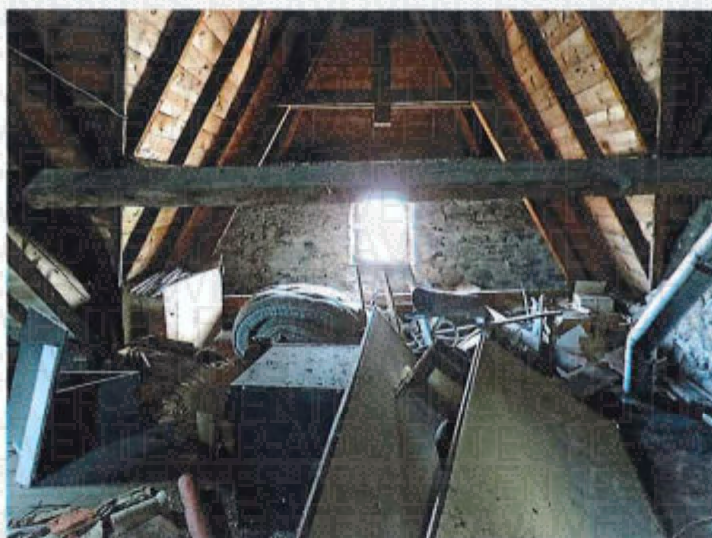
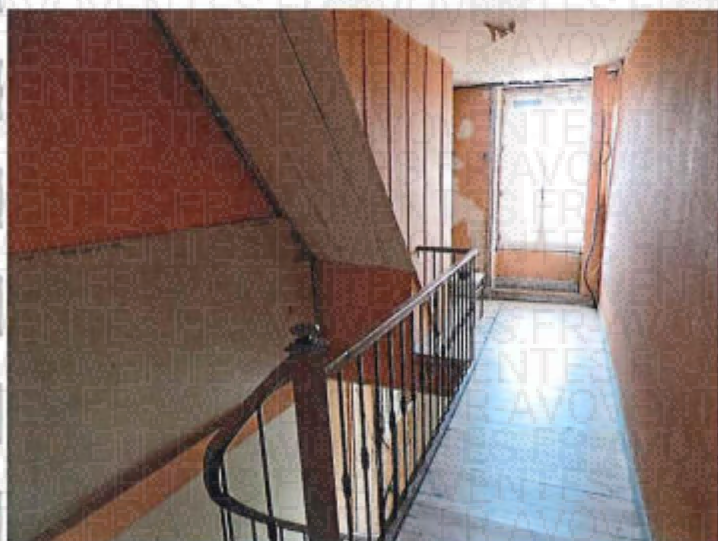
L'escalier a été installé.





Lot n°12 :

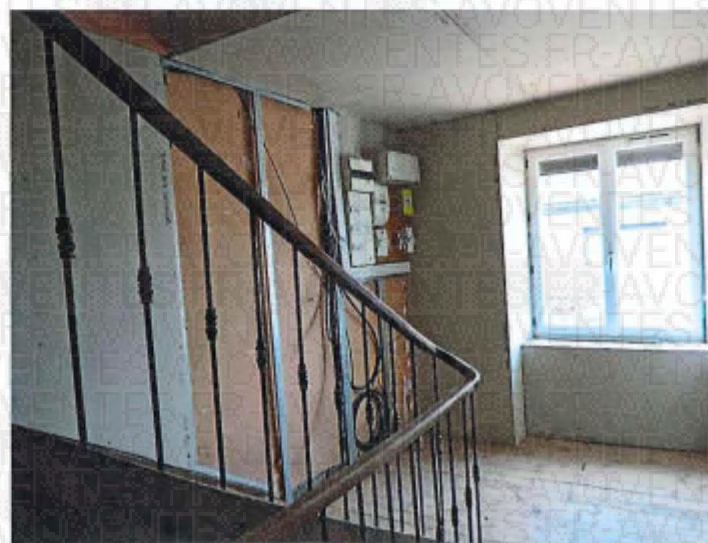
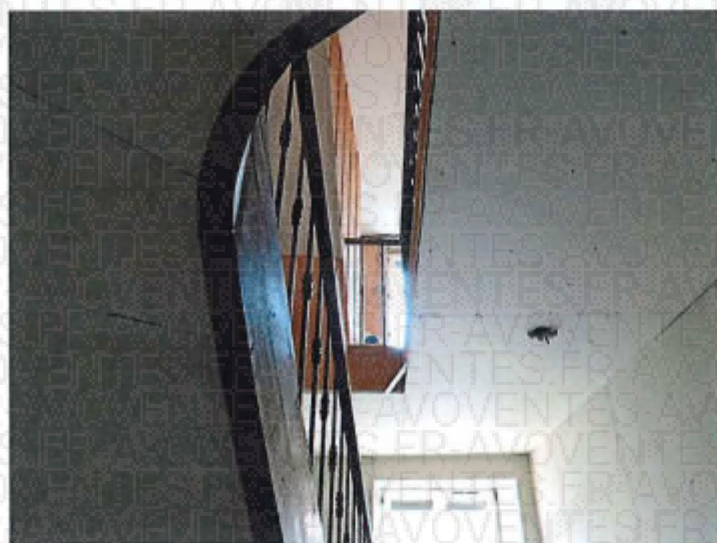
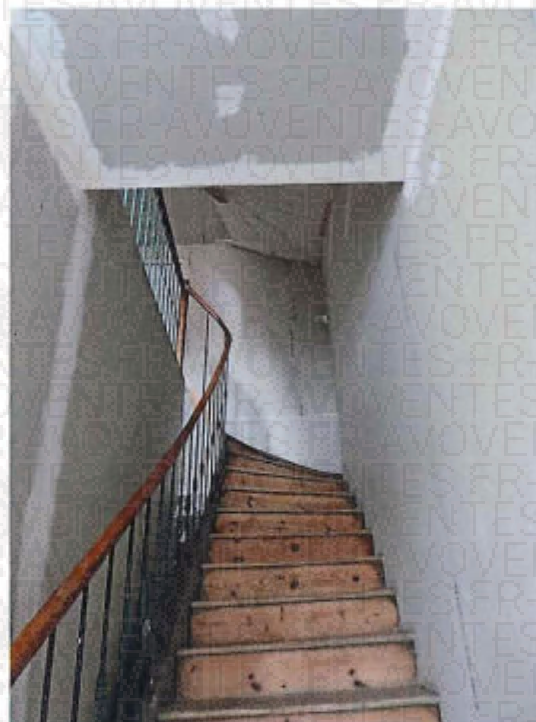
Il est composé d'un escalier ancien en bois qui part du pallier du deuxième étage et mène au grenier à aménager.



Les parties communes sont limitées à la porte d'entrée en bois avec une partie vitrée, équipée d'un digicode et d'une gâche électrique et la cage d'escalier qui dessert les lots 5, au premier étage et 10, 11, 12 au deuxième étage.

Au premier étage il y a un autre lot (n°4) qui appartient à une tierce personne.

me précise que ce lot bénéficie du système de chauffage par géothermie.





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 dix sept pages, auxquelles j'ai annexé le plan des locaux sur quatre feuilles avec le numéro des lots, pour servir et valoir ce que de droit.

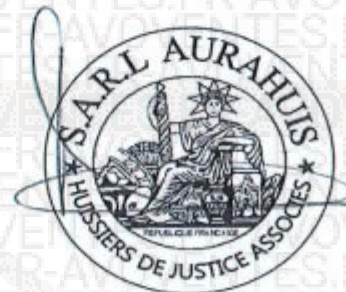
SOUS TOUTES RESERVES UTILES.

Coût : neuf cent neuf euros et vingt centimes.

Hors taxes 757,67

TVA 20.00 % 151,53

Me Françoise MASSOUBRE



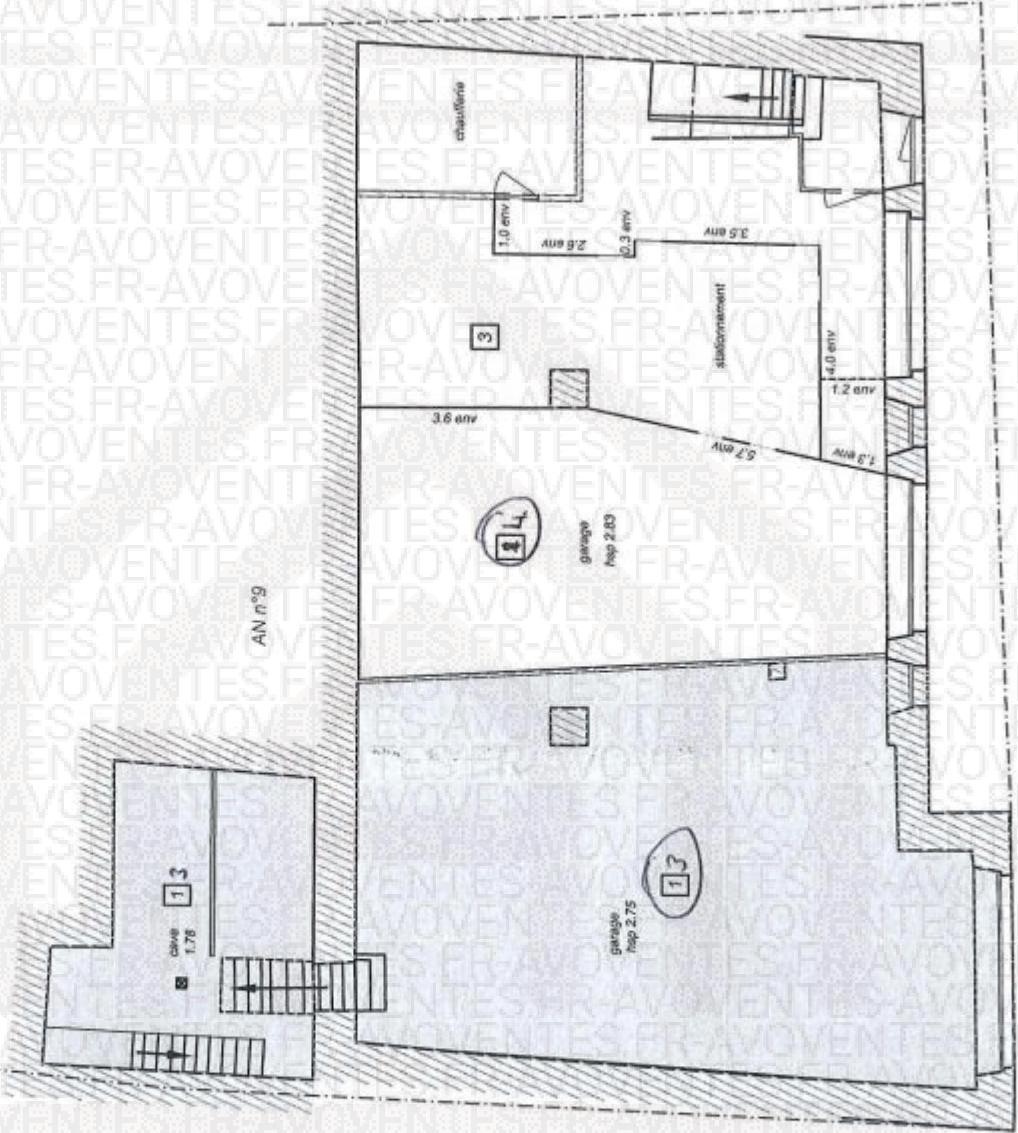


Commune de SAINT FLOUR
 Avenue du Docteur Mallet
 Rue du Lior
 Propriété de
 Parcelle AN
 Création d'un Etat descriptif de Division
 PLAN DU RDC
 dressé le 22/01/ 2021
 Echelle 1/100

LEGENDE:

- Limite de Lot
- - - Application cadastrale
- AN n° 9 Numéro de parcelle
- Partie commune

Notes :
 -Les limites autres que celles explicitement bornées sont issues d'une application cadastrale et sont données à titre strictement indicatif.



Avenue du Docteur Mallet



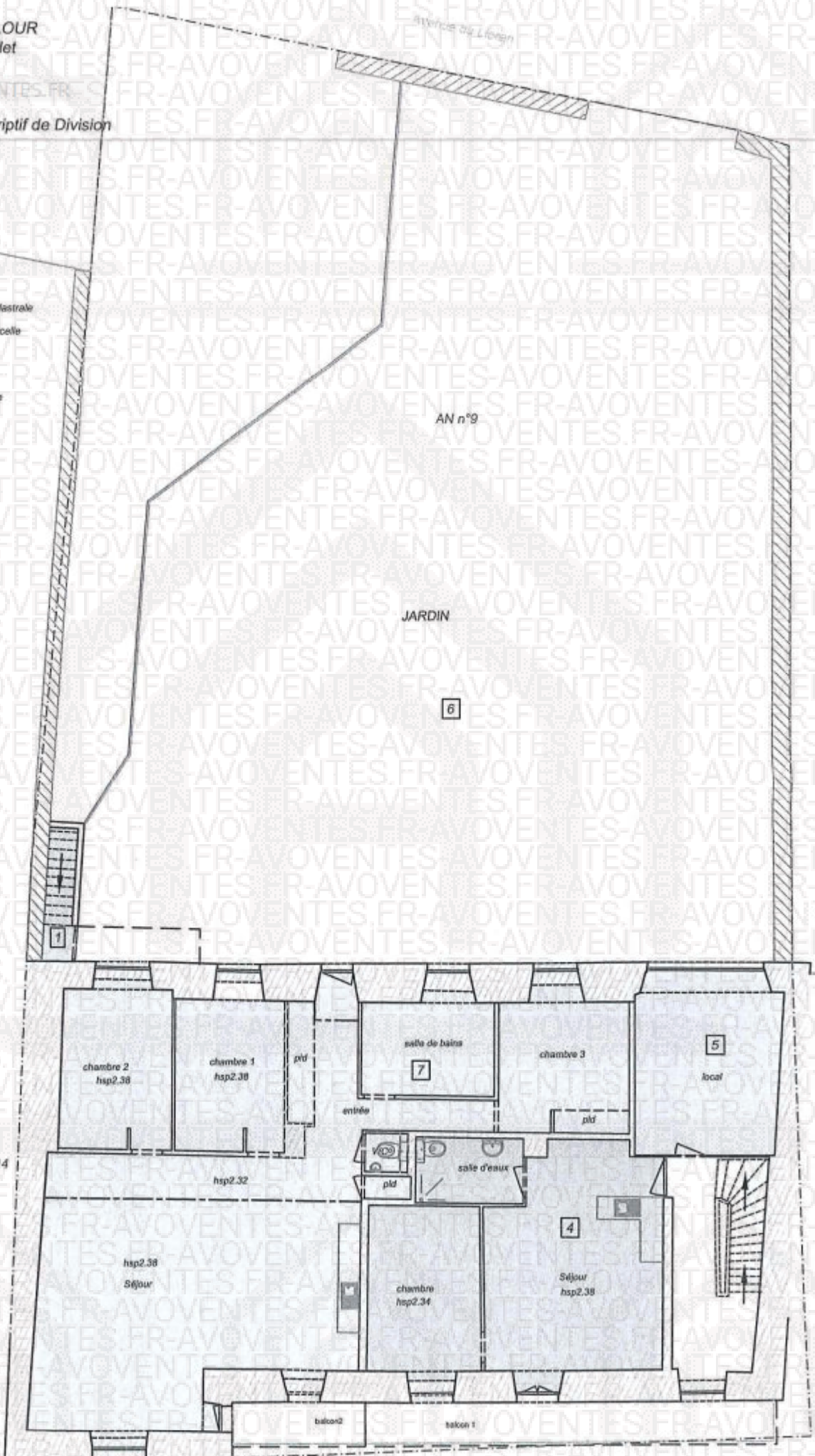
GÉOMÈTRE-EXPERT
 CONSULTER VALÉRIEN BARATTE
 Géomètre - Expert
 49100 - MARVILLEJOLS
 Dessin: G21073-SF3-COP-V00-210122.dwg

Commune de SAINT FLOUR
Avenue du Docteur Mallet
Rue du Lioran
Propriété
Parcelle ANN^{n° 9}
Création d'un Etat descriptif de Division
PLAN DU 1er
dressé le 22/01/2021
Echelle 1/100

allée du Liégeois

LEGENDE:

- Limite de Lot
- - - Application cadastrale
- AN n° 9 Numéro de parcelle
- Partie commune N n°412

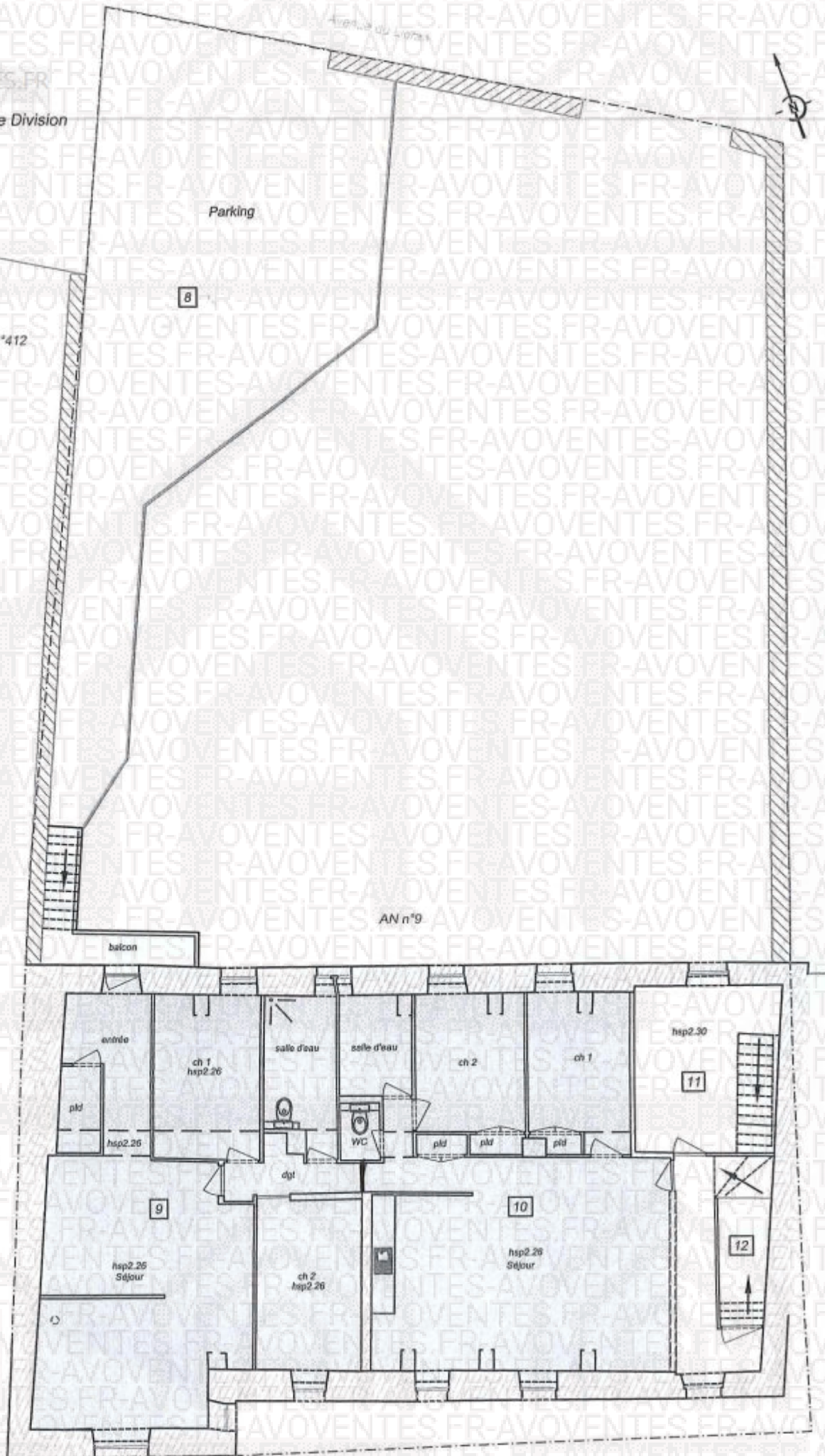


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALOISES GARANTIS
G21013-SFL-COP-V00-210122.dwg
Trace: G21-013-SFL-IN-1er-V00-210122.pdf

Commune de SAINT FLOUR
 Avenue du Docteur Mallet
 Rue du Lioran
 Propriété de
 Parcelle AN n° 9
 Création d'un Etat descriptif de Division
 PLAN DU 2ème
 dressé le 22/01/2021
 Echelle 1/100

LEGENDE:

- Limite de Lot
- - - Application cadastrale
- AN n° 9 Numéro de parcelle
- AN n° 412
- Partie commune



AN n° 414



GÉOMÈTRE-EXPERT
 CONTRAILED VALUERS GARANTIS

Géomètre - Expert
 9100 - MARVEJOLS
 Dessin: G21013-SFL-COP-V00-210122.dwg
 Trace: G21-013-SFL-INT-2ème-V00-210122.pdf

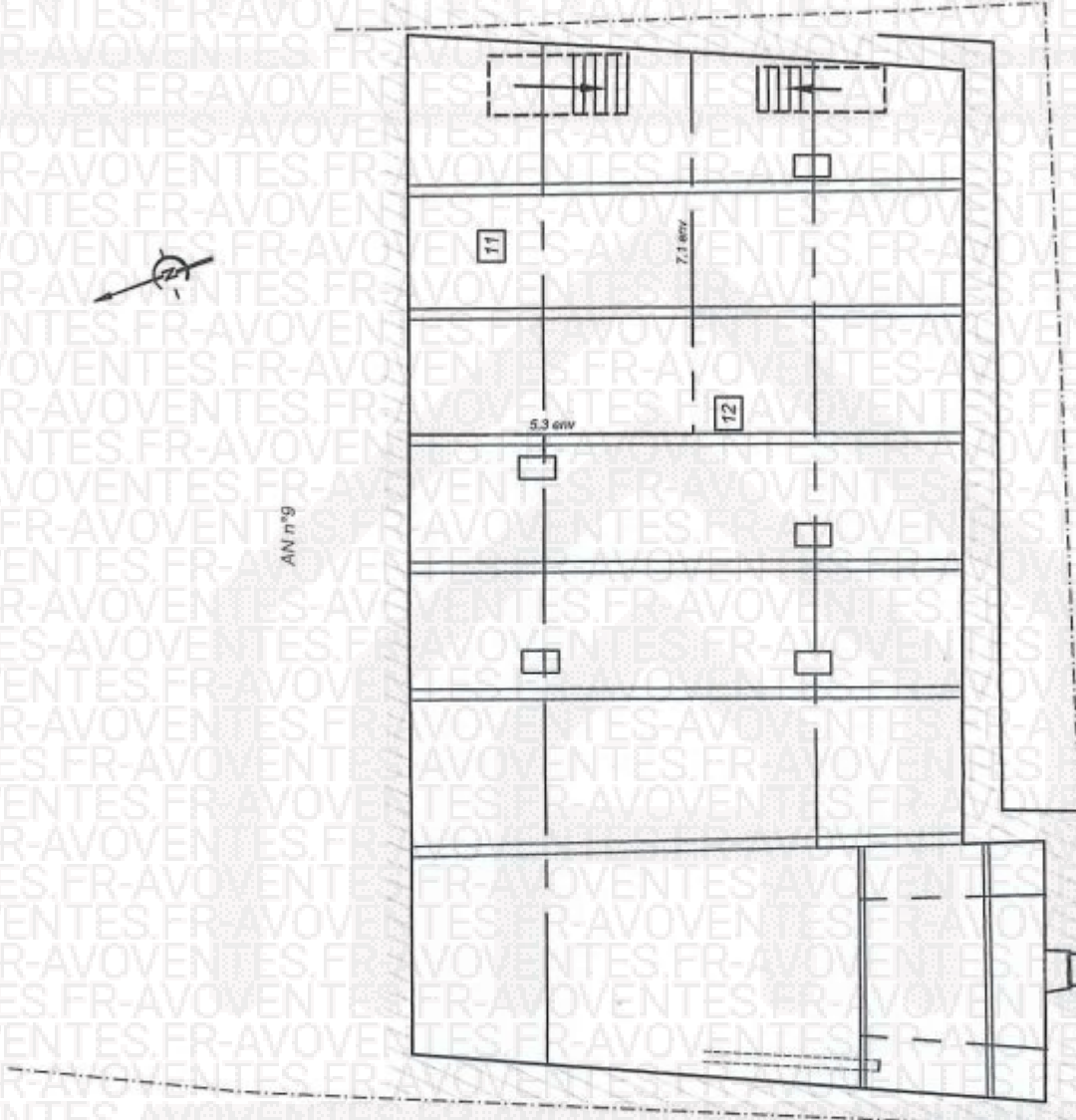
Avenue du Docteur Mallet

Commune de SAINT FLOUR
 Avenue du Docteur Maillet
 Rue du Li
 Propriété
 Parcelle AN n° y
 Création d'un Etat descriptif de Division
 PLAN DU 3eme
 dressé le 22/01/ 2021
 Echelle 1/100

LEGENDE:

- Limite de Lot
- - - Application cadastrale
- AN n° B Numéro de parcelle
- Partie commune

Notes :
 - Les limites aures que celles explicitement bornées sont issues d'une application cadastrale et sont données à titre strictement indicatif



AN n°10

AN n°9

AN n°414

Avenue du Docteur Maillet



GÉOMÈTRE-EXPERT
 s. r. l.

16 Boulevard Foch - 48100 - MARVEJOLS
 Dessin: G21013-SFI-COP-VOU-210122.dwg
 Titre: G21013-SFI-INT-3eme-4-5.1.mn-210122.rvt