

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Anthony COUCHOT – Alexandre MOUYEN – François SALA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**



COUCHOT - MOUYEN - SALA

ETUDE PRINCIPALE

28 rue Thore

40100 DAX

Tel : 05.54.00.40.40

Site internet : www.huissiers-dax-couchot-mouyen.fr

Mail : contact@cdj-dax.com

ETUDE SECONDAIRE

231 boulevard Saint Vincent de Paul

40990 SAINT-PAUL-LES-DAX

Tel : 05.58.91.33.55

Référence :

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Dressé L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SIX AOUT

A la demande de :

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE - BANQUE (CFCAL) SA au capital de 5.582.797,00 €, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le n° 568 501 282 dont le siège social est 1 rue du Dôme BP 102 à STRASBOURG CEDEX (67003) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Cécile BADENIER, Avocat Associé de MAGELLAN AVOCATS, société d'Avocats inscrite au Barreau de Dax, dont le siège social est situé 26 Avenue du Maréchal Foch à CAPBRETON (40130), lequel est constitué sur la présente procédure

Agissant en vertu :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Et en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Daniel BEAUTEMPS, Notaire à SORE (40430), le 30 juillet 2018, contenant prêt par la Société CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE , à

AVOVENTES
AVOVENTES

lequel a été sommé de prendre parti par acte de la SCP COUCHOT-MOUYEN du 4 octobre 2022, et auquel le titre exécutoire a été signifié le 4 octobre 2022, d'un principal de 99 000 euros, amortissable sur une période 300 mois, au taux d'intérêt de 3.15 % l'an, taux effectif global de 4.36 %, entièrement exigible.

Le requérant ayant fait signifier par acte de notre ministère en date du 28 mai 2024 un commandement de payer valant saisie immobilière à **AVOVENTES** et demeuré infructueux à ce jour.

Il me commet à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier sis :

Commune de Saint-Paul-lès-Dax (40990)

45, route d'Herm

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
BC	189	Hippodrome		11 a 32 ca
BC	205	46 Route d'herm		15 a 76 ca
			Total	27 a 08 ca

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Alexandre MOUYEN, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP Anthony COUCHOT - Alexandre MOUYEN - François SALA - Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de DAX (40), y demeurant 28 Rue Thore à DAX (Landes) :

Me suis transporté ce jour à Saint-Paul-lès-Dax (LANDES), 45, route d'Herm, où là étant, à 14h00

En présence de AVOVENTES ainsi déclaré, qui m'a permis l'accès aux lieux, j'ai dressé le descriptif qui suit :

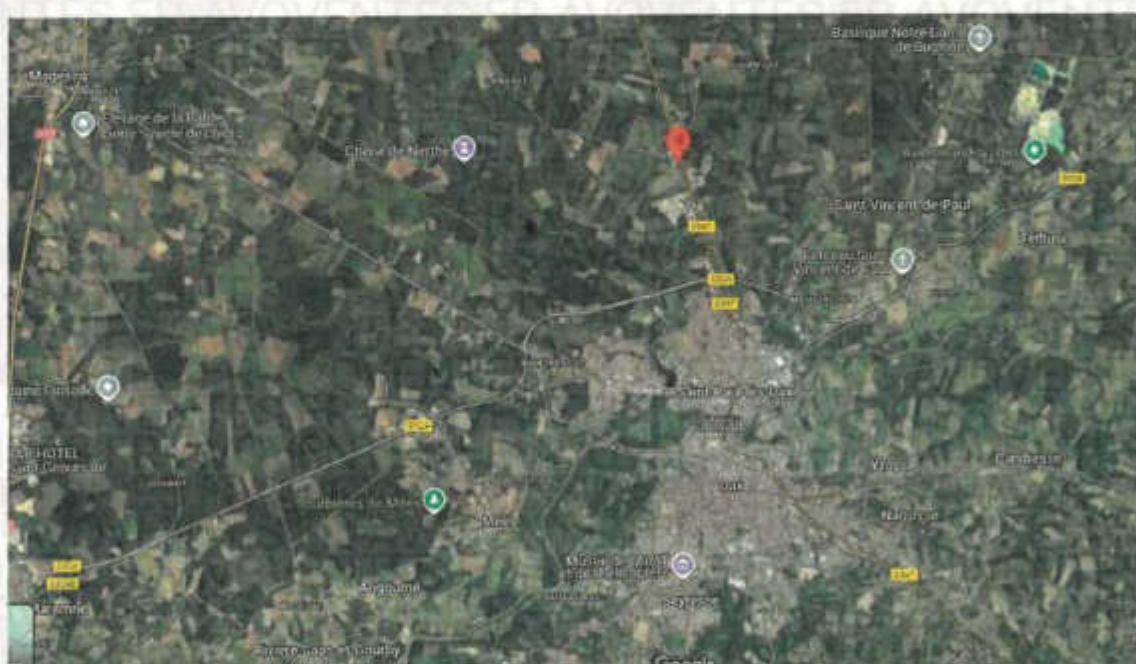
CONSTATATIONS

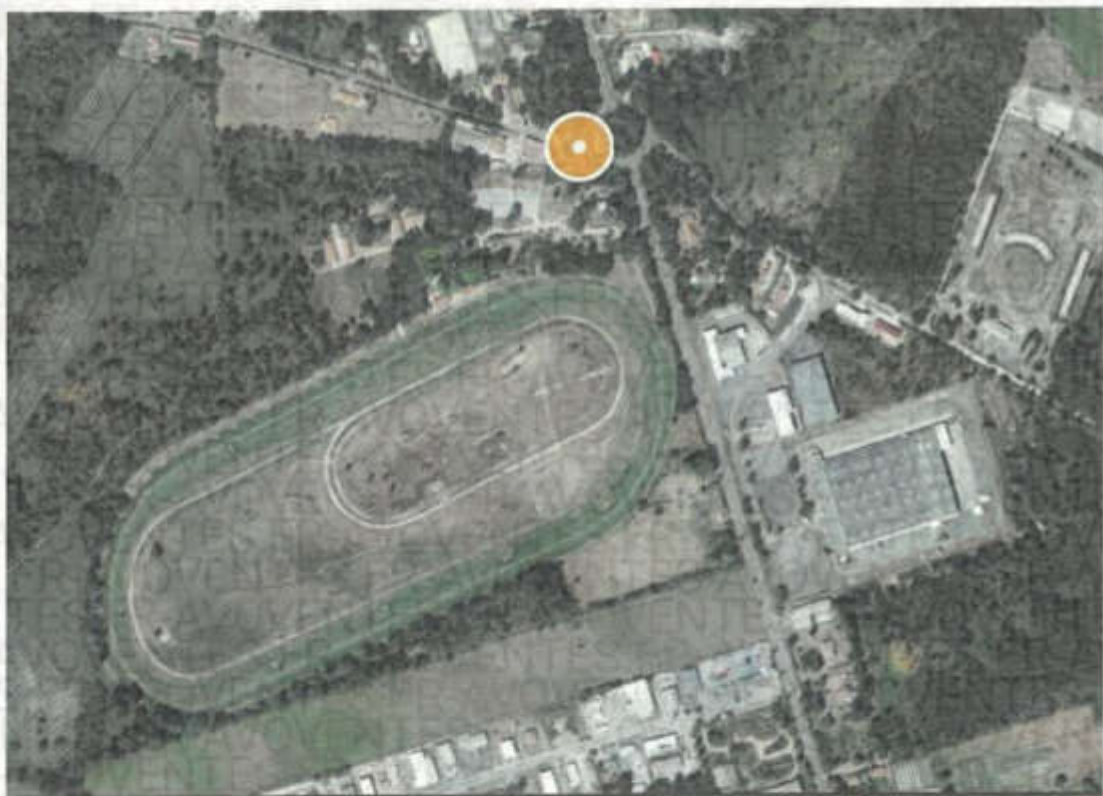
1) Présentation de la commune :

Commune de l'Agglomération du GRAND DAX, peuplée d'environ 15000 habitants, SAINT PAUL LES DAX est située sur la rive droite de l'Adour, à 1h30 de Bordeaux, 50 minutes de Bayonne et 30 minutes de la station balnéaire de Vieux Boucau

Elle se situe au Nord et face à la ville de Dax, Sous-Préfecture des Landes, Ville thermale dont la gare relie Bordeaux en 1h et Paris en 3 h 20 via la LGV Sud Europe Atlantique.

Le bien saisi se situe à 15 km au nord du centre-ville de SAINT -PAUL-LES-DAX à proximité immédiate de l'hippodrome, au niveau du rond-point sis à la jonction de la route de Castets et de la route d'Herm.







Le bien comprend deux parcelles.

Sur l'une d'elle est érigée un immeuble à usage d'habitation, à savoir une maison de plain-pied.
La maison se situe sur la parcelle n°205, en limite Est.

11) Extérieur :

L'accès au logement se situe au Nord, en bord de la route d'Herm.

La limite de propriété nord est bordée par un chemin (qui relie la route d'Herm au rond-point) qui permet d'accéder à la maison. Chemin engravillonné, qui permet le stationnement de véhicule.
Présence également d'un grand poste transformateur EDF.

L'entrée de la propriété est matérialisée par un portillon métal couleur rouille fixé sur deux poteaux en béton désactivé.

Les deux parcelles ne sont pas entretenues et sont envahies par les herbes hautes, ronces, pousses de branches anarchiques des différents végétaux.

Les limites de propriété ne sont pas visibles.

La partie nord de la propriété est bordée par une haie de lauriers.

Selon les déclarations de AVOVENTES

La limite sud (que de la parcelle 205) et la limite nord sont clôturées par un grillage simple torsion sur piquets métalliques.

La limite Ouest n'est pas clôturée ; un grillage (non visible) a été installé à l'Ouest du bac à poissons en milieu de longueur de la parcelle n° 205 pour sécuriser ses animaux de compagnie.

A l'Ouest de l'habitation, il existe une terrasse non entretenue, constituée de dalles et béton désactivé ; le même revêtement longe le mur de façade nord-ouest.

Sur la parcelle n° 205, au milieu, présence d'un bac à poissons de forme ronde. Ce dernier est vide.

Sur la parcelle 189 :

Présence d'un petit cabanon en maçonnerie, sans porte, avec une couverture constituée de plaques ondulées ; à l'intérieur, quelques étagères de rangement.

Il m'est précisé l'existence sur cette parcelle d'une fosse septique, non visible en raison de l'absence d'entretien du jardin. Elle se situerait dans l'alignement de la descente des eaux pluviales, à environ 10 mètres de celle-ci.

La maison érigée, de plain-pied, avec grenier, est de forme quasi-rectangulaire, avec une légère avancée dans la partie nord-ouest.

Les murs maçonnés sont recouverts d'une peinture blanche.

Toiture constituée de tuiles traditionnelles.

Les descentes des eaux pluviales et les bandeaux de rive sont de couleur rouge bordeaux.

Deux souches de cheminée sont visibles ainsi que deux chiens debout du grenier.

Sur le pan de toiture Est, sont installés deux blocs (un de 6 et un de 8) de panneaux photovoltaïques.

Au niveau de la façade Nord, il existe deux unités extérieures pour la chaudière, de marque MITSUBISHI.

L'unité relative à la climatisation est installée sous l'escalier d'accès au grenier.

///) Intérieur :

La maison comprend : une entrée arrière avec coin wc, une cuisine, un cellier, un séjour, un vestibule, une salle d'eau, quatre chambres.

1) La cuisine :

Sol : petits carrelages, de type mosaïque, bicolores.

Plinthes : carrelées, de couleur noire.

Parois murales : en partie inférieure, crédence carrelée, carreaux de couleur blanche ; en partie supérieure, maçonnerie, peinture jaune.

Plafond : lambris bois.

Equipements et huisseries :

- une cuisine aménagée avec un plan de travail en stratifié ; en dessous de celui-ci, différents tiroirs, meubles ; en partie supérieure, cinq portes de placards suspendus ;
- face à ce plan de travail, il existe un autre plan de travail assorti, avec notamment une colonne d'encastrement pour four micro-ondes et four ; placards au-dessus et en-dessous ;
- un évier en pierre, double bac, avec égouttoir, robinetterie mélangeur eau chaude/eau froide ;
- une fenêtre vitrée PVC, condamnée par un volet bois battant rouge ;
- une chaudière de la marque ECODAN qui fonctionne à l'énergie solaire ;
- une ancienne cheminée, dont seul le jambage et la partie haute ont été conservés ; la hotte a été condamnée ; en partie basse, plan de travail avec gazinière intégrée ;
- un radiateur qui fonctionne avec la chaudière ;
- une grille de ventilation ;
- absence de porte de condamnation avec le séjour ;
- une porte bois de communication avec l'entrée ;
- une porte bois vitrée, verre simple vitrage, qui communique avec le cellier.

2) Le cellier :

Sol : carreaux.

Parois murales : maçonnerie, peinture blanche.

Plafond : lambris bois.

Equipements et huisseries :

- une petite fenêtre bois, verre simple vitrage opaque et grille de défense ;
- un tableau électrique sans sa porte ;
- deux coffrets de commande (un pour chaque rangée de panneaux photovoltaïques) ;
- une batterie pour les panneaux ;
- un épurateur d'eau déclaré non connecté ;
- au plafond, deux néons avec paralume.

3) Séjour :

Sol : carrelage carré, de couleur blanc cassé.

Pas de plinthe.

Parois murales : maçonnerie, peinture bleu clair ; une paroi de couleur violette ;

Plafond : dalles de polystyrène avec reliefs.

En partie médiane un changement de dalles de polystyrène est observé avec motifs différents ; des dalles sur environ 2 m² sont manquantes et détériorées ; les lattes bois sont visibles.

Equipements et huisseries :

- une fenêtre PVC oscillo-battante, condamnée par deux volets battants bois ;
- une porte coulissante sur rail, de séparation avec le vestibule, de couleur blanche ;
- une porte bois également coulissante sur rail, avec croisillons et verre avec motif, de communication avec le hall d'entrée ;
- deux grands radiateurs ;
- deux points lumineux au plafond ;
- deux portes bois de séparation avec les deux chambres ;
- une cheminée dite tubée, avec installation d'un poêle à bois ; jambage en pierre, peinture blanche ; une petite tablette bois et colonne ; peinture gouttelette ;
- une unité de climatisation intérieure de la marque FRAIKIN ;
- deux grilles de ventilation.

4) Chambre n° 1 (dans le prolongement du séjour) :

Sol : carrelages de forme carrée, de couleur claire (blanc teinté de rose).

Plinthes : en bois mais incomplètes.

Parois murales : blocs de béton cellulaire, de couleur blanc.

Plafond : dalles de polystyrène blanches, avec motifs.

Equipements et huisseries :

- une porte bois de condamnation avec le séjour ;
- une fenêtre en PVC ; absence de volet ;
- une autre porte bois de communication avec la chambre attenante ;
- une sortie de trois fils avec gaine au plafond ;
- un petit radiateur ;
- une grille de ventilation.

5) Chambre n° 2 (attenante à la première et accessible que depuis celle-ci) :

Sol : carrelage identique.

Absence de plinthe.

Parois murales : plaques de contreplaqué avec peinture de couleur bleue, de teintes différentes.

Plafond : dalles de polystyrène, avec motifs.

Equipements et huisseries :

- une grande fenêtre PVC vitrée, condamnée par des volets battants bois ;
- une porte en bois isoplane de séparation à la chambre précédente ;
- un radiateur au niveau de l'allège ;
- une suspension au plafond ;
- une grille de ventilation.

6) Chambre n° 3 (accessible depuis le séjour et donnant sur l'ouest) :

Sol : moquette de couleur verte.

Parois murales : pour partie panneaux OSB et pour autre partie maçonnerie peinture blanche.

Plafond : maçonnerie, peinture blanche.

Equipements et huisseries :

- une fenêtre PVC condamnée par un volet battant bois ;
- un radiateur non correctement fixé ;
- une cheminée, avec jambage et plateau pierre, déclarée condamnée ;
- un point lumineux au plafond : ampoule sur douille, avec suspension ;
- une porte isoplane bois de condamnation avec le séjour ;
- une grille de VMC ;

7) Salle d'eau :

Sol : grands carrelages, de couleur grise, de forme carrée.

Absence de plinthe.

Parois murales : pour partie, des panneaux OSB, pour autre partie une crédence carrelée avec motifs ; pour autre partie, béton état brut.

Plafond : panneaux OSB.

Equipements et huisseries :

- une porte isoplane bois de condamnation avec le vestibule ;
- une grille de ventilation ;
- deux néons fixés au plafond ;
- un radiateur au niveau de l'allège ;
- une fenêtre PVC vitrée, avec verre opaque, condamnée par un volet battant bois ;
- un bloc-WC avec abattant double ;
- une douche à l'italienne, avec robinetterie, colonne de douche et pare-douche ;
- deux meubles identiques comprenant : robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, une vasque, plateau en verre ; en-dessous, divers tiroirs et portes rangements ;
- une armoire suspendue ;
- deux miroirs ;

8) Le vestibule :

Situé en partie est du bâtiment.

Sol : carreaux de forme carrée, couleur claire.

Absence de plinthe.

Parois murales : maçonnerie peinture rouge.

Plafond : dalles de polystyrène blanches avec reliefs.

Equipements et huisseries :

- une porte en PVC avec verre opaque, donnant sur la parcelle n° 189 ;
- un point lumineux au plafond avec quatre ampoules sur une rampe ;
- divers branchements pour machines.

9) Chambre n° 4 (située dans la partie nord-est de la maison) :

Sol : moquette, de couleur foncée.

Parois murales : maçonnerie peinte, tantôt en mauve, tantôt en blanc.

Plafond : maçonnerie peinture blanche avec quelques zones de reprises, de rebouchage et des auréoles.

Equipements et huisseries :

- une double fenêtre PVC vitrée, condamnée par deux volets battants bois ;
- un point lumineux avec une rampe contenant trois spots au plafond ;
- une porte bois isoplane, peinture blanche ;
- un radiateur au niveau de l'allège.

10) L'entrée arrière avec coin wc:

Se situe en partie nord-ouest de la maison.

Sol : carrelage carré couleur blanche, délimité en deux parties avec un coin WC.

Absence de plinthe.

Parois murales : maçonnerie, peinture blanche.

Plafond : lambris bois, peinture blanche.

Equipements et huisseries :

- une porte bois, panneau extérieur en blanc, panneau intérieur en rouge, avec trois points de sécurité, donnant sur la terrasse située à l'ouest ;
- un radiateur ;
- une porte vitrée sur rail de séparation avec le séjour ;
- une porte bois de séparation avec la cuisine ;

Le coin WC. Il comprend un bloc-WC avec une fenêtre bois, avec croisillons, verre opaque ; le plafond est recouvert de papier peint ; pourtour revêtu d'une crédence carrelée ; également cette porte bois qui permet de communiquer directement avec la cuisine.

11) Le grenier :

On accède au grenier en empruntant un escalier en béton sis au niveau de la façade sud, avec garde-corps en fer sur main droite.

Fermeture assurée par une petite porte bois.

A l'intérieur, plancher constitué de panneaux OSB ; poutres bois apparentes avec panneaux.

Présence de la VMC.

Présence d'un point lumineux (ampoule).

IV) Déclarations des parties :

Année de construction de la maison : « environ dans les années 40 ».

Montant de la taxe foncière : 1 200 € par an.

Il n'existe pas de bail, pas de droits de tiers.

Il est déclaré qu'il existerait une servitude de passage qui permet d'accéder à la parcelle n° 189, avec un cheminement depuis l'entrée principale de l'hippodrome jusqu'à l'angle sud-ouest de la parcelle n° 189 ;
 AVOVENTES déclare être en possession d'un code qui permet d'ouvrir ce portail.

V) Renseignements relatifs à l'urbanisme :

J'ai pris attache avec la mairie de Saint Paul les Dax.

Il m'a été précisé que les parcelles saisies sont situées en zone N PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat) et qu'il n'existe pas de Droit de Préemption urbain.

Mes opérations se sont terminées à 15h10.

J'annexe au présent procès-verbal les photographies que j'ai prises lors de mes opérations de constatations et qui sont le reflet exact de celles-ci.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 13 pages en deux originaux, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains de la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

Maître Alexandre MOUYEN
Commissaire de Justice Associé



Coût : Trois cent soixante-sept euros et neuf centimes

LIBELLE	EUROS
SCT	9,40
A 444-28 Ccommerce	221,36
A 444-29 Ccommerce	75,15
BASE HT	305,91
TVA 20 %	61,18
TOTAL TTC	367,09



