

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

**Anthony COUCHOT – Alexandre MOUYEN**

Huissiers de Justice associés

**Jennifer PRAT**

Huissier de Justice salarié

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT



## Huissiers de Justice

### Dax - 40 - Landes

**ETUDE PRINCIPALE**  
28 rue Thore  
BP 20111 – 40103 DAX CEDEX  
Tel : 05.54.00.40.40  
Fax : 05.58.56.19.66  
Mail : [contact@huissiers-dax.com](mailto:contact@huissiers-dax.com)

**ETUDE SECONDAIRE ET SALLE DES VENTES**  
6 boulevard Saint Vincent de Paul  
40990 SAINT-PAUL-LES-DAX  
Tel : 05.58.91.33.55  
Site internet [www.huissiers-dax-couchot-mouyen.fr](http://www.huissiers-dax-couchot-mouyen.fr)

Référence : 610252

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dressé l'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LE CINQ JUILLET à 14h

## A LA DEMANDE DE :

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Elisabeth de Brisis, avocat associé de la SCP de Brisis-Esposito, avocat au barreau de Dax y demeurant Résidence Praesidium 5 rue Ste Ursule BP 145- 40100 Dax Cedex, lequel se constitue sur la présente poursuite,

## AGISSANT EN VERTU :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- d'un acte dressé par Maître Laure LARRAN, Notaire, en date du 12 juillet 20212

La requérante ayant fait signifier par acte de mon ministère en date du 16 juin 2021 un commandement de payer valant saisie immobilière à \_\_\_\_\_ demeuré infructueux à ce jour.

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

**Commune de HEUGAS (40180)**

2891 route de Pouillon

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>LIEU DIT</u>	<u>CONTENANCE</u>
E	254	Lussarret	12 a 60 ca
E	255	2891 route de Pouillon	02 a 72 ca
Contenance totale			15 a 32 ca

Déférant à cette réquisition,

**Je soussignée, Maître Jennifer PRAT, Huissier de Justice salarié au sein de la SCP ANTHONY COUCHOT ET ALEXANDRE MOUYEN HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES, près le Tribunal Judiciaire de DAX (40), y demeurant 28 Rue Thore – BP 20111 à 40103 DAX CEDEX :**

Me suis transportée ce jour, sur la commune de HEUGAS, 2891, route de Pouillon, où là étant à, et en présence du propriétaire, lequel m'a autorisé à pénétrer dans les lieux et à procéder aux opérations nécessaires, j'ai vu, vérifié et décrit le bien comme suit :

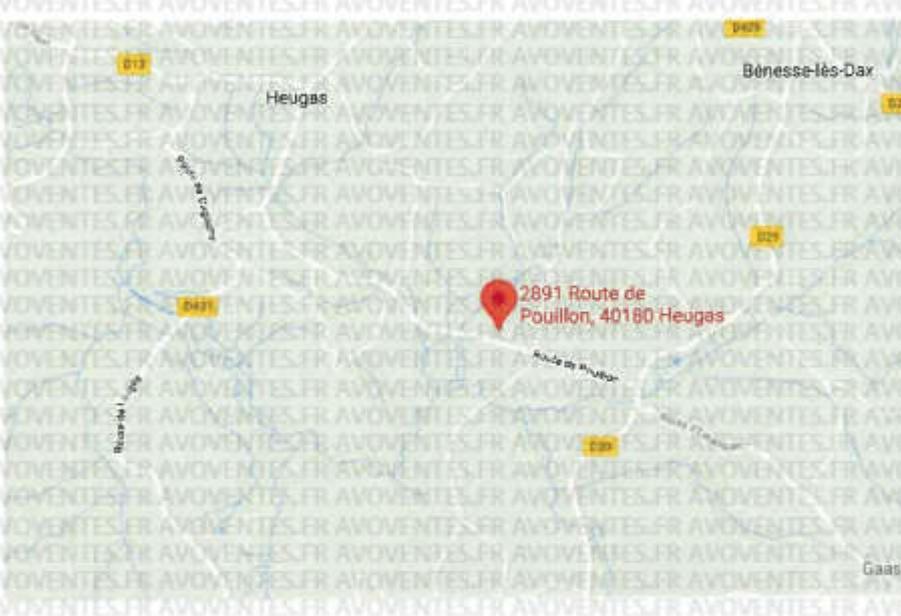
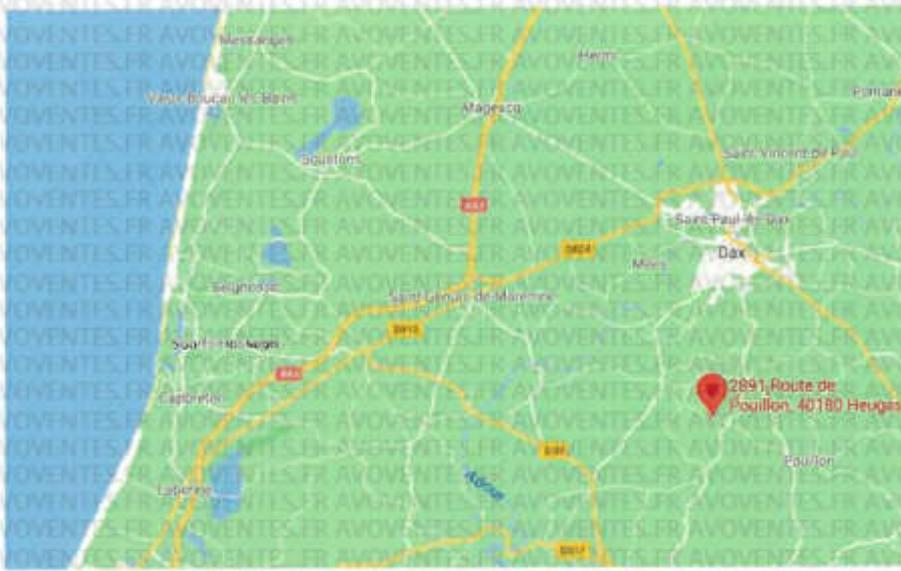
**DESCRIPTIF**

**Présentation de la commune :**

La ville de HEUGAS est située dans le département des Landes. Elle se trouve à seulement 30 minutes en voiture des premières plages landaise et à seulement 10 minutes de la ville dynamique de DAX.

Elle dispose des infrastructures de première nécessité : supermarché, crèches, collège, écoles...). Banlieue de la ville DAX, secteur géographique intéressant pour la vie en famille au calme tout en restant proche de toute commodités.

Le bien saisi est situé au SUD EST du bourg, dans un milieu rural. Un quartier de maisons pavillonnaires récentes se trouve en amont.





### Déclarations du propriétaire :

*Propriété qui est bénéficiaire d'une servitude de passage depuis la voie publique jusqu'à l'accès à la propriété, laquelle se poursuit à droite de la maison.*

*Cette servitude de passage est actée dans l'acte notarié d'achat et s'exerce sur la parcelle cadastrée Section E n°256, appartenant à*

*L'ensemble de la propriété a fait l'objet de travaux importants, notamment en ce qui concerne l'électricité, l'ensemble des menuiseries, la charpente, l'isolation. La fosse septique a été également changée. Le tout datant de moins de dix ans, bénéficie toujours de la décennale.*

La propriété saisie est une maison individuelle, dont la superficie est inconnue du propriétaire.

Il m'a remis ce jour les plans de la maison lesquels seront annexés au présent procès-verbal descriptif.

Aspect extérieur de la maison : elle crépi en beige. Les volets sont manuels, en bois. Ceux du premier étage sont anciens, en revanche ceux au rez-de-chaussée sont relativement récents et en bon état.

L'ensemble des menuiseries de la propriété sont en bois, double vitrage. Les menuiseries ont été refaites récemment dans le cadre de la rénovation selon

Pas de clôture extérieure pour délimiter la propriété.

En extérieur, il y a une piscine, le local piscine et un petit cabanon pour abri bois et abri jardin.

Au rez-de-chaussée, un grand salon/séjour qui est ouvert sur un bureau, un WC, une salle de bains, un cellier et une porte d'entrée.

Escalier au premier étage, trois chambres, une salle d'eau et un WC.

## I. INTERIEUR :

### REZ-DE-CHAUSSEE :

#### 📍 Salon/séjour :

Le sol est carrelé dans les tons beiges. Retour de plinthes assorties.

Les murs sont peints en blanc.

Plafond : poutres apparentes de couleur naturelle. Entre les poutres, plafond peint en blanc.

Au niveau du salon/séjour se trouve un poêle à bois qui fonctionne. L'ensemble est en bon état.

Trois points lumineux dans l'ensemble salon/séjour/salle à manger qui est ouvert sur cuisine.

La cuisine est meublée, implantée uniquement sur le pan de mur à main gauche. Elle est composée de meubles en stratifié en partie basse blanc gris, et en partie haute, quelques meubles suspendus également en mélaminé blanc cassé. Poignées argentées. Elle est équipée notamment d'une gazinière, d'un grand évier, double vasque en céramique blanche avec une partie en égouttoir, un lave-vaisselle, une hotte aspirante et d'autres ustensiles de cuisine.

Ouvertures : trois grandes portes-fenêtres, menuiserie bois, double vitrage avec volet bois manuel. L'ensemble donne sur la servitude de passage qui longe la maison pignon droit.

#### 📍 Couloir et dégagement :

Sol : carrelage beige. Retour de plinthes assorties.

Les murs sont peints en blanc.

Plafond peint en blanc plus poutres apparentes. Point lumineux présent ici.

Une grande porte en bois donne sur une autre partie de la maison qui est actuellement en cours de travaux et dont je ferai le descriptif ultérieurement.

A gauche de la porte en bois se trouve un cellier.

#### 📍 Cellier :

Accès porte en bois peinte en blanc. Poignée en PVC blanc. Quelques taches sur la porte.

Le sol est composé d'un carrelage beige. Retour de plinthes assorties, identiques au reste du salon/séjour et dégagement.

Les murs sont peints en blanc.

Présence d'un cumulus de marque THERMOR de 200 litres.

A ce jour sont entreposés également ici tout ce qui concerne la laverie, sèche-linge et lave-linge, système de branchement, alimentation en eau et évacuation des eaux usées prévues pour cette pièce.

Pas de point lumineux à ce jour dans la pièce.

Je poursuis avec le bureau.

#### Bureau :

Bureau qui est ouvert sur l'espace séjour/salon que j'ai décrit précédemment.

Sol : carrelage beige. Retour de plinthes assorties.

Murs peints en blanc.

Plafond peint en blanc. Poutres apparentes peintes en blanc dans cette pièce. Point lumineux au centre de la pièce.

Grande ouverture de forme rectangulaire qui donne directement sur le reste du salon/séjour.

Ouverture sur l'extérieur : une grande porte-fenêtre, trois battants, menuiserie bois, double vitrage, volet bois manuel.

#### Salle de bains :

Porte bois peinte en blanc. Poignée en fer. Système de verrouillage quart de tour.

Le sol est composé d'un carrelage beige identique au reste du logement.

Les murs sont carrelés blanc et gris anthracite, carrelage de forme rectangulaire, bon état.

Plafond peint en blanc. Système d'aération.

Un système de chauffage sèche-serviette électrique de marque CONCORDE.

Point lumineux : une applique au centre de la pièce.

#### Equipement :

- une cabine de douche d'angle, bac à douche carré en céramique blanche, barre de maintien et mitigeur en inox, pommeau en PVC blanc, porte coulissante en PVC acrylique ;

- un meuble vasque, une vasque en céramique blanche avec le miroir assorti ; en partie basse, plusieurs petits tiroirs et placard de rangement ; en partie haute, trois spots intégrés ; le mitigeur est en inox.

Ouverture : une grande fenêtre, menuiserie bois, double vitrage, s'ouvre par le haut.

#### WC :

Porte en bois peinte en blanc. Poignée en fer argenté. Système de verrouillage à l'intérieur quart de tour.

Le sol : carrelage beige.

Murs carrelés blanc et gris anthracite. Un point lumineux au centre de la pièce composé d'une applique.

WC en céramique blanche.

A l'arrière, un petit lave-mains d'angle en céramique blanche avec mitigeur en inox.

Une ouverture : une fenêtre de forme rectangulaire, menuiserie bois, double vitrage. Pas de volet.

J'emprunte à présent la grande porte en bois qui est présente dans le dégagement proche du cellier, celle-ci donne sur un agrandissement de la maison qui est actuellement en cours de travaux.

### Agrandissement de la maison :

Cette partie-là de la maison est divisée en trois sections. Tout d'abord un premier dégagement qui dessert une pièce à main droite et une autre à main gauche.

- Dégagement :

Sol carrelé, même carrelage que l'entrée/séjour de la maison.

Les murs sont actuellement en cours, carreaux de plâtre en cours de rénovation.

Le plafond qui donne directement sur l'isolant et poutres. Un point lumineux, gaine tirée, qui fonctionne.

- Pièce n° 1 à main droite :

Sol carrelé dans les tons gris.

Murs : vue sur parpaings à l'état brut et sur béton.

Le plafond : vue sur l'isolant et poutres apparentes.

Point lumineux composé d'une barre de néon.

Ouverture : Une grande porte-fenêtre, double battant, menuiserie bois, double vitrage. Volet manuel bois, qui donne sur la végétation, façade droite de la maison. Absence totale de vis-à-vis.

- Pièce n° 2 à main gauche :

Sol : carrelage gris également.

Murs : même composition que précédemment, vue directement sur les carreaux de plâtre et sur le béton.

Le plafond est actuellement en cours de rénovation. Nous avons une vue directement sur l'isolant et sur les poutres apparentes.

Point lumineux : barre de néon en point lumineux qui fonctionne.

Au bout de cette pièce, une autre porte en bois qui donne accès à une terrasse extérieure.

### Terrasse extérieure :

La terrasse extérieure est en bois, exposition Sud-Ouest. Lames de bois anciennes, en mauvais état.

## PREMIER ETAGE :

Accès par un escalier en bois.

### La cage d'escalier :

Les murs sont en crépi blanc.

Rambarde en bois.

L'ensemble est en bon état.

Deux points lumineux.

### Mezzanine/Dégagement :

Le sol est en parquet. Retour de plinthes assorties.

Le plafond est mansardé peint en blanc.

Un Velux, menuiserie bois, double vitrage.

Point lumineux : un devant l'escalier au niveau du seuil.

Il y a une mezzanine à main gauche en haut de l'escalier et après à droite, il y a un dégagement qui permet de desservir deux chambres, une salle de bains et des WC.

### Chambre n° 1, celle face au seuil à l'escalier :

Porte bois peinte en blanc. Poignée en fer doré.

Toutes les chambres sont de configurations identiques.

Sol : parquet. Retour de plinthes assorties.

Murs et plafond peints en blanc. Poutres apparentes ici mansardées.

Un Velux, menuiserie bois avec store intégré.

Une autre petite ouverture, petite fenêtre de forme rectangulaire, menuiserie bois, double vitrage et volet manuel en bois.

Point lumineux : une applique sur le pan de mur à main droite.

Un radiateur sous fenêtre.

### **Chambre n° 2 :**

---

Porte en bois peinte en blanc. Poignée en fer argenté.

Sol : parquet et retour de plinthes assorties.

Murs et plafond peints en blanc. Poutres apparentes. Au niveau de la charpente, charpente apparente. Point lumineux au centre de la pièce.

Ouverture : une petite fenêtre, menuiserie bois, double vitrage, volet bois manuel.

Un placard intégré face à la fenêtre, porte coulissante en PVC blanc, aménagé par des étagères à l'intérieur en mélaminé.

Un conduit à gauche du placard, conduit de cheminée que nous avons constaté au rez-de-chaussée de la maison, qui permet de chauffer la pièce.

Un radiateur sous fenêtre.

### **Salle d'eau :**

---

Sol : parquet. Pas de plinthe.

Murs et plafond peints en blanc. Quelques taches au niveau des murs, notamment sous la fenêtre, dégradation du crépi et à gauche, plusieurs taches visibles.

Un meuble, une vasque en céramique blanche. En partie basse, deux portes de placard en laqué blanc. Un grand miroir surplombe le tout avec deux spots. Un mitigeur en inox également au niveau de ce lavabo.

Une cabine de douche d'angle en PVC, mitigeur, pommeau de douche, barre de maintien. Le tout est en inox. Des jets mobiles type massage sont prévus dans la cabine de douche. Les portes sont en verre. Poignée en inox. Il y a la télécommande qui est à l'intérieur. Plusieurs jets.

Un radiateur sèche-serviette de marque CONCORDE au sol, non fixé sur le mur.

### **Chambre n° 3 :**

---

Porte en bois peinte en blanc. Poignée en fer doré.

Sol : parquet. Retour de plinthes en bois.

Murs et plafond peints en blanc. Vue sur charpente. Point lumineux au centre de la pièce.

Un placard intégré, porte coulissante en PVC blanc. Intérieur aménagé par des étagères en mélaminé.

Un petit radiateur électrique sous fenêtre.

### **WC :**

---

Porte en bois peinte en blanc. Poignée en fer doré. Bouton de verrouillage quart de tour.

Sol : parquet. Retour de plinthes assorties.

Murs et plafond peints en blanc. Système d'aération. Un point lumineux à main gauche.

WC en céramique blanche, bloc-assise en PVC gris.

## II. EXTERIEUR :

### 📍 Piscine :

La piscine se trouve à gauche de la maison côté exposition Sud-Ouest.

Un petit portillon en fer vert.

Autour, clôture grillagée montée sur piquets en fer vert.

La piscine est de forme ovale, elle est à ce jour non entretenue. Un fond marécageux.

Terrasse en bois tout autour, pas d'entretien, beaucoup de ronces, envahie par la végétation.

Autour à droite se trouve un local piscine.

### 📍 Local piscine:

Bardage bois, deux pentes tuilées. Baie vitrée, menuiserie bois. L'ensemble est envahi par la végétation.

Arrière du cabanon ouvert.

### 📍 Le cabanon

A l'intérieur, isolation en laine de verre. Grande ouverture. Il n'est pas fermé. Il n'est pas hors d'air, il est hors d'eau. Isolation visible au niveau de la toiture. Le cabanon est alimenté en eau et électricité. Chape bétonnée brute au sol, 20 m<sup>2</sup>. Des volets sont prévus mais pas installés.

### 📍 Local entretien, produits, ustensiles, jardinage :

Parpaings bruts.

Toiture en tôles ondulées.

Ensemble de la structure, chape bétonnée au sol.

Tout est ouvert, ça comprend deux espaces, un à droite et un à gauche pour entreposer tout ce qui est outils de jardinage et bois. 20 m<sup>2</sup> aussi.

La propriété est composée d'une charpente en bois traditionnelle.

Les gouttières sont en zinc.

Les tuiles sont en bon état.

Chapeau de l'insert bois visible.

Montant de la taxe foncière : environ 900 € par an. Taxe d'habitation non assujettie.

La fosse septique individuelle a été refaite il y a moins de dix ans.

**Trottoir :**

Petit trottoir devant l'entrée de la maison.

Pas de portail, pas d'entretien précisé.

Jardin non entretenu.

Herbe haute partout.

### III. PETIT STUDIO INDEPENDANT

A gauche de la maison, une partie de la bâtisse a été aménagée en tant que studio complètement indépendant de la maison, et est actuellement occupé à titre gratuit.

Le bien est occupé à ce jour par occupante aujourd'hui ici à titre gratuit,  
bail verbal.

Le petit studio qui comprend une porte d'entrée, porte vitrée, double vitrage, menuiserie bois, volet bois manuel.

Il y a trois spots lumineux devant les baies vitrées et le studio.

#### 1. Intérieur :

Le sol est composé d'un carrelage identique à l'entrée, carrelage beige. Retour de plinthes assorties.

Murs et plafond peints en blanc. Plafond mansardé, vue directement sur les poutres apparentes.

La chambre se trouve sur une mezzanine au premier étage.

#### 2. Un petit espace kitchenette :

Un petit salon comprenant une fenêtre, deux battants, menuiserie bois, double vitrage, volet bois manuel.

Un point lumineux à main gauche, un sous l'escalier et un au niveau de l'espace kitchenette situé en face de la porte d'entrée.

Espace kitchenette comprenant un petit frigo en partie basse, et un évier avec plaque électrique, deux feux.

Une lucarne, petite fenêtre, menuiserie bois, double vitrage.

Un spot à main droite.

Evier, un seul bac évier. Un placard sous l'évier. Mitigeur en inox.

A gauche, espace WC et salle de bains.

#### 3. Le WC :

Le sol : carrelage beige.

Murs carrelés en gris anthracite et blanc.

Plafond peint en blanc.

WC en céramique blanche, bloc-assise en PVC blanc.

#### 4. Une cabine de douche :

Cabine de douche d'angle de forme carrée. Parois vitrées. Porte vitrée en PVC. Intérieur de la douche : bac à douche de forme carrée en céramique blanche. Un pommeau de douche, barre de maintien et mitigeur en inox.

Un point lumineux avec spot intégré au centre de la pièce.

Une petite lucarne, menuiserie bois, double vitrage.

Un radiateur sous fenêtre de marque THERMOR, petit radiateur électrique.

Un meuble, une vasque en céramique blanche, deux portes, deux placards en laqué blanc en partie basse. Un grand miroir surplombe le tout. Deux spots au-dessus de celui-ci.

A droite de l'escalier, un enfoncement dans lequel se trouve une tringle. Placard intégré ici.

#### Premier étage :

L'escalier est en bois, permet d'accéder au premier étage, où se trouve l'espace chambre à coucher.

Le sol est en parquet.

Murs et plafond peints en blanc.

Un Velux, menuiserie bois avec store, double vitrage et rambarde en bois.

#### Renseignement de la Mairie :

« Les parcelles cadastrées E254 et E255 se trouvent dans la zone N du PLUi-H et ne sont pas soumises au droit de préemption urbain.

Par contre, étant situées dans une zone N (zone naturelle et forestière), la SAFER dispose d'un droit de préemption : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038683040> ».

Mes opérations terminées à 15h35, je me suis retirée.

Un reportage photographique a été réalisé ce jour, lequel sera annexé au présent procès-verbal de constat ainsi que les plans de la maison communiqués par

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 14 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.

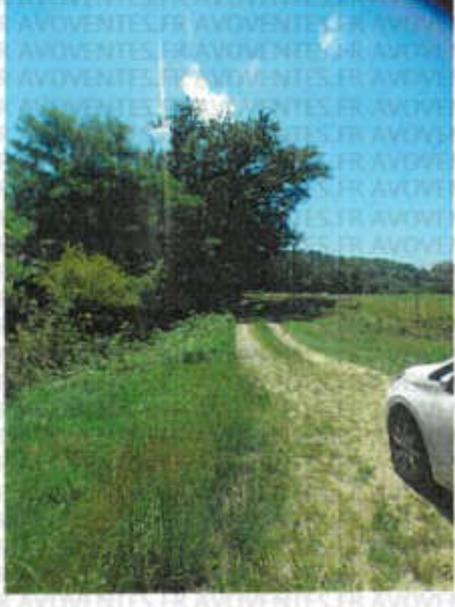
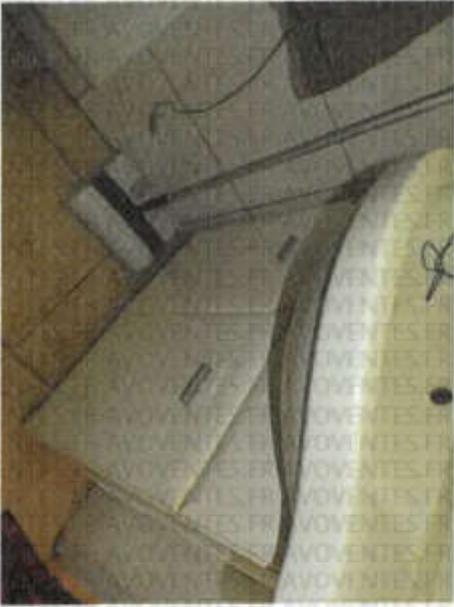
Maitre Jennifer PRAT  
Huissier de Justice salarié

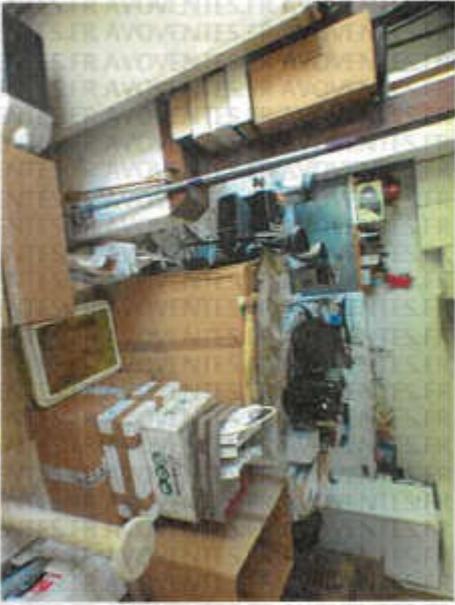


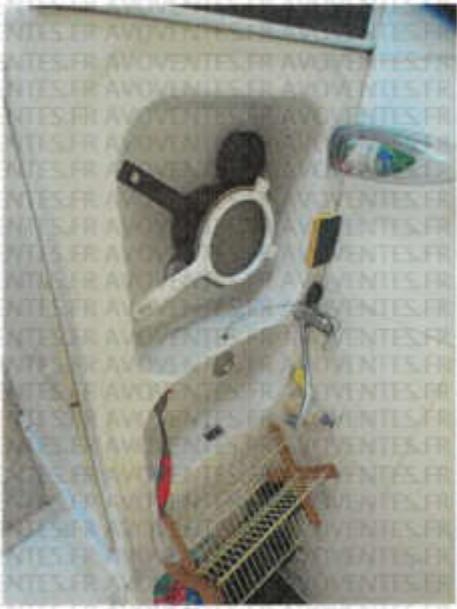
A. MOUYEN

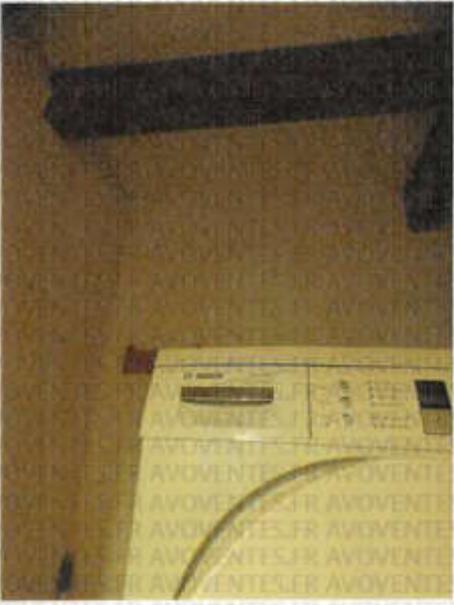
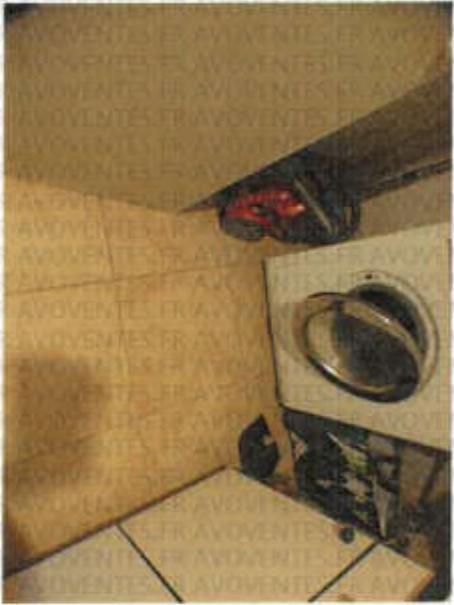
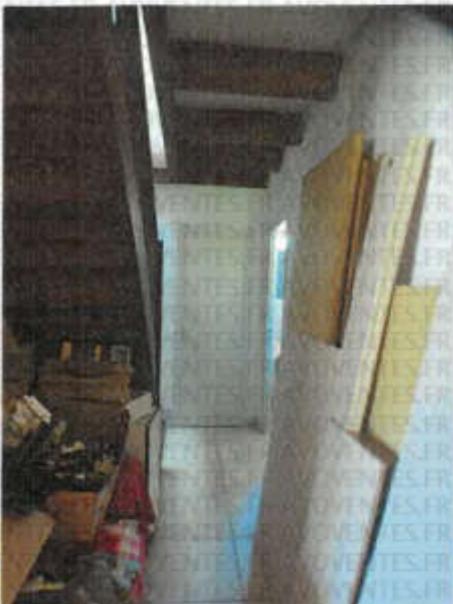
**Coût** : Quatre cent cinquante cinq euros et soixante seize centimes

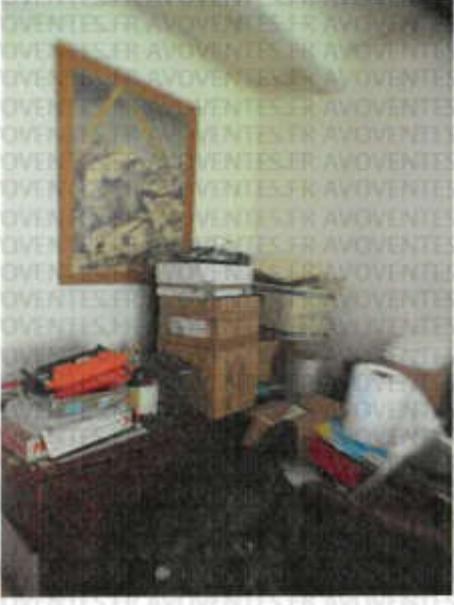
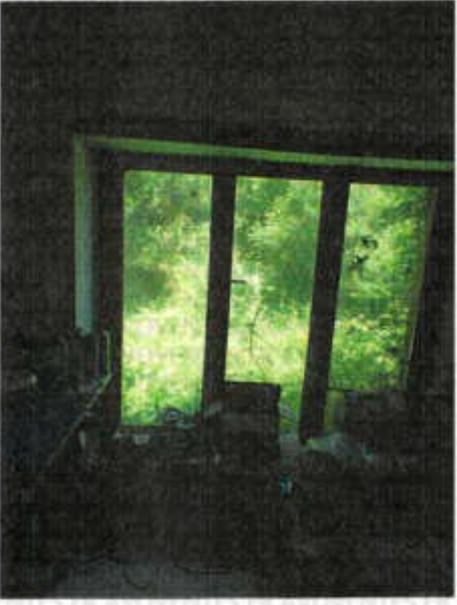
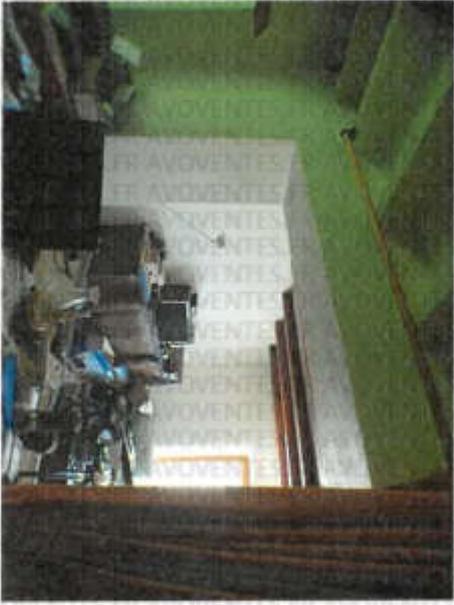
LIBELLE	EUROS
SCT	7,67
Emolument	219,16
VACATIONS	148,80
BASE HT	375,63
TVA 20 %	75,13
Frais de retour	5,00
<b>TOTAL TTC</b>	<b>455,76</b>

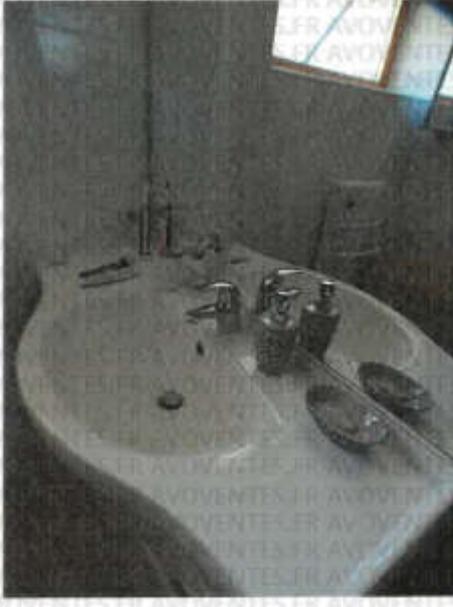


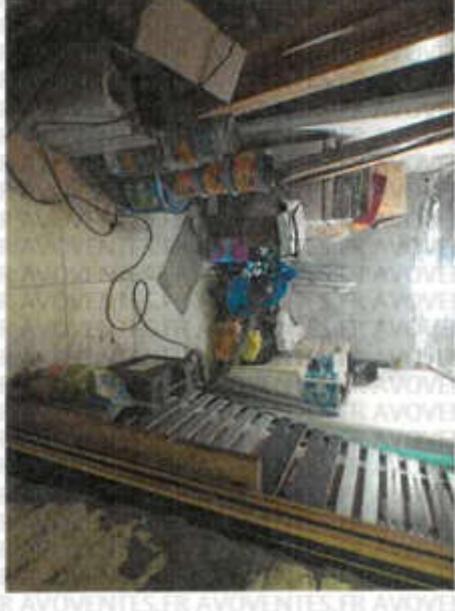
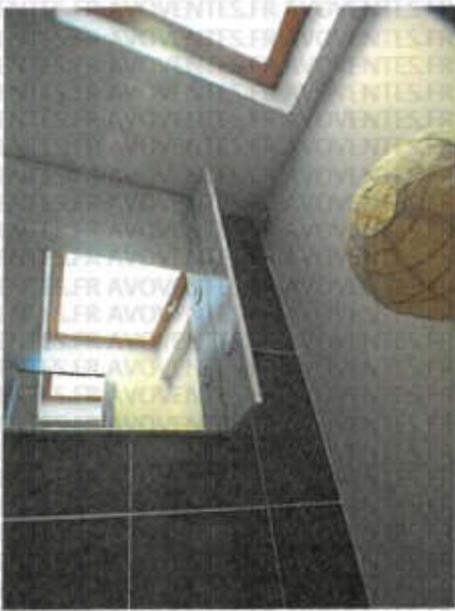


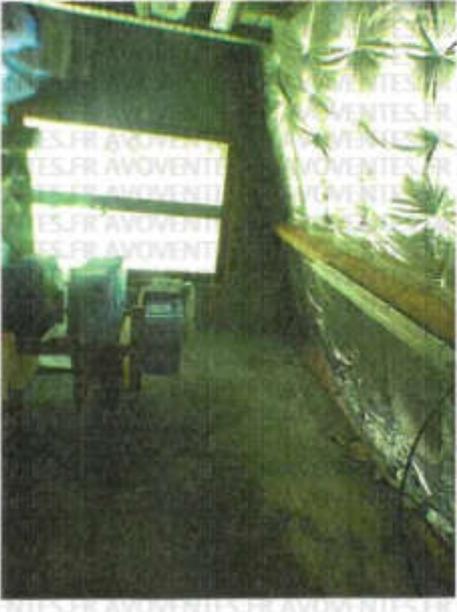


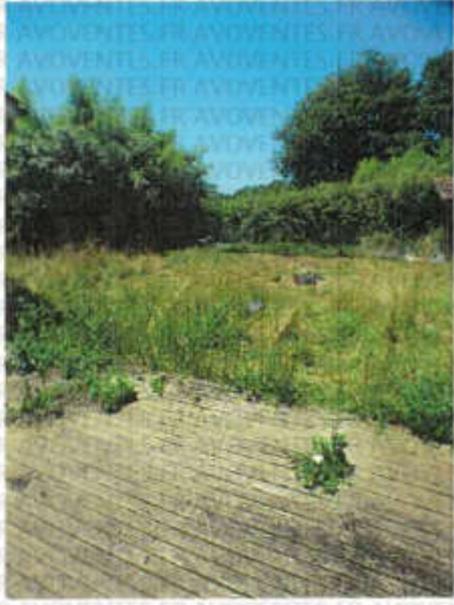
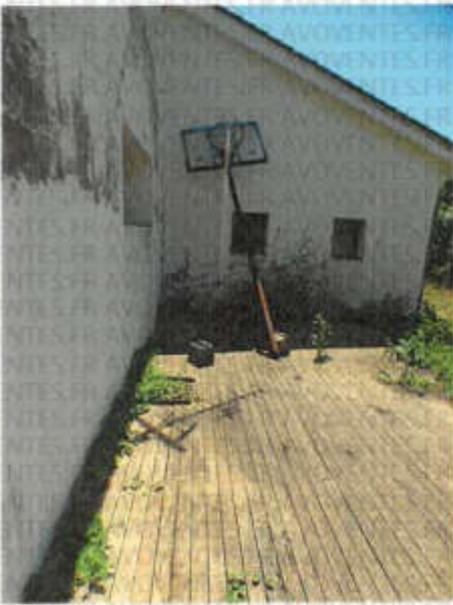


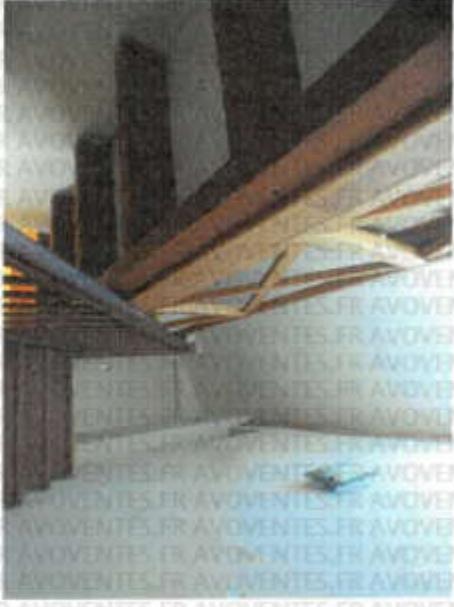




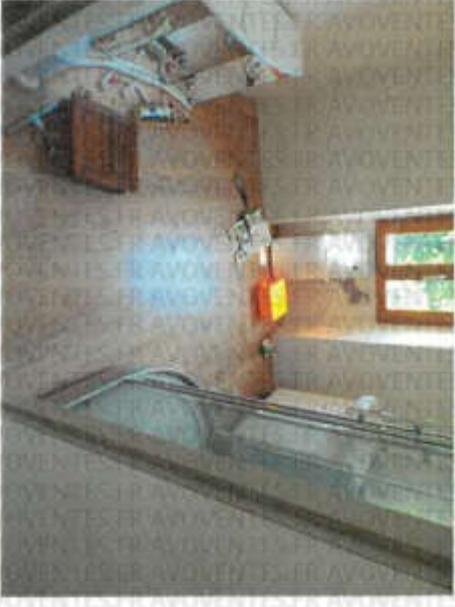


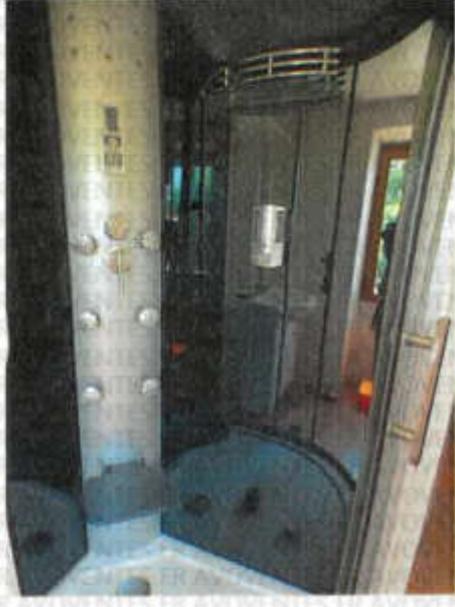


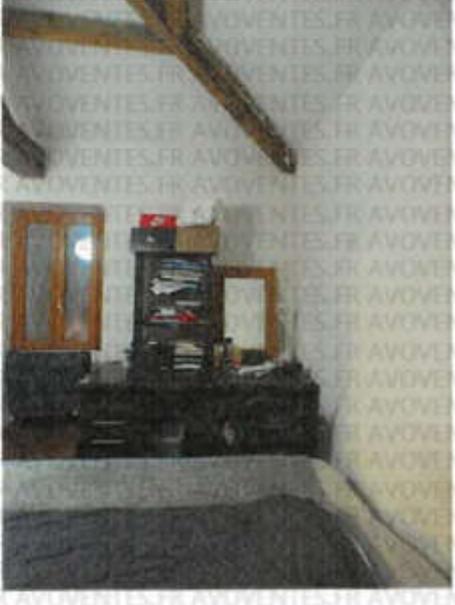
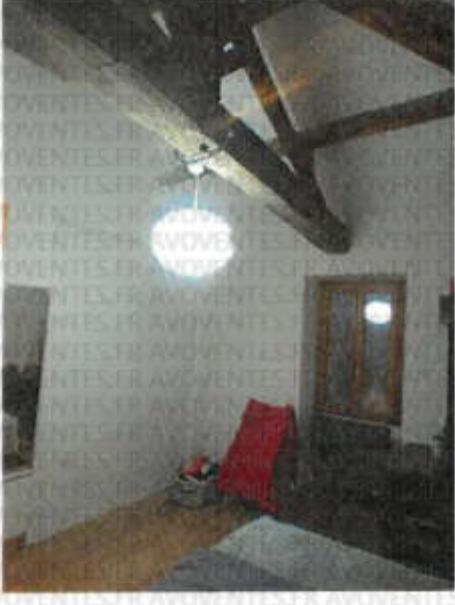


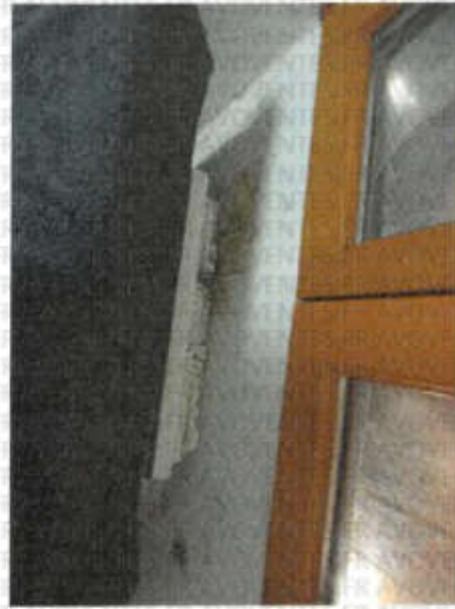


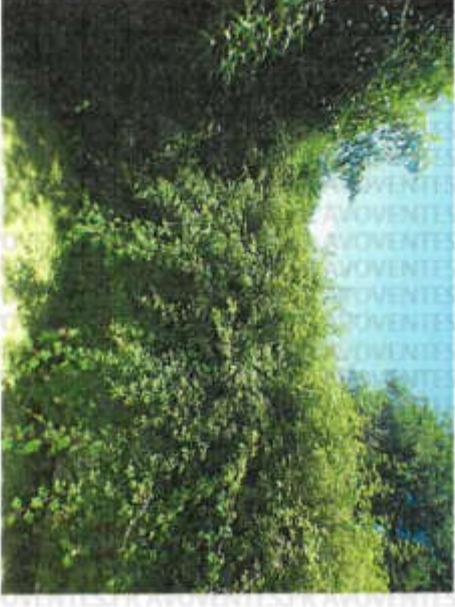
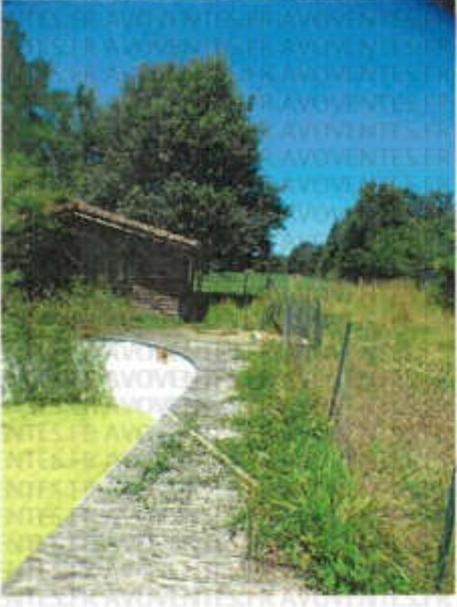
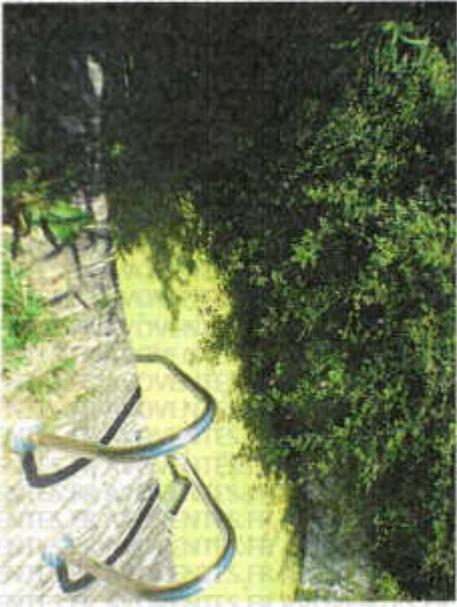
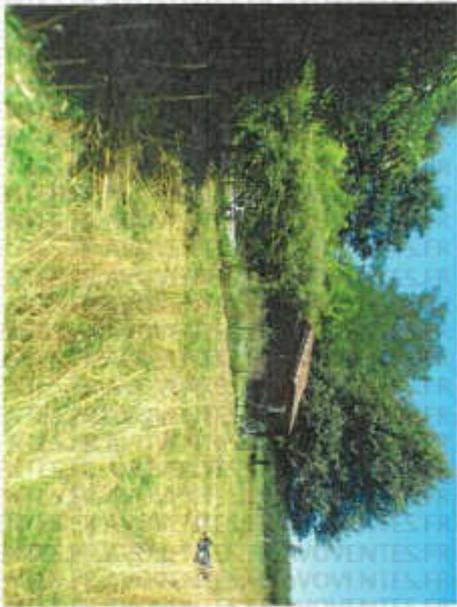


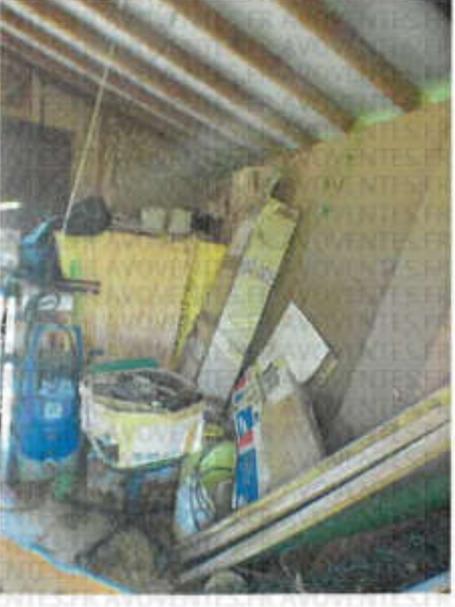
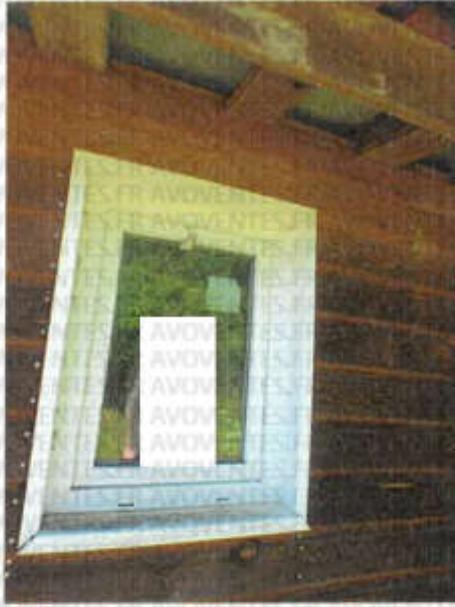
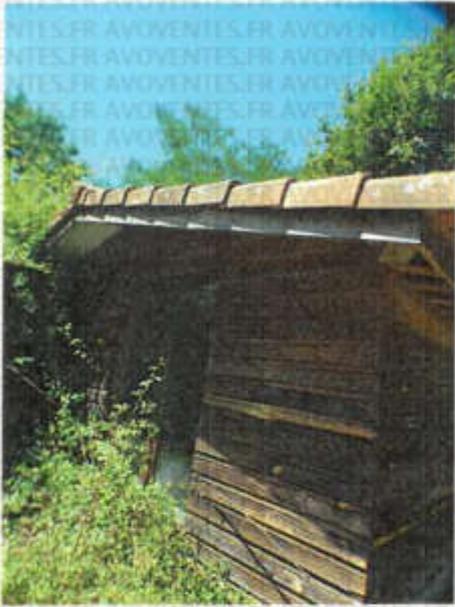


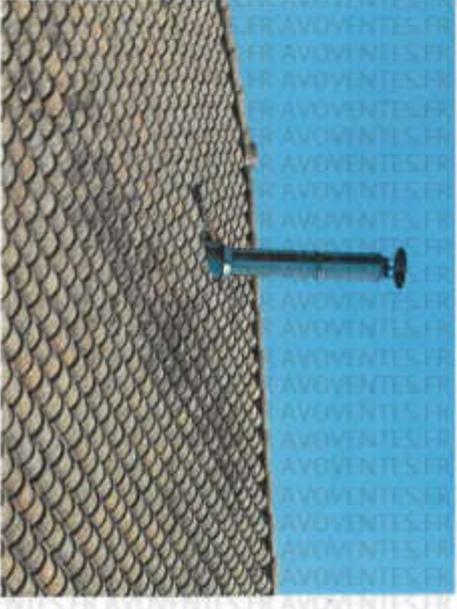
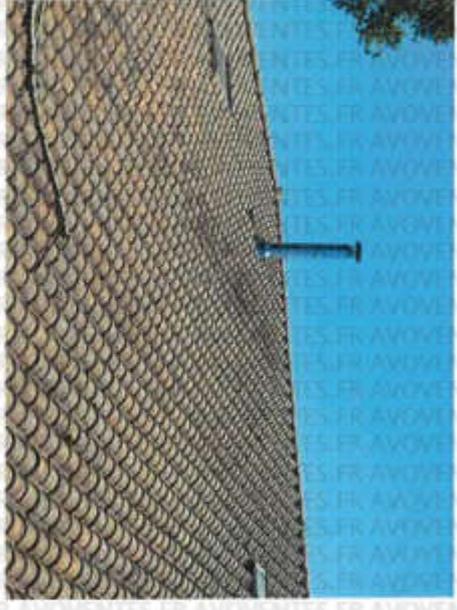
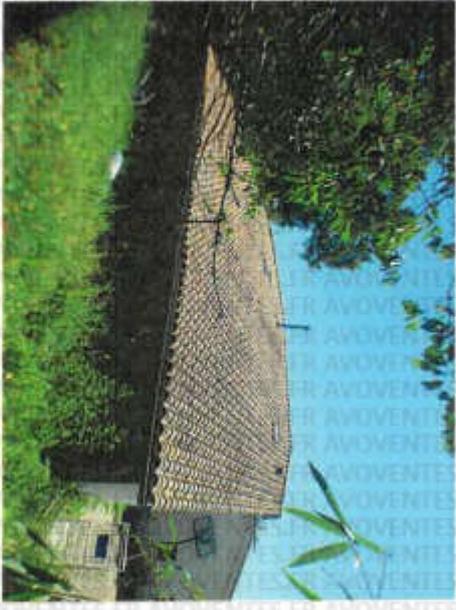
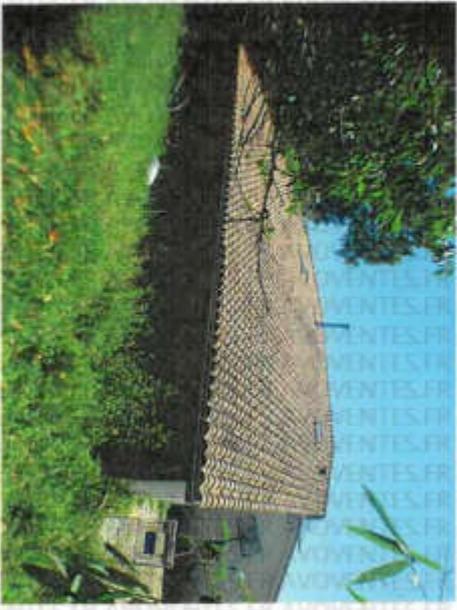
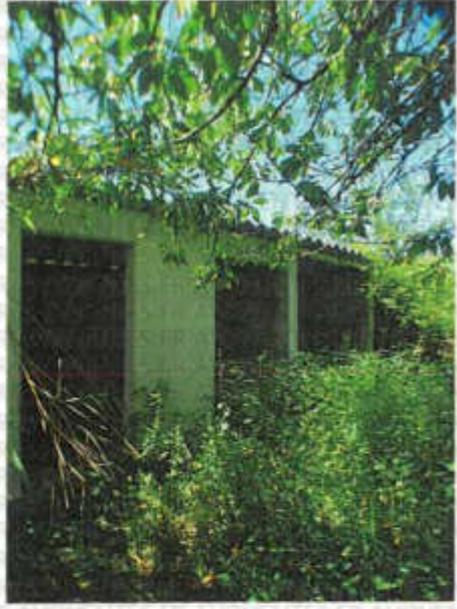
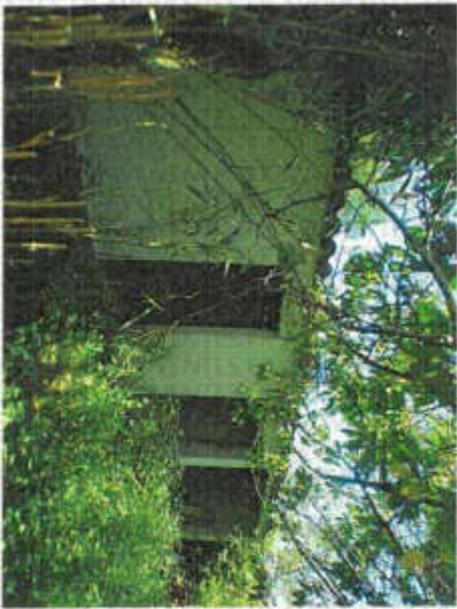


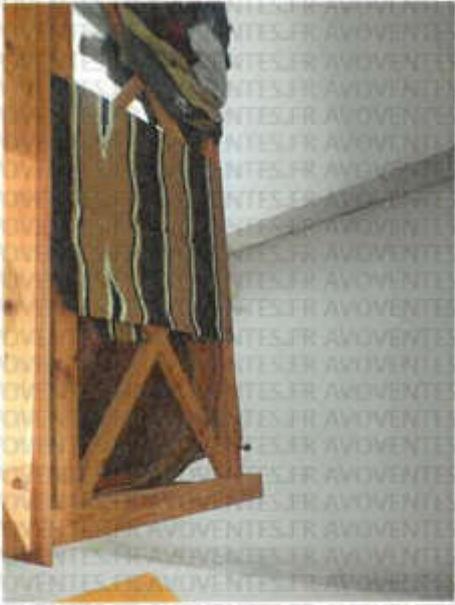
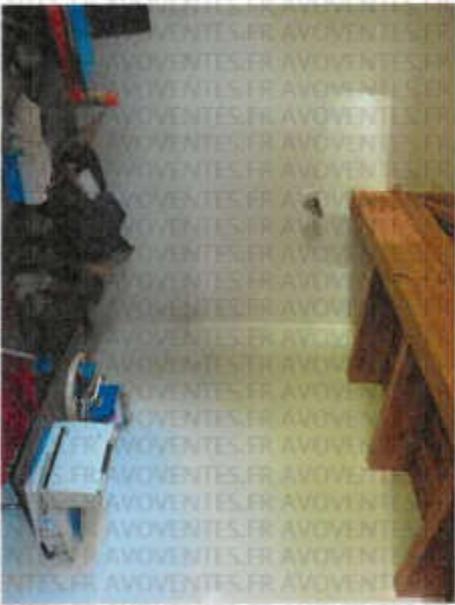


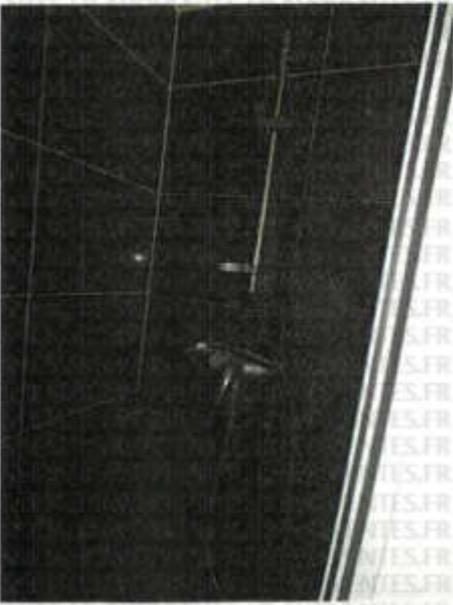




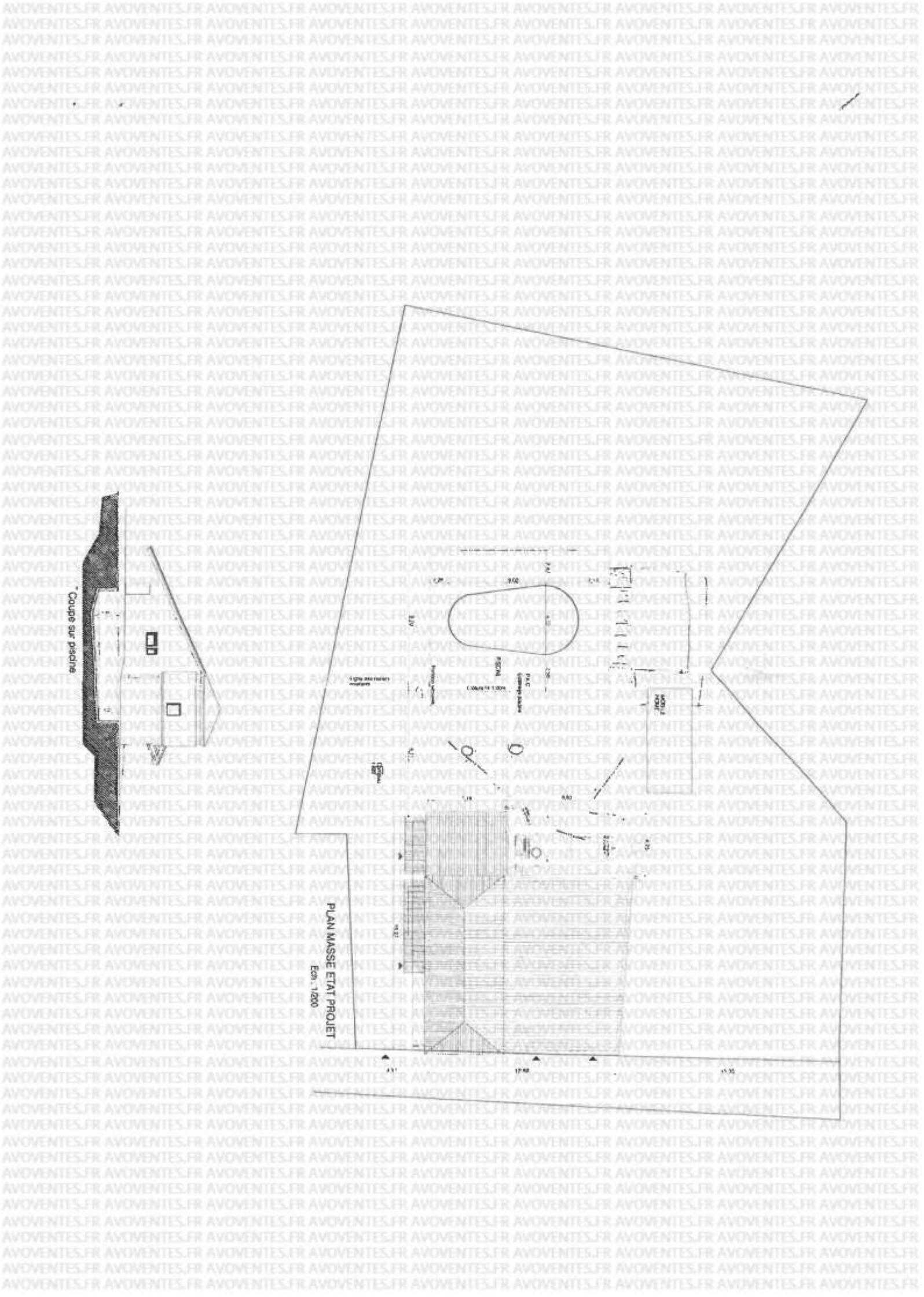












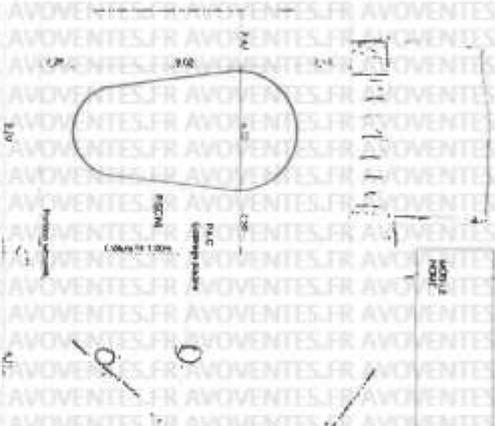
Coupe sur piscine

PLAN MASSE ETAT PROJET  
Ech. 1/200

11.1

12.88

15.35



CP

3.02

3.14

Ligne au sol

3.02

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

3.14

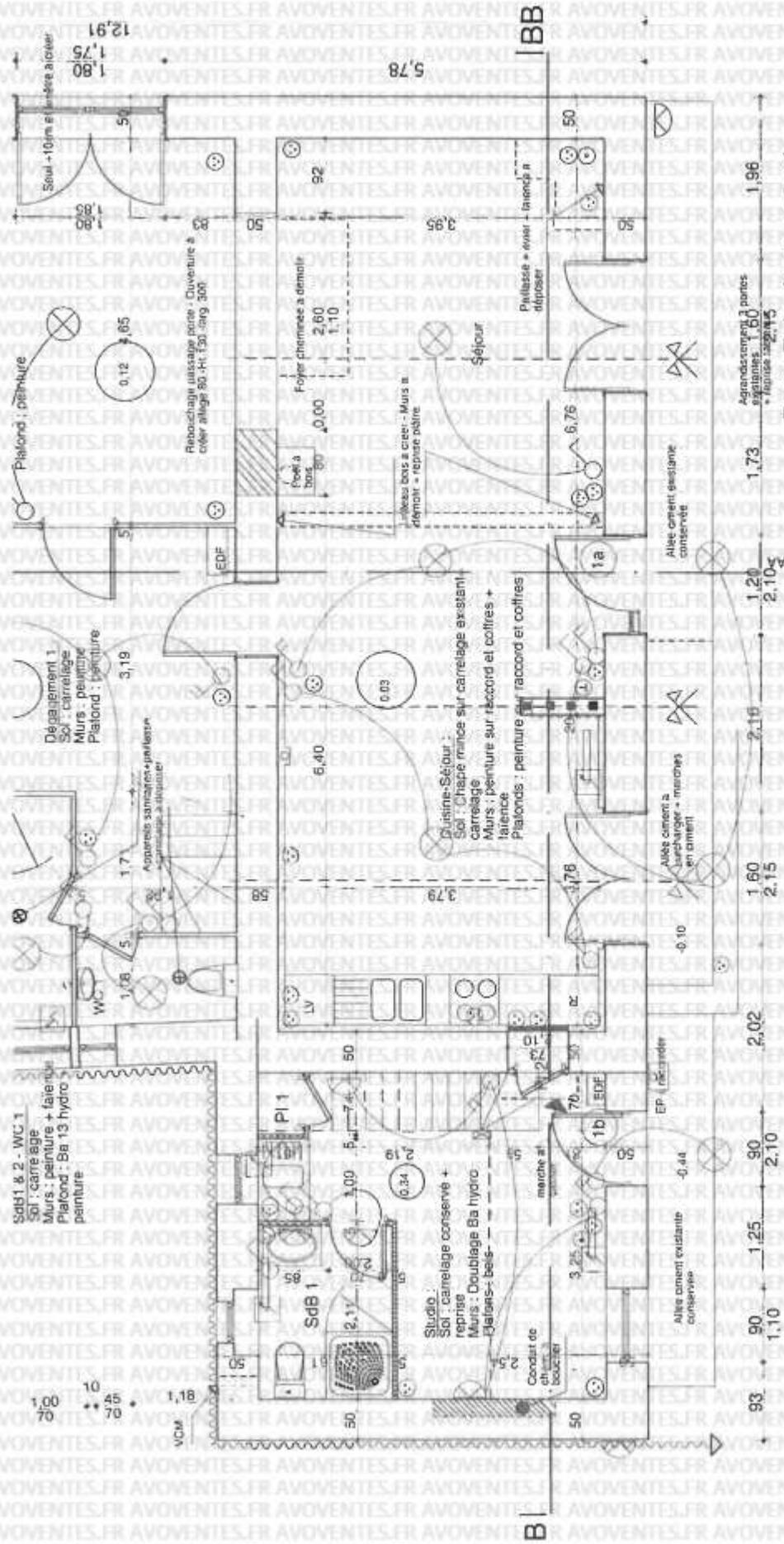
3.14

3.14

3.14

3.14

3.14



Plan Rdc état projeté

Ech : 1/50

16,25

12,91  
1,80  
1,75  
5,78  
1,96  
1,73  
1,20  
2,10  
2,16  
1,60  
2,15  
2,02  
2,10  
90  
1,25  
90  
1,10  
93

Rdc 1/2

SdB1 & 2 - WC 1  
Sol : carrelage  
Murs : peinture + faïence  
Plafond : Ba 13 hydro  
peinture

Plafond : peinture  
0,12  
0,85

Reposoir passage porte - Ouverture à créer allège 80 - Ht 1,30 - larg 300

Foyer cheminée à démolir  
2,60  
1,10

Plafond à créer - Murs à démolir - reprise dalle

Cuisine-Séjour :  
Sol : Chape mince sur carrelage existant  
carrelage  
Murs : peinture sur raccord et coffres + faïence  
Plafonds : peinture sur raccord et coffres

Studio :  
Sol : carrelage conservé + reprise  
Murs : Double vitrage Ba hydro  
Baton-ba  
Coffrage et al.  
épaisseur à bouclier

BB

B

Allee ciment à conserver

Allee ciment à recouvrir + marches en ciment

Allee ciment existante conservée

Allee ciment existante conservée

Allee ciment existante conservée

Agencement 3 portes agaçantes 1,60 portes 1,45

Allee ciment à recouvrir + marches en ciment

Allee ciment à recouvrir + marches en ciment

Allee ciment existante conservée

Allee ciment existante conservée

Allee ciment existante conservée



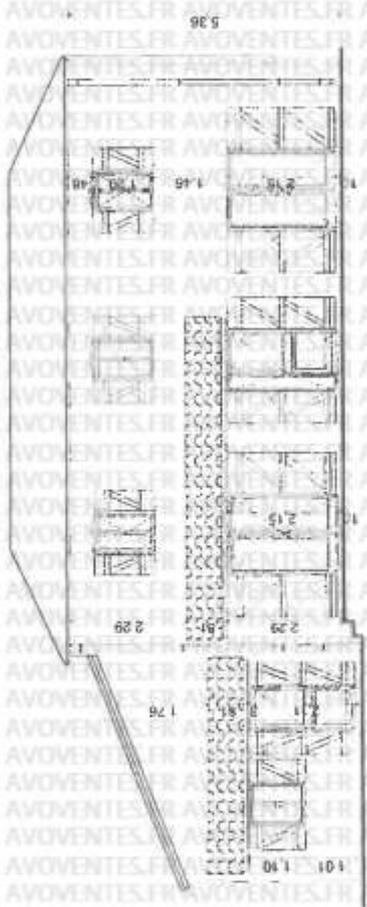


Etage 2/2

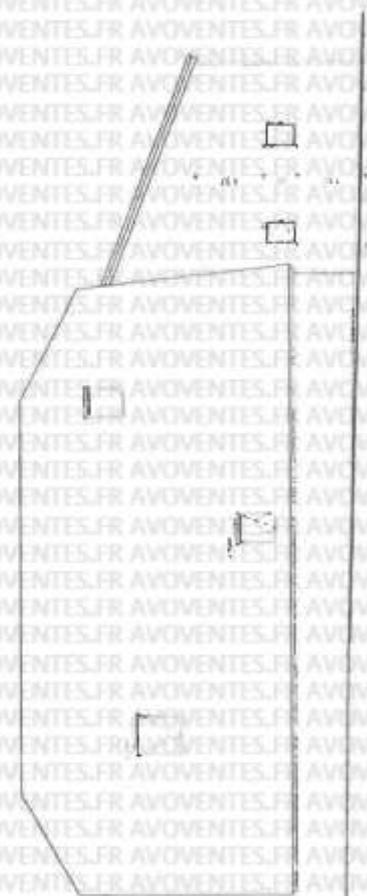


- LEGENDE**
- Interrupteurs
  - PC 1FA + T
  - PC 20A + T
  - PC 36A + T
  - Tel
  - TV
  - Sonnette
  - alm. spécifique
  - Point lumineux
  - Appelique
  - Chauffage

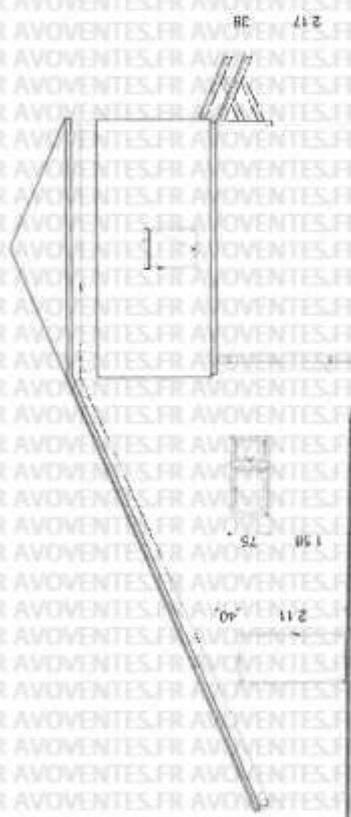
Mezzanine: Sol: planche bois  
Murs: enduit  
Plafond: peinture



FACADE SUD



FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE EST

Ech : 1/100