

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Anthony COUCHOT – Alexandre MOUYEN

Commissaires de Justice Associés

Jennifer PRAT - François SALA

Commissaires de Justice Salariés

PROCES VERBAL DE CONSTAT



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**



COUCHOT - MOUYEN

ETUDE PRINCIPALE

28 rue Thore

Paul

BP 20111 – 40103 DAX CEDEX

Tel : 05.54.00.40.40

Fax : 05.58.56.19.66

Mail : contact@cjd-dax.com

ETUDE SECONDAIRE ET SALLE DES VENTES

6 boulevard Saint Vincent de

40990 SAINT-PAUL-LES-DAX

Tel : 05.58.91.33.55

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

Référence : 635444

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dressé L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE CINQ SEPTEMBRE

A la demande de :

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIUS, ayant pour société de gestion, la société **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 n° 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits du **CREDIT COOPERATIF**, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 11 décembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Elisabeth de BRISIS
Cabinet de BRISIS & DEL ALAMO
Société d'Avocats au barreau de DAX
Résidence Praesidium - 5, rue Sainte Ursule
N°204 -BP 145 - 40100 DAX CEDEX

AGISSANT EN VERTU :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- **La copie exécutoire d'un acte authentique contenant vente reçu par Maître Béatrice LOUSTANOT, Notaire à DAX (40100), en date du 7 juillet 2011, contenant prêt par le CREDIT COOPERATIF.**
- Un bordereau de cession de créances en date du 11 décembre 2019 conforme aux dispositions du Code monétaire et financier
- Un décompte de créances, arrêtés provisoirement au 12 décembre 2022.
- **Un privilège de prêteur de deniers publié et enregistré le 17/08/2011 vol. 2011 V N°2720;**
- **Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée le 17/08/2011 vol. 2011 V N°2720.**

La requérante ayant fait signifier par acte de mon ministère en date du 10.08.2023 un commandement de payer valant saisie immobilière à la [saisie] et demeuré infructueux à ce jour.

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

SUR LA COMMUNE DE DAX (40100)

Les droits et biens immobiliers sis en ladite commune, le lot n°5 de l'immeuble situé 42, rue de la fontaine chaude et rue Cazade à DAX (40100), cadastré section AE n°52, pour une superficie totale de 2 a 39 ca, ainsi que cela résulte d'un extrait de la matrice cadastrale qui sera déposé au Service de la publicité foncière en même temps que la copie du présent commandement (décret 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 15-5°) consistant en :

Un appartement de type T2 au niveau R+2 du bâtiment d'une surface de 56 m² comprenant : une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine, une buanderie, une chambre, une salle de bains et un Wc.

Représentant les quatre-vingt-sept millièmes (87/1000èmes) du sol et des parties communes générales

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Alexandre MOUYEN, Commissaire de Justice Associé au sein de la
SCP ANTHONY COUCHOT ET ALEXANDRE MOUYEN COMMISSAIRES DE JUSTICE
ASSOCIES, près le Tribunal Judiciaire de DAX (40), y demeurant 28 Rue Thore – BP 20111
à 40103 DAX CEDEX :

Me suis transporté ce jour, à DAX (Landes), rue Cazade, à l'angle de la Place de la Fontaine Chaude, où
là étant à 08h10,

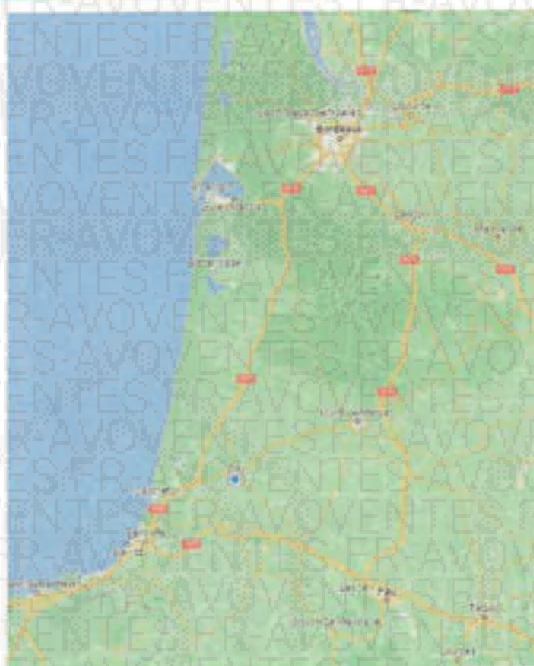
En présence des personnes suivantes dont le concours a été nécessaire, en vertu des dispositions de
l'article L322-2 du CPCE renvoyant à l'article L142-1 du CPCE :

QUALITE	NOM	PRENOM	SIGNATURE
SERRURIER			
TEMOIN			
TEMOIN			

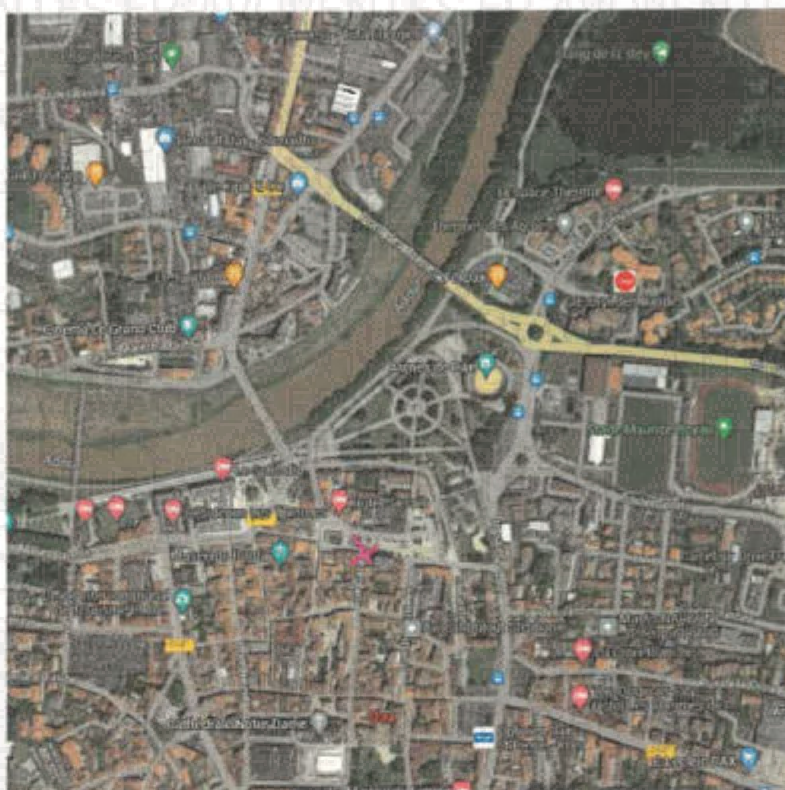
J'ai procédé au descriptif des lieux comme suit :

DESCRIPTIF

1/ Présentation de la commune :



Commune d'environ 21 000 habitants, Sous-Préfecture des Landes, Ville thermale au cœur des Landes, DAX est située à une trentaine de kilomètres des plages atlantiques, à une centaine de kilomètres de l'Espagne, 45 kilomètres de Bayonne et à 150 km de Bordeaux. La gare de DAX relie Bordeaux en 1h et Paris en 3 h 20 via la [LGV](#) Sud Europe Atlantique.



Le bien saisi est situé à l'angle de la Place de la Fontaine Chaude, lieu central de la ville, tant par son emplacement, ses commerces et son patrimoine historique. Le site internet de la commune la présente comme « The Place to be à DAX ».

II/ Présentation de l'Immeuble :

L'immeuble est situé à l'angle de la rue Cazade et de la Place de la Fontaine Chaude.
L'entrée se fait au niveau de la rue Cazade.

Trois niveaux. Le rez de chaussée est occupé par un commerce de Boucherie/Charcuterie ; les étages par des locaux d'habitation (et un cabinet d'avocat au 2^{ème} étage, face à la porte du bien saisi).

La façade est peinte, défraîchie. Sur le premier tiers inférieur, peinture grise, tachée, salie, défraîchie et les deux tiers supérieurs, couleur saumon : défraîchie, sale.

L'accès à l'immeuble se fait en empruntant trois marches carrelées.

La porte d'entrée est en bois avec verre opaque et ferronnerie.

Le Hall commun :

Sol : carrelage multicolore.

Murs : bardage bois sur main gauche et carrelage sur main droite (petits carreaux carrés blancs).

Plafond : peint en blanc, peinture très écaillée et cloquée.

Présence d'une ampoule sur douille.

Deux portes de communication avec le local commercial de la boucherie.

Plusieurs boîtes aux lettres présentes sur main gauche.

Une porte bois sous cage d'escalier masquant tous les compteurs électriques et rangements de bacs poubelles.

L'accès aux étages se fait en empruntant un escalier demi tournant avec revêtement linoléum vert avec barres sur les nez de marche.

Sur main droite en partie basse bardage bois et papier peint en partie haute : usagé et déchiré.

Sur main gauche, présence d'une main courante avec rambarde ferronnerie le tout de couleur verte.

Au niveau du premier palier : une porte d'accès à un logement.

En empruntant un escalier avec les mêmes caractéristiques et équipements que le précédent on accède au second palier comprenant deux portes : celle objet du bien saisi et celle d'un Cabinet d'Avocat.

Au troisième étage, présence d'une porte d'un local d'habitation.

En l'absence de serrure fonctionnelle, l'ouverture de la serrure est réalisée en dévissant les planches de bois fixées en équerre sur la porte et son dormant.

III/ Le bien objet de la saisie :

1) Entrée :

Sol : revêtement plastique, de type linoléum, en mauvais état général (taché, plissé).

Parois murales : papier peint en mauvais état (taches, traces, déchirures, décollement).

Plafond : peinture blanche. Présence d'une trappe de visite, sans porte laissant apparaître la charpente bois.

Equipements et huisseries :

Un point lumineux au plafond : un abat-jour sans ampoule.
 Une butée de porte.
 Un interrupteur simple.
 Un radiateur en fonte.

2) WC :

Sol : identique à l'entrée.

Parois murales : pour partie carrelage jaune clair (certains carreaux sont manquants), le restant plâtrerie peinte de couleur crème, écaillée et tachée.

Plafond : peinture assortie.

Equipements et huisseries :

Une porte avec condamnation à quart de tour.
 Une série de planches d'étagères bois surmontées d'un évier en céramique avec robinetterie mélangeur eau froide.
 Un châssis fixe avec verre opaque.
 Une ampoule sur douille au plafond avec abat-jour.
 Un compteur électrique une rangée.
 Une grille de ventilation scotchée.
 Un bloc WC sans abattant ; cuvette en très mauvais état.
 Un interrupteur simple.

3) Séjour :

Sol : revêtement plastique, de teinte foncée, avec retours de plinthes en bois, peintes en blanc, sales.
 Revêtement plastique du sol en mauvais état général : sale, taché, recouvert de plumes.

Parois murales : papier peint de couleur saumon en mauvais état, déchiré, décollé, taché, morceaux manquants.

Plafond : papier peint blanc, mauvais état.

Equipements et huisseries :

Une porte de condamnation avec le couloir qui se ferme mais dont le verrou ne fonctionne pas.
 Un interrupteur simple.
 Une prise télé.
 Deux prises électriques.
 Une ampoule sur douille avec abat-jour au plafond.
 Un radiateur en fonte.
 Une prise téléphone.
 Quelques encombrants sont présents : deux canapés, un matelas, des morceaux de meubles cassés, deux double fenêtres simple vitrage donnant sur rue condamnées par des volets en persienne métalliques, le tout en mauvais état.
 Une prise FRANCE TELECOM.

Attenante à ce séjour, une petite pièce :

Sol : identique à celui du séjour.

Parois murales : peintes en saumon. Peinture tachée et écaillée.

Plafond : assorti aux parois murales, fissuré.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois de condamnation avec le séjour avec serrure sans clé.

Les panneaux sont tachés.

Une barre de seuil.

Une double fenêtre vitrée, simple vitrage avec verre opaque condamnée par des volets pliants type persienne donnant sur rue.

Un châssis fixe opaque communiquant avec les WC.

Une ampoule sur douille au plafond.

Un petit radiateur en fonte.

Un placard bois et lave-linge.

Prises électriques.

Un robinet d'alimentation pour machine avec conduit de vidange.

Un compteur d'eau avec robinets de part et d'autre.

Le séjour et cette petite pièce donnent côté rue Cazade, à l'est.

4) Cuisine :

La porte d'accès fait face à l'entrée.

Sol : revêtement en plastique, imitation carreaux section carrée, couleur clair. Intégralement recouvert de fientes.

Retours de plinthes peints de couleur saumon.

Parois murales : peinture saumon fortement écaillée avec des pans entiers de peinture décollée et retournée.

Plafond : assorti avec les mêmes désordres.

Une verrière trois sections dont une est dépourvue de plaque laissant apparaître la charpente en partie et des tuiles.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois de condamnation avec le couloir, avec en partie haute un verre opaque. Absence de serrure.

Divers interrupteurs simples, prises électriques sans terre.

Un placard aménagé double avec étagères à l'intérieur.

Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL.

Une ouverture vitrée basculante avec céramique fonte, égouttoir ; mitigeur eau chaude eau froide.

Une crédence carrelée jaune.

Présence de portes de placard.

Une grille de ventilation en partie basse.

5) Chambre :

Sol : revêtement plastique de type linoléum coloré et foncé.
Retours de plinthes peints en blanc.

Parois murales : papier peint, motifs fleuris sur fond rose en mauvais état.
Traces de frottements sur le pan de mur.
Autre pan de mur avec papier peint de couleur saumon, en état d'usage.

Plafond : papier peint blanc, bon état.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois de condamnation avec le couloir avec serrure, sans clé ; papier peint sur son panneau extérieur et peinture blanche sur panneau intérieur.
Un radiateur en fonte.
Prises électriques et un interrupteur simple.
Une ampoule sur douille avec abat-jour au plafond.
Une prise téléphone.
Interrupteurs en partie basse.
Une double fenêtre vitrée en PVC condamnée par des volets battants en bois le tout donnant sur une cour intérieure, couverte.
Une armoire en bois.

Attenant à cette chambre, une salle d'eau :

Sol : carrelage section carrée.

Parois murales : pour partie, crédence carrelée, carreaux bleus et blancs et pour autre partie, peinture crème fortement écaillée avec une partie de mur non recouverte de peinture.

Plafond : peinture assortie avec d'importantes cloques et traces d'imbibitions.

Equipements et huisseries :

Une porte bois de condamnation avec la chambre, absence de clé dans la serrure.
Une grille de ventilation avec adhésif.
Un receveur positionné dans l'angle avec robinetterie et mélangeur eau chaude eau froide, double flexibles.
En partie haute une structure en équerre avec rideau de douche.
Un bidet avec mélangeur eau chaude eau froide.
Un petit radiateur en fonte.
Un repose serviettes.
Une fenêtre simple vitrage bois avec verre opaque donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.
Un lavabo sur colonne sans robinetterie.
Une réglette en faïence.
Présence d'un miroir qui surmonte le tout.
Un grand placard encastré avec portes coulissantes en bois, surmontées de deux portes.
Une prise électrique et une ampoule sur douille au plafond.

Pour des raisons de sécurité, la planche permettant la fermeture de la porte a été fixée à l'identique et par ailleurs, a été apposé en partie basse, un verrou. Les clés sont conservées en mon Etude.

IV/ Renseignements relatifs à l'urbanisme :

J'ai pris attache avec la mairie de DAX.

Il m'a été précisé que la parcelle objet du présent descriptif se situe en zone USpr du PLUi-H du Grand Dax et que la commune dispose d'un droit de préemption urbain simple.

V/ Renseignements relatifs au syndic de copropriété :

J'ai pris attache avec FONTAINE CHAUDE, Syndic Bénévole du Syndicat des Copropriétaires LA

Ce dernier m'a indiqué que le lot objet de la saisie présente à ce jour un solde débiteur de – 7 090,02 € vis-à-vis de la copropriété.

Une fiche relative à ce lot m'a été adressée ainsi que divers documents (Procès-Verbaux d'Assemblée Générale, Appels, Décomptes).

Mes opérations terminées à 09h15, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal afin de servir et valoir ce que de droit.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 10 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 et un euros et quarante huit centimes

LIBELLE	EUROS
Art DEPLACEMENT	7,67
Honoraires	219,16
VACATIONS	74,40
BASE HT	301,23
TVA 20 %	60,25
TOTAL TTC	361,48

