

SCP

Marie-Christine GETTE-PENE

Fabrice ANDRAL

Commissaires de Justice associés

Route de Junca

40400 TARTAS

☎ : 05 58 73 40 67

☎ : 05 58 73 50 62

✉ : gette-andral@huissier-justice.fr

Web : http://www.ga-huissiers-40.fr

🏠 Paiement par carte bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

IBAN N°: FR 41 40031 00001 0001417032 41

BIC: CDCGFRPPXXX

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DIX NEUF NOVEMBRE

Je, Fabrice ANDRAL, membre de la Société Civile Professionnelle Marie-Christine GETTE-PENE et Fabrice ANDRAL, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice ayant siège à (40400) TARTAS, 500 route de Junca, soussigné,

AGISSANT À LA DEMANDE DE :

La Sa COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC), au capital de 262 391 274,00 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° B382506079, dont le siège est à (75013) PARIS 13^{ÈME}, 59 Avenue Pierre Mendès-France,

À L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

COPIE

EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Dax, en date du 04/10/2023,

Des dispositions de l'article R 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et en suite d'un commandement de payer valant saisie en date du 23/10/2025,

AI PROCÉDE AUX OPERATIONS SUIVANTES :

Je me suis transporté ce mercredi 19/11/2025 à (40465) PONTONX-SUR-L'ADOUR, 282 chemin de Louède, afin de procéder au descriptif des biens saisis, assisté de la force publique dont le concours a été accordé par M. Le Sous-Préfet de Dax le 03/11/2025, et de deux techniciennes de l'entreprise AGENDA, chargées d'établir les diagnostics immobiliers.

Nous sommes arrivés sur place à 9 h 00. M. AVOVENTES a répondu aux appels en se présentant à une fenêtre. Je lui ai déclaré préalablement à distance mes nom, qualité et mission, les forces de gendarmerie étant revêtues de leurs uniformes et insignes. M. AVOVENTES refusant dans un premier temps l'accès à la maison, après tentatives de négociations infructueuses, a été sommé par les gendarmes d'ouvrir la porte sous menace d'enfoncement. Arrivé à ce stade M. AVOVENTES s'est ravisé et a ouvert. Les gendarmes ont investi les lieux, ont jugé nécessaire de s'assurer de la personne de M. AVOVENTES et l'ont maintenu sous contrainte pendant toute la durée des opérations. Ceci fait j'ai pu procéder à la visite intégrale du logement sans entrave, et les techniciennes ont pu réaliser leurs diagnostics. A l'issue nous nous sommes retirés, et j'ai clôturé les opérations à 10 h 45.

Le gradé de la brigade de gendarmerie du ressort, ayant prêté son concours au côté du peloton d'intervention, a émergé le présent en fin d'acte.

COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	230,76
TVA (20,00 %)	46,15
Total TTC	276,91

Acte dispensé de la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références : V - 62706

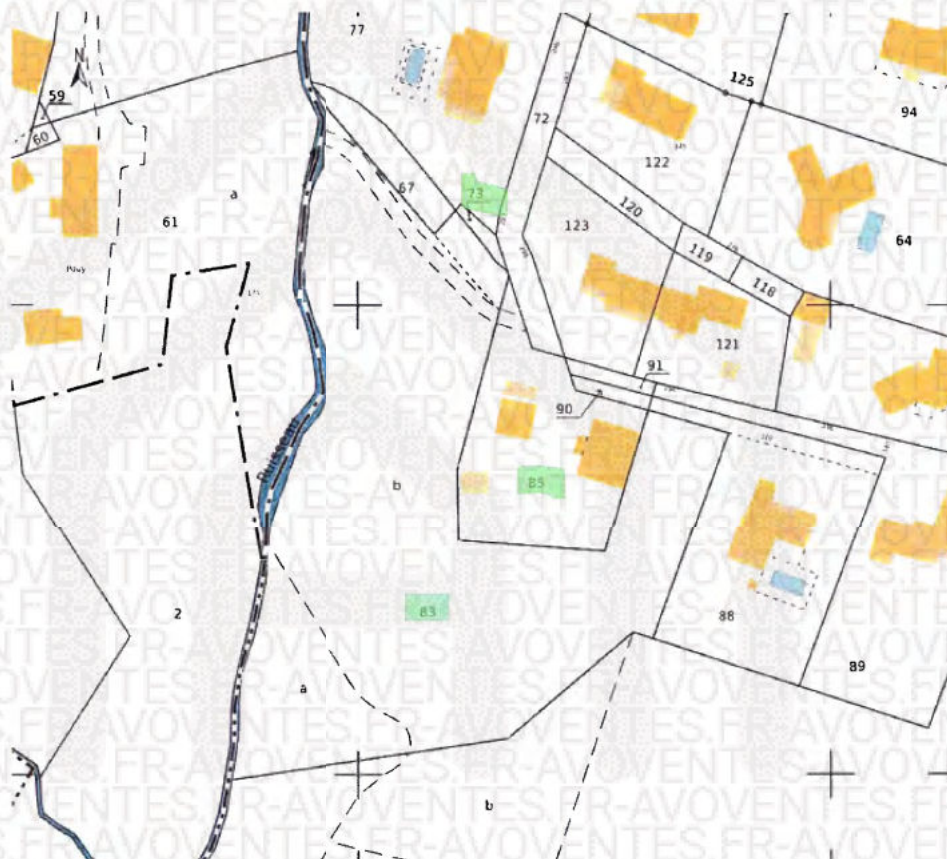
Mandat n° 39 - PVSIMDESC

Consistance

Les biens saisis consistent en une maison individuelle de quatre pièces principales, avec une ancienne maison de deux pièces principales en dépendance, une remise en état de ruine, et divers autres petits bâtiments non cadastrés implantés sur un grand terrain arboré.

Situation

L'ensemble est situé à (40465) PONTONX-SUR-L'ADOUR, 282 chemin de Louède, et cadastré section BD 73, 83 et 85 pour une contenance totale de 8334 m².



Urbanisme

Selon les renseignements fournis par les documents d'urbanisme mis en ligne sur le site institutionnel www.geoportail-urbanisme.gouv.fr les biens sont situés en zone N (zone naturelle) du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Tarusate.

La parcelle BD 83 est délimitée par un cours d'eau le long de la bordure ouest, et comprend un bande arborée classée en espace boisé à conserver.

Une partie de la propriété est classée en zone inondable. La maison et la dépendance située au nord-ouest sont cependant en dehors de ce périmètre.

Les biens saisis ne sont pas soumis à un droit de préemption au profit de la commune.

Environnement

Le village de Pontonx-sur-l'Adour compte 2 975 habitants (données INSEE 2022).

Les biens sont situés dans une zone d'habitat groupée située légèrement en dehors du bourg. La bretelle d'accès à la voie rapide reliant Dax à Mont-de-Marsan se trouve à moins d'un kilomètre.



Statut réglementaire particulier

Les biens ne dépendent pas d'une copropriété et ne sont pas situés dans un lotissement.

La propriété n'est pas soumise à une servitude publique. Elle est en situation d'enclave au même titre que la plupart des propriétés voisines. Le chemin de desserte passe actuellement sur les parcelles riveraines BD 18 et 72. Ce chemin dessert jusqu'aux propriétés situées le plus à l'est en passant en partie nord de la parcelle BD 85 objet de la saisie. Les biens saisis bénéficient donc visiblement d'une servitude de passage, autant qu'ils y sont assujettis de leur côté sur quelques mètres. Il ne m'est donné aucune information sur l'existence de servitude privée non apparente.

Occupation

L'immeuble est occupé par le saisi seul.

Références : V – 62706
PVSIMDESC

Vue générale

Les trois parcelles cadastrales constituant l'assise des biens saisis sont attenantes et regroupées dans un même périmètre.

La moitié ouest de la propriété est occupée par une pâture avec un espace boisé qui borde le ruisseau dans la frange la plus à l'ouest ainsi qu'en partie sud. Cet espace est clôturé. La moitié est occupée par les bâtiments dans sa partie nord et par un grand espace potager vers le sud. Cet espace est clôturé (hormis côté nord), et il existe des clôtures internes autour du potager.

Les trois bâtiments cadastrés sont groupés sur la parcelle DB 85. Il s'agit de la maison d'habitation au nord-est, de l'ancienne maison à usage de dépendance au nord-ouest et de la remise en ruine au sud-ouest. Les autres constructions existantes ne sont pas cadastrées. On trouve ainsi en allant vers le sud un atelier avec une partie en auvent, puis tout au bout de la propriété vers le sud une chèvrerie, en revenant ensuite vers l'est un poulailler, encore à l'est une station de pompage et enfin un abri de jardin en remontant à l'est de la maison. On notera accessoirement la présence d'un vieux mobil home, installé en périphérie vers l'entrée du terrain.

La maison

La maison est construite de plain-pied, avec un grenier en étage.

Il s'agit visiblement d'une maison assez ancienne ayant fait l'objet de travaux de rénovations successifs au fil du temps. La construction est traditionnelle, avec des murs maçonnés enduits peints et couverture de tuiles régionales. Les ouvertures sont pour la plupart équipées d'hubrisseries PVC récentes avec des volets roulants motorisés. Une terrasse est aménagée devant la façade est.

Le style du bâtiment est indéfinissable, mais il reste quelques éléments d'architecture anciens en façade est. L'entrée qui devait initialement se faire côté est a été déplacée à la faveur de l'adjonction d'une petite extension sur le pignon ouest. Les murs de cette extension n'ont pas été enduits. Les entourages des fenêtres modernisées n'ont également pas tous été achevés. La couverture de tuiles paraît vétuste. Extérieurement l'ensemble crie le manque d'entretien.



Références : V – 62706
PVSIMDESC



Le logement est visiblement raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Il est équipé d'une installation de chauffage central raccordée à une ancienne petite chaudière à bois. Son fonctionnement est incertain si j'en crois la présence de convecteurs électriques d'appoint. La production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique, mais l'appareil est vieillissant et présente extérieurement des signes de faiblesse. Aucune information ne m'a été communiqué par M. AVOVENTES. J'ignore donc ce qu'il en est du raccordement au réseau téléphonique et du système d'assainissement.

Intérieurement le logement paraît avoir été rénové dans les années 2000. Le manque d'entretien est ici également patent.

L'accès principal se situe donc actuellement du côté du pignon ouest. La porte d'entrée ouvre sur un dégagement d'entrée indépendant. Depuis cette entrée on accède sur gauche à un cellier, avec un point d'eau et où se trouve également la partie chaufferie. En face la pièce d'entrée ouvre sur un grand séjour qui occupe toute la partie centrale de la maison et qui donne sur la terrasse à l'est. Sur la gauche du séjour on trouve successivement deux chambres. En revenant sur la droite, on trouve ensuite une troisième chambre, puis un dégagement distribuant des wc indépendants et une salle d'eau, et enfin une cuisine. Les combles sont accessibles par un escalier escamotable depuis le

cellier. On débouche ici dans une première pièce de laquelle on accède ensuite au grenier proprement dit. Le grenier ouvre de son côté sur les combles perdus de l'extension de l'entrée.

La surface habitable (hors grenier) est d'environ 110 m².

Entrée

Huisseries : Porte avec tierce latérale, de style contemporain, en aluminium laqué avec double vitrage brouillé. Deux jours en pavés de verre.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs recouverts d'un enduit structuré orangé. Plafond peint.

Équipements électriques : Un centre de plafond et deux appliques. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne.

Surface : 10,78 m².



Cellier

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le dégagement d'entrée. Fenêtre à deux ouvrants, en bois massif avec simple vitrage clair, volets battants bois. Porte de service ouvrant sur l'extérieur, en aluminium laqué. Jour en pavés de verre.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs peints. Plafond lambrissé, avec trappe d'accès aux combles.

Équipements électriques : Un cente de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Une chaudière à bos ancienne (ballon tampon situé dans le grenier). Un cumulus électrique, ancien et en mauvais état.

Point d'eau : Un évier inox deux bacs et égouttoir posé sur des montants maçonnés, et prolongé par un plan carrelé.

Surface : 11,42 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

Séjour

Huisseries : Porte intérieure en bos massif, vitrée à petits carreaux brouillés, côté entrée. Deux jours en pavés de verre donnant sur l'entrée. Une porte-fenêtre à deux ouvrants, en PVC avec double vitrage clair, volet roulant motorisé, côté terrasse.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs recouverts d'un enduit structuré orangé et grisé sur le bloc cheminée. Plafond peint. Trace d'infiltration importante au plafond et le long du mur sur l'un des côtés de la pièce.

Équipements électriques : Deux centres de plafond et deux appliques. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne. Une cheminée à foyer ouvert.

Surface : 34,76 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

Première chambre côté gauche

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le séjour. Une fenêtre à deux ouvrants, en PVC avec double vitrage clair, volet roulant motorisé.

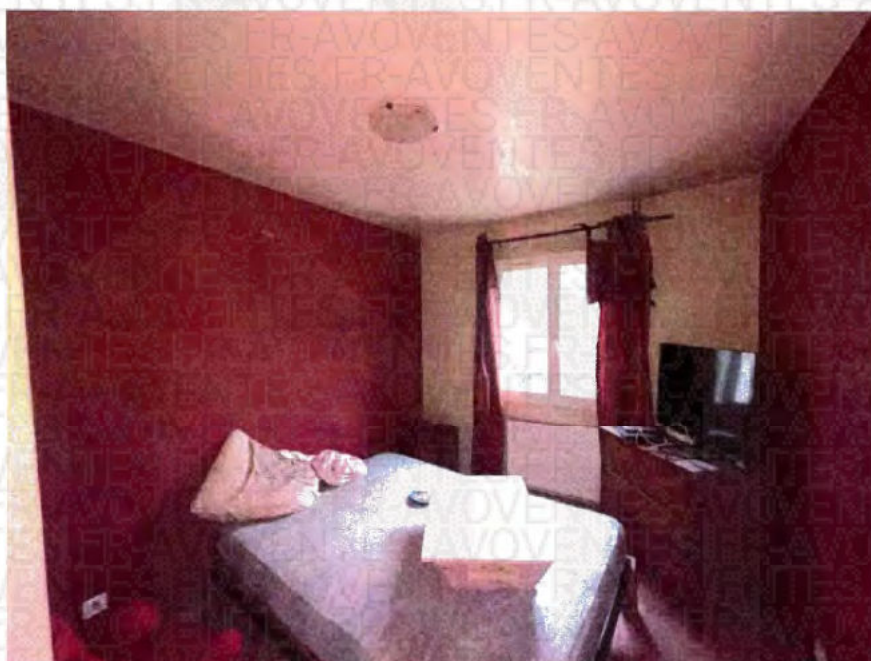
Sol, murs, plafond : Parquet stratifié au sol. Murs tapissés. Plafond peint.

Équipements électriques : Un centre de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne.

Divers : Présence d'un grand placard avec portes coulissantes.

Surface : 9,87 m².

Deuxième chambre côté gauche

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le séjour. Une fenêtre à deux ouvrants, en PVC avec double vitrage clair, volet roulant motorisé.

Sol, murs, plafond : Parquet stratifié au sol. Murs détapissés, avec un enduit plâtre sans apprêt. Plafond peint en vert.

Équipements électriques : Un centre de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne.

Surface : 12,86 m².



Troisième chambre côté droit

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le séjour. Une fenêtre à deux ouvrants, en PVC avec double vitrage clair, volet roulant motorisé.

Sol, murs, plafond : Parquet stratifié au sol. Murs et plafond tapissés.

Équipements électriques : Un cente de plafond et deux appliques. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne. Une cheminée à foyer ouvert, avec rideau métallique.

Divers : Présence d'un placard avec portes coulissantes occupant tout un pan de mur.

Surface : 11,37 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC



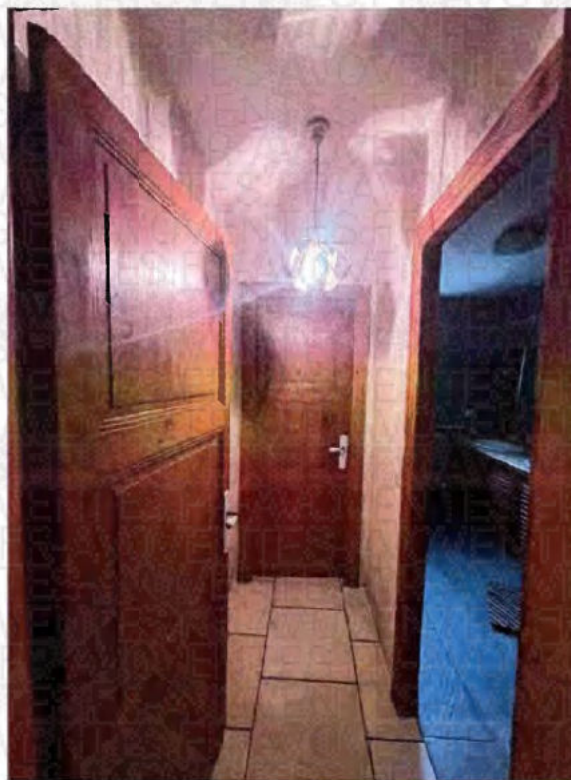
Dégagement

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le séjour. Pièce aveugle.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs tapissés. Plafond peint.

Équipements électriques : Un cente de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Surface : 1,73 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

Sanitaire

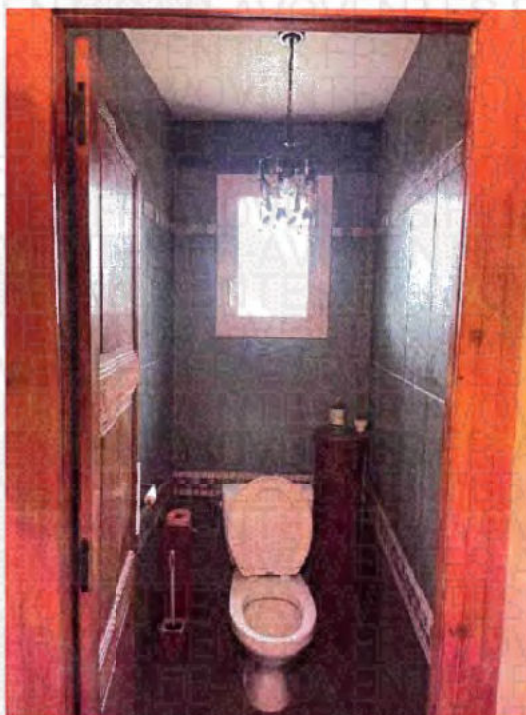
Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le dégagement. Une petite fenêtre à simple ouvrant, en PVC avec double vitrage brouillé, sans volet.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs carrelés sur toute la hauteur. Plafond peint.

Équipements électriques : Un cente de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Wc : Ensemble classique, posé ausol, en céramique émaillée.

Surface : 1,72 m².



Salle d'eau

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le dégagement. Une fenêtre à simple ouvrant, en PVC avec double vitrage brouillé, sans volet.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs carrelés sur toute la hauteur. Plafond peint.

Équipements électriques : Un cente de plafond et deux appliques. Prises et interrupteurs usuels.

Chauffage : Radiateur à eau moderne.

Ventilation : Présence d'une bouche de ventilation.

Lavabo : Meuble support en bois massif, trois portes, avec plan carrelé aspect galets. Deux vasques encastrées en céramique émaillée avec deux mitigeurs. Deux miroirs posés contre le mur.

Douche : Douche italienne. Receveur aspect galets. Cloison pare-douche en pavés de verre. Parois carrelées dans la continuité des autres murs. Mitigeur thermostatique, douchette et douche sommitale sur colonne.

Surface : 6,55 m².



Cuisine

Huisseries : Porte intérieure en bois massif, ouvrant sur le séjour. Fenêtre à deux ouvrants, en PVC avec double vitrage clair, volet roulant motorisé.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs recouverts d'un enduit structuré beige. Plafond peint.

Équipements électriques : Un centre de plafond. Prises et interrupteurs usuels.

Références : V - 62706
PVSIMDESC

Chauffage : Radiateur à eau moderne.

Ventilation : Présence d'une bouche de ventilation.

Cuisine : Cuisine de style rustique aménagée en L sur deux pans de murs. Une colonne maçonnée avec niches pour four encastrable et micro-ondes. Plaque de cuisson encastrée. Évier encastré en résine, deux bacs et égouttoir, avec mitigeur. Crédence carrelée. Hotte aspirante. Un comptoir maçonné aspect moellons bruts, avec plan en bois massif. Ensemble en mauvais état.

Surface : 10,17 m².

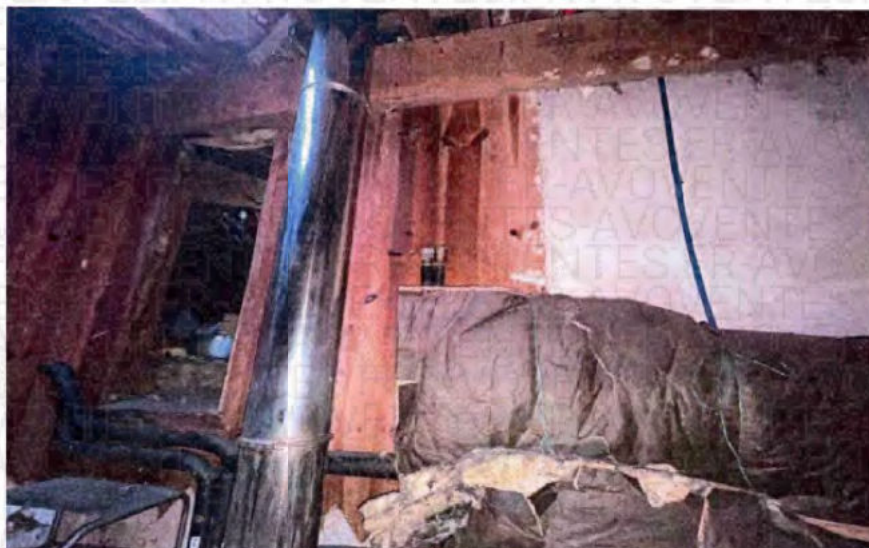


Références : V - 62706
PVSIMDESC

Pièce en combles

Huisseries : Escalier escamotable asservie à la trappe d'accès. Un jour ménagé avec des tuiles en verre.

Sol, murs, plafond : Dalles de placher. Murs enduits partiellement bardés. Sous-face de couverture apparente.



Grenier

Huisseries : Passage sans porte depuis la pièce précédente. Une fenêtre en pignon sud, en bois massif à deux ouvrants avec simple vitrage, sans volet.

Sol, murs, plafond : Plancher massif. Murs enduits. Sous-face de couverture apparente.

Équipements électriques : Deux plafonniers. Prises et interrupteurs usuels.

Surface : 103 m² de surface avec la pièce précédente.



Références : V - 62706
PVSIMDESC

La maison ancienne à usage de dépendance

La maison est construite de plain-pied, avec un grenier inaccessible en étage.

Il s'agit d'une maison très ancienne à laquelle il a été adjoint une extension un peu plus récente sur un côté. La construction est traditionnelle, avec des murs maçonnés enduits peints, couverture de tuiles régionales pour la partie la plus ancienne et de tôles de fibrociment pour la partie la plus récente. Les ouvertures sont équipées d' huisseries en bois avec des volets battants aux fenêtres.

Le style du bâtiment est typique de l'architecture vernaculaire pour la partie la plus ancienne. La couverture de tuiles est vétuste. Extérieurement l'ensemble manque toujours d'entretien.



Références : V - 62706
PVSIMDESC

Le bâtiment est visiblement raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Le chauffage n'est assuré que par la cheminée. Il n'existe pas de production d'eau chaude. Aucune information ne m'a été communiquée par M. [REDACTED]. J'ignore donc ce qu'il en est du raccordement au réseau téléphonique et du système d'assainissement.

En tout état de cause ce bâtiment n'est plus utilisé pour l'habitation. Une partie du solivage et du plafond de la pièce principale, partiellement effondré, est sous étayage.

L'accès principal se fait côté est. La porte d'entrée ouvre sur une pièce de séjour dotée d'une grande cheminée et équipée d'un petit espace cuisine dans un angle de la pièce. Depuis cette pièce de séjour on accède sur la gauche à une salle d'eau avec wc, et vers le fond encore sur la gauche, à une unique chambre. Ces deux pièces sont installées dans l'extension. L'étage au-dessus de la pièce principale n'est pas accessible.

L'intérieur est en mauvais état et désaffecté.

La surface habitable (hors grenier) est d'environ 50 m².

Séjour

Huisseries : Porte d'entrée en bois massif, vitrée en partie haute, avec simple vitrage clair. Deux fenêtres en bois massif avec simple vitrage clair, volets battant en bois.

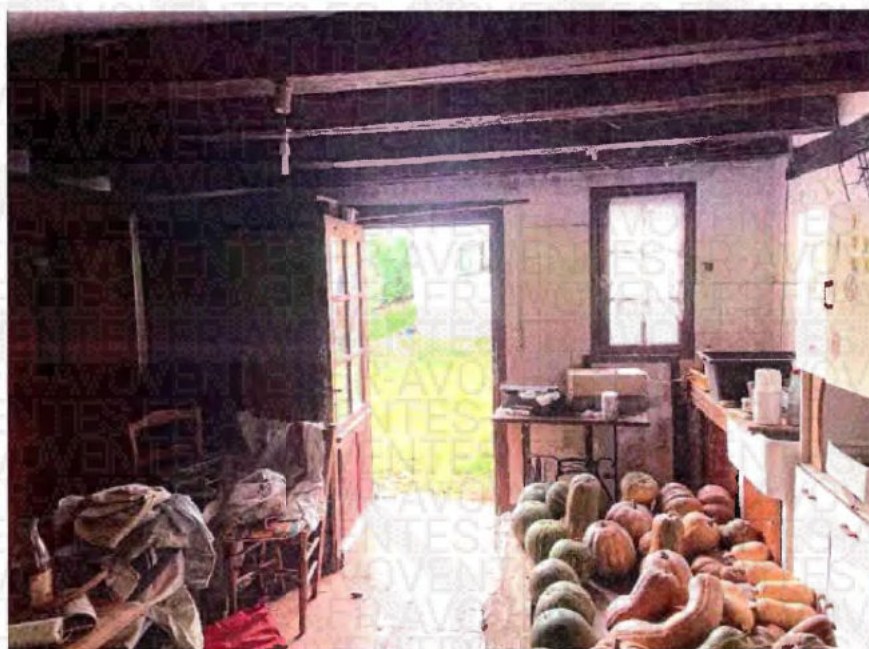
Sol, murs, plafond : Tommettes au sol. Murs enduits et peints. Sous face de plancher d'étage peint avec solivage apparent, partiellement effondré et sous étayage.

Équipements électriques : Un plafonnier. Prises et interrupteurs usuels anciens.

Chauffage : Une cheminée à foyer ouvert.

Coin cuisine : Un ensemble maçonné avec placards en dessous, paillasse carrelée au-dessus et cuve d'évier en céramique. Robinets mélangeurs. Retour mural carrelé.

Surface : 30,20 m².





Salle d'eau

Huisseries : Porte intérieur isoplane avec placage bois, ouvrant sur le séjour. Un grand jour aménagé avec des tôles en plexiglass sous rampant. Une petite fenêtre en bois massif avec simple vitrage clair, sans volet.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs enduits et peints. Faïence murale dépareillée côté douche et lavabo. Plafond peint, ouvert ou anciennement effondré au niveau du jour aménagé avec les tôles.

Équipements électriques : Une applique. Prises et interrupteurs usuels anciens.

Équipements Sanitaires : Lavabo sur colonne en céramique émaillée. Deux robinets anciens. Receveur de douche en céramique émaillée encastrée dans le sol. Murs carrelés autour. Robinet mélangeur. Wc classique en céramique émaillée, posé au sol.

Surface : 9,61 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC



Chambre

Huisseries : Porte intérieur isoplane avec placage bois, ouvrant sur le séjour. Une fenêtre en bois massif avec simple vitrage clair, vcllets battants en bois.

Sol, murs, plafond : Sol carrelé. Murs et plafond peints. Présence de traces d'infiltrations.

Équipements électriques : Un centre de plafond. Prises et interrupteurs usuels anciens.

Surface : 10,50 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

La remise

La remise est à l'origine une construction à ossature bois, assise sur une dalle de béton, avec des murs bardés de bois ou de tôles, et couverte de tôles.

Elle est actuellement en ruine. Le toit est grande partie effondré et l'ensemble penche sur sa base. Cette remise est cadastrée. La surface au sol est d'environ 34 m².



L'atelier et son auvent

L'atelier est une construction à ossature bois, assise sur un sol en gravier, avec des murs bardés de bois et couverte de tôles en fibrociment. Il est constitué d'une pièce unique ouvrant sur l'extérieur par une double porte en bois massif. Il n'est pas raccordé à l'électricité ou à l'eau.

Cet atelier est prolongé côté sud par un auvent à structure métallique d'aspect plus récent, assis sur une dalle de béton et couvert de tôles type bac acier.

L'état d'ensemble est correct. Ces constructions ne sont pas cadastrées. La surface au sol est d'environ 12 m² pour l'atelier et 40 m² pour l'auvent.



Références : V - 62706
PVSIMDESC



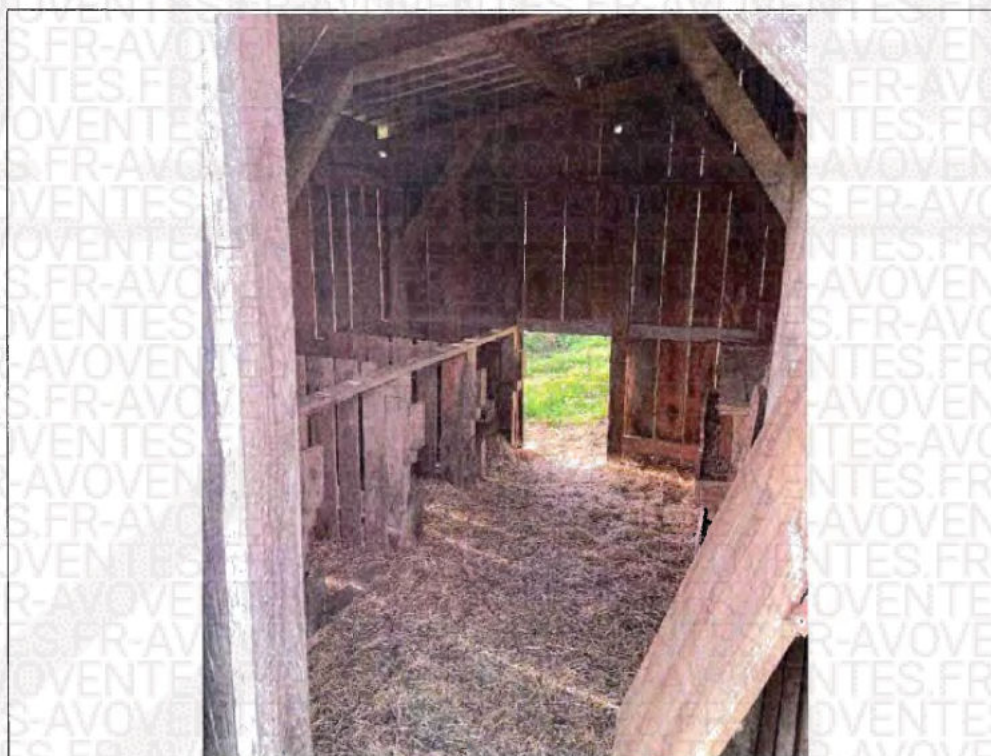
La chèvrière

La chèvrière est une construction à ossature bois, assise sur sol de terre battue, avec des murs bardés de bois et couverte de tôles en fibrociment. Elle est constituée d'une pièce unique ouvrant sur l'extérieur par une porte en bois. La construction est prolongée par un pan de toit en auvent. On trouve juste à côté un râtelier coiffé par une structure également couverte de tôles en fibrociment. Trois petits box sont aménagés à l'intérieur.

L'ensemble n'est pas raccordé à l'électricité ou à l'eau. L'état est correct. Cette construction n'est pas cadastrée. La surface au sol est d'environ 8 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC



Le poulailler

Le poulailler est une construction maçonnée en parpaings laissés bruts et couverte de tôles en fibrociment. Elle dispose de trois portes en bois massif dont deux sont ouvertes en partie basse côté façade.

L'ensemble n'est pas raccordé à l'électricité ou à l'eau. L'état est correct. Cette construction n'est pas cadastrée. La surface au sol est d'environ 8 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

La station de pompage

La station de pompage est une construction semi-enterrée, maçonnée en parpaings laissés bruts, et couverte de tuiles. Elle ouvre par une porte en bois en façade. A l'intérieur se trouve une pompe de surface électrique avec un réservoir de surpression. La tête de forage, protégée par un tube en PVC, se trouve à côté de la pompe à l'intérieur du bâtiment.

L'ensemble est raccordé à l'électricité. L'état est correct. Cette construction n'est pas cadastrée. La surface au sol est d'environ 4 m².



Références : V - 62706
PVSIMDESC

L'abri de jardin

L'abri de jardin est une construction à ossature bois assise sur dalle de béton, avec murs bardés de bois et couverture de tôles de fibrociment. La toiture se prolonge en auvent en façade. La porte est en bois. L'ensemble dispose d'une petite fenêtre sur le côté.

L'ensemble n'est raccordé à l'électricité ou à l'eau. L'état est correct. Cette construction n'est pas cadastrée. La surface au sol est d'environ 12 m².



Le terrain

Le terrain est bordé d'une vieille haie de tuyas le long du chemin côté maison, puis toujours du côté maison, en limite des propriétés voisines.

Les abords de la maison principale et de la dépendance sont enherbés. Les aires de stationnement, s'il en existait, ont été gagnées par la végétation. Le jardin côté est de la maison est un peu paysagé mais peu entretenu.

Le partie sud est toujours côté maison est occupée par un grand potager. La partie la plus à l'ouest qui se confond en pratique la parcelle 83 est occupée par une pâture arborée en bon état.





Références : V - 62706
PVSIMDESC



Références : V - 62706
PVSIMDESC

Dont acte.

Personnes ayant assisté aux opérations.

AVOVENTES

