

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
BP 20111 – 40103 DAX CEDEX
Tel : 05.54.00.40.40
Fax : 05.58.56.19.66
Mail : contact@cdj-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

Référence : 622525

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dressé l'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT ET UN SEPTEMBRE à
18h30

A la demande de :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, S.A au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France à PARIS (75013) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Cécile BADENIER, avocat associé de MAGELLAN AVOCATS, société d'Avocats inscrite Barreau de Dax, dont le siège social est situé 12 rue du Général de Gaulle 40130 CAPBRETON, lequel est constitué sur le présent commandement et la procédure de saisie immobilière qui en sera la suite.

Agissant en vertu :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier MAYSONNAVE, Notaire Associé à PEYREHORADE le 14 juin 2011

La requérante ayant fait signifier par acte de mon ministère en date du 30 août 2022 un commandement de payer valant saisie immobilière à Monsieur GIULIANO Jean-Marie, et demeuré infructueux à ce jour.

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

DESIGNATION

Sur la commune de Cauneille (40300), 2100 Route de Pouillon, Villa la Clairière, une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation, solde cette construction et terrain en dépendant, figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
AM	162	BERGAY	Terrain bâti	0ha 15a 00ca

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 2100 route de Pouillon – 40300 CAUNEILLE, où là étant, à 18h00, en présence de Monsieur Jean LABENNE du Cabinet DANDO LABENNE en charge d'effectuer la mesure des surfaces et en présence de Monsieur GIULIANO Jean-Marie ainsi déclaré qui nous a autorisé et permis l'accès aux lieux, j'ai procédé au descriptif des lieux comme suit :

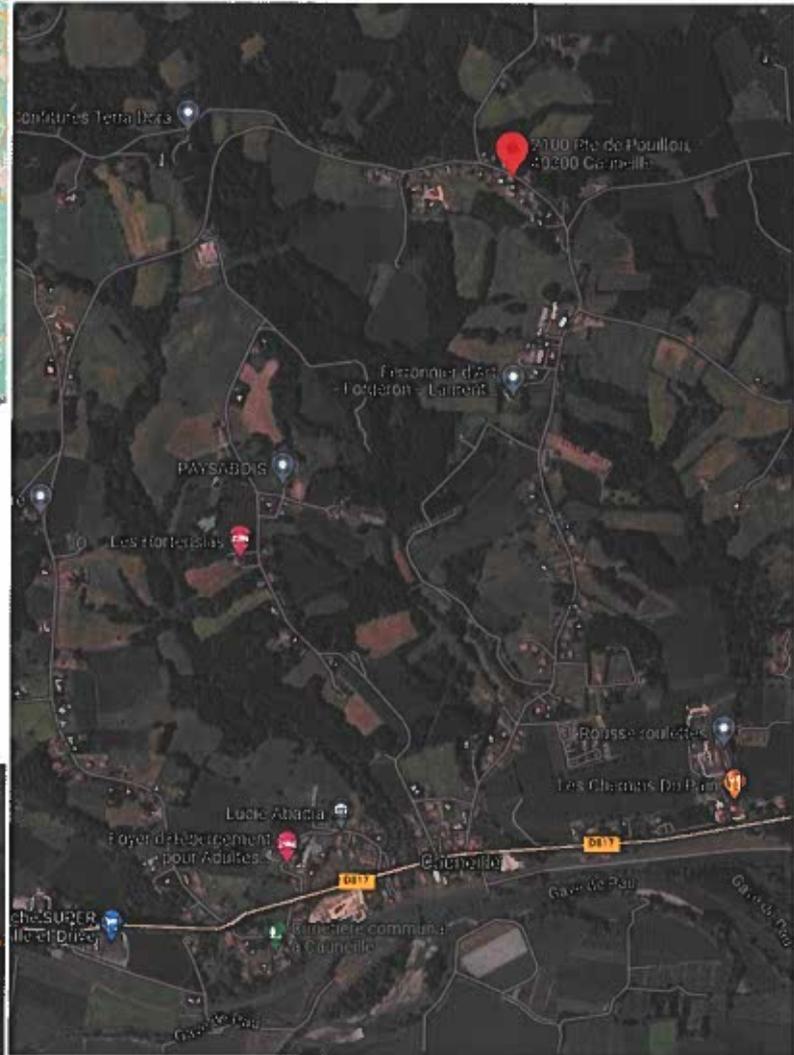
DESCRIPTIF

// Présentation de la commune :

Commune du Pays d'Orthe et Arrignans, peuplée d'environ 800 habitants, Cauneille est décrite par le site de la ville comme une « terre de vallées, de coteaux et de plateaux, surtout connue pour abriter de nombreux vergers de kiwis, complétant les productions classiques comme le maïs et la vigne, dès 1968. »

Cauneille est située à :
 3 km à l'Est de Peyrehorade
 25 km au Sud de Dax
 25 km à l'Ouest d'Orthez
 1 h au Nord-Ouest de Pau
 60 km de Biarritz

Le bien saisi est situé hors lotissement, à 2,5 km au Nord du Bourg de Cauneille.



III/ L'extérieur :

La parcelle saisie est de forme légèrement trapézoïdale.

Elle est délimitée :

- de la voie publique, au Sud, par partiellement, de part et d'autre du portail, un muret enduit avec dalles chaperonnes et de part et d'autre de ces murets, par une grande haie de cyprès de très grande hauteur.

Deux poteaux en béton enduits mais écaillés, avec chapeaux, reçoivent un double portail battant à lames verticale bois, peinture grise.

- Au niveau de la limite Ouest, séparation de la parcelle voisine par une clôture de piquets métalliques et grillage simple torsion.
Est apposée contre ce grillage, une fine brande.
- Au Nord, la parcelle est bordée par une végétation très dense en tout genre dont des ronces.
- A l'Est par une clôture masquée par une dense haie de cyprès plantée sur la parcelle voisine.

Pas de vis-à-vis, hormis en bordure côté Ouest.

Terrain en pente sur son tiers arrière, côté Nord ; après la façade Nord présente une inclinaison conséquente jusqu'à la limite de propriété Nord.

La parcelle est pourvue de gazon, présence de quelques grands arbres notamment à proximité de la limite Nord et de la limite Est ainsi que dans l'angle Sud-Est.

Après le portail, au-devant de la façade Sud, aire de stationnement de véhicules constituée de cailloux en tout genre.

Sur cette parcelle est érigée une habitation dont les façades sont revêtues d'un crépi rustique de couleur rose saumon hormis la moitié de la façade Sud, revêtue d'un bardage de lames de bois de couleur gris foncé.

Toiture traditionnelle, trois pentes avec descentes d'eau pluviale, conduit de sortie du poêle, antenne de télévision.

Une applique au-dessus de l'entrée située au Sud.

La maison est de forme rectangulaire avec au Nord l'avancée terrasse et la pièce dite « garage ».

Terrasse couverte Nord :

Adossée au mur de façade côté Nord, situé dans le prolongement de la porte d'entrée de la cuisine.

Accès de la terrasse à la cuisine par deux pas de marches, carrelés.

Toiture une pente, tuiles traditionnelles.

Sol : carrelage de section carrée de couleur sable.

Bardage bois de couleur gris foncé.

Poutres de couleur gris foncé.

Lambris peint en blanc.

Terrasse couverte Est :

Toiture deux pentes symétriques avec tuiles traditionnelles.

Sol Carrelé de couleur sable. Deux poteaux et poutres bois peints en gris foncé.

Sous face lambris bois.

Elle permet l'accès au séjour / salle à manger en franchissant un pas de marche.

III/ L'intérieur :

La maison comprend : un séjour / salle à manger avec coin cuisine, un cellier qui communique avec un garage, un couloir qui dessert trois chambres, une salle de bains et un WC.

Le séjour / salle à manger avec coin cuisine :

Sol : carrelage de section carrée et de couleur blanche avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : enduit basque de couleur blanche.

Plafond : lambris bois de couleur blanche.

Equipements et huisseries :

Une porte d'entrée en bois, vitrée avec croisillons bois, condamnée par un volet battant en bois assorti.
 Une baie vitrée coulissante menuiserie PVC blanc condamnée par un volet roulant manuel, orientation Est.
 Donnant sur rue, une double porte fenêtre vitrée en PVC condamnée par un volet roulant manuel.
 Un boîtier d'interphone de marque DUNE.
 Quatre points lumineux au plafond avec abat-jour commandés par divers interrupteurs simples.
 Prises électriques.
 Trois convecteurs à inertie sèche.
 Un poêle à bois sans marque apparente.
 Un placard encastré avec deux portes coulissantes sur rails avec à l'intérieur, des étagères et penderie.
 Une petite fenêtre vitrée en PVC condamnée par des grilles de défense donnant sur la partie Est.
 Côté Est, une deuxième fenêtre vitrée en PVC condamnée par une grille de défense.

Le coin cuisine :

Un îlot central avec plan de travail stratifié de couleur blanche.
 Dessous, trois portes de placards de couleur rouge bordeaux.
 Un évier un bac avec égouttoir en résine, robinetterie mitigeur eau chaude eau froide.
 Une plaque à induction de marque CANDY, quatre feux intégrés.
 Un four encastré de marque SAUTER et divers tiroirs et portes de placards.
 Au-dessus de la plaque à induction, une hotte avec un filtre ; la hotte m'est déclarée HS.
 Quatre portes de placards suspendues.
 Autour du plan de travail, présence d'une crédence carrelée, petits carreaux de section carrée avec frise horizontale grise.

Le cellier :

Celui-ci est accessible depuis la cuisine.

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : plâtrerie peinture blanche.

Plafond : lambris bois avec cornières.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte en gris foncé avec serrure et clé communiquant avec la cuisine.
 Une porte bois de couleur bleu clair communiquant avec le garage.
 Un interrupteur simple.
 Une ampoule sur douille au plafond.

Une fenêtre en PVC avec verre opaque condamnée par des grilles de défense donnant sur la parcelle côté Nord.

Une arrivée d'eau pour machine.

Diverses prises électriques.

Le garage :

Accès à cette pièce possible soit depuis l'extérieur (terrasse Nord) soit depuis le cellier.

Sol : carrelage de couleur sable, carreaux de section carrée, absence de plinthe.

Parois murales : peinture gouttelettes de couleur blanche.

Plafond : plâtrerie peinte en blanc et poutres bois apparente.

Equipements et huisseries :

Une porte précédemment décrite dans la rubrique « cellier ».

Une porte bois de séparation avec l'extérieur.

Un ballon d'eau chaude de 150 litres.

Une ampoule sur douille fixée sur la poutre.

Un tableau électrique, deux rangées avec disjoncteur.

Des étagères sur équerre.

Une fenêtre vitrée en PVC avec grilles de défense orientée Ouest.

Le couloir :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : crépi basque de couleur blanche.

Pan de mur au fond du couloir, lambris bois peint en gris foncé.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

Equipements et huisseries :

Un point lumineux de type ampoule sur douille avec abat-jour au plafond.

Un convecteur à inertie sèche.

WC :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : plâtrerie peinte en blanc.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

Equipements et huisseries :

Un bloc WC avec abattant double.

Une grille de ventilation.

Une porte bois avec serrure, sans clé, de couleur noire.

La salle de bains :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : deux tiers inférieurs, crédence carrelée avec carreaux de section rectangulaire et frise en partie supérieure et pour le restant, plâtrerie peinte en blanc.

Plafond : lambris peint en blanc.

Equipements et huisseries :

Une porte bois peinte en noire avec serrure, sans clé.

Une baignoire en PVC avec robinetterie mitigeur eau chaude / eau froide, pommeau et barre de douche.

Une fenêtre en PVC avec verre opaque, condamnée par une grille de défense donnant sur la parcelle côté Nord.

Une ampoule sur douille au plafond avec abat-jour.

Un meuble deux vasques avec robinetterie mélangeur eau chaude / eau froide.

En-dessous, portes de placard en bois.

Au-dessus, étagère bois avec un néon en applique.

Un sèche serviette électrique.

Chambre n°1, au fond du couloir à droite :

Sol : revêtement en plastique de type linoléum de couleur foncé avec plinthes en bois peintes en blanc pour certaines et rouge pour les autres.

Parois murales : toile de verre peinte en blanc ; toile de verre peinte en rouge sur le pan de mur côté Ouest.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.

Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.

Un convecteur de marque BLYSS.

Un dressing constitué de deux portes coulissantes sur rails avec étagères et penderie.

Une ampoule sur douille au plafond.

Un interrupteur simple.

Diverses prises électriques.

Chambre n°2, au fond du couloir à gauche :

Sol : revêtement en parquet stratifié bois avec plinthes en bois, peintes en violet clair.

Parois murales : tapisserie de couleur rose clair pour deux pans de murs et couleur gris clair pour le pan de mur donnant sur rue.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.

Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.

Un convecteur à inertie sèche de marque BLYSS.

Un dressing constitué de deux portes coulissantes sur rails avec étagères et penderie.

Une ampoule sur douille au plafond.
Un interrupteur simple.
Diverses prises électriques.

Chambre n°3, première à gauche :

Sol : revêtement en parquet stratifié bois avec plinthes en bois peintes en violet clair.

Parois murales : peinture blanche.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.
Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.
Un convecteur à inertie sèche de marque BLYSS.
Une ampoule sur douille au plafond.
Un interrupteur simple.
Diverses prises électriques.

IV/ Déclarations des parties :

Présence d'une fosse septique située au-devant de la terrasse côté Nord dont l'épandage se fait à proximité de la ligne de propriété.
La clôture au Nord, à l'Ouest et Est appartient à Monsieur GIULIANO.

L'année de construction de la maison est 1997.
La taxe foncière est d'environ 2600 euros.
Le chauffage se fait par le poêle à bois et les convecteurs à inertie sèche.

La maison est occupée par Monsieur GIULIANO et sa fille mineure.

L'estimation effectuée par agence immobilière est aux alentours de 220 000 à 230 000 euros.

V/ Renseignements relatifs à l'urbanisme :

J'ai pris attache avec la mairie de CAUNEILLE qui m'a déclaré que la parcelle saisie se situe en zone NH du PLU et que la commune ne dispose pas de droit de préemption.

Mes opérations terminées à 19h35, 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.

Maitre 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	74,4	
BASE HT	301,23	
TVA 20 %	60,25	
TOTAL TTC	361,48	

