

**EXPEDITION**

**Société Civile Professionnelle**  
**Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV**  
**Commissaires de Justice associés**  
**Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier**  
**97110 POINTE-A-PITRE**  
**Tél : 05-90-90-99-36 - Fax : 05-90-90-99-60**  
**Email : dab@huissiers-justice-guadeloupe.fr**

**PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION**  
**EN DATE DU NEUF MARS**  
**DEUX MILLE VINGT TROIS**

*Dressé par Maître Sébastien LETOUQ, Commissaire de Justice salarié au sein de la SCP Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV, Commissaires de Justice associés, demeurant Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier, 97110 POINTE-A-PITRE, soussigné*

**A LA DEMANDE DE :**

Maître DUMOULIN Marie-Agnès, Mandataire Judiciaire, demeurant 7 rue Morne Ninine La Marina à LE GOSIER (97190),

Elisant domicile au Cabinet de la SCP MORTON & ASSOCIES, avocat au Barreau de GUADELOUPE, SAINT-MARTIN et SAINT BARTHELEMY, représentée par Maître Louis Raphaël MORTON, demeurant 30 rue Delgrès 97110 POINTE A PITRE, constitué pour le présent et ses suites aux fins de vente d'un bien immobilier aux enchères publiques devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Une ORDONNANCE rendue sur REQUÊTE par le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE € préalablement notifiée et à ce jour définitive (Certificat de non-appel en date du 08/02/2023,
- Une ORDONNANCE RECTIFICATIVE rendue sur REQUÊTE par le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE en date du 16/12/2022, préalablement notifiée et à ce jour définitive (Certificat de non-appel en date du 08/02/2023,
- des dispositions de l'article R322-1 et suivants du code de procédures civiles d'exécution.



**A EFFET DE :**

Dresser un procès-verbal de description du bien ci-après désigné :

Une parcelle de terre cadastrée section BO n° 562 Lieudit PETIT-HAVRE sur la commune du GOSIER (97190), d'une superficie de 1 ha 12 a 00 ca

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -

**DESCRIPTION**

Le 9 mars 2023, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 9 heures et 30 minutes en compagnie des personnes dont l'assistance m'a été nécessaire et dont les nom, prénom, qualité et signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille. (**Annexe 1**)

En suivant, en illustrant mes opérations de 19 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

La parcelle étant inoccupée et non clôturée, je pénètre sur le terrain en compagnie des deux témoins.

**I – SITUATION ET ACCES :**

Le bien immobilier est situé en zone pavillonnaire, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) (**Annexes 2 à 5**), sur lesquelles il est marqué par un indicateur orange, et d'un extrait de plan cadastral obtenu sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) (**Annexe 6**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

Sur la nationale, en direction de Sainte-Anne, à la sortie de Mare-Gaillard, prendre à droite au pied du château d'eau de couleur verte et continuer jusqu'au fond de l'impasse.

La parcelle est située dans une impasse, dans un environnement calme et verdoyant.



## **II - DESCRIPTION :**

La parcelle est recouverte d'une végétation très dense. Elle n'est pas clôturée mais la densité de végétation m'empêche de pénétrer en profondeur sur le terrain.

Je peux voir que la limite séparative le long de la parcelle BO 198 est matérialisée par un grillage.

Le long de la voie d'accès commune (parcelle BO 579), la parcelle BO 562 est surélevée et composée de roches surmontées d'une végétation dense.

Au Sud de la parcelle, le terrain est aménagé en parking bitumé agrémenté d'un espace où sont positionnées des conteneurs poubelles. A côté de ces poubelles, des encombrants jonchent le sol.

Une borne incendie se trouve à côté de ces poubelles.

La limite Sud de la parcelle semble être délimitée par le transformateur situé à l'extrémité droite du parking.

En m'avancant sur ce parking, en direction de l'Est, je constate que le terrain subit une forte pente descendante vers l'Est, juste après le parking.

La partie Ouest de la parcelle, matérialisée en rouge sur la vue aérienne issue du site GEOPORTAIL jointe en annexe, est relativement plate (**Annexe 7**). Elle présente une pente moyenne descendante du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Afin d'appréhender au mieux cette pente, j'effectue un relevé altimétrique de cette partie de la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL (**Annexes 8**).

Je réalise plusieurs relevés altimétriques de toute la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL afin de rendre compte de la forte déclivité du terrain. (**Annexes 9 à 11**)

Annexe 9 : sens Sud vers Nord

Annexe 10 : sens Ouest vers Est

Annexe 11 : Nord-Ouest vers Est

Je mesure la surface totale de la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL qui m'indique une superficie approximative de 11800 m<sup>2</sup>. (**Annexe 12**)

La partie relativement plane matérialisée en rouge possède une superficie approximative de 1630 m<sup>2</sup>. (**Annexe 13**)

Cette partie bénéficie d'une vue mer.

Le reste de la parcelle est inaccessible en raison de la forte pente et de la densité de végétation. Un cours d'eau passe sur la partie Est de la parcelle.

### **Photographies 1 à 19**

Ce après quoi, je me suis retiré.

Fin des opérations : 9 heures et 40 minutes.



### **III – GENERALITES :**

- **Etat d'occupation :**

La parcelle est inoccupée mise à part la petite portion aménagée en parking sur laquelle se trouvent des véhicules.

De ce que je peux apercevoir à travers la végétation et les vues aériennes issues du site GEOPORTAIL, la parcelle est non-bâtie.

- **Syndic**

Selon les informations obtenues auprès de la société AGETIS, syndic qui gère la copropriété dont l'emprise s'étend sur les parcelles BO 561, BO 564 et BO 579, la parcelle BO 562 ne fait pas partie de cette copropriété. Cependant, la parcelle BO 579 qui permet l'accès à cette parcelle BO 562 appartient à la copropriété.

J'attire l'attention des potentiels adjudicataires sur les possibles difficultés liées à la configuration des lieux.

Pour la parfaite information du lecteur à ce sujet, je joins un courrier adressé par la société AGETIS à Maître DUMOULIN. (**Annexe 14**)

Ce courrier ne mentionne pas la parcelle BO 562 mais a qui l'a  
rédigé, il s'agit d'un simple oubli.

- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la partie Ouest de la parcelle est classée en zone UG (Zone urbaine et résidentielle) alors que la partie Est est classée en zone N (espaces naturels). Les deux zones sont séparées par un trait bleu sur la fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 15**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle est située dans la zone des grands fonds. Elle souffre d'un risque fort d'inondation aux abords du cours d'eau.

Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 16**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

Ces renseignements n'exonèrent pas les potentiels adjudicataires d'obtenir de plus amples informations auprès des services d'urbanisme concernés et de la DEAL et notamment les éventuelles évolutions qui pourraient intervenir entre la rédaction de ce procès-verbal et la vente aux enchères.



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 5 pages, 19 photographies et 16 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 19 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

Les relevés de superficie ainsi que les relevés altimétriques sont donnés à titre indicatif et sous réserve d'une confirmation par un géomètre-expert.

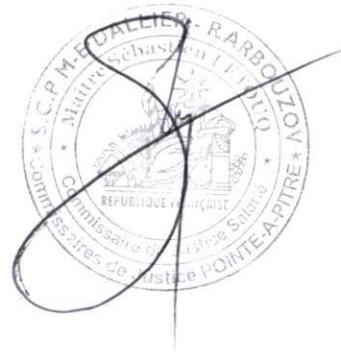
Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours la réalité des limites séparatives. Ces vues ont un caractère purement informatif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

<b>DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL</b>	<b>DUREE</b>	
Prestation sur site	/	10 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	2 heures	/
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	2 heures	10 min

<b>COUT DE L'ACTE</b>	<b>EUROS</b>
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	287,94
Frais de transport	8,10
Sous-total HT	578,76
TVA 8,50 %	49,19
<b>Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)</b>	<b>627,95</b>

Maître Sébastien LETOUQ



# PERSONNES PRESENTES LORS DES OPERATIONS :

Article L 142-1 CPCE

Article R 322-3 CPCE

Le: 9/3/2023

N° dossier: C030290

Lieu d'intervention: Parcelle BO 562 94190 Le GOSIER

( ) Serrurier :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : NAVIS

Prénom : *Loisick*

Signature : *[Signature]*

Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : DEUBRAS

Prénom : *Claudia*

Signature : *[Signature]*



( ) Autorité de police :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Grade : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

( ) Technicien en diagnostics immobiliers :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Société : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

( ) Géomètre :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Société : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_



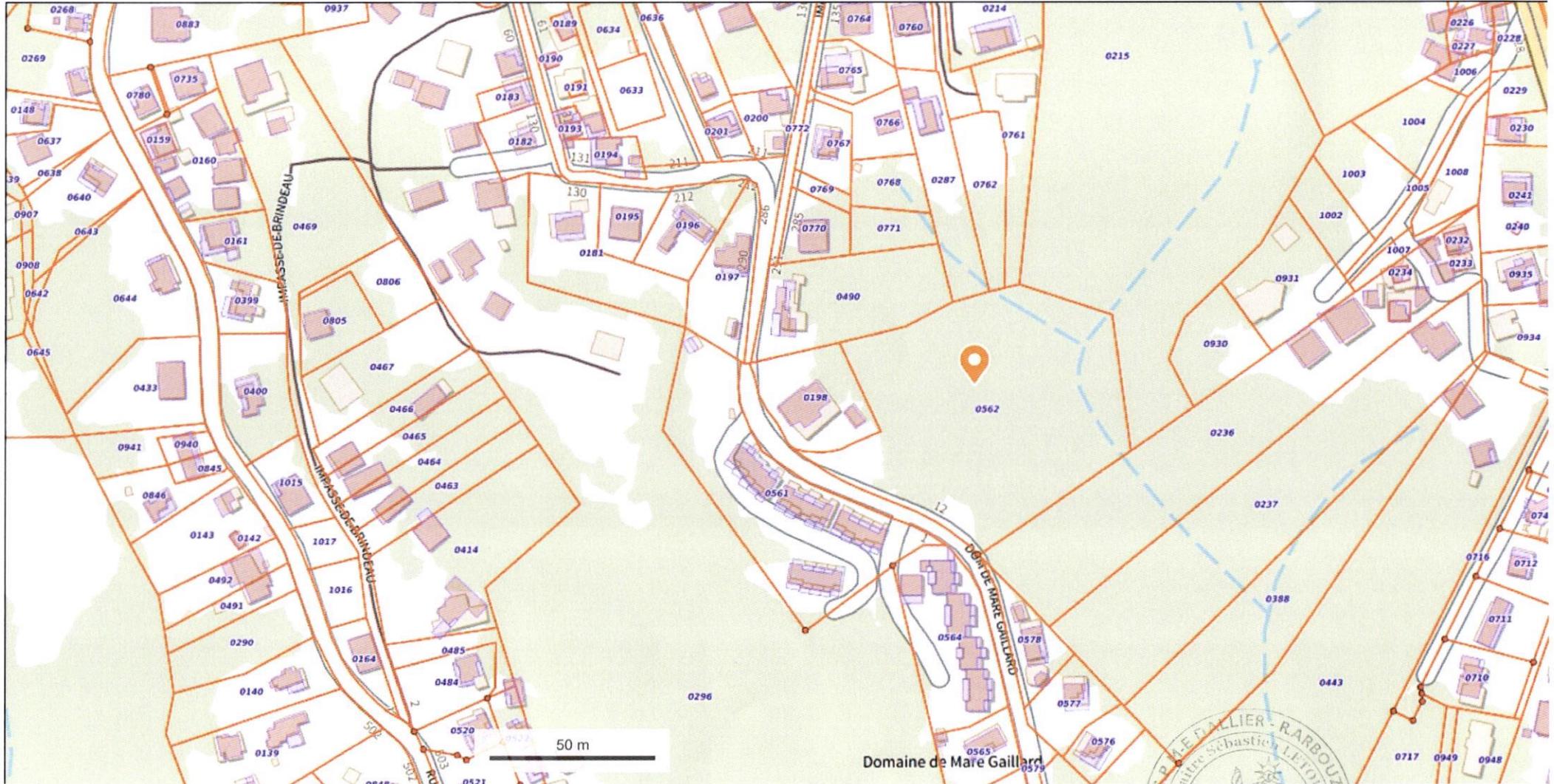
© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 54" W  
Latitude : 16° 15' 48" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

Annexe 2





© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 52" N

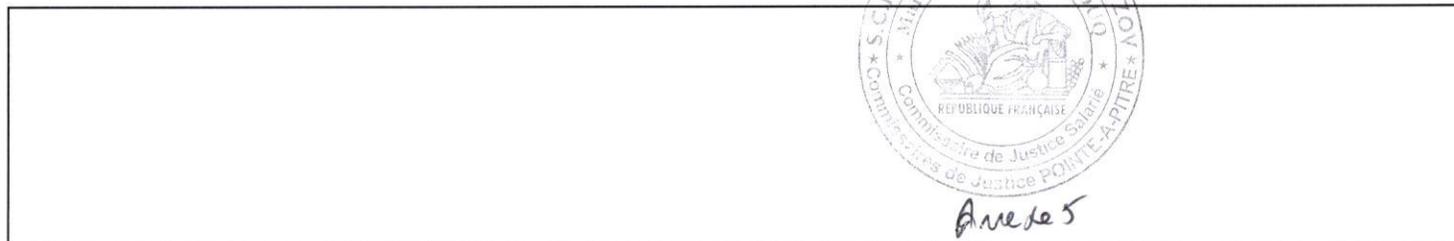




© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 53" W  
Latitude : 16° 12' 52" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



Département :  
GUADELOUPE

Commune :  
LE GOSIER

Section : BO  
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 24/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :  
GUAD48UTM20  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

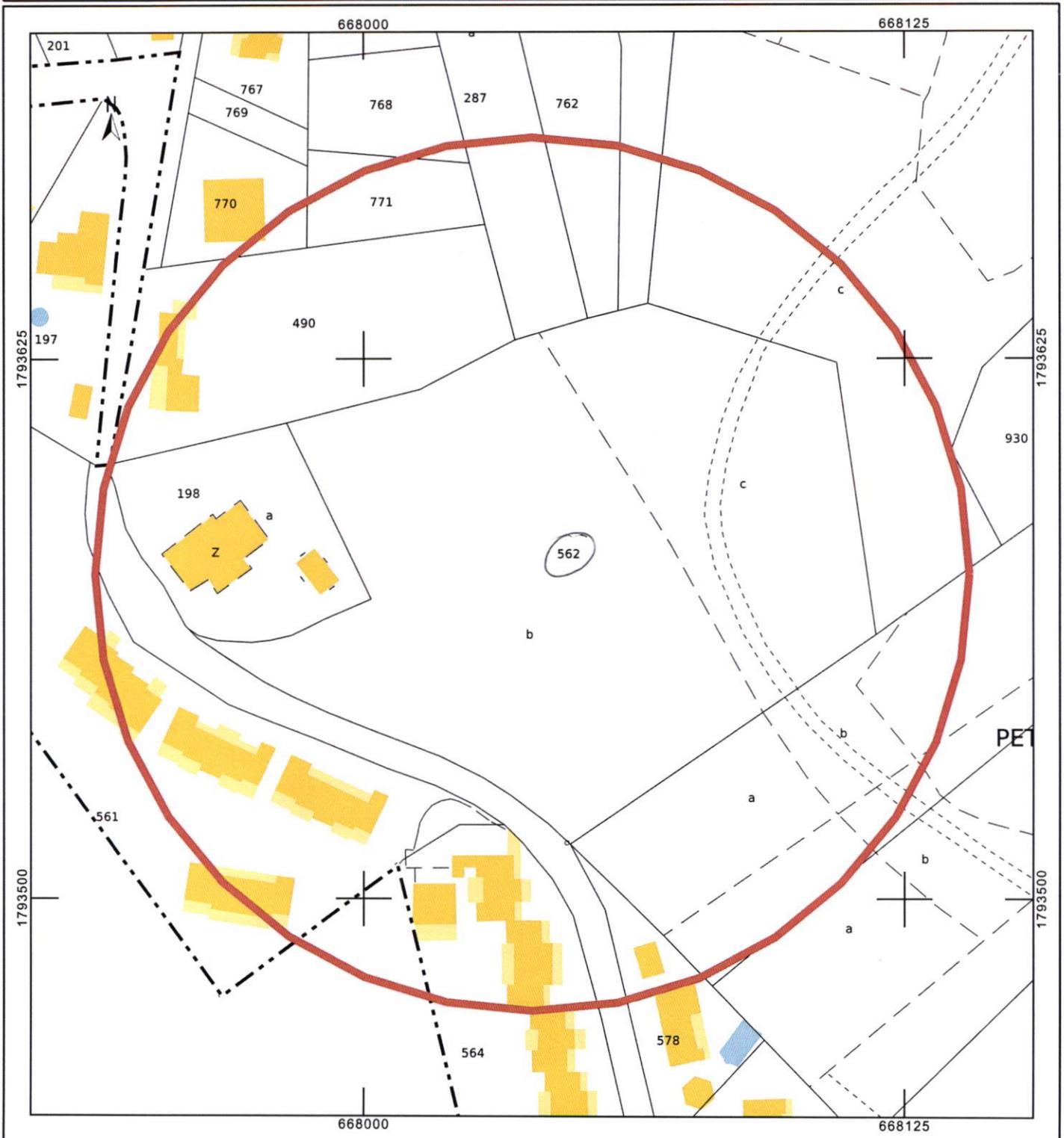
PLAN DE SITUATION



Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pointe-à-Pitre  
Centre des Finances Publiques de Morne  
Caruel Rue des Finances 97139  
97139 Abymes  
tél. 05 90 83 85 73 -fax  
cdif.pointe-a-pitre@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

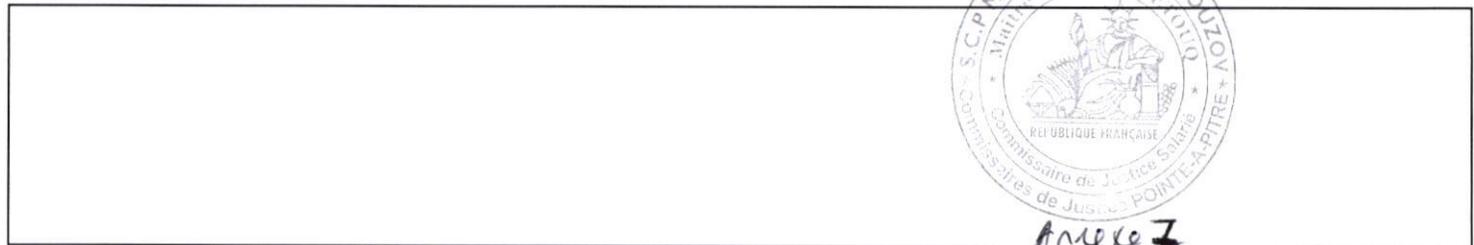


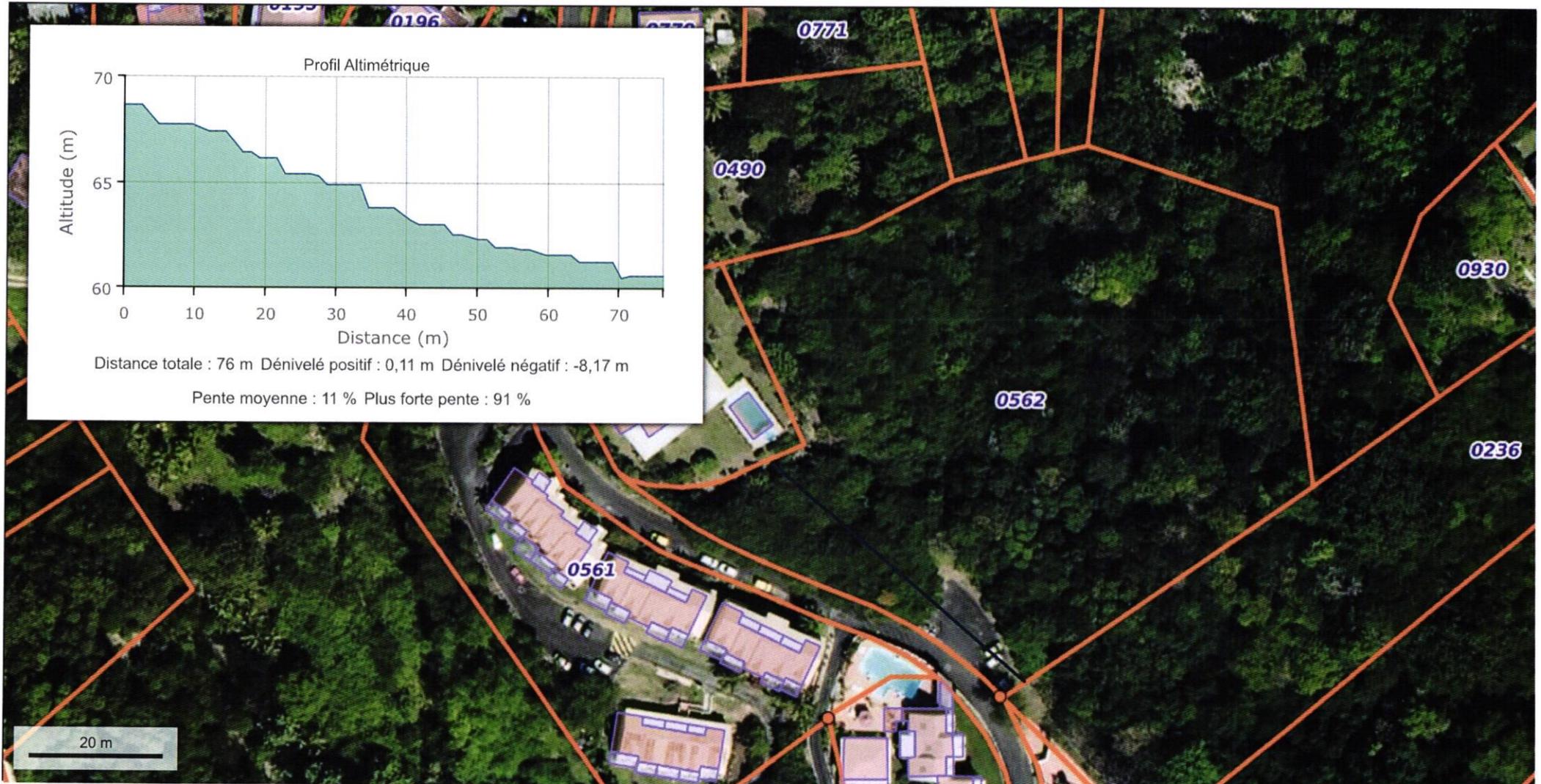


© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 51" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



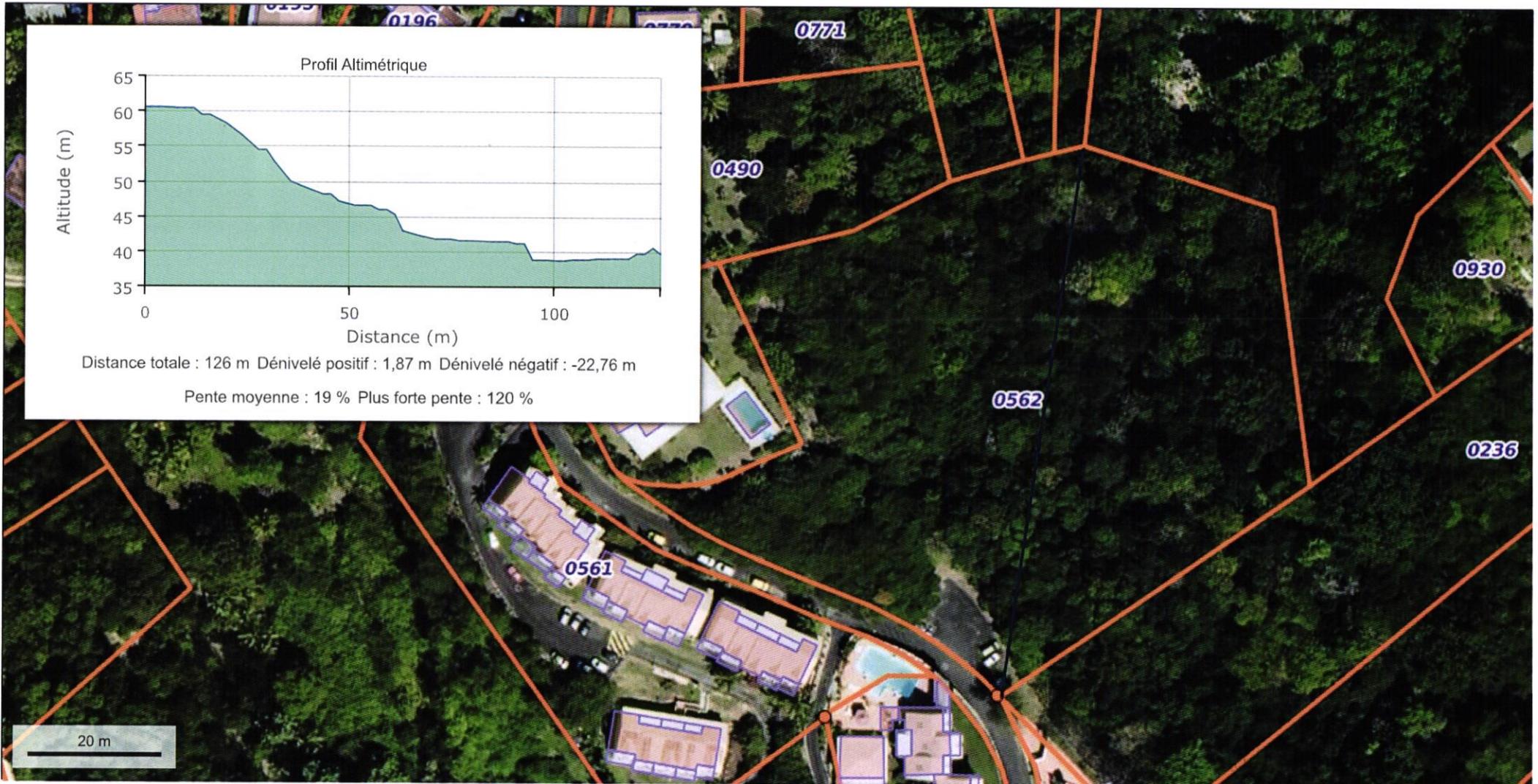


© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 52" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



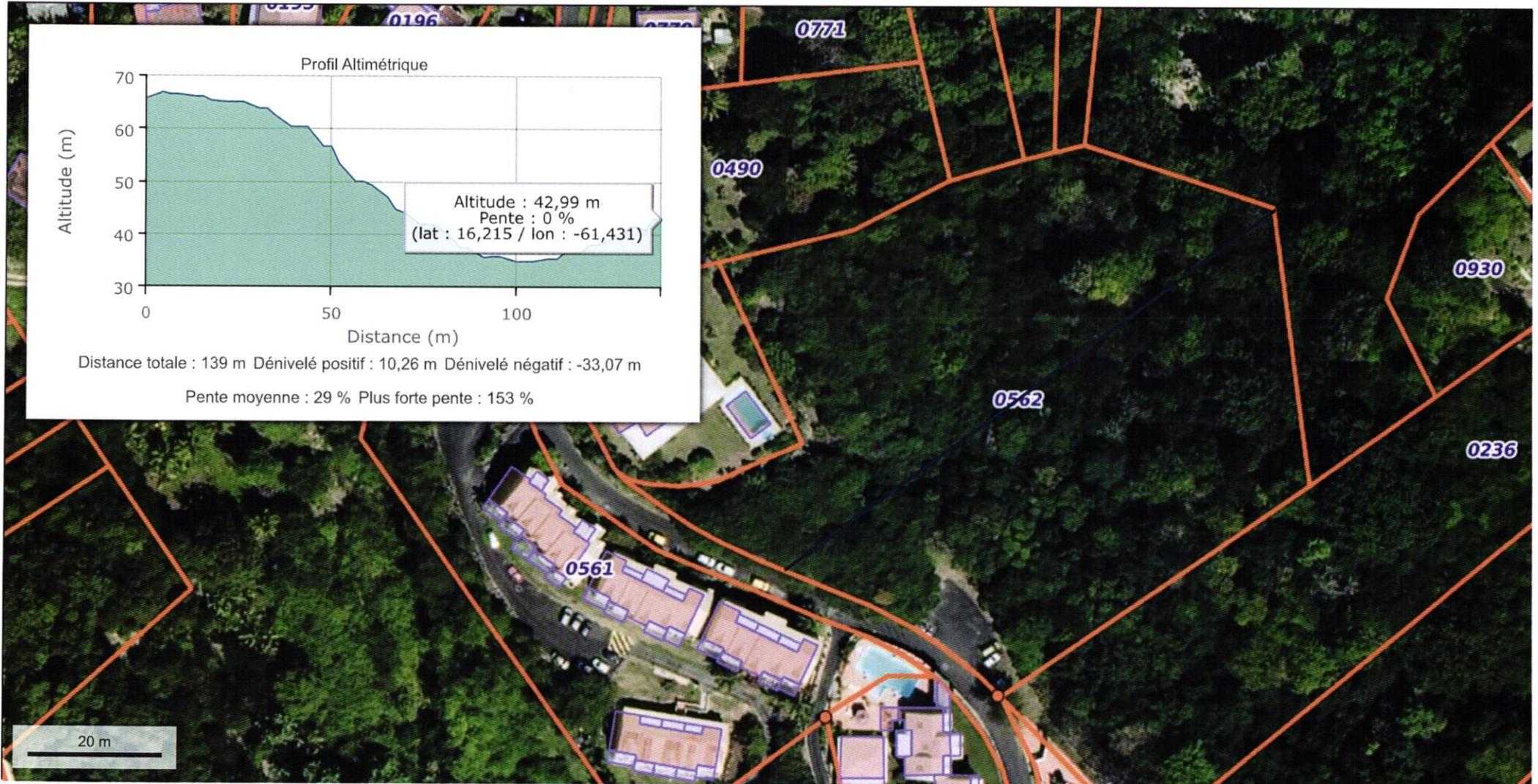


© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 52" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

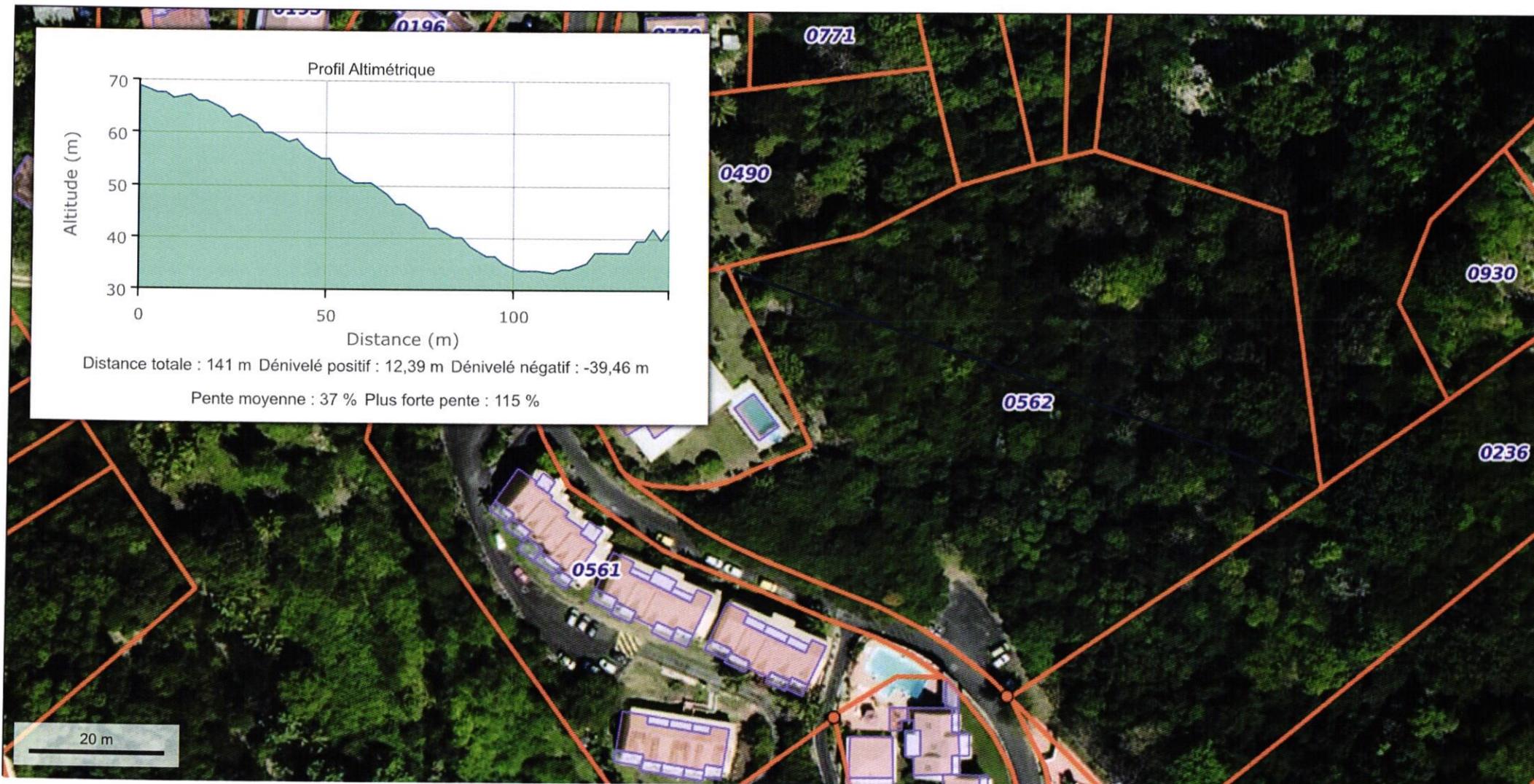




© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 52" N



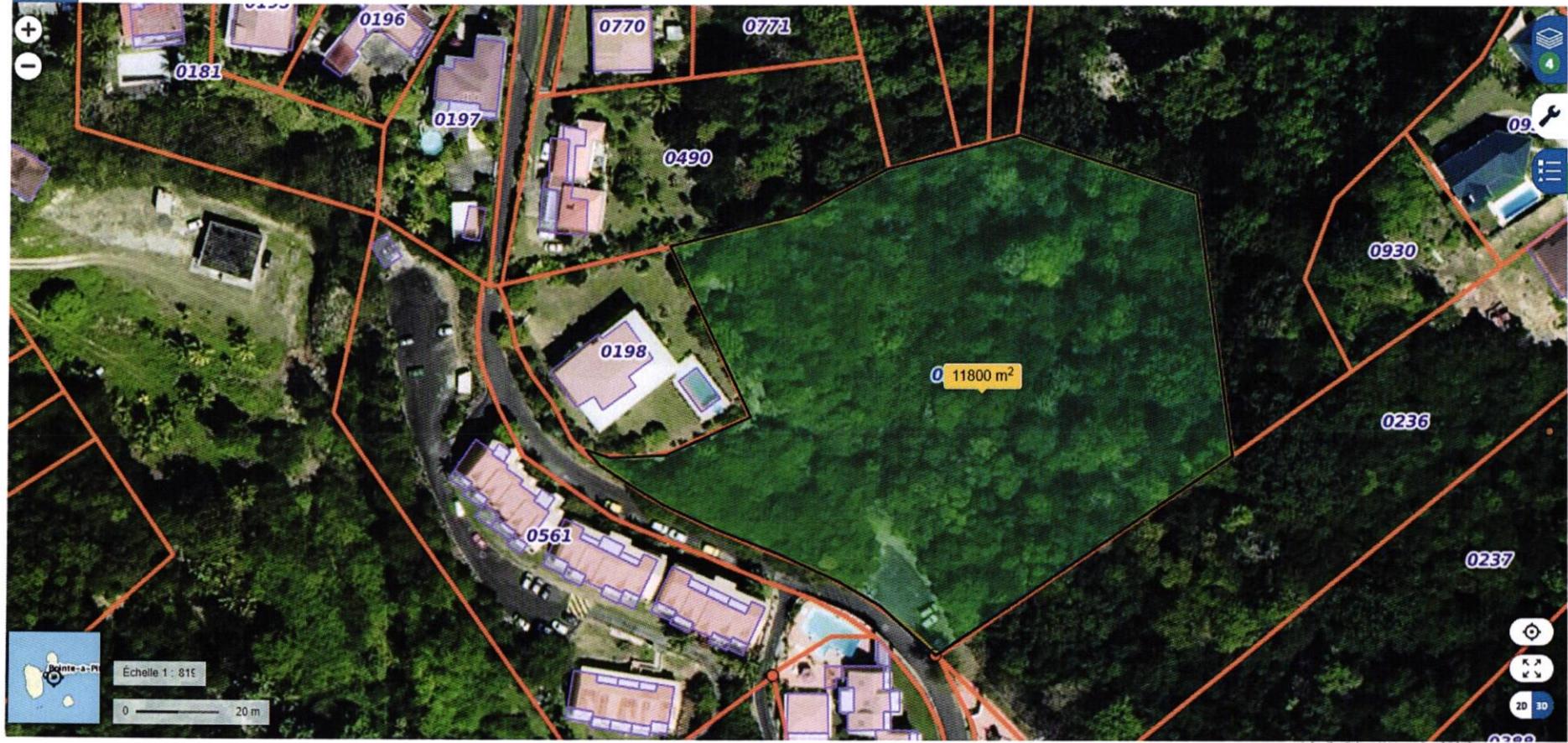


© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 61° 25' 55" W  
Latitude : 16° 12' 52" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>





- OUTILS**
- Outils principaux
  - Mesures
    - Mesurer une distance
    - Mesurer une surface
  - Établir un profil altimétrique
  - Calculer une isochrone
  - Mesurer un azimut
  - Importer des données
  - Signaler une anomalie dans les données

Échelle 1 : 815  
0 20 m

Données cartographiques : IGN, DGFP



Annee 12

IMPRIMER

- Importer des données
- Signaler une anomalie dans les données



Données cartographiques : IGN, Océpe +



Avenue 13



REÇU LE :	
01 MAR. 2023	
Etude DUMOULINI	
N° 2394	
<input type="checkbox"/> ACTIF	<input type="checkbox"/> CPTA
<input type="checkbox"/> PO	<input type="checkbox"/> POSTRIJ
<input type="checkbox"/> RAPPORT	<input type="checkbox"/> SALARIES
<input type="checkbox"/> CTX	<input type="checkbox"/> REQUETE
<input type="checkbox"/> PASSIF	<input type="checkbox"/> RECVT
<input type="checkbox"/> CLOTURE	<input type="checkbox"/> ARCHIVES



**Maître DUMOULIN Marie-Agnes**

**Mandataire Judiciaire**  
7, Rue du Morne Ninine  
97190 GOSIER

**SDC MARE GAILLARD**  
LR/AR n°2C 151 907 7980 3

**Objet : - Réfs 2394/29451**  
**Vente aux enchères des terrains**  
**Cadastrés BO444, BO581 et BO563**

Baie Mahault, le 23 Février 2023

Maître,

En notre qualité de syndic de la résidence ci-dessus référencée, nous avons appris que vous avez été chargé par décision du juge-commissaire de faire rédiger un cahier des charges en vue de la vente aux enchères publiques des terrains anciennement propriété  
parcelles cadastrées BO 444, BO 581 et BO 563.

Nous souhaitons vous faire part des précédents qui ont conduit après jugement du TA de Basse Terre à l'annulation du Permis de Construire N°97111308G003701 déposé par la SCCV Terrasses de Mare Gaillard en 2012 qui prévoyait sur ces mêmes lots la construction de logements collectifs.

En effet, après enquête, il s'est avéré que les éléments sécuritaires n'étaient pas réunis pour permettre la construction de ces logements collectifs. Tout d'abord, la largeur de la voie d'accès qui est bien inférieure aux six mètres minimums requis pour permettre l'accès aux pompiers le cas échéant, d'autre part, l'alimentation en eau du lotissement, qui se fait par l'intermédiaire d'une bêche, dite « tampon », ne peut en aucun cas, atteindre le débit minimum requis par les services de sécurité incendie.

Par ailleurs, nous tenons à vous signaler, que la route d'accès, les réseaux d'alimentation en eau ainsi l'éclairage de ces parties communes font partie intégrante de la copropriété Domaine de Mare Gaillard.

La vente de ces terrains entrainera inévitablement, la modification de l'état descriptif de division et la création de nouveaux lots de copropriété.

Cette décision doit être soumise au préalable pour approbation à l'assemblée générale des copropriétaires.

**AGETIS SARL**

Imm. Fresneau - Bdl de Houelbourg

ZI Jarry - 97122 Baie-Mahault

Capital de 21 000€ - N° Siret 51449307100021 - CPI 9712 2017 000 021 061

contact@agetis.fr

0590 92 94 94 / Fax 0590 92 94 95

FNAIM



Vous comprendrez Maître que toute l'attention des copropriétaires et la mienne seront mobilisées sur les projets futurs qui pourraient naître de la vente de ces lots à de nouveaux copropriétaires.

Nous vous saurions gré de bien vouloir informer vos futurs acquéreurs de la teneur du présent courrier et/ou à minima de bien vouloir le joindre en annexe à votre dossier.

En vous remerciant par avance de votre collaboration,

Nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de nos sincères salutations.

Le Syndic,  
Stéphane BOHERA

**AGETIS**

~~Sarl au Capital de 21 000.00 €~~  
Imm. Fresneau - Bd de Houëlbourg  
ZI Jarry - 97122 BAIE-MAHAULT  
Tél. : 0590 92 94 94  
Fax : 0590 92 94 95  
SIRET 514 493 071 00021 - APE 6831Z

**AGETIS SARL**

Imm. Fresneau - Bdl de Houelbourg  
ZI Jarry - 97122 Baie-Mahault

 [contact@agetis.fr](mailto:contact@agetis.fr)  
 0590 92 94 94 / Fax 0590 92 94 95

Capital de 21 000€ - N° Siret 51449307100021 - CPI 9712 2017 000 021 061



## FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

### Commune de Le Gosier - Section BO - Parcelle 0562



#### VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

##### Zonage(s)



Parcelle classée N, N = Espaces

naturels de grande valeur qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères



Parcelle classée UG, UG = Zone urbaine

et résidentielle de densité faible à moyenne qui remplit des fonctions particulières de pôle structurant dans les bassins de vie ruraux du territoire du Gosier



Parcelle classée UD, UD = Secteurs à

vocation résidentielle composant les quartiers de Dampierre, de L Houzel, de Mare-Gaillard

#### SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

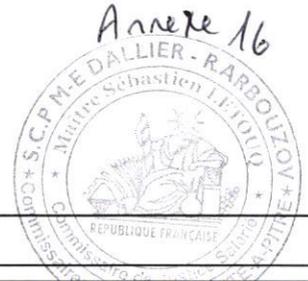


Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

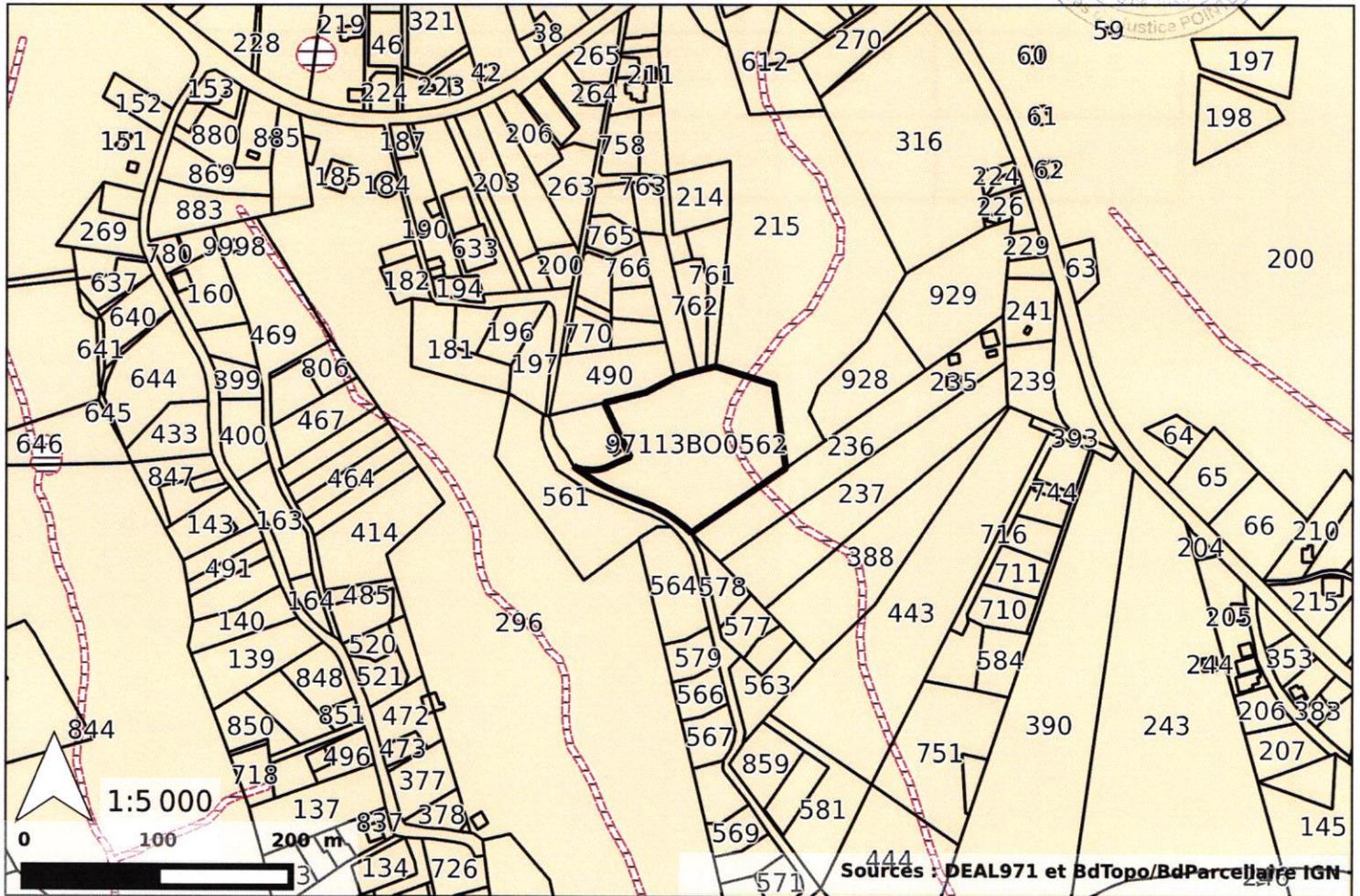
**NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable**

**Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ**





Plan de zonage règlementaire



**Légende de la carte**

Zones inconstructibles			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
Zones constructibles sous prescriptions			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

**Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113B00562**

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa inondation			Fort

Partie réglementaire

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
5	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III

**Règlement applicable à la parcelle : 97113BO0562**

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre III	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

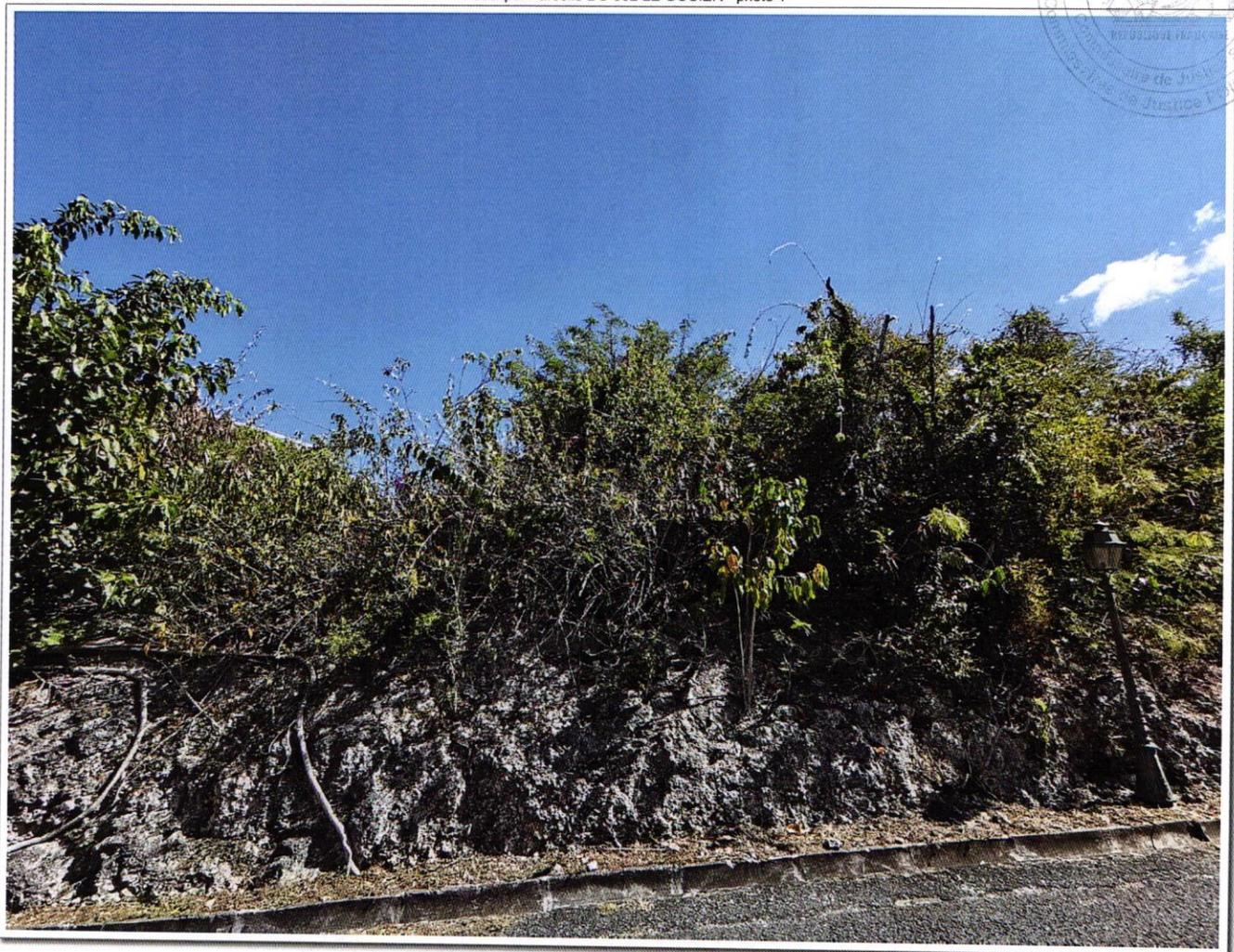
**Précaution d'utilisation**

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : [pprn971@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pprn971@developpement-durable.gouv.fr)



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 1



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 2



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 3



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 4



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 5



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 6



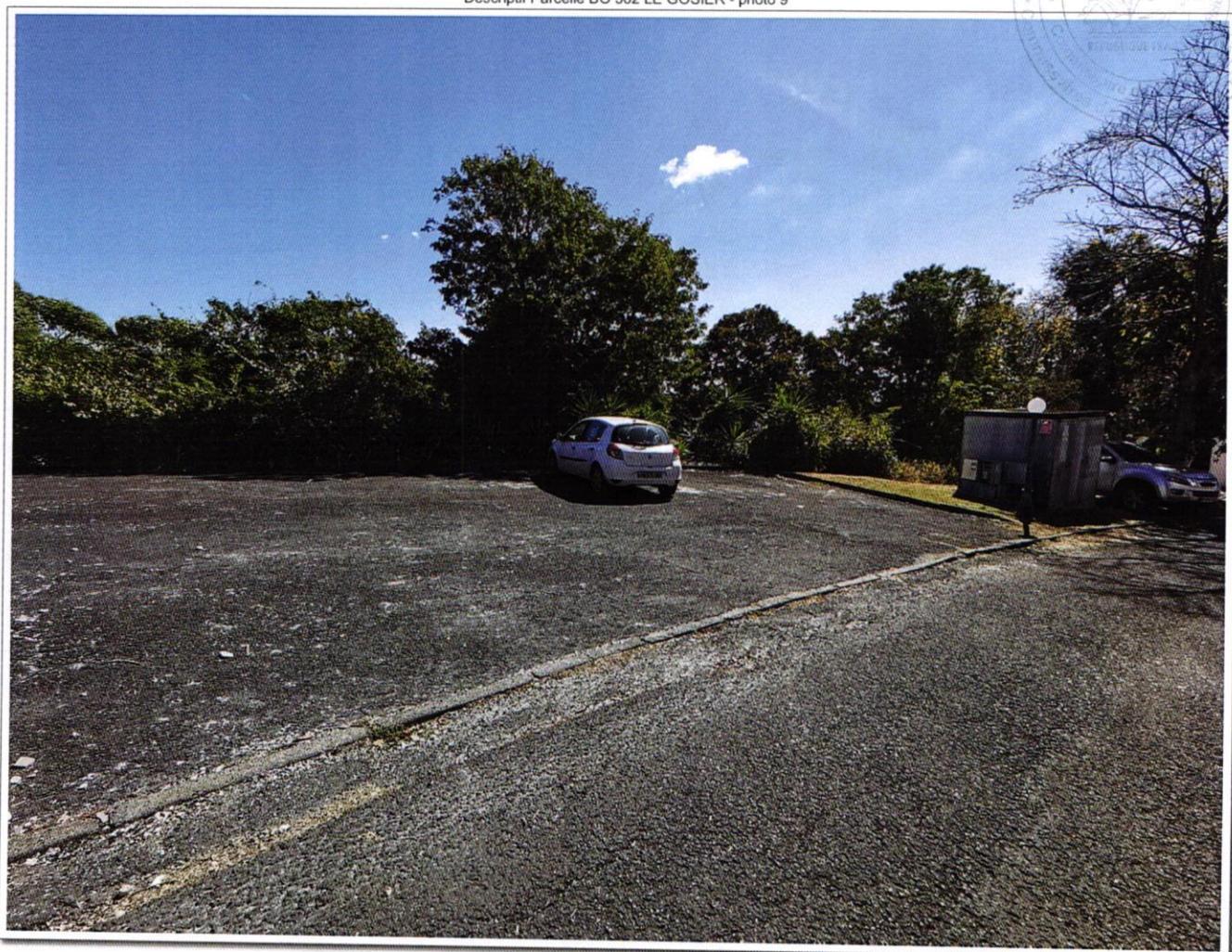
Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 7



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 8



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 9



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 10



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 11



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 12





Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 13



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 14



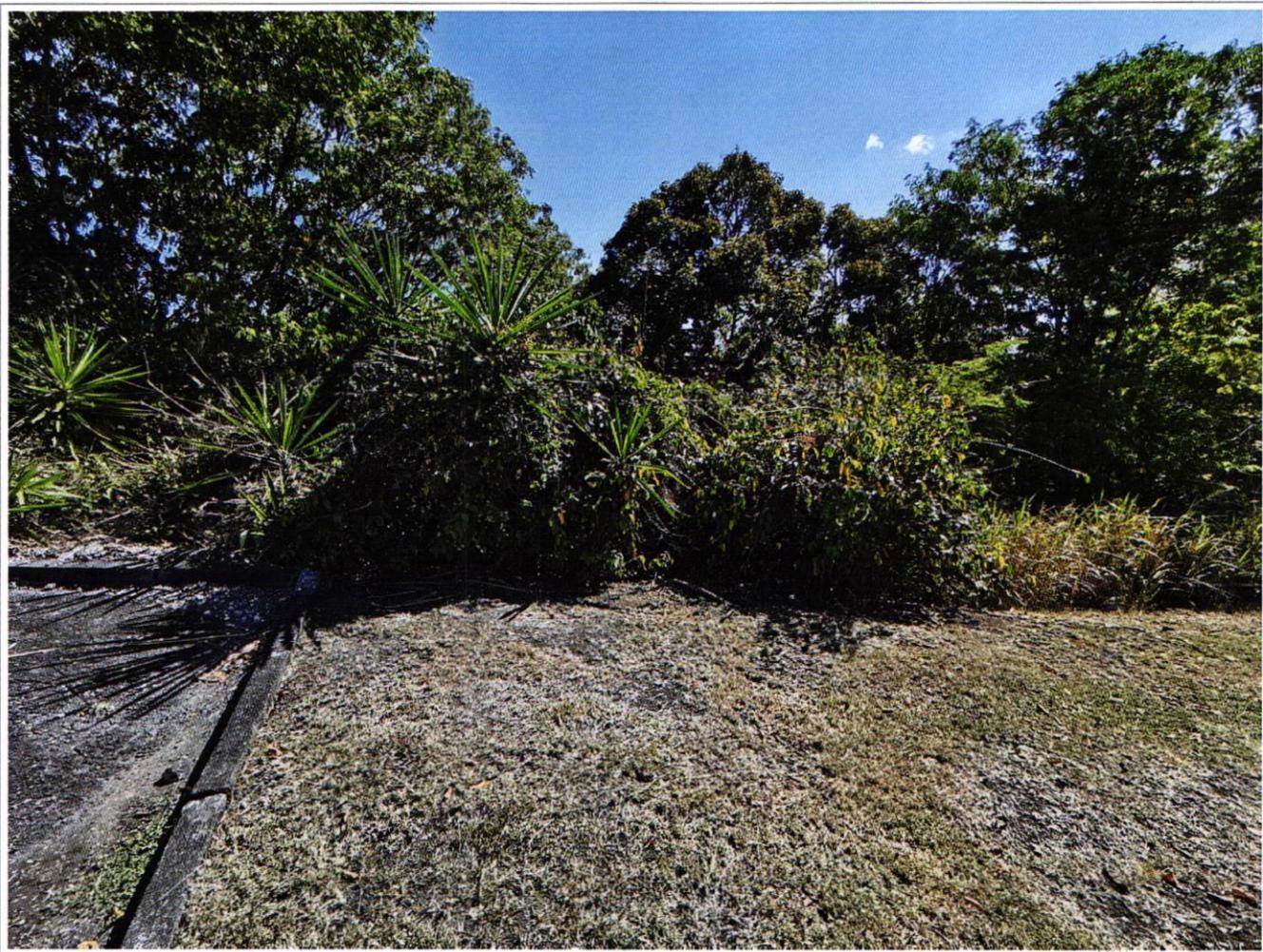


Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 15



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 16



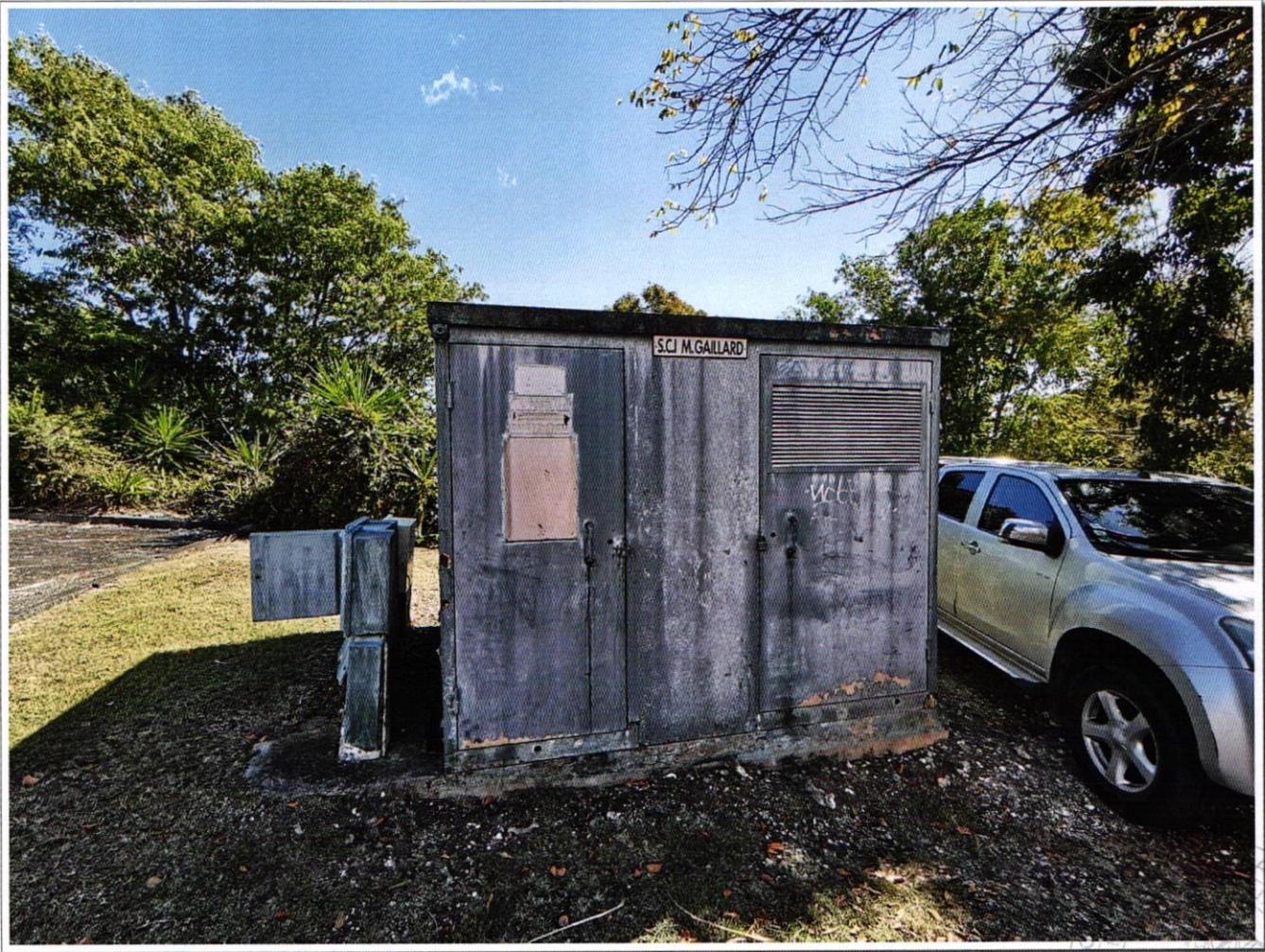


Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 17



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 18

ARBOUZOV  
LETOLO  
POV. LA-PITRE



Descriptif Parcelle BO 562 LE GOSIER - photo 19

