

**Société Civile Professionnelle  
Marie-Emilie DALLIER – Roman ARBOUZOV  
Commissaires de Justice Associés**

**Sébastien LETOUQ  
Commissaire de Justice salarié**



# **COMMISSAIRES DE JUSTICE**

**Résidence La Darse  
2 & 4 rue Dugommier  
97110 POINTE-A-PITRE  
Téléphone : 0590 90.99.36  
Télécopie : 0590 90.99.60**

**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 DIX-NEUF AOÛT**  
**DEUX MILLE VINGT DEUX**

*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 Marie-Agnès DUMOULIN, Mandataire Judiciaire demeurant 7 rue du Morne Ninine,  
La marina. 97190 LE GOSIER, agissant en qualité de mandataire liquidateur de

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 le 30/05/2022 par Monsieur le Juge Commissaire près le  
Tribunal Mixte de Commerce de POINTE A PITRE ordonnant la vente d'un bien immobilier  
aux enchères publiques, sur pied de requête présentée le 25/03/2022, notifiée par le greffe à  
par LRAR distribuée en date du 03/06/2022 et non suivie d'appel  
(certificat de non-appel délivré le 01/07/2022),



**A EFFET DE :**

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

Dans l'ensemble immobilier en copropriété la Cité Hibiscus 97139 LES ABYMES, sur une parcelle cadastrée CY 35, le local 121 en rez-de-chaussée et les 52/10.000èmes des parties communes et le local 122 bordant le précédent au Sud et les 55/10.000èmes des parties communes

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -

**DESCRIPTION**

Le 19 août 2022, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 9 heures 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**)

Les clés des locaux m'ont été préalablement confiées par Maître DUMOULIN Agnès.

En suivant, en illustrant mes opérations de 71 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

**I – SITUATION ET ACCES :**

Le bien immobilier est situé zone urbaine, 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.

Depuis la N1, prendre l'avenue Patrick St Eloi en direction des Abymes, les locaux se trouvent le long de l'avenue, sur la gauche, à côté de l'ECO MARKET.

L'avenue est très passante, l'accès est facile et le stationnement est aisé.

**Photographies 1 et 2**



## **II - DESCRIPTION EXTERIEURE :**

Les locaux sont situés à l'angle Sud-Est de la résidence Hibiscus, en rez-de-chaussée.

Entre les locaux et l'avenue se trouvent des places de parkings goudronnées.

L'ensemble de la résidence est en état de vétusté avancée.

Côté rue, les locaux disposent de deux vitrines gardées par des volets roulants métalliques. La façade avant est recouverte de tags y compris sur les volets roulants.

Une galerie couverte longe la façade avant des locaux.

Des compresseurs de climatisation sont fixés sur la façade Est. Sur cette façade, se trouvent des fenêtres à ailettes vitrées gardées par une grille métallique fixe. Cette façade est longée par de la végétation, notamment des petits cactus.

La seule entrée dans les locaux se trouve à l'arrière du local 121, sous le porche. Cette façade est recouverte de tags et supporte un compresseur de climatisation.

Les locaux sont surmontés en partie de l'immeuble bâti en R+4 et en partie d'une toiture en tôles ondulées dont l'état semble vétuste.

### **Photographies 3 à 14**

## **III - DESCRIPTION INTERIEURE :**

Les locaux 121 et 122 forment un seul et même local traversant situé à l'extrémité Sud-Est. Ce local est néanmoins composé de deux parties distinctes : la zone bureau et la zone espace de vente.

On y accède par une porte métallique simple battant située à l'arrière, sous le porche. Il s'agit du seul accès au local.

### **A. Bureaux**

La porte métallique ouvre sur la partie bureau composée de plusieurs pièces.

#### **1. Bureau 1**

La porte métallique ouvre directement sur ce bureau.

Sol et plinthes : carrelage petits carreaux en mauvais état, plusieurs carreaux sont absents.

Murs : en maçonnerie, enduits au mortier de ciment et peints.

Plafond : dalles de faux plafond sur armature métallique et néons, le tout est vétuste.

Cette pièce prend jour via des fenêtres à ailettes vitrées en état de vétusté avancée.





Cette pièce dispose d'une climatisation vétuste.

Ce bureau ouvre sur un dégagement.

*Surface : 12,81 m<sup>2</sup>*

### **Photographies 15 à 25**

---

#### **2. Dégagement**

La porte qui sépare le bureau 1 et le dégagement est une porte en bois pleine simple battant, âme alvéolaire.

Sol et plinthes : carrelage petits carreaux en mauvais état, plusieurs carreaux sont absents.

Murs : en maçonnerie, enduits au mortier de ciment et peints.

Plafond : dalles de faux plafond sur armature métallique et néons, le tout est vétuste.

Une armoire pour serveur est présente dans ce dégagement.

Il dessert le bureau 2, le WC et l'espace vente.

*Surface : 6,31 m<sup>2</sup>*

### **Photographies 26 à 33**

---

#### **3. WC**

Il est gardé par une porte en bois pleine simple battant, âme alvéolaire.

Sol : carrelage petits carreaux vétuste

Murs : en maçonnerie recouverts de carrelage mural en partie basse puis peinture blanche et noire jusqu'au plafond.

Plafond : en maçonnerie et recouvert d'une peinture noire

Cette pièce est équipée d'un WC à l'anglaise et d'un meuble lave-main.

*Surface : 1,26 m<sup>2</sup>*

### **Photographies 34 à 38**

---

#### **4. Bureau 2**

Absence de porte entre le dégagement et cette pièce.

Sol et plinthes : carrelage petits carreaux en mauvais état



Murs : en maçonnerie, enduits au mortier de ciment et peints. Sur le mur de gauche, devant la fenêtre, la peinture est écaillée et boursouflée laissant penser à des infiltrations d'eau.  
Plafond : dalles de faux plafond sur armature métallique et néons, le tout est vétuste. Les dalles comportent des auréoles caractéristiques d'infiltration d'eau.

Cette pièce prend jour via des fenêtres à ailettes vitrées en état de vétusté avancée.

Cette pièce dispose d'une climatisation vétuste.

Il est agrémenté d'un placard intégré, fermé par une porte en bois pleine simple battant, âme alvéolaire, en mauvais état.

*Surface : 16,24 m<sup>2</sup>*

### **Photographies 39 à 51**

---

#### **B. Espace vente**

On y accède depuis le dégagement de la partie bureau. Une porte accordéon en mauvais état sépare les deux pièces.

Sol et plinthes : carrelage petits carreaux en mauvais état.

Murs : en maçonnerie, enduits au mortier de ciment et peints.

Plafond : en maçonnerie, enduit au mortier de ciment et peint

A droite en entrant, se trouve un mur en parpaings qui semble avoir été édifié récemment pour cloisonner ce local.

Au plafond, cette pièce est éclairée par des néons en mauvais état.

Deux vitrines donnent sur l'avenue. Elles sont composées de fenêtres fixes gardées par des rideaux métalliques. Des briques de verres surmontent ces vitrines. Le local ne dispose pas de porte donnant sur l'avenue.

En façade Est, des plaques semblent obstruer des fenêtres.

Cette pièce dispose d'une climatisation vétuste.

*Surface : 52,44 m<sup>2</sup>*

### **Photographies 52 à 71**

---





# PERSONNES PRESENTES LORS DES OPERATIONS :

~~Article L 142-1 CPCE~~

~~Article R 322-3 CPCE~~

Le : 19/8/2022

N° dossier : 22 00827

Lieu d'intervention : cité Hibiscus local 121 et local 122 97134 Les Abymes

( ) Serrurier :

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

Prénom : \_\_\_\_\_

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

~~Article L 142-1 CPCE~~ Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : DEUBRAS

Prénom : Claudie

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



~~Article L 142-1 CPCE~~ Témoin majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : ARONDAZ

Prénom : Chislaine

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



( ) Autorité de police :

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

Prénom : \_\_\_\_\_

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

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

( ) Technicien en diagnostics immobiliers :

Nom : Bérail

Prénom : Jean-Marc

Société : IHERFORDAS

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



( ) Géomètre :

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

Prénom : \_\_\_\_\_

Société : \_\_\_\_\_

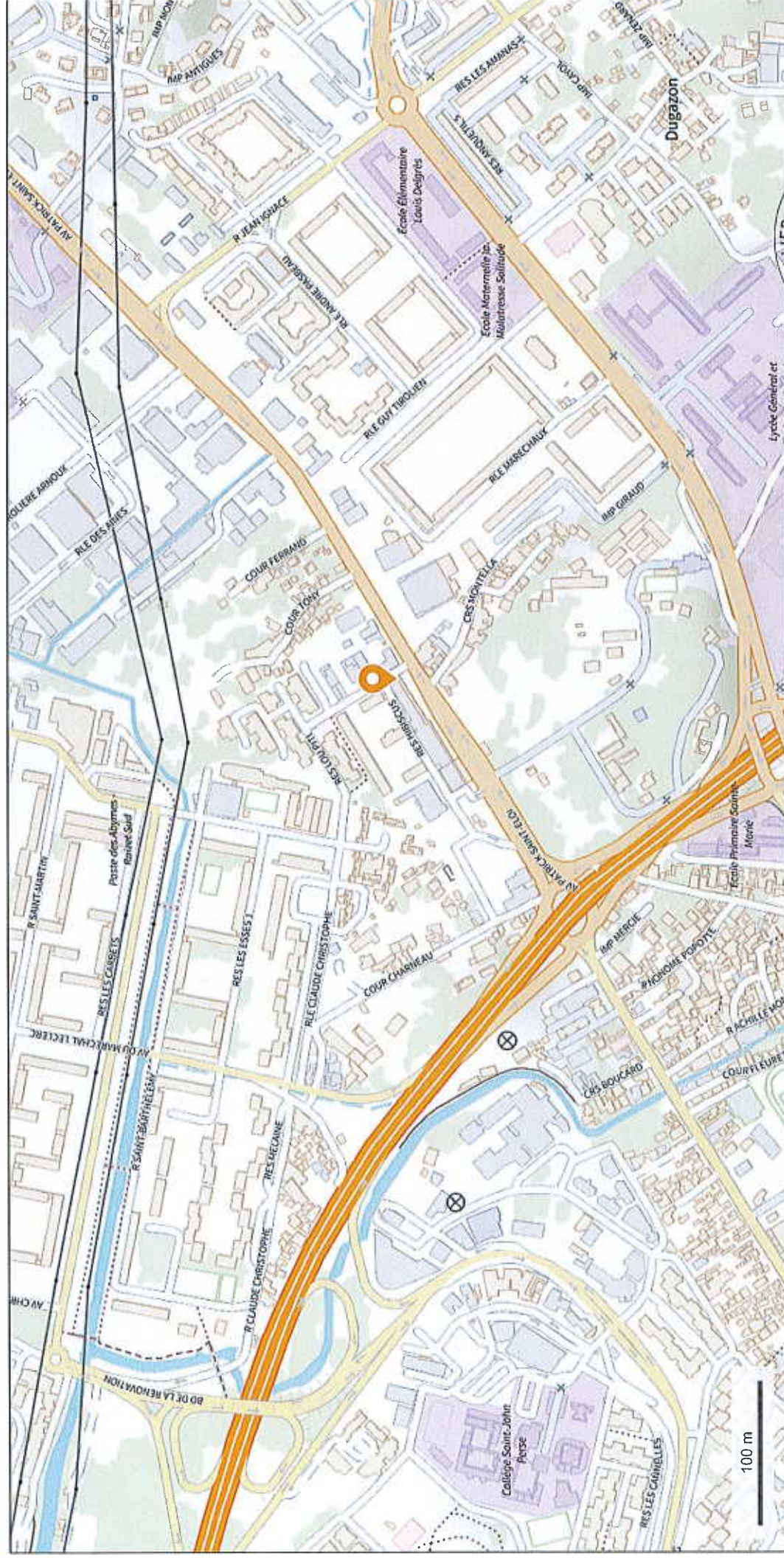
Signature : \_\_\_\_\_











© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude :

61° 31' 34" W

Latitude:

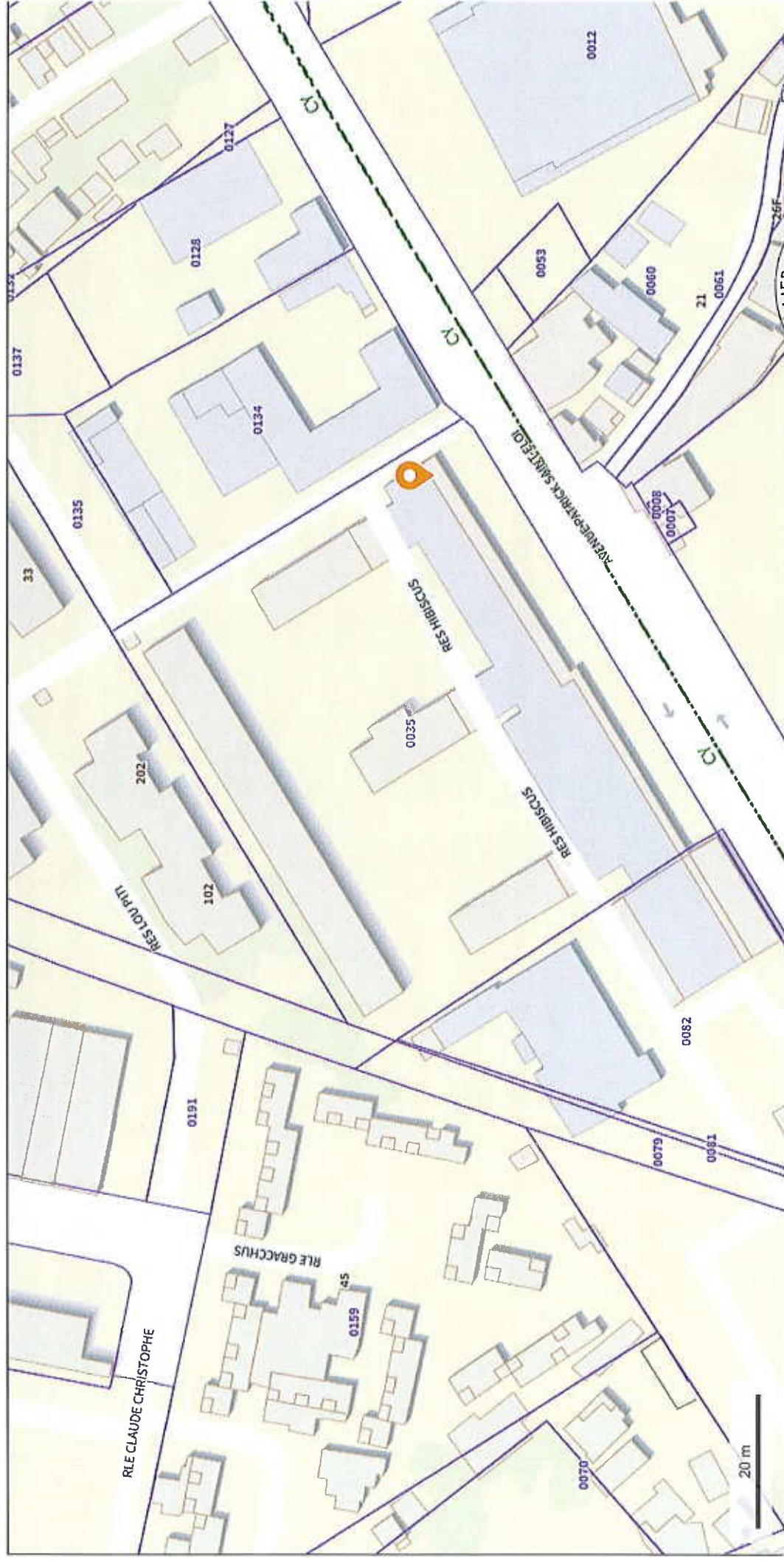
16° 15' 07" N

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



Article 3





© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude :

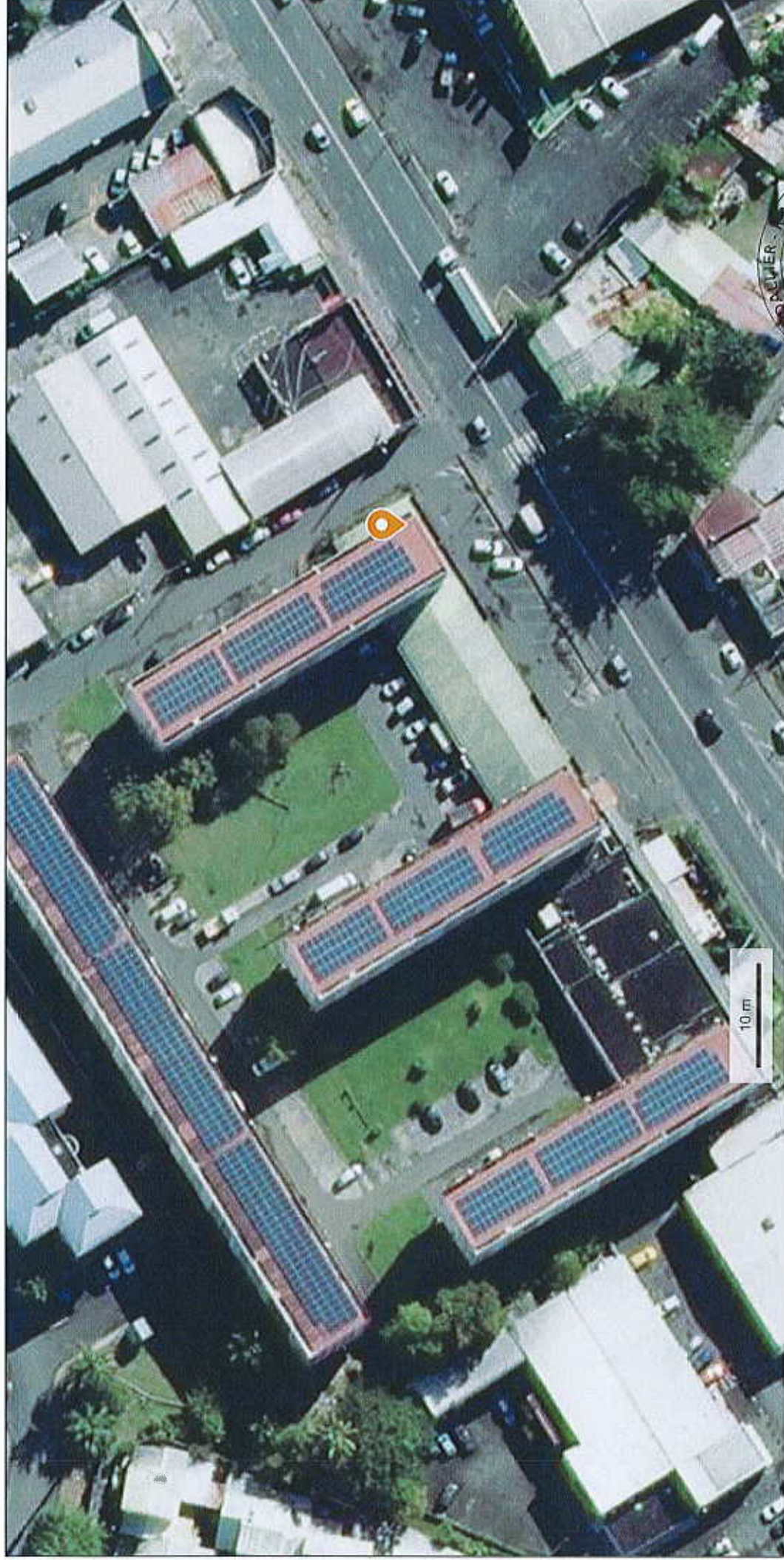
61° 31' 37" W

Latitude :

16° 15' 07" N







© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude :

61° 31' 37" W

Latitude :

16° 15' 07" N

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



*Amel*



Département :  
GUADELOUPE

Commune :  
LES ABYMES

Section : CY  
Feuille : 000 CY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/08/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :  
GUAD48UTM20  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

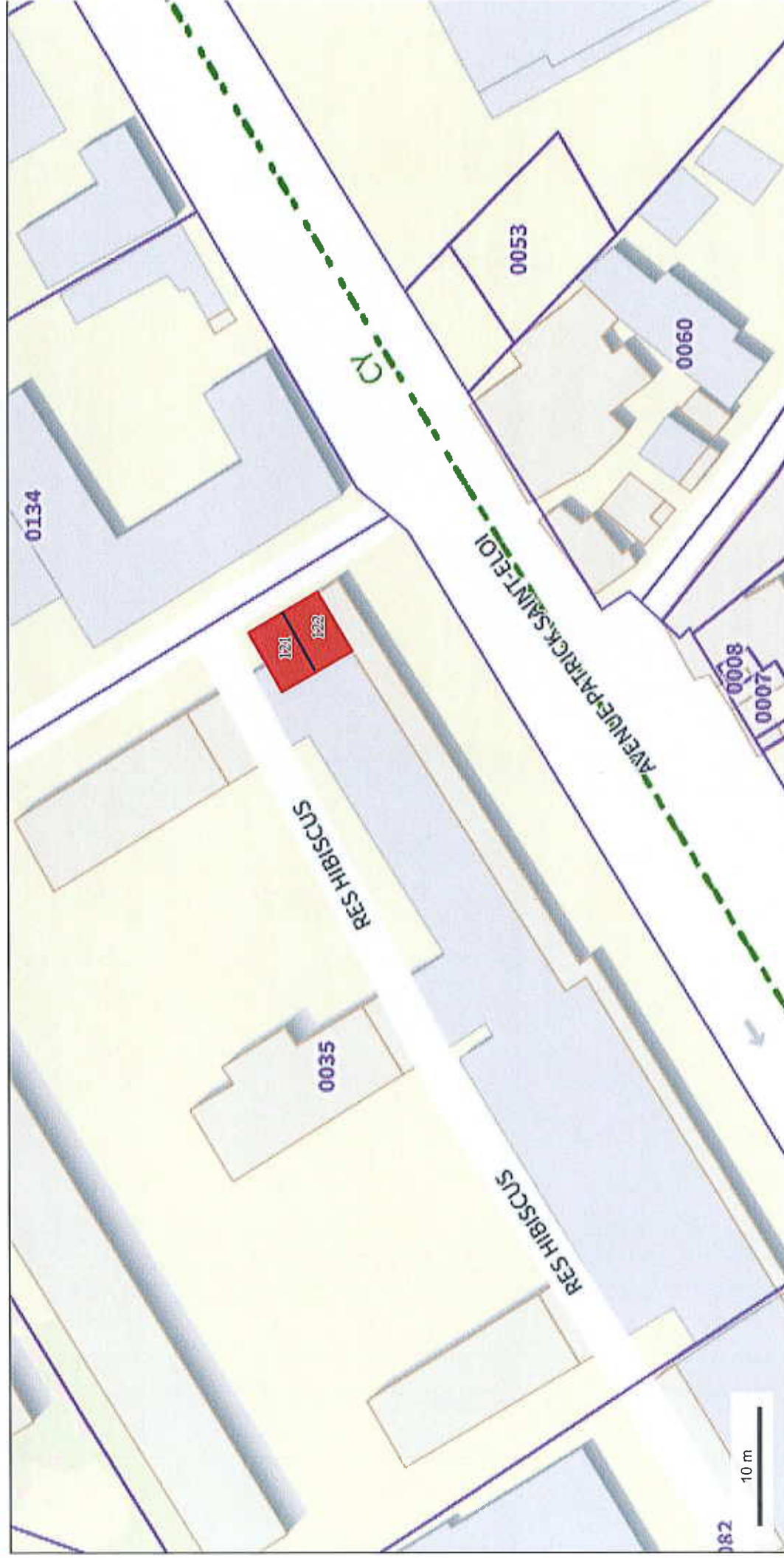


Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pointe-à-Pitre  
Centre des Finances Publiques de Morne  
Caruel Rue des Finances 97139  
97139 Abymes  
tél. 05 90 83 85 73 -fax  
cdif.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude :

61° 31' 36" W

Latitude :

16° 15' 06" N

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







Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 1



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 2





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 3



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 4





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 5

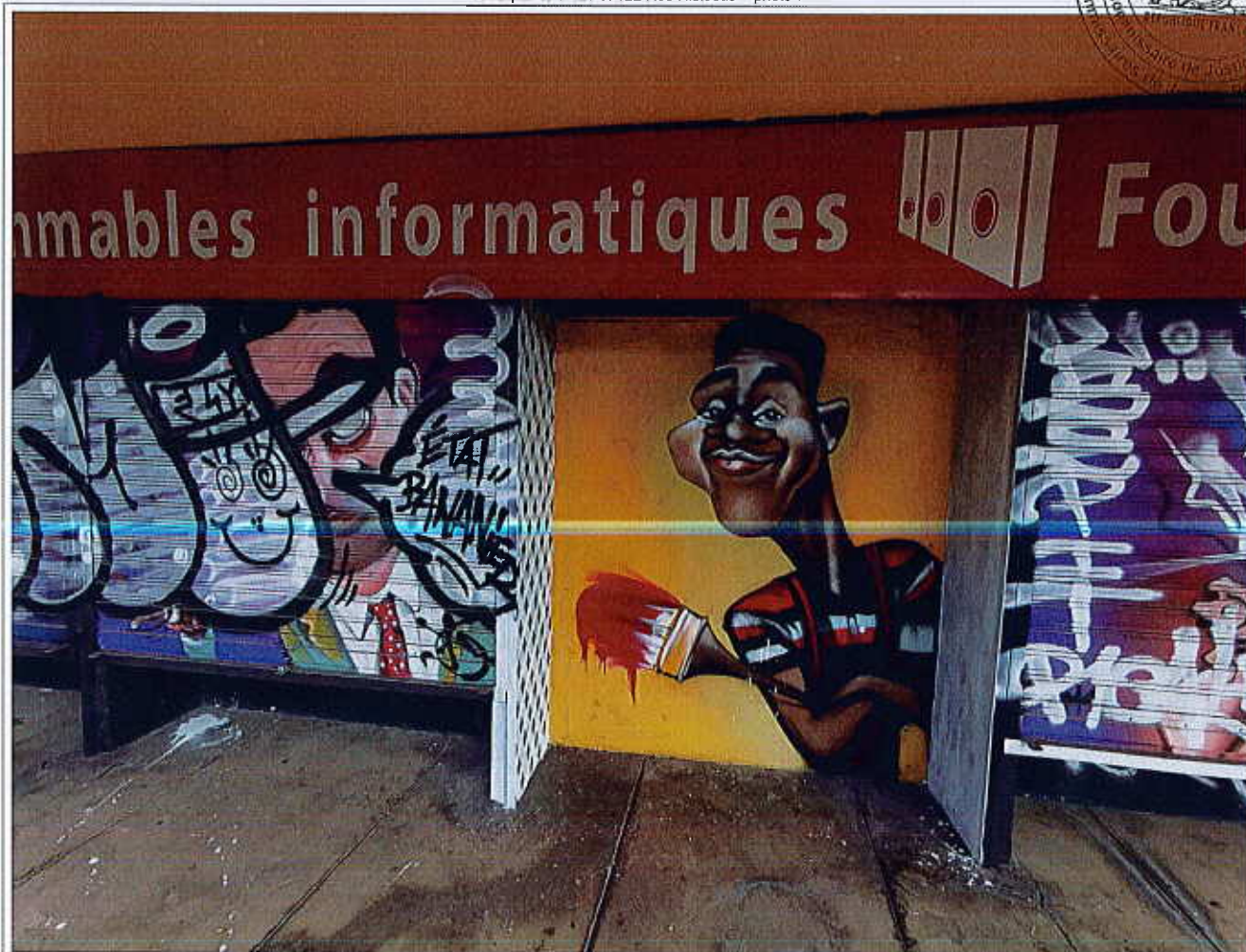


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 6





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 7



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 8





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 9



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 10





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 11

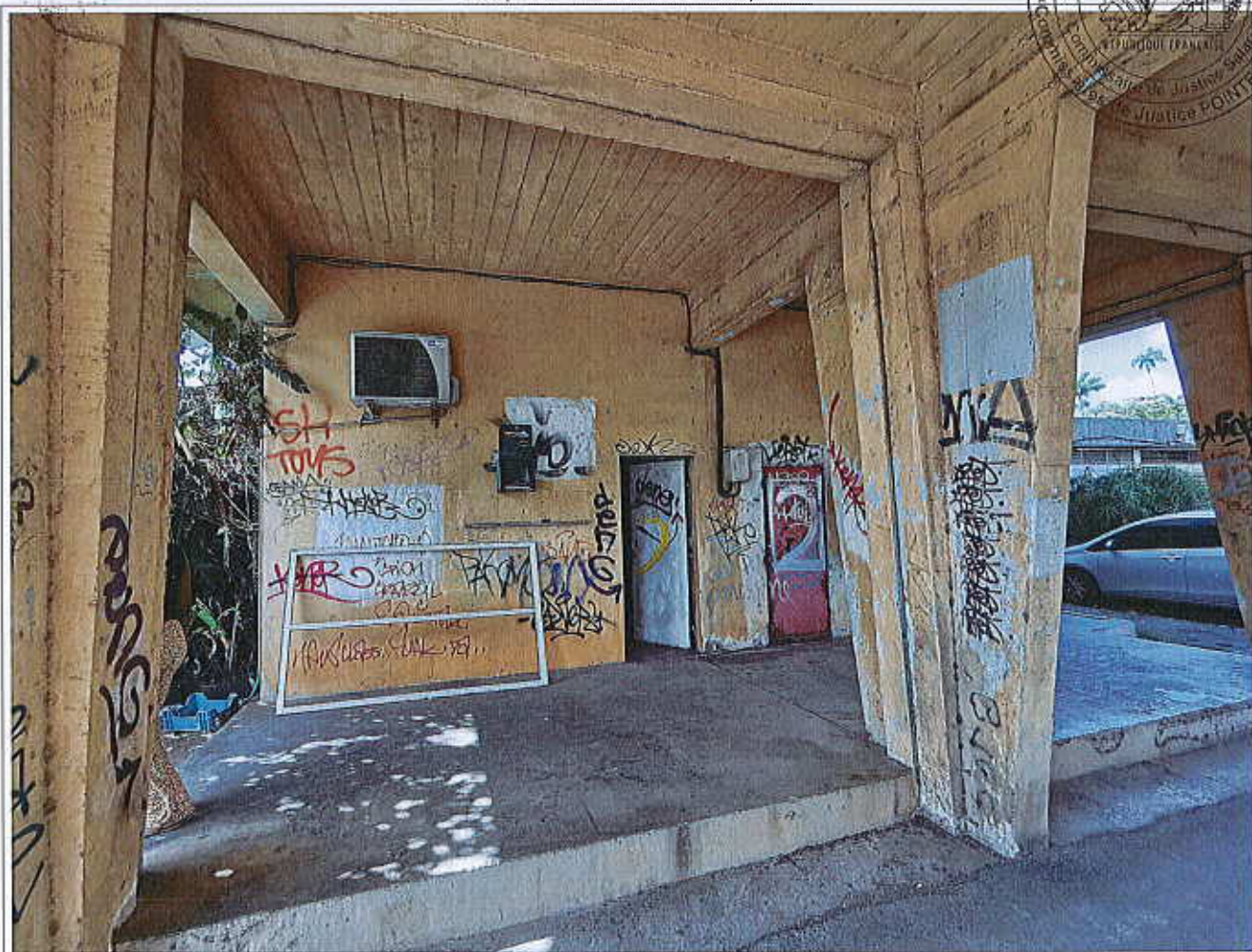


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 12



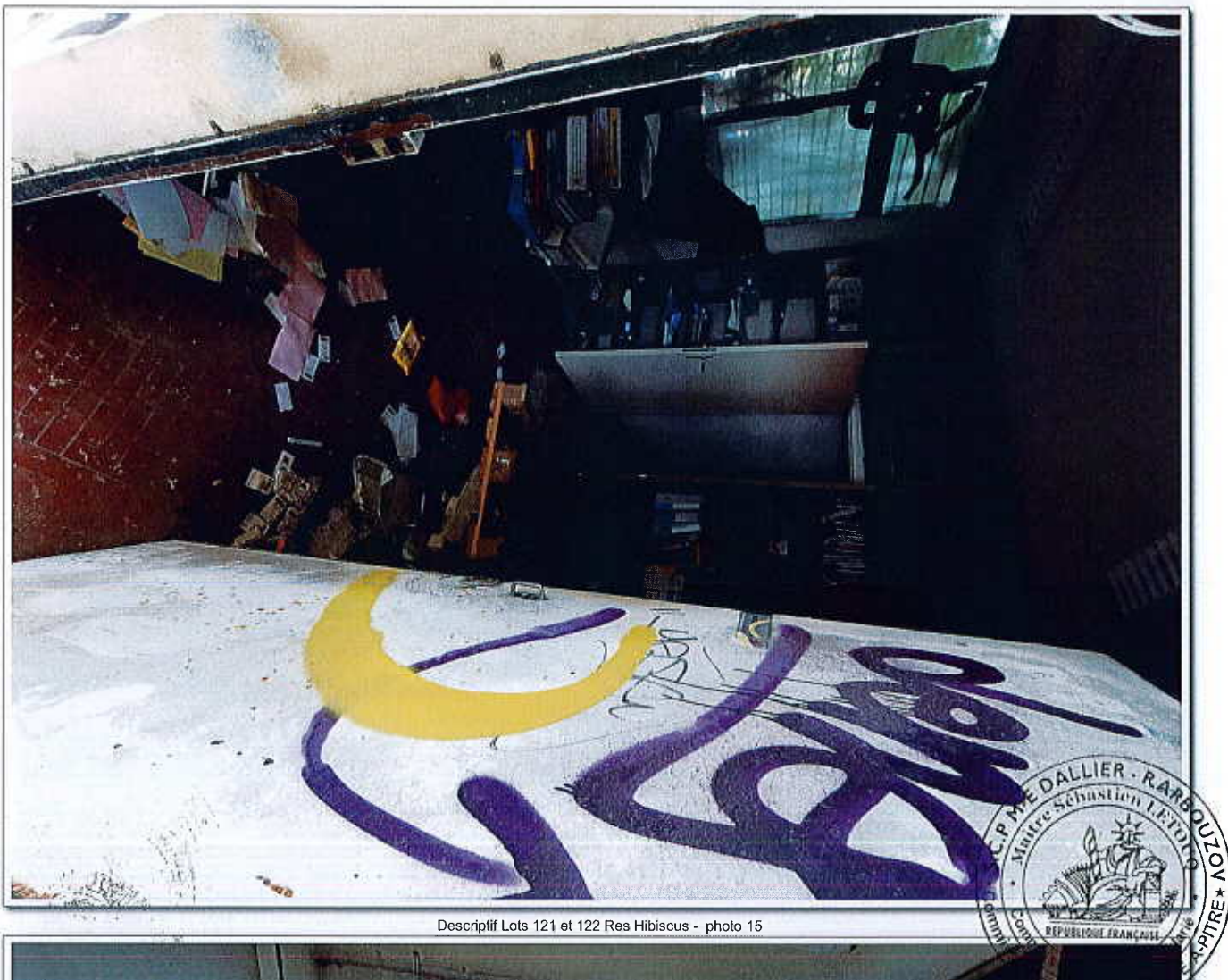


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 13



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 14





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 15



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 16





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 17



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 18





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 19



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 20





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 21

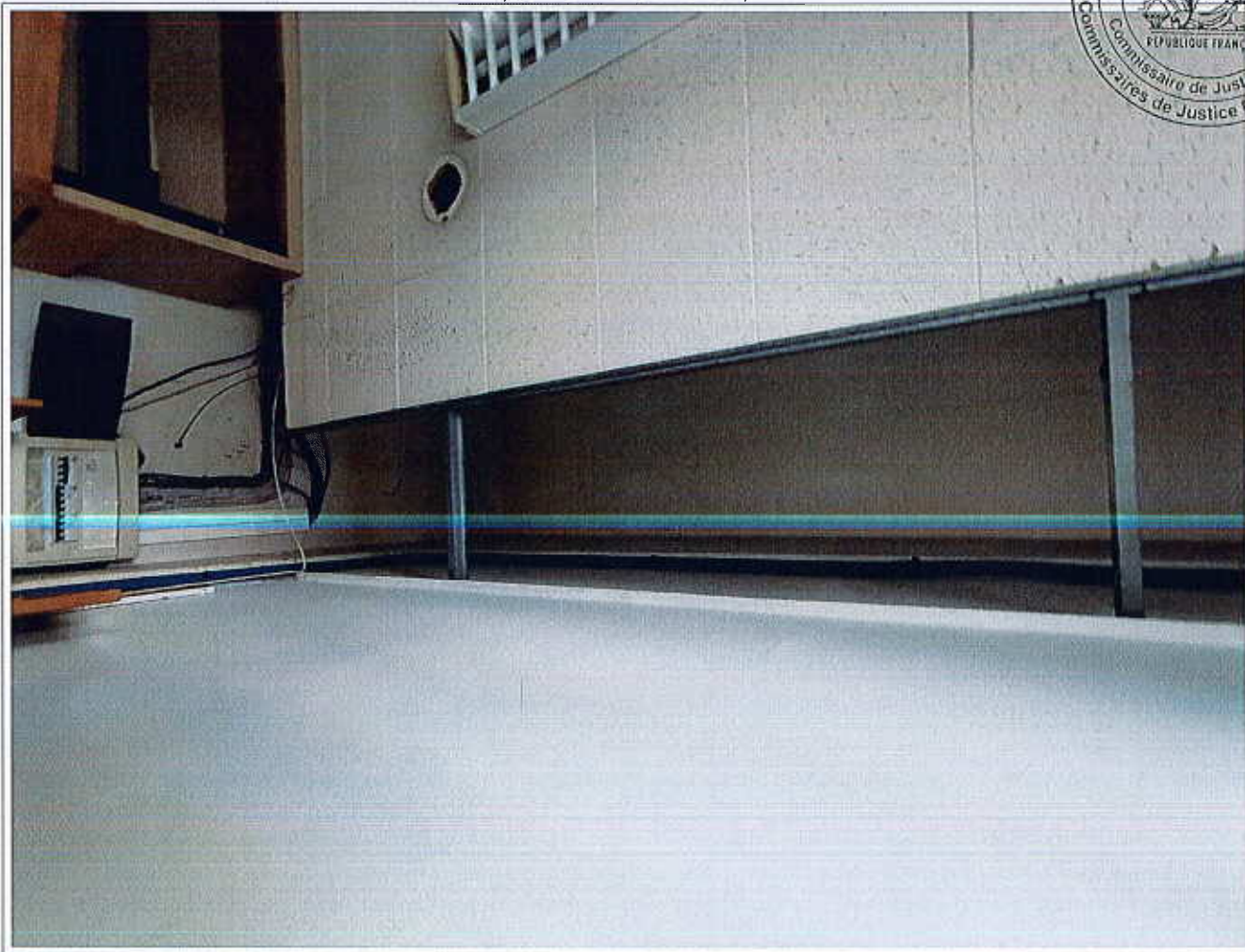


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 22





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 23



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 24





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 25

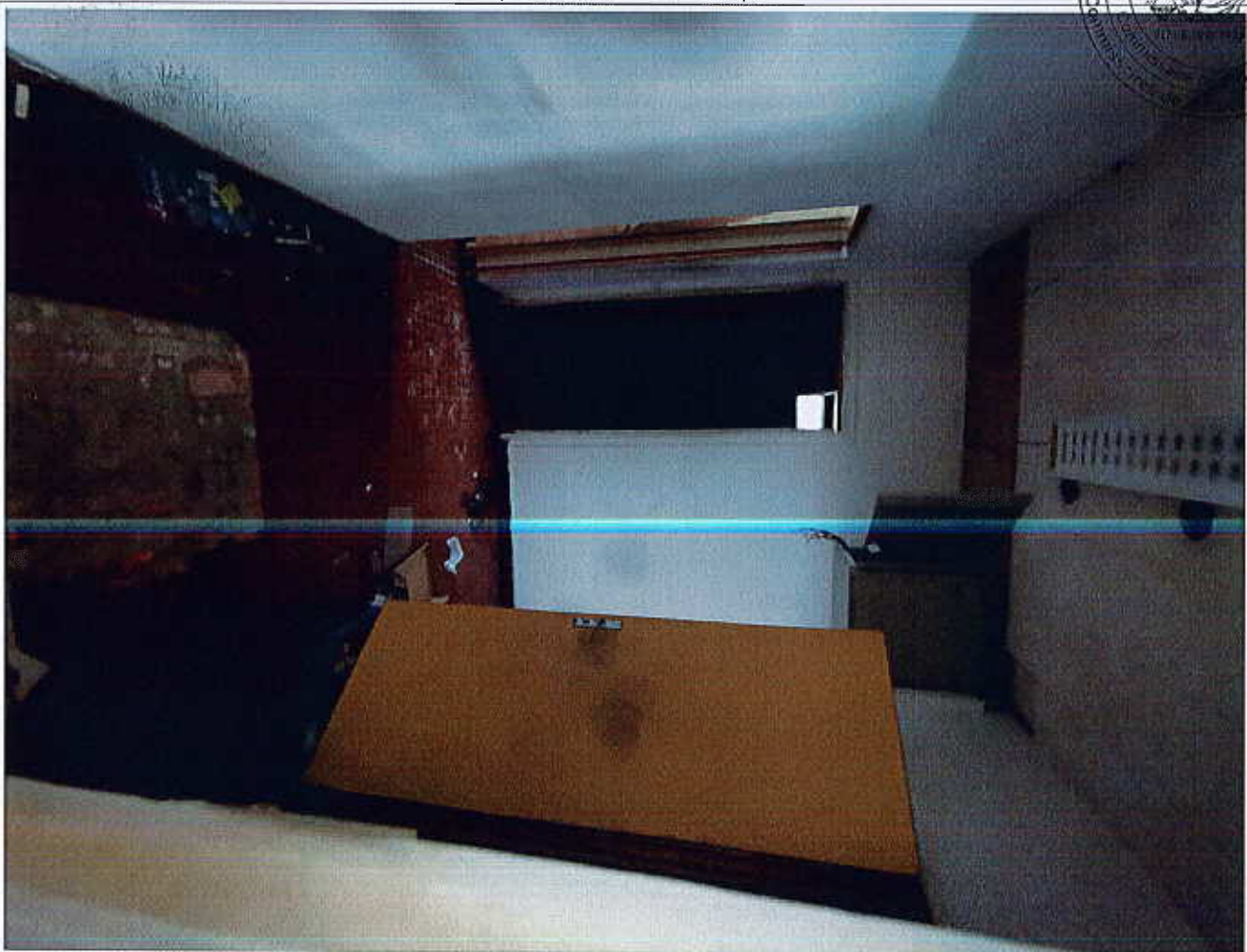


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 26





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 27



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 28



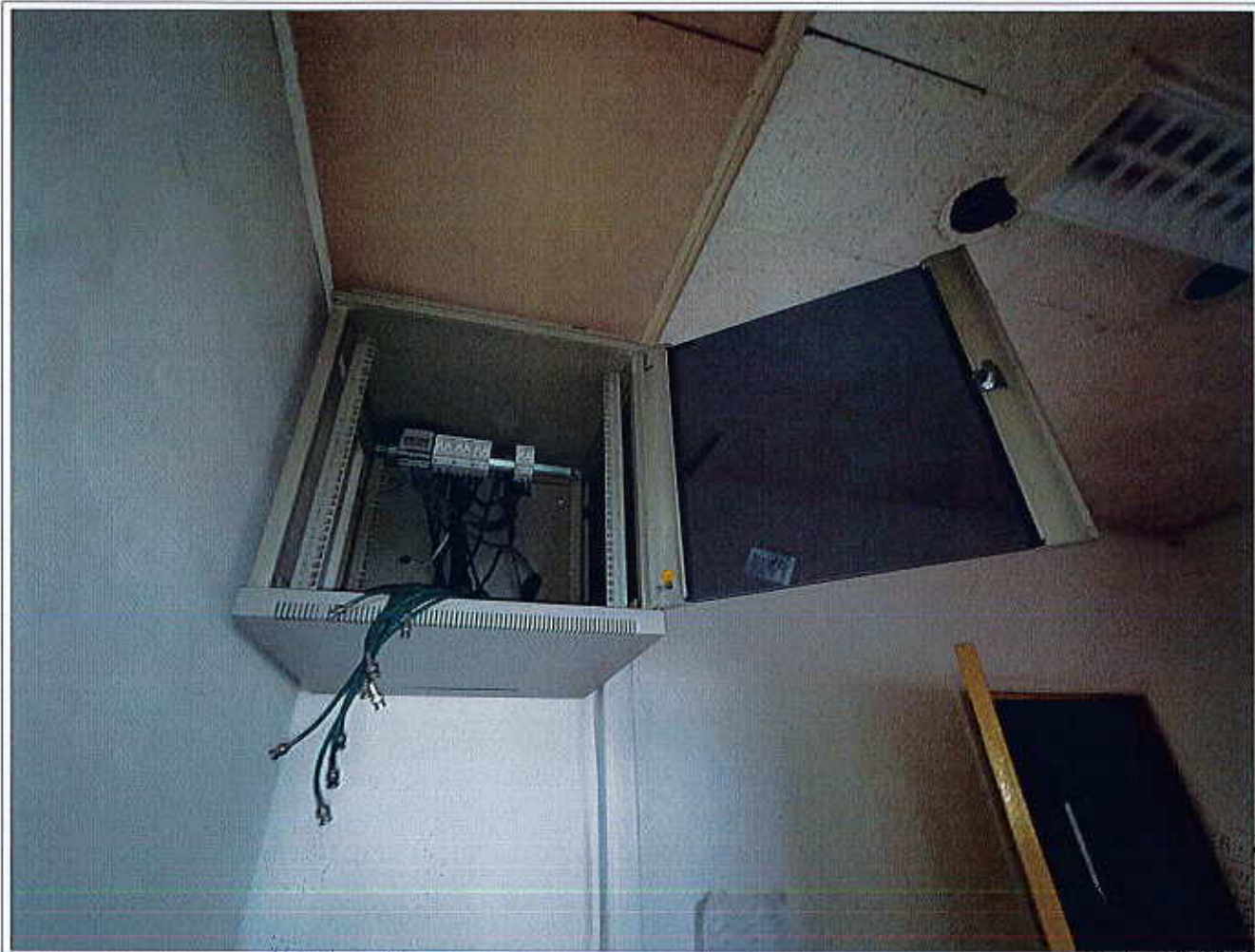


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 29

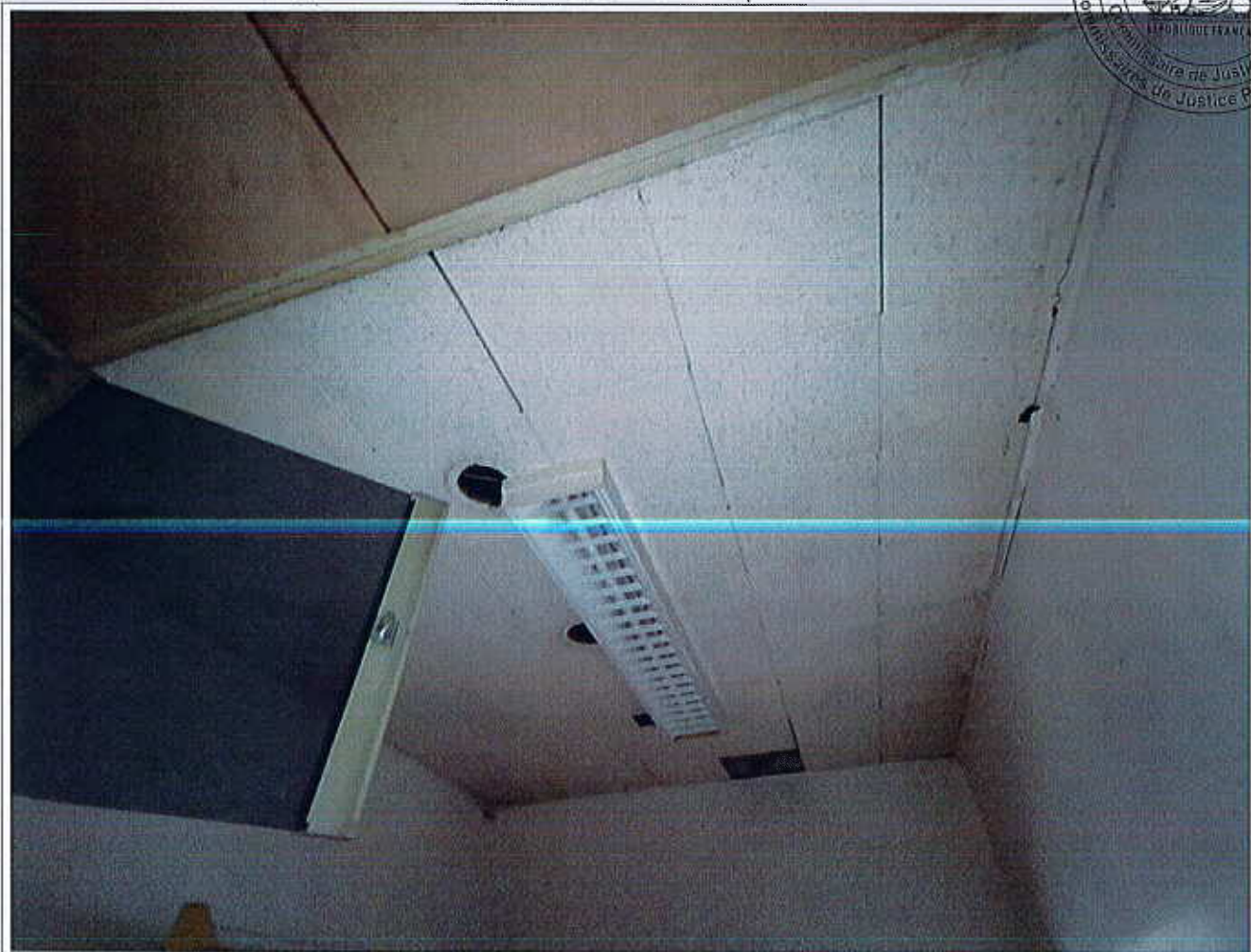


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 30





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 31



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 32





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 33



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 34





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 35



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 36





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 37

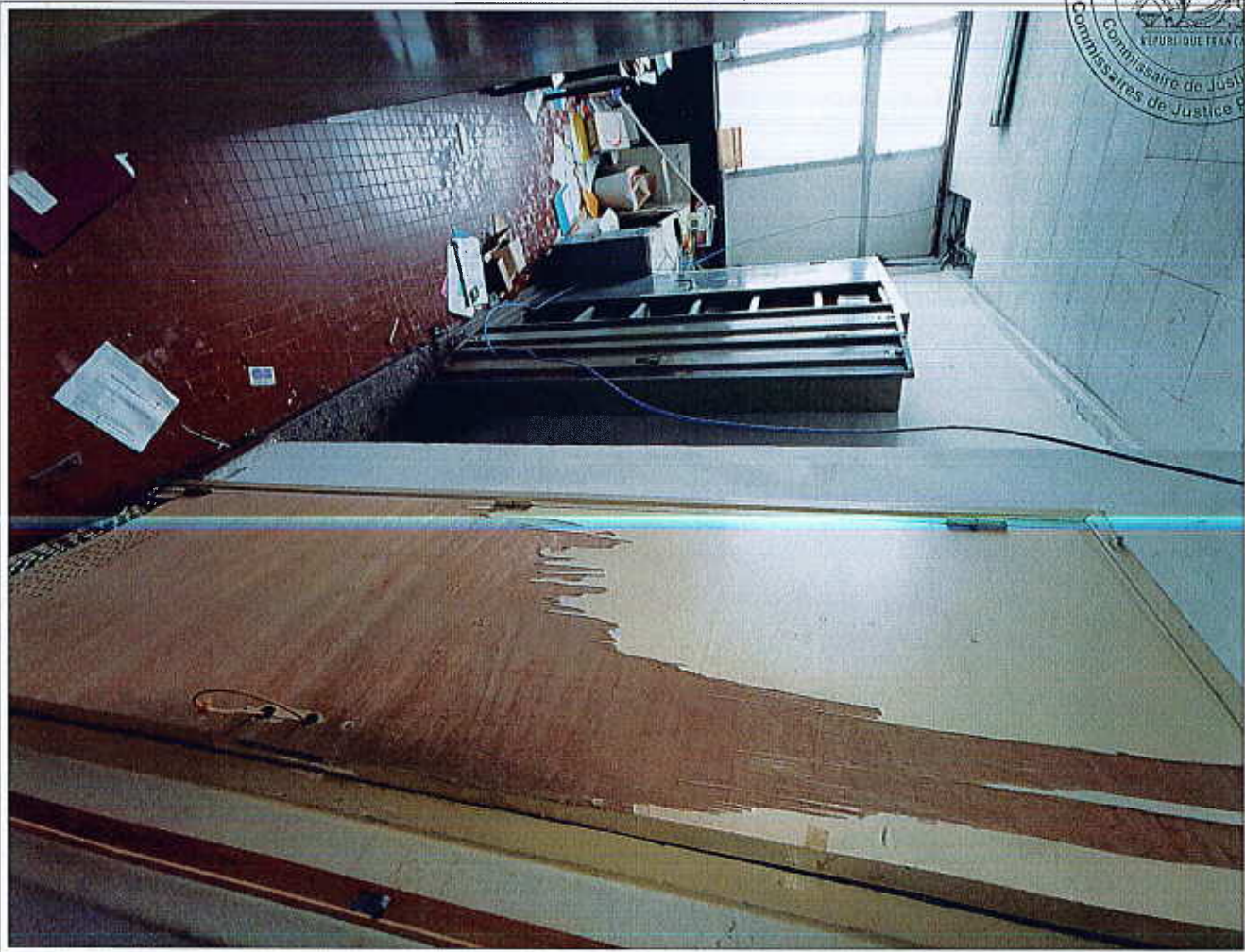


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 38





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 39

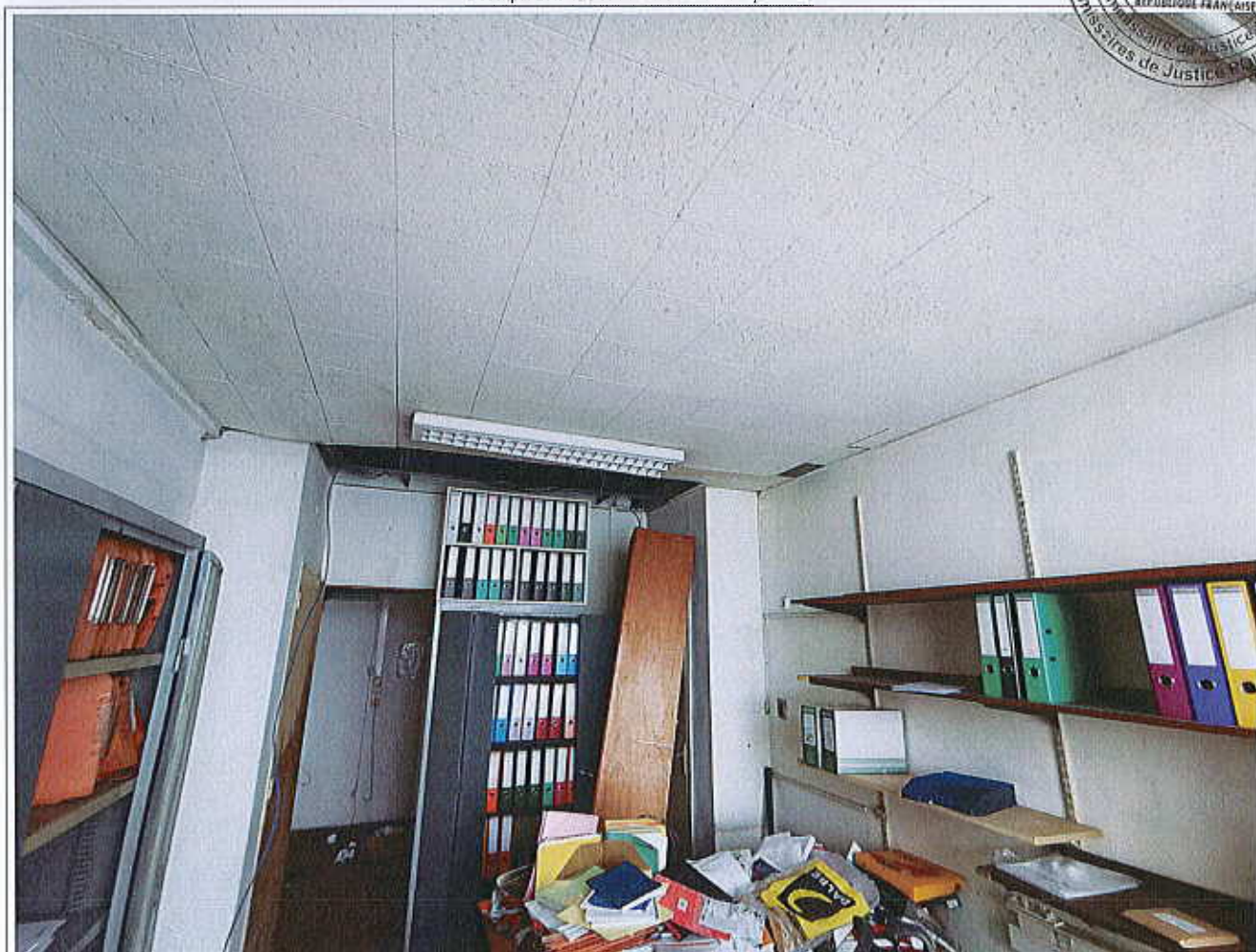


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 40





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 41



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 42





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 43

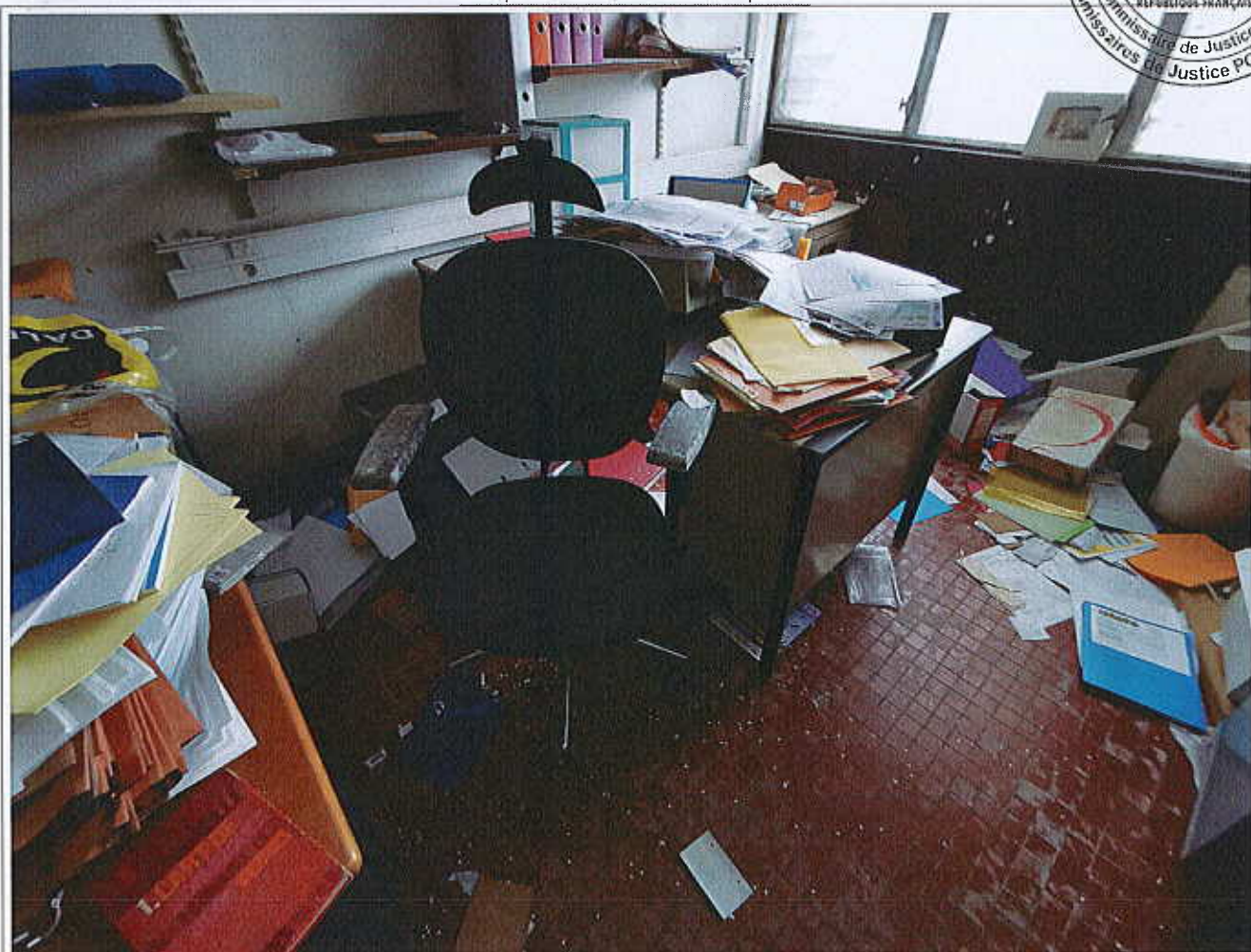


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 44



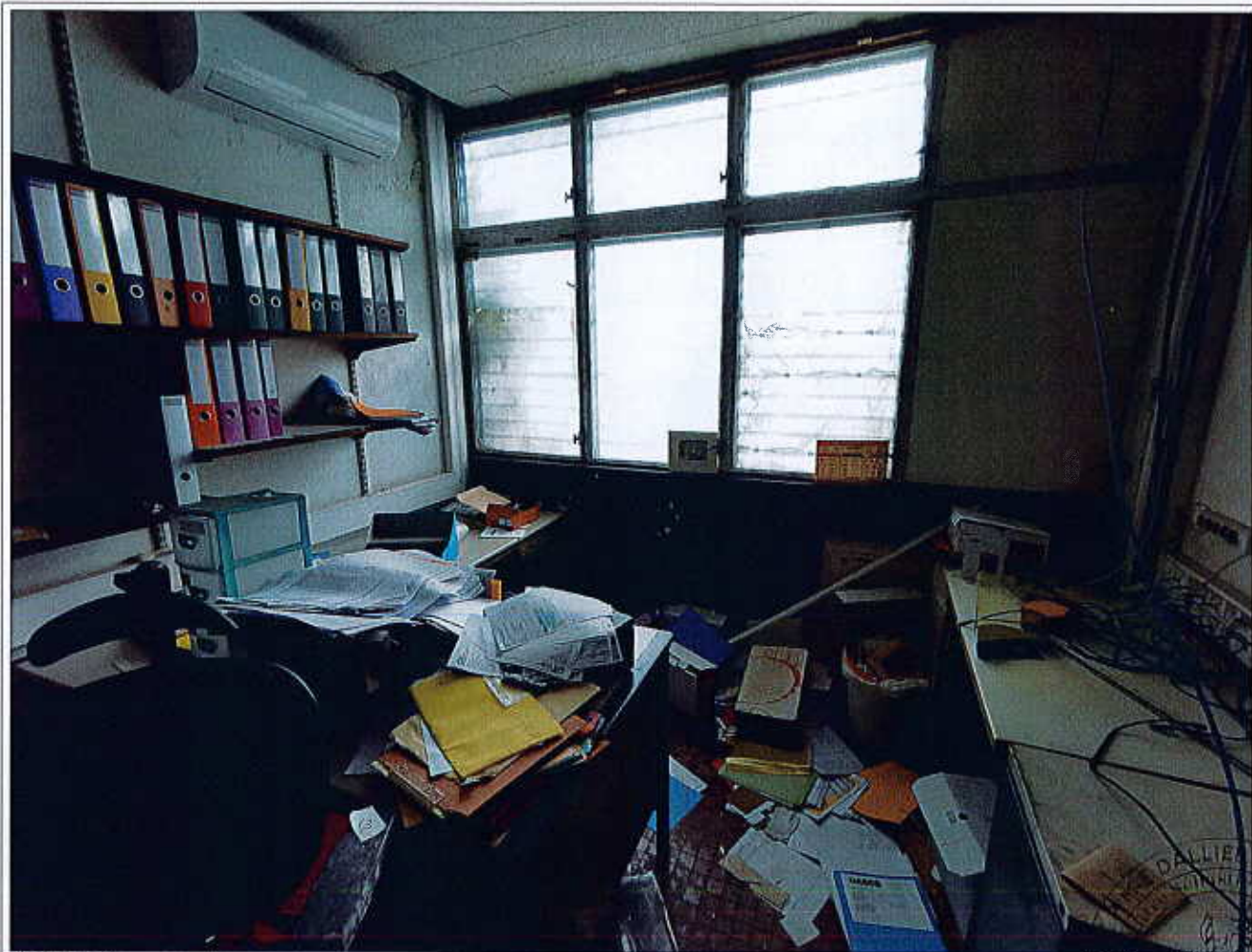


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 45



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 46



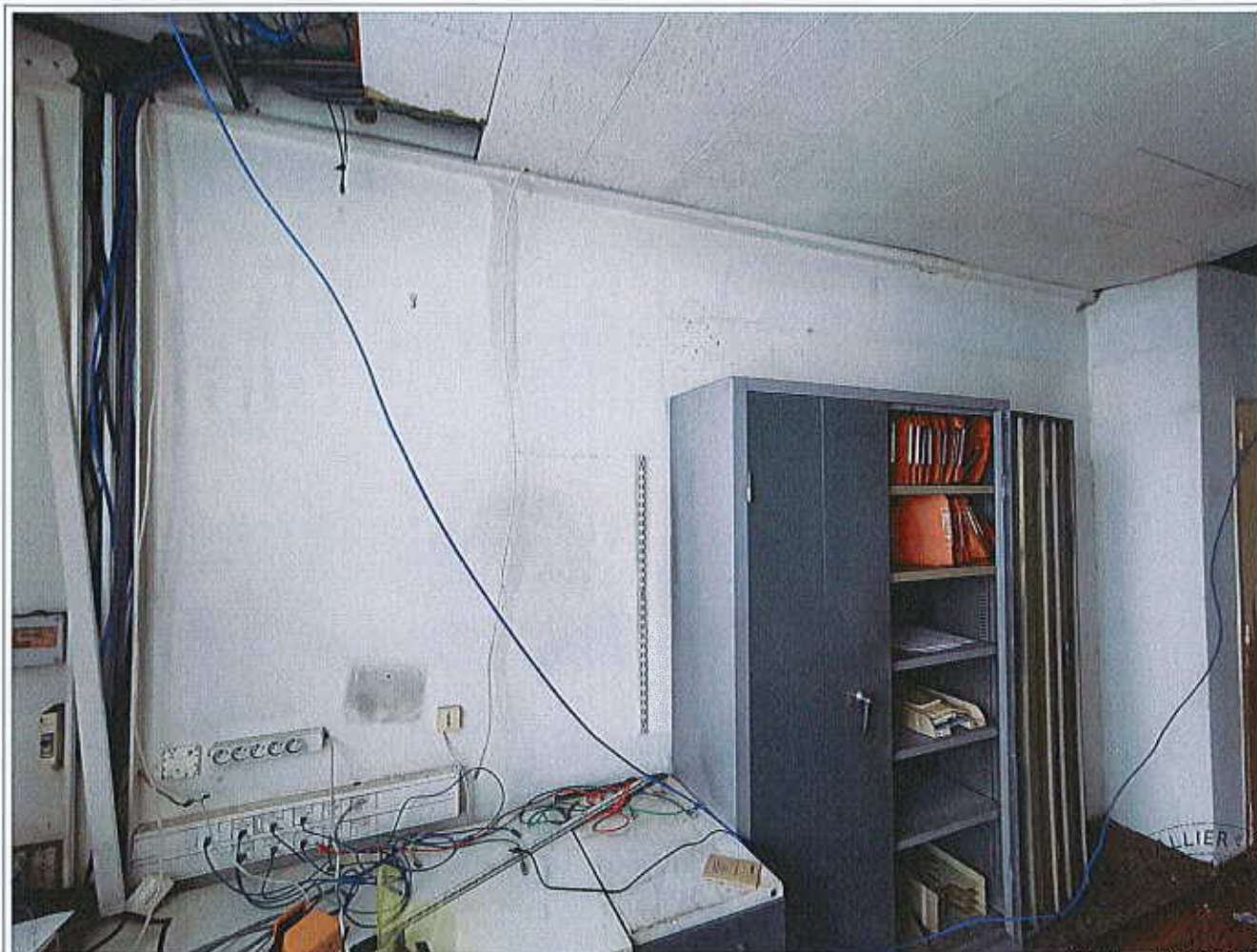


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 47



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 48





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 49

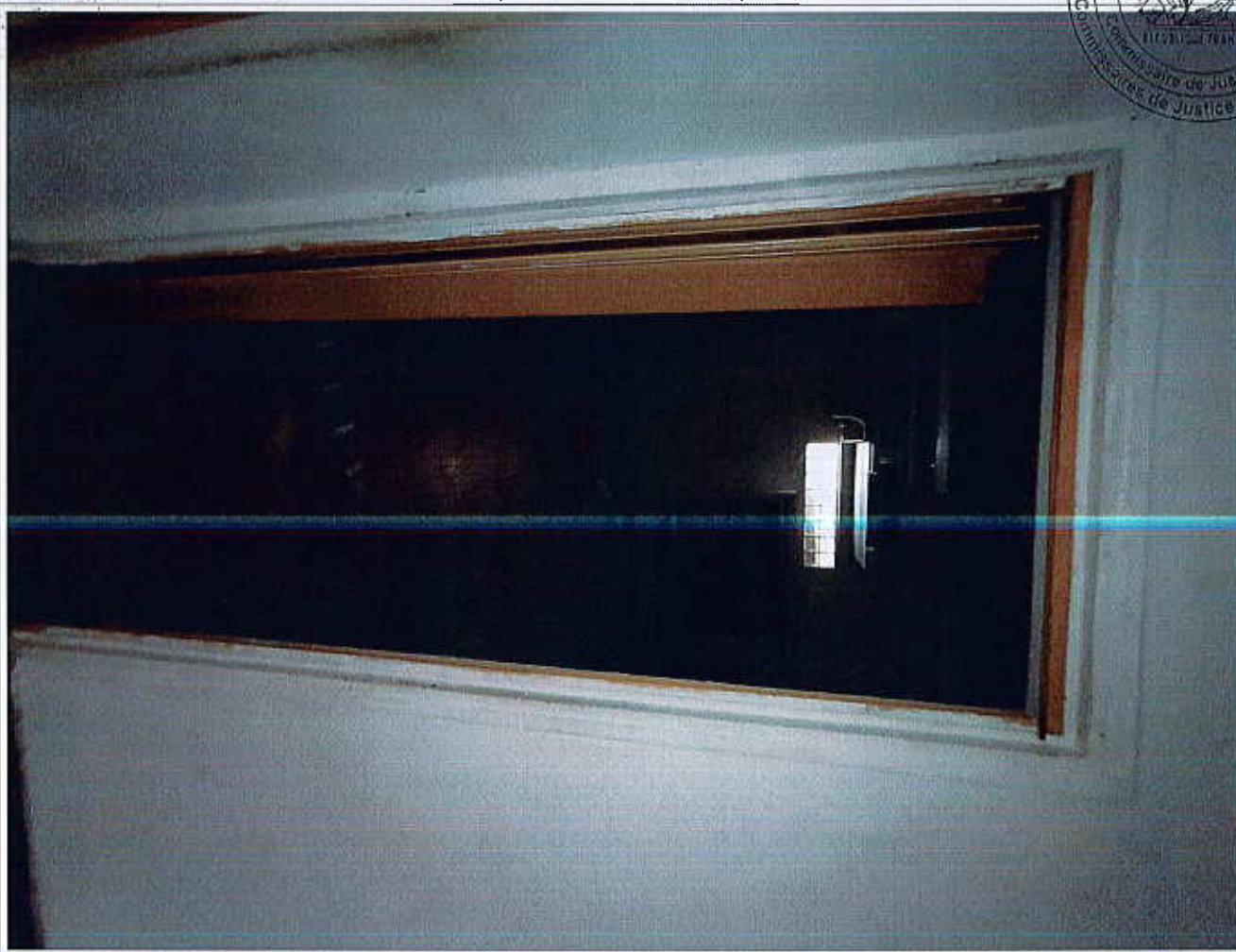


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 50





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 51



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 52





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 53



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 54





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 55



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 56





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 57



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 58



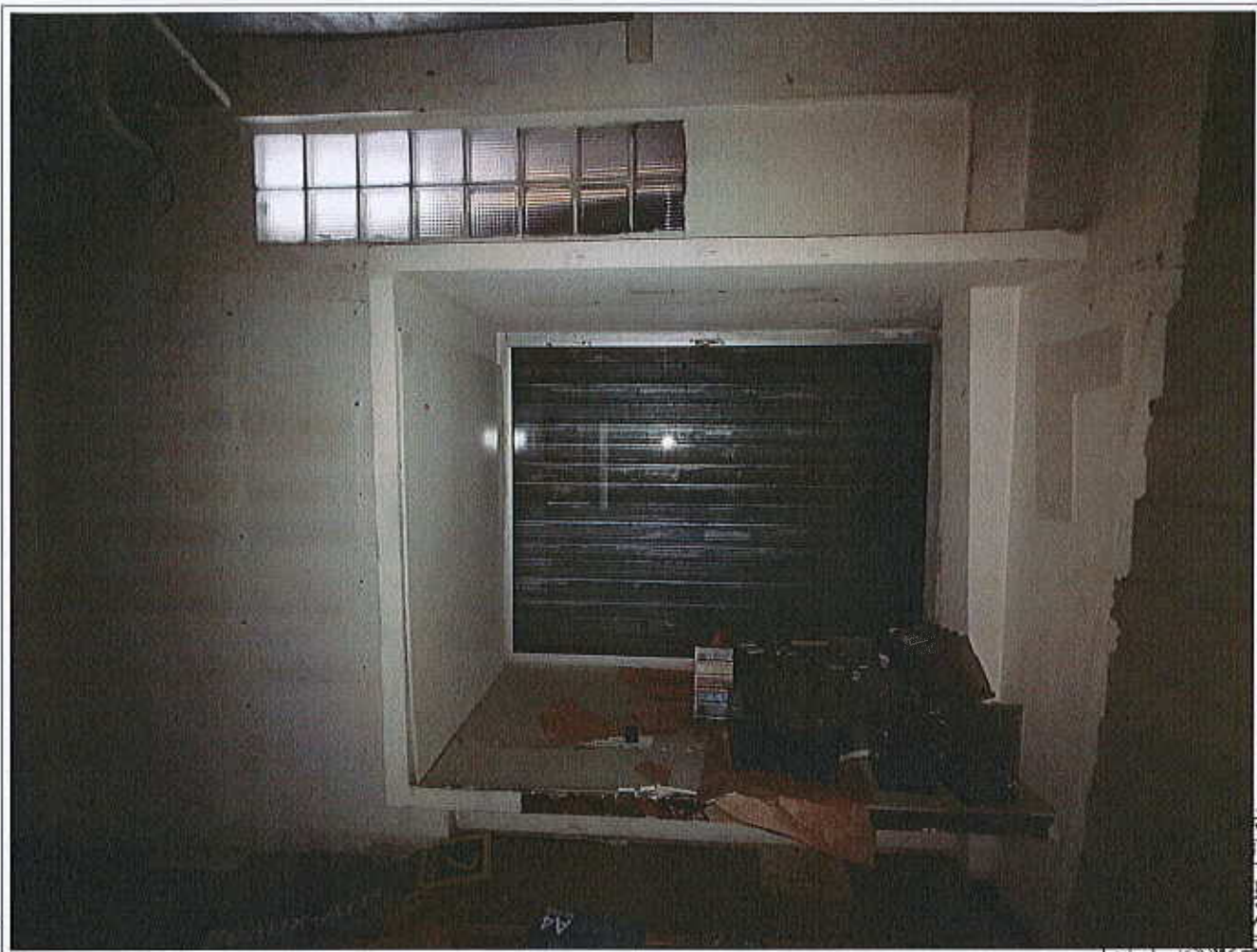


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 59



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 60





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 61

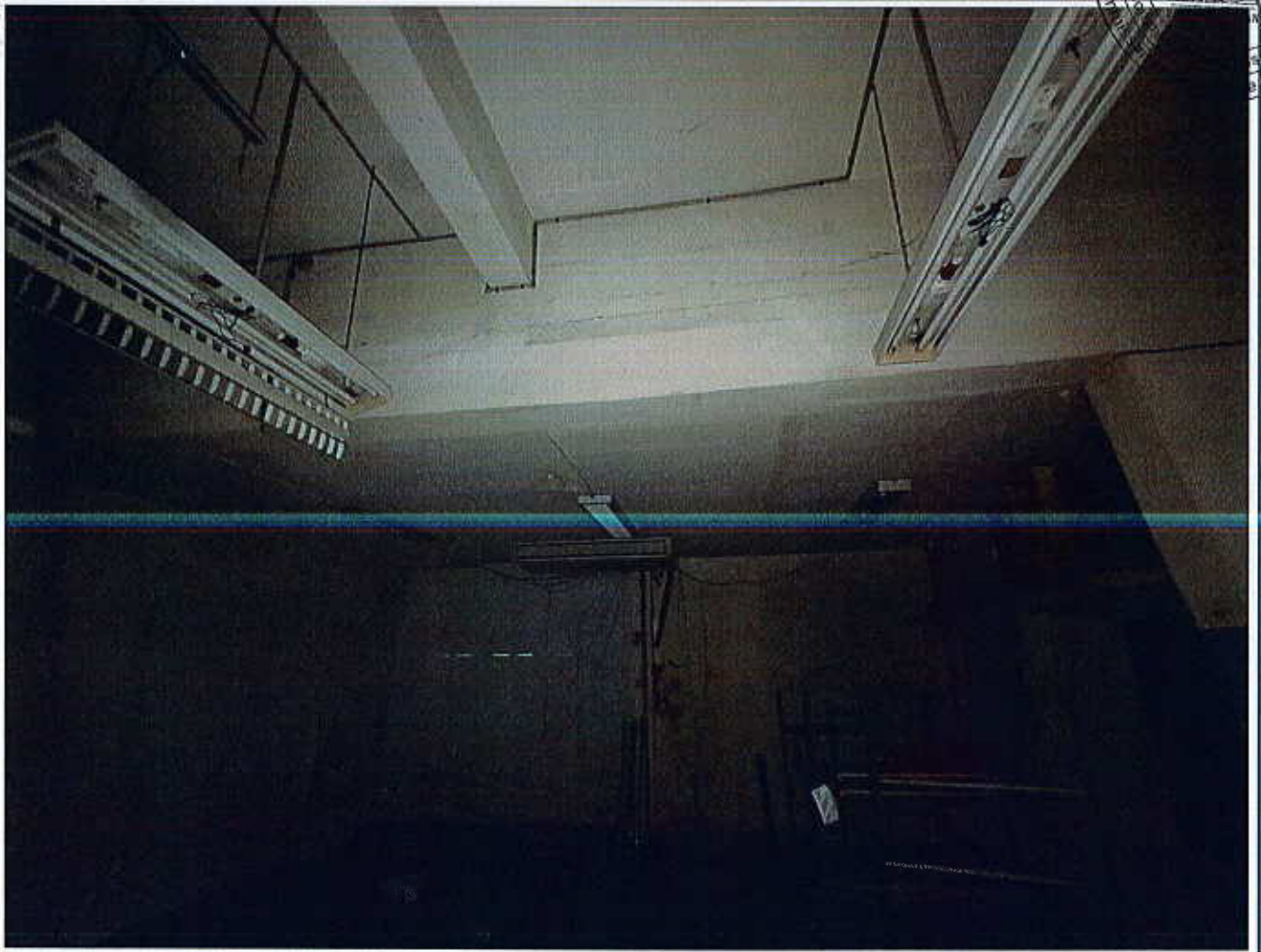


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 62





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 63



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 64





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 65

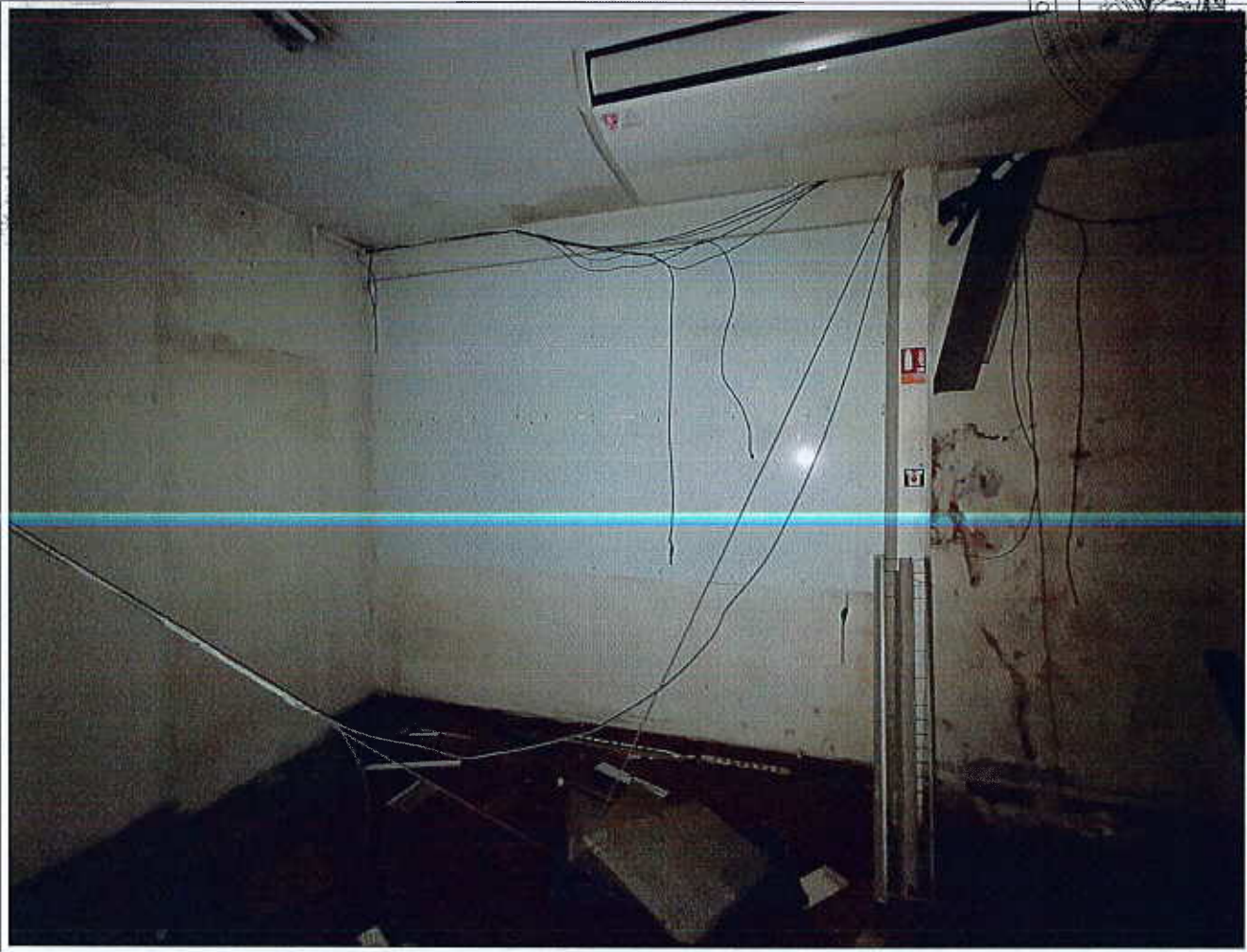


Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 66





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 67



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 68





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 69



Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 70





Descriptif Lots 121 et 122 Res Hibiscus - photo 71

