

Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV
Huissiers 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

VINGT-TROIS SEPTEMBRE

DEUX MILLE VINGT

Dressé par Maître Roman ARBOUZOV, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV, demeurant Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier, 97110 POINTE-A-PITRE, soussigné

A LA DEMANDE DU :

NACC, société par actions simplifiée (SAS) au capital de 9 032 380,00 €, immatriculée au RCS PARIS sous le n° 407917111 et dont le siège social est sis 37, boulevard Suchet 75016 PARIS, 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 la **SCP MORTON & ASSOCIÉS**, Société Civile Professionnelle d'avocats au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy représentée par **Louis-Raphaël MORTON**, avocat audit Barreau demeurant 30, rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre, constitué pour le présent et ses suites aux fins de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.

AGISSANT EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Me Liliane MONTALBAN, Notaire à POINTE-À-PITRE (97100) le 19 juin 2007, contenant prêt par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE BANQUE AUX ANTILLES à _____, avec cautionnement solidaire _____, d'un principal de 299 850 € entièrement exigible suivant échéance du terme en date du 14 janvier 2010 ;
- un acte de cession de créance entre la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE BANQUE AUX ANTILLES et la SAS NACC en date du 26/10/2018, préalablement notifié à _____



- un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 10/07/2020 et demeuré infructueux ;
- Des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A EFFET DE :

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

Sur la commune de LE MOULE (97160) au lieu-dit route de Porte d'enfer et cadastrés sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AX	1040	Route de Porte d'enfer	1ha 35a 75ca

Ledit bien appartenant à :

qui les a reçus en donation suivant acte dressé par Me BONNET, Notaire associé à BAIE-MAHAULT (97122), le 16 novembre et publié au service de publicité foncière de Pointe-à-Pitre

- 00 00 00 -



DESCRIPTION

Le 23 septembre 2020, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 15 heures et 8 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 8**).

En illustrant mes opérations de 176 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit. Les relevés de superficie m'ont été fournis par Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier m'accompagnant.

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé dans un milieu rural calme, au croisement de la « route de Porte d'Enfer » et du « chemin de Bois Ezeb », tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 6**), 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 (**Annexe 7**), ci-après annexés au présent procès-verbal.
Photographies n° 1 et n° 8

II – DESCRIPTION EXTERIEURE GENERALE :

La limite EST de la parcelle est matérialisée par un grillage métallique souple fixé sur une fondation en béton et maintenu par des poteaux en béton. Cette limite reçoit l'entrée principale de la parcelle sécurisée par un portail en bois. Le tout présente un état très usagé et dégradé.

En me basant sur la photographie aérienne des lieux, je longe cette limite par la route de la Porte d'Enfer (voie asphaltée) depuis l'angle SUD-OUEST de la parcelle et parviens à son angle NORD-EST lequel est manifestement matérialisé par un imposant poteau en béton.

Photographies n° 1 à n° 7

La limite SUD de la parcelle semble être matérialisée par une clôture similaire mais son observation est rendue complexe par la présence d'une végétation dense.

Je longe cette limite depuis l'angle SUD-OUEST de la parcelle en direction de son angle SUD-EST par le chemin de Bois Ezeb (chemin en tuf). Cette limite reçoit l'entrée secondaire de la parcelle, portant le n° 101. Cette entrée est réservée à une partie isolée (clôturée) de la parcelle faisant l'objet d'une location.

Le grillage extérieur entre cette entrée et l'angle SUD-EST de la parcelle affiche des dégradations.

Photographies n° 8 à n° 12

La limite EST de la parcelle semble être matérialisée par une clôture similaire mais son observation est rendue complexe par la présence d'une végétation dense au niveau de sa partie NORD. Cette limite est manifestement longée par un terrain agricole.

Photographies n° 12 et n° 13



La limite NORD, de la parcelle semble être matérialisée par une clôture similaire fortement dégradée mais son observation est rendue complexe par la présence d'une végétation dense Cette limite est longée par un terrain dépourvu de construction visible et recevant une cuvette naturelle.

Photographies n° 153 et n° 154

L'enquête préalablement menée par moi-même m'ayant permis d'identifier les occupants de la partie louée de la parcelle et de convenir avec eux d'un rendez-vous pour notre intervention, la description débute sur ladite partie louée de la parcelle. Le serrurier et les témoins dépêchés sur place pour m'assister dans la description du reste de la parcelle patientent sur la voie publique.

III – DESCRIPTION DE L'ENCLAVE SUD-EST :

En premier lieu je me rends dans le coin Sud-est de la parcelle où se trouve un terrain clôturé avec une maison d'habitation bâtie.

Sur place, sur prise préalable de rendez-vous, je rencontre et colocataires ainsi déclarés, à qui je rappelle mon identité, ma qualité ainsi que l'objet de ma mission et à qui je présente le technicien en diagnostics immobiliers m'accompagnant.

Les locataires nous autorisent alors à procéder librement à toutes opérations utiles.

*** DESCRIPTION EXTERIEURE :**

L'accès sur la parcelle numérotée 101 s'effectue par un portail métallique coulissant à fonctionnement manuel.

La clôture le long de la voie en tuf est constituée par des poteaux en dur reliés par une clôture métallique souple simple tri. A de nombreux endroits, cette clôture est endommagée et par endroits manquante.

Les autres limites du terrain enclavé sont matérialisées par une clôture similaire. Un portillon est aménagé au fond du jardin permettant l'accès au reste de la parcelle AX 1040.

Au regard de de l'extrait de plan cadastral, j'observe l'absence d'une quelconque division parcellaire représentant ce terrain enclavé. Seule la construction (maison) y est représentée en jaune.

Le portail ouvre sur une voie bétonnée usagée, affichant des irrégularités et des crevasses. Cette voie tourne vers la droite et dessert une maison.

Photographies n° 9, n° 14 et n° 15



En pourtour de la maison se trouve un jardin arboré relativement plan. Une légère pente est cependant observée : elle descend depuis le portail vers l'angle Nord-est du terrain enclavé.

La maison est construite en dur, les façades sont recouvertes de peinture blanche présentant un état récent.

Une dalle de propreté devance les façades. Elle est par endroits fissurée.

La toiture est recouverte de tôles ondulées usagées et affichant de nombreuses zones de corrosion. De la mousse expansive est visible au niveau des liaisons entre les tôles. Des zones de réparation sont également observées.

Interrogée, l'occupante me précise qu'un traitement anti-chauve-souris a été récemment effectué.

Un chauffe-eau solaire est fixé sur le pan Est de la toiture.

En partie haute, les façades extérieures des combles affichent de nombreux écaillages de peinture, particulièrement visibles en façade Est. La planche de rive au niveau de cette façade est à découvert (sans peinture) ; le bois est terni. Les fenêtres en chien assis situées en façades SUD et NORD apparaissent condamnées.

Un système individuel d'assainissement est visible devant la façade EST, enfoui dans le sol.

Dans l'angle Nord-est du petit terrain clôturé se trouve un enclos avec des plantations.

Les portes et fenêtres sont sécurisées par des volets roulants. Un volet roulant de fenêtre située en façade Nord est dépourvu de capot, lequel est posé à même le sol.

Le mur de façade NORD est recouvert d'une peinture très usagée, ternie et affichant des fissures.

Dans la partie OUEST du jardin, un carbet est aménagé sur une dalle en béton, l'ossature en bois est usagée et recouverte de tôles ondulées affichant des zones d'oxydation.

En façade OUEST, la maison est pourvue d'une terrasse rectangulaire ouverte. Le sol est recouvert d'un carrelage blanc usagé et affichant des traces d'impacts et des fissures.

Sa superficie est de 34,66 m² environ.

Jardin et façade SUD de la maison : **photographies n° 16 à n° 23**

Jardin et façade EST de la maison : **photographies n° 24 à n° 30**

Jardin et façade NORD de la maison : **photographies n° 31 à n° 41**

Jardin et façade OUEST de la maison : **photographies n° 42 à n° 48**

Terrasse (en façade OUEST de la maison) : **photographies n° 49 à n° 52**



* DESCRIPTION INTERIEURE (MAISON) :

La principale porte d'entrée ouvre sur la cuisine.

Cuisine :

L'accès est sécurisé par une porte en bois usagée, recouverte de peinture blanche en état récent.

- Le sol est recouvert de carrelage blanc présentant un état d'usage et comportant quelques traces d'impacts. Le niveau du sol est légèrement surélevé par rapport à celui de la terrasse (4 cm environ).
- La cuisine est équipée d'un plan fixe recouvert de carrelage ancien en forme de « L ».
- Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche en état d'usage.
- La cuisine prend jour par une fenêtre donnant en façade Ouest uniquement sécurisée par un volet roulant à fonctionnement manuel. La manivelle est usagée et oxydée.
- Elle bénéficie d'un accès direct sur le jardin en façade Nord. Un escalier en bois à trois marches est posé sur la dalle extérieure de propreté. La porte est en bois et recouverte de peinture blanche usagée.
- Le tableau électrique présente un état d'usage.
- La cuisine est séparée du séjour par un long comptoir posé sur muret (plan en bois verni usagé).
- Elle dispose aussi d'un passage vers le séjour.
- Au fond de la cuisine j'accède à un cellier.

Superficie : 15,12 m² environ

Photographies n° 54 à n° 63

Cellier :

L'entrée depuis la cuisine est dépourvue de porte.

- Le carrelage est identique à celui de la cuisine et présente un état similaire.
- Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche récente.
- Des étagères y sont aménagées. *Les locataires présents me déclarent avoir réalisé l'ensemble des aménagements à leurs frais.*
- Une prise est légèrement déboîtée.

Superficie : 3,06 m² environ

Photographies n° 64 à n° 67

Séjour :

Le séjour est accessible depuis la terrasse par deux larges baies de passage, l'une étant sécurisée par un volet roulant à fonctionnement automatique et manuel, l'autre étant sécurisée par des volets en bois recouverts de peinture blanche présentant un état récent. Il est en outre accessible depuis la cuisine.

- Le niveau du sol est légèrement surélevé par rapport à celui de la terrasse. Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui de la terrasse. Il affiche un état d'usage et comporte quelques détériorations. Les joints présentent des défauts d'homogénéité de teinte (noircis par endroits)
- Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche en état d'usage.
- La pièce dispose d'une fenêtre située en façade Sud, sécurisée par un volet roulant à fonctionnement manuel. La manivelle est très usagée.
- La pièce accueille un escalier desservant les combles.

Superficie : 42,81 m² environ

Photographies n° 68 à n° 72



Couloir de distribution :

Le couloir de distribution est accessible depuis le séjour par une baie dépourvue de porte.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du séjour. Il présente un état similaire.
- Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche usagée.
- Le couloir de distribution dessert de gauche à droite : une chambre, un cellier et une seconde chambre. Chaque chambre est pourvue d'une salle d'eau privative.

Superficie : 3,86 m² environ

Photographies n° 73 et n° 74

Chambre gauche :

La porte d'entrée est en bois recouvert de peinture blanche.

- Le sol est identique à celui des autres pièces. Il présente sur sa partie visible un état correct.
- Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche présentant un état d'usage.
- La pièce prend jour par une baie de fenêtre sécurisée par un volet roulant à fonctionnement manuel ouvrant en façade Est. Elle prend en outre jour par une seconde large baie donnant en façade Nord du bâtiment. Cette baie est sécurisée par un volet roulant lequel est manifestement bloqué.
- La pièce est climatisée.
- Elle dispose d'un accès sur une salle d'eau privative.

Superficie : 14,97 m² environ

Photographies n° 75 à n° 79

Salle d'eau attenante à la chambre gauche :

Elle est accessible par une porte dont l'encadrement a été manifestement adossé à l'encadrement originaire.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces et présente un état d'usage.
- La partie basse des murs est recouverte d'un carrelage foncé usagé et percé par endroits. La partie haute des murs et la dalle du plafond sont recouvertes de peinture blanche. Sur le plafond, au-dessus du coin wc, cette peinture affiche des écaillages.
- La pièce prend jour par une baie de fenêtre sécurisée par un volet roulant à fonctionnement manuel donnant en façade Est.
- Elle est équipée d'un lavabo sur pied, d'une douche avec socle en dur et d'un wc. Les équipements présentent un état d'usage avancé.

Superficie : 4 m² environ

Photographies n° 80 à n° 85

Cellier :

Le cellier est accessible depuis le couloir de distribution par une baie dépourvue de porte (seul un rideau séparatif est en place).

- Il s'agit d'une petite pièce de forme rectangulaire dont la partie visible du sol est recouverte d'un carrelage identique à celui des autres pièces.
- La partie visible des murs et du plafond est recouverte de peinture blanche.
- De nombreuses étagères y sont aménagées.
- Il s'agit d'une pièce de rangement.

Superficie : 1,40 m² environ

Photographies n° 86 et n° 87



Chambre à droite :

La pièce est accessible par une porte en bois présentant un état d'usage.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces. Il est usagé et affiche quelques traces d'impacts.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée et affichant de nombreux écaillages (visibles tant sur les murs que sur le plafond).
- La pièce prend jour par deux fenêtres sécurisées par des volets roulants à fonctionnement manuel.
- La pièce est pourvue d'un split de climatisation récent.
- Elle dispose d'un accès sur une salle d'eau privative.

Superficie : 13,28 m² environ

Photographies n° 88 à n° 96

Salle d'eau :

Elle est accessible par une porte dont l'encadrement a été manifestement adossé à l'encadrement originaire.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces, présentant un état d'usage.
- La partie basse des murs est recouverte d'un carrelage vert ancien. La partie haute des murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche. Quelques écaillages sont visibles sur le plafond.
- La pièce prend jour par une fenêtre sécurisée par un volet roulant à fonctionnement manuel.
- La pièce est équipée d'un lavabo sur pied, d'une douche avec socle en dur carrelé et d'un wc. Tous les équipements présentent un état d'usage avancé.

Superficie : 3,96 m² environ

Photographies n° 97 à n° 102

Escalier :

L'escalier prend naissance dans le séjour. Il est composé de quatorze marches couvertes de carrelage clair (petits carreaux). Il est sécurisé par une main courante métallique recouverte de peinture blanche qui affiche des écaillages. **Photographies n° 103 à n° 105**

Combles :

Les combles reçoivent une chambre ouverte sur un accès à une petite salle d'eau.

Le sol est recouvert de carrelage clair de différentes sortes. Il est usagé et affiche des traces de frottement et quelques écaillages.

Les murs sont recouverts de peinture blanche très usagée, affichant quelques auréoles brunâtres à proximité des fenêtres.

Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture recouverte d'une peinture blanche usagée.

La pièce dispose de trois fenêtres. Deux de ces fenêtres sont sécurisées par des volets en bois (manifestement condamnés à l'extérieur). La troisième est une fenêtre métallique pleine et usagée.

Superficie : 19,37 m² environ

Photographies n° 106 à n° 110



Salle d'eau :

La salle d'eau est accessible depuis cette chambre par une baie de passage dépourvue de porte. Il s'agit d'une pièce rectangulaire et étroite.

- Sol recouvert de carrelage clair
- Les murs sont recouverts de faïence très usagée et par endroits dégradée (fissures et écaillages).
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture.
- La pièce est équipée d'une fenêtre pleine (structure métallique). L'appui de fenêtre affiche de nombreuses auréoles brunâtres caractéristiques d'infiltration d'eau.
- La pièce est équipée d'un bac de douche, d'un wc dont les canalisations d'évacuation et d'arrivée d'eau sont apparentes, et d'un lavabo sur pied. Le tout présente un état d'usage.

Superficie : 3,73 m² environ

Photographies n° 111 à n° 118

* **ETAT D'OCCUPATION :**

me présentent leur bail et m'autorisent à le photographier. **Photographies n° 119 à n° 122**

Il ressort notamment de ce document qu'ils occupent la maison individuelle en vertu d'un bail d'habitation sous seing privé en date du 01/12/2018, lequel a pris effet le 15/12/2018 pour une durée de 3 ans, moyennant un loyer de 1200€.

Ce après quoi nous nous sommes retirés.

IV – DESCRIPTION DU RESTE DE LA PARCELLE :

En suivant, en compagnie des deux témoins et d'un serrurier qui nous ont rejoints, nous nous rendons devant la seconde entrée de la parcelle laquelle est accessible depuis la Route de la Porte d'Enfer. Celle-ci est sécurisée par un portail vétuste en bois fermé par une chaîne cadénassée. Deux poteaux en béton s'élèvent de part et d'autre dudit portail.

Photographies n° 2 et n° 123

Personne n'étant visible sur cette partie de la parcelle, le serrurier procède, à ma demande, à l'ouverture forcée sans détérioration du cadenas.

Cette partie de la parcelle apparait plane malgré une très légère pente descendant manifestement du Sud vers le Nord. Elle est manifestement inhabitée.

Photographies n° 124 à n° 128

Je réalise un reportage photographique des lieux en empruntant un chemin naturel lequel me mène depuis le portail vers le centre de la parcelle, puis s'oriente vers le Nord.



Lors de l'aller, je photographie les parties de la parcelle situées à droite du chemin (d'abord au Sud puis à l'Est du chemin). J'y aperçois la présence d'arbres et d'arbustes ; d'une sorte de niche récente construite en dur avec toit en tôles ondulées ; le grillage délimitant l'enclave précédemment décrite ; des cabanons en bois et en tôle manifestement en état d'abandon ; une zone grillagée et densément recouverte par des végétaux ; un vieil arbre avec termitière.

Le chemin naturel se poursuit jusqu'à la limite Nord de la parcelle. A cet endroit, le grillage métallique est rompu est des conduits provenant manifestement de la parcelle voisine jonchent le sol. Au-delà de cette limite j'aperçois un terrain qui apparaît inoccupé.

Photographies n° 129 à n° 154

Lors du retour, je continue à photographier les parties de la parcelle situées à droite du chemin (d'abord à l'Ouest puis au Nord du chemin). J'y aperçois la présence d'arbres et d'arbustes, de quelques cultures agricoles et d'un système d'irrigation hors sol.

A proximité du portail d'entrée, se trouvent des ruines d'un ancien gallodrome en béton juxtées par un bâtiment annexe détérioré qui comporte deux cabines de WC à l'état d'abandon. **Photographies n° 155 à n° 175**

Aucune personne n'a été rencontrée sur la parcelle lors de ma visite des lieux.

A la fin de notre intervention, le serrurier a sécurisé l'entrée de la parcelle en refermant le cadenas original. **Photographie n° 176**

Ce après quoi, nous nous sommes retirés.

Fin des opérations : 16 heures et 20 minutes.

- oo OO oo -



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 11 pages, 176 photographies et 8 annexes revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 176 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 surface sont donnés à titre indicatif et sous réserve d'une confirmation par un géomètre-expert.

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site	1 heure	12 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	3 heures	34 min
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	4 heures	46 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	287,22
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	780,00
Frais de transport	24,30
Sous-total HT	1091,52
TVA 8,50 %	97,78
Taxe forfaitaire (Art. 302 bis Y CGI)	14,89
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)	1199,19

Maître Roman ARBOUZOV



AX 1040 - LE MOULE (971)

(971)



Annexe 1

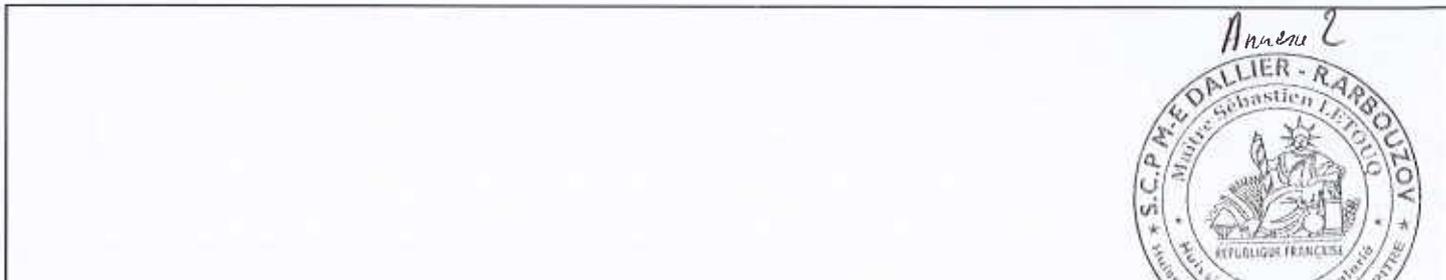
The block contains a professional seal for Maître Sébastien Lefol, an architect. The seal is circular and features the text 'S.C.P.M.E DALLIER - RARBOUZOU' around the top, 'Maître Sébastien LEFOL' in the center, and 'Ministère de Justice' and 'République Française' around the bottom. The location 'Pointe-à-Pitre' is also indicated. The seal is stamped in red ink.

AX 1040 - LE MOULE (971)

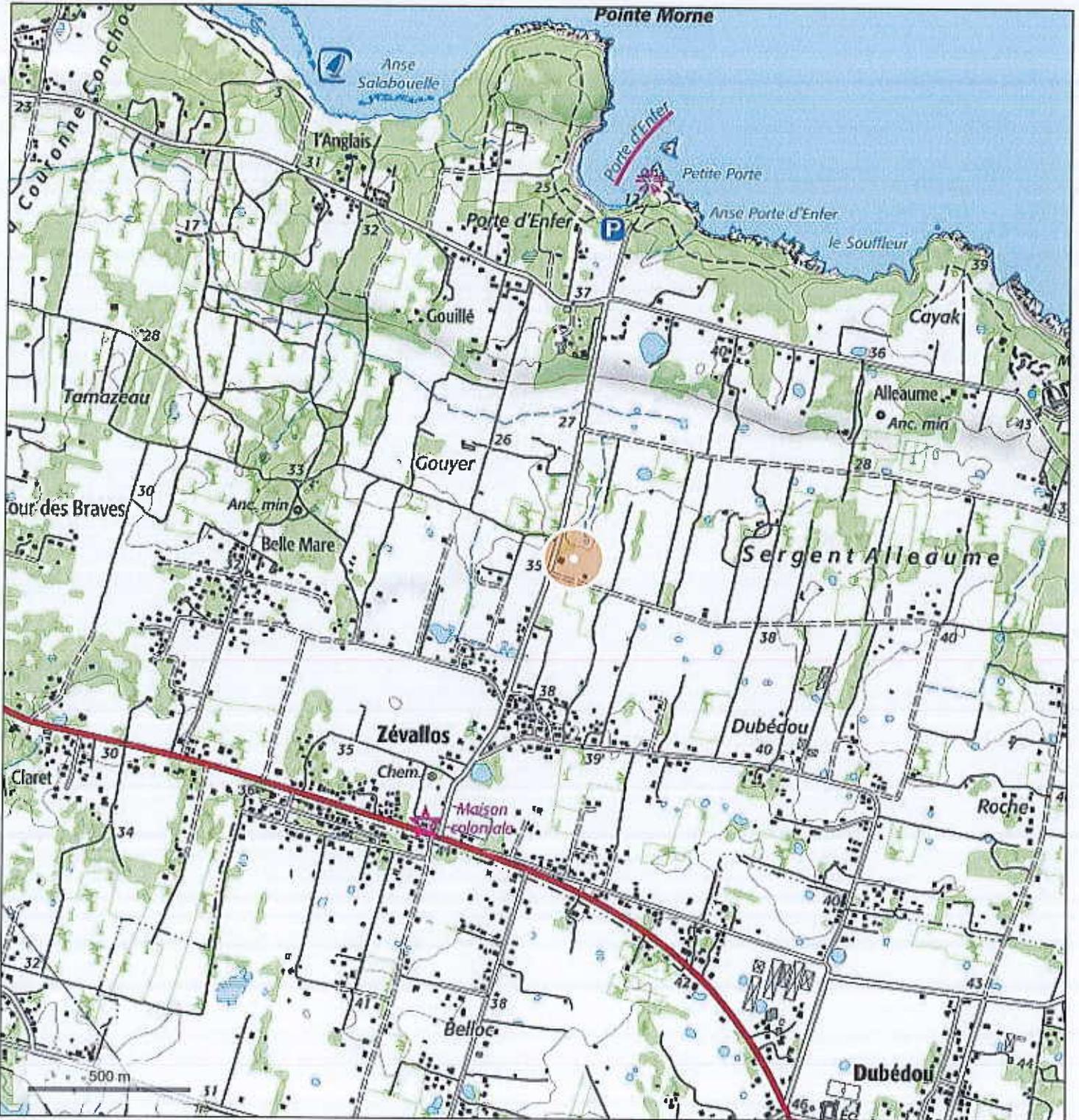


© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 17' 46" W
Latitude : 16° 17' 36" N

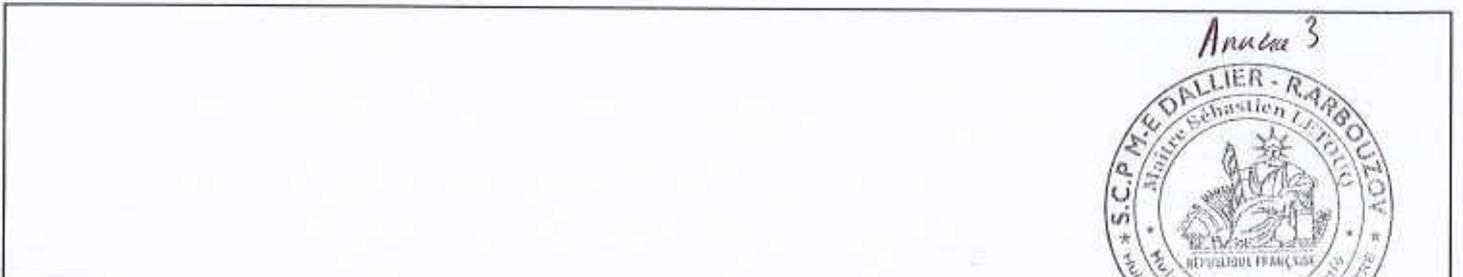


AX 1040 - LE MOULE (971)



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 17' 57" W
Latitude : 16° 18' 46" N

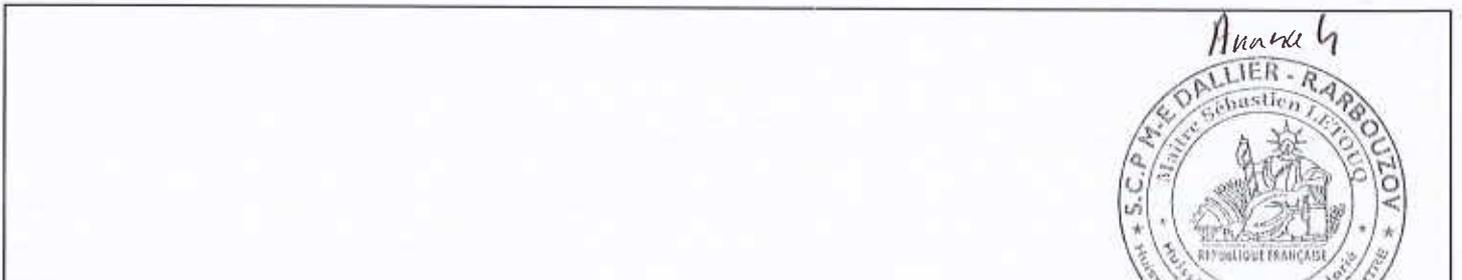


AX 1040 - LE MOULE (971)

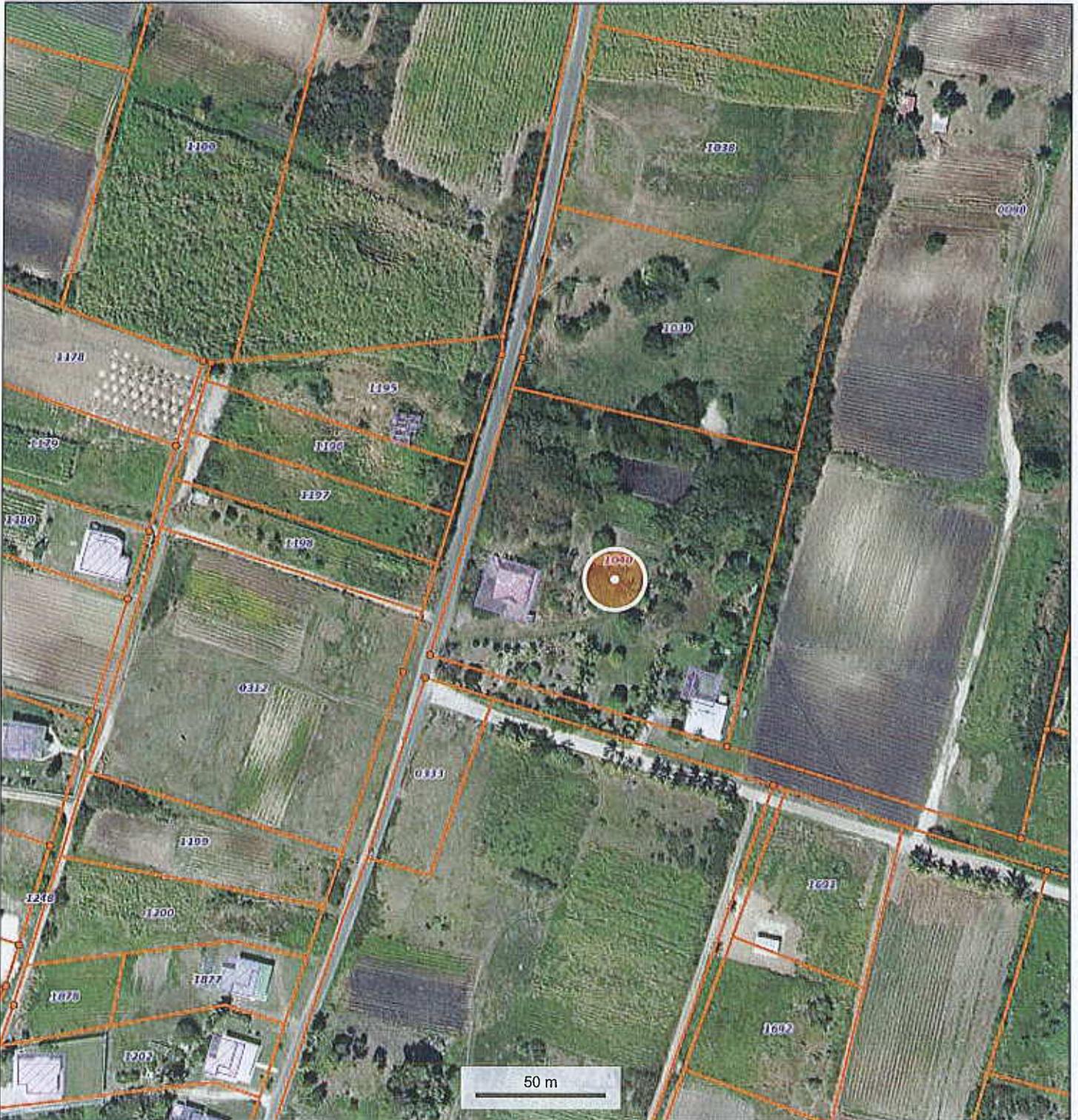


© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 17' 55" W
Latitude : 16° 18' 47" N



AX 1040 - LE MOULE (971)

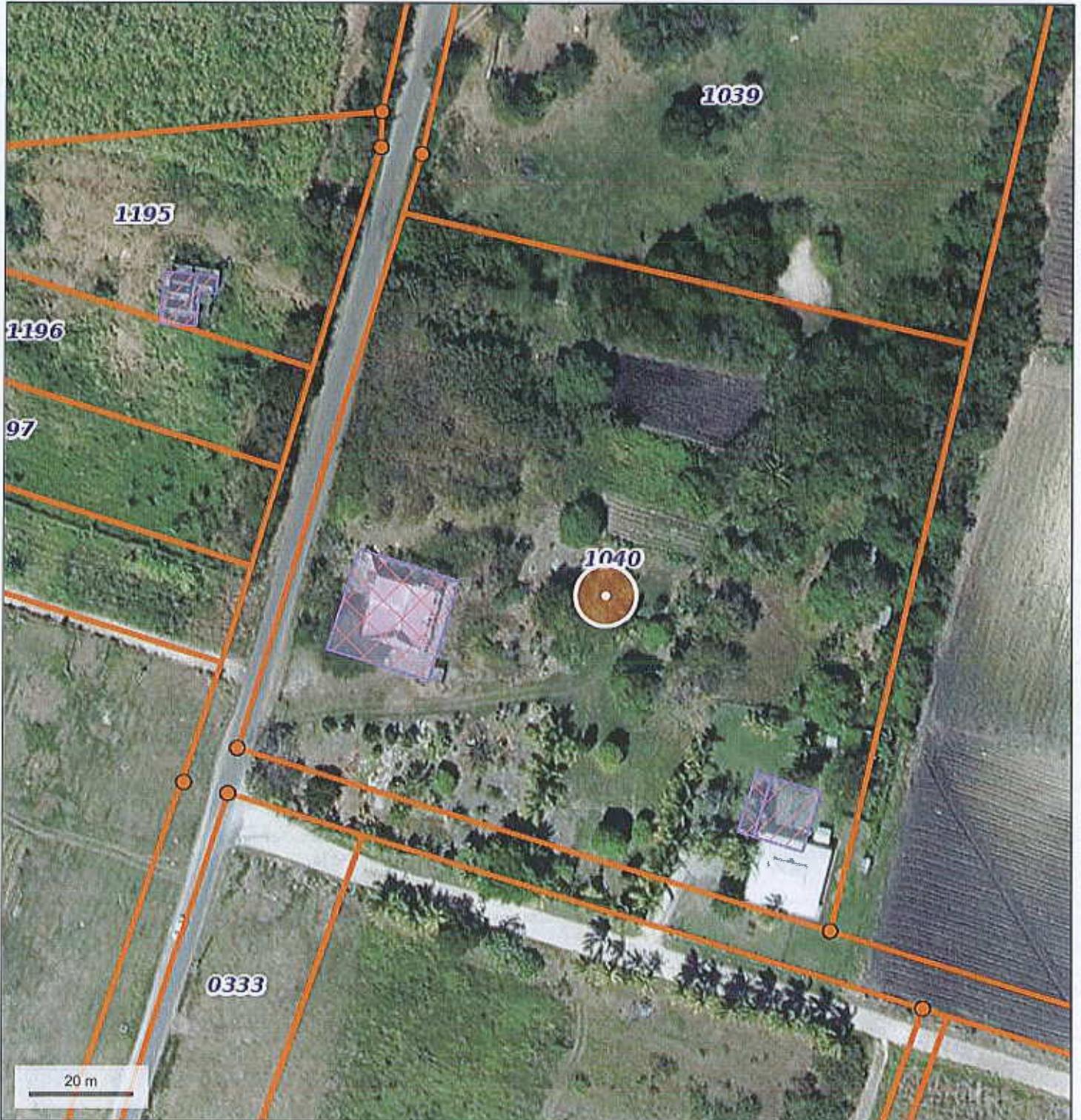


© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 17' 54" W
Latitude : 16° 18' 47" N

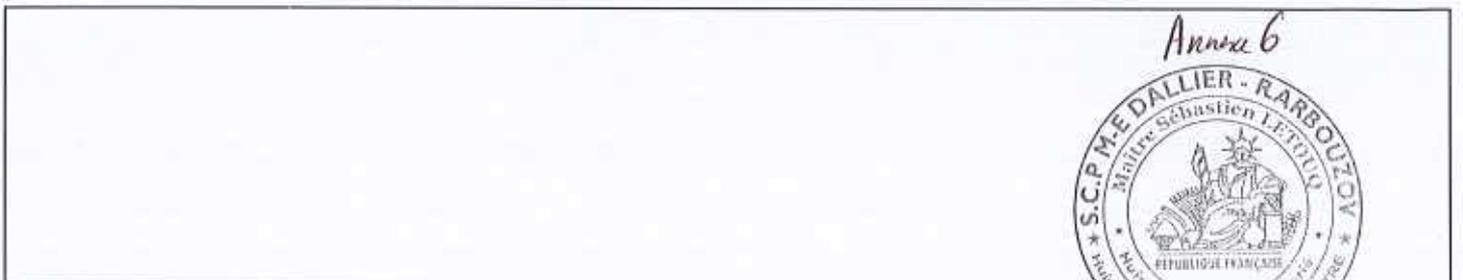


AX 1040 - LE MOULE (971)



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 17' 54" W
Latitude : 16° 18' 47" N



Département :
GUADELOUPE

Commune :
LE MOULE

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 09/07/2020
(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

Annexe F



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@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

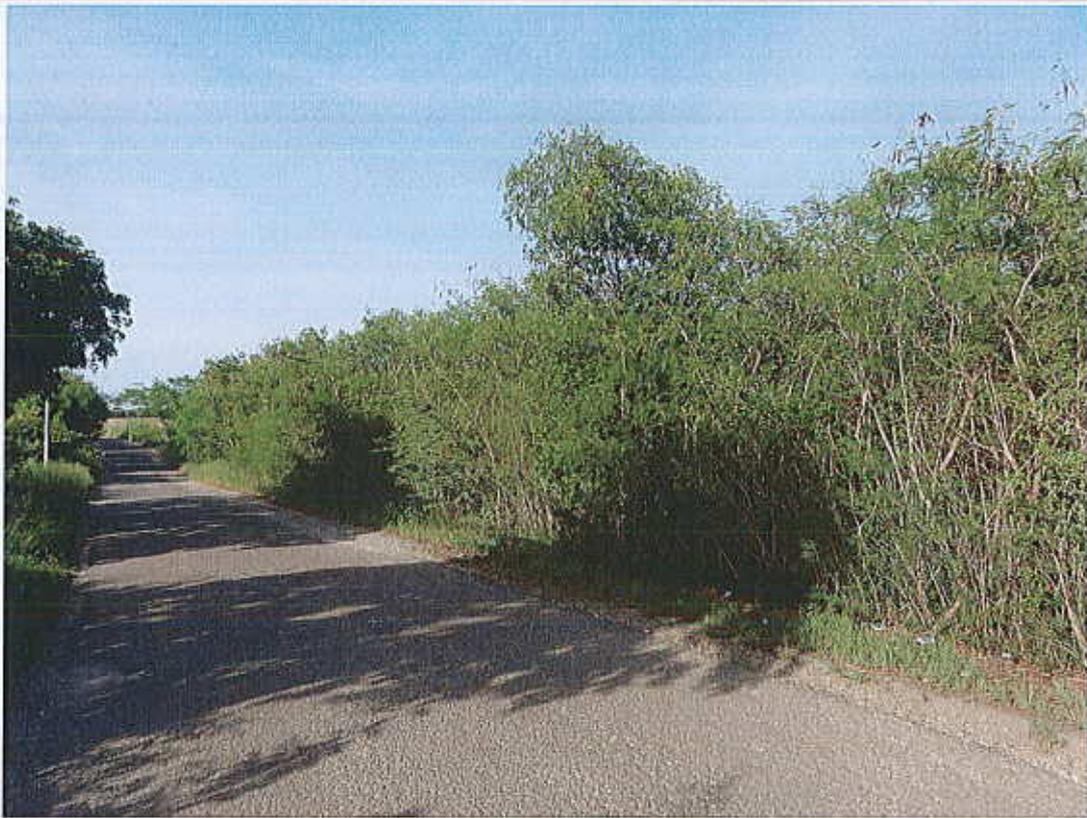


Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19

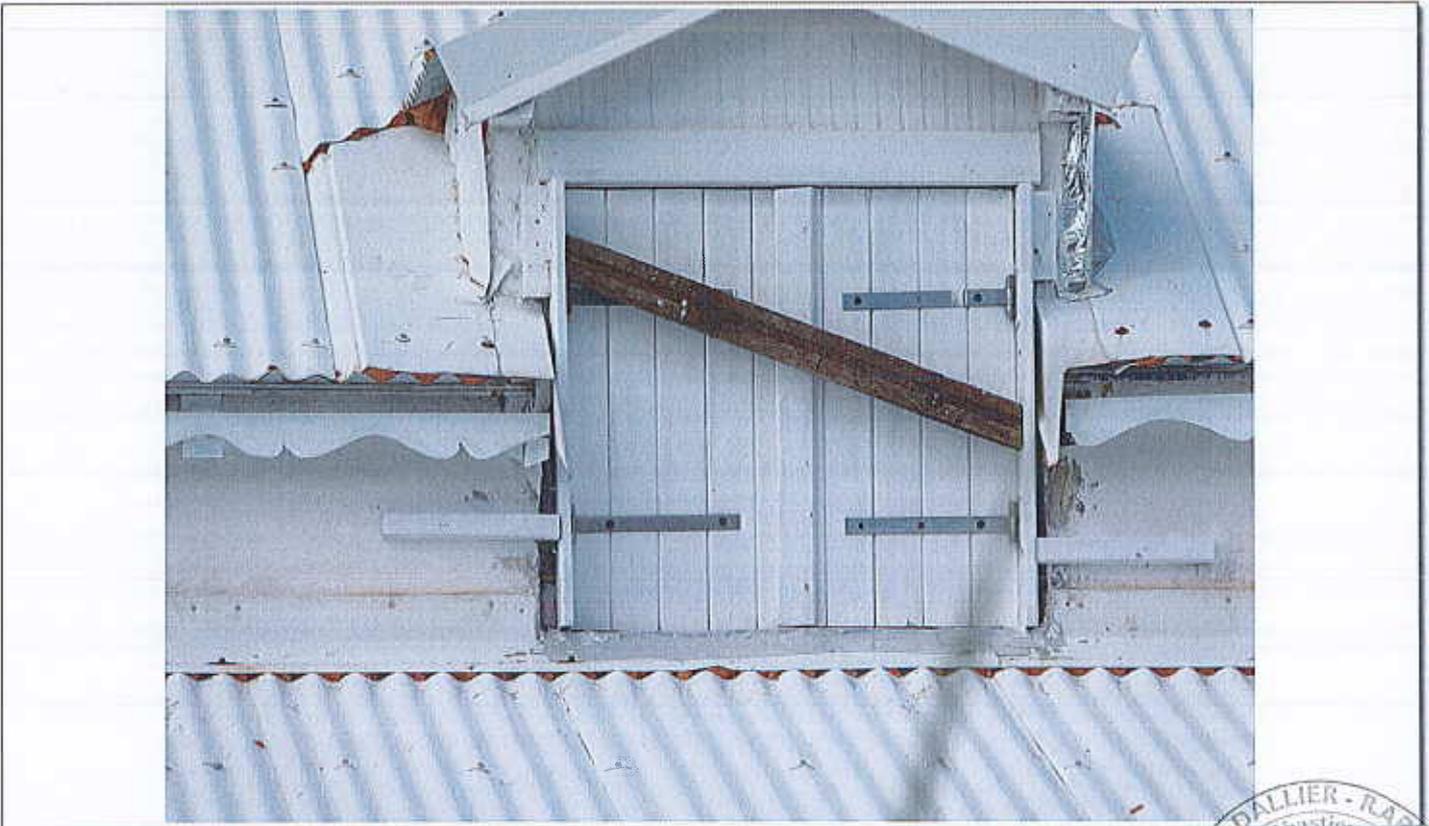


Photo 20



Photo 21



Photo 22

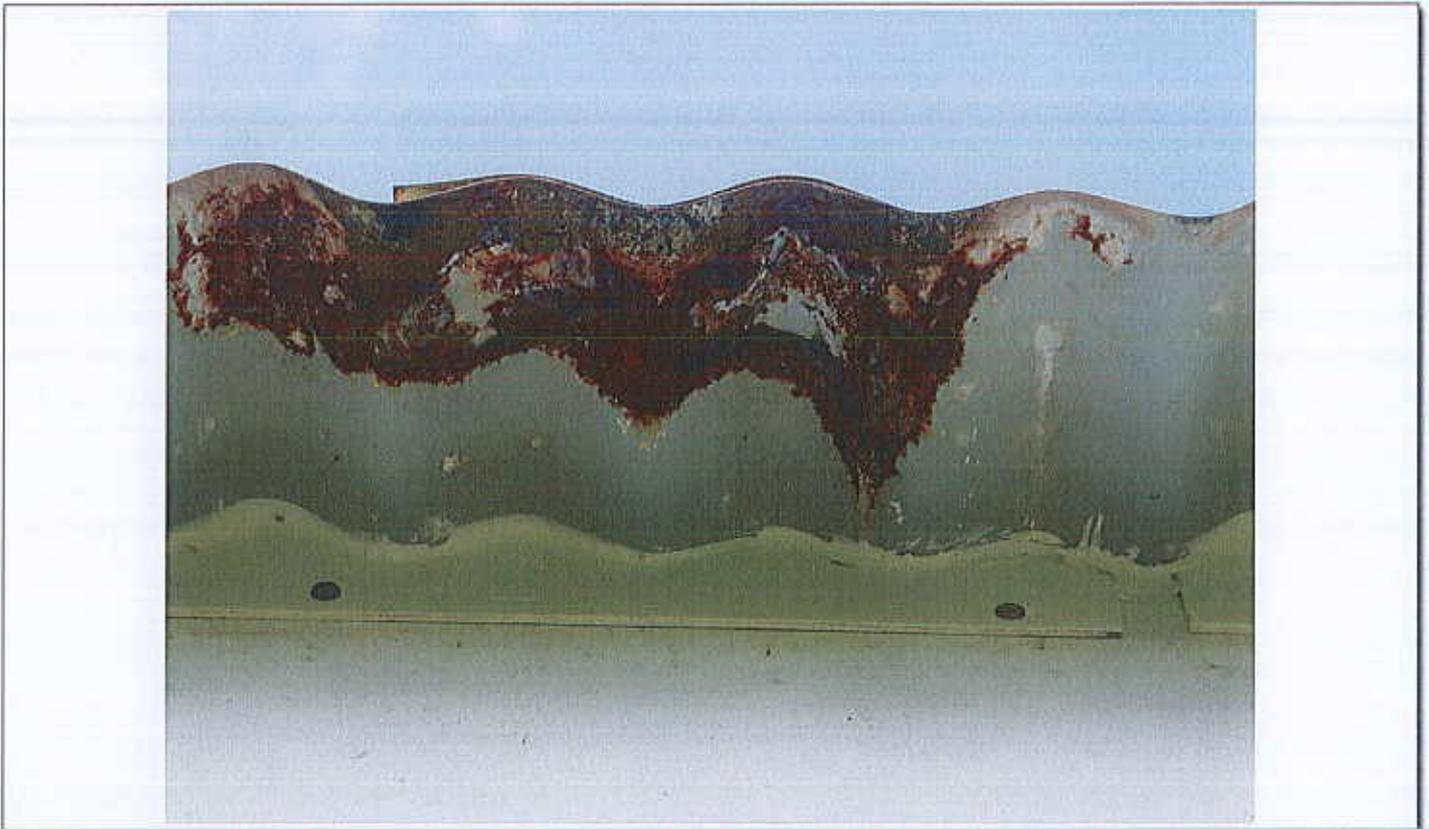


Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

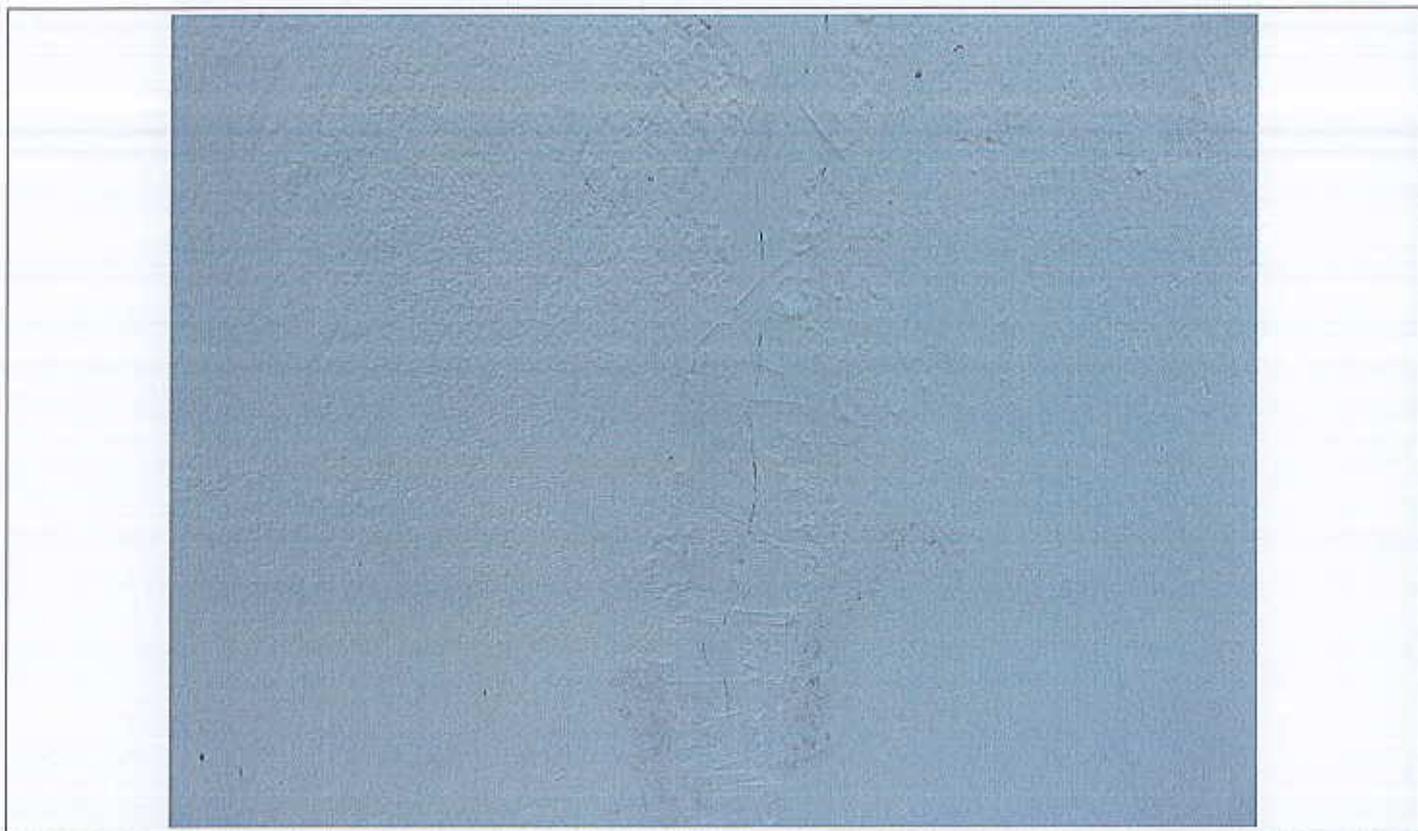


Photo 27

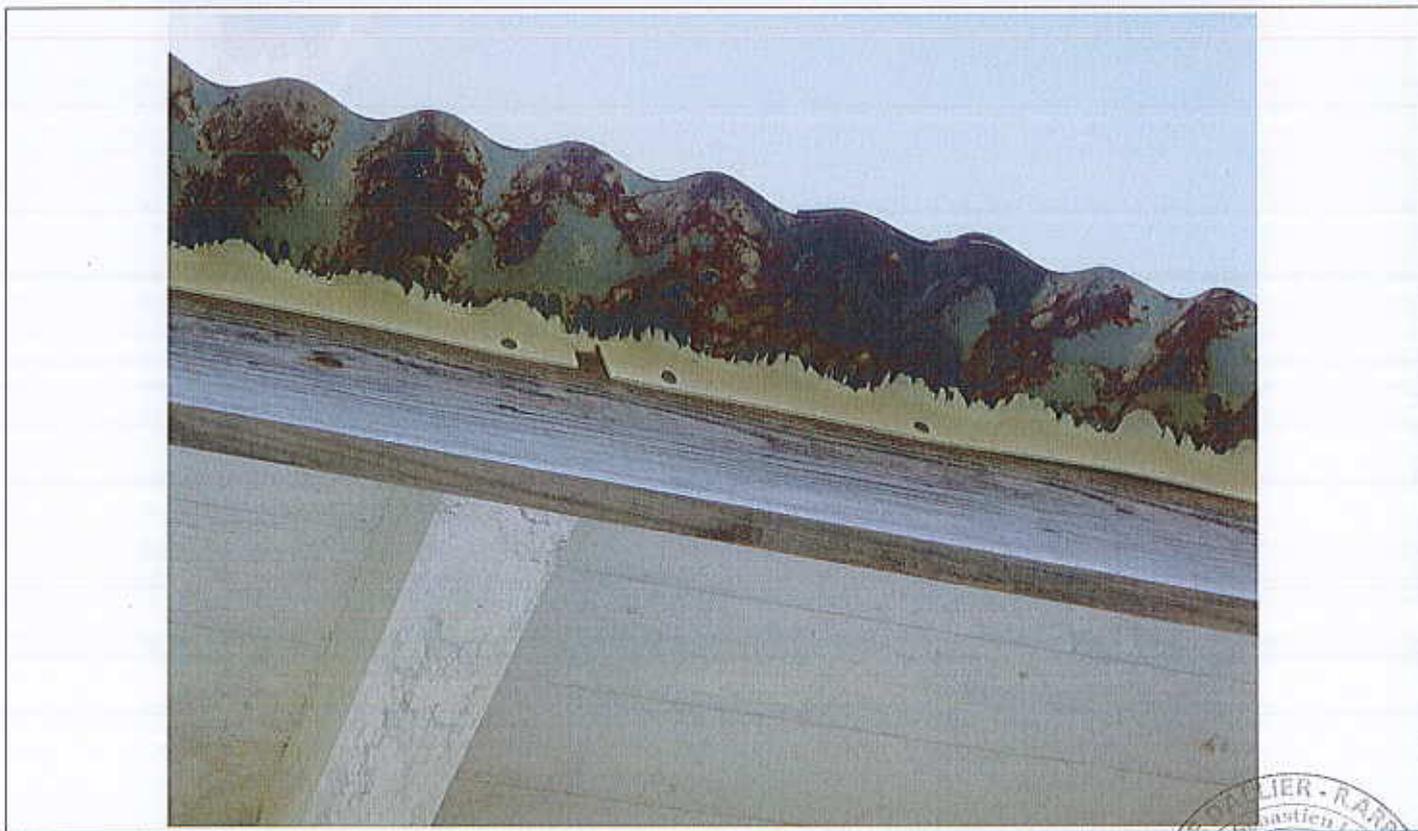


Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44

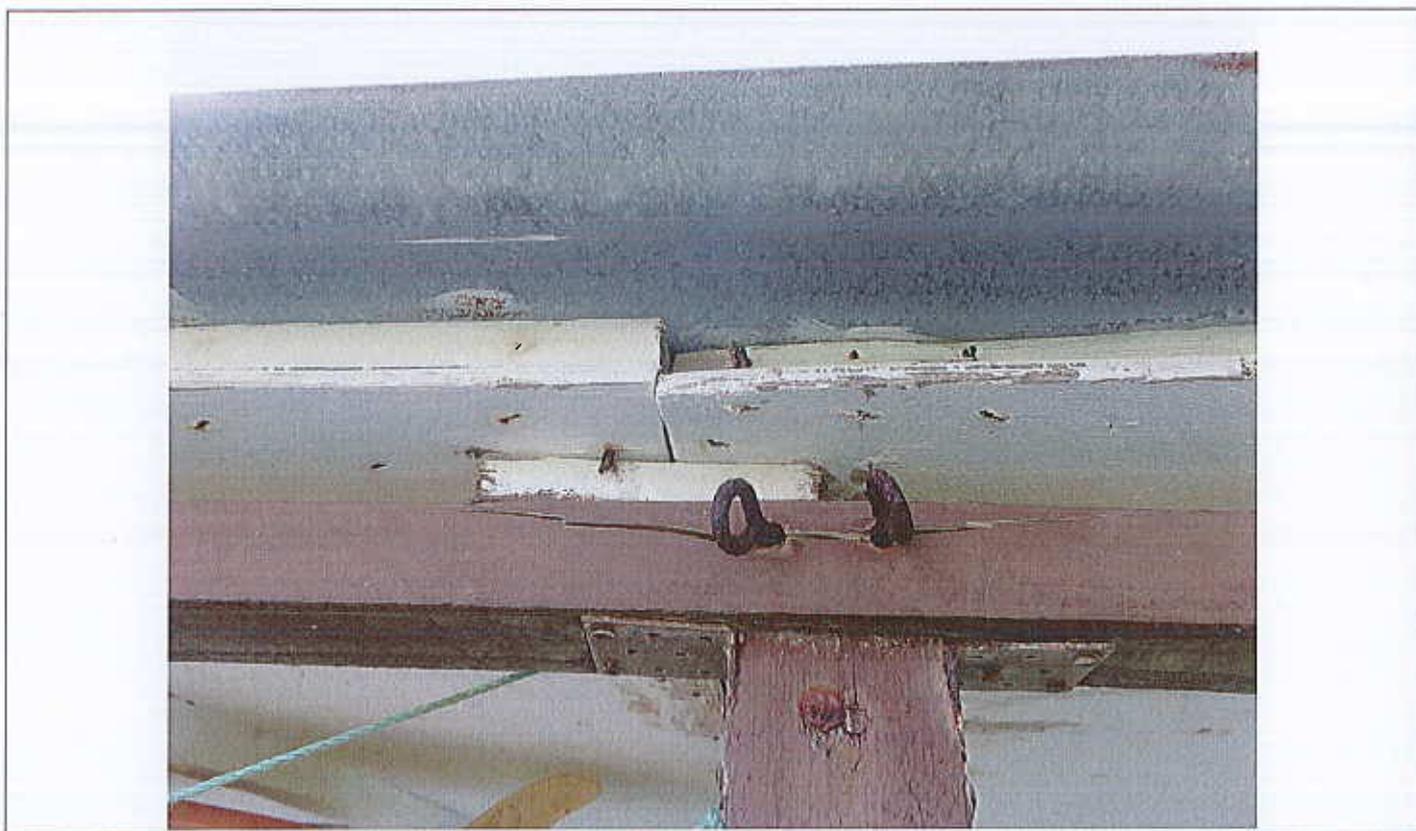


Photo 45

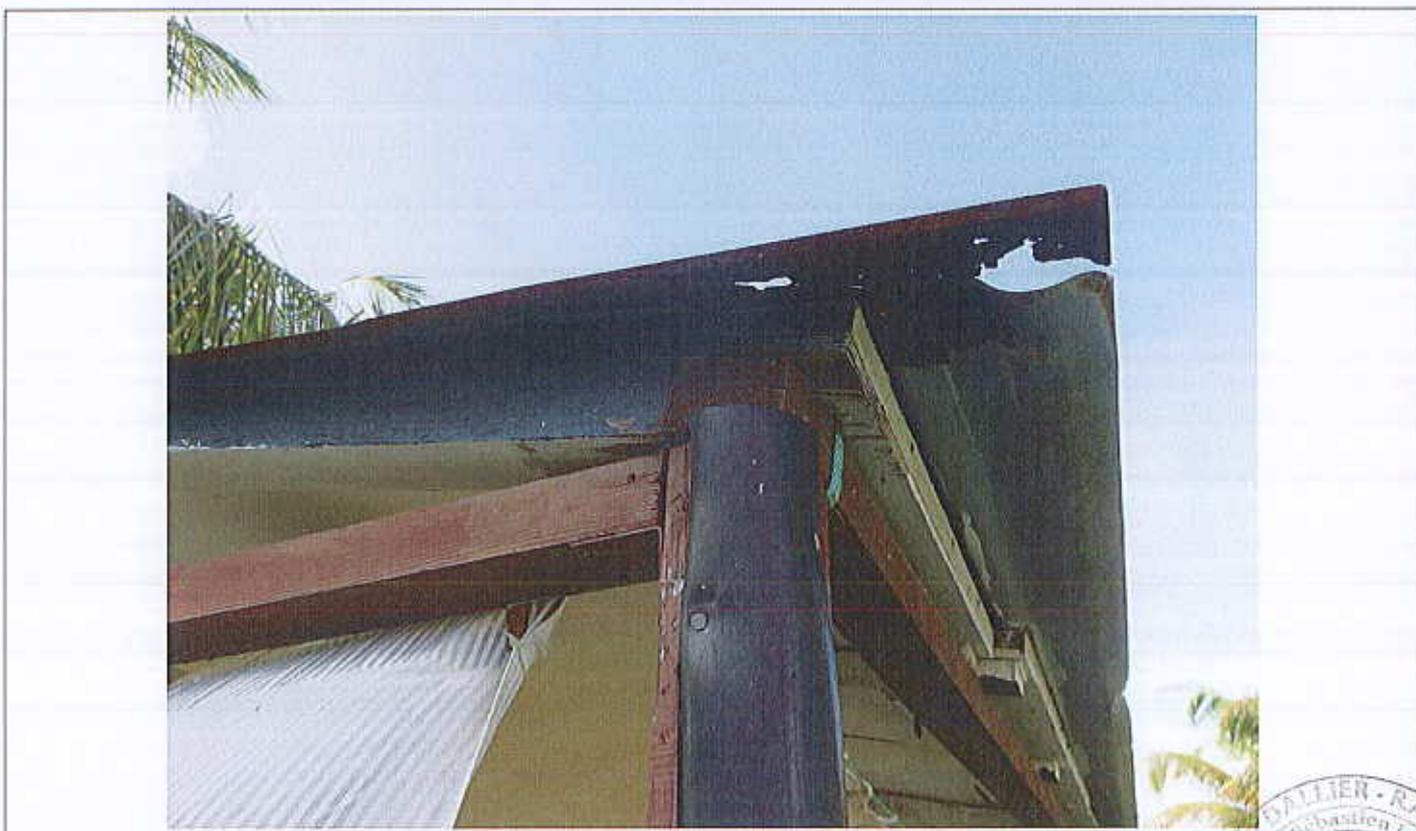


Photo 46



Photo 47



Photo 48

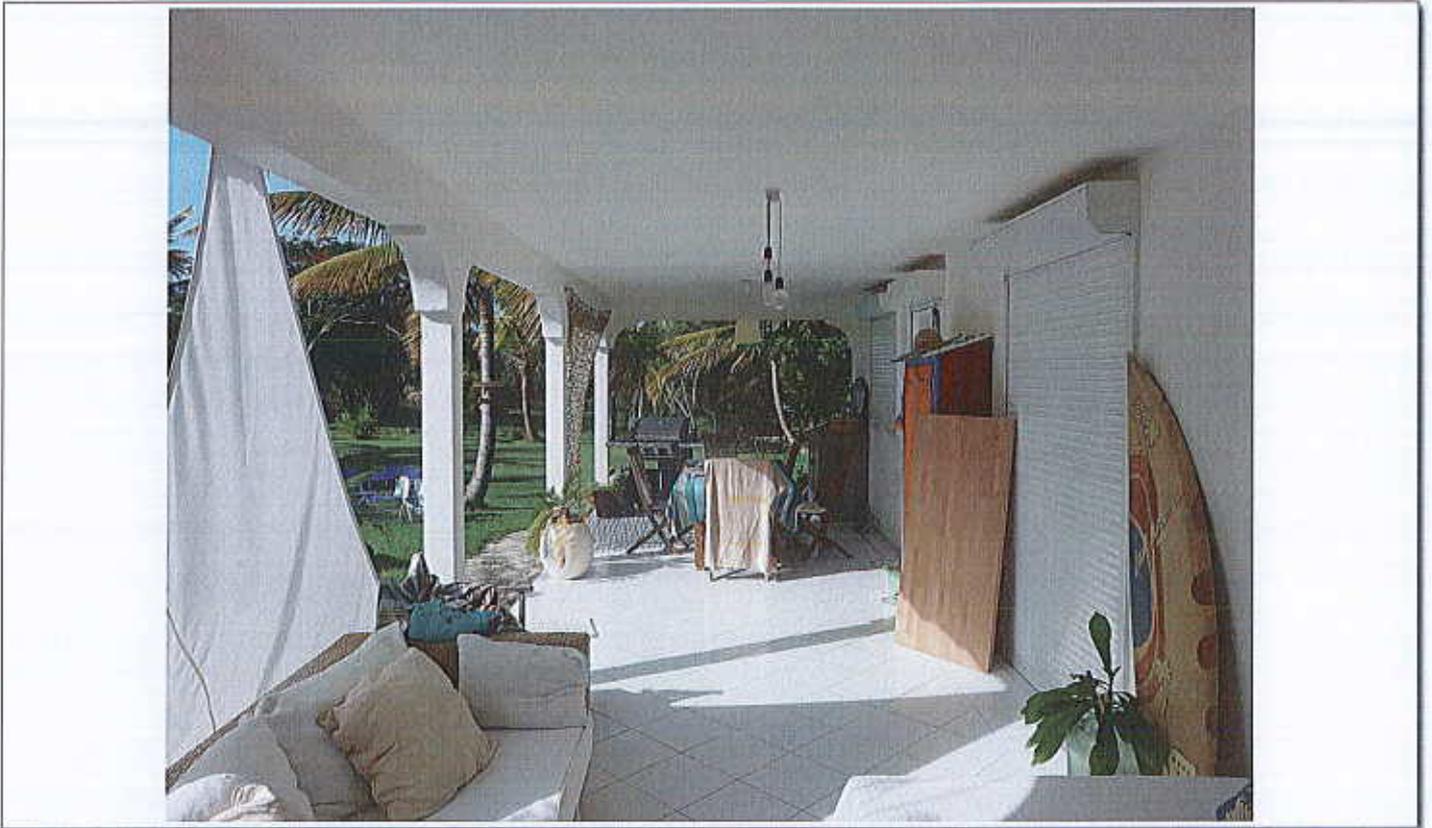


Photo 49



Photo 50

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599

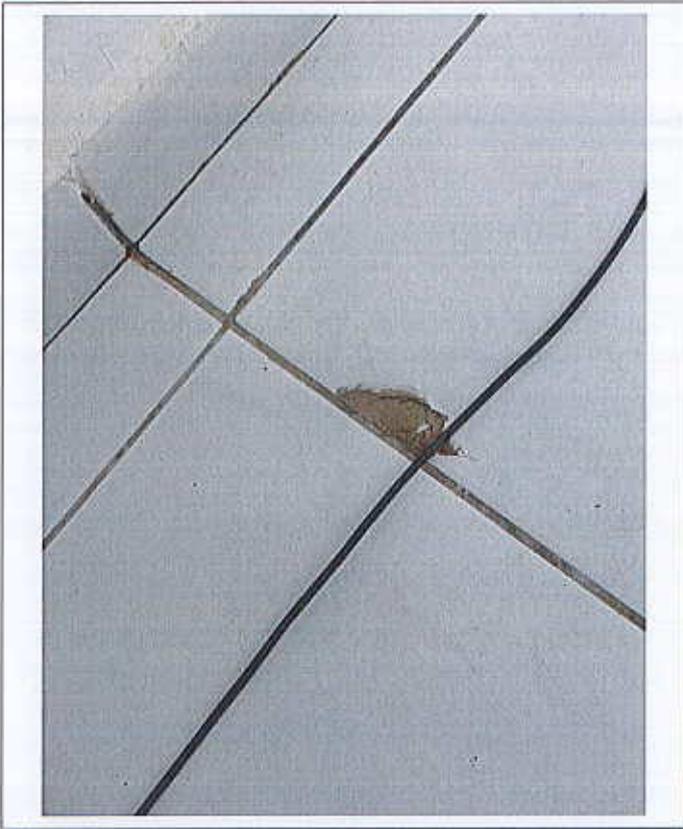


Photo 51



Photo 52

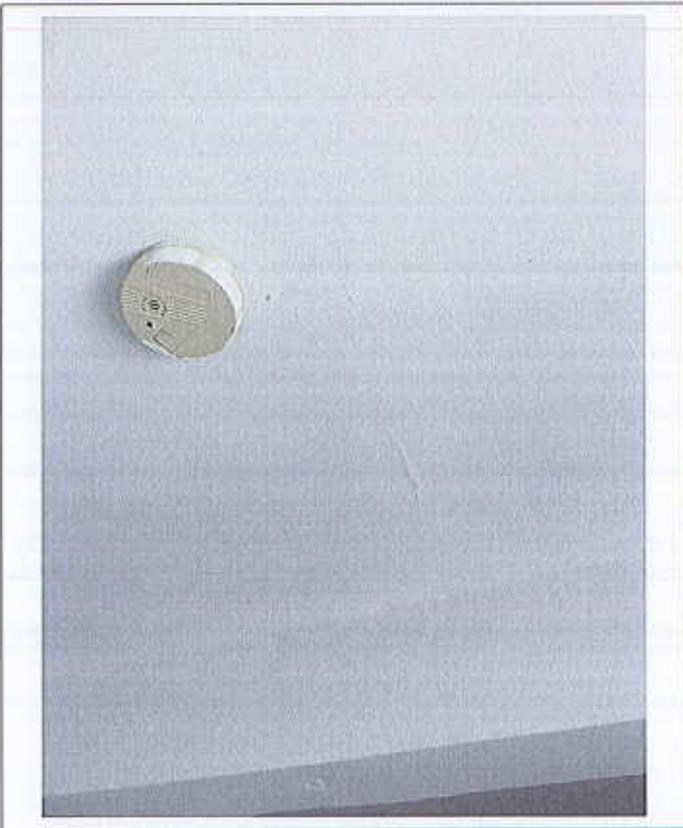


Photo 53

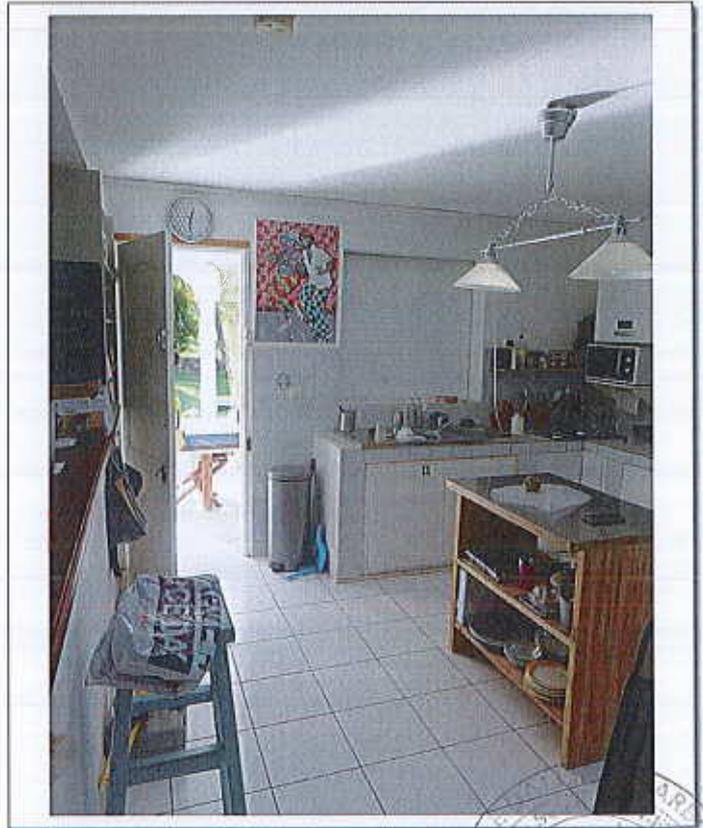


Photo 54

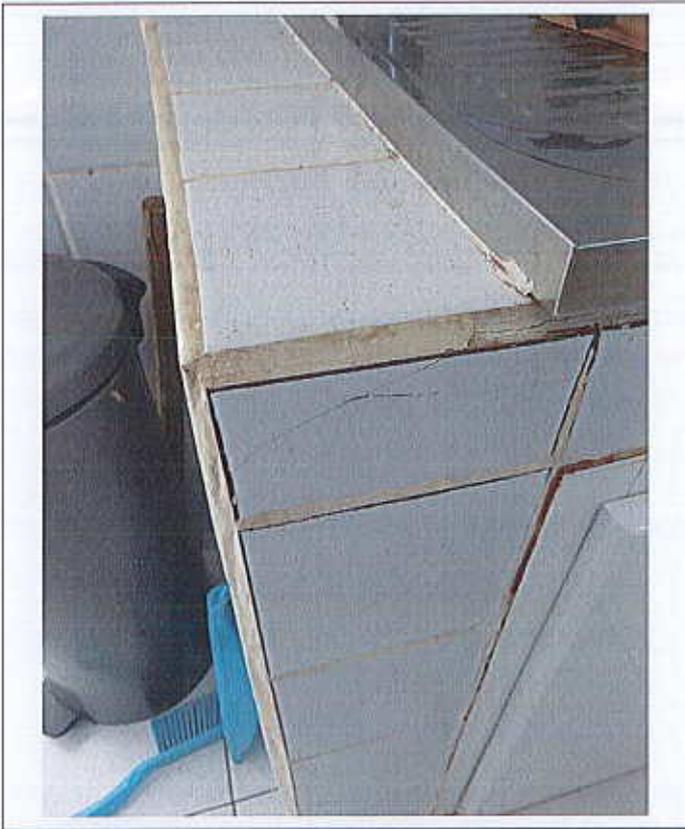


Photo 55

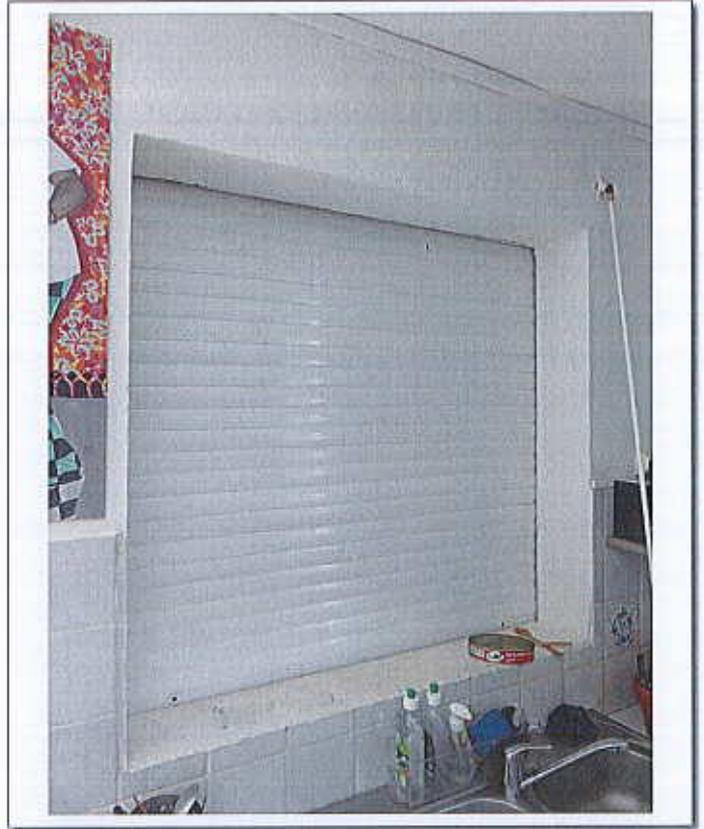


Photo 56

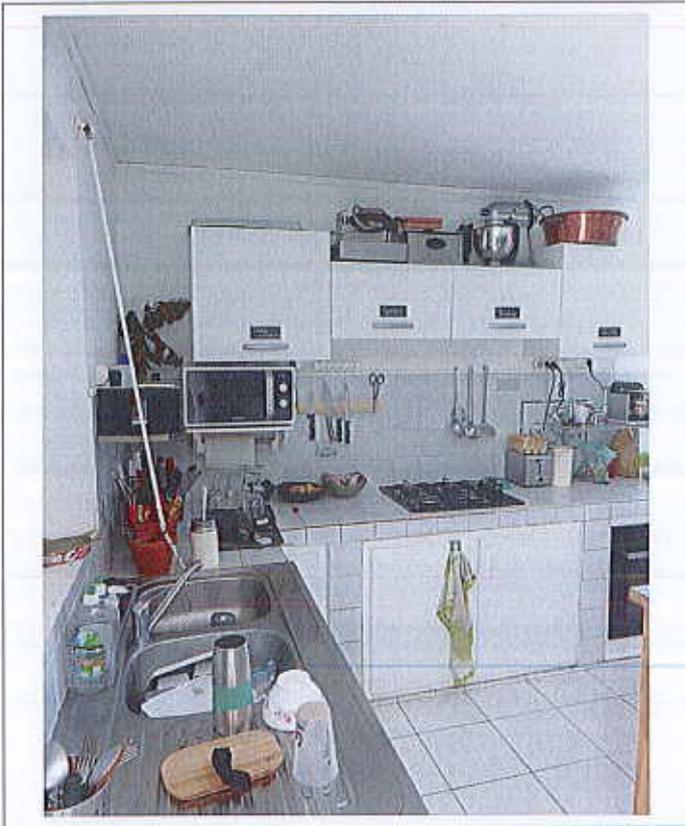


Photo 57



Photo 58

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599



Photo 59

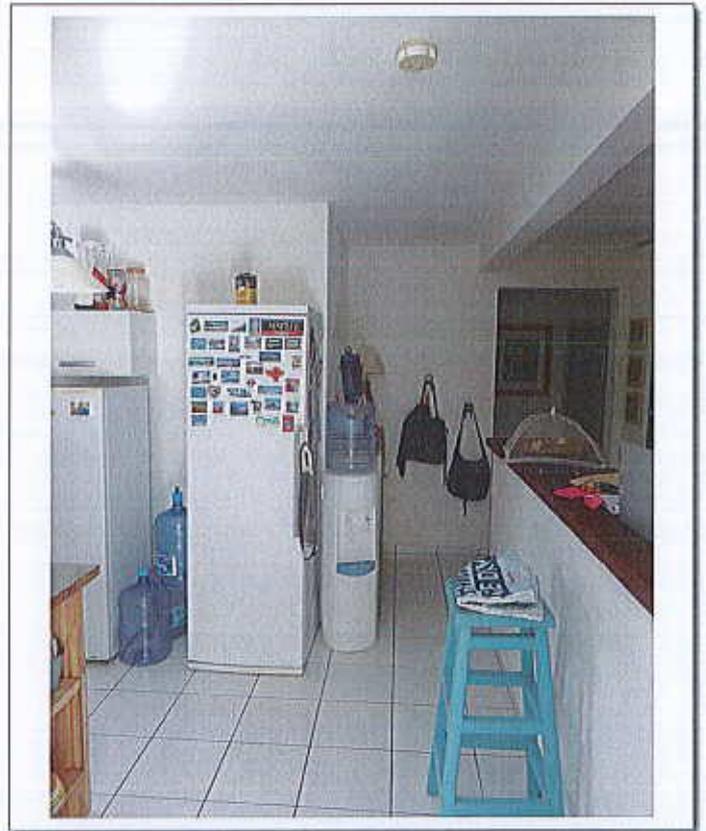


Photo 60



Photo 61

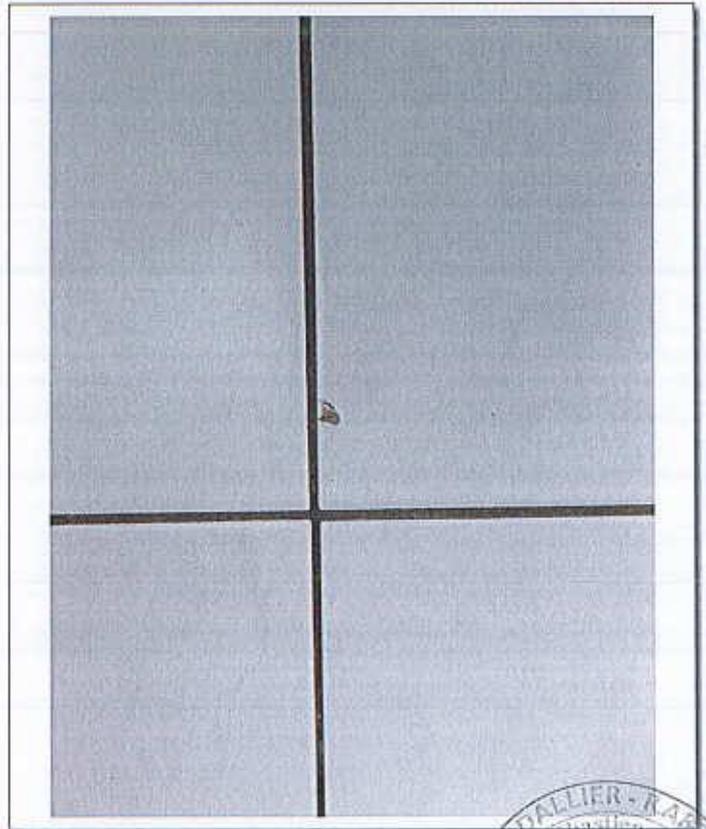


Photo 62

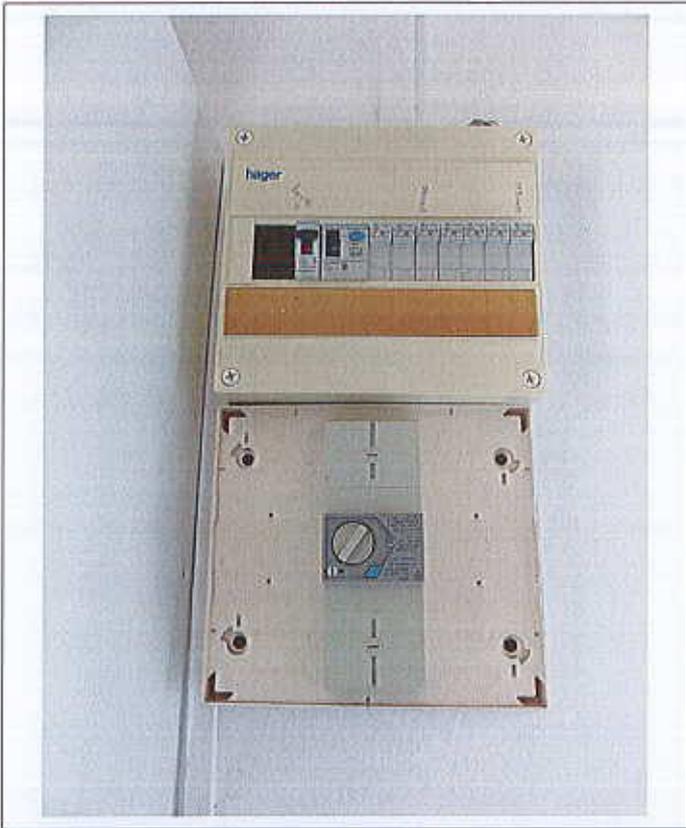


Photo 63

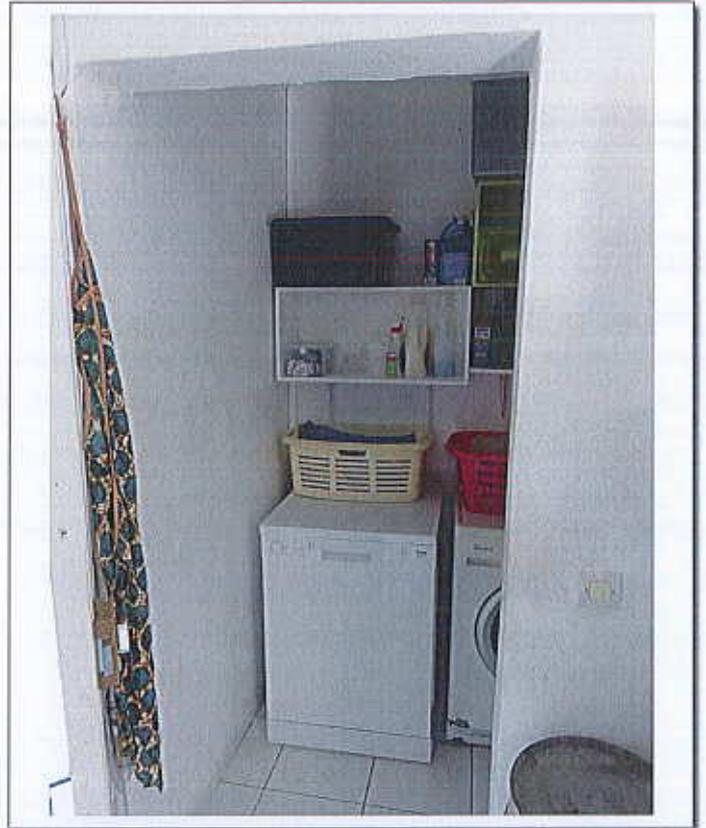


Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67

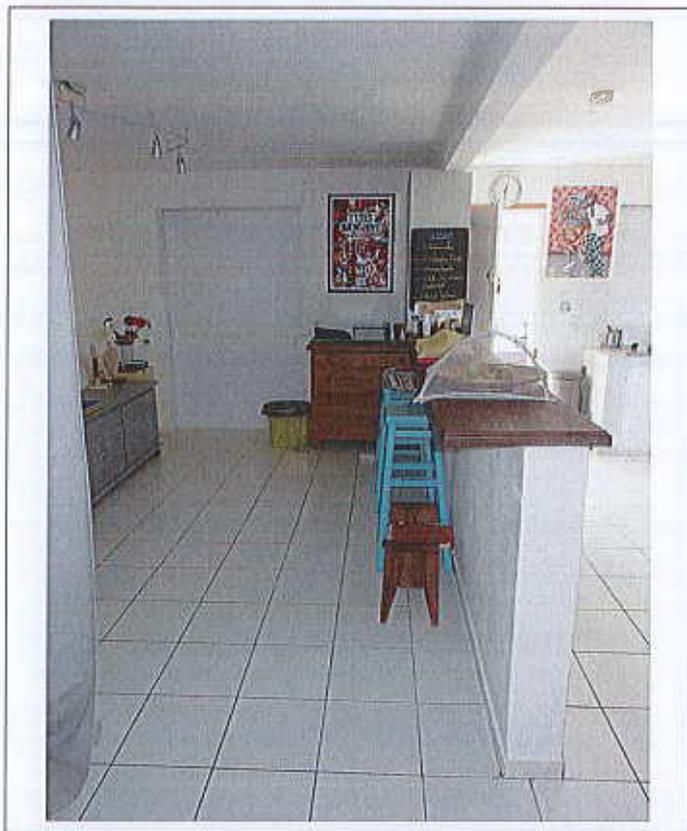


Photo 68

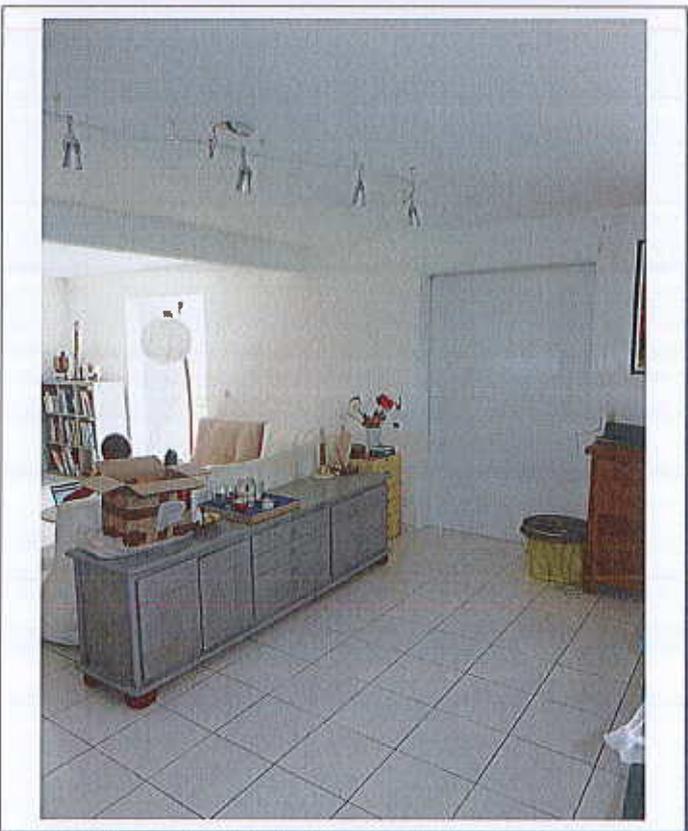


Photo 69

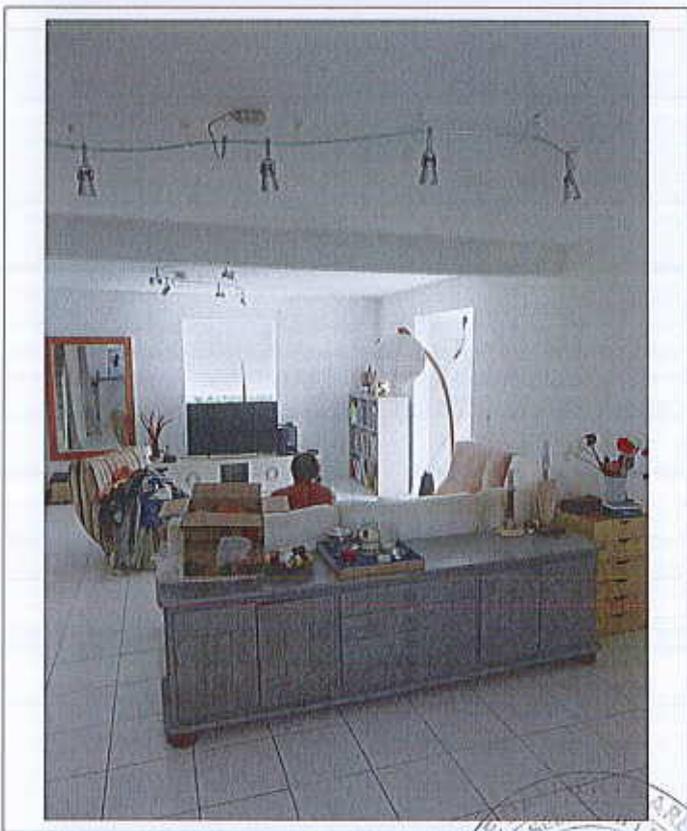


Photo 70



Photo 71

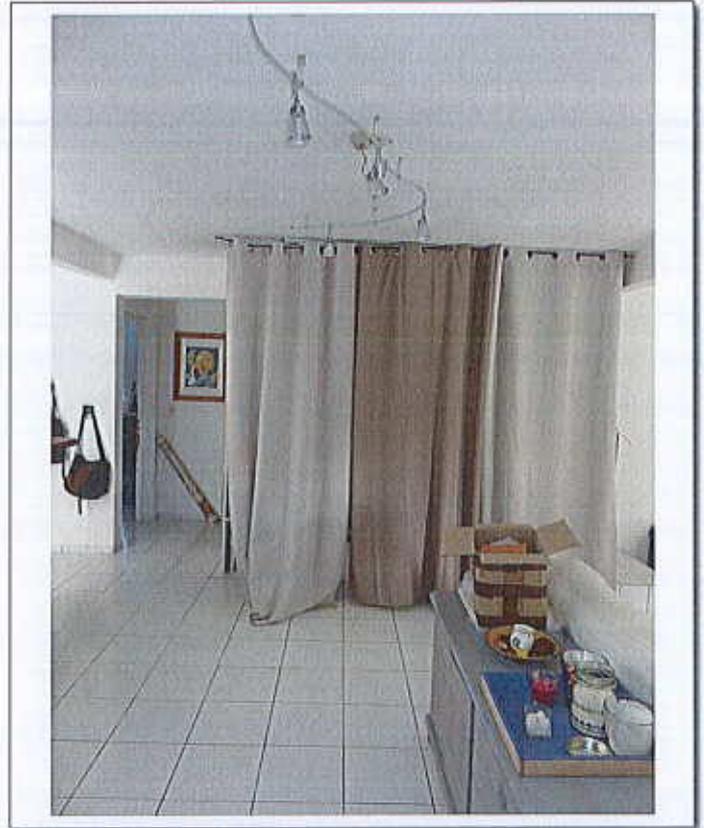


Photo 72



Photo 73

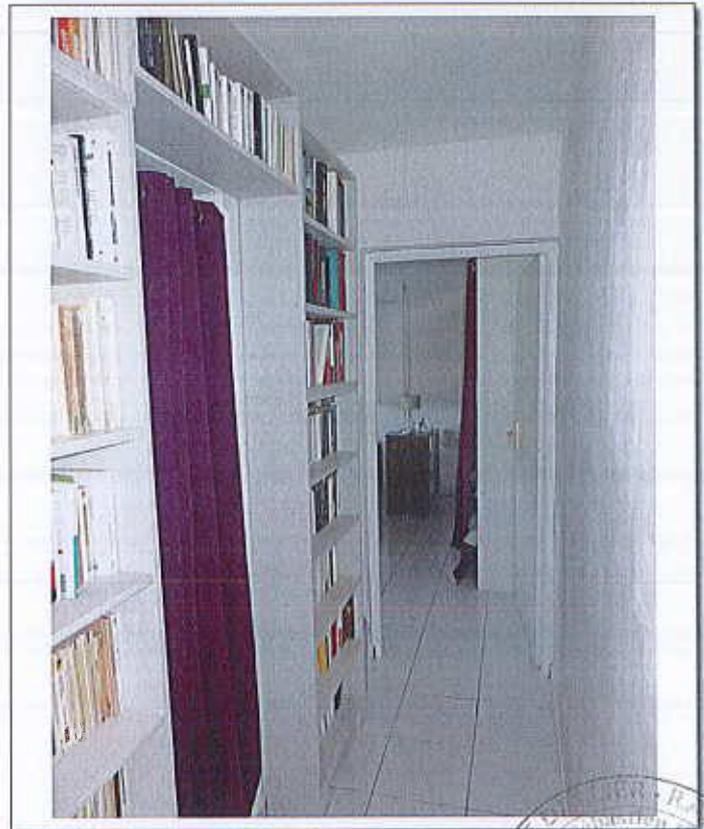


Photo 74

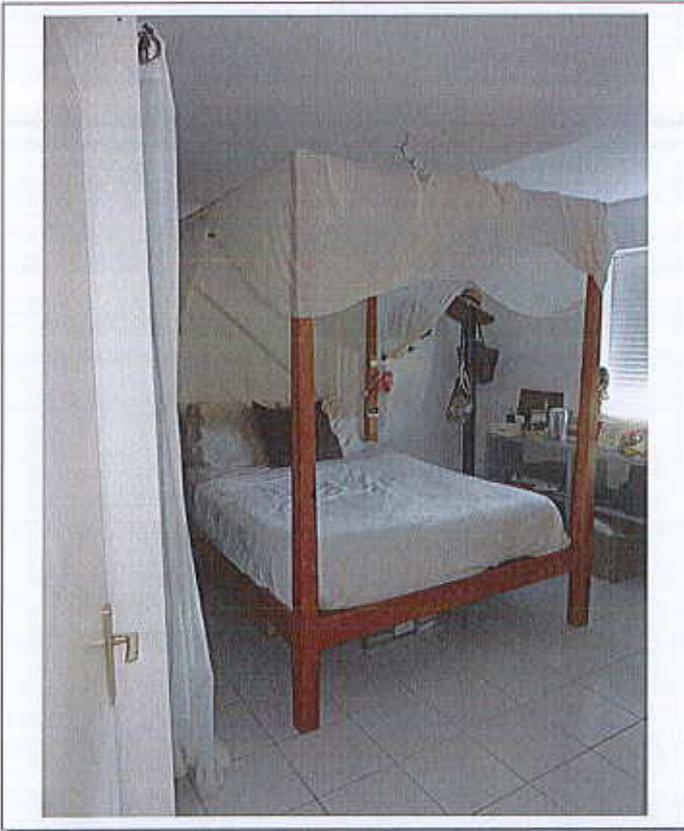


Photo 75

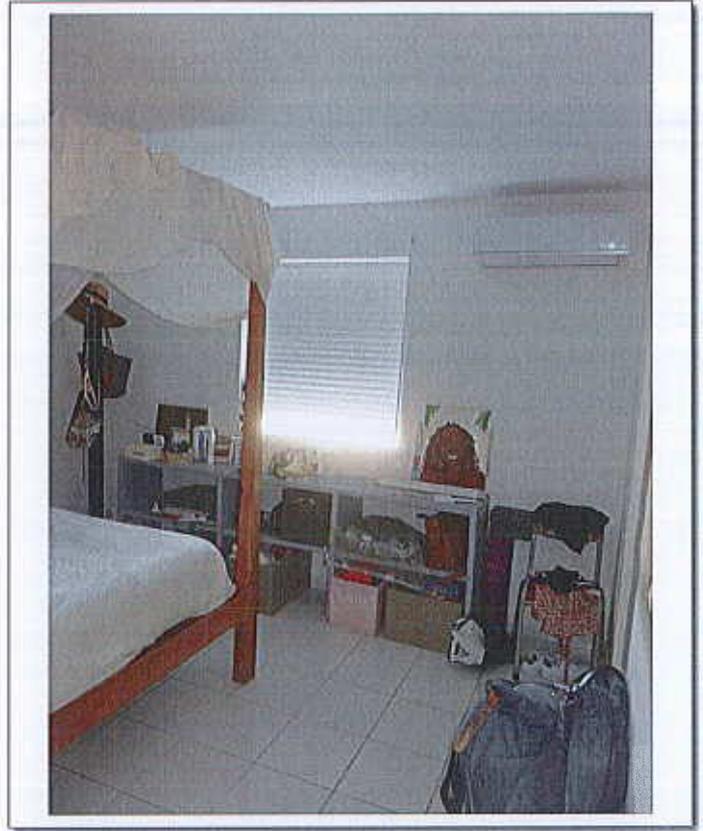


Photo 76

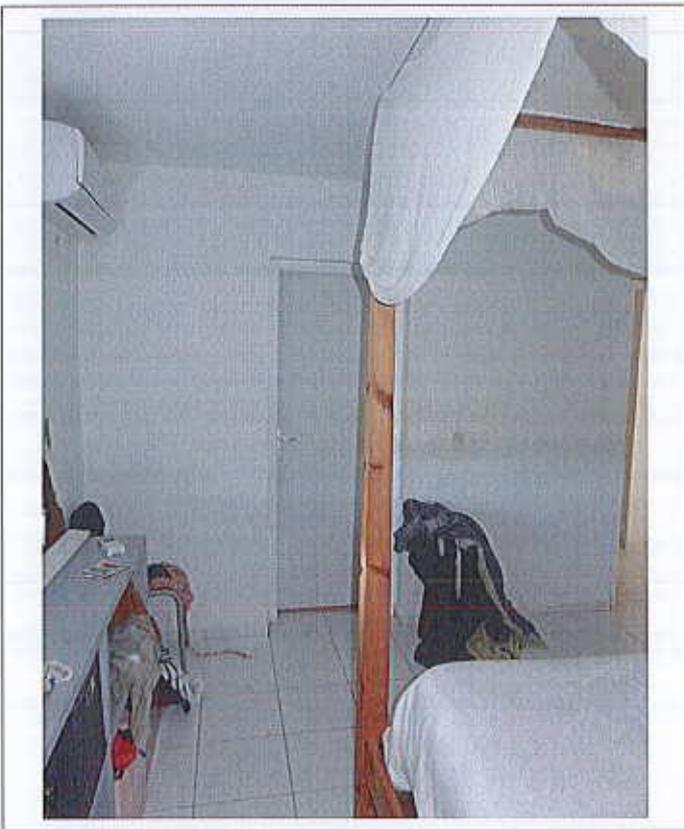


Photo 77

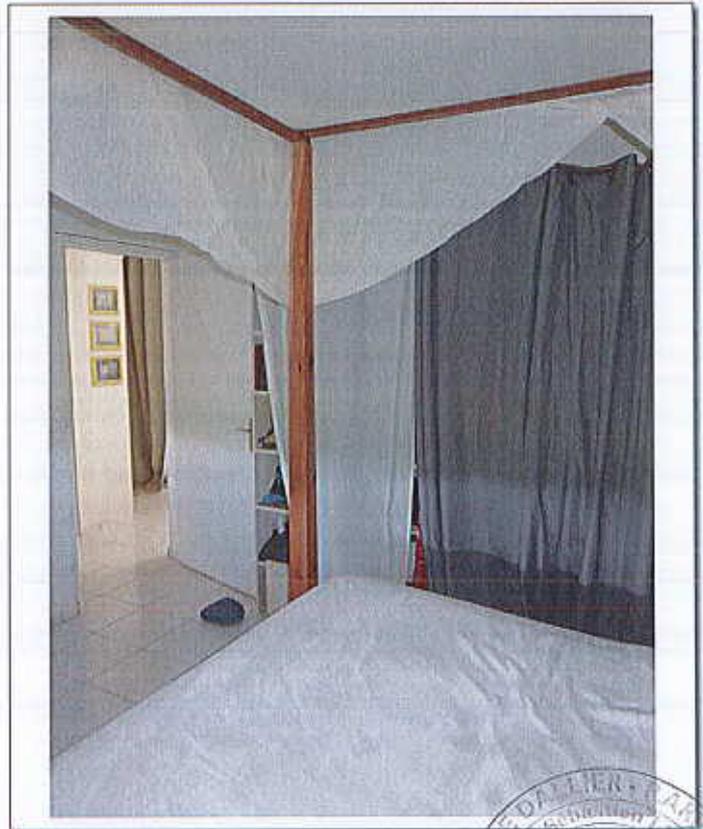


Photo 78

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599

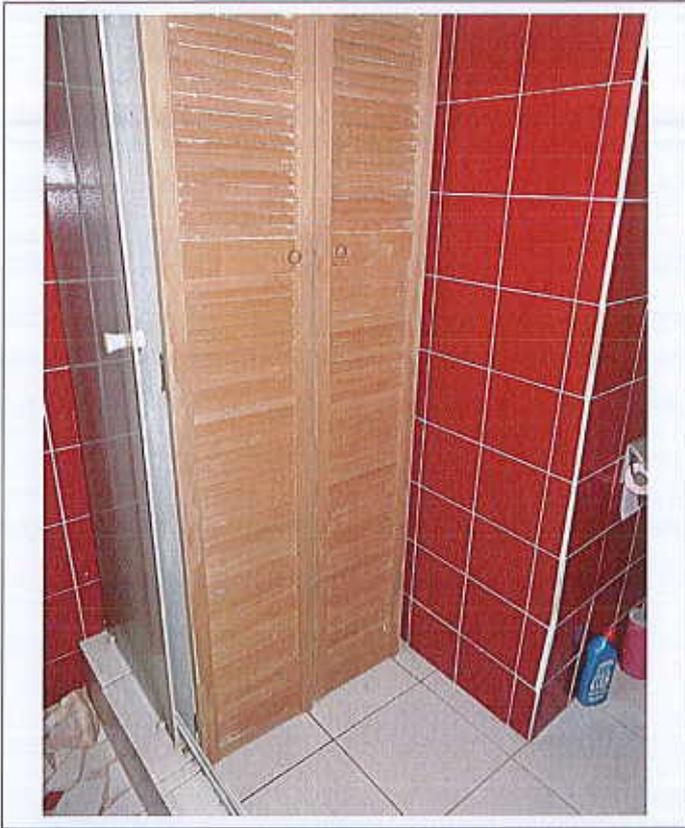


Photo 83

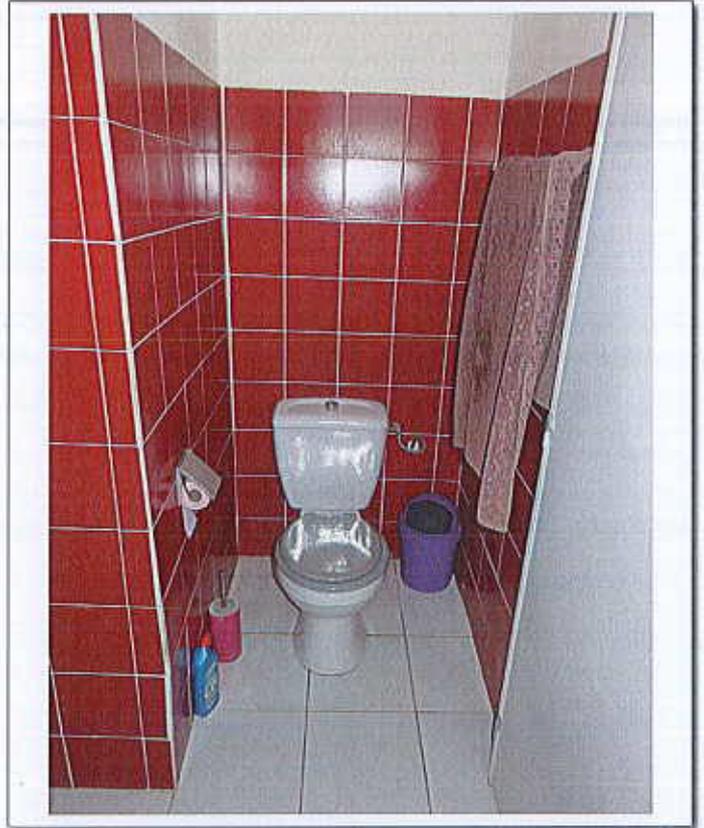


Photo 84

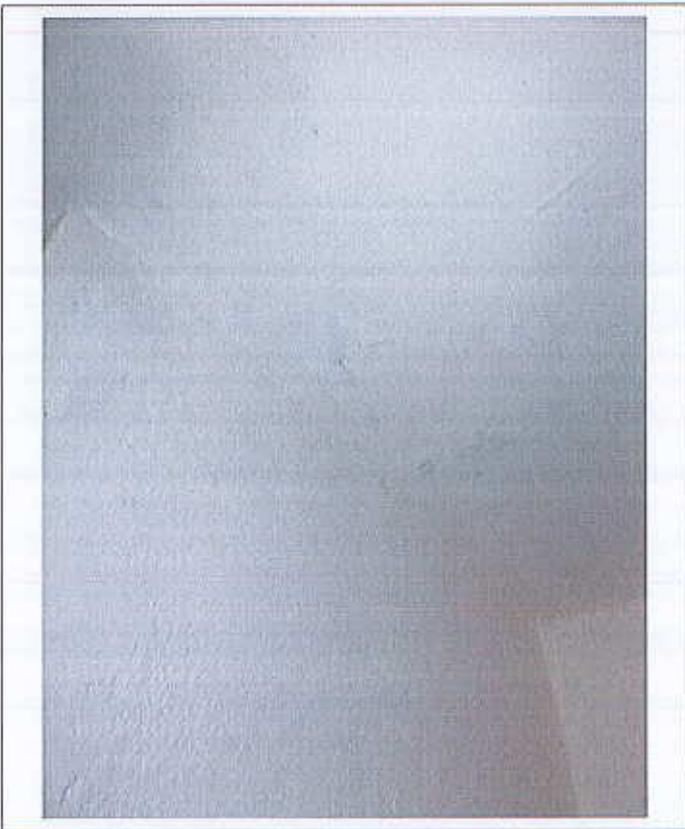


Photo 85



Photo 86

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599

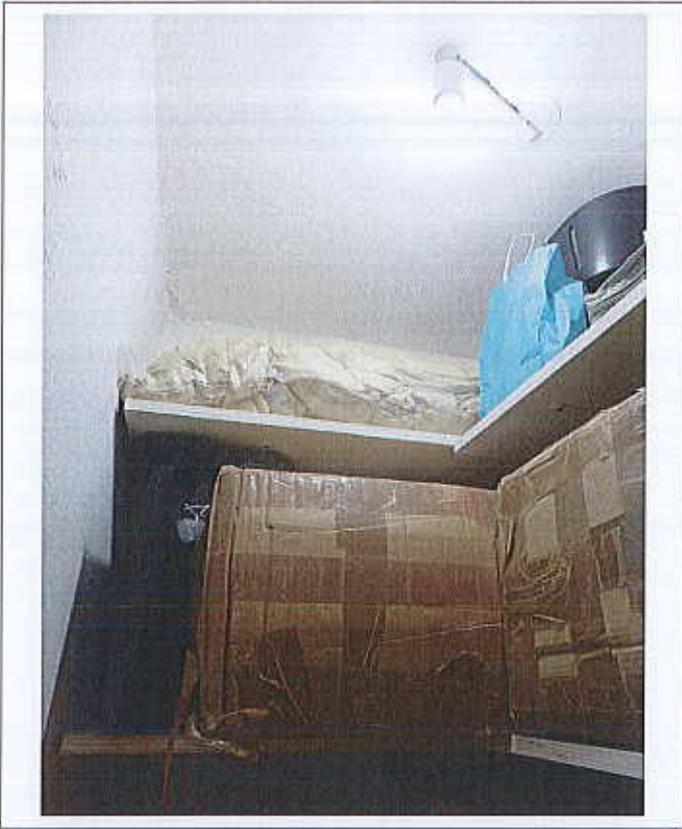


Photo 87

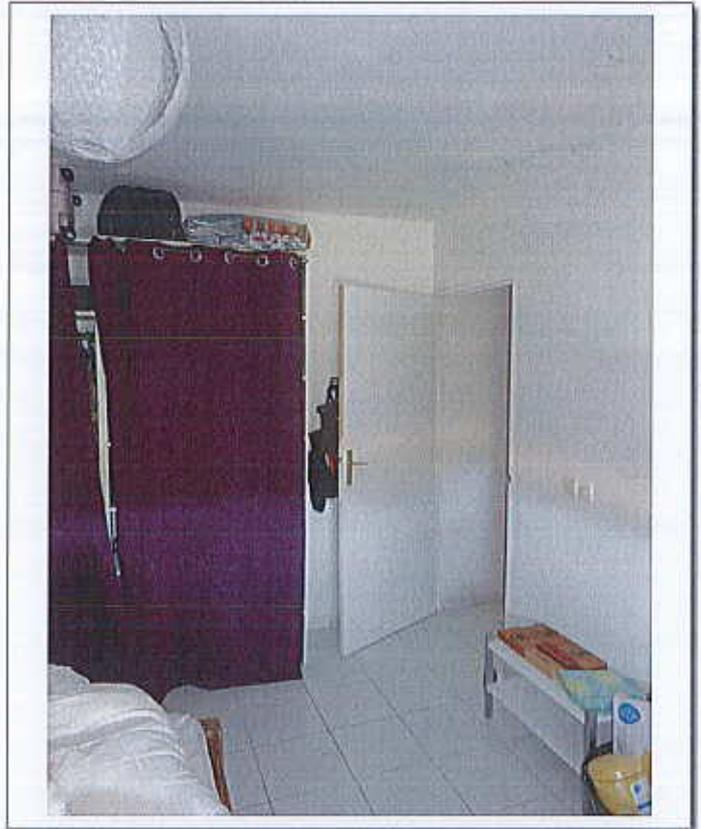


Photo 88

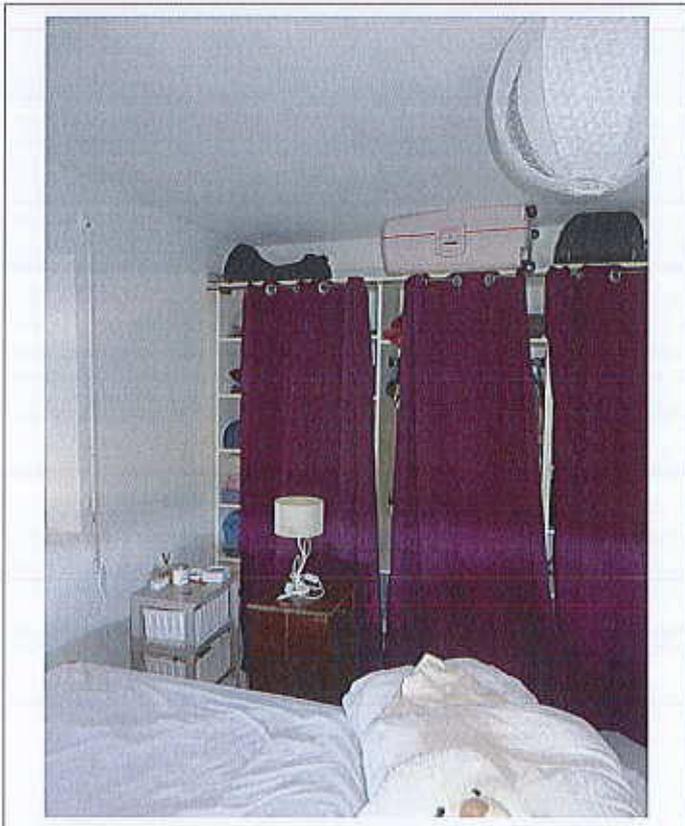


Photo 89

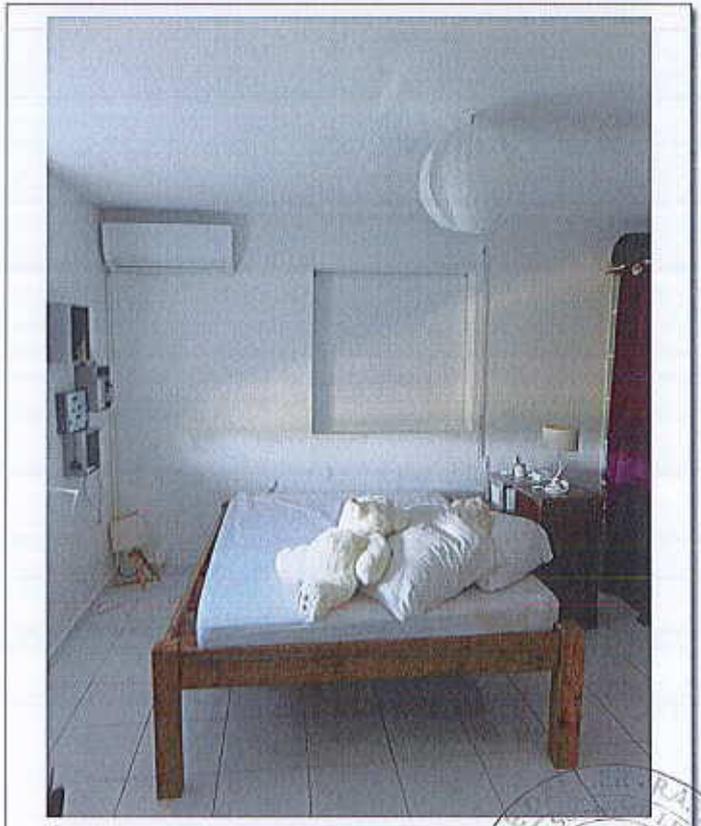


Photo 90

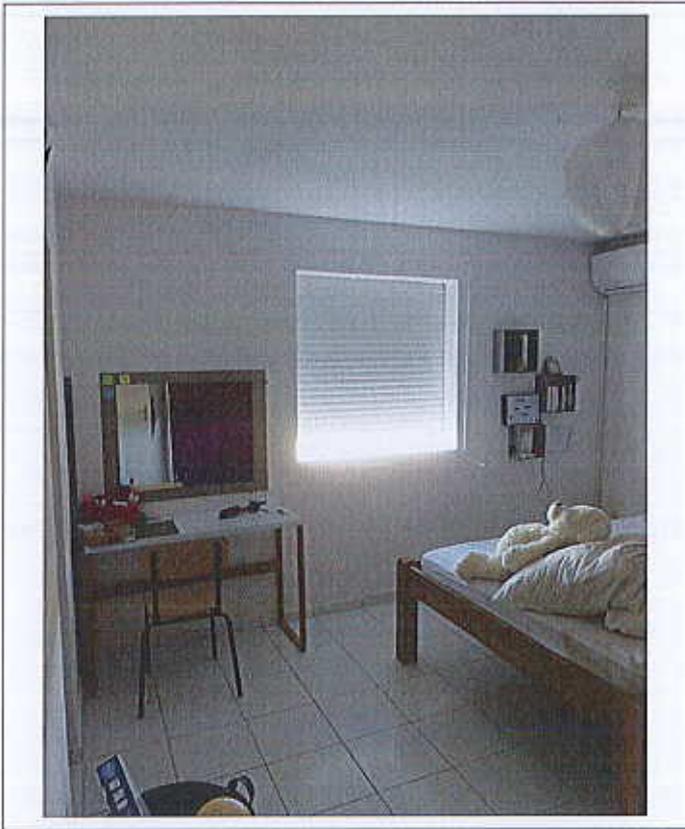


Photo 91

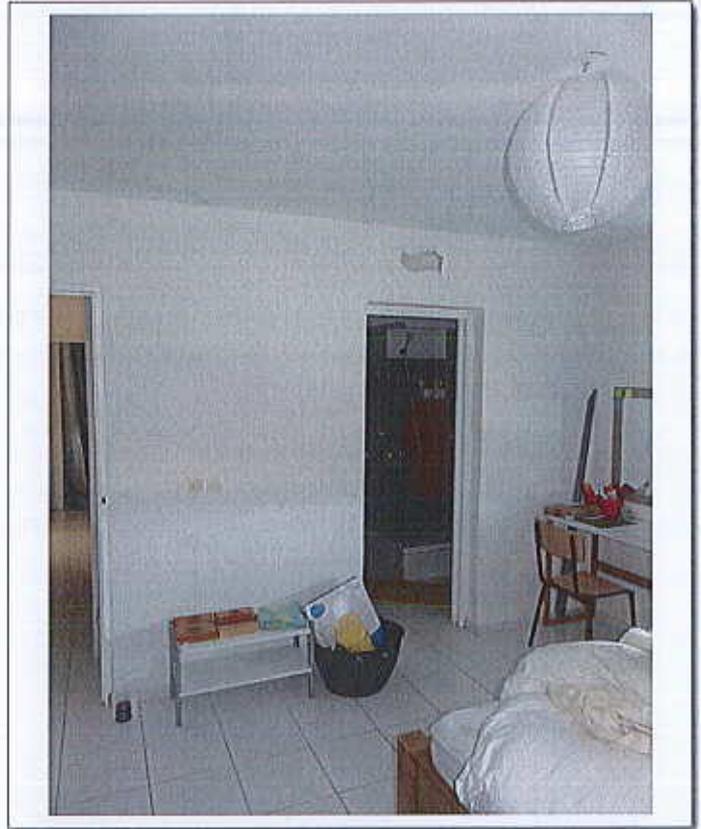


Photo 92

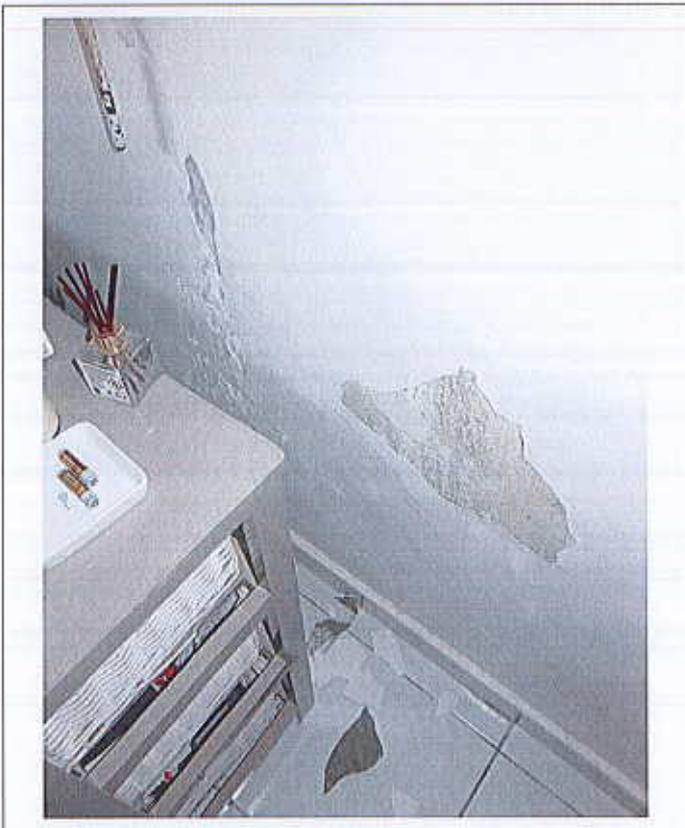


Photo 93

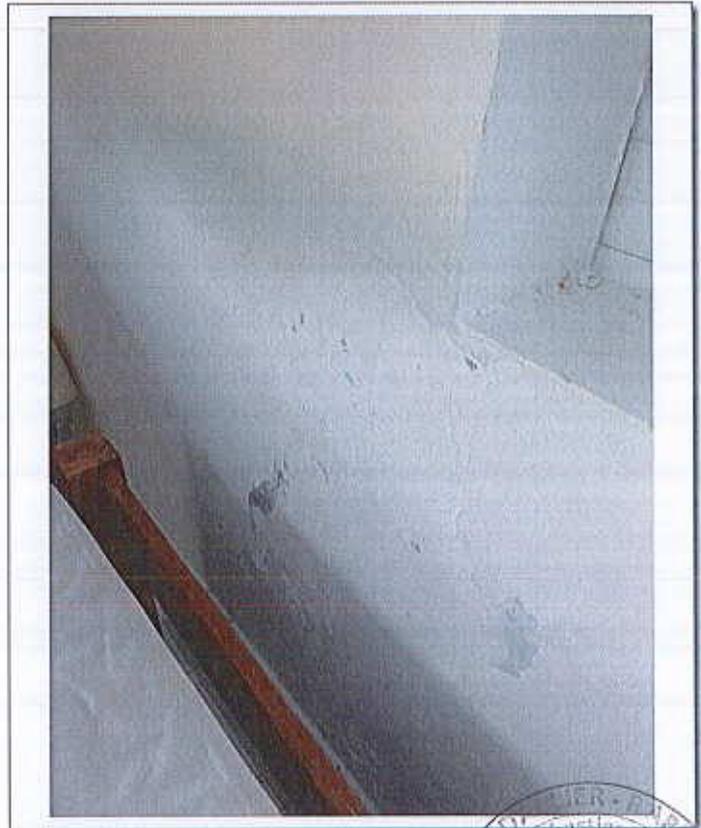


Photo 94

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599

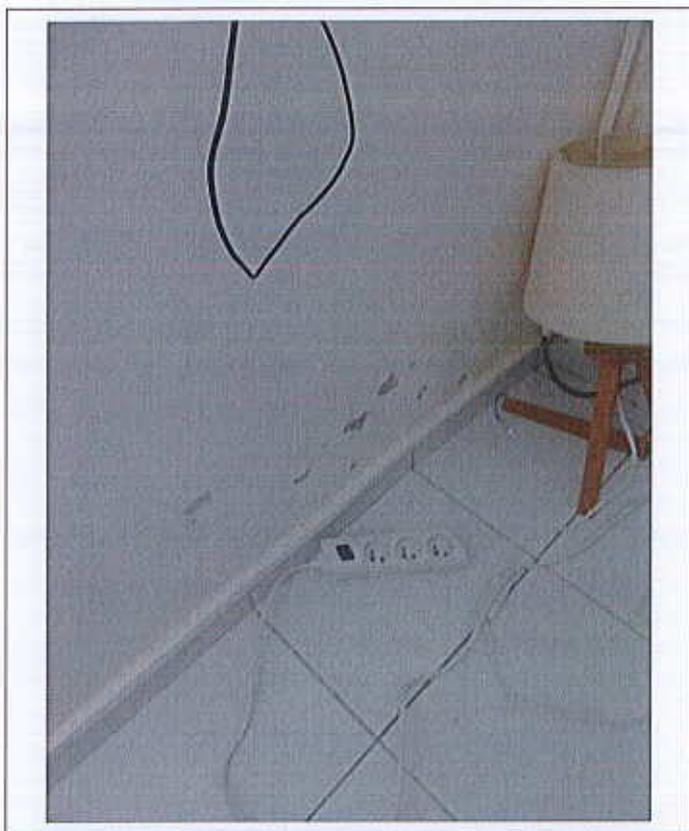


Photo 95

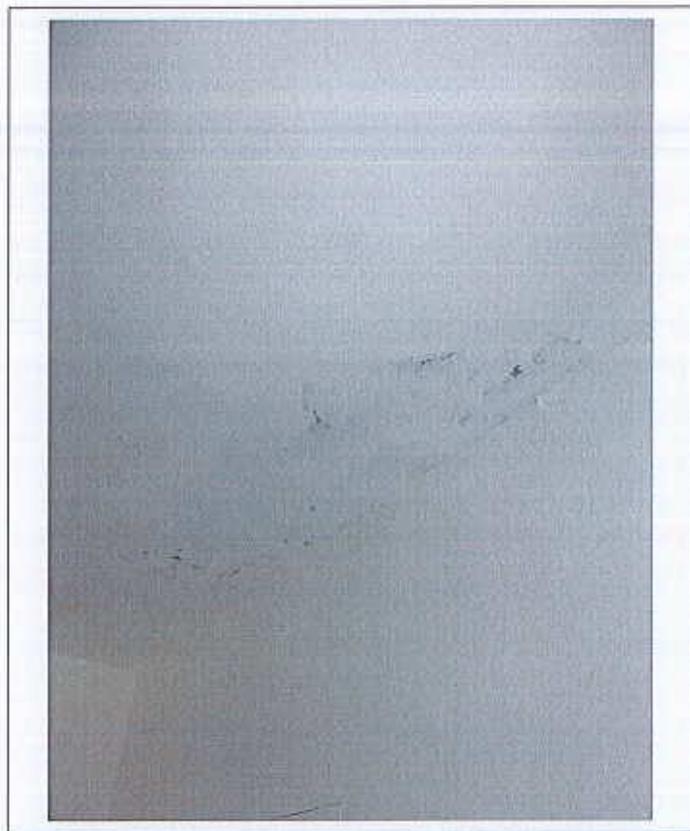


Photo 96

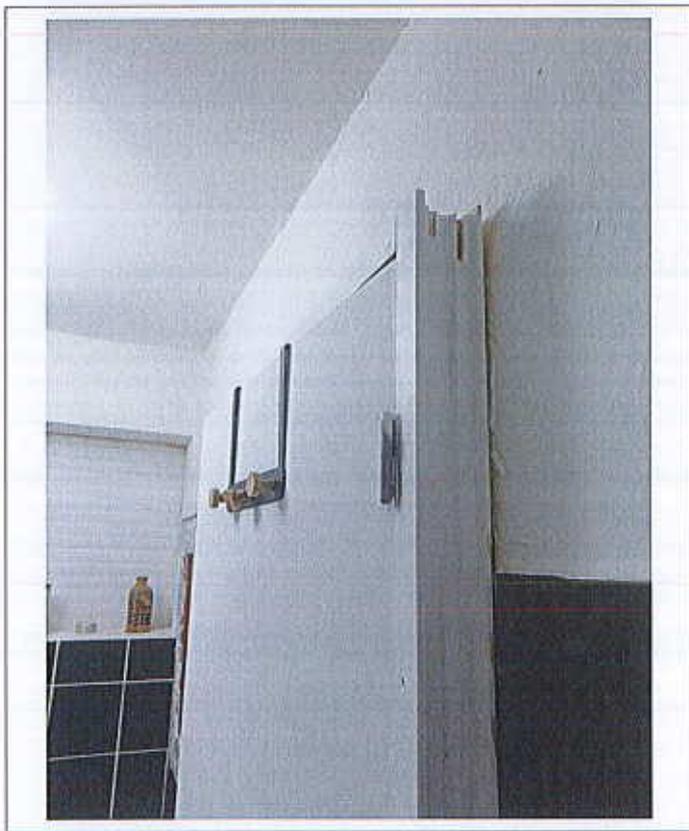


Photo 97



Photo 98

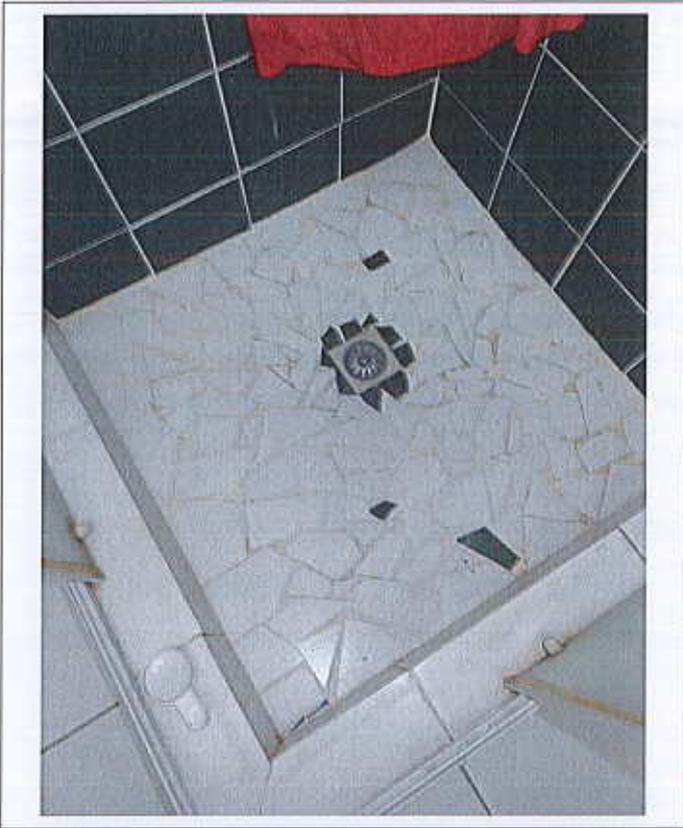


Photo 99

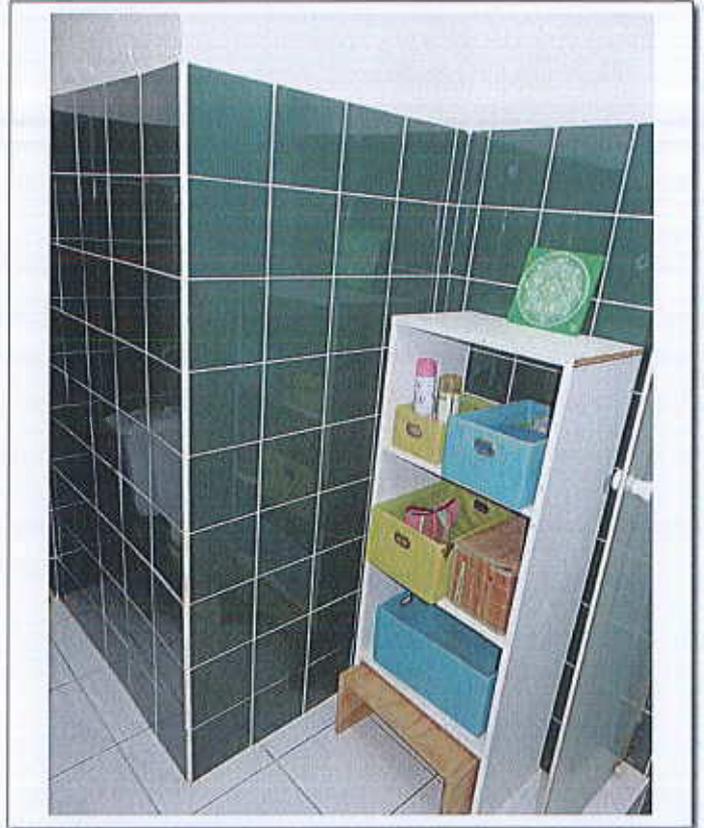


Photo 100



Photo 101

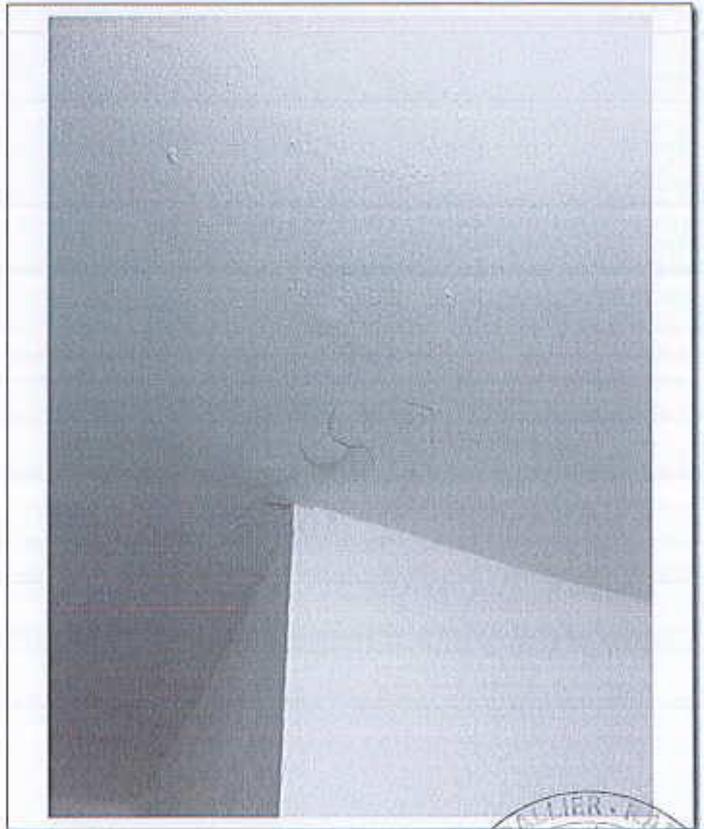


Photo 102



Photo 103



Photo 104

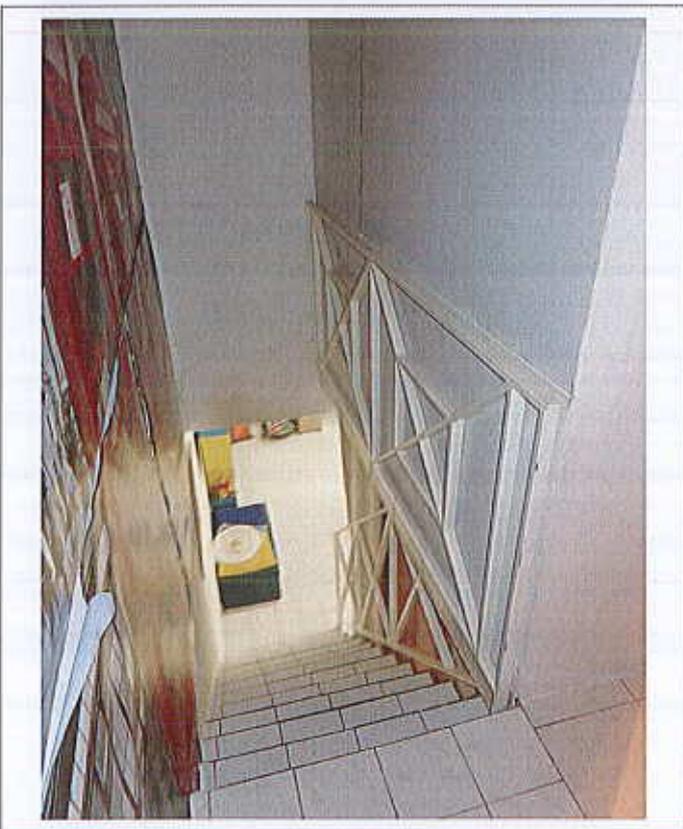


Photo 105

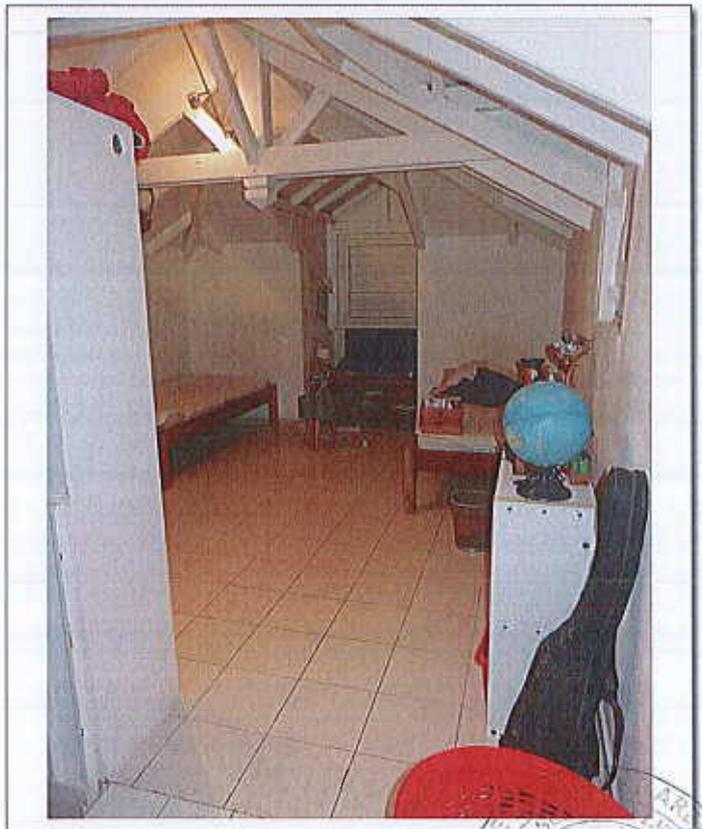


Photo 106

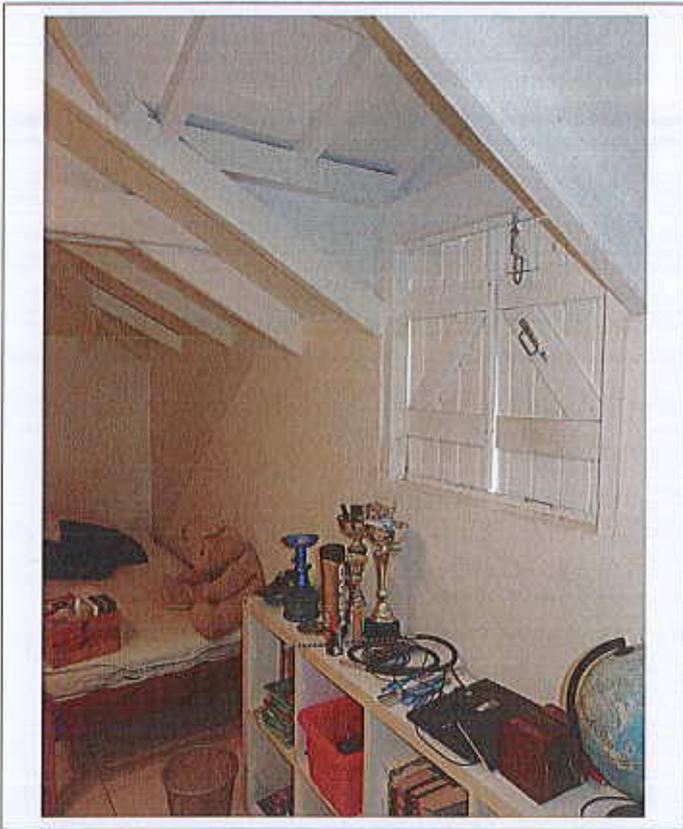


Photo 107

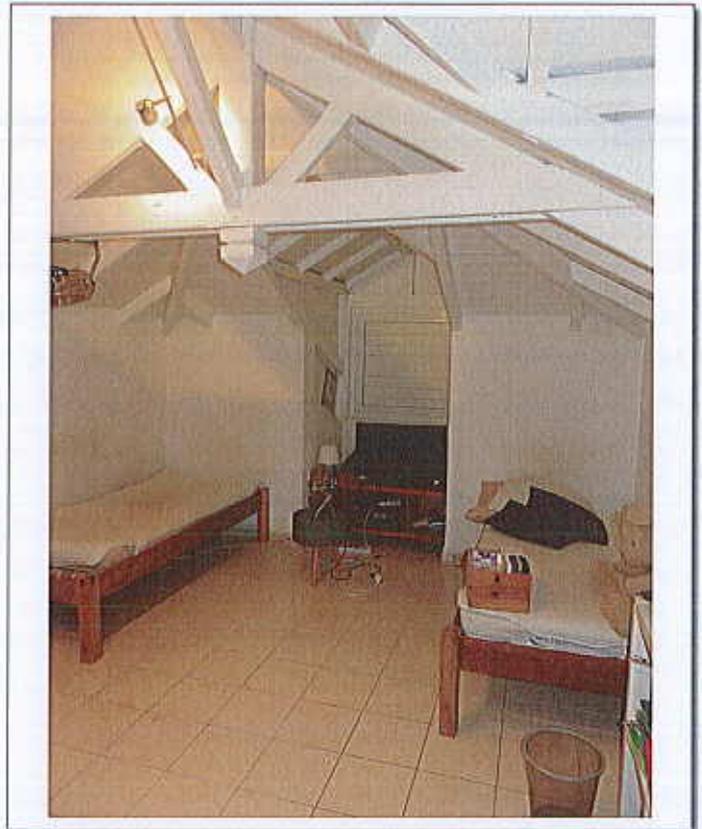


Photo 108

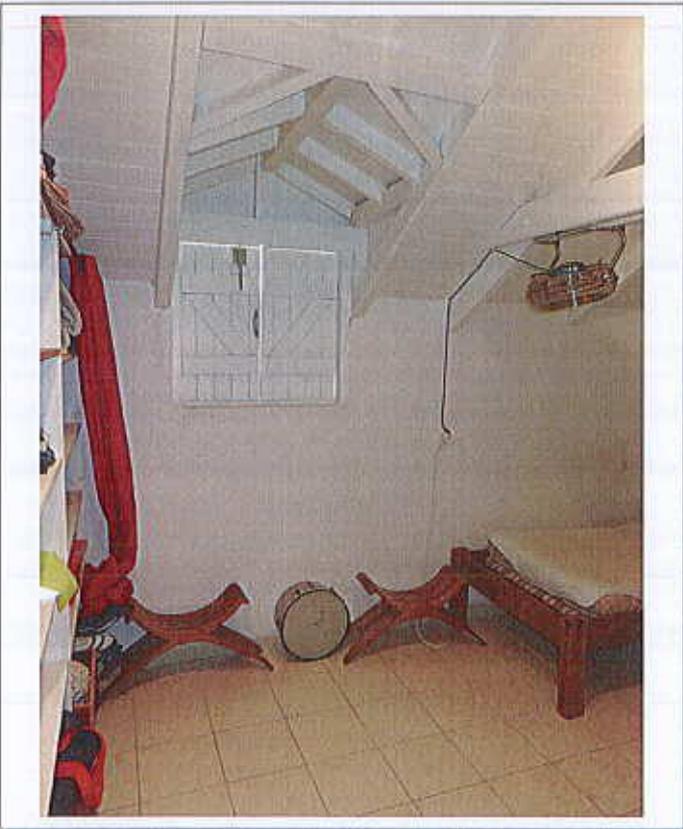


Photo 109

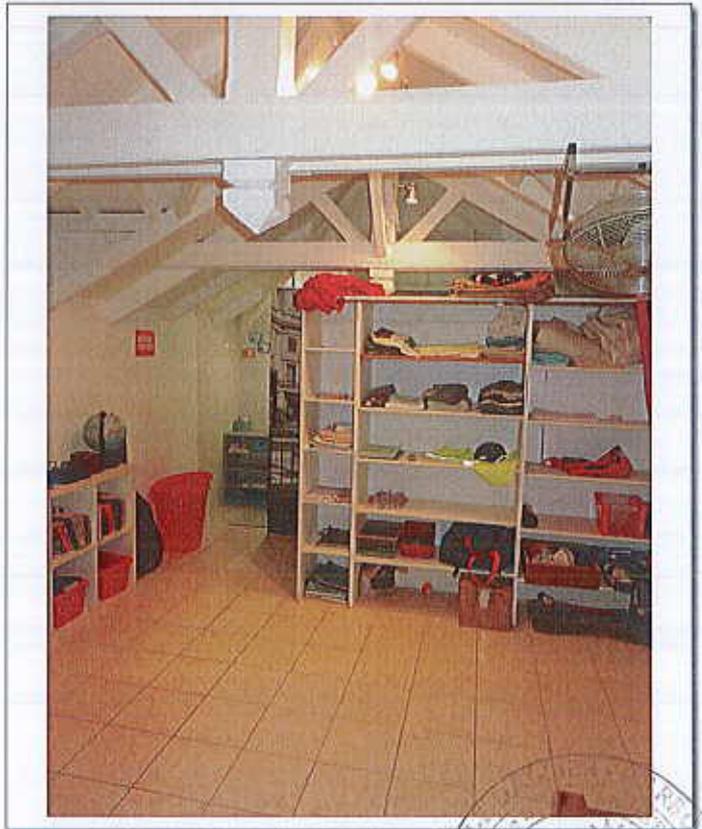


Photo 110

DESCRIPTIF

23.09.2020 2000599

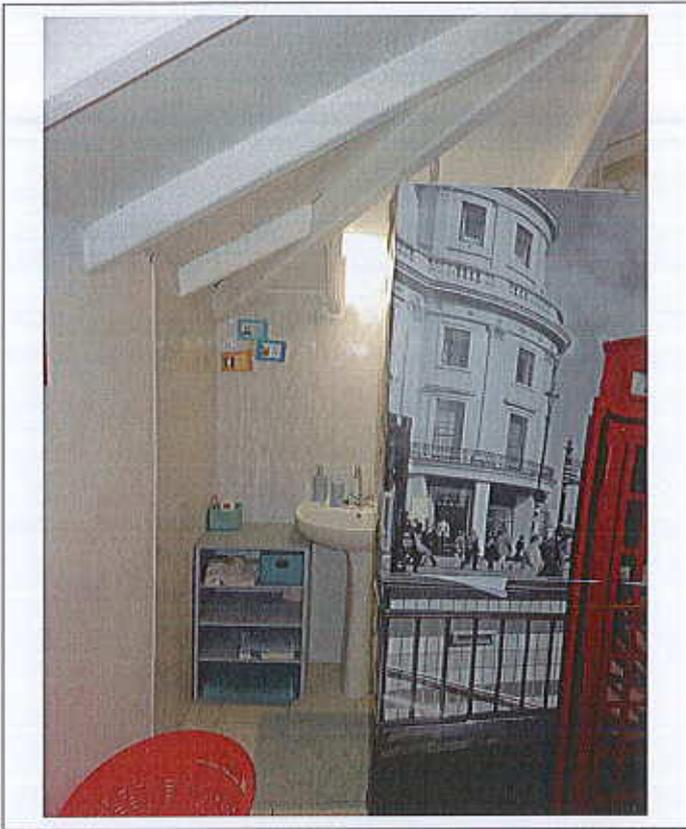


Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114

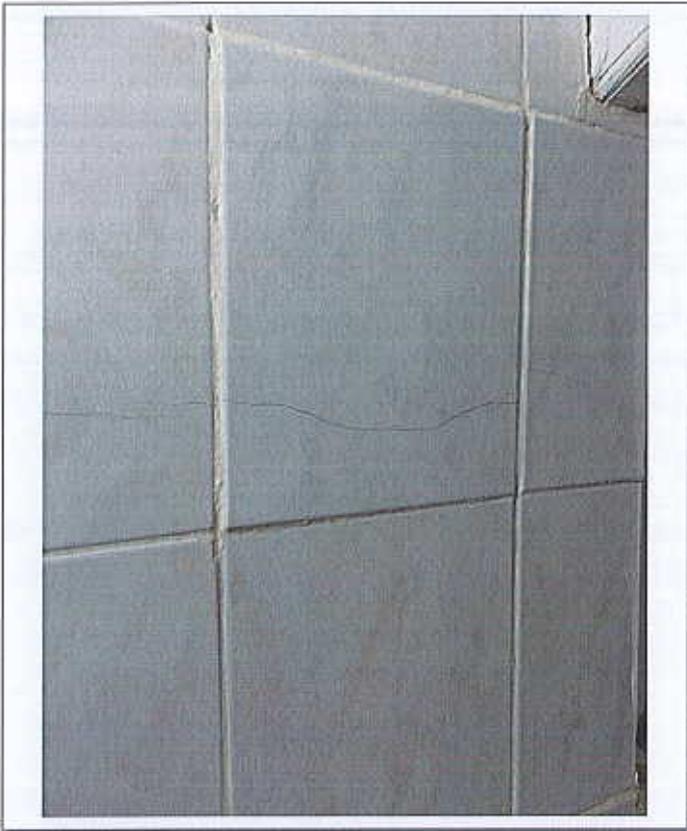


Photo 115

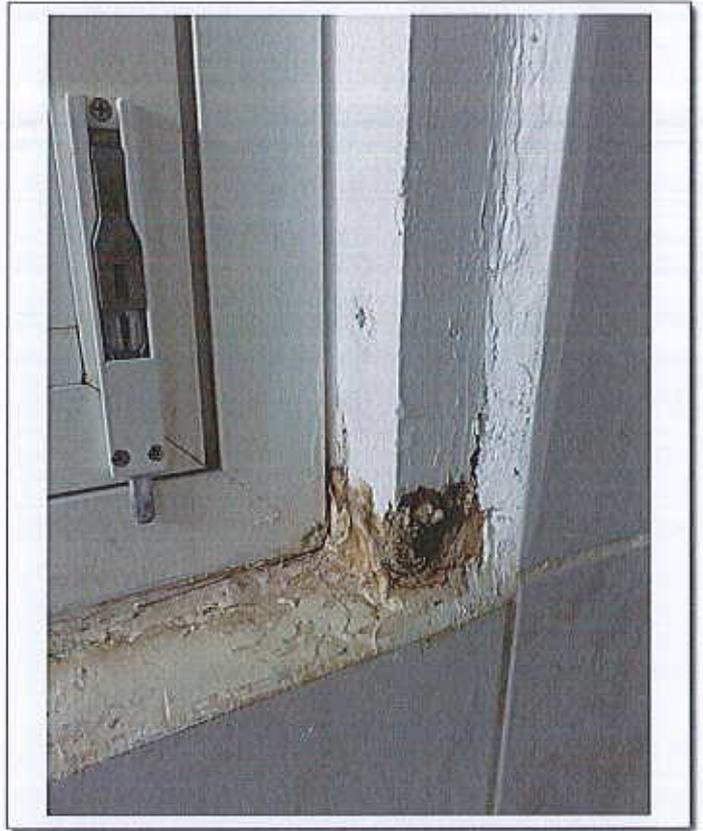


Photo 116



Photo 117



Photo 118

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89.462 du 6 juillet 1989
modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M^{me} [redacted]
né le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]
éventuellement représenté par [redacted]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET [redacted]
né(e) le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]

M^l [redacted]
né(e) le [redacted] à [redacted]
demeurant [redacted]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) Maison individuelle (1)
sis à 101 chemin de Bois EZ EB
Bâtiment étage porte
consistance des locaux
plus cave N° parking N° garage N°
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de , sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale (1)

(1) rayer la mention inutile.



LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à **TROIS ANS** si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à **SIX ANS** si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans est préparé à **UN AN** peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'événement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGE

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de **TROIS MOIS** courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à **UN MOIS** en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de **SIX MOIS**.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré, son concubin notaire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;

2) vente du local ;

3) motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour trois années pour les bailleurs, personnes physiques et six années pour les bailleurs personnes morales.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **SIX MOIS**. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-e de la loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DECÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint, ou du partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitent avec le locataire depuis plus d'un an, ou profit du concubin notaire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitent avec le locataire depuis plus d'un an, ou concubin notaire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et dont des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire) ;

b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives ;

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local ;

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande ;

b) d'utiliser paisiblement des locaux loués en respectant leur destination ;

j) de réparer des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail ;

j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des condensation, etc.

k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction ;

l) de ne pouvoir, ni sous-louer, ni céder, ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie ;

m) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués ;

n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes ;

o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables ;

DESCRIPTIF NACC c- POININ J. 23.09.2020 2000599

- p) de respecter la règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- q) de l'assurer convenablement contre les risques locaux (incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que toute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, demeurera infructueux.
- r) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (article 163, loi n° 2005-1719 du 30/12/2005).

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Il ne peut excéder deux mois du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêt courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer,
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locaux aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.

L'occupant déchu de ses droits locaux qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

En cas de restitution du bail aux forts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

15) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

16) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans ans commençant à courir le 15/12/2018 et se terminant le 15/11/2021 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire. (Par virement bancaire)

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) mille deux cent euros (1000€) plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de l'indice de référence des loyers (article 163, loi n° 2005-1719 du 30/12/2005).

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) mille deux cent euros correspondant à deux mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits : Peinture extérieure
la clôture cloture dernière et à gauche de la maison, et peindre le
Portail d'entrée

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière

Par le locataire l'entretien à l'intérieur de la maison tous ce qui sera
casés ou tarmés et le jardin.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance clé(s).

RAYÉS NULS

mots
 lignes

FAIT A St-Benoît LE 1/12/2018
en 2 originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

[Redacted signature]

LE(S) LOCATAIRE(S)

[Redacted signature]

LA CAUTION.

(1) rayer la mention inutile.



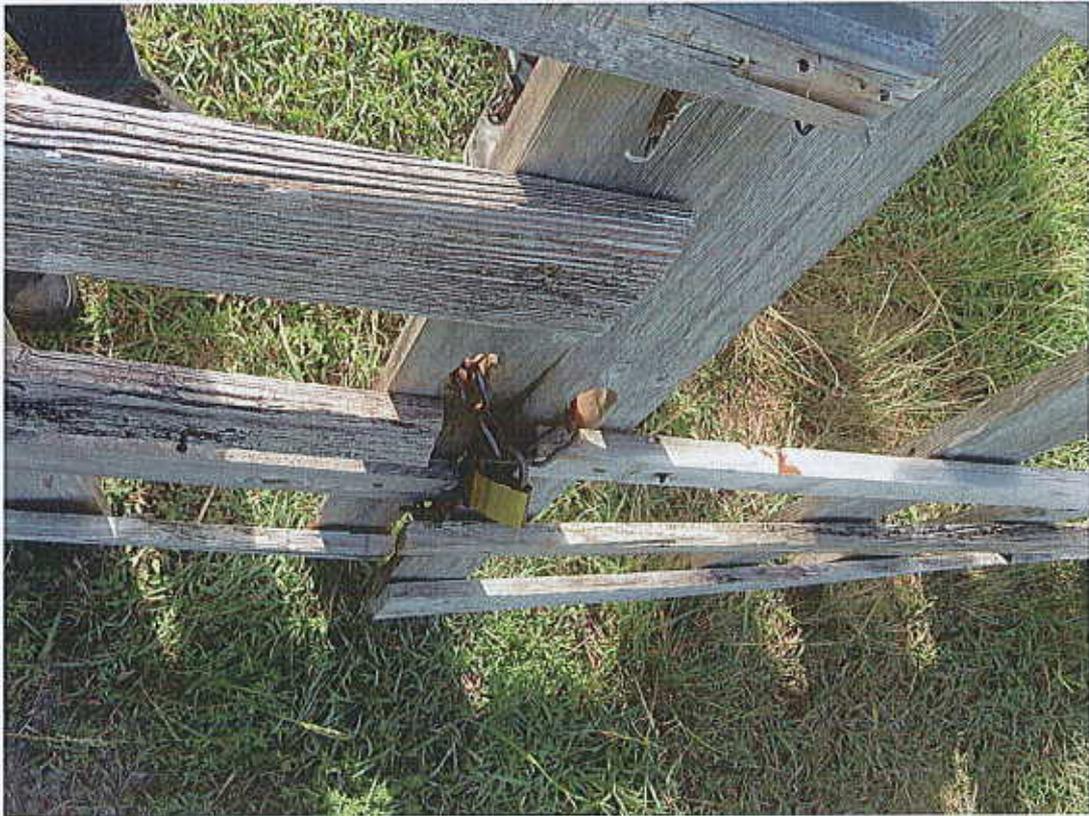


Photo 123



Photo 124



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138



Photo 139



Photo 140



Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Photo 146



Photo 147



Photo 148



Photo 149



Photo 150



Photo 151



Photo 152



Photo 153



Photo 154



Photo 155



Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159



Photo 160



Photo 161



Photo 162



Photo 163



Photo 164



Photo 165



Photo 166



Photo 167



Photo 168



Photo 169



Photo 170



Photo 171

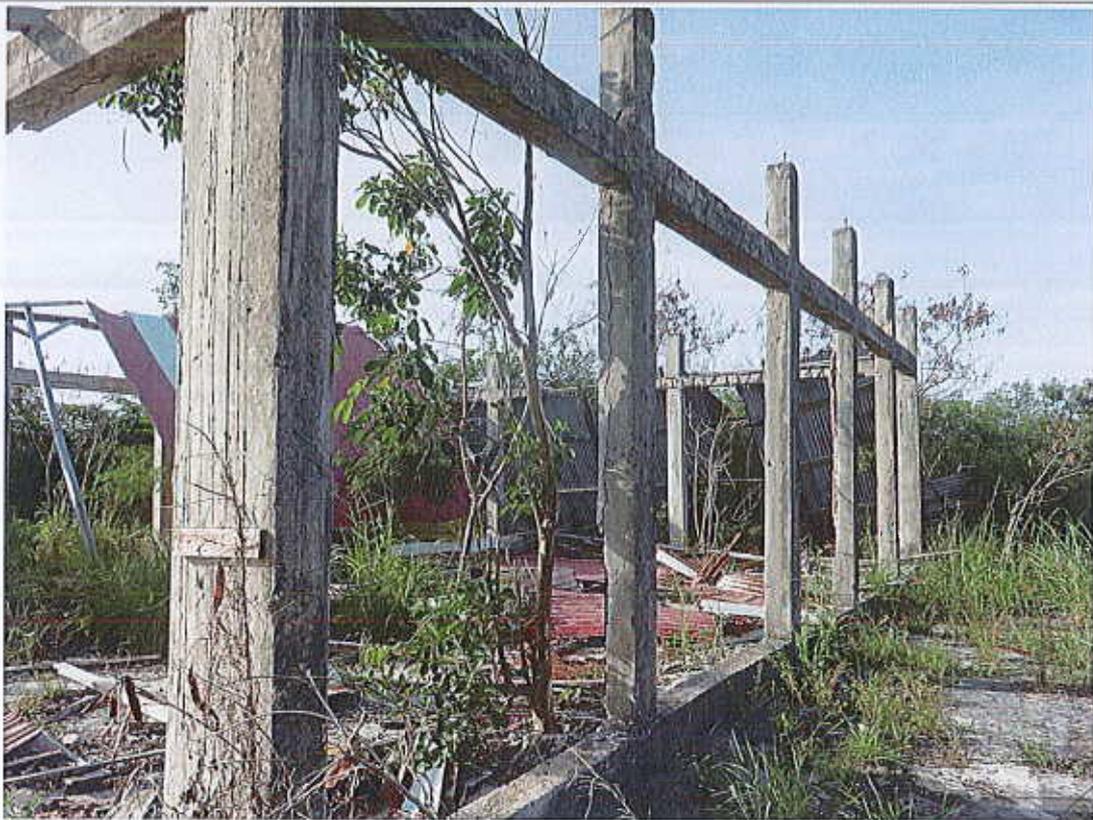


Photo 172



Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176

FICHE D'ASSISTANCE

(articles L.142-1 et R.322-3 du CPCE)

Dossier n° 2000599

Lieu d'intervention : Parcelle AX 1040 – 97160 LE MOULE

Témoin majeur n° 1 (n'étant ni au service du créancier ni à celui de l'Huissier de Justice chargé de l'exécution) :

Nom : M. FÉCIL

Signature :

Prénom : Hélène



Témoin majeur n° 2 (n'étant ni au service du créancier ni à celui de l'Huissier de Justice chargé de l'exécution) :

Nom : M. GRIPONNE

Signature :

Prénom : Christian



OU

Autorité de police :

Nom :

Signature :

Prénom :

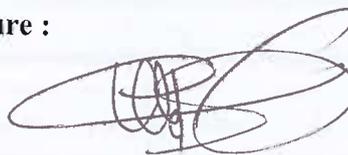
Grade :

Serrurier :

Nom : NAVIS

Signature :

Prénom : Lucien



Technicien en diagnostics immobiliers) :

SARL THERMODAS Bois de Vipart, 97118 SAINT FRANCOIS

Nom : BERVILLE

Signature :

Prénom : JEAN-MARC



Annexe 8

