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

Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice salarié

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION
26/07/2024 – 2400283
B-SQUARED c/ MME ABRIN & MR ZAMI

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 VINGT-SIX JUILLET DEUX MILLE VINGT QUATRE

Dressé par Maître Roman ARBOUZOV, Commissaire 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 DE :

SARL B-SQUARED INVESTMENTS SARL, société à responsabilité limitée existant conformément aux lois du Luxembourg et inscrite au registre du commerce et des sociétés de LUXEMBOURG sous le numéro d'enregistrement B261266, dont le siège social est situé 9 rue Joseph Junck à LUXEMBOURG (1839), agissant poursuites et diligences de son représentant légal , domicilié en cette qualité audit siège social, venant aux droits de la SAS NACC (devenue SAS VERALTIS ASSET MANAGEMENT), Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 407.917.111, dont le siège social est situé 37 Boulevard Suchet, 75016 PARIS, suite à la cession globale d'un portefeuille de créances intervenue le 30/04/2022, elle-même venant aux droits de la SOCIETE GENERALE DE BANQUE AUX ANTILLES (SGBA) suite à un acte de cession de créances

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de, **La SELARL SCP MORTON & ASSOCIÉS représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON**, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, 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 reçu par Maître Micheline BENJAMIN-LENTULUS, Notaire associé à POINTE-A-PITRE, en date du 8/06/2004, portant prêt accordé par la SOCIETE GENERALE DE BANQUE AUX ANTILLES (SGBA)

- un JUGEMENT réputé contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de POINTE A PITRE en date du 18/04/2013, signifié le 07/05/2013, définitif selon certificat de non-appel du 20/09/2013

- un extrait de cession de créance du 26-10-2018 entre la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE BANQUE AUX ANTILLES et la NACC, signifié le 23-07-2021
-une Attestation de cession de créance intervenue entre VERALTIS (ancienne NACC) et la société B-SQUARED INVESTMENTS SARL en date du 30-04-2022 contenant mandat de gestion à VERALTIS ASSET MANAGEMENT, notifié au notaire le 22 mai 2023.
-la signification du titre exécutoire à héritiers en date du 18-01-2024, et le 23-01-2024

- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié par exploits séparés en date respectivement des 04/06/2024 et 20/06/2024 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 :

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE AUTOUR D'UNE PISCINE », situé à LES ABYMES (GUADELOUPE) 97139 Lieu dit "Bazin", consistant en :

Un immeuble comprenant

- Un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D H	299	Bazin	00ha 02a 35ca

- une maison individuelle de type F4 y édifiée.
- Et 1/39ème des parties communes.

Lesdits biens et droits immobiliers formant le lot numéro vingt neuf (29) de l'ensemble immobilier dont il dépend, soumis au régime de la copropriété et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division contenu au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Alexandre KACY, notaire sus-nommé, le 24 Juillet 1985, publié au Bureau des Hypothèques de POINTE-A-PITRE, le 19 Août 1985, vol. 2318 n° 19.

Ledit bien appartenant à :

S.C.P M-E DALLIER - R.ARBOUZOV Maître Sébastien LEFOLLO Commissaire de Justice Suppléant POINTE-A-PITRE RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DESCRIPTION

Préalablement à mes opérations de description, le 26 juillet 2024, je me suis transporté au domicile qui, devant l'impossibilité de se déplacer, m'a remis un jeu de clés et a signé un formulaire d'autorisation ci-après annexé au présent procès-verbal sur 1 feuille (**Annexe 12**).

Je me suis alors immédiatement transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 10 heures et 45 minutes en compagnie en compagnie de Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier, dont le nom, la qualité et la signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille. (**Annexe 13**).

En illustrant mes opérations de 165 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, et figurent sur le « CERTIFICAT DE SURFACE » ci-après annexé au présent procès-verbal (**Annexe 11**).

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier (n° 29) est situé dans un lotissement pavillonnaire relativement calme (Lotissement Autour d'une Piscine) et ne disposant que d'un seul accès. Il est néanmoins bordé par la rue Toussaint Louverture, faisant l'objet durant mes opérations d'un trafic fréquent de véhicules, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 7**), 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 8**), ci-après annexés au présent procès-verbal. **Photographie n° 1**

Une fiche détaillée de la parcelle obtenue pour chaque parcelle sur le site internet www.geoportail-urbanisme.gouv.fr (fiche à caractère informatif ne pouvant pas être considérée comme un document opposable) et le plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels de la commune de situation des biens obtenu pour chaque parcelle sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr (informations délivrées par le site à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives), sont ci-après annexées au présent procès-verbal. (**Annexes 9 et 10**). Les règlements applicables aux parcelles sont téléchargeables sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr.

Les informations contenues dans ces documents n'exonèrent pas les potentiels adjudicataires de plus amples recherches à effectuer auprès des services concernés et de la vérification des éventuelles évolutions qui pourraient intervenir entre la date d'édition des documents joints et celle de l'adjudication.

Il convient en outre de retenir l'information suivante : tout l'archipel est classé en zone sismique (aléa fort).

II – DESCRIPTION EXTERIEURE :

La parcelle bâtie consiste en une parcelle recevant une maison d'habitation laquelle s'élève sur deux niveaux (R+1).
Cette maison est contiguë aux maisons voisines par l'intermédiaire des toits couvrant les zones de stationnement privées.
La parcelle se trouve au n° 29 du Lotissement Autour d'une Piscine.
Le principal accès à la parcelle s'effectue depuis la voie du lotissement lequel prend forme d'un grand giratoire à sens unique au centre duquel se trouvent des pavillons ainsi qu'une piscine avec accès sécurisé. La voie circulante du lotissement présente un état dégradé.
L'accès secondaire à la parcelle s'effectue depuis la rue Toussaint-Louverture. De ce côté, la parcelle est accessible par un portillon métallique piéton lequel affiche des pics de rouille.
La limite séparative de la parcelle est matérialisée par un mur de clôture en dur recouvert de crépi. Ce crépi est par endroits endommagé, il est fortement terni.
Côté lotissement le principal accès à la parcelle est sécurisé par un portail métallique coulissant à fonctionnement manuel. Ce portail est dépourvu de peinture et affiche des pics de rouille. Il coulisse difficilement.
La limite du terrain est matérialisée par un mur de clôture en dur recouvert d'enduit. Des éclatements d'enduit et de béton laissant apparaître des treillis rouillés sont visibles côté portail. Des fissures et des crevasses sont visibles en outre sur ce mur.
Photographies n° 1 à n° 23

Façade Nord-ouest du bâtiment :
A travers le grillage de la parcelle voisine j'aperçois le mur de façade du bâtiment n° 29. Ce dernier est recouvert d'une peinture usagée de teintes différentes, par endroits ternie et affichant des écaillages de peinture, des fissures et quelques crevasses.
La façade latérale en bois du balcon est recouverte d'une peinture fortement écaillée.
Je pénètre sur la parcelle par le grand portail coulissant.
Le mur de clôture visible est manifestement constitué de parpaings.
Photographies n° 17 et n° 18

Façade et jardin Sud-ouest :
La façade Sud-ouest du bâtiment est devancée par une aire végétale avec une bordure située à 50 cm environ du mur de clôture.
Cette aire est elle-même bordée par une dalle de propreté suivie d'une terrasse couverte.
Le sol de la dalle et le sol de la terrasse sont recouverts de carrelage usagé et fortement terni.
L'ossature de la terrasse en bois est usagée, la peinture qui la recouvre est fortement écaillée par endroits.
La toiture de cette terrasse est constituée d'une ossature en bois avec plaques en bois composite recouvertes de tôles ondulées affichant des zones d'oxydation et de percement.
Le mur de la façade Sud-ouest affiche quant à lui des écaillages de peinture, du salpêtre en partie basse, des fissures filiformes mais aussi des crevasses par endroits reprises.
Sur l'avancée de dalle horizontale du plafond j'aperçois d'importantes zones de décrochement de béton et de crevasses avec apparition de treillis rouillés.
La façade du bâtiment visible en partie haute, au-dessus de la terrasse, affiche un état similaire.
La bordure des tôles rouillées visibles depuis le jardin, laquelle recouvre le toit, affiche de nombreux percements et des effritements dus à la corrosion.
Photographies n° 24 à n° 33

S.C.P M-E DALLEAU - RARBOUZOV
Maître Sébastien LETOUZÉ
Commissaire de Justice Salarié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Façade et jardin Sud-est :
La façade Sud-est est devancée par une bande de circulation carrelée s'étirant du grand portail coulissant jusqu'au petit portillon piéton situé à l'opposé.
Il s'agit d'une voie destinée à permettre l'accès et le stationnement de véhicules. Quatre à cinq véhicules pourraient manifestement stationner sur cette voie les uns derrière les autres. Le carrelage recouvrant cette bande est usagé et fortement terni ce qui rend difficile l'observation des potentielles dégradations.
Il est à noter que la parcelle affiche une surface plane et ne présente qu'une légère remontée à proximité de la clôture Nord-est.
La limite Sud-est du terrain est matérialisée par un mur de clôture séparatif recouvert d'enduit à l'état brut affichant des fissures, suivi par un mur peint sous toiture. Cette peinture affiche des écaillages en partie basse, une trace de coulée provenant de la toiture et de nombreux ternissements par ailleurs.
Ce mur est suivi par une clôture similaire à la précédente, en dur et à l'état brut. Seules les palissades en béton qui la surmontent sont recouverts de peinture mais celle-ci est très usagée et des fissures sont visibles sur cette partie de la clôture.
Une partie de la bande carrelée est abritée sous un toit à deux versants.
La toiture est constituée de tôles ondulées posées sur des poutres en bois. Les tôles sont usagées et affichent de nombreux pics de rouille, en particulier au niveau des bordures.
Une seule gouttière est fixée, en bordure Est de cette toiture : elle n'est pas raccordée à une évacuation de sorte que les eaux se déversent manifestement sur la bande de sol carrelée.
Le mur du bâtiment affiche un état dégradé : absence ou écaillage de peinture en partie haute, nombreuses fissures et présence de salpêtre en partie basse sous la toiture.
Une arrivée d'eau à l'extérieur est aménagée à droite de l'accès principal à la maison.
L'angle Est du bâtiment affiche une importante crevasse verticale et des fissures horizontales.
Photographies n° 34 à n° 56

Jardin et façade Nord-est du bâtiment :
La façade Nord-est du bâtiment est devancée par un jardin ne comportant que quelques arbustes et des fleurs.
Une partie de ce jardin est recouverte de carrelage servant de zone de stationnement et permettant l'accès au portillon piéton donnant sur rue Toussaint Louverture.
La façade Nord-est du bâtiment est recouverte de peinture fortement usagée laissant apparaître des zones de ternissement, de nombreuses fissures, et manifestement des crevasses ayant fait l'objet d'une reprise par du béton à l'état brut mais déjà longées par endroits par des fissures.
Les volets en bois sont sécurisés et condamnés par une planche ; ils sont fortement détériorés.
Ce mur de façade est devancé par une dalle de propreté carrelée sur laquelle jonche une partie de la gouttière.
Des conduits de climatisation traversent le mur de façade.
Sur la partie droite de la façade se trouve un rebord en béton fissuré et ébréché, s'apparentant à un appui de fenêtre. Au-dessus de ce rebord une fissure de forme rectangulaire est visible sur le mur. Cette zone est susceptible de caractériser l'existence antérieure d'une fenêtre désormais murée.
Photographies n° 57 à n° 67

S.C.P M-E DALLIER - R.ARBOUZOV
Maître Sébastien LEJOLIO
Commissaires de Justice Salariés
POINTE-A-PITRE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

III – DESCRIPTION INTERIEURE :

L'accès principal au bâtiment s'effectue depuis la zone de stationnement abritée par le toit. Cet accès est sécurisé par une grille métallique recouverte de peinture écaillée et laissant apparaître des pics de rouille. Elle est suivie par une porte en bois hors d'usage.
Je procède à l'ouverture du cadenas au moyen de la clé qui m'a été préalablement remise par

La porte ouvre sur une pièce pouvant constituer un bureau ou un petit salon.
Photographie à n° 68

Bureau ou salon :
Le sol est recouvert d'un carrelage ancien (petits carreaux). Il est fortement encrassé et recouvert par une couche de poussière marquée. Des cordons de termites sont visibles à sa surface. Le niveau du sol se trouve légèrement en dessous de celui de la voie de stationnement extérieure.
Les murs en béton sont recouverts de peinture usagée, écaillée et laissant apparaître un important éclatement de béton avec apparition de treillis rouillés à droite en entrant.
Des cordonnets de termites sont visibles sur les murs par endroits.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture laquelle est composée de poutres en bois et de panneaux en bois recouverts d'une peinture fortement écaillée.
La pièce prend jour par une fenêtre à double battant disposant d'une structure en bois très usagée. La fenêtre est endommagée. Cette fenêtre donne sur le jardin Nord-est.
La pièce permet l'accès à un dégagement et à une cuisine.
Photographies n° 69 à n° 76

Cuisine :
La maison n'étant pas alimentée par l'électricité, la description peut se révéler imprécise.
Le sol de la cuisine est recouvert d'un carrelage identique à celui de la pièce d'entrée. Ce carrelage de cuisine est usagé et très ancien.
Les murs en béton sont recouverts de peinture très usagée, écaillée et ternie. Des éclatements de béton sont visibles de part et d'autre de la baie de passage permettant l'accès à cette cuisine.
Des écaillages de peinture et du salpêtre sont visibles en partie basse des murs sous le mobilier de la cuisine.
Ce mobilier est très usagé et manifestement dégradé au regard de la présence de granulés visibles tant sur le sol que sur le plan et pouvant correspondre à des termites sèches (voir rapport du diagnostiqueur immobilier m'accompagnant).
Un split de climatisation est fixé sur le mur de droite en entrant, il est très ancien et manifestement hors d'usage.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture : poutres et de plaques en bois recouvertes de peinture écaillée.
La cuisine permet l'accès à un dégagement et à un débarras.
Photographies n° 77 à n° 88

Débarras :
Le débarras est accessible depuis la cuisine par une baie de passage dépourvue de porte.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui de la cuisine. Une attente d'évacuation est visible à la surface du sol. Une arrivée d'eau est présente à droite en entrant.
Les murs sont recouverts de peinture usagée, très fortement ternie et affichant de nombreuses traces de coulées.
Le plafond est recouvert de peinture fortement usagée.
A droite au fond, sous le plafond, j'aperçois un conduit d'évacuation correspondant manifestement à celui des wc.
Une petite fenêtre est aménagée dans le mur sous ce conduit en direction de la propriété voisine.
Photographies n° 89 à n° 92

Dégagement :
Le dégagement est accessible tant depuis la pièce d'entrée que depuis la cuisine. Il s'agit d'une pièce de forme carrée permettant l'accès à un espace de rangement présent sous l'escalier ; à l'escalier desservant le niveau supérieur ; au séjour et à un wc indépendant.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui de la cuisine. Un percement est réalisé dans le sol dans l'espace de rangement (sous l'escalier).
Les murs en béton sont recouverts de peinture fortement usagée.
Le poteau présent entre la baie d'entrée vers la cuisine et la baie de passage vers la pièce de l'entrée affiche un important éclatement avec l'apparition de treillis rouillés en partie basse.
Le plafond est constitué d'une dalle recouverte de peinture usagée.
L'accès à l'espace de rangement sous escalier est sécurisé par une porte en bois très ancienne et endommagée. A l'intérieur de cet espace le sol est recouvert de carrelage identique et les murs sont en béton. Je note la présence dans cet espace du disjoncteur électrique et d'un tableau électrique ancien.
Photographies n° 93 à n° 100

Wc indépendant :
Le wc est accessible par une porte en bois usagée montée sur cadre en bois en pourtour duquel les joints sont fissurés.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces. Une cavité est creusée au fond de la pièce à gauche des wc en direction du mur gauche.
Les murs et la dalle du plafond en béton sont recouverts de peinture très usagée.
Les conduits d'évacuation sont apparents.
Le wc est très ancien et hors d'usage.
Un petit lavabo suspendu est très ancien également.
Une petite fenêtre est aménagée dans le mur du fond en direction de la propriété voisine.
Des traces de salpêtre sont visibles sur le plafond au-dessus du conduit d'évacuation des eaux grises.
Photographies n° 101 à n° 104

Séjour :
L'entrée dans le séjour s'effectue par une porte en bois usagée.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces ; il est usagé.
Les murs en béton sont recouverts de peinture très usagée, écaillée, affichant des traces de salpêtre et des éclatements de béton avec par endroits apparition de treillis rouillés.
Il en est de même du plafond lequel affiche de nombreuses zones de décrochement de béton.
La pièce prend jour par deux baies équipées de portes vitrées avec volets en bois ; le tout présente un état vétuste.
Les arrivées électriques sont sécurisées par de simples dominos et de nombreuses prises sont manquantes. L'arrivée électrique destinée au point lumineux du plafond est posée en applique et provient du mur par le biais d'une goulotte
Une démarcation de forme carrée est visible dans le mur Sud-est (côté zone de stationnement) : elle est susceptible de caractériser l'existence d'une ancienne fenêtre désormais murée.
Photographies n° 105 à n° 114

Escalier desservant le niveau 1 :
Les marches de l'escalier sont recouvertes d'un carrelage ancien et vétuste.
Le garde-corps en bois est recouvert de peinture usagée et ternie.
Les murs de la cage d'escalier sont recouverts de peinture fortement usagée et laissant apparaître des fissures, un décrochement de béton avec apparition de treillis rouillés, et du salpêtre par endroits.
Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture composée de poutres en bois et de dalles en bois recouvertes de peinture usagée.
L'escalier débouche sur un dégagement.
Photographies n° 115 à n° 122

Dégagement du 1er étage :
Le sol du dégagement est recouvert de petits carreaux différents de ceux aperçus dans les autres pièces. Il est recouvert par un amas de petits débris provenant manifestement du plafond.
Les murs sont recouverts de peinture usagée affichant quelques traces de salpêtre.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture composée de poutres en bois et de plaques en bois recouvertes de peinture usagée et écaillée.
Les interrupteurs des luminaires sont très usagés, vétustes et manifestement hors d'usage.
Ce dégagement distribue un wc indépendant, une salle de bains indépendante ainsi que deux chambres.
Photographies n° 123 à n° 125

Wc indépendant :
L'entrée est sécurisée par une porte en bois usagée.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du dégagement.
Les murs sont recouverts de peinture usagée, tachée, comportant des fissures.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture.
Une fenêtre à ailettes orientables est aménagée dans le mur du fond en partie haute ; elle donne sur la parcelle voisine.
La pièce est équipée d'un wc asséché en état vétuste.
Photographies n° 126 à n° 129

Salle de bains :
La pièce est accessible par une porte en bois en état d'usage.
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du dégagement du premier étage.
Les murs sont pour partie recouverts de peinture et pour partie carrelés ; le tout présente un état vétuste.
La pièce prend jour par une petite fenêtre haute équipée de trois ailettes orientables.
Les équipements de plomberie sont hors d'usage et le mobilier également.
L'arrivée électrique d'une prise est desservie par une goulotte posée en applique.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture. J'y aperçois en outre une poutre.
Photographies n° 130 à n° 135

Chambre Nord :
La pièce est accessible par une porte en bois usagée dépourvue de poignée et comportant un enfoncement.
Le sol est manifestement constitué d'une dalle recouverte de linoléum très usagé.
L'accès à la pièce est rendu impossible par la présence de meubles à l'intérieur bloquant l'accès, ce qui m'empêche de voir la pièce dans son intégralité.
Les murs sont recouverts de peinture très usagée. Une fissure est visible sur le mur de droite en entrant en partie haute.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture comme précédemment (poutres en bois et plaques en bois recouvertes de peinture écaillée).
La pièce prend jour par une porte vitrée à double battant (structure en bois) sécurisée par des volets extérieurs et donnant sur un balcon. Le tout présente un état vétuste.
Un split de climatisation hors d'usage est fixé sur le mur de gauche en entrant.
Photographies n° 136 à n° 140

Chambre Nord :
La pièce est accessible par une porte en bois dégradée.
Le sol est constitué d'une dalle en béton recouverte de linoléum usagé et dégradé.
Les murs sont recouverts de peinture vétuste laissant apparaître de nombreux écaillages, des démarcations et des percements.
Le mur Sud-est est particulièrement affecté par des zones d'écaillage, des auréoles brunâtres caractéristiques d'infiltrations d'eau et par des décrochements de béton laissant apparaître des treillis rouillés.
Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture constituée de poutres en bois et de panneaux en bois recouverts de peinture écaillée.
Le split de climatisation en place est manifestement hors d'usage.
La pièce prend jour par une double porte vitrée (structure en bois) sécurisée par des volets en bois ; le tout présente un état d'usage.
La pièce dispose d'un accès vers le balcon par cette porte.
Les prises électriques sont abîmées ou démises de leur emplacement.
Photographies n° 141 à n° 152

Balcon :
Le sol est recouvert d'un carrelage blanc usagé et terni.
Le garde-corps est pour partie constitué de béton et pour partie de balustrades en bois.
Les balustrades en bois sont dégradées et recouvertes d'une peinture écaillée.
La partie en béton affiche de nombreuses crevasses, des fissures et des éclatements.
L'ossature de la toiture en bois est dégradée et recouverte de peinture écaillée.
Les compresseurs de climatisation fixés sur le mur extérieur sont vétustes et manifestement hors d'usage.
Une importante crevasse est visible à droite en sortant en partie basse du mur.
Le balcon dispose d'une vue dégagée sur le lotissement.
Photographies n° 153 à n° 165

A la fin de mes opérations j'ai refermé les accès afin de les laisser sécurisés tels qu'ils l'étaient à mon arrivée.

IV – GENERALITES :

- **Syndic de copropriété**

Sur indication préalable fournie j'ai rencontré dans le lotissement Monsieur Marc MICHANOL à qui j'ai décliné mon identité et ma qualité et lequel m'a déclaré être le Président du syndic de copropriété de la Résidence Autour d'une Piscine.
Monsieur MICHANOL m'a autorisé à mentionner son numéro de téléphone et son adresse mail : 06.90.90.52.55 – marcmichanol@gmail.com – domicile : n° 26 de la résidence.
Monsieur MICHANOL m'a apporté les précisions suivantes que je n'ai pas pu vérifier : la résidence est composée de 39 copropriétaires disposant vers le centre d'une piscine privée dont l'accès est sécurisé. Chaque copropriétaire détient une clé d'accès mais des horaires de baignade sont instaurés afin de préserver la tranquillité des copropriétaires les plus proches de la piscine.
Le tout est mentionné dans le règlement de copropriété lequel indique par exemple en outre que l'installation d'un commerce est interdite.
Monsieur MICHANOL m'a en outre précisé que le montant actuel des charges par copropriétaire est fixé forfaitairement à la somme de 198 € par trimestre et que ces charges comprennent notamment l'entretien de la piscine par un tiers et le nettoyage de la voirie de la résidence.
Monsieur MICHANOL m'a enfin précisé qu'une réunion est organisée chaque mardi matin au bureau du conseil syndical situé dans un bâtiment à proximité immédiate de la piscine.

- **Etat d'occupation du bien**

Dans le formulaire d'autorisation ci-après annexé (Annexe 12), signé le 26/07/2024,
a déclaré ce qui suit :

« *Je vous précise que ce bien immobilier est libre de toute occupation et ne fait l'objet d'aucun contrat de location en cours.* »

Il ressort de mes observations durant mon intervention sur site, qu'il subsiste dans la maison des meubles, des objets, des effets et des documents. Cependant, la maison apparait manifestement inhabitée.

Fin des opérations sur site : 12 heures et 48 minutes.

Après avoir quitté les lieux, je me suis transporté et lui ai restitué les clés du bien immobilier décrit.

- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 11 pages, 165 photographies et 13 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 165 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 limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessiterait l'intervention d'un géomètre-expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours le positionnement réel des limites séparatives et des constructions présentes. Ces vues ont un caractère purement illustratif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site (durée du transport sur site A/R non comptabilisée)	02 heures	03 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	04 heures	35min
Durée totale de la prestation	06 heures	38 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	285,56
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	1163,28
Frais de transport	4,70
Sous-total HT	1453,54
TVA 8,50 %	EXONERE
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	**1453,54**

Maître Roman ARBOUZOV

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 11′ 01″ W
Latitude : 16° 16′ 30″ N

Annexe 1

S.C.P M-E DALLIER - R.ARBOUZOV
Maître Sébastien DALLIER
Commissaire de Justice Salarié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

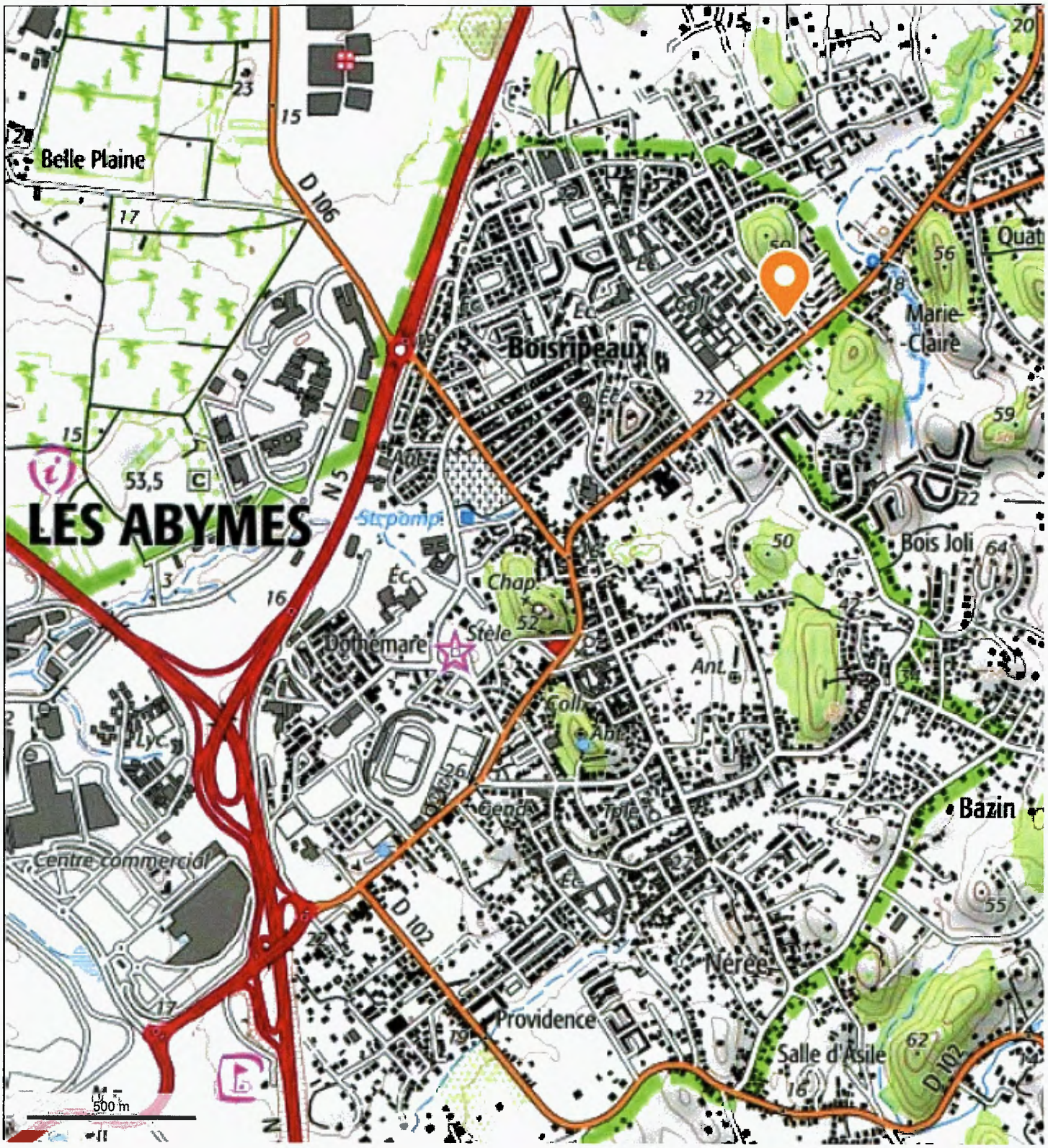
Longitude : 61° 23′ 35″ W
Latitude : 16° 15′ 58″ N

Annexe 2

S.C.P.M.E DALLIER - RARBOUZOV
Maître Sébastien DALLIER
Commissaire de Justice Salariée
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-À-PITRE

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 29′ 21″ W
Latitude : 16° 16′ 22″ N

Annexe 3

SCP M.E. DALLIER - RARBOUZON
Maître Sébastien LEROUX
Commissaire de Justice Salarié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

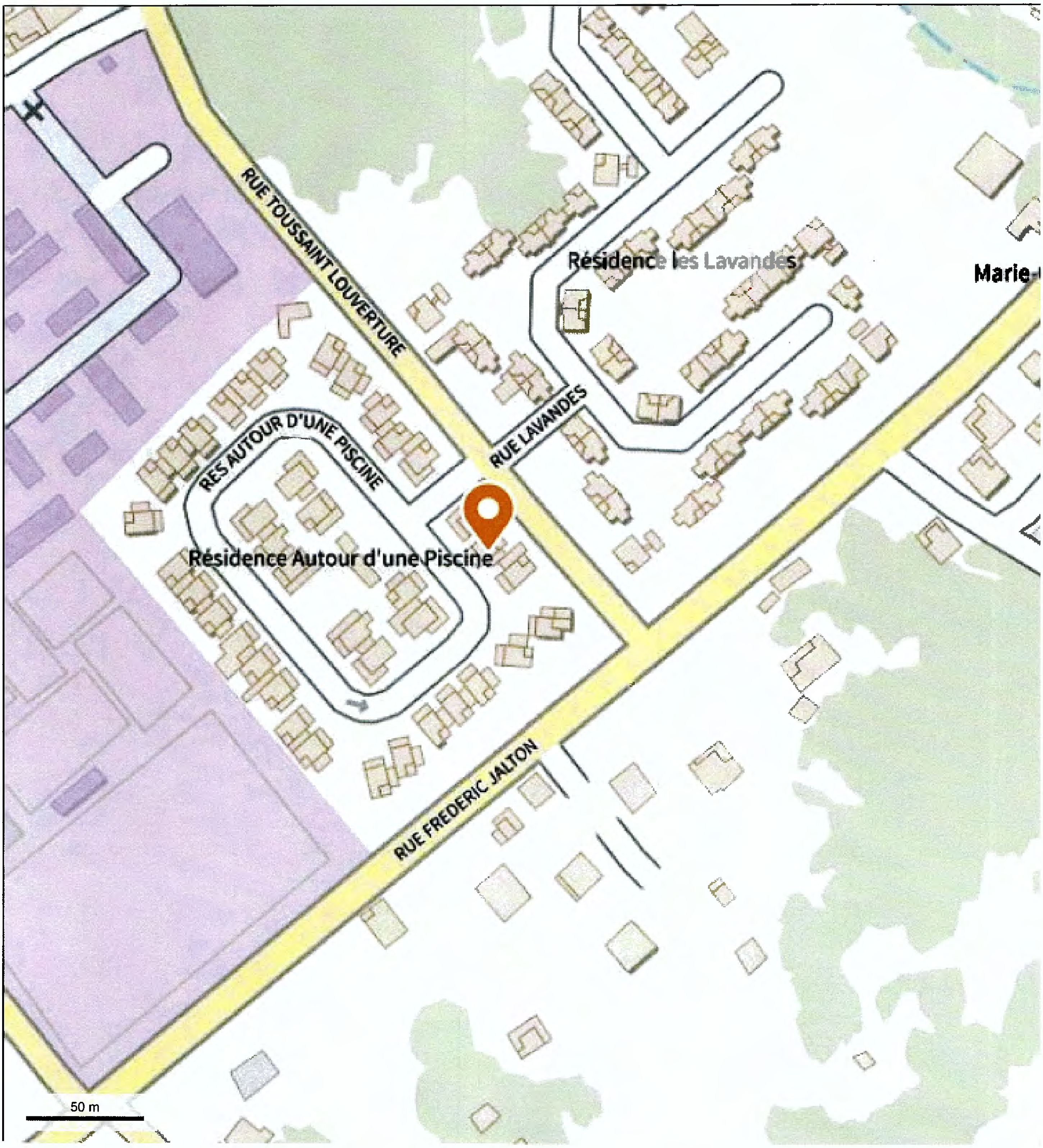
Longitude : 61° 29′ 25″ W
Latitude : 16° 16′ 41″ N

Annexe 4

DALLIER - RABOUZOU

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 29′ 53″ W
Latitude : 16° 16′ 41″ N

Annexe 5

S.C.P. M.E DALLIER - RABOUZOV
Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice Salarié
POINTE-A-PITRE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

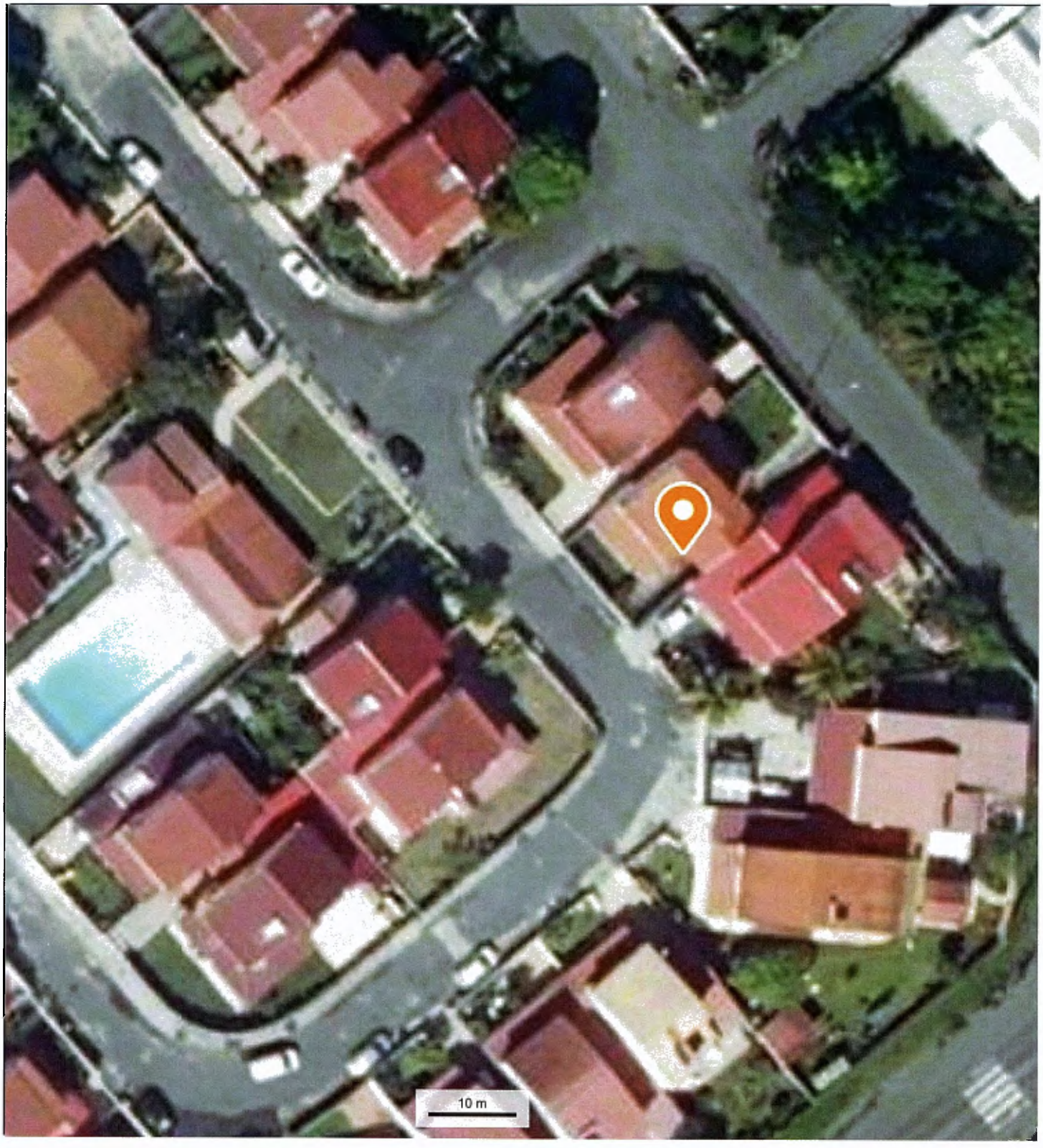
Longitude : 61° 30′ 00″ W
Latitude : 16° 16′ 41″ N

Annexe 6

S.C.P. M-E DALLIER - RARBOUZOV
Maître Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice Salarié
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

géoportail

Parcelle DH 299 - LES ABYMES



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 30′ 00″ W
Latitude : 16° 16′ 41″ N

Annexe 7

M.E DALLIER - RARBOUZOV
Jean-Sébastien LETOUQ
POINTE-A-PITRE

Département :
GUADELOUPE

Commune :
LES ABYMES

Section : DH
Feuille : 000 DH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 03/08/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

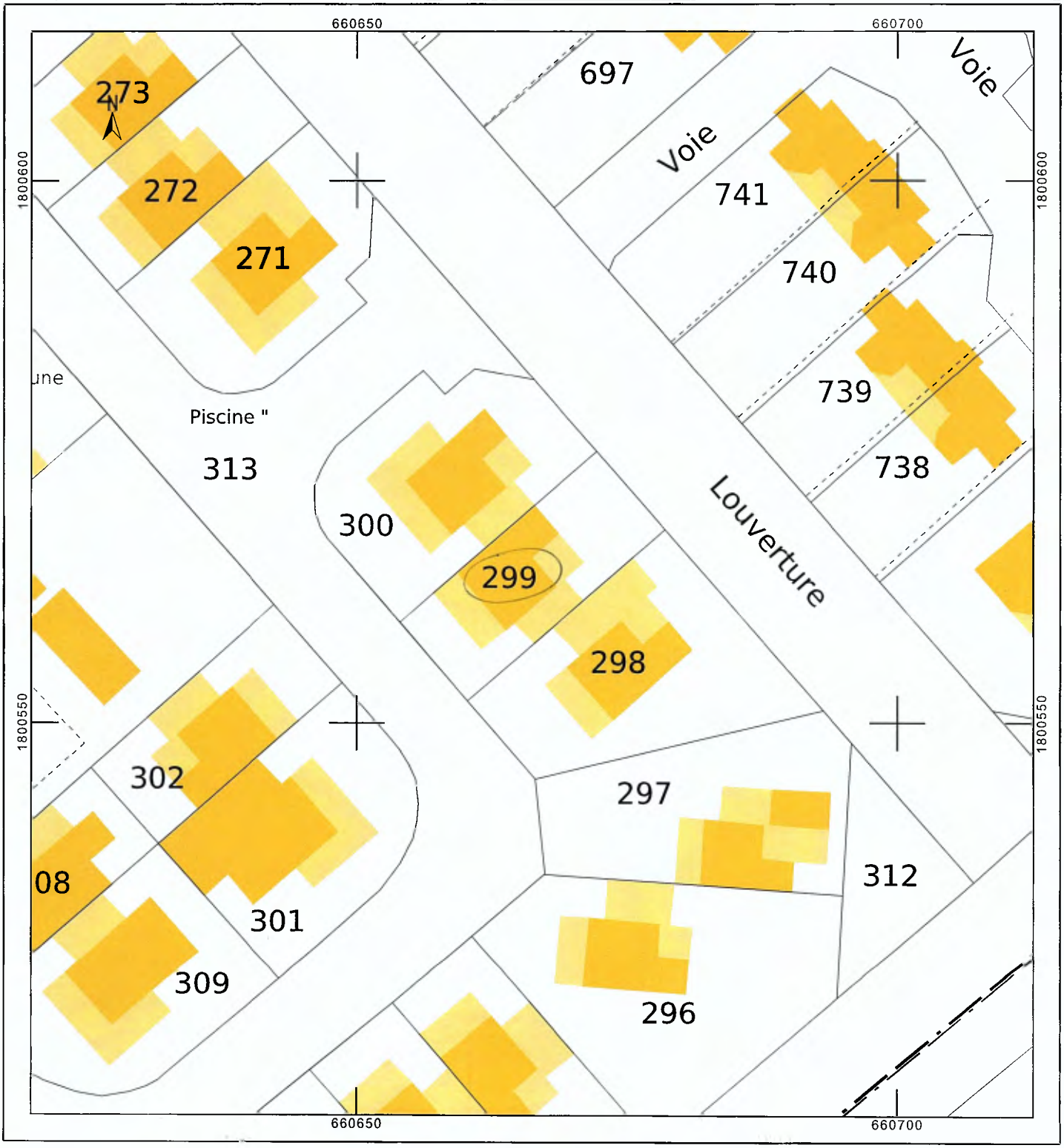
Annexe B

S.C.P.M.E DALLIER - RARBOUZON
Maître Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice Salarié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Les Abymes - Section DH - Parcelle 0299

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée UAc, UAc = Delimite le tissu residentiel secteurs urbains et les ilots d habitat collectif ou intermediaire de Boisripeaux au Nord de l agglomeration Centre

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE CAP EXELLENCE

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

Annexe 9

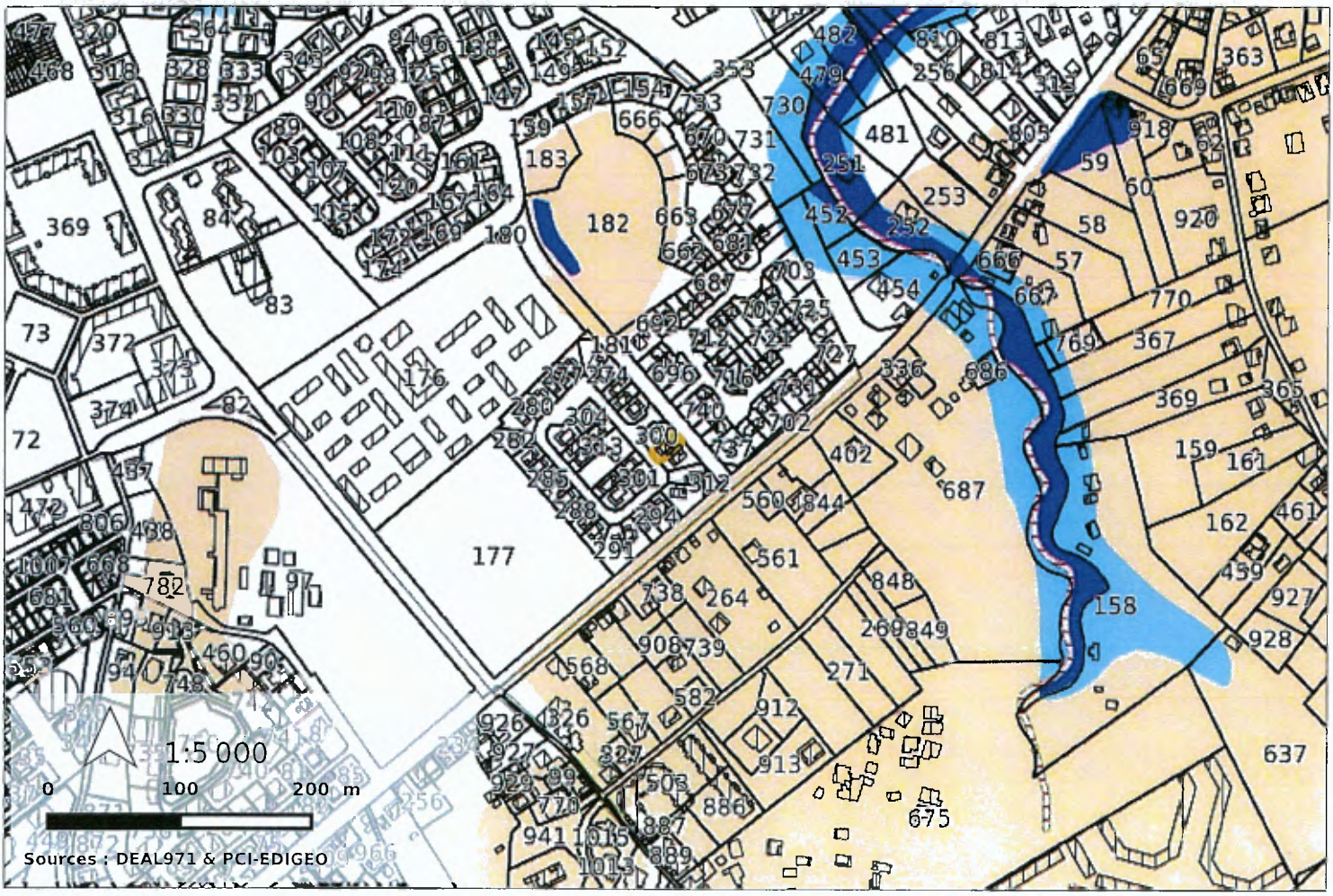
PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE
Liberté
Égalité
Fraternité

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS
- Commune Les Abymes -

Date d'édition : 3/8/2024

Plan de zonage règlementaire

Règlementation de la parcelle : 97101DH0299



> 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				

Annexe 10
(1/2)

Partie règlementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97101DH0299

Nature de l'aléa	*Faible*	*Moyen*	*Fort*

Zone	*Niveau de contraintes*	*Nature des prescriptions*	*Titres*
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II

> Règlement applicable à la parcelle : 97101DH0299

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

Annexe 10
(212)

S.C.P M.E DALLIER - R.ARBOUZOV
Maître Sébastien LEROUX
Commissaire de Justice Salarié
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Les Abymes -

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97101DH0299

Nature de l'aléa	*Faible*	*Moyen*	*Fort*

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 tout renseignement concernant le PPRN opposable ou le Porter à Connaissance, vous pouvez demander des informations complémentaires au Service Urbanisme de la commune ou aux services de la DEAL.

ThermoDAS
Diagnostics immobiliers

CDI FNAIM DIAGNOSTIQUEURS

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 24-07-15

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : **29, Résidence Autour d'une Piscine Lieudit "Bazin"** Code postal : **97139** Ville : **LES ABYMES** Type de bien : **Maison T/4** Etage: **Rdc** N° lot(s): **29** Section cadastrale : **DH** N° parcelle(s) : **299**		Nom : **SELARL SCP (Services,Conseils & Plaidoiries) MORTON & ASSOCIES** Adresse : **30, Rue Delgrès** Code postal : **97110** Ville : **POINTE A PITRE** Date du relevé : **26/07/2024**

☒ Mesurage visuel ☐ Consultation règlement copropriété ☐ Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
29	Rdc	Garage		18,82	
29	Rdc	Terrasse		16,60	
29	Rdc	Entrée sur Cuisine	8,93		
29	Rdc	Cuisine	9,20		
29	Rdc	Cellier	2,03		
29	Rdc	w.c 1	1,91		
29	Rdc	Dégagement 1	3,47		
29	Rdc	Séjour	24,96		
29	Rdc	Dégagement 2	3,39		
29	Rdc	w.c 2	1,95		
29	Rdc	Salle de bains	4,13		
29	Rdc	Chambre 1	12,11		
29	Rdc	Chambre 2	9,27		
29	Rdc	Balcon ch1 et ch2		5,86	
		TOTAL	81,35	41,28	0

Total des superficies privatives **81,35 m²**

(Quatre-vingt-un mètres carrés et trente-cinq décimètres carrés)

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Annexe 1.1 (1/2)

S.C.P. M.E DALLIER - RABBOUZ - Maître Sébastien LEFROU - Commissaire de Justice - Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Cabinet THERMODAS
BP 238 – 97190 LEGOSIER
@ :thermodas@hotmail.com - www.thermodas.fr – Té : 0690 25 52 02
N° Siret: 482 798 170 000 15

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparemment privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

DATE DU RAPPORT : **29/07/2024**
OPERATEUR : **Jean-Marc BERVILLE**

CACHET

THERMODAS
B.P. 238
97190 LE GOSIER
Tél.: 0690 25 52 02
thermodas@hotmail.com
Siret : 482 798 170 00015

SIGNATURE

Annexe 11 (2/2)

S.C.P. M-E DALLIER - RARBOUZOV
Maître Sébastien LEROUX
Commissaire de Justice Salarié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Cabinet THERMODAS
BP 238 – 97190 LEGOSIER
@ :thermodas@hotmail.com - www.thermodas.fr – Té : 0690 25 52 02
N° Siret: 482 798 170 000 15

Annexe 12

- AUTORISATION DE PENETRER SUR UNE PARCELLE BATIE ET REMISE DES CLES AU COMMISSAIRE DE JUSTICE -

S.C.P M-E DALLIER - ARBOUZOV Maître Sébastien DALLIER Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Référence à rappeler :
2400283
RA / ARL
B-SQUARED INVESTMENTS SARL, venant
c/ ABRIN Clairmanie Céline en son propre et

Dossier suivi par :
CA
05.90.93.68.51
dab@huissiers-justice-guadeloupe.fr

Références du bailleur :
20210580-LRM/KL/KL

SCP DALLIER-ARBOUZOV
Huissiers de Justice associés
Résidence La Darse
2-4 rue Dugommier
97110 POINTE A PITRE

vous remets un jeu de clés et vous (Maître Roman ARBOUZOV, Commissaire de Justice associé, et Monsieur Jean-Marc BERVILLE, technicien en diagnostics immobiliers de la société THERMODAS) autorise à pénetrer librement sur la parcell ecadastrée DH 299 et dans le bâtiment y édifié, situés Résidence AUTOUR D'UNE PISCINE, 97139 LES ABYMES, afin de vous permettre de procéder à la description du bien et à divers diagnostics dans le cadre de la procédure de saisie immobilière en cours. Mon état de santé ne me permet pas de vous accompagner sur place dans l'immédiat.

Je vous précise que ce bien immobilier est libre de toute occupation et ne fait l'objet d'aucun contrat de location en cours.

A : LES ABYMES

Le : 26/07/2024 à (heure) : 10 h 37 min

Signature :

Autorisation et clé(s) reçues par la SCP DALLIER-ARBOUZOV, mandataire du bailleur, le 26/07/2024

Représentée par : Roman ARBOUZOV, Commissaire de Justice associé

Signature :

Société Civile Professionnelle
M-E DALLIER - R. ARBOUZOV
Commissaires de Justice Associés
Résidence La Darse
2 et 4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Tél : 0590 90 99 36 - Fax : 0590 90 99 6

Restitution des clés à Mme ABRIN Clairmanie le : 26/07/2024

A (heure) : 17 h 5 min

Signature :

Annexe 13

FICHE D'ASSISTANCE

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

Dossier n° 2400283

Lieu d'intervention : 26/07/2024

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

Nom : **Signature :**

Prénom :

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

Nom : **Signature :**

Prénom :

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

DESCRIPTIF B-SQUARED c- ABRIN-ZAMI 2400283 26.07.2024

Photographie n° 1

Photographie n° 2

Photographie n° 3

Photographie n° 4

Photographie n° 5

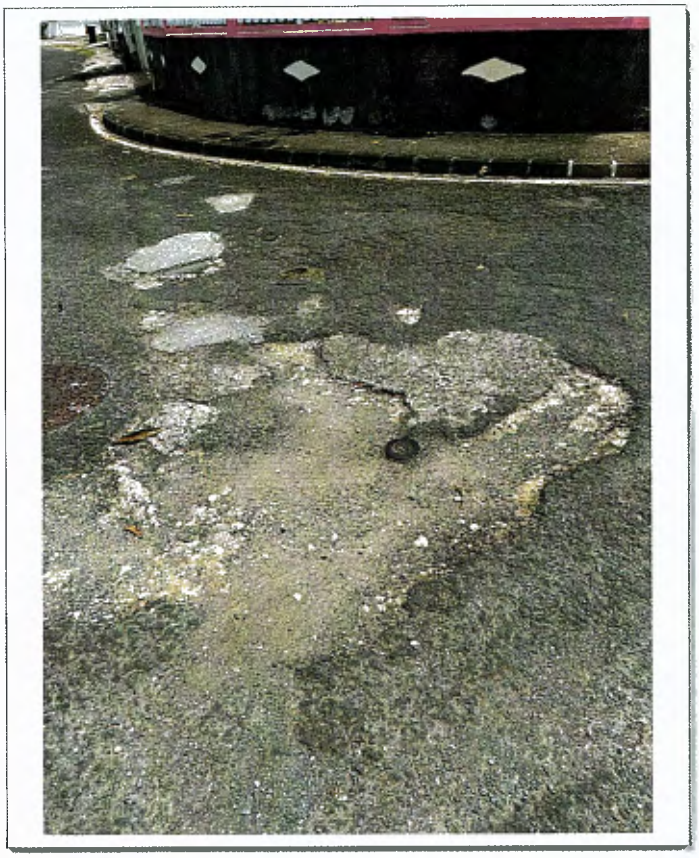
Photographie n° 6

Photographie n° 7

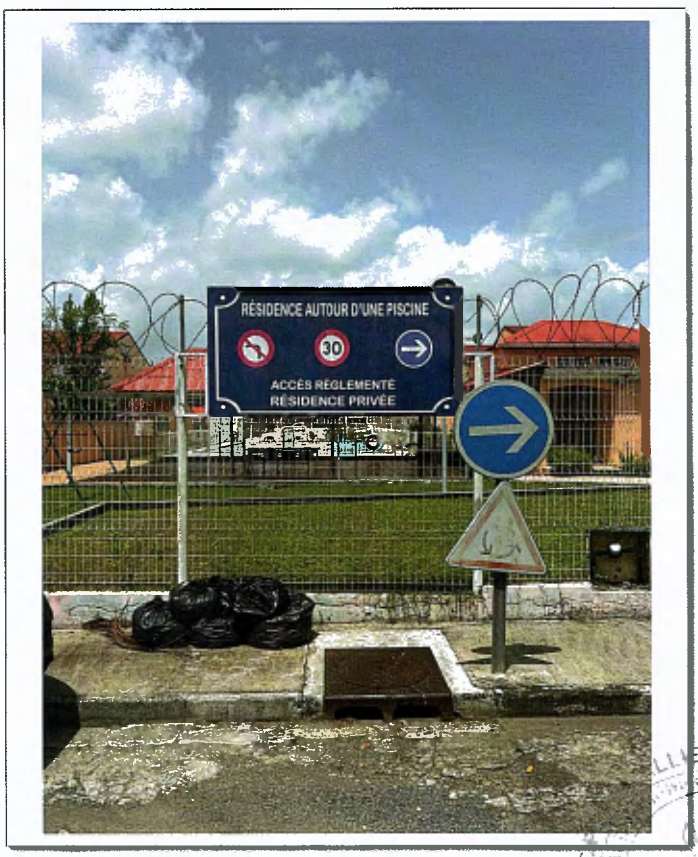
Photographie n° 8

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaire de Justice Suppléant
Commissaires de Justice POINTE-A-PITRE

Photographie n° 9



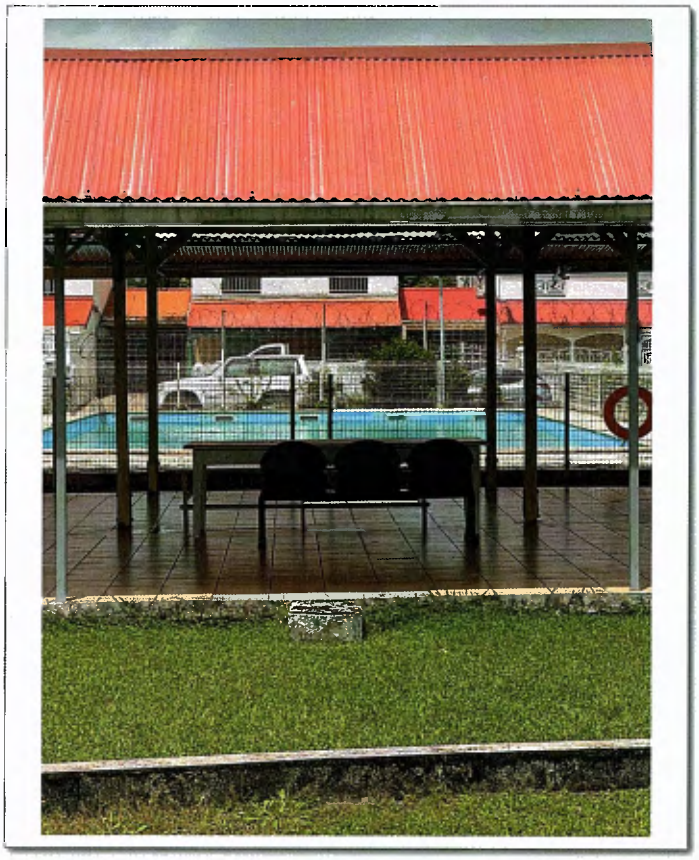
Photographie n° 10



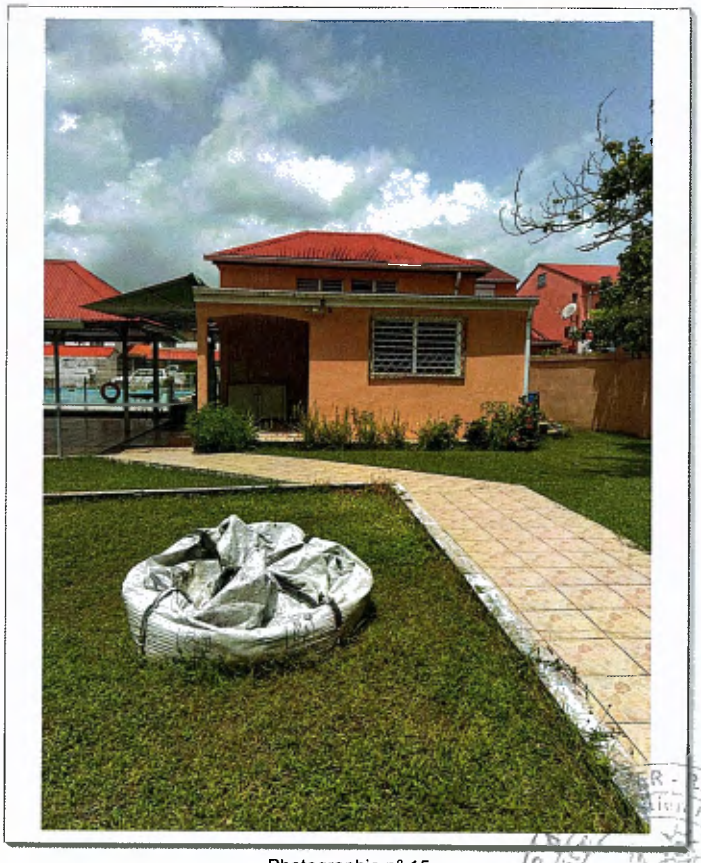
Photographie n° 11

Photographie n° 12

Photographie n° 13

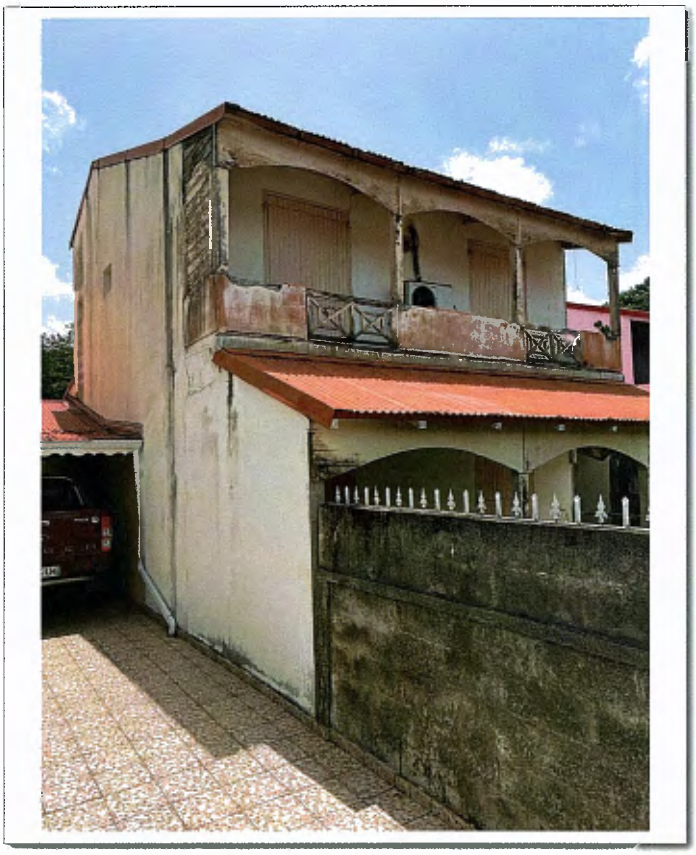


Photographie n° 14

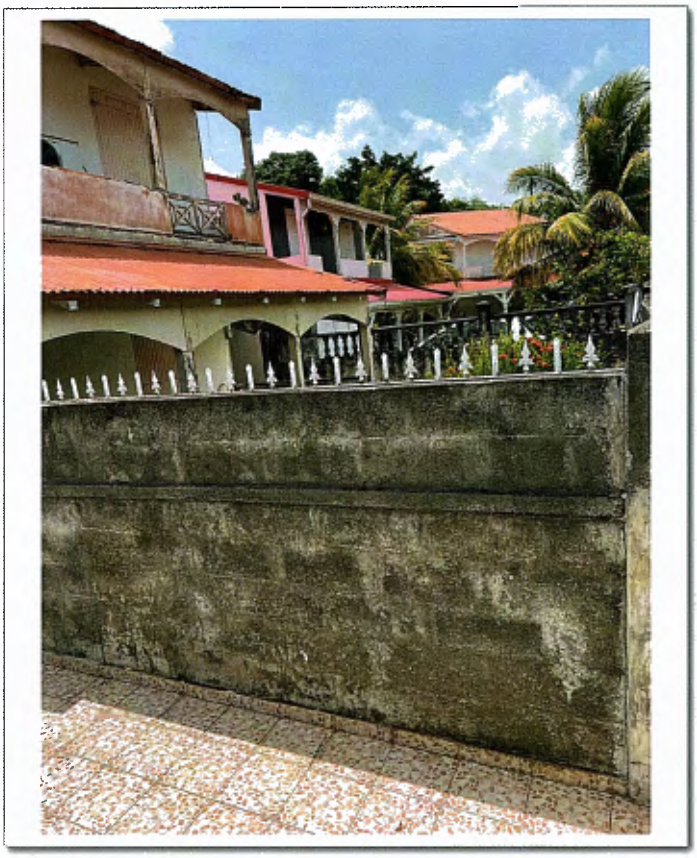


Photographie n° 15

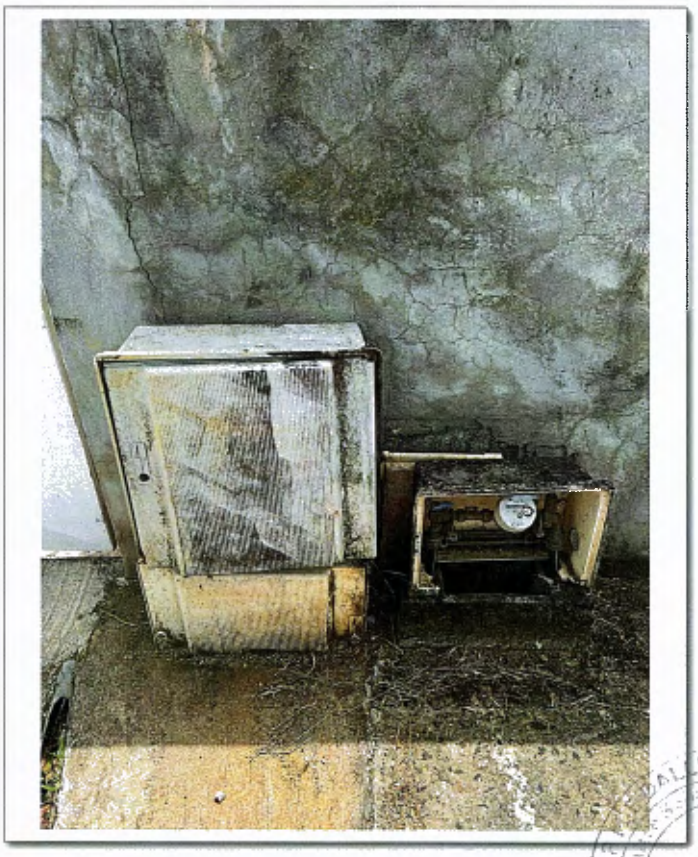
Photographie n° 16



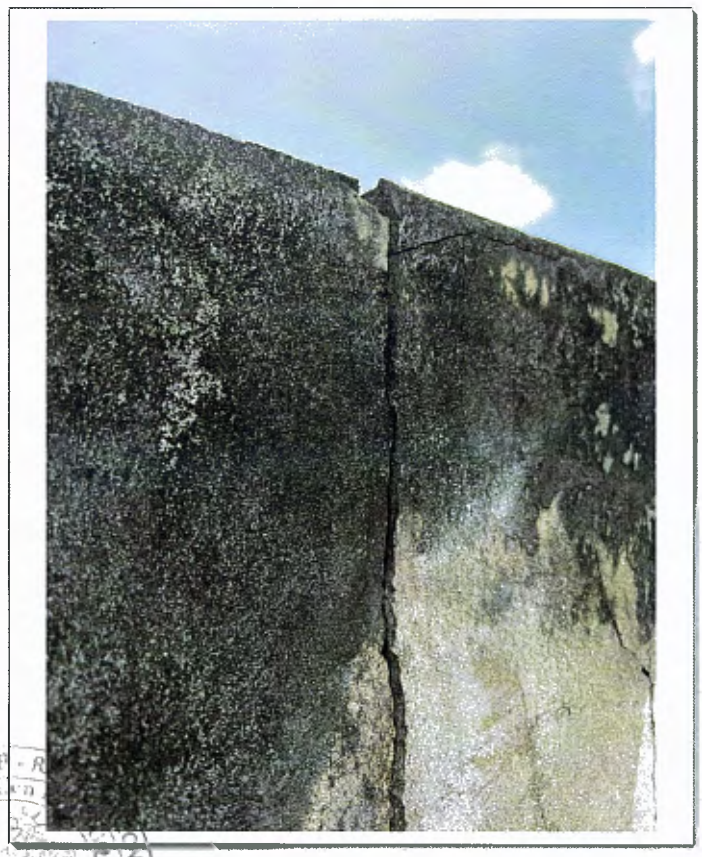
Photographie n° 17



Photographie n° 18

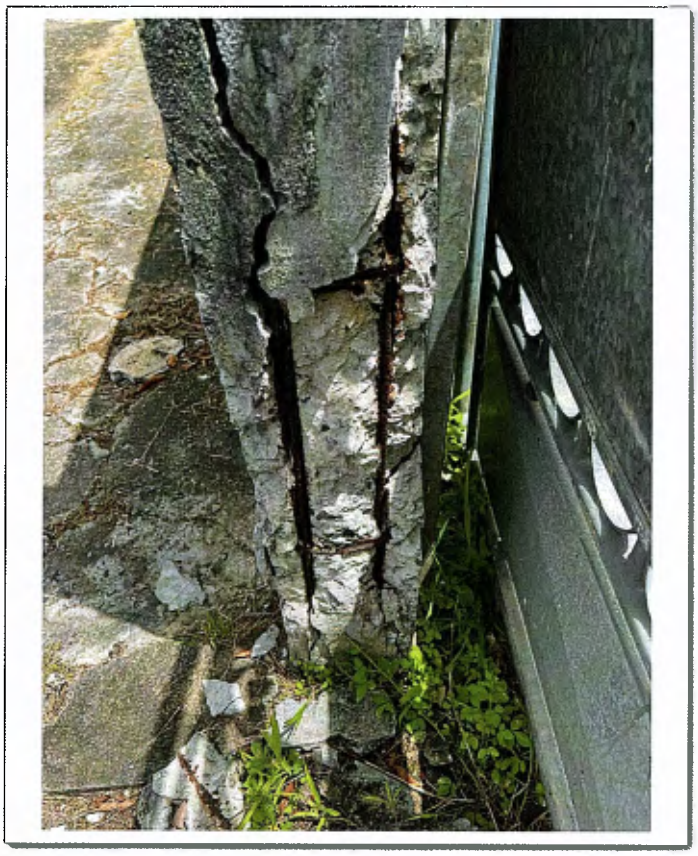


Photographie n° 19



Photographie n° 20

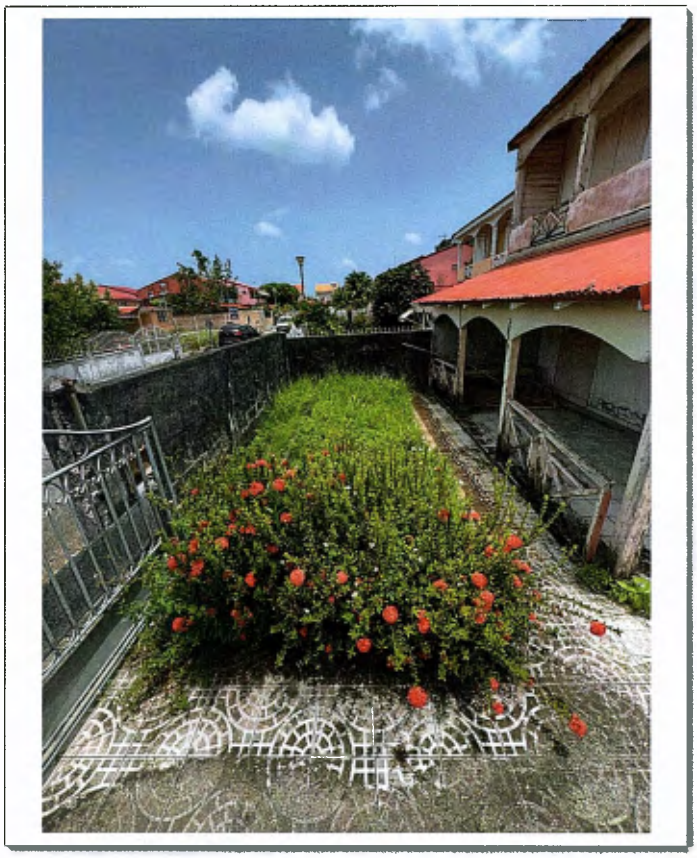
Photographie n° 21



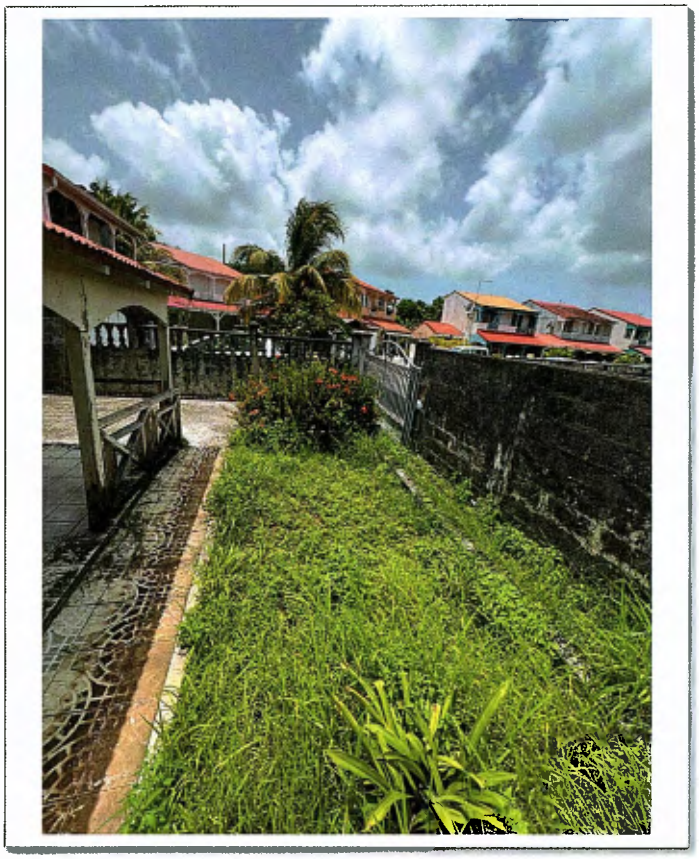
Photographie n° 22

Photographie n° 23

Photographie n° 24



Photographie n° 25

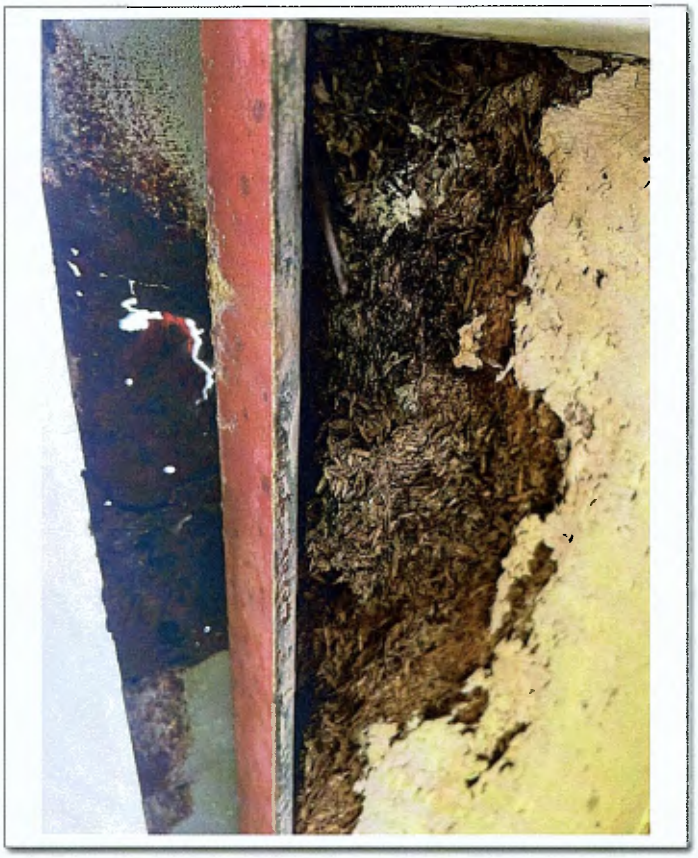


Photographie n° 26

Photographie n° 27

Photographie n° 28

Photographie n° 29



Photographie n° 30

Photographie n° 31

Photographie n° 32

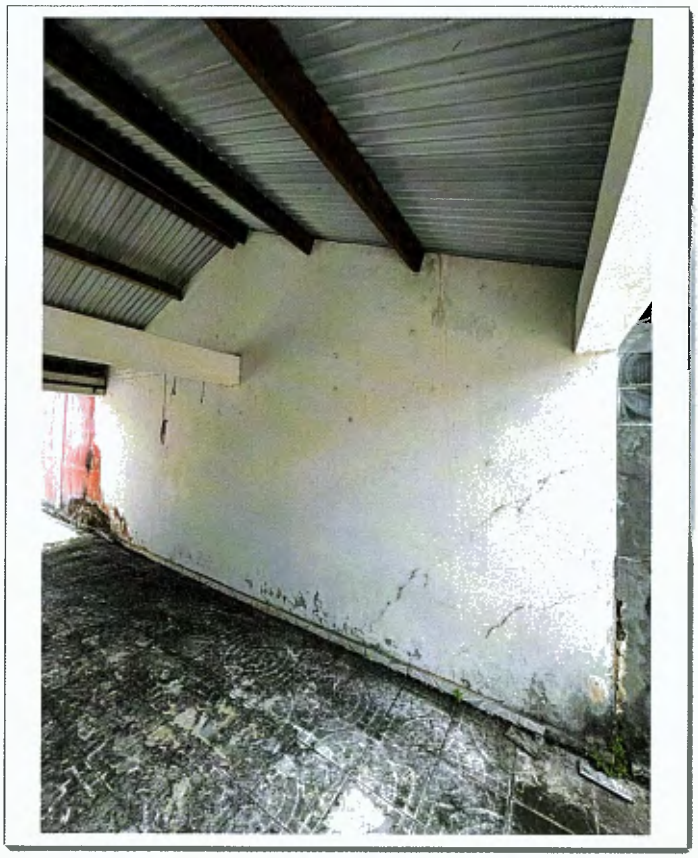
Photographie n° 33

Photographie n° 34

Photographie n° 35

Photographie n° 36

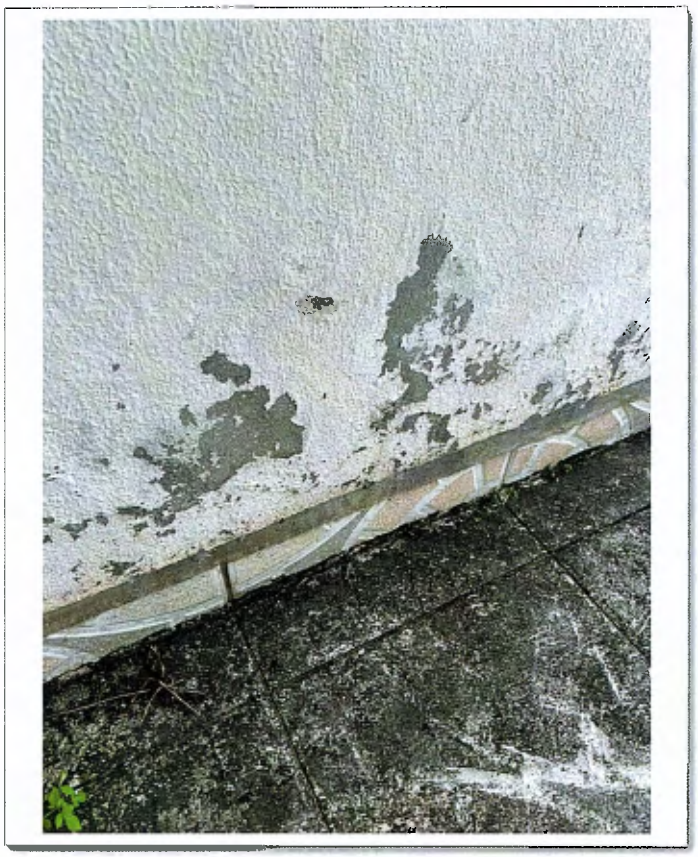
Photographie n° 37



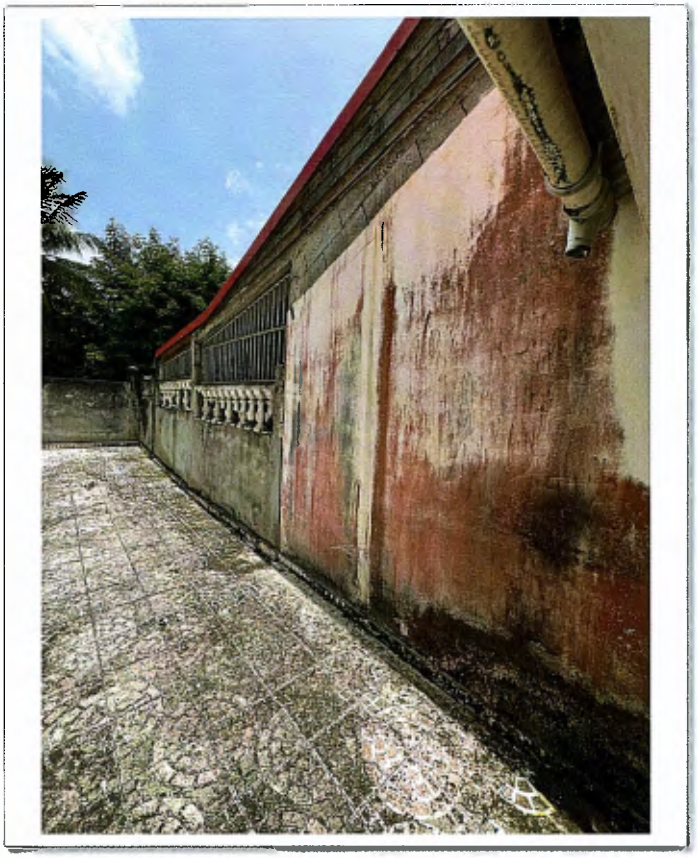
Photographie n° 38

Photographie n° 39

Photographie n° 40

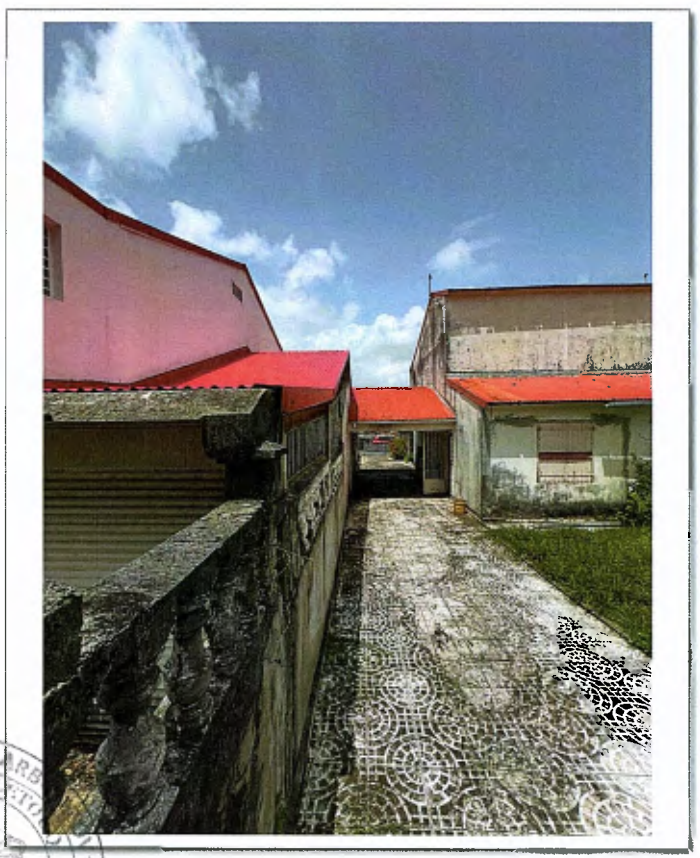


Photographie n° 41

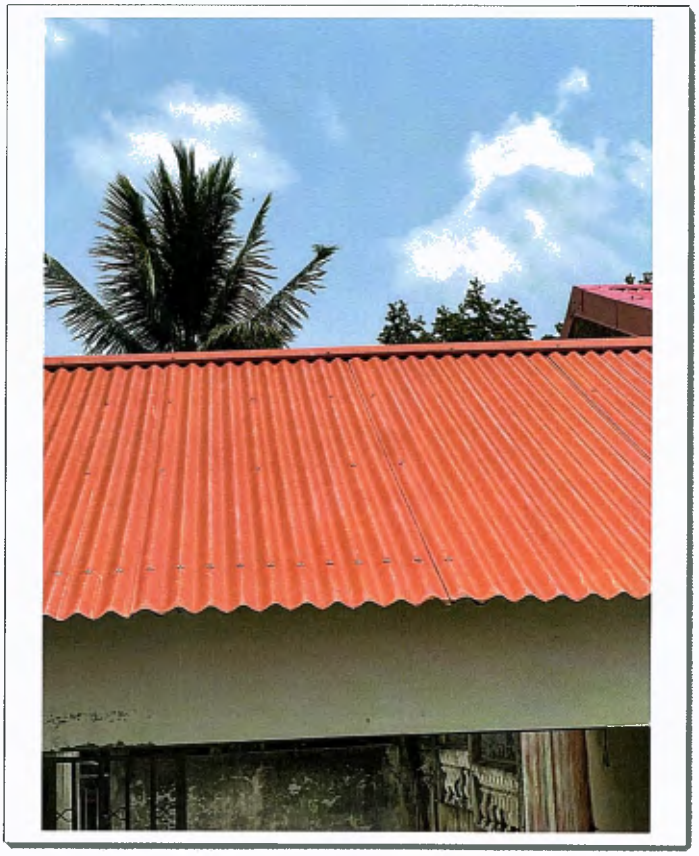


Photographie n° 42

Photographie n° 43



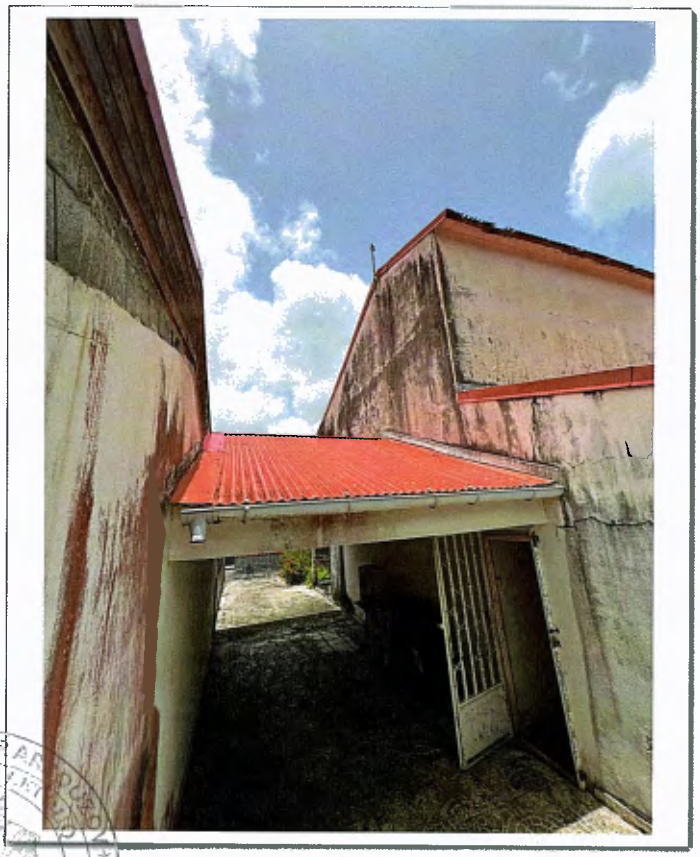
Photographie n° 44



Photographie n° 45

Photographie n° 46

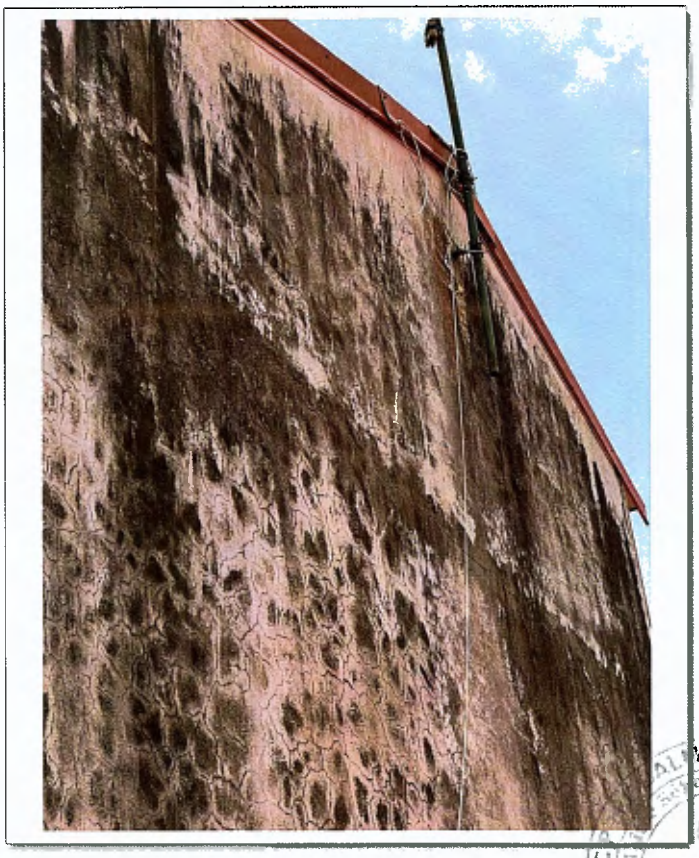
Photographie n° 47



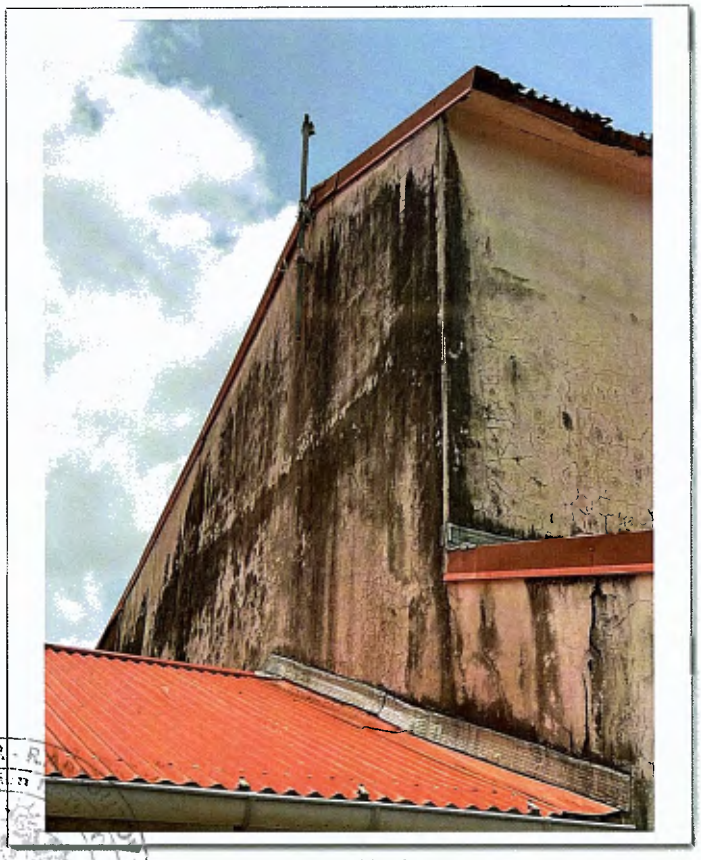
Photographie n° 48

Photographie n° 49

Photographie n° 50



Photographie n° 51



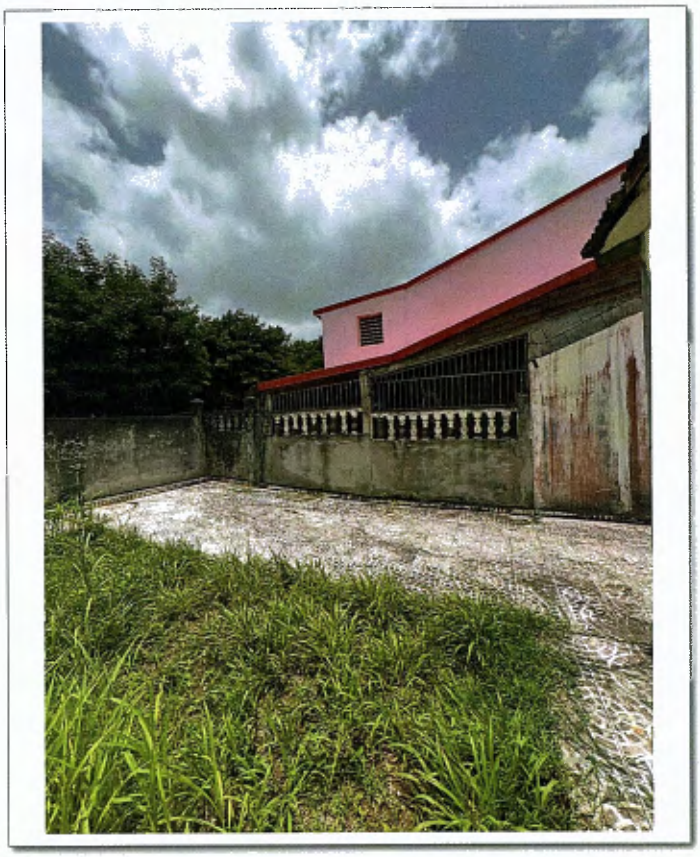
Photographie n° 52

Photographie n° 53

Photographie n° 54

Photographie n° 55

Photographie n° 56



Photographie n° 57

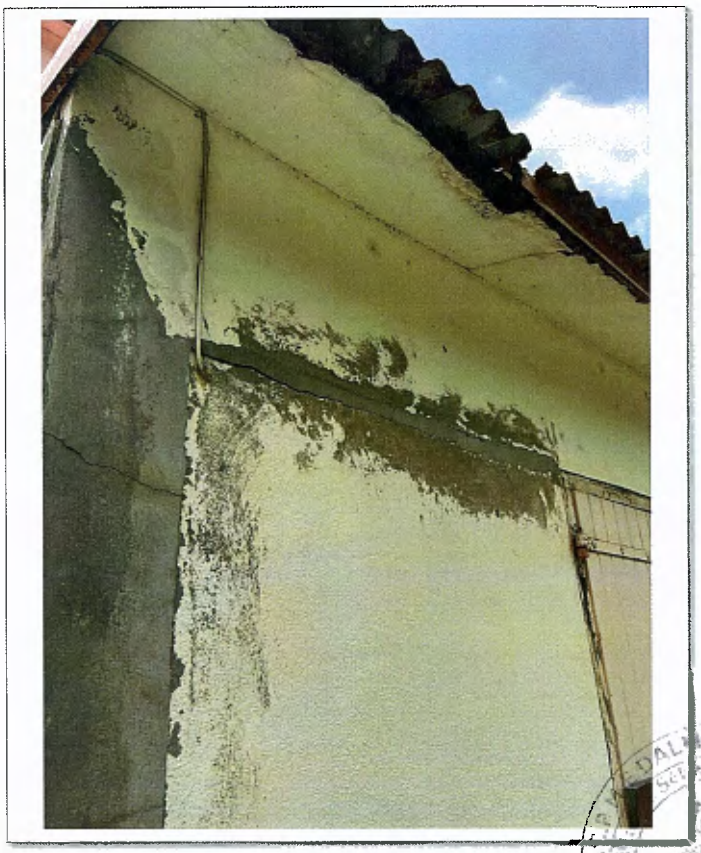
Photographie n° 58

Photographie n° 59

Photographie n° 60

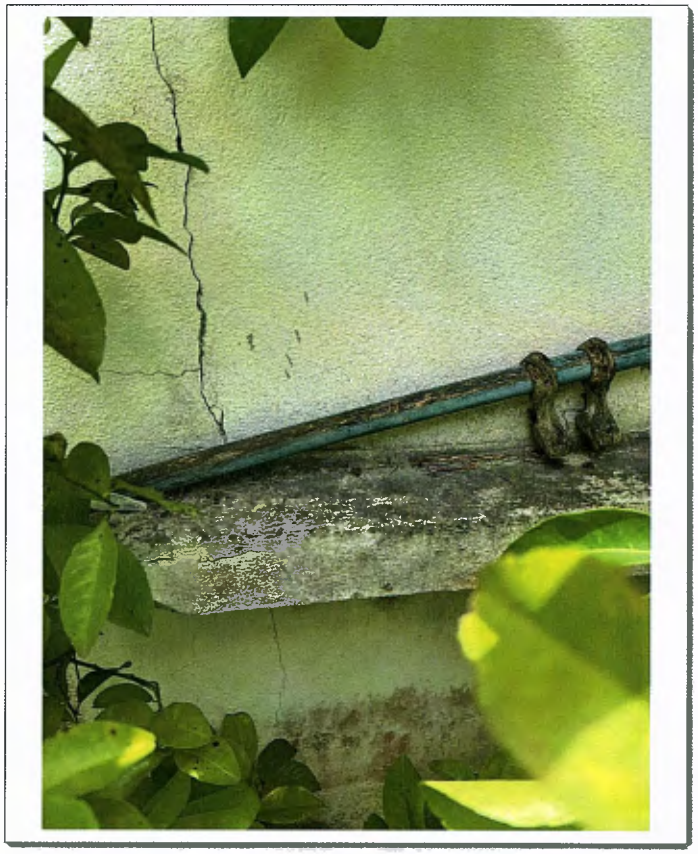
Photographie n° 61

Photographie n° 62



Photographie n° 63

Photographie n° 64



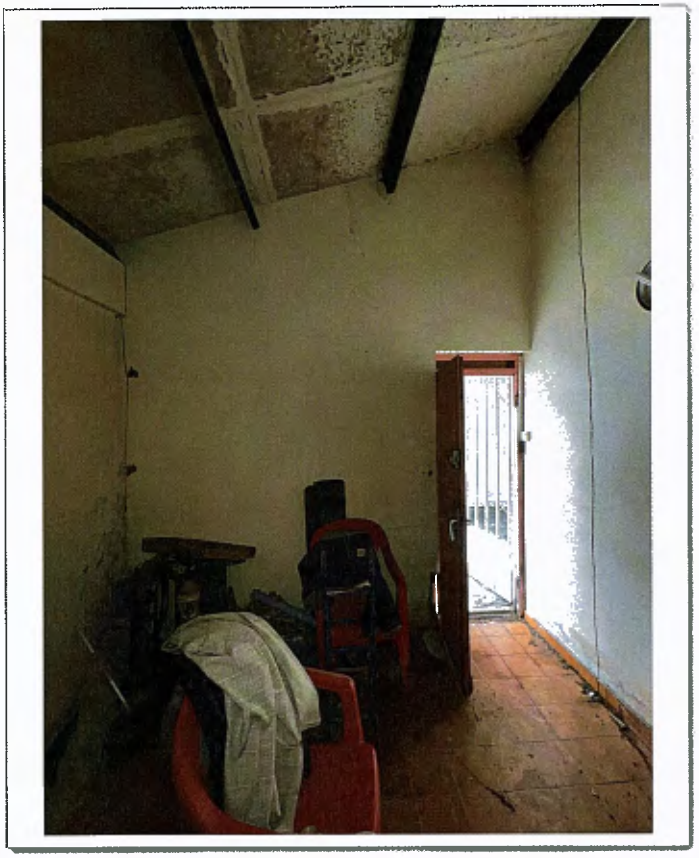
Photographie n° 65

Photographie n° 66

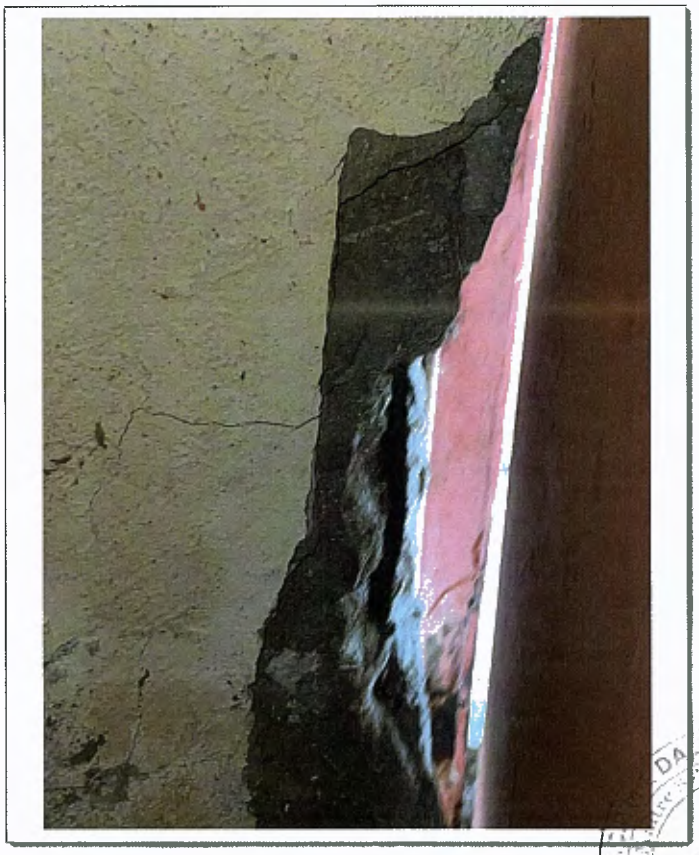
Photographie n° 67

Photographie n° 68

Photographie n° 69



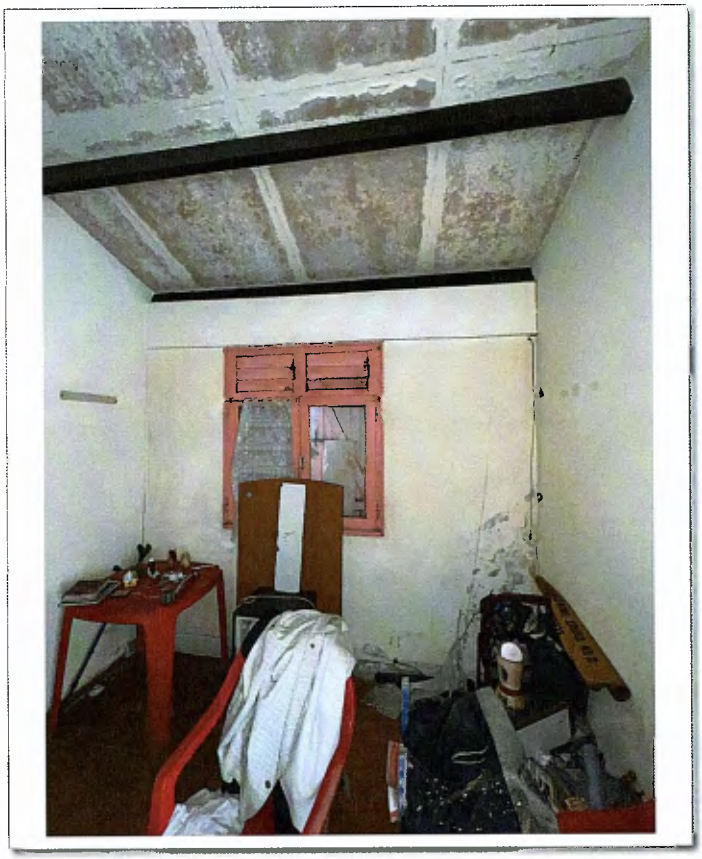
Photographie n° 70



Photographie n° 71

Photographie n° 72

Photographie n° 73



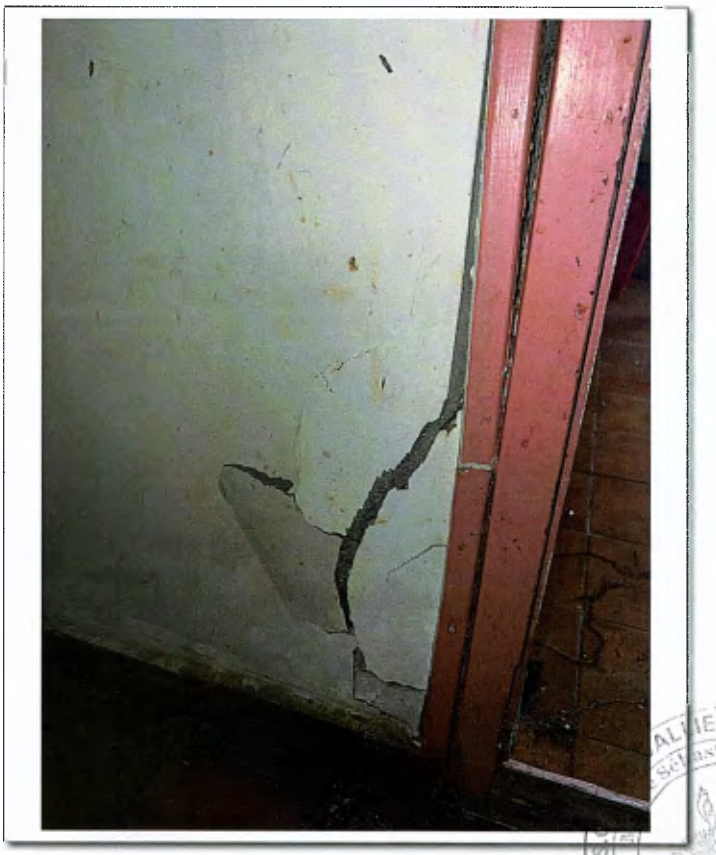
Photographie n° 74

Photographie n° 75

Photographie n° 76

Photographie n° 77

Photographie n° 78



Photographie n° 79

Photographie n° 80

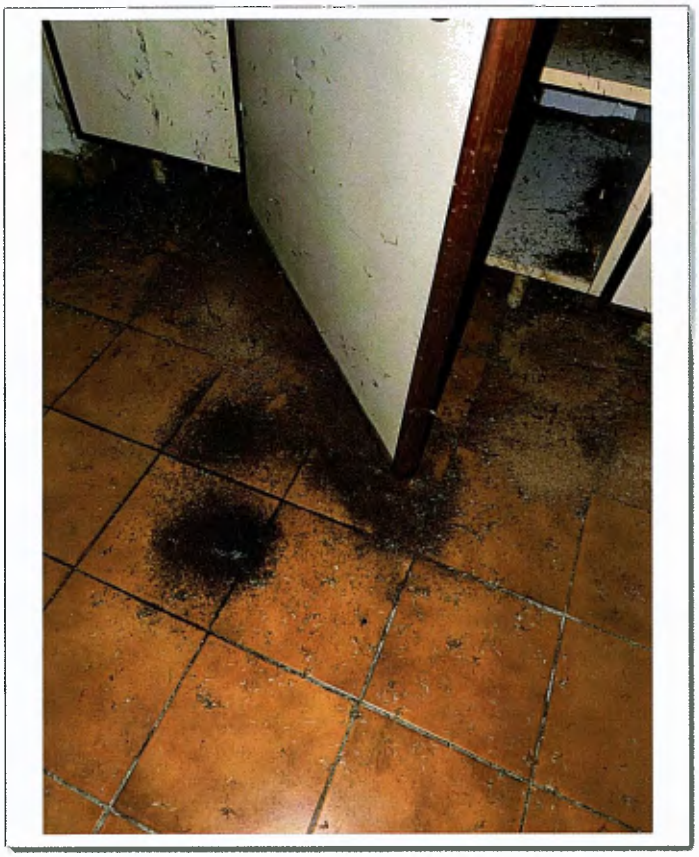
Photographie n° 81

Photographie n° 82

Photographie n° 83

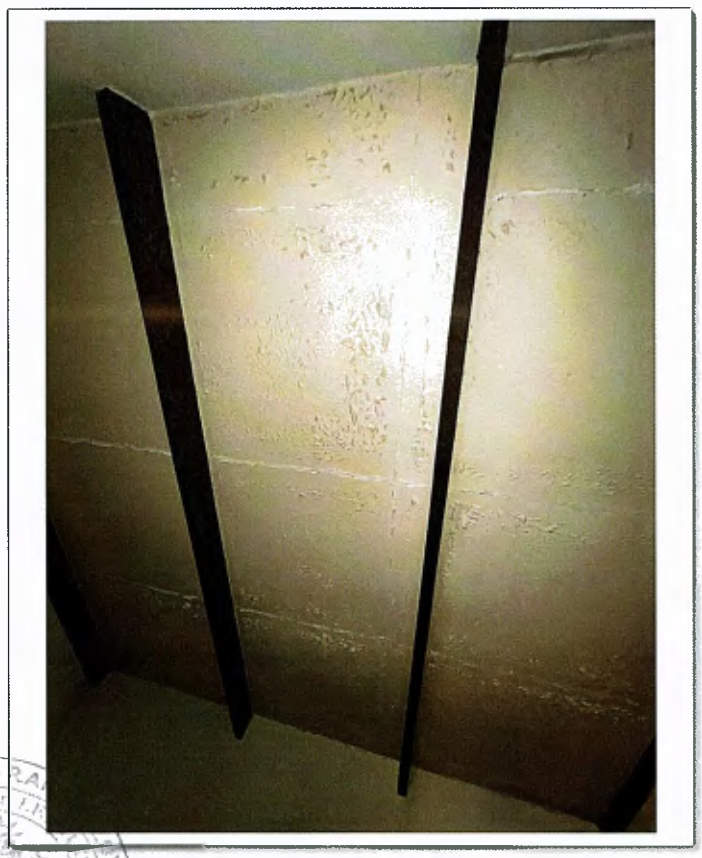
Photographie n° 84

Photographie n° 85



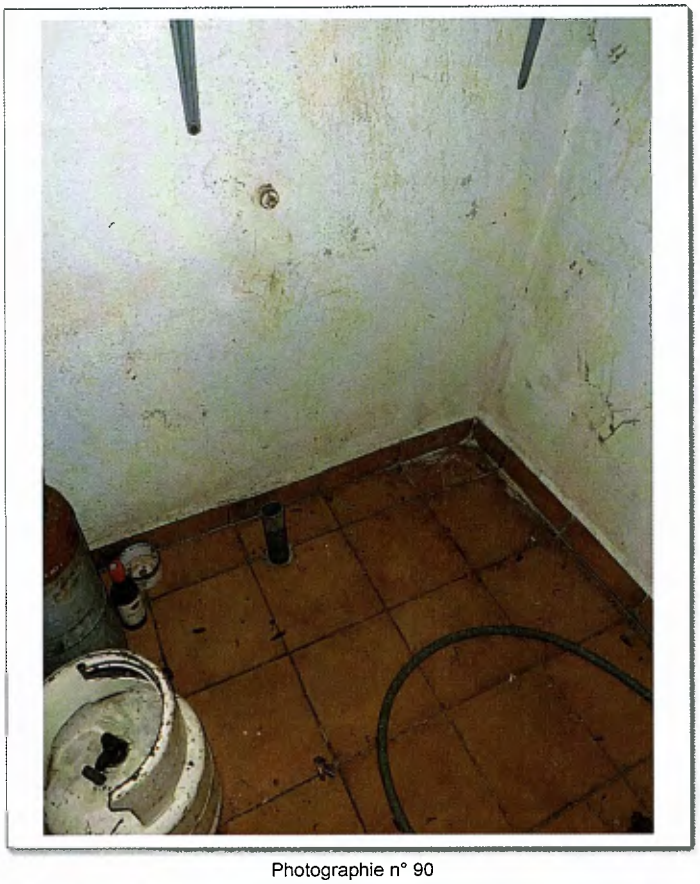
Photographie n° 86

Photographie n° 87



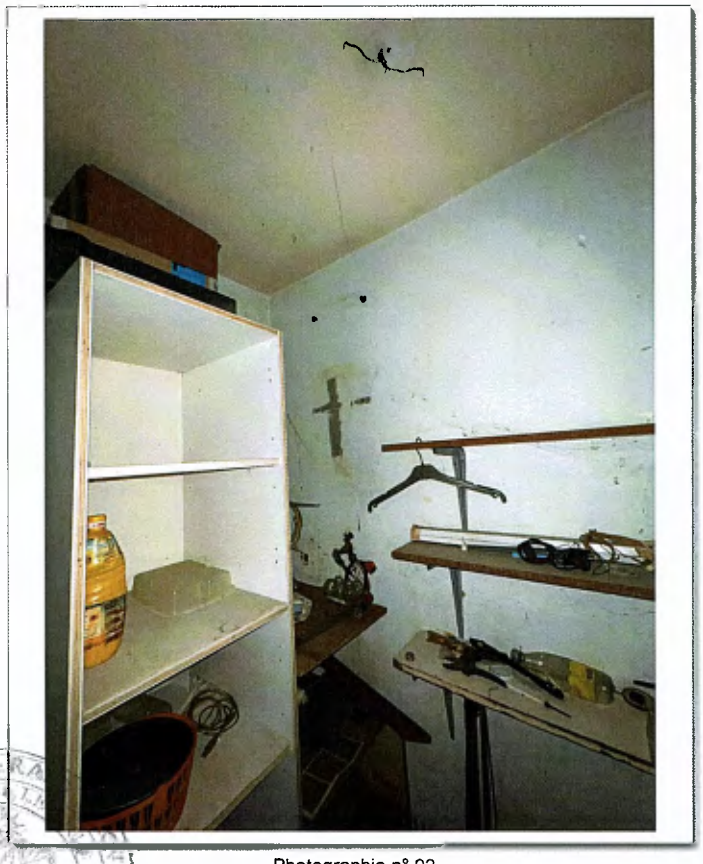
Photographie n° 88

Photographie n° 89



Photographie n° 90

Photographie n° 91



Photographie n° 92

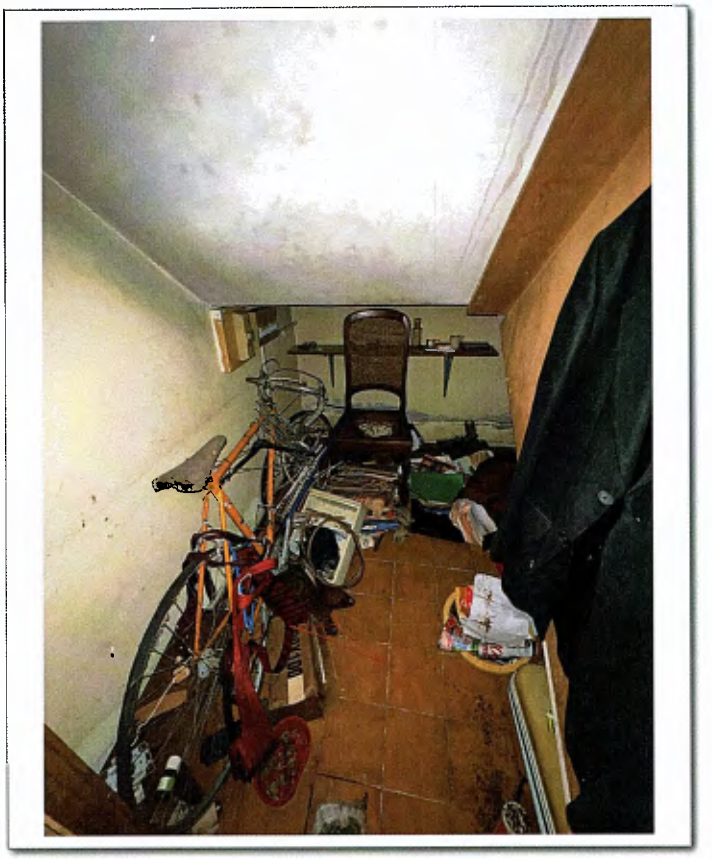
Photographie n° 93

Photographie n° 94

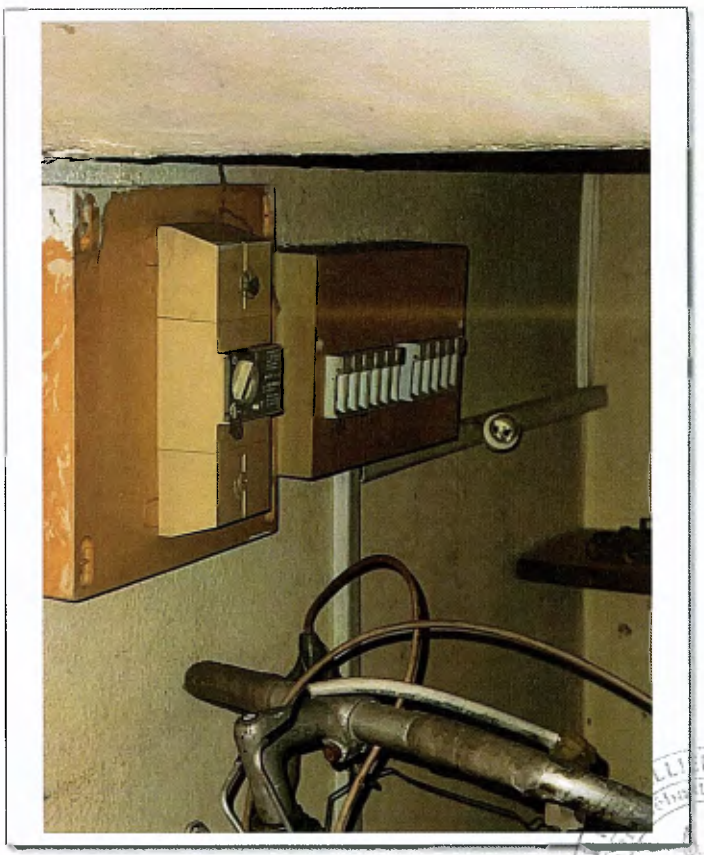
Photographie n° 95

Photographie n° 96

Photographie n° 97

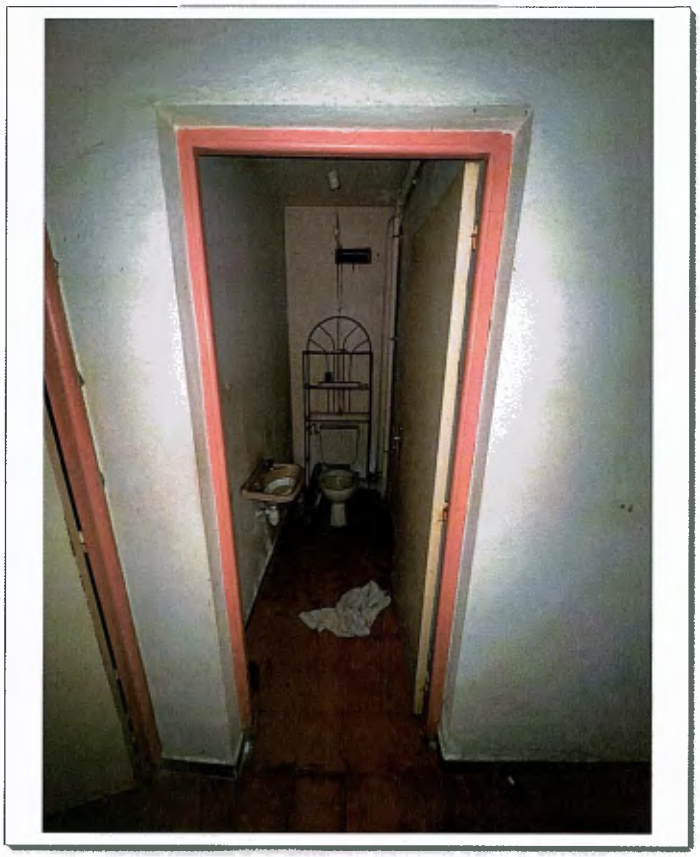


Photographie n° 98

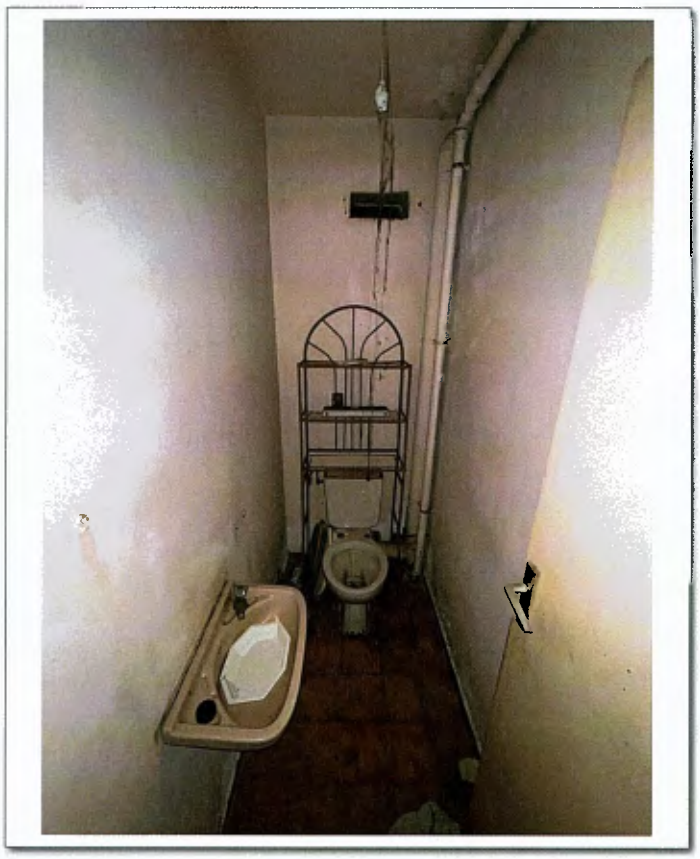


Photographie n° 99

Photographie n° 100



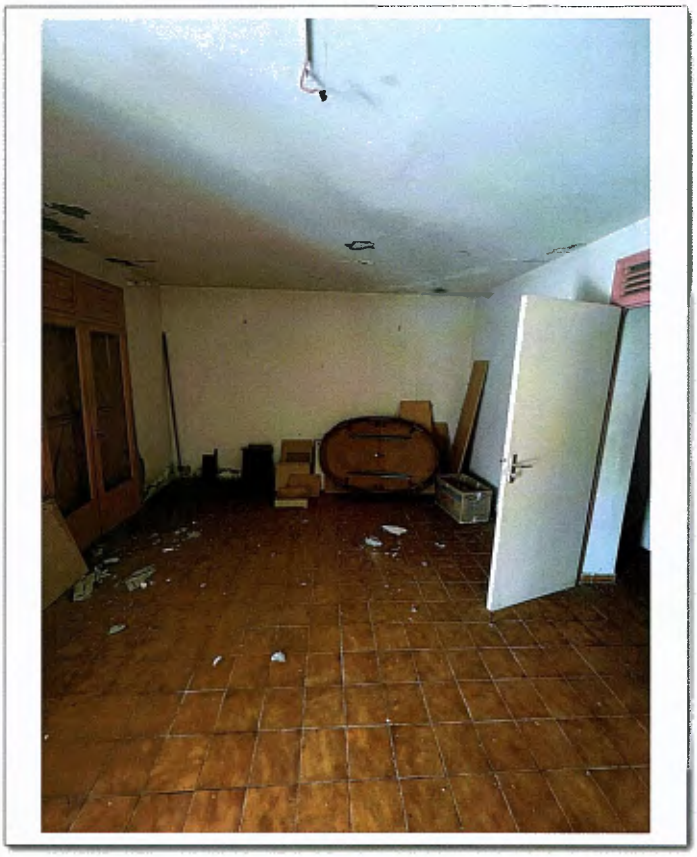
Photographie n° 101



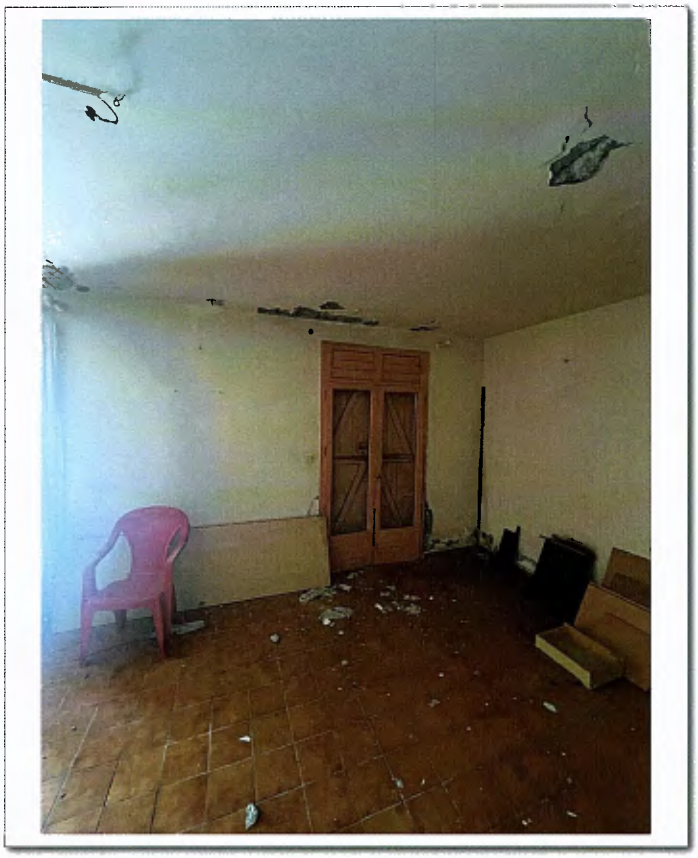
Photographie n° 102

Photographie n° 103

Photographie n° 104



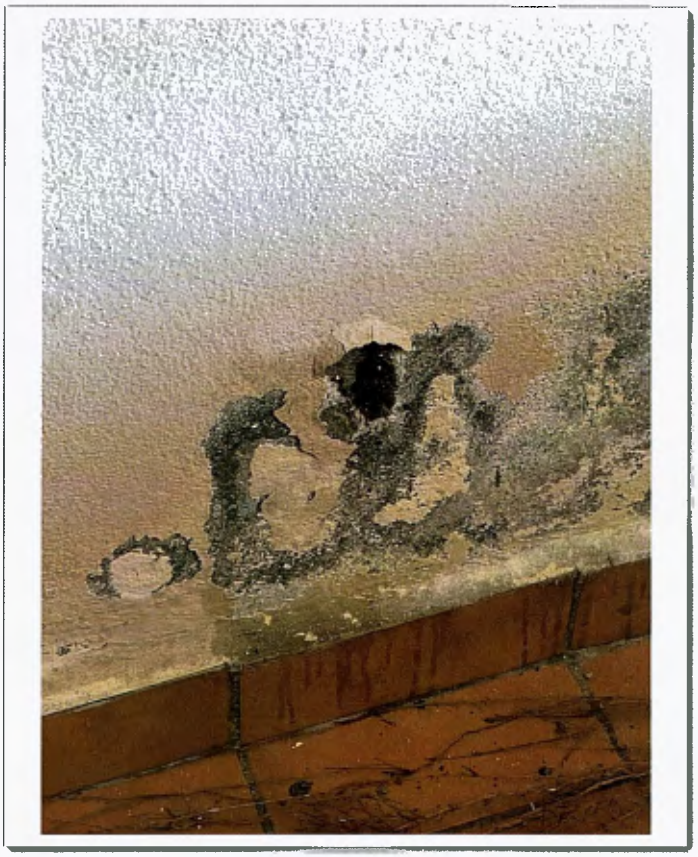
Photographie n° 105



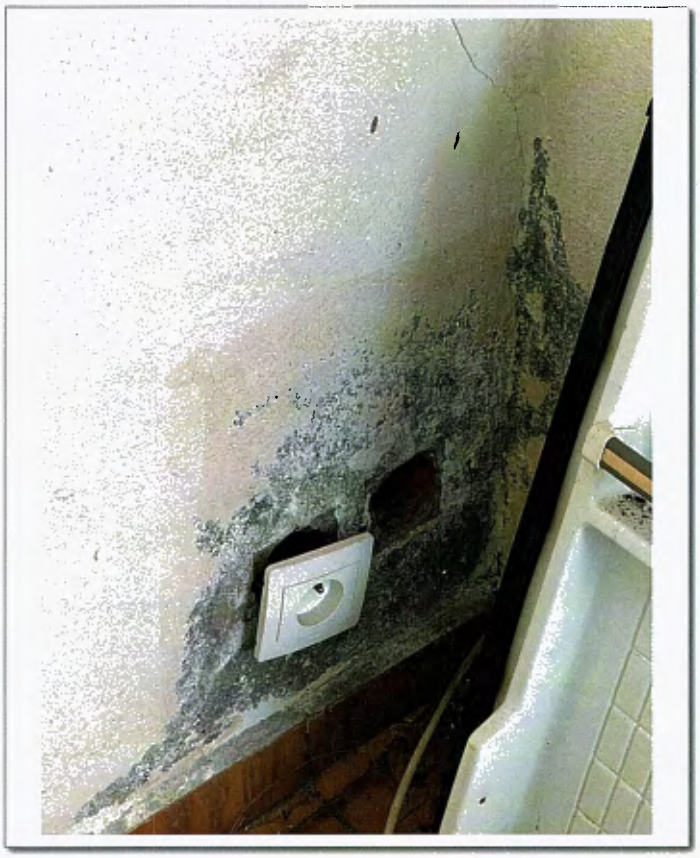
Photographie n° 106

Photographie n° 107

Photographie n° 108

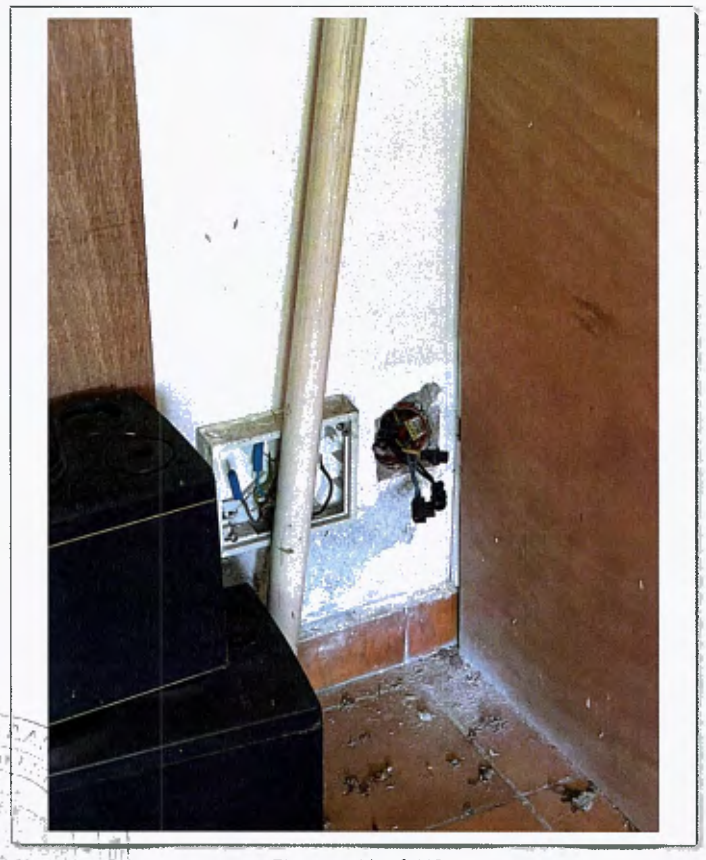


Photographie n° 109

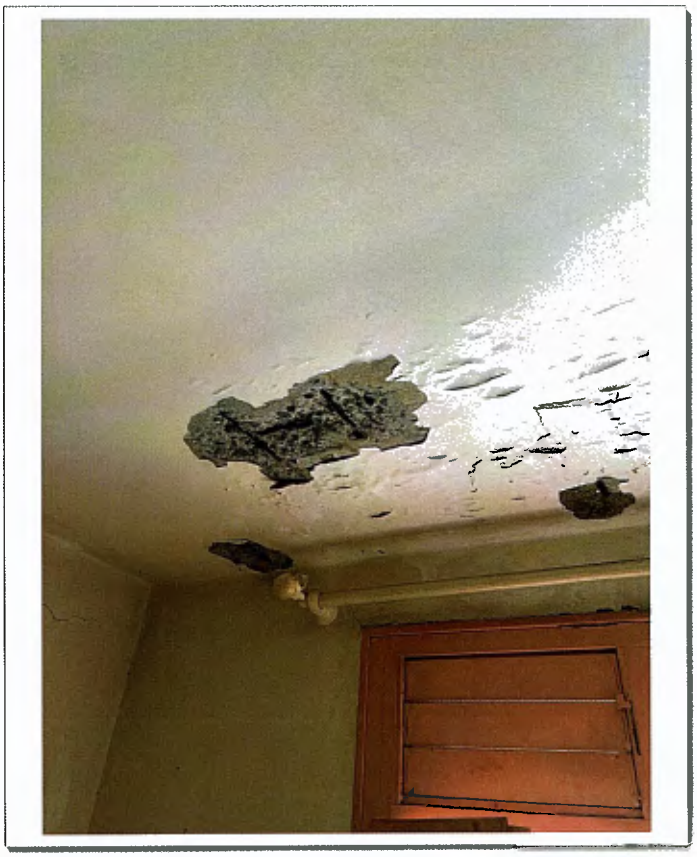


Photographie n° 110

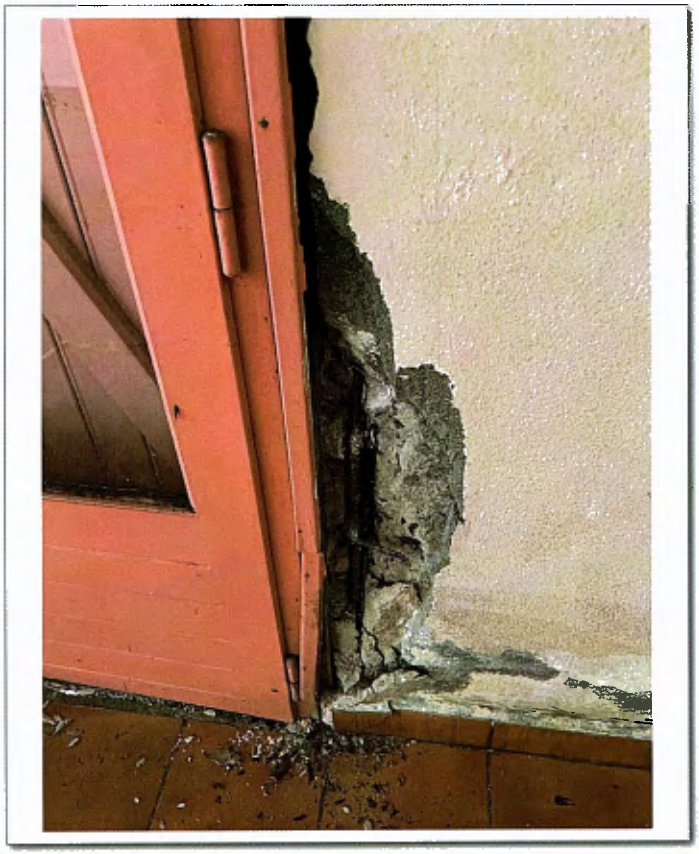
Photographie n° 111



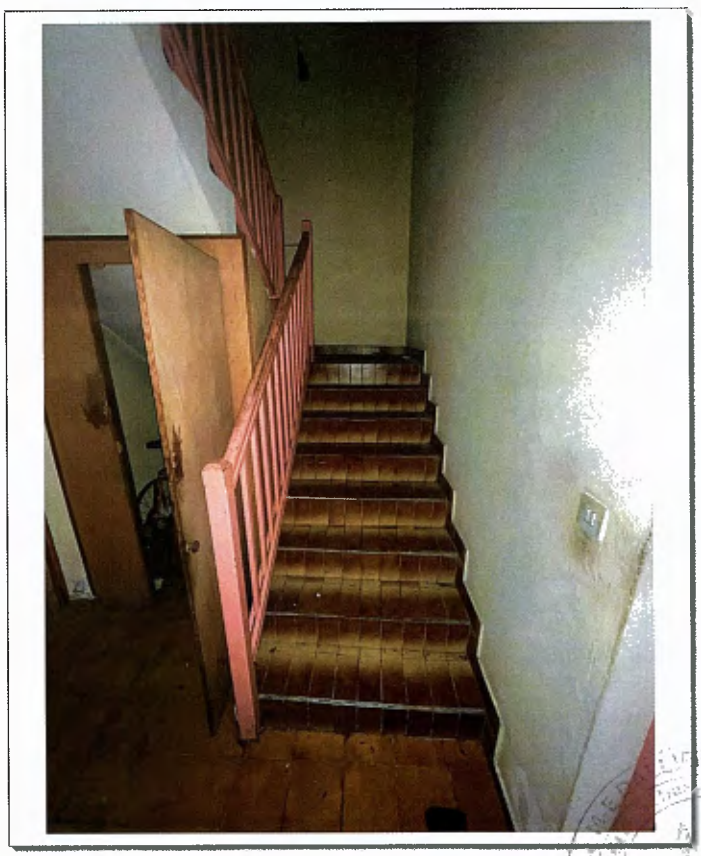
Photographie n° 112



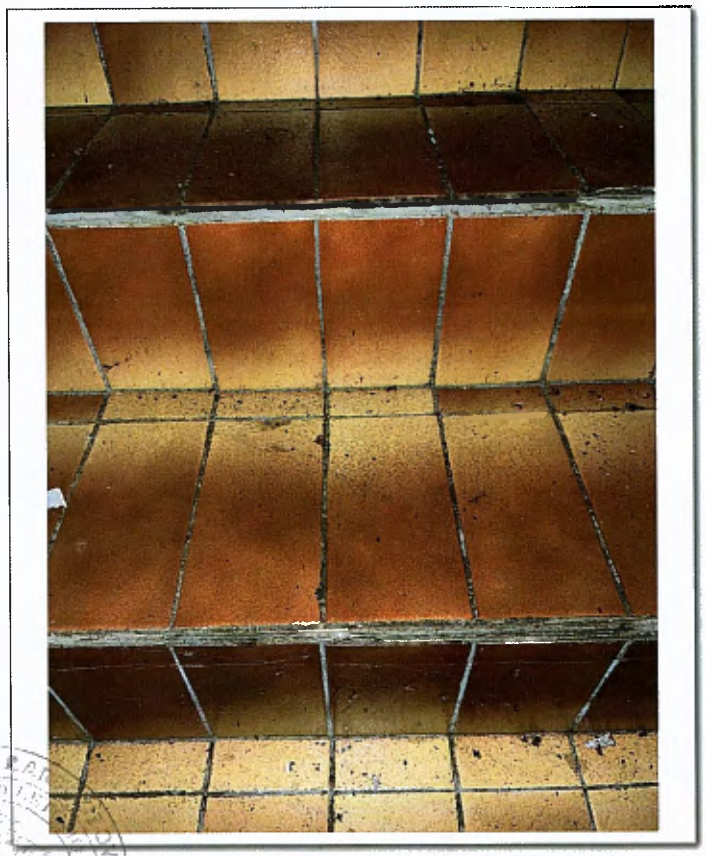
Photographie n° 113



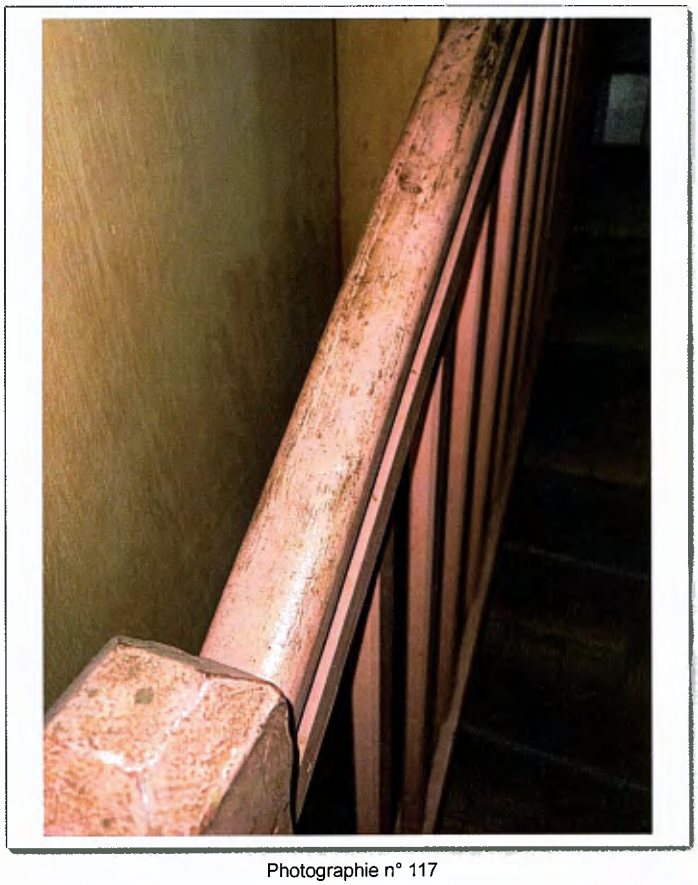
Photographie n° 114



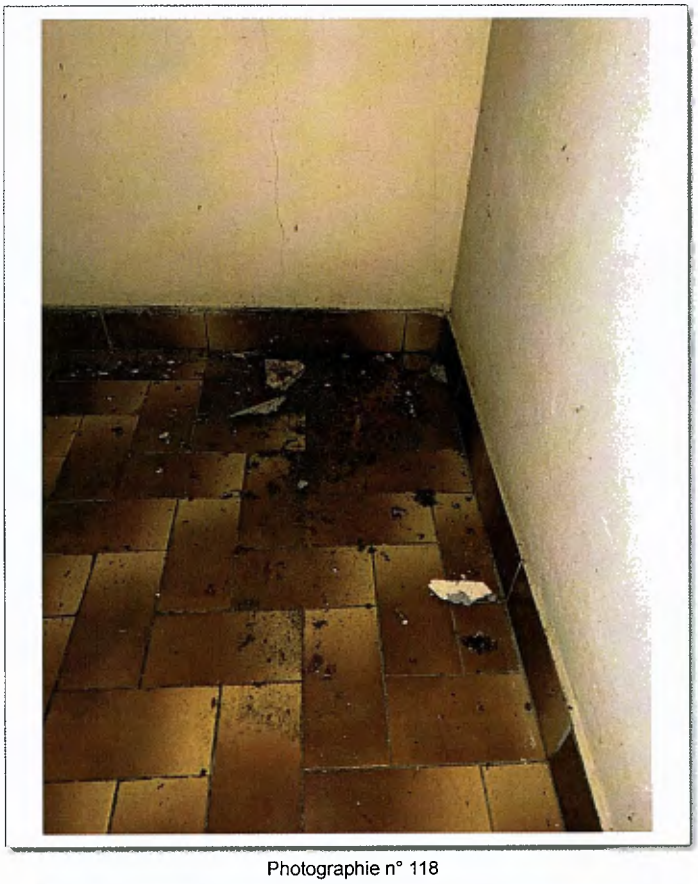
Photographie n° 115



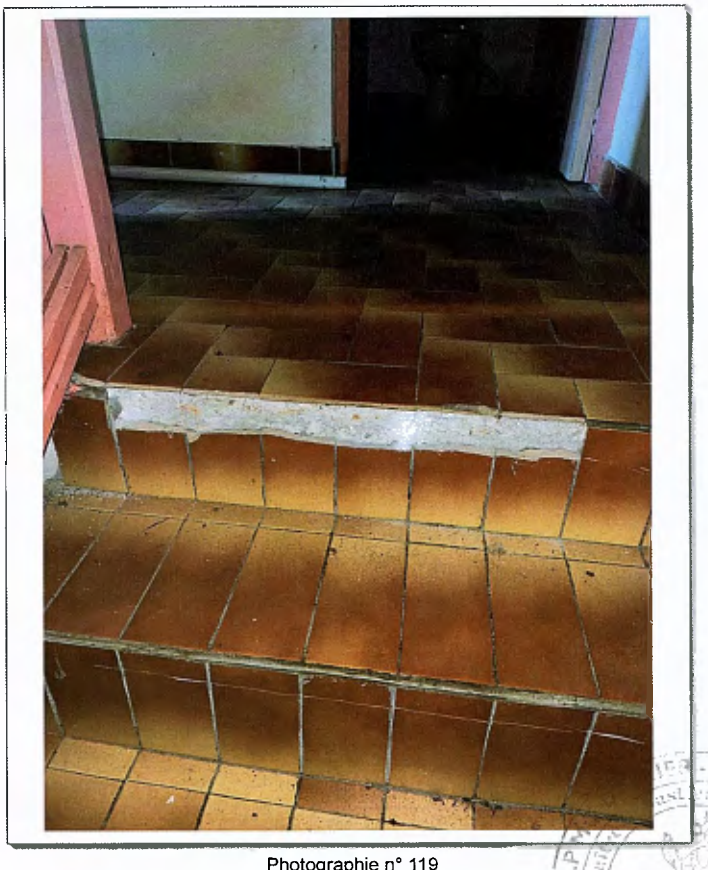
Photographie n° 116



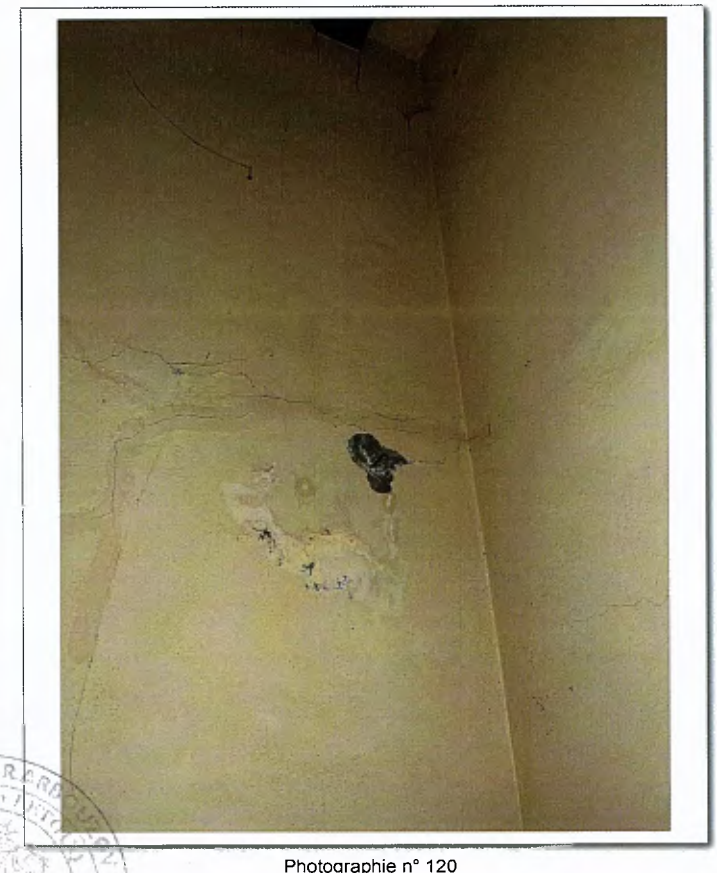
Photographie n° 117



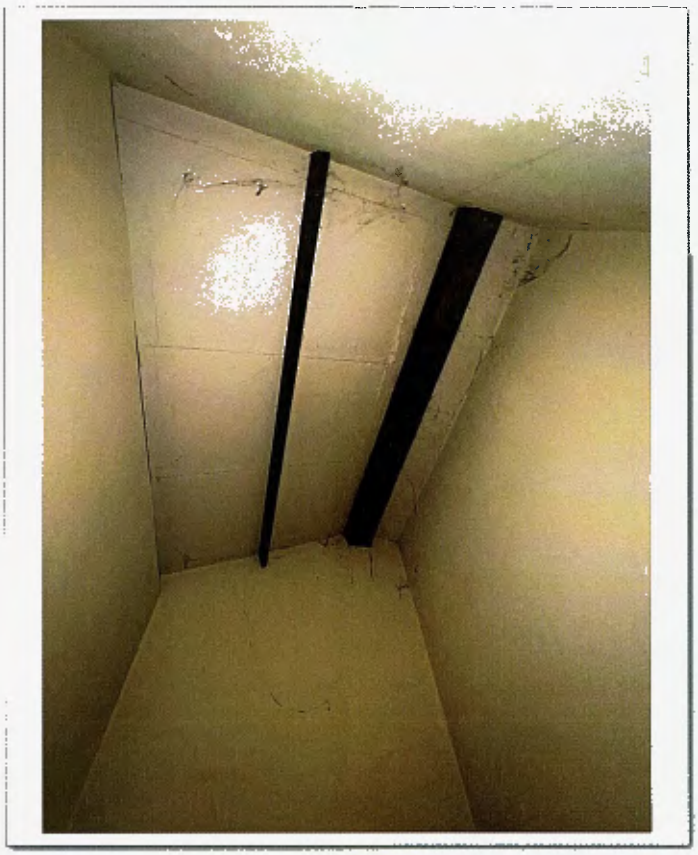
Photographie n° 118



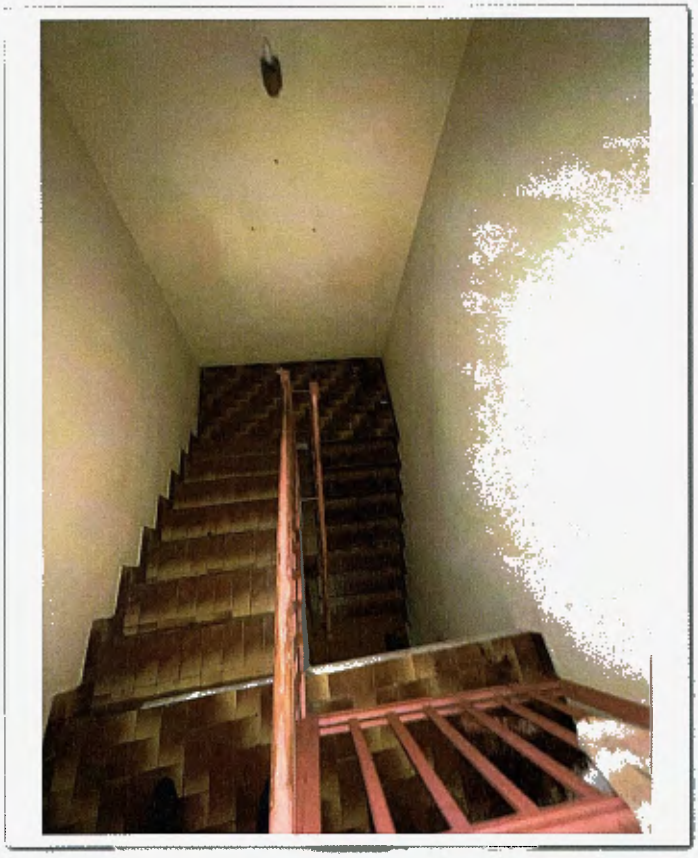
Photographie n° 119



Photographie n° 120



Photographie n° 121

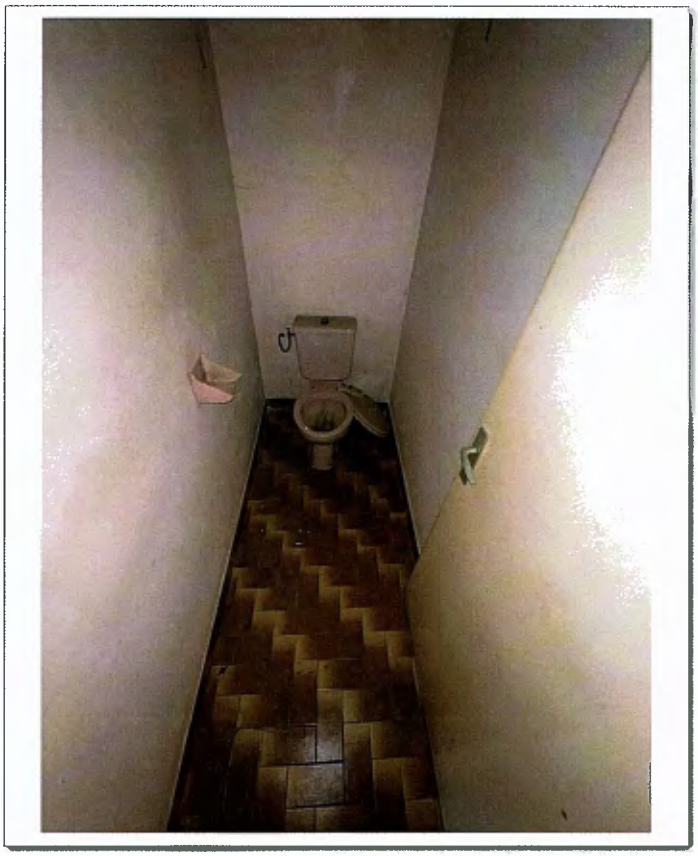


Photographie n° 122

Photographie n° 123

Photographie n° 124

Photographie n° 125



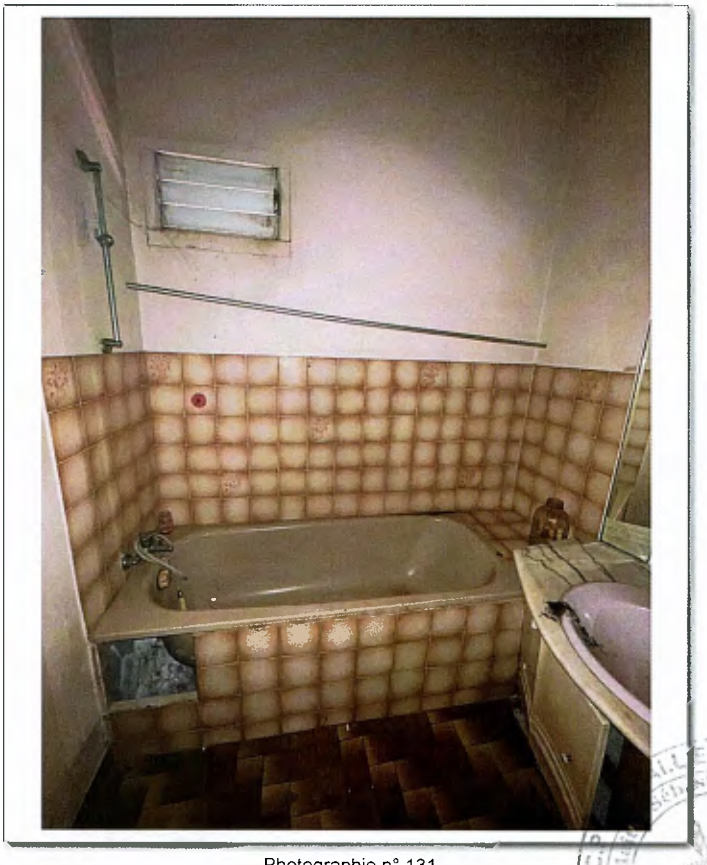
Photographie n° 126

Photographie n° 127

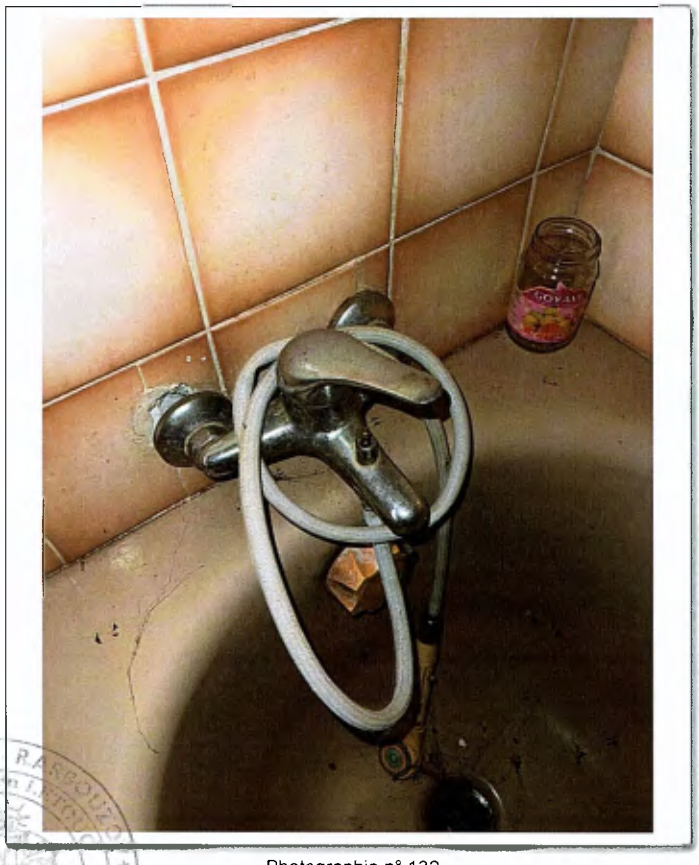
Photographie n° 128

Photographie n° 129

Photographie n° 130



Photographie n° 131



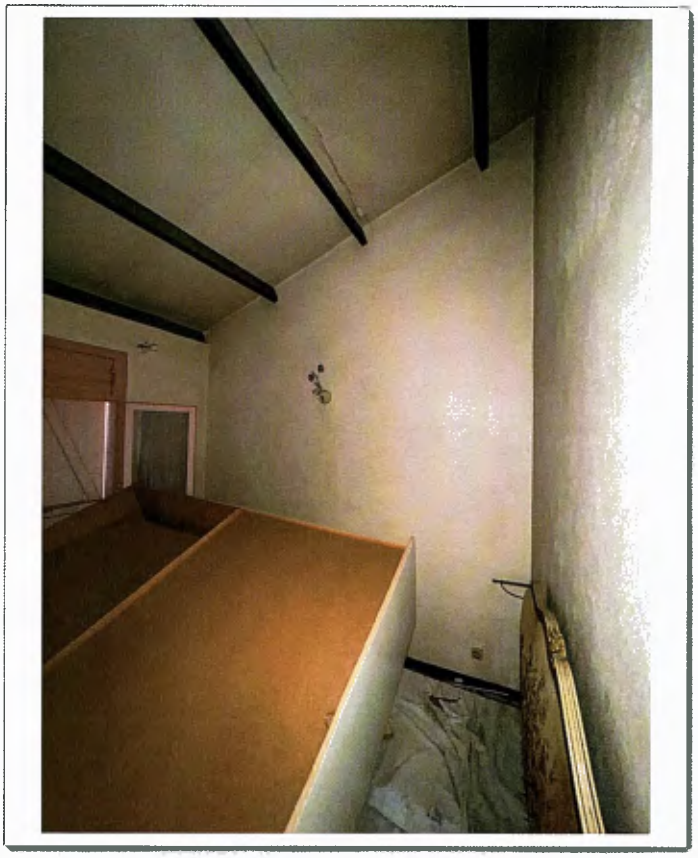
Photographie n° 132

Photographie n° 133

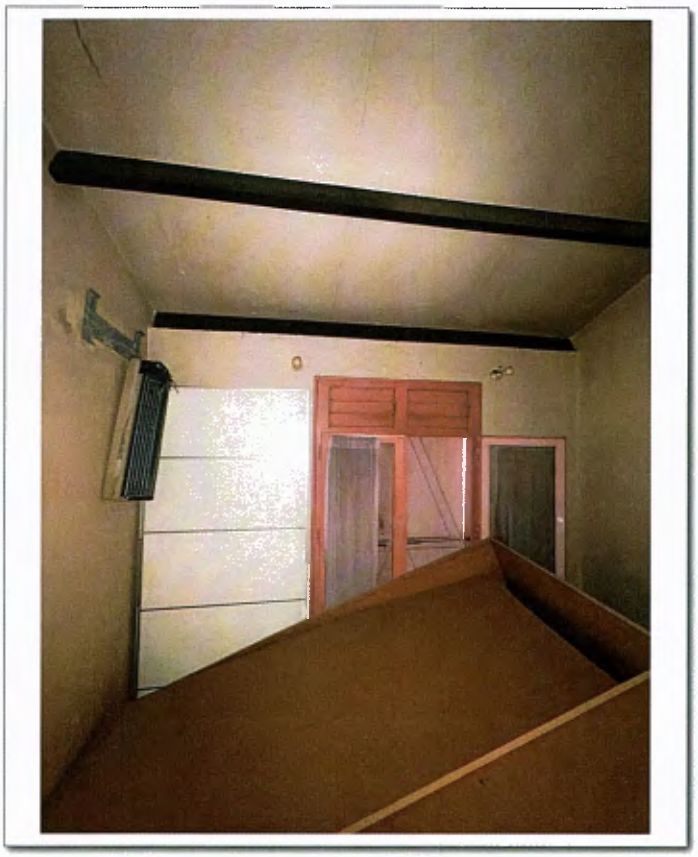
Photographie n° 134

Photographie n° 135

Photographie n° 136

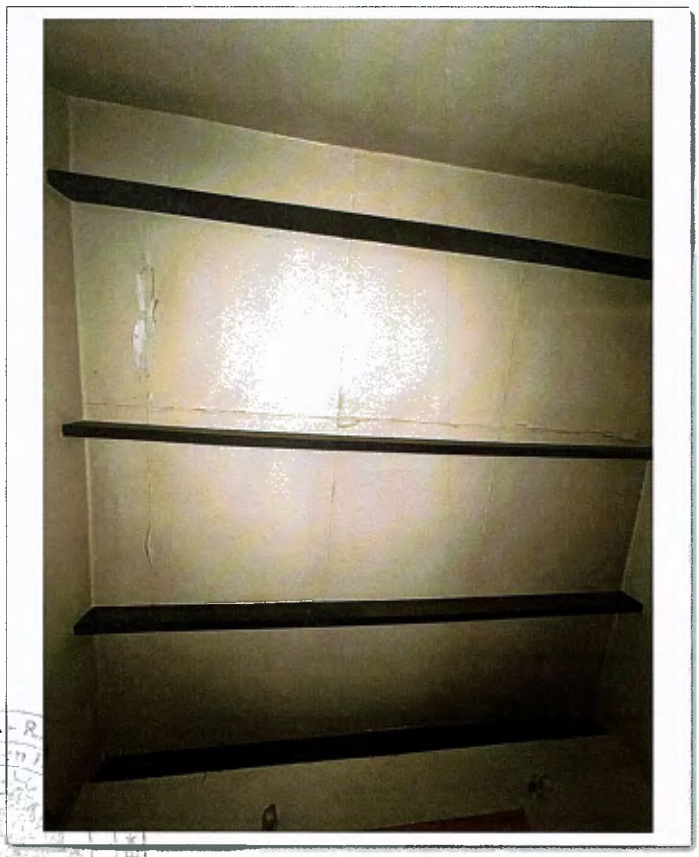


Photographie n° 137

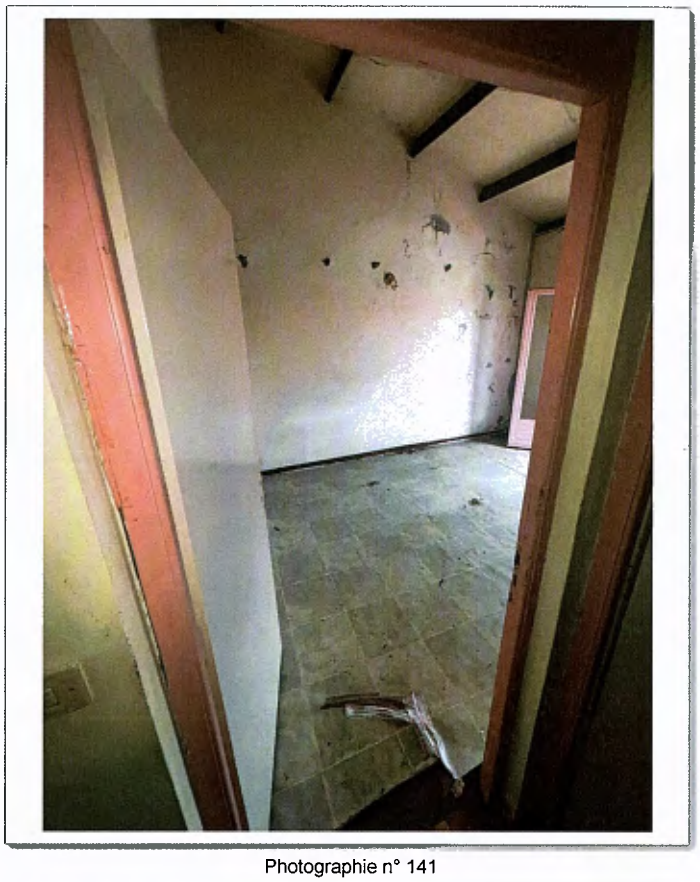


Photographie n° 138

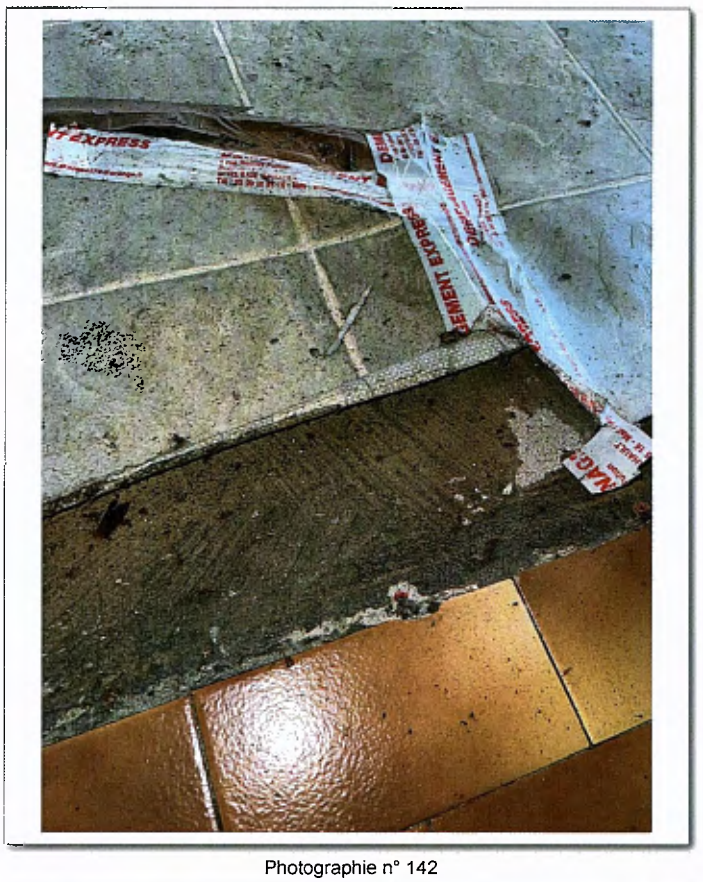
Photographie n° 139



Photographie n° 140



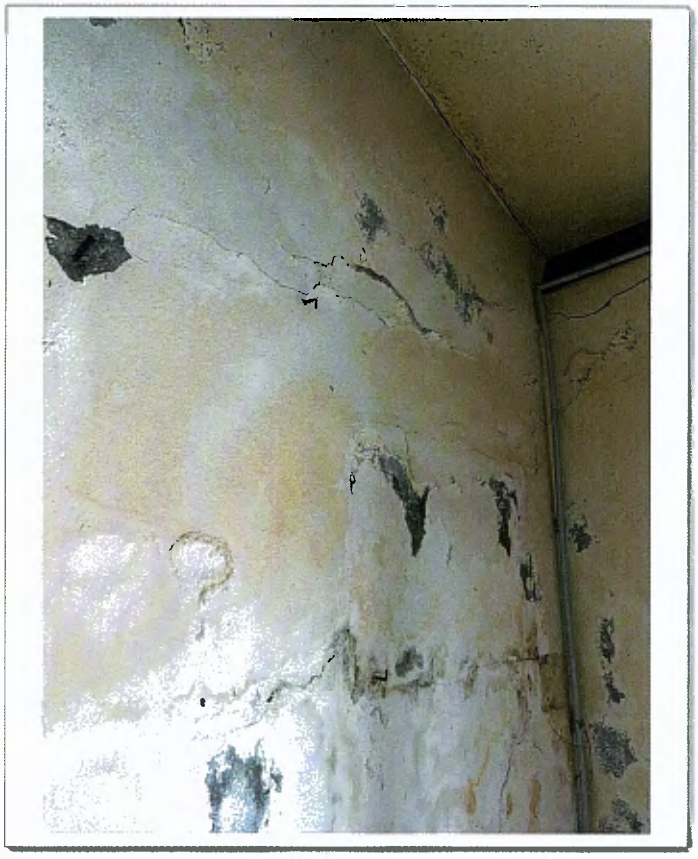
Photographie n° 141



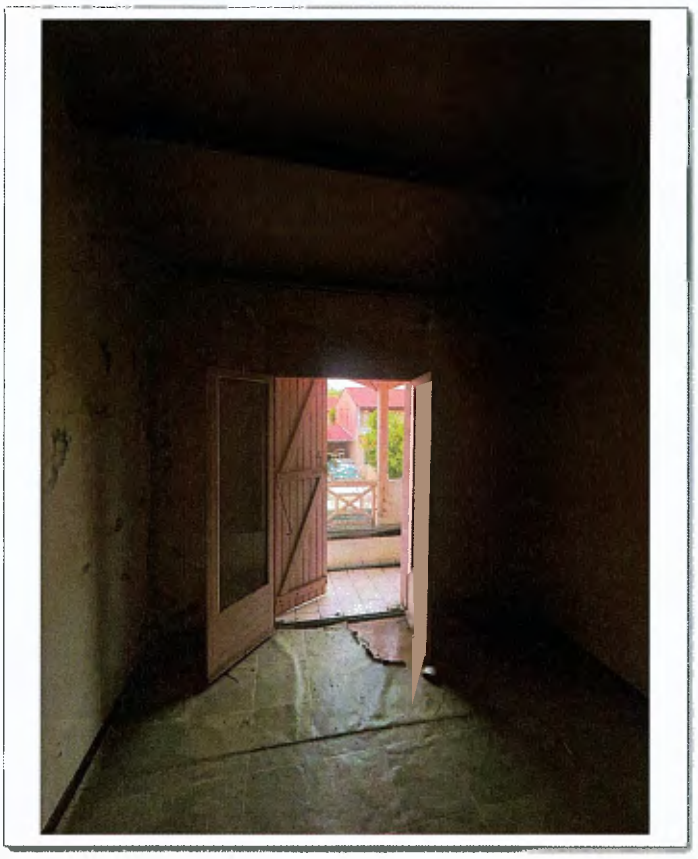
Photographie n° 142

Photographie n° 143

Photographie n° 144

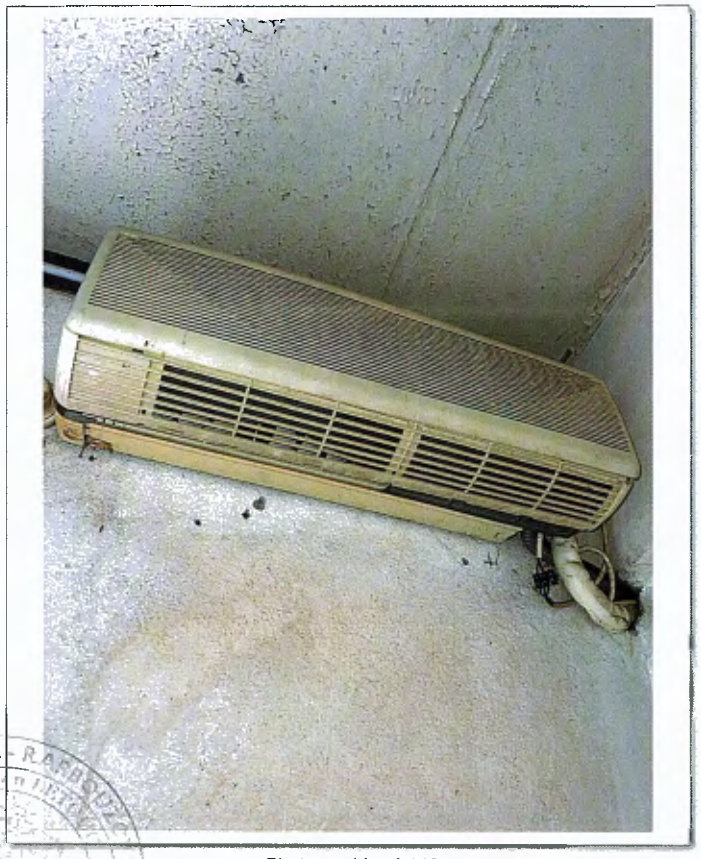


Photographie n° 145



Photographie n° 146

Photographie n° 147



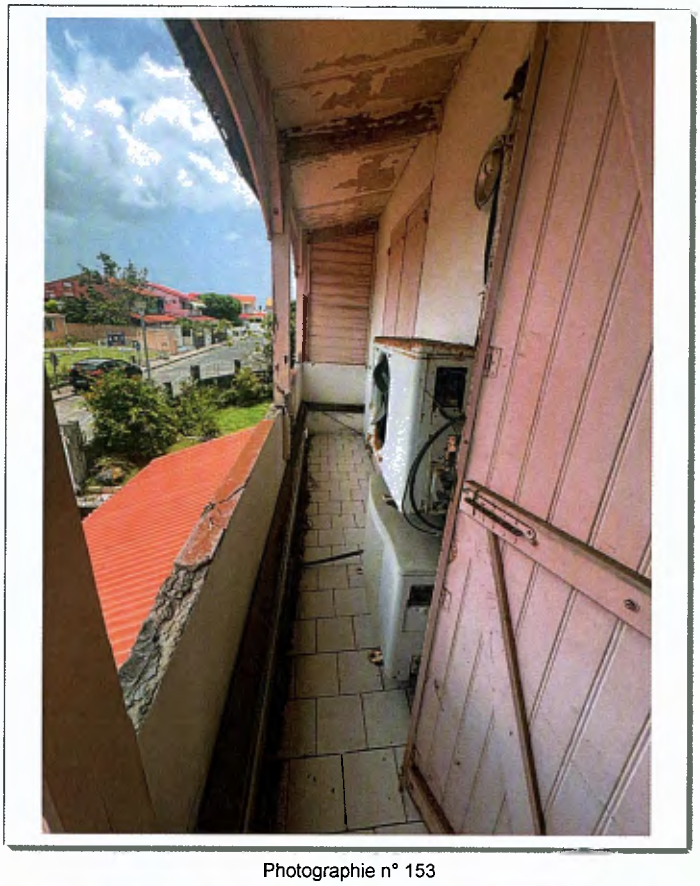
Photographie n° 148

Photographie n° 149

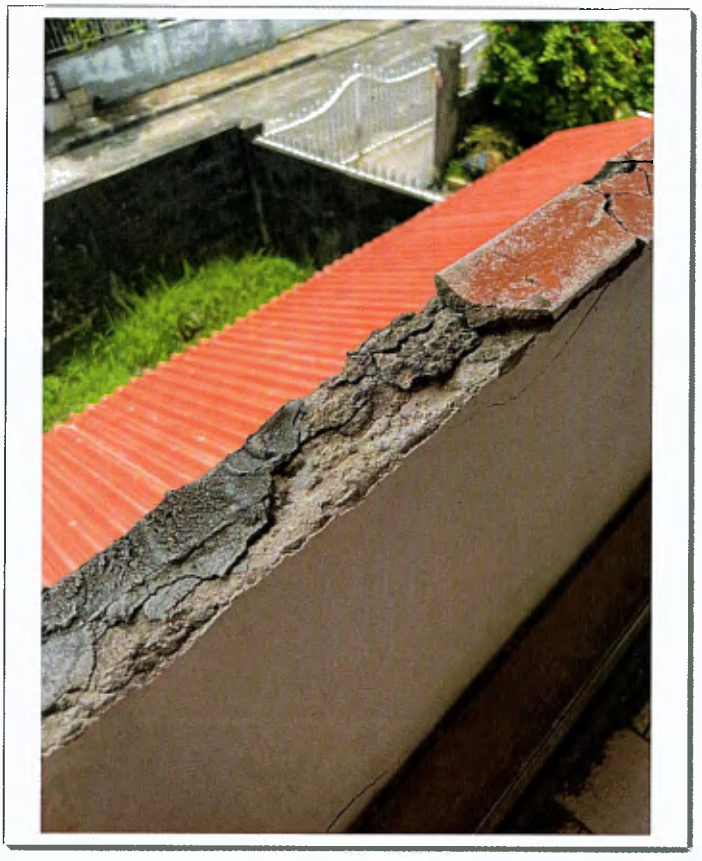
Photographie n° 150

Photographie n° 151

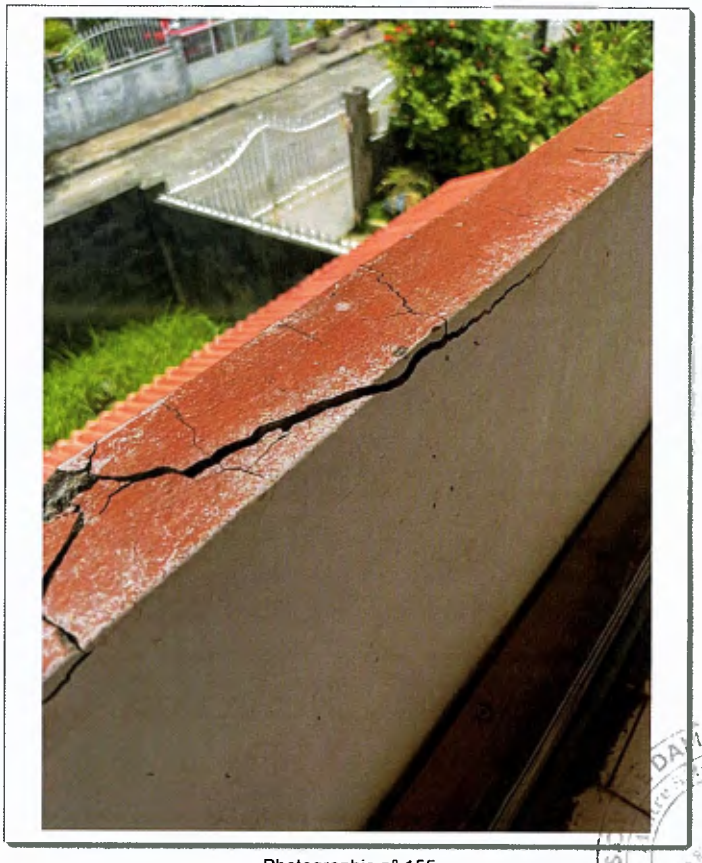
Photographie n° 152



Photographie n° 153



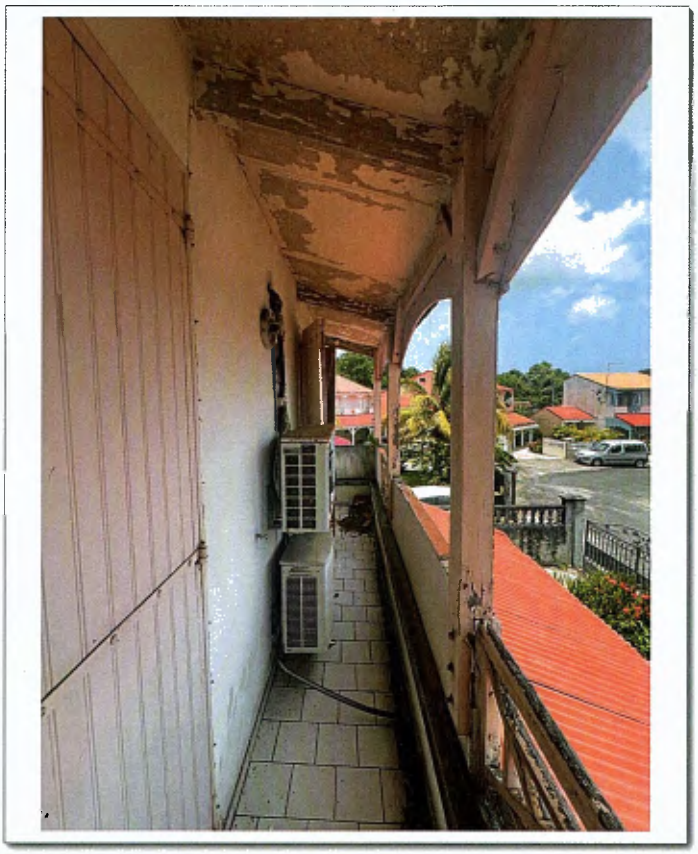
Photographie n° 154



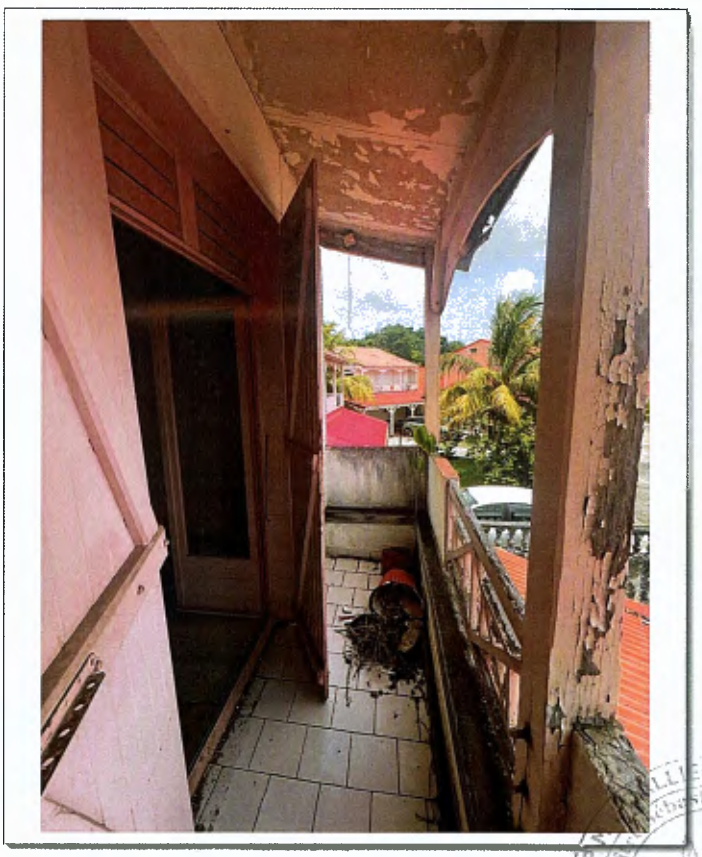
Photographie n° 155

Photographie n° 156

Photographie n° 157

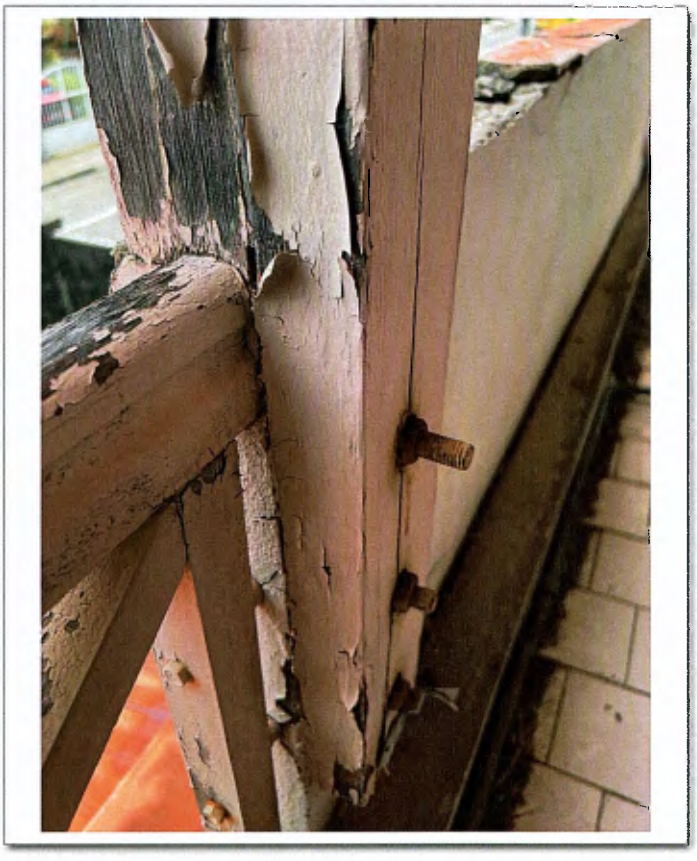


Photographie n° 158

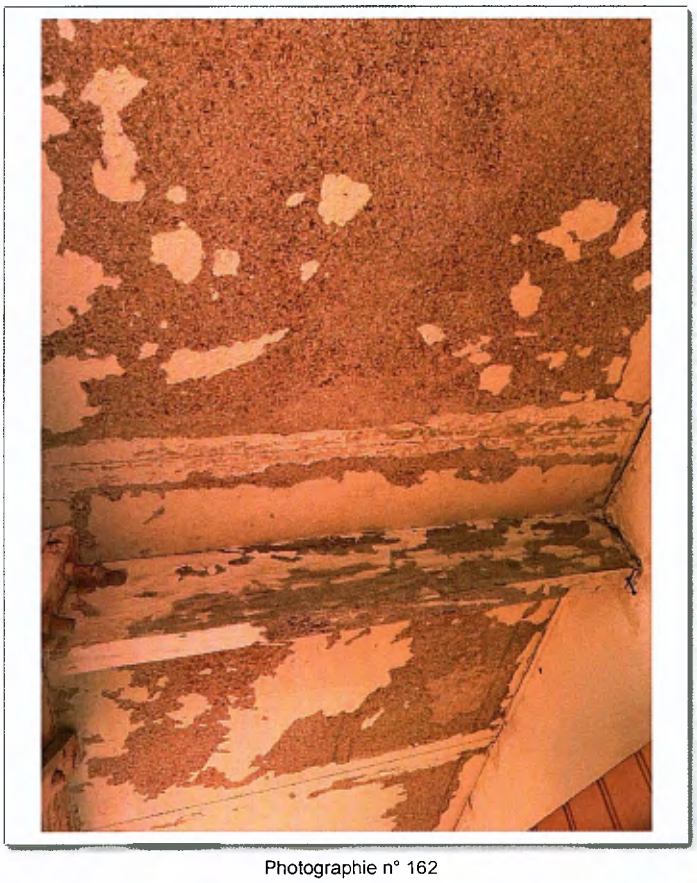


Photographie n° 159

Photographie n° 160



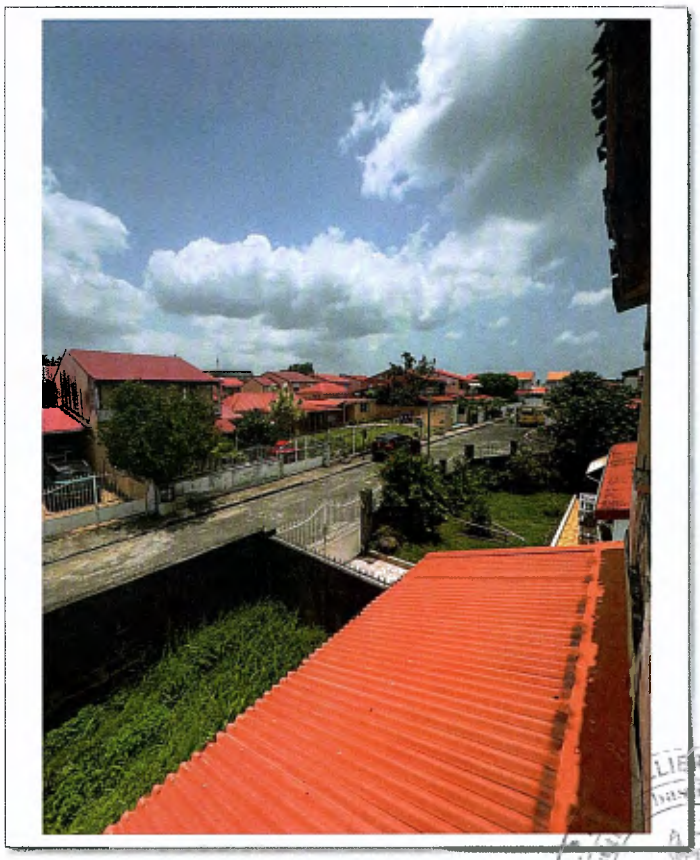
Photographie n° 161



Photographie n° 162

Photographie n° 163

Photographie n° 164



Photographie n° 165