

**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

17/06/2025 – 2402184

SDC PORT MADRAS

C/

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

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

PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU DIX-SEPT JUIN DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence "PORT MADRAS", représentée par son Syndic actuellement en exercice la SAS AGETIS, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce de Pointe-à-Pitre sous le n ° 514493071 dont le siège social est situé Immeuble Fresneau, Boulevard de Houelbourg, ZI de Jarry - 97122 BAIE-MAHAULT, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

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 :

- Un JUGEMENT réputé contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE en date du 30 mars 2023, assorti de l'exécution provisoire, signifié à partie le 02 mai 2023 et, devenu à ce jour définitif suivant un certificat de non appel en date du 07 juin 2024 ;
- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 14/04/2025 par le ministère de la SAS AXE LEGAL, Commissaires de Justice associés à ARGENTEUIL, 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 :

Situés sur la commune de Le GOSIER (97190) dans un ensemble immobilier dénommé "PORT MADRAS", sur six parcelles de terre au lieudit Bas du Fort cadastrées sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AB	137	Bas du Fort	05a 85ca
AB	138	Bas du Fort	01a 38ca
AB	139	Bas du Fort	28a 15ca
AB	259	Bas du Fort	01a 13ca
AB	262	Bas du Fort	39° 49ca

Sur le lot numéro TRENTE-SIX (36)

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIONVILLE, Notaire à POINTE-À-PITRE, le 17-05-1979, publié au service de la publicité foncière de POINTE-À-PITRE le 25-05-1979 volume 1819 N° 39.

Un EDD modificatif a été dressé par Me GERECC Notaire à LA PLAINE SAINT DENIS le 11-03-2014 publié au service de la publicité foncière de POINTE-À-PITRE le 12-06-2014 vol 2014 P N°1938.

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -



DESCRIPTION

Le 17 juin 2025, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 15 heures et 19 minutes.

En compagnie des personnes dont l'assistance m'a été nécessaire et dont les nom, prénom, qualité et signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille (**Annexe 1**), en illustrant mes opérations de 122 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 un certificat dont copie est ci-après annexée au présent procès-verbal (**Annexe 20**).

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé dans quartier prisé de Bas du Fort (presqu'île) de la commune du GOSIER (97190), dans une résidence sécurisée dénommée PORT MADRAS, elle-même située en bord de mer, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 2 à 8**), 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 9**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

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 10 à 17**). 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).

La résidence Port Madras est desservie par une rue fréquentée dénommée rue de Bas du Fort, et se situe à proximité de l'hôtel Fleur d'Épée, face à une ancienne boulangerie en travaux, à proximité des restaurants du quartier et d'une pharmacie.

L'entrée du quartier Bas du Fort est en outre jouxtée par des commerces tels que E.LECLERC, PICARD, THIRIET, ainsi que par le Palais des Sports lequel reçoit principalement des manifestations sportives et culturelles. **Photographies n° 1 à n° 7**



II – DESCRIPTION EXTERIEURE :

Le mur extérieur de la résidence, le long de la voirie, est recouvert d'une peinture usagée et écaillée. Il est devancé par un trottoir entrecoupé en mauvais état.

L'accès à la résidence est sécurisé par un portillon piéton, accessible par digicode, et par un portail métallique coulissant automatisé permettant l'accès des véhicules.

J'accède à la résidence par le portillon piéton entrouvert, lequel est à double battant.

Photographies n° 2 à n° 6

Immédiatement à gauche en entrant se trouve un local à poubelles. Des fissures marquées sont visibles sur les murs de ce local. Il est construit en dur en partie basse. Ses murs sont surmontés de palissades en bois. La couverture est assurée par une toiture avec ossature en bois et tôles ondulées.

Le portillon ouvre sur un chemin piéton ancien dont les grands pavés hexagonaux sont fissurés. De part et d'autre de cette voie piétonne se trouvent des zones végétales et des zones de stationnement pour véhicules. Le revêtement bitumé des zones de stationnement est usagé et dégradé. Le marquage au sol est par endroits effacé.

Les zones végétales comportent quelques arbustes et arbres et affichent un bon état d'entretien.

Photographies n° 8 à n° 17

En allant tout droit (vers le Sud) et en passant entre les bâtiments E et F, j'accède au rivage lequel comporte une petite plage avec du sable. Il est à noter que sur la plage se trouvent quelques dépôts de sargasses susceptibles d'occasionner une gêne olfactive lors d'échouages plus importants.

Depuis cet endroit je constate de nombreuses dégradations sur les murs des bâtiments : zones d'oxydation sous les éléments métalliques tels que les compresseurs de climatisation, éclatement et décrochages de béton avec apparition de treillis rouillés, peinture des façades endommagées.

Photographies n° 18 à n° 25

Le logement 36 se trouve dans le bâtiment B, (visible depuis la plage entre deux bâtiments voisins) situé dans la partie Est de l'ensemble immobilier. La situation du lot 36 est matérialisée par une croix apposée sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé et par un indicateur orange sur la photographie aérienne (**Annexes 8 et 9**).

Le bâtiment B s'élève sur 4 niveaux : rez-de-chaussée + 2 étages, + 1 étage sous toiture.

Les façades du bâtiment sont recouvertes de peinture usagée et tachée. Les éléments métalliques sont corrodés. La présence d'une citerne tampon individuelle sur un balconnet témoigne des difficultés d'approvisionnement en eau potable lesquelles sont récurrentes dans le quartier.



A l'Est, le bâtiment est devancé par une zone végétale plane suivie du rivage. Un escalier ancien, en béton, permet de descendre vers une zone au niveau de la mer comportant des vestiges d'une construction.

Photographies n° 26 à n° 40

Le logement n° 36 se situe au dernier étage du bâtiment, dans sa partie Nord

Photographies n° 27, n° 29 et n° 31

III – DESCRIPTION INTERIEURE :

❖ Parties communes du bâtiment :

L'entrée du bâtiment n'est pas sécurisée. Les boîtes aux lettres se trouvent sur la droite en entrant.

Le hall d'entrée permet l'accès à un escalier. Le carrelage recouvrant le sol et les marches est dépareillé et affiche des écaillages et des découpages irréguliers. De nombreux écaillages sont constatés également sur les marches ; certains carreaux sont fêlés.

Les peintures des parties communes sont usagées, tachées et affichent des traces de frottement. Le logement n° 36 est situé au dernier étage. Il est accessible depuis un palier distribuant trois logements. Le logement n° 36 est situé sur la gauche en montant.

La sonnette ne fonctionne pas. Personne répondant à mes appels, il est procédé à l'ouverture forcée de la porte d'entrée équipée de deux serrures. Cette ouverture implique le remplacement de la serrure supérieure. Personne n'est présent dans le logement à notre arrivée.

Photographies n° 41 à n° 50

❖ Logement n° 36 :

La porte est constituée de bois plein. Elle est usagée et frotte contre le sol en s'ouvrant. Les poignées sont piquées de rouille. Cette porte ouvre sur un couloir de distribution.

Couloir de distribution :

- Le sol est recouvert d'un carrelage ancien identique à celui du palier extérieur.
- Les murs et les placoplâtres sont recouverts de peinture blanche usagée.
- Le plafond et le faux-plafond sont recouverts de peinture blanche usagée également.
- Le disjoncteur et le coffret électrique sont anciens

Le couloir de distribution distribue, de gauche à droite : une cuisine, un dégagement, un cellier, une salle de bains, une chambre avec accès sur balcon.

Photographies n° 51 à 55



Cuisine :

L'accès à la cuisine s'effectue par une baie dépourvue de porte.

- Le sol est recouvert d'un carrelage ancien dont la couleur est identique à celui des autres pièces. Les carreaux sont cependant de plus petite taille.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée, une partie des murs est faïencée en dessous de la fenêtre en chien-assis et au-dessus de l'évier. Des fissures marquées sont visibles sur le poteau se trouvant en dessous du coin gauche de la fenêtre.
- La cuisine est sommairement équipée ; le mobilier fixe est vétuste.
- L'évier métallique affiche de nombreuses piques de rouille.
- La pièce prend jour par une fenêtre double battant disposant d'une structure en bois dégradé. Elle offre une vue sur le parking de la résidence et sur celui de l'hôtel visible au loin, et sur les bâtiments voisins. En arrière-plan est visible le massif de la Basse-Terre.

Photographies n° 56 à 70**Dégagement :**

Au fond du couloir, à gauche, j'accède à un dégagement distribuant un cellier et une salle de bains. Aucune porte n'est en place à l'entrée du dégagement malgré la présence d'un encadrement. **Photographie n° 71**

Cellier :

- Une porte usagée en bois est aménagée entre le dégagement et le cellier. La poignée affiche des piques de rouille.
- A l'intérieur du cellier la partie visible du sol affiche un état similaire à celui du reste des pièces.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche.
- Le cellier est fortement encombré.
- Au fond du cellier j'aperçois un cumulus horizontal jauni.

Photographies n° 72 à 74**Salle d'eau :**

La salle d'eau est accessible par une porte en bois présentant un état d'usage. Les poignées sont vétustes.

- Le sol est recouvert de petits carreaux identiques à ceux de la cuisine.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée. Des décrochements de béton sont visibles au-dessus de la baignoire. Une bouche d'aération est en place. D'importants cloquages et des écaillages de peinture sont visibles dans le coin au fond à gauche de la baignoire.
- La pièce est équipée d'un lavabo suspendu à droite en entrant, d'un wc classique posé sur le sol et d'une baignoire. Tous les équipements affichent un état vétuste. En pourtour de la baignoire les murs sont recouverts de faïence ancienne marron.

Photographies n° 101 à 119

Chambre :

La chambre est accessible par une porte en bois usagée dont la poignée est piquée de rouille.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée. J'aperçois des cloquages de peinture au-dessus de la porte d'entrée environ. Au fond de la pièce à droite, sur la dalle de la toiture j'observe un éclatement de béton. Au fond d'un renfoncement, à droite du balcon, j'aperçois des écaillages de peinture et des zones brunâtres caractéristiques d'infiltrations d'eau.
A gauche en entrant dans la pièce, en partie haute, se trouve un climatiseur ancien intégré (traversant le mur). En pourtour de ce climatiseur de nombreux écaillages de peinture sont visibles. J'observe également une zone verdâtre caractéristique d'infiltration d'eau dans le coin de la même zone.
- Cette pièce dispose d'un dressing aménagé sur la gauche en entrant ; il est en bois aggloméré dégradé.
- La pièce dispose d'un accès sur un balcon en chien-assis. Le seuil mesure 27 cm de hauteur environ. Le sol du balcon semble être recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces. Il est recouvert d'un plancher en bois sommaire lui-même recouvert d'une tapisserie bleue. Les murs et le plafond du balcon sont recouverts d'enduit façon gouttelette et de peinture claire affichant un état vétuste. Une planche en bois est fixée sur le mur du fond en sortant, en partie basse.
- La pièce prend jour par deux panneaux vitrés coulissants donnant sur la mer (Est) : ces panneaux semblent être bloqués ; et par des panneaux latéraux fixes. Le panneau latéral gauche est fêlé. Un troisième panneau vitré est fixé au-dessus des panneaux coulissants.
- Le balcon dispose d'une belle vue sur la mer. Sur la droite en sortant, il dispose en revanche d'une vue réciproque sur le balcon. D'importantes crevasses verticales sont visibles sur le poteau de ce balcon voisin.
- L'accès au balcon est pourvu de deux portes battantes disposant d'une structure en bois. Elles sont vitrées et très usagées.

Photographies n° 75 à 100**IV – POINTS PARTICULIERS :****• Etat d'occupation du bien**

Le logement comporte de nombreux biens, effets et objets. Quelques vêtements sont également visibles dans les lieux.

Cependant, les surfaces sont recouvertes d'une couche de poussière marquée témoignant d'une inoccupation prolongée des lieux. La cuvette des wc est sèche et quelques toiles d'araignées sont visibles sur les étagères de la cuisine. Le réfrigérateur est débranché et aucun aliment frais n'est visible à l'intérieur ; une conserve d'olives périmée depuis 2019 est en place.

La boîte aux lettres n° 36 contient de nombreux prospectus.

En conclusion : le logement présente un état d'inoccupation prolongée, sans qu'on puisse toutefois considérer qu'il a été définitivement libéré.



Les diligences réalisées par le Commissaire de justice qui a procédé à la signification du commandement valant saisie immobilière n'ont permis d'obtenir aucune indication sur l'existence éventuelle d'un bail portant sur le bien saisi.

- **Syndic de copropriété**

Il ressort du tableau d'affichage présent à l'entrée de l'immeuble, et de la désignation de la partie requérante figurant en tête du présent procès-verbal, que le syndic actuellement en exercice est la société AGETIS IMMOBILIER, SARL immatriculée sous le numéro SIRET 514.493.071, située immeuble Le Fresneau, boulevard du Marquisat de Houelbourg, ZI de Jarry 97122 BAIE MAHAULT. Téléphone : 05.90.92.94.94.

A la fin des opérations, j'ai disjoncté l'alimentation électrique et refermé la porte d'entrée au moyen du nouveau trousse de clés. Un avis d'ouverture comportant les coordonnées de mon Office et la référence di dossier a été affiché sur la porte.

Photographies n° 120 à 122

Fin des opérations sur site : 16 heures et 20 minutes.

- oo OO oo -



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 9 pages, 122 photographies et 20 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 122 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 nécessite 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)	01 heure	01 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	04 heures	36 min
Durée totale de la prestation	05 heures	37 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)	969,40
Frais de transport	8,46
Sous-total HT	1263,42
TVA 8,50 %	107,39
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	1370,81

Maître Roman ARBOUZOV



FICHE D'ASSISTANCE

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

Dossier n° 2402186

Lieu d'intervention : 36 Résidence Port Madras
Bas du Fort, 97190 LE GOSIER

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

Nom : Mme GRIPONNE

Signature :

Prénom : Jhelvin

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

Nom : Mme CARLOS

Signature :

Prénom : Jovet

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

Annex 1



RES PORT MADRAS/LE GOSIER 971



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

Longitude : 60° 53' 41" W
Latitude : 16° 13' 47" N

Parcelles AB 137, AB 138, AB 139, AB 259 et AB 262

Annexe 2





RES PORT MADRAS/LE GOSIER 971



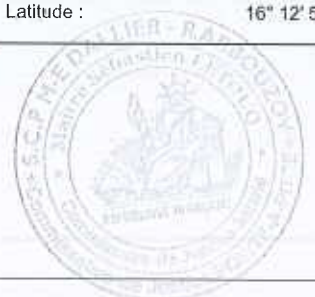
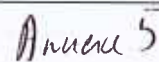
© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 30' 11" W
Latitude : 16° 12' 55" N

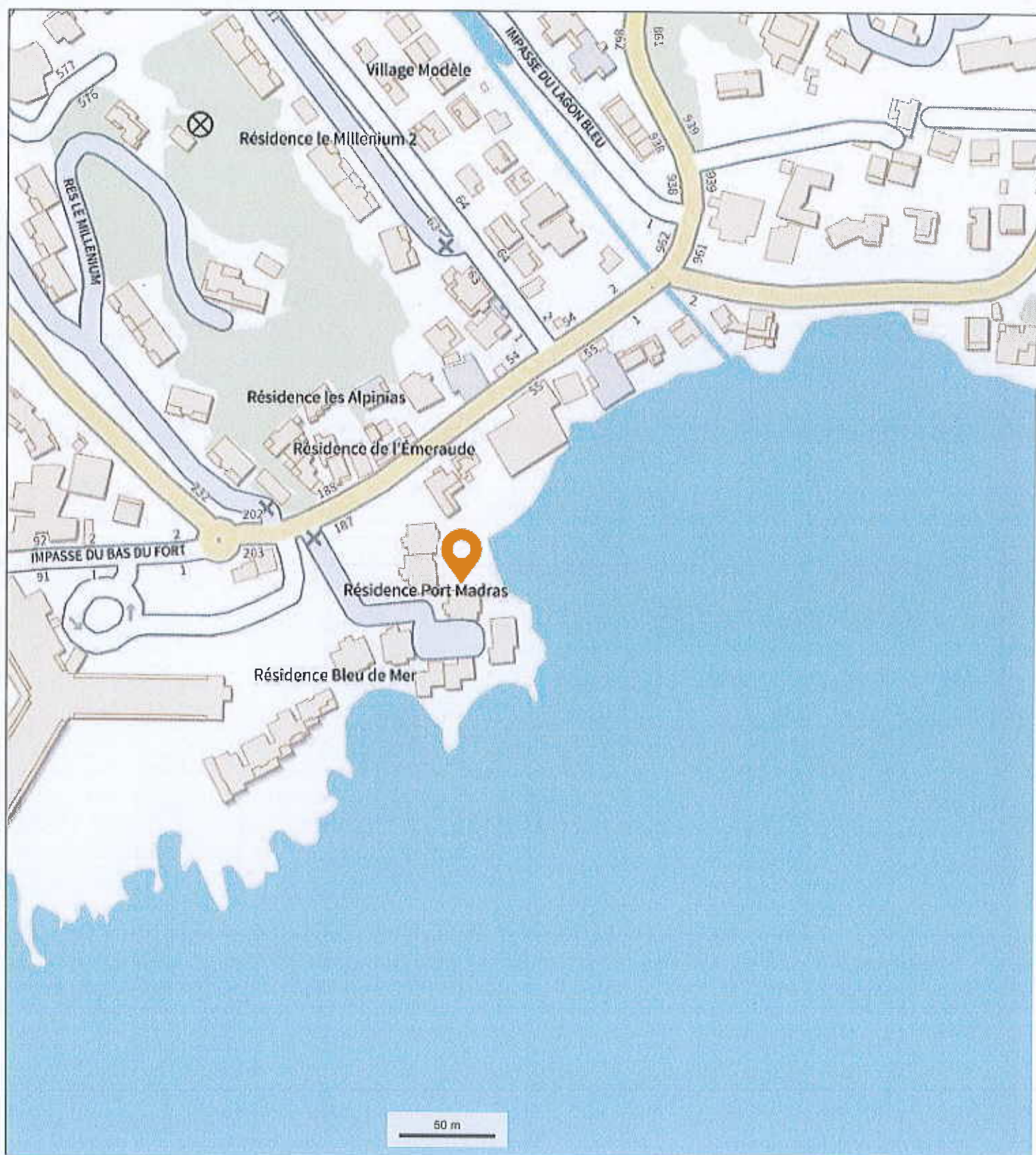
Parcelles AB 137, AB 138, AB 139, AB 259 et AB 262

Annexe 4





RES PORT MADRAS/LE GOSIER 971



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

Longitude : 61° 31' 01" W
Latitude : 16° 12' 51" N

Parcelles AB 137, AB 138, AB 139, AB 259 et AB 262

Annu 6







Département :
GUADELOUPE

Commune :
LE GOSIER

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 19/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
RGAF09UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

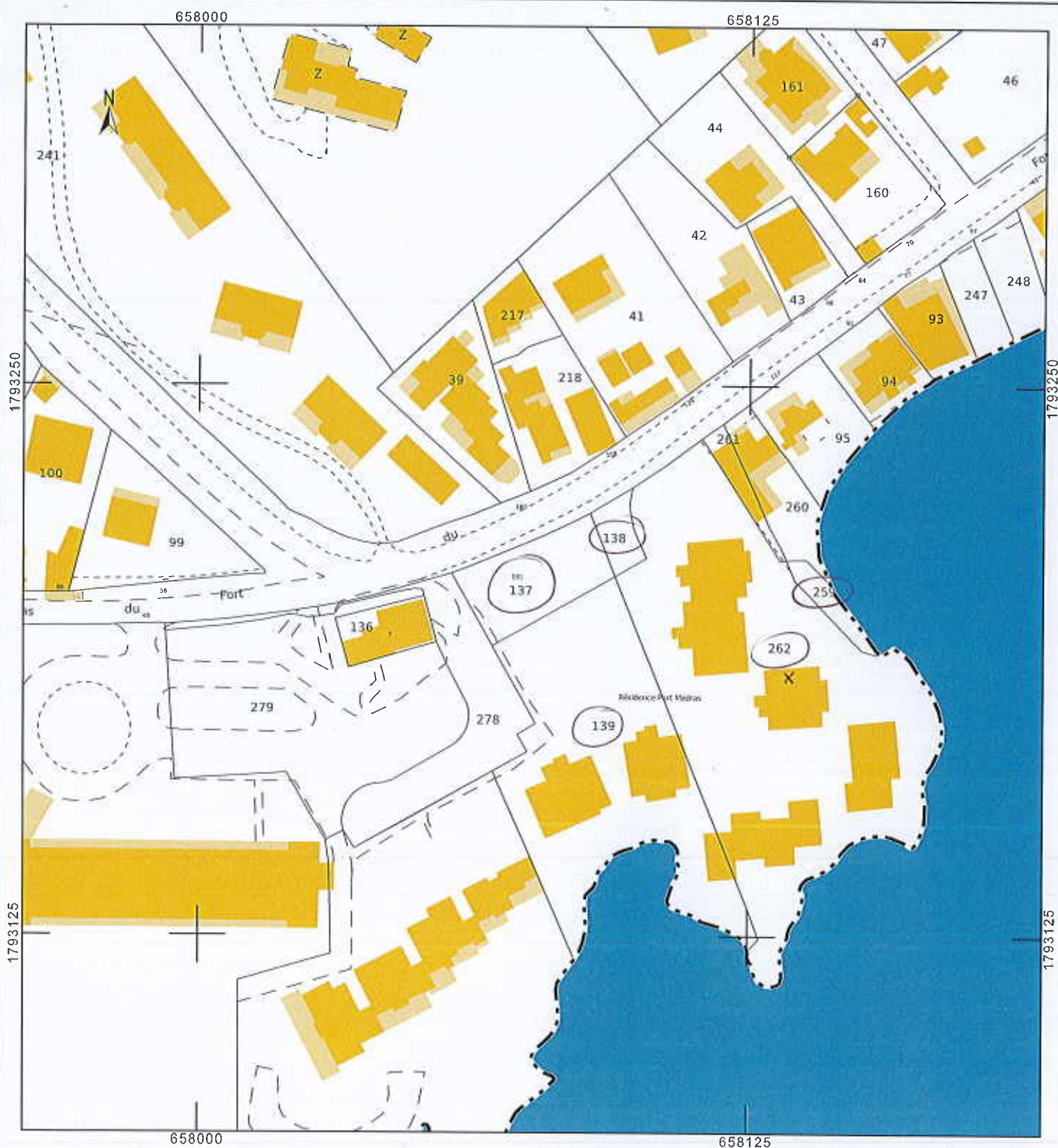
Annexe 9



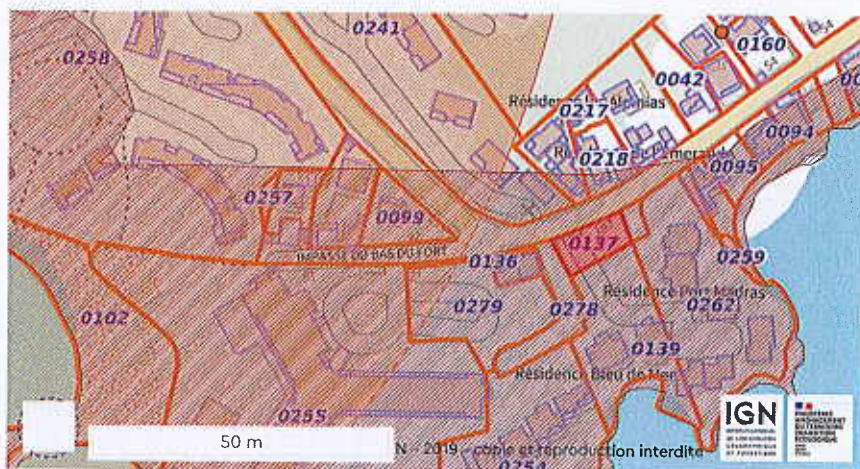
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdif.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97
Commune : Le Gosier
Code Insee : 97113
Section : AB
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0137
Contenance : 535 m²

Légende

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

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

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

Annexe 10





PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

Liberté
Égalité
Fraternité

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS - Commune Le Gosier -

Date d'édition : 19/6/2025

Plan de zonage règlementaire

Règlementation de la parcelle : 97113AB0137



1:5 000
0 100 200 m

Sources : DEAL971 & PCI-EDIGEO

> 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 M
(1/2)



Partie réglementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AB0137

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa zone de faille		X	

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions	Titres
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AB0137

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

Annexe M
(2/2)



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Le Gosier -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AB0137

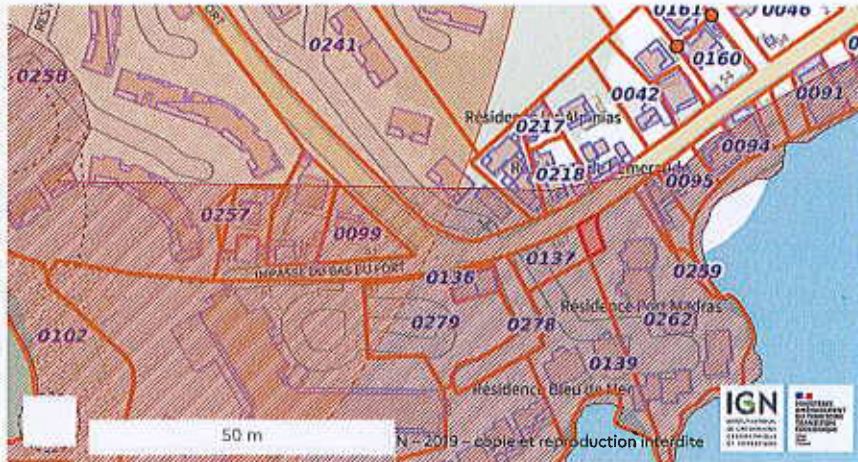
Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
------------------	--------	-------	------

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.

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97

Commune : Le Gosier

Code Insee : 97113

Section : AB

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0138

Contenance : 138 m³

Légende

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

 Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

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

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

Answer, 12





PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

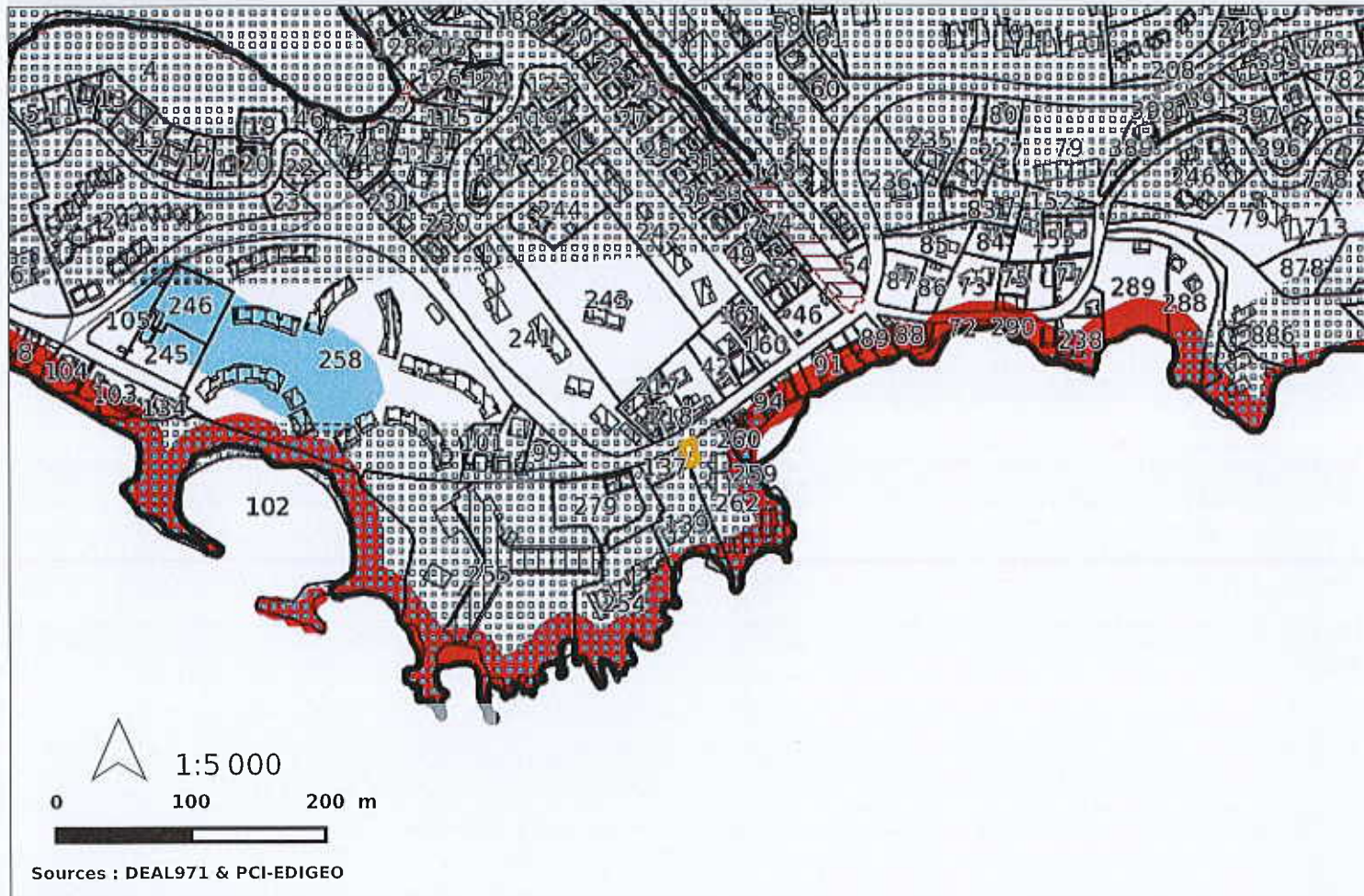
Liberté
Égalité
Fraternité

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS - Commune Le Gosier -

Date d'édition : 19/6/2025

Plan de zonage règlementaire

Règlementation de la parcelle : 97113AB0138



> 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		

Anuere 13
(1/2)



Partie réglementaire

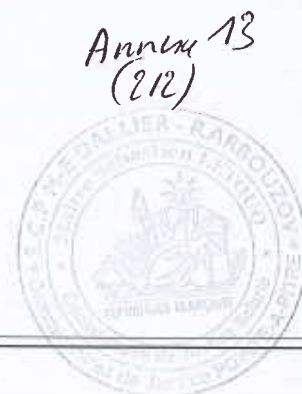
> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AB0138

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa zone de faille		X	

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions	Titres
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AB0138

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



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Le Gosier -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AB0138

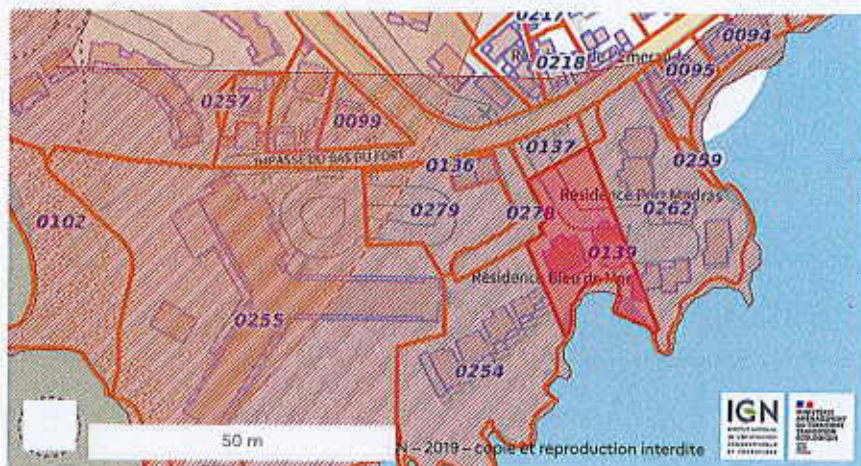
Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
------------------	--------	-------	------

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.

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97

Commune : Le Gosier

Code Insee : 97113

Section : AB

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0139

Contenance : 2815 m²

Légende

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

 Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

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

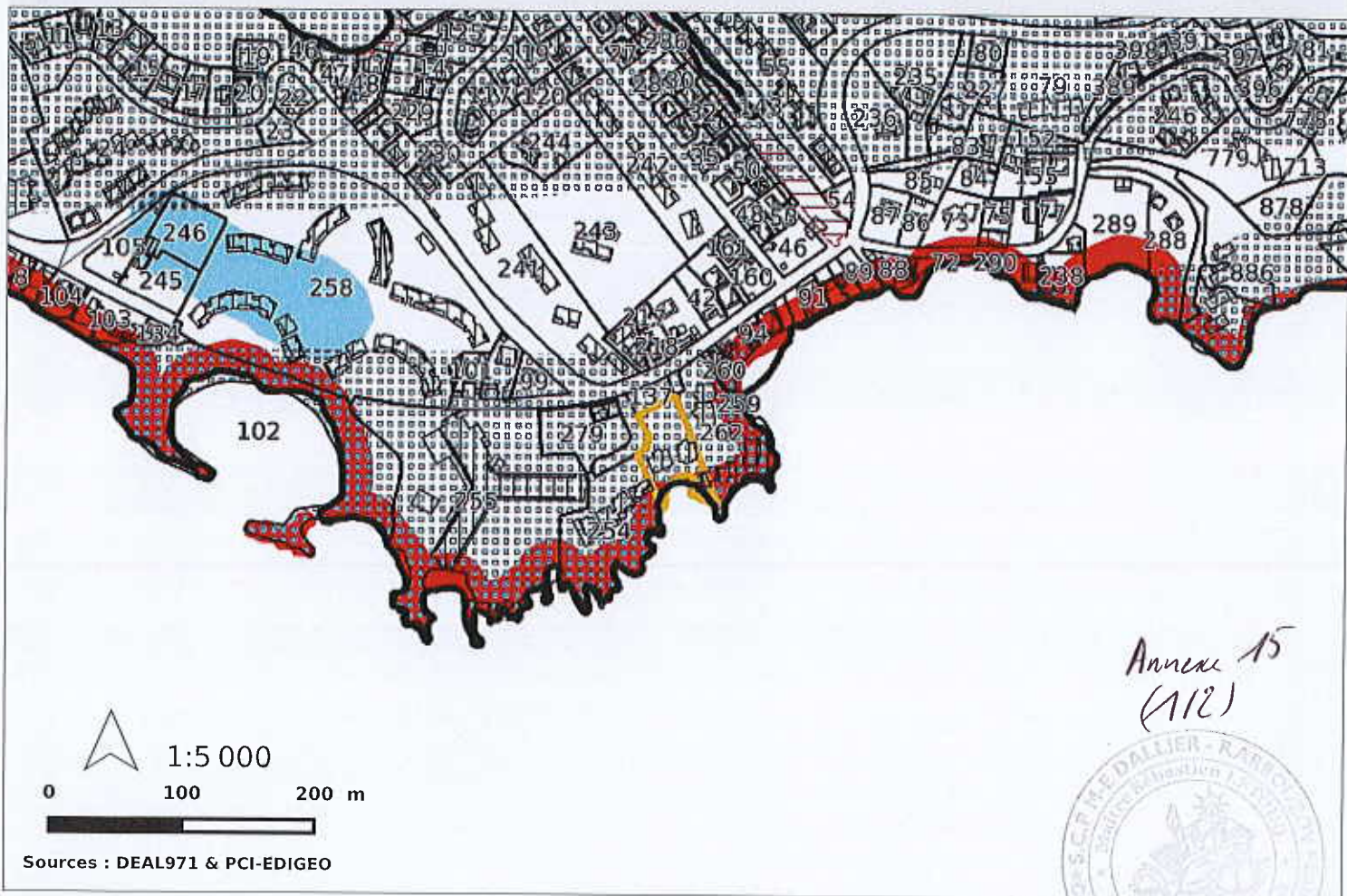
Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

Annexe 14



**Plan de zonage
règlementaire**

Règlementation de la parcelle : 97113AB0139



> 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		

Partie réglementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AB0139

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa cyclonique			X
Aléa zone de faille		X	

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
6	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AB0139

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

Annexe 15
(212)



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Le Gosier -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AB0139

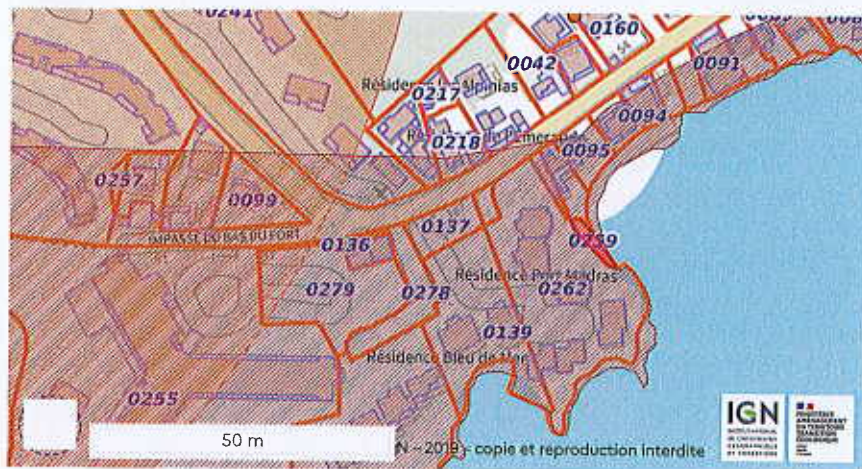
<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
-------------------------	---------------	--------------	-------------

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.

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97
Commune : Le Gosier
Code Insee : 97113
Section : AB
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0259
Contenance : 113 m²

Légende

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

 Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM)
et documents valant PPRNP (PM1)

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

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

Annexe 16





PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

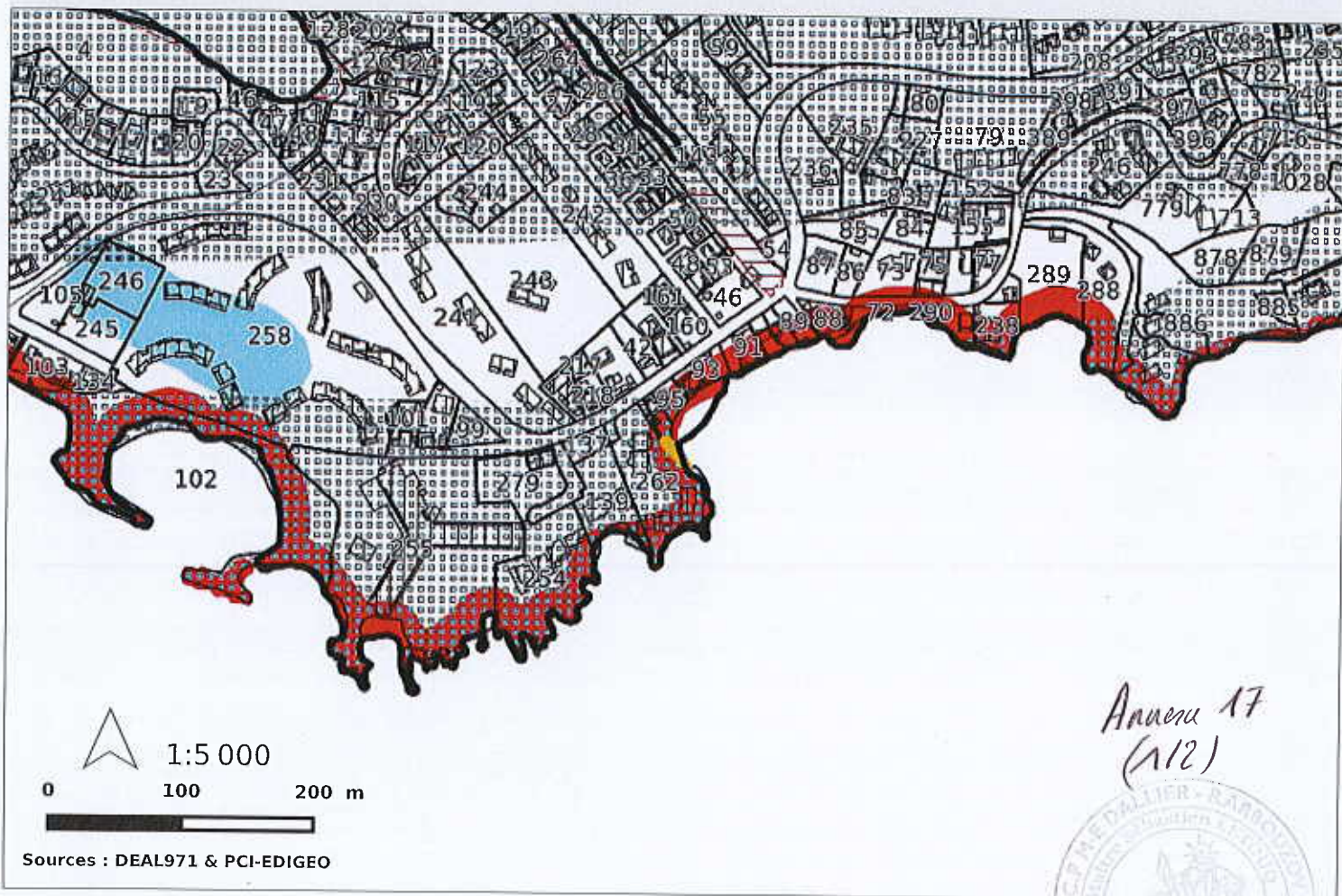
Liberté
Égalité
Fraternité

PLAN DE PRÉVENTION DES
RISQUES NATURELS
- Commune Le Gosier -

Date d'édition : 19/6/2025

Plan de zonage
réglementaire

Règlementation de la parcelle : 97113AB0259



> Légende de la carte

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

Partie réglementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AB0259

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa cyclonique			X
Aléa zone de faille		X	

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions	Titres
6	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AB0259

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

Annexe 17
(212)



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Le Gosier -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AB0259

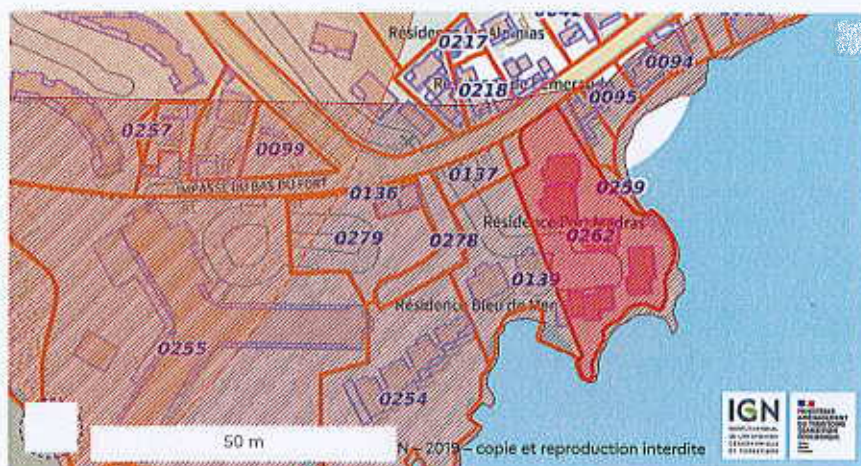
Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
------------------	--------	-------	------

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.

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97

Commune : Le Gosier

Code Insee : 97113

Section : AB

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0262

Contenance : 3949 m²

Légende

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)

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

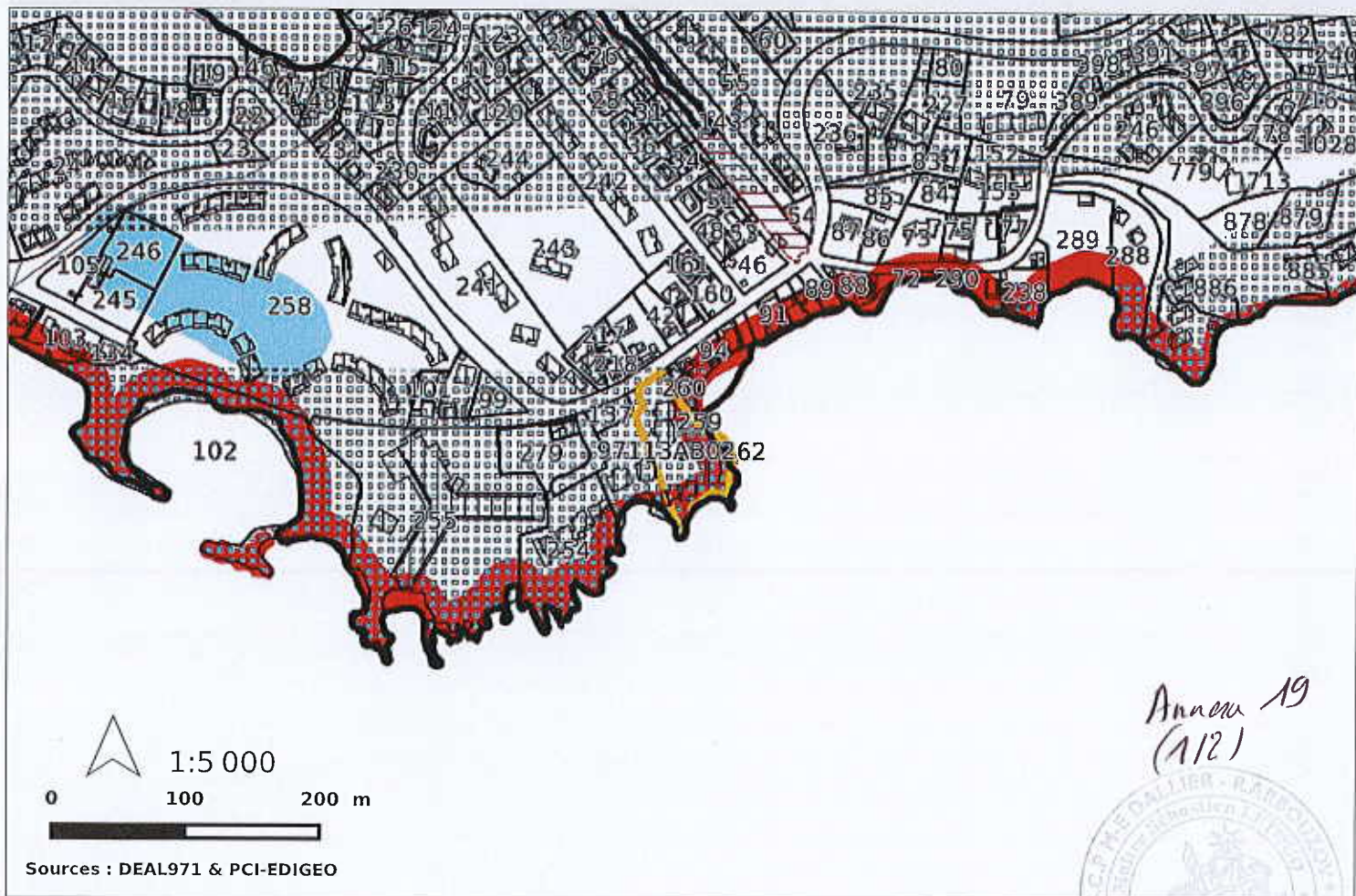
Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

Annexe 18

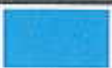
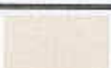


**Plan de zonage
règlementaire**

Règlementation de la parcelle : 97113AB0262



> 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		

Partie réglementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AB0262

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa cyclonique			X
Aléa zone de faille		X	

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
6	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AB0262

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

Annexe 19
(212)



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune Le Gosier -**

> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AB0262

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
-------------------------	---------------	--------------	-------------

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.

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° 25-06-15

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 36, Résidence Port Madras Bas du Fort Code postal : 97190 Ville : LE GOSIER Type de bien : Appartement T/2 Étage : 3ième Porte : 36 N° lot(s) : 36 Section cadastrale : AB N° parcelle(s) : 137,138,139,259,262	Qualité : Nom :	Nom : SELARL SCP (Services, Conseils & Plaidoiries) MORTON & ASSOCIES Adresse : 30, Rue Delgrès Code postal : 97110 Ville : POINTE A PITRE Date du relevé : 17/06/2025

☒ Mesurage visuel

☐ Consultation règlement copropriété

☐ Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
36	3e étage	Entrée / Dégagement	3,70		
36	3e étage	Cuisine	3,34	5,52	
36	3e étage	Débarras	0,15	2,04	
36	3e étage	Salle de bains + wc	3,98	5,79	
36	3e étage	Chambre	8,79	4,60	
36	3e étage	Loggia (clos et couvert)	2,27		
		TOTAL	22,23	17,95	0

Total des superficies privatives

22,23 m²

(Vingt-deux mètres carrés et vingt-trois 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).

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.

Remarque : Du fait de l'encombrement de toutes les pièces au moment de la visite, les mesures ont été réalisées avec les restrictions que cela implique. Elles sont donc données sous réserve de vérification après dégagement.

Dossier n°: 25-06-15

Cabinet THERMODAS
BP 238 – 97190 LEGOSIER

@ :thermodas@hotmail.com - www.thermodas.fr – Té : 0690 25 52 02

N° Siret: 482 798 170 000 15



DATE DU RAPPORT : 20/06/2025
OPERATEUR : Jean-Marc BERVILLE

CACHET

THERMODAS

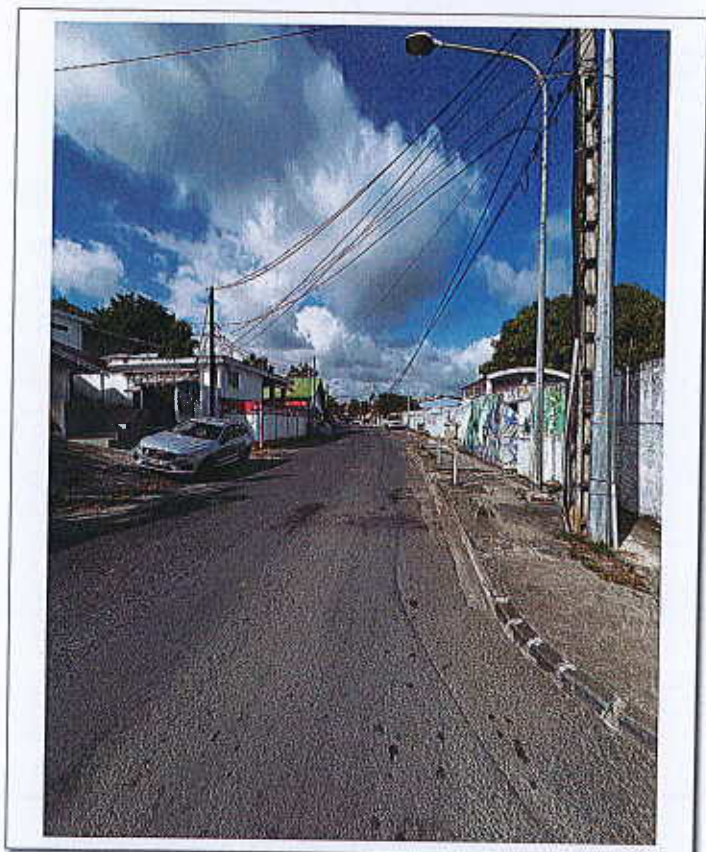
B.P. 238
97190 LE GOSIER
Tél.: 0690 25 52 02
thermodas@hotmail.com
Siret : 482 798 170 00015

SIGNATURE



Dossier n°: 25-06-15

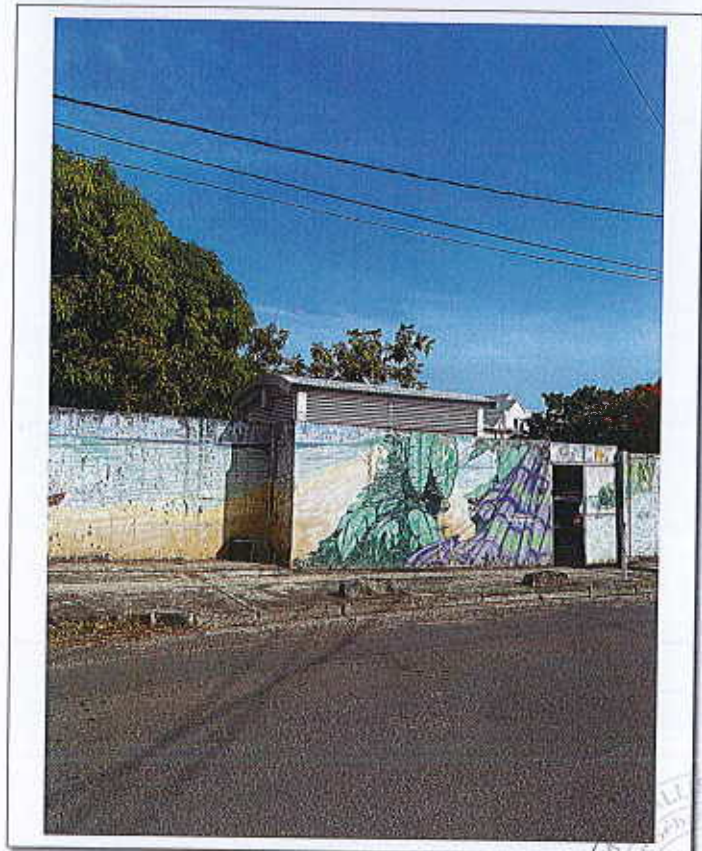




Photographie n° 1



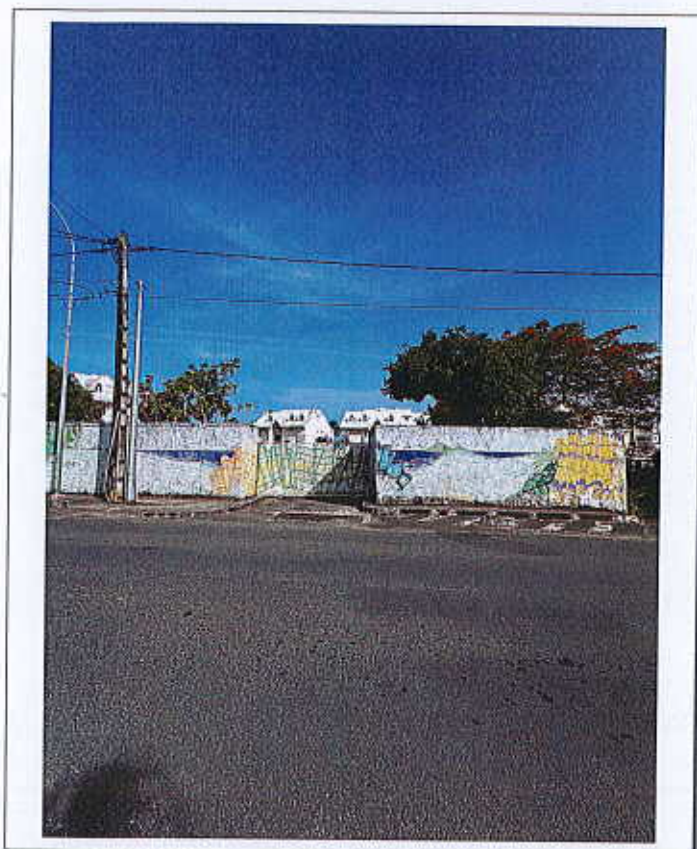
Photographie n° 2



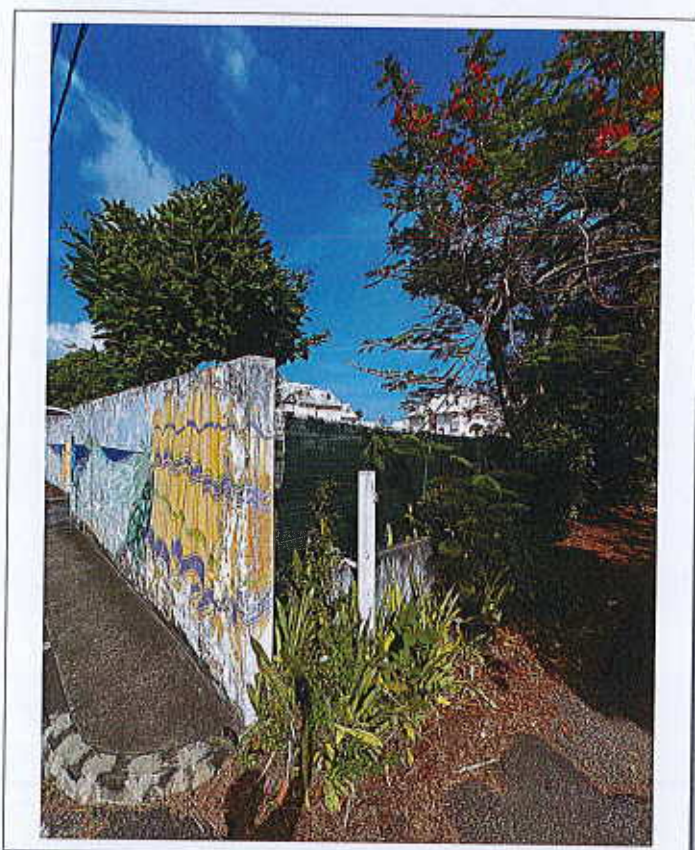
Photographie n° 3



Photographie n° 4



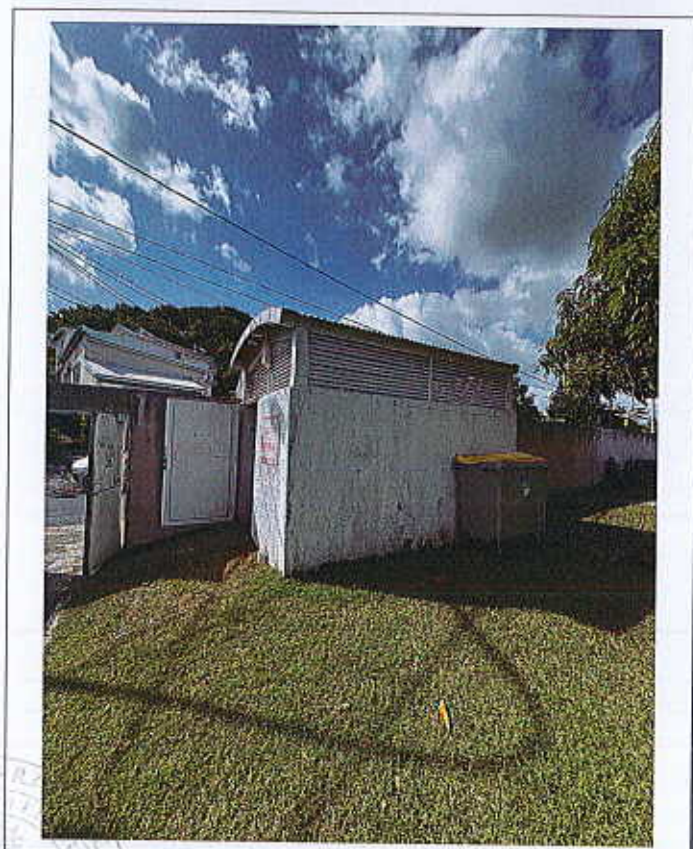
Photographie n° 5



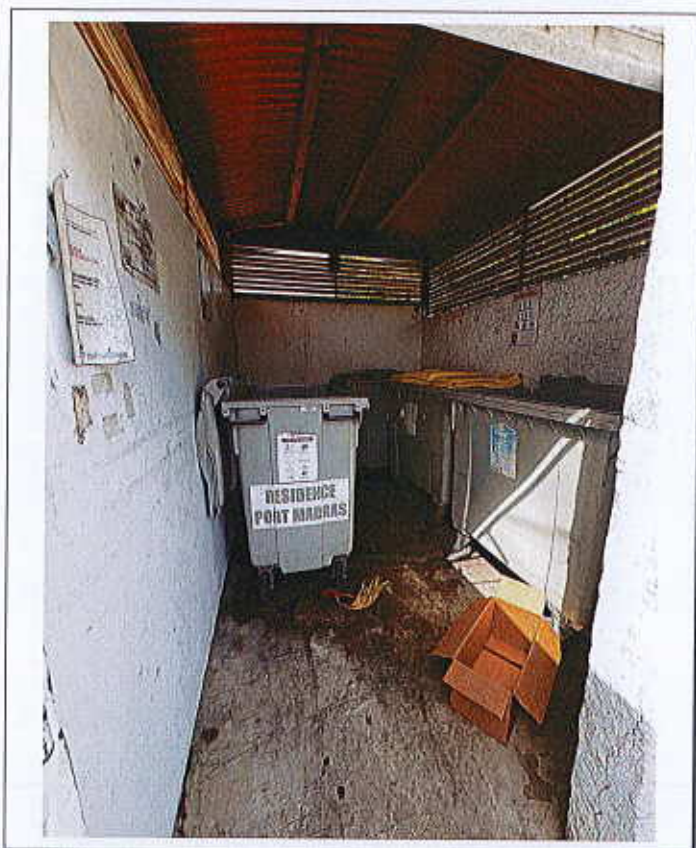
Photographie n° 6



Photographie n° 7



Photographie n° 8



Photographie n° 9



Photographie n° 10



Photographie n° 11



Photographie n° 12



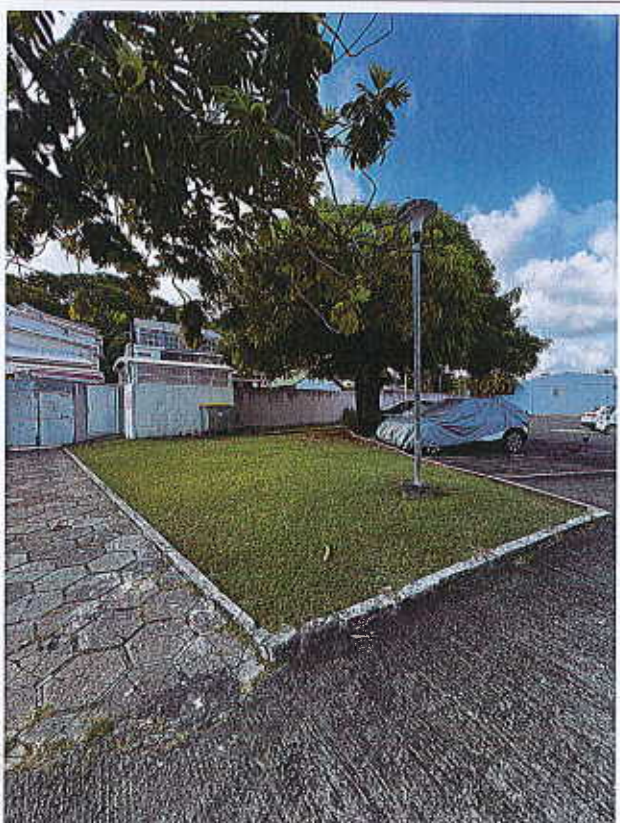
Photographie n° 13



Photographie n° 14



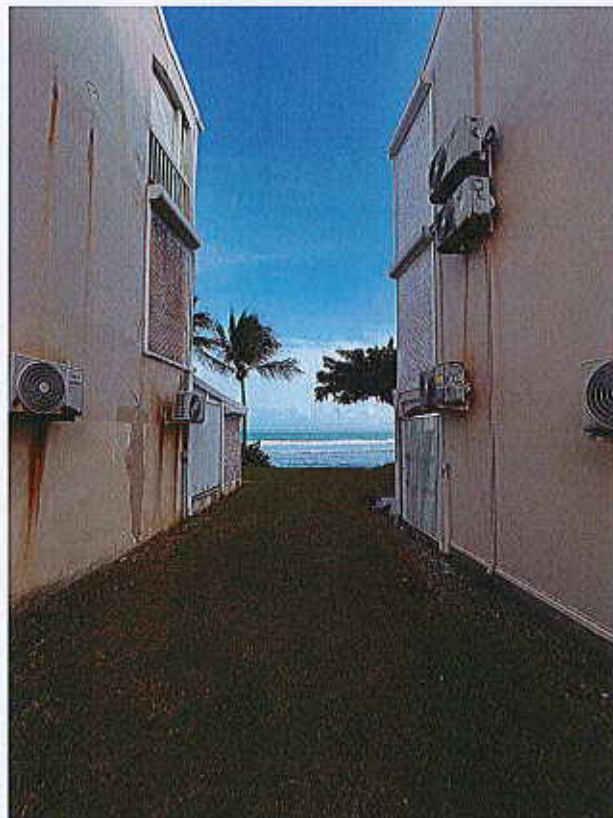
Photographie n° 15



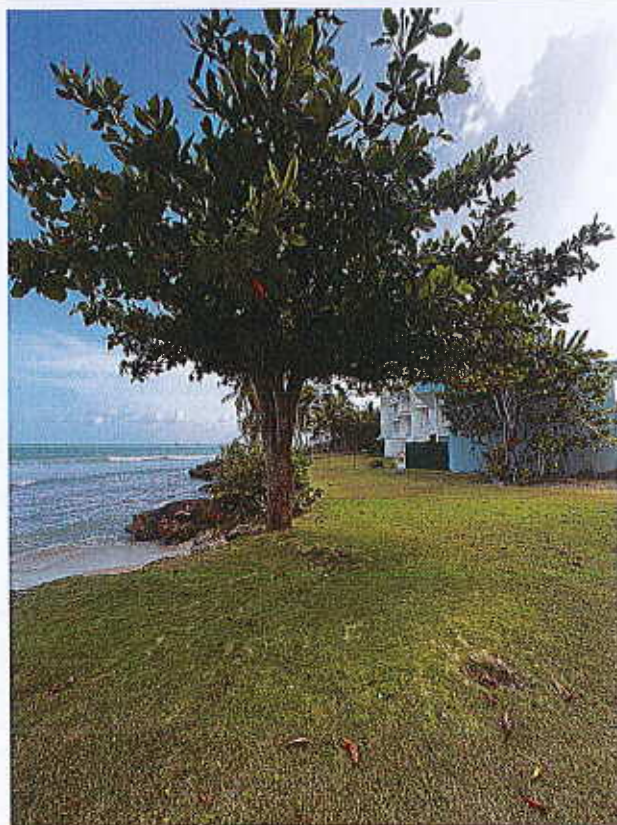
Photographie n° 16



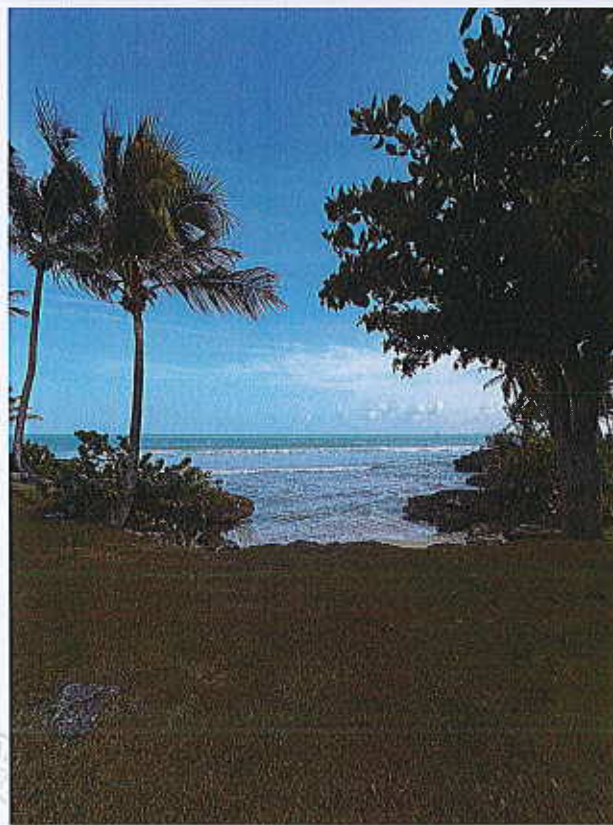
Photographie n° 17



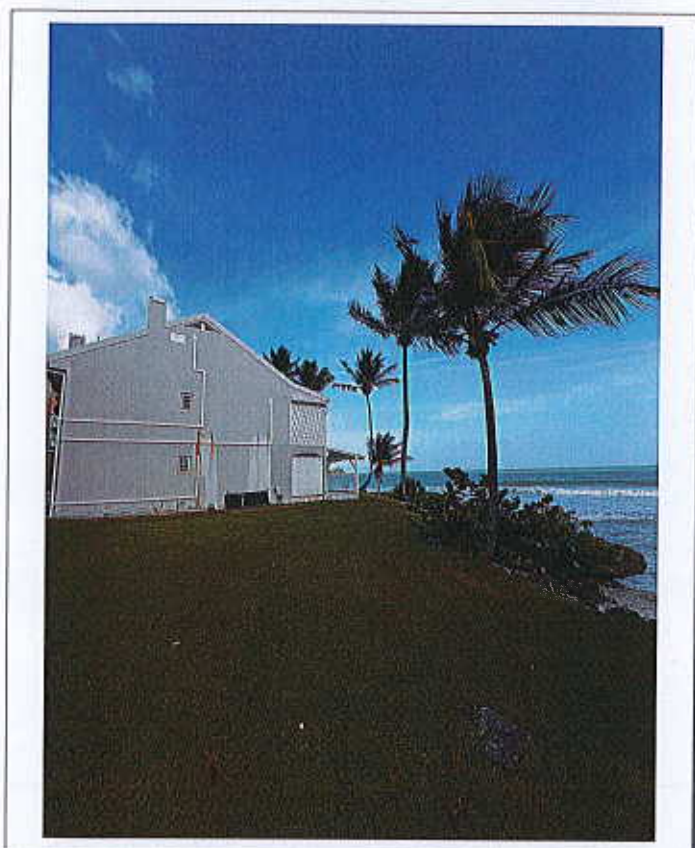
Photographie n° 18



Photographie n° 19



Photographie n° 20



Photographie n° 21



Photographie n° 22



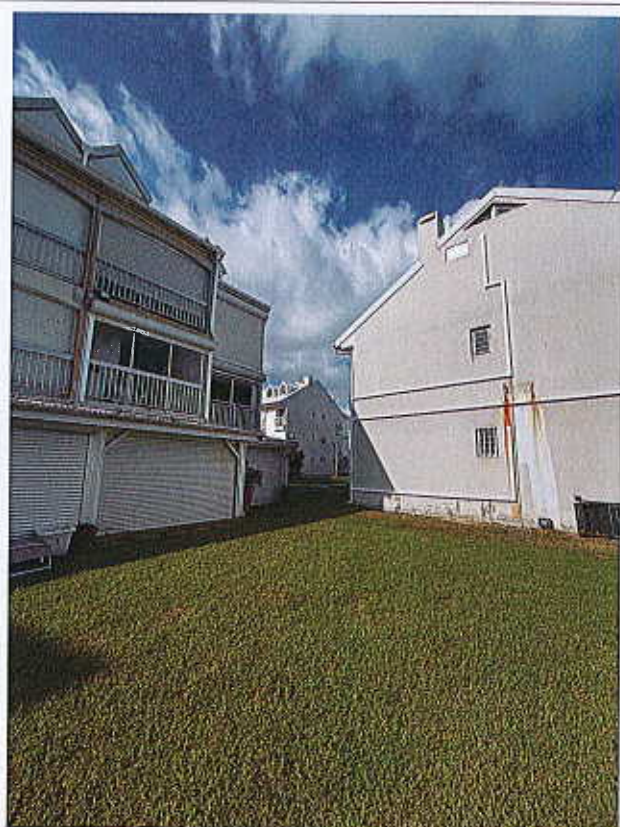
Photographie n° 23



Photographie n° 24



Photographie n° 25



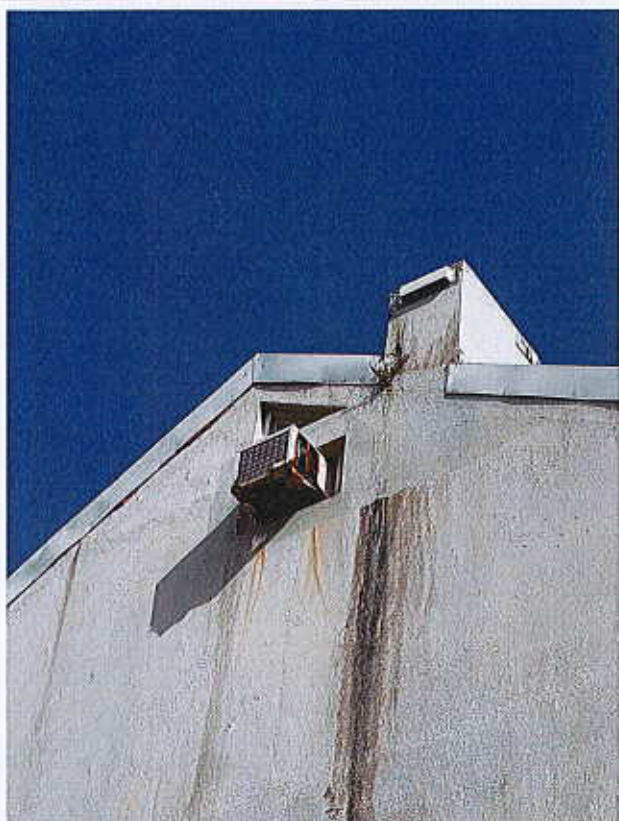
Photographie n° 26



Photographie n° 27



Photographie n° 28



Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31



Photographie n° 32



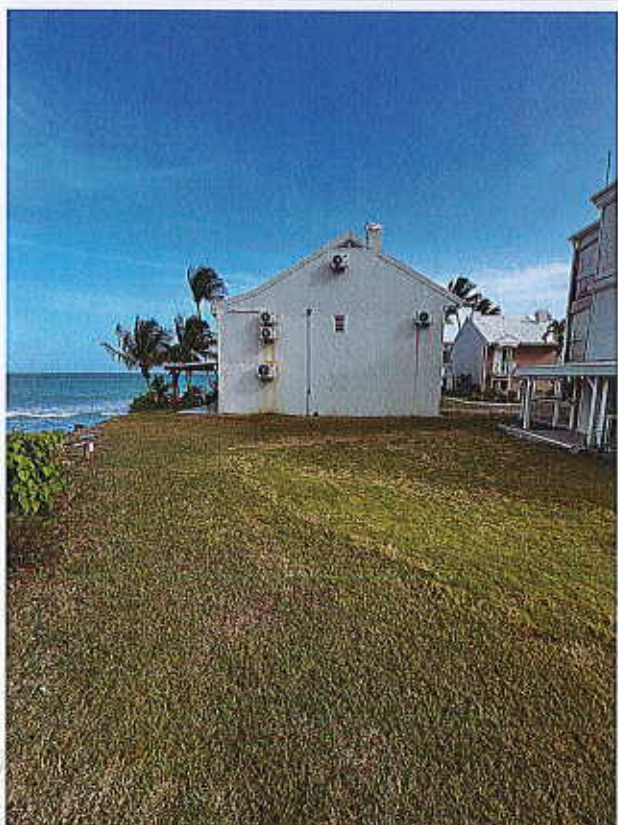
Photographie n° 33



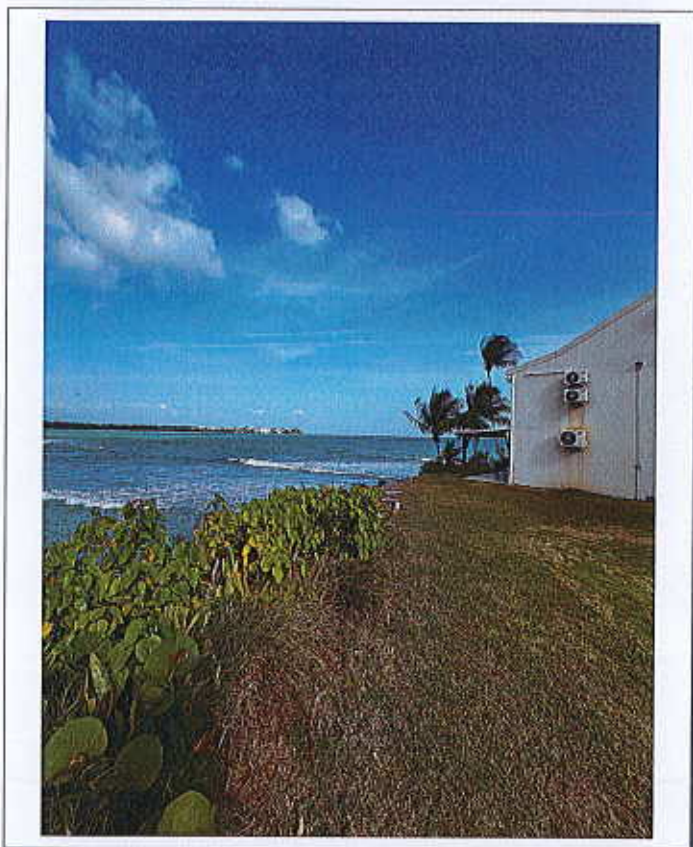
Photographie n° 34



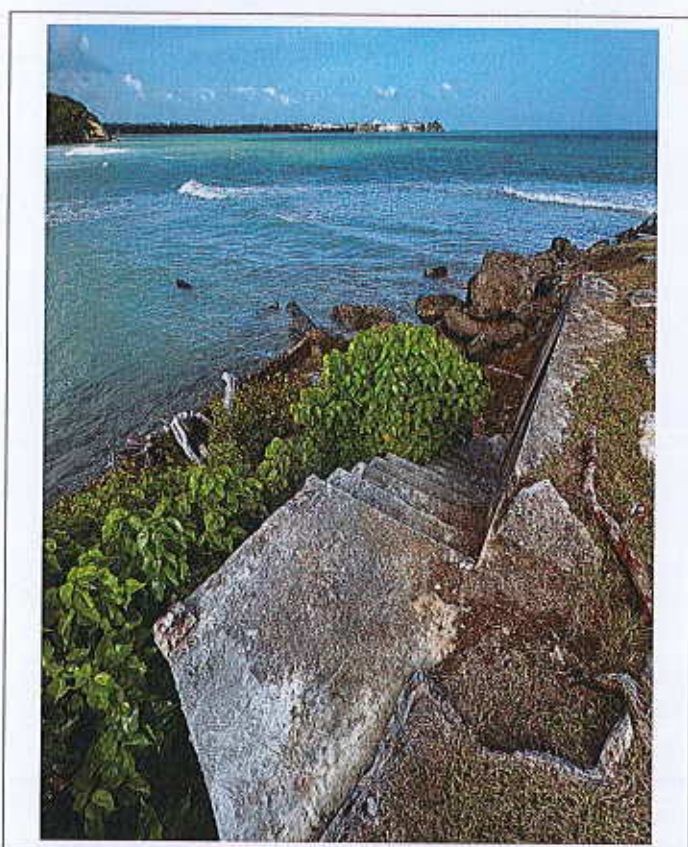
Photographie n° 35



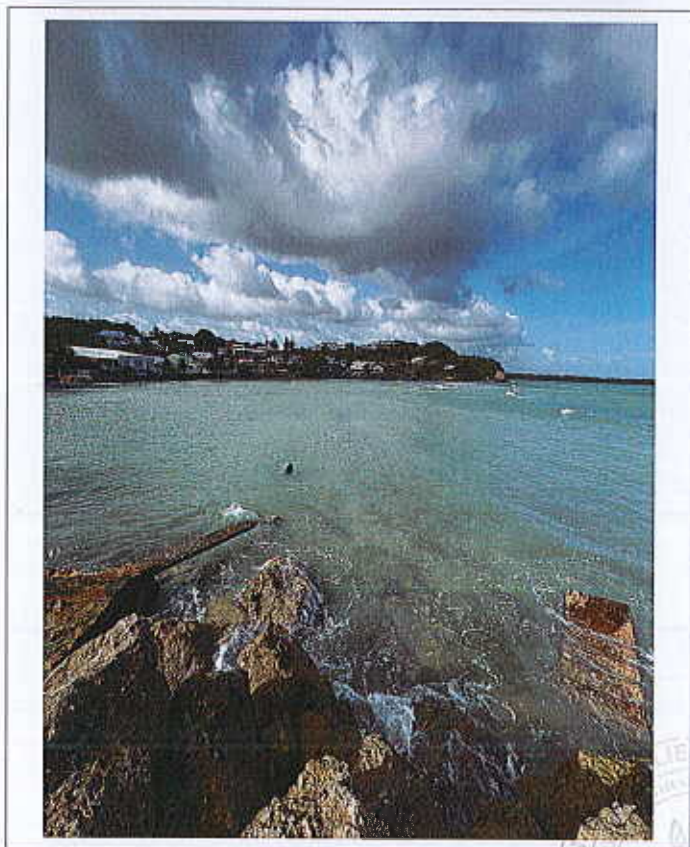
Photographie n° 36



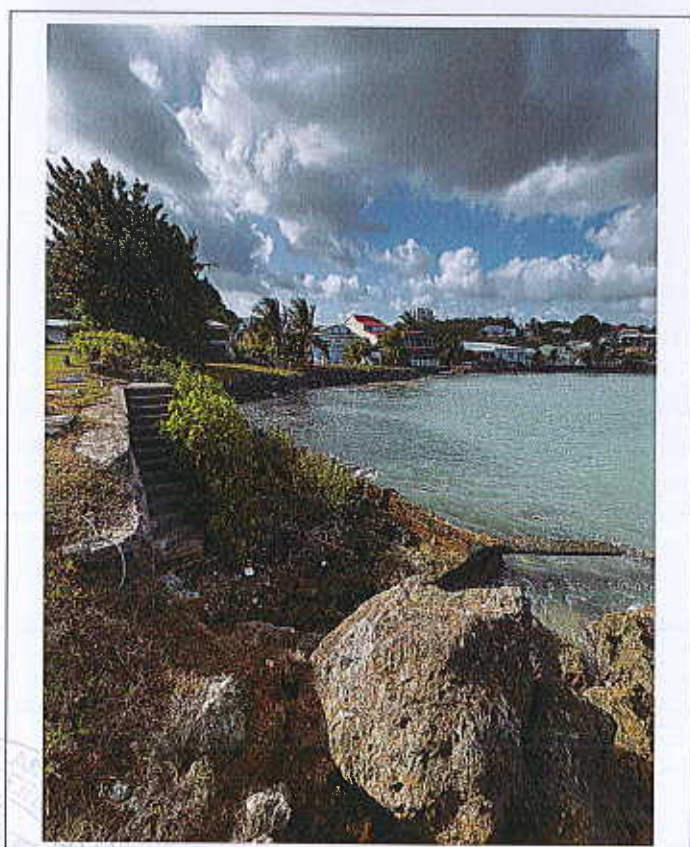
Photographie n° 37



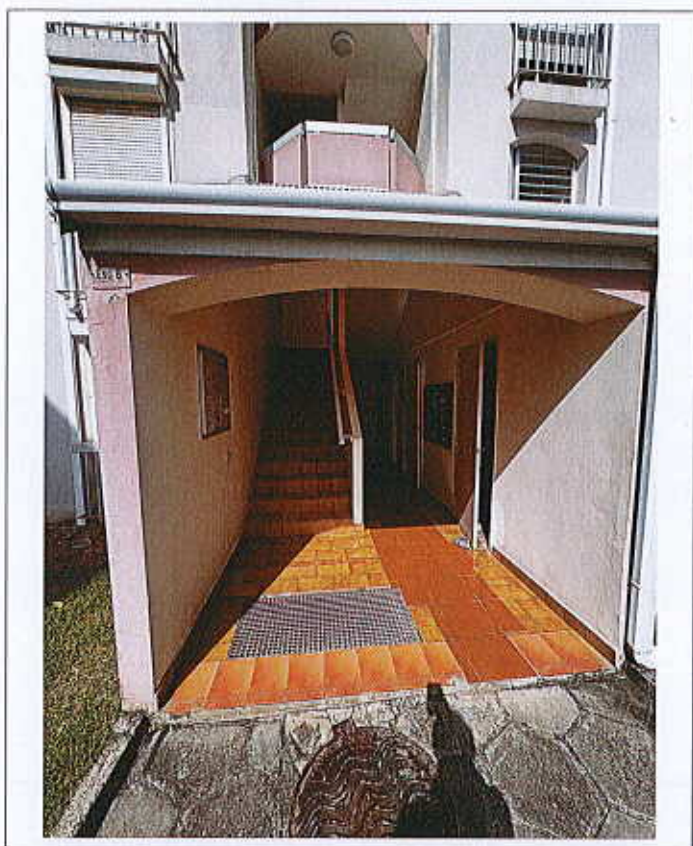
Photographie n° 38



Photographie n° 39



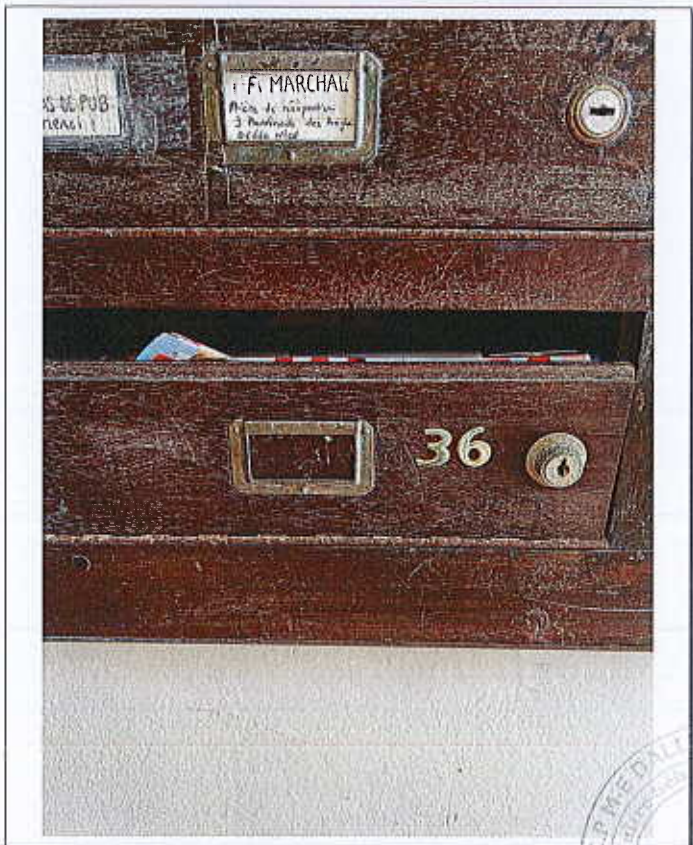
Photographie n° 40



Photographie n° 41



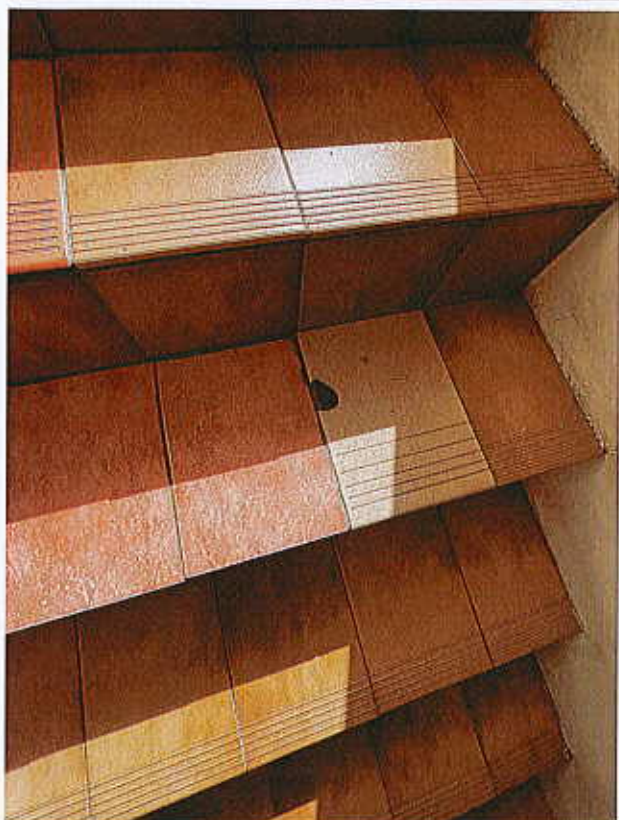
Photographie n° 42



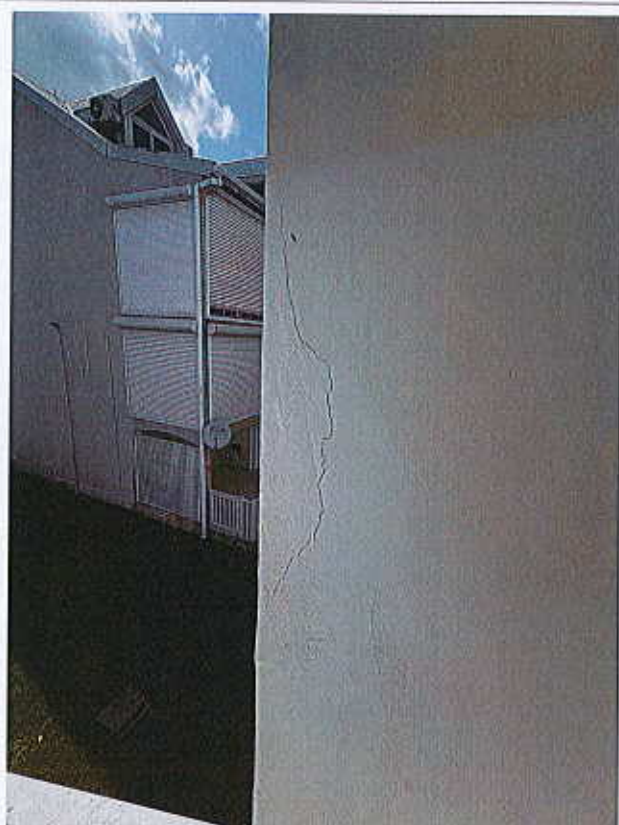
Photographie n° 43



Photographie n° 44



Photographie n° 45



Photographie n° 46



Photographie n° 47



Photographie n° 48



Photographie n° 49



Photographie n° 50



Photographie n° 51



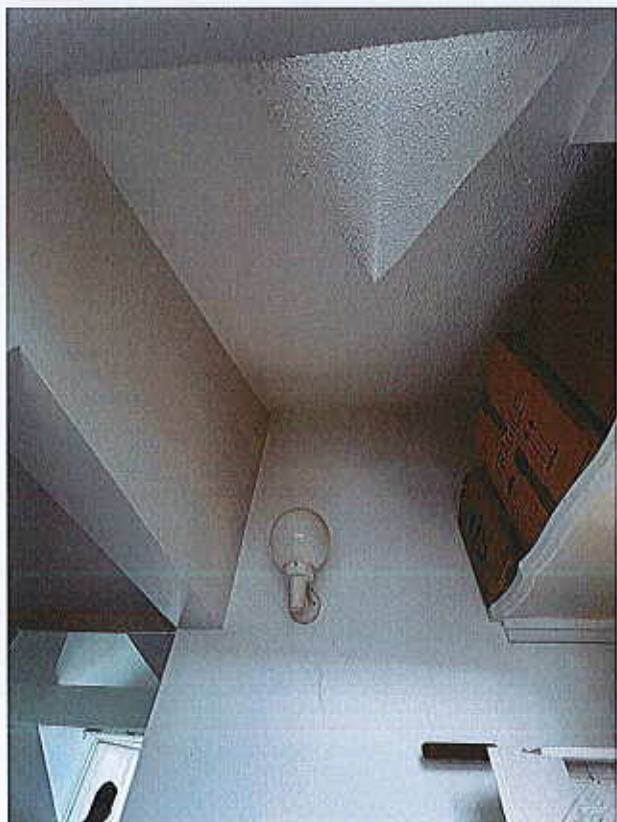
Photographie n° 52



Photographie n° 53



Photographie n° 54



Photographie n° 55



Photographie n° 56



Photographie n° 57



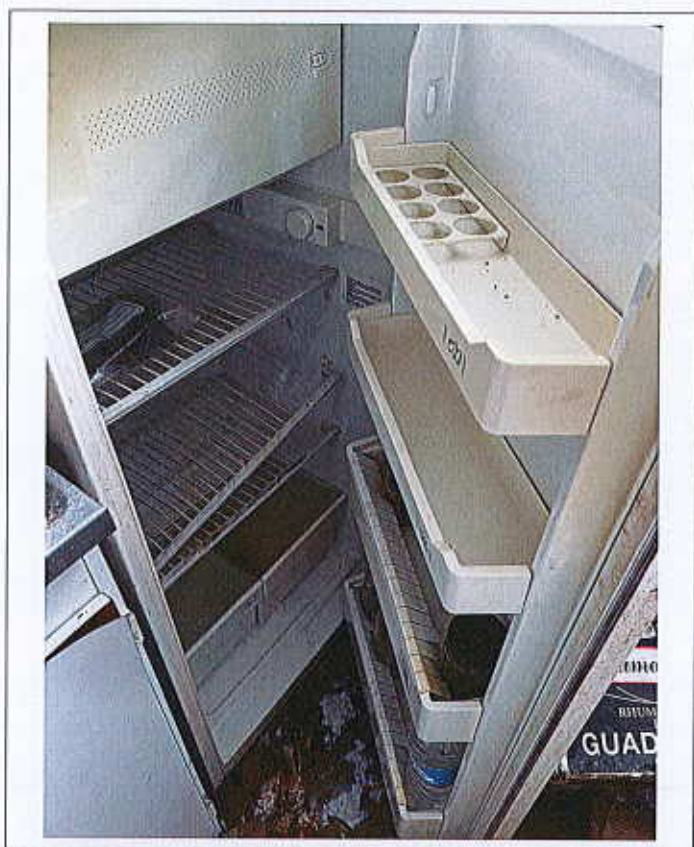
Photographie n° 58



Photographie n° 59



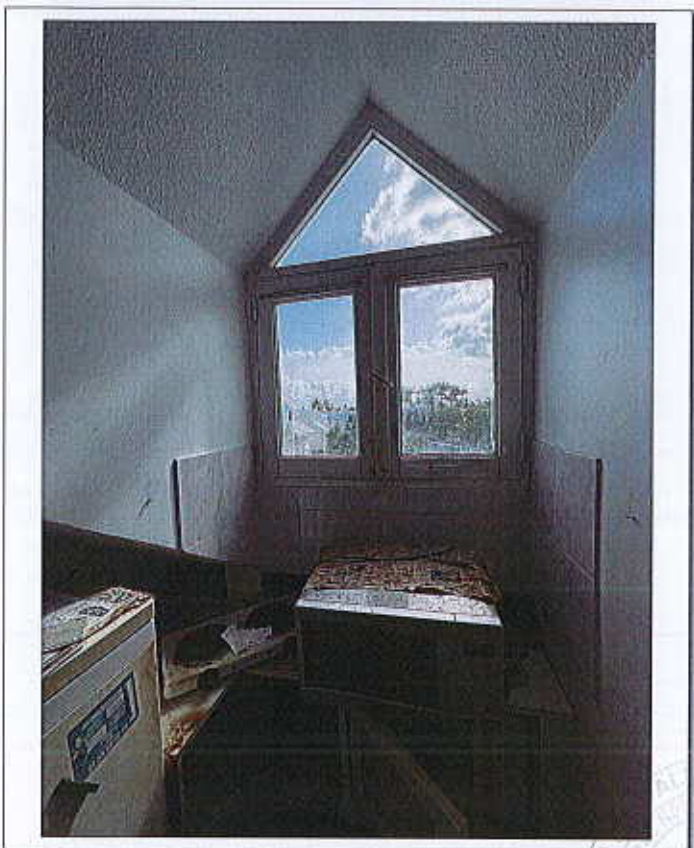
Photographie n° 60



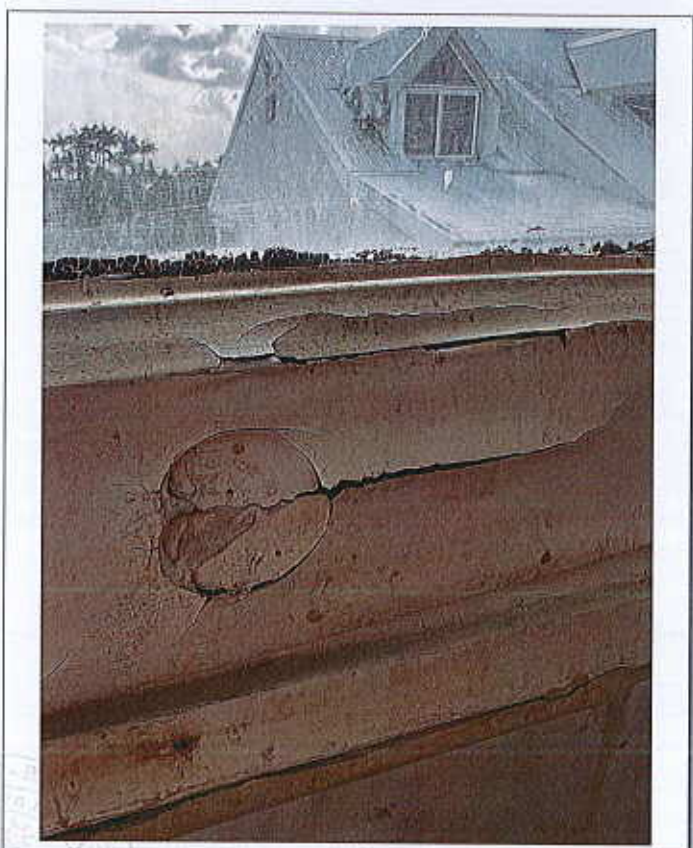
Photographie n° 61



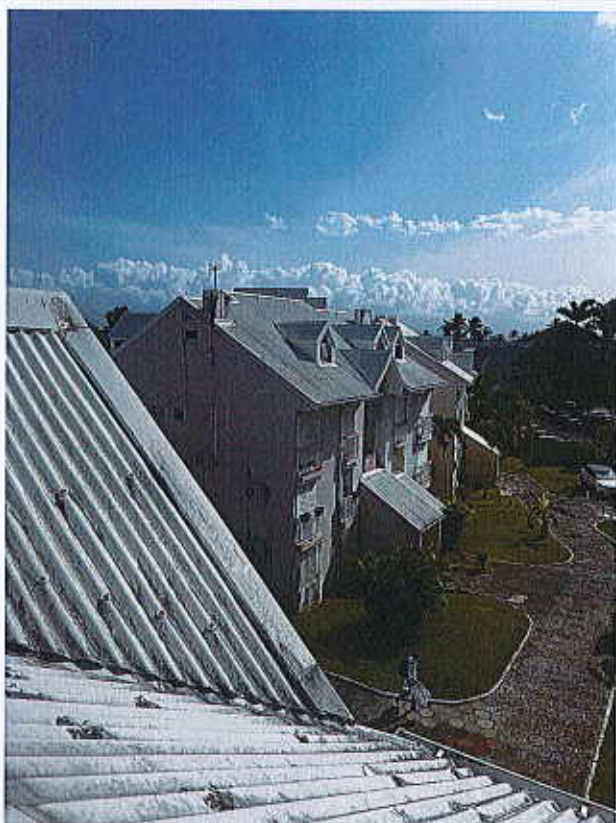
Photographie n° 62



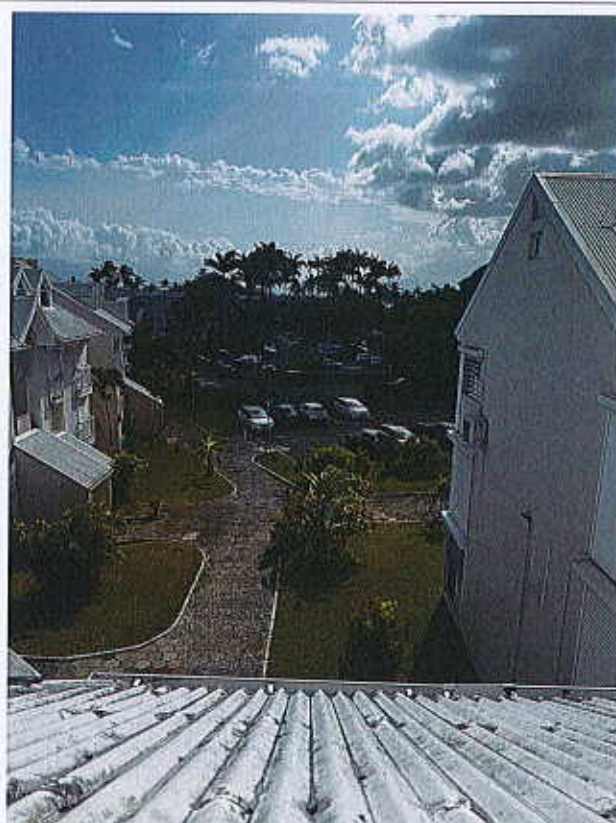
Photographie n° 63



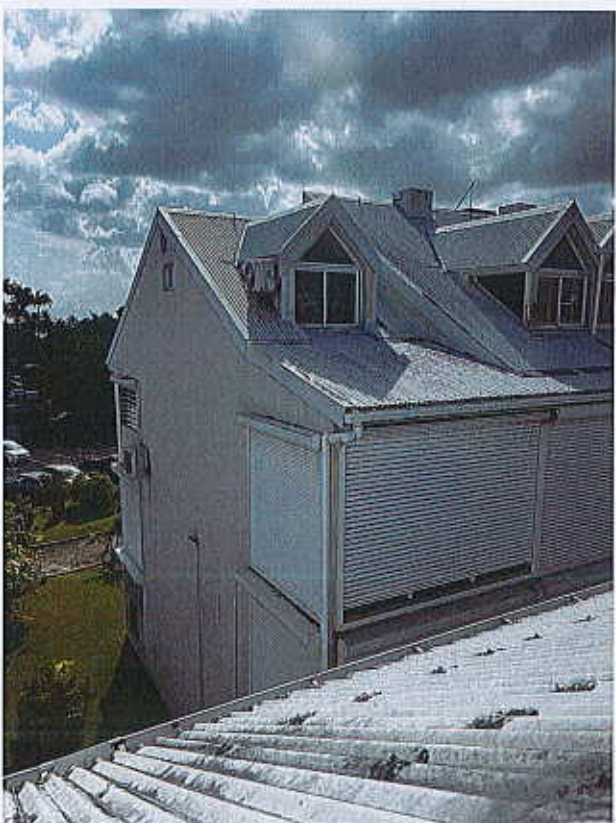
Photographie n° 64



Photographie n° 65



Photographie n° 66



Photographie n° 67



Photographie n° 68



Photographie n° 69



Photographie n° 70



Photographie n° 71



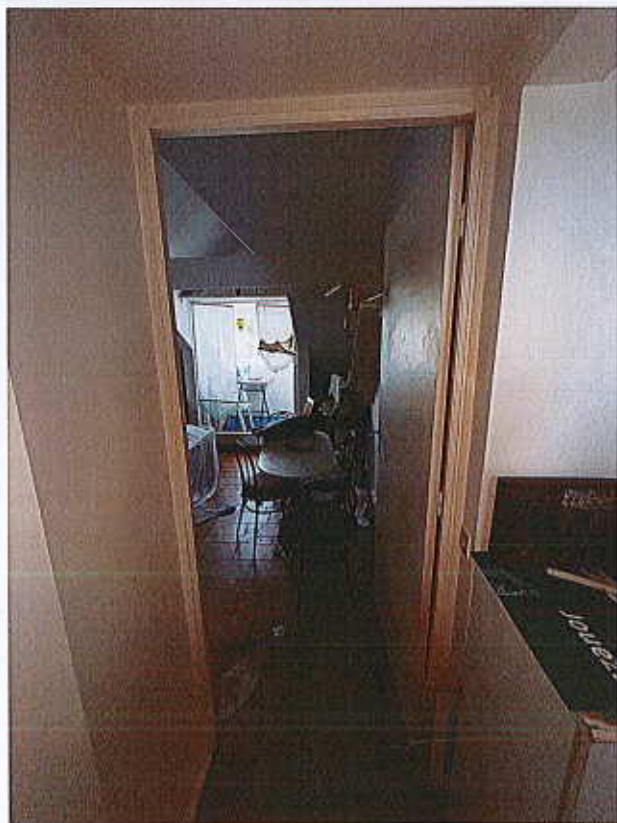
Photographie n° 72



Photographie n° 73



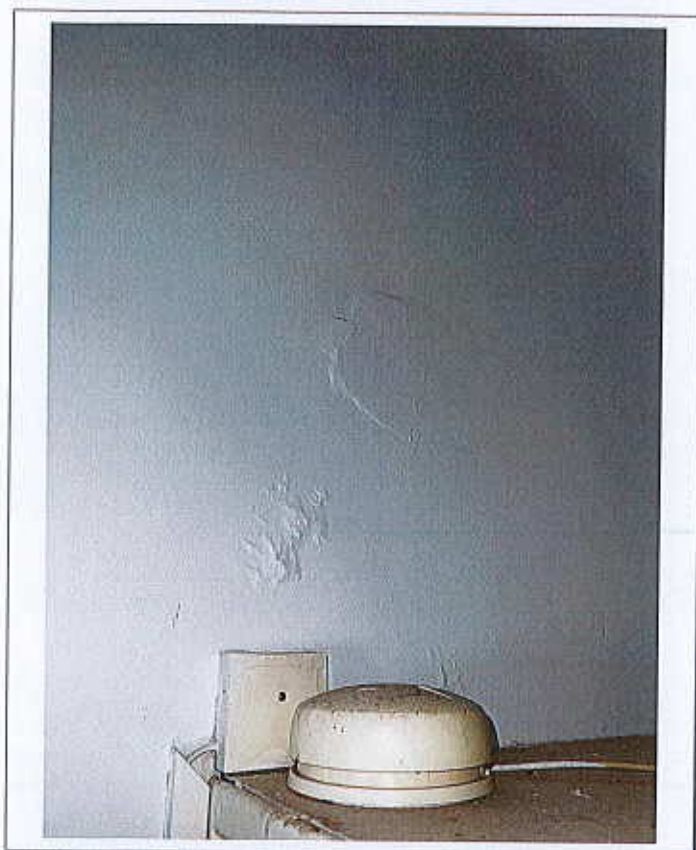
Photographie n° 74



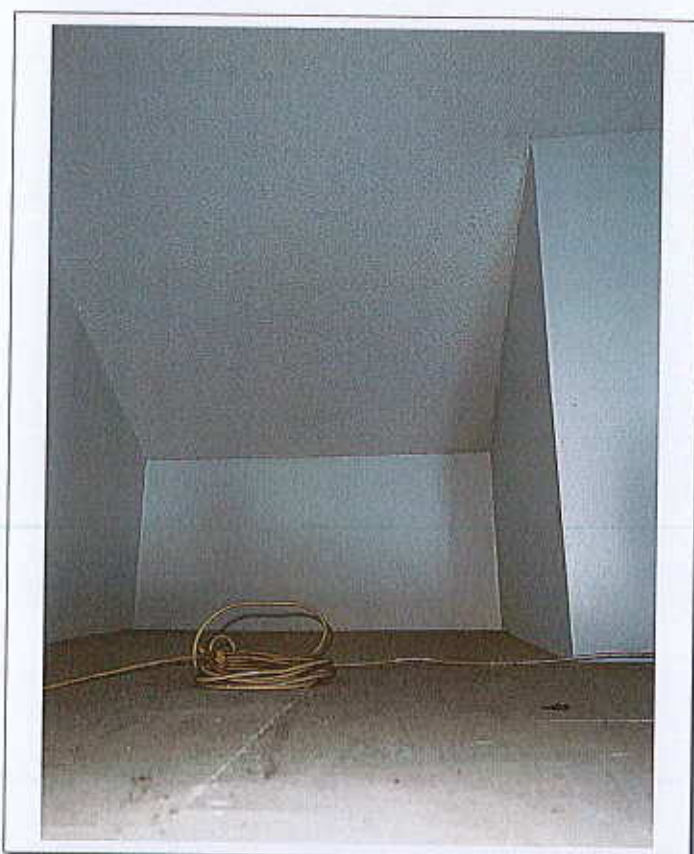
Photographie n° 75



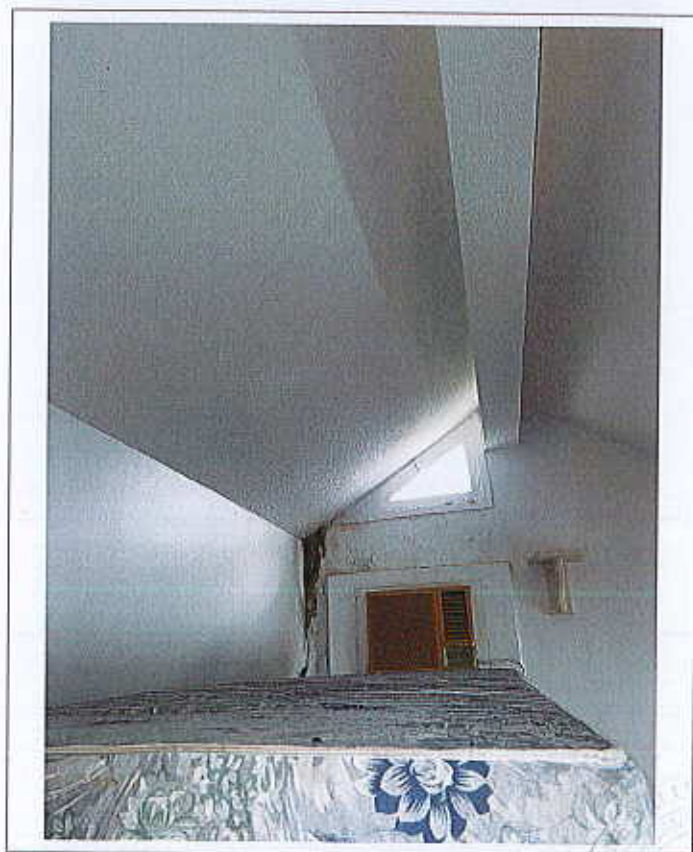
Photographie n° 76



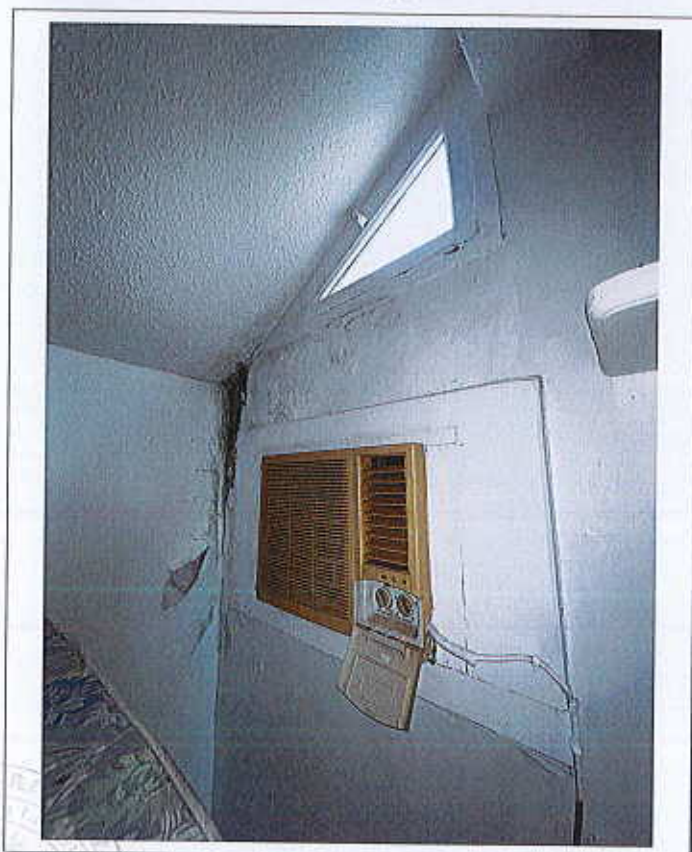
Photographie n° 77



Photographie n° 78



Photographie n° 79



Photographie n° 80



Photographie n° 81



Photographie n° 82



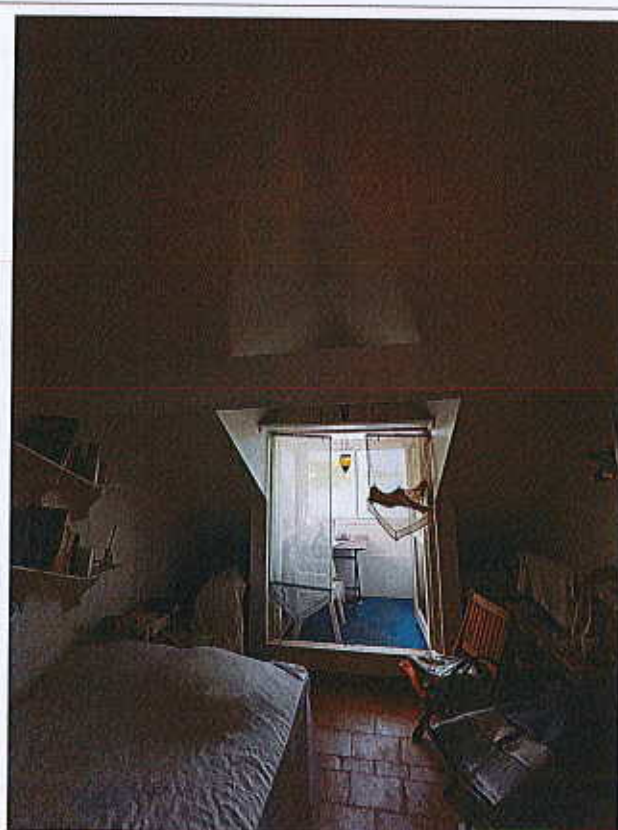
Photographie n° 83



Photographie n° 84



Photographie n° 85



Photographie n° 86



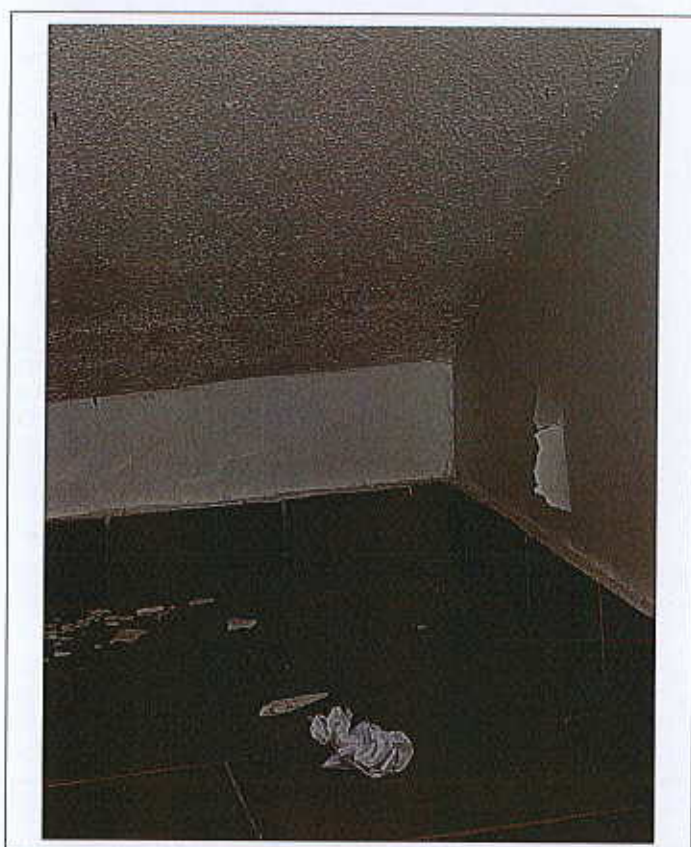
Photographie n° 87



Photographie n° 88



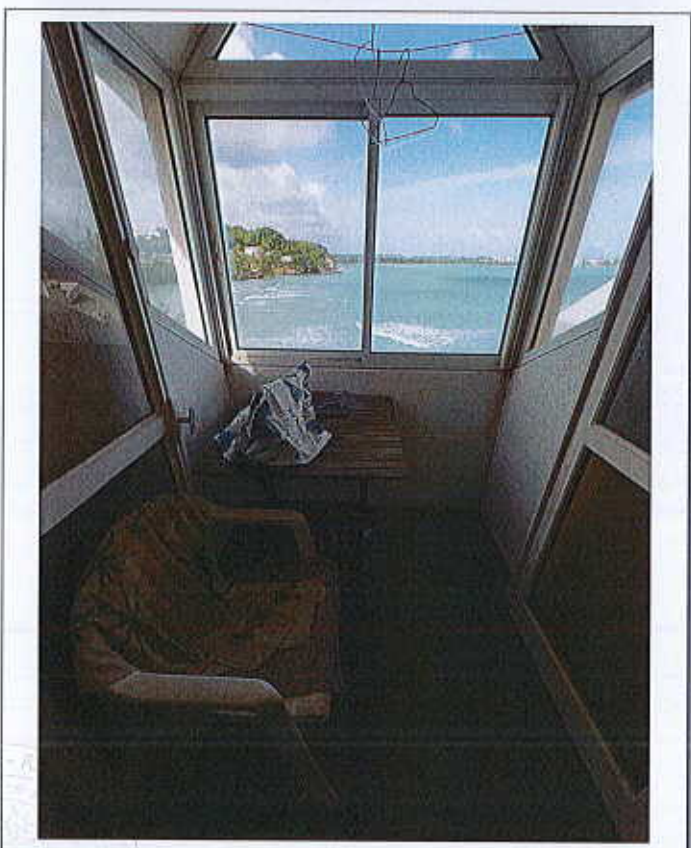
Photographie n° 89



Photographie n° 90



Photographie n° 91



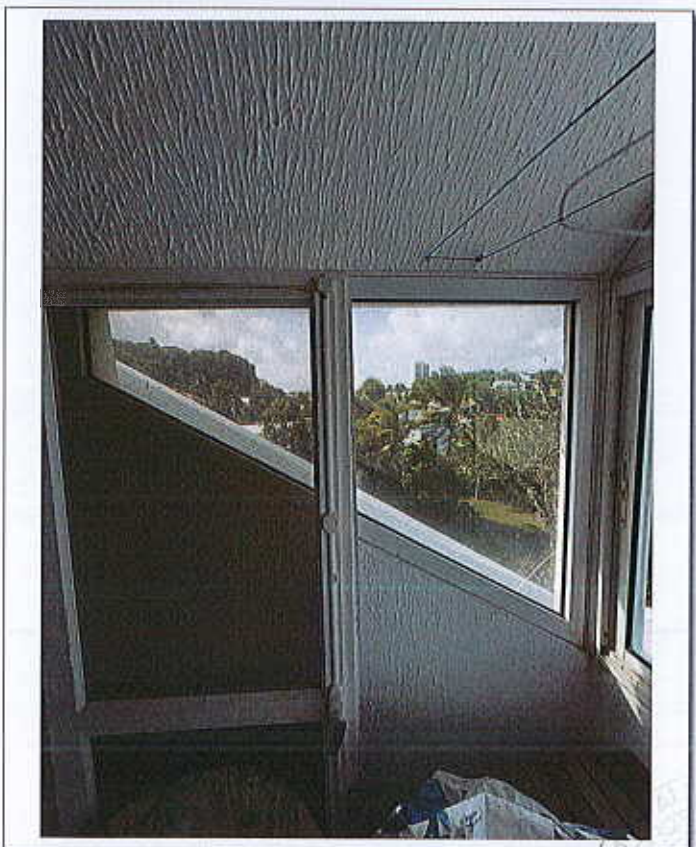
Photographie n° 92



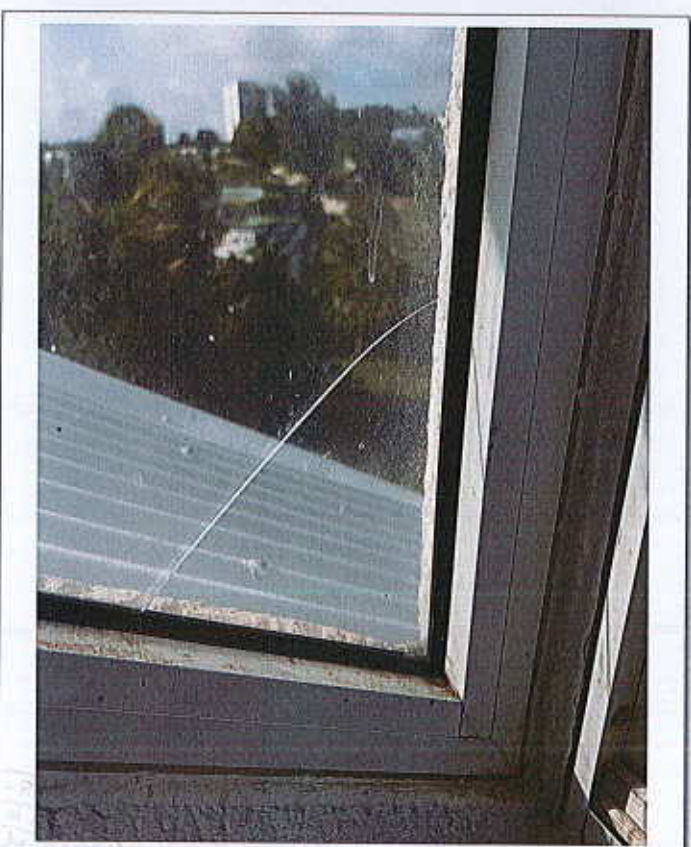
Photographie n° 93



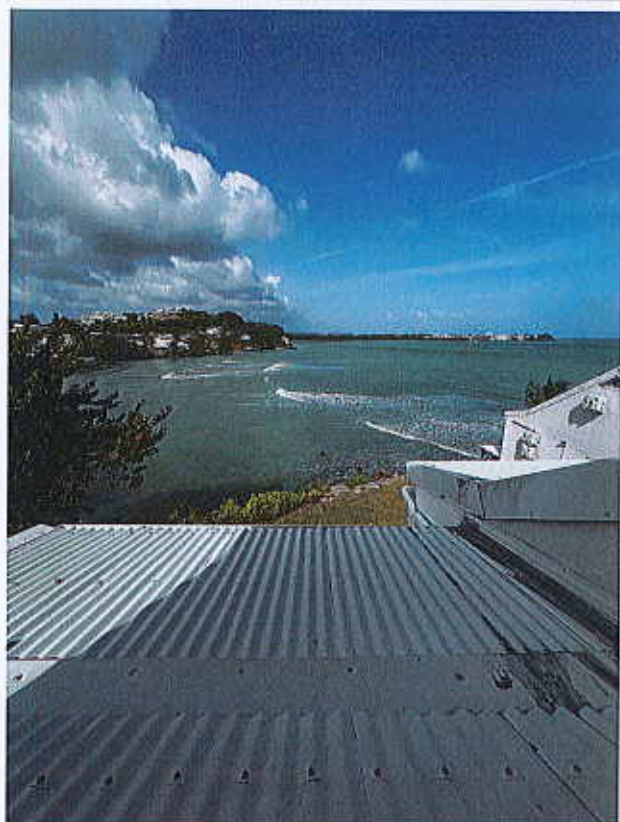
Photographie n° 94



Photographie n° 95



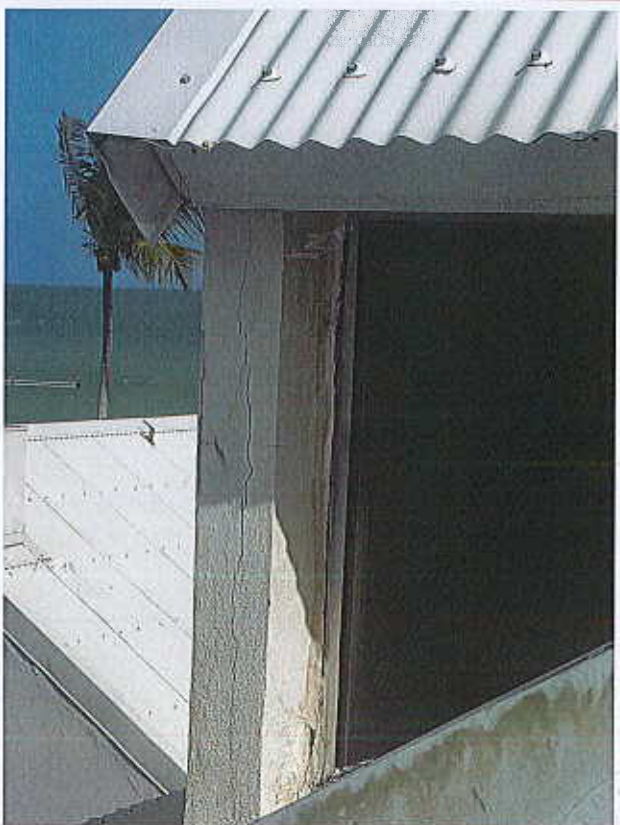
Photographie n° 96



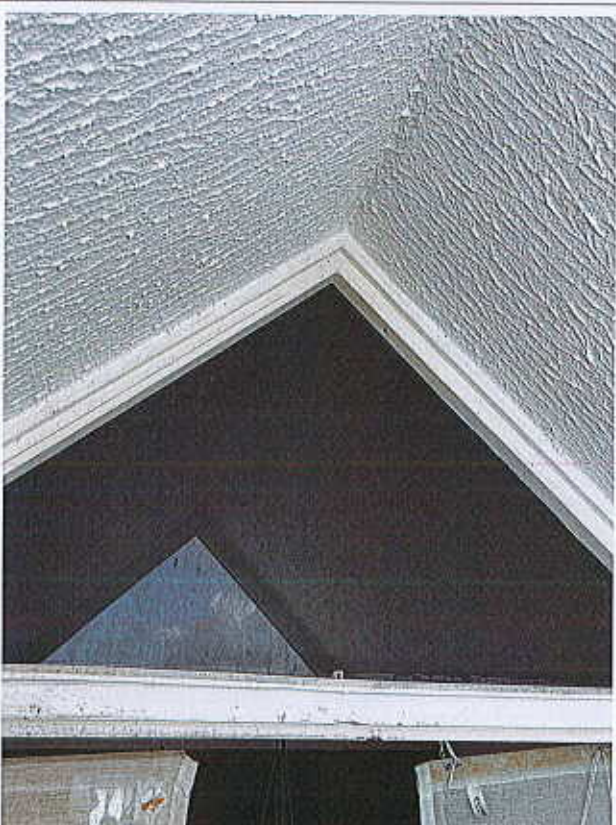
Photographie n° 97



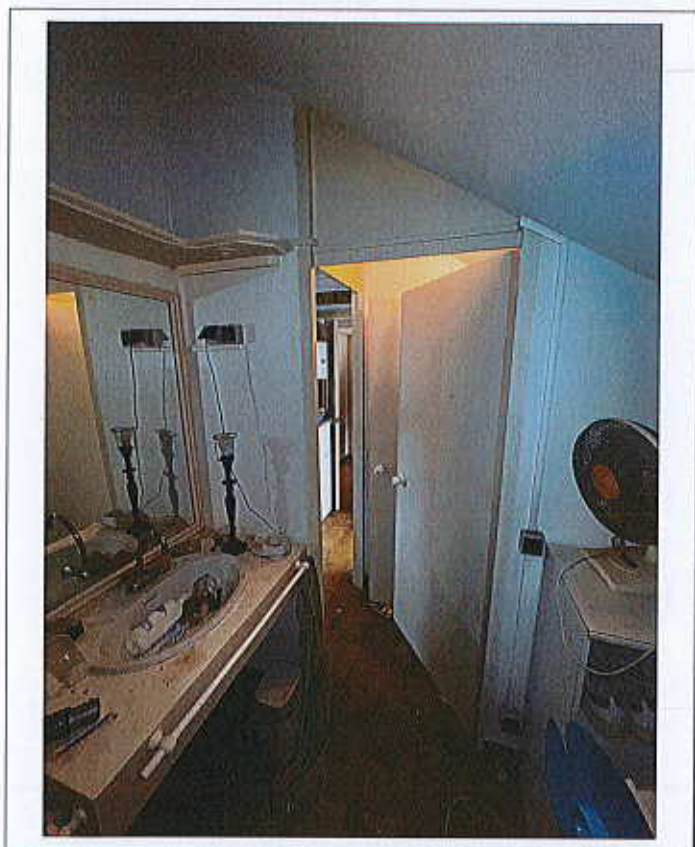
Photographie n° 98



Photographie n° 99



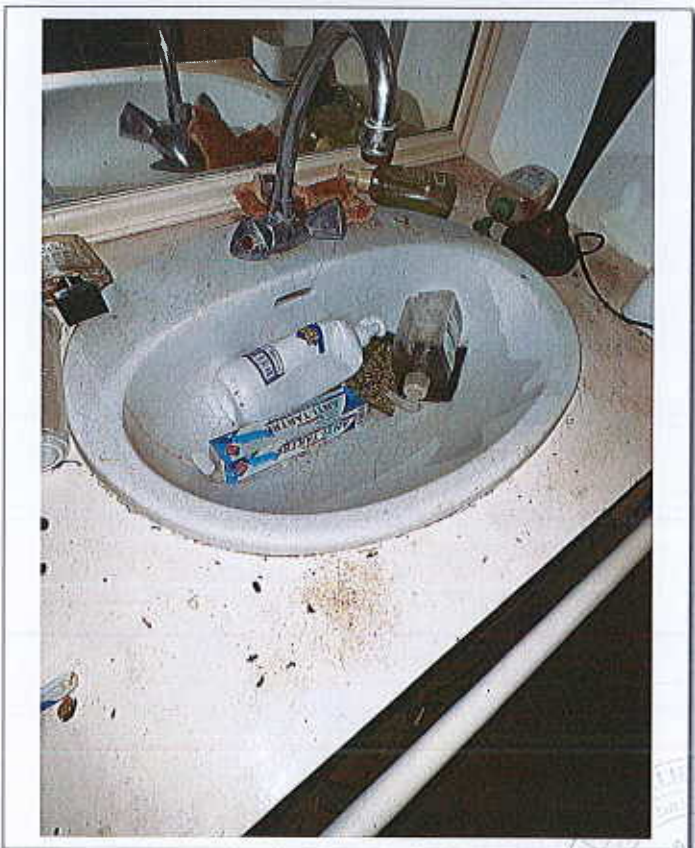
Photographie n° 100



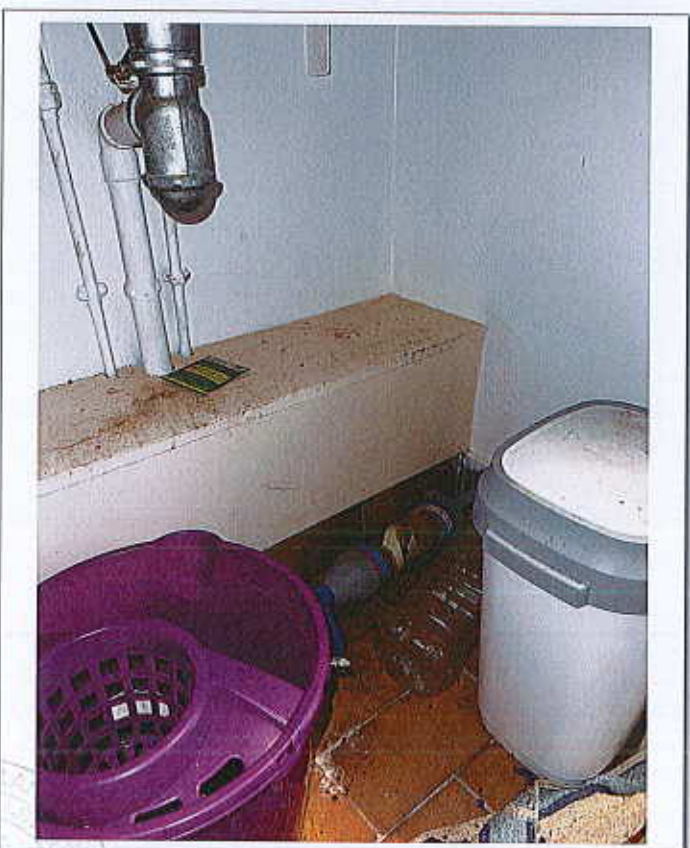
Photographie n° 101



Photographie n° 102



Photographie n° 103



Photographie n° 104



Photographie n° 105



Photographie n° 106



Photographie n° 107



Photographie n° 108



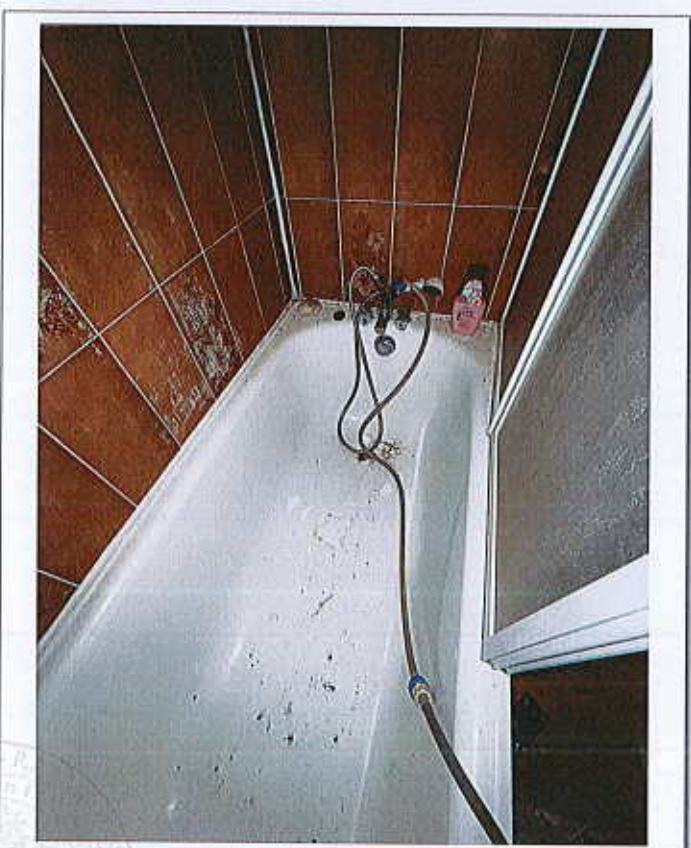
Photographie n° 109



Photographie n° 110



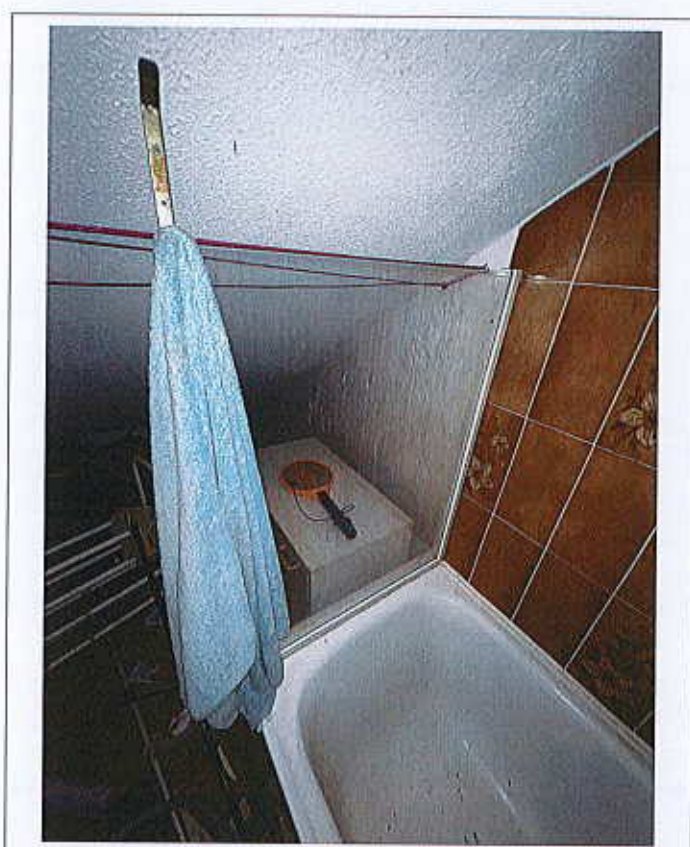
Photographie n° 111



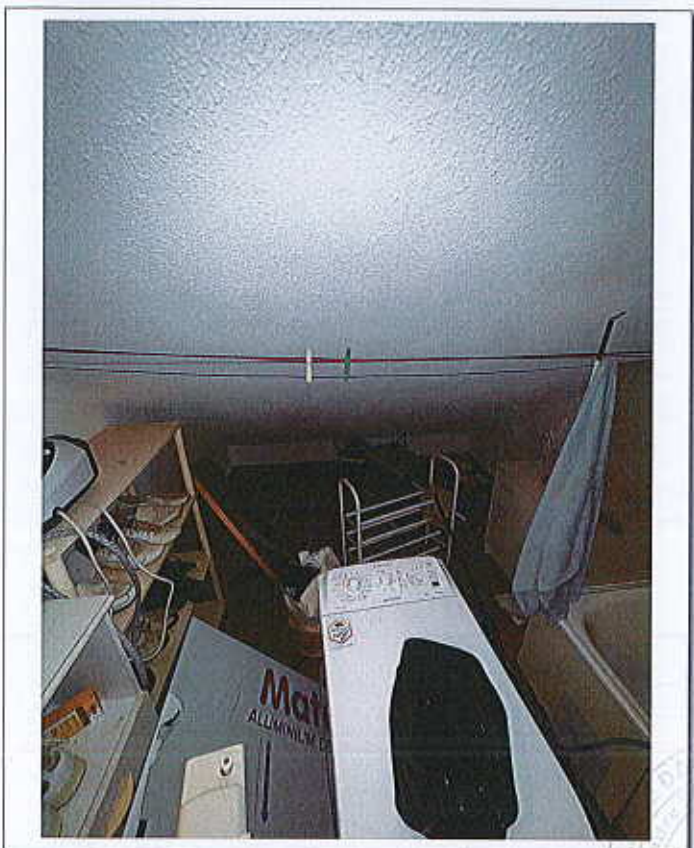
Photographie n° 112



Photographie n° 113



Photographie n° 114



Photographie n° 115



Photographie n° 116



Photographie n° 117



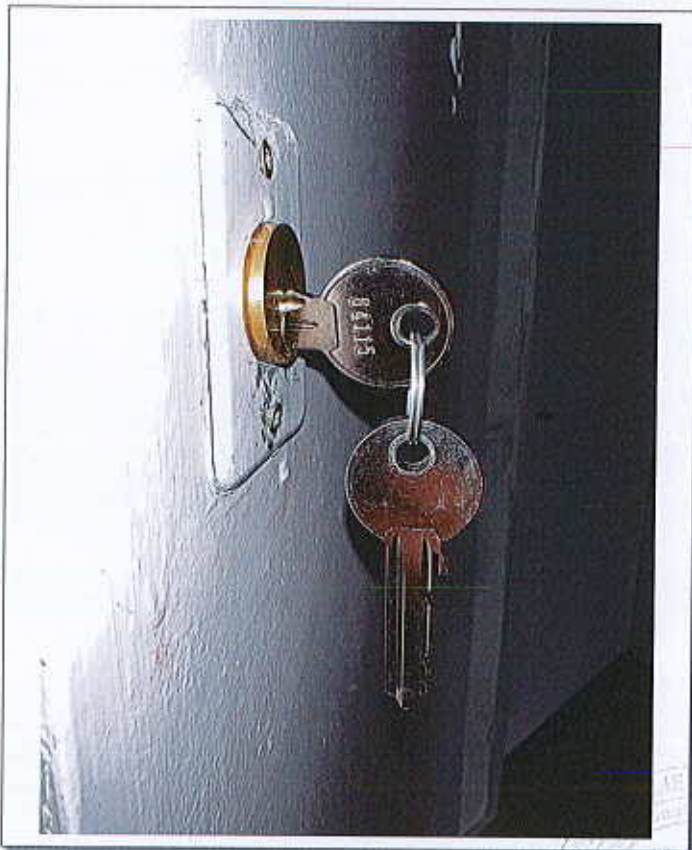
Photographie n° 118



Photographie n° 119



Photographie n° 120



Photographie n° 121



Photographie n° 122