

EXPEDITION

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



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

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

A LA DEMANDE DE :

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

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

AGISSANT EN VERTU DE :

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

A EFFET DE :

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

Une parcelle de terre cadastrée section BO n° 444 Lieudit PETIT-HAVRE sur la commune du GOSIER (97190), d'une superficie de 59a 00ca

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -

DESCRIPTION

Le 9 mars 2023, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 10 heures en compagnie des personnes dont l'assistance m'a été nécessaire et dont les nom, prénom, qualité et signature figurent sur une fiche de présence ci-après annexée au présent procès-verbal sur 1 feuille. (**Annexe 1**)

En suivant, en illustrant mes opérations de 24 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

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

I – SITUATION ET ACCES :

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

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

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



II - DESCRIPTION

L'entrée de la parcelle se situe à l'angle des parcelles BO 581 et BO 575 de sorte que pour entrer sur la parcelle BO 444, il est actuellement nécessaire de passer par la parcelle BO 581.

La limite séparative entre cette parcelle et la parcelle BO 581 n'est pas matérialisée.

La limite séparative entre cette parcelle et la parcelle BO 575 est matérialisée par une clôture en parpaings devancée par une haie végétale. Une ouverture dans la haie permet la communication entre cette parcelle et la parcelle BO 252 sur laquelle semble empiéter la parcelle BO 575.

La végétation très dense rend difficile la visite de cette parcelle.

Je distingue cependant que la partie Sud-Ouest, matérialisée en rouge sur la vue aérienne GEOPORTAIL jointe en annexe, forme un plateau souffrant d'une pente moyenne descendante du Nord-Ouest au Sud et sur laquelle la végétation est moins dense voir absente par endroits.

Je mesure cette partie de la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL. Elle mesure approximativement 1310 m² et bénéficie d'une vue mer (**Annexe 7**).

Je réalise un relevé altimétrique dans le sens Nord-Ouest vers Sud à l'aide du site GEOPORTAIL (**Annexe 8**).

Des déchets végétaux ont été déposés sur cette partie de la parcelle.

Le reste du terrain est recouvert d'une végétation très dense et souffre d'une forte déclivité.

Je mesure la surface totale de la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL qui m'indique une superficie approximative de 5920 m². (**Annexe 9**)

Je réalise plusieurs relevés altimétriques de toute la parcelle à l'aide du site GEOPORTAIL afin de rendre compte de la forte déclivité du terrain. (**Annexes 10 et 11**)

Annexe 10 : sens Ouest vers Est

Annexe 11 : sens Nord-Ouest vers Sud-Est

Un cours d'eau passe sur la partie Est de la parcelle.

Photographies 1 à 24

Ce après quoi, je me suis retiré.

Fin des opérations : 10 heures et 10 minutes.





III – GENERALITES :

- **Etat d'occupation :**

La parcelle est inoccupée.

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

- **Syndic**

Selon les informations obtenues auprès de la société AGETIS, syndic qui gère la copropriété dont l'emprise s'étend sur les parcelles BO 561, BO 564 et BO 579, la parcelle BO 444 ne fait pas partie de cette copropriété. Cependant, la parcelle BO 579 qui permet l'accès à cette parcelle BO 444 appartient à la copropriété.

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

Pour la parfaite information du lecteur à ce sujet, je joins un courrier adressé par la société AGETIS à Maître DUMOULIN. (**Annexe 12**)

- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la partie Ouest de la parcelle est classée en zone UG (zone urbaine et résidentielle) alors que la partie Est est en zone naturelle. Ces deux parties sont délimitées par un trait bleu sur la fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 13**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle est en zone des grands fonds. Les abords du cours d'eau sont soumis à un fort risque d'inondation.

Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 14**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

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

- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 5 pages, 24 photographies et 14 annexes, revêtus du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 25 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

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

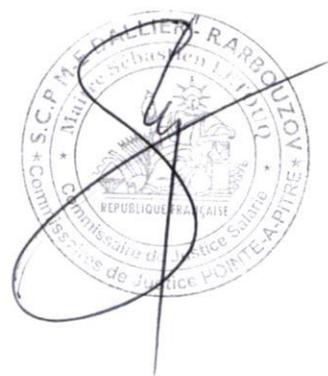
Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

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

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site	/	10 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	1 heure	/
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	1 heure	10 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	95,98
Frais de transport	8,10
Sous-total HT	386,80
TVA 8,50 %	32,88
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)	419,68

Maître Sébastien LETOUQ



PERSONNES PRESENTES LORS DES OPERATIONS :

() Article L 142-1 CPCE

() Article R 322-3 CPCE

Le: 9/3/2023

N° dossier: C030293

Lieu d'intervention: Parcelle Bo 444 Avé Coillard 97190 LC GOSIER

() Serrurier :

Nom : _____

Prénom : _____

Signature : _____

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

Nom : NAVIS

Prénom : Cewick

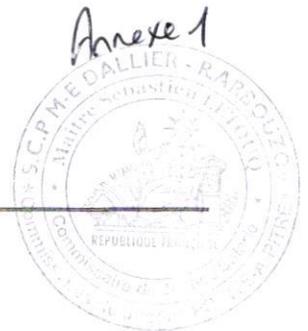
Signature : _____

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

Nom : Deubers

Prénom : Claudia

Signature : _____



() Autorité de police :

Nom : _____

Prénom : _____

Grade : _____

Signature : _____

() Technicien en diagnostics immobiliers :

Nom : _____

Prénom : _____

Société : _____

Signature : _____

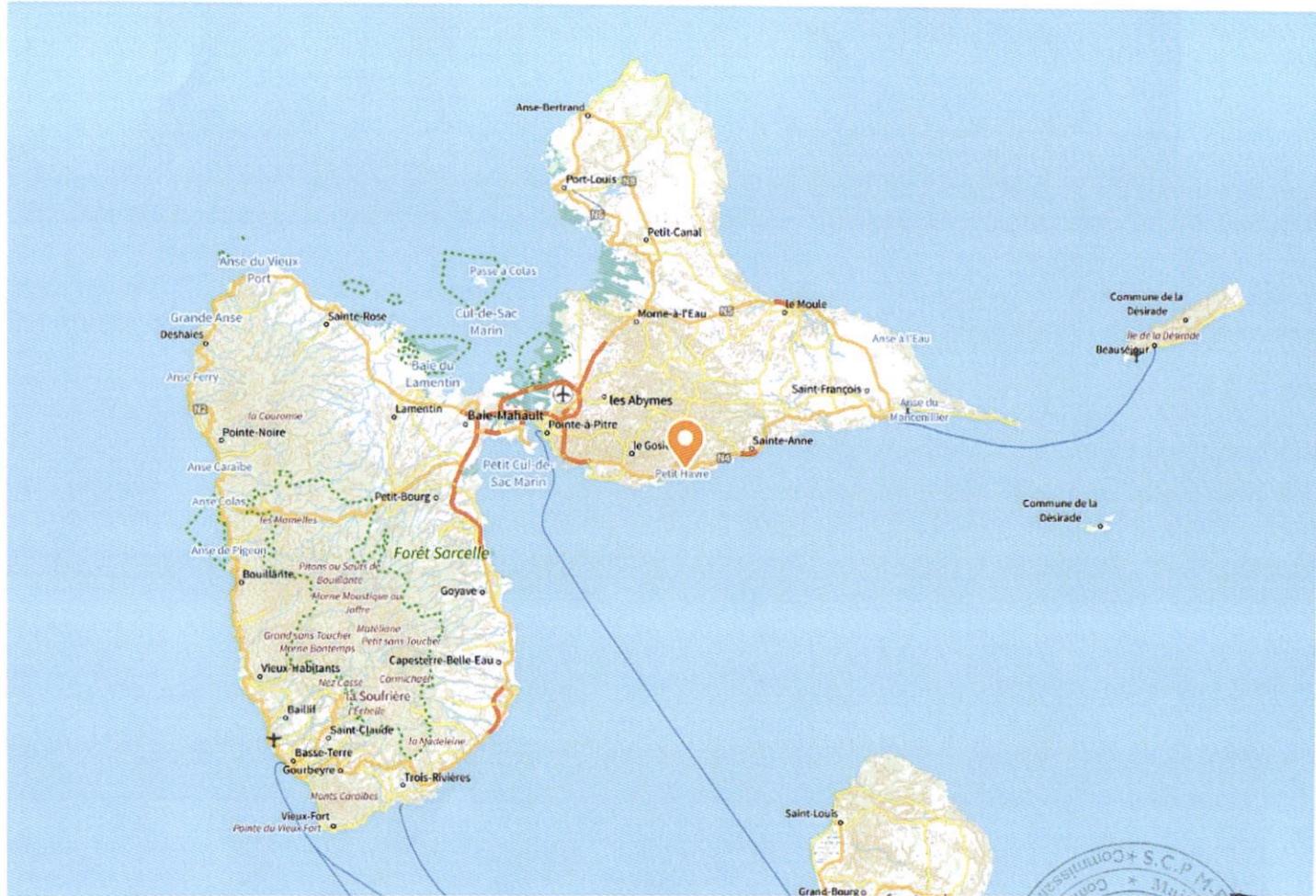
() Géomètre :

Nom : _____

Prénom : _____

Société : _____

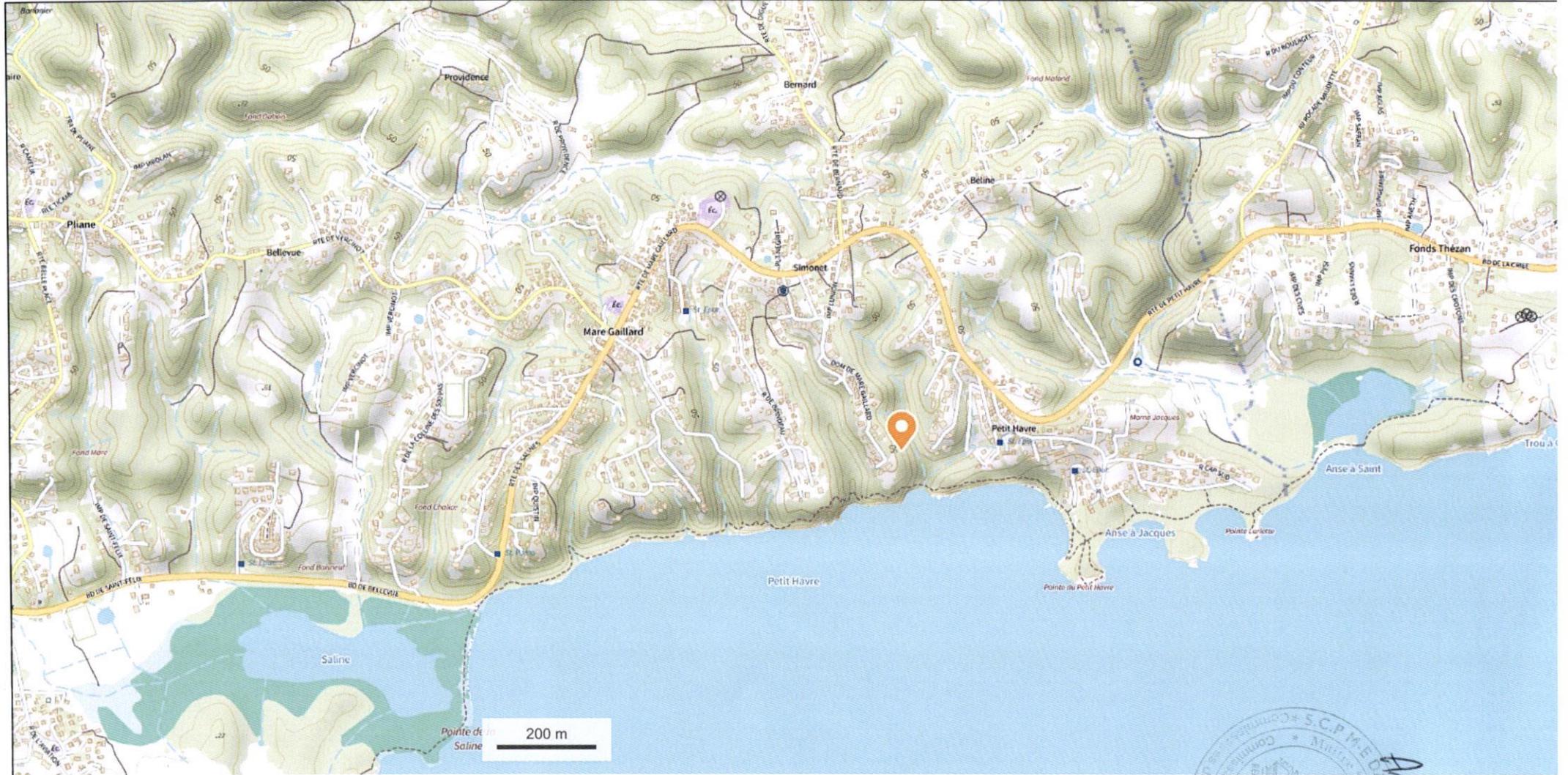
Signature : _____



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

Longitude : 61° 25' 18" W
Latitude : 16° 15' 18" N





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

Longitude : 61° 25' 46" W
Latitude : 16° 12' 48" N

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





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

Longitude : 61° 25' 49" W
Latitude : 16° 12' 42" N

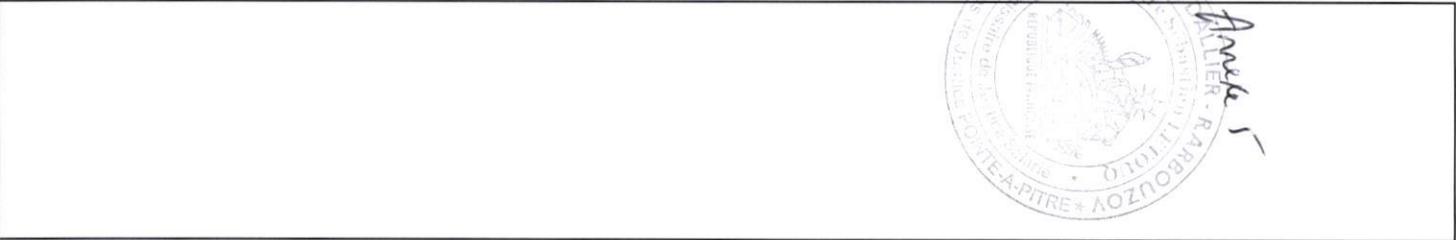




© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 25' 50" W
Latitude : 16° 12' 42" N

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



Département :
GUADELOUPE

Commune :
LE GOSIER

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

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

Date d'édition : 06/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

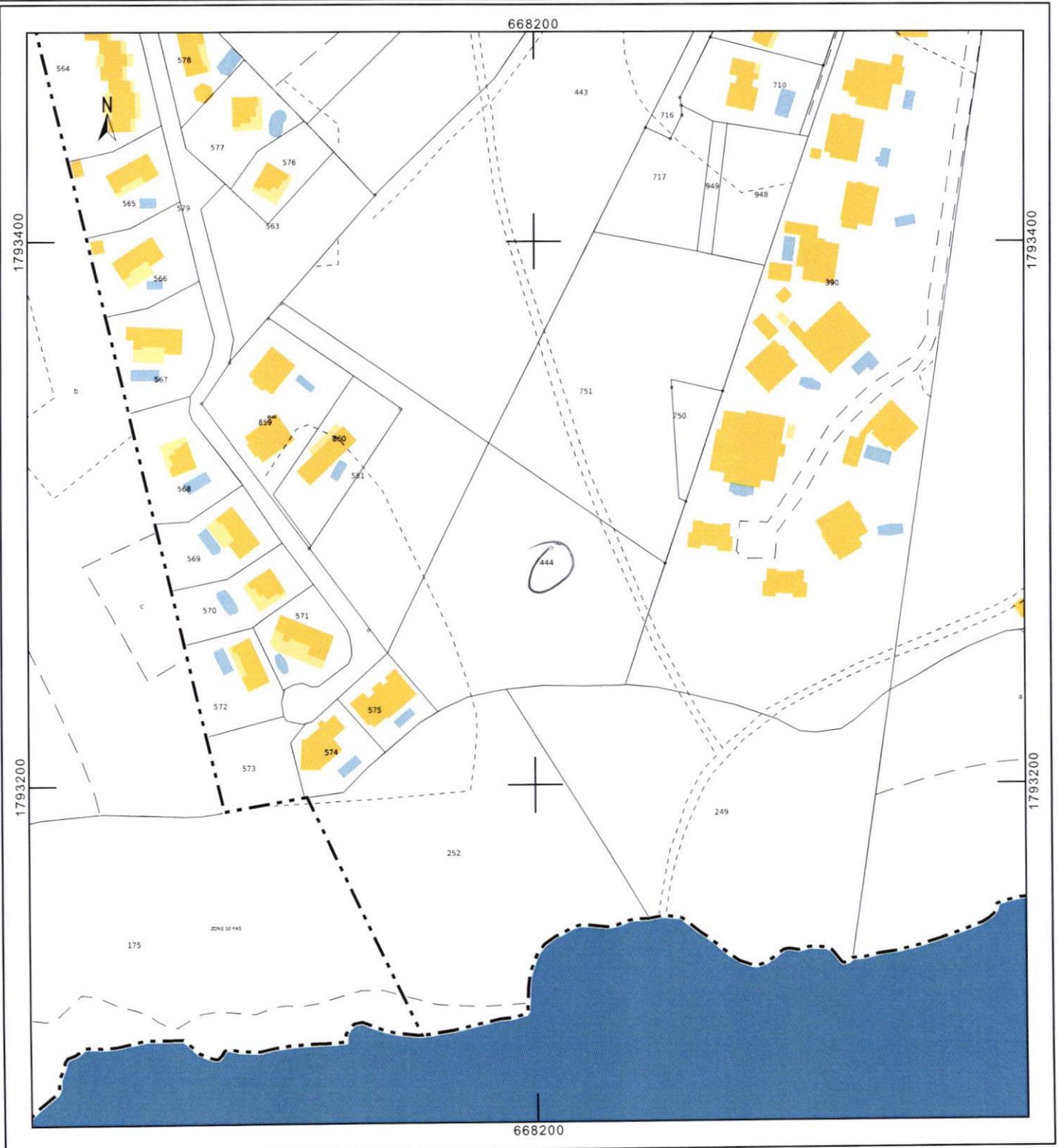
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



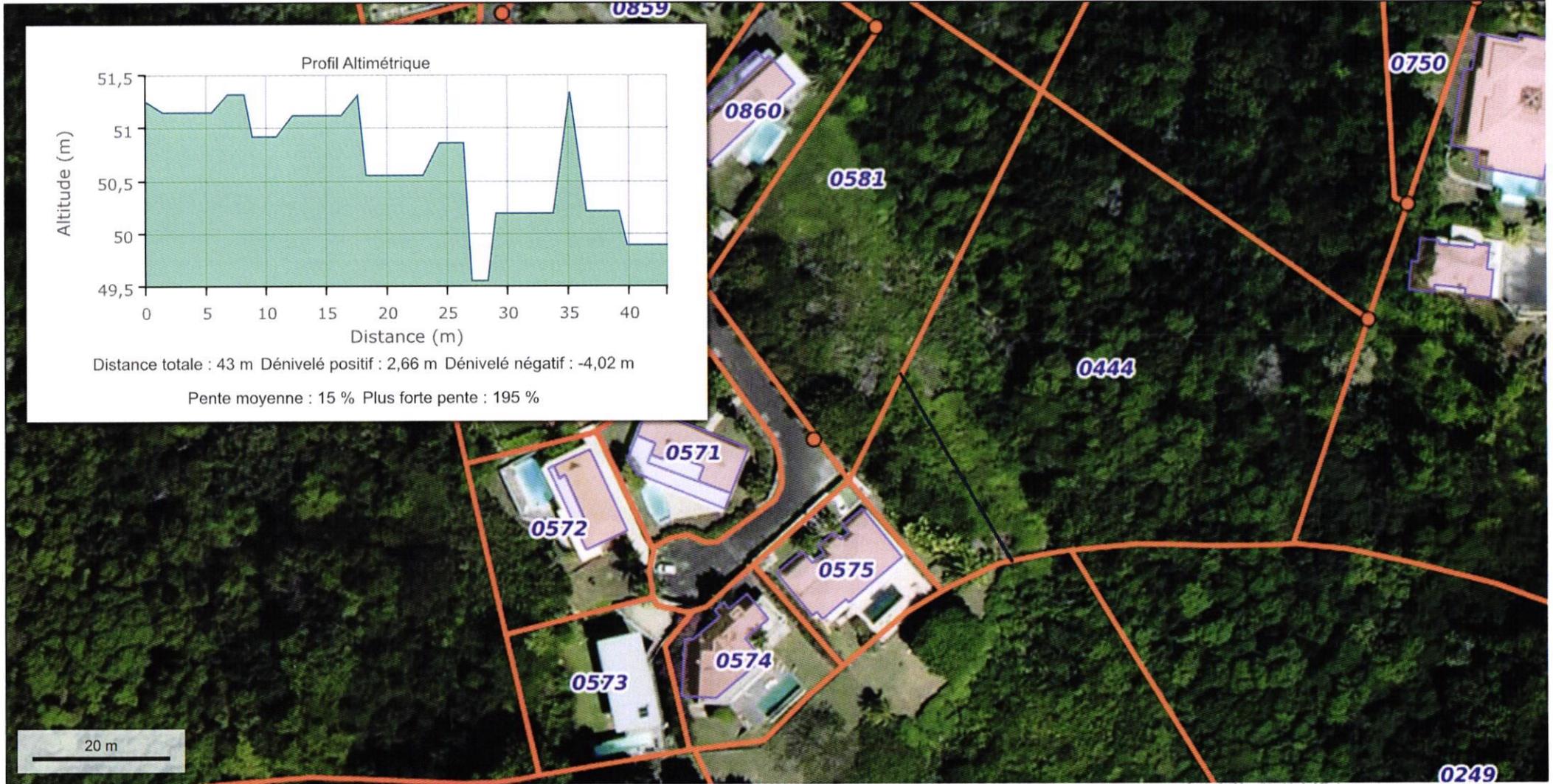
TOUS LES FONDS DE CARTE

- Photographies aériennes
- Plan IGN
- Plan IGN J+1
- Plan IGN personnalisable
- Parcelles cadastrales
- Limites administratives
- Carte topographique IGN
- Cartes IGN classiques
- Carte du relief
- Cartes géologiques
- DUNKERQUE



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



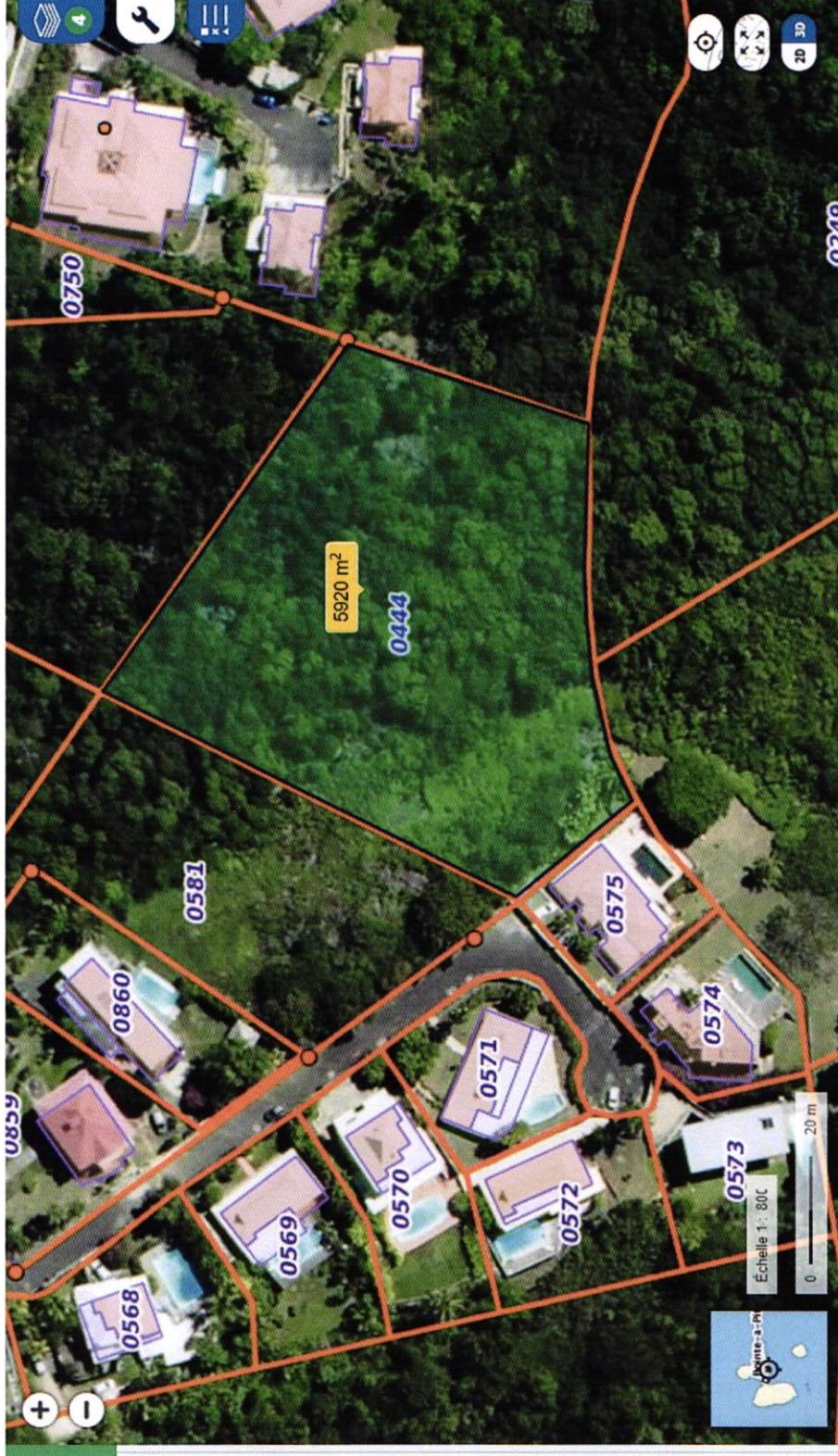
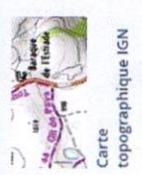


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

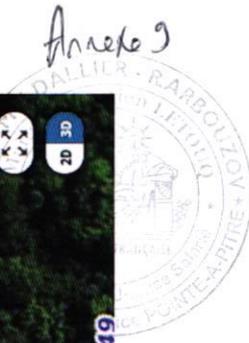
Longitude : 61° 25' 51" W
Latitude : 16° 12' 42" N



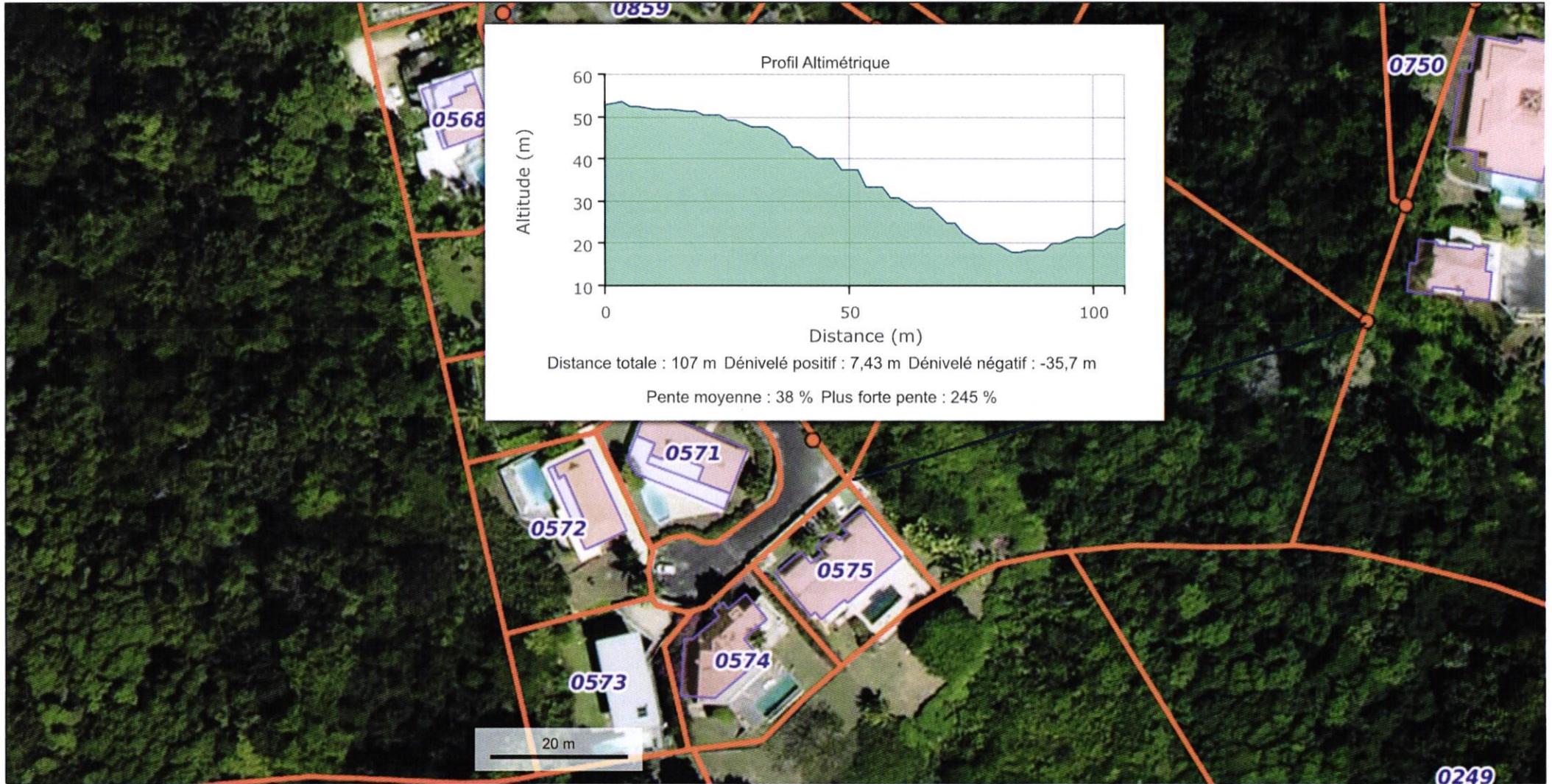
TOUS LES FONDS DE CARTE



Données cartographiques : © IGN, DGFiP



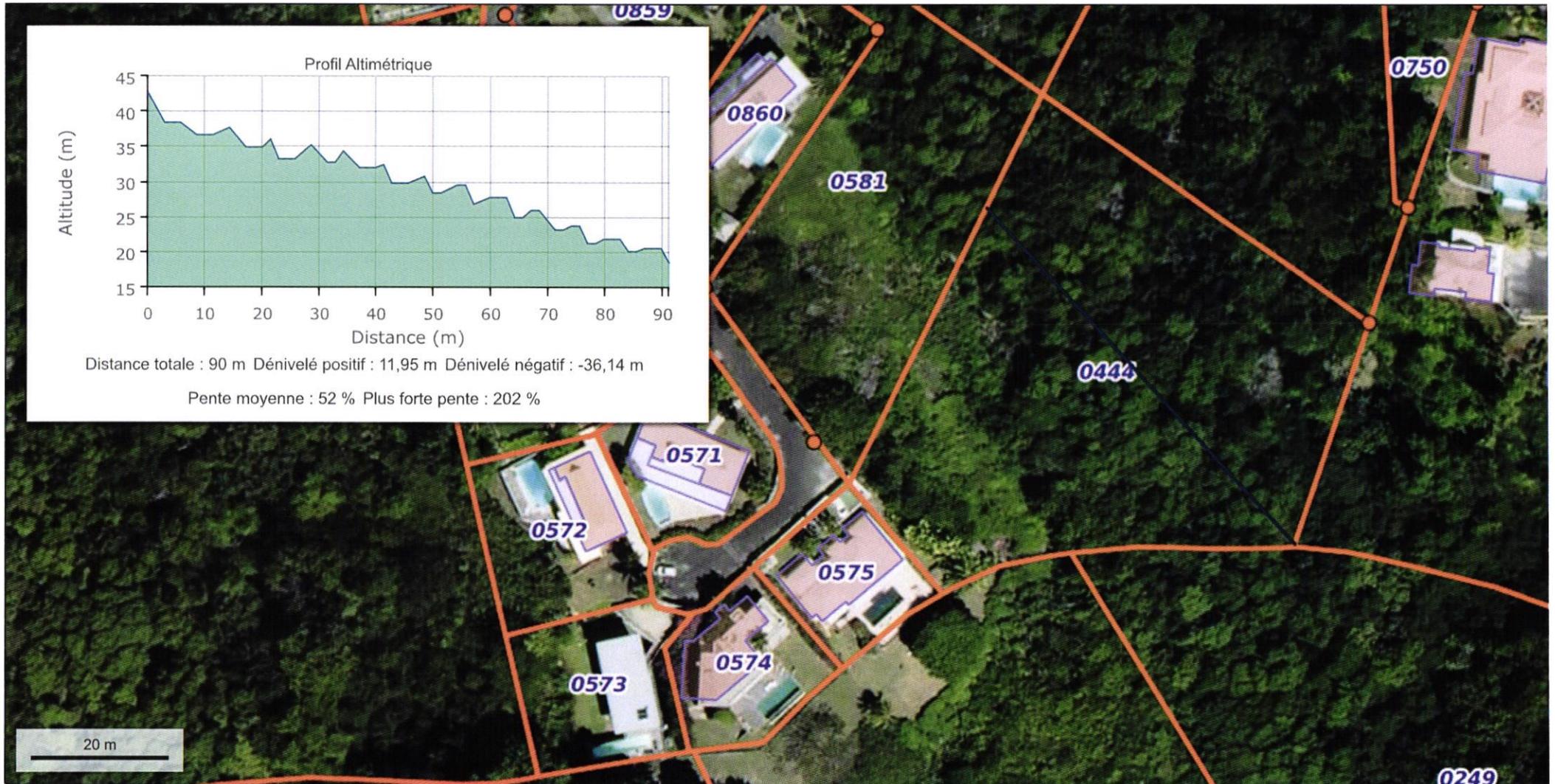
- OUTILS
- outils principaux
- Mesures
 - Mesurer une distance
 - Mesurer une surface
- Établir un profil altimétrique
- Calculer une isochrone
- Mesurer un azimut
- Importer des données
- Signaler une anomalie dans les données



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

Longitude : 61° 25' 51" W
Latitude : 16° 12' 42" N





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

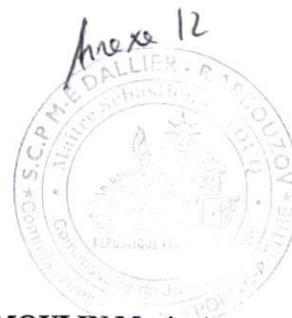
Longitude : 61° 25' 51" W
Latitude : 16° 12' 42" N





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

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



Maitre DUMOULIN Marie-Agnes

Mandataire Judiciaire
7, Rue du Morne Ninine
97190 GOSIER

vente aux enchères des terrains
Cadastrés BO444, BO581 et BO563

Baie Mahault, le 23 Février 2023

Maitre,

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

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

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

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

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

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

AGETIS SARL

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

contact@agetis.fr
0590 92 94 94 / Fax 0590 92 94 95

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

FNAIM



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

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

En vous remerciant par avance de votre collaboration,

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

Le Syndic,
Stéphane BOHERA

AGETIS

Sarl au Capital de 21 000,00 €
Imm. Fresneau - Bd de Houëlbourg
ZI Jarry - 97122 BAIE-MAHAULT
Tél. : 0590 92 94 94
Fax : 0590 92 94 95
SIRET 514 493 071 00021 - APE 6831Z

AGETIS SARL

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

✉ contact@agetis.fr
☎ 0590 92 94 94 / Fax 0590 92 94 95

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



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Le Gosier - Section BO - Parcelle 0444



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)



Parcelle classée N, N = Espaces

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



Parcelle classée UG, UG = Zone urbaine

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

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



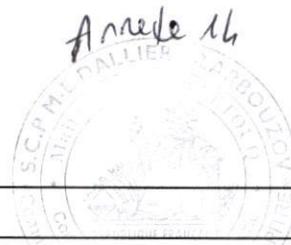
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

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

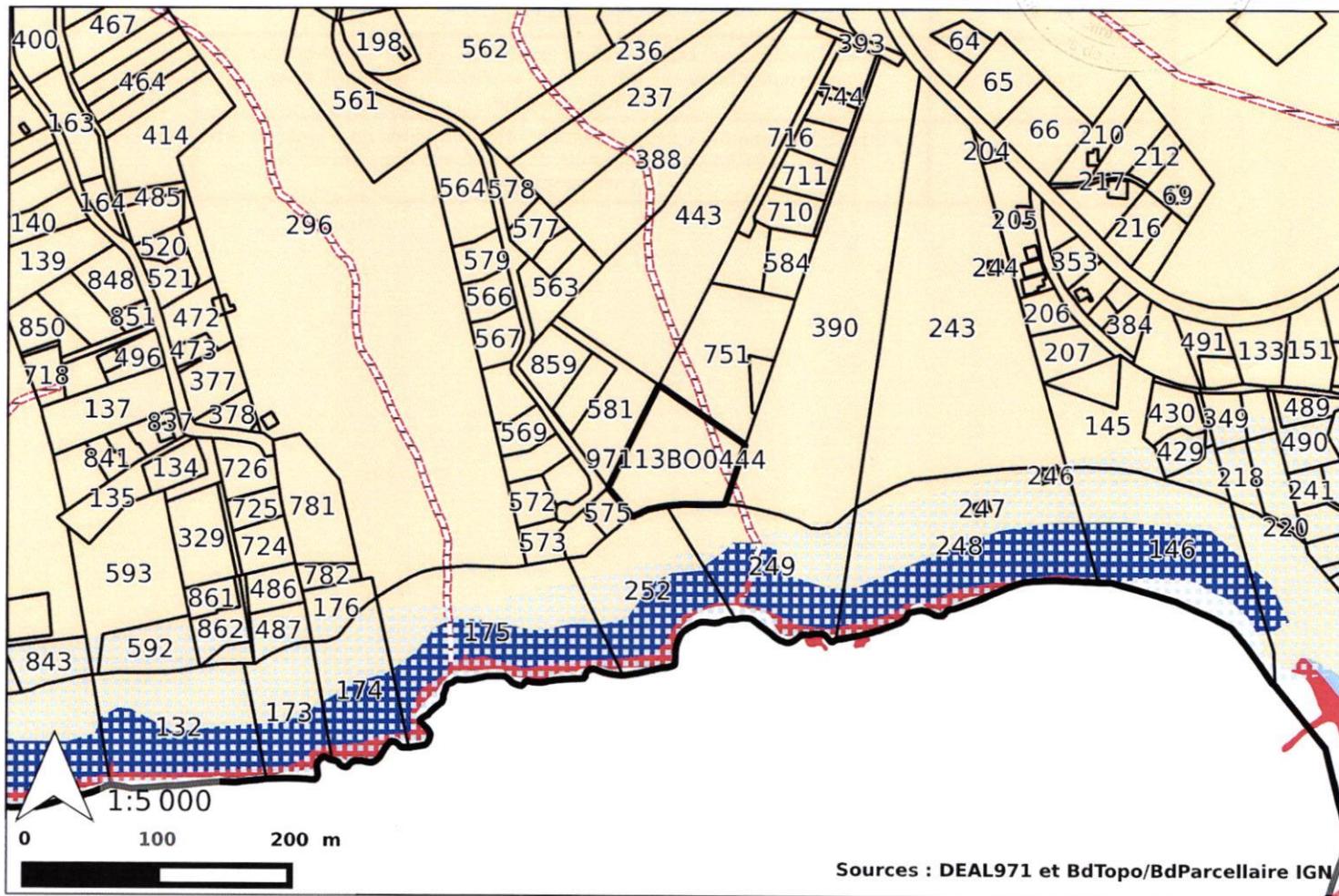
Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

PLAN DE PRÉVENTION DES
RISQUES NATURELS DE LA
COMMUNE DE
Le Gosier

Règlementation de la parcelle
97113BO0444



Plan de zonage règlementaire



Légende de la carte

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

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113BO0444

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa inondation			Fort

Partie réglementaire

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

Règlement applicable à la parcelle : 97113BO0444

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

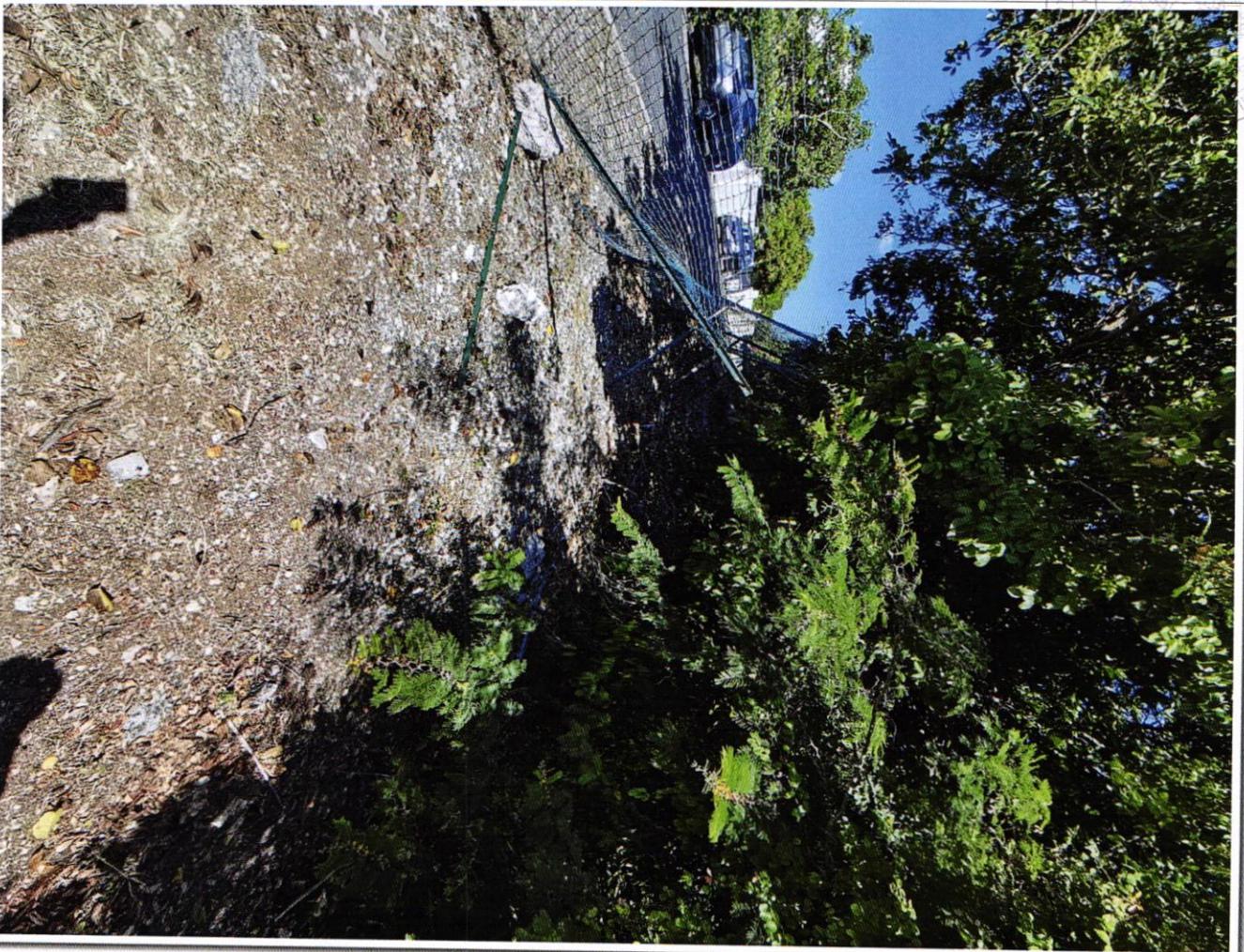
Précaution d'utilisation

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

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



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 1



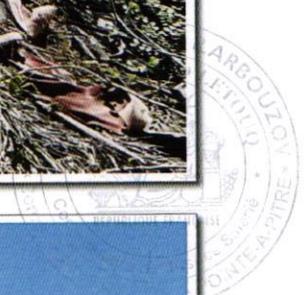
Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 2



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 3



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 4





Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 5



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 6



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 7



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 8



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 9



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 10



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 11



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 12





Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 13



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 14



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 15



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 16



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 17



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 18



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 19



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 20



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 21



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 22



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 23



Descriptif Parcelle BO 444 LE GOSIER - photo 24