

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 DES DEUX et TROIS 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 Agnès ont le siège social est situé 7 rue Morne Ninine, La Marina à LE GOSIER (97190), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal Mixte de Commerce de POINTE APITRE en date du 02/10/2020.

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 Juge Commissaire près le Tribunal Mixte de Commerce de POINTE A PITRE en date du 24/10/2022, devenue définitive selon certificat de non-appel en date du 16/12/2022
- Des dispositions de l'article R322-1 et suivants du code de procédures civiles d'exécution.



Le 3 mars 2023, je me transporte devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 9h50. Là étant, je suis accueilli par l'homme rencontré la veille, _____, ainsi déclaré, qui accepte de me laisser entrer sur la parcelle pour effectuer mes opérations de description.

En suivant, en illustrant mes opérations de 46 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif comme suit :

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé en zone pavillonnaire, dans une impasse, 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.

A l'entrée de SAINT-FRANCOIS, prendre la voie de contournement du centre, direction POINTE DES CHATEAUX. Au rond-point, prendre à gauche direction LE MOULE. Continuez 300 mètres après le lieudit DESVARIEUX, l'entrée de l'impasse se trouve sur la gauche, au pied de la pancarte « VILLA ROSALIE ».

L'impasse carrossable est constituée de tuf, de béton et de gravier.

L'entrée de la parcelle se trouve à environ 60 mètres à gauche de l'entrée de l'impasse.

Photographies 1 à 7

II - DESCRIPTION

L'entrée sur la parcelle, située à l'angle Nord-Est, est gardée par un portail métallique à deux pans ouvrants.

Ce portail ouvre sur une allée carrossable en tuf et gravier qui mène jusqu'au fond du terrain.

La parcelle est entièrement clôturée. La limite séparative Est est matérialisée par un grillage souple. Idem pour les limites séparatives Sud, Ouest et Nord.

La parcelle est constituée d'un terrain plat rectangulaire et de deux constructions sommaires.

Le terrain est recouvert de végétation en friche sur la partie Nord-Ouest ainsi que de grands arbres.

Toute la partie Sud est aménagée et entretenue. On y trouve des plantations, des grands arbres, un poulailler, des niches abritant des chiens ainsi que les deux constructions.

Dans l'angle Sud-Est, se trouve un cabanon posé sur une dalle en béton, fait de matériaux de récupération et abrité par une toiture en tôle. _____ me déclare qu'il ne s'agit pas



d'une habitation.

Au Sud-Ouest, se trouve un carbet constitué d'une dalle en béton et d'un toit en tôles posées sur une charpente en bois.

me déclare que la parcelle n'est pas alimentée en électricité et en eau.

Photographies 8 à 46

IV – GENERALITES :

- **Etat d'occupation :**

] me déclare entretenir ce terrain en y faisant pousser des plantes. Il y élève des poules. Ses chiens restent en permanence sur la parcelle.

Il est très souvent sur le terrain mais n'y habite pas. Il occupe les lieux sans droit ni titre.

Ce après quoi, je me suis retiré.

Fin des opérations : 10 heures et 05 minutes.

- **Informations Urbanisme**

Selon les informations obtenues sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, la parcelle est régie par le règlement national d'urbanisme. Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 7**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

La fiche d'information sur le règlement national d'urbanisme est jointe en annexe (**Annexe 8**)

S'agissant des risques naturels, selon les informations obtenues sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR, la parcelle ne souffre d'aucune contrainte particulière.

Fiche détaillée jointe en annexe (**Annexe 9**). 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, 46 photographies et 9 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.



Les 46 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.

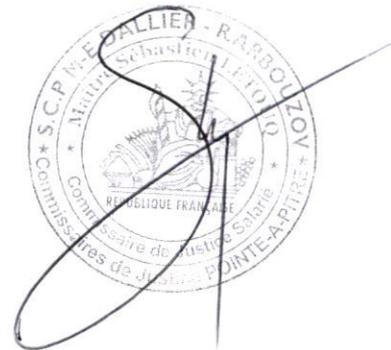
Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours 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	/	15 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	2 heures	/
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	2 heures	15 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)	287,94
Frais de transport	31,50
Sous-total HT	602,16
TVA 8,50 %	51,18
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. R444-58)	653,34

Maître Sébastien LETOUQ



PERSONNES PRESENTES LORS DES OPERATIONS :

Article L 142-1 CPCE

Article R 322-3 CPCE

Le: 21/3/2023

N° dossier: 030270

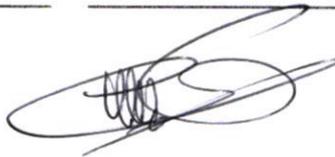
Lieu d'intervention: Desunera à St François Parcelle B0110

Serrurier :

Nom : NAVIS

Prénom : Lucien

Signature :

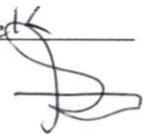


Témoign majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : NAVIS

Prénom : Louisette

Signature :



Témoign majeur n'étant ni au service de l'Etude ni à celui du demandeur:

Nom : DEUBRAS

Prénom : Aurélie

Signature :



Annexe 1

Autorité de police :

Nom : _____

Prénom : _____

Grade : _____

Signature :

Technicien en diagnostics immobiliers :

Nom : _____

Prénom : _____

Société : _____

Signature :

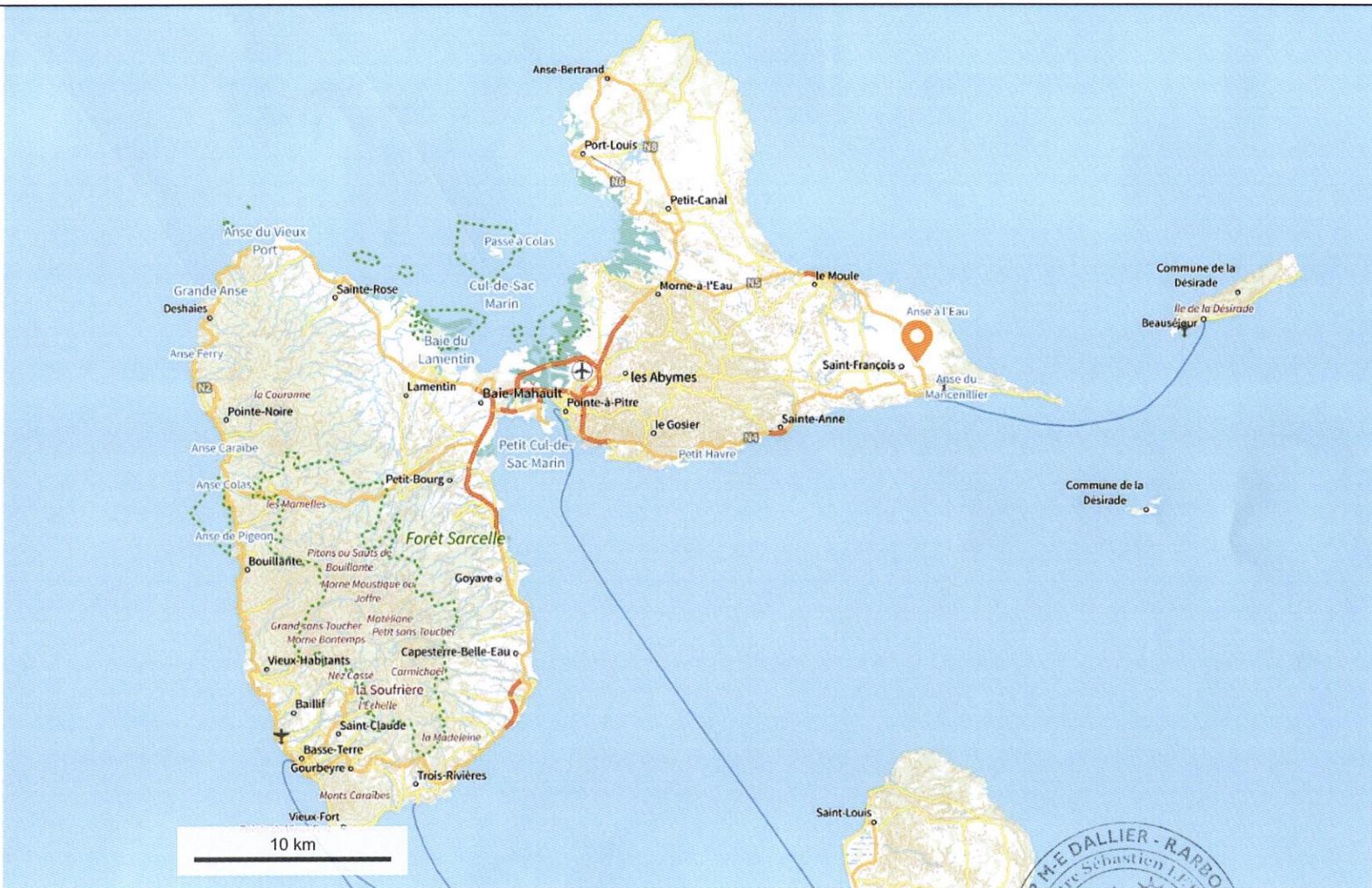
Géomètre :

Nom : _____

Prénom : _____

Société : _____

Signature :

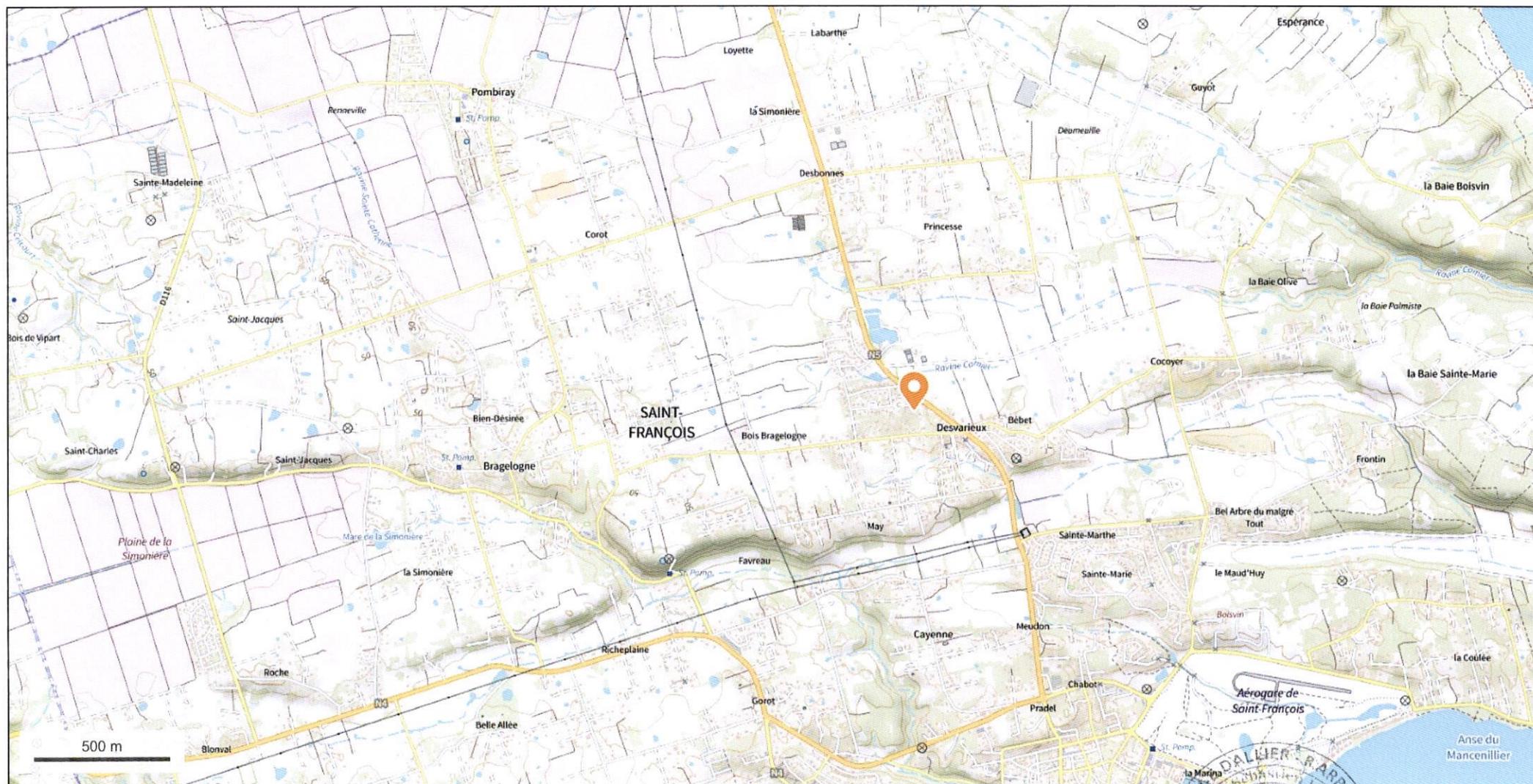


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 26' 23" W
Latitude : 16° 12' 54" N

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





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

Longitude : 61° 16' 53" W
Latitude : 16° 16' 19" N

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





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

Longitude : 61° 16' 56" W
Latitude : 16° 16' 15" N

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





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

Longitude : 61° 16' 54" W
Latitude : 16° 16' 16" N

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

Stamp: République Française, Commissaire de Justice, with signature Amélie S.

Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINT FRANCOIS

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

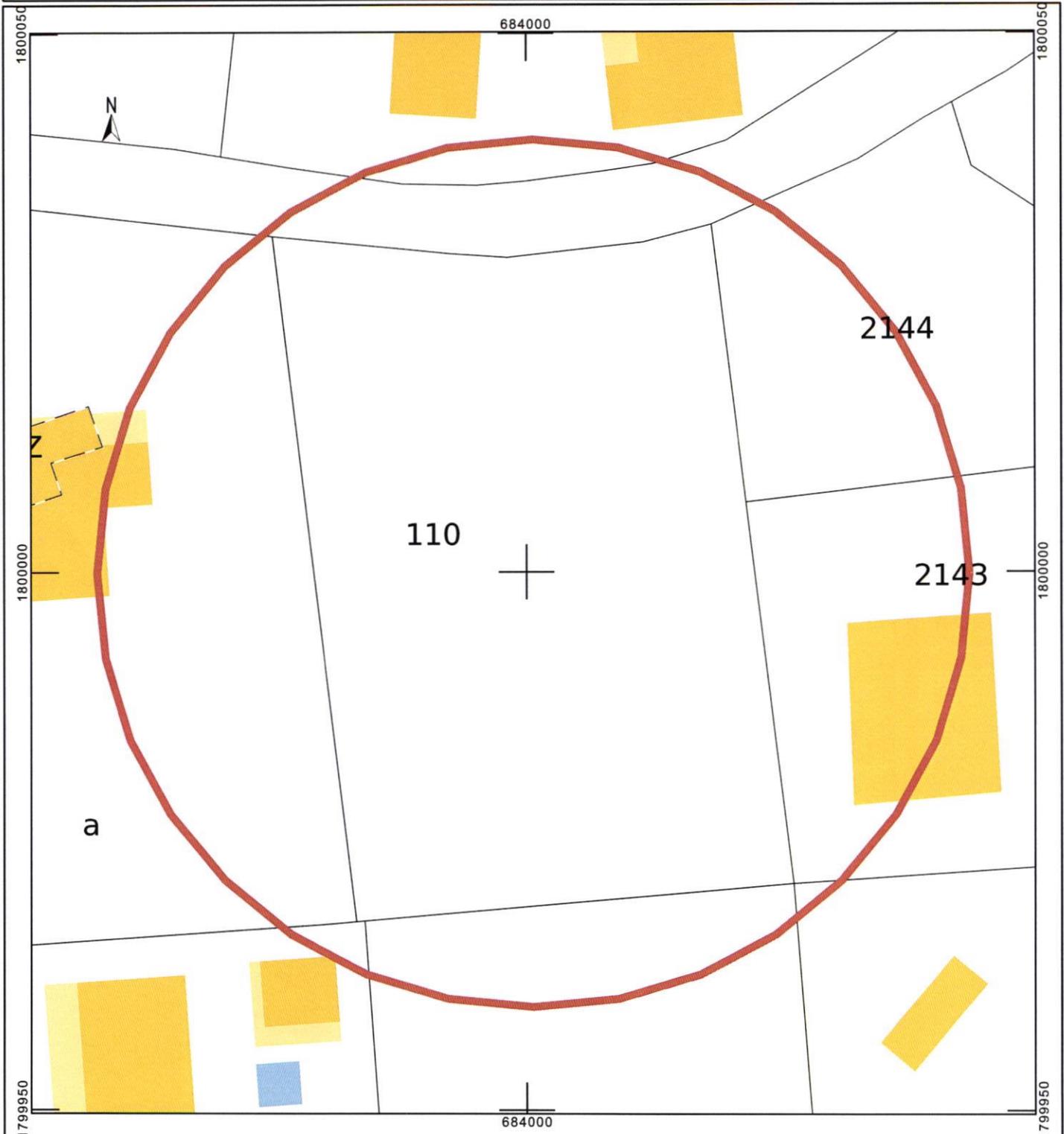
PLAN DE SITUATION



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

Commune de Saint-François - Section BO - Parcelle 0110



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



Application du règlement national d'urbanisme

Le territoire de la commune dans laquelle se situe la ou les parcelles que vous étudiez est régi par le règlement national d'urbanisme en application des articles L. 111-1 à L. 111-25 et R. 111-1 à R. 111-53 du code de l'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme instaure le principe de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Dans les cas où les constructions sont autorisées en application de l'article L. 111-4 du même code, le règlement national d'urbanisme prévoit une série de dispositions encadrant :

- la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements ;
- la densité et la reconstruction des constructions ;
- les performances environnementales et énergétiques ;
- la réalisation d'aires de stationnement ;
- la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.



Les articles du code de l'urbanisme qui organisent ces dispositions sont regroupés en partie législative et en partie réglementaire dans le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de l'urbanisme : règlement national d'urbanisme.

De plus, la parcelle que vous étudiez peut aussi être située dans une commune où s'applique la loi littoral ou la loi montagne. Des dispositions complémentaires encadrent alors les règles d'urbanisation en application du titre II du livre 1er du code de l'urbanisme : Règles spécifiques à certaines parties du territoire. Ces dispositions sont les suivantes :

- Aménagement et protection du littoral : L121-1 à L121-51 et R121-1 à R121-43 ;
- Aménagement et protection de la montagne : L122-1 à L122-25 et R122-1 à R122-17.

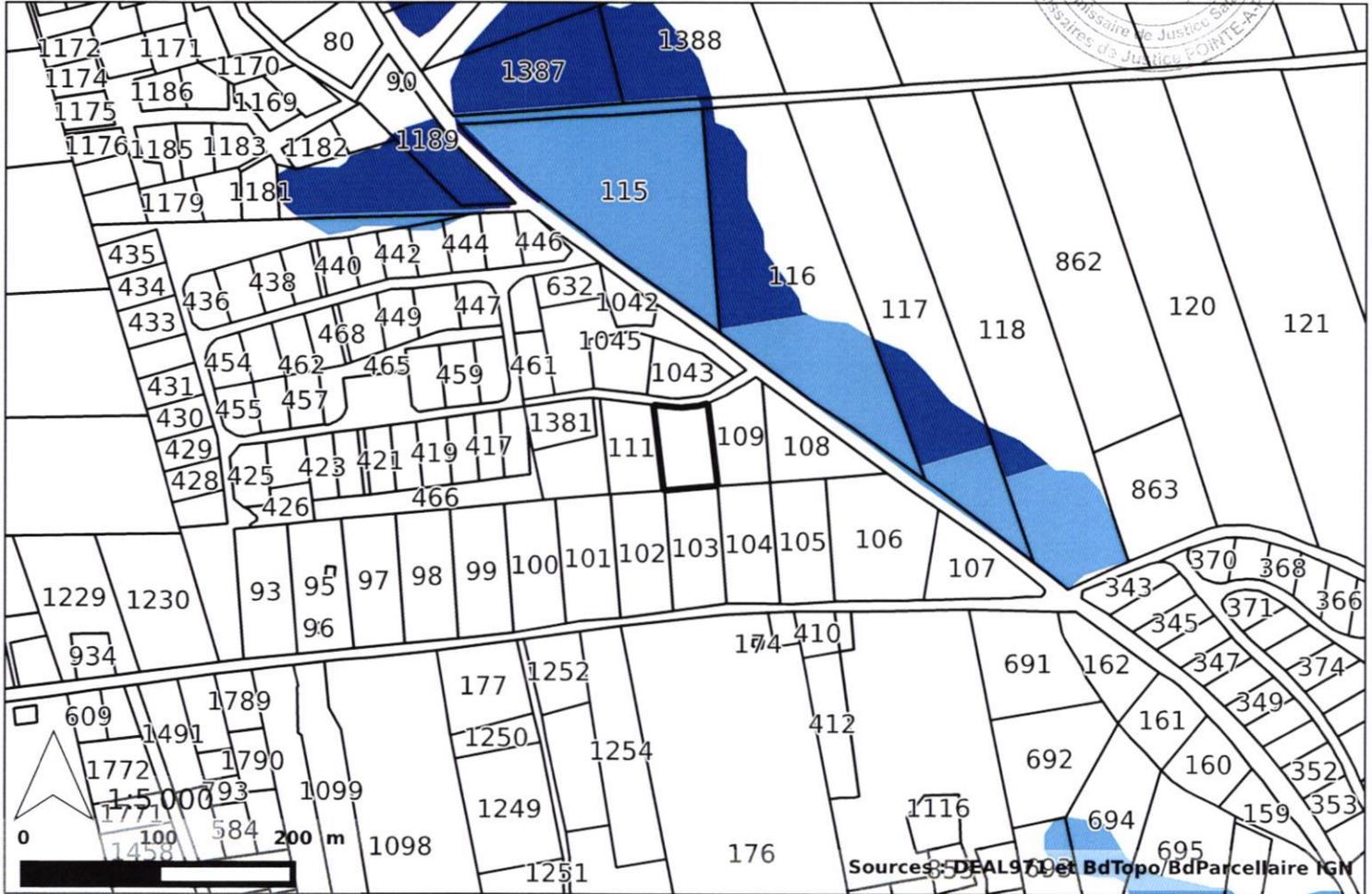
Le règlement national d'urbanisme peut être consulté et téléchargé sur www.legifrance.gouv.fr en consultant la dernière version en vigueur du code de l'urbanisme.

PLAN DE PRÉVENTION DES
RISQUES NATURELS DE LA
COMMUNE DE
Saint-François

Règlementation de la parcelle
97125B00110



Plan de zonage réglementaire



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 : 97125B00110

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort

Partie règlementaire

<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

Règlement applicable à la parcelle : 97125BO0110

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

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.

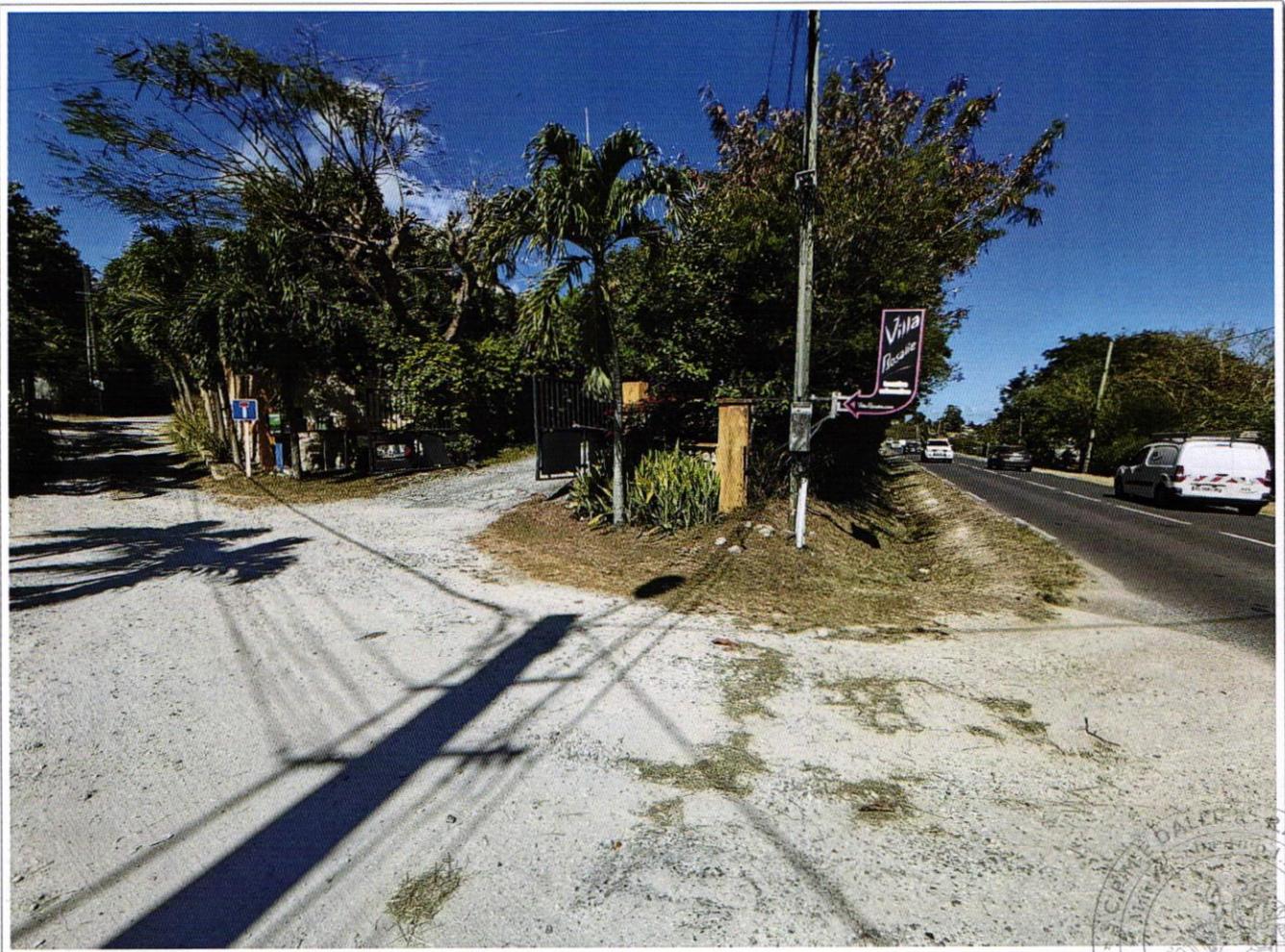
Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : pprn971@developpement-durable.gouv.fr



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 1



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 2



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 3



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 4





Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 5



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 6



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 7



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 8



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 9



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 10



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 11



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 12



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 13



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 14



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 15



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 16

BOUZOVA
LA-PITRE



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 19



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 20





Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 21



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 22



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 23



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 24





Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 25



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 26



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 27



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 28

BOUZOY
2010
PITRE
S-A-PITRE



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 29



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 30



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 31



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 32



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 33



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 34



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 35



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 36

ARBOUZON
11010
*
PITRE-PITRE*



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 37



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 38



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 39



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 40



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 41



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 42



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 43



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 44



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 45



Descriptif Parcelle BO 110 à ST FRANCOIS - photo 46

