

**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**

11/12/2024 – 2402392

**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 ONZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE

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

A LA DEMANDE DE :

Madame Bernadette Anne DURO, née le 26 juillet 1962 à REMIRE MONTJOLY (GUYANE FRANCAISE), de nationalité française, demeurant 6 Allée Gaston Bonnier, 91230 MONTGERON.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de la **SELARL SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON & ASSOCIÉS** représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une REQUETE présentée le 18/09/2024 et d'une ORDONNANCE exécutoire au seul vu de la minute rendue par la Vice-Présidente du TRIBUNAL JUDICIAIRE de POINTE A PITRE en date du 30 septembre 2024, signifiée le 11/12/2024 préalablement à l'établissement du présent procès-verbal
- des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution



A EFFET DE : (extrait de l'ordonnance sur requête)

Autorisons la SCP DALLIER-ARBOUZOV, Commissaire de Justice à POINTE-À-PITRE et le cabinet THERMODAS, à pénétrer, en la présence ou l'en l'absence des occupants et des propriétaires, avec ou sans l'accord des occupants et des propriétaires, dans les locaux édifiés sur la parcelle située sur la commune de de Baie-Mahault sur une parcelle au lieudit Bel Air cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BD	132	BEL AIR	10a 00ca

Sur lequel est situé un local d'habitation de plain-pied composé de 3 pièces, une chambre, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec wc pour une superficie approximative de 23,20 m².

Aux fins de dresser le Procès-Verbal de description prévu par l'article R.322-2 du CPCE et les diagnostics immobiliers prévus par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Autorise le commissaire de justice et le diagnostiqueur immobilier à se faire assister par éventuellement d'un serrurier et de la force publique si nécessaire.

Disons que le commissaire de justice instrumentaire pourra requérir l'assistance de la force publique si besoin est.

Disons, qu'en cas d'absence des occupants au moment des opérations et d'impossibilité de leur remettre copie de la requête et de l'ordonnance, le commissaire de justice pourra leur signifier selon les dispositions de l'article 656 du Code de Procédure Civile.

- oo OO oo -



DESCRIPTION

Le 11 décembre 2024, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 15 heures et 5 minutes environ.

Sur place, j'ai rencontré [REDACTED] ainsi déclaré, à qui j'ai décliné mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission et à qui j'ai présenté le technicien en diagnostics immobiliers m'accompagnant, en lui présentant l'original de l'Ordonnance sur requête ci-dessus désignée et en lui en signifiant une copie par acte séparé.

Suite à un long échange avec [REDACTED] ce dernier nous a autorisés à procéder librement à nos opérations.

En illustrant mes opérations de 87 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit. Les relevés de superficie m'ont été fournis par Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier m'accompagnant.

I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé au 13 impasse des Perles, 97122 BAIE-MAHAULT, dans un environnement pavillonnaire calme, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 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 borne à incendie et un arrêt de bus KARU'LIS BM862 – Route de Castelbon 2, marquent l'entrée de l'impasse des Perles depuis la rue Sosthène Gendrey. La voie circulante de l'impasse des Perles est recouverte de bitume usagé et comporte des ralentisseurs. La parcelle dérite se trouve sur la gauche en arrivant.

Photographies n° 1 à n° 3

Une fiche détaillée de la parcelle obtenue 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 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 et 11**). Les règlements applicables à la parcelle sont téléchargeables sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr.

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

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



II – DESCRIPTION EXTERIEURE :

La configuration réelle des lieux correspond visuellement à celle de la parcelle cadastrée BD 132, telle qu'elle est représentée sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé.

Le long de la voie circulante de l'impasse des Perles, la limite SUD de la parcelle est matérialisée par un mur en parpaings crépi et surmonté de briquettes décoratives et de palissades métalliques noires. Les poteaux intégrés dans ce mur de clôture sont peints en blanc. Un caniveau profond longe ce mur de clôture côté voirie.

L'entrée sur la parcelle s'effectue par un portillon piéton métallique et par un portail métallique coulissant et automatisé.

Le compteur d'eau est intégré dans le mur de clôture, dans l'angle sud-est de la parcelle, côté voirie.

Photographies n° 3 à n° 21

La parcelle affiche une légère pente descendant depuis l'Ouest vers l'Est.

La limite EST de la parcelle est matérialisée par un mur bas en parpaings bruts.

Photographies n° 11, n° 12 et n° 22 à n° 24

La limite NORD de la parcelle est matérialisée par un mur en parpaings avec poteaux en béton, dont la hauteur avoisine 1,80 m environ. Un abri de jardin constitué d'une ossature en bois habillée de tôles ondulées usagées est édifié contre le mur de clôture NORD, vers le centre de la parcelle. **Photographies n° 24 à n° 29 et n° 35 à n° 37**

La limite OUEST de la parcelle est matérialisée par un grillage métallique blanc surmontant un muret en béton. **Photographies n° 30 à n° 35**

La parcelle consiste à un terrain accueillant un petit local d'habitation dans son angle NORD-OUEST. **Photographie n° 31**

Une excavation est creusée au centre du terrain environ. **Photographies n° 44 à n° 46**

me précise que cette excavation a été creusée à afin d'accueillir une future CONSTRUCTION.

Le local d'habitation jouxte la clôture OUEST et la clôture NORD. Je demande au technicien m'accompagnant de prendre 3 mesures entre les murs de ce bâtiment et les clôtures.

Il en ressort ce qui suit :

- L'angle SUD-OUEST du local d'habitation est situé à 1,86 m environ de la clôture OUEST

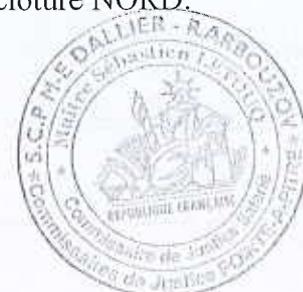
Photographie n° 32

- L'angle NORD-OUEST du local d'habitation est situé à 90 cm environ de la clôture OUEST

Photographie n° 35

- L'angle NORD-OUEST du local d'habitation est situé à 62 cm environ de la clôture NORD.

Photographie n° 36



Le local d'habitation consiste en une petite maison en bois de plain-pied, desservie depuis le portillon d'accès piéton par une voie piétonne constituée de pavés posés sur une dalle en béton. Certains pavés présentent un défaut de tenue au niveau d'un arrondi.

Photographies n° 39 à n° 43

La maison s'élève sur une dalle en béton et est avancée côté EST par deux petites terrasses carrelées.

Ses façades extérieures en bois affichent un état d'usage. Le vernis présente des écaillages.

Photographies n° 34 et n° 37

Les plaques de tôle ondulée recouvrant la toiture comportent des zones d'oxydation particulièrement visibles sur les bordures. Un chauffe-eau solaire de marque HELIOS et présent sur la toiture de la terrasse.

Photographies n° 48 à n° 53

Le carrelage recouvrant le sol des terrasses est usagé est présente des écaillages.

La petite terrasse située dans l'angle NORD-EST du local d'habitation est ouverte sur l'extérieur. Elle reçoit un lave-linge. Une arrivée d'eau et une évacuation d'eau sont en outre aménagées.

Photographies n° 54 à n° 59

III – DESCRIPTION INTERIEURE :

Le local d'habitation est accessible par un escalier carrelé constitué de deux marches. L'entrée est sécurisée par de simples volets en bois. **Photographie n° 60**

Le sol est couvert de carrelage (il est différent dans la salle d'eau). Les parois verticales sont soit constitués de bois et/ou de lambris en PVC. Le plafond est manifestement constitué de lambris en PVC et reçoit des luminaires intégrés.

Ce local d'habitation se compose de **trois pièces** :

– **Une cuisine avec salle à manger :**

À l'entrée de la cuisine se trouve un coffret électrique présentant un état d'usage. En dessous de ce coffret, je note la présence d'une prise électrique non protégée.

La salle à manger se situe sur la gauche en entrant.

A droite en entrant, ce trouve un plan droit de cuisine (couleur bois clair) avec un évier (1 bac) et un emplacement pour plaque de cuisson. Ce plan surmonte un four, des placards et des tiroirs, dont les façades sont laquées de couleur rouge foncé. La pièce prend un jour par deux fenêtres : l'une donne sur la petite terrasse NORD-EST ; la seconde ouvre sur la clôture OUEST.

Superficie : 10,31 m² environ

Photographies n° 61 à n° 68



– **Une salle d'eau :**

La salle d'eau est située dans l'angle NORD-OUEST du bâtiment. Elle est accessible depuis la cuisine par une baie de passage dépourvue de porte. Un simple rideau sépare les deux pièces. La salle d'eau est équipée d'un lavabo sur pied, d'une cuvette de WC classique et d'une cabine de douche dont le receveur est carrelé.

La pièce prend jour par une petite fenêtre réalisée dans la cloison du fond, au-dessus des WC. Sur la droite en entrant dans la pièce, plusieurs planches en bois constituant la cloison affichent une couleur différente par rapport au reste de la cloison.

Superficie : 3,2 m² environ

Photographies n° 69 à n° 78

– **Une chambre :**

La chambre est située dans la partie SUD du local d'habitation et est accessible depuis le séjour/cuisine par une baie de passage dépourvue de porte

La chambre prend jour par deux fenêtres, donnant l'une en façade SUD du logement et, l'autre, en façade OUEST. Des placards avec portes coulissantes sont aménagés sur la droite en entrant.

Un espace de rangement est visible au-dessus de ses placards.

Le câblage électrique est posé sur les cloisons en applique.

Superficie : 9,63 m² environ

Photographies n° 79 à n° 86

IV – GENERALITES :

_____ me déclare occuper le bien seul et précise qu'il ne fait l'objet d'aucun contrat de location.

_____ me déclare que la construction date de 2000 et a fait l'objet d'une déclaration préalable à la mairie.

Il me présente en ce sens un document comportant notamment l'inscription :

« Récépissé de la demande de : Déclaration de travaux exemptés de permis de construire », daté du « 24/01/00 » qu'il m'autorise à photographier.

Photographie n° 87

Aucune précision sur l'assainissement n'a été obtenue.

Cela après quoi nous nous sommes retirés.

Fin des opérations sur site : 17 heures.

- oo OO oo -



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 7 pages, 87 photographies et 11 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 87 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)	1 heure	55 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	2 heures	50 min
Durée totale de la prestation	4 heures	45 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)	775,52
Frais de transport	8,46
Sous-total HT	1069,54
TVA 8,50 %	90,91
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	1160,45

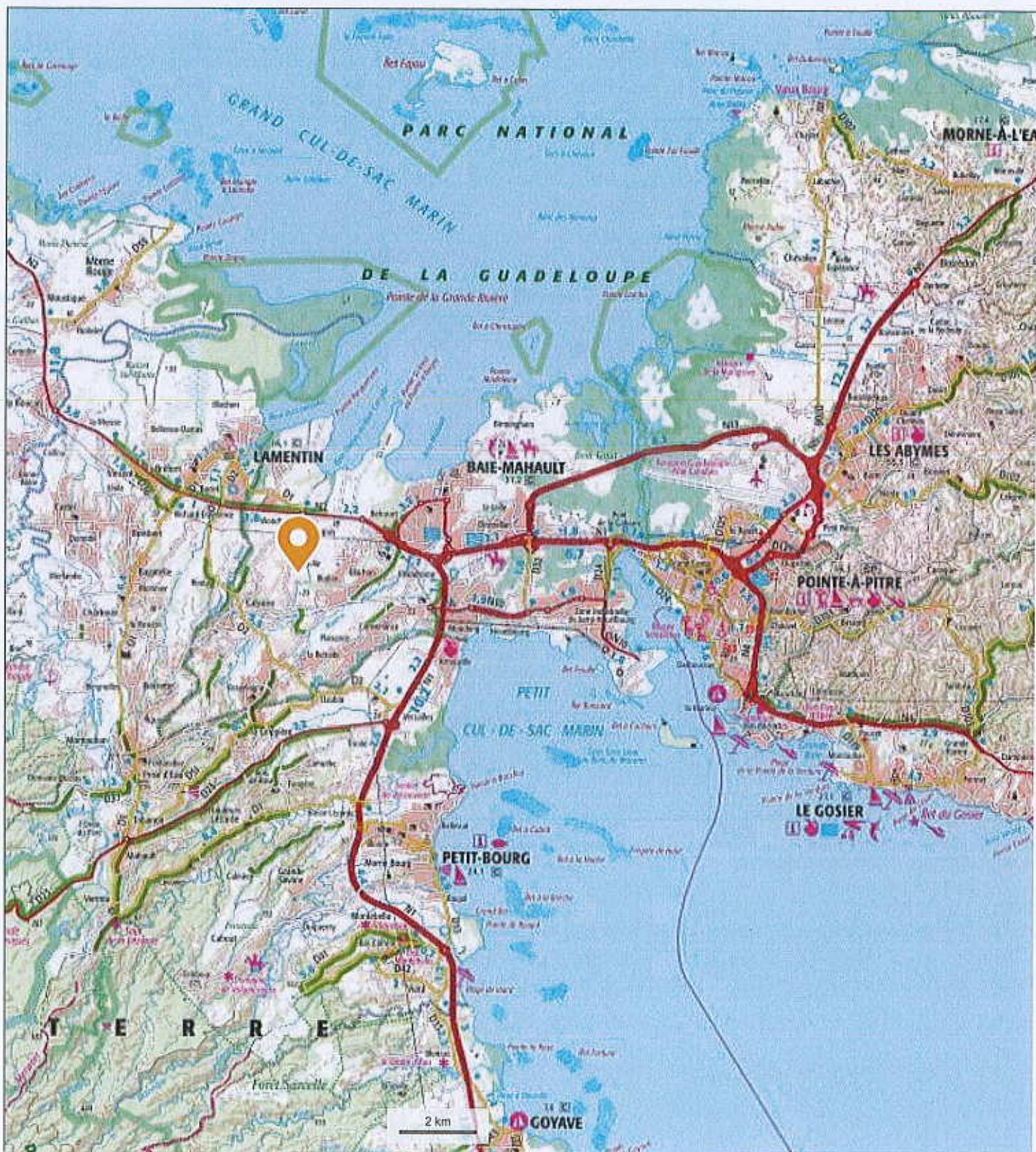
Maître Roman ARBOUZOV





Annexe 1

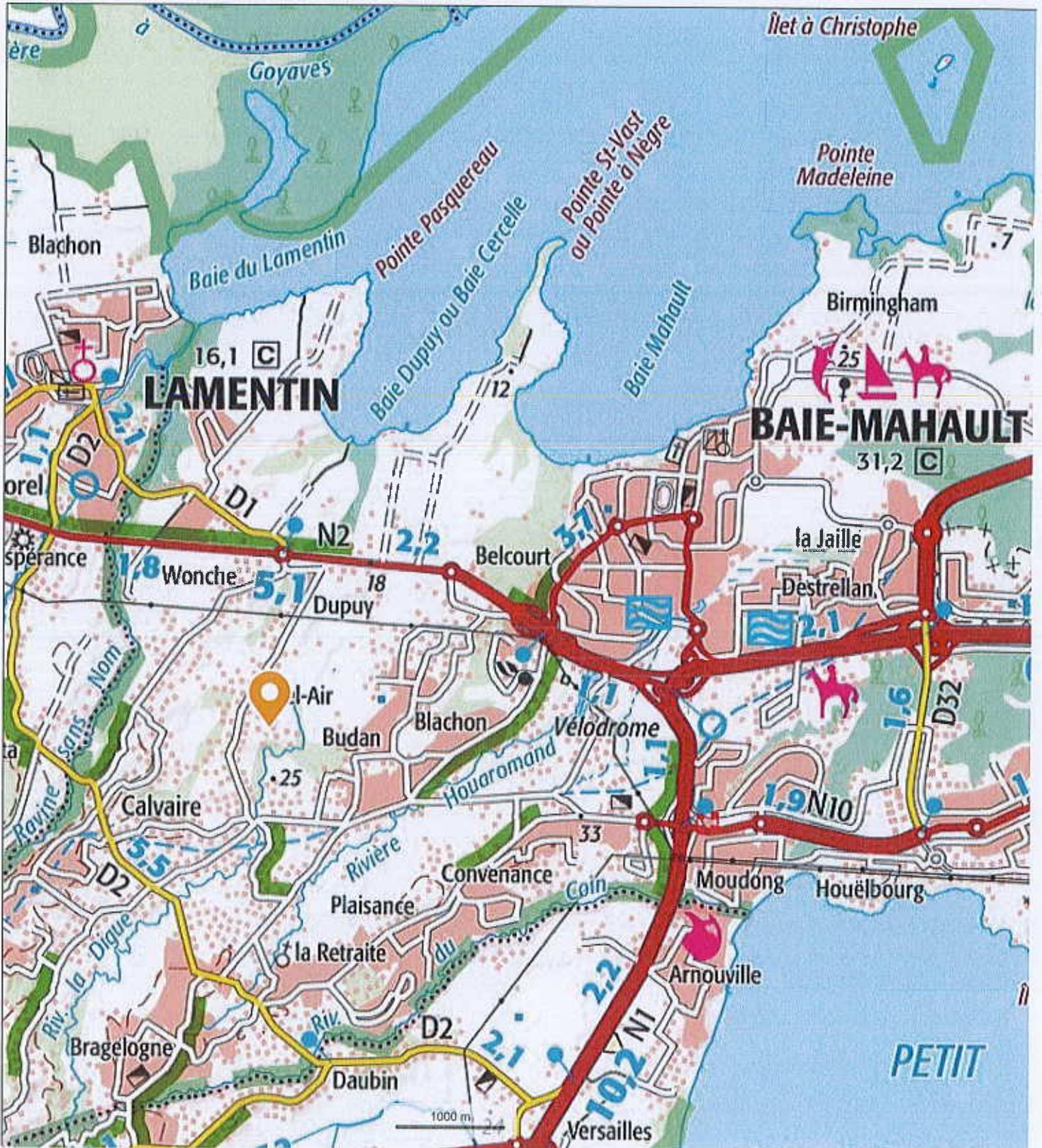




Annexe 2

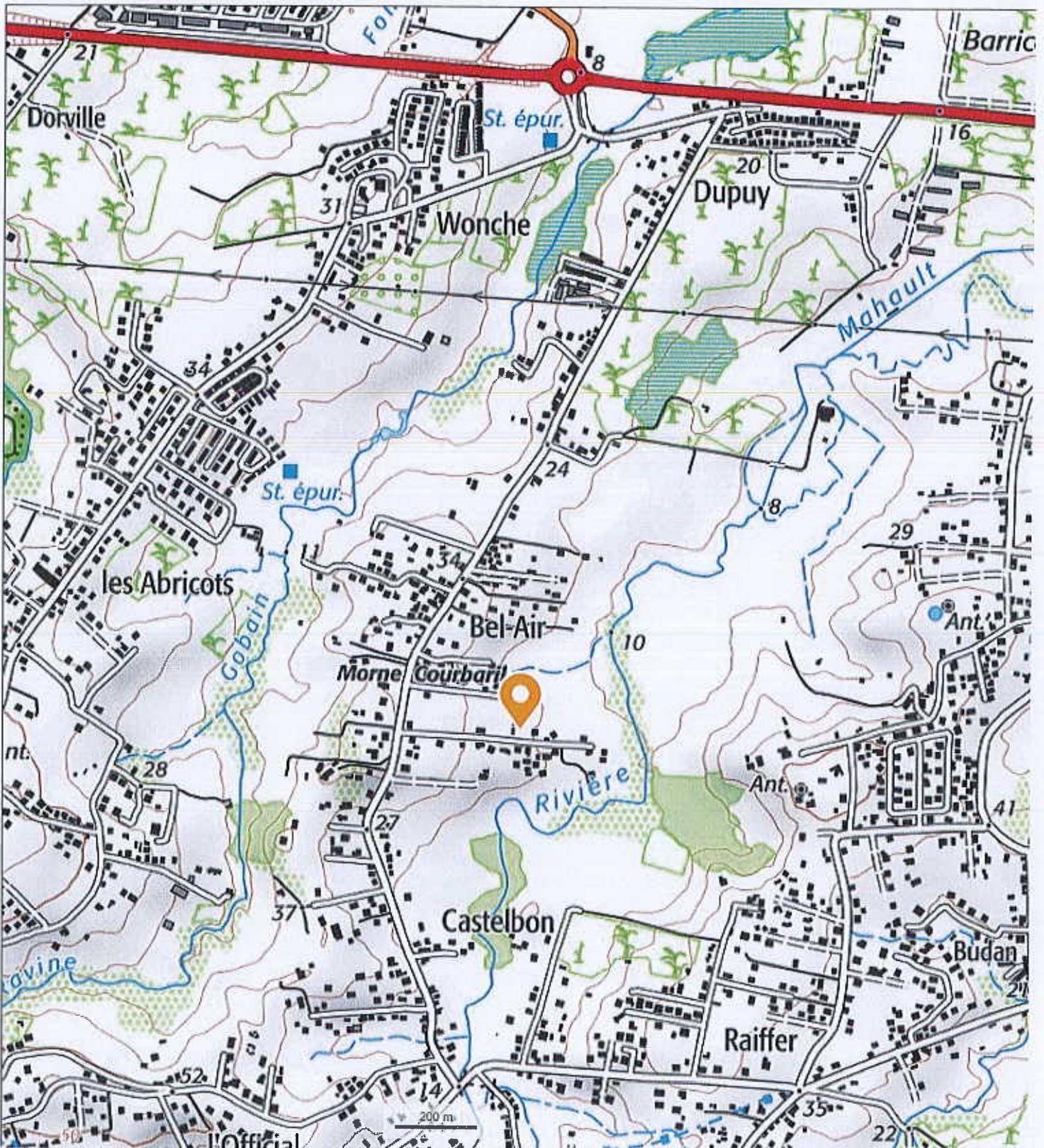


BD 132 - BAIE-MAHAULT (971)



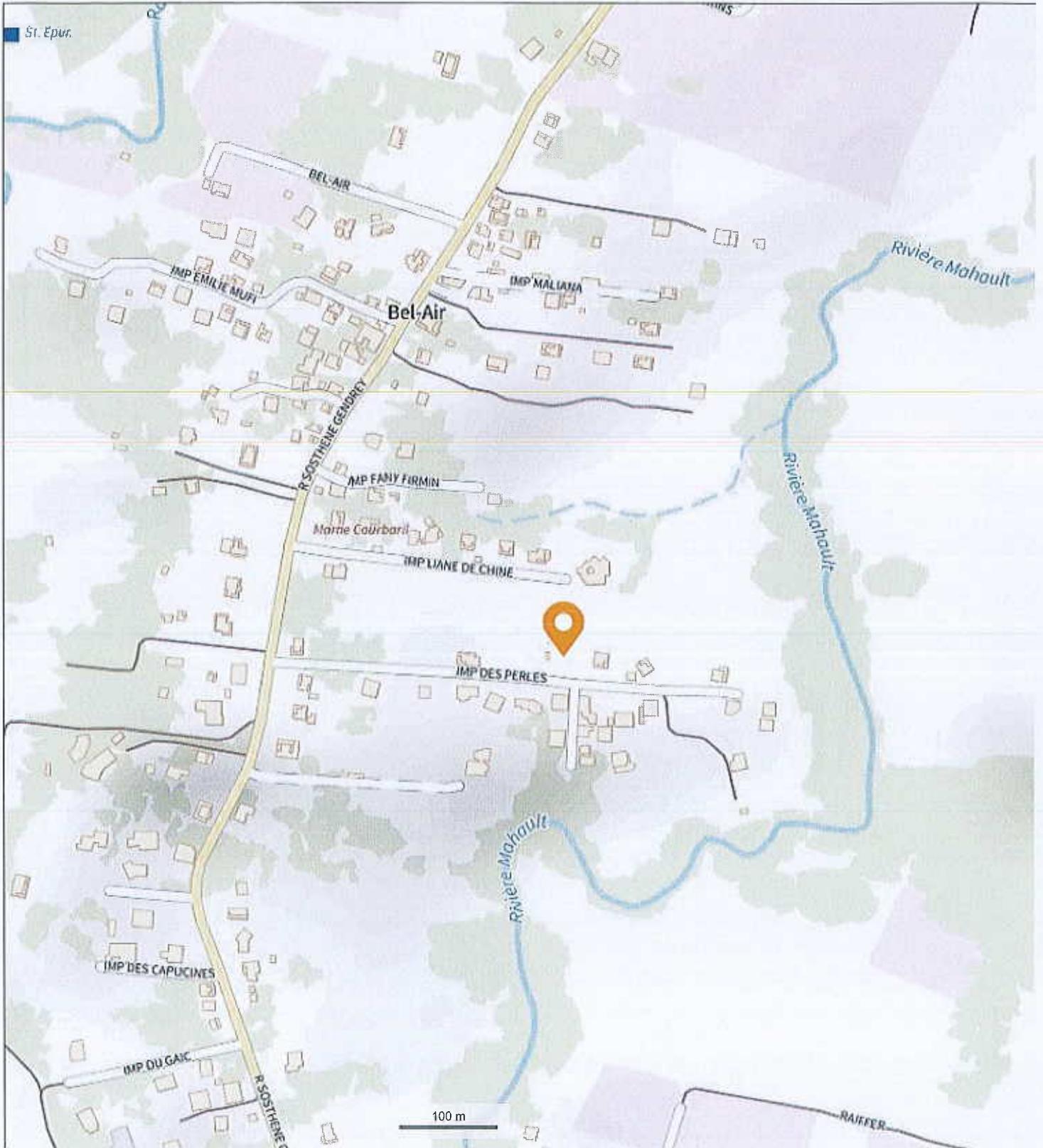
Annexe 3





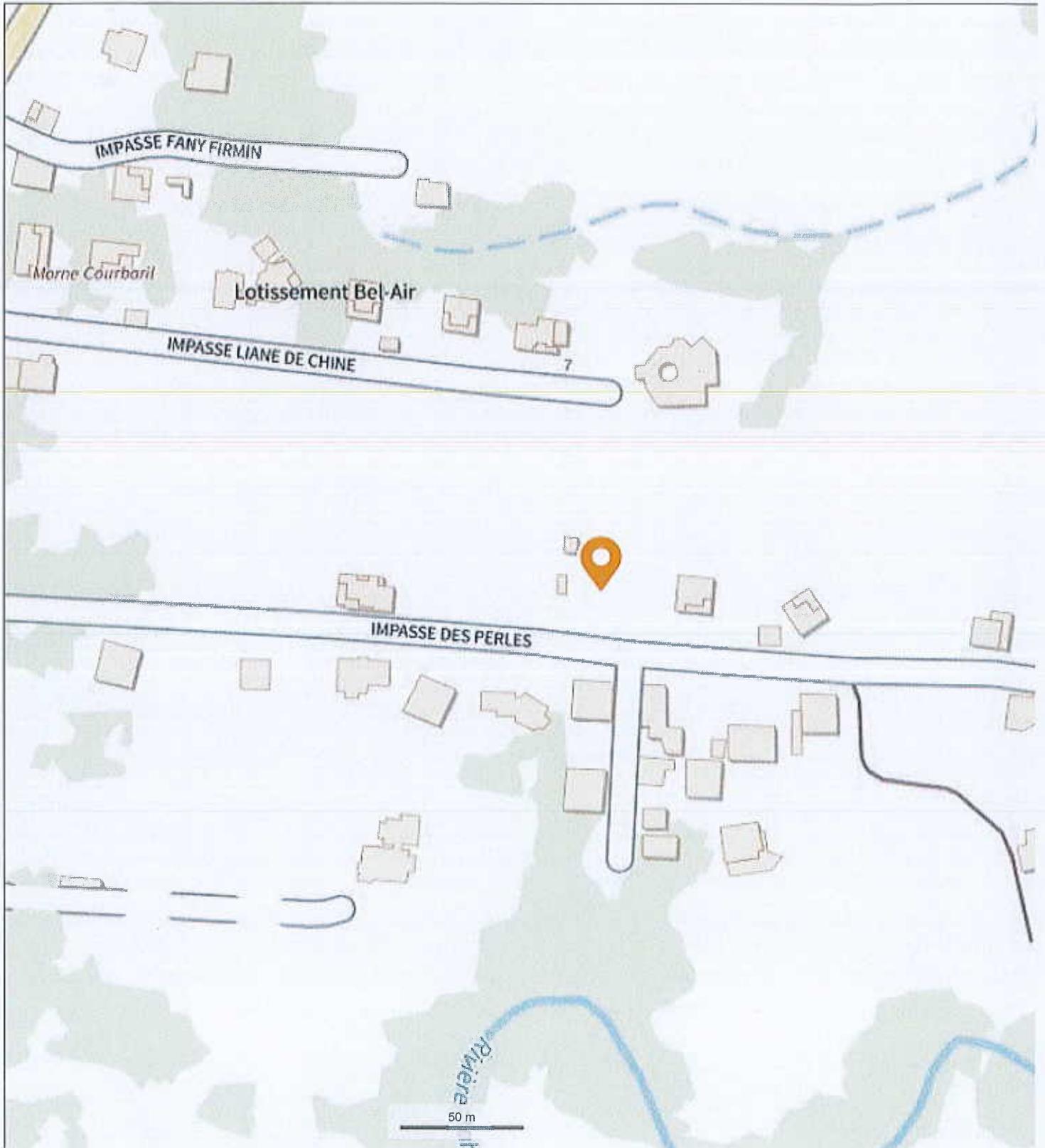
Anne 4





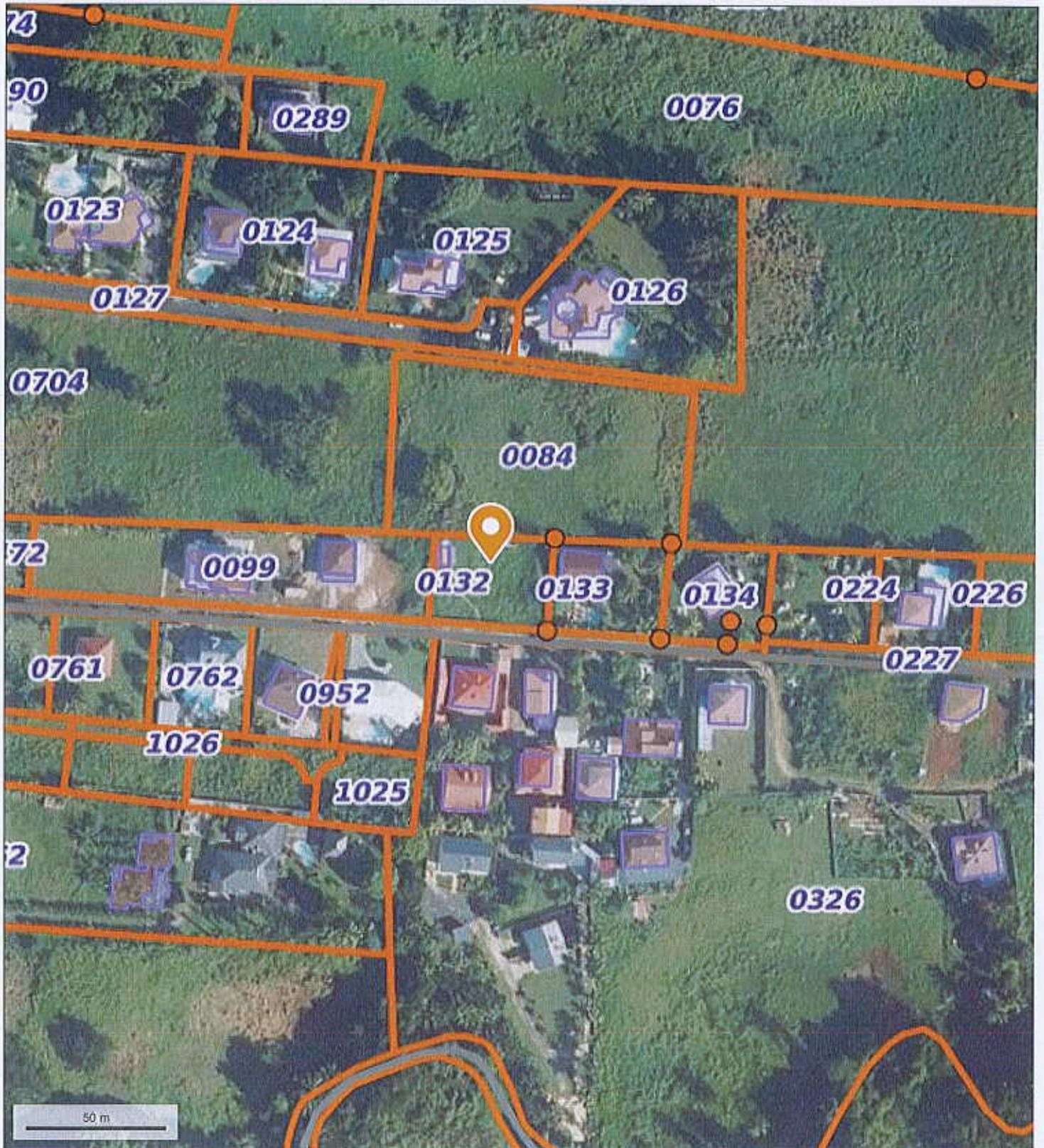
Annuaire 5





Annexe 6





Annexe 7





Annexe 8



Département :
GUADELOUPE

Commune :
BAIE MAHAULT

Section : BD
Feuille : 000 BD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Annexe 9



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Informations

Département : 97

Commune : Baie-Mahault

Code Insee : 97103

Section : BD

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0132

Surface de la parcelle : 1011,48 m²

Périmètre de la parcelle : 128,55 m

Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée Ah, Ah = Secteur dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE CAP EXCELLENCE

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

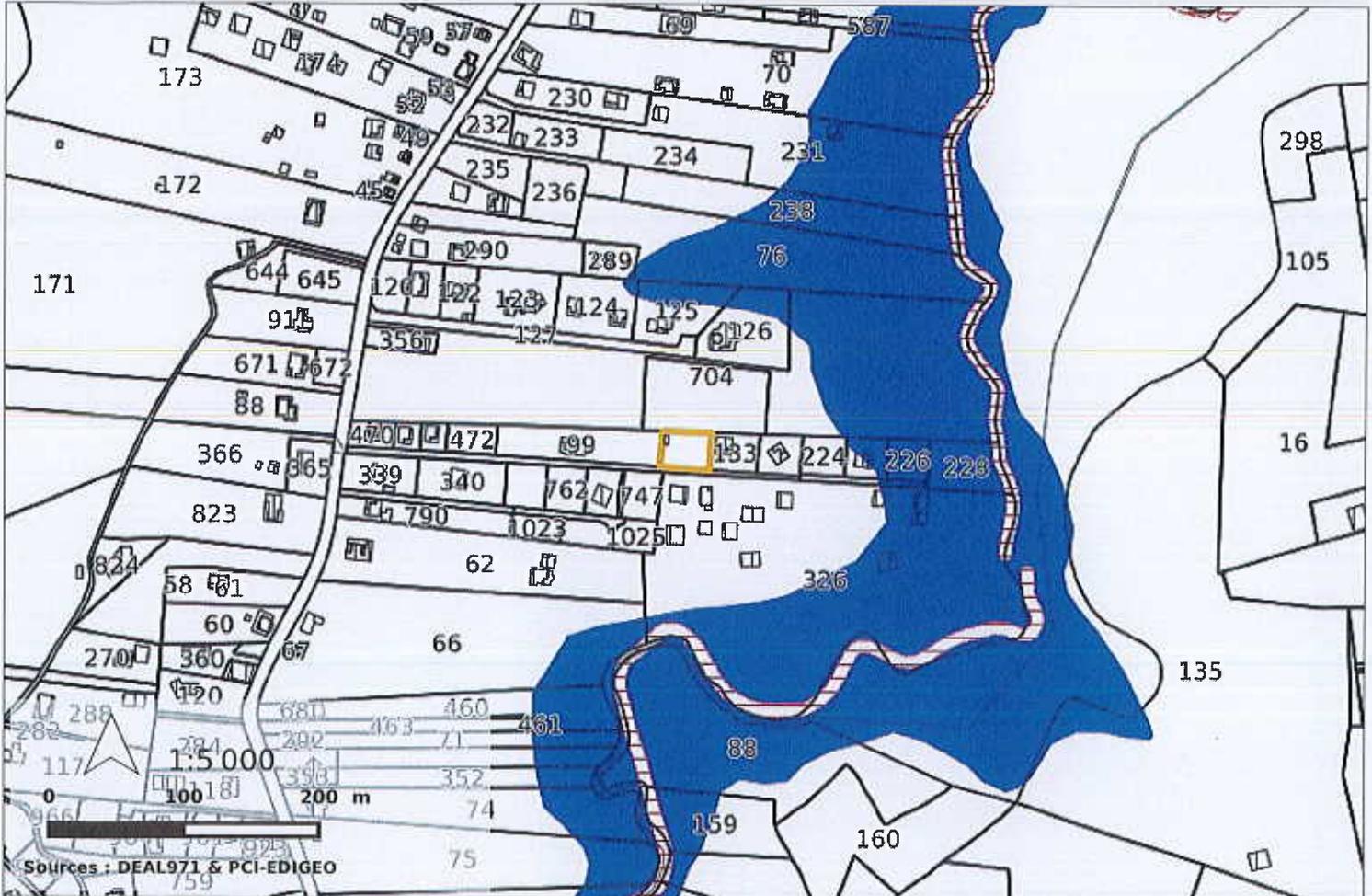
Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

Annexe 10



Plan de zonage réglementaire

Règlementation de la parcelle : 97103BD0132



> 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
(1/12)



Partie réglementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97103BD0132

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

<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 : 97103BD0132

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



**PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA INONDATION
- Commune de Baie-Mahault -**

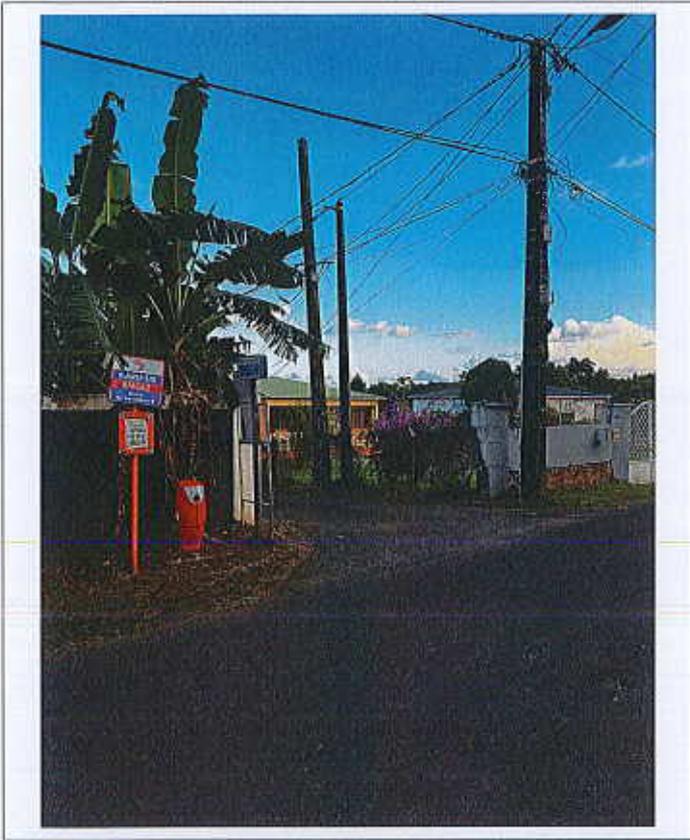
> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97103BD0132

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

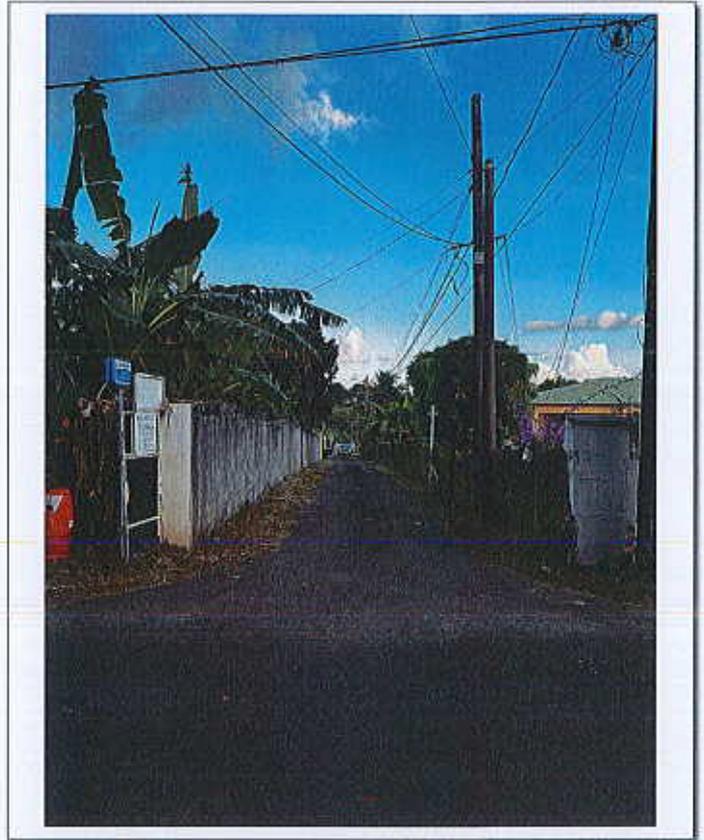
Précaution d'utilisation

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.

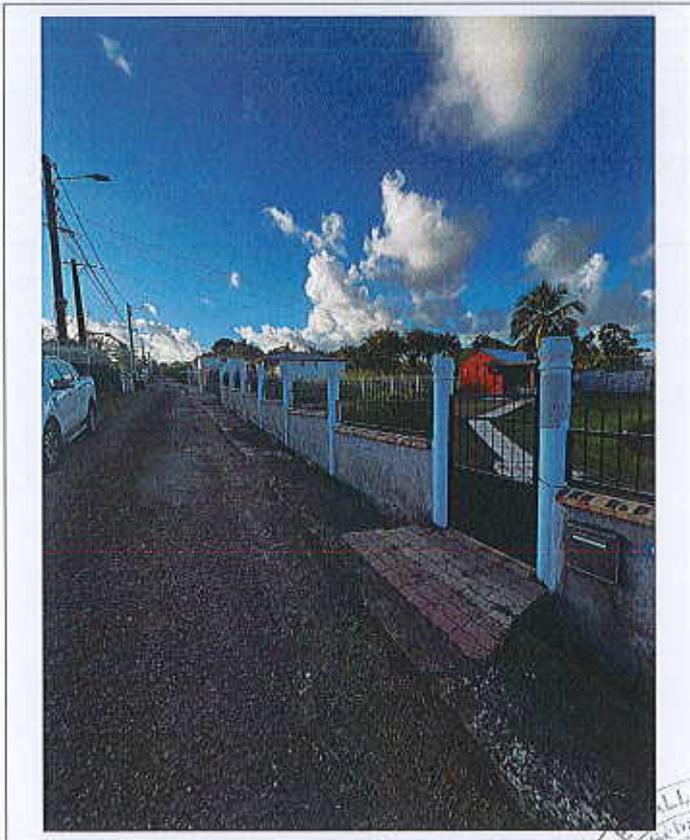
Pour tout renseignement concernant le PPRN opposable ou le Porter à Connaissance, vous pouvez demander des informations complémentaires au Service Urbanisme de la commune ou aux services de la DEAL.



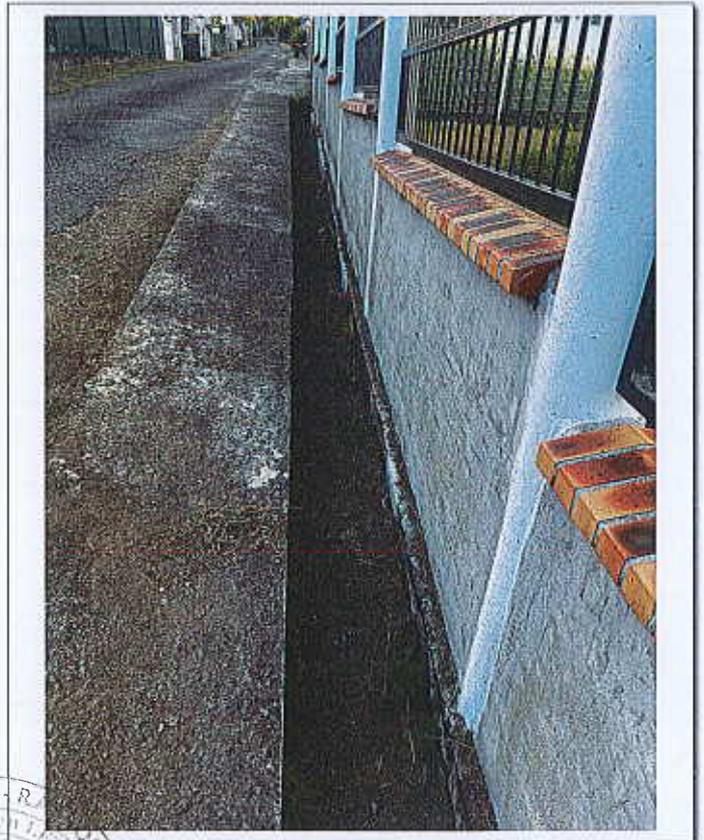
Photographie n° 1



Photographie n° 2

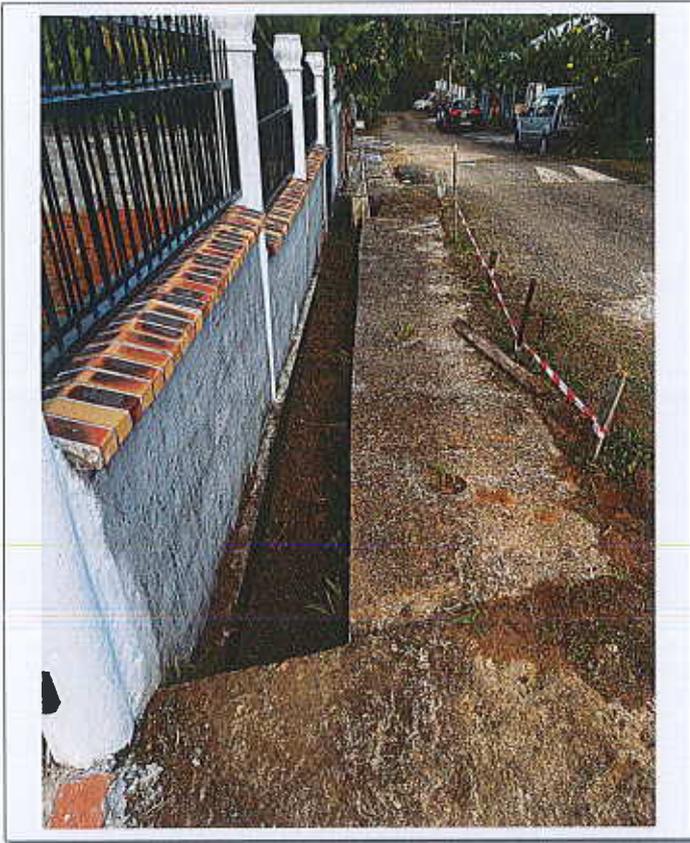


Photographie n° 3

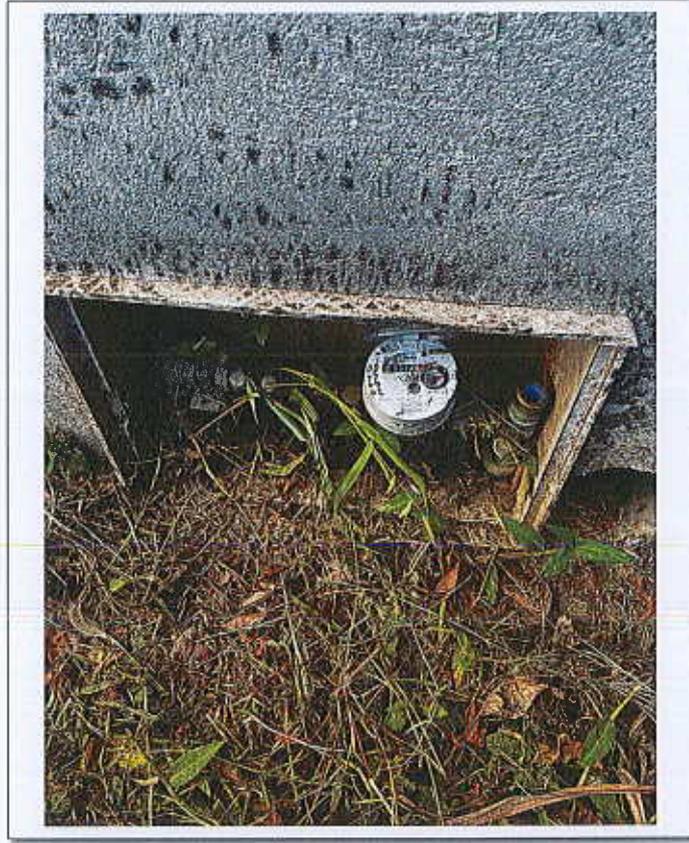


Photographie n° 4

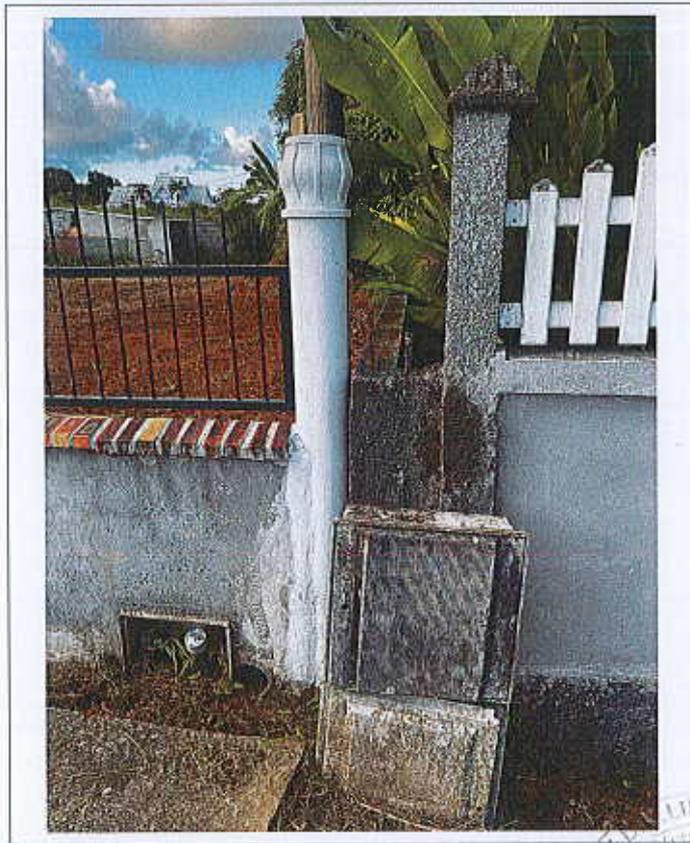




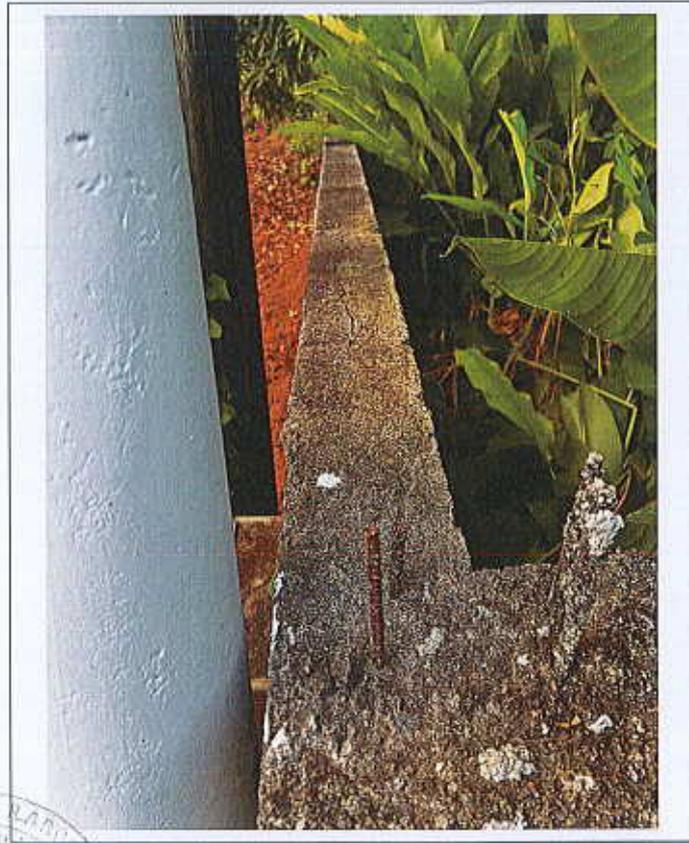
Photographie n° 9



Photographie n° 10

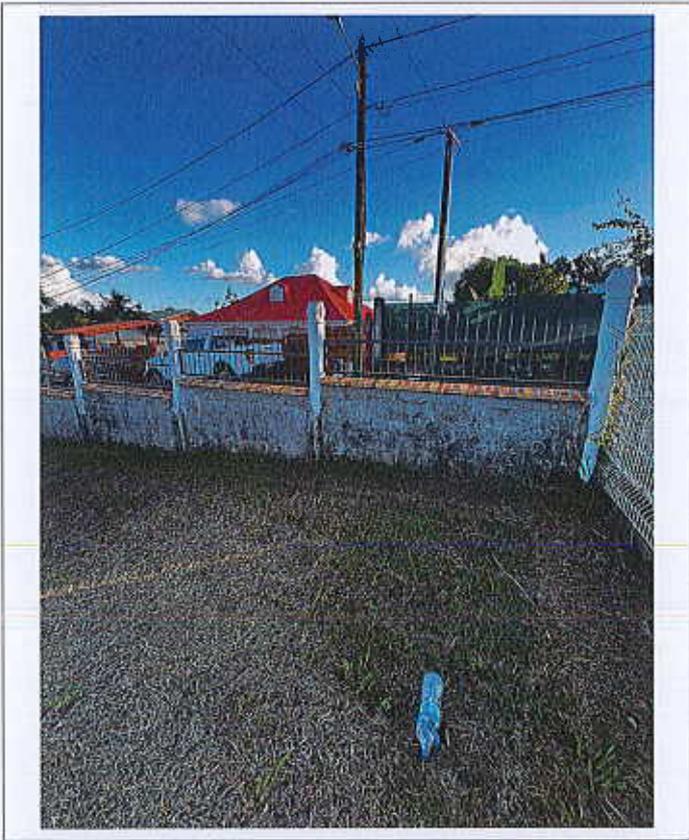


Photographie n° 11

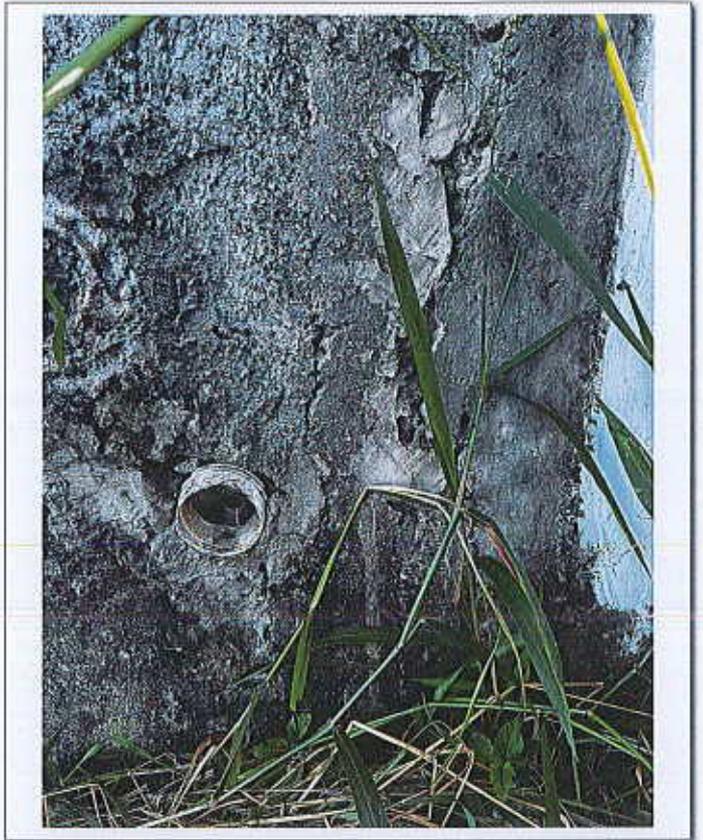


Photographie n° 12

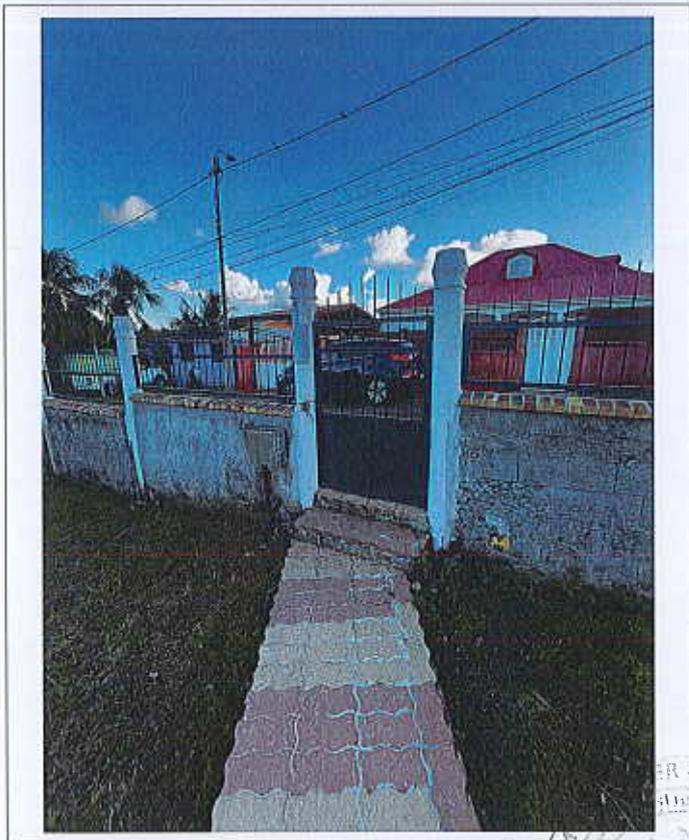




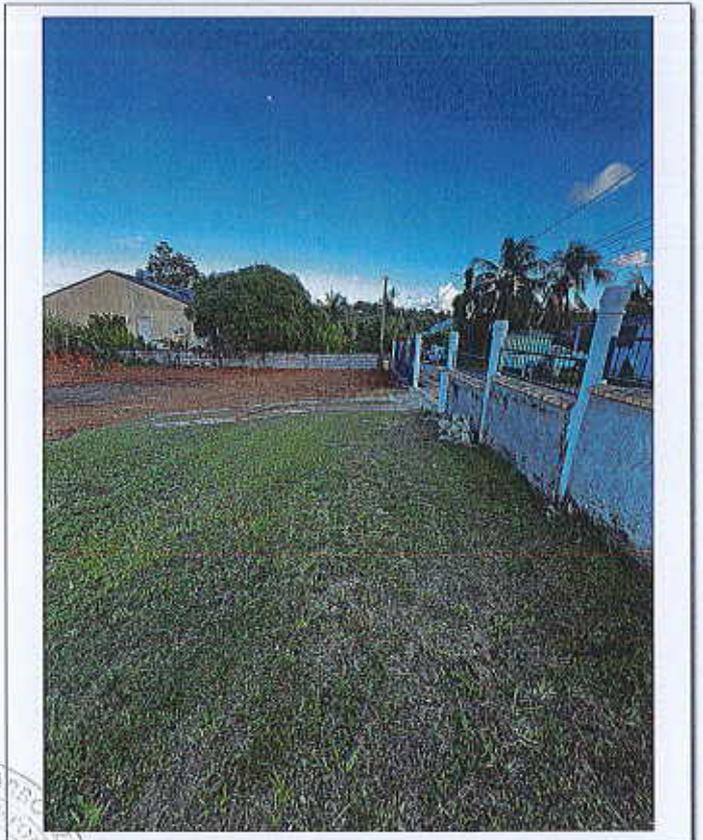
Photographie n° 13



Photographie n° 14

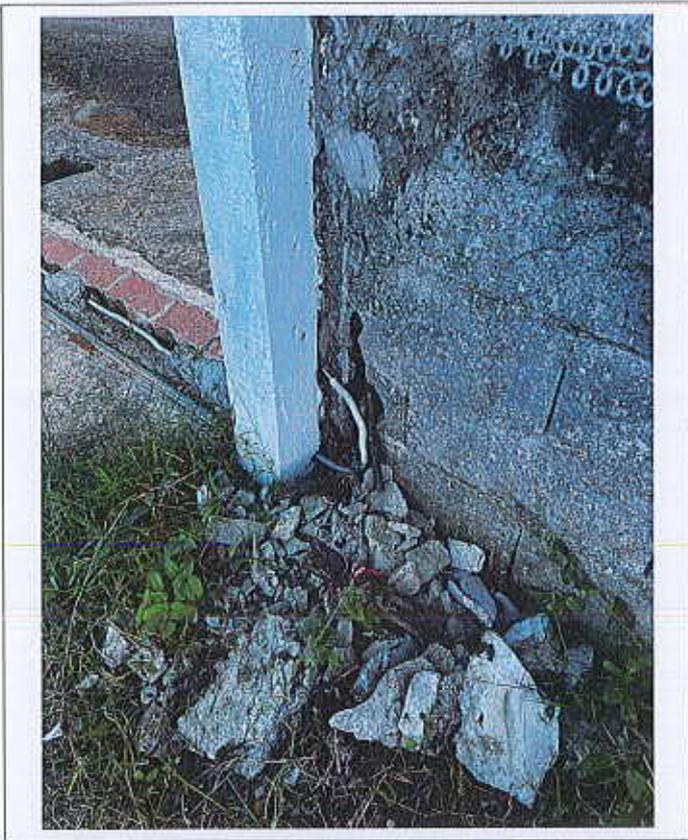


Photographie n° 15

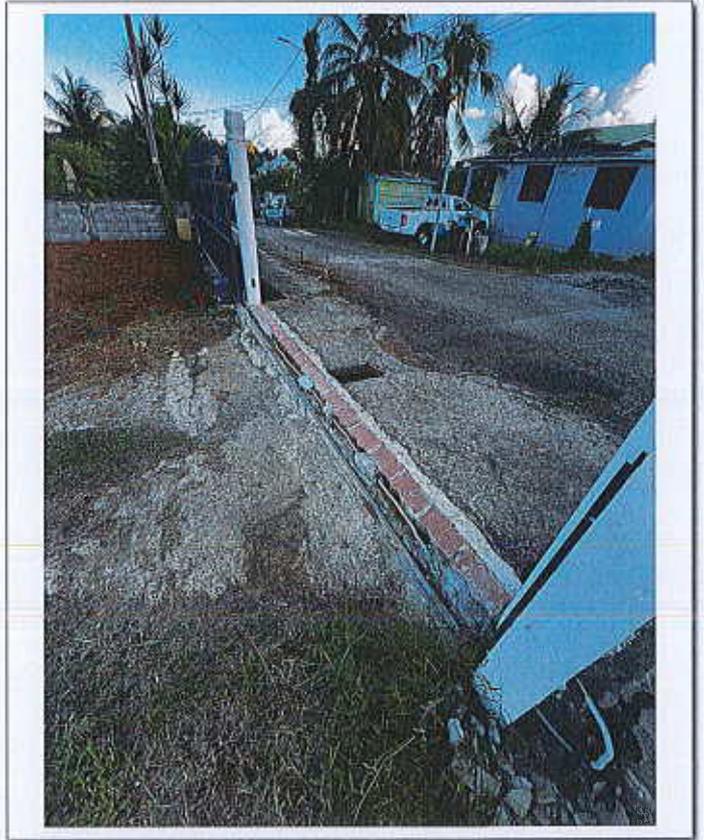


Photographie n° 16

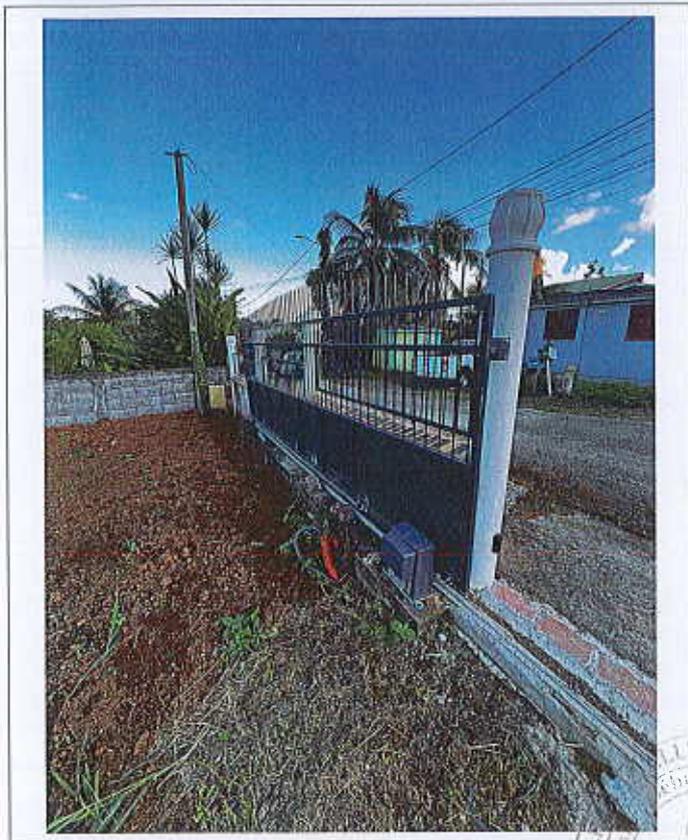




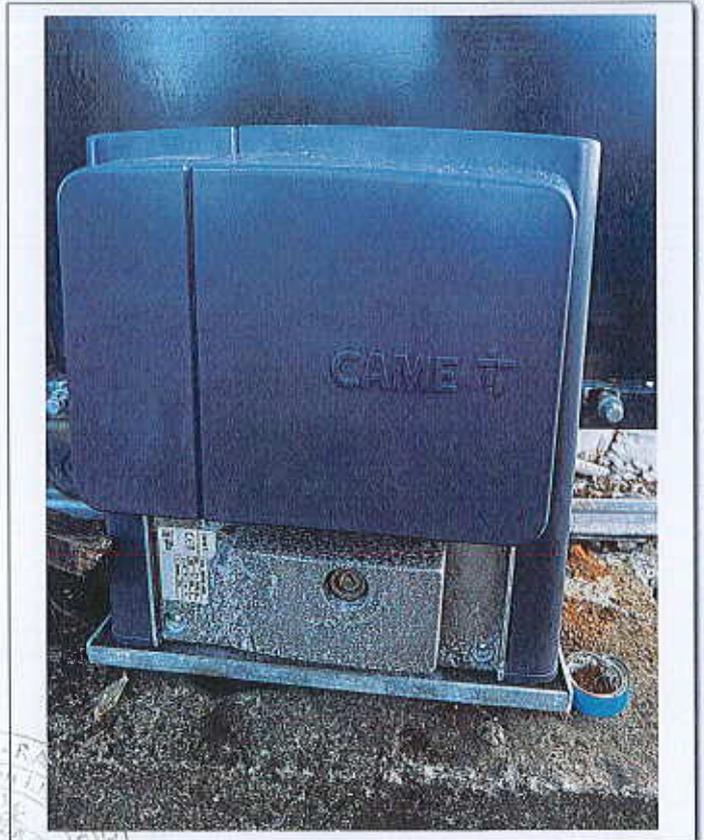
Photographie n° 17



Photographie n° 18

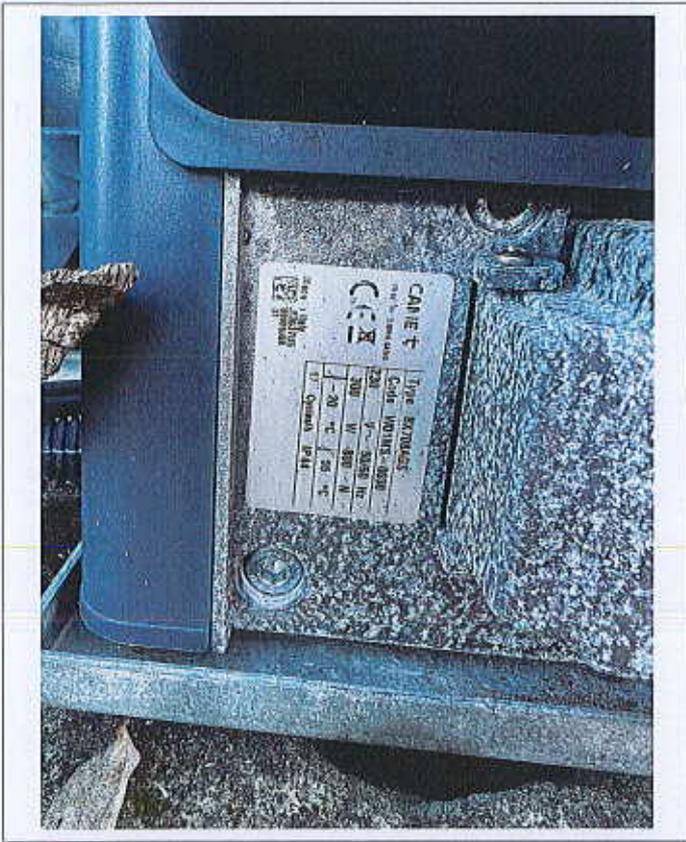


Photographie n° 19

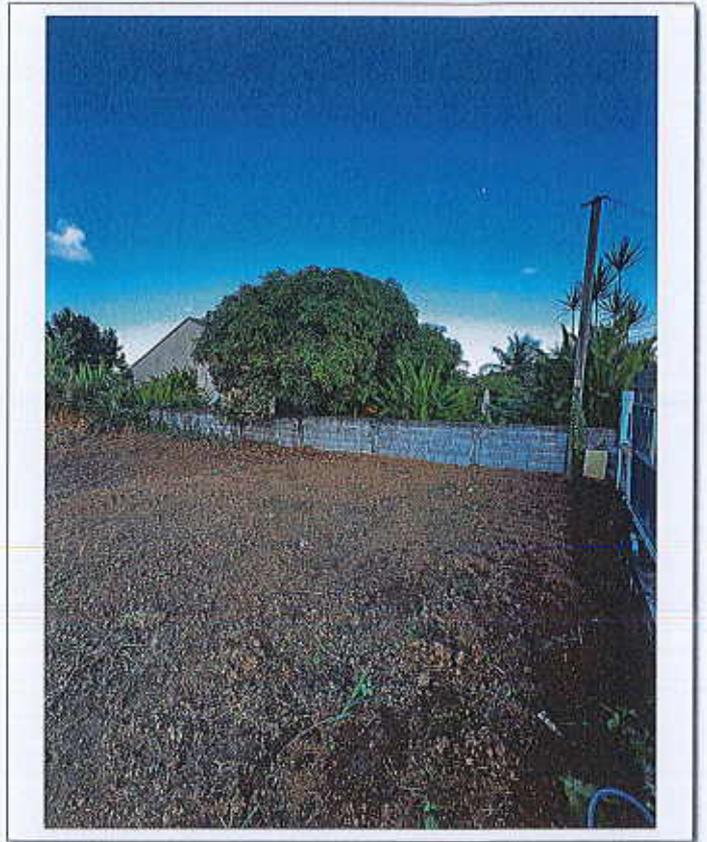


Photographie n° 20

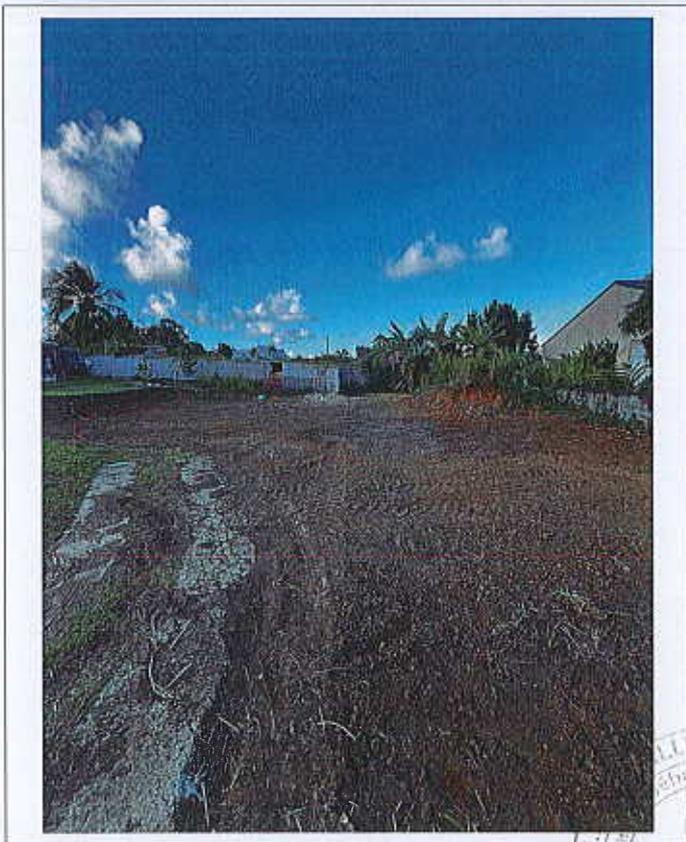




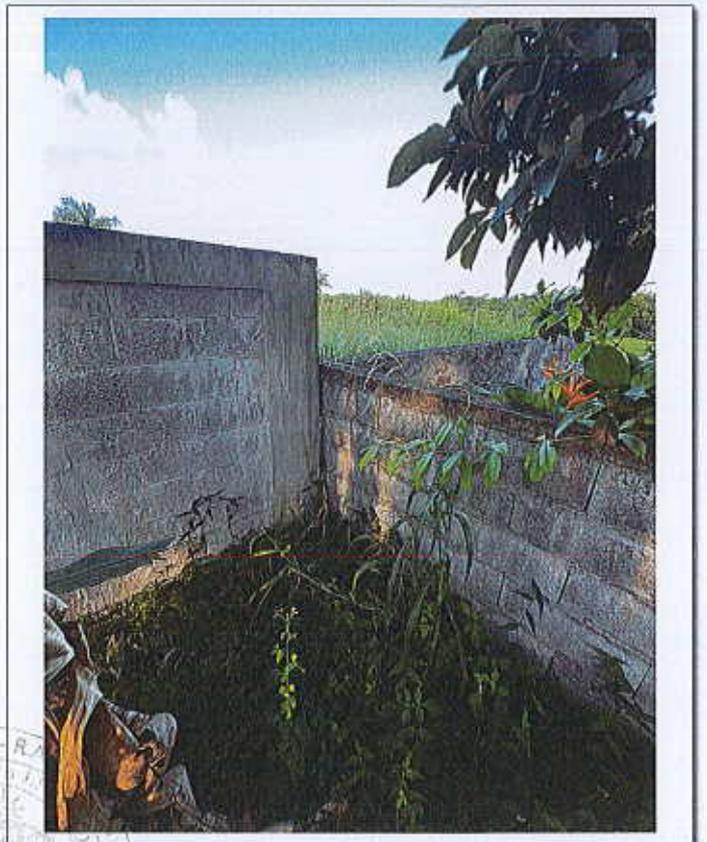
Photographie n° 21



Photographie n° 22

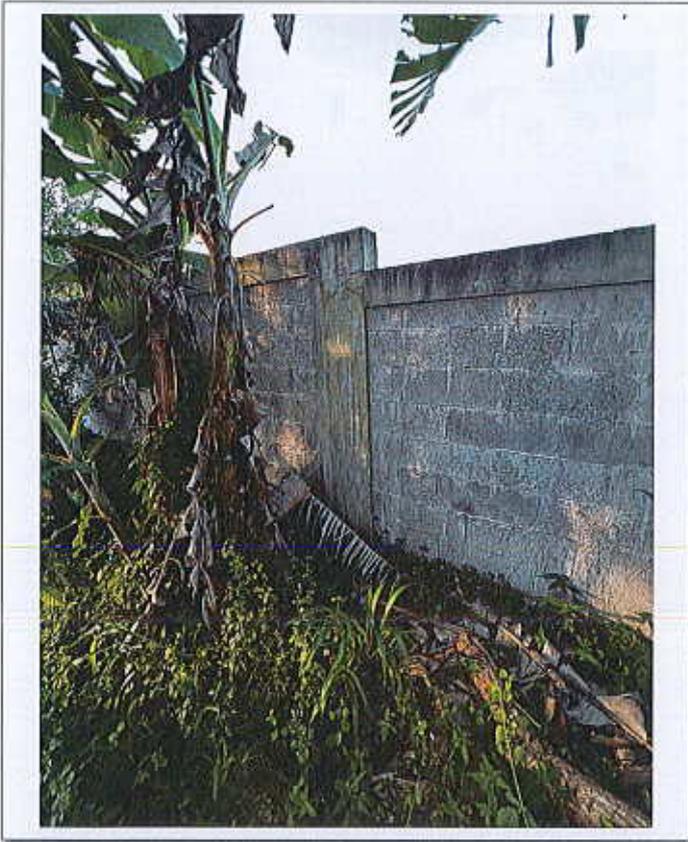


Photographie n° 23

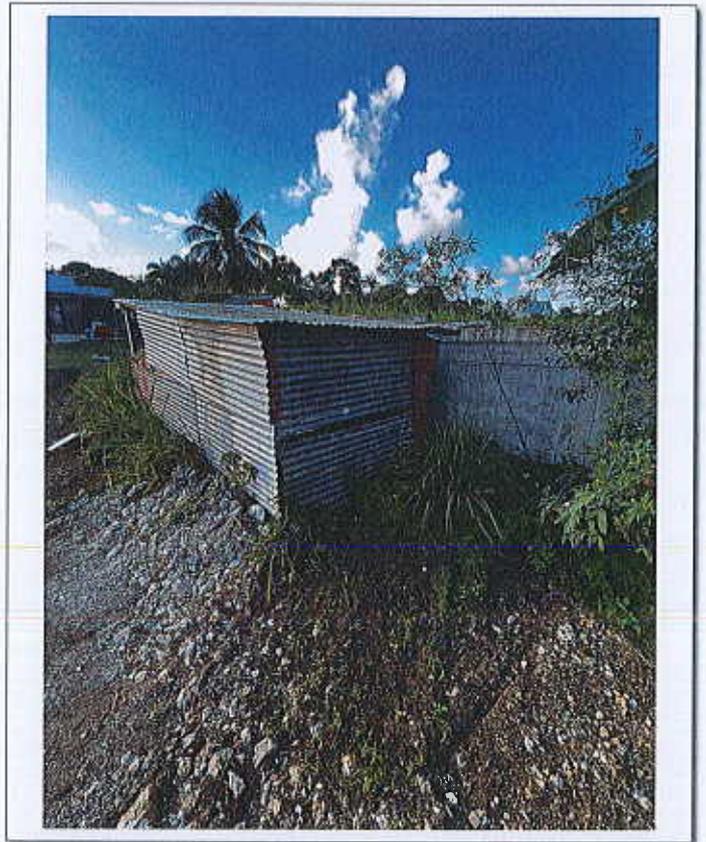


Photographie n° 24

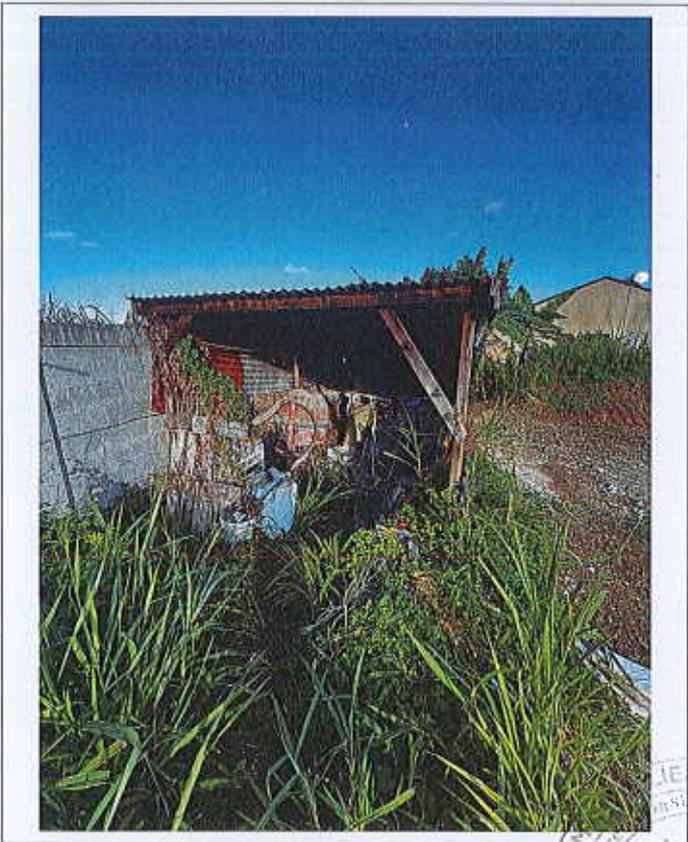




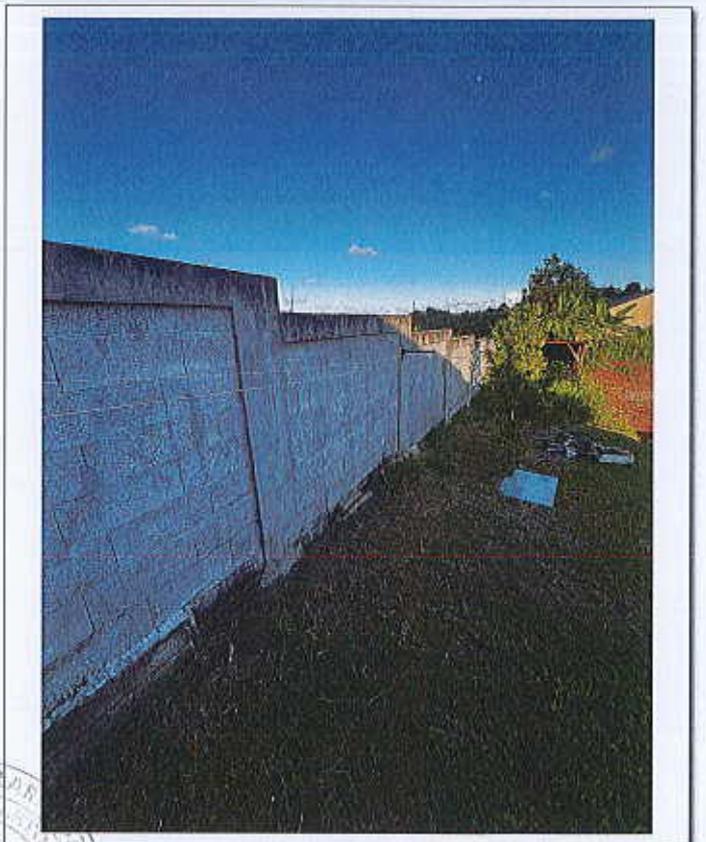
Photographie n° 25



Photographie n° 26

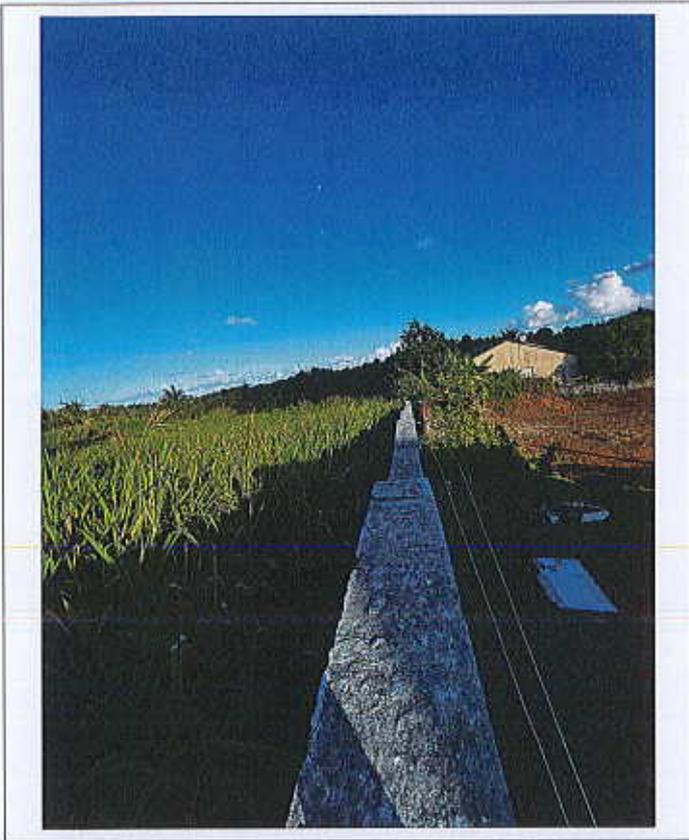


Photographie n° 27

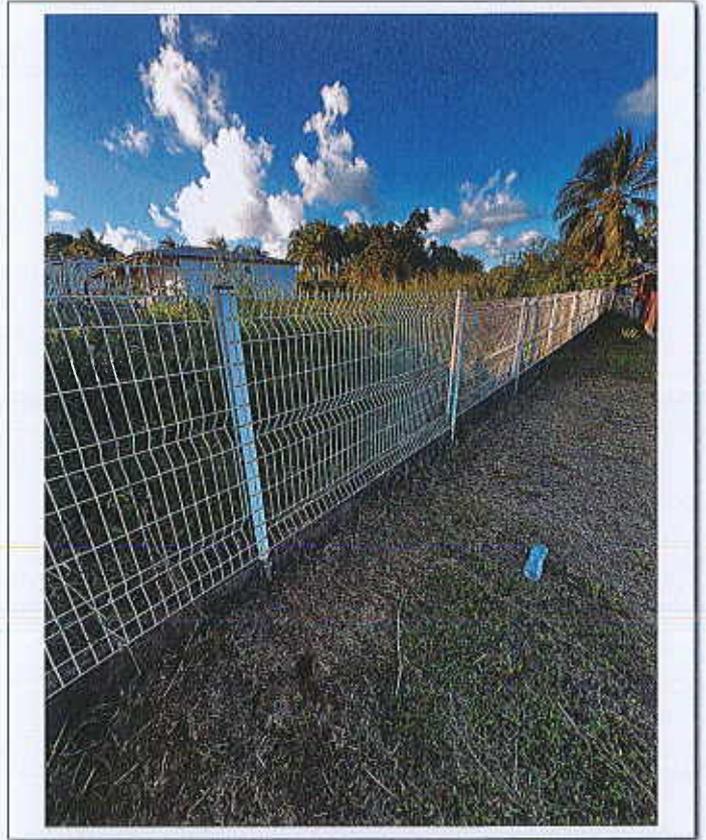


Photographie n° 28

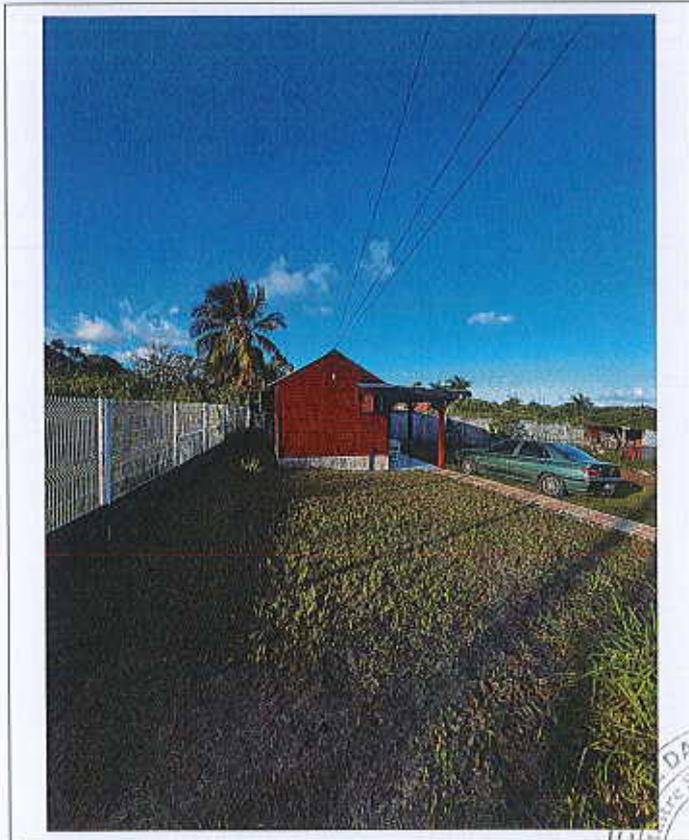




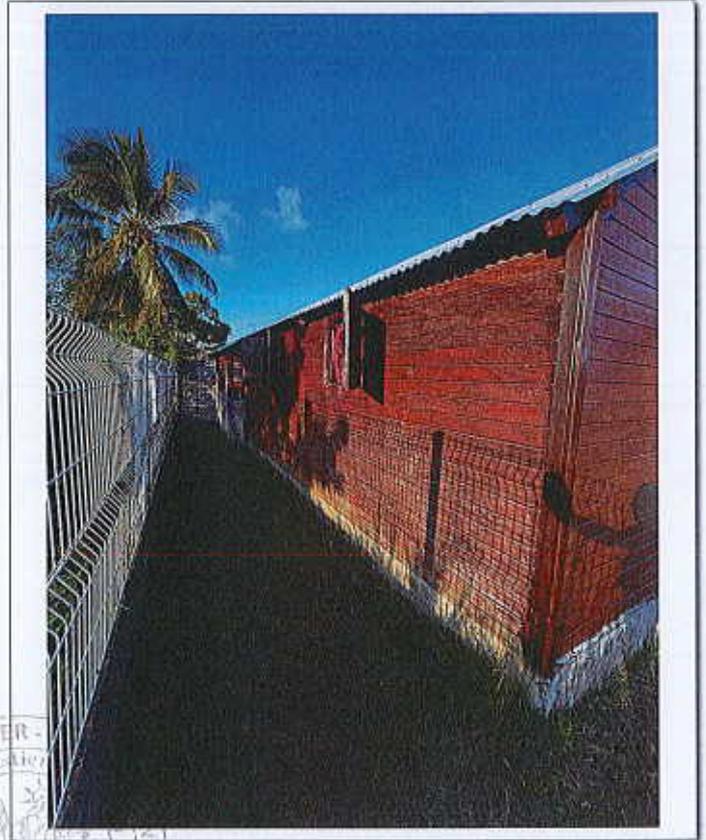
Photographie n° 29



Photographie n° 30

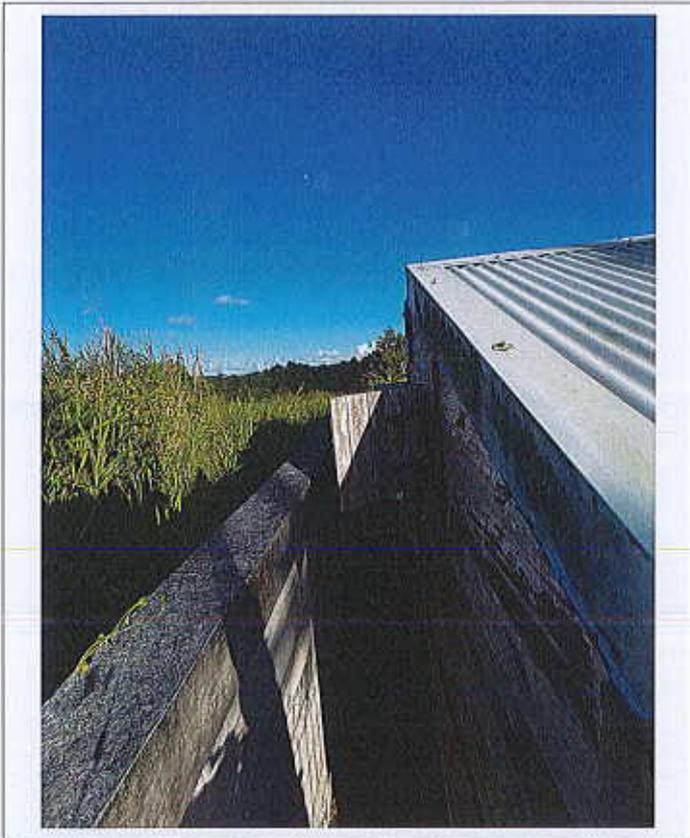


Photographie n° 31

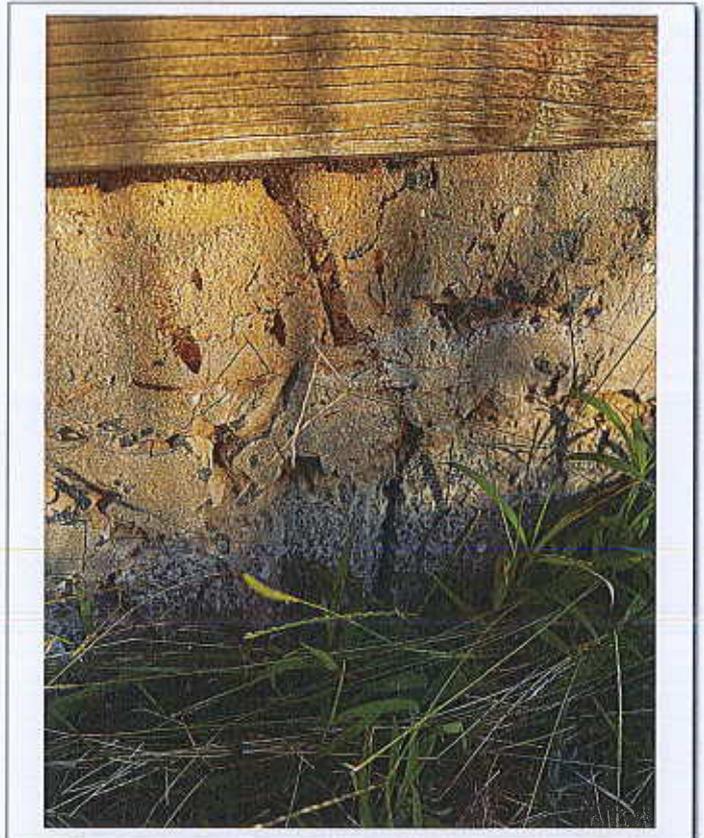


Photographie n° 32





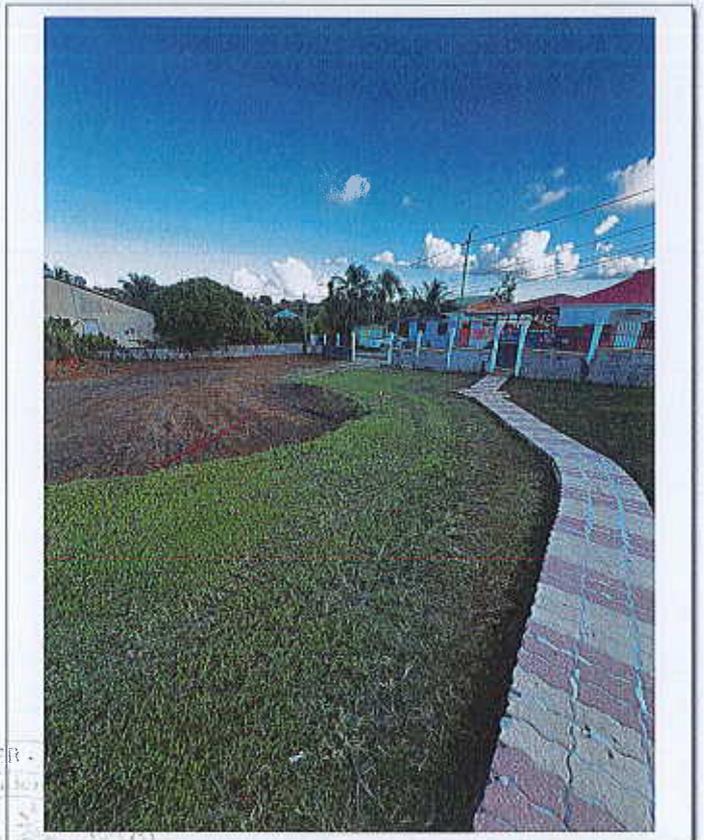
Photographie n° 37



Photographie n° 38

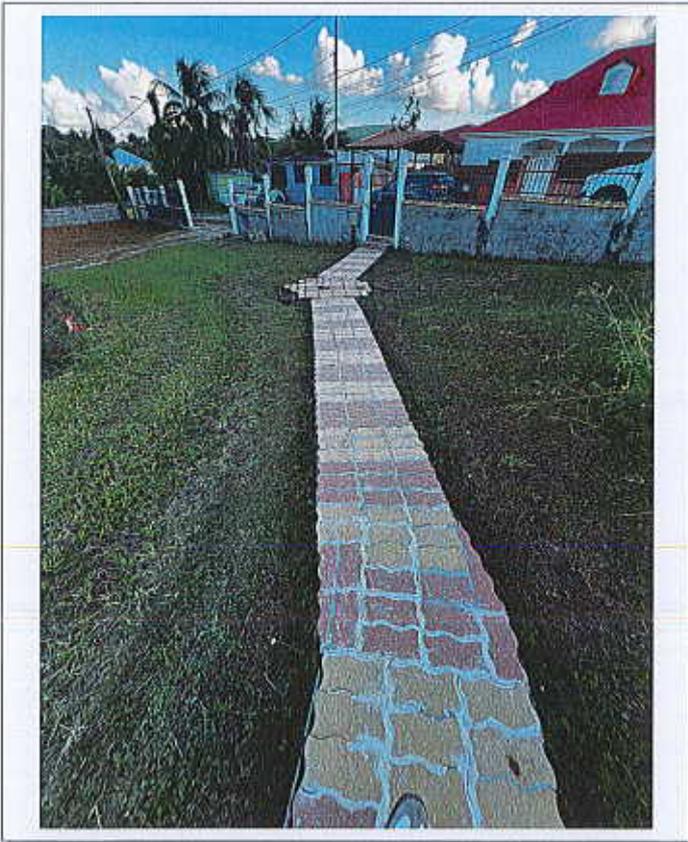


Photographie n° 39

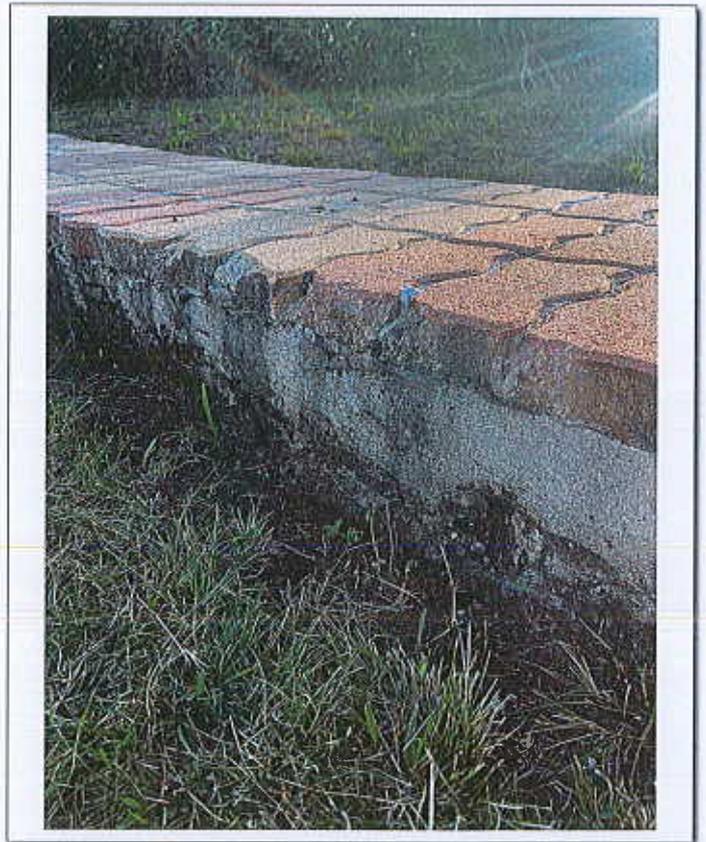


Photographie n° 40

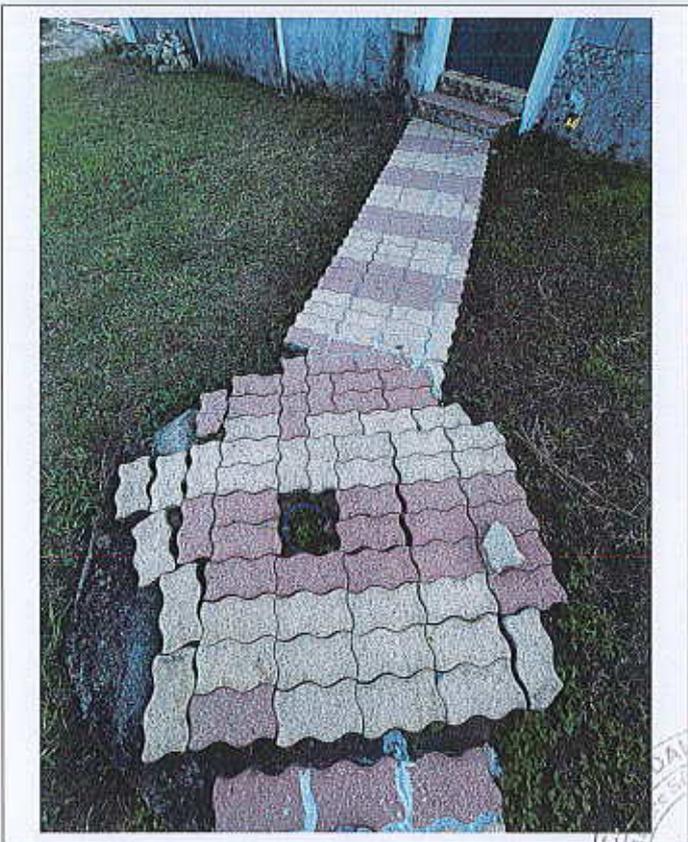




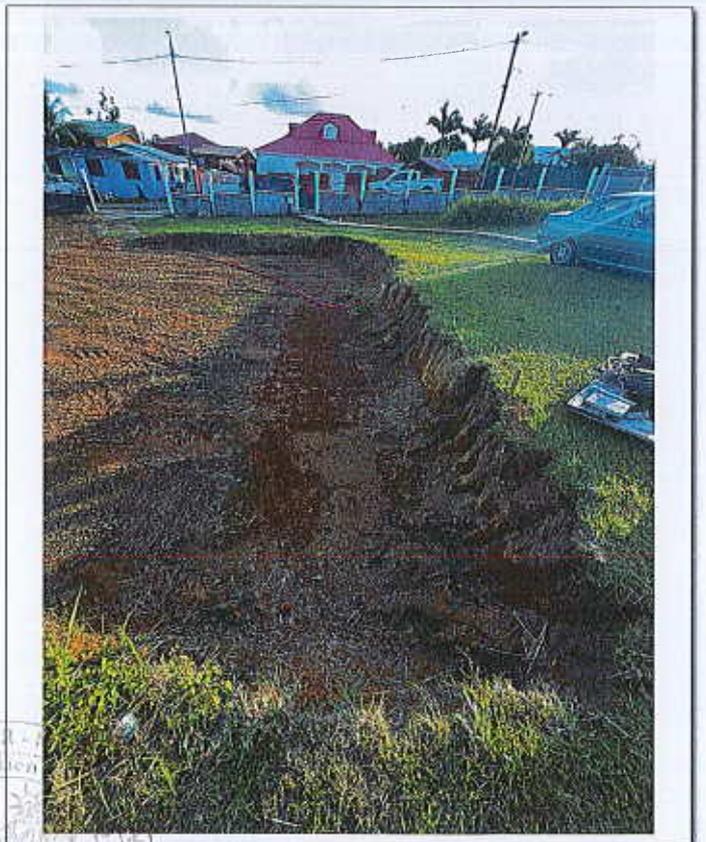
Photographie n° 41



Photographie n° 42

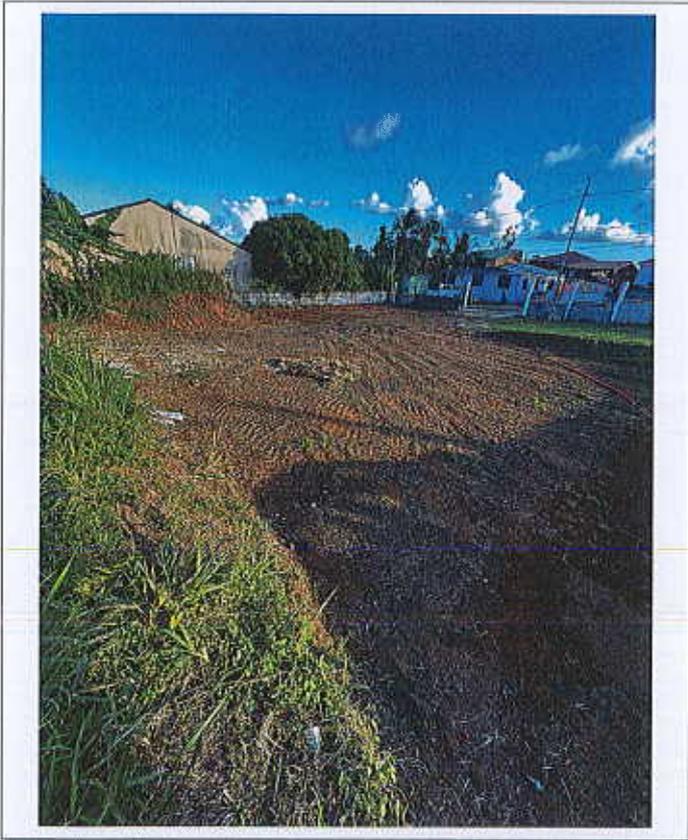


Photographie n° 43

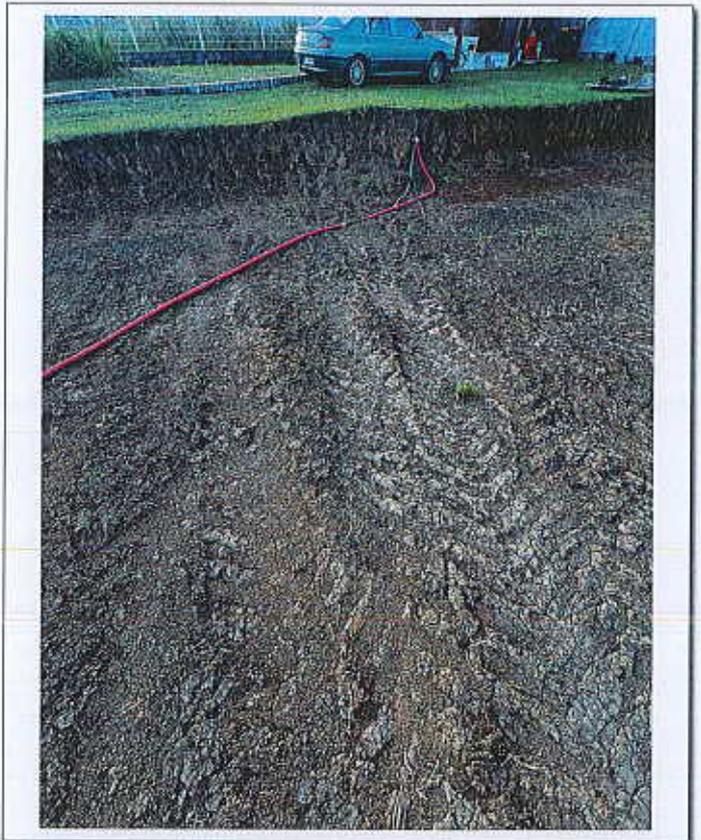


Photographie n° 44

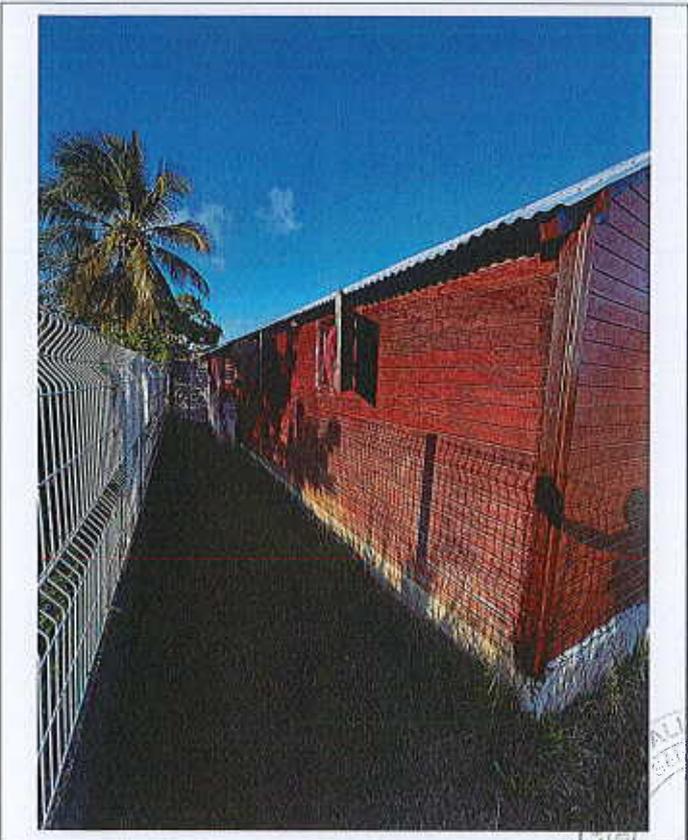




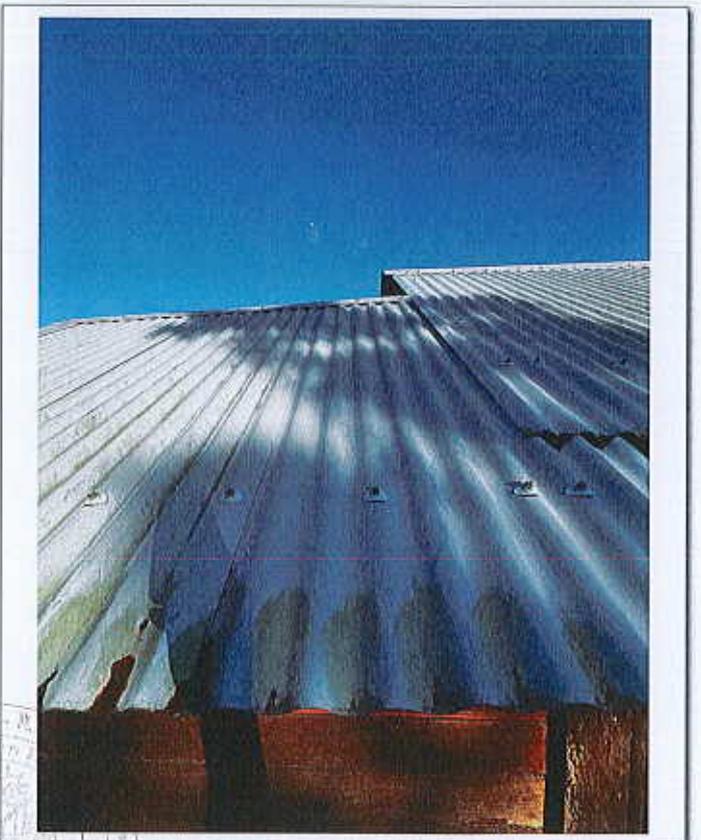
Photographie n° 45



Photographie n° 46

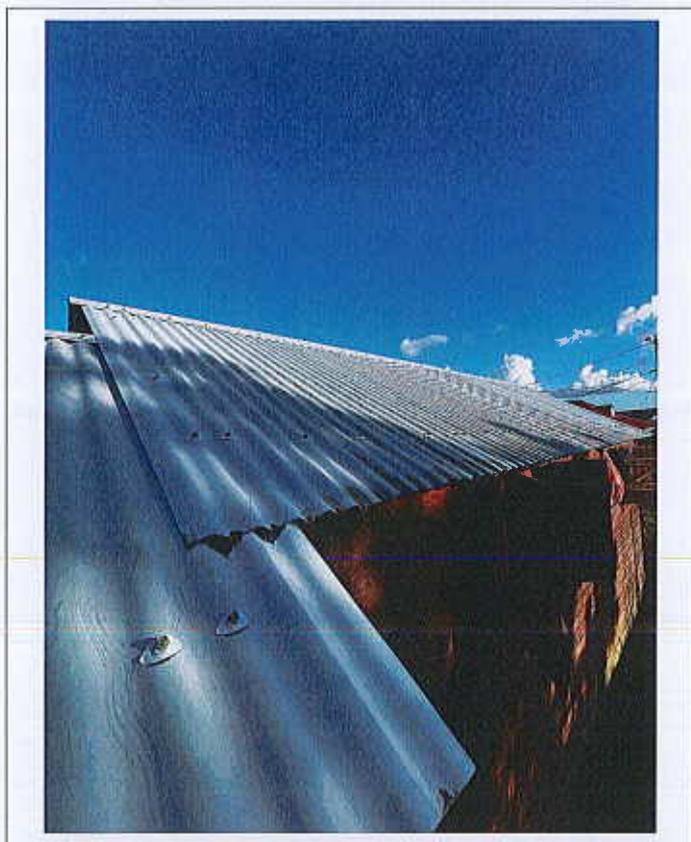


Photographie n° 47

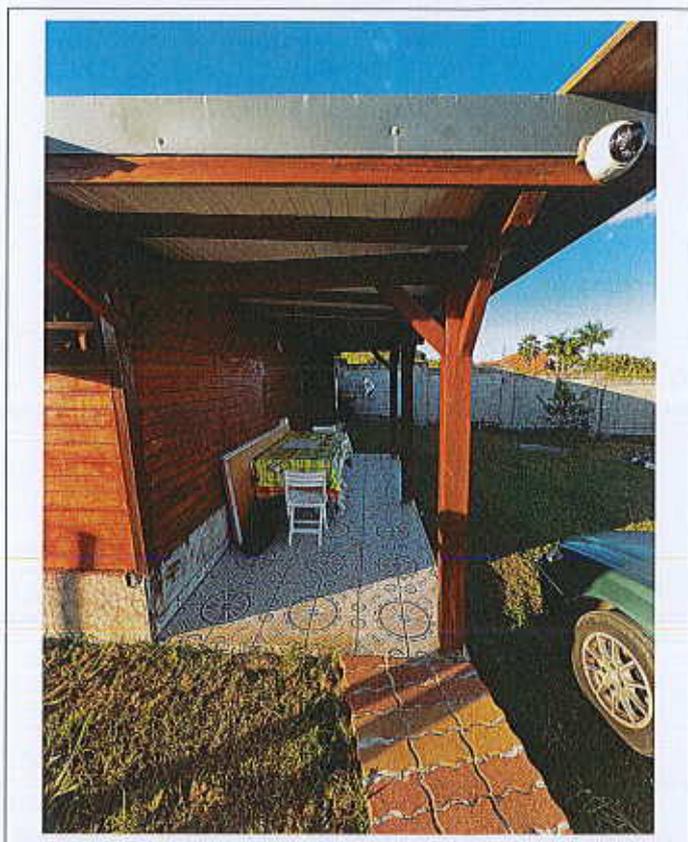


Photographie n° 48

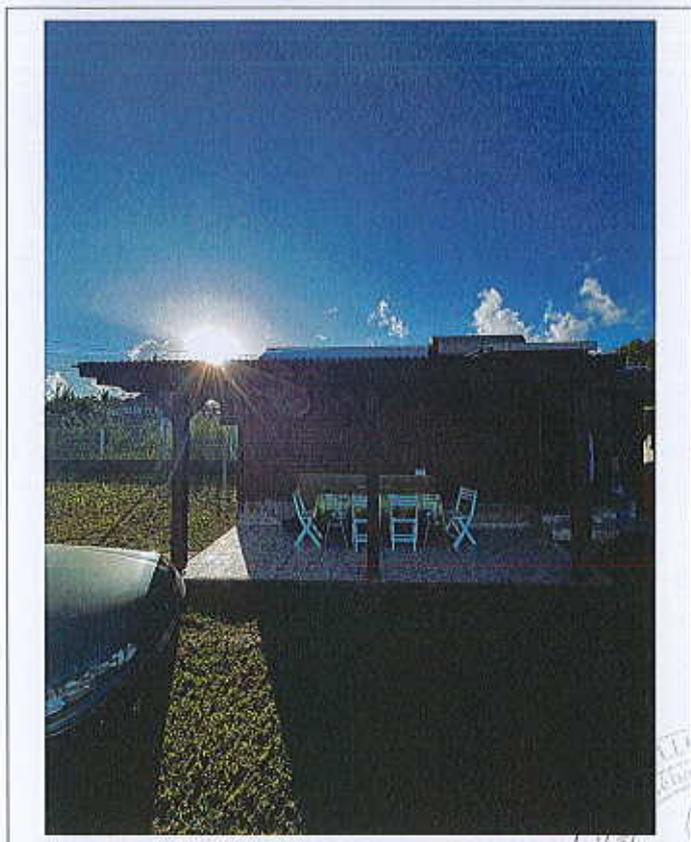




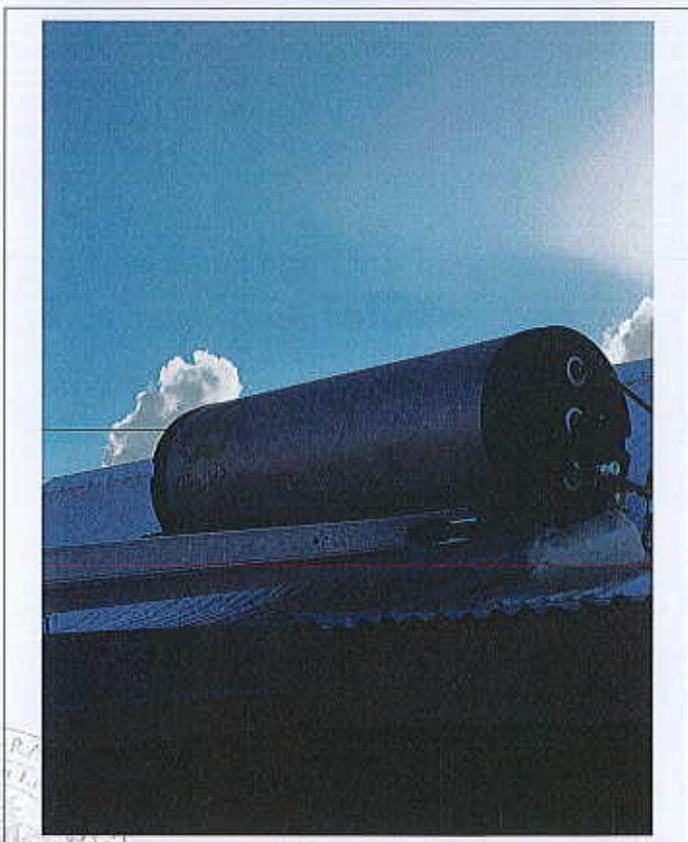
Photographie n° 49



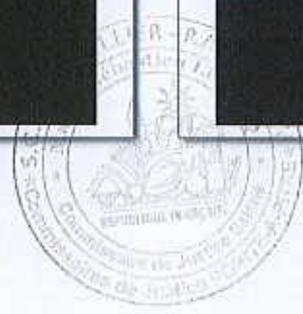
Photographie n° 50

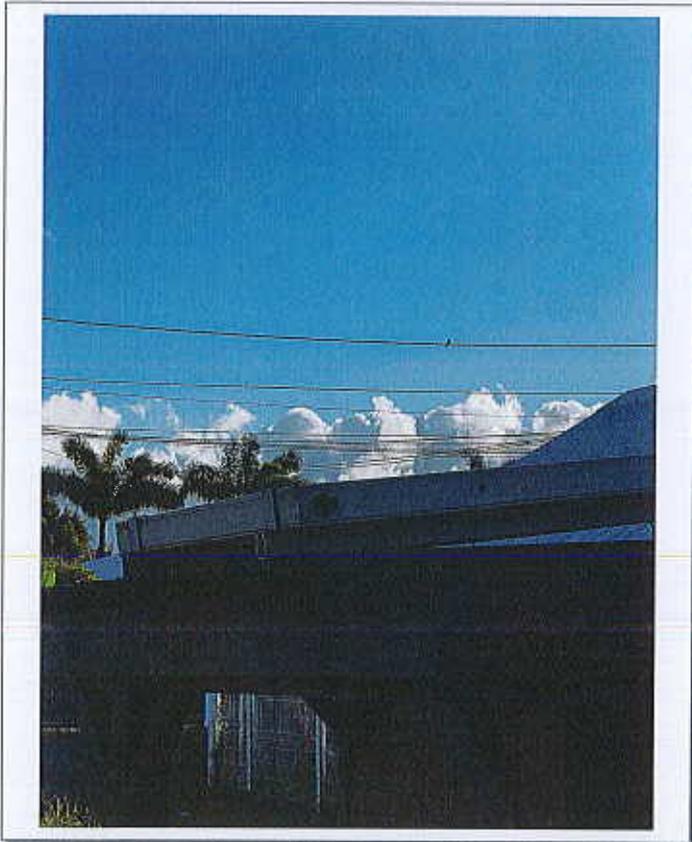


Photographie n° 51

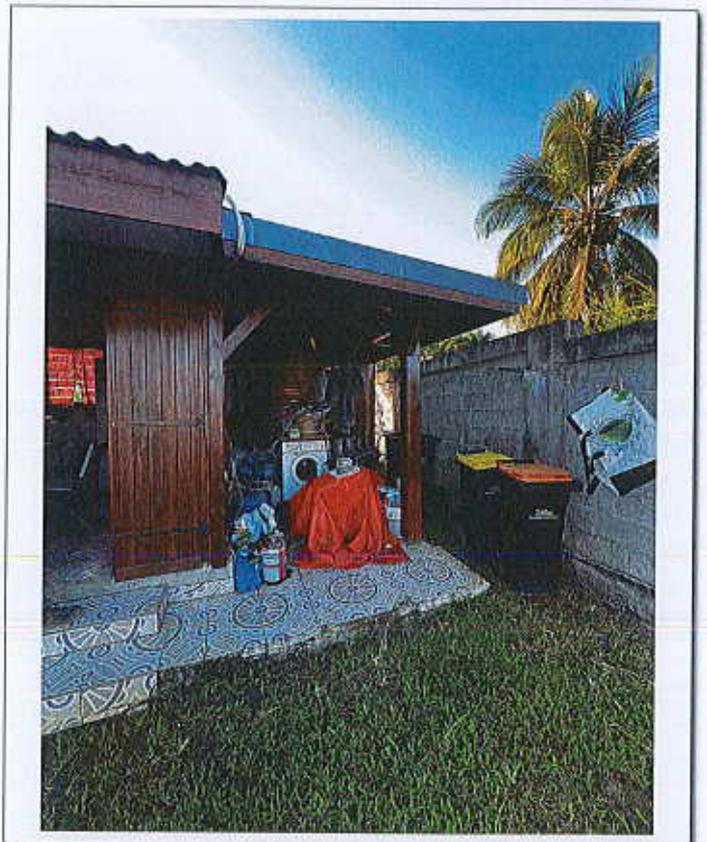


Photographie n° 52





Photographie n° 53



Photographie n° 54

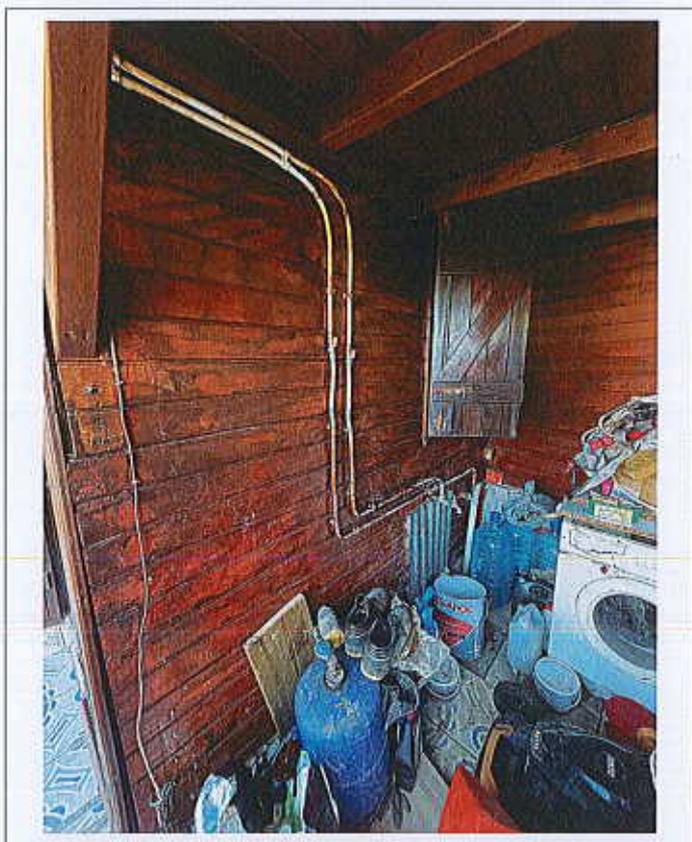


Photographie n° 55

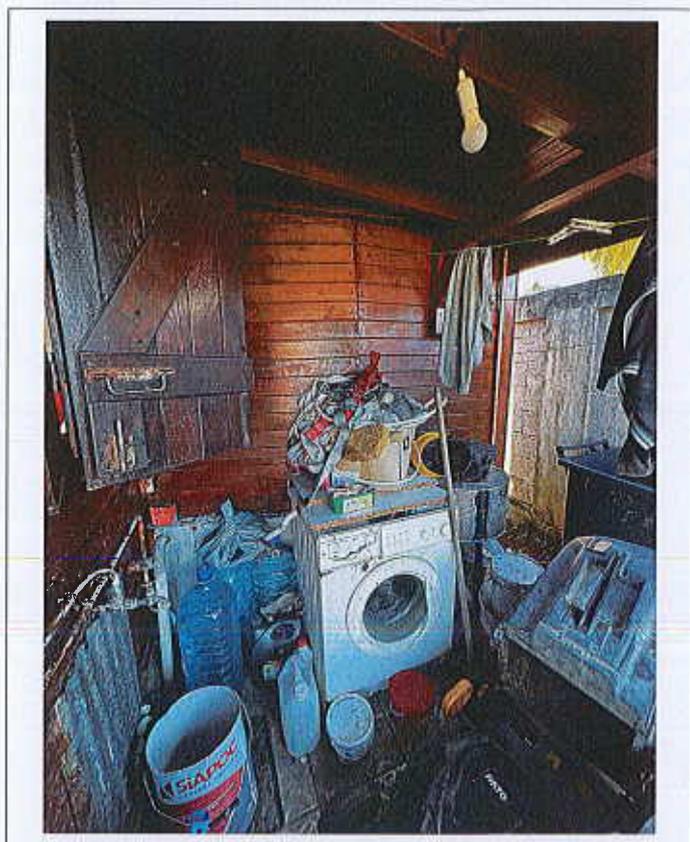


Photographie n° 56

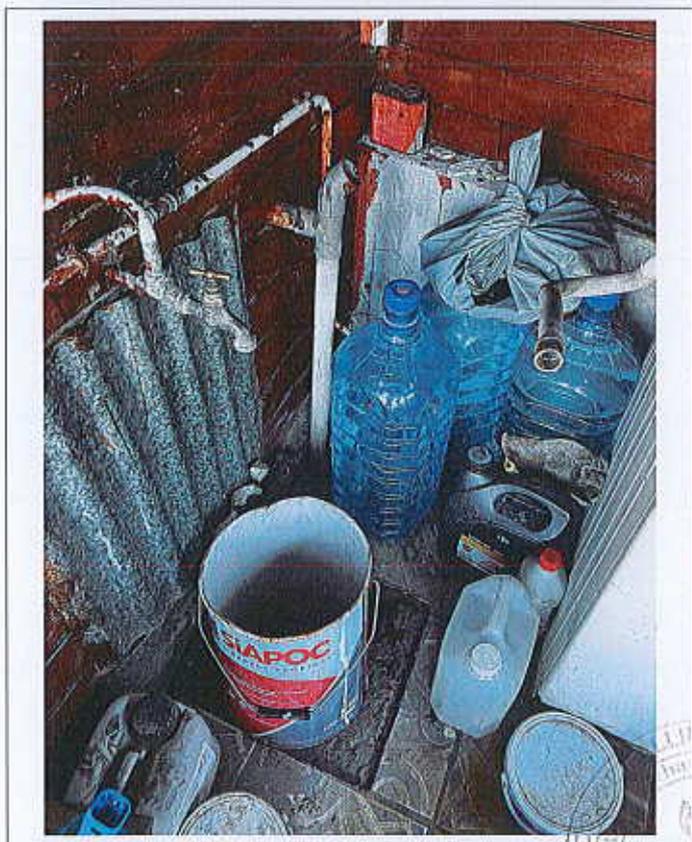




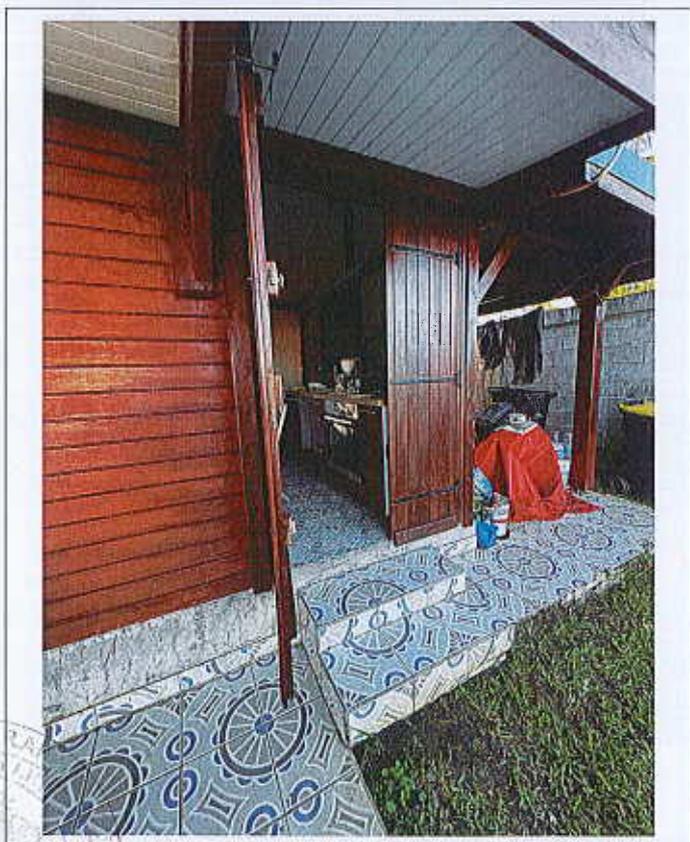
Photographie n° 57



Photographie n° 58



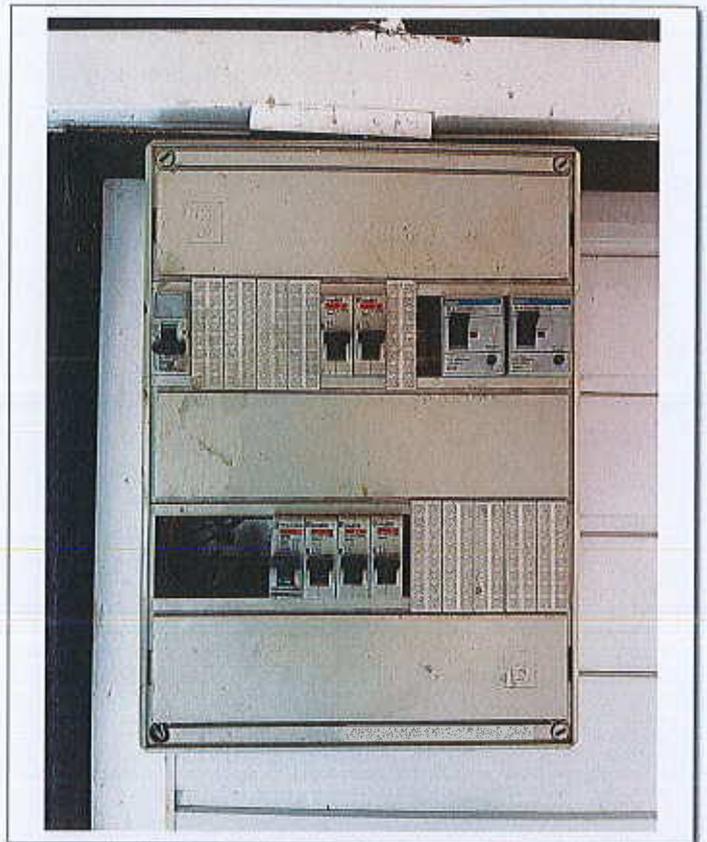
Photographie n° 59



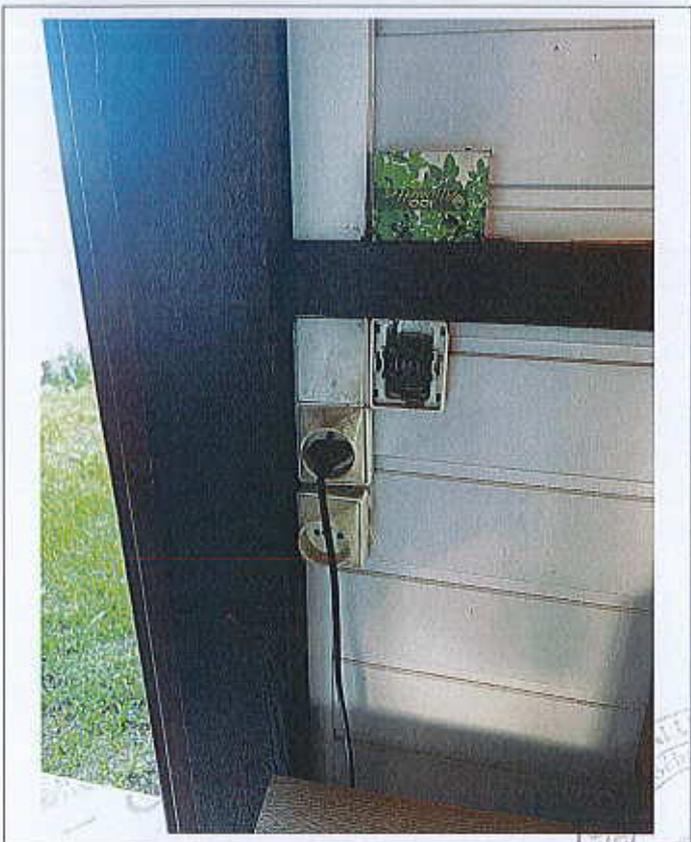
Photographie n° 60



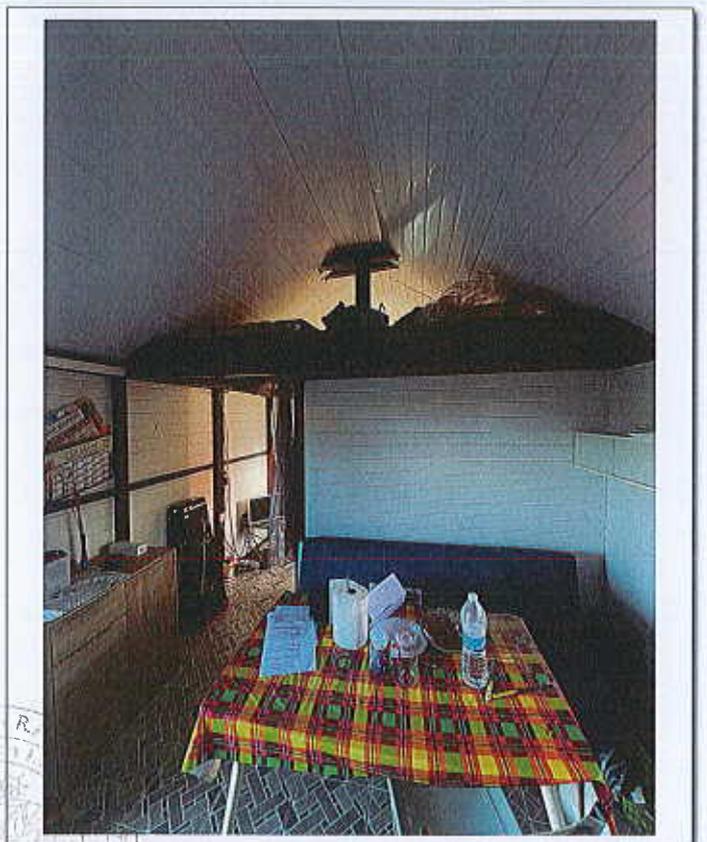
Photographie n° 61



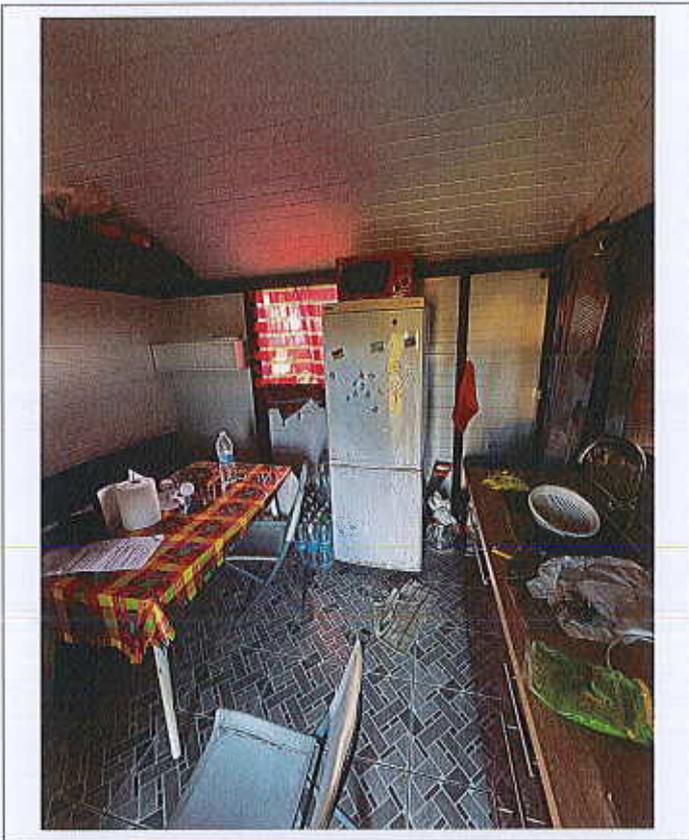
Photographie n° 62



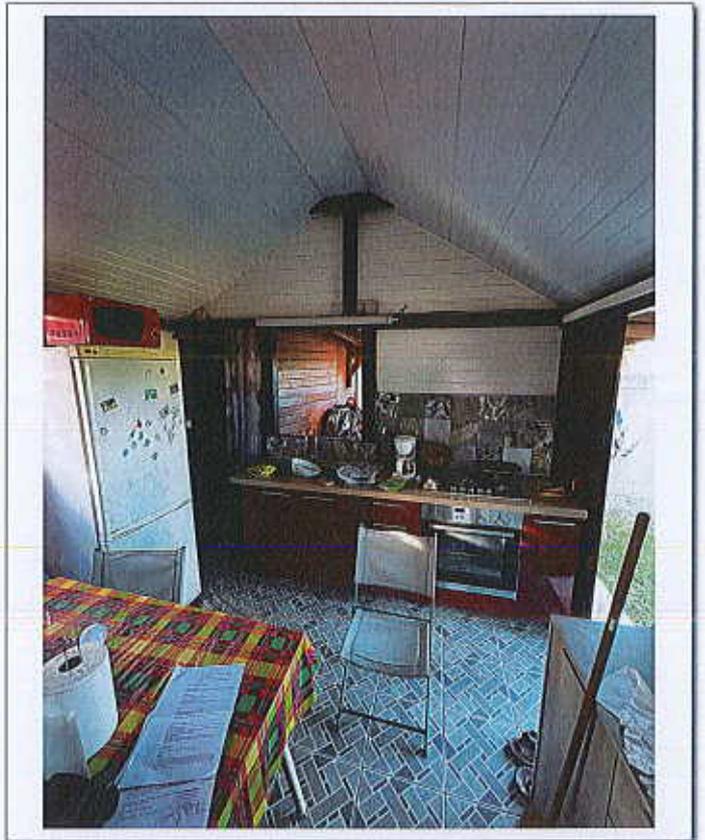
Photographie n° 63



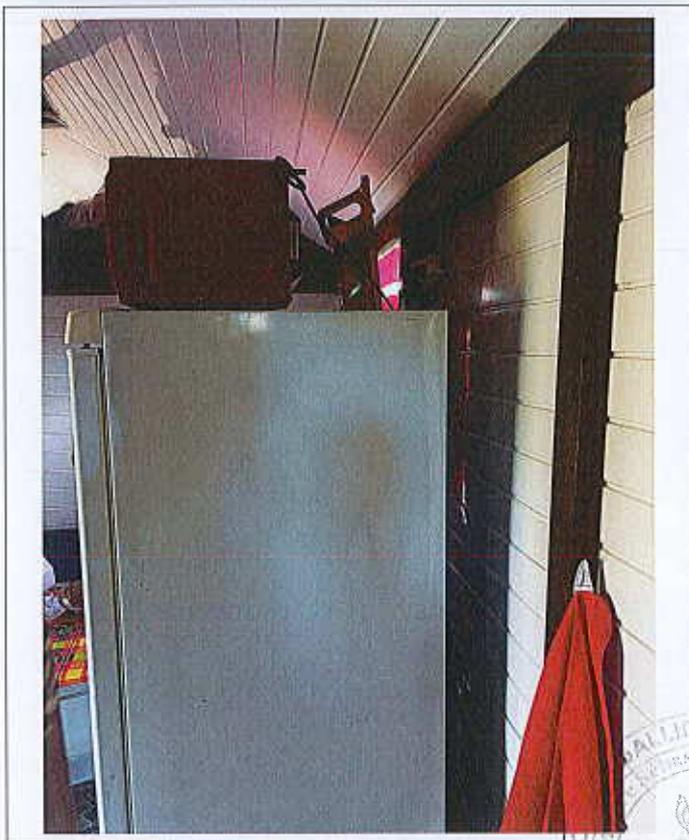
Photographie n° 64



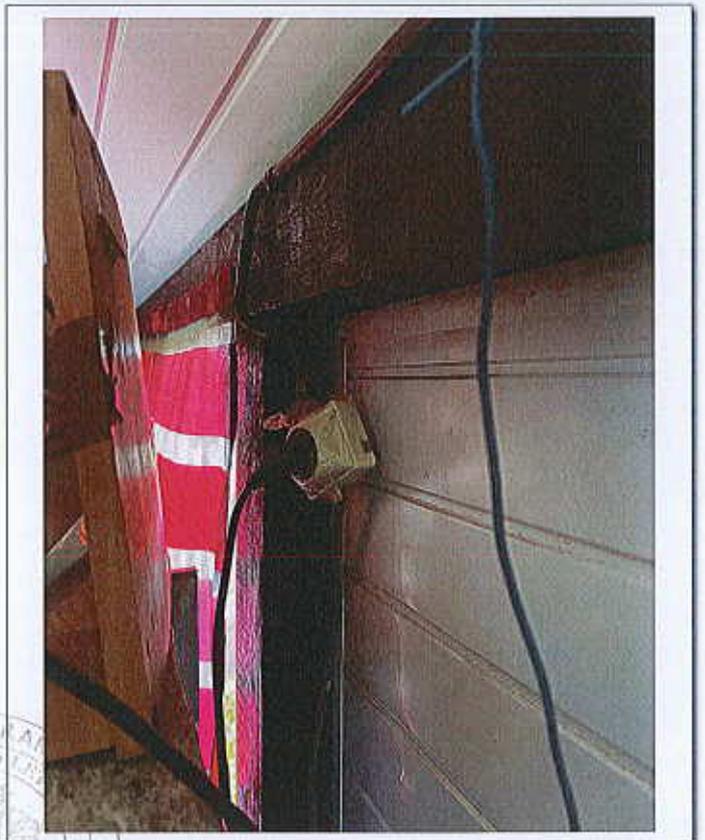
Photographie n° 65



Photographie n° 66

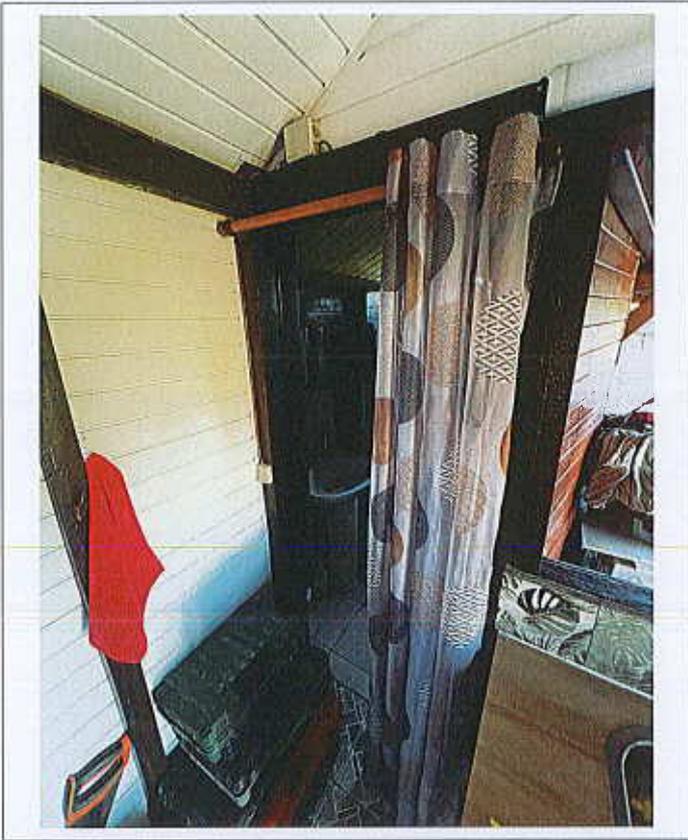


Photographie n° 67

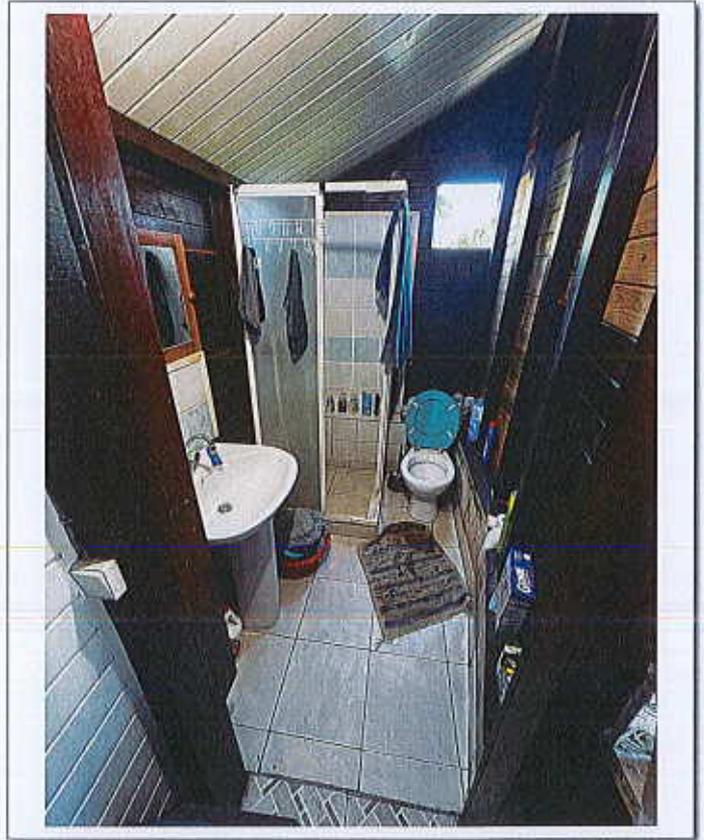


Photographie n° 68

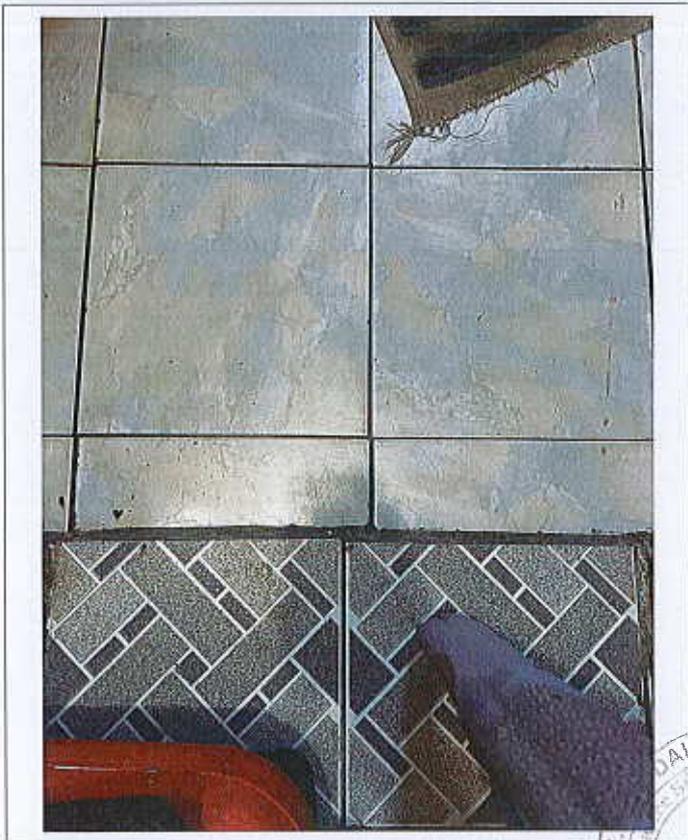




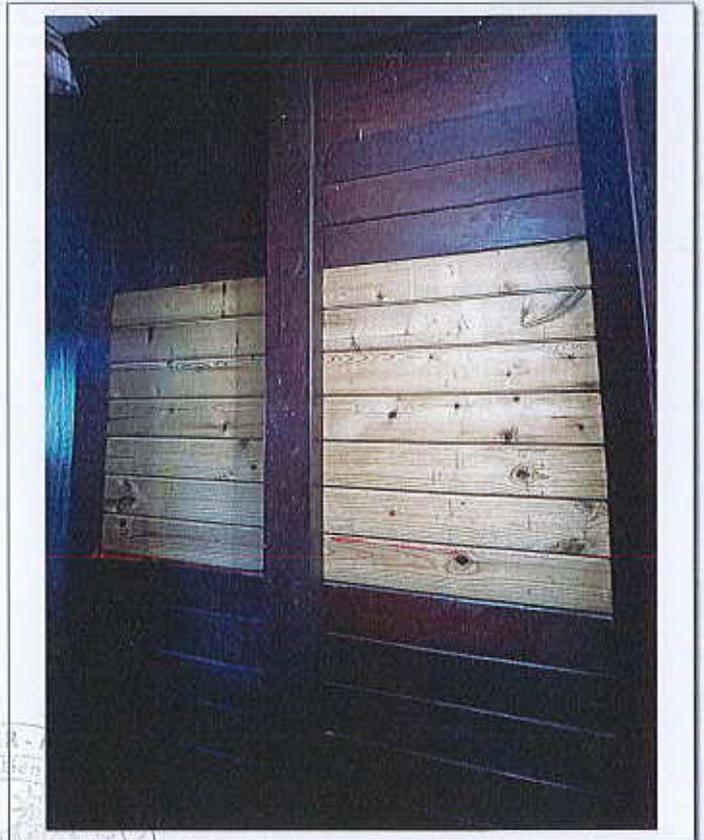
Photographie n° 69



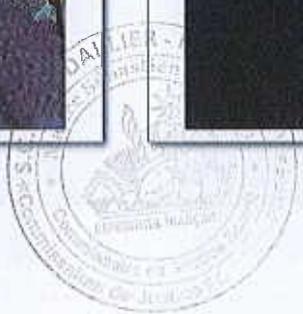
Photographie n° 70

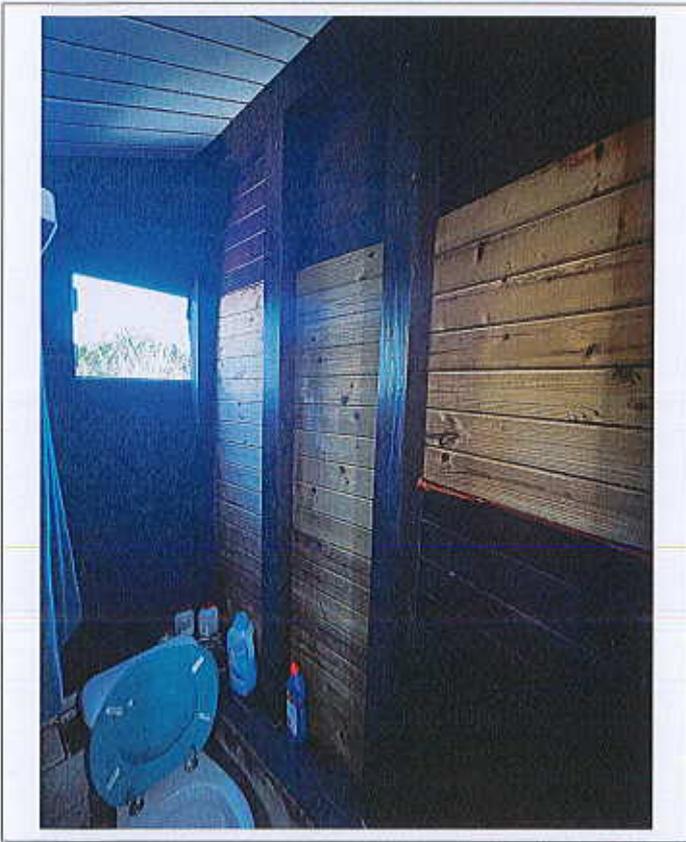


Photographie n° 71

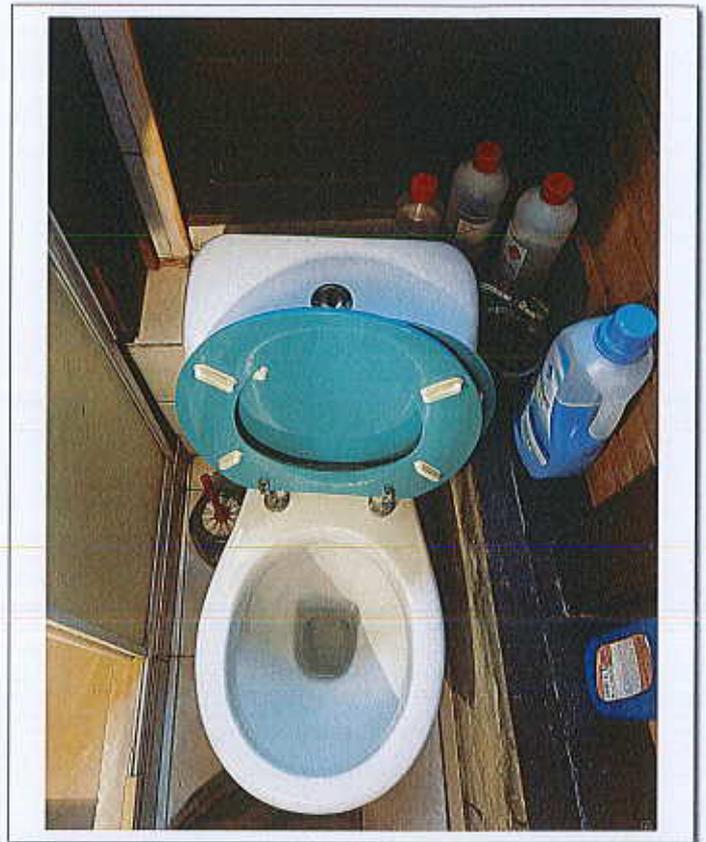


Photographie n° 72

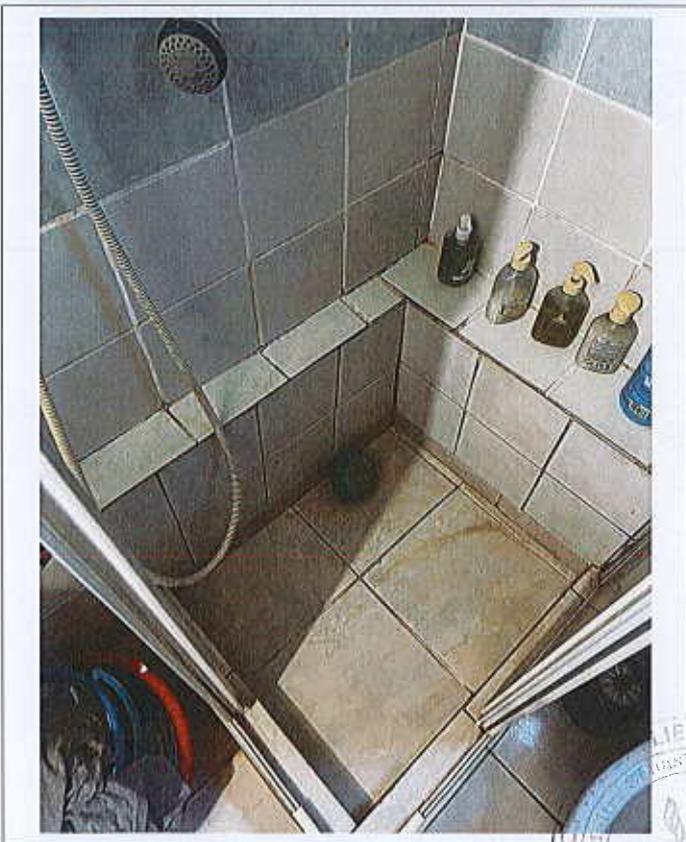




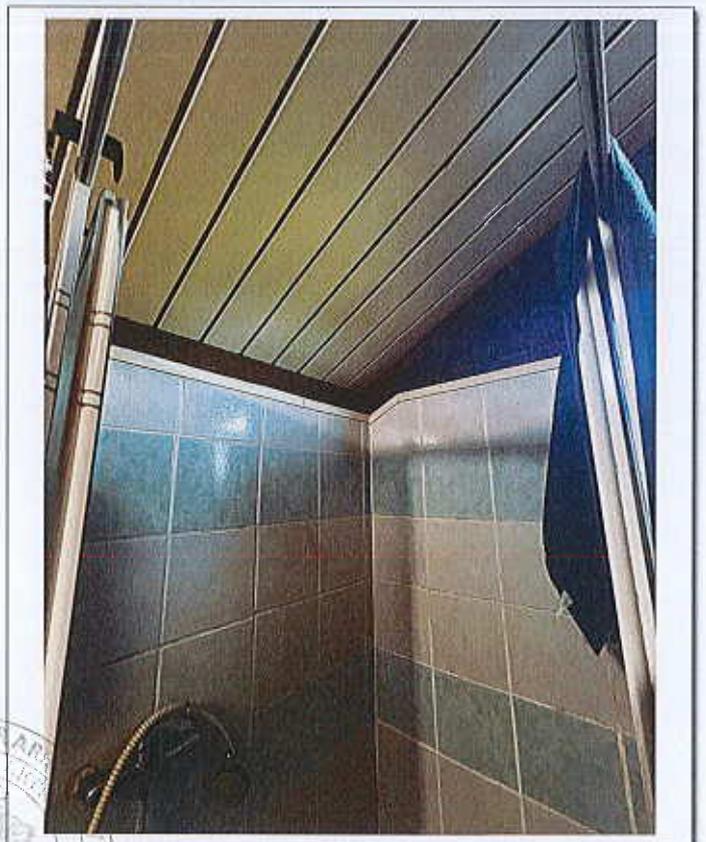
Photographie n° 73



Photographie n° 74

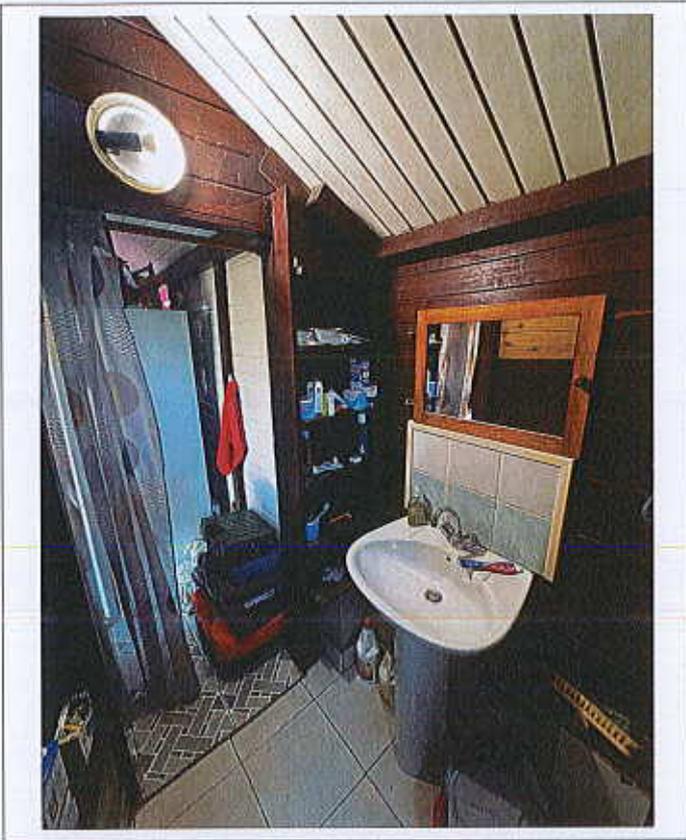


Photographie n° 75

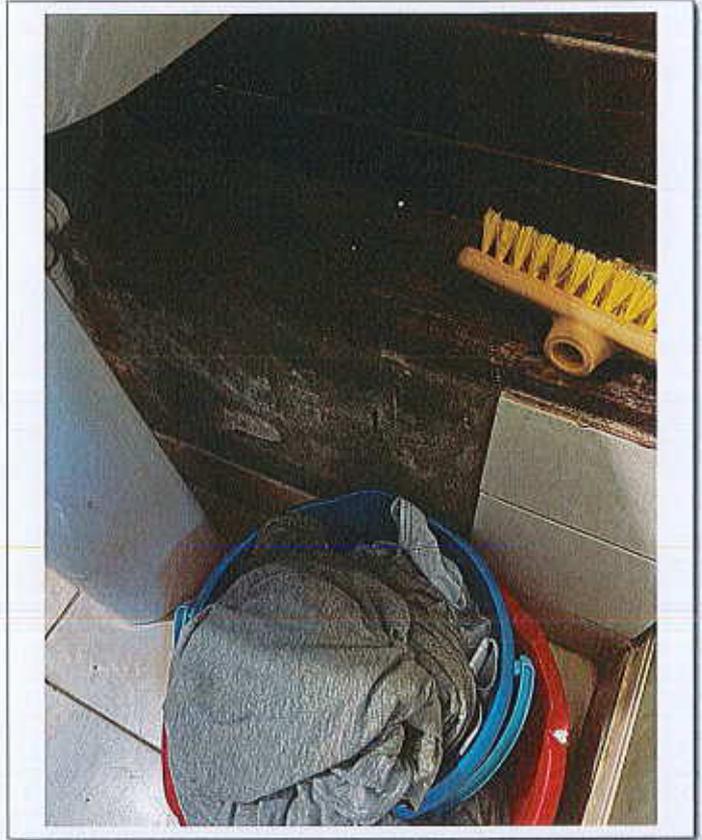


Photographie n° 76

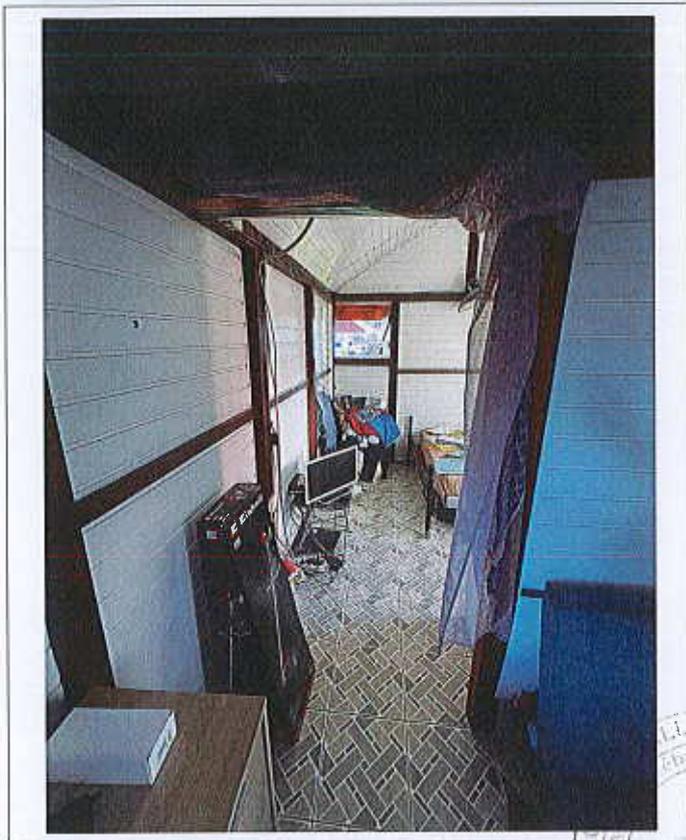




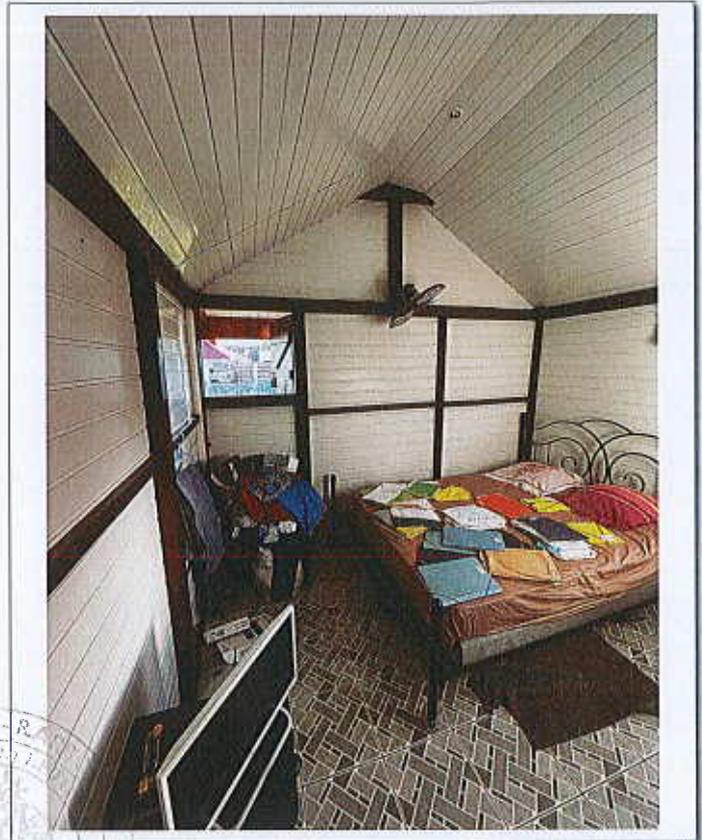
Photographie n° 77



Photographie n° 78

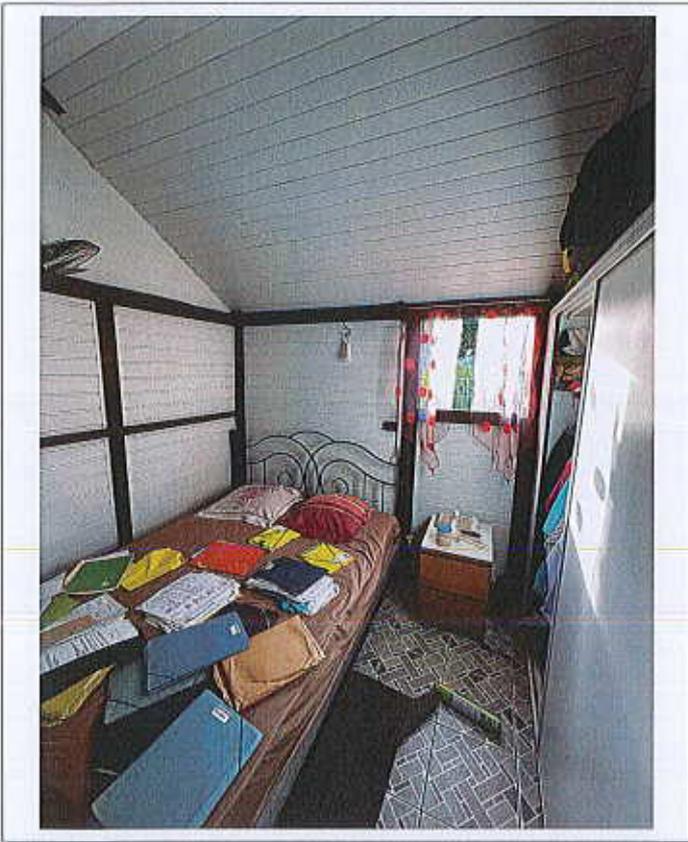


Photographie n° 79

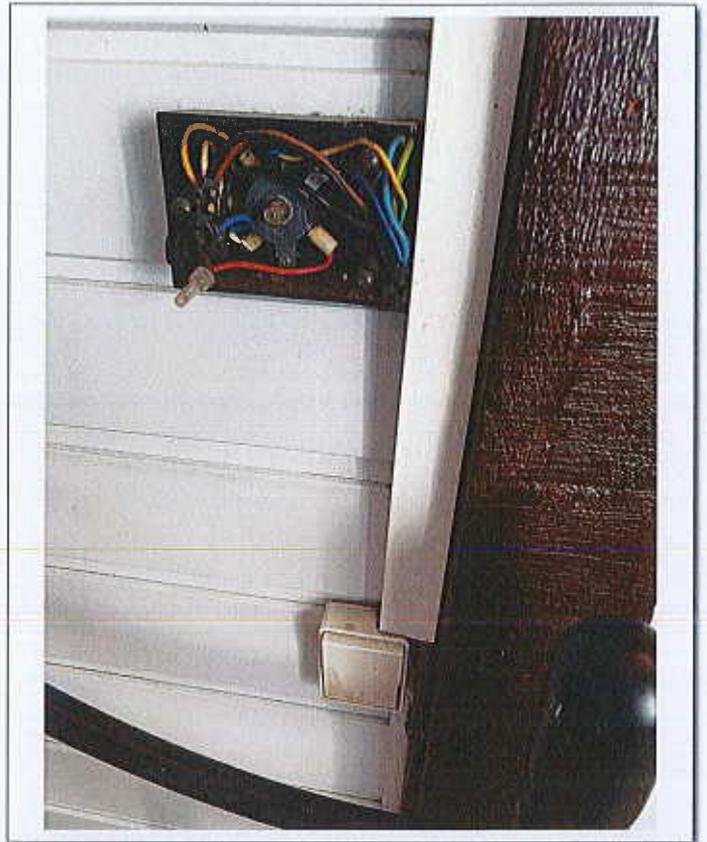


Photographie n° 80

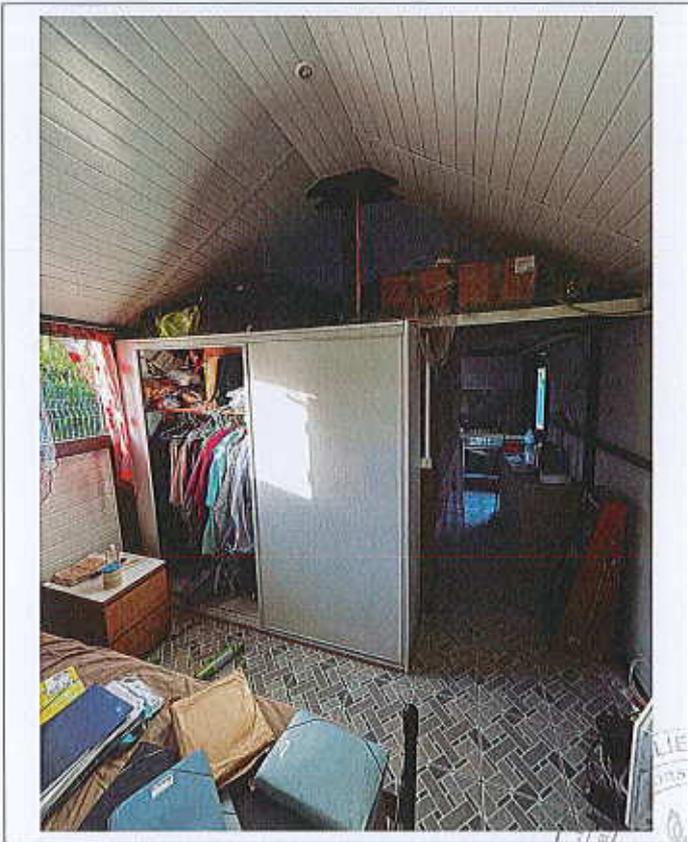




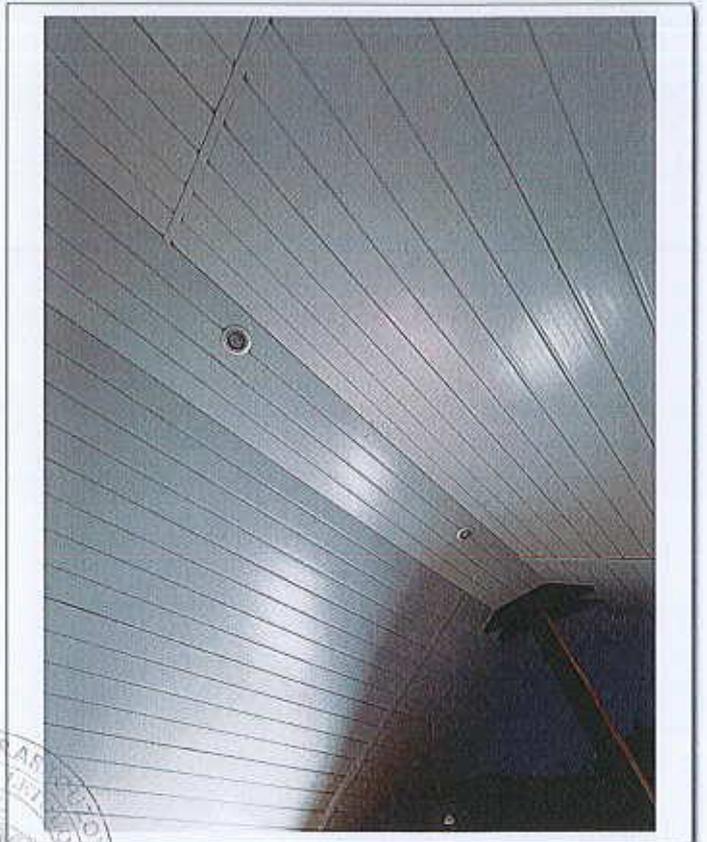
Photographie n° 81



Photographie n° 82

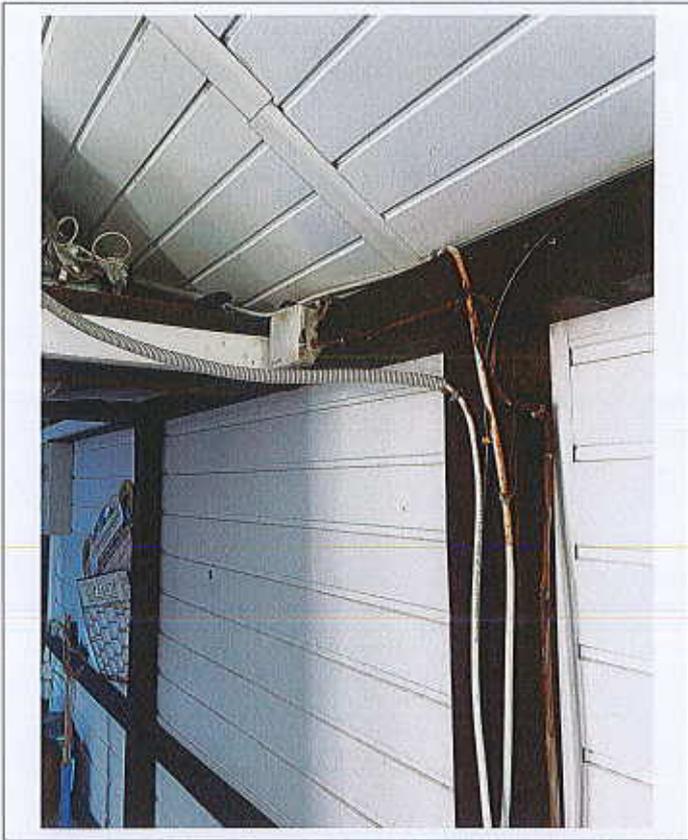


Photographie n° 83

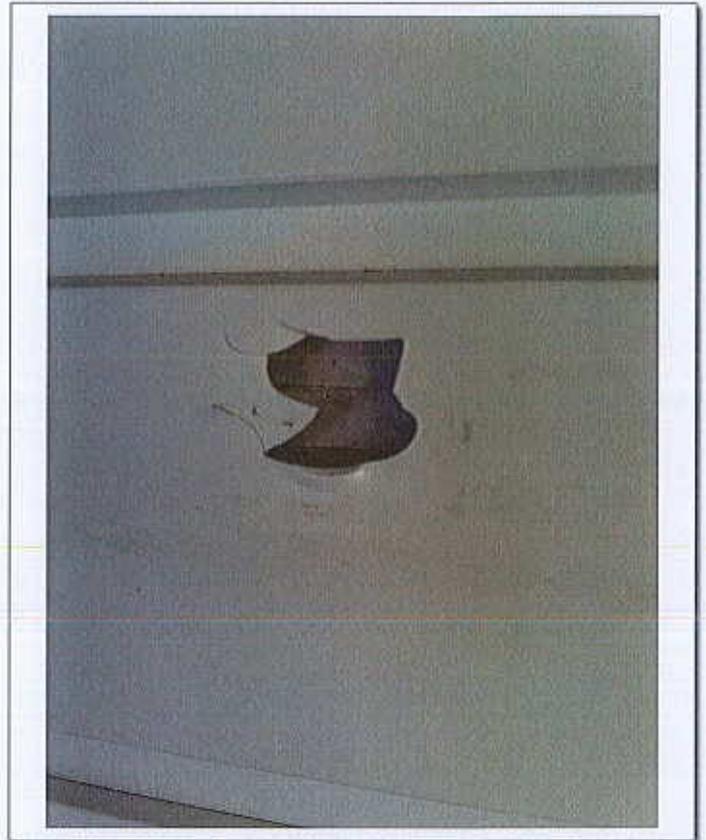


Photographie n° 84

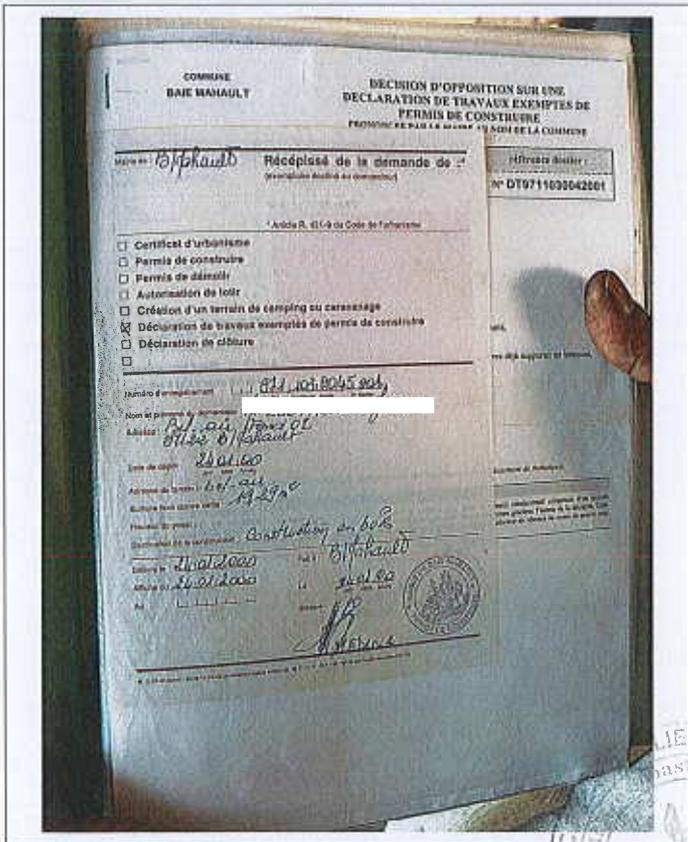




Photographie n° 85



Photographie n° 86



Photographie n° 87

