

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 PREMIER et CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX

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 :

La Société EOS FRANCE, SASU immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022, en qualité de représentant-recouvreur du fonds commun de titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée, agréée par l'autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuilles, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 353 053 531, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, France,

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, vient aux droits de LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC en vertu d'un contrat de cession de créances du 20/12/2021

Elisant domicile au cabinet de la SCP MORTON & ASSOCIES représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin et Saint-Barthélemy, domicilié 30 rue Degrès, 97110 POINTE A PITRE, constitué pour le présent et ses suites aux fins de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.

AGISSANT EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un acte de prêt notarié reçu par Maître Sylvain TANTIN, Notaire à Baie-Mahault, en date du 28/04/2006, portant prêt accordé par la BANQUE DES ANTILLES FRANÇAISE au profit c et du jeu de la clause de déchéance du terme pour défaut de paiement



- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 21/10/2022 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 :

Biens et droits immobiliers portant sur une parcelle située sur la commune de BAIE-MAHAULT (97122), Lotissement Ti-Savane, cadastrée Section AX, n° 1518, Lieudit Belcourt.

Ledit bien appartenant à :

- 00 00 00 -



DESCRIPTION

➤ Operations du 01/12/2022 :

Le 1^{er} décembre 2022, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu, sur prise préalable de rendez-vous avec l'occupant, à 8 heures et 30 minutes, en compagnie de Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier.

Sur place, j'ai rencontré _____ occupant _____, à qui j'avais précédemment décliné mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission et à qui j'ai alors présenté le technicien m'accompagnant.

_____ m'a alors déclaré devoir quitter les lieux, nous a invité à entrer sur la propriété et à réaliser nos opérations en présence de _____

En illustrant mes opérations de 162 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 dans un lotissement pavillonnaire calme, proche du bourg et de ses commodités ainsi que de la N2 (l'un des principaux axes routiers du département) tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 6**), 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 7**), ci-après annexés au présent procès-verbal. Le bien porte désormais le n° 13 de la Rue des Tulipes.

II – DESCRIPTION EXTERIEURE :

Le bien est principalement accessible par la rue des Tulipes dont la voie circulante est recouverte de bitume usagé et par endroits endommagé. Dans cette rue, la limite matérielle NORD-OUEST du terrain est matérialisée par un mur de clôture crépi et recouvert de végétation. Ce mur est devancé par des jardinières en parpaings.

La propriété est accessible par un portail métallique coulissant à fonctionnement automatique. La peinture recouvrant ce portail affiche des écaillages et des zones de corrosion. Son état de fonctionnement n'a pas été vérifié. La propriété est en outre accessible par une porte métallique piétonne présentant un état similaire à celui du portail. Un visiophone est fixé sur le mur de clôture.



La porte métallique ouvre sur une voie piétonne recouverte de carrelage façon pierres de Bavière, présentant des fissures et des crevasses.

Photographies n° 1 à n° 5

La propriété consiste en un terrain relativement plan recevant une maison d'habitation et une piscine.

❖ Jardin et façade NORD-OUEST :

Le jardin nord-ouest consiste en un terrain relativement plan. Seule la plage carrelée de la piscine marque une légère surélévation (15 cm de plus environ).

La limite nord-est du terrain est matérialisée par un mur en béton recouvert de peinture écaillée. Ce mur affiche des fissures et est partiellement surmonté de palissades en PVC. Un conduit endommagé en PVC provient du sol, parallèlement au mur de clôture, à proximité du portail. Son utilité n'a pas pu être établie.

Le portail coulissant, ouvre sur une voie circulante carrelée pour véhicules laquelle se prolonge jusqu'à la maison. Le carrelage de cette voie est terni et endommagé à plusieurs endroits.

Cette voie circulante est joutée par un Carbet disposant d'une dalle carrelée (carrelage similaire à celui de la voie circulante). Le Carbet est constitué d'une ossature en bois avec lambris en bois. Sa toiture est recouverte de tôles ondulées blanches, ternies et présentant un état d'usage. Elles sont bordées par des gouttières. Des arrivées électriques sont visibles sous la toiture du Carbet mais aucune ampoule n'est en place. Le circuit électrique est donc à vérifier. La peinture bleue et blanche recouvrant le Carbet affiche de nombreux écaillages et est ternie. La superficie du carbet avoisine 7,20 m².

Photographies n° 6 à n° 25

La maison est devancée par une piscine de forme ovale disposant d'un accès via un escalier immergé constitué de trois marches. Le liner affiche un bon état général malgré l'accumulation de salissures le long des jonctions des laies. Le système de filtration (de type plongeoir filtrant) est en état de fonctionnement lors de mes opérations. Les surfaces en PVC de cet appareil sont ternies. La piscine mesure 7 m sur 3,50 m environ de largeur (largeur vers le centre).

me précise que la profondeur de la piscine avoisine 1,60 à 1,70m environ.

La piscine est entourée par une plage carrelée façon pierres de Bavière. Cette plage est ternie et affiche des fissures.

Photographies n° 26 à n° 30

La façade avant du bâtiment est recouverte d'enduit blanc, affichant des salissures, des fissures et quelques auréoles blanchâtres au-dessus des plaintes à proximité de l'entrée principale.

me déclare que les problèmes d'infiltration d'eau ont été réglés.



Cette façade est devancée par une terrasse couverte dont la toiture prend appui sur trois poteaux en béton. Des zones de reprise de béton, dépourvues de peinture, sont visibles en partie basse des poteaux. Sur ces zones, je constate la présence de fissures et de crevasses à tendance verticale. La terrasse est couverte par une toiture disposant d'une ossature en bois avec lambris en bois. La peinture recouvrant cette toiture est ternie et usagée. Je note la présence de luminaires et celle de deux stores à fonctionnement manuel et en état d'usage respectivement fixés dans le prolongement de la terrasse et à droite de cette dernière.

Le sol carrelé de la plage de la piscine semble présenter un léger affaissement par rapport aux plaintes recouvrant le mur de façade au niveau de l'angle SUD-OUEST de la maison.

Photographies n° 31 à n° 39

Plus à gauche en partie basse du mur de façade, des conduits de plomberie proviennent du mur, s'élèvent en applique puis replongent à l'intérieur du mur. Le long de ses conduits, le béton est par endroits éclaté.

À l'extrémité gauche de cette façade SUD-OUESTS se trouve une entrée sécurisée par des volets bleus en bois. Des traces de cordonnets de termites et des restes de cordonnets sont visibles sur le mur de façade en partie haute. Je constate en outre que la planche de rive en bois fixée en façade NORD EST de la toiture présente une forte dégradation et affiche des restes de cordonnets de termites.

La toiture en tôles ondulées blanches recouvrant le bâtiment affiche un bon état général malgré son ternissement. Quelques tirefonds présentent cependant un état de corrosion avancé. Un chauffe-eau solaire est en place sur la toiture de la terrasse.

Photographies n° 40 à n° 49

➤ Jardin et façade SUD-OUEST :

Le jardin est constitué d'un terrain plan, recevant un arbre de taille moyenne et quelques arbustes le long de la clôture laquelle est constituée d'un grillage métallique simple tri usagé. Au pied d'un arbuste et sur le tronc de l'arbre, j'aperçois ce qui s'apparente à un nid de Termites. Le jardin se prolonge jusqu'à un portillon métallique donnant sur une rue arrière (rue des Glycines). Ce portail est usagé, dégradé et manifestement bloqué. Les murs de clôture recevant ce portillon affichent des fissures et des éclatements de béton avec apparition des treillis métalliques rouillés.

Dans le jardin, le couvercle d'un conduit affleure la surface du sol à gauche de ce portillon métallique.

Le mur de façade du bâtiment est recouvert d'enduit blanc présentant un état d'usage. Il est terni par endroits et affiche des traces de cordonnets et un cordonnet de Termites. Trois compresseurs de climatisation sont fixés sur ce mur lequel reçoit en outre un luminaire, des dispositifs électriques ainsi qu'une arrivée d'eau.

Photographies n° 50 à n° 65



➤ **Façade SUD-EST :**

La limite SUD-EST de la parcelle est matérialisée par un mur de clôture en parpaings partiellement recouvert d'un enduit usagé. Ce mur reçoit le portillon métallique manifestement bloqué, précédemment évoqué, et offre ainsi un accès potentiel sur la parcelle depuis la rue des Glycines.

L'extrémité SUD-OUEST de la parcelle (bande de terrain représentée comme non-bâtie sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé) s'avère bâtie (présence d'une terrasse sécurisée et couverte par une toiture en tôles ondulées).

Photographies n° 66 à n° 70

➤ **Façade NORD-EST :**

Comme précédemment évoqué la limite nord-est du terrain est matérialisée par un mur en béton recouvert de peinture écaillée. Ce mur se prolonge vers l'EST par celui de l'extension du bâtiment présente sur la parcelle (salle d'eau, bureau avec combles et chambre). Il est à noter que la bande de terrain longeant la limite NORD-EST de la parcelle, sur laquelle se trouve cette extension, apparaît comme non-bâtie sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé.

L'état de la façade NORD-OUEST de l'extension n'est pas visible depuis la parcelle décrite.

Photographies n° 46 et n° 68

III – DESCRIPTION INTERIEURE :

➤ **SEJOUR CUISINE :**

La pièce est accessible depuis le jardin avant du bâtiment par une baie de passage sécurisée par des volets en bois et par une porte-fenêtre ajourée à double battant en bois. Cette entrée constitue manifestement l'entrée principale du bâtiment.

Le sol est recouvert de carrelage de deux sortes : carrelage de couleur sable dans la partie Entrée et Séjour, et de couleur grise sur la partie Cuisine. Les carreaux de la cuisine sont d'une taille supérieure au reste du carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture blanche et grise. Cette peinture présente un état d'usage. Une goulotte électrique est fixée en applique sur le mur au-dessus de la porte d'entrée. Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture, laquelle est recouverte de peinture blanche usagée. Deux luminaires sont fixés sur ce plafond.

La pièce prend jour :

- par l'entrée principale ci-dessus décrite
- par une fenêtre à double battant, situé dans l'espace cuisine et ouvrant sur le jardin avant du bâtiment



- par une fenêtre et par une porte-fenêtre ouvrant sur l'extension présente à l'arrière du bâtiment. Les fenêtres et les portes-fenêtres ajourées sont en bois recouvert de peinture usagée.

La cuisine est équipée de mobilier fixe en état d'usage. Le plan de travail central reçoit trois plaques de cuisson, comporte des rangements et est surmonté d'un comptoir en verre.

Le séjour permet l'accès à un couloir distribuant en rez-de-chaussée 1 salle d'eau et 3 chambres ; à un escalier en bois desservant les combles aménagées (mezzanine, WC indépendant et chambre) et à l'extension EST (terrasse couverte laquelle permet l'accès à l'extension NORD).

Superficie du séjour-cuisine : 43,71 m² environ
Photographies n° 71 à n° 78

➤ EXTENSION EST :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire longeant la construction principale.

Cette pièce est couverte et sécurisée :

- côté rue des Glycines : par le mur de clôture du terrain supérieur à 2 m de hauteur ;
- côté jardin SUD-EST : par une grille métallique avec porte métallique ;
- côté NORD-OUEST : par le mur de l'extension NORD.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris présentant un état d'usage, dont le niveau se trouve en contrebas de celui du séjour de 4 cm environ. Je note la présence d'un regard métallique dans lequel plonge un tuyau d'évacuation d'un compresseur de climatisation.

La façade du bâtiment principal est recouverte de crépi et de peinture blanche usagés affichant des salissures et quelques traces de coulées. Des goulottes électriques sont posées en applique de même qu'un luminaire.

Le mur extérieur (côté rue des Glycines) affiche en partie basse des cloquages de peinture.

Il est équipé d'un luminaire en applique.

Des vitres en PVC surmontent ce mur sous l'avancée de la toiture.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture constituée d'une ossature en bois avec du lambris en PVC et recouverte de tôles ondulées.

La pièce est équipée de mobilier de cuisine avec de longs plans de travail offrant de nombreux rangements en dessous.

Superficie 39,44 m² environ.

Photographies n° 67, n° 69 et n° 79 à n° 88



➤ EXTENSION NORD :

L'extension comporte une salle d'eau, un bureau avec accès aux combles et une chambre. Elle est accessible depuis l'extension EST par une porte ouvrant sur la salle d'eau, et depuis le jardin OUEST, par une baie de passage ouvrant sur la chambre.

Salle d'eau :

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture grise usagée. Le sol est recouvert de carrelage blanc présentant un état d'usage. Les murs sont recouverts de peinture blanche usagée (un cloquage de peinture est visible sous l'escalier). Le plafond est constitué par un plancher en bois recouvert de peinture blanche usagée. La pièce est équipée d'une cabine de douche, d'un WC classique et d'un lavabo suspendu (anciens) avec canalisations apparente. Une arrivée et une évacuation permettent le branchement d'un lave-linge.

La sous-face d'un escalier est visible au fond de la pièce.

Superficie 6,02 m²

Photographies n° 89 à n° 94

Bureau :

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture bleue. Le sol est recouvert d'un carrelage ancien présentant un léger dénivelé par rapport à celui de la salle d'eau. Les murs sont recouverts de peinture blanche et jaune en état général d'usage, et affichent quelques fissures. Des zones d'effritement, des cloquages de peinture et des auréoles sont visibles sur le mur jaune (mur NORD-EST) lequel est équipé d'une fenêtre ailette vitrée orientable sécurisé par une grille extérieure. Le mur du fond (côté chambre) comporte une goulotte électrique posée en applique. Un percement réalisé dans ce mur reçoit un split de climatisation posé à cheval entre le bureau et la chambre.

Superficie 10,39 m² environ.

Photographies n° 95 à n° 103

Combles :

Le bureau permet l'accès à un escalier par une baie de passage fermée par un simple rideau. Il s'agit d'un escalier en bois permettant l'accès à des combles (petit espace de rangement). L'escalier est en état brut, dépourvu de peinture. Le plancher des combles est recouvert d'une moquette bleue. Les murs sont recouverts de peinture blanche usagée. Dans l'escalier, le mur de gauche en montant affiche des cloquages de peinture. La pièce prend jour par une fenêtre à ailettes orientables avec grille métallique extérieure. Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture en bois avec lambris en PVC.

Photographies n° 104 à n° 110

Chambre :

La chambre est accessible depuis le bureau par une porte recouverte de peinture bleue. Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du bureau. Les murs sont recouverts de peinture dont la couleur et l'état affichent un état comparable à celui décrit dans le bureau. Une trace de cordonnet de termites est visible dans l'angle formé par les murs, au fond à gauche en entrant (depuis la goulotte électrique jouxtant le plafond jusqu'au sol). Dans la même zone, en partie basse, les murs comportent un effritement de peinture avec des cloquages et du salpêtre.

Le mur du fond est équipé d'une porte vitrée disposant d'une structure métallique et sécurisée par des volets en bois (porte ouvrant sur le jardin OUEST).



Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture (poutres en bois peintes en blanc et lambris en PVC). Une auréole grisâtre avec des reprises de silicone est en outre visible au-dessus du mur jaune.

Superficie 7,78 m² environ.

Photographies n° 111 à n° 120

Je quitte l'extension NORD et retourne dans le bâtiment principal.

Dégagement du rez-de-chaussée :

Le dégagement est accessible depuis le séjour-cuisine par une porte en bois recouverte de peinture blanche usagée. Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du séjour. Un carreau présente une trace d'impact vers le centre du couloir. Les murs et les cloisons sont recouverts de peinture blanche usagée. Des traces de reprises sont visibles sur les angles des murs à gauche en entrant dans le couloir. La dalle du plafond est recouverte de peinture usagée. Deux fissures verticales sont visibles sur le mur de droite en partie basse, entre la salle d'eau et une chambre.

Le couloir dessert une salle d'eau et 3 chambres.

Superficie 3,49 m² environ.

Photographies n° 121 à n° 126

Salle d'eau :

La pièce est accessible par une porte coulissante disposant d'une structure métallique récente. Le sol est recouvert d'un carrelage gris en état récent. La partie basse des murs est recouverte d'un carrelage en état récent. La partie haute des murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche. Une goulotte électrique posée en applique dessert le luminaire fixé sur le plafond. La pièce prend jour par une fenêtre à ailettes vitrées orientables (structure métallique récente) donnant sur la piscine. La pièce est équipée d'un WC suspendu, d'une douche à l'italienne et de mobilier sur mesure avec rangements, plan double vasque et miroir.

Superficie 7,73 m² environ.

Photographies n° 127 à n° 131

Chambre droite (SUD-OUEST) :

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture bleue usagée. Le sol est recouvert de carrelage identique à celui du séjour. À gauche en entrant, se trouve un espace de rangement dont le sol carrelé est surélevé de 4 cm environ. Cet espace reçoit du mobilier de dressing ouvert, réalisé manifestement sur mesure et présentant un état correct. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture usagée. La pièce est climatisée. Les goulottes électriques du split de climatisation et du plafonnier sont posés en applique.

La pièce prend jour par une fenêtre équipée seulement de volets en bois.

me précise que les fenêtres sont absentes de leur emplacement mais sont bien présentes dans la maison.

Le mur de droite (côté salle d'eau), au fond, dispose d'une baie de passage laquelle a été manifestement condamnée.

Superficie : 12,68 m² environ

Photographies n° 132 à n° 135



Chambre gauche du fond (SUD-EST)

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture blanche. Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du couloir. À droite, en entrant, se trouve un espace de rangement dont le sol carrelé est surélevé de 4 cm environ. Cet espace reçoit du mobilier de dressing ouvert, réalisé manifestement sur mesure et présentant un état correct. Le sol carrelé du dressing affiche des écaillages et des percements. Les murs sont recouverts de peinture bleue et blanche présentant un état d'usage. Le plafond est recouvert de peinture blanche usagée. La pièce est climatisée. Les goulottes électriques desservant le split de climatisation et le luminaire du plafond sont posées en applique. La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux en bois avec ailettes fixes, sécurisée par des volets en bois ouvrant sur l'extension Est.

Superficie : 10,85 m² environ.

Photographies n° 136 à n° 143

Chambre gauche (EST) :

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture usagée. Le sol est recouvert de carrelage identique à celui du couloir. Les murs et le plafond sont recouverts de peintures usagées. La pièce est climatisée. La goulotte du plafonnier est posée en applique. À gauche en entrant, se trouve un espace de rangement dont le sol carrelé est surélevé de 4 cm environ. Cet espace reçoit du mobilier de dressing ouvert, réalisé manifestement sur mesure et présentant un état correct. La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux en bois avec ailettes fixes, sécurisée par des volets en bois ouvrant sur l'extension Est.

Superficie : 10,03 m² environ

Photographies n° 144 à n° 147

Etage :

L'étage est accessible par un escalier depuis le séjour-cuisine. Il s'agit d'un escalier en bois recouvert de peinture blanche et grise. Il est composé de 11 marches. L'escalier dessert un espace bibliothèque lequel permet l'accès à un WC et à une chambre.

Photographies n° 148 à n° 150

Espace bibliothèque :

L'espace est ouvert sur le séjour dont il est séparé par un garde-corps en bois peint en blanc.

Le sol est recouvert de carrelage comportant quelques percements.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture (poutres et lambris en bois recouvert de peinture blanche en état d'usage). Les cloisons sont peintes en blanc.

Superficie : 7,54 m² environ

Photographies n° 151 et n° 152

WC indépendant :

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture blanche en état d'usage. Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui de l'espace bibliothèque. Les cloisons sont recouvertes de peinture blanche en état d'usage. Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture (lambris en bois peint en blanc). La pièce est équipée d'un WC classique positionné vers le centre de la pièce (les conduit d'arrivée et d'évacuation sont donc très apparents) et d'un meuble lavabo usagé.

Superficie : 3,25 m² environ

Photographies n° 153 et n° 154



Chambre :

La pièce est accessible par une porte en bois peinte en blanc. Le sol est recouvert de carrelage identique à celui de l'espace bibliothèque. La cloison arrière en entrant est constituée de placo peint en blanc. Les autres parois verticales et le plafond sont constitués de lambris en bois peint en blanc et gris. La pièce dispose de deux fenêtres en chien assis disposant d'une structure métallique en état correct. La pièce est climatisée. Le split de climatisation est fixé en partie basse de la paroi verticale du fond en entrant.

Superficie : 23,16 m² environ

Photographies n° 155 à n° 162

Fin des opérations sur site : 10 heures et 10 minutes.

IV – GENERALITES :**• Etat d'occupation du bien**

Dans le cadre du commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 21 octobre 2022, poursuivie, avait notamment déclaré que le bien fait l'objet d'un bail d'habitation conclu avec lui-même à titre personnel.

Lors des opérations de description, avant de se retirer des lieux, n'a confirmé cet état d'occupation et s'est engagé à me transmettre une copie du bail par mail (voir plus bas).

• Informations Urbanisme

Le lecteur est invité à la consultation de :

- la fiche détaillée de la parcelle obtenue sur le site GEOPORTAIL-URBANISME.GOUV.FR, (**Annexe 8**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.
- le plan de zonage réglementaire du PPRNP obtenu sur le site PPRN971GUADELOUPE.FR (**Annexe 9**). Cette fiche a un caractère purement informatif et ne peut pas être considérée comme document opposable.

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.

➤ Operations du 05/12/2022 :

Le 05 décembre 2022, l'Etude a été destinataire d'un mél émanant de et comportant une copie de « *Contrat de location meublé à usage d'habitation* » signé le « 18 février 2014 ». Une copie de ce document est ci-après annexée au présent procès-verbal sur 3 pages. (**Annexe 10**)

Le lecteur est invité à la lecture attentive et intégrale de ce document et, en particulier, à celle des articles 4 « DUREE » et 7 « LOYER ». Il est en effet mentionné à l'Article 7 que le logement est gratuit ».



- oo OO oo -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 12 pages, 162 photographies et 10 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 162 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 surface 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.

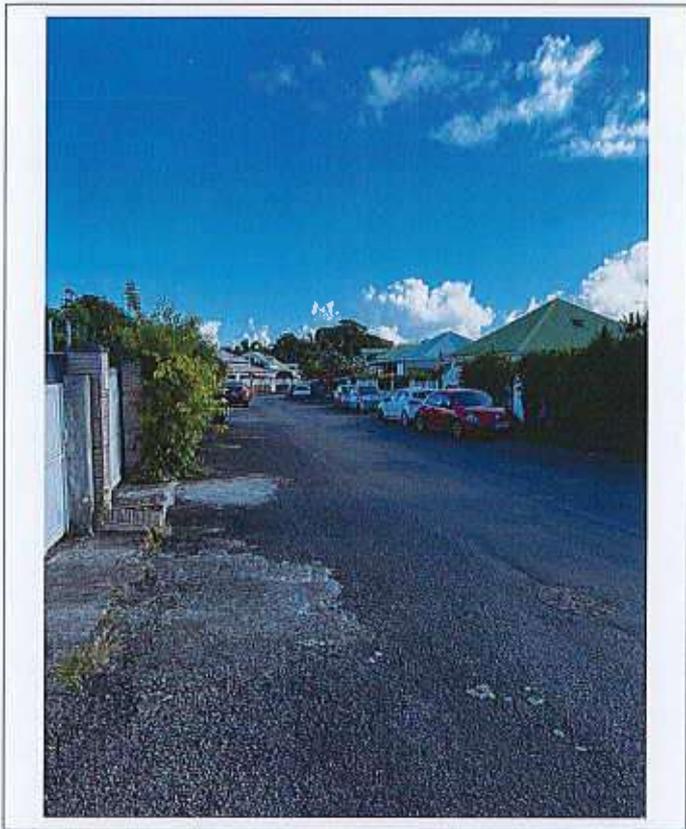
DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site	1 heure	40 min
Prestation hors site (rédaction, édition photographies mise en forme du PV)	5 heures	25 min
Durée totale de la prestation (durée du transport sur site A/R non facturée)	7 heures	05 min

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)	1247,74
Frais de transport	8,10
Sous-total HT	1538,56
TVA 8,50 %	130,78
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	1670,94

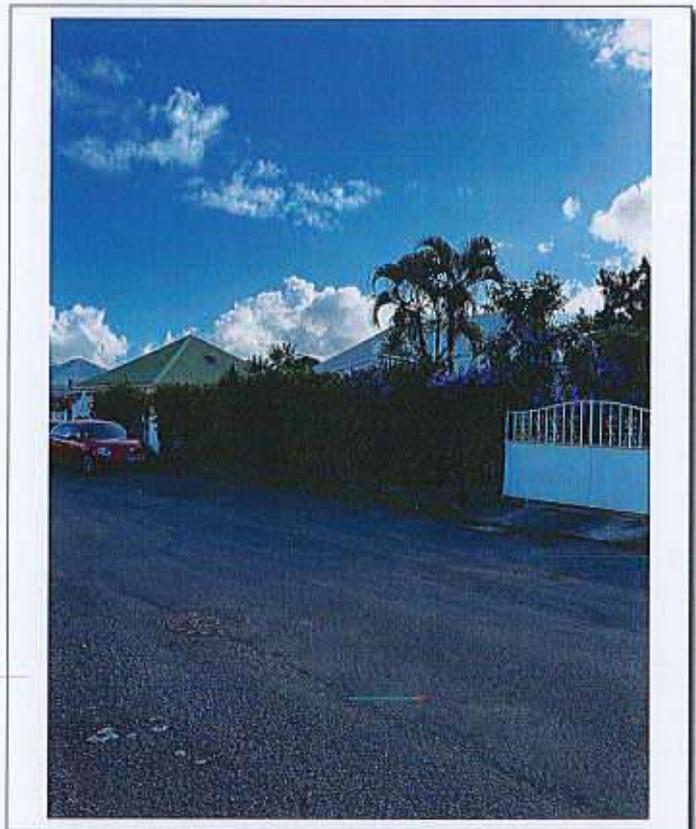
Maître Roman ARBOUZOV



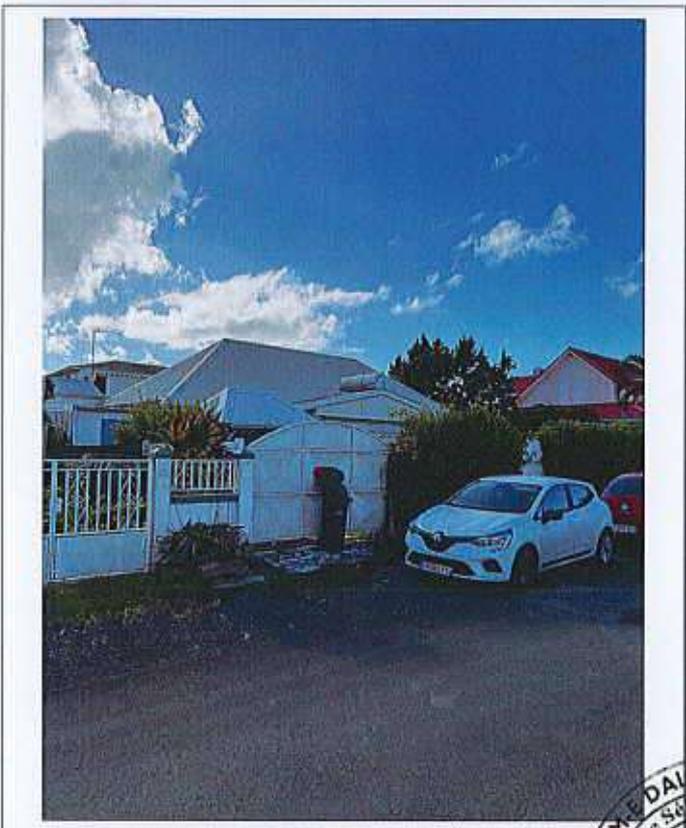
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



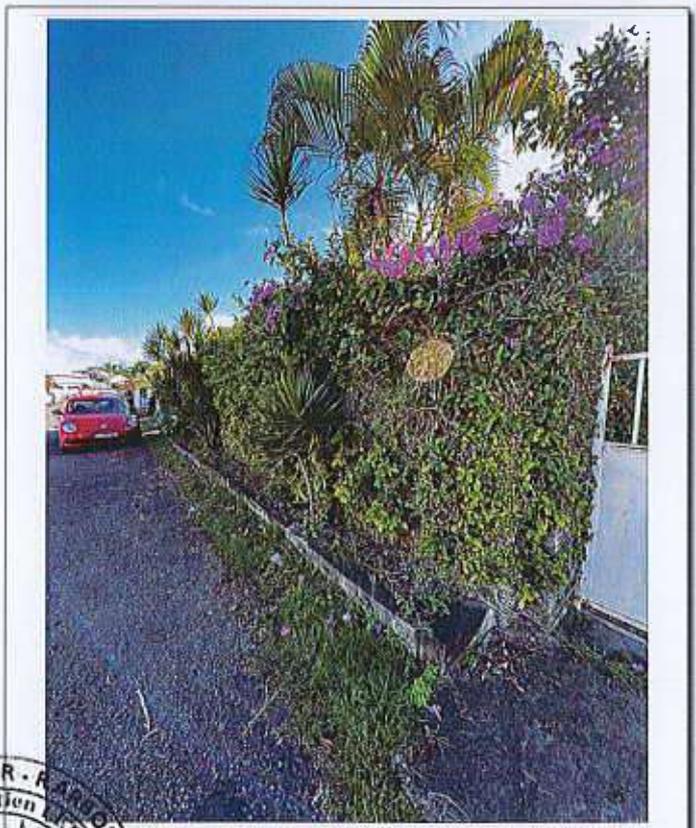
Photographie n° 1



Photographie n° 2



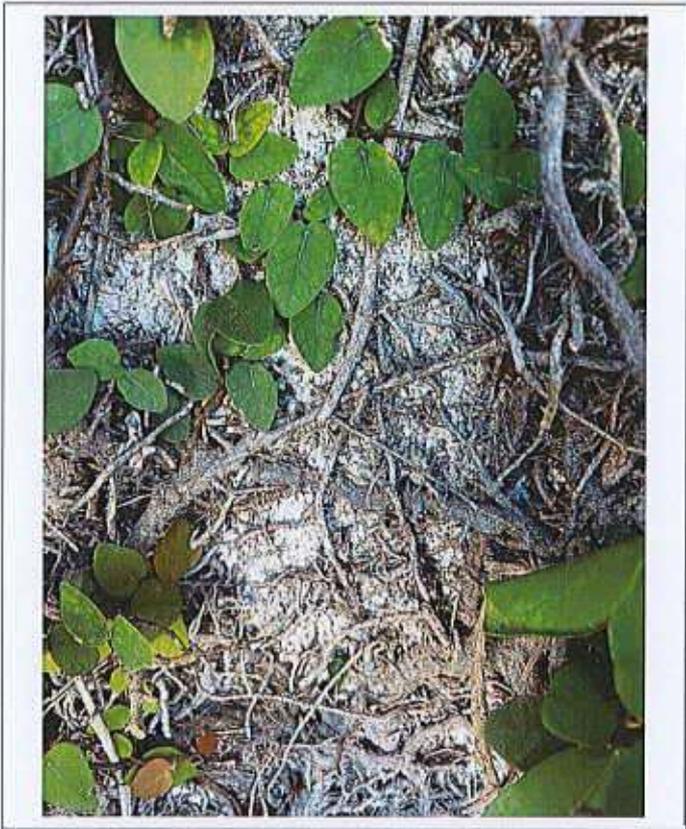
Photographie n° 3



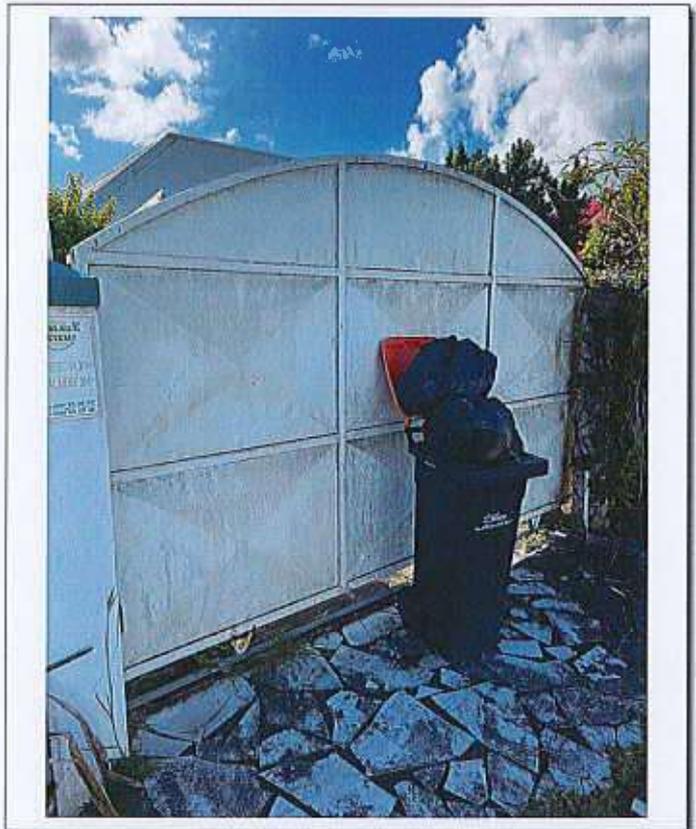
Photographie n° 4



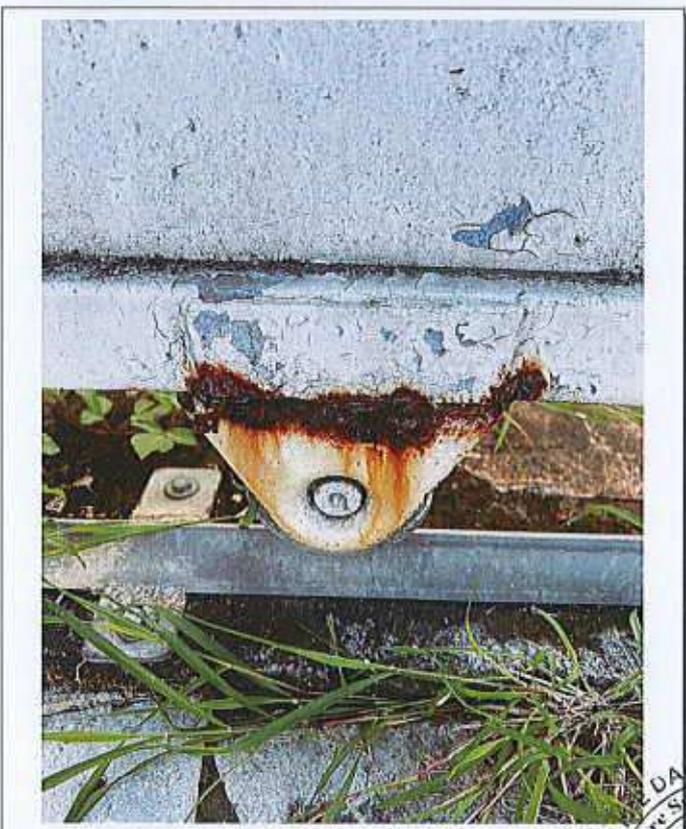
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



Photographie n° 5



Photographie n° 6



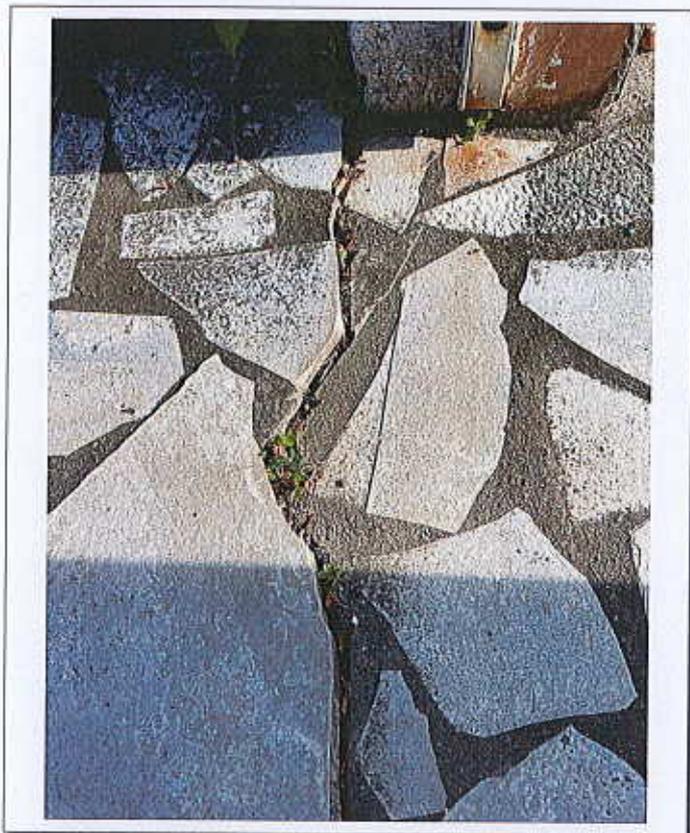
Photographie n° 7



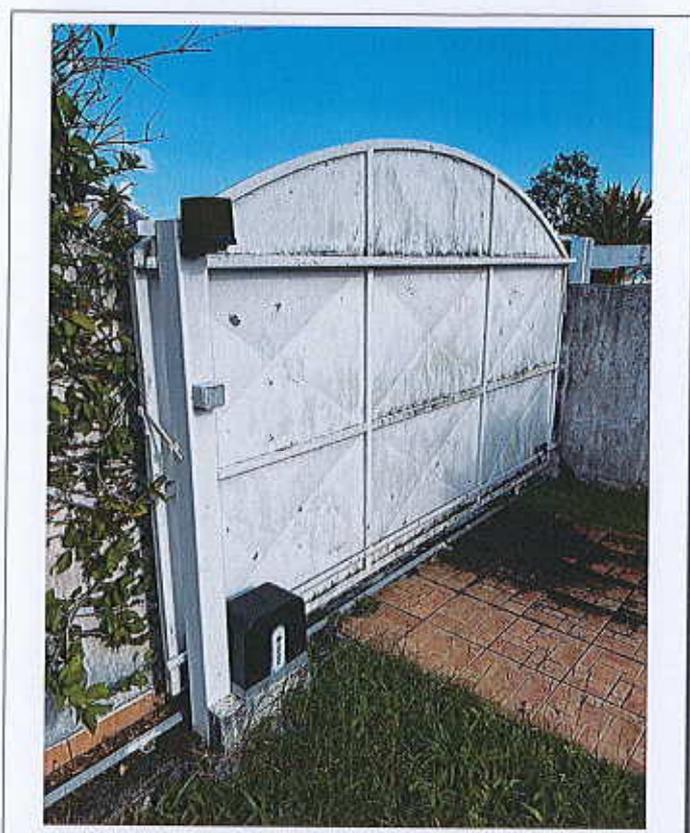
Photographie n° 8



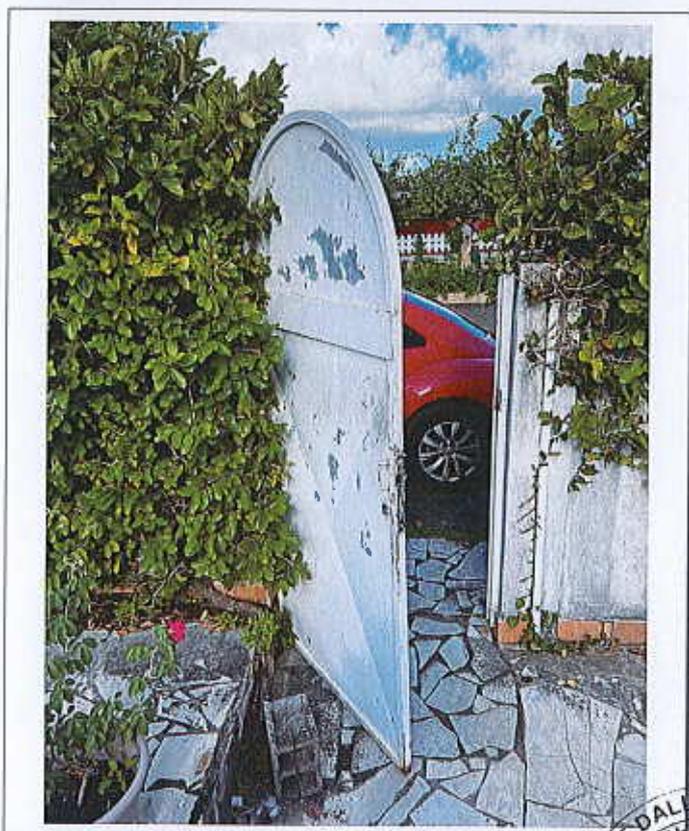
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c- SCI CARAIBES EMERAUDE



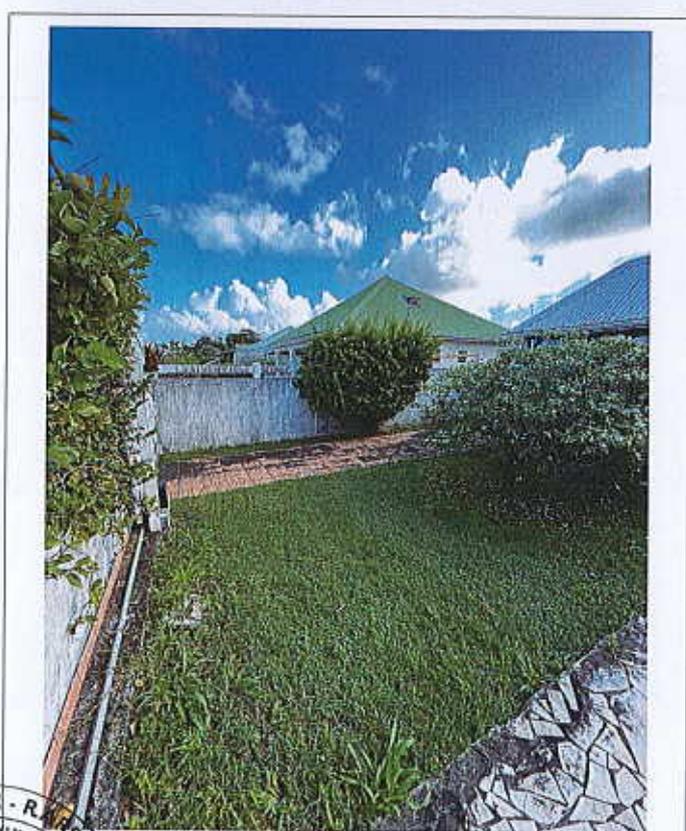
Photographie n° 9



Photographie n° 10



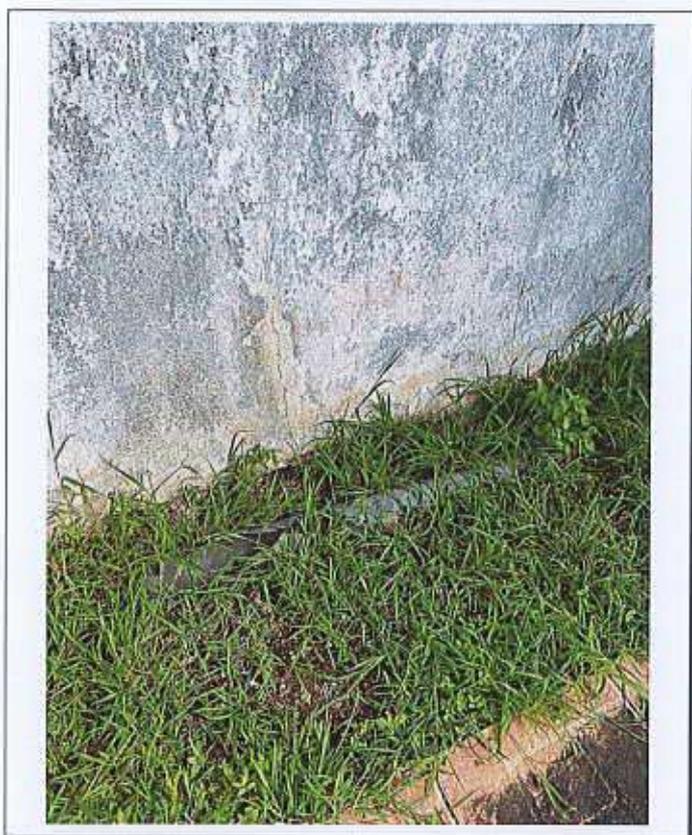
Photographie n° 11



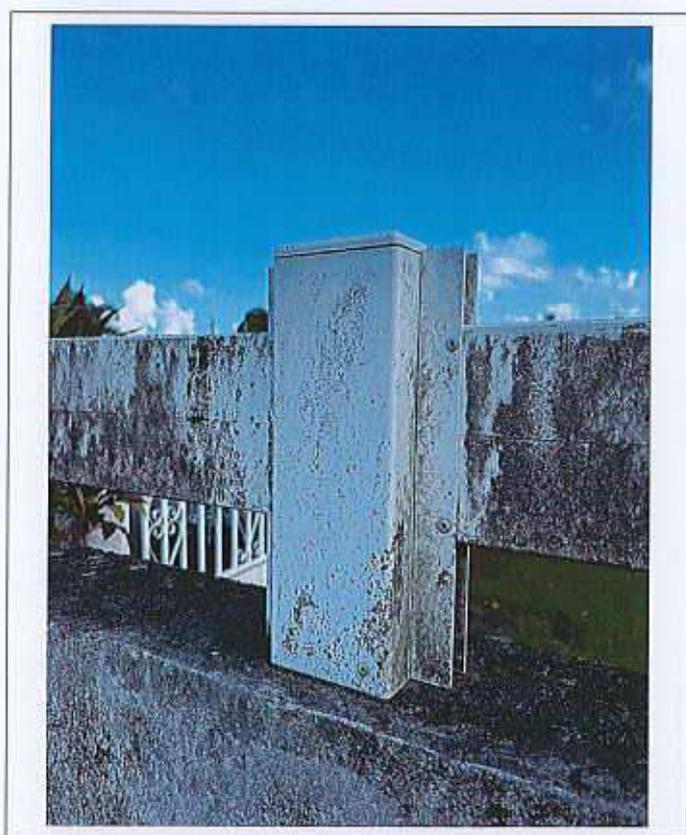
Photographie n° 12



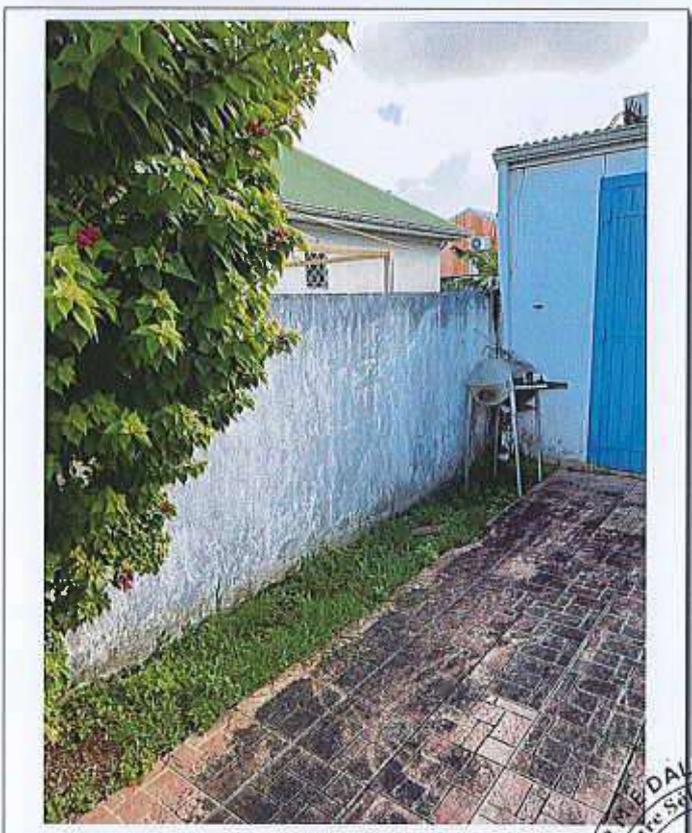
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



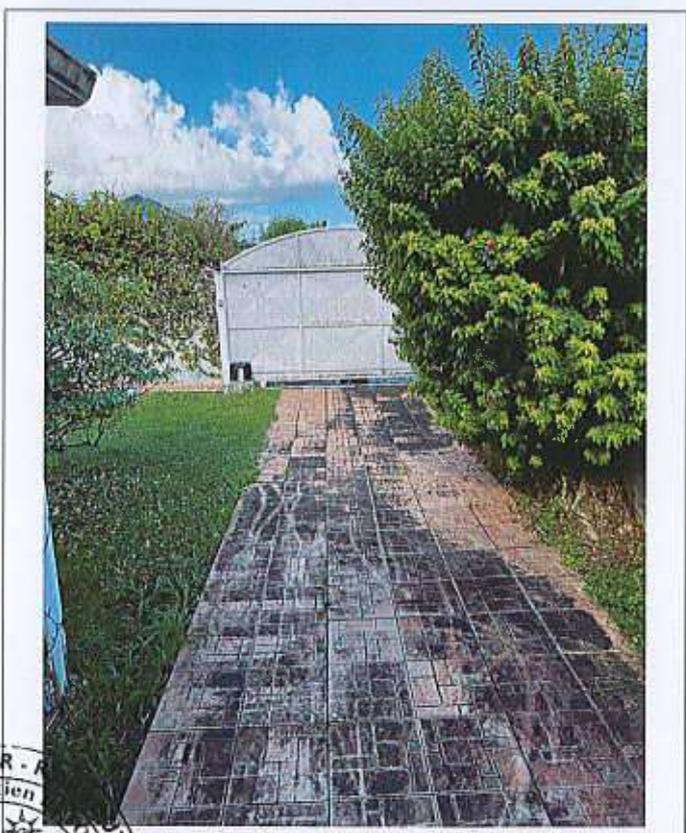
Photographie n° 13



Photographie n° 14



Photographie n° 15



Photographie n° 16



DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



Photographie n° 17



Photographie n° 18



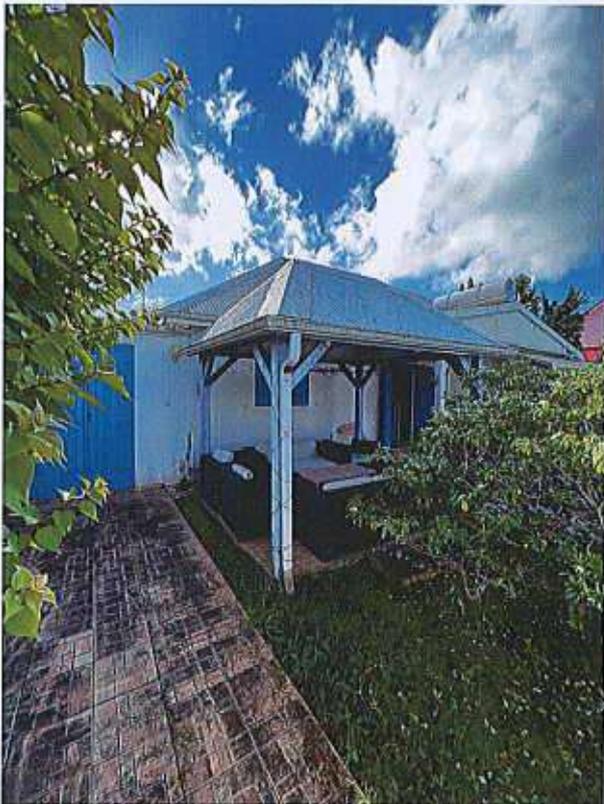
Photographie n° 19



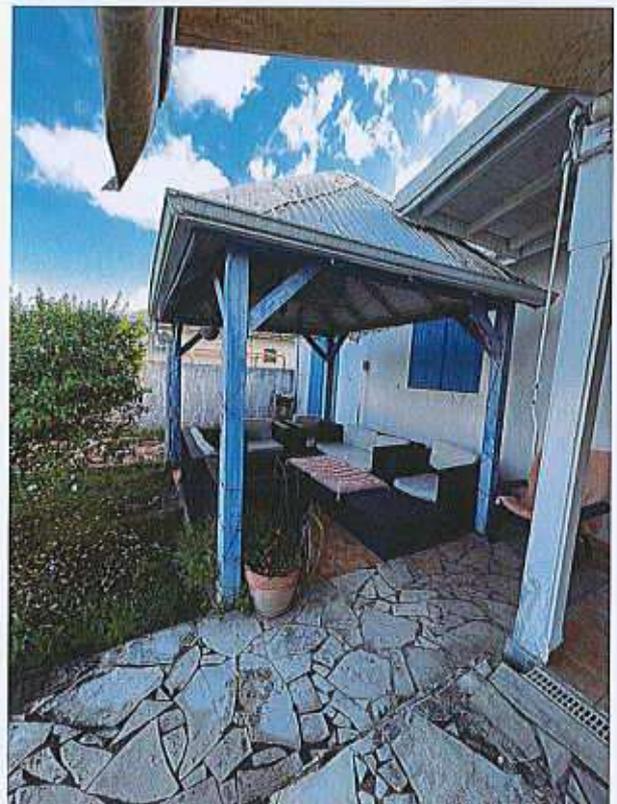
Photographie n° 20



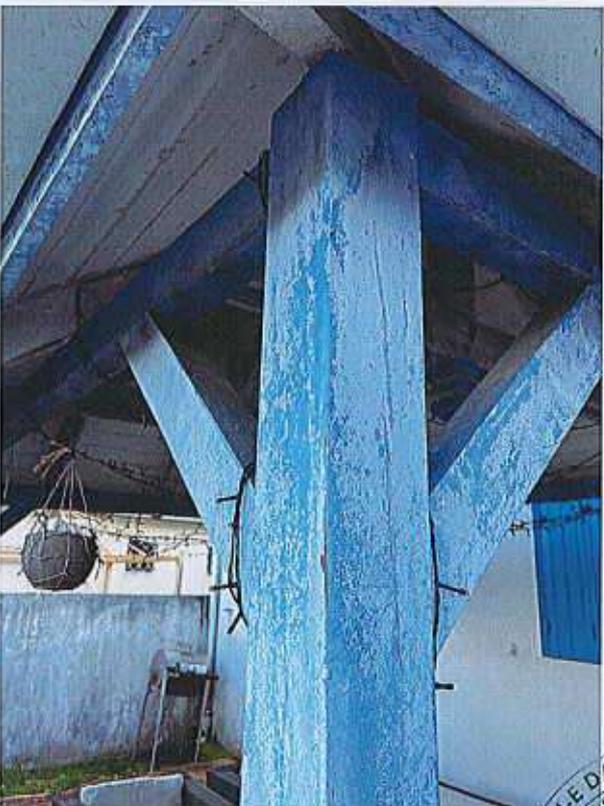
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



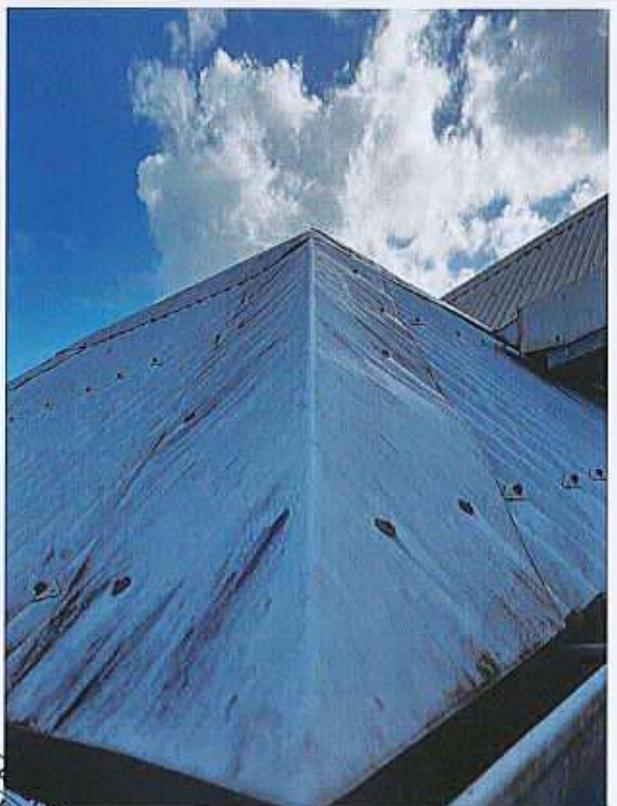
Photographie n° 21



Photographie n° 22



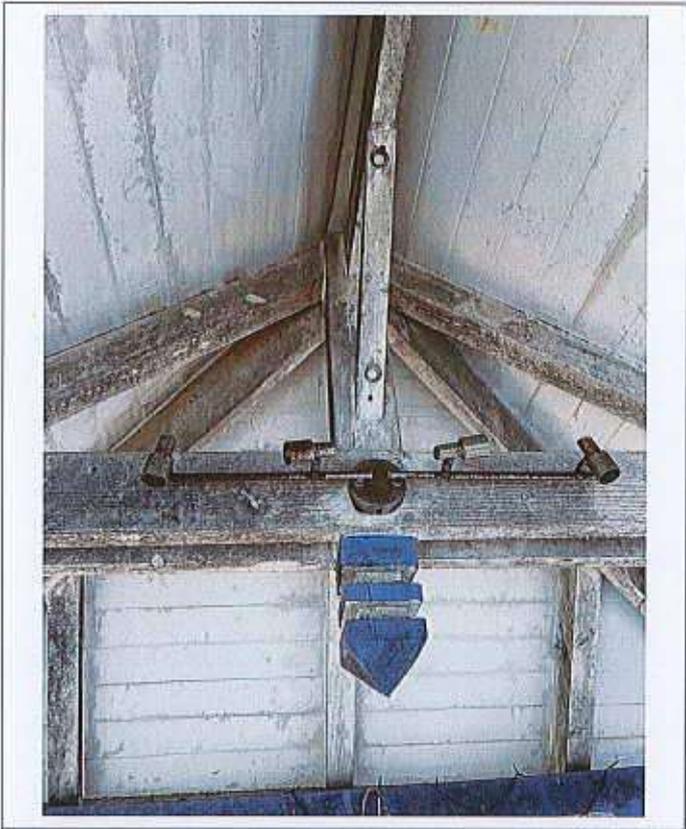
Photographie n° 23



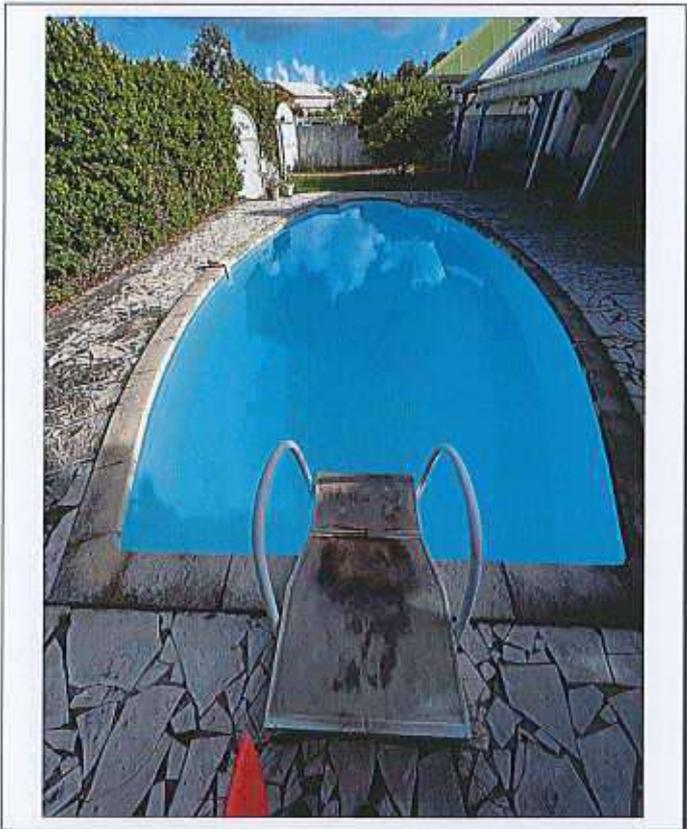
Photographie n° 24



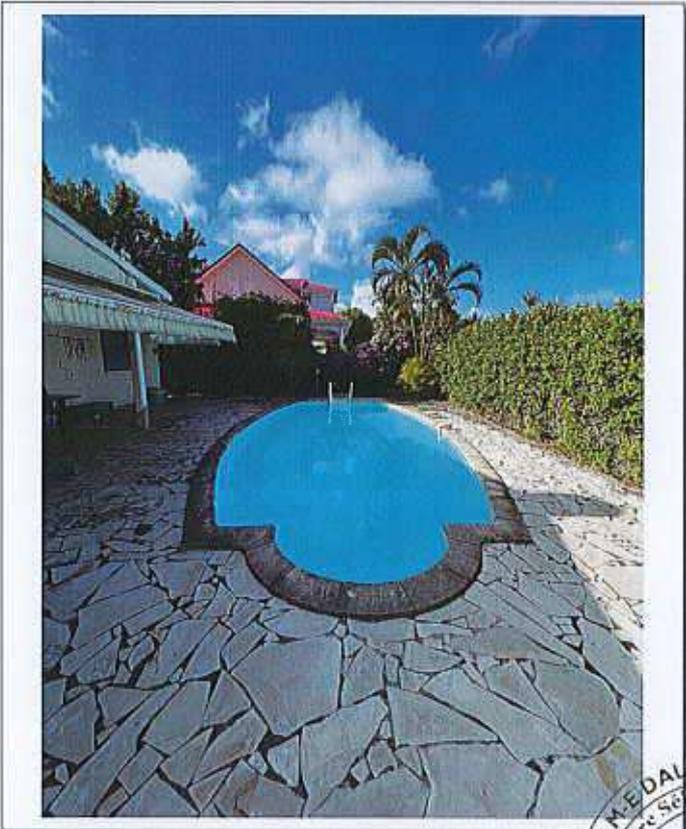
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



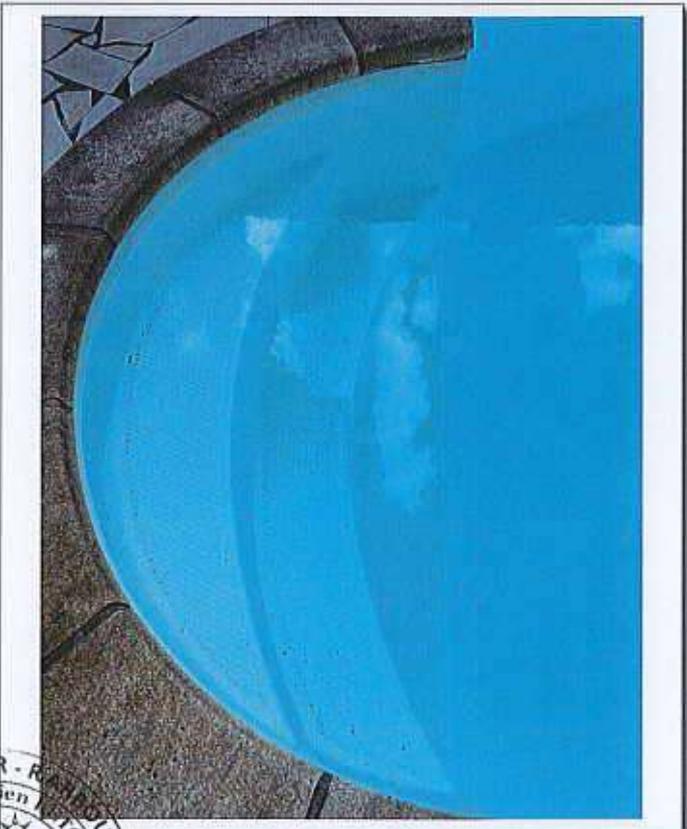
Photographie n° 25



Photographie n° 26



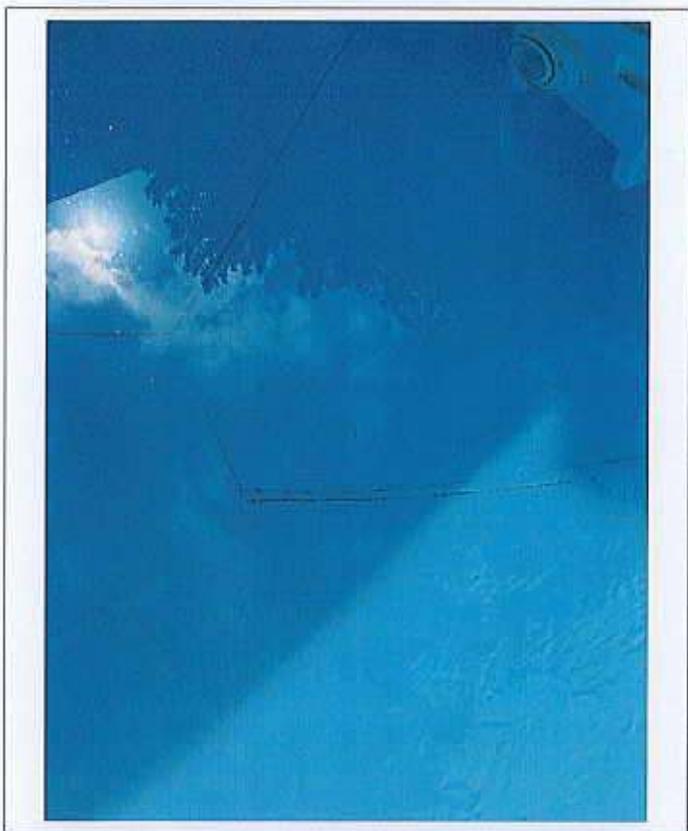
Photographie n° 27



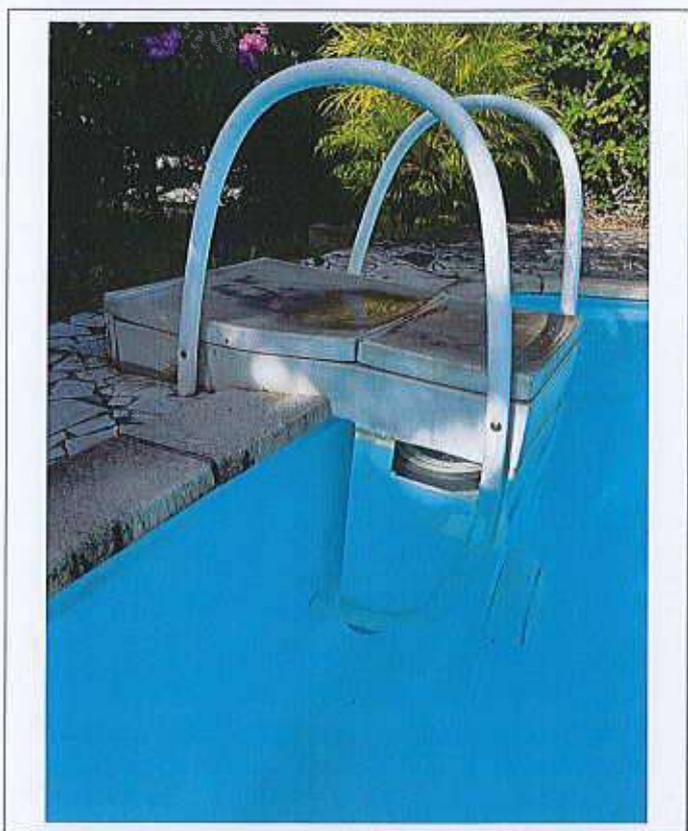
Photographie n° 28



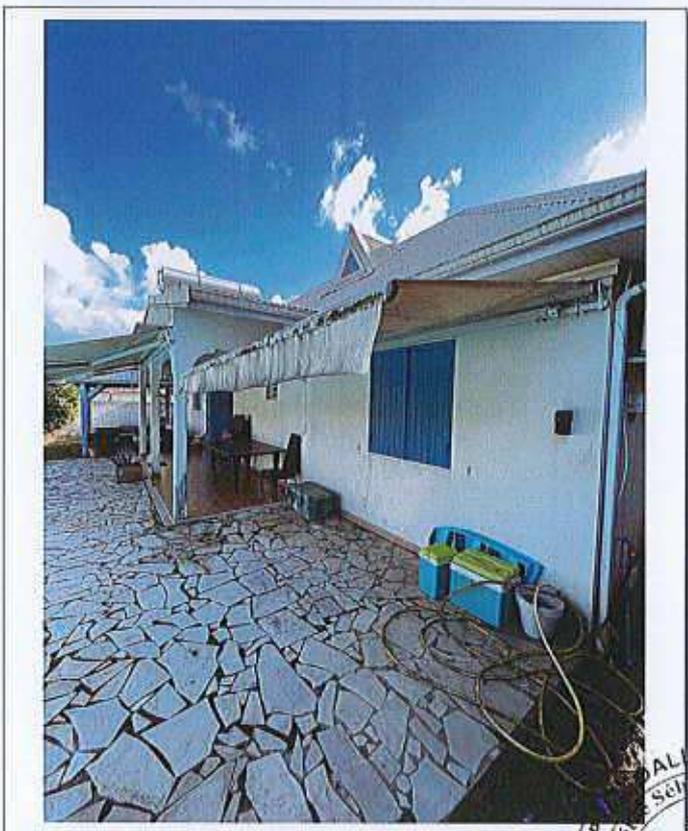
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



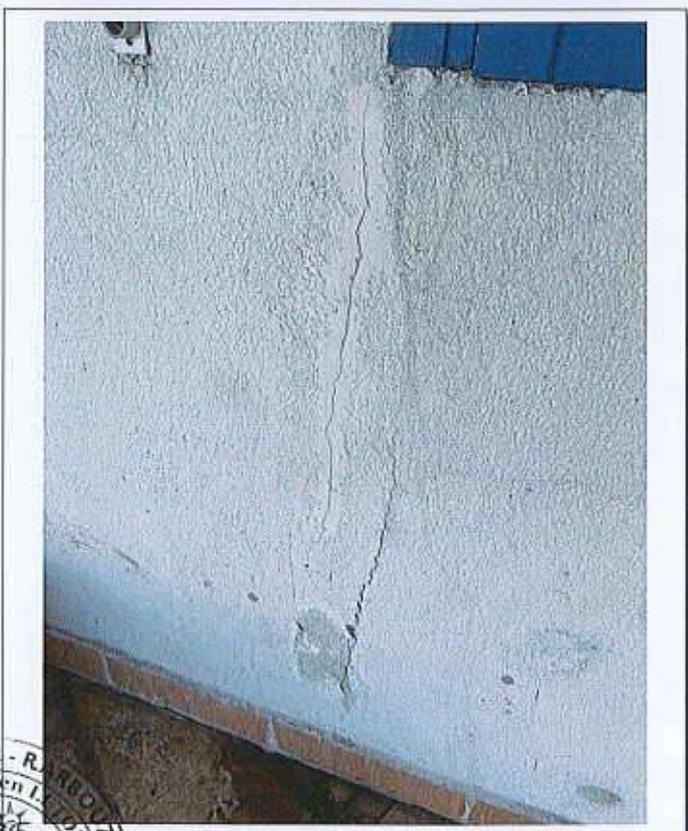
Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31



Photographie n° 32



DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



Photographie n° 33



Photographie n° 34



Photographie n° 35



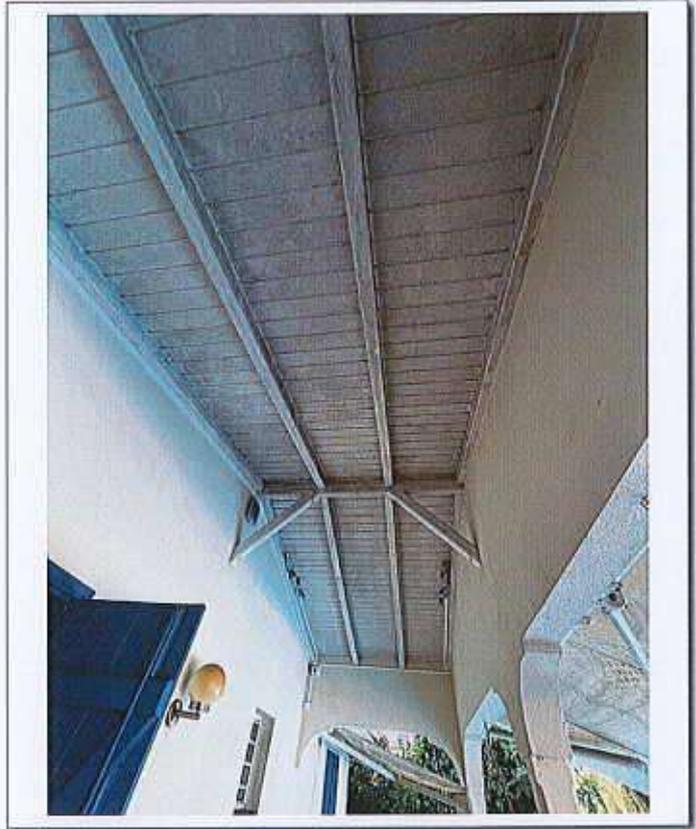
Photographie n° 36



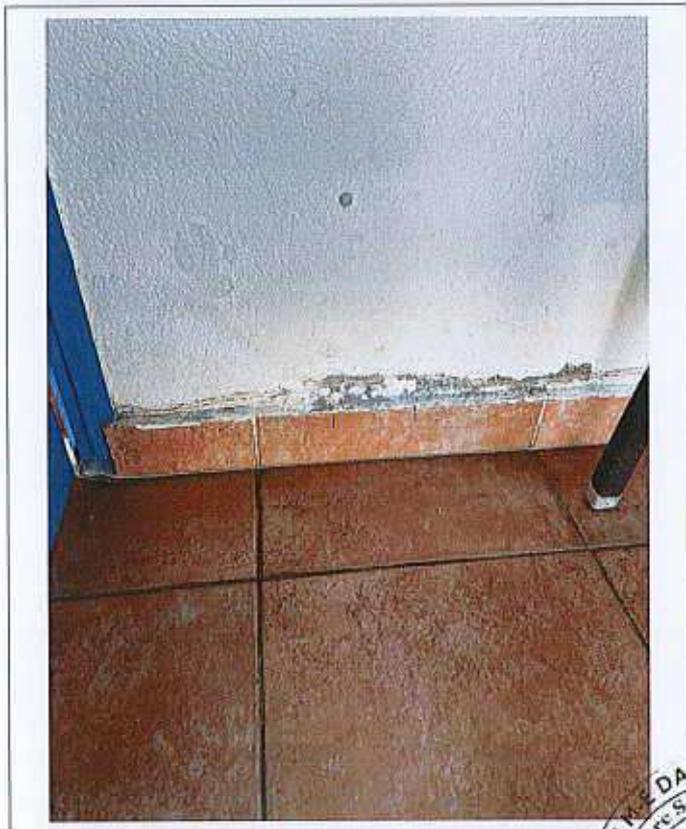
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



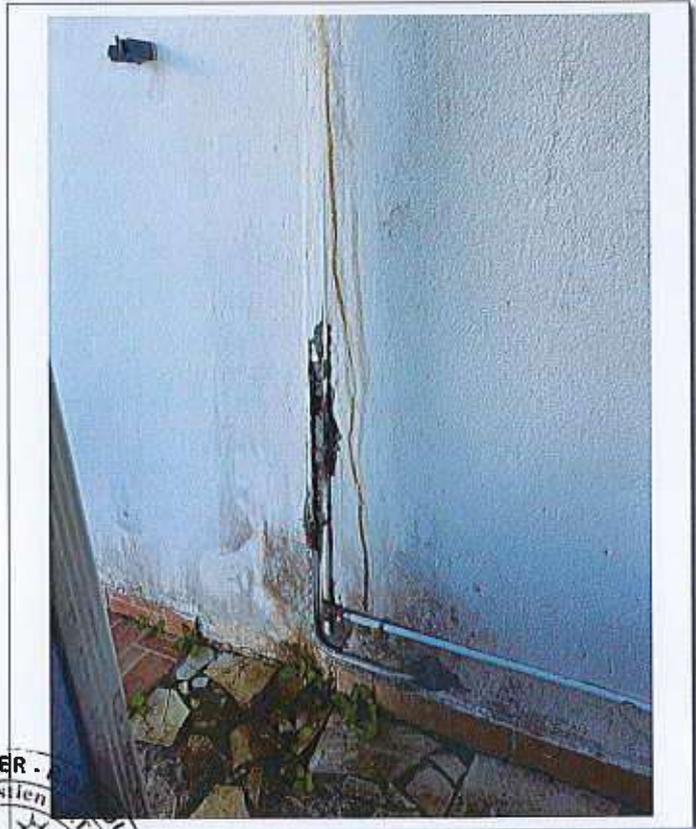
Photographie n° 37



Photographie n° 38



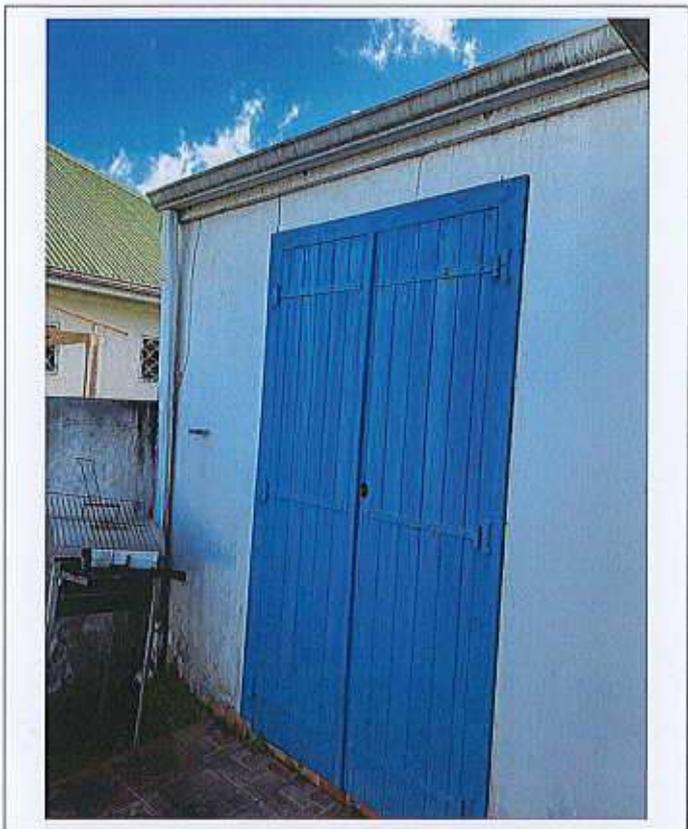
Photographie n° 39



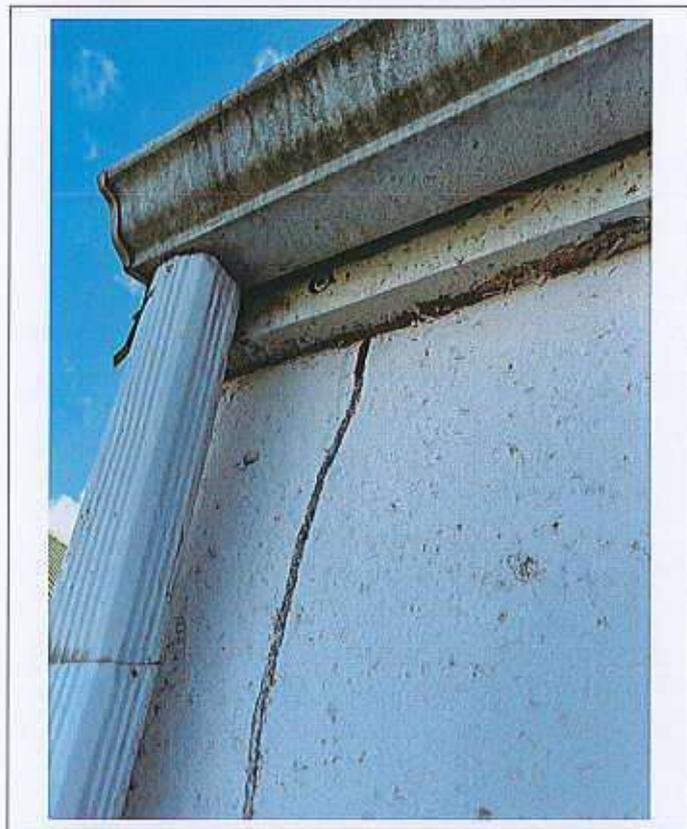
Photographie n° 40



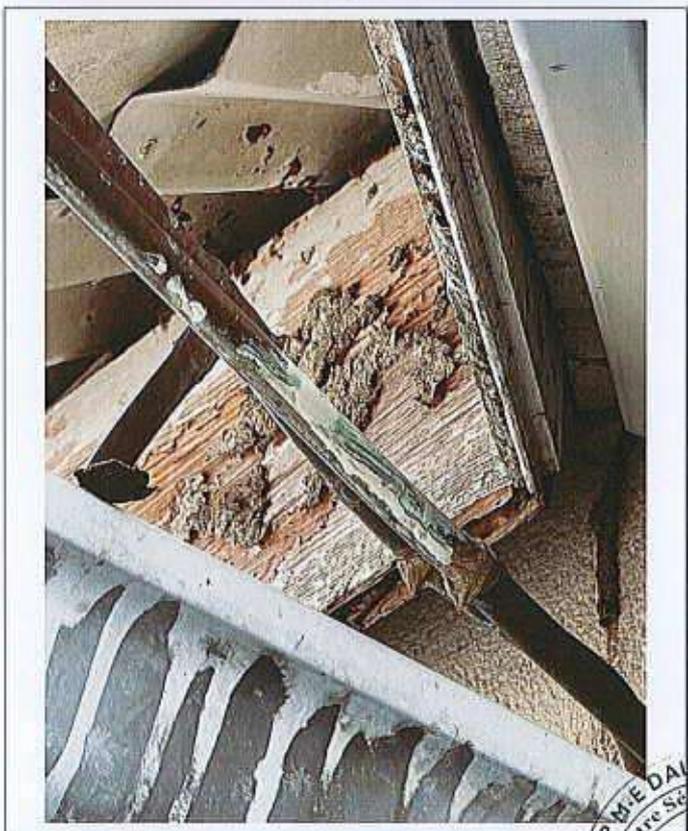
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C.



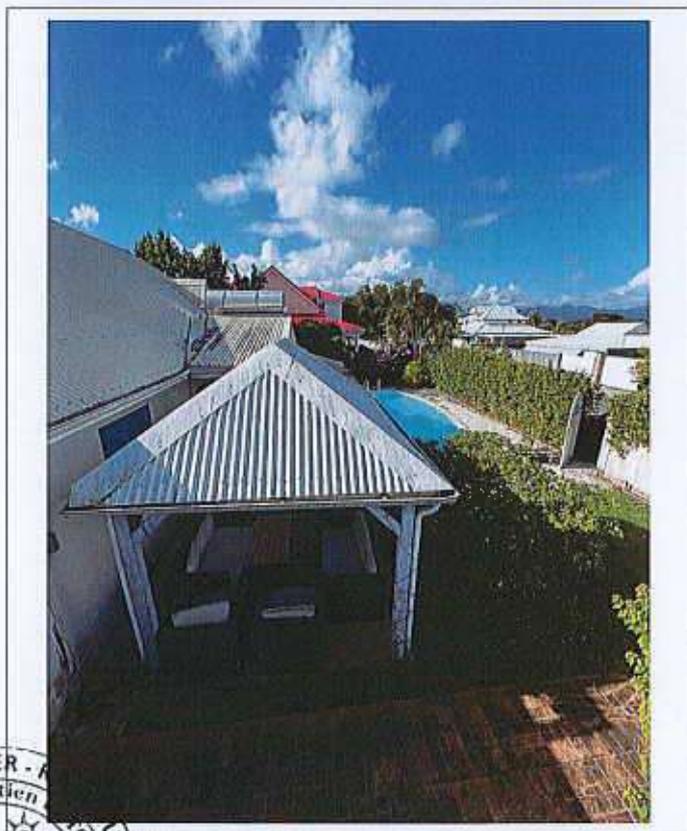
Photographie n° 41



Photographie n° 42



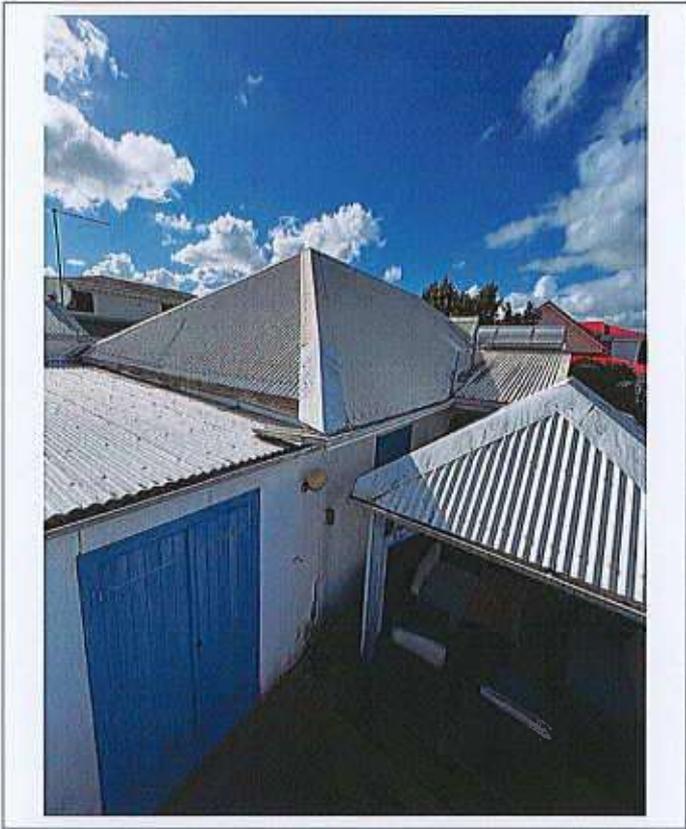
Photographie n° 43



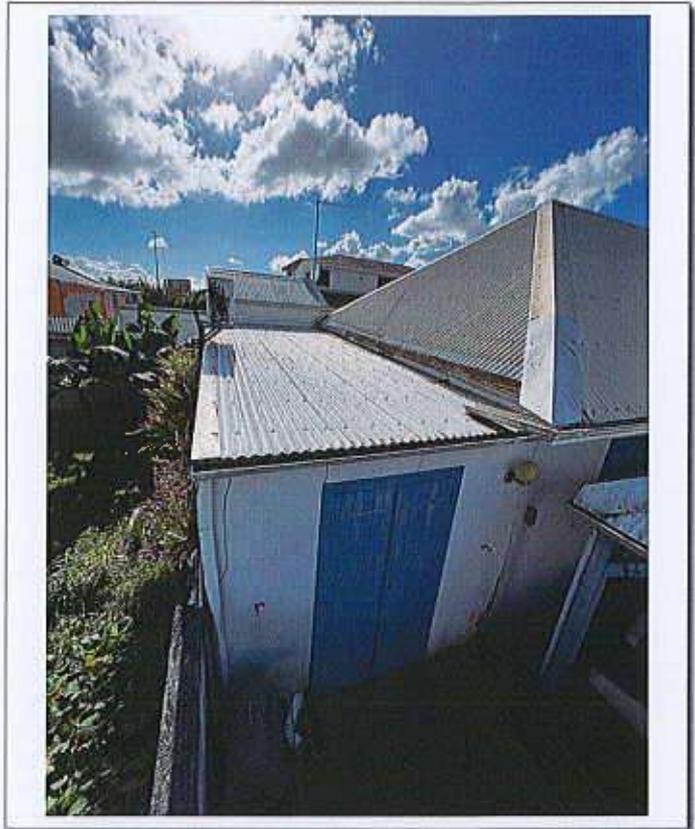
Photographie n° 44



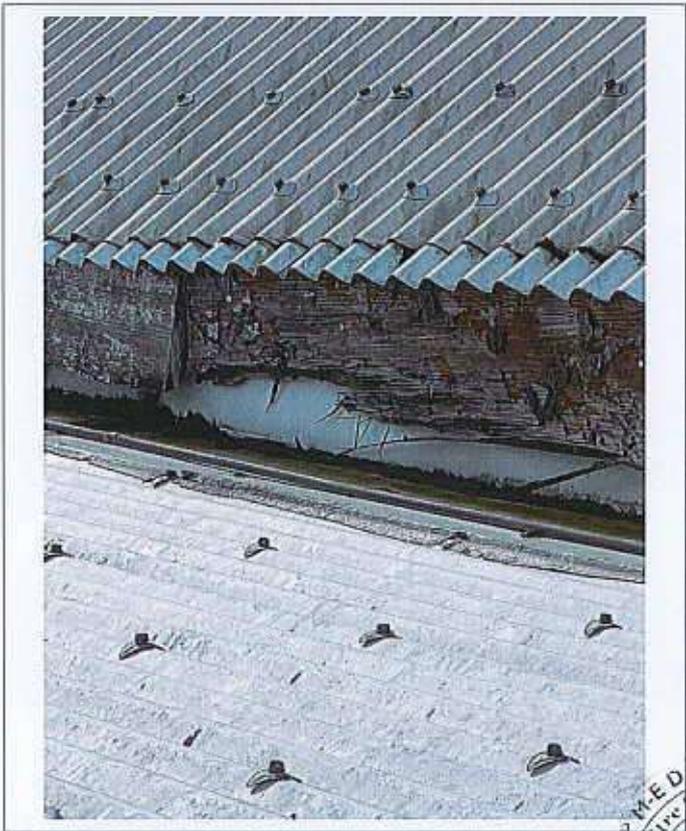
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



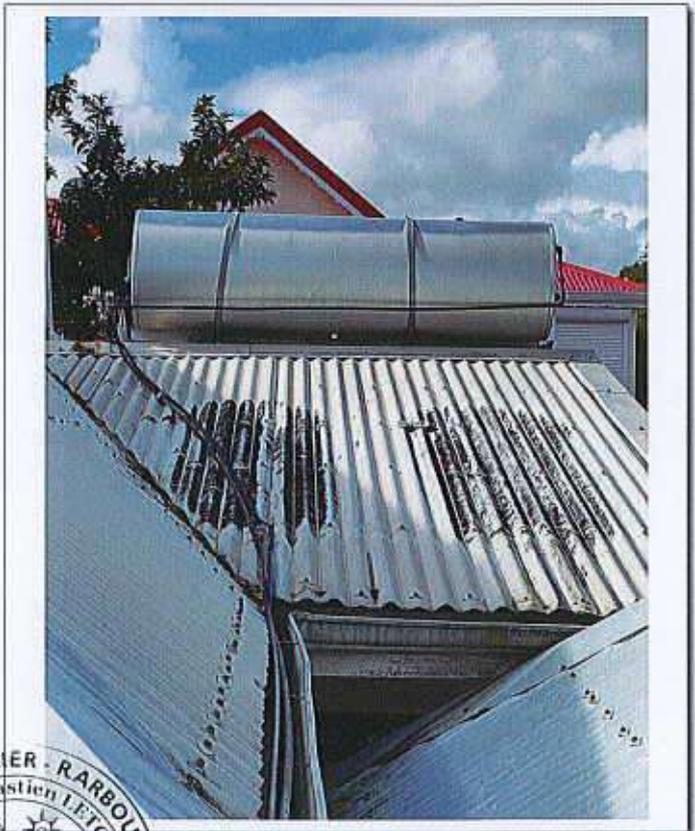
Photographie n° 45



Photographie n° 46



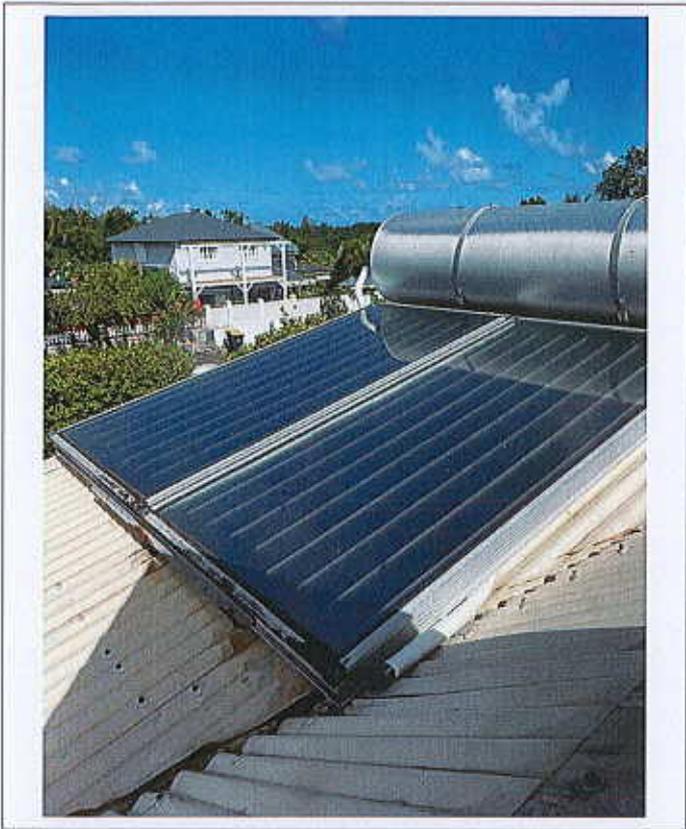
Photographie n° 47



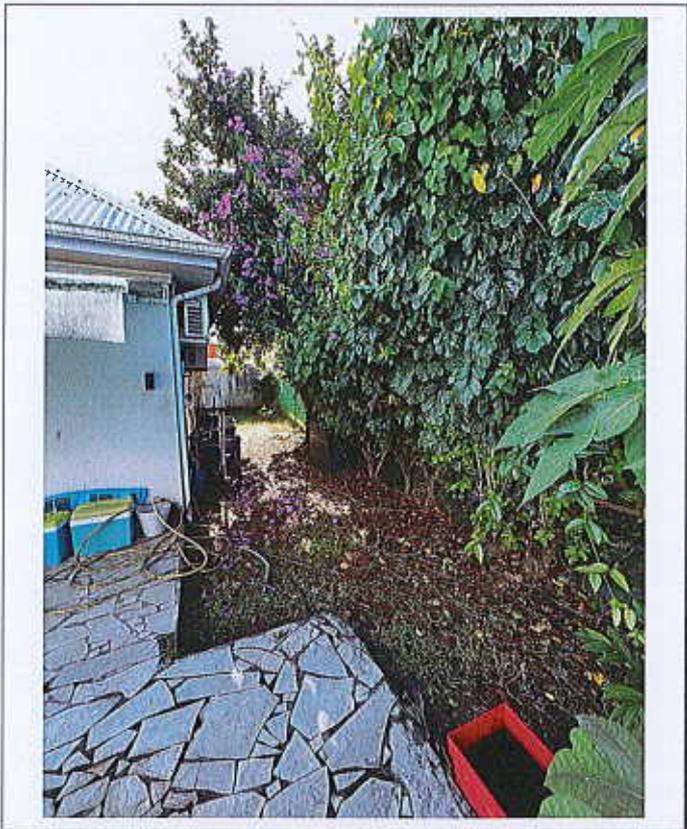
Photographie n° 48



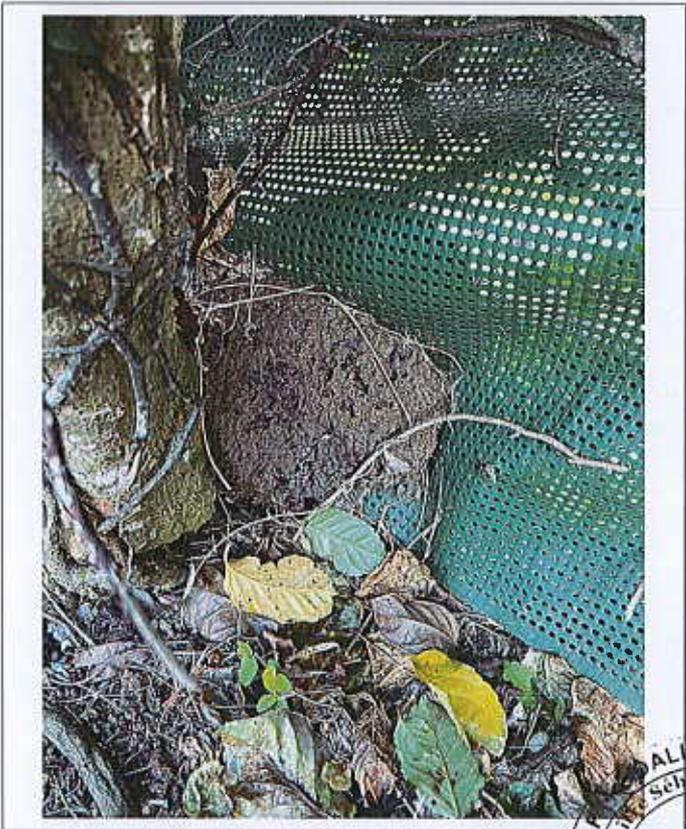
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



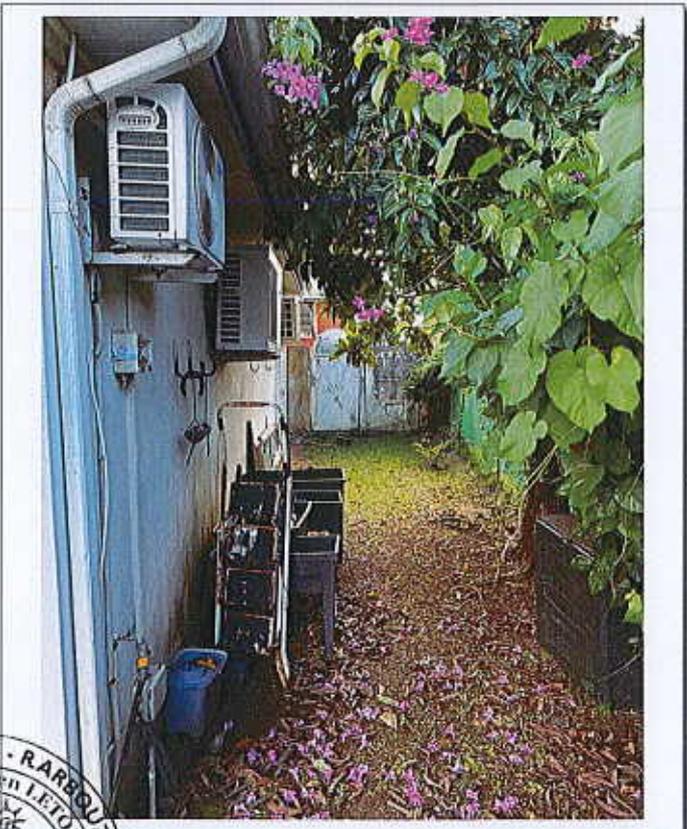
Photographie n° 49



Photographie n° 50



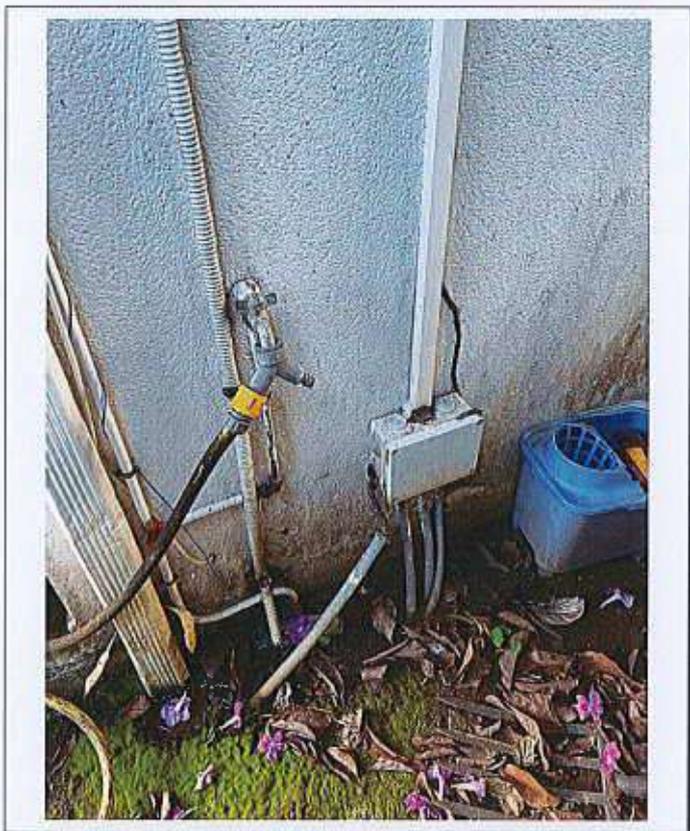
Photographie n° 51



Photographie n° 52



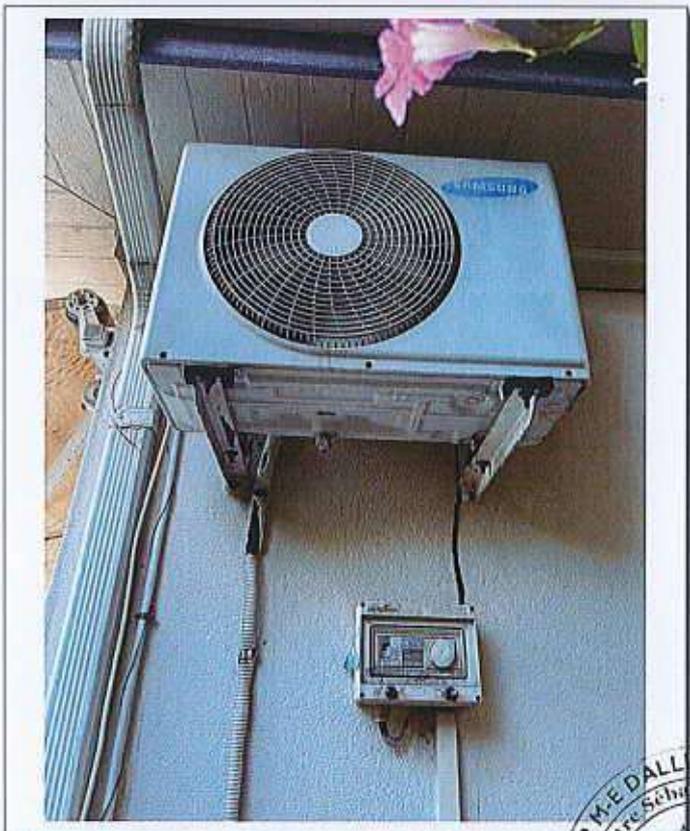
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE (



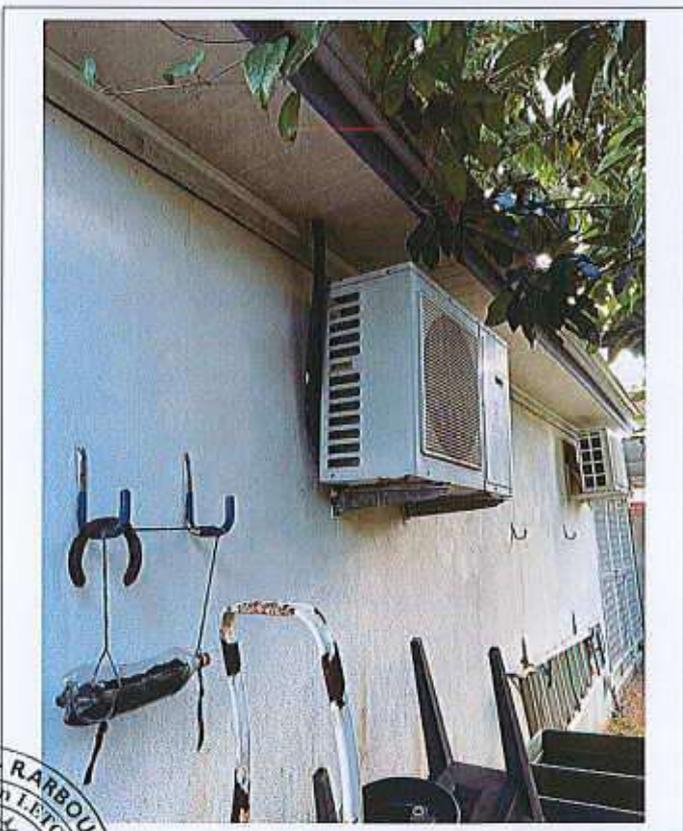
Photographie n° 53



Photographie n° 54



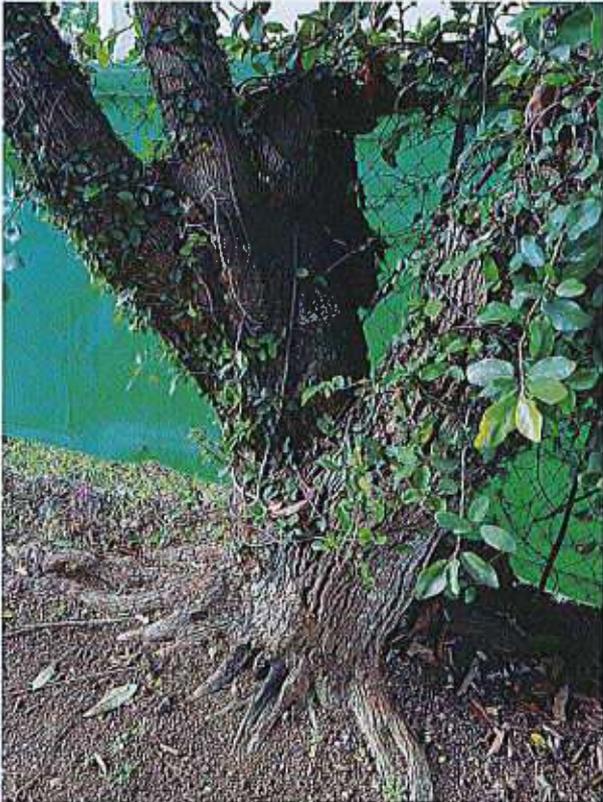
Photographie n° 55



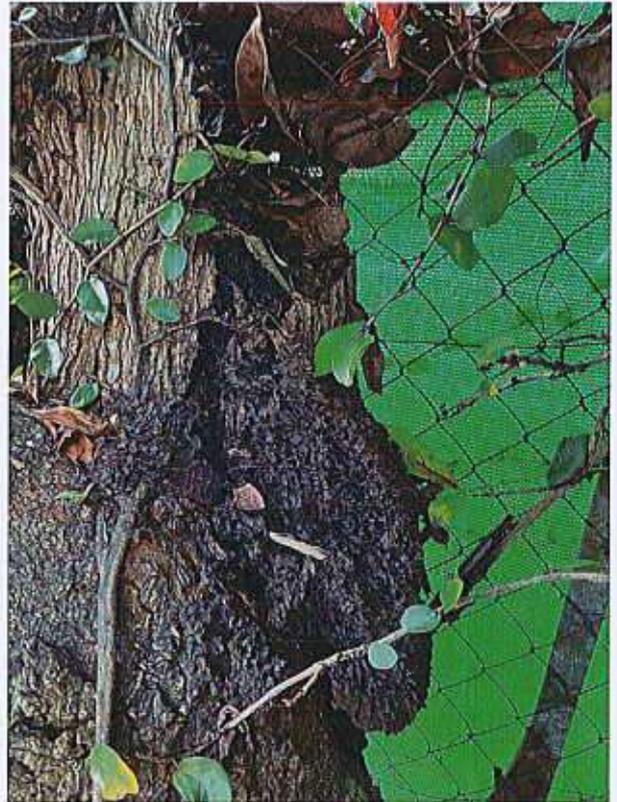
Photographie n° 56



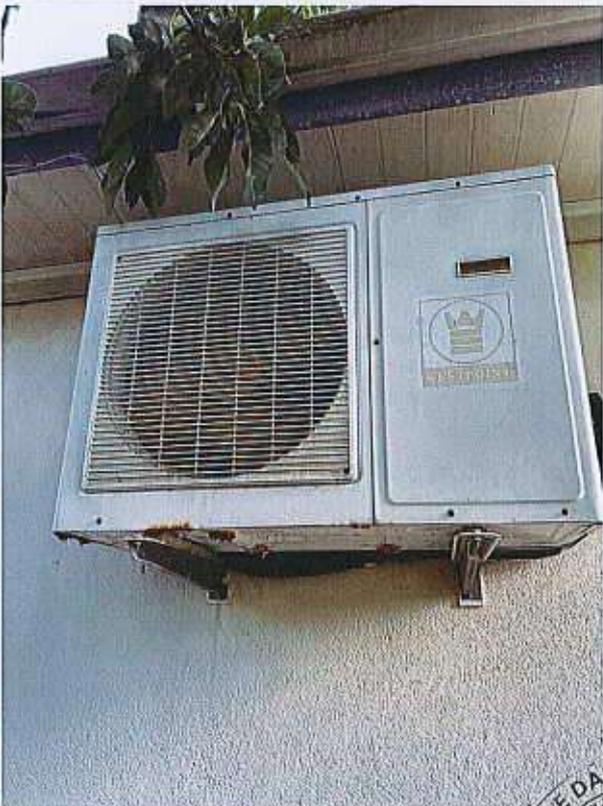
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



Photographie n° 57



Photographie n° 58



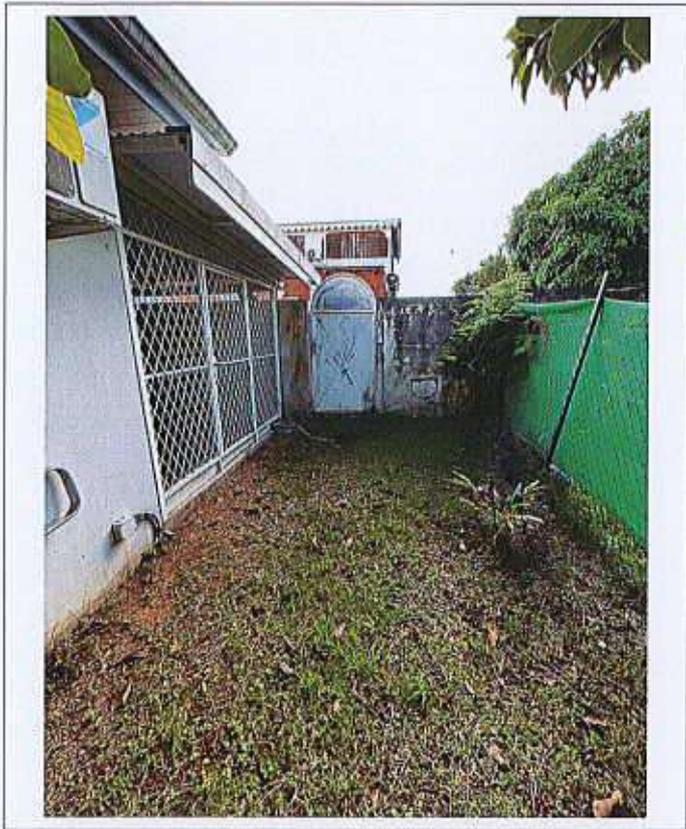
Photographie n° 59



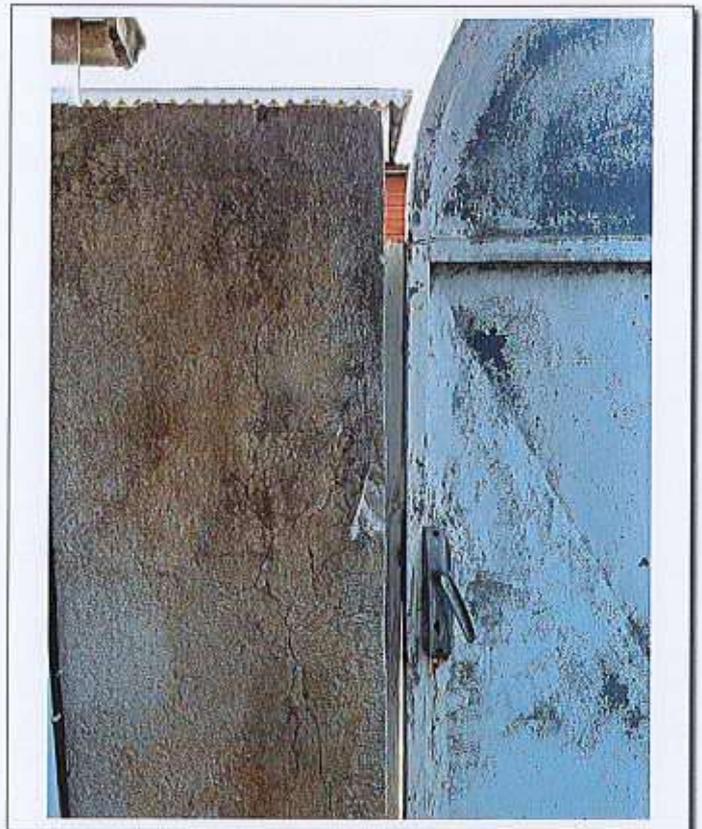
Photographie n° 60



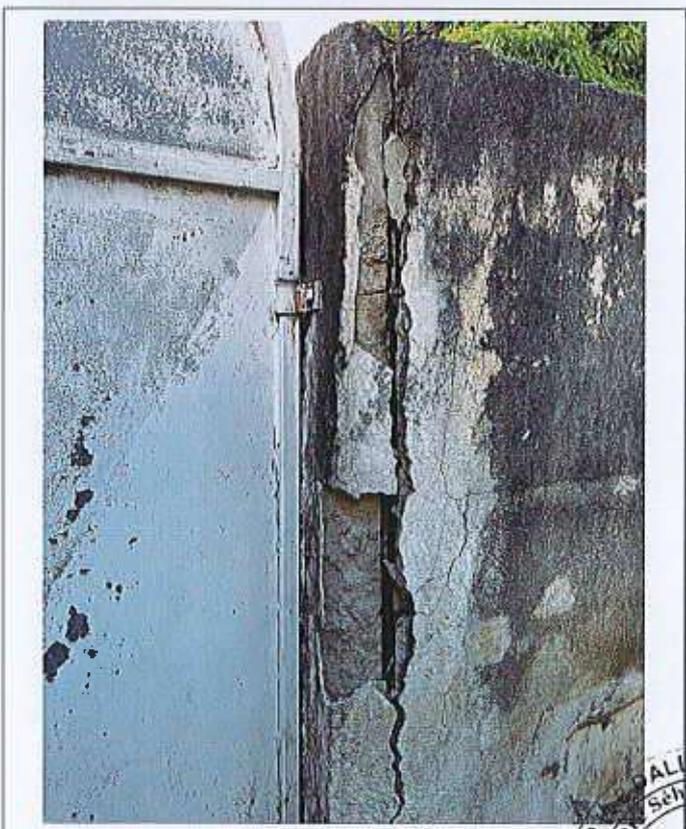
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



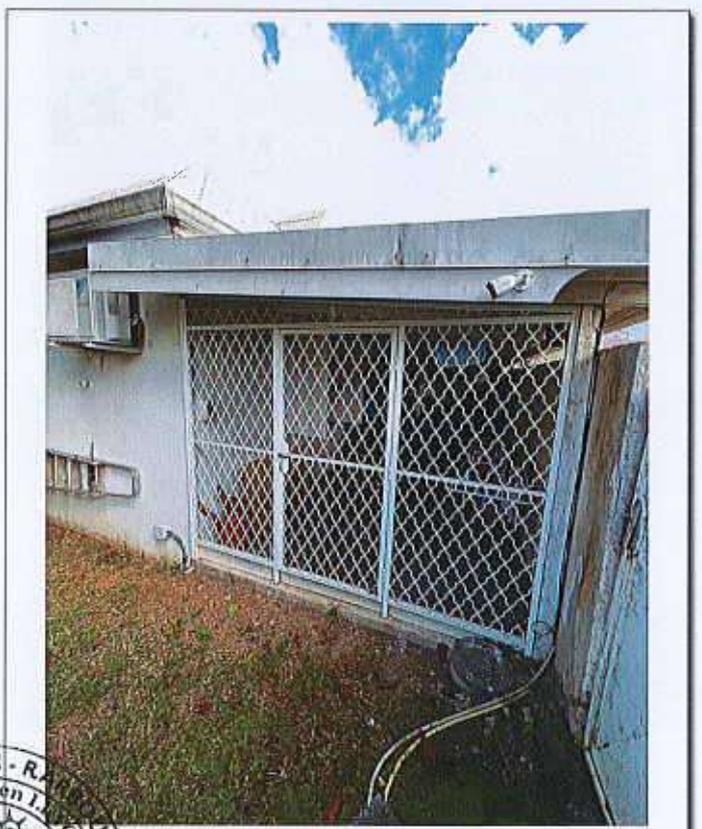
Photographie n° 61



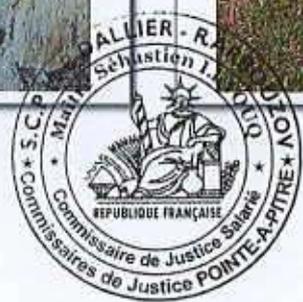
Photographie n° 62



Photographie n° 63



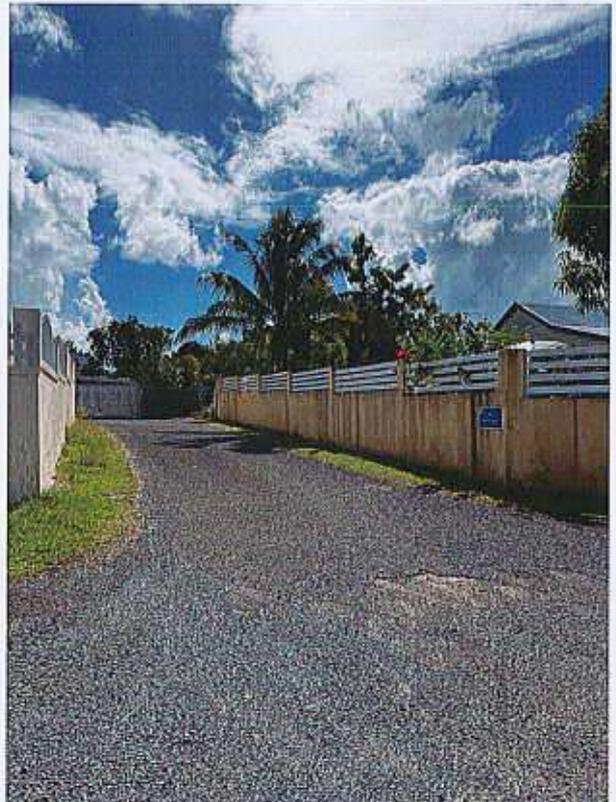
Photographie n° 64



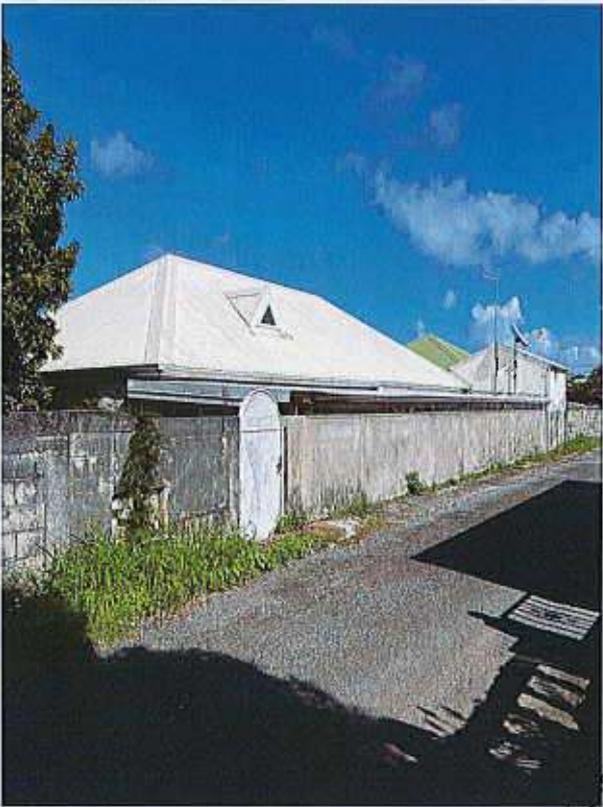
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



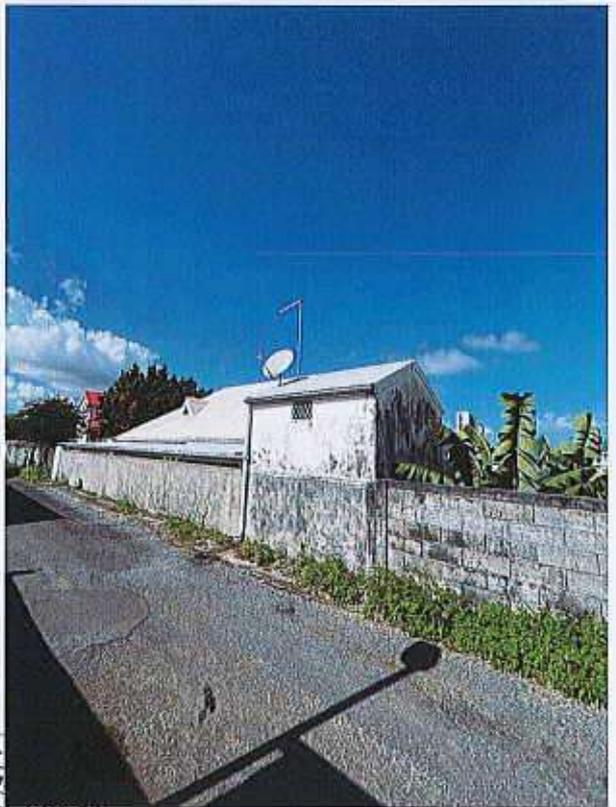
Photographie n° 65



Photographie n° 66



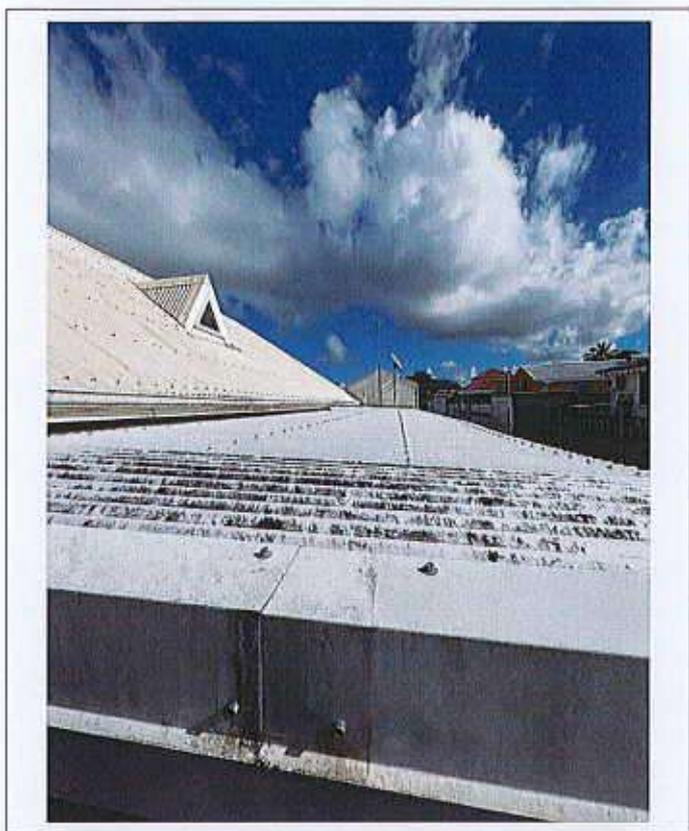
Photographie n° 67



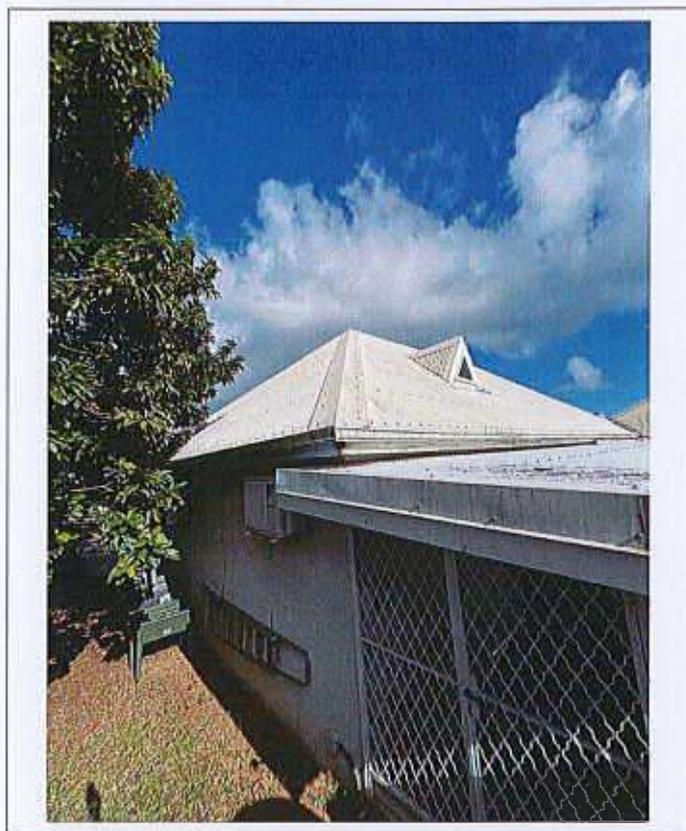
Photographie n° 68



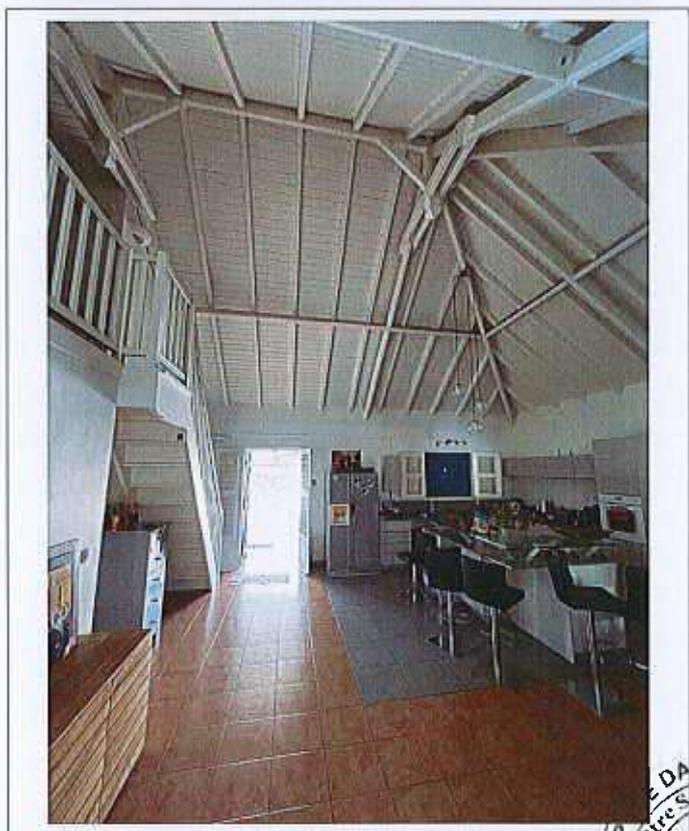
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C



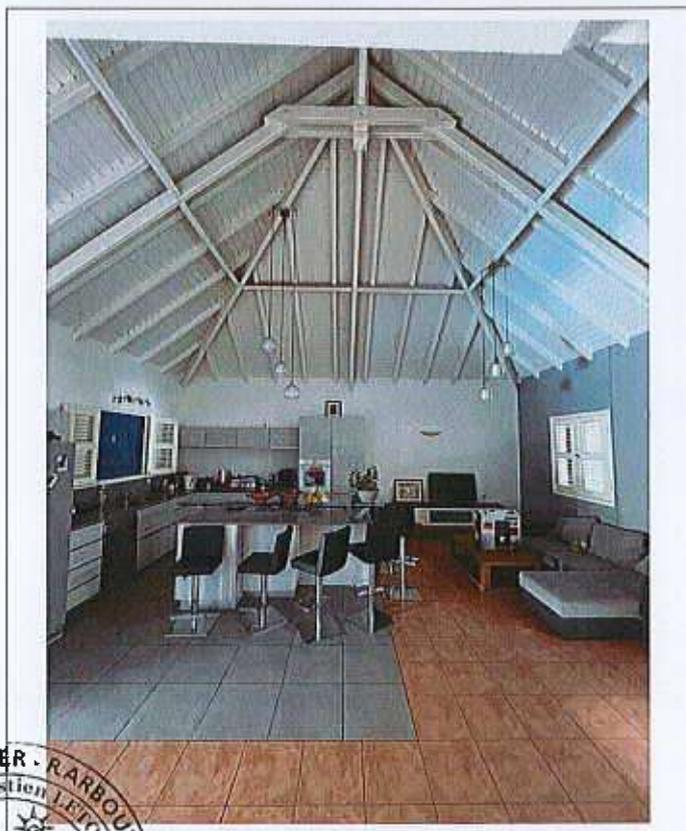
Photographie n° 69



Photographie n° 70



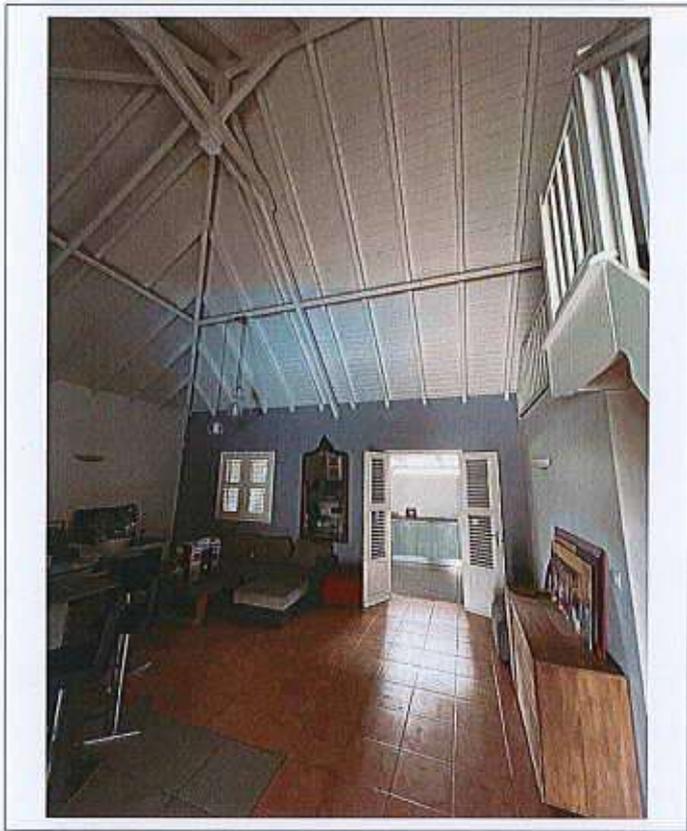
Photographie n° 71



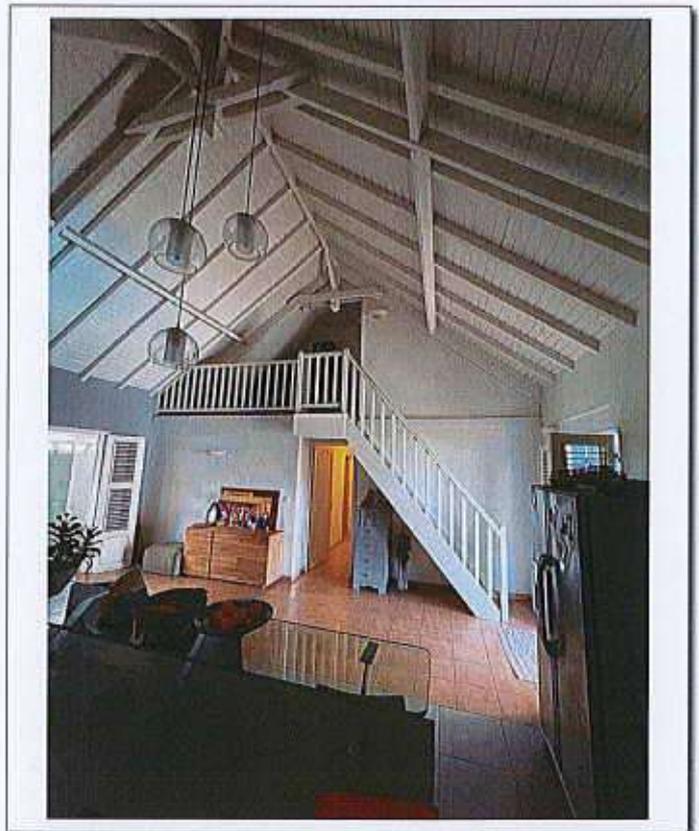
Photographie n° 72



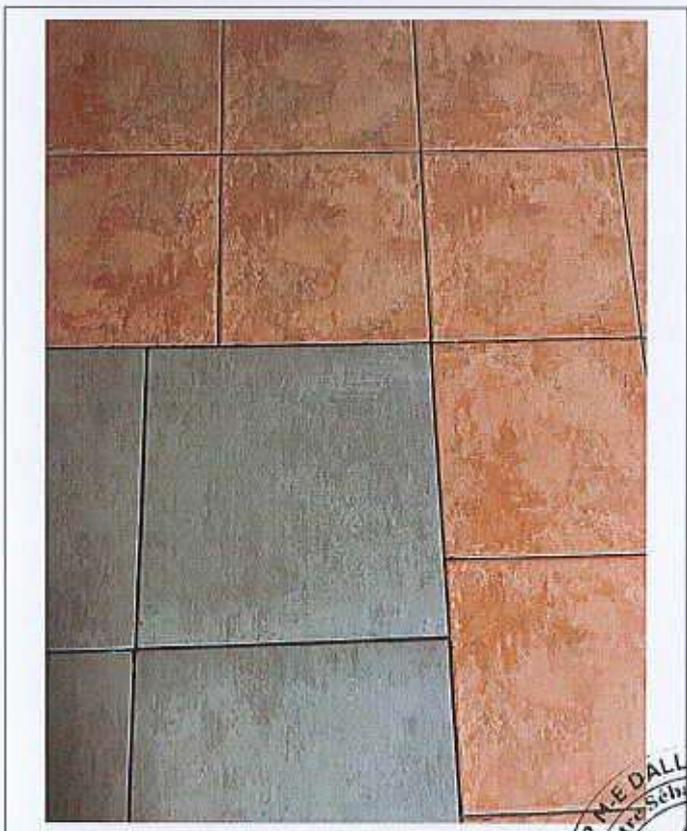
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C



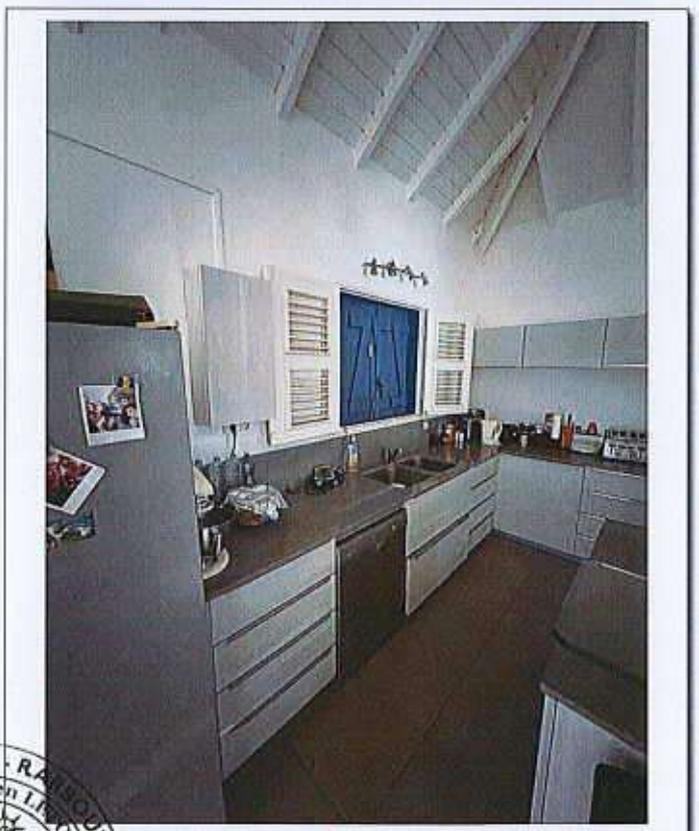
Photographie n° 73



Photographie n° 74



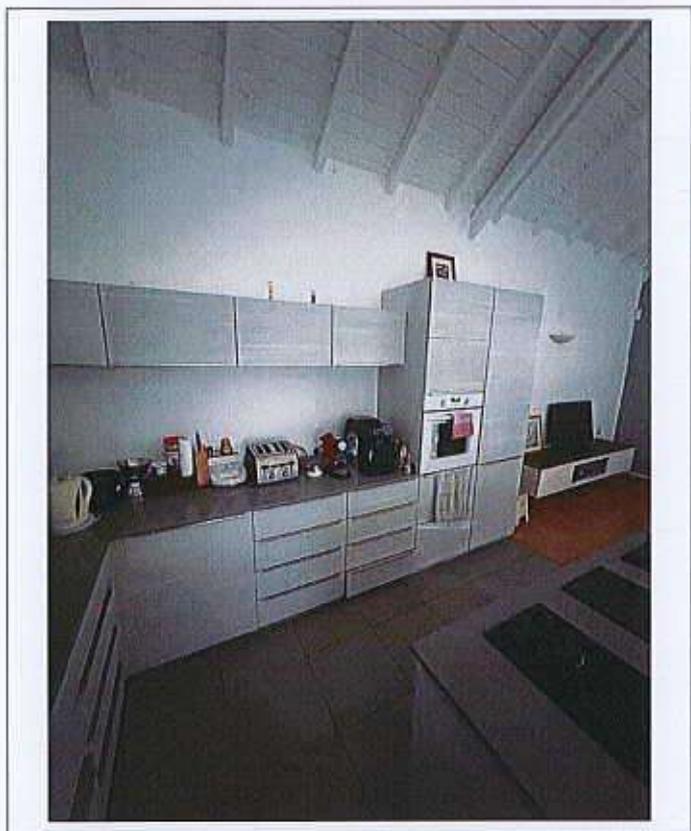
Photographie n° 75



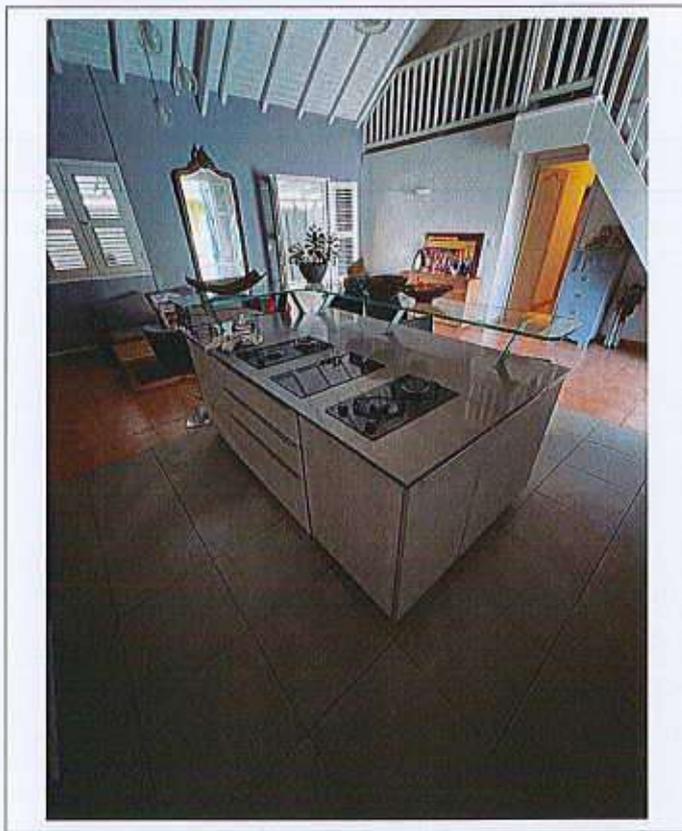
Photographie n° 76



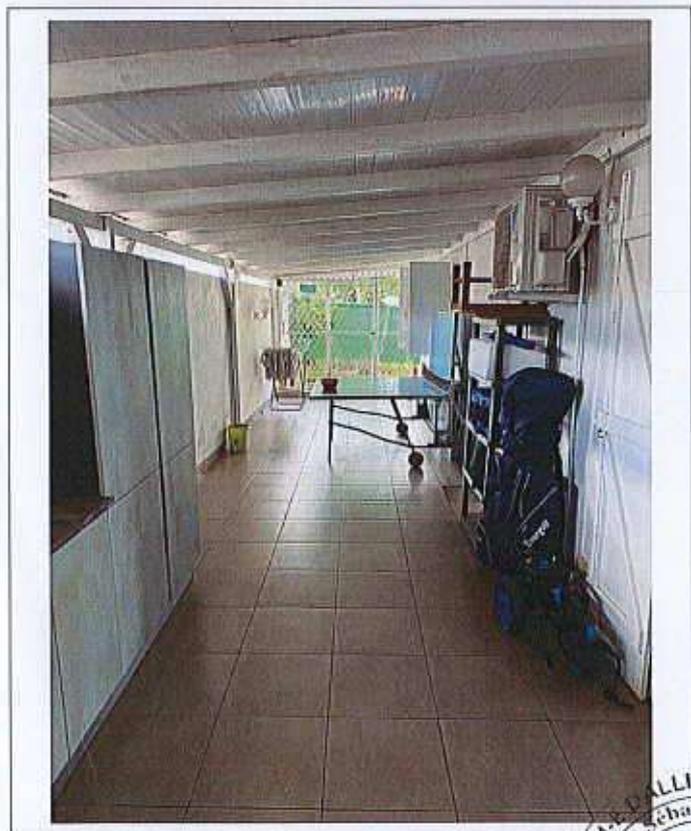
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



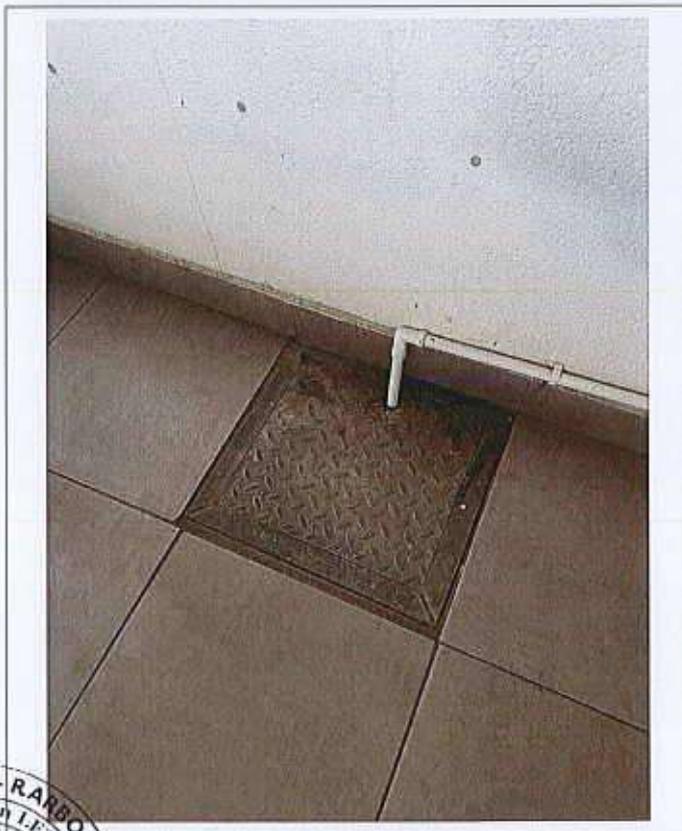
Photographie n° 77



Photographie n° 78



Photographie n° 79



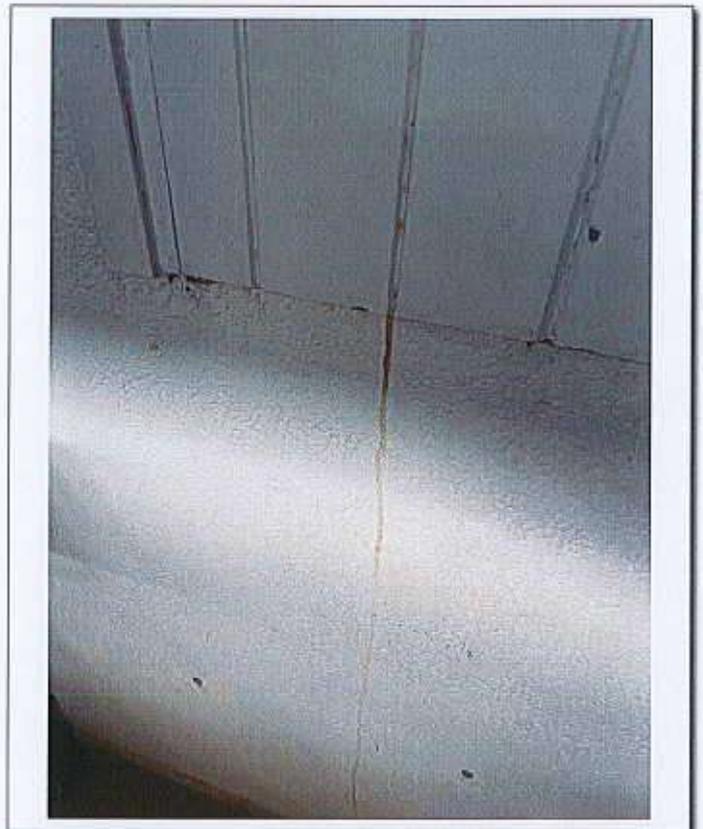
Photographie n° 80



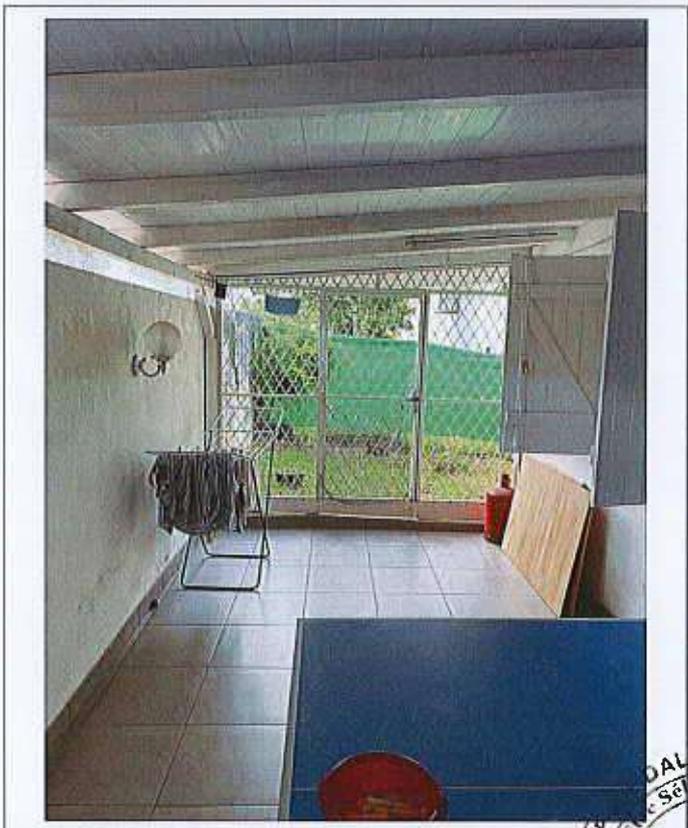
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



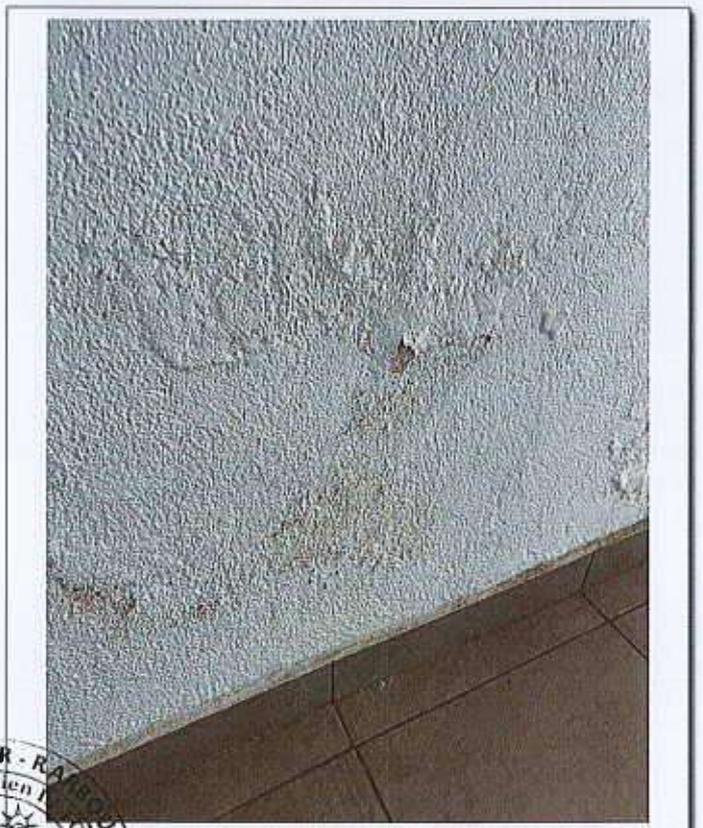
Photographie n° 81



Photographie n° 82



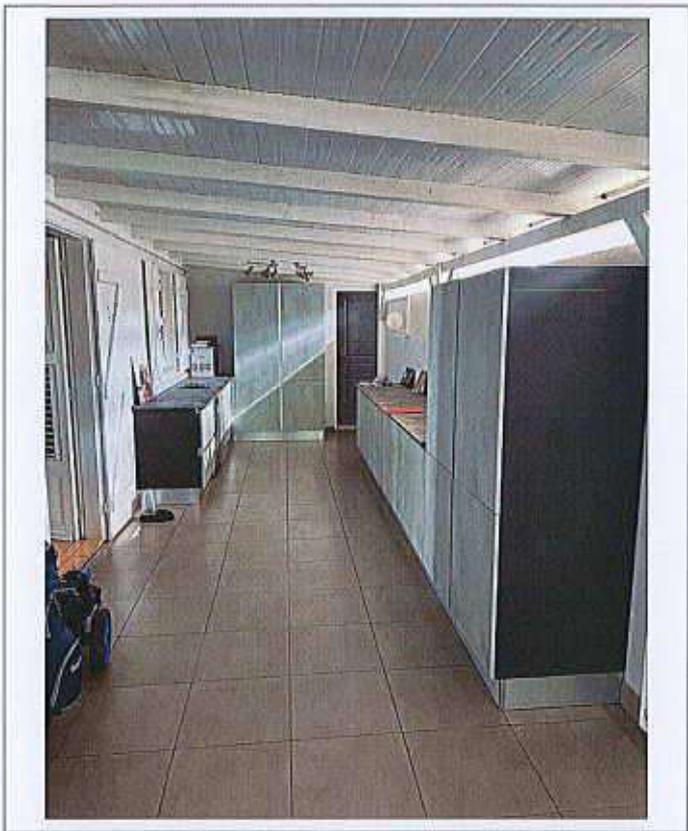
Photographie n° 83



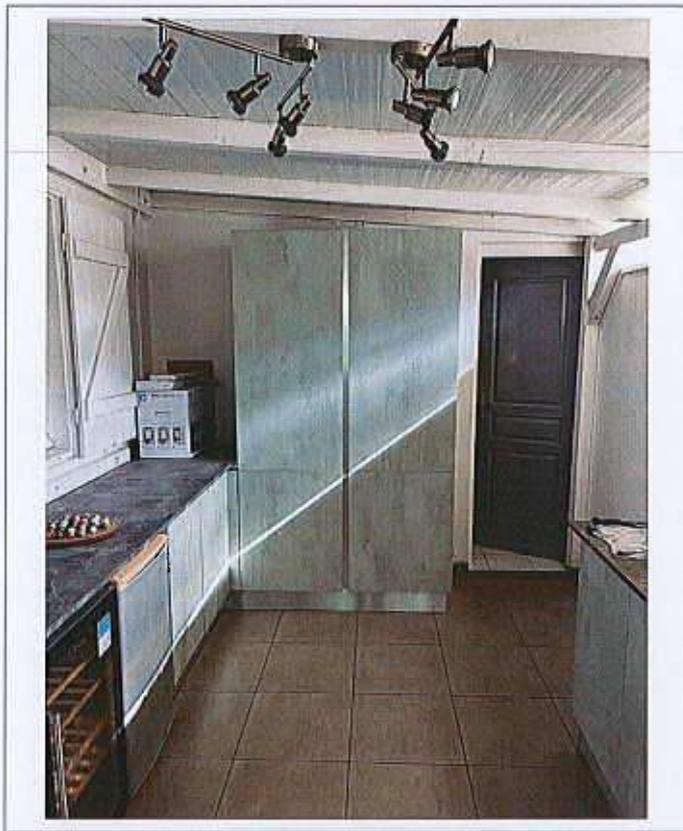
Photographie n° 84



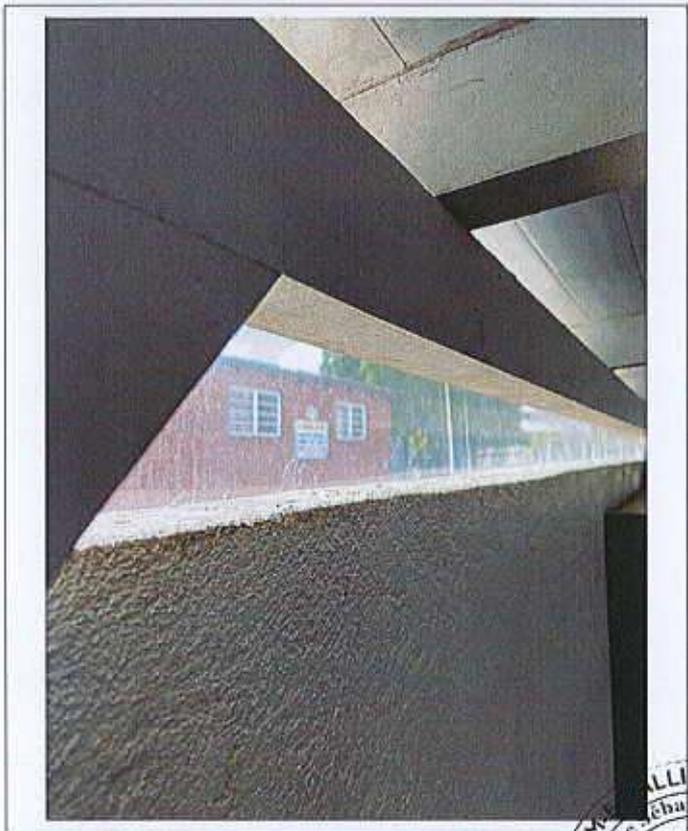
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



Photographie n° 85



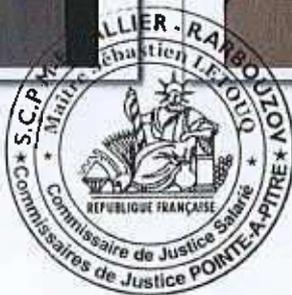
Photographie n° 86



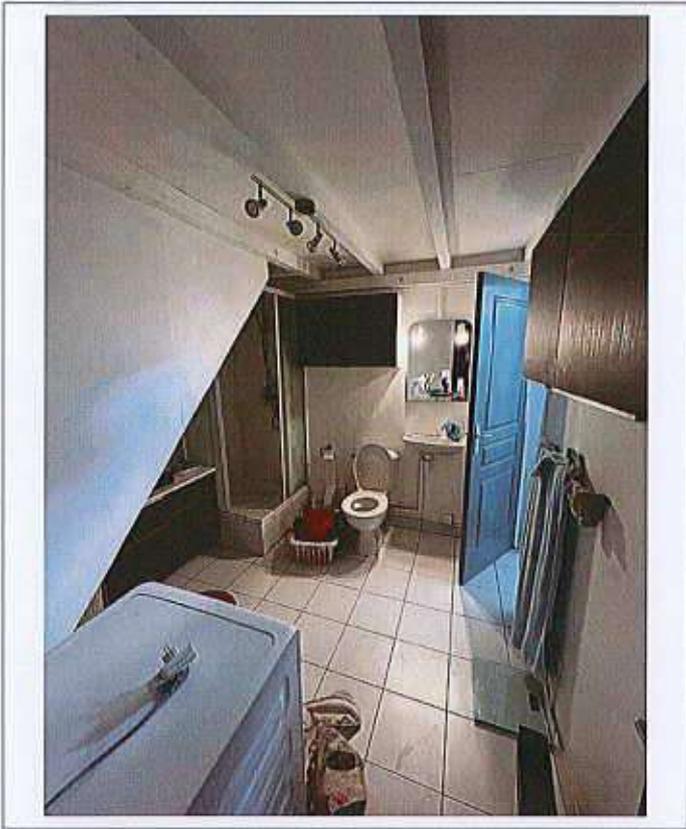
Photographie n° 87



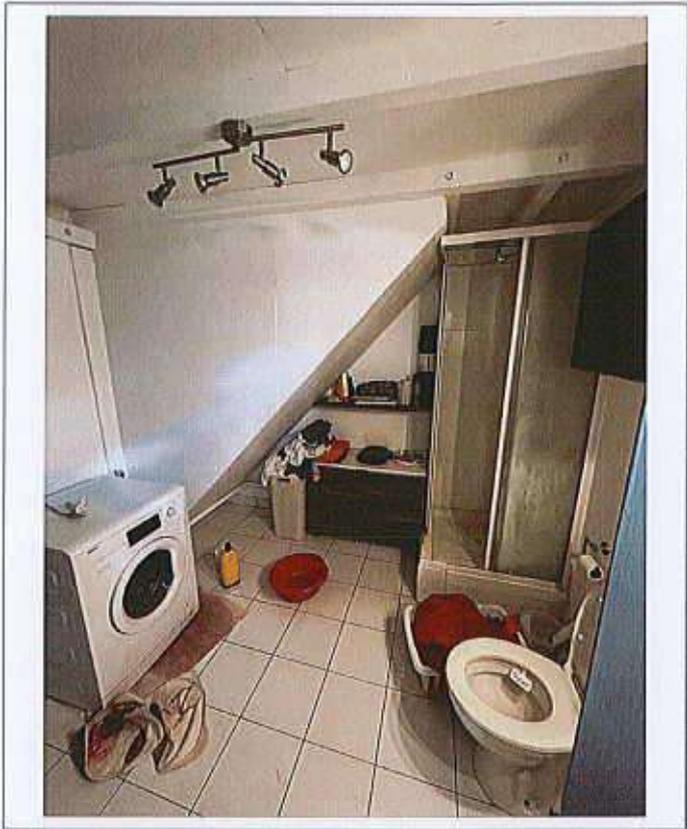
Photographie n° 88



DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



Photographie n° 89



Photographie n° 90



Photographie n° 91



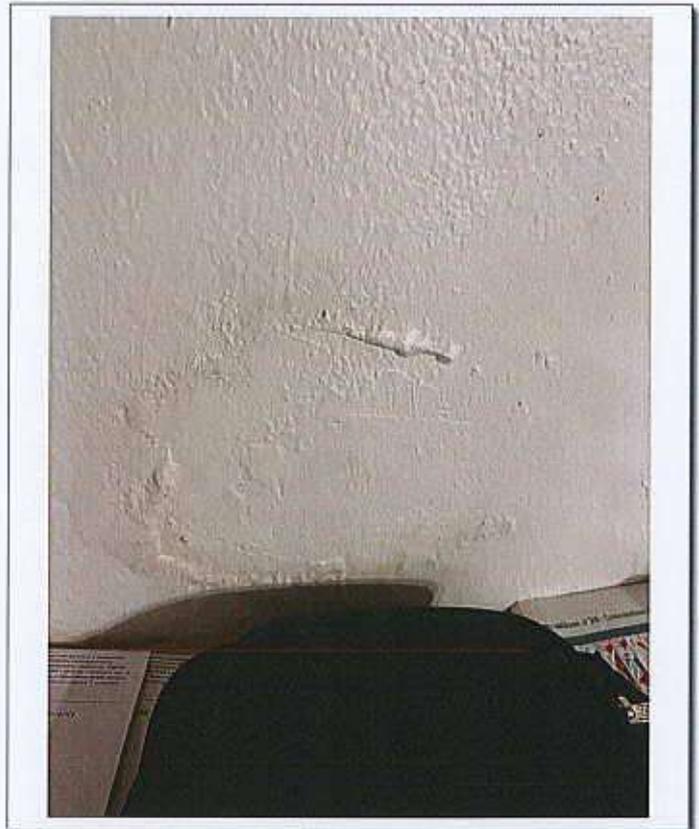
Photographie n° 92



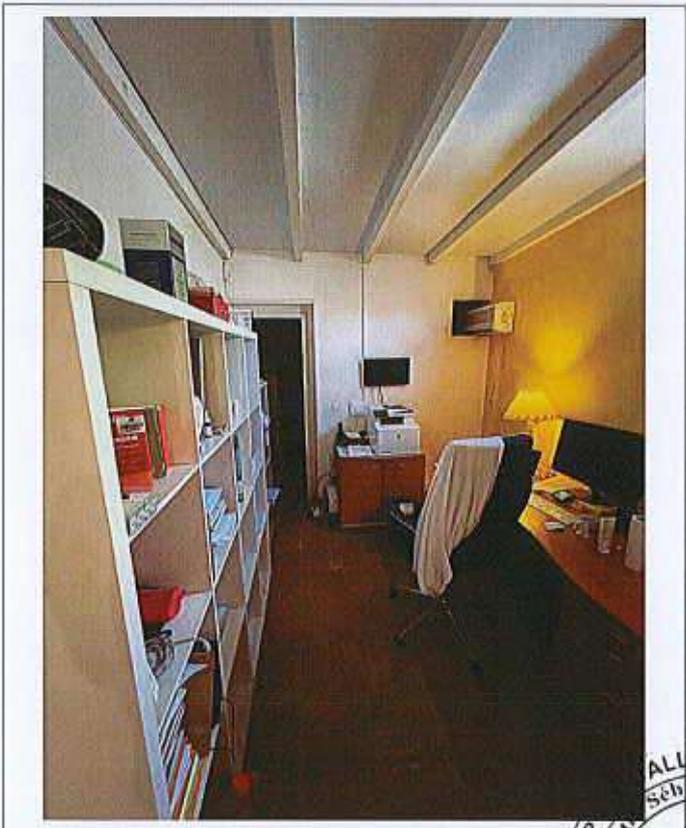
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



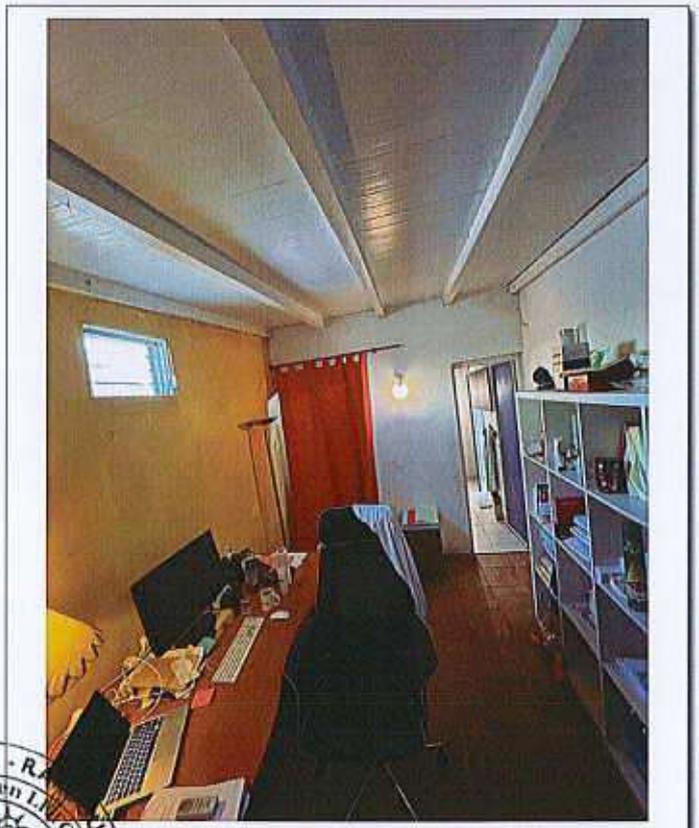
Photographie n° 93



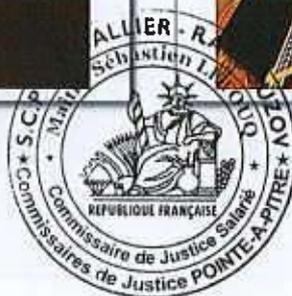
Photographie n° 94



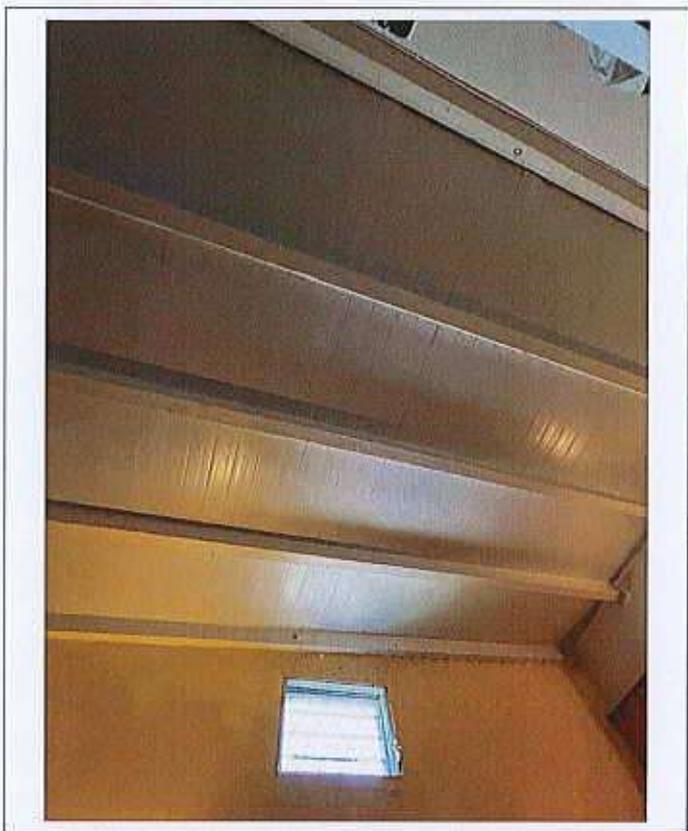
Photographie n° 95



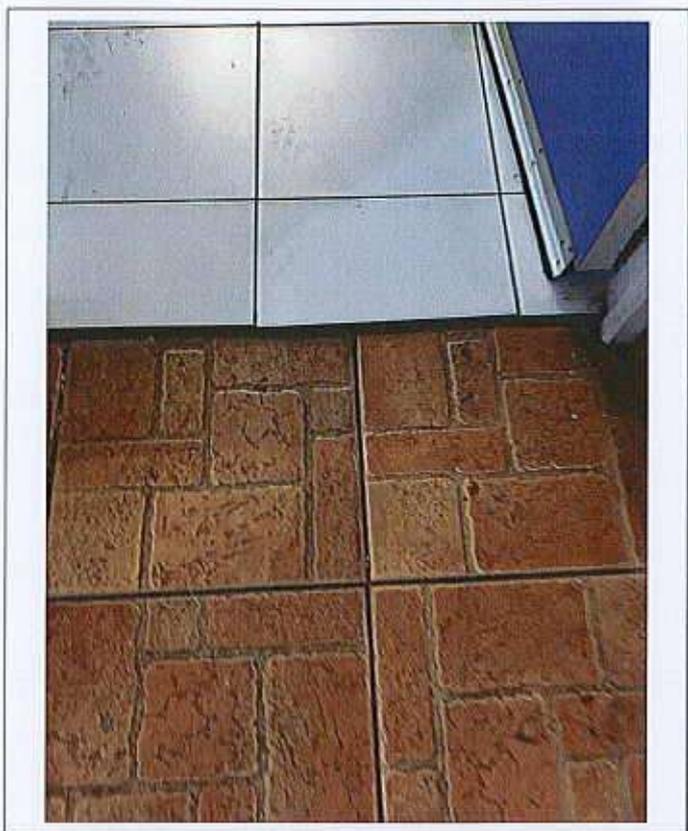
Photographie n° 96



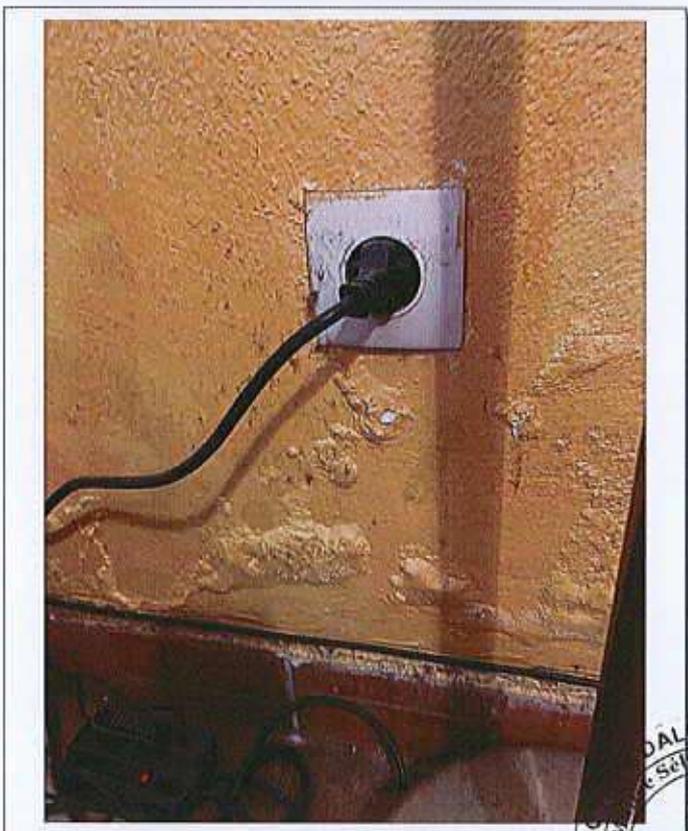
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



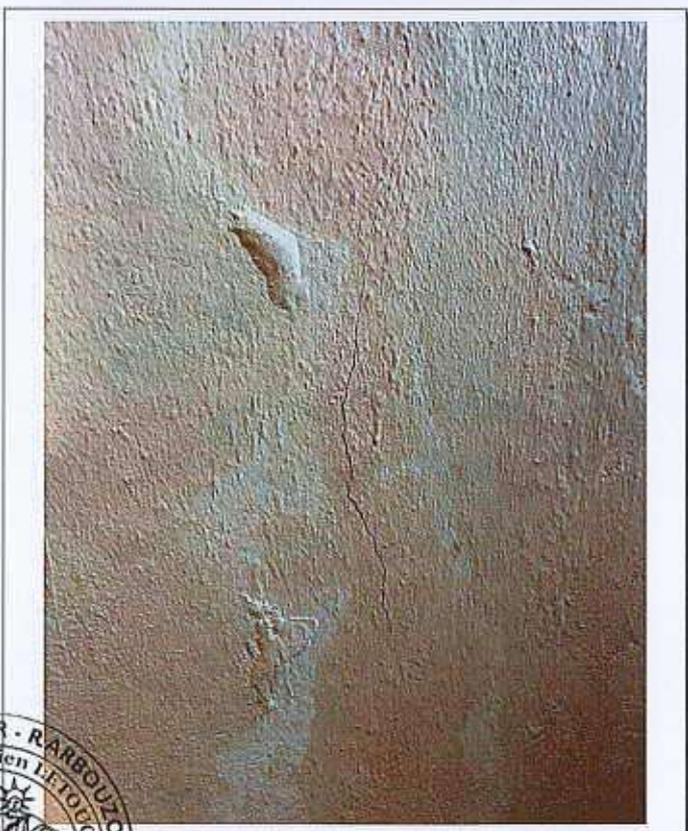
Photographie n° 97



Photographie n° 98



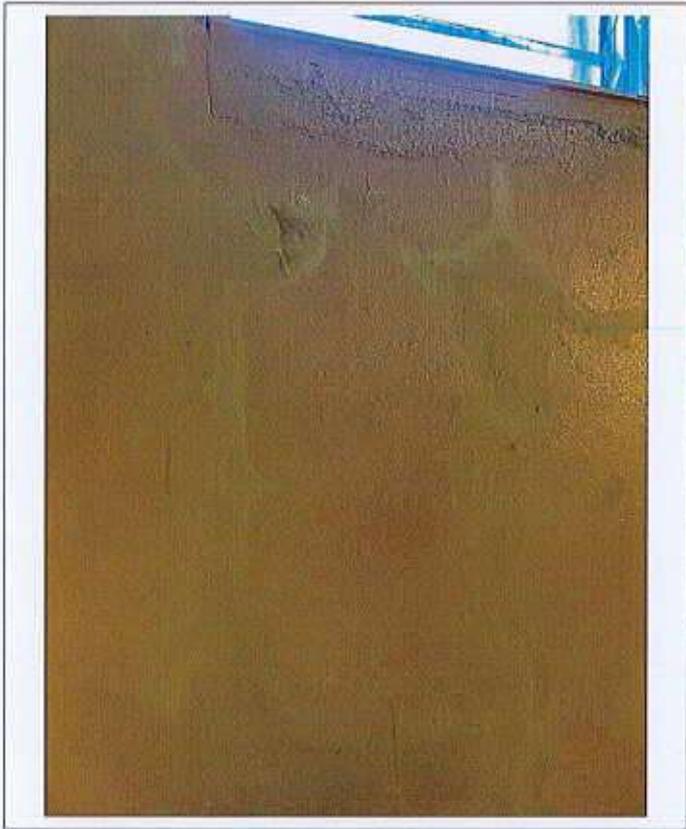
Photographie n° 99



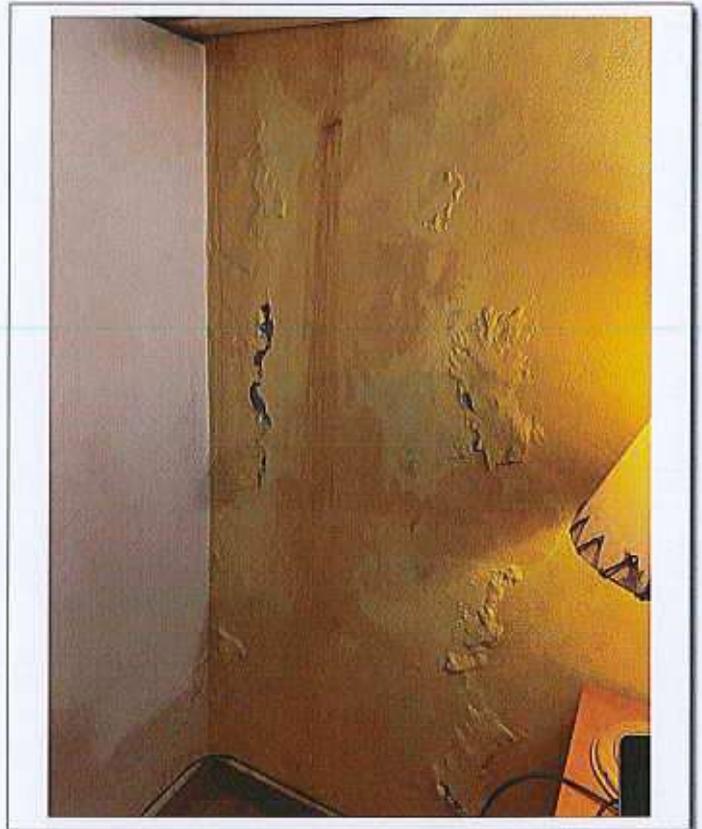
Photographie n° 100



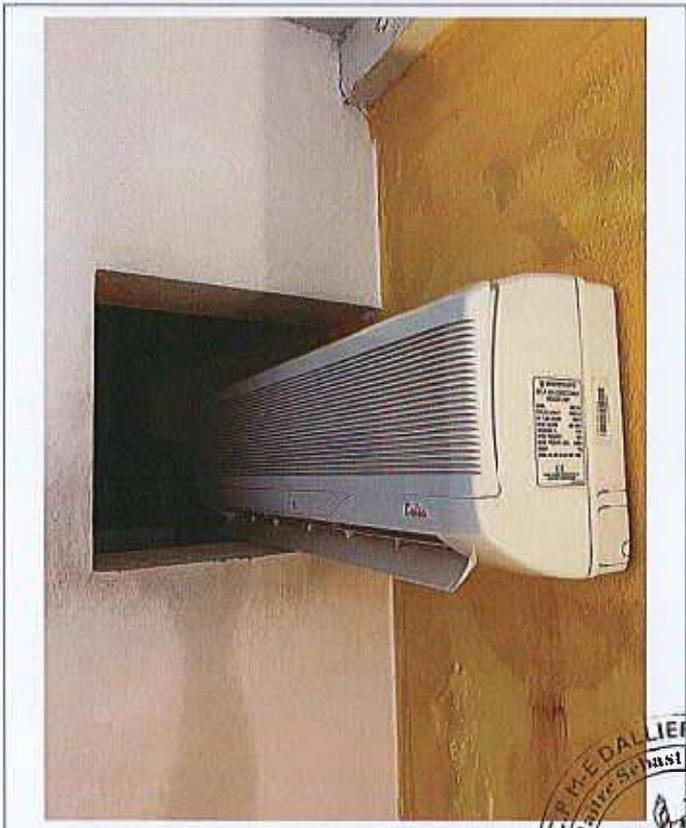
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



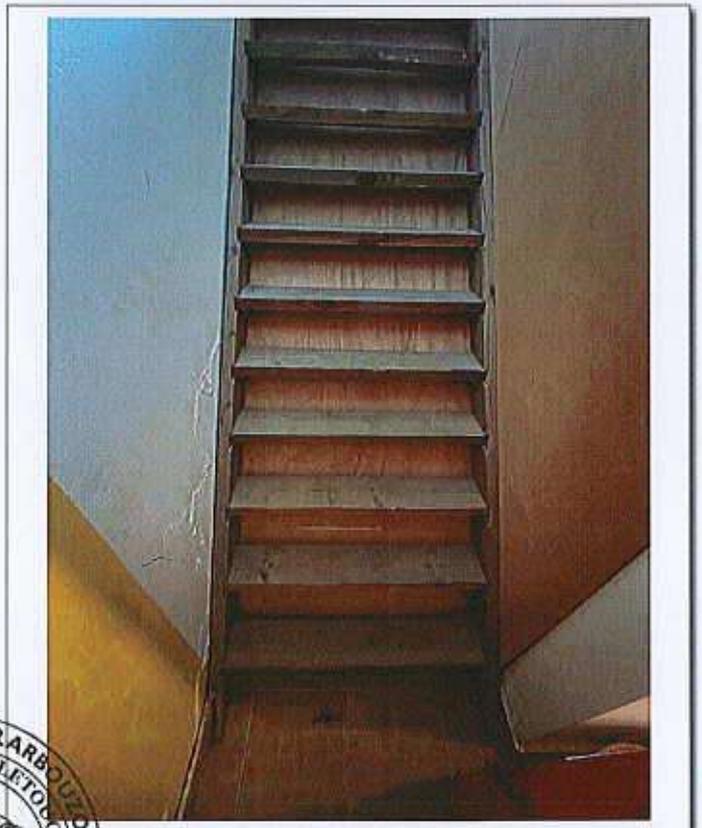
Photographie n° 101



Photographie n° 102



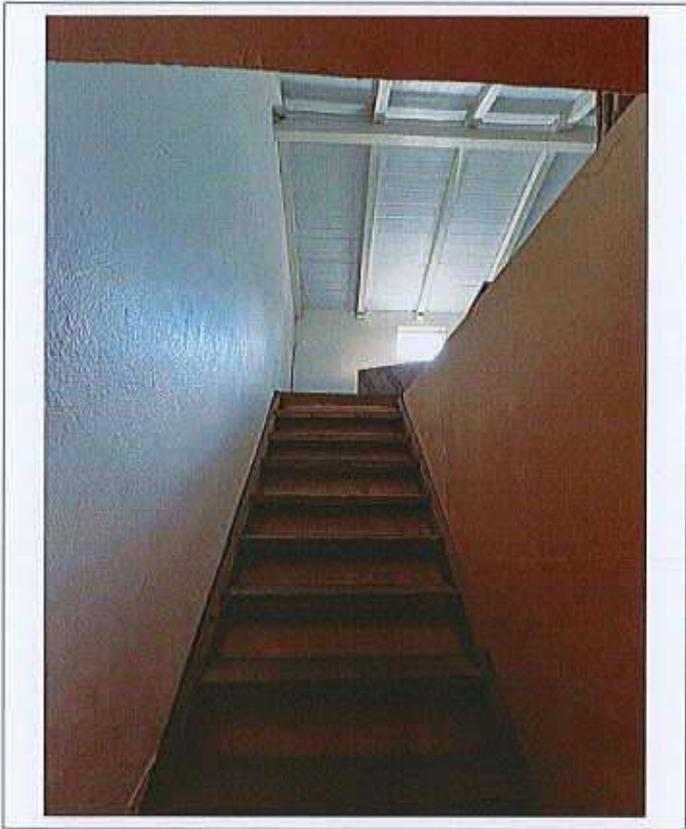
Photographie n° 103



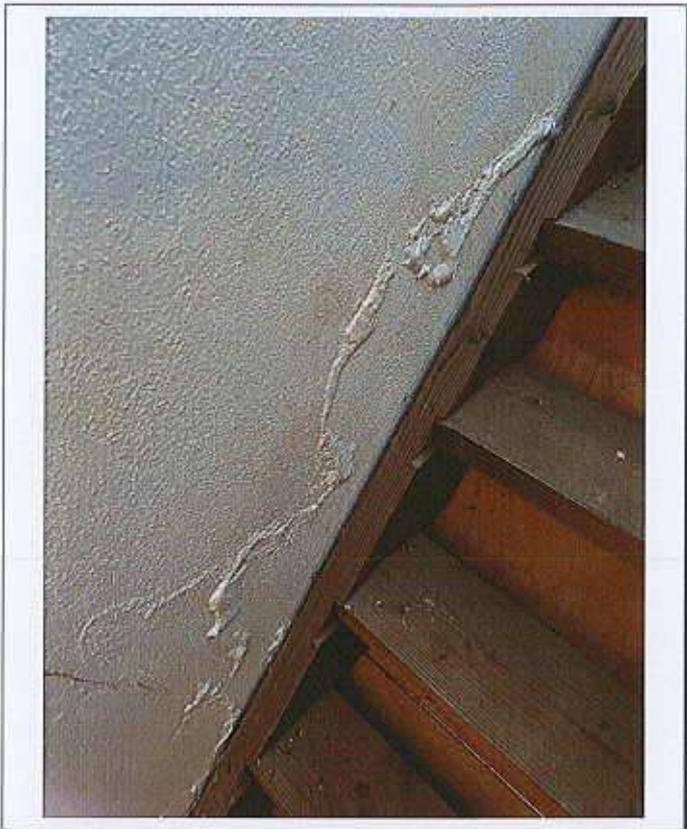
Photographie n° 104



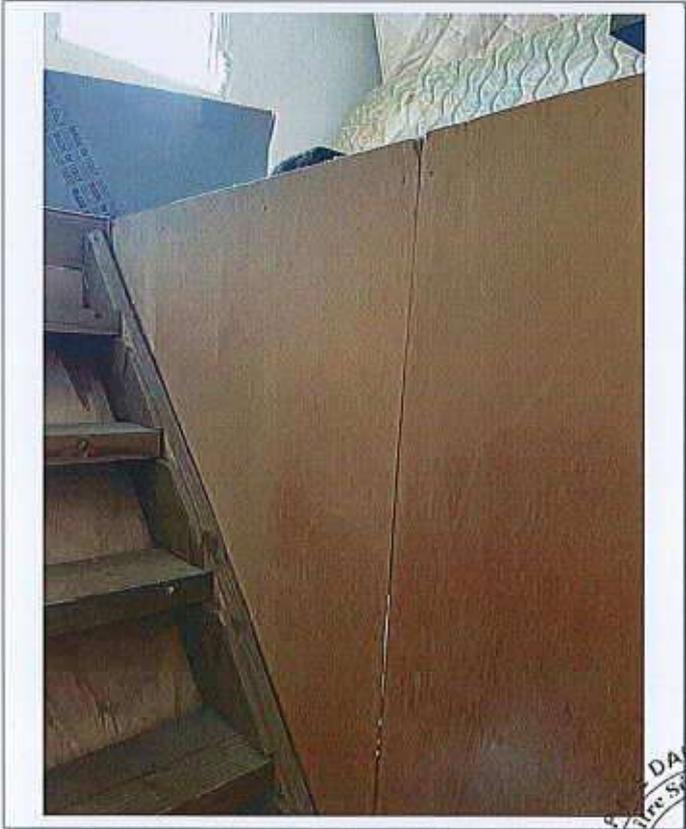
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



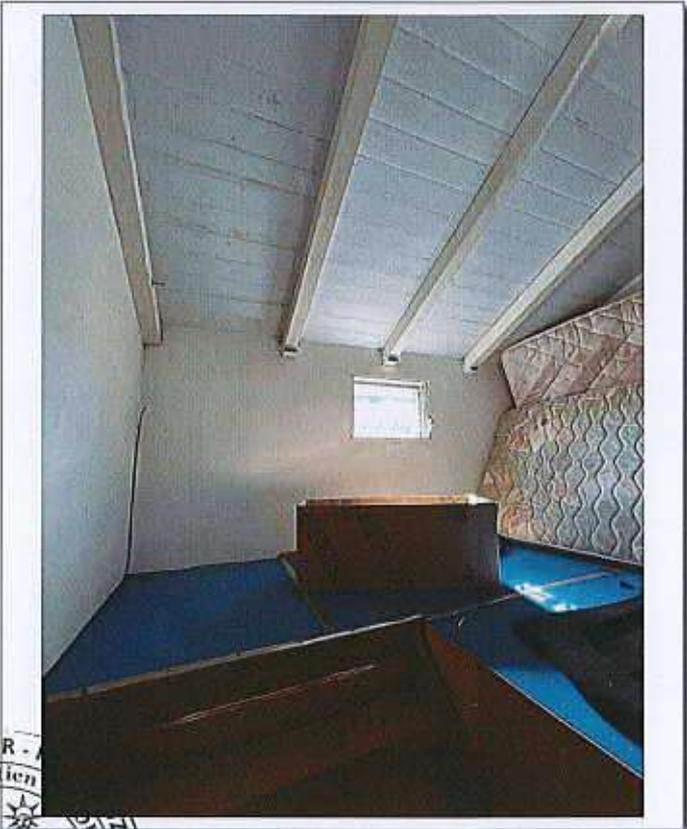
Photographie n° 105



Photographie n° 106



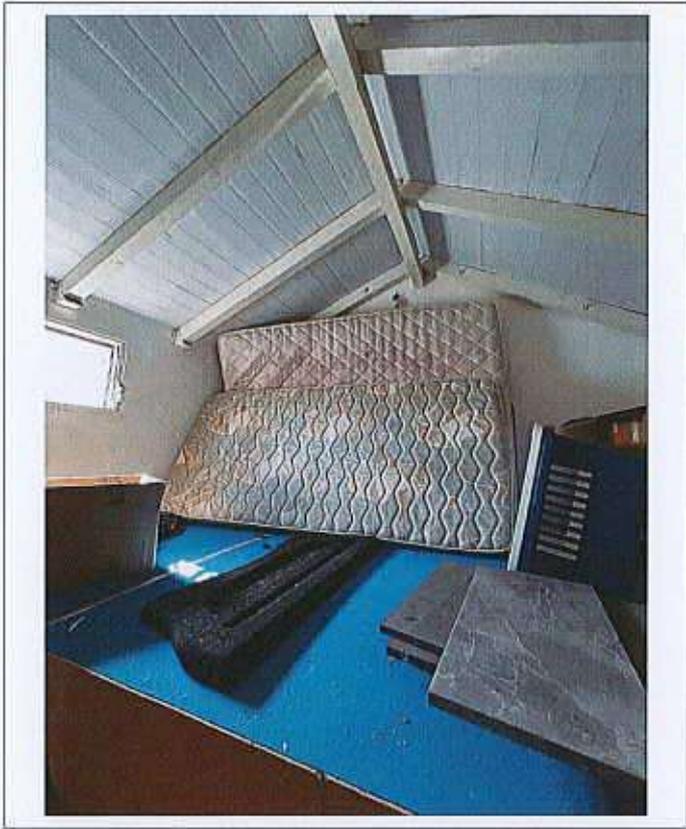
Photographie n° 107



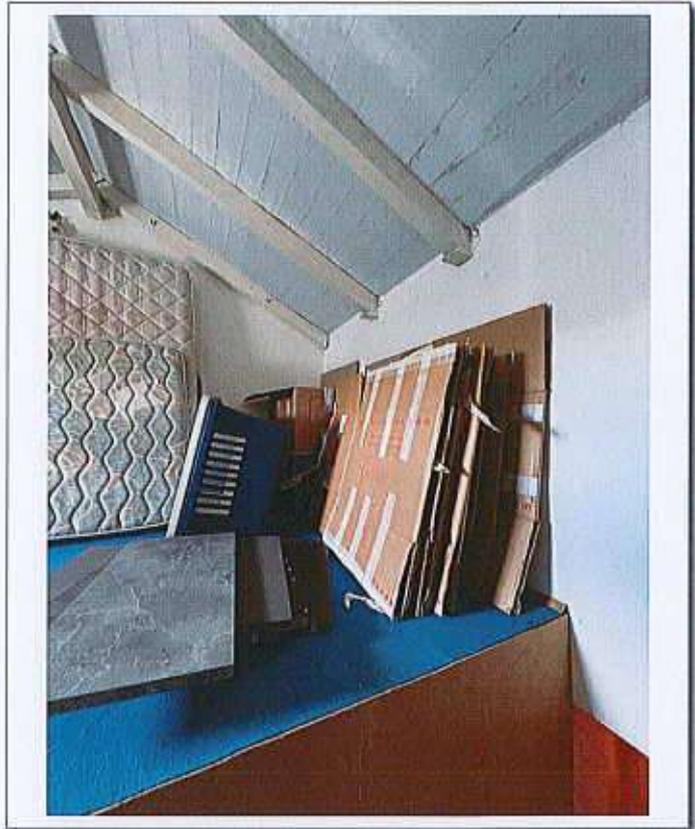
Photographie n° 108



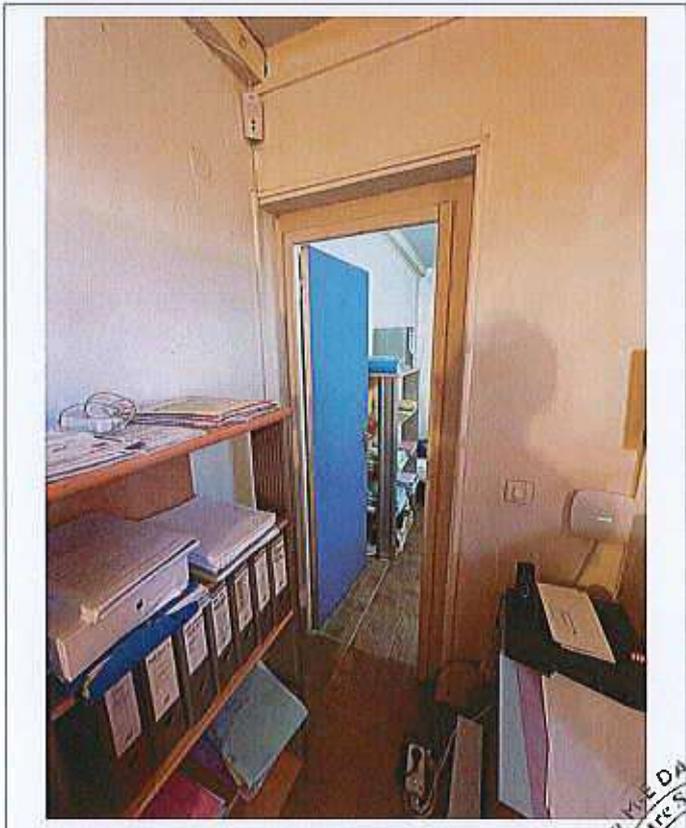
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



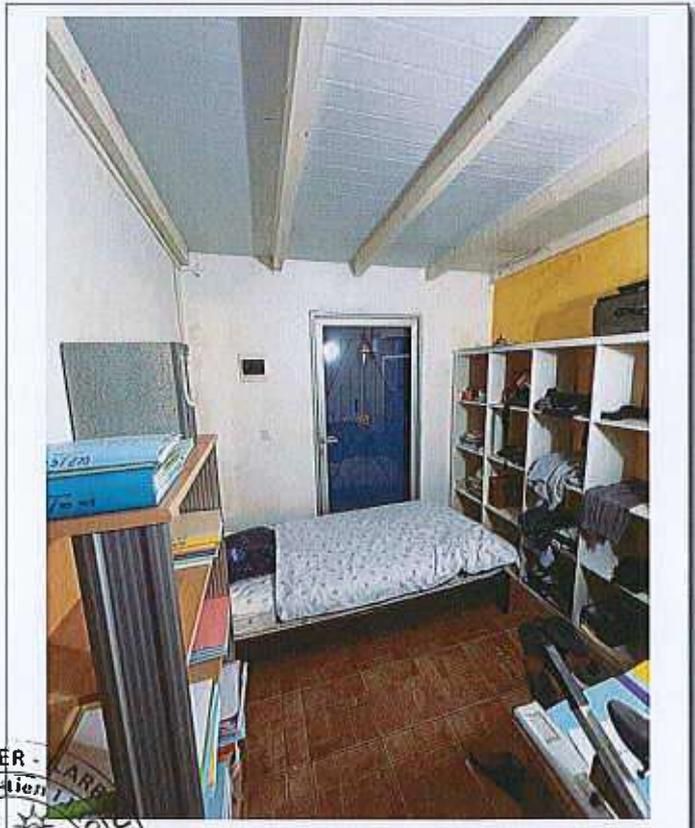
Photographie n° 109



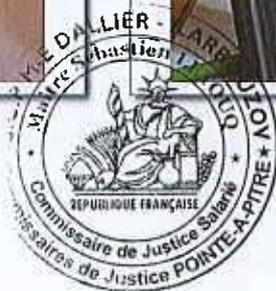
Photographie n° 110



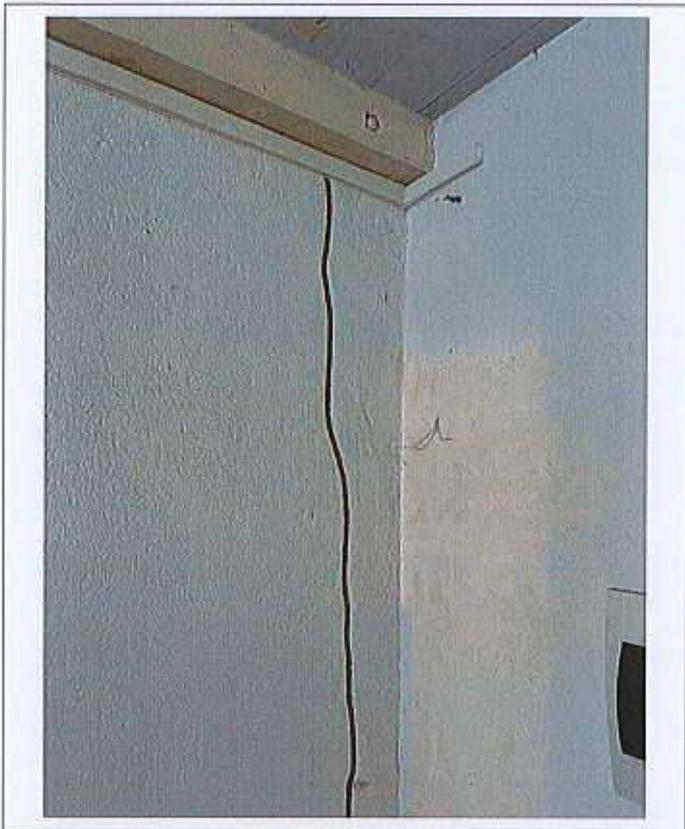
Photographie n° 111



Photographie n° 112



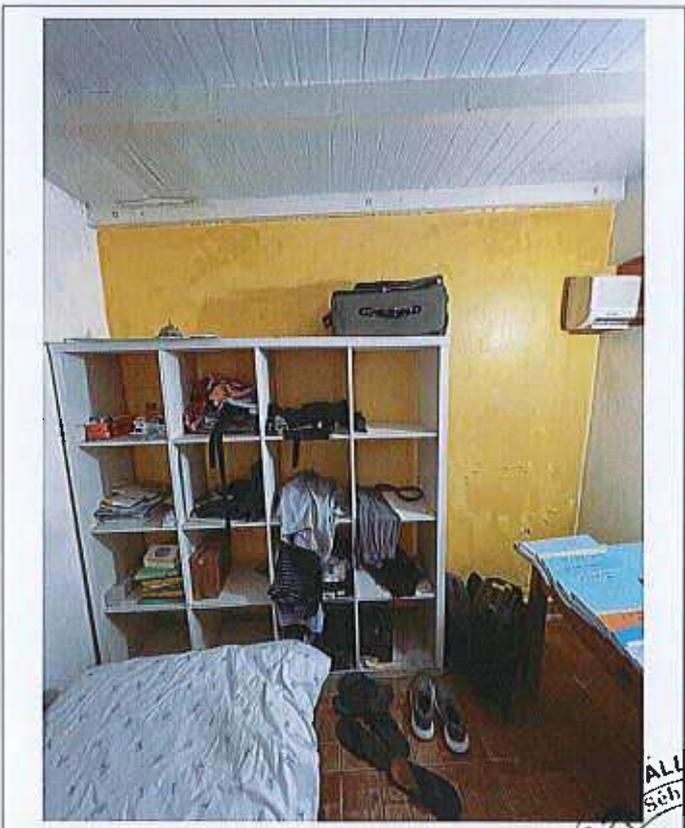
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



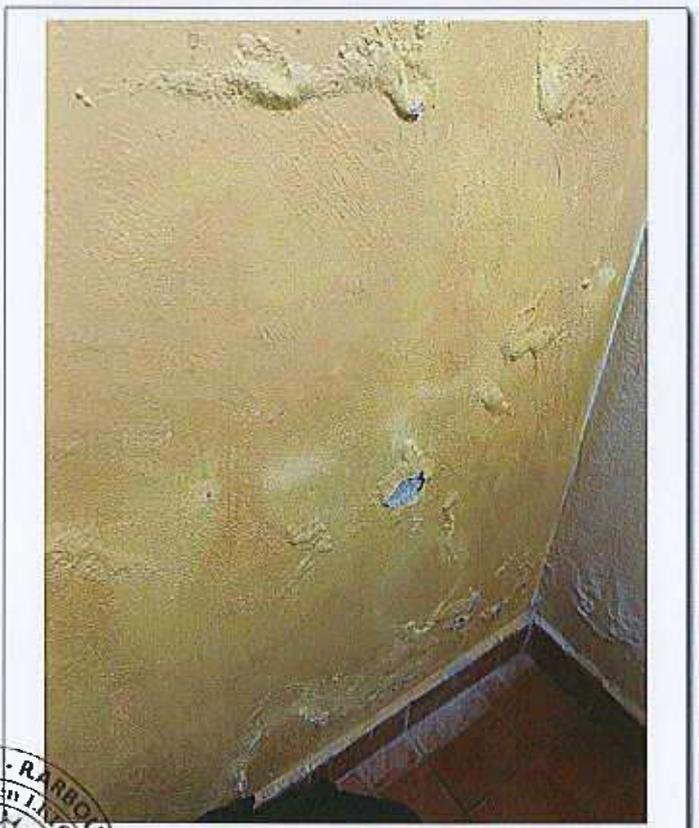
Photographie n° 113



Photographie n° 114



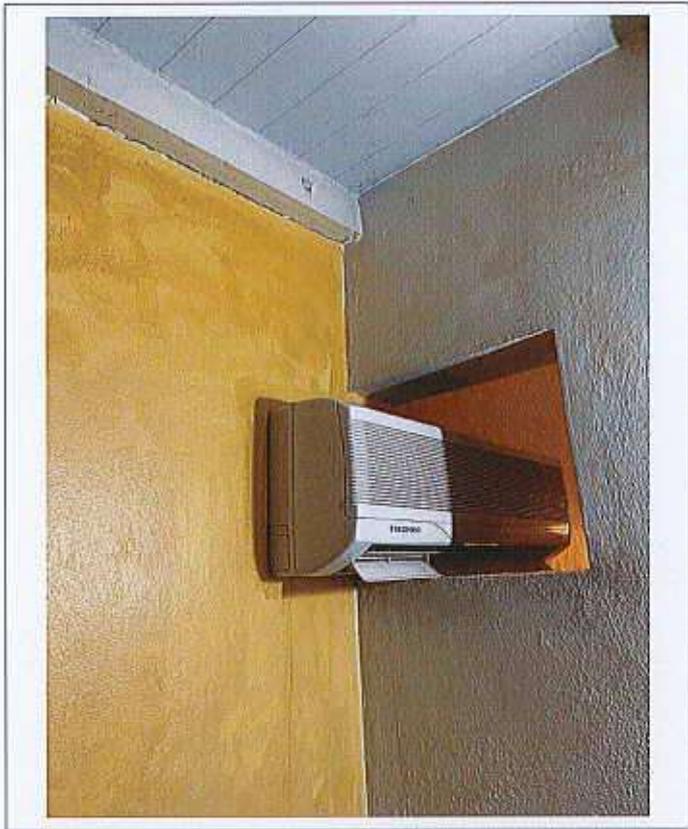
Photographie n° 115



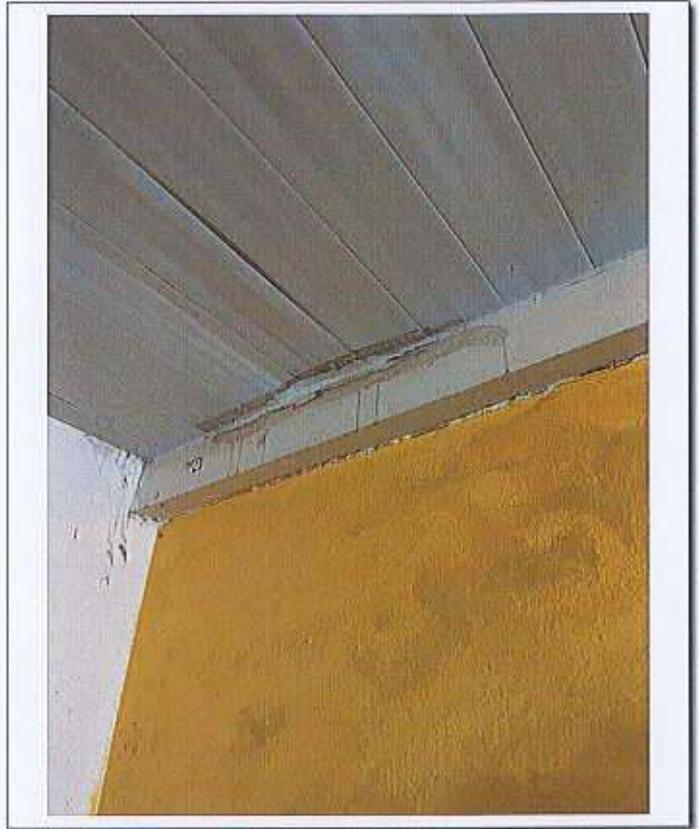
Photographie n° 116



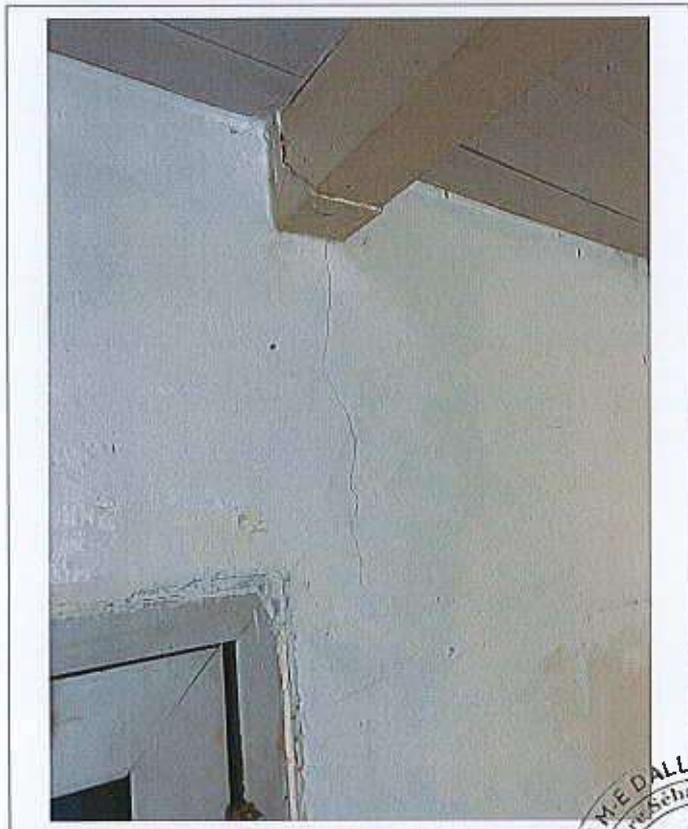
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C



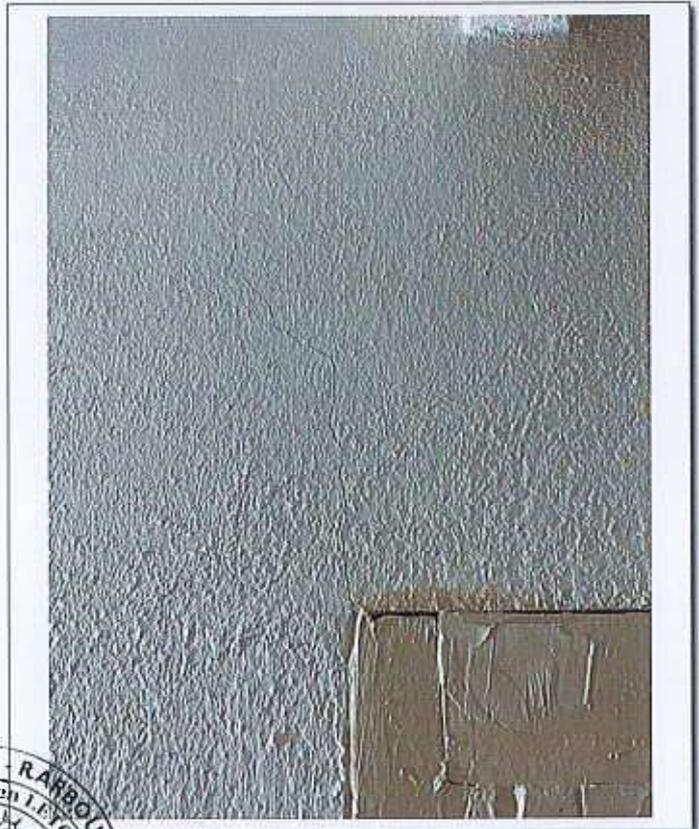
Photographie n° 117



Photographie n° 118



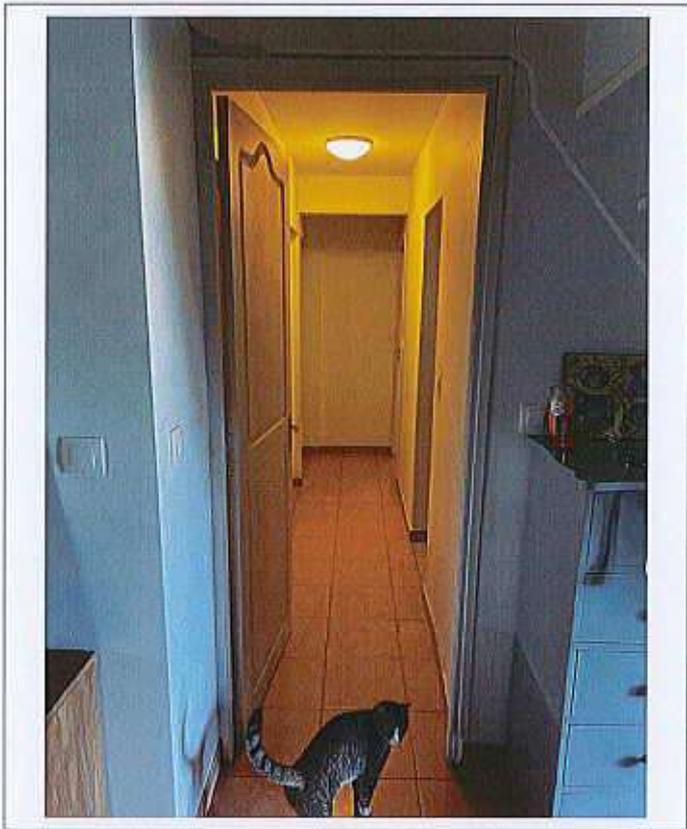
Photographie n° 119



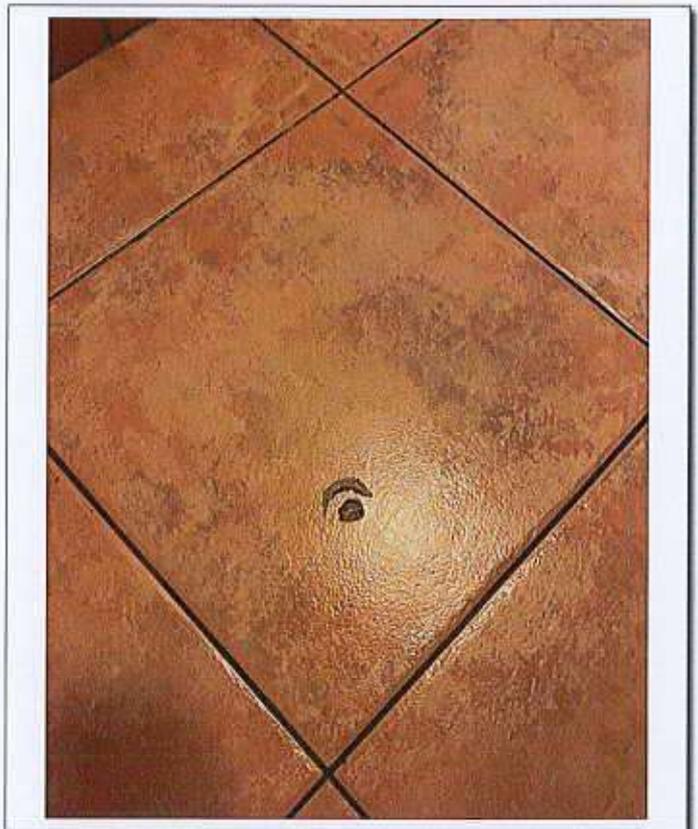
Photographie n° 120



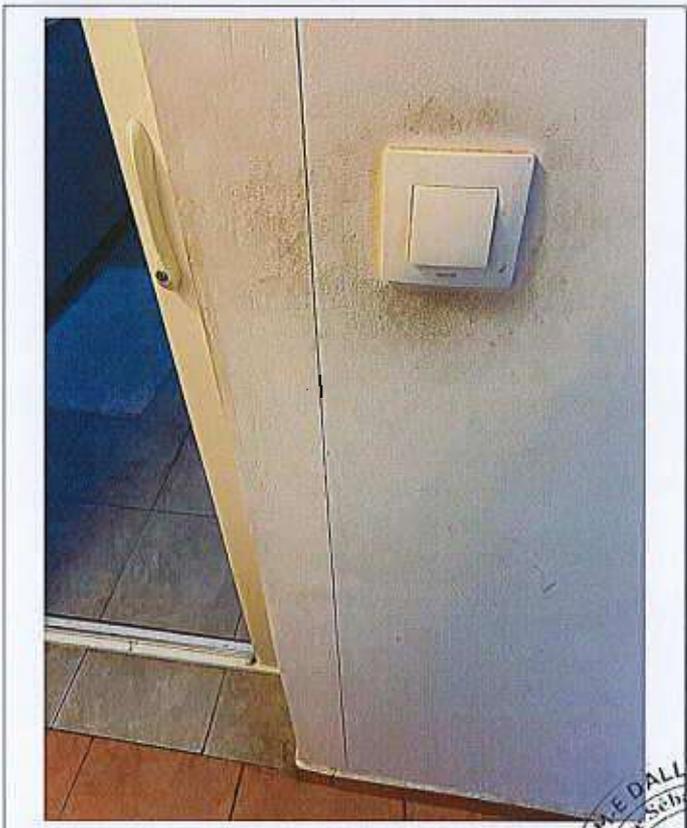
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C



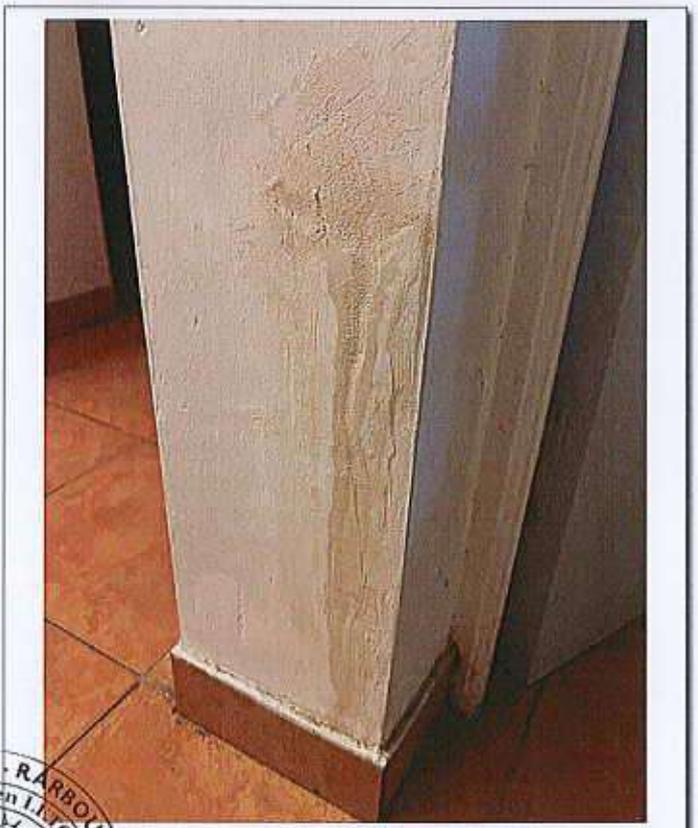
Photographie n° 121



Photographie n° 122



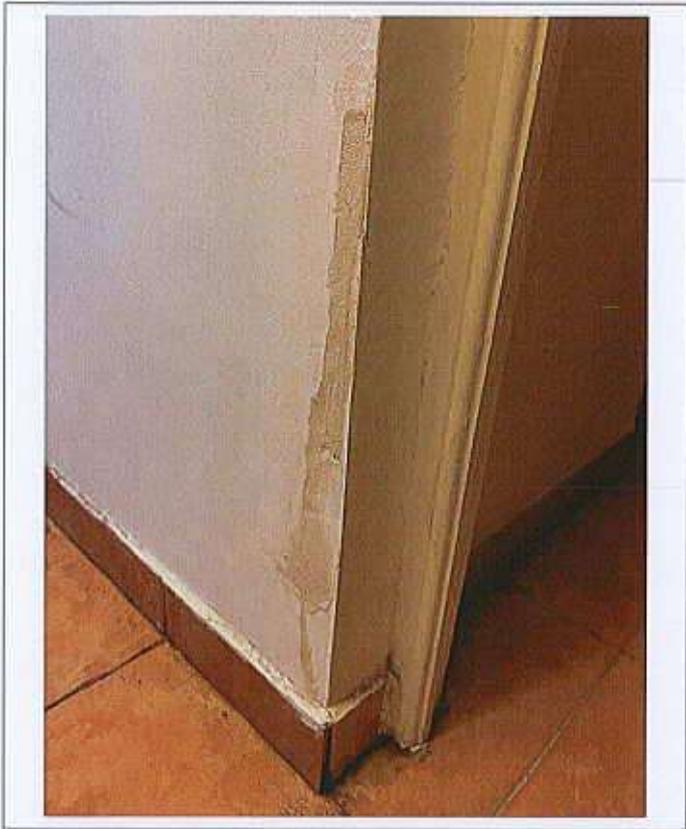
Photographie n° 123



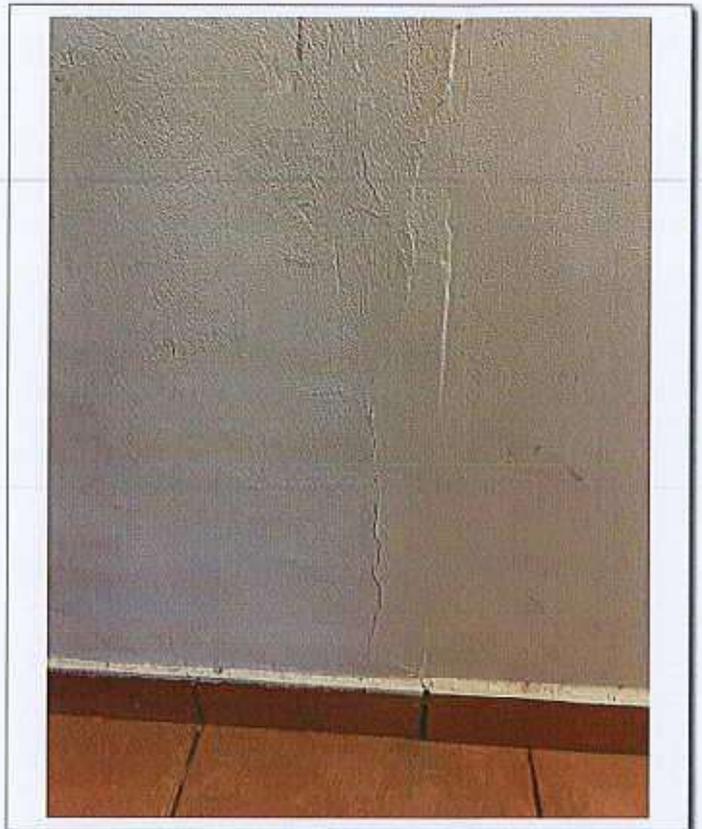
Photographie n° 124



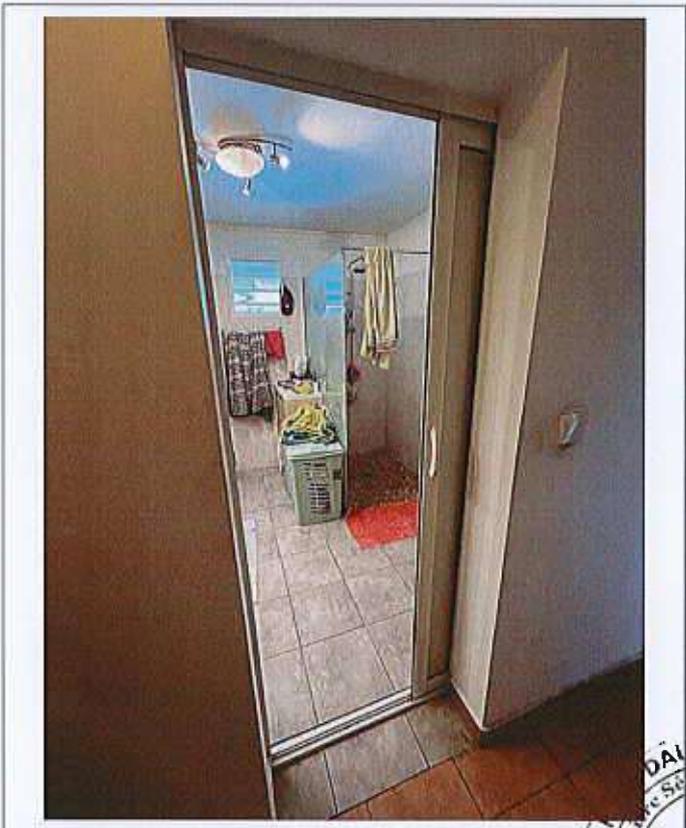
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE



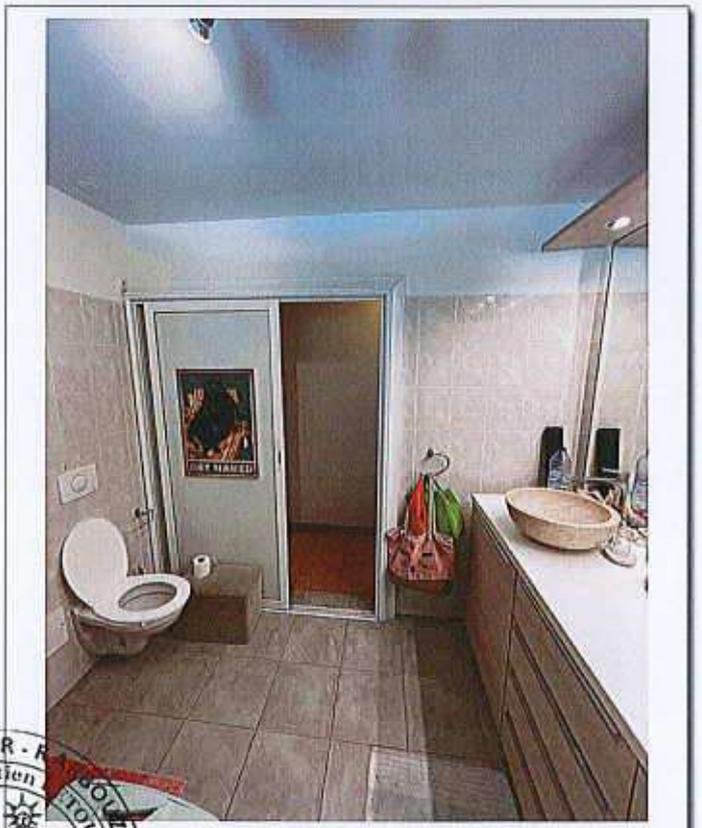
Photographie n° 125



Photographie n° 126



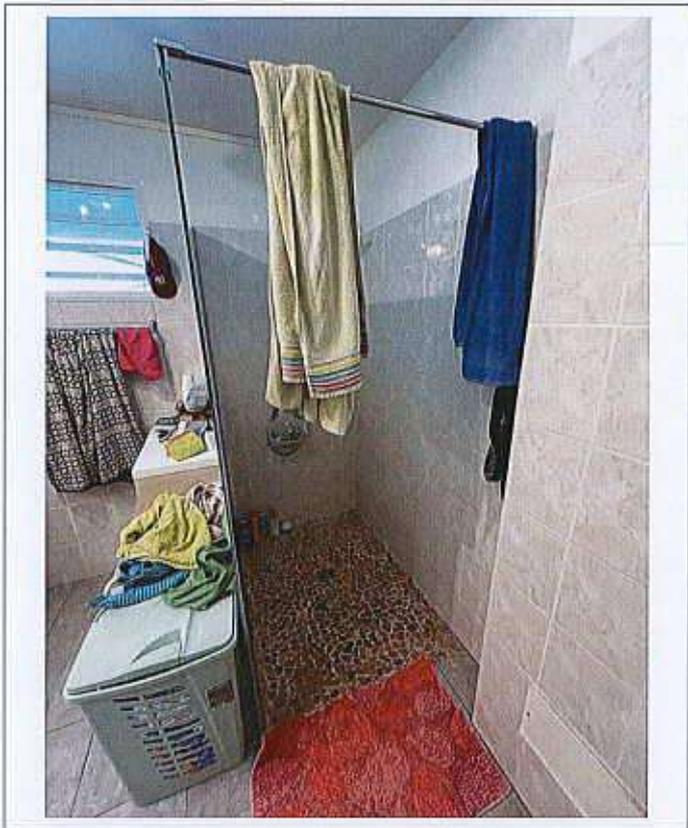
Photographie n° 127



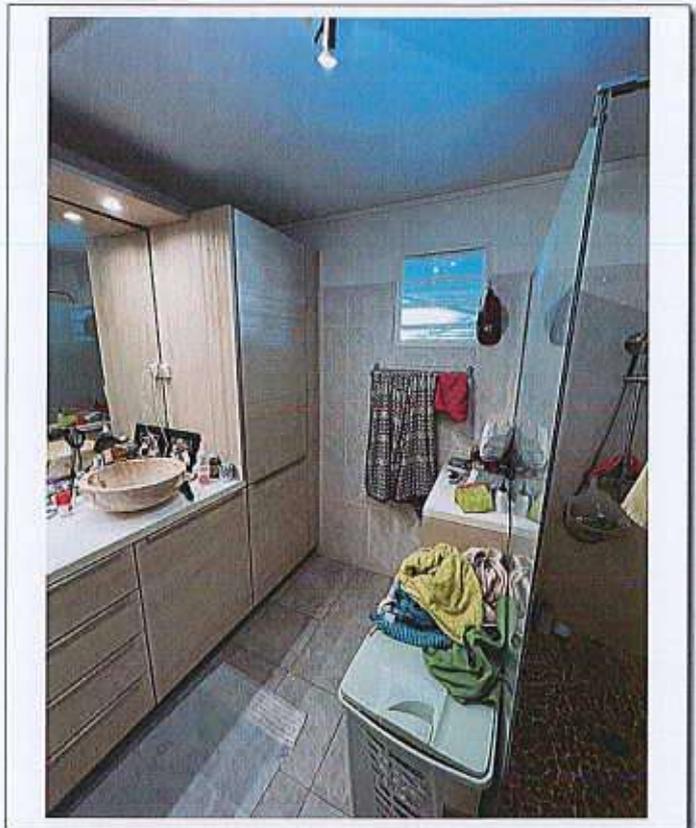
Photographie n° 128



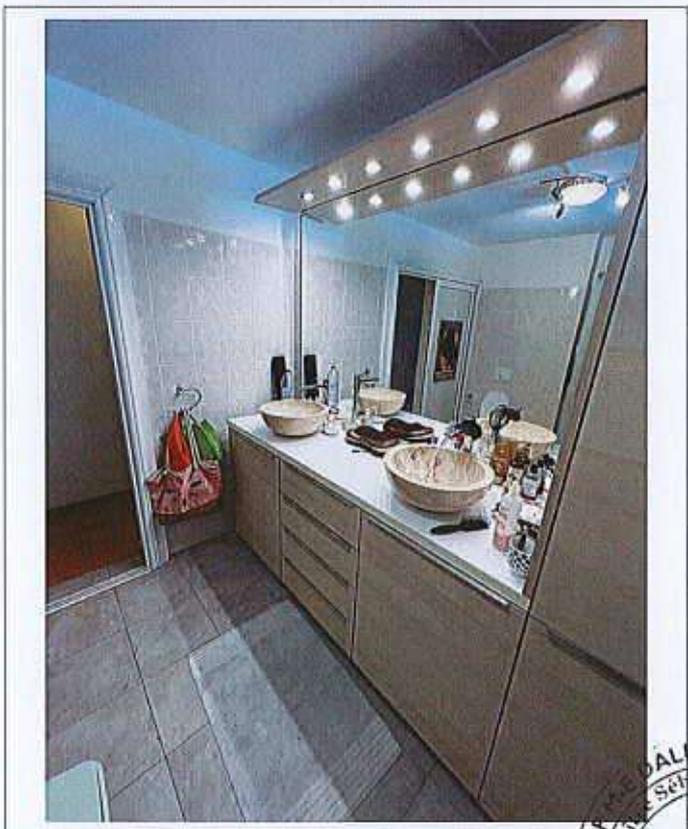
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



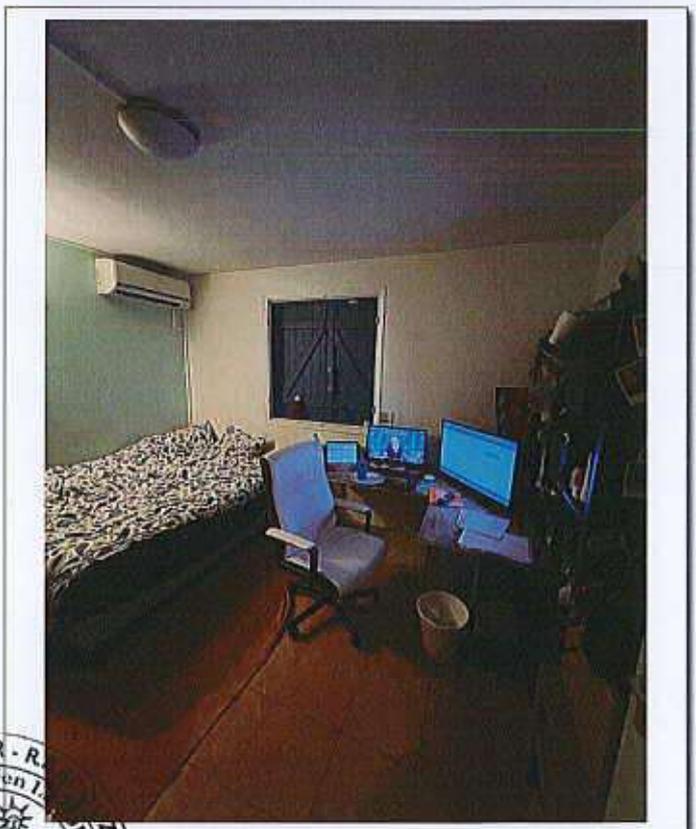
Photographie n° 129



Photographie n° 130



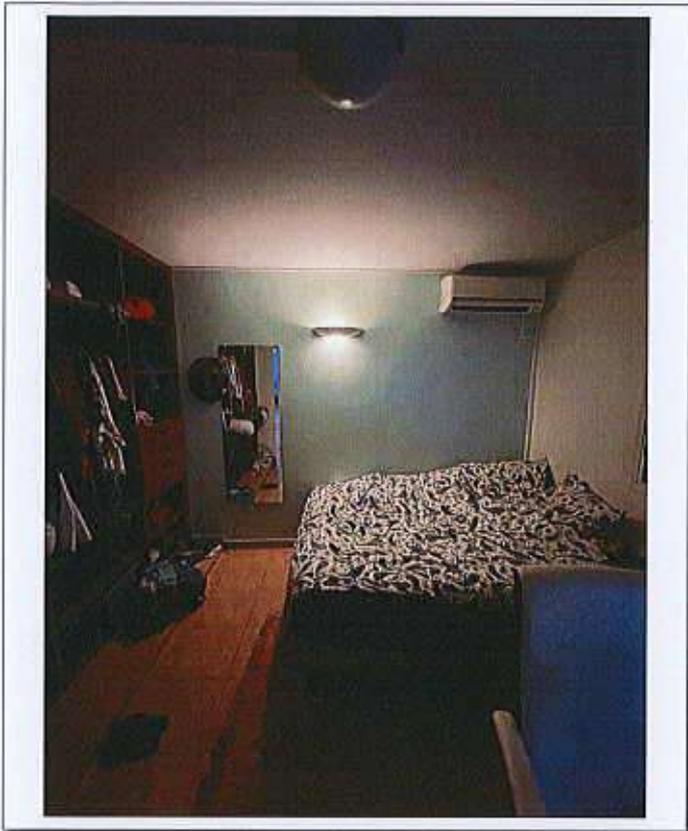
Photographie n° 131



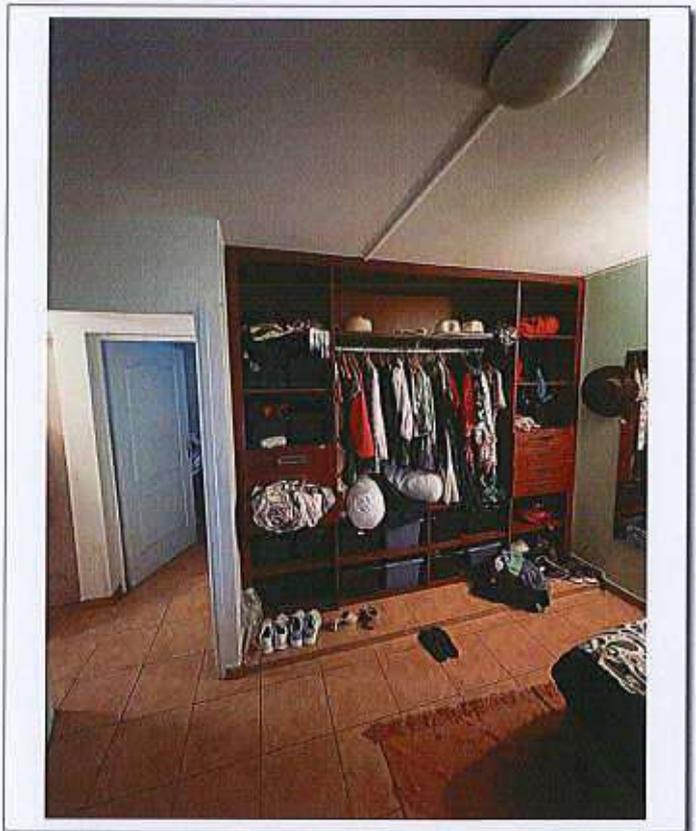
Photographie n° 132



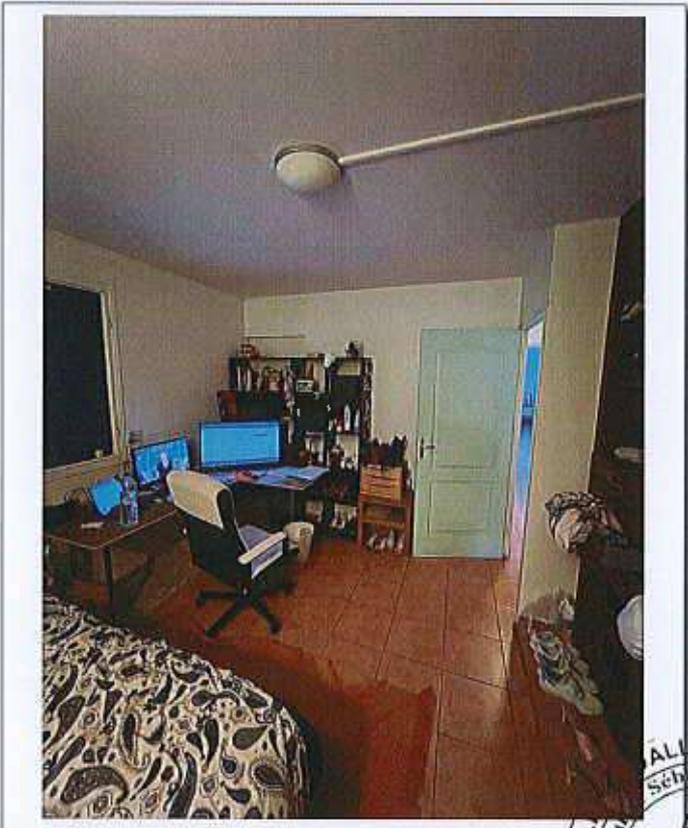
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c.



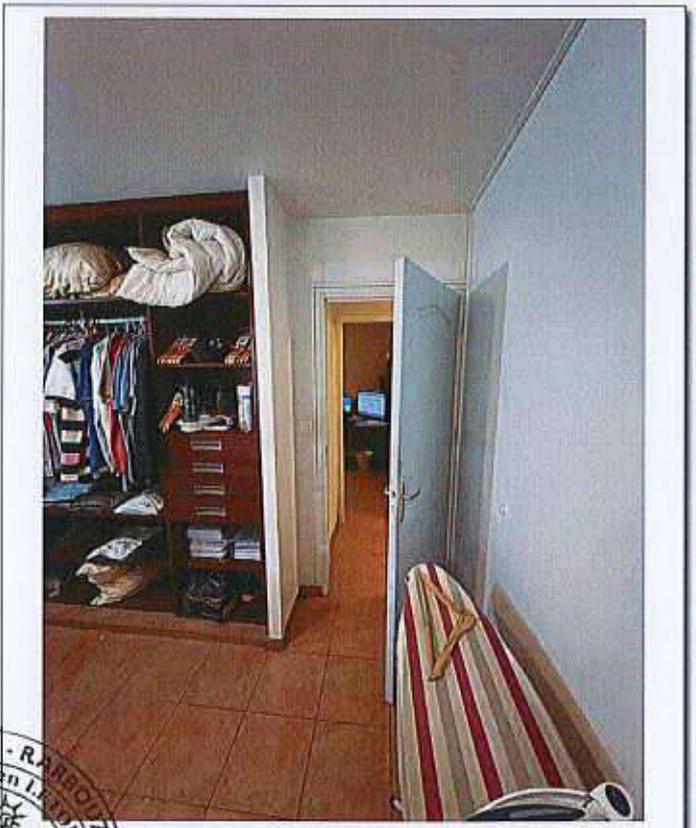
Photographie n° 133



Photographie n° 134



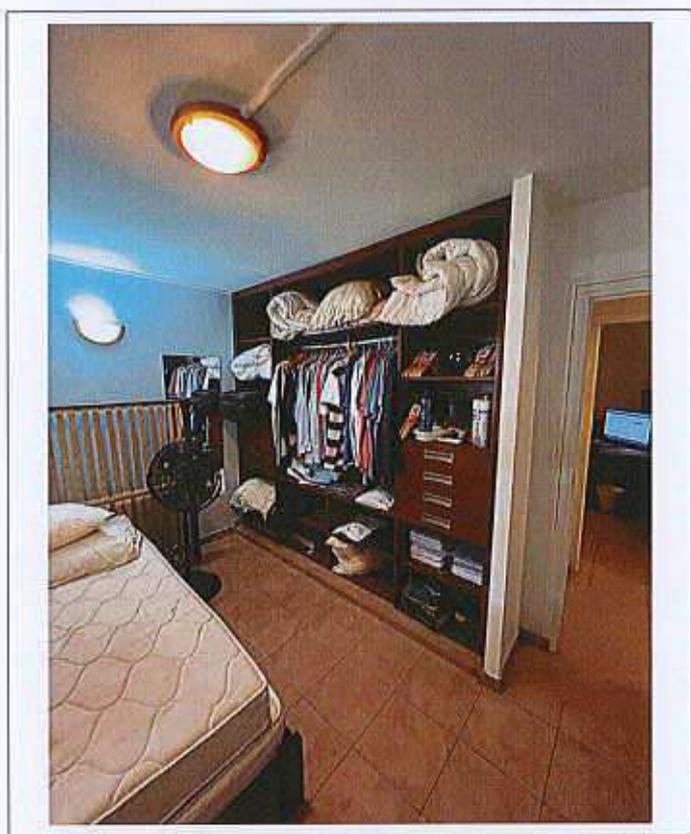
Photographie n° 135



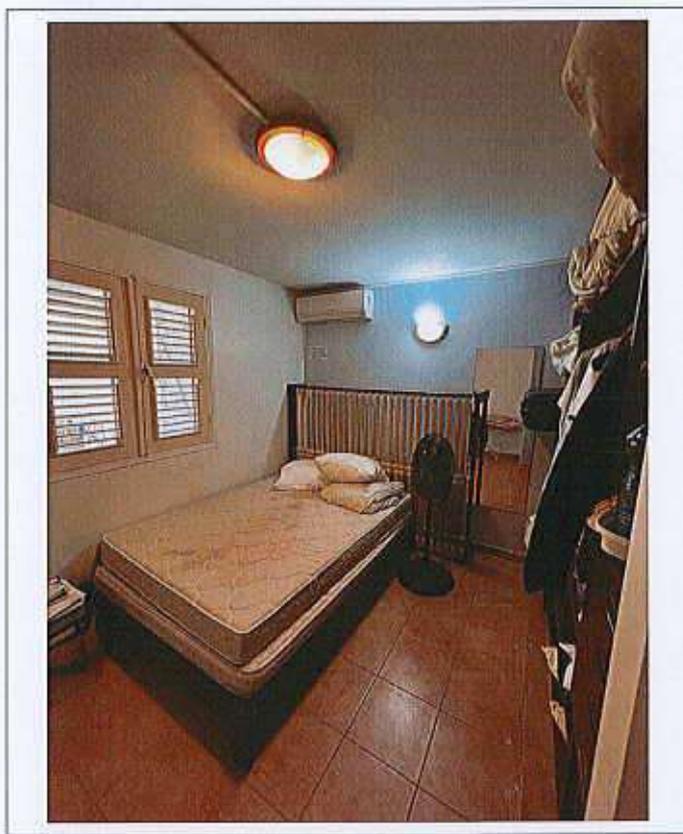
Photographie n° 136



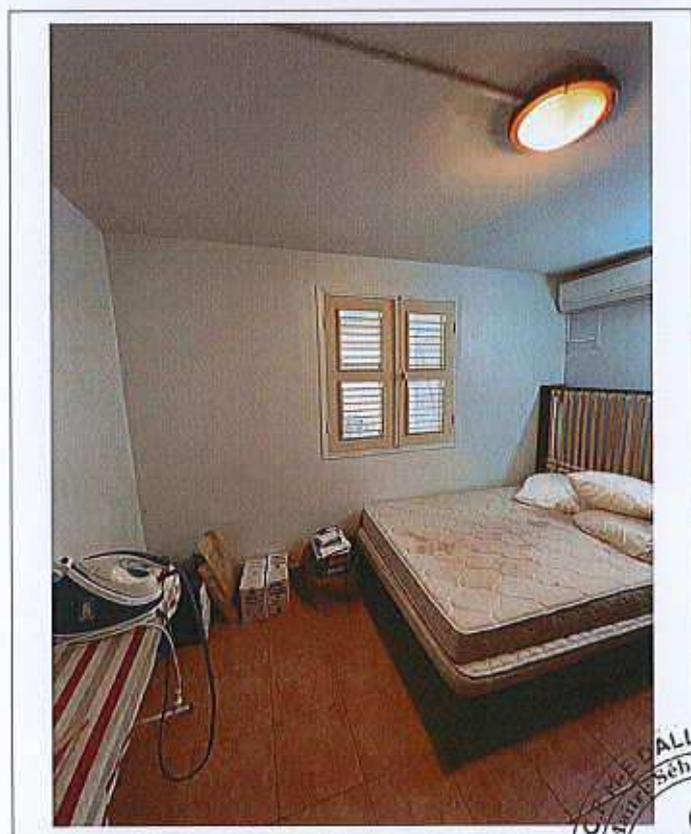
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c-



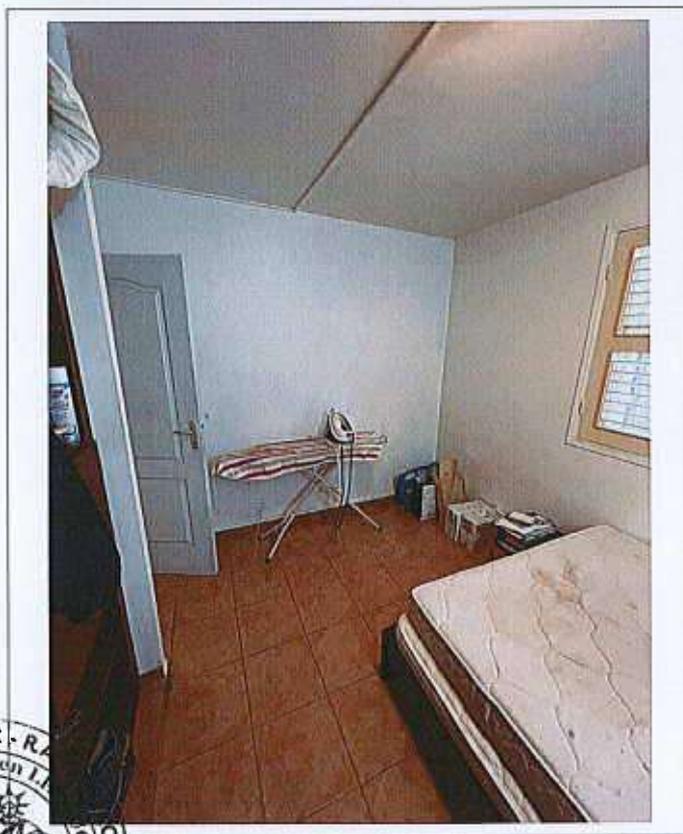
Photographie n° 137



Photographie n° 138



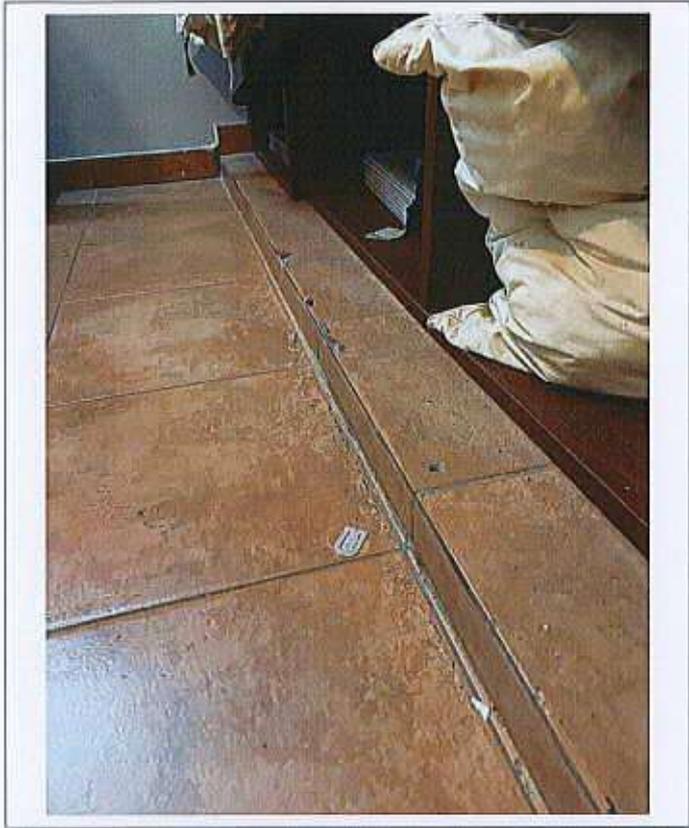
Photographie n° 139



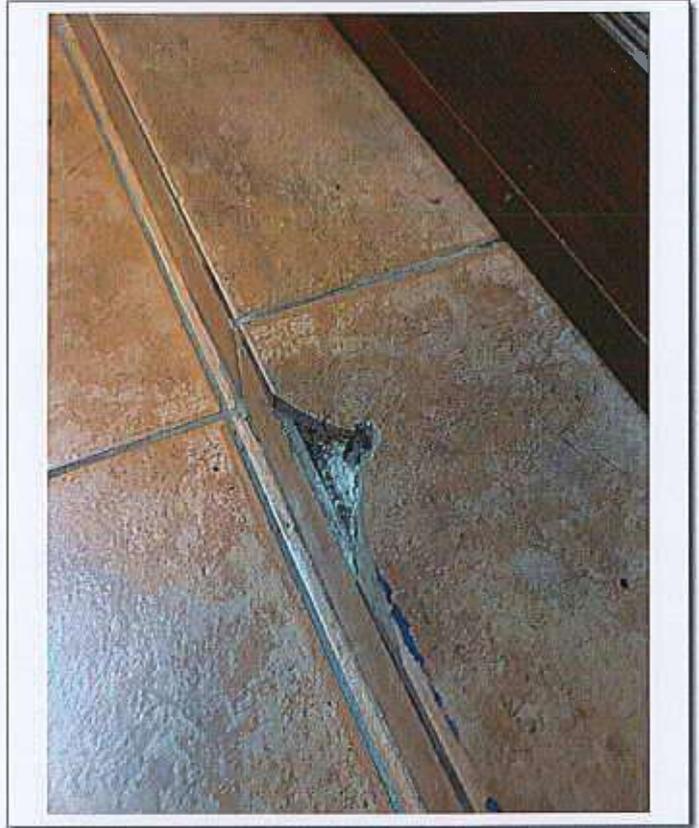
Photographie n° 140



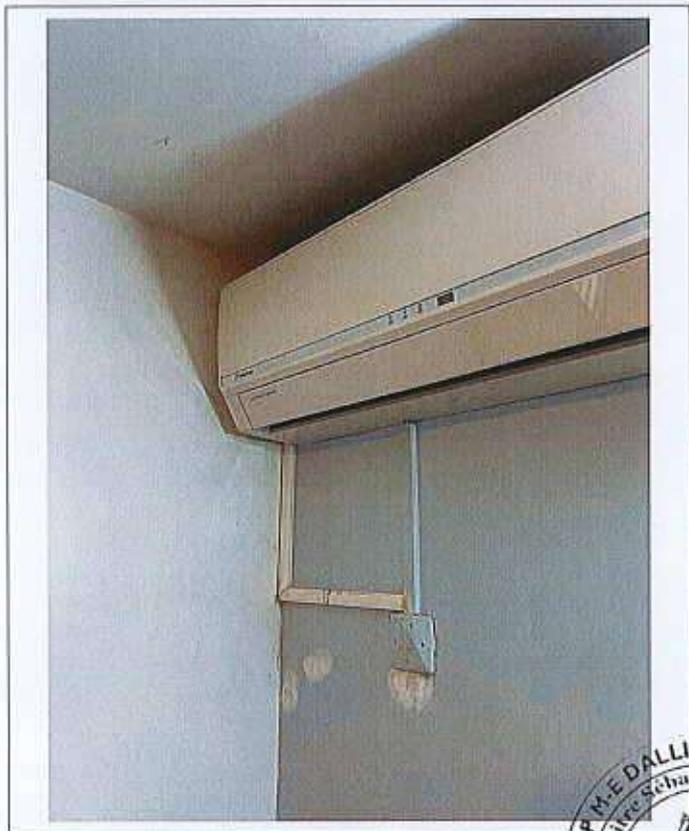
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE C



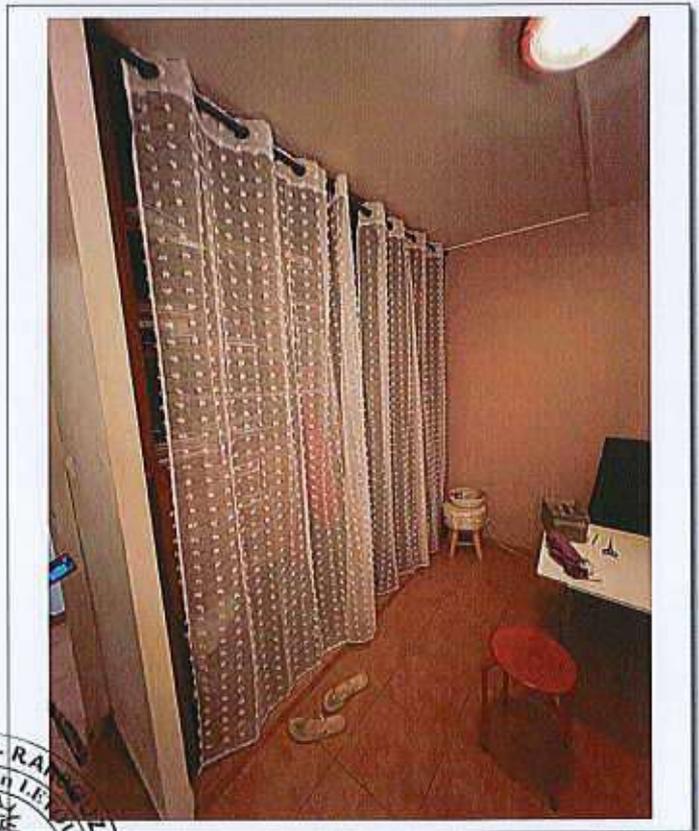
Photographie n° 141



Photographie n° 142



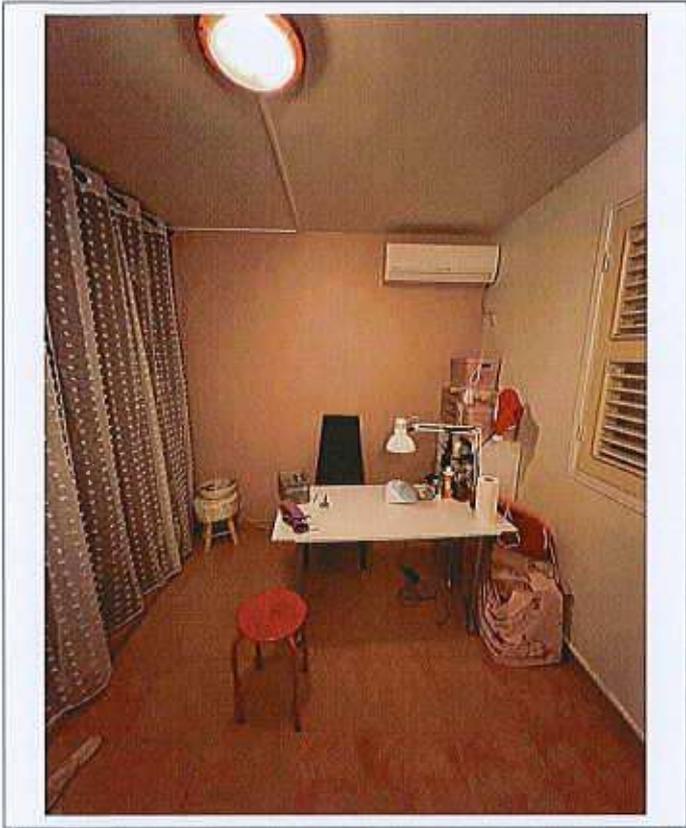
Photographie n° 143



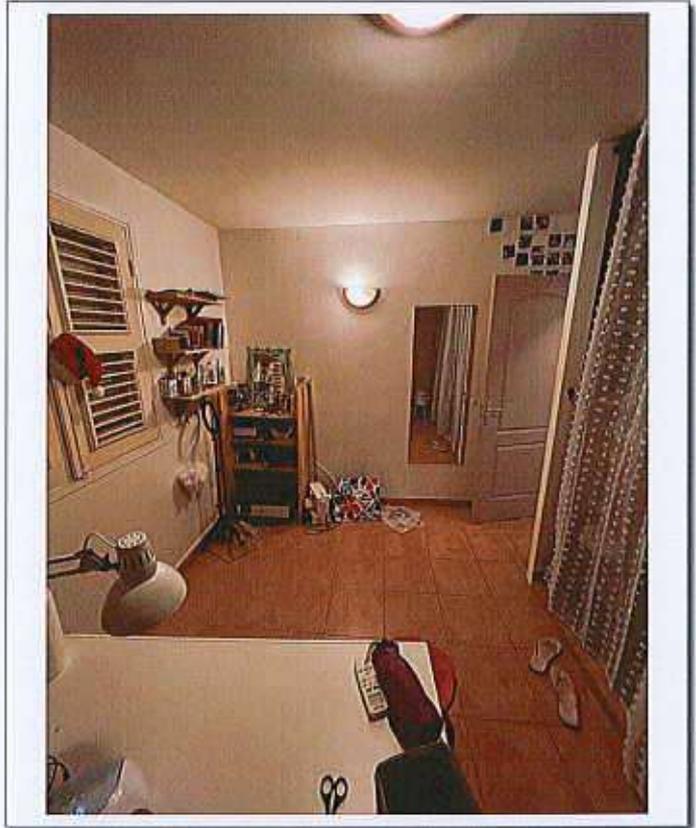
Photographie n° 144



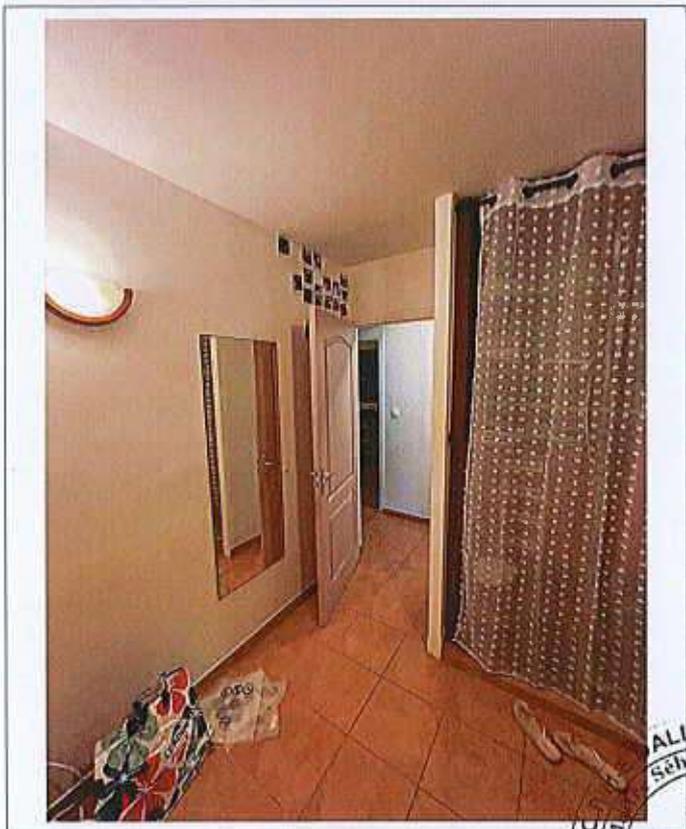
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



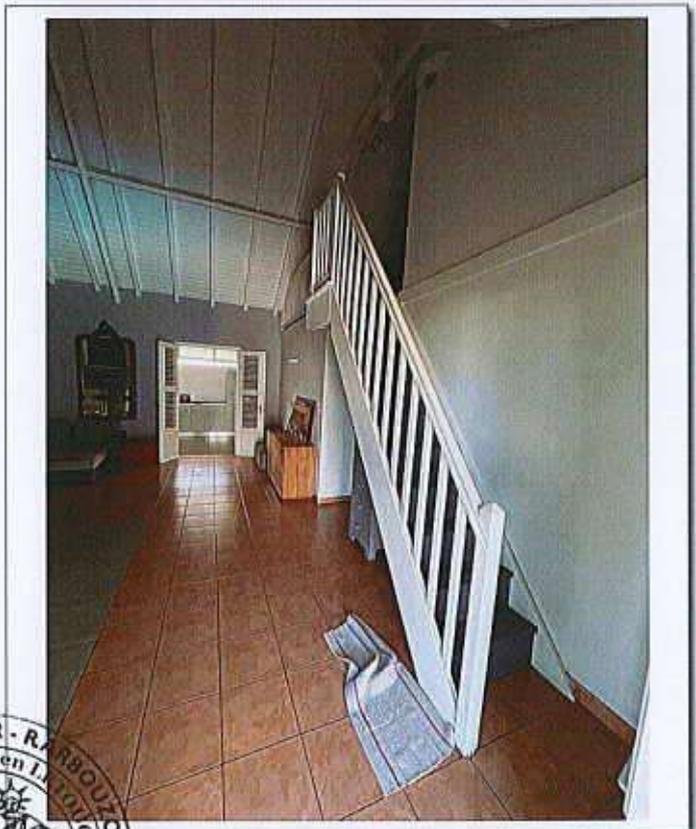
Photographie n° 145



Photographie n° 146



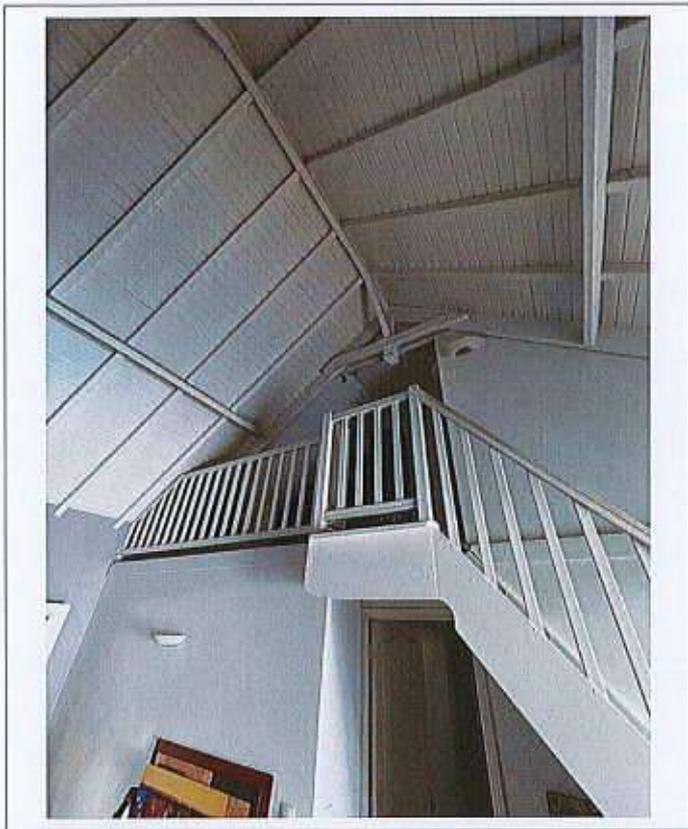
Photographie n° 147



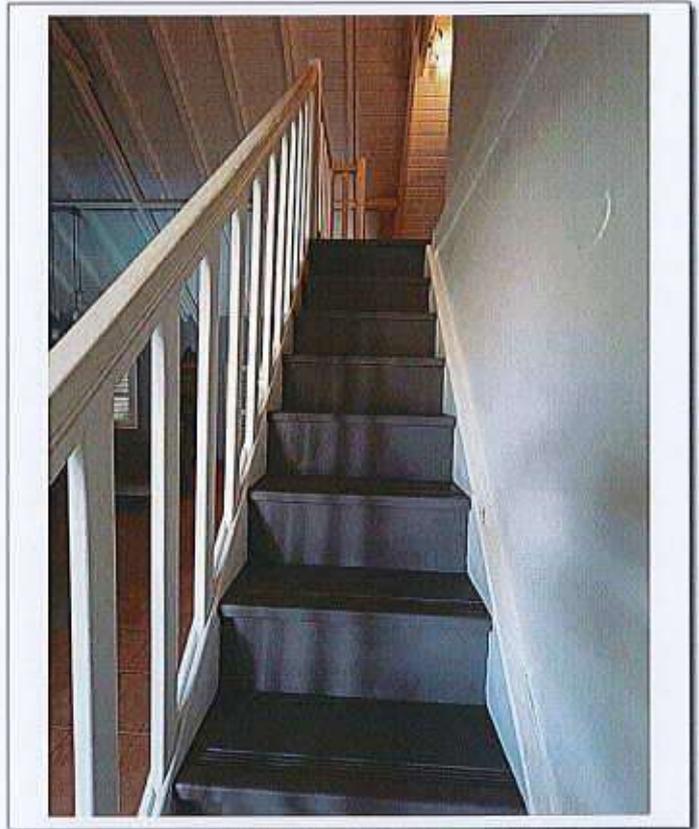
Photographie n° 148



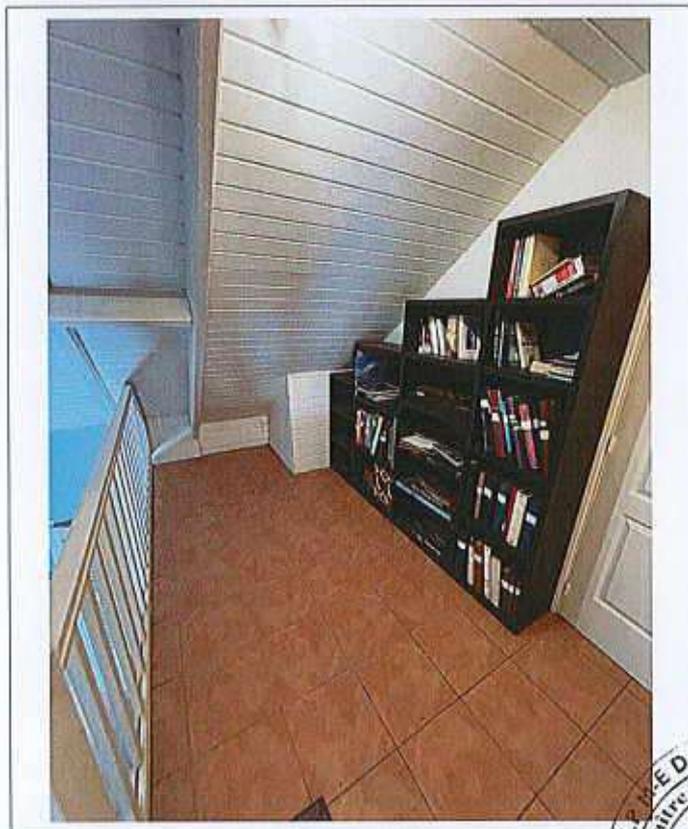
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



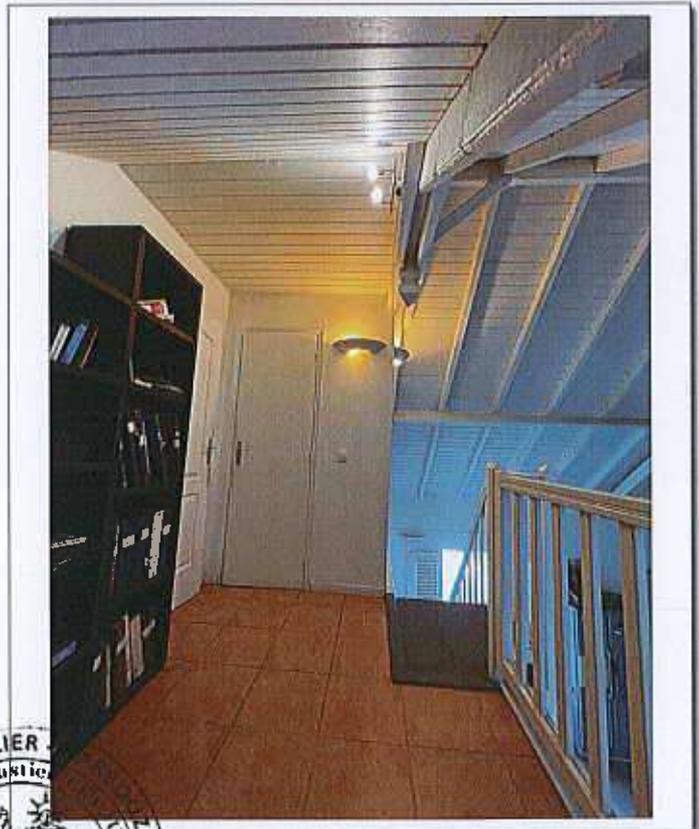
Photographie n° 149



Photographie n° 150



Photographie n° 151



Photographie n° 152



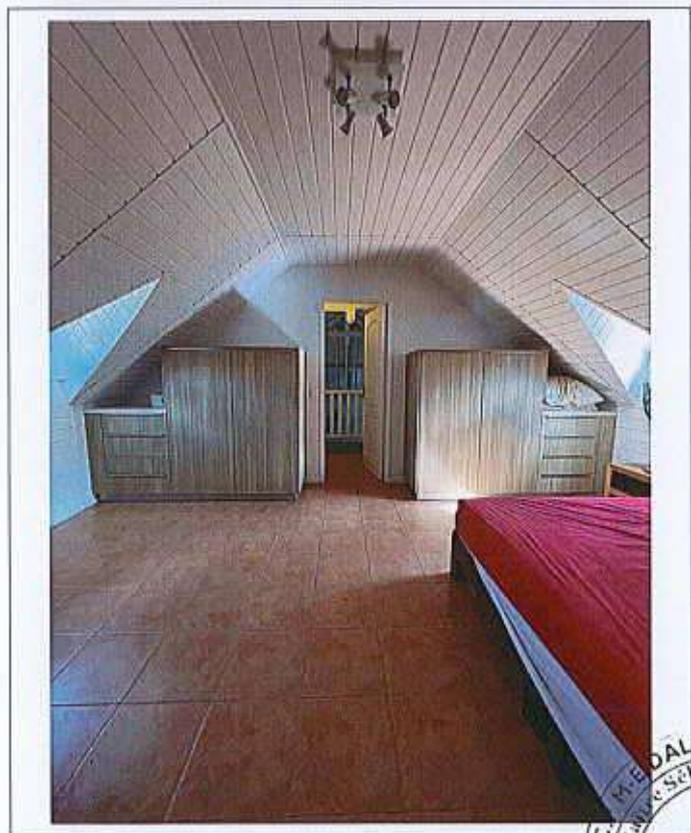
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



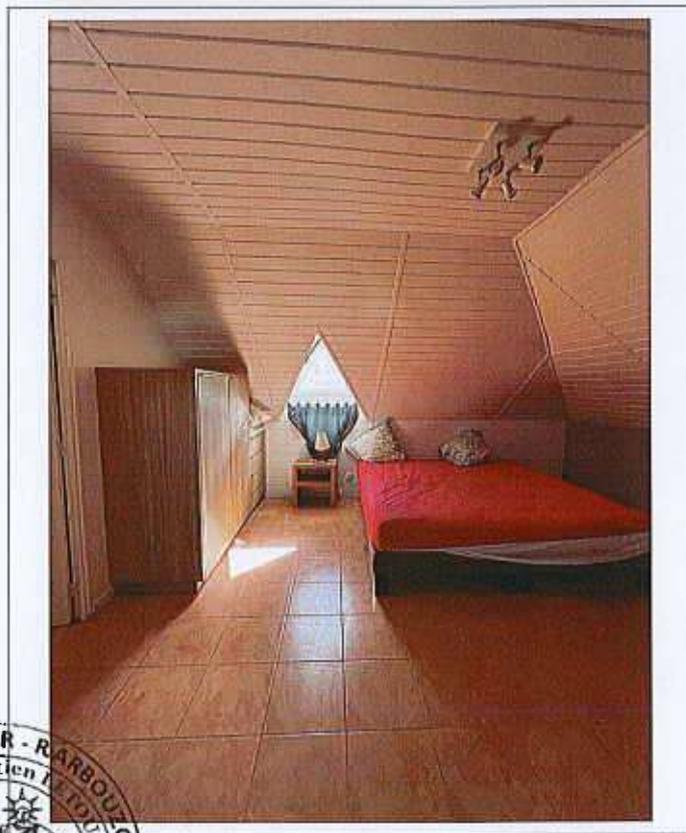
Photographie n° 153



Photographie n° 154



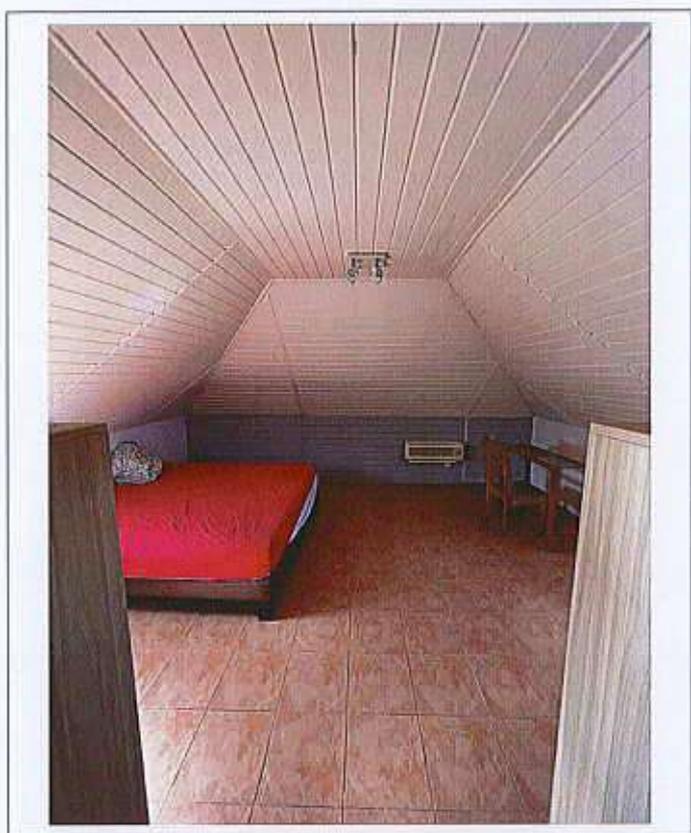
Photographie n° 155



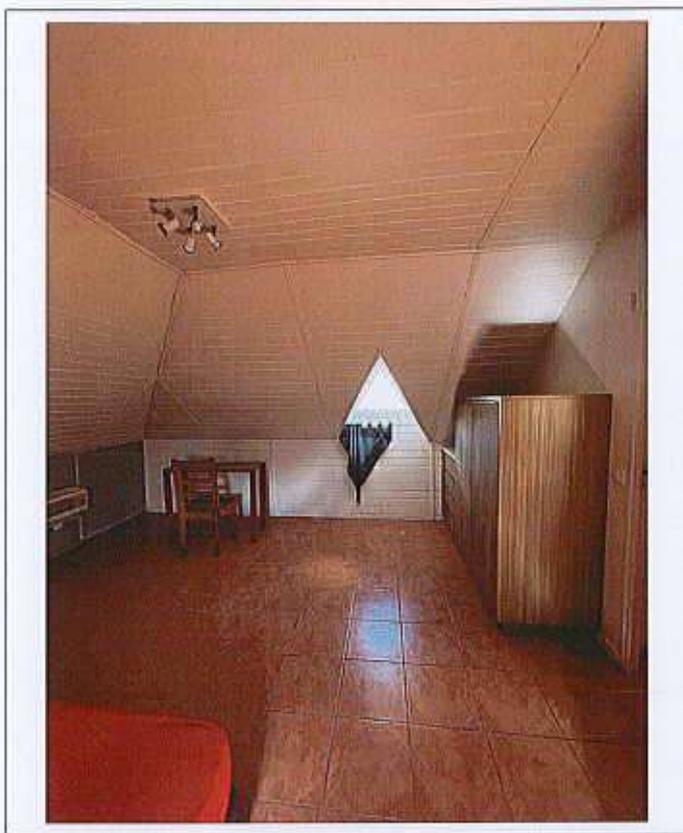
Photographie n° 156



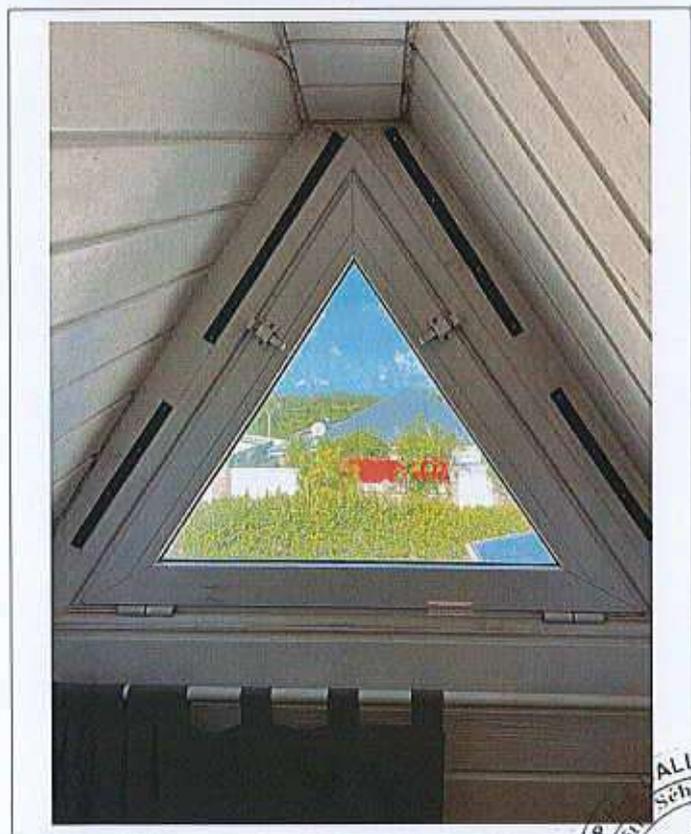
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



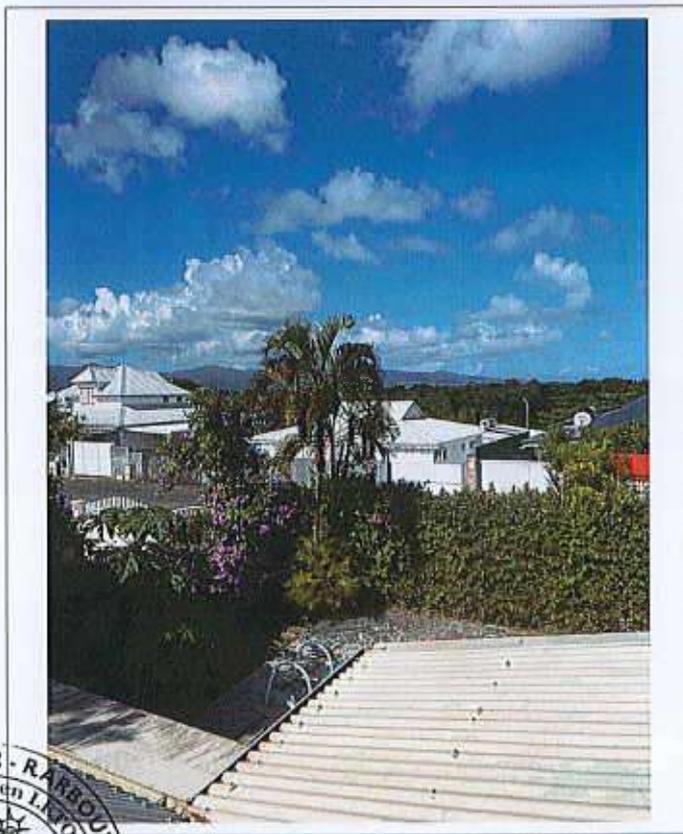
Photographie n° 157



Photographie n° 158



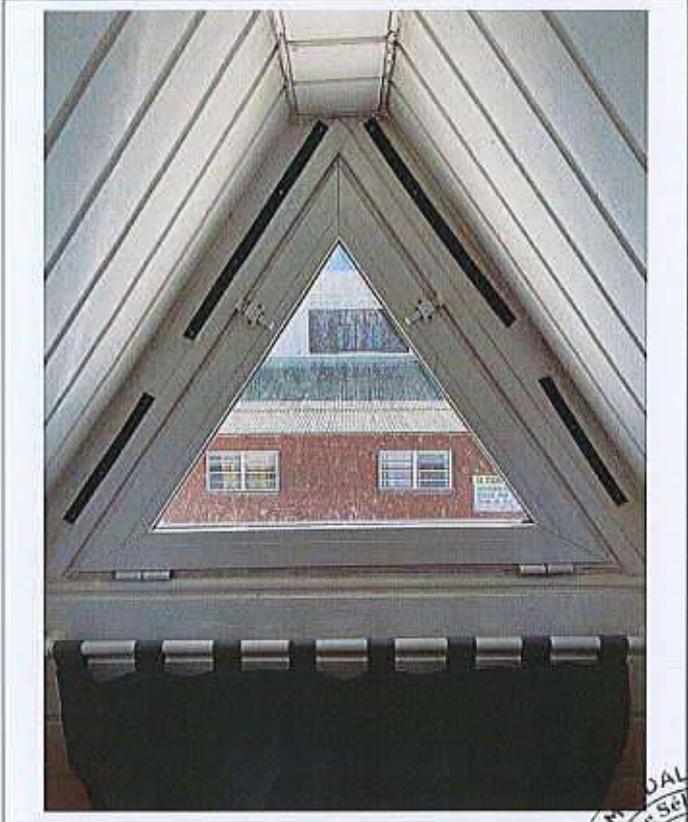
Photographie n° 159



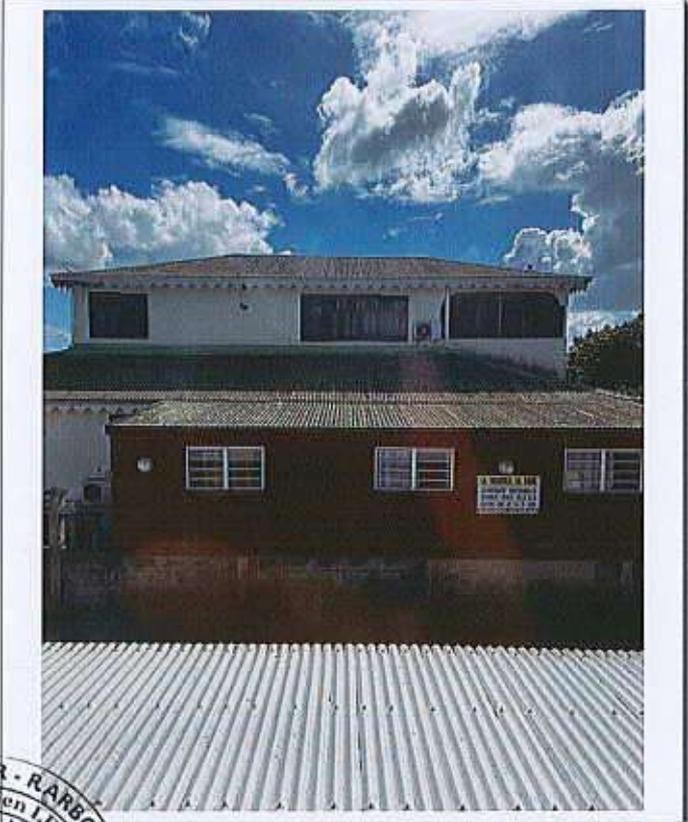
Photographie n° 160



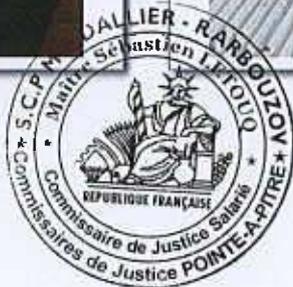
DESCRIPTIF SAS EOS FRANCE c



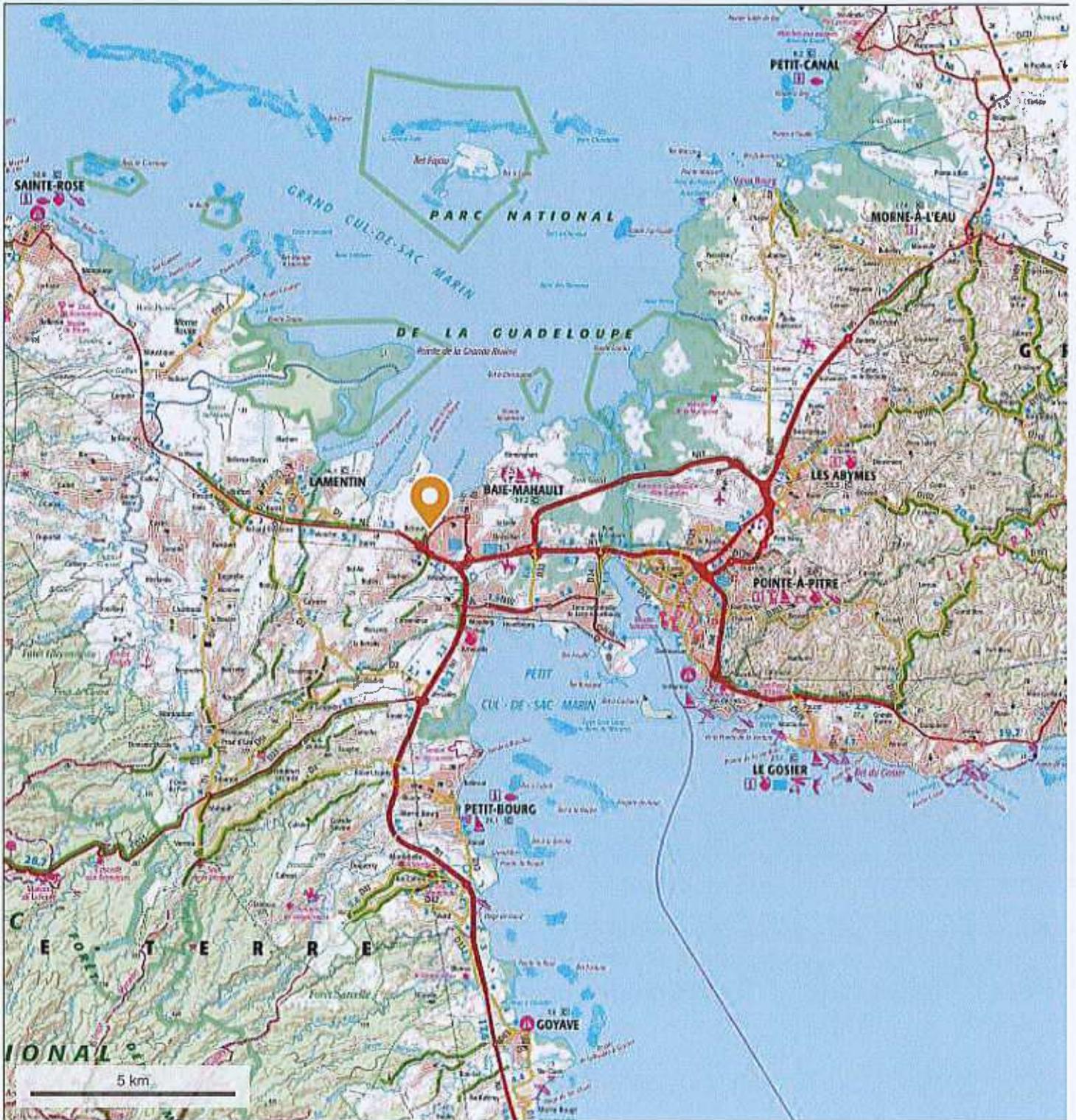
Photographie n° 161



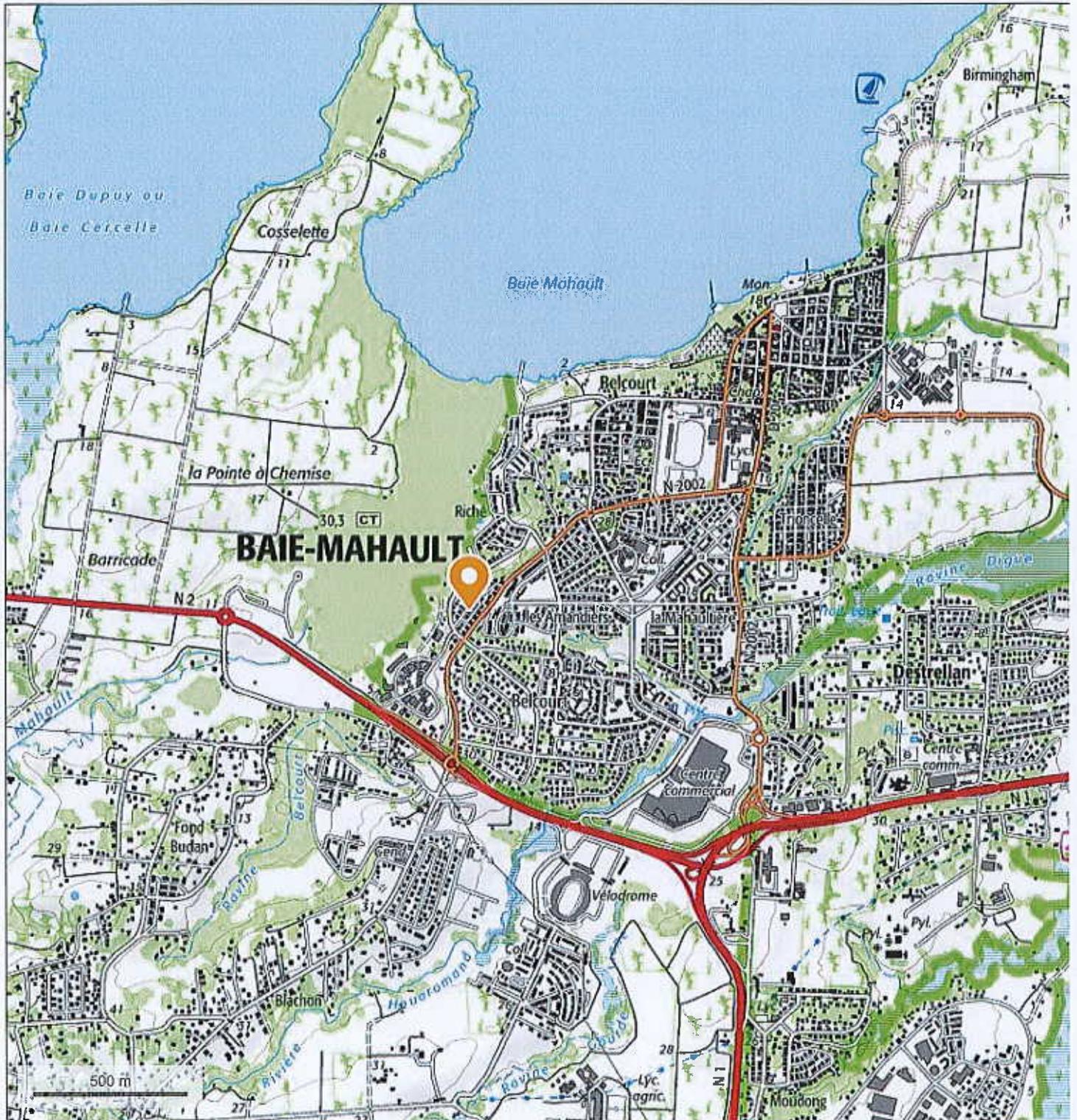
Photographie n° 162



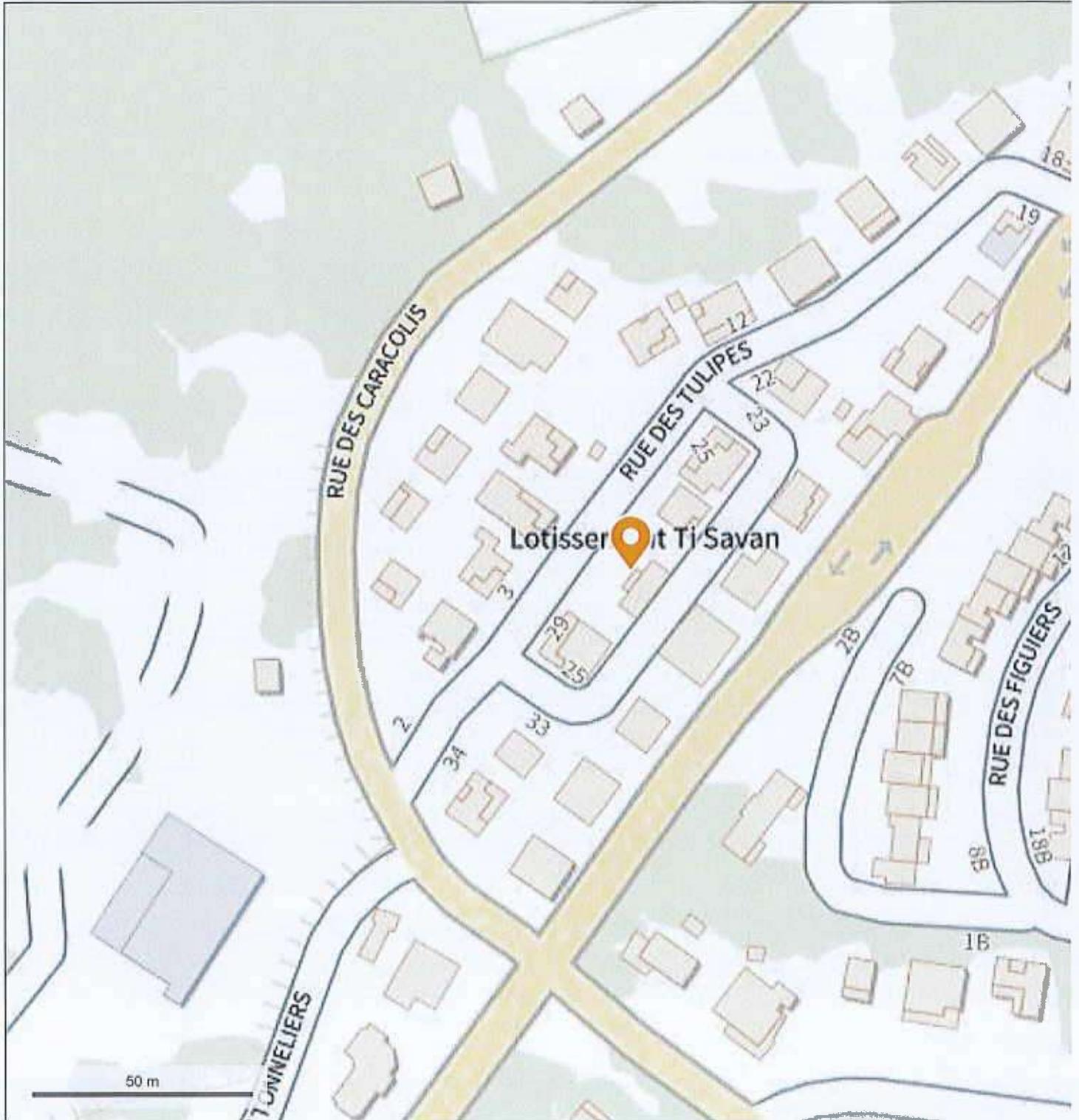
AX 1518 - BAIE-MAHAULT (971)



AX 1518 - BAIE-MAHAULT (971)



AX 1518 - BAIE-MAHAULT (971)



AX 1518 - BAIE-MAHAULT (971)



AX 1518 - BAIE-MAHAULT (971)



Département :
GUADELOUPE

Commune :
BAIE MAHAULT

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 01/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

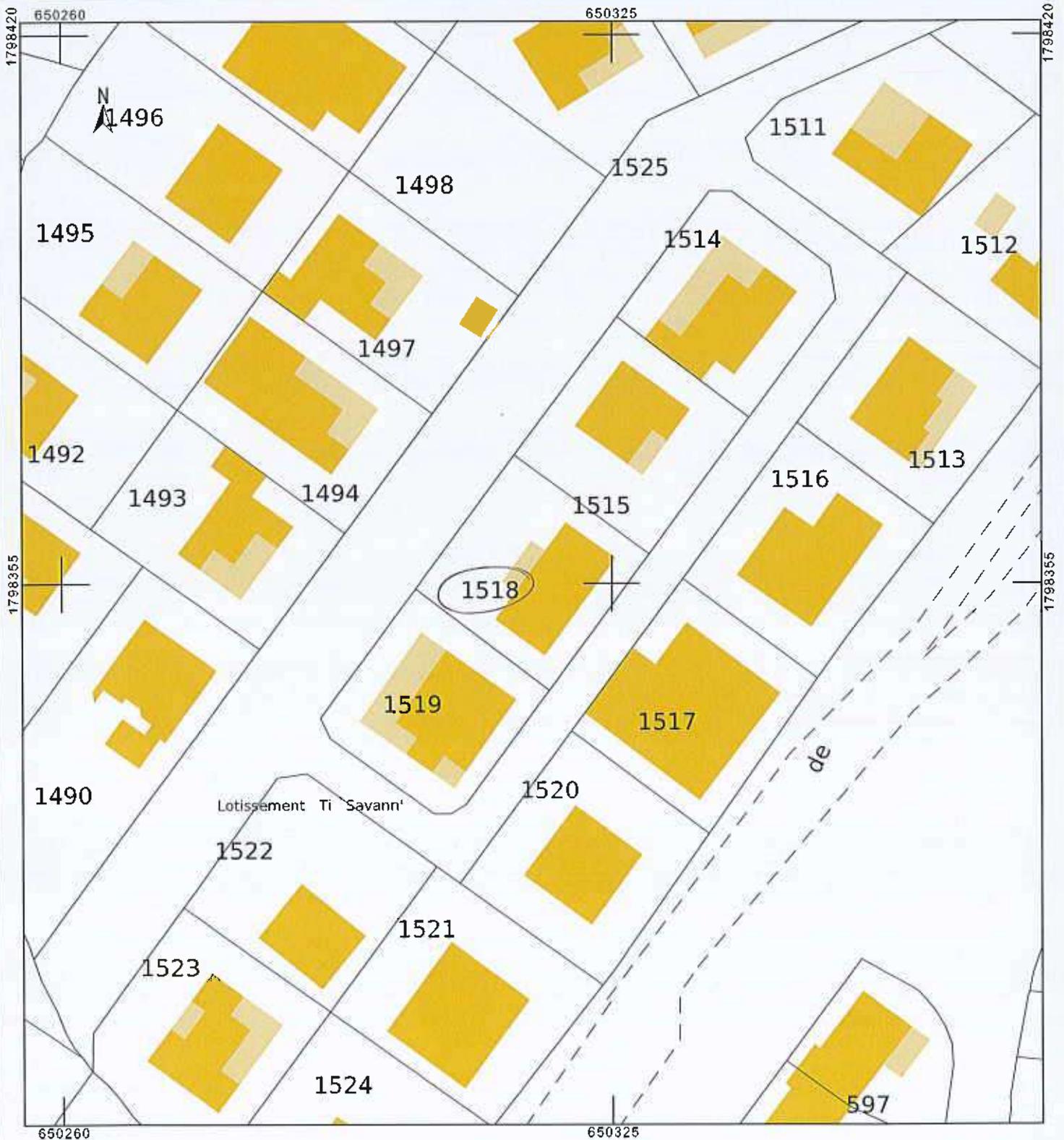
Année 7



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Baie-Mahault - Section AX - Parcelle 1518



SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

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

Annonciateur

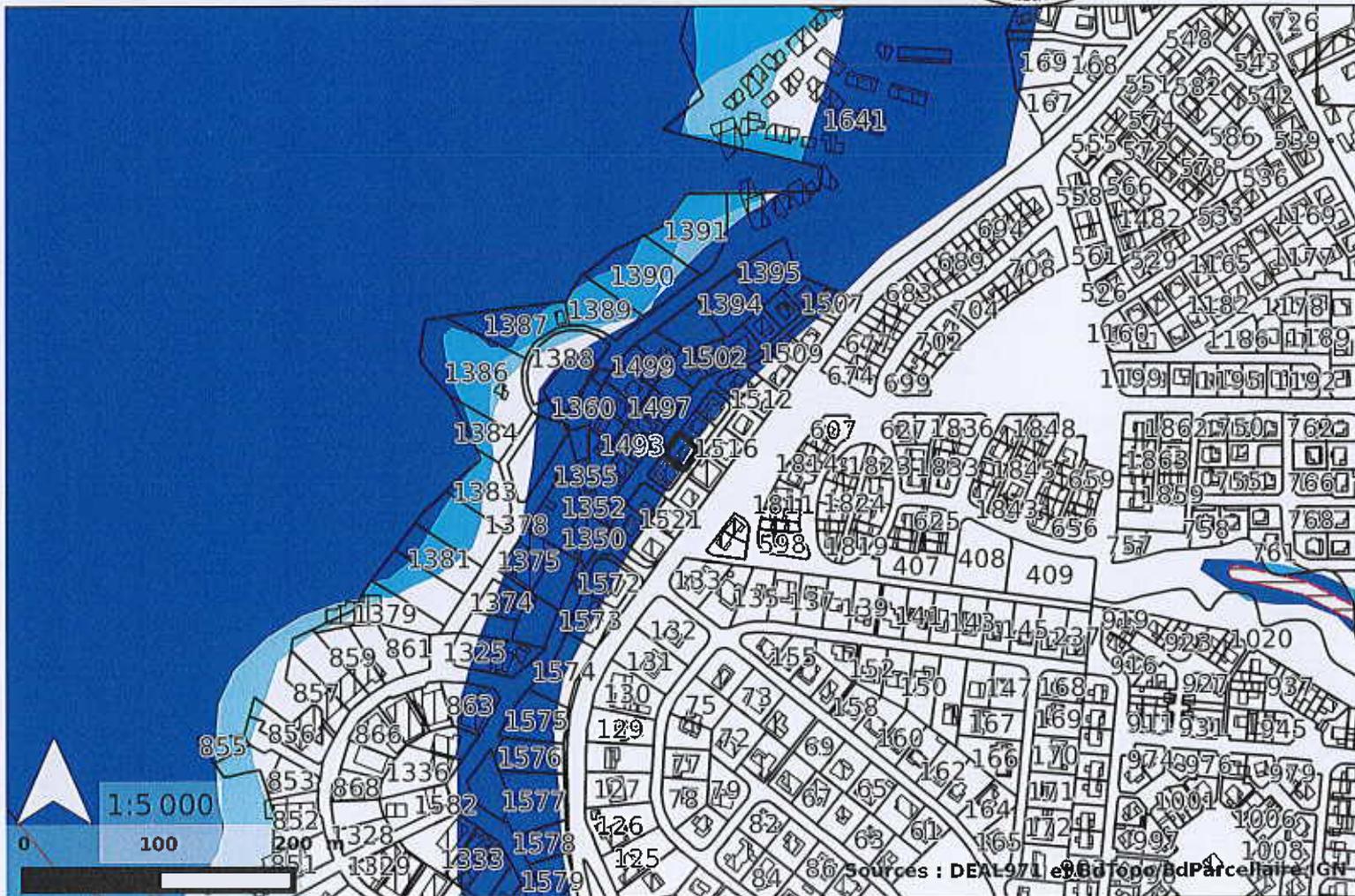




*Annexe 9
(1/12)*

Règlementation de la parcelle
97103AX1518

Plan de zonage règlementaire



Légende de la carte

<i>Zones inconstructibles</i>			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
<i>Zones constructibles sous prescriptions</i>			
	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 : 97103AX1518

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa mouvement de terrain		Moyen	

Partie réglementaire

<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
3	contraintes fortes	opérations d'aménagement préalable	cf Titres I, II et IV

Règlement applicable à la parcelle : 97103AX1518

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 IV	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

Contrat de location meublé à usage d'habitation

Le présent contrat de bail est conclu entre :

(Ci-après le "**Bailleur**").

D'une part.

Et :

(Ci-après le "**Locataire**").

D'autre part.

Ci-après dénommées collectivement les "**Parties**" ou chacune d'elles une "**Partie**".

Ceci étant, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien loué est situé à l'adresse suivante :

29 Lot TI SAVANE (97122) BAIE MAHAULT.

Le bien est composé de 6 pièces principales.

La surface du bien loué est de CENT METRES CARRES (100 m²).

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les locaux loués par le Locataire sont à usage d'habitation et ils ne peuvent faire l'objet d'aucun autre usage.

En outre, les lieux loués constituent la résidence principale du Locataire.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux doit être dressé à la conclusion et à la fin du présent contrat de bail. Ledit état des lieux doit être dressé en autant d'exemplaires que de parties au contrat de bail, et doit être rédigé de façon contradictoire. Si aucun état des lieux d'entrée n'existe, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives.

ARTICLE 4 : DUREE



Handwritten initials or marks.

6 années, du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2020 et renouvelable par tacite reconduction pour une même durée. Les parties sont libres de résilier le contrat par tout moyen avec un préavis de 6 mois.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Le Bailleur est tenu de :

- Délivrer un logement en bon état d'usage et décent, conformément aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- Assurer l'entretien et les réparations, autres que locatives, des locaux loués, afin qu'ils puissent être mis en état d'usage ;
- Assurer la jouissance paisible du Locataire pour toute la durée du présent contrat de bail ;
- S'assurer qu'un détecteur de fumée conforme aux dispositions légales a bien été installé dans le logement et veiller à son bon fonctionnement et à son entretien

D'autre part, il incombe au Locataire :

- De payer le loyer ;
- D'utiliser des locaux loués dans le respect de sa destination ;
- De ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;
- D'utiliser raisonnablement des équipements loués ;
- De prendre à sa charge les réparations locatives, ainsi que l'entretien des locaux loués, du mobilier et des équipements dont il a la jouissance exclusive ;
- De répondre des dégradations survenues au cours de sa jouissance des locaux sauf cas de force majeure ou fait d'un tiers qui n'a pas été introduit par le Locataire dans les locaux ;
- De s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier par une attestation sur demande du Bailleur ;

ARTICLE 6 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bailleur remet au Locataire les documents suivants qui figurent en annexe du présent contrat de bail :

- un Etat des risques et pollutions (ERP)

Le Bailleur déclare que le bien immobilier n'a pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation.

ARTICLE 7 : LOYER

Le logement est gratuit

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne devra être versé par le locataire à la signature du présent contrat.

ARTICLE 9 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du Locataire, ses héritiers et représentants seront solidaires pour l'exécution des obligations du présent contrat de bail.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat de bail pourra être résilié de plein droit dans les cas suivants :

- Le non-paiement du loyer par le Locataire ;



JF

- Le non-versement du dépôt de garantie ;
- Lorsqu'une assurance locative n'a pas été souscrite par le Locataire ;
- En cas de troubles du voisinage constatés par voie judiciaire, ce qui constituerait une violation de l'obligation d'user paisiblement des locaux.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour tout effet, les parties ont élu domicile aux adresses précitées en première page du présent contrat.

ARTICLE 12 : EXEMPLAIRES

Le présent bail est fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

ARTICLE 13 : ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent bail :

Annexe 1 : Etat des risques et pollutions (ERP)

Annexe 2 : Copie de l'état des lieux d'entrée en location

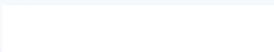
Fait à Baie mahault, le 18 février 2014,

Le Bailleur :



signature

Le Locataire :



signature

Annexe 10
(313)

