

**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**

18/03/2024 – 2301890

CEPAC cf

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

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

PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU DIX-HUIT MARS 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 :

SA CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404 dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré, BP 108 à MARSEILLE (13254), agissant aux poursuites et aux diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de, **La SELARL SCP MORTON & ASSOCIÉS** représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre, constitué pour le présent et ses suites aux fins de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un JUGEMENT réputé contradictoire, rendu en premier ressort par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de POINTE A PITRE en date du 28/06/2018, signifié le 28/11/2018 et devenu à ce jour définitif selon certificat de non appel délivré le 29/03/2019 ;
- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 24/01/2024 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 des biens immobiliers ci-après désignés (désignation fournie par la SELARL SCP MORTON & ASSOCIÉS ci-dessus désignée) :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de LE GOSIER (97190) dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES JARDINS DE LA MARINA » édifié sur une parcelle de terre cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AC	63	1, Impasse du Morne Ninine Blanchard	64a 10ca

ET PLUS PRECISEMENT SUR LES :**LOT NUMERO CENT QUATRE (104)**

Dans le Bâtiment B1 et B2, au rez-de-chaussée, un emplacement pour une ou deux voitures (parkings 7 et 8) d'une superficie de 24 m² et les 24/10000èmes des parties communes générales.

Et les 207/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B1 - B2.

LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119)

Dans le Bâtiment B3, au rez-de-chaussée, un studio en face de l'entrée comprenant : une entrée, un séjour avec placard, : une cuisine, un cabinet de toilette avec douche, lavabo et WC et une véranda.

Et les 96/10000èmes des parties communes générales, et les 993/10000èmes des charges relatives entretien des escaliers du Bâtiment B3.

LOT NUMERO CENT VINGT (120)

Dans le Bâtiment B3, au rez-de-jardin, un appartement situé à gauche comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, un cabinet de toilette avec WC, lavabo, bidet et baignoire et une véranda.

Et les 159/10000èmes des parties générales, et les 1662/10000èmes des parties spéciales au Bâtiment B3.

Et les 1757/10000 millièmes des charges relatives à l'entretien des escaliers du Bâtiment

Précision étant ici faite :

- que les lots 119 et 120 ont été matériellement réunis pour ne former qu'une seule et même unité d'habitation dont la description actuelle est la suivante : un appartement de type 3 pièces composé d'un séjour, de deux chambres, d'une cuisine, d'une salle de bains, d'une salle d'eau, d'un W.C et d'une loggia.

- que ces travaux n'ont pas été autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires en vue d'obtenir le modificatif de l'état descriptif de division annulant les lots 119 et 120 pour le remplacer par un nouveau numéro de lot.

Lesdits bien appartenant à :

DESCRIPTION

Le 18 mars 2024, sur prise préalable de rendez-vous avec l'occupant, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 9 heures et 02 minutes en compagnie Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, technicien en diagnostics immobiliers.

Sur place et sur présentation de ma carte professionnelle, j'ai rencontré [redacted] ainsi déclaré, à qui j'avais préalablement décliné mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission et à qui j'ai présenté Monsieur Jean-Marc BERVILLE, technicien en diagnostics immobiliers m'accompagnant.

[redacted] nous a alors autorisé à entrer et à procéder à toutes opérations utiles.

En illustrant mes opérations de 127 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit.

Les relevés de superficie m'ont été fournis par Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier m'accompagnant, et figurent sur le « CERTIFICAT DE SURFACE » ci-après annexé au présent procès-verbal (**Annexe 9**).

I – SITUATION ET ACCES :

La Résidence « Les Jardins de la Marina » est située dans un lotissement relativement calme, sur les hauteurs du Morne Ninine, 97190 LE GOSIER, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 7**), 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 8**), ci-après annexés au présent procès-verbal. **Photographies n° 1 à n° 5**

La résidence est particulièrement proche de la Marina du Gosier et de Pointe-à-Pitre, des restaurants, de l'aquarium de la Guadeloupe, de la N4 (axe principal de circulation du sud Grande Terre), d'un Leclerc et du Palais des Sports.

Le corps de bâtiments comportant les lots saisis dispose de 3 accès :

- accès secondaire : accès piéton provenant de la partie basse de la résidence (portail desservi par la « route de la Marina » suivi d'un escalier (non connecté directement au corps de bâtiments concernés). **Photographie n° 6**
- accès pour véhicules : les véhicules peuvent y accéder depuis l'impasse du Morne Ninine par un portail coulissant à fonctionnement automatique suivi d'une voie de circulation laquelle passe sous le corps de bâtiments voisins avant de parvenir au parking sécurisé par un portail. **Photographies n° 7 à n° 10 et n° 125 à n° 127**
- accès piéton principal : accès piéton provenant de la rue du Morne Ninine laquelle offre des places de stationnement et un accès direct au corps de bâtiments comportant le slots saisis. Cet accès est sécurisé par un portillon métallique équipé d'un digicode. **Photographies n° 11 à n° 15**



Le plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels de la commune de situation des biens obtenu pour la parcelle AC 63 sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr (informations délivrées par le site à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives), est ci-après annexé au présent procès-verbal. (**Annexes 10**). Les informations contenues dans ce document 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.

Les règlements applicables aux parcelles sont téléchargeables sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr.

II – DESCRIPTION EXTERIEURE GENERALE :

Important : la désignation exacte des lots 119 et 120 n'a pas pu être établie avec une certitude absolue et ressort d'un faisceau d'indices concordants.

Il ressort d'une enquête réalisée auprès du syndic de copropriété (Agence IMMO CONSEIL) que les lots 119 et 120 correspondent respectivement aux appartements n° 18 et n° 19 et se situent bien dans le Bât 3 de la résidence.

Or, il ressort de mes observations sur site que le logement occupé par (propriétaire occupant poursuivi) se situe dans un bâtiment désigné sur place par l'inscription « B2 ». Photographie n° 20

Dans le cadre de la vérification de la situation des biens saisis, je me suis alors rendu à l'entrée du bâtiment voisin de gauche (bâtiment situé immédiatement à l'EST du bâtiment occupé par Ce bâtiment est désigné sur site par l'inscription « B3 » et affiche 4 boîtes aux lettres comportant les numéros 23 à 26.

Or, il m'a été ensuite précisé par le syndic de copropriété que les logements 23 à 26, se trouvent en réalité dans le bâtiment 4.

Le bâtiment désigné sur site par l'inscription « B2 » affiche quant à lui 6 boîtes aux lettres comportant notamment les n° 18 et 19. D'autre part, la porte (non numérotée) du logement occupé par (propriétaire occupant poursuivi) fait face à une porte n° 17. Le logement occupé par est donc fortement susceptible de correspondre au logement n° 18.

Il ressort en conséquence de ce qui précède que la numérotation réelle des bâtiments, telle qu'elle est affichée sur site, semble être manifestement erronée ou incomplète. Il ressort en outre du faisceau d'indices qui précède que le logement occupé par semble bien correspondre aux lots 119 et 120.

me précise enfin en ce sens que la construction date de 1974 environ et que les premiers propriétaires avaient demandé au promoteur d'assembler les deux lots [119 et 120] de sorte que le logement leur avait été livré en l'état et qu'il l'a acquis lui-même en l'état.

L'ensemble formé par les lots 119 et 120 sera ci-après désigné par les mots « logement saisi ».



La parcelle AC 63 affiche une pente marquée descendant du Nord vers le Sud.

Le corps de bâtiments accueillant les lots saisis se situe sur la partie haute de la parcelle et s'élève sur trois niveaux : parkings couverts et deux niveaux accueillant des logements.

La façade SUD du bâtiment est recouverte de peinture par endroits ternie et écaillée, et affichant des zones de reprise en béton brut.

Photographies n° 1 à n° 5

J'accède au corps de bâtiments accueillant les lots saisis par le portillon situé au Nord lequel est sécurisé par un digicode automatique.

Le portillon est suivi d'un large escalier dont les marches sont carrelées (douze marches environ). Cet escalier est sécurisé par des garde-corps métalliques recouverts d'une peinture écaillée et affichant des zones d'oxydation.

La façade NORD du bâtiment est recouverte de peinture blanche usagée, tachée et ternie.

Les unités extérieures de climatisation sont posées de manière non-uniforme.

Les fenêtres extérieures sont sécurisées par des grilles métalliques assorties. Aucun volet roulant n'est aménagé.

Le bâtiment dispose d'un toit en tôles ondulées blanches présentant un état d'usage et affichant des zones détériorées par la corrosion.

Photographies n° 15 à n° 22

Afin d'accéder à l'appartement, il convient de descendre un second escalier composé de huit marches et situé en contrebas des boîtes aux lettres.

La porte du logement occupé par [REDACTED] se trouve en descendant à gauche, en face de la porte numérotée 17.

Photographies n° 23 à n° 28

III – LOGEMENT SAISI (Lots 119 et 120)

❖ DESCRIPTION INTERIEURE :

Le logement est accessible par une porte en bois en état d'usage et équipée de trois serrures. Cette porte ouvre sur un couloir de distribution.

Couloir de distribution :

- Le sol est recouvert d'un carrelage à dominance grise présentant un bon état.
- Les murs et les cloisons sont recouverts de peinture blanche présentant un état d'usage.
- Des plinthes sont en PVC.
- Le faux-plafond et la poutre sont recouverts de peinture blanche présentant un bon état.
- Le tableau électrique présente un bon état apparent.

Photographies n° 29 à 33



Buanderie / débarras :

La pièce est accessible depuis le couloir de distribution par une porte en bois usagée recouverte de peinture blanche usagée et par endroits écaillée.

- La partie visible du sol est recouverte d'un carrelage identique à celui du couloir.
- Les plinthes sont en PVC.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée et tachée.
- La pièce prend jour par une grande fenêtre à ailettes vitrées orientables disposant d'une structure métallique donnant en façade Nord du bâtiment. Cette fenêtre est sécurisée à l'extérieur par une grille métallique recouverte de peinture blanche usagée et écaillée, laissant apparaître des zones oxydées.

Photographies n° 34 à 38**Chambre n° 1 (chambre Nord) :**

La pièce est accessible par une porte en bois recouverte de peinture blanche usagée et par endroits endommagée.

- La partie visible du sol est recouverte d'un carrelage identique à celui des autres pièces.
- Les plinthes blanches sont en PVC.
- Les murs sont recouverts de peintures blanche et bleue présentant un état d'usage avec quelques écaillages.
- La dalle du plafond est recouverte de peinture blanche usagée. Cette dalle semble afficher des défauts de planimétrie.
- La pièce prend jour par une grande fenêtre équipée de deux panneaux vitrés coulissants métalliques laqués blancs. Cette fenêtre est sécurisée par une grille métallique extérieure recouverte de peinture blanche usagée et écaillée, laissant apparaître des zones d'oxydation. Aucun volet roulant n'est en place. La fenêtre est obturée par des rideaux.
- La pièce est climatisée.

Photographies n° 39 à 43**Salle d'eau :**

La salle d'eau est accessible depuis le couloir de distribution par une porte en bois recouverte de peinture blanche usagée. La porte est endommagée au niveau de la serrure et en partie basse où elle présente des gonflements.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces.
- Le sol de la douche à l'italienne est recouvert d'un carrelage d'une couleur identique.
- Les murs sont pour partie peints en vert et pour partie recouverts de carrelage clair brillant avec liseré gris. La partie haute des murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée.
- Le plafond laisse apparaître de nombreuses zones brunâtres ainsi que des fissures filiformes.
- La pièce prend jour par une fenêtre à ailettes vitrées orientables disposant d'une structure métallique laquée blanche récente. Cette fenêtre est sécurisée par une double grille extérieure couverte de peinture blanche usagée donnant en façade EST.
- La pièce est équipée d'un wc suspendu, d'un meuble avec vasque suspendu et d'une douche à l'italienne avec niche carrelée et éclairée.

Photographies n° 44 à 50

Chambre n° 2 (chambre Sud-est) :

La pièce est accessible par une porte en bois comparable aux précédentes dont la peinture est usagée. La porte affiche des gonflements en partie basse.

- La partie visible du sol est recouverte d'un carrelage identique à celui des autres pièces ; il présente un bon état apparent.
- La pièce comporte un coin nuit et un coin salle d'eau ouverts l'un sur l'autre.
- Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture gris-clair et pour partie carrelés (carrelage clair brillant avec liseré gris).
- Le plafond est recouvert de peinture blanche usagée et affichant des cloquages ainsi que d'importants décolllements au-dessus de la zone de salle d'eau.
- La pièce est climatisée.
- Elle prend jour par une grande baie sécurisée par deux baies vitrées coulissantes disposant d'une structure métallique en bon état apparent. Cette baie est dépourvue de volet roulant.
- La pièce prend en outre jour par une fenêtre à ailettes vitrées orientables située dans le coin salle d'eau, disposant d'une structure métallique en état récent. Cette fenêtre est sécurisée par deux grilles métalliques extérieures recouvertes de peinture blanche écaillée. Elle donne en façade EST.
- Le coin salle d'eau est équipé d'un wc suspendu, d'un lavabo suspendu et d'une douche à l'italienne avec niche non éclairée.

Photographies n° 51 à 64**Séjour – cuisine :**

La pièce est accessible depuis le couloir de distribution par une large baie de passage dépourvue de fermeture.

- La partie visible du sol est recouverte de carrelage gris identique à celui des autres pièces, présentant un bon état.
- Les murs et les cloisons sont recouverts de peintures blanche et grise présentant un bon état.
- Des plinthes sont en PVC blanc.
- La dalle du plafond et les coffrages en placoplâtre accueillant des spots d'éclairage sont recouverts de peinture blanche en bon état.
- Plusieurs niches en placoplâtre sont aménagées sur le mur Ouest du logement à effet décoratif.
- Les luminaires encastrés dans les coffrages en placoplâtre présentent des pics de rouille.
- La cuisine est équipée de mobilier blanc laqué présentant un état d'usage et permettant d'accueillir un micro-ondes et un four encastrable ainsi qu'un réfrigérateur dans un espace d'encastrement.
- De part et d'autre de cette cuisine, des niches en placoplâtre éclairées par des spots intégrés sont en place.
- La cuisine dispose en outre d'un îlot central présentant un état d'usage et accueillant le lave-vaisselle, la plaque de cuisson avec une hotte suspendue au-dessus ainsi qu'un évier, le tout présente un état d'usage avec quelques détériorations visibles.
- La pièce est climatisée.
- Elle prend jour par une grande baie sécurisée par deux panneaux vitrés coulissants disposant d'une structure métallique. Cette baie n'est pas équipée d'un volet roulant extérieur.



- Il est à noter que sous la climatisation, dans l'angle formé par le mur extérieur et par le placoplâtre d'une cloison, une zone grisâtre avec moisissure est visible dans le coin.
me précise que cette dégradation a été causée par le climatiseur.

Photographies n° 65 à 76

❖ DESCRIPTION EXTERIEURE :

Terrasse :

La terrasse est accessible depuis la chambre n° 2 et depuis le séjour – cuisine par les baies vitrées précédemment décrites. Il est à mentionner que la baie vitrée de la chambre est montée à l'intérieur de la pièce alors que celle du séjour – cuisine est montée à l'extérieur, dans la terrasse.

- La terrasse longe toute la largeur de l'appartement d'Ouest en Est. Elle est exposée SUD.
- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des pièces intérieures.
- Les plinthes sont assorties au carrelage.
- Les murs sont recouverts de peinture claire présentant un état d'usage avec des parties peintes en blanc. Des écaillages de peinture sont visibles en partie basse des murs par endroits.
- La dalle du plafond est recouverte de peinture blanche usagée.
- La terrasse est sécurisée par des garde-corps métalliques peints en blanc affichant quelques zones d'oxydation et disposant d'une main courante en bois terni.
- Ces deux garde-corps sont séparés par une fenêtre à ailettes vitrées orientables disposant d'une structure métallique présentant un état récent.
- Des fissures filiformes sont visibles sur le poteau jouxtant cette fenêtre.
- Des volets roulants à fonctionnement automatique en aluminium sécurisent la terrasse.
- Des stores à bras articulés sont en place sur la façade du bâtiment.
- La terrasse permet l'accès sur un espace extérieur situé à l'Est du bâtiment par une baie de passage sécurisée par un volet roulant à fonctionnement automatique.
- Des auréoles brunâtres sont visibles dans l'angle Sud-est de la terrasse en partie haute, au niveau des coffrages des volets roulants.
- La terrasse dispose d'une vue sur le lagon et d'une étroite et lointaine vue sur la mer. Ces vues sont partiellement obturées par les toits des bâtiments voisins situés en contrebas.

Photographies n° 77 à 93

Espace extérieur EST :

Il s'agit d'un espace extérieur de forme rectangulaire situé entre deux bâtiments.

- Le sol est recouvert de carrelage clair mais non entretenu.
- Côté Sud, l'espace est sécurisé par des barrières métalliques rouillées partiellement peintes avec une main courante partielle en bois usagé.
- Les façades des bâtiments sont recouvertes de peinture blanche usagée et affichant des fissures filiformes, la peinture est ternie.
- Une arrivée d'eau est aménagée sous les fenêtres du logement saisi (entre la fenêtre de la chambre n° 2 et la fenêtre de la salle d'eau indépendante).
- Cet espace est manifestement accessible par l'occupant du lot voisin par un portillon métallique.
- L'espace est en outre accessible depuis le jardin Nord (des traces d'un passage sont visibles sur le sol). Je note l'absence de grillage à ce niveau.



- Interrogé sur cet espace extérieur, [redacted] *ne déclare qu'il s'agit d'une partie commune à usage privatif qui ne figure pas dans son titre de propriété. Il précise que le passage visible au sol est emprunté par les jardiniers.*

Attention : la nature juridique exacte de cet espace extérieur n'a pas pu être établie et ne peut donc pas être considérée comme faisant partie de l'assiette de la saisie.

Photographies n° 94 à 107

IV – EMPLACEMENT DE PARKING SAISI (Lot 104)

En suivant, je demande à [redacted] de nous conduire devant l'emplacement de parking lui appartenant. En empruntant la même cage d'escalier, nous descendons ainsi au rez-de-chaussée. Les parties communes présentent un état d'usage. Des cloquages de peinture sont visibles sur les murs par endroits.

L'accès à la cage d'escalier depuis les parkings est sécurisé par une porte métallique grillagée.

Photographies n° 108 à 112

Attention : l'emplacement de parking correspondant au lot n° 104 n'a pas pu être identifié avec certitude au regard de ce qui suit.

[redacted] nous conduit devant le premier emplacement de parking, comme étant le sien, situé à gauche en sortant de la cage d'escalier et portant le n° 115.

Des conduits de plomberie longent le plafond et le mur gauche de cet emplacement librement accessible et non cloisonné. Certains de ces conduits proviennent de percements réalisés dans le plafond. Un cumulus est fixé sur le mur du fond, en partie haute.

[redacted] *me déclare que le cumulus lui appartient et qu'il l'a fait poser ici puisque cet emplacement de parking se trouve en dessous de son logement.*

En face de cet emplacement environ, se trouve une unité extérieure de climatisation de marque MITSUBISHI ELECTRIC fixée sur la partie haute d'un mur. **Photographie n° 117**

[redacted] *me déclare qu'elle lui appartient également.*

Cependant, la non-concordance du numéro d'emplacement désigné (115) avec la désignation annoncée en page 2 (lot 104, parkings 7 et 8) et l'incohérence de la surface de cet emplacement me conduisent à l'observation emplacements voisins.

Je retrouve ainsi, à droite en sortant de la cage d'escalier, un emplacement plus profond, occupé par une voiture, par une moto et par divers biens entreposés. Le poteau présent à l'entrée de cet emplacement comporte les inscriptions « 104 » et « 7 ». Le mur du fond comporte en outre le numéro « 8 ». Cet emplacement dont la superficie avoisine 22 m² semble **sous toutes réserves** correspondre à la désignation annoncée du lot saisi (lot 104, parkings 7 et 8).

Cet emplacement se situe à proximité de la sortie du garage laquelle est sécurisée par un portail grillagé coulissant.

Photographies n° 118 à n° 127



Assistant à cette découverte, me précise que dans cette copropriété les occupants s'approprient les places de parking à peu près librement et qu'il utilise depuis le début l'emplacement n° 115 et l'emplacement n° 117 sans contestation de quiconque.

V – GENERALITES :

- **Etat d'occupation du bien**

Dans le cadre du commandement de payer valant saisie immobilière régularisé le 24/01/2024, m'a déclaré :

« J'occupe ces biens personnellement. Ils ne font l'objet d'aucun contrat de location en cours. »

Lors de mes opérations de description, cet état de fait m'a apparu être d'actualité.

- **Syndic de copropriété**

Il ressort d'une affiche présente à l'entrée du bâtiment que le syndic de copropriété est actuellement la SARL AGENCE IMMO CONSEIL, 9 centre commercial de l'Etoile, carrefour Blanchard, 97110 POINTE A PITRE (05.90.38.10.88). Contacté par téléphone, ce syndic m'a confirmé gérer les bâtiments comprenant les lots 104, 119 et 120.

Il ressort néanmoins de mon enquête préalable que le bâtiment C de la résidence LES JARDINS DE LA MARINA est géré par un autre syndic, PATRIMOINE IMMOBILIER, Angles des Rues Forest et Fulton, Immeuble le Sommet, Z.I de Jarry, 97122 BAIE-MAHAULT (05.90.90.90.57)

Ce après quoi, nous nous sommes retirés.

Fin des opérations sur site : 10 heures et 31 minutes.

- oo OO oo -



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 11 pages, 127 photographies et 10 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 127 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 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 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	29 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	5 heures	45 min
Durée totale de la prestation	7 heures	14 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)	1669,34

Maître Roman ARBOUZOV





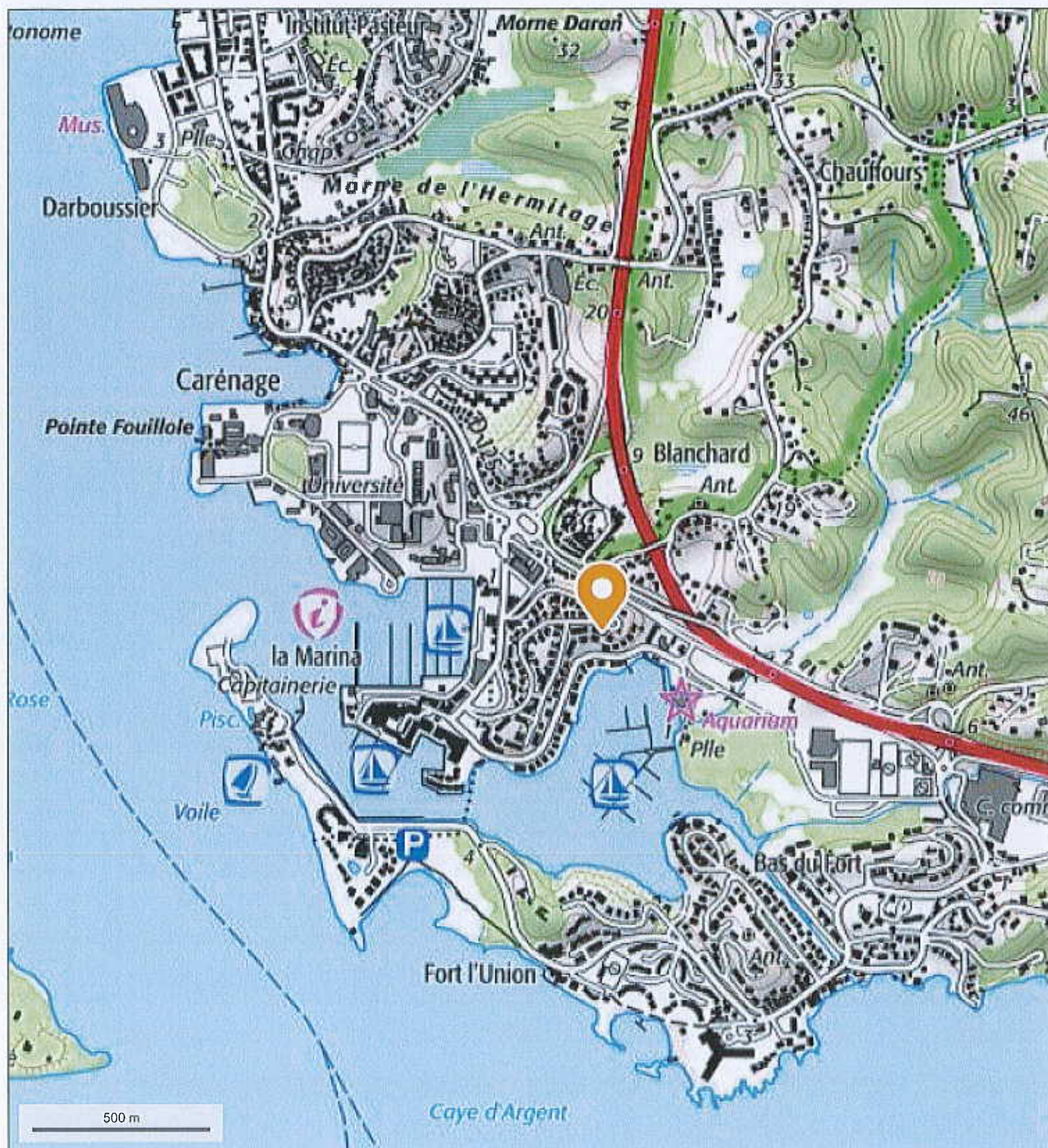
Annex 1





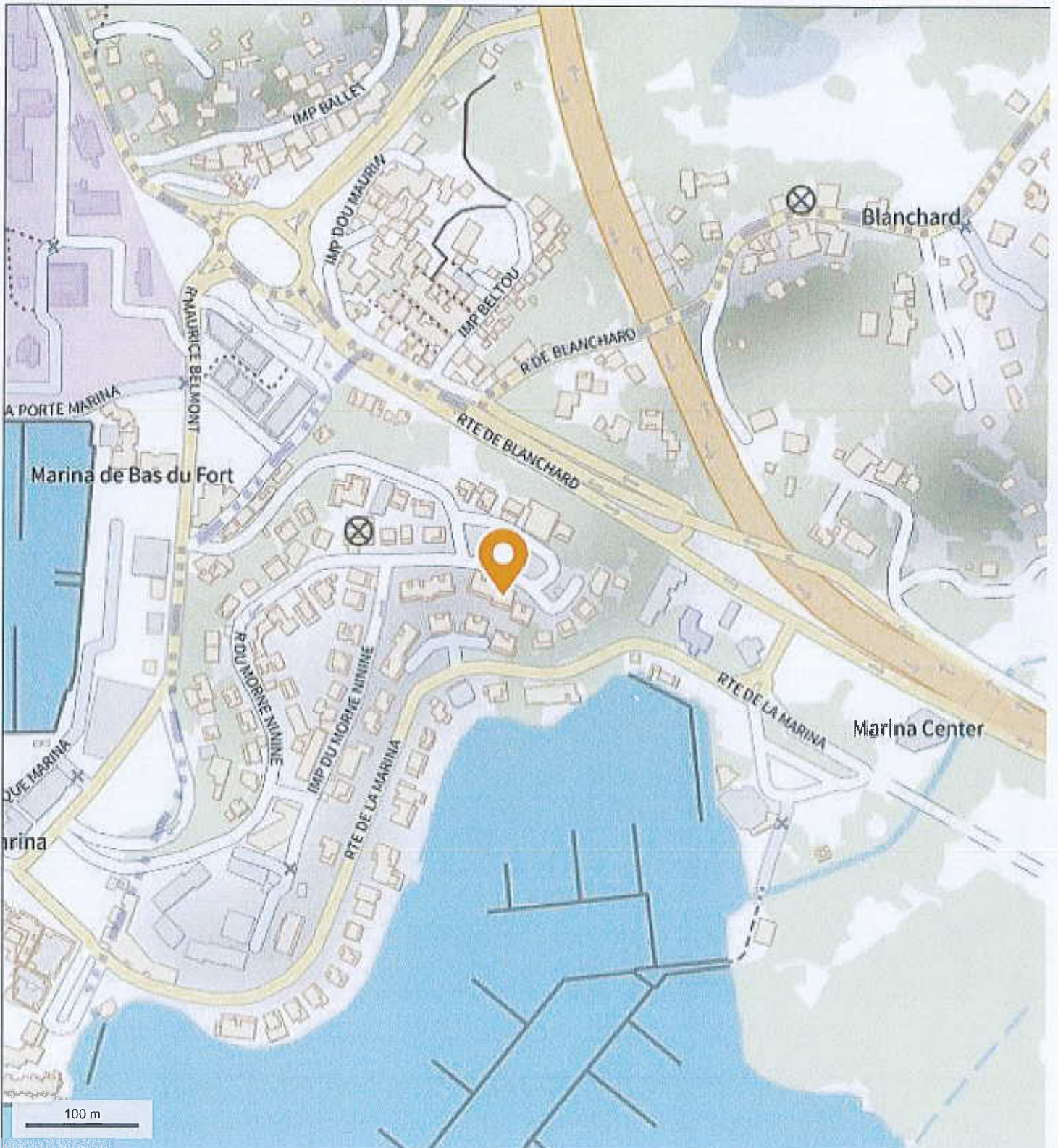
Anness 2





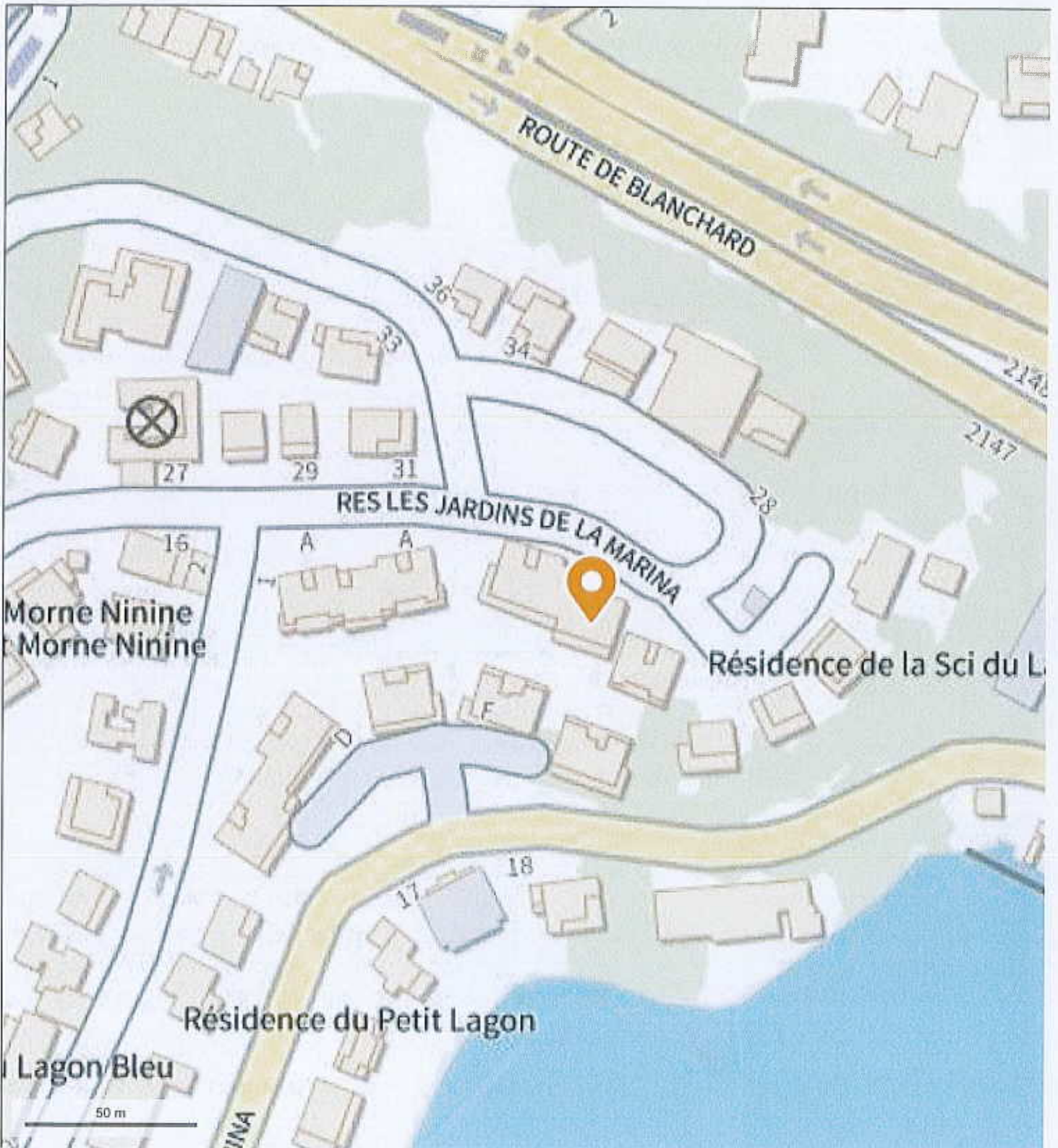
Annex 3





Annex 4





Annexe 5





Annoté



Département :
GUADELOUPE

Commune :
LE GOSIER

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 23/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

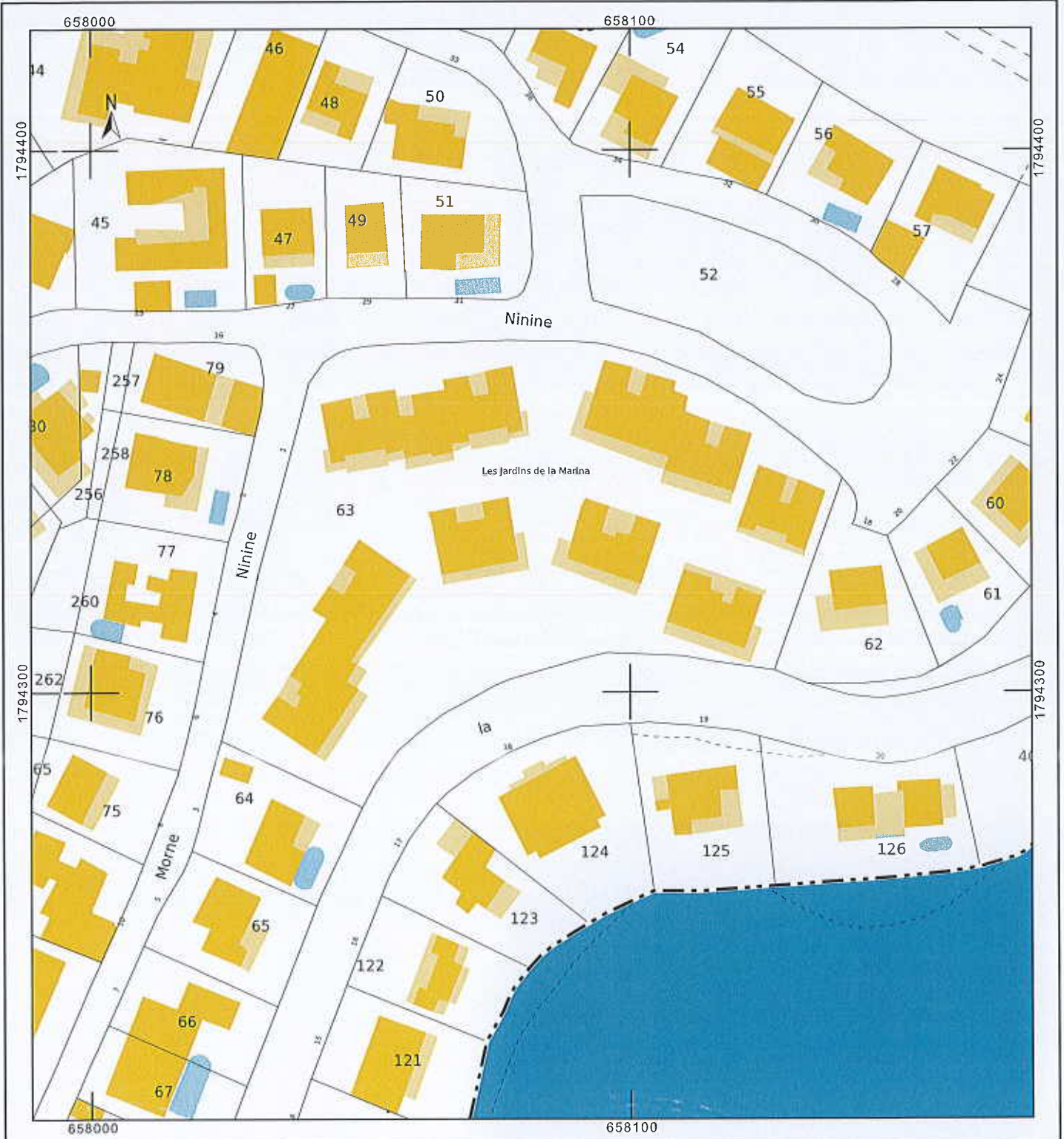
Annexe 8



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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 24-03-22

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : Les Jardins de la Marina Impasse du Morne Ninine Code postal : 97190 Ville : LE GOSIER Type de bien : Appartement T/3 Bâtiment: B3 Etage: Rdc Porte: 18 N° lot(s): 119,120 Section cadastrale : AC N° parcelle(s) : 63	Qualité : _____ Nom : _____	Nom : SELARL SCP (Services, Conseils & Plaidoiries) MORTON & ASSOCIES Adresse : 30, Rue Delgrès Code postal : 97110 Ville : POINTE A PITRE Date du relevé : 18/03/2024

Mesurage visuel

Consultation règlement copropriété

Consultation état descriptif de division

Etage	Local	Superficies Privatives	Superficies non Comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
Rdc	Entrée/Dégagement	5,89		
Rdc	Séjour/Cuisine	22,74		
Rdc	Loggia		18,58	
Rdc	Débarras	4,59		
Rdc	Chambre 1	11,82		
Rdc	Salle d'eau + w.c	4,31		
Rdc	Chambre 2	19,07		
Rdc	Terrasse Est (Partie commune à usage privatif)		31,61	
	TOTAL	68,42	50,19	0

Total des superficies privatives

68,42 m²

(Soixante-huit mètres carrés et quarante-deux décimètres carrés)

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Annu 9 (112)



Dossier n°: 24-03-22

Cabinet THERMODAS

BP 238 – 97190 LEGOSIER

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

N° Siret: 482 798 170 000 15

3/22

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparemment privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

DATE DU RAPPORT : 17/04/2024
OPERATEUR : Jean-Marc BERVILLE

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

SIGNATURE



Annexe 9 (2/2)



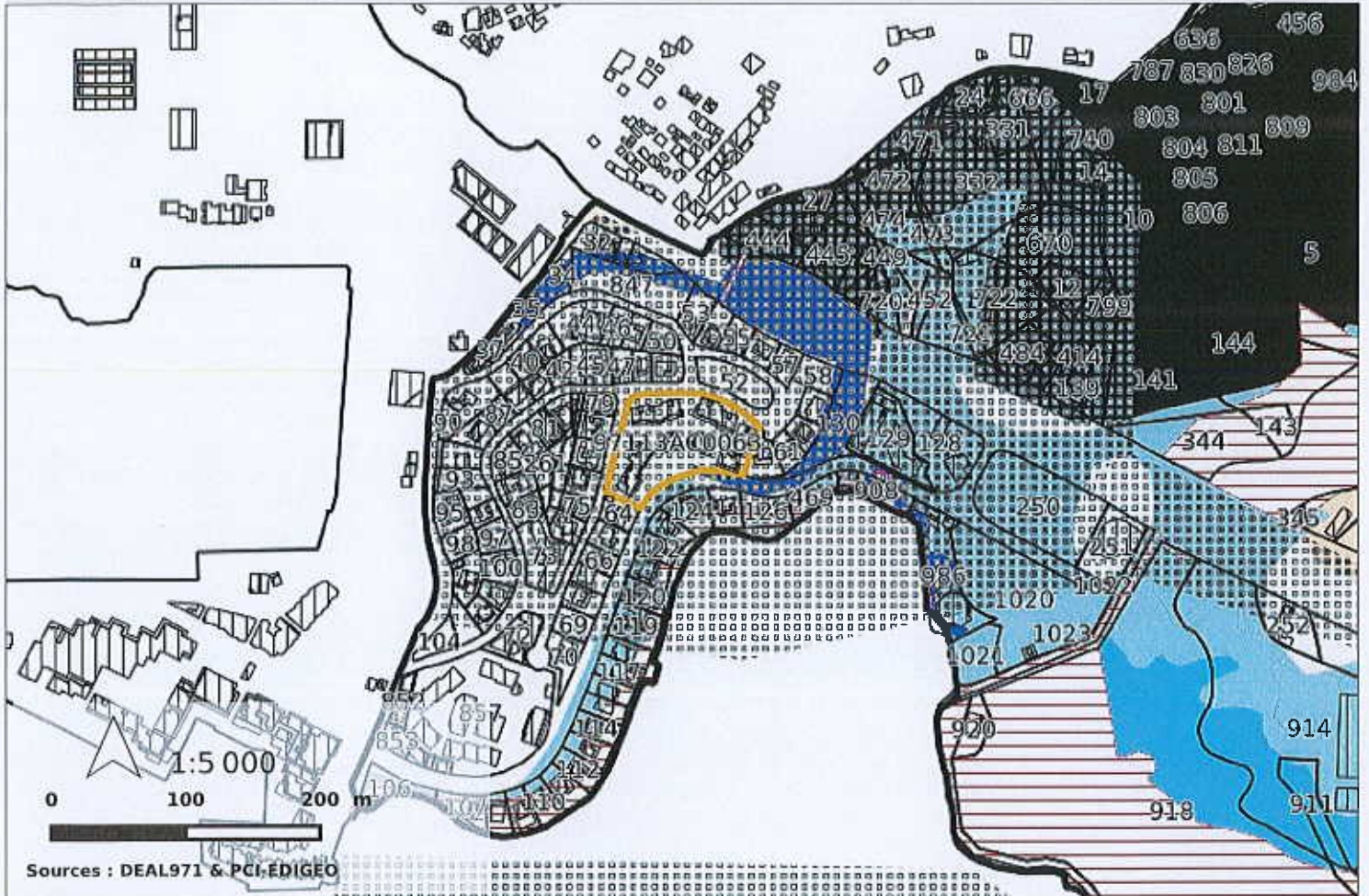
Dossier n°: 24-03-22

4/22










PLAN DE PRÉVENTION DES
RISQUES NATURELS
 - Commune Le Gosier -

Plan de zonage réglementaire

Règlementation de la parcelle : 97113AC0063



> 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 10
(1/2)



Partie règlementaire

> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97113AC0063

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

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
1	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI
3	contraintes fortes	opérations d'aménagement préalable	cf Titres I, II et IV
8	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI

> Règlement applicable à la parcelle : 97113AC0063

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

Annex 10 (U2)



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

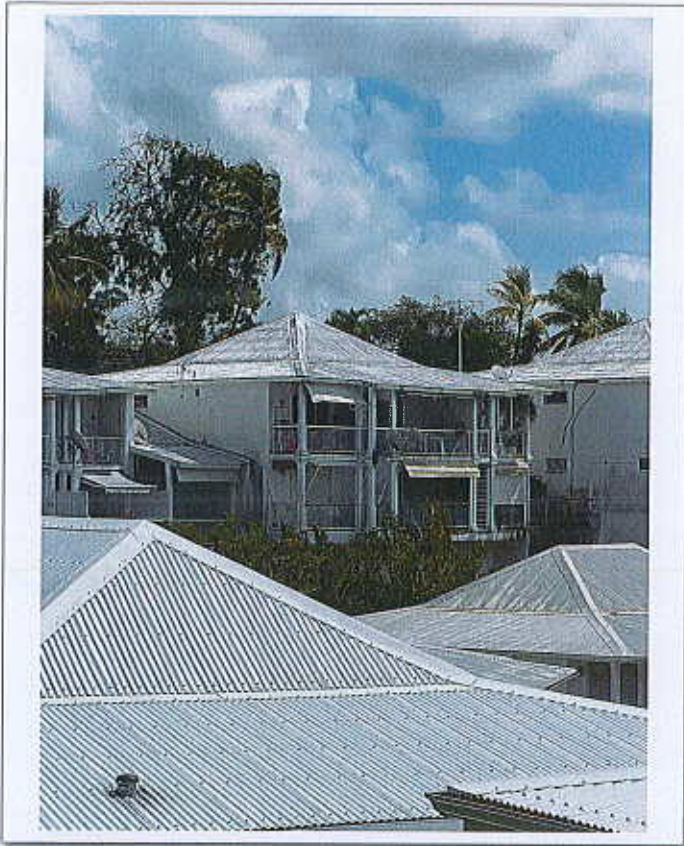
> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97113AC0063

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

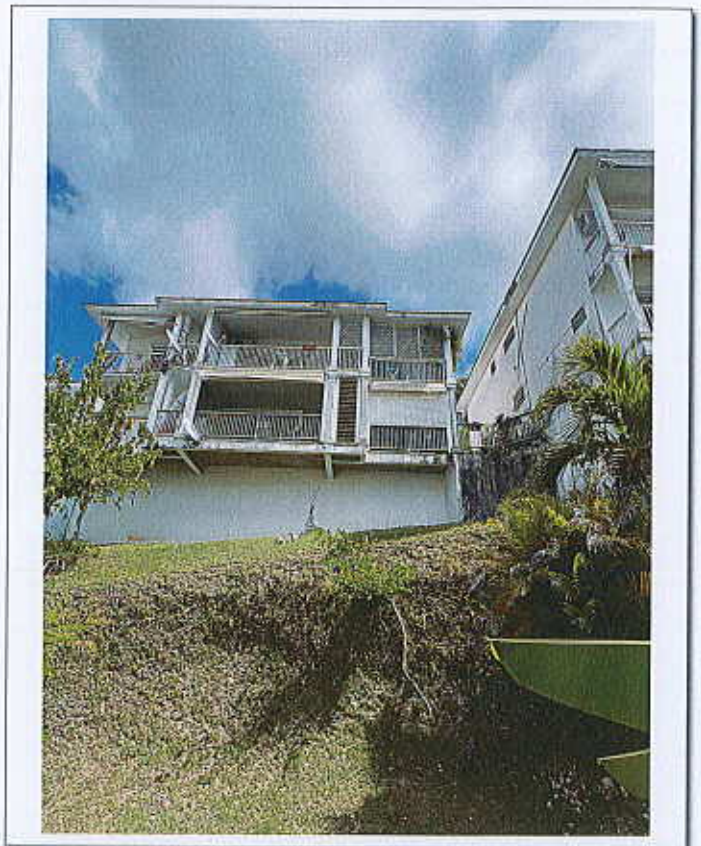
Précaution d'utilisation

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.



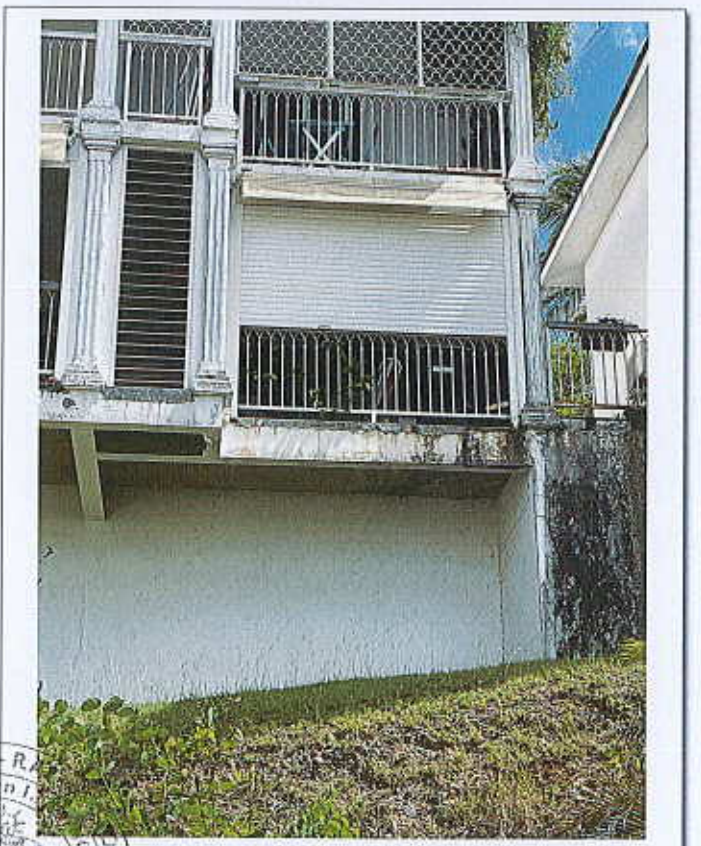
Photographie n° 1



Photographie n° 2



Photographie n° 3



Photographie n° 4





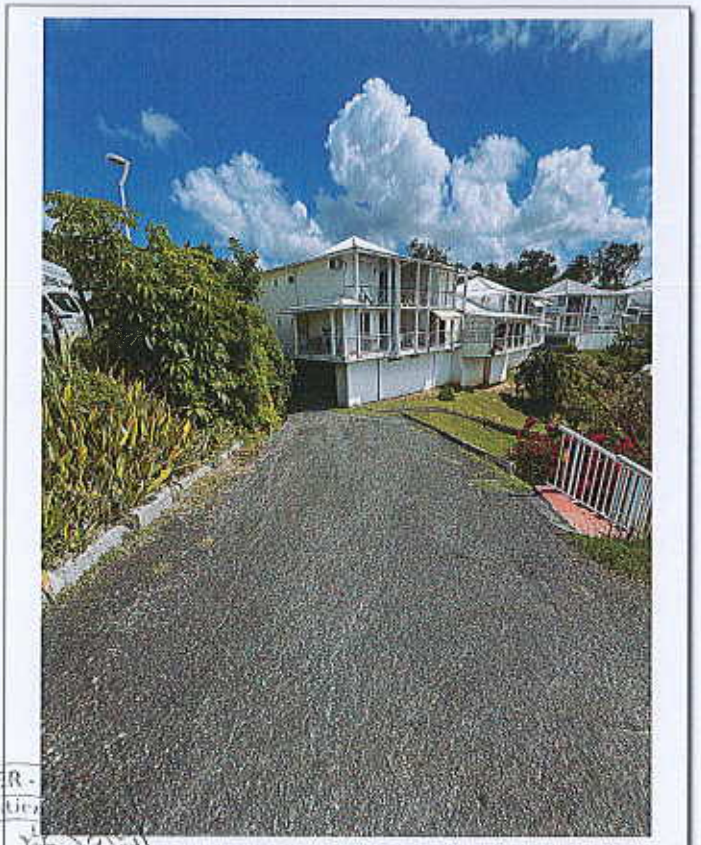
Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7

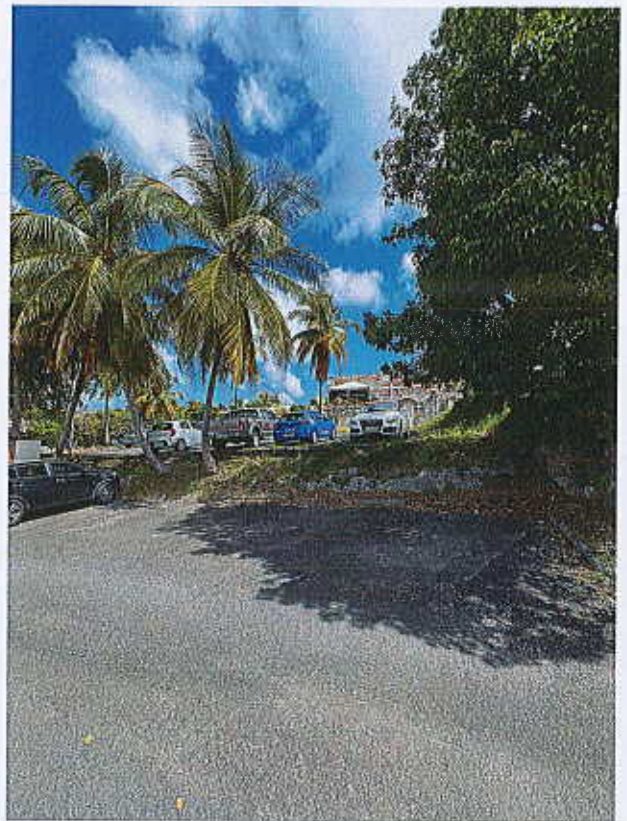


Photographie n° 8





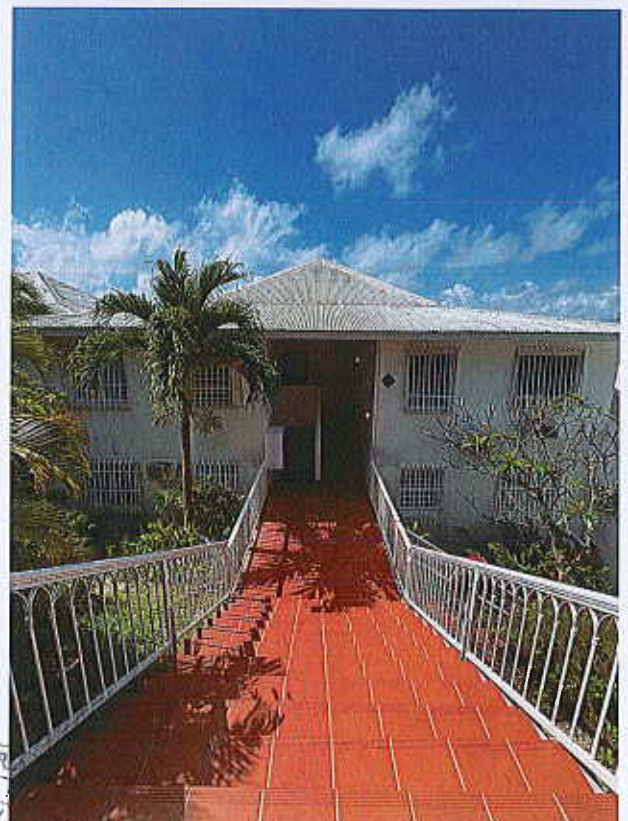
Photographie n° 13



Photographie n° 14



Photographie n° 15



Photographie n° 16

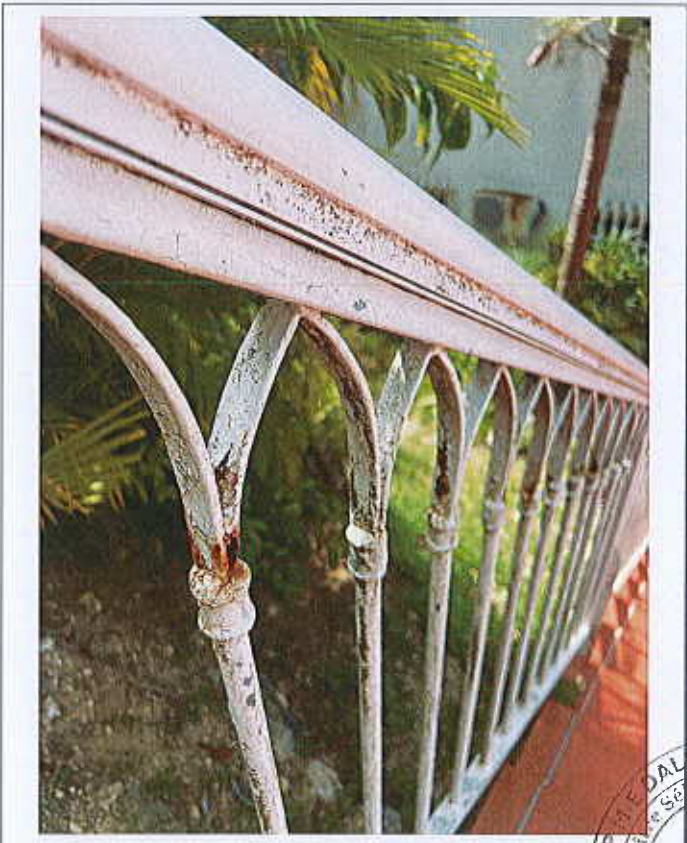




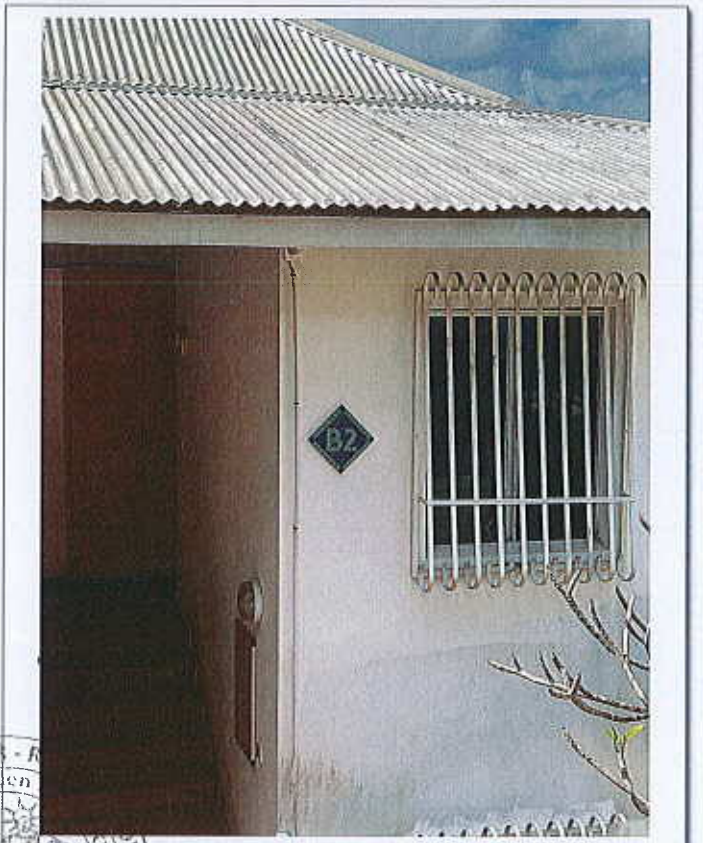
Photographie n° 17



Photographie n° 18

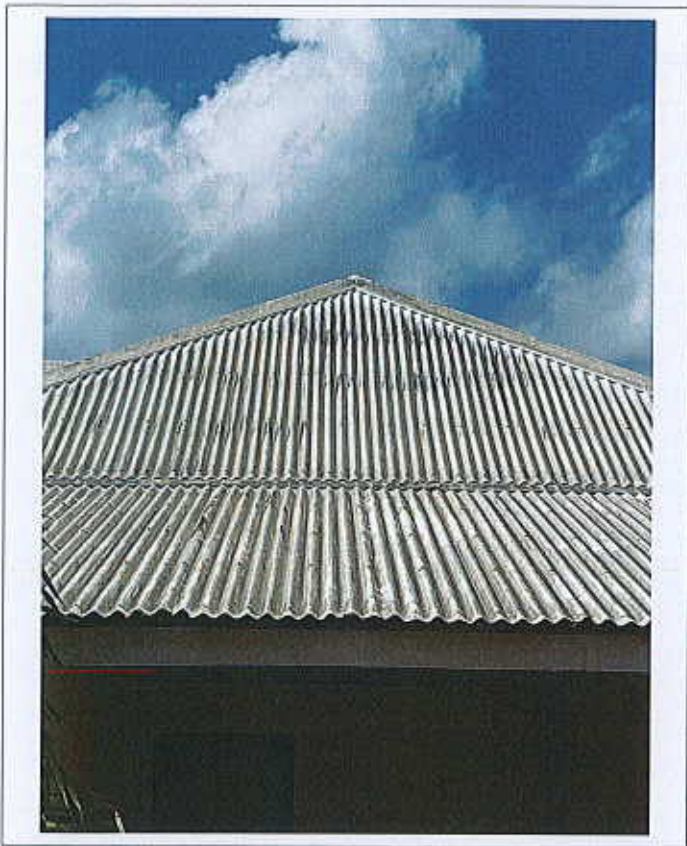


Photographie n° 19

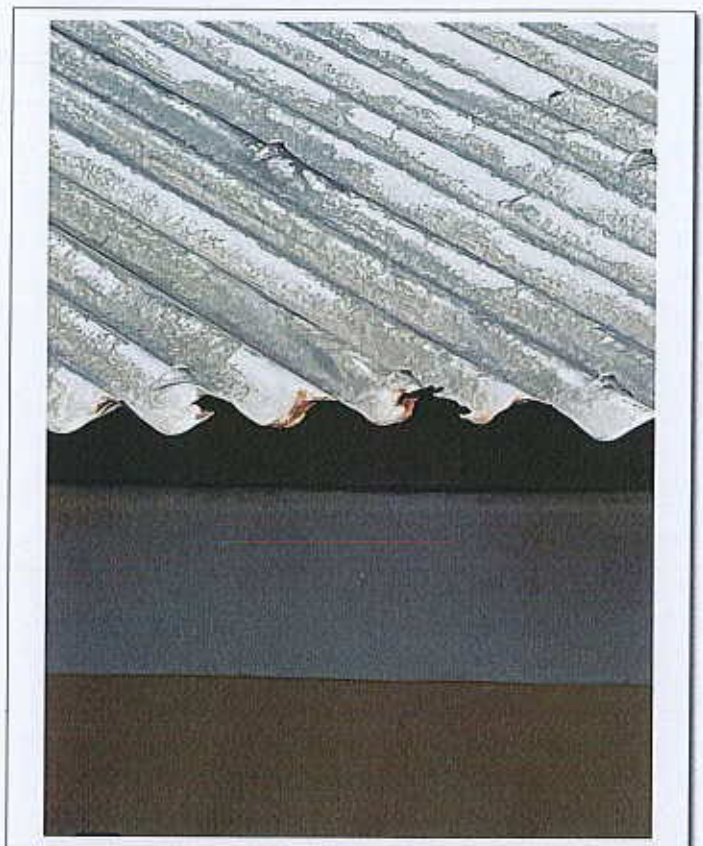


Photographie n° 20

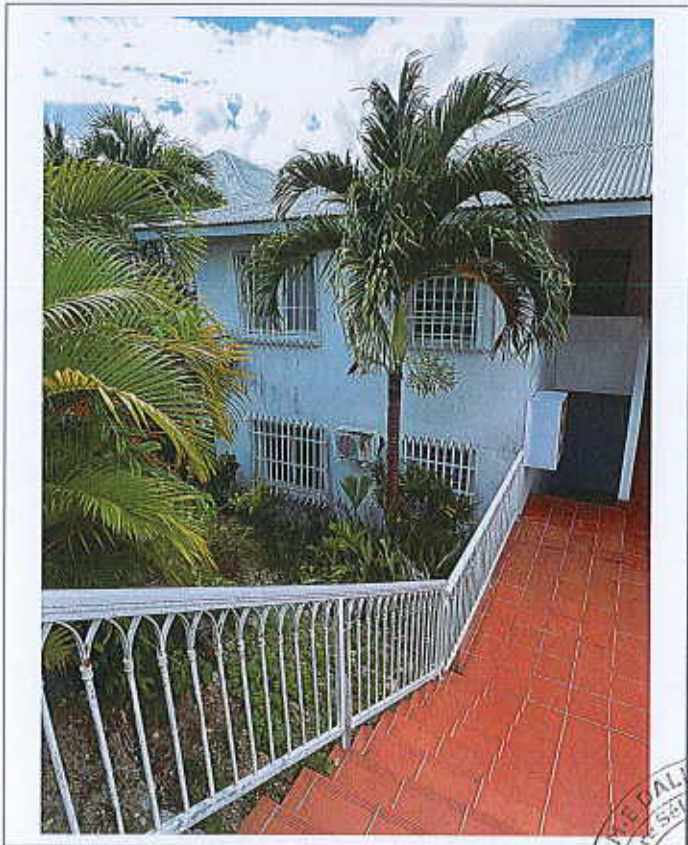




Photographie n° 21



Photographie n° 22



Photographie n° 23

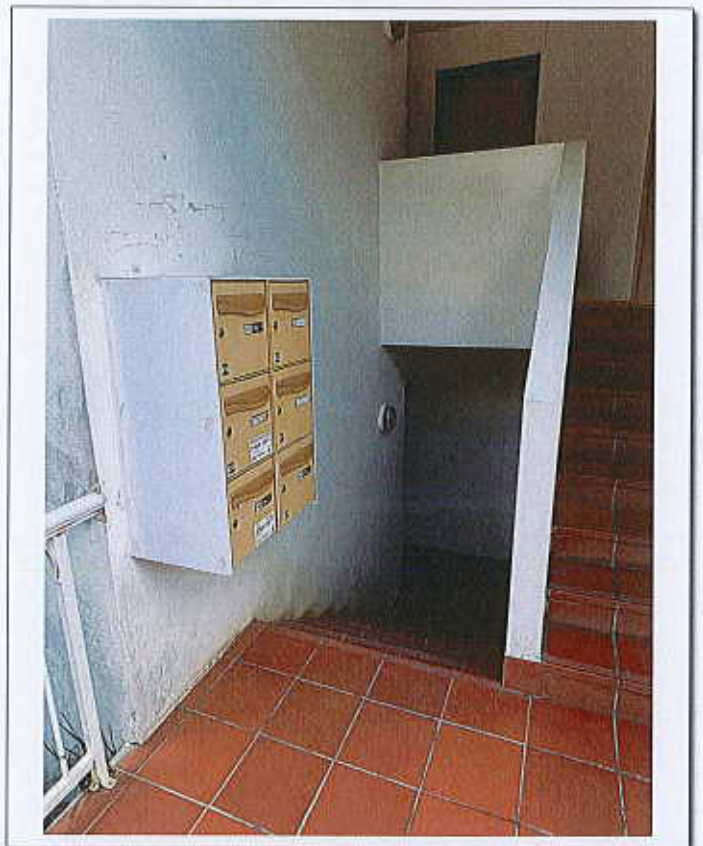


Photographie n° 24





Photographie n° 25



Photographie n° 26

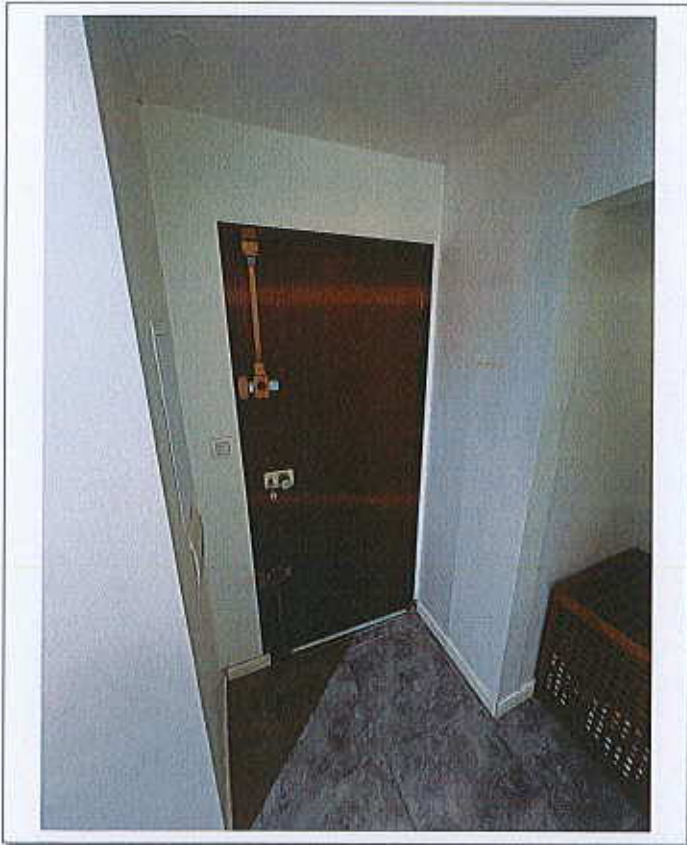


Photographie n° 27

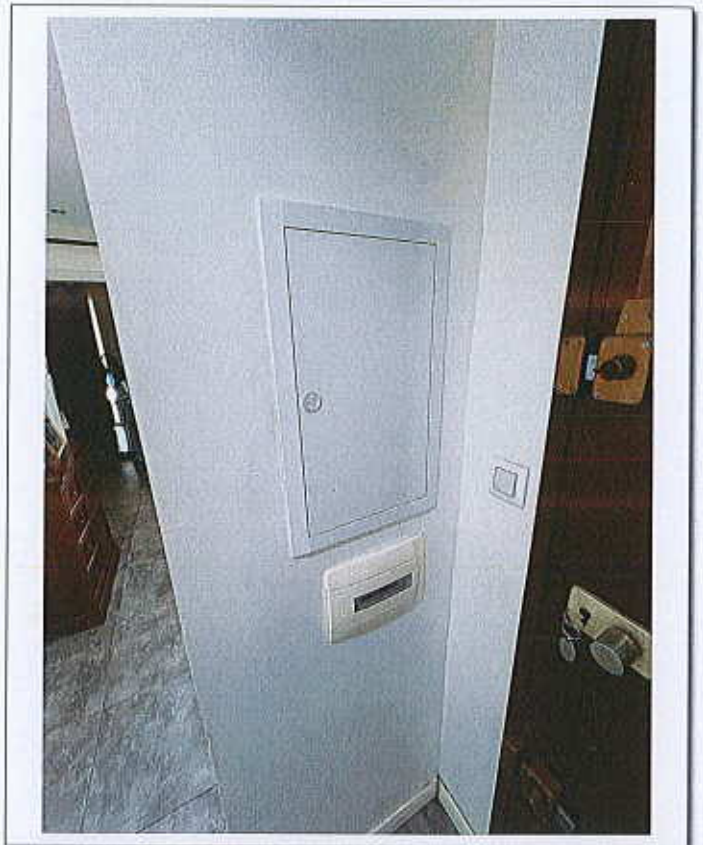


Photographie n° 28

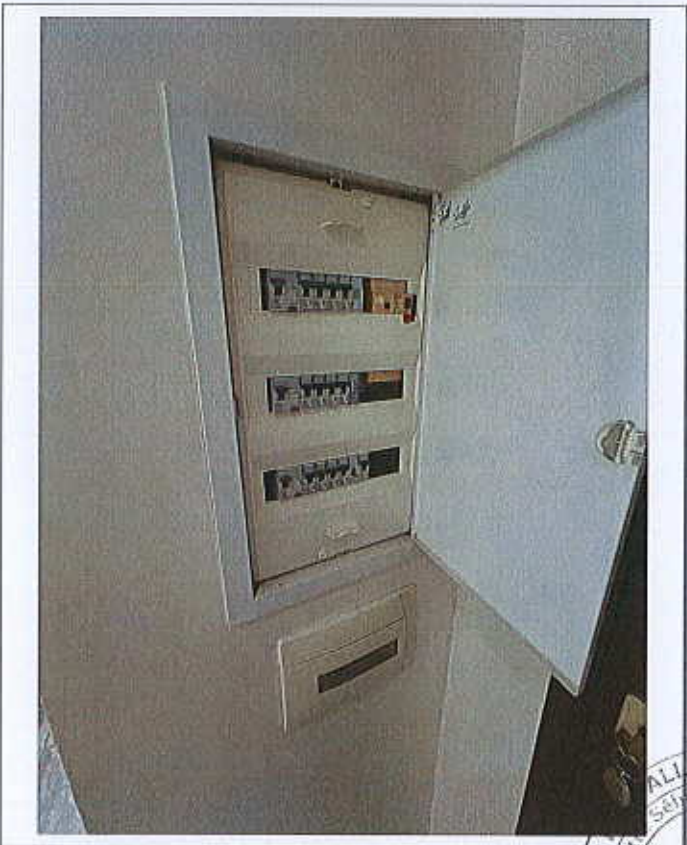




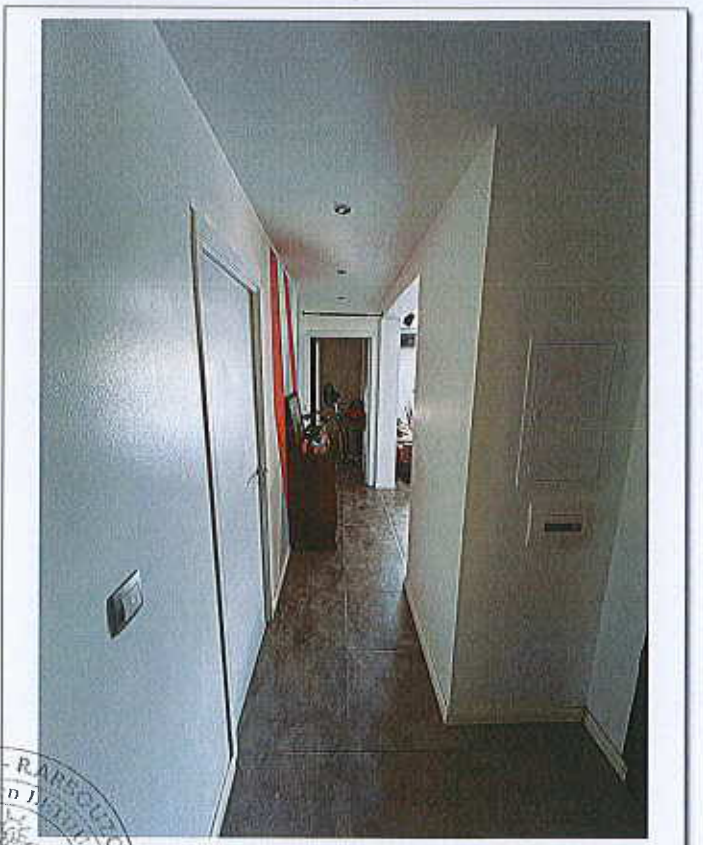
Photographie n° 29



Photographie n° 30

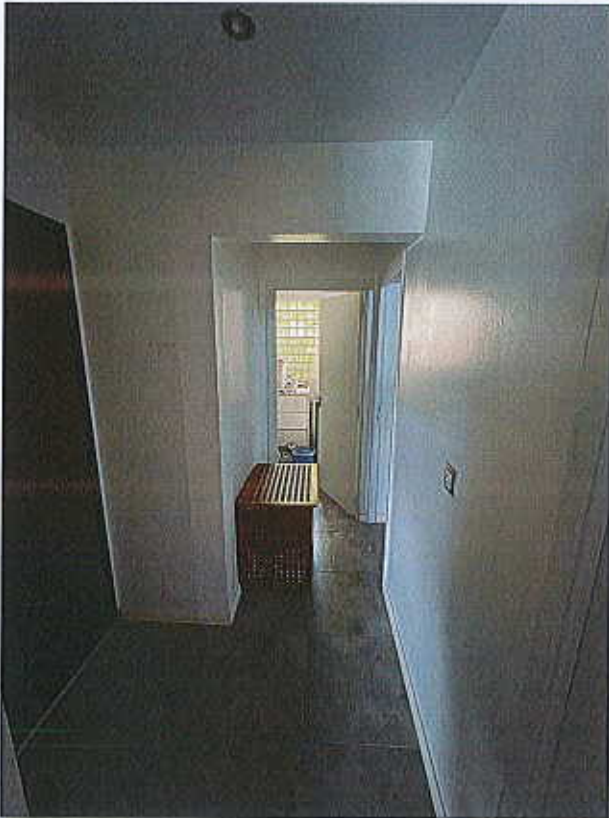


Photographie n° 31

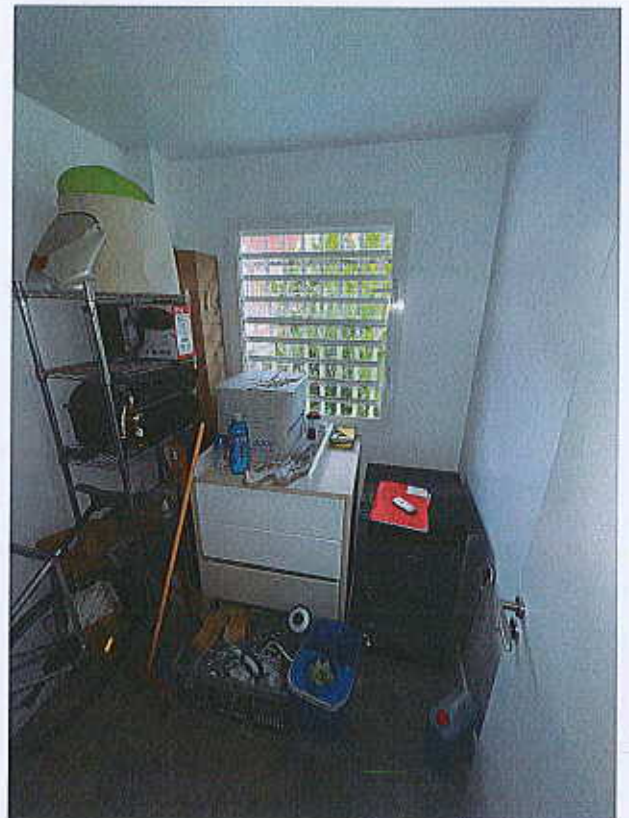


Photographie n° 32

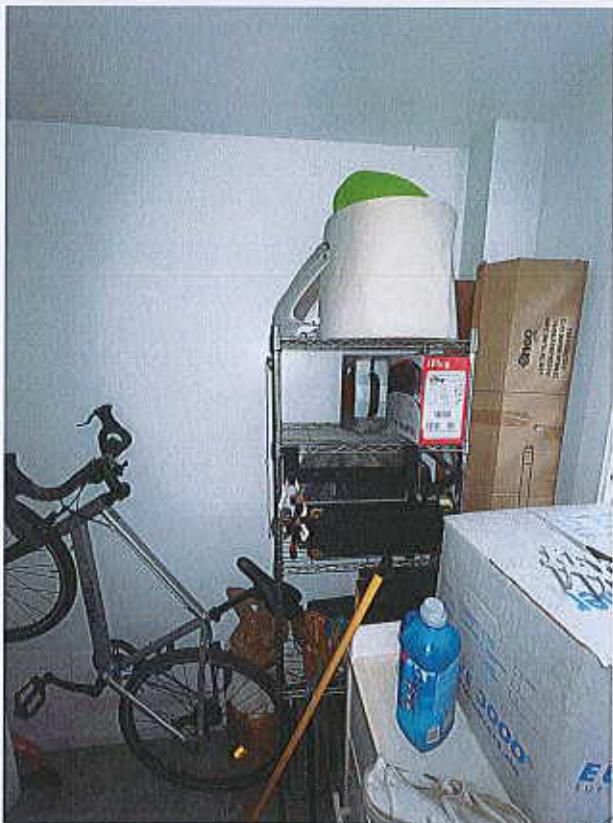




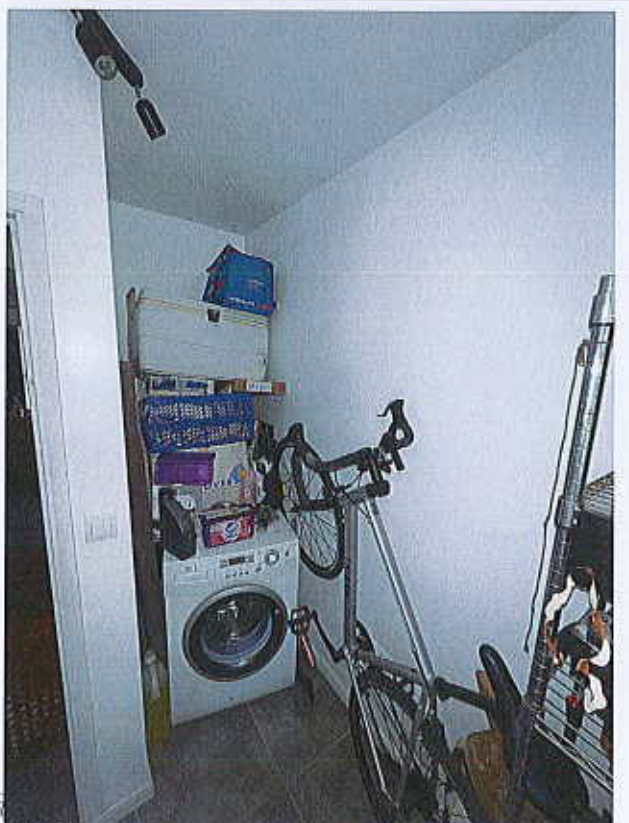
Photographie n° 33



Photographie n° 34



Photographie n° 35

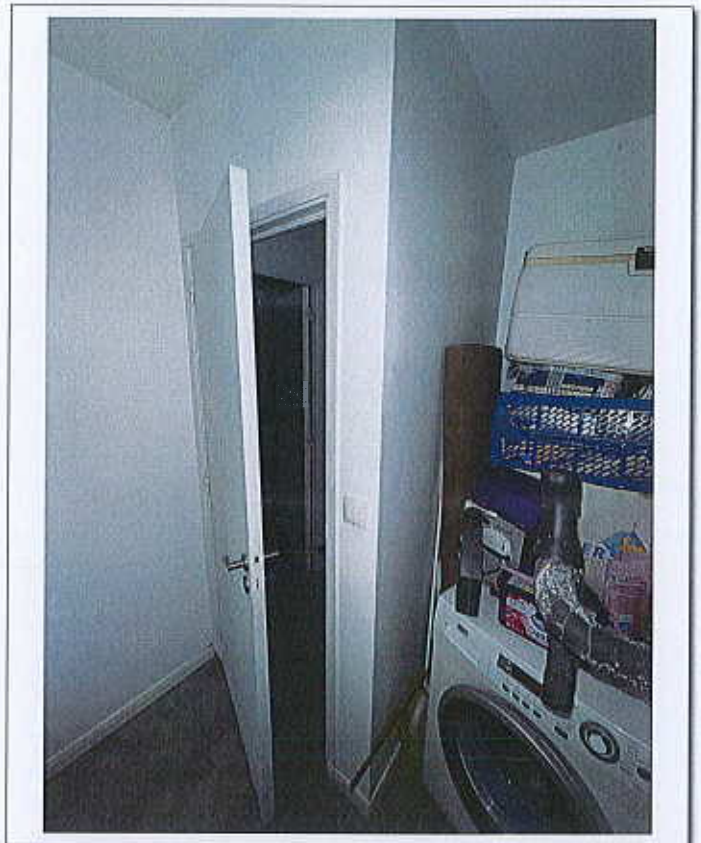


Photographie n° 36

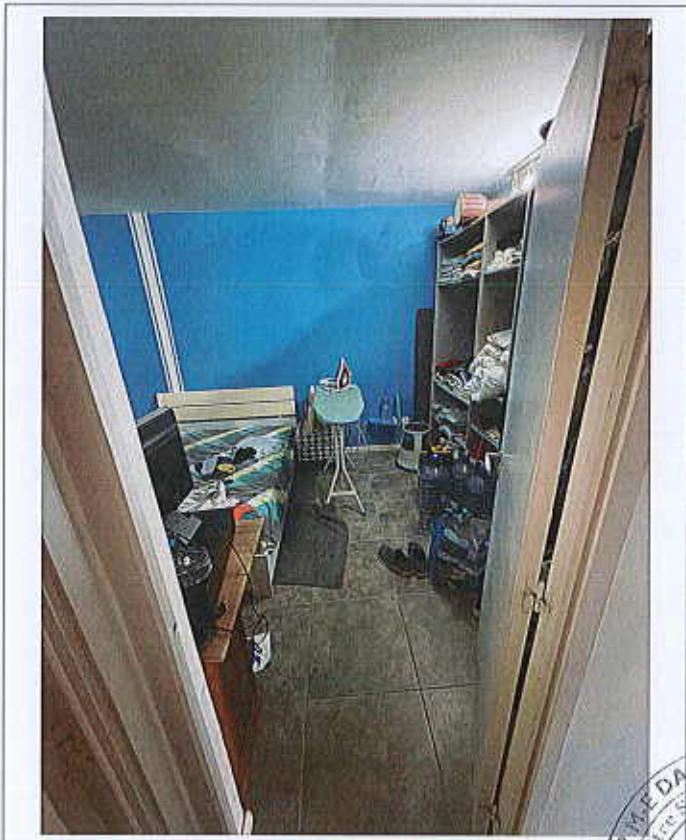




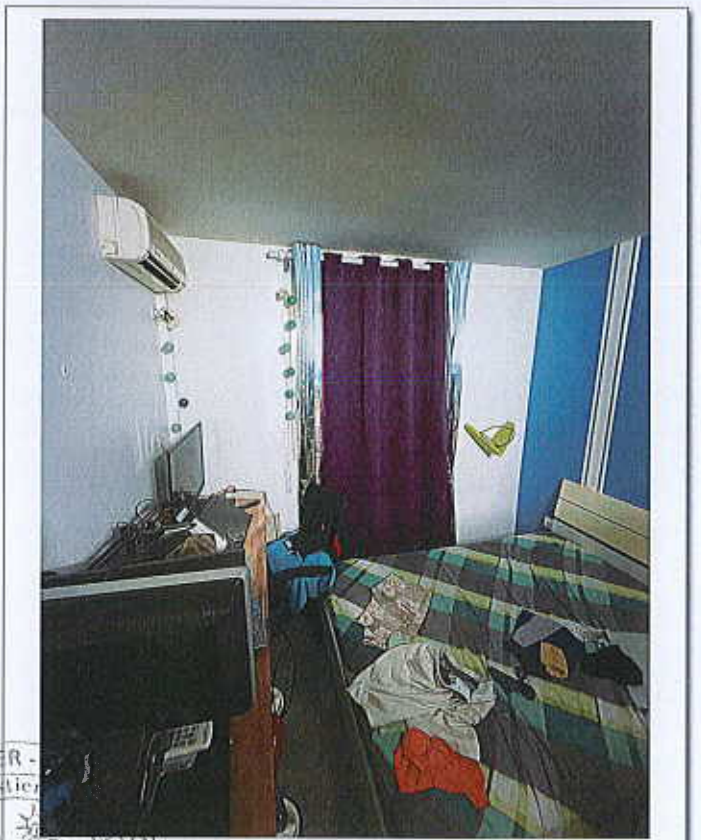
Photographie n° 37



Photographie n° 38

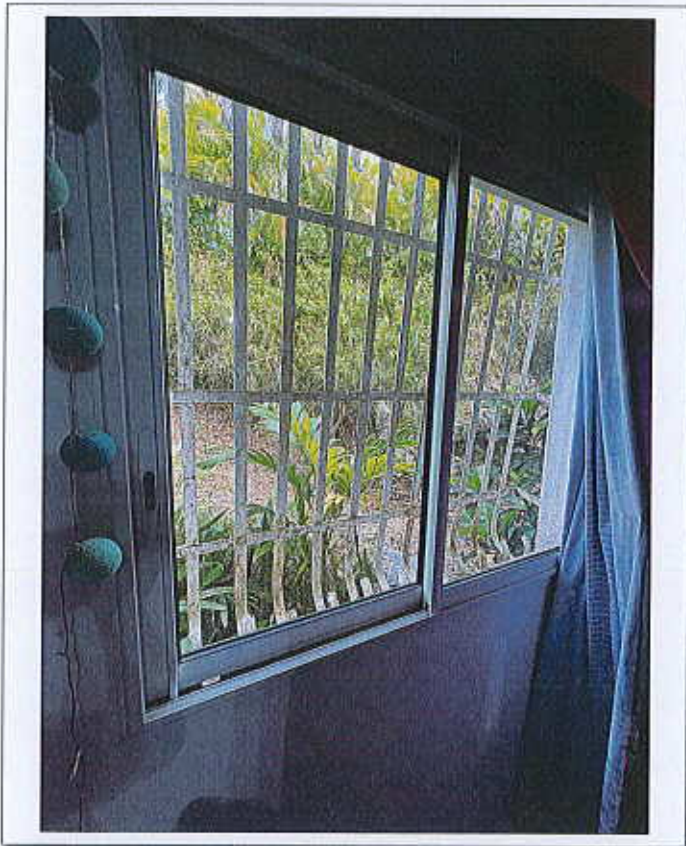


Photographie n° 39

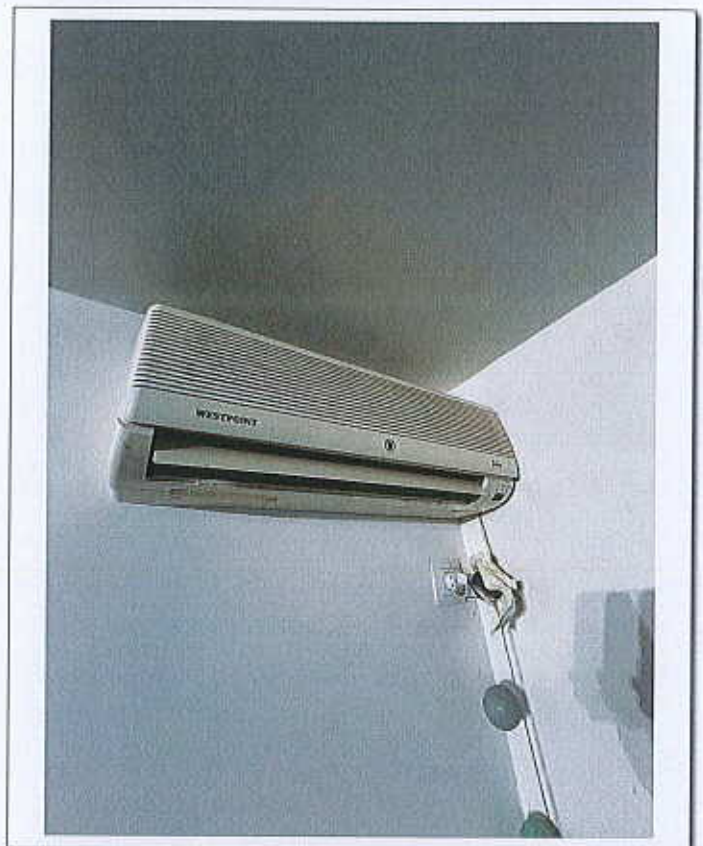


Photographie n° 40

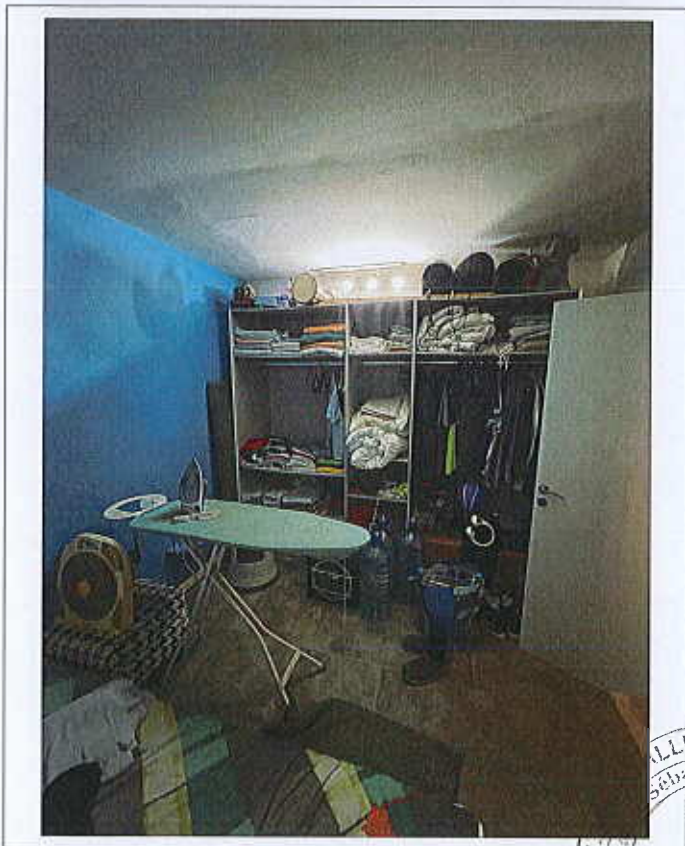




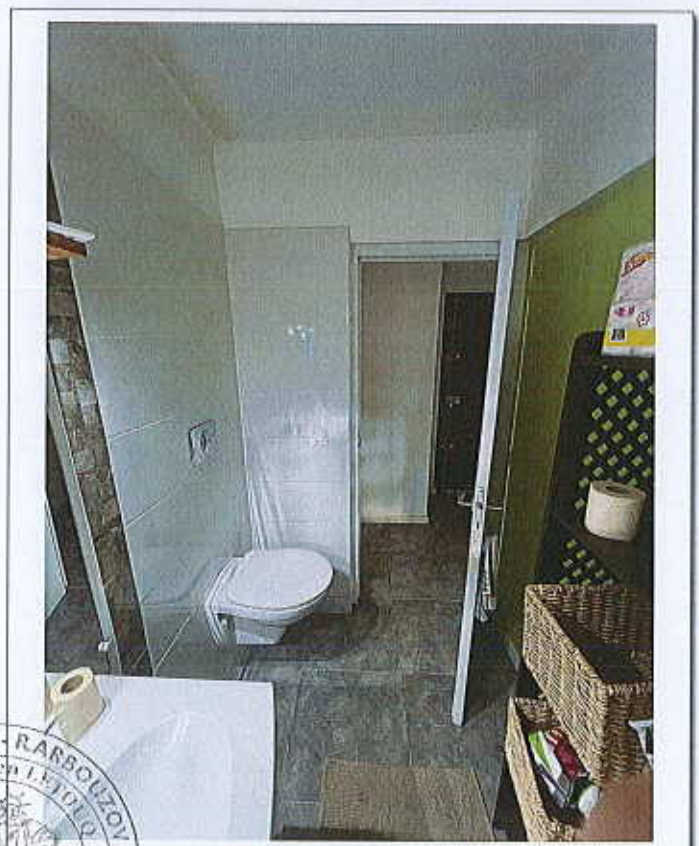
Photographie n° 41



Photographie n° 42

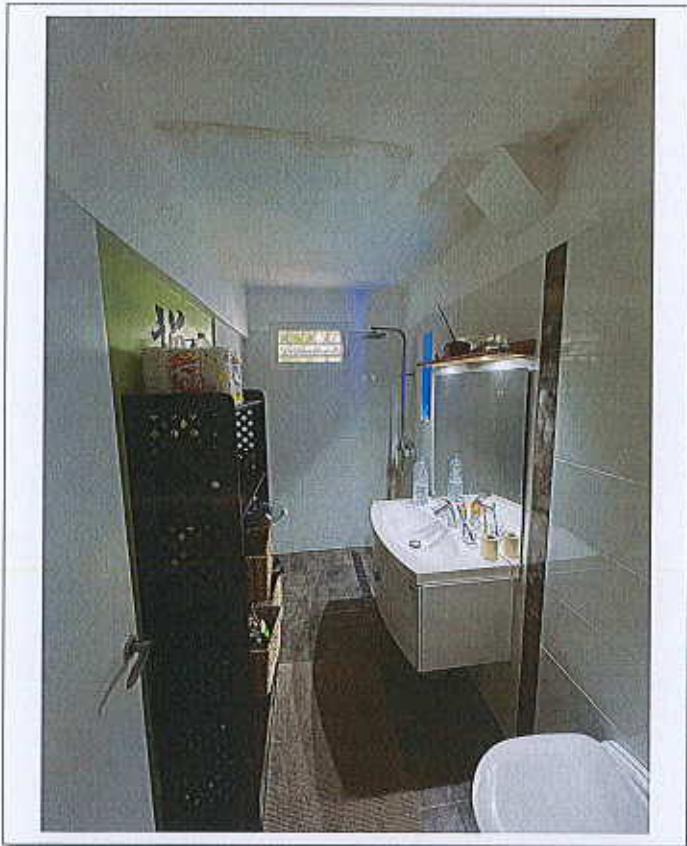


Photographie n° 43

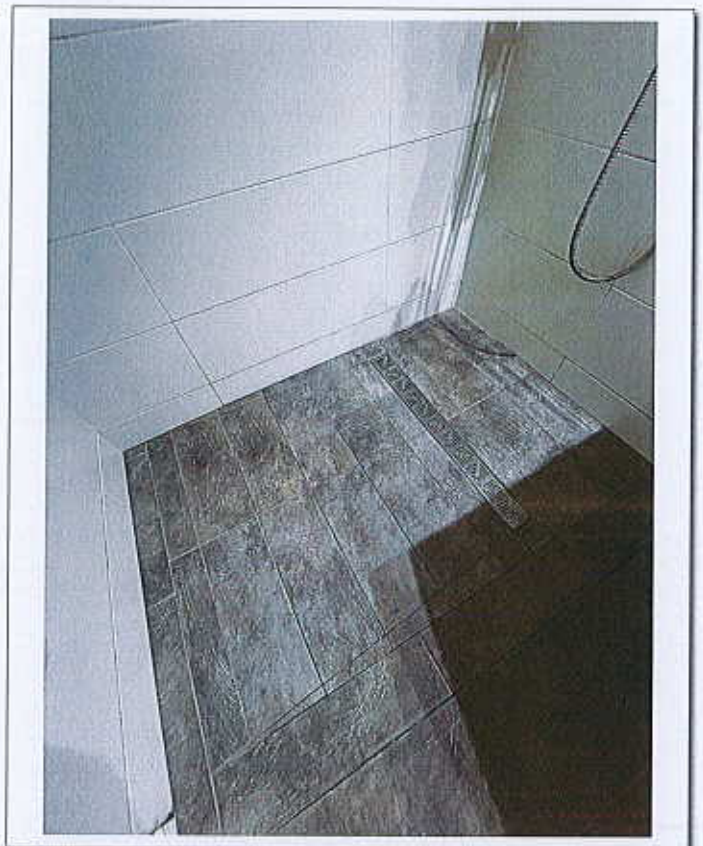


Photographie n° 44

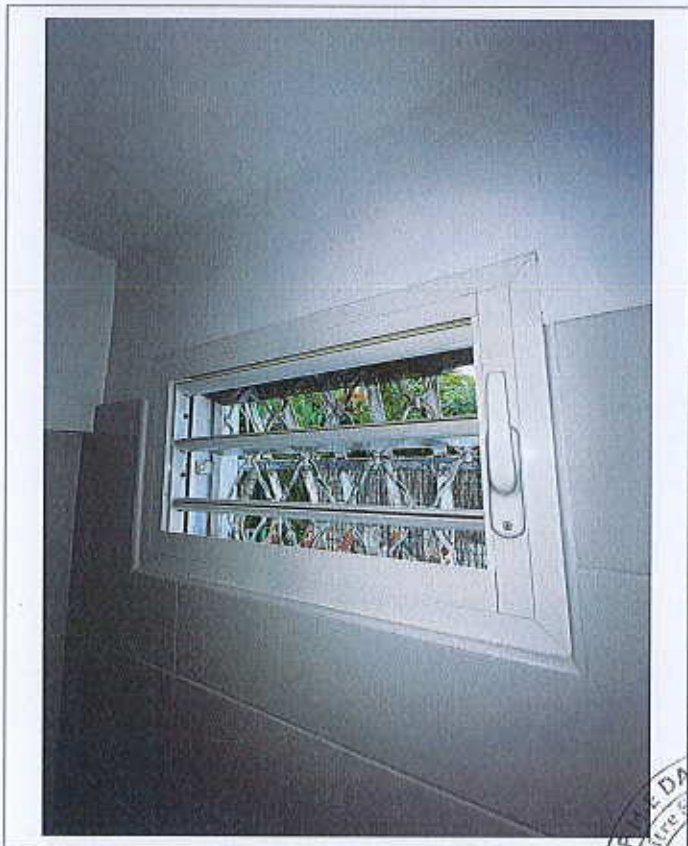




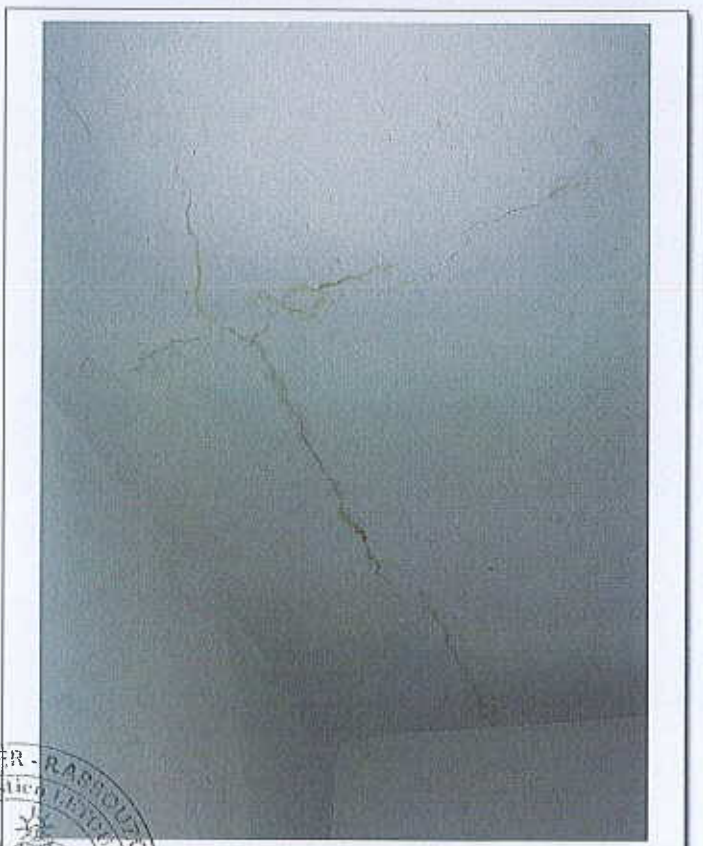
Photographie n° 45



Photographie n° 46

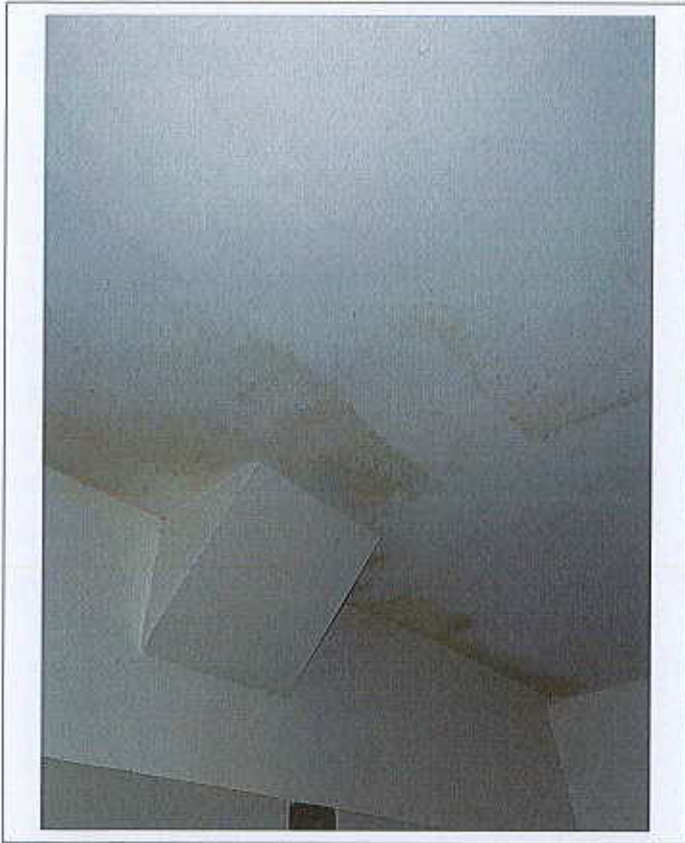


Photographie n° 47

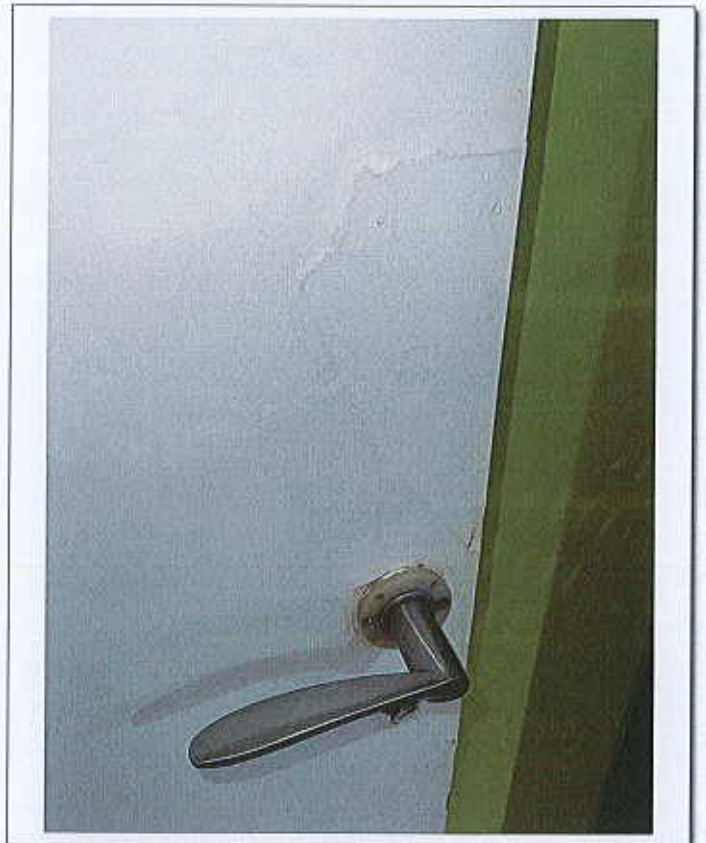


Photographie n° 48

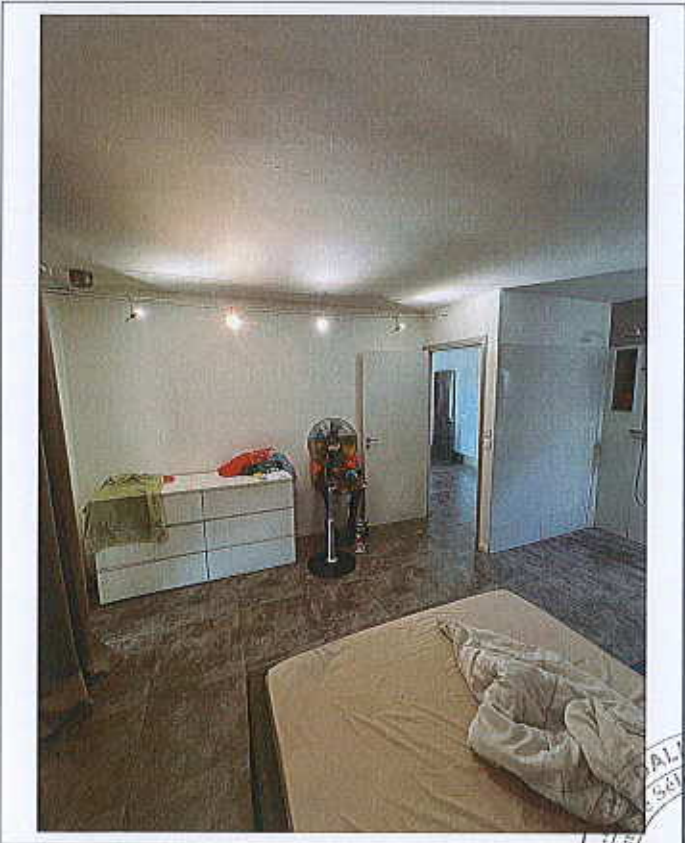




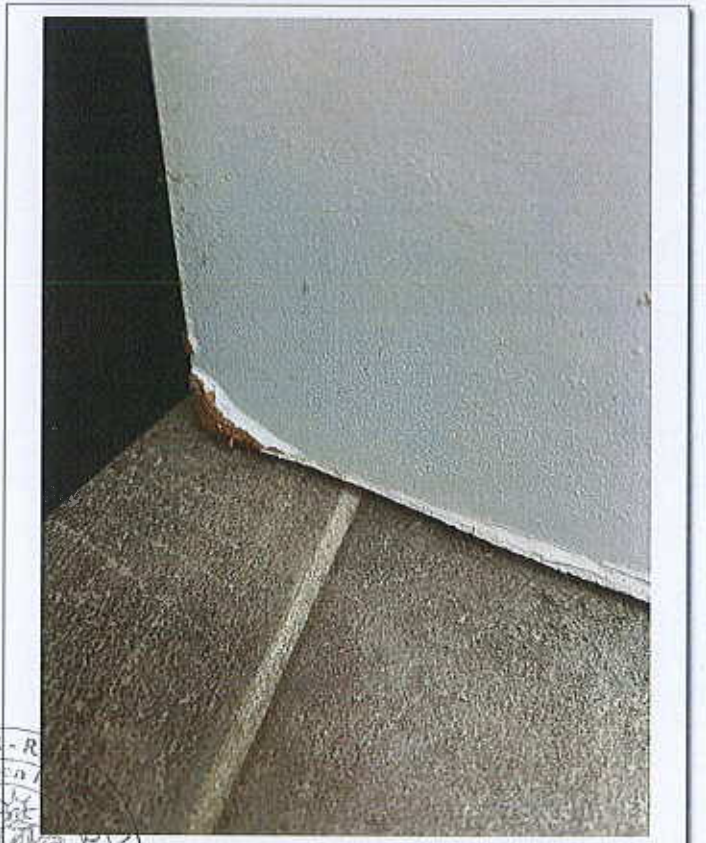
Photographie n° 49



Photographie n° 50

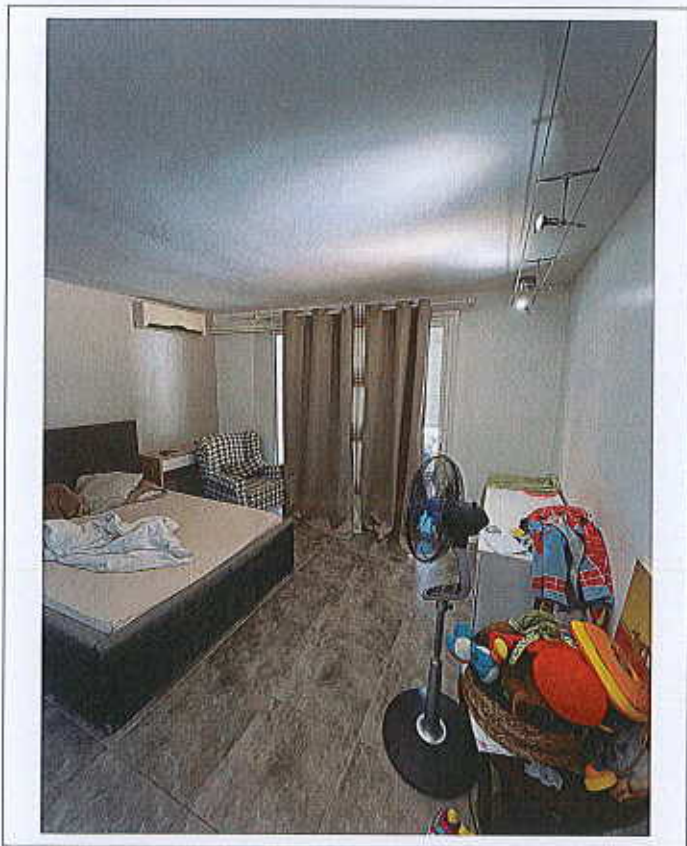


Photographie n° 51



Photographie n° 52





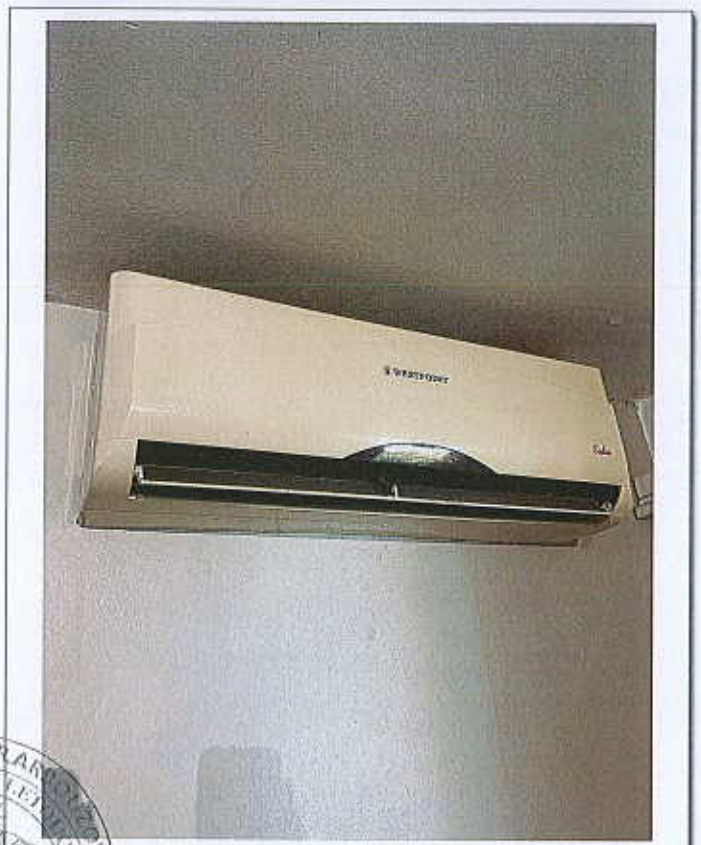
Photographie n° 53



Photographie n° 54

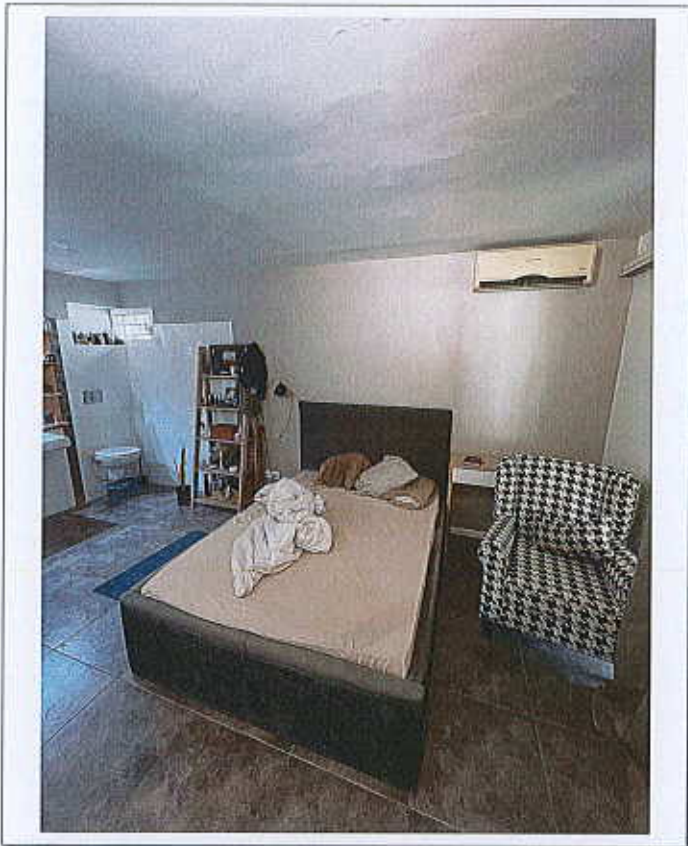


Photographie n° 55

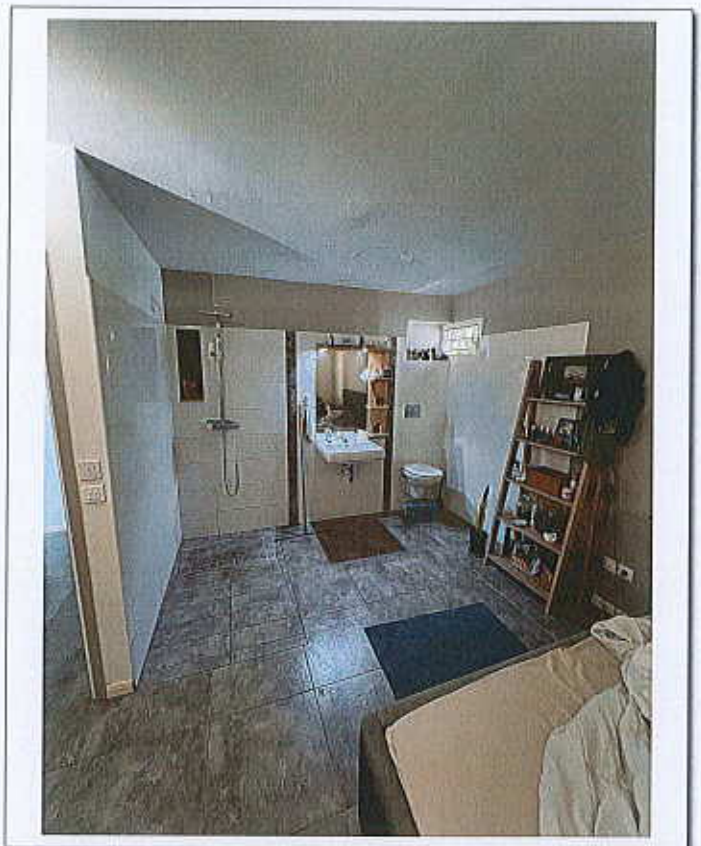


Photographie n° 56





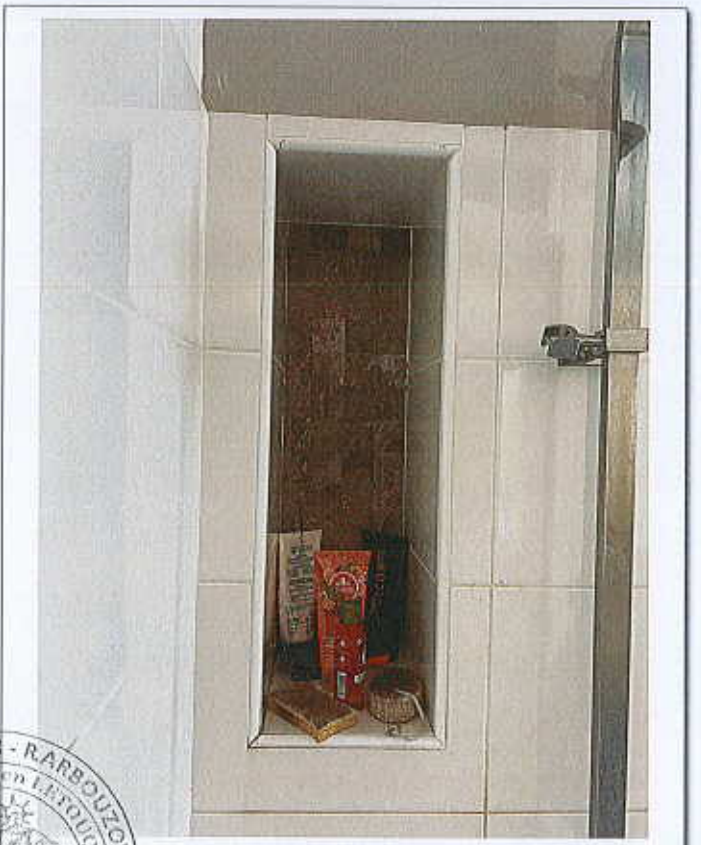
Photographie n° 57



Photographie n° 58



Photographie n° 59

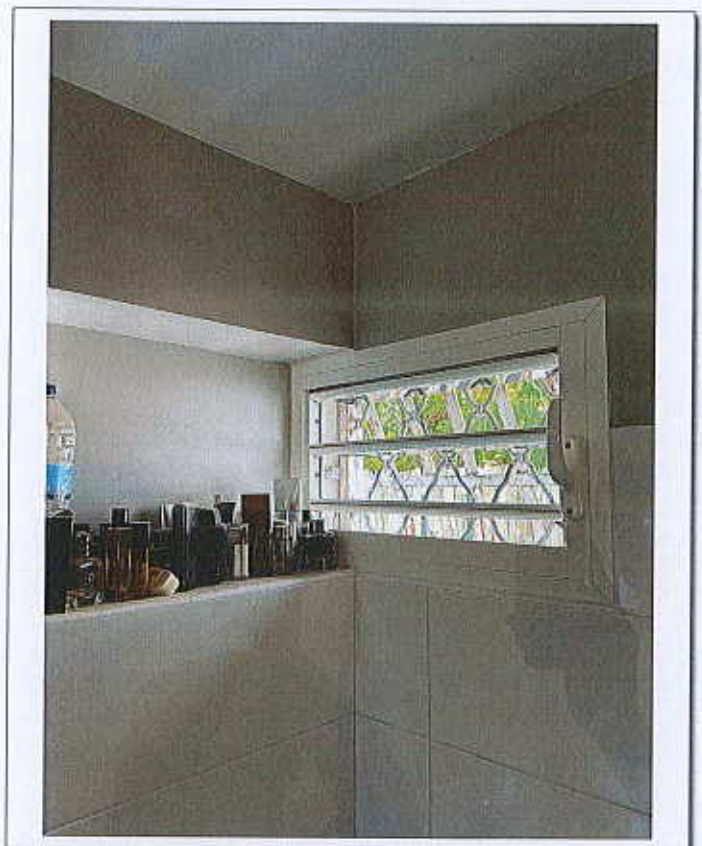


Photographie n° 60

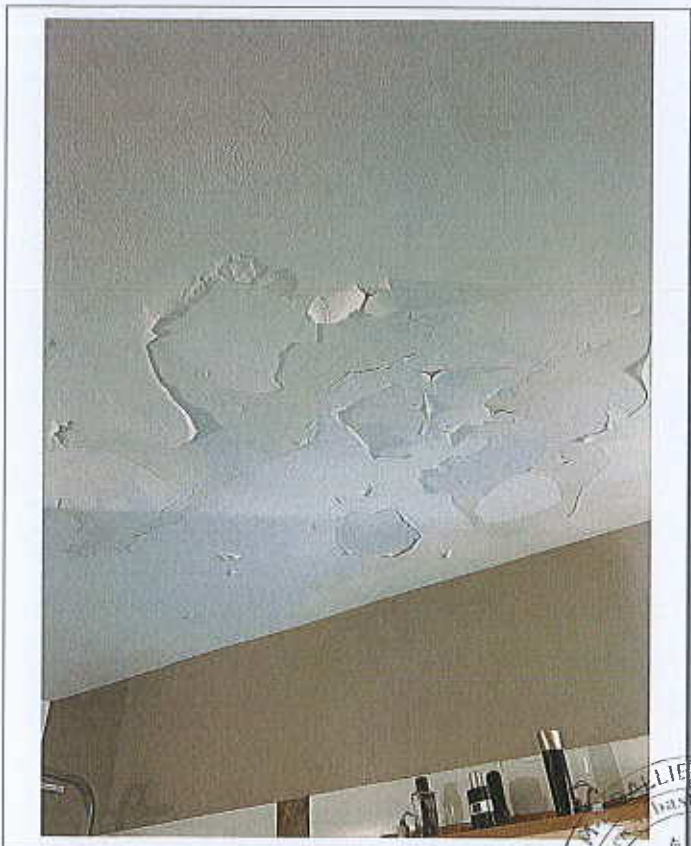




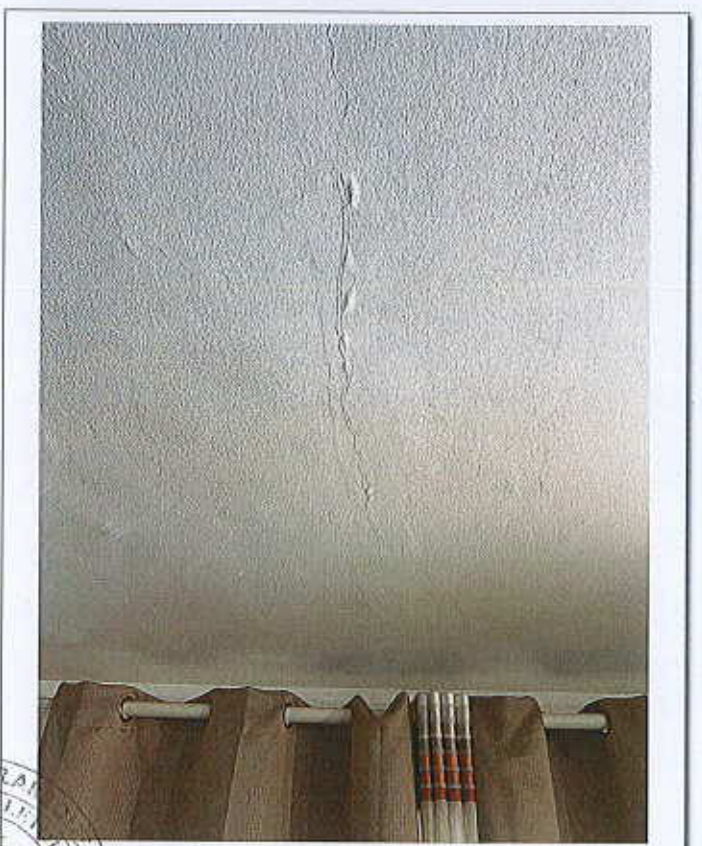
Photographie n° 61



Photographie n° 62

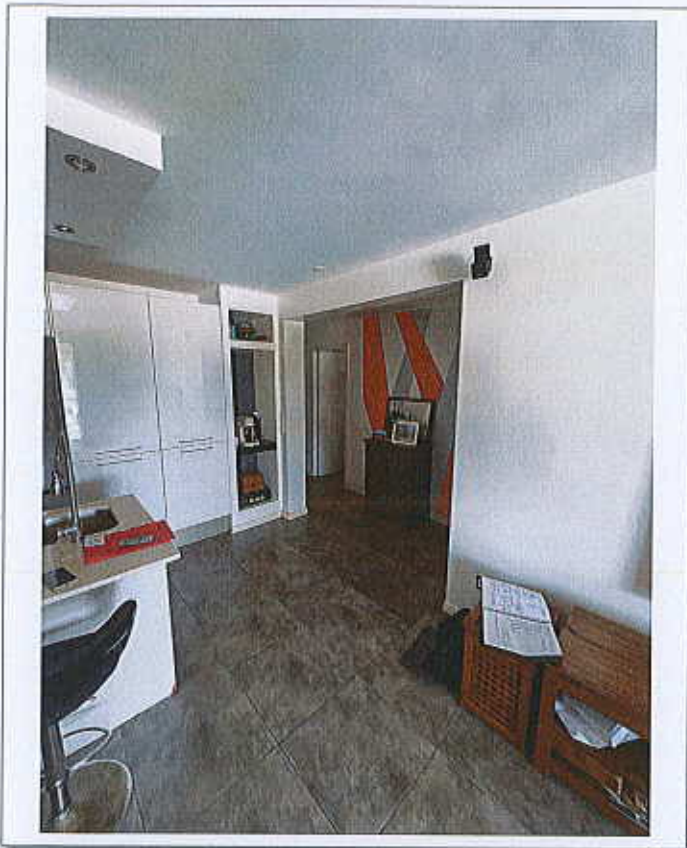


Photographie n° 63



Photographie n° 64

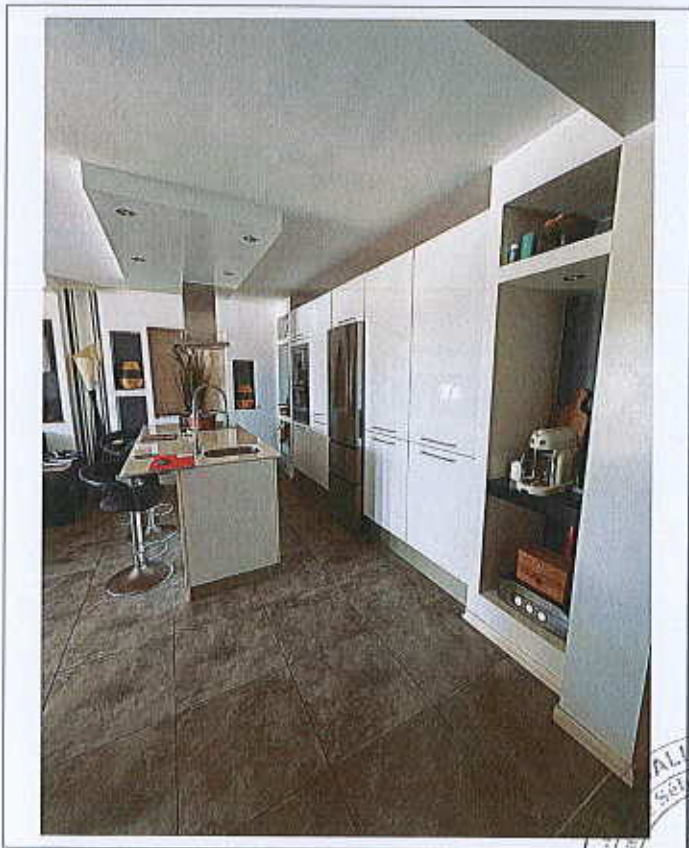




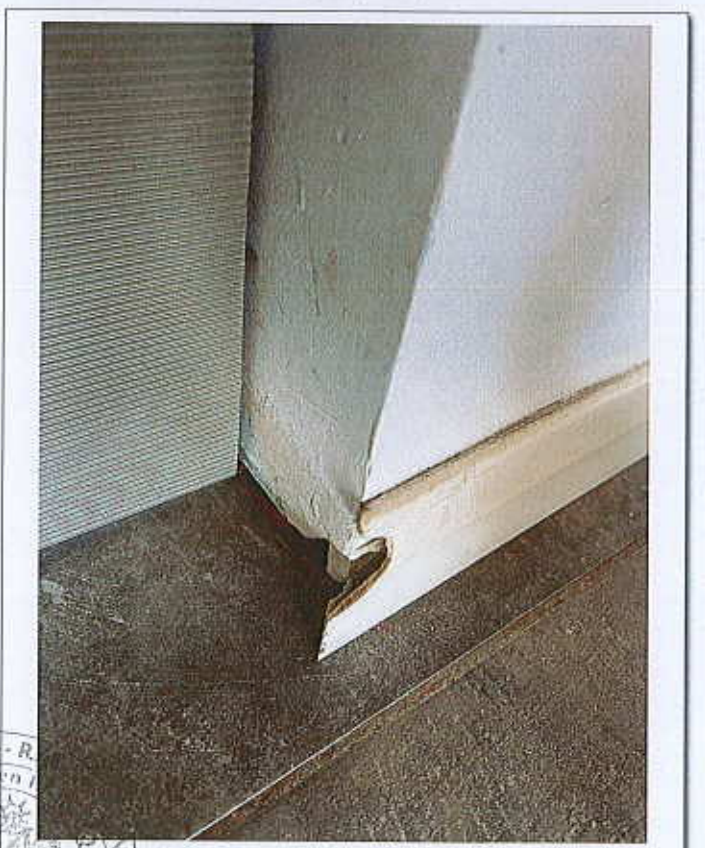
Photographie n° 65



Photographie n° 66

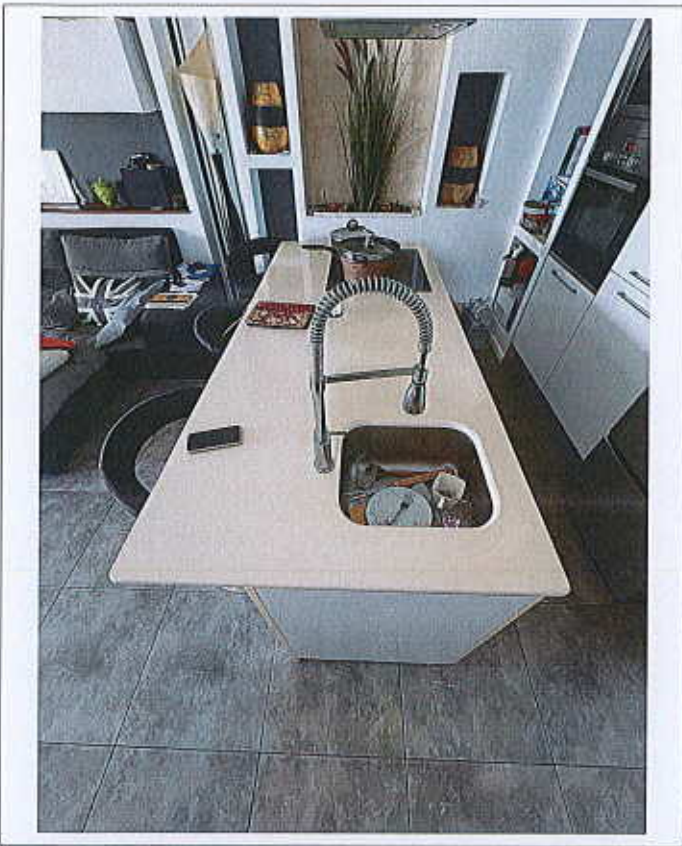


Photographie n° 67

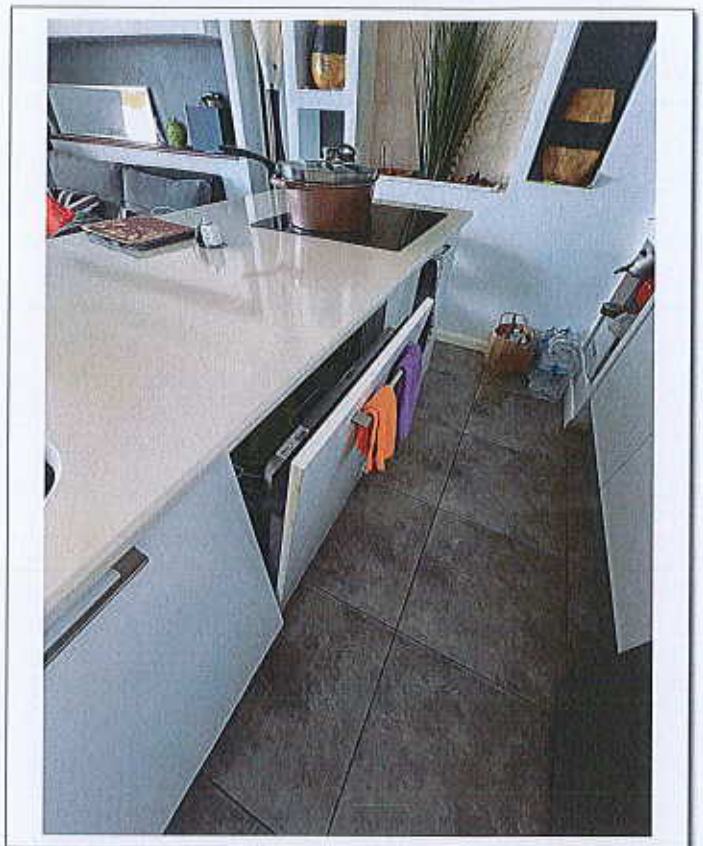


Photographie n° 68





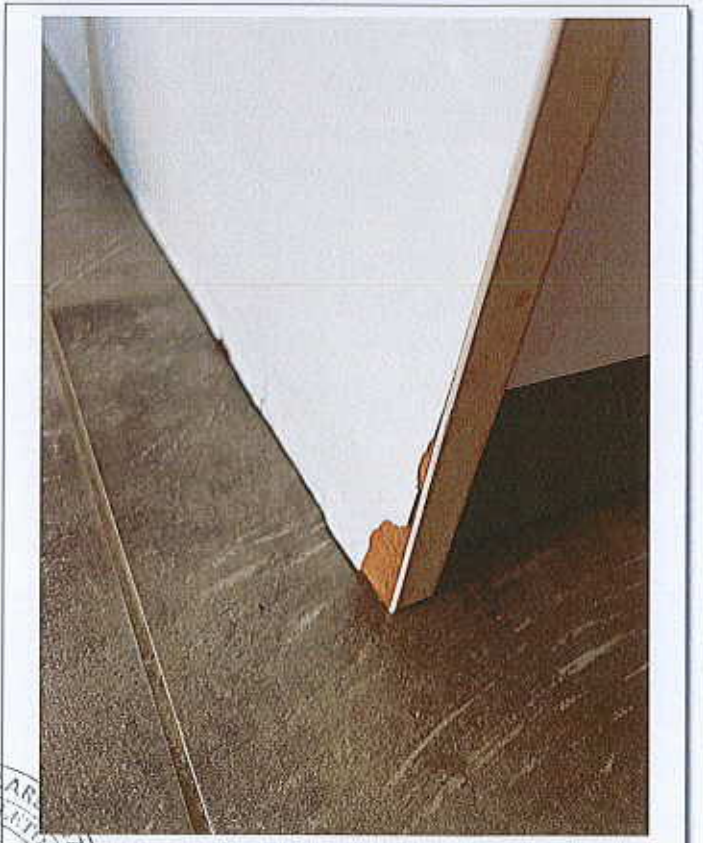
Photographie n° 69



Photographie n° 70



Photographie n° 71



Photographie n° 72

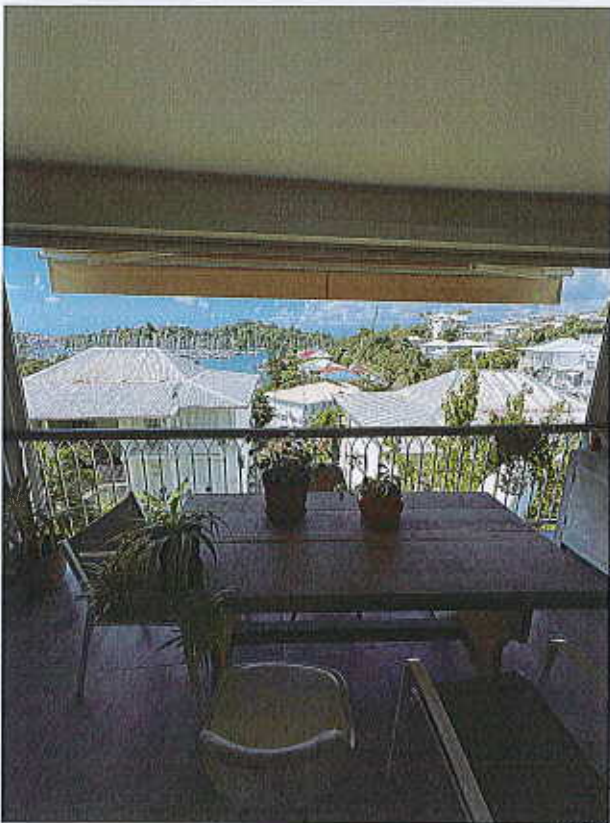




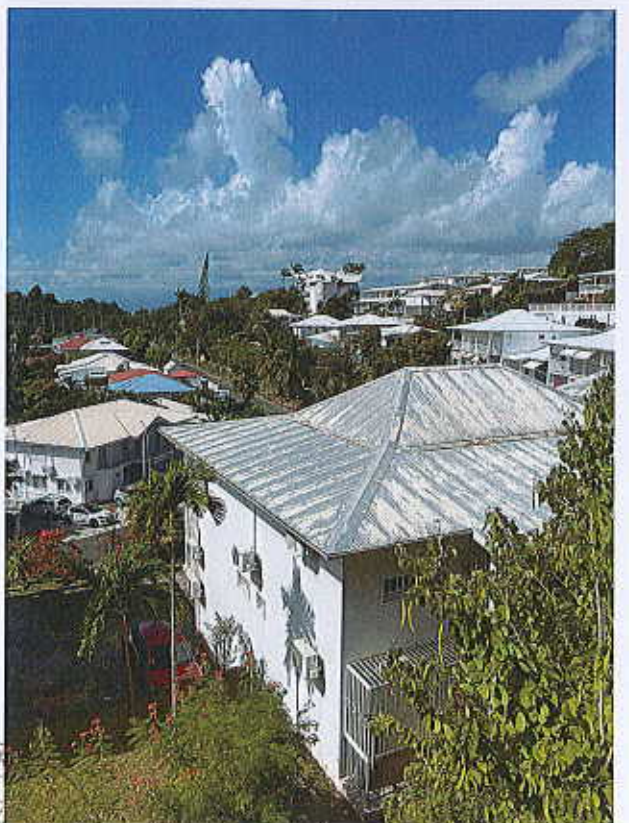
Photographie n° 77



Photographie n° 78

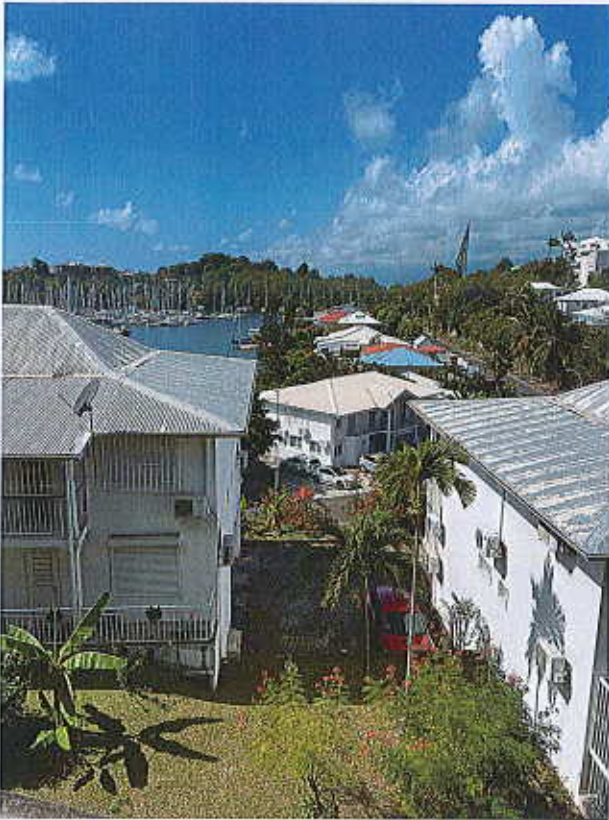


Photographie n° 79

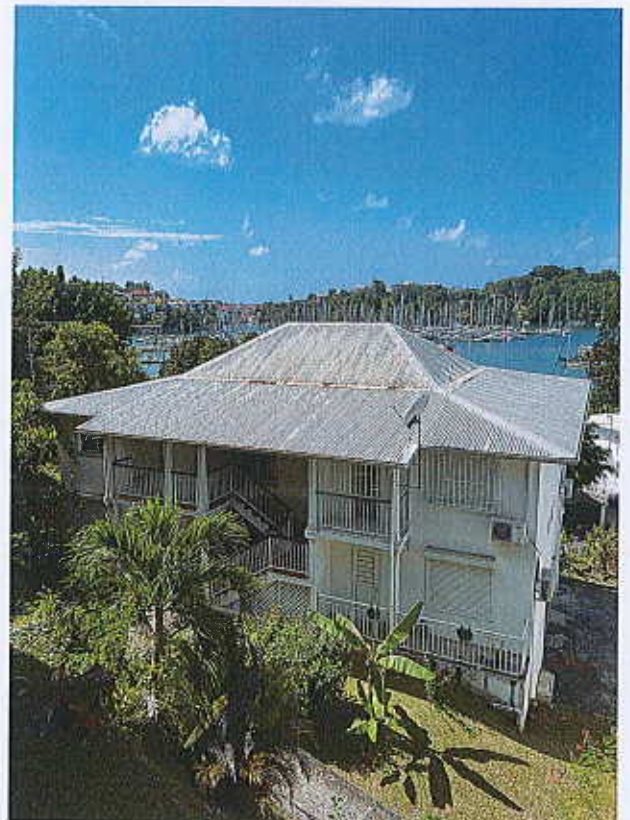


Photographie n° 80

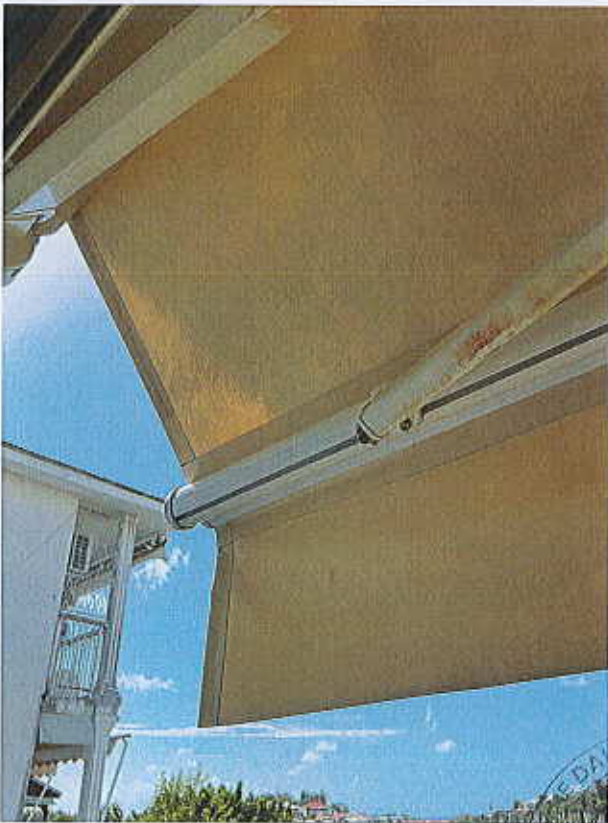




Photographie n° 81



Photographie n° 82

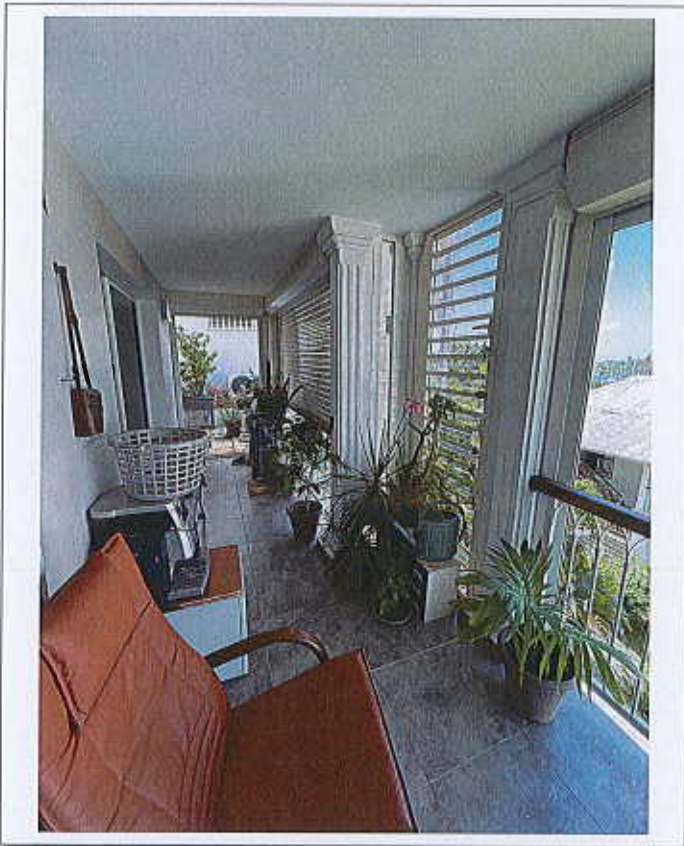


Photographie n° 83



Photographie n° 84





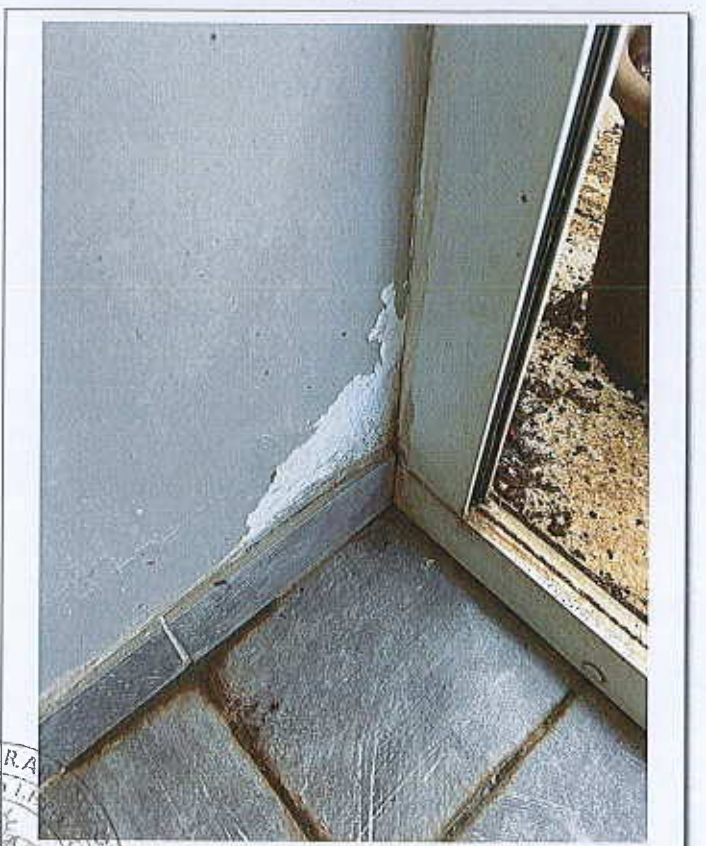
Photographie n° 85



Photographie n° 86



Photographie n° 87



Photographie n° 88





Photographie n° 89



Photographie n° 90



Photographie n° 91



Photographie n° 92





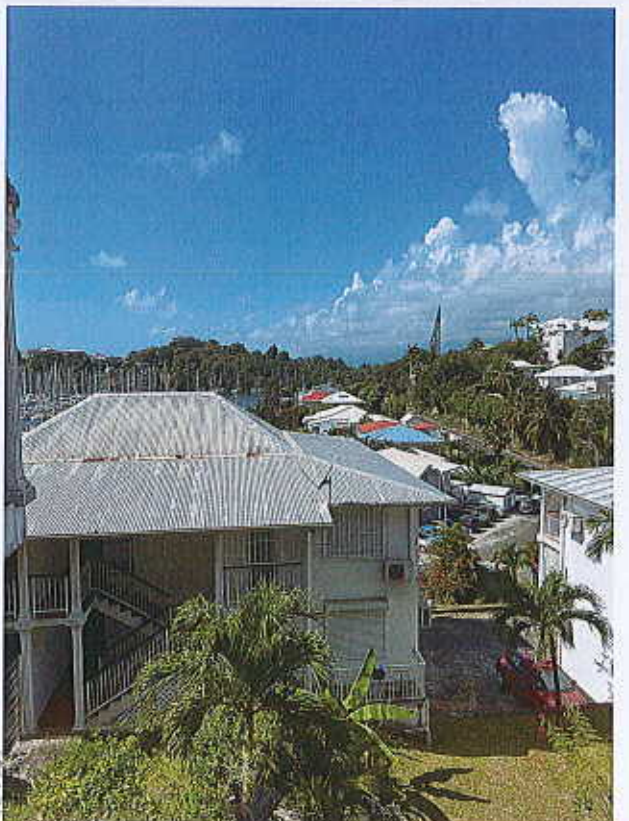
Photographie n° 93



Photographie n° 94



Photographie n° 95

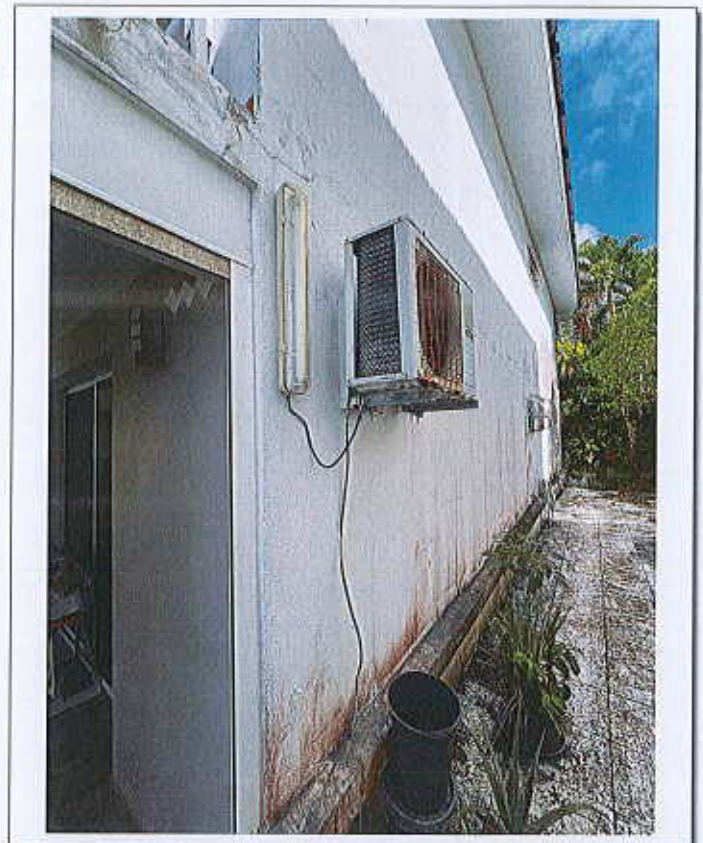


Photographie n° 96

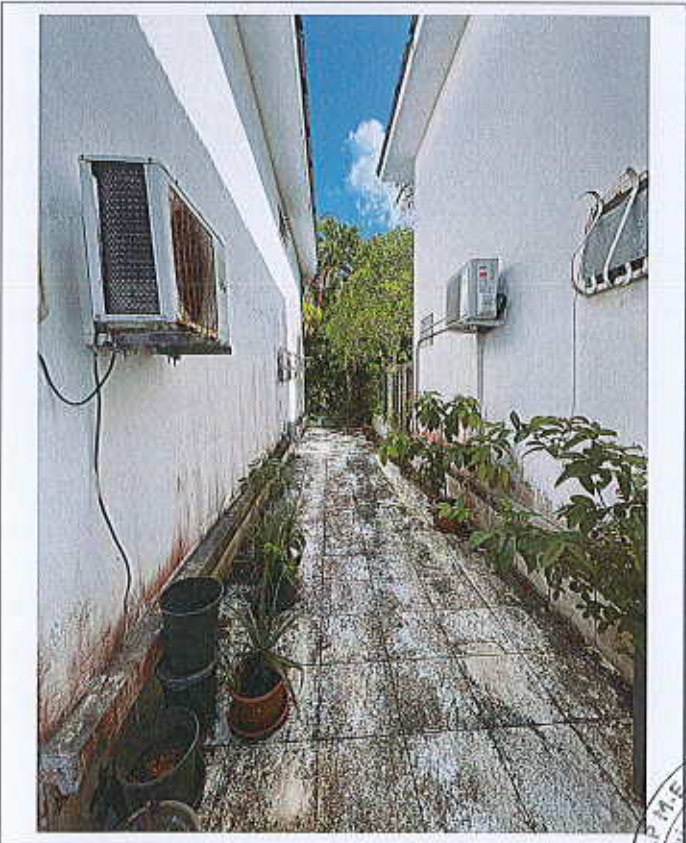




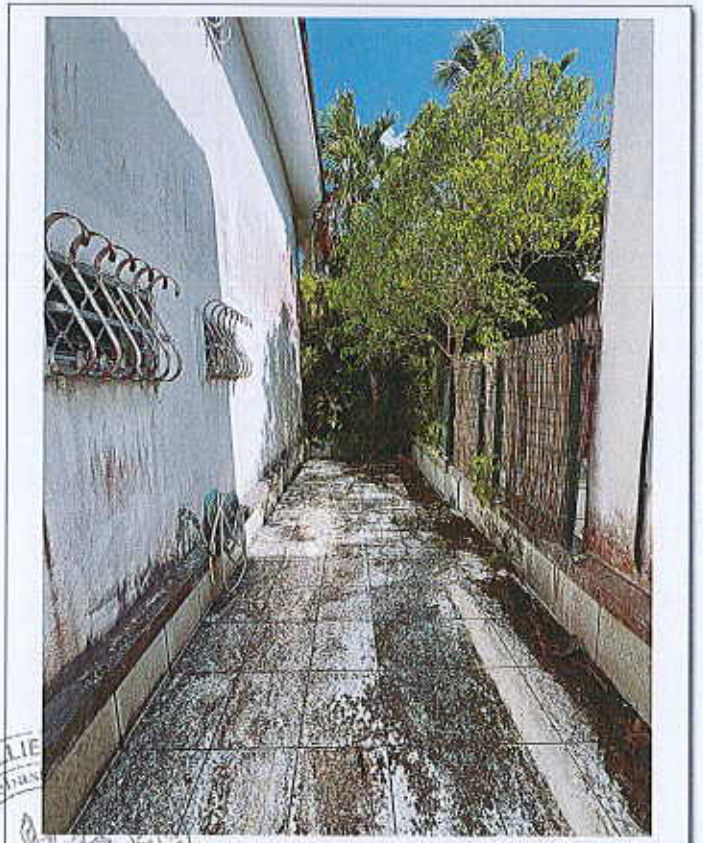
Photographie n° 97



Photographie n° 98

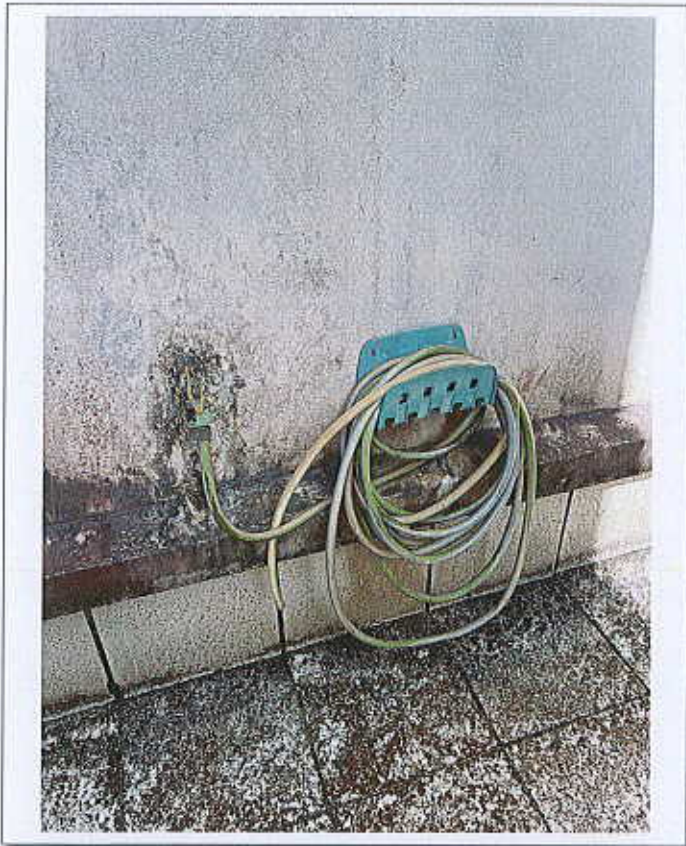


Photographie n° 99



Photographie n° 100





Photographie n° 101



Photographie n° 102



Photographie n° 103



Photographie n° 104

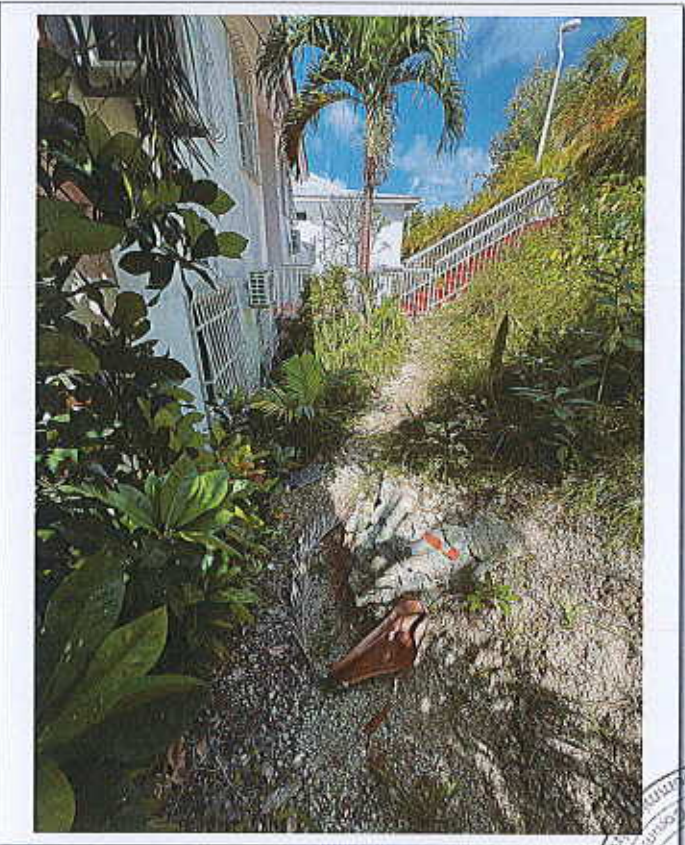




Photographie n° 105



Photographie n° 106

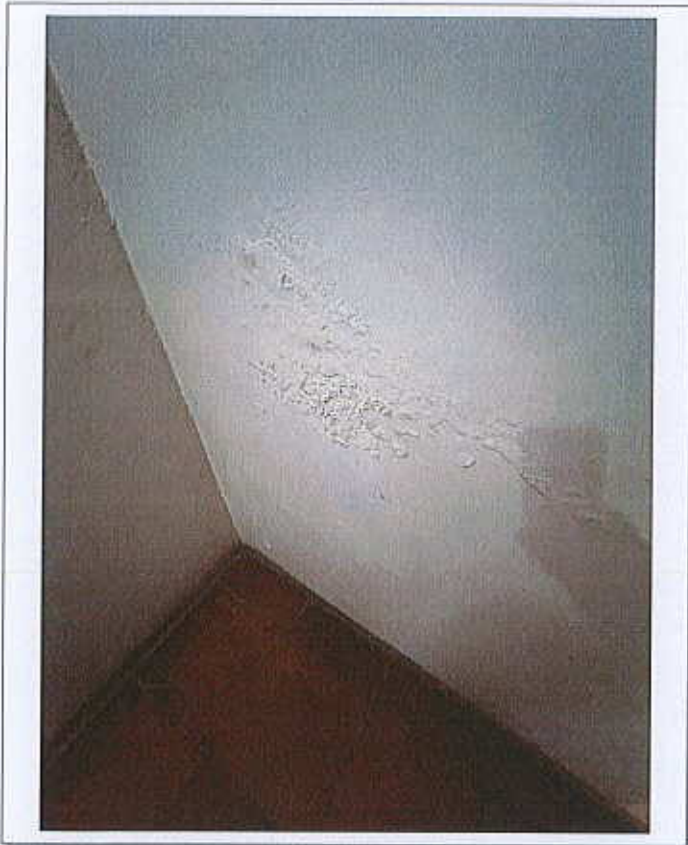


Photographie n° 107



Photographie n° 108

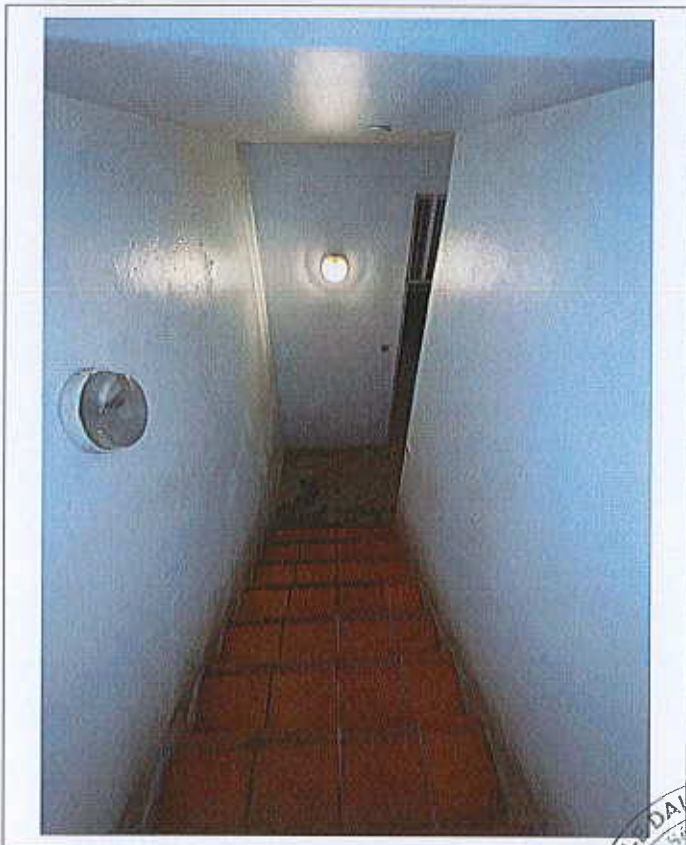




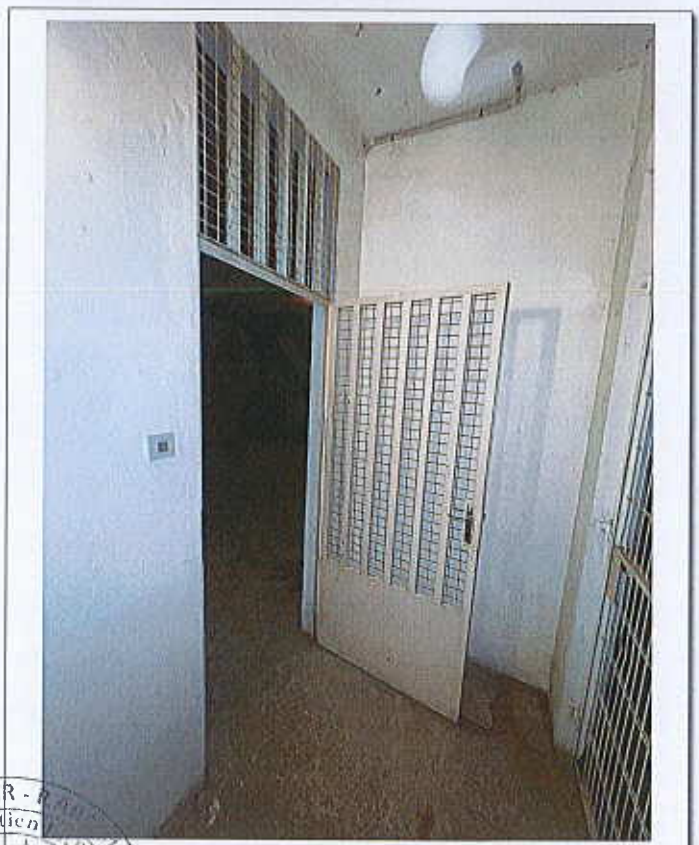
Photographie n° 109



Photographie n° 110

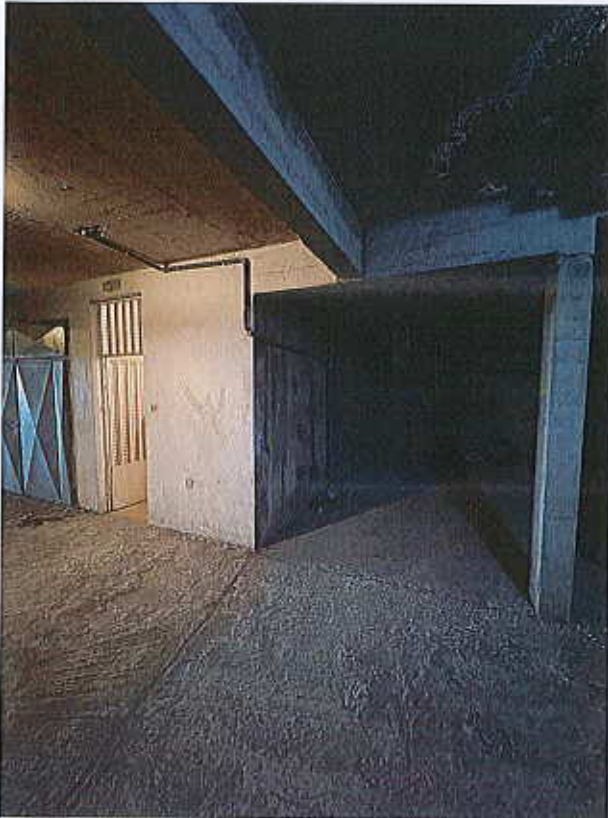


Photographie n° 111

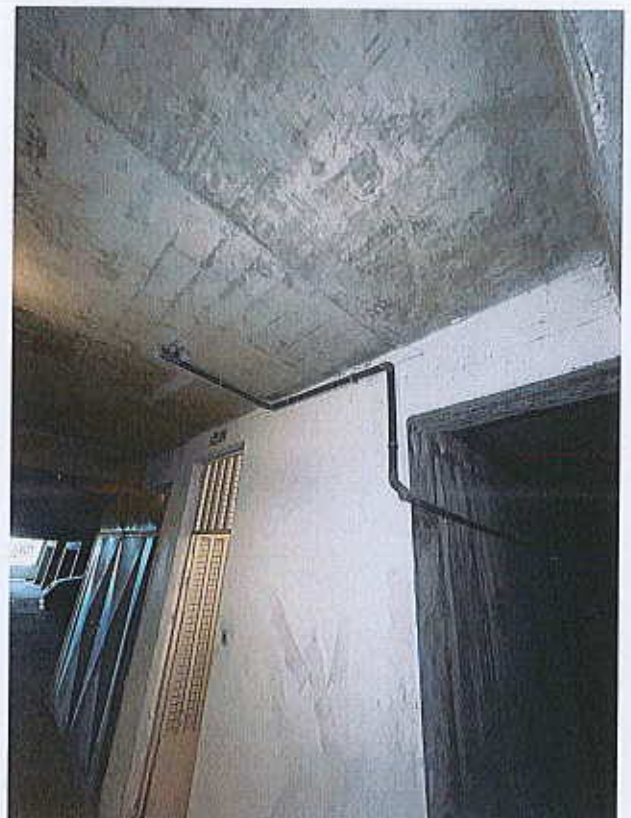


Photographie n° 112





Photographie n° 113



Photographie n° 114

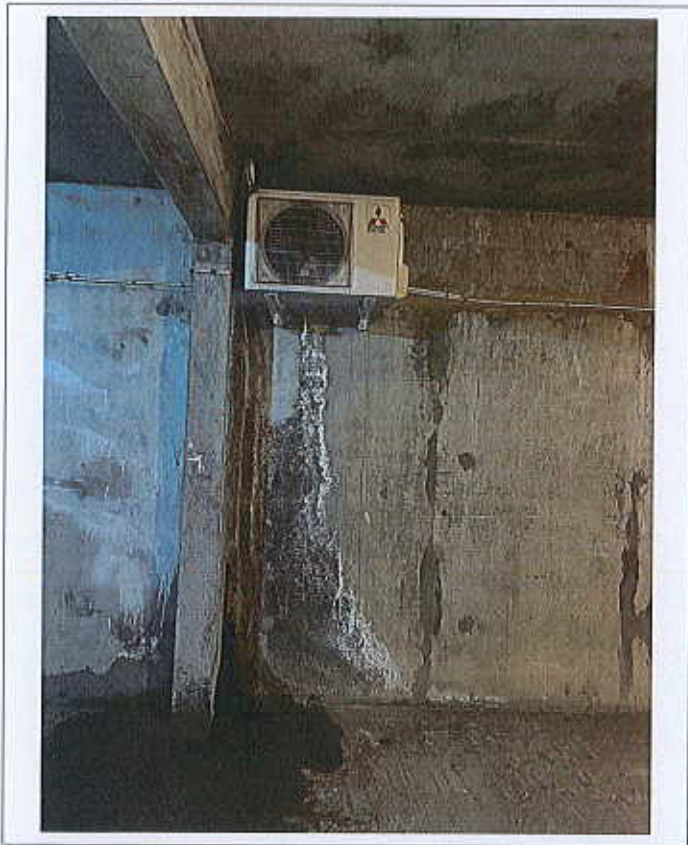


Photographie n° 115

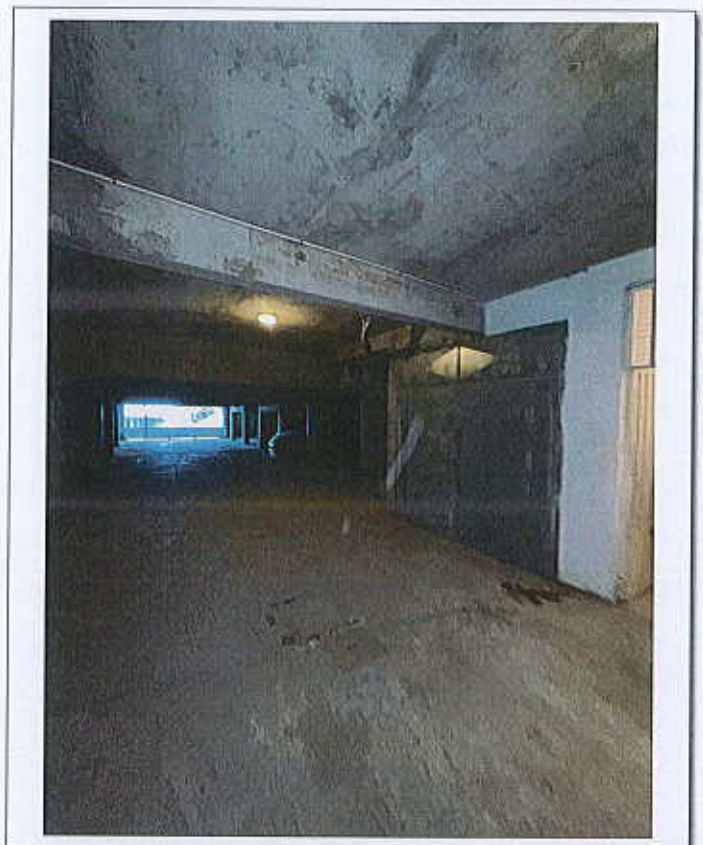


Photographie n° 116

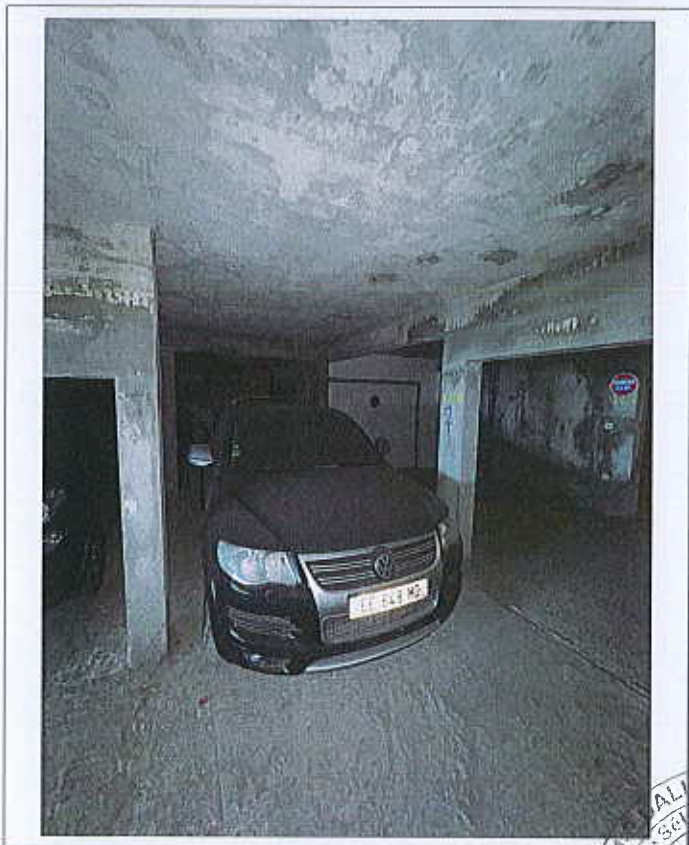




Photographie n° 117



Photographie n° 118

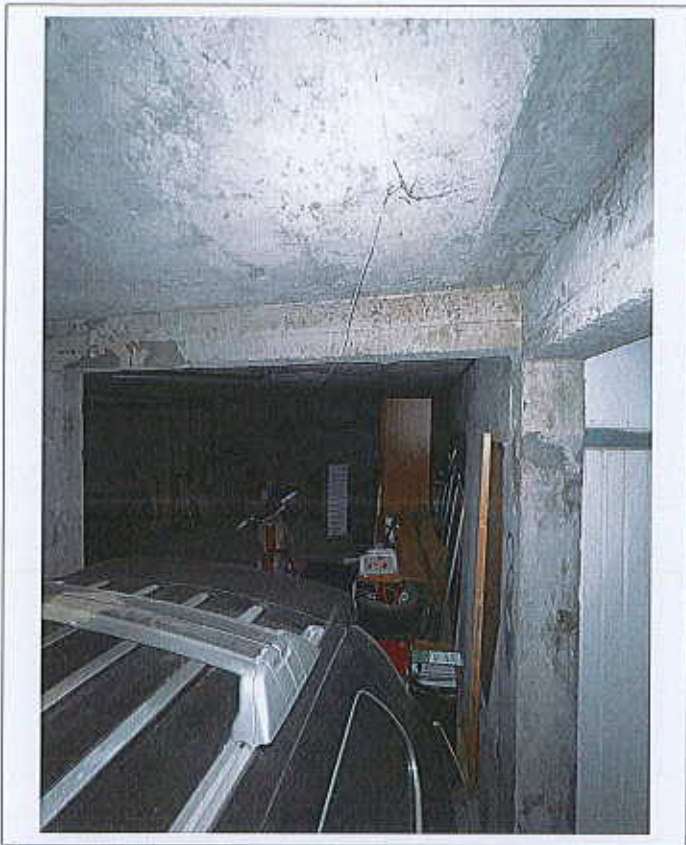


Photographie n° 119

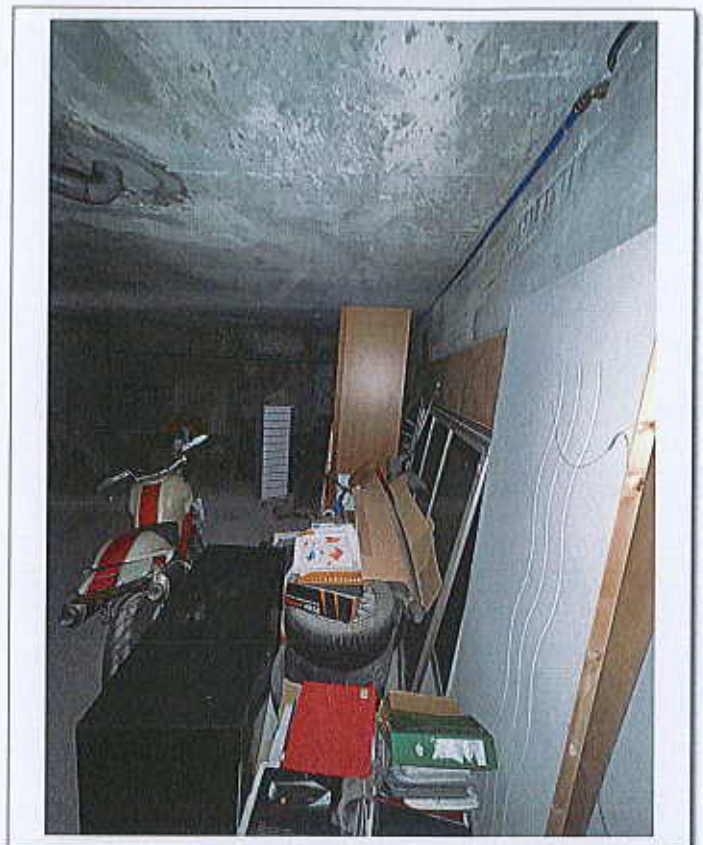


Photographie n° 120

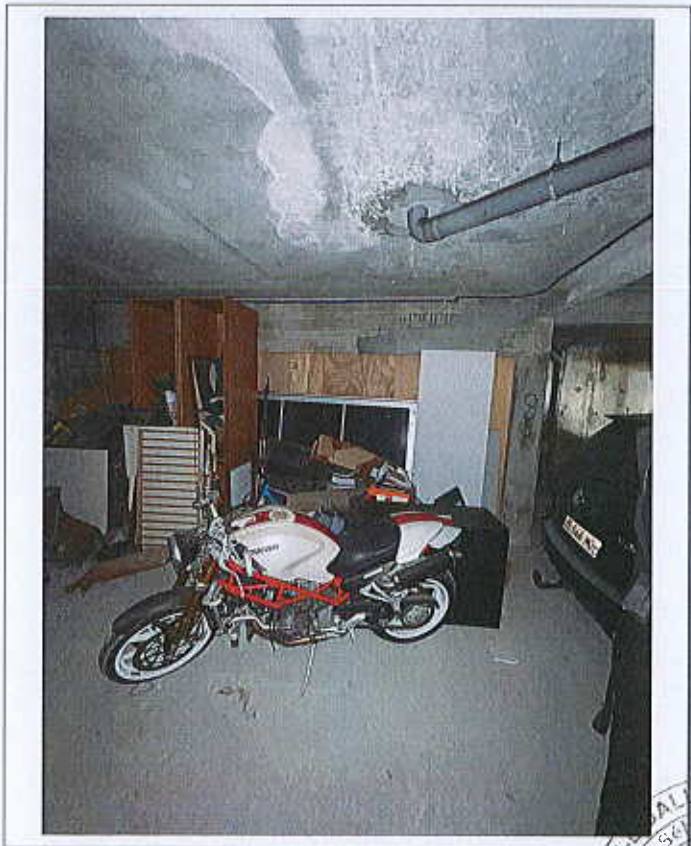




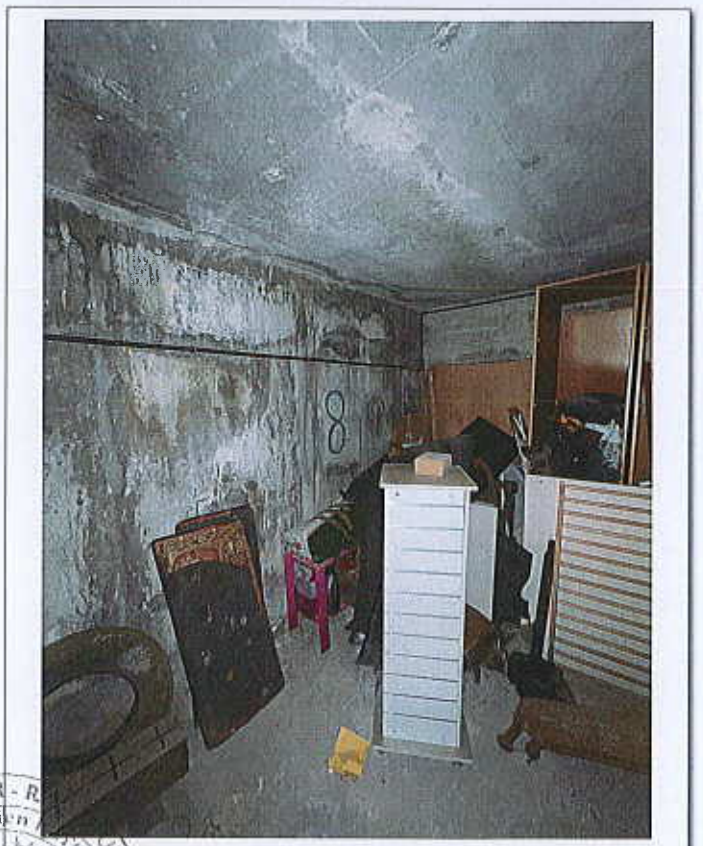
Photographie n° 121



Photographie n° 122

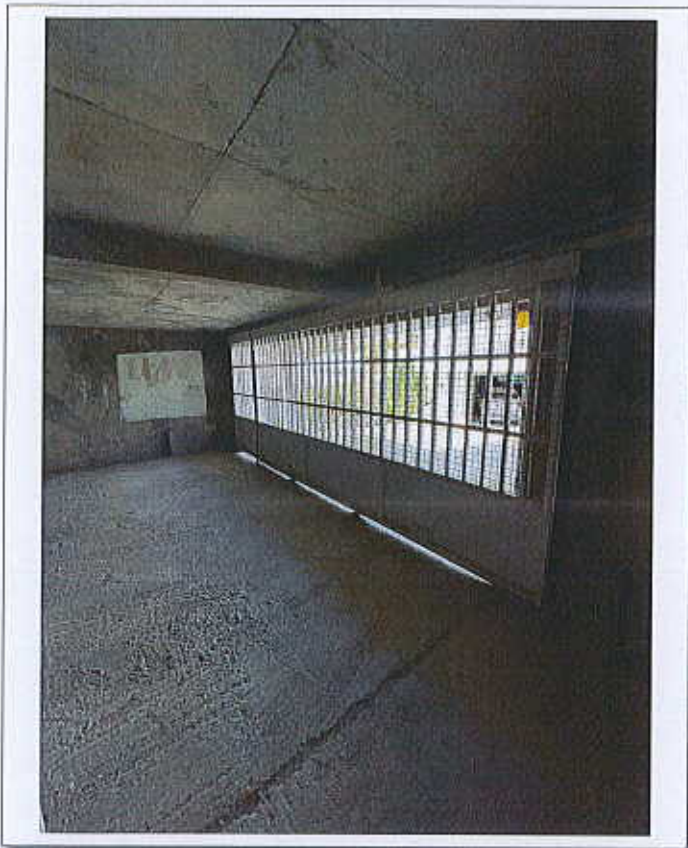


Photographie n° 123



Photographie n° 124





Photographie n° 125



Photographie n° 126



Photographie n° 127

