



# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**Maître Henri DENIS-BERTIN**

**Commissaire de justice**

7 chemin de la Houssaye  
97200 FORT-DE-FRANCE

Tél : 0596 70 50 13  
[contact@huissier-martinique.fr](mailto:contact@huissier-martinique.fr)



## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Le treize octobre deux mille vingt-deux

Nous, société par actions simplifiée unipersonnelle DENIS-BERTIN, titulaire d'un office de commissaire de justice sis 7 chemin de la Houssaye à FORT-DE-FRANCE (97200), représentée par le soussigné Maître Henri DENIS dit DENIS-BERTIN, commissaire de justice associé

A LA DEMANDE DE :

Madame IRBY Marie Andrée Sylvie domiciliée 109 rue des Mille Fleurs à BAIE-MAHAULT (97122)

Laquelle m'expose :

Qu'elle a hérité avec son frère [REDACTED] d'un terrain sis lotissement Anse Mabouya à SAINTE-LUCE (97228) figurant au cadastre de la dite commune sous le numéro K238, sur lequel est édifée une maison, qui appartenait à ses défunts parents [REDACTED].

Que suivant jugement rendu le 17 mars 2015 par le tribunal de grande instance de FORT-DE-FRANCE, confirmé sur ce point par l'arrêt rendu le 10 janvier 2017 par la cour d'appel de FORT-DE-FRANCE, a été ordonnée la licitation de ce terrain.

Qu'en vue de cette licitation, elle a intérêt à faire dresser le descriptif de ce terrain, et me requièrent dès lors à cet effet.

Déférant à cette réquisition, je me suis rendu ce jour à 10h50 23 lotissement Anse Mabouya à SAINTE-LUCE (97228) où j'ai procédé aux constatations suivantes, étant précisé que les photographies insérées ci-après ont été prises par moi-même et n'ont pas subi de retouches :

En présence des personnes suivantes qui m'ont prêté leur assistance conformément à l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution :

NOM Prénom	Fonction	Signature
[REDACTED]	Serrurier	Annexée à l'original
[REDACTED]	Témoin	Annexée à l'original
[REDACTED]	Témoin	Annexée à l'original

### Terrain

Le bien décrit consiste en une maison en dur édifée sur un terrain sis 23 lotissement Anse Mabouya à SAINTE-LUCE (97228) lequel figure au cadastre de ladite commune sous le numéro K238.

Le terrain se situe à environ 200 m de la plage de l'Anse Mabouya et à 500 m de la plage de l'Anse Désert ou Fonds Larion.

Il se situe entre deux rues en impasse sur chacune desquelles il bénéficie d'un accès.





Le terrain jouit d'une petite vue sur la mer.

Le terrain, d'une contenance cadastrale de 926 m<sup>2</sup>, est relativement plat.

Il est pour l'essentiel recouvert d'herbe avec quelques arbres et arbustes, notamment deux manguiers, un tamarinier et un ixora.

D'autres arbres se sont développés de manière plus spontanée, en particulier sur le côté est de la maison.

#### Côté nord du terrain

Ce côté présente une largeur d'environ 7 m.

Il est recouvert de quelques arbres et arbustes.



#### Côté est du terrain

Ce côté donne sur la rue située à l'arrière.

Un transformateur électrique se trouve à proximité, au bord de la rue.





Ce côté présente une largeur d'environ 4 m.  
Il est recouvert de quelques arbres.



La clôture longeant la rue est endommagée.



Un portail permet d'accéder au terrain depuis la rue située sur l'arrière.

Un arbre a poussé au bord du portail, empêchant sa pleine ouverture.





Un abri est installé dans l'angle sud-est du terrain.



#### Côté sud du terrain

Ce côté présente une largeur d'environ 7 m.  
Il est recouvert de plusieurs arbres.



#### Côté ouest du terrain

Ce côté du jardin est le plus large.  
Il présente une faible pente.











Un portail coulissant et un portillon permettent un accès depuis la rue.



Le mur de séparation avec la rue est en partie endommagé.





## Maison

La maison est édifée en béton.  
Le toit est recouvert de tuiles.  
Elle est inoccupée et même à l'état d'abandon.

La maison contient :

- un séjour ;
- une cuisine ;
- trois chambres ;
- deux salles de bains ;
- un WC ;
- un garage.

## Extérieur

Façade ouest :

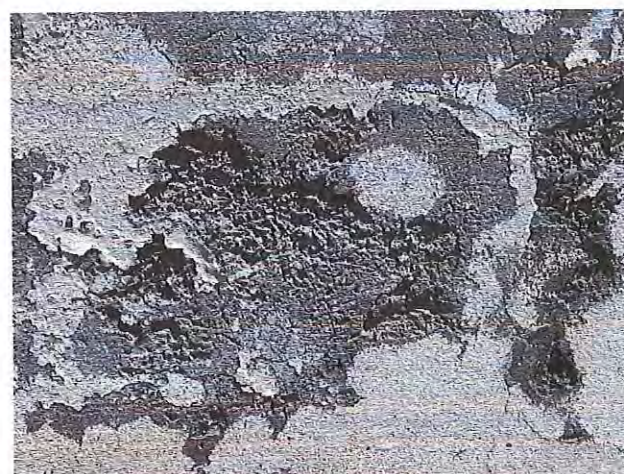


Des traces d'infiltration sont présentes dans le chéneau à l'angle sud-ouest de la maison.





Sous la terrasse ouest, le mur se trouve dans un état dégradé avec de nombreuses fissures, éclats et trous dans sa surface.







Façade nord :

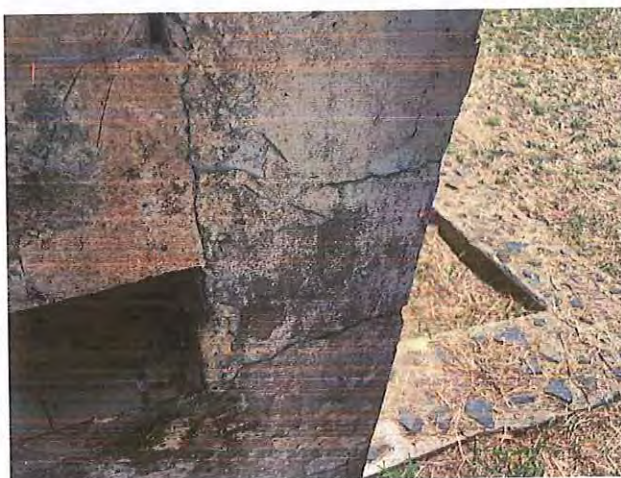


Des traces d'infiltrations sont présentes sous le chéneau.





Des fissures et des traces d'infiltrations sont présentes en plusieurs endroits de la façade nord.



**Façade est :**

Des traces d'infiltration sont présentes sur toute la longueur du chéneau avec une peinture et un enduit endommagés.







Une fuite est présente dans l'angle nord-est du chéneau, avec formation de mousse sur toute la hauteur de la descente d'eaux pluviales.





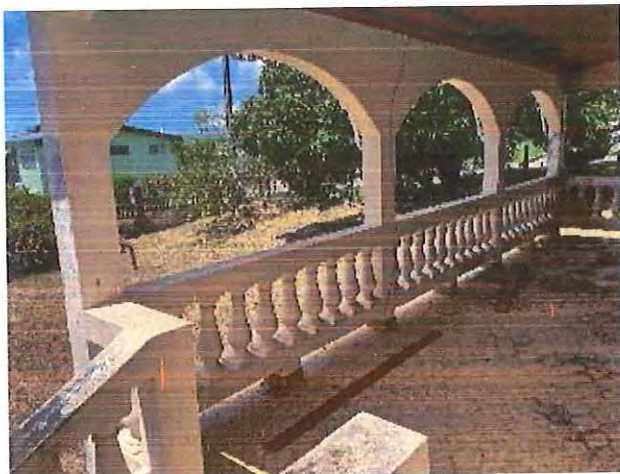
### Façade sud :

Un moteur de climatisation fixé sur la façade sud se trouve dans un état fortement dégradé.



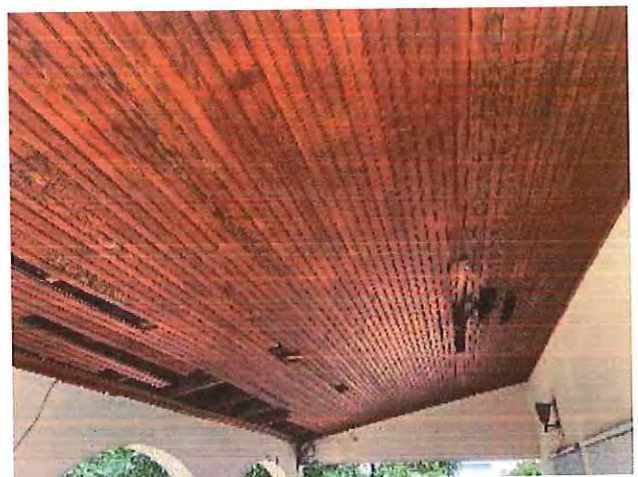
### Terrasse ouest

Cette terrasse donne sur la partie la plus large du jardin, du côté du séjour.



### Surfaces :

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, dans un état fortement dégradé avec quelques lames arrachées et de nombreux trous et traces d'infiltration.





A travers l'un de ces trous, je constate la présence d'une tuile ébréchée.



Les murs et le garde-corps sont en béton peint.  
Ils présentent plusieurs fissures et éclats, en particulier au niveau du garde-corps.

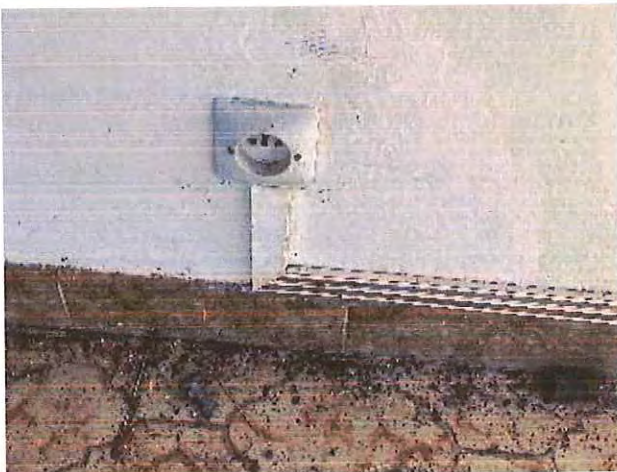
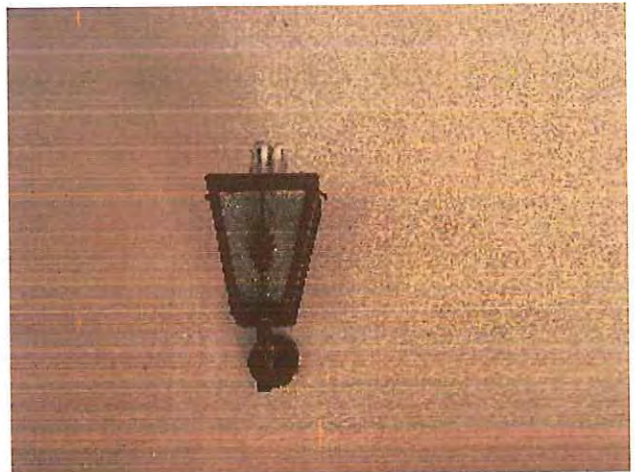




Des traces d'infiltration sont présentes sous le plafond.

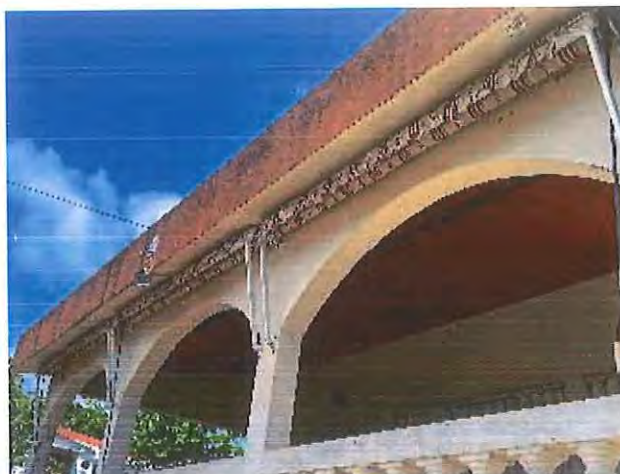


Les installations électriques sont obsolètes.





La terrasse est équipée de trois stores déroulants, en mauvais état.



### Escalier

Un escalier relie la terrasse au jardin dans sa partie ouest.



Le mur se trouve en très mauvais état.



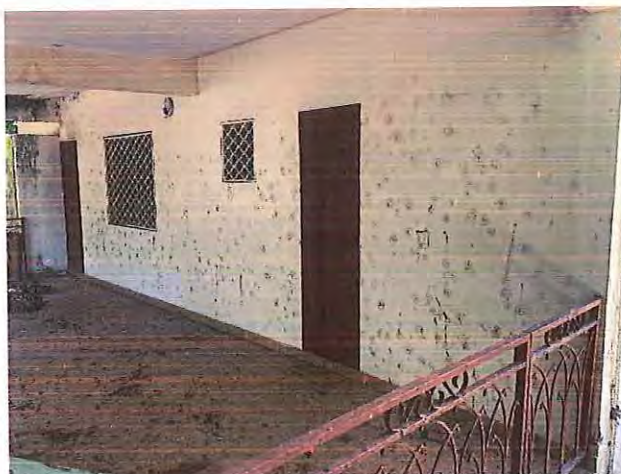


Les marches sont carrelées, en mauvais état.



### Terrasse est

Celle-ci est reliée à la rue par une petite allée qui y permet l'accès aux véhicules.





D'importantes traces d'infiltration sont présentes en plusieurs endroits du plafond.





La façade est de la maison est en mauvais état avec d'importantes traces d'infiltration, une peinture et un enduit endommagé.



Le sol est carrelé, en mauvais état.



Le garde-corps est en acier forgé, dans un état correct.







Une applique murale est endommagée.



## Cuisine

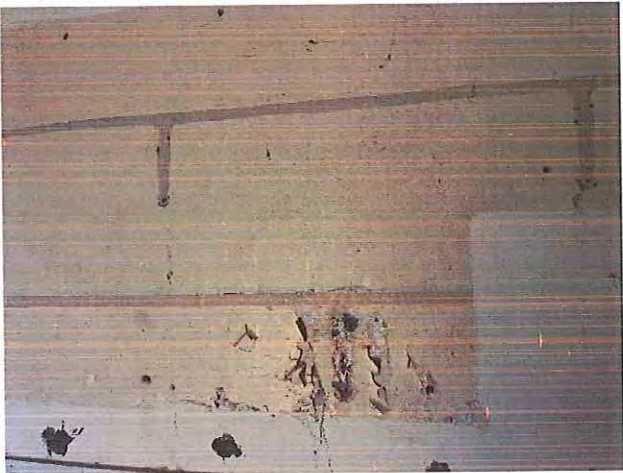
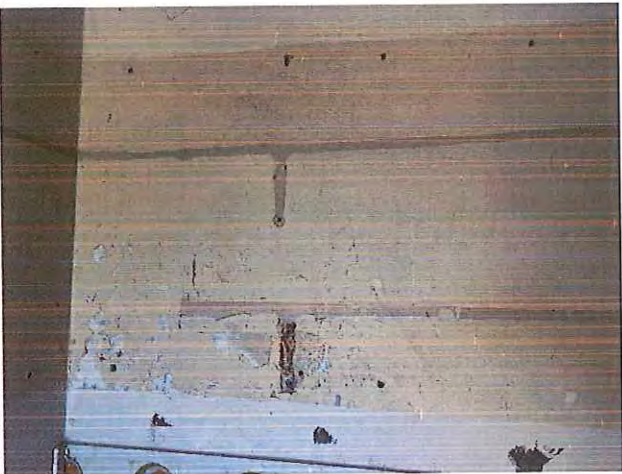
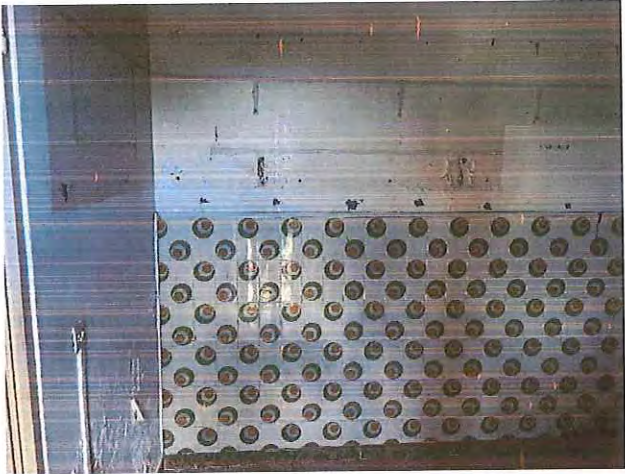
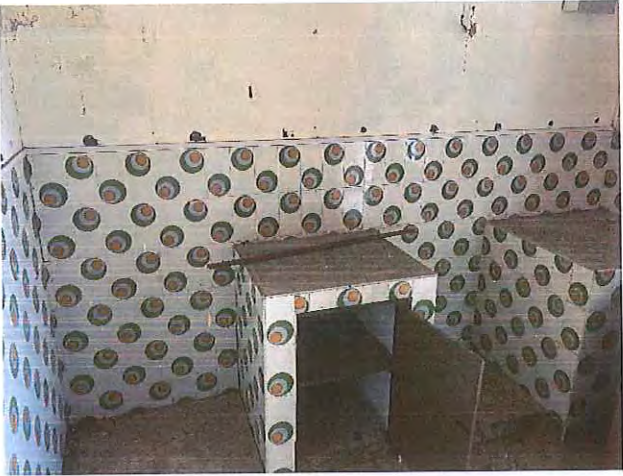
### Surfaces :

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, dans un état dégradé avec plusieurs lames arrachées et des trous.





Les murs sont en béton peint, recouverts de carreaux de faïence sur une hauteur d'environ 140 cm. Ils se trouvent en mauvais état.

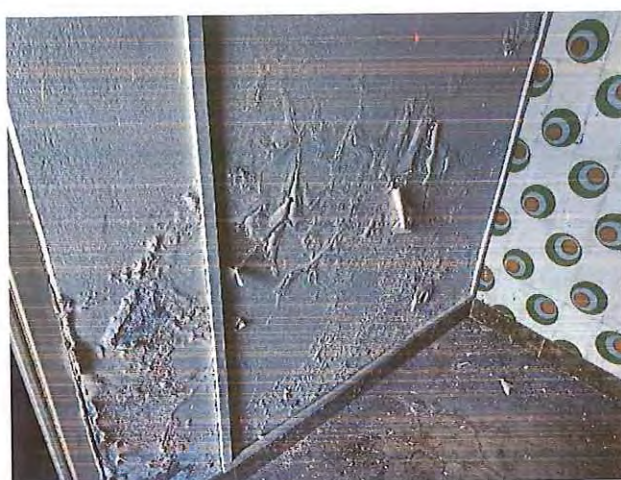




L'un des murs présente un gros éclat dans le béton.



Des traces d'infiltration sont présentes sur le mur de séparation avec le séjour.



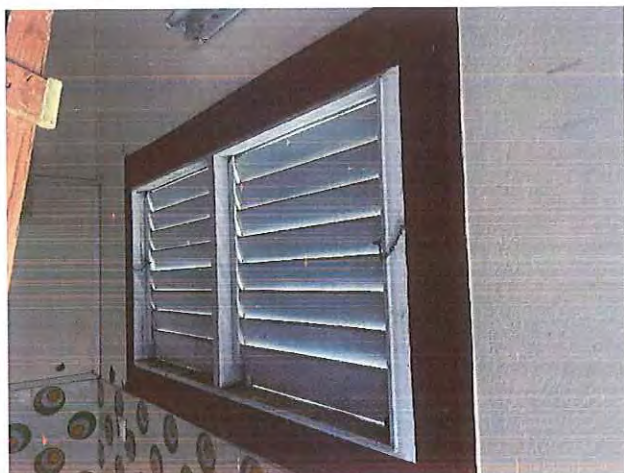
Le sol, recouvert de carreaux, est endommagé.



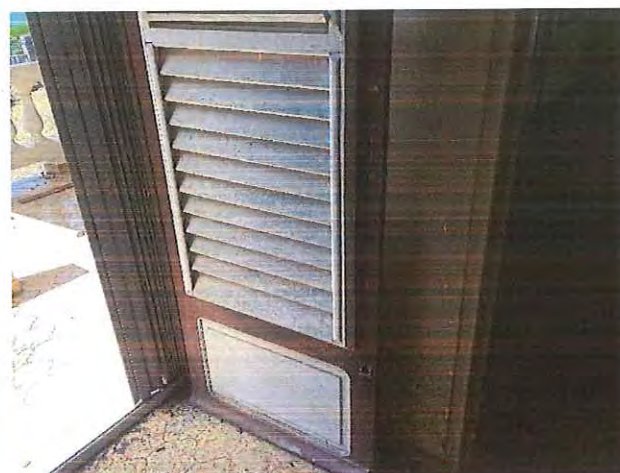
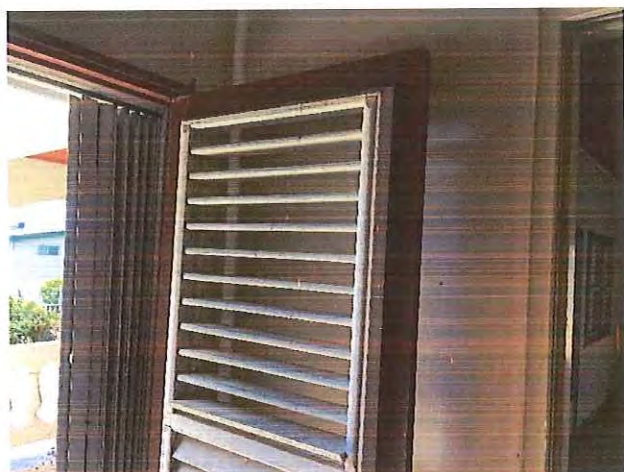


Huisseries :

- il manque la porte donnant sur le séjour
- une fenêtre à persiennes en bois, dans un état correct, doublée d'une grille métallique à l'extérieur.



- une porte à persiennes en bois



Elle est endommagée au niveau des serrures.

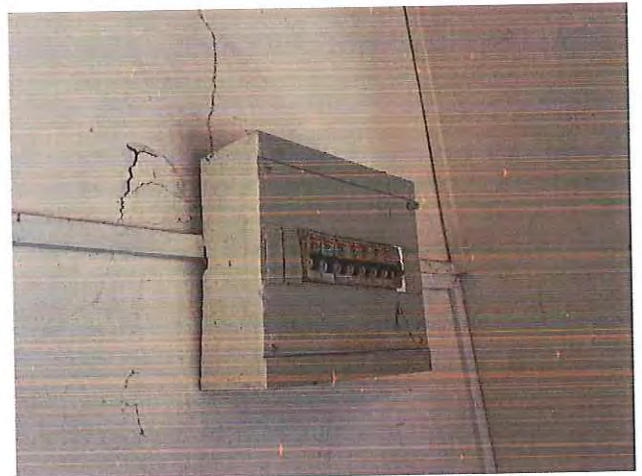
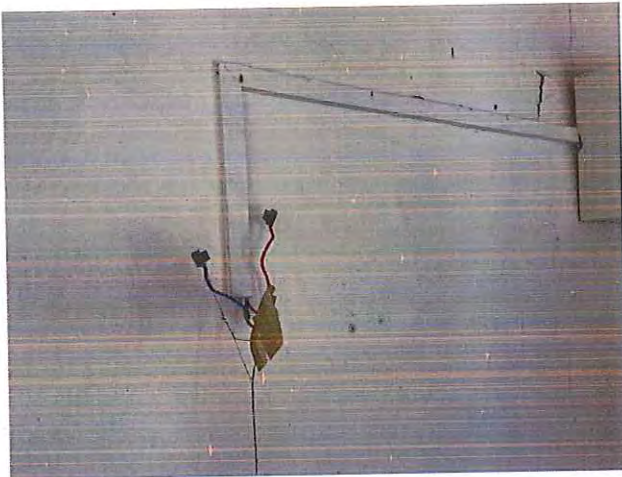
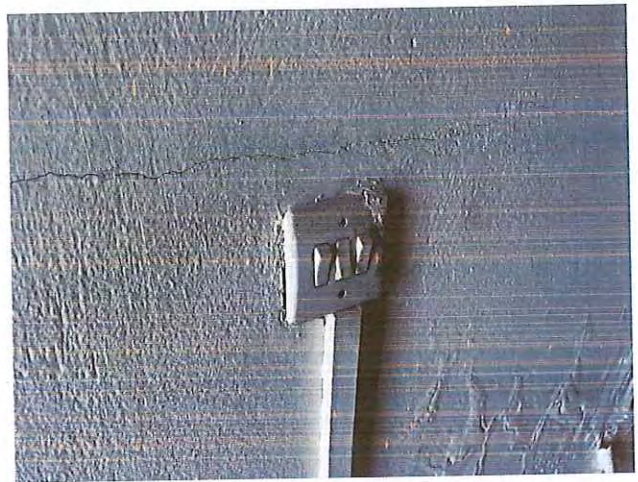




Elle est doublée de slidings à l'extérieur.



Les installations électriques sont obsolètes.





### Equipements :

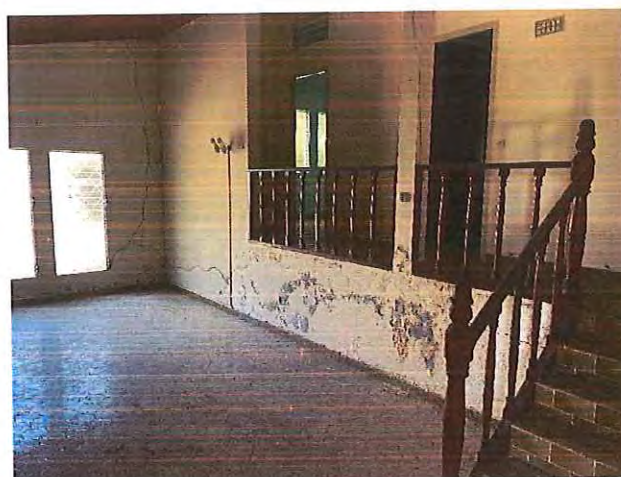
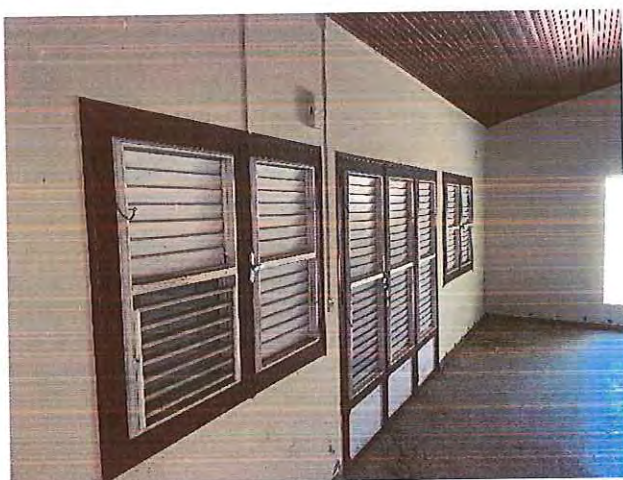
Les meubles de cuisine, maçonnés, se trouvent dans un état dégradé.



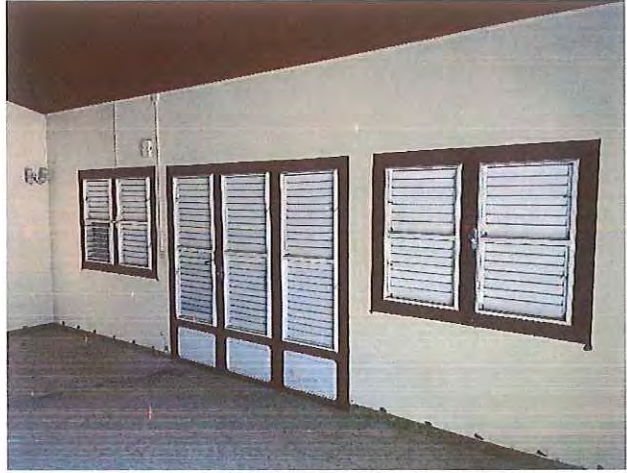
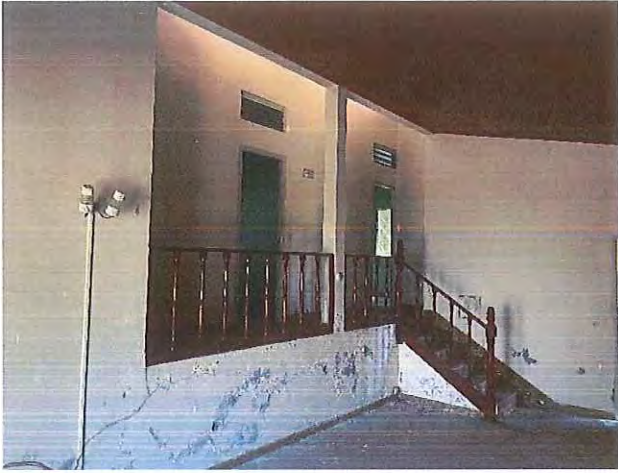
L'évier, en faïence, se trouve en mauvais état.



### Séjour :

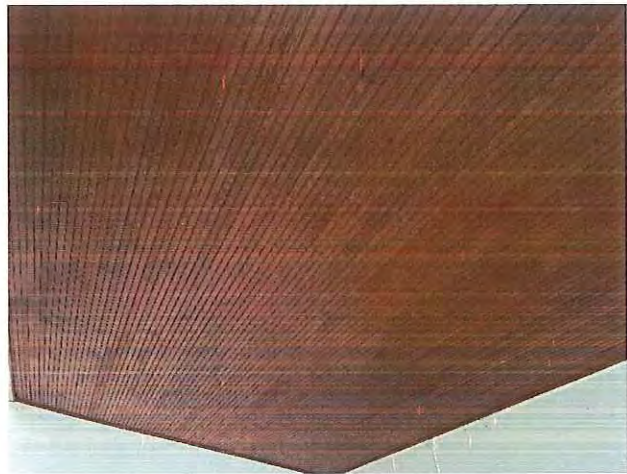






**Surfaces :**

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, dans un état correct.

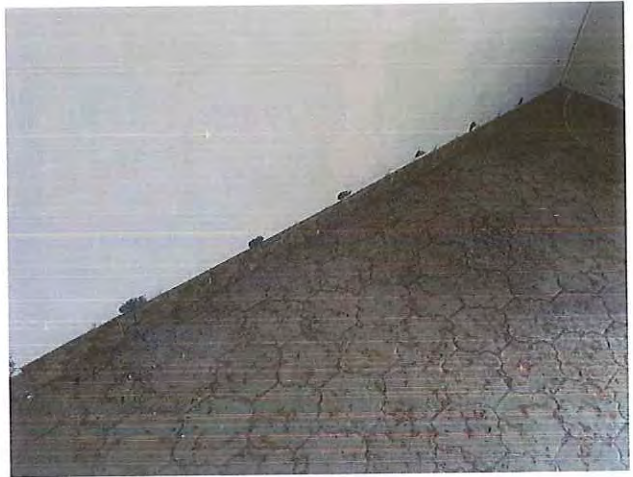
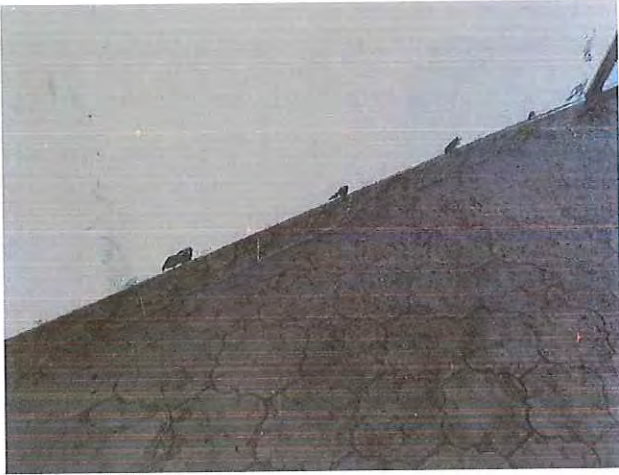


Les murs sont en béton peint.  
Ils se trouvent globalement en mauvais état.

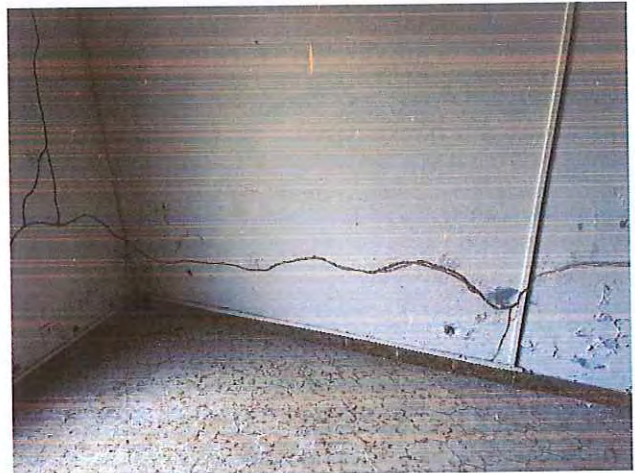
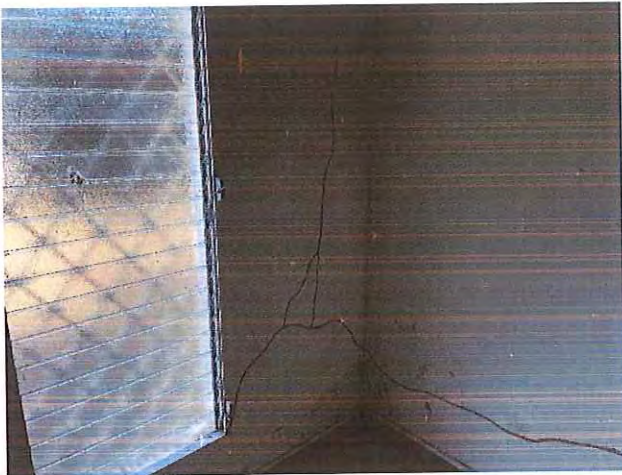
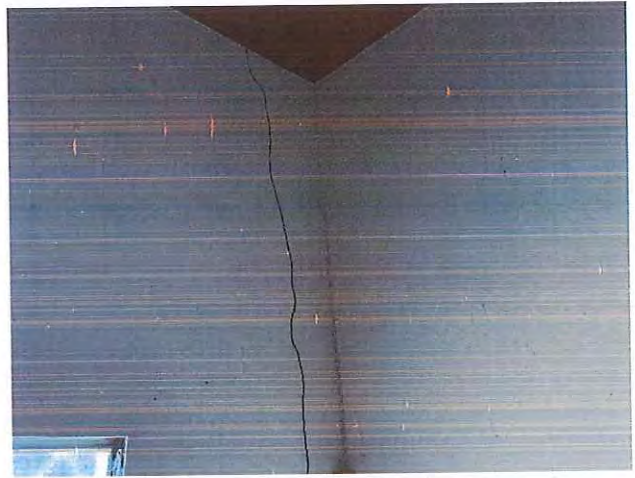
Ils présentent notamment quelques impacts au-dessus des plinthes.







D'anciennes colonnes de termites sont présentes çà et là.

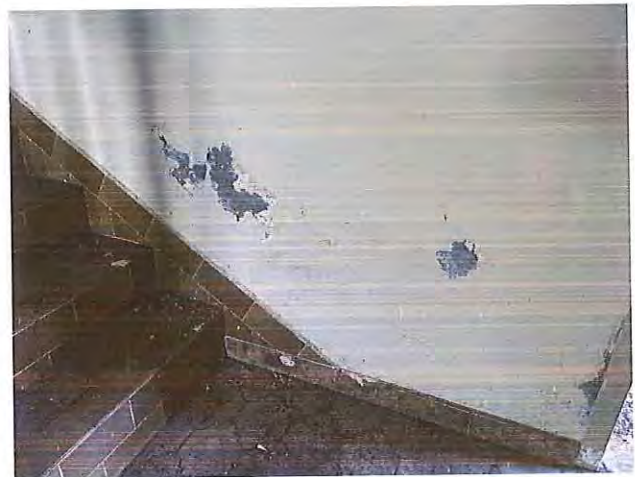




Le mur situé sous le dégagement présente des traces d'infiltration. L'enduit et la peinture sont endommagés et du salpêtre s'est formé.



De même, les murs situés sous l'escalier et entre l'escalier et la porte de la cuisine présentent des traces d'infiltration avec un enduit et une peinture endommagés et la formation de salpêtre.



Plusieurs trous sont présents dans les murs.





D'importantes fissures sont présentes sur le mur situé sous le dégagement.



Le mur situé sur la gauche de la porte de la cuisine présente une nette fissure.



Le sol est carrelé. Quoique sale, il se trouve dans un état correct.



#### Huisseries :

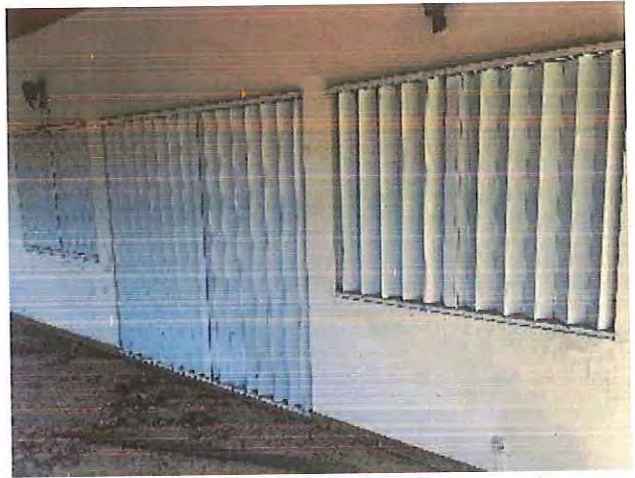
- deux fenêtres et une porte-fenêtre en bois à persiennes donnant sur la terrasse ouest, dans un état correct ;







Ces fenêtres sont équipées de slidings côté extérieur.

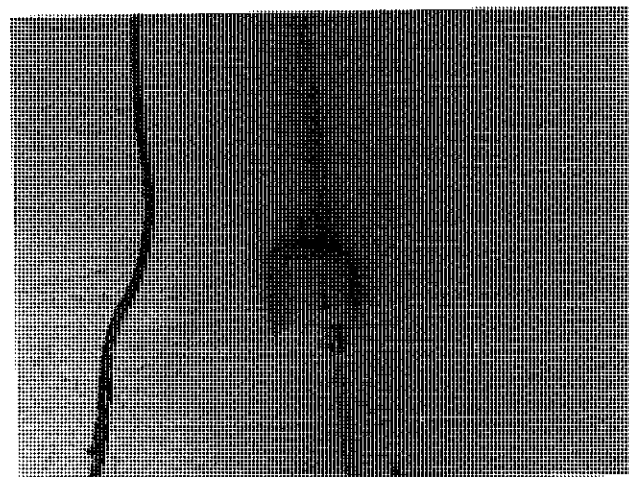
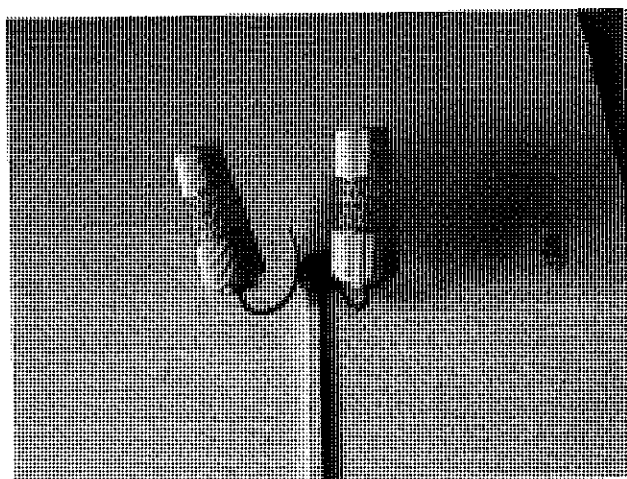
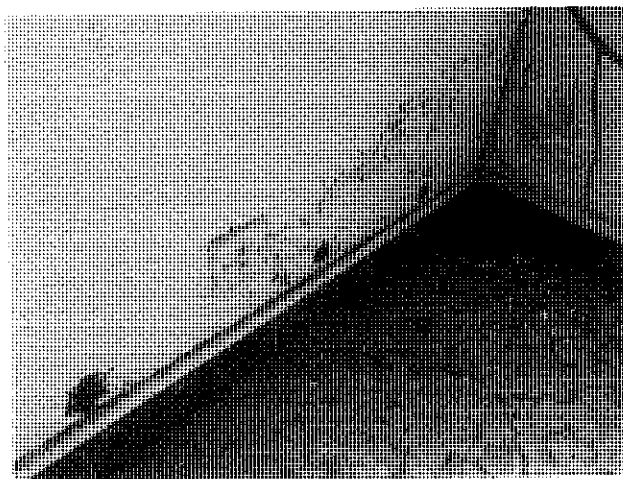
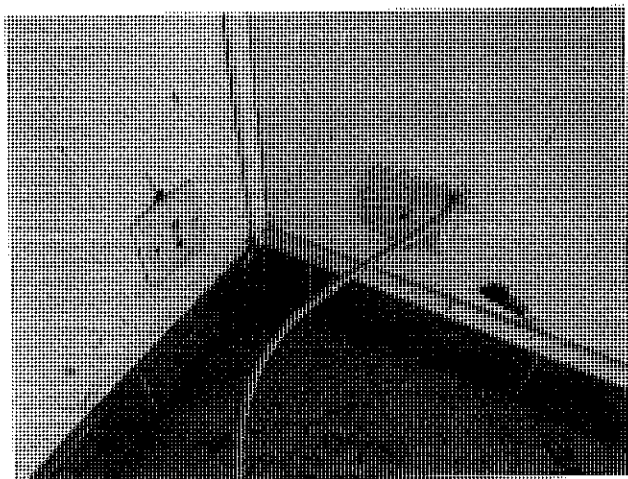
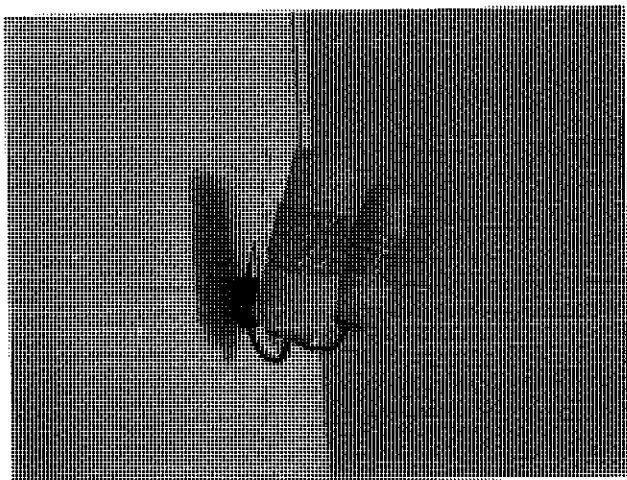


- deux fenêtres à jalousies donnant côté nord. Celles-ci sont doublées d'une grille métallique à l'extérieur.





Installations électriques :  
Elles sont obsolètes.





Le séjour est séparé du dégagement par un garde-corps en bois rouge, dans un état correct.





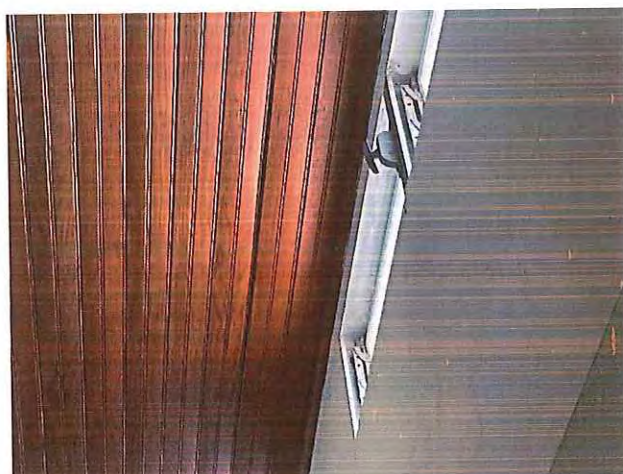
## Dégagement



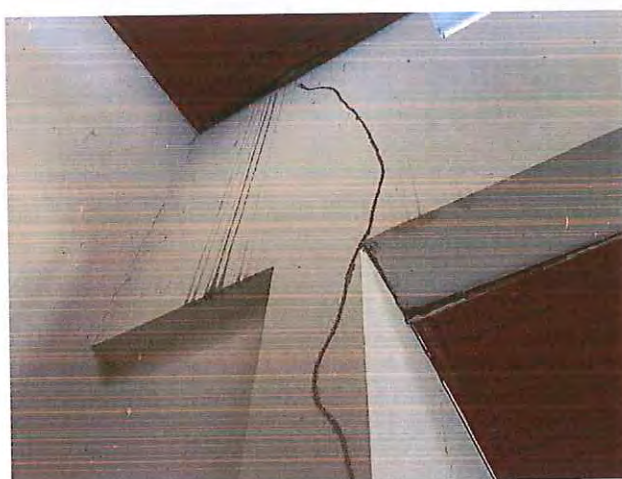
## Surfaces

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni.

Celui-ci se trouve en mauvais état, avec notamment des lames mal jointées.

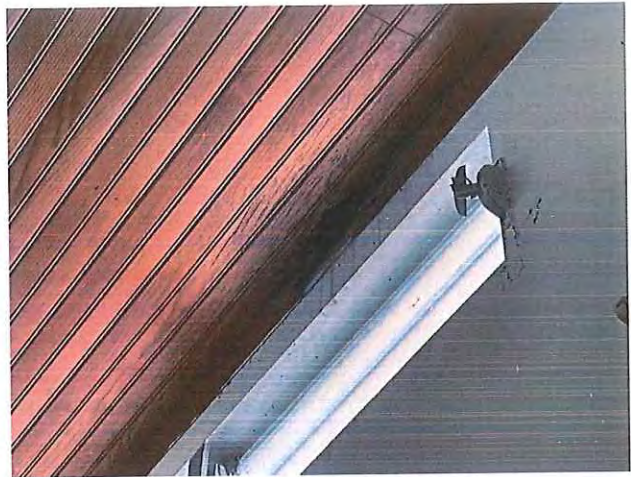


Dans l'angle en face de la chambre 3, le lambris est endommagé avec un important trou et des traces de moisissure.  
A cet endroit, des coulures sont présentes sur le mur.

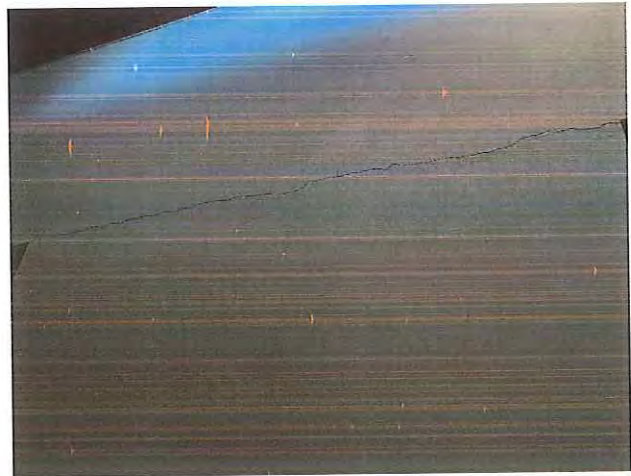




Le lambris est également endommagé au centre du dégagement avec un important trou et des traces de moisissure.



Les murs sont en béton peint.  
Une importante fissure se trouve entre les portes des chambres 1 et 2.



Des remontées capillaires sont présentes sur la gauche de la porte des WC.  
L'enduit et la peinture sont endommagés. Du salpêtre s'est formé.





Le sol est carrelé. Il se trouve dans un état correct, mais très sale.

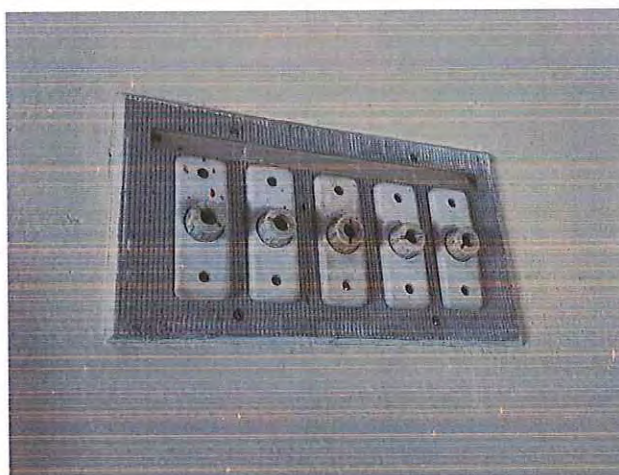


### Huisseries

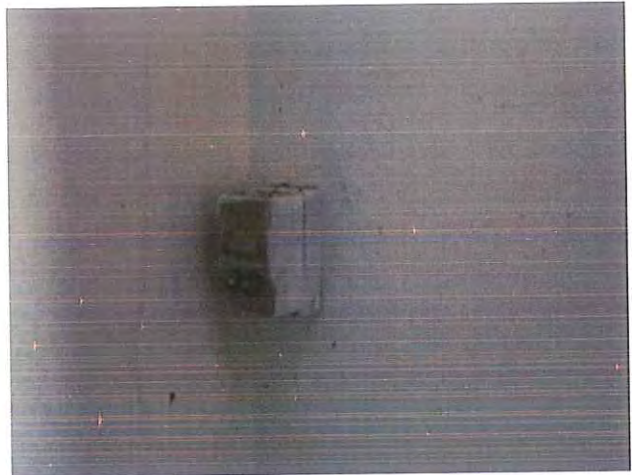
Quatre jalousies sont présentes en hauteur, juste sous le plafond.



Les installations électriques sont obsolètes.





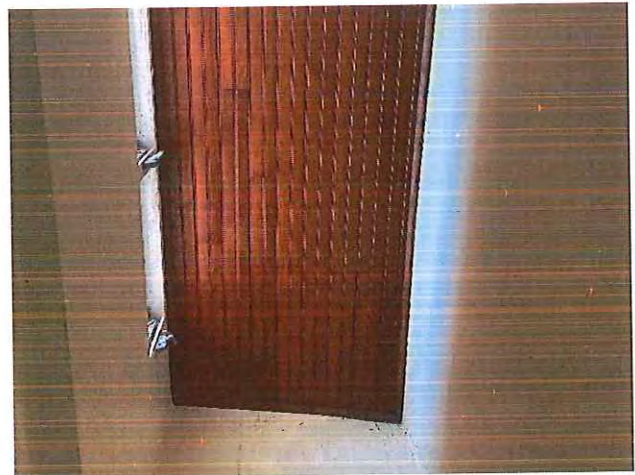


### WC indépendants



### Surfaces :

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni.  
Celui-ci est endommagé avec des traces d'infiltration dans l'un de ses angles.

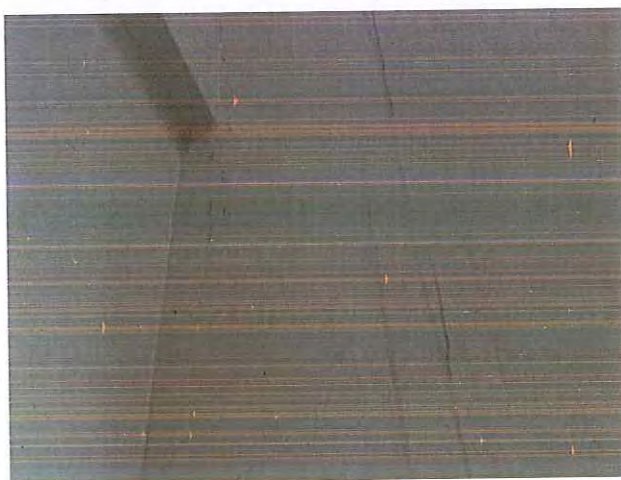




Les murs sont en béton peint.  
Ils sont carrelés jusqu'à environ 160 cm de hauteur.



Des coulures sont présentes sur les murs.



Quelques fissures sont présentes sur les murs.





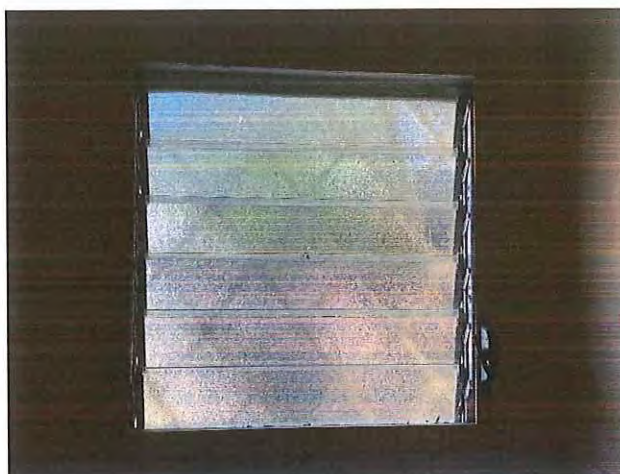
Le sol est carrelé. Il est sale mais dans un état correct.



**Huisseries :**

Deux fenêtres à jalousies sont présentes en hauteur, juste sous le plafond.

Une autre fenêtre à jalousies se trouve sur la façade nord. Elle est doublée à l'extérieur par une grille métallique.



La porte donnant sur le dégagement est en bois contreplaqué, dans un état correct.





En revanche, sa poignée est piquée.



**Installations électriques :**

- une applique murale endommagée.



**Equipement :**

- une cuvette endommagée avec d'importantes traces de tartre ;

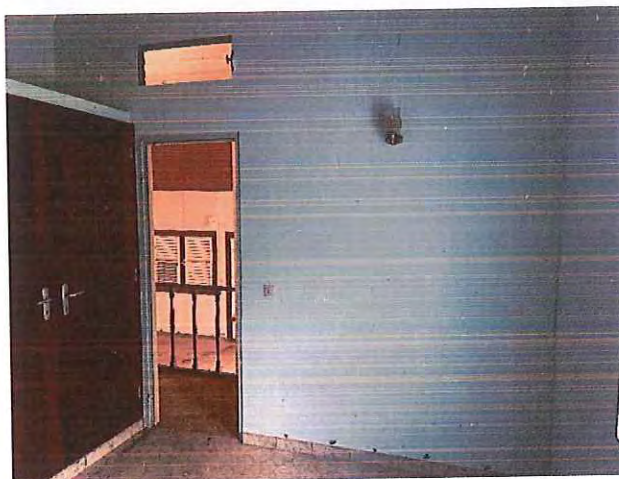
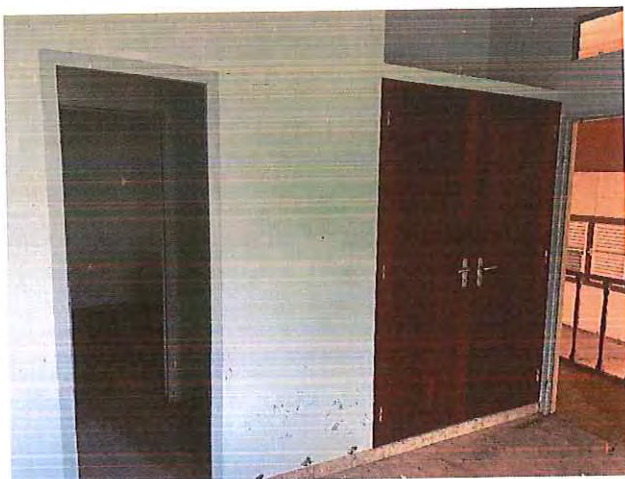
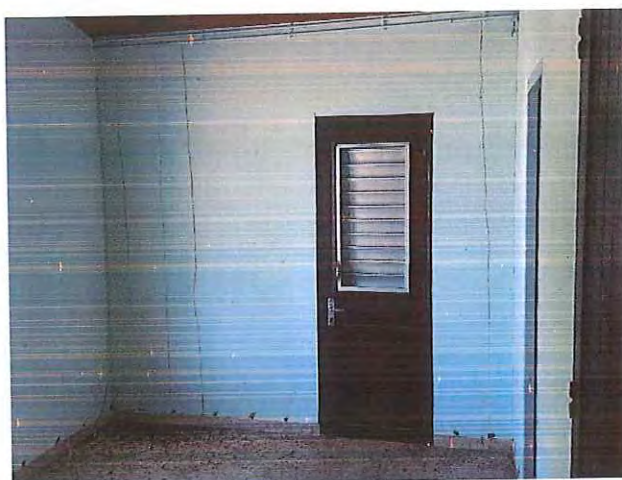
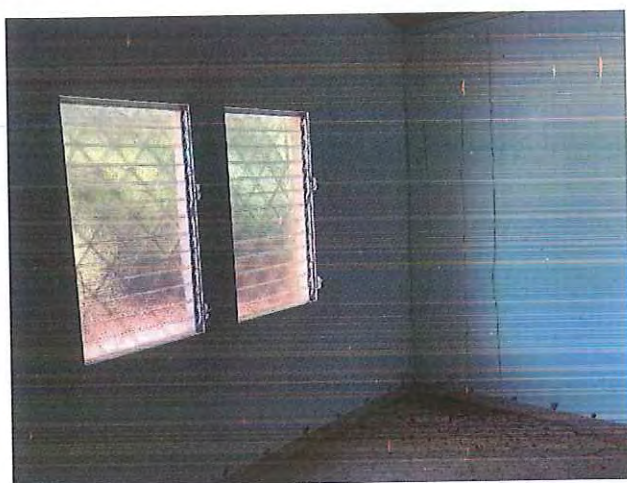




- un lave-main présentant des traces de tartre.



Chambre 1





**Surfaces :**

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, lequel est fortement endommagé.

Il est notamment en partie décollé.

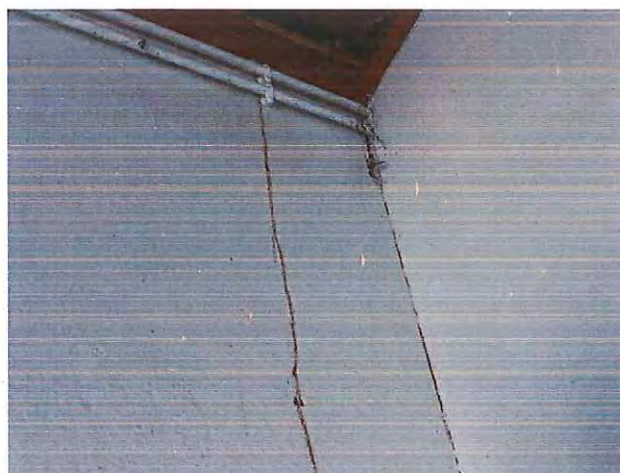


Il présente deux importants trous.

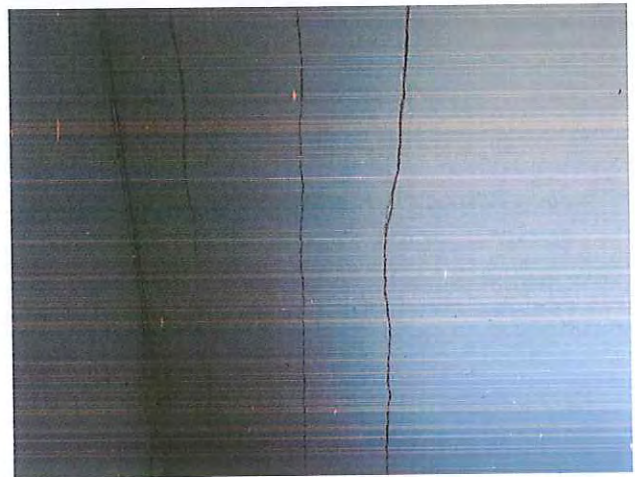
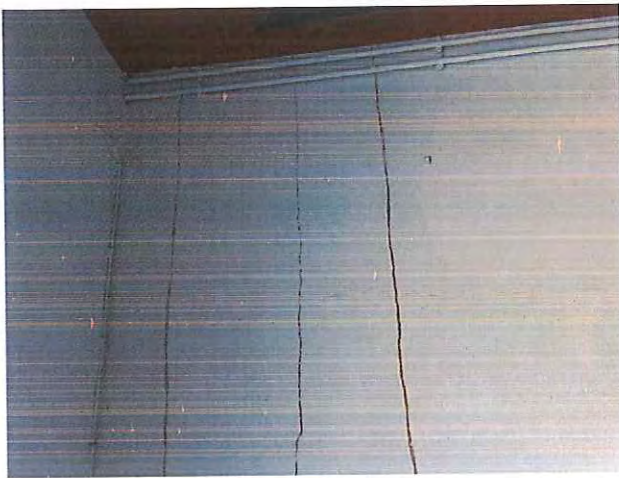
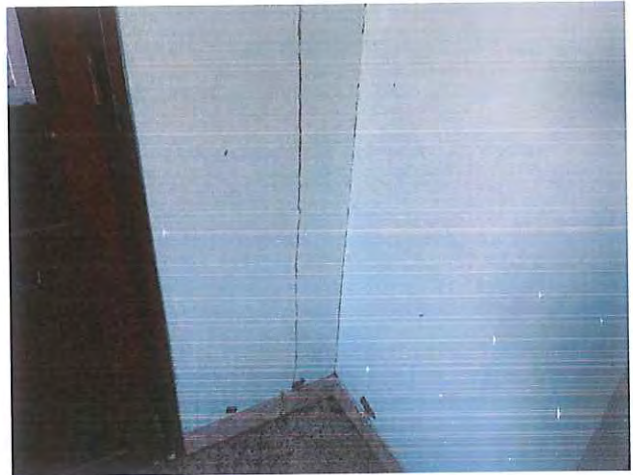
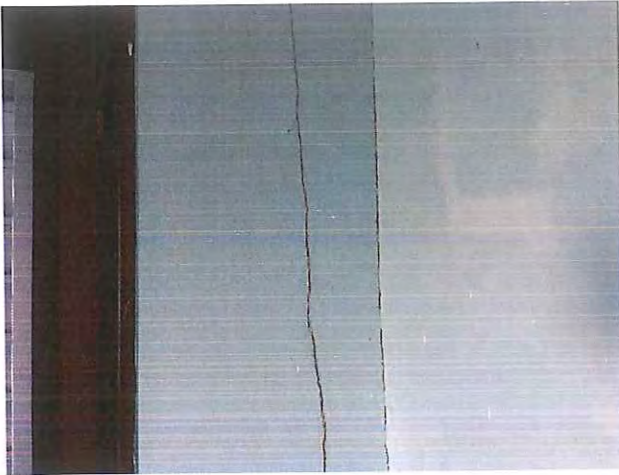


Les murs sont en béton peint et se trouvent globalement en mauvais état.

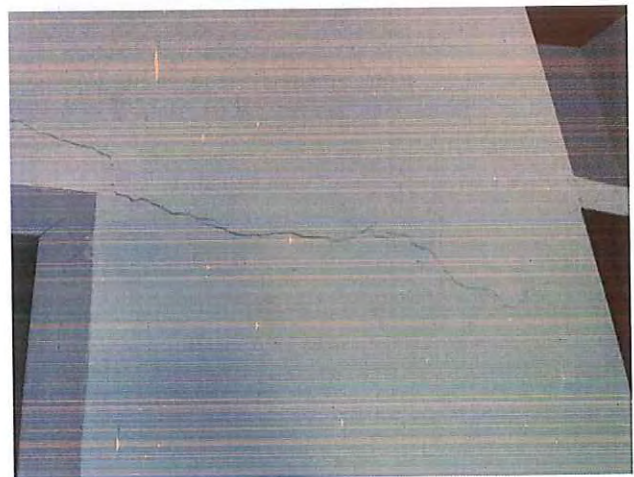
Des coulures provenant du plafond sont présentes sur les murs, sous les deux trous précédemment décrits.





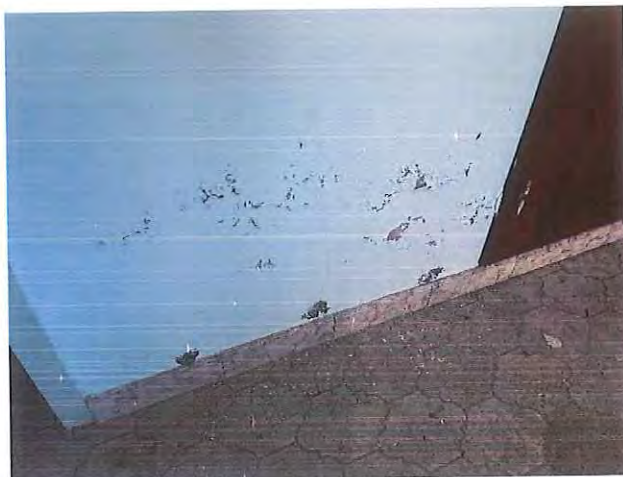


Une importante fissure se trouve sur le mur au-dessus et sur la droite de la porte de la salle de bains.





Des remontées capillaires sont présentes sur ce même pan de mur.  
L'enduit et la peinture sont endommagés.



Le sol est carrelé.  
Il est sale mais dans un état correct.



#### Huisseries :

Il manque la porte donnant sur le dégagement.  
Des jalousies donnent sur le dégagement, au-dessus de la porte.

Deux fenêtres à jalousies donnent sur le côté nord.  
Elles sont doublées de grilles métalliques à l'extérieur.

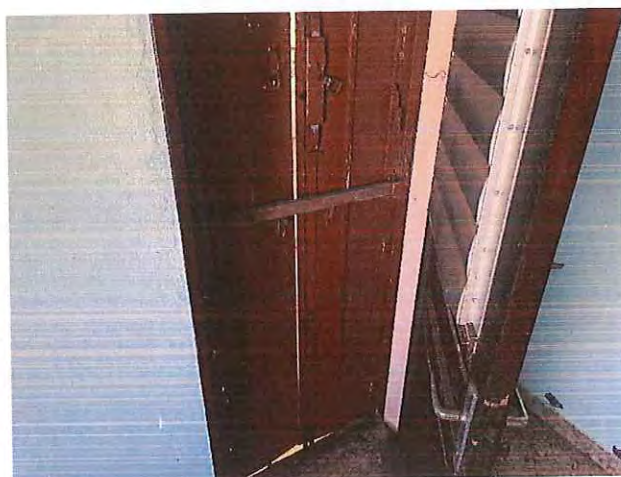
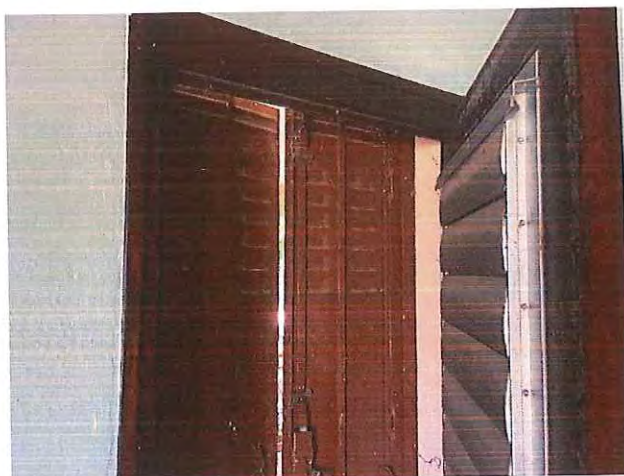
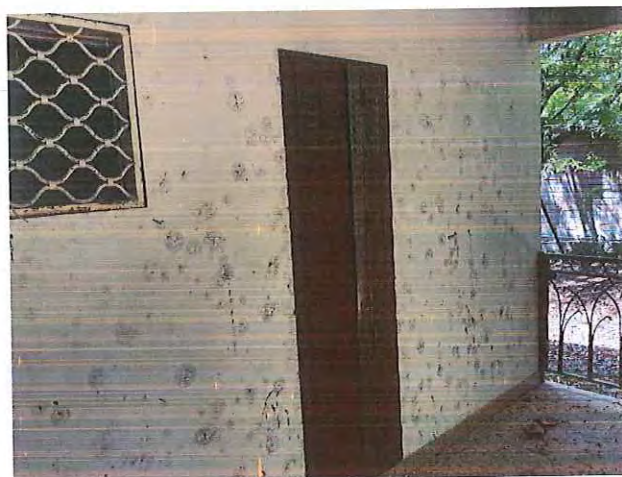




Une porte en bois avec persiennes en aluminium donne sur la terrasse est.  
Une des lames est légèrement endommagée.



Cette porte est doublée à l'extérieur par un volet métallique  
en mauvais état.



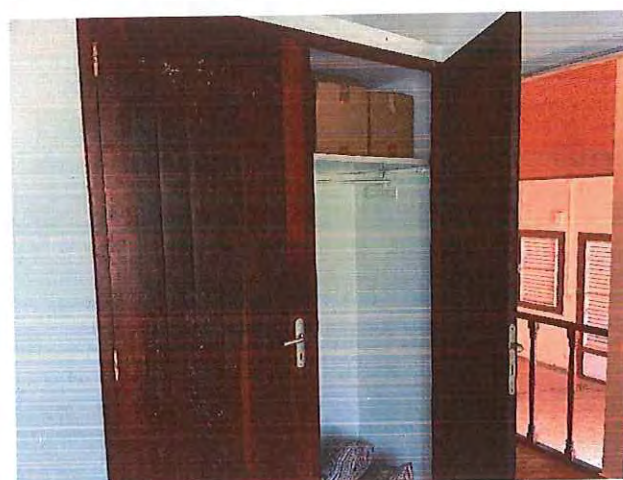
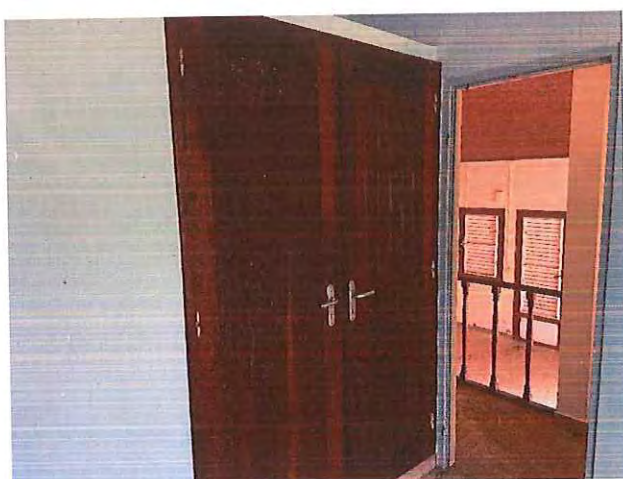


Les installations électriques sont obsolètes.



**Equipement :**

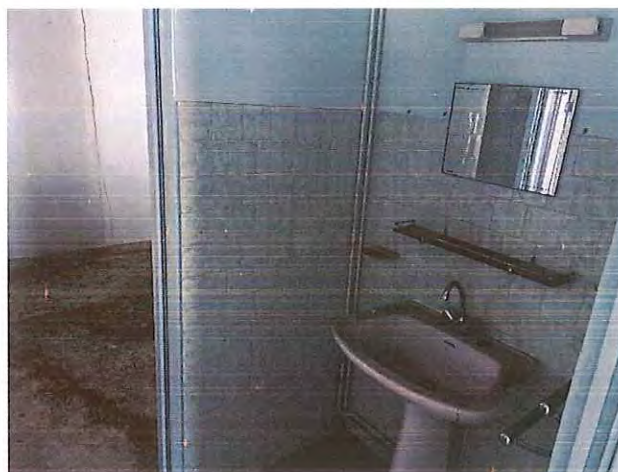
La chambre bénéficie d'un placard intégré dans le mur avec deux portes en bois rouge, dans un état correct.





## Salle de bains attenante aux chambres 1 et 2

Cette salle de bains se trouve entre les chambres 1 et 2 avec chacune desquelles elle communique par une porte distincte.



Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, dans un état correct.

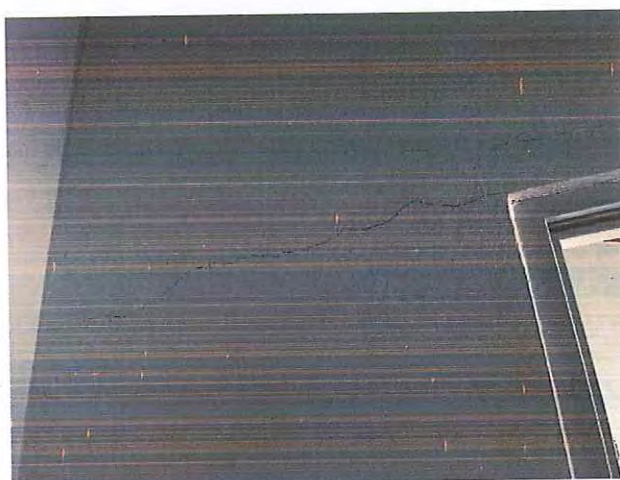
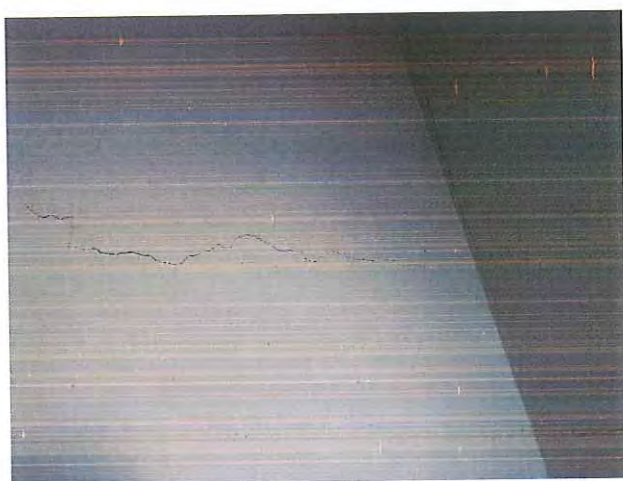


Les murs sont en béton peint.  
Ils sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'à environ 160 cm de hauteur.





Des fissures sont présentes sur chacun des murs.

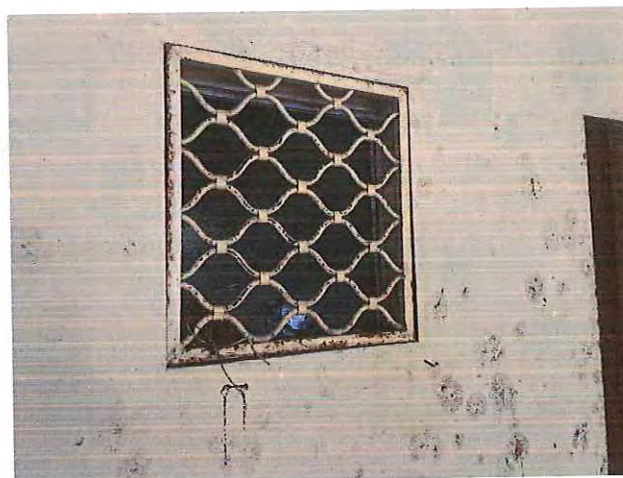
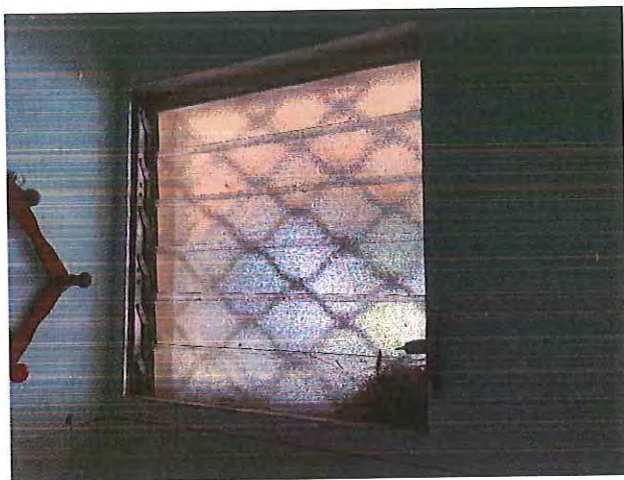


Le sol est carrelé, dans un état correct.

**Huisseries :**

Il manque les portes donnant sur les deux chambres.

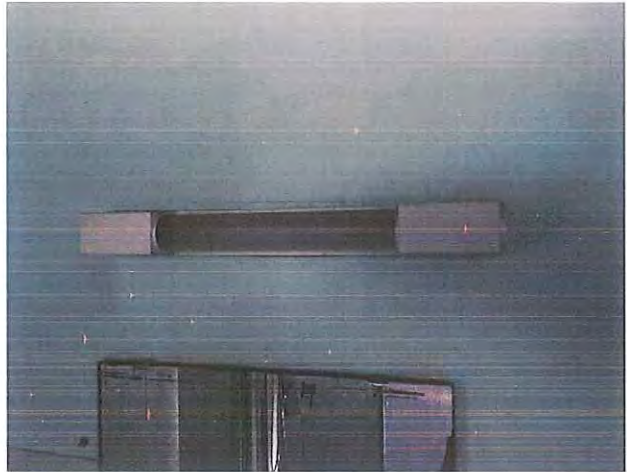
Une fenêtre avec jalousies donne sur la terrasse est. Elle est doublée à l'extérieur par une grille métallique.





**Installations électriques :**

- une applique murale en mauvais état

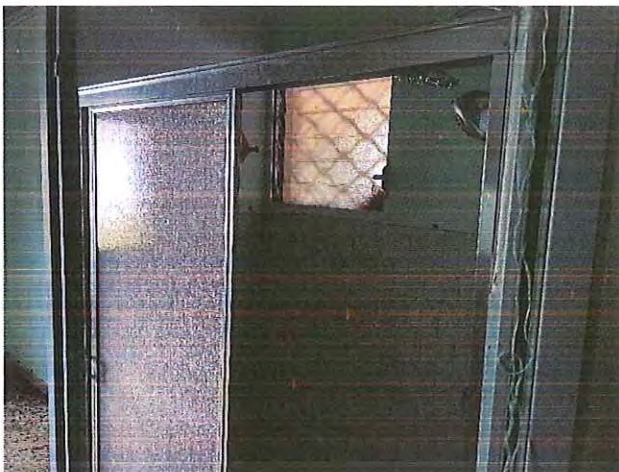


**Equipements :**

Le receveur de la douche est carrelée.



La porte de la douche est en mauvais état.

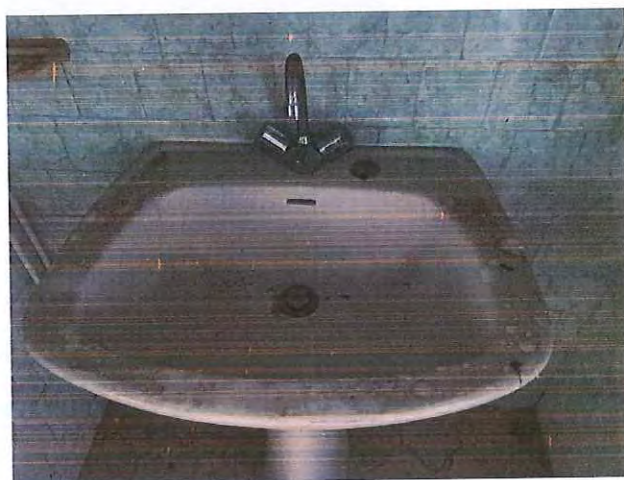




La colonne de douche est en mauvais état.



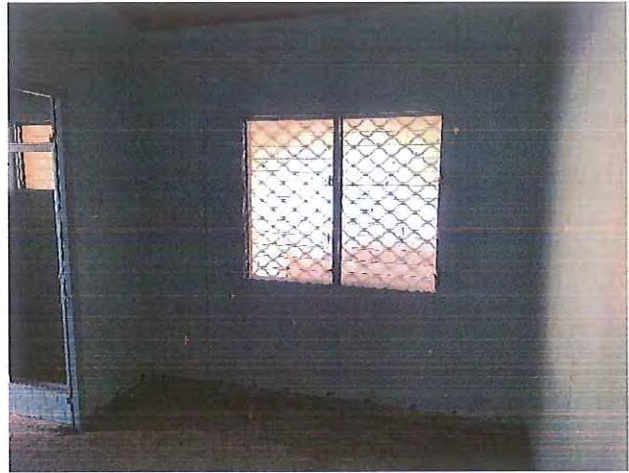
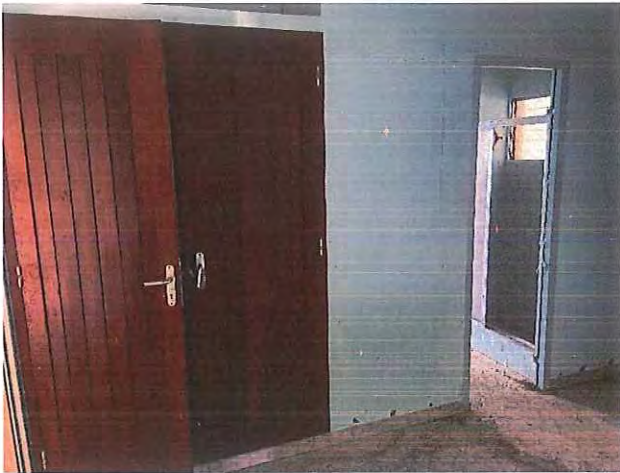
Le lavabo est en mauvais état.



## Chambre 2



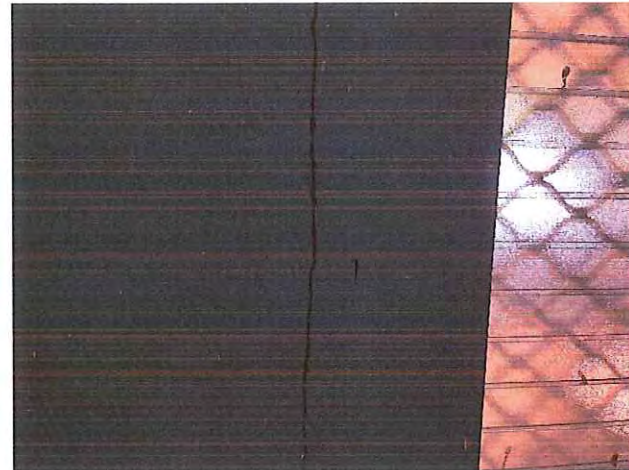




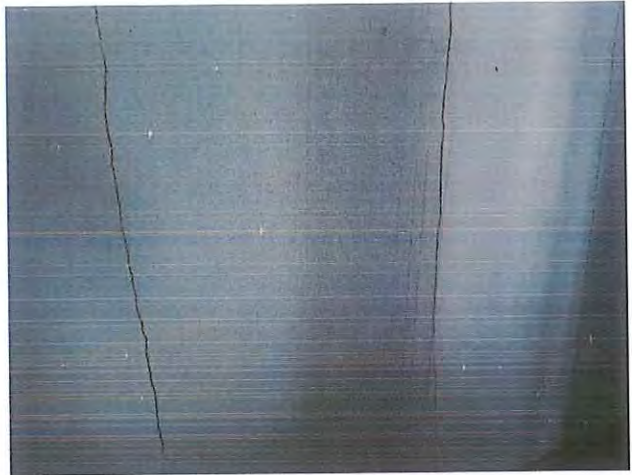
Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni.  
Celui-ci présente un important trou laissant apparaître la  
toiture.



Des coulures sont présentes sur les murs, notamment sous le trou du plafond précédemment décrit.







Le sol est carrelé, sale mais dans un état correct.



**Huisseries :**

Il manque la porte donnant sur le dégagement.

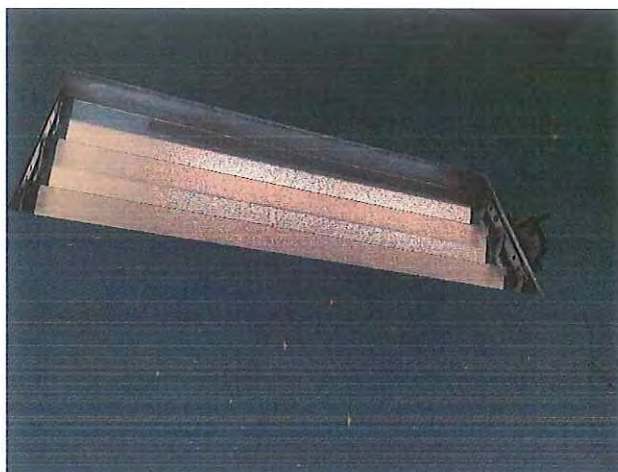
Une double fenêtre avec jalousies donne sur la terrasse est.

Elle est doublée à l'extérieur par une grille métallique.

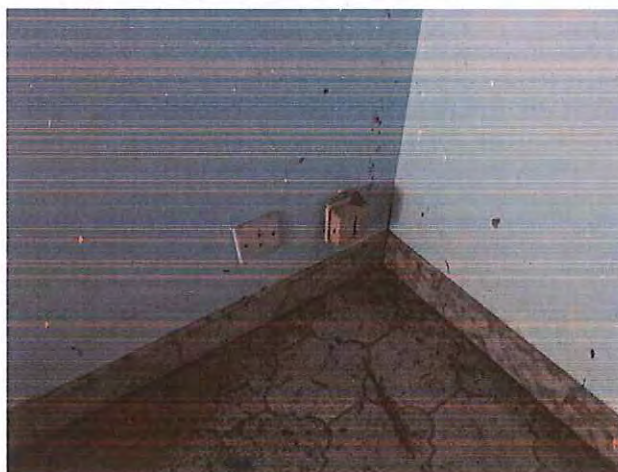
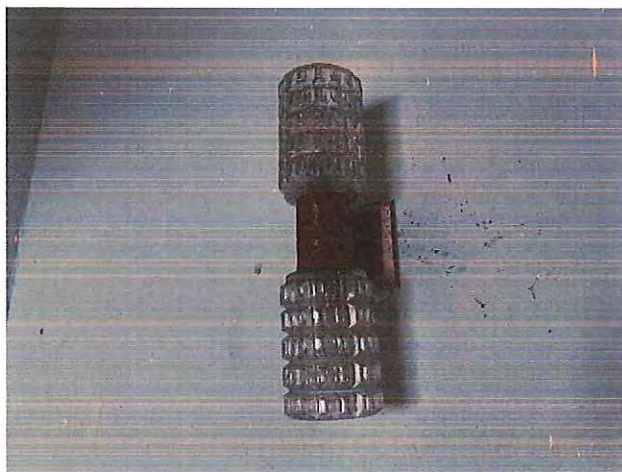




Une petite fenêtre à jalousies donne sur le dégagement, au-dessus de la porte.



Les installations électriques sont obsolètes.



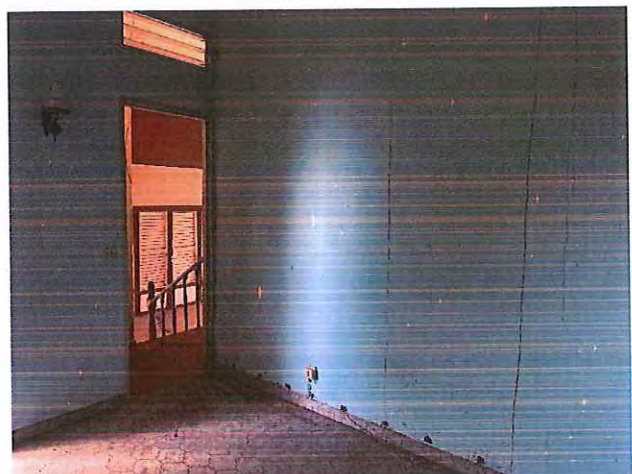
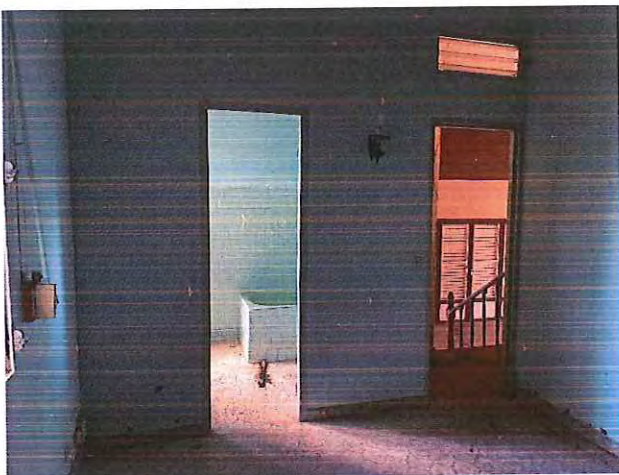
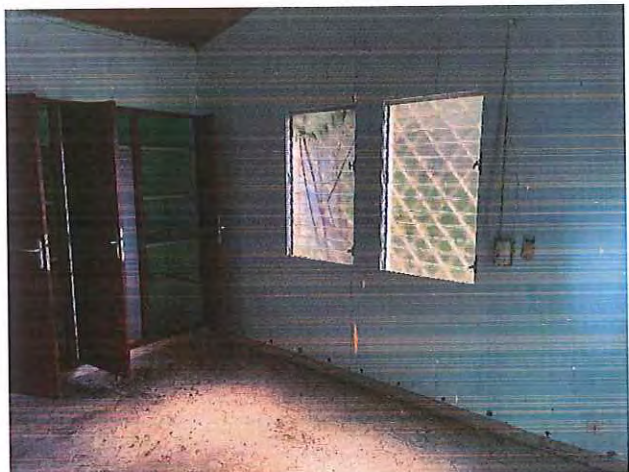


**Equipement :**

- un placard intégré dans le mur avec deux portes en bois rouge. Celles-ci sont dans un état correct mais avec un jeu. Une des poignées est endommagée.



**Chambre 3**





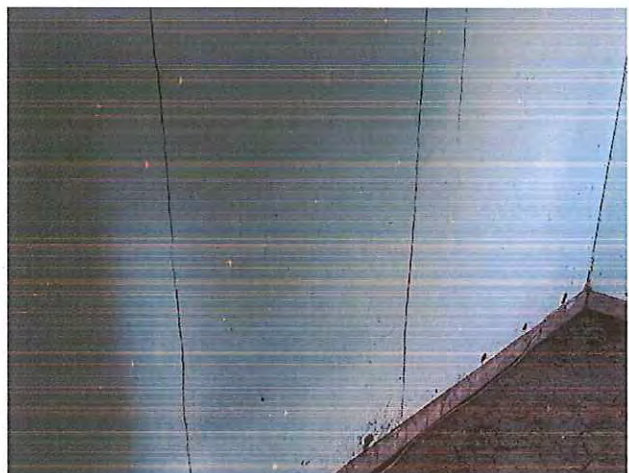
Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, en mauvais état.



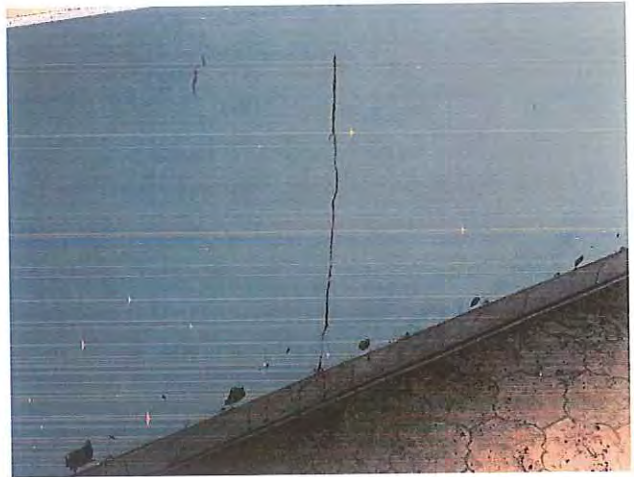
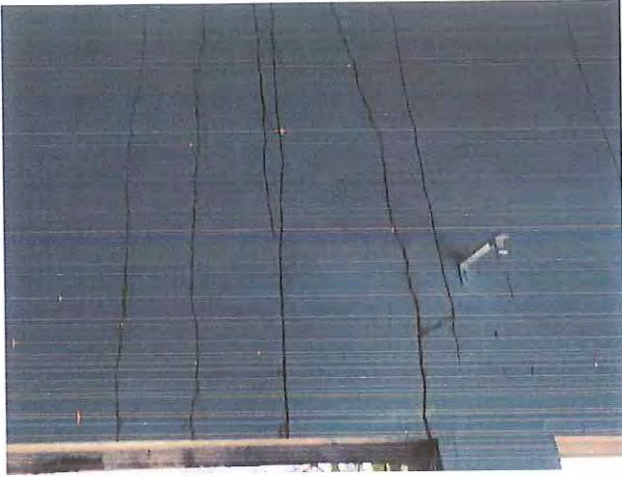
Il présente un important trou au-dessus de la porte donnant sur la terrasse est et du placard, avec des traces d'infiltration.



Les murs sont en béton peint. Ils se trouvent globalement en mauvais état avec notamment des coulures provenant du plafond.

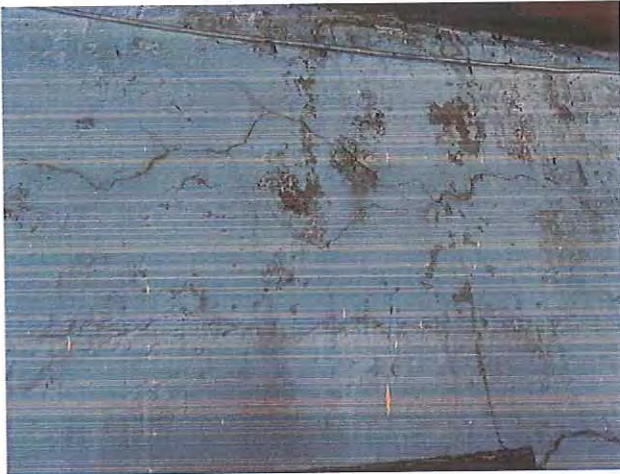






Il présente d'importantes traces d'infiltration sur le mur côté est.  
L'enduit et la peinture sont endommagés.  
Des fissures y sont également présentes.

Un important éclat est présent dans l'un des murs.



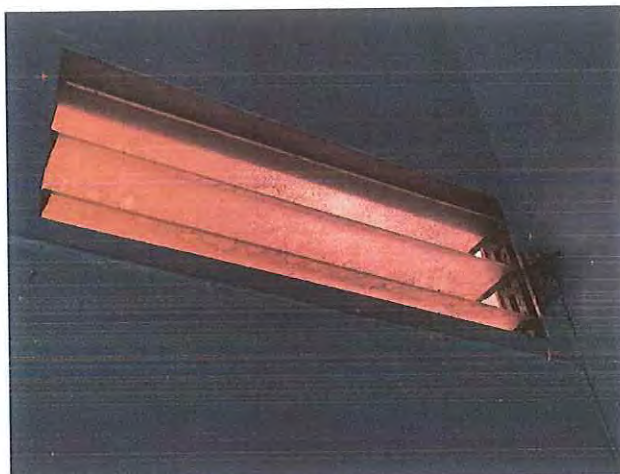
Le sol est carrelé, en mauvais état.



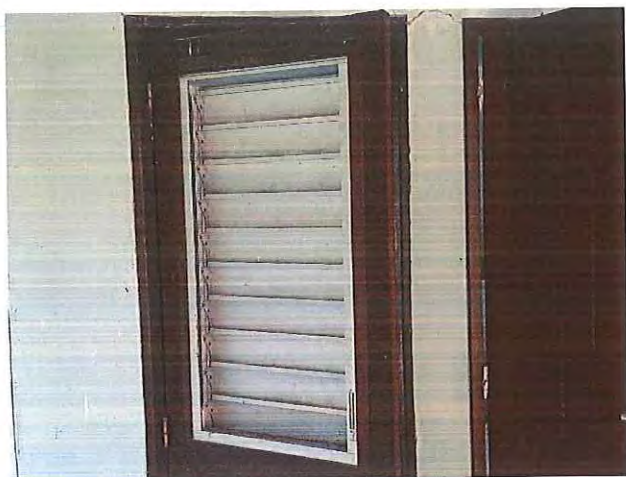


Huisseries :

Une petite fenêtre avec jalousies située au-dessus de la porte donne sur le dégagement.  
Il manque la porte donnant sur le dégagement.



Une porte en bois avec persiennes en aluminium donne sur la terrasse est.  
Il manque l'opérateur des persiennes.



Elle est doublée à l'extérieur par un volet en métal, en mauvais état.

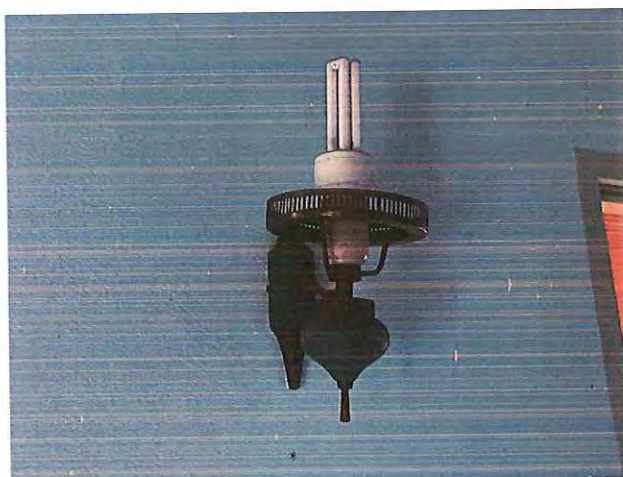
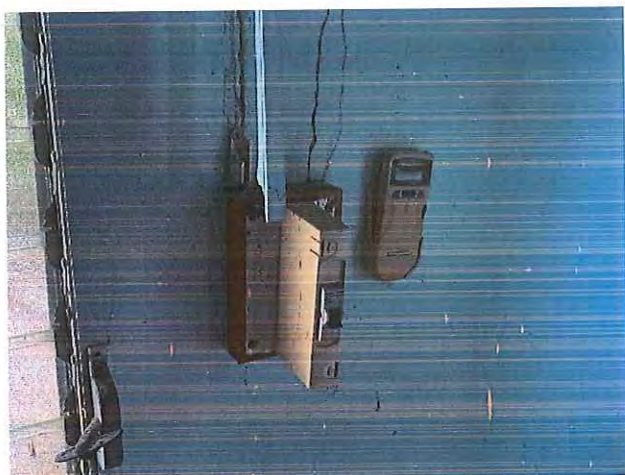




Deux fenêtres à jalousies donnent sur le côté sud.  
Celles-ci sont équipées de grilles métalliques à l'extérieur.



Les installations électriques sont endommagées et obsolètes.





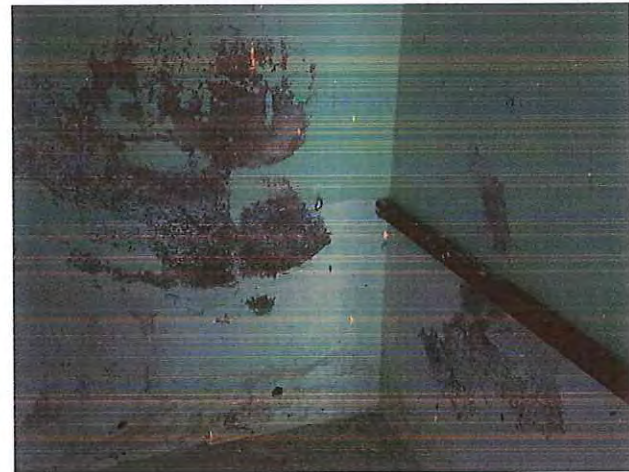
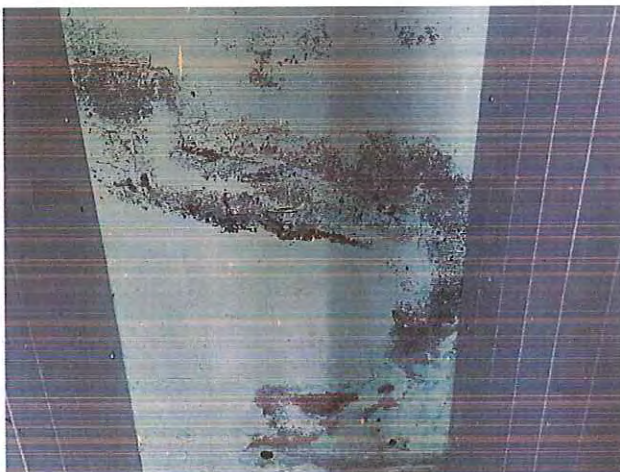
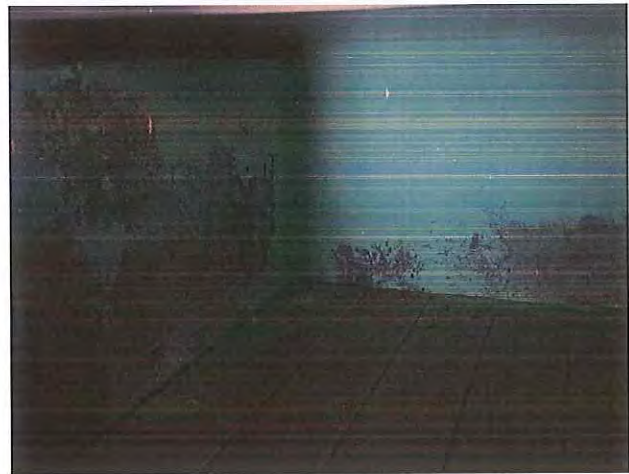
**Equipements :**

Un placard intégré dans le mur.

Les portes se trouvent dans un état correct.



A l'intérieur du placard, les murs sont endommagés avec des traces d'infiltration.



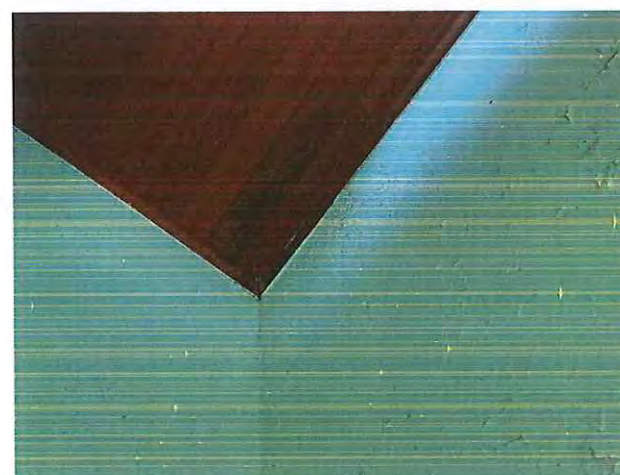


**Surfaces :**

Le plafond est recouvert d'un lambris en bois verni, lequel est endommagé avec notamment certaines lames mal fixées.

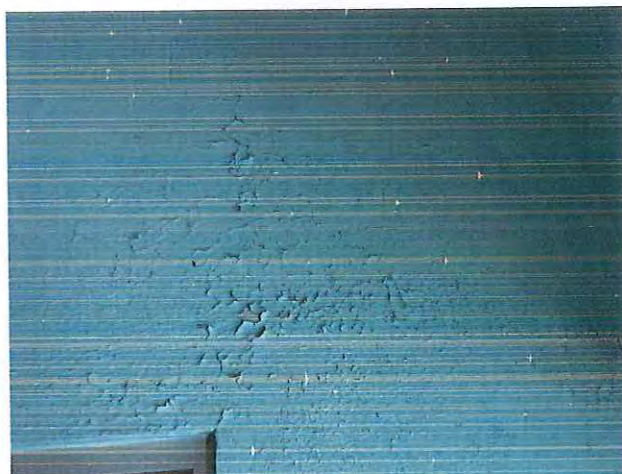
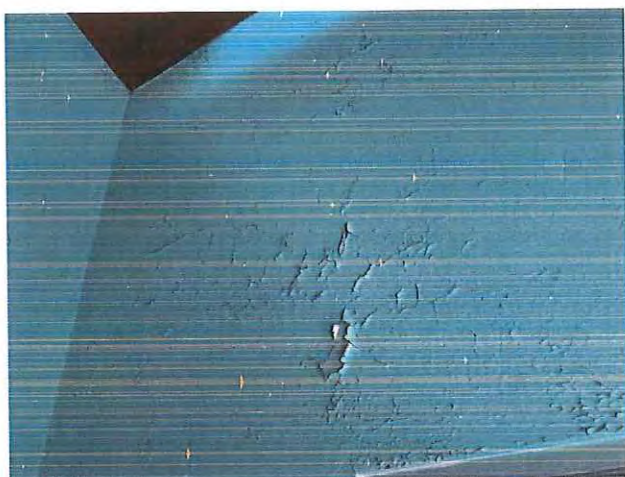
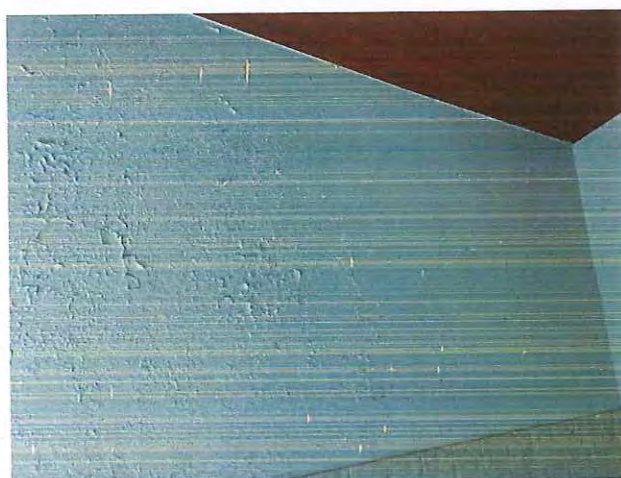
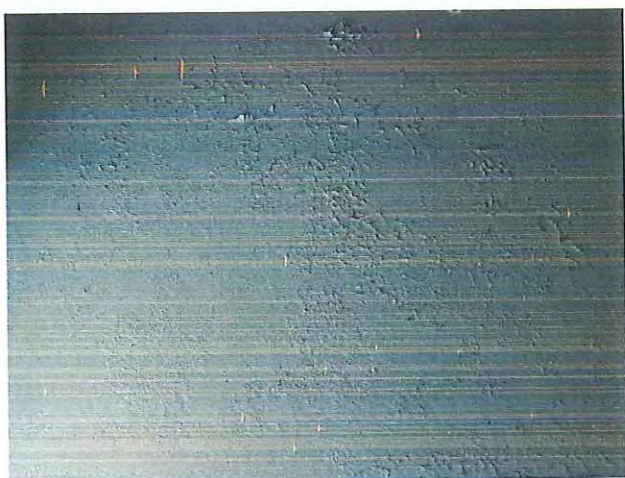


Des traces d'infiltration sont présentes dans l'angle au-dessus du lavabo.



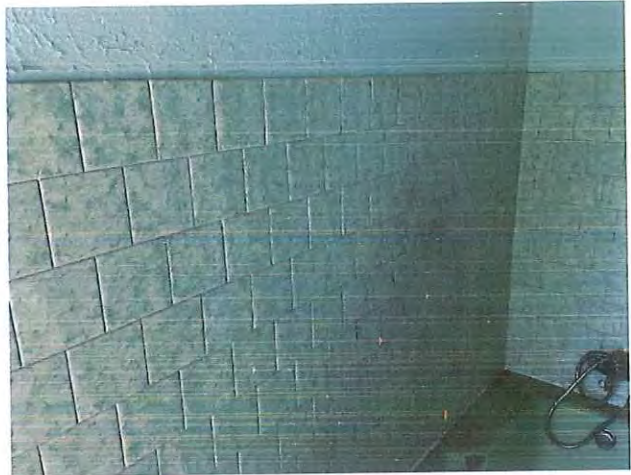


Les murs sont en béton peint et se trouvent globalement en mauvais état avec une peinture écaillée.

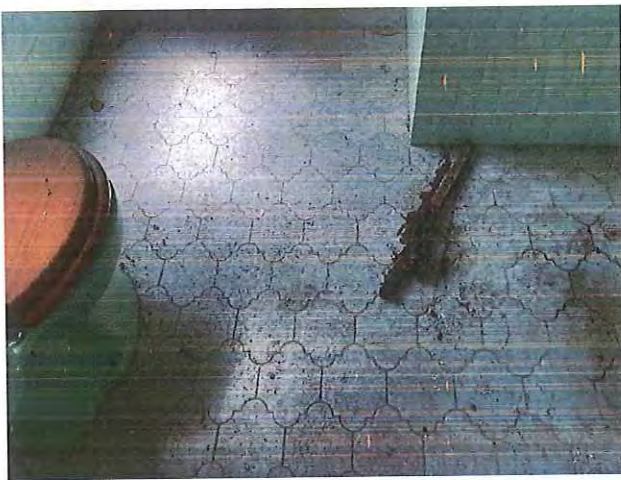




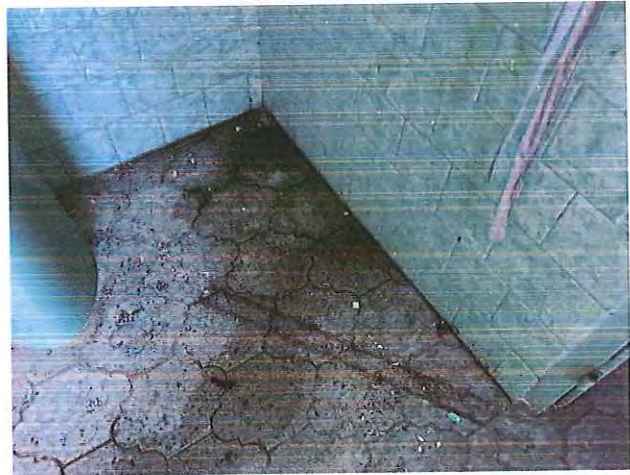
Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 160 cm.



Le sol est carrelé, dans un état correct mais sale.



Des traces verdâtres de moisissure sont présentes sur le sol, au droit des traces d'infiltration précédemment décrites dans le plafond.





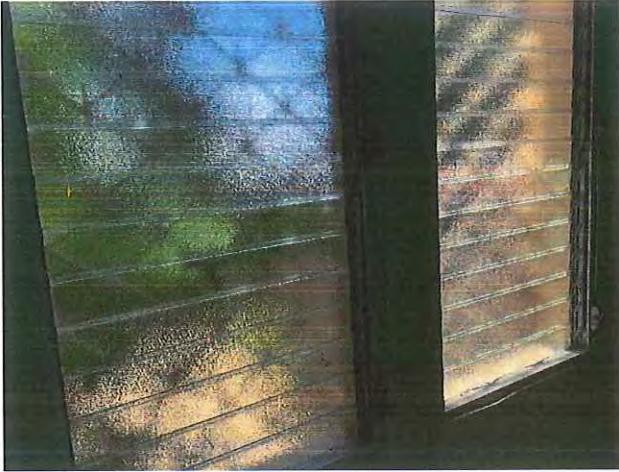
**Huisseries :**

Il manque la porte donnant sur la chambre.

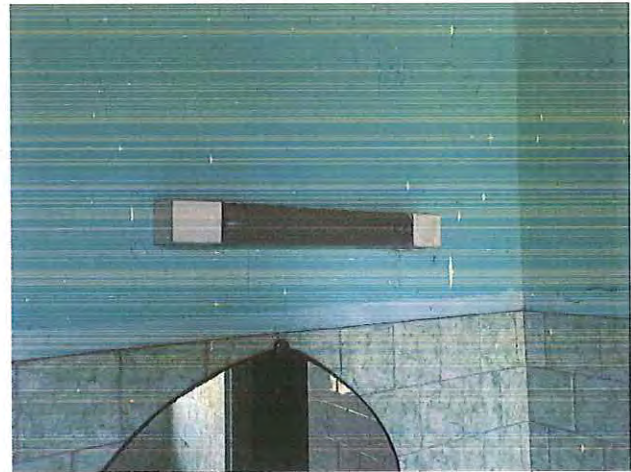
Deux fenêtres avec jalousies donnent sur le côté sud de la maison.

Elles sont doublées à l'extérieur par des grilles métalliques.

Des jalousies se trouvent juste sous le plafond.



Les installations électriques, à savoir un chauffe-eau et une applique murale, sont obsolètes.



**Equipements :**

La cuvette des WC se trouve en mauvais état.





Il existe les attentes pour un bidet.



La baignoire est en mauvais état.



Son mitigeur et sa douche sont en mauvais état.



Le lavabo est en mauvais état.





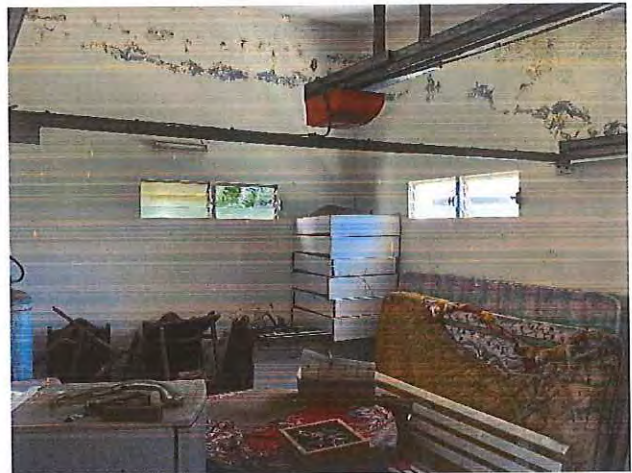
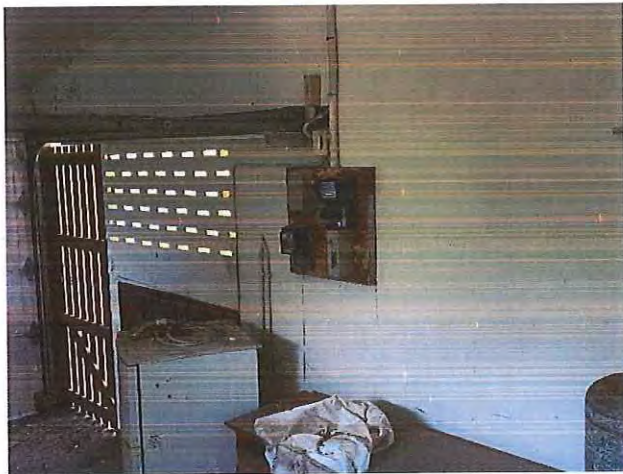
## Garage

Le garage donne sur le côté ouest du terrain.

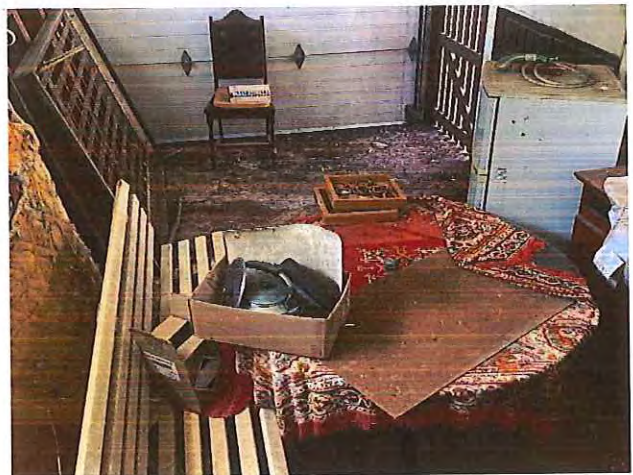
### Surfaces :

Le plafond et les murs sont en béton peint.

Les murs présentent des traces d'infiltration sur leur partie supérieure.



Le sol est en béton brut.



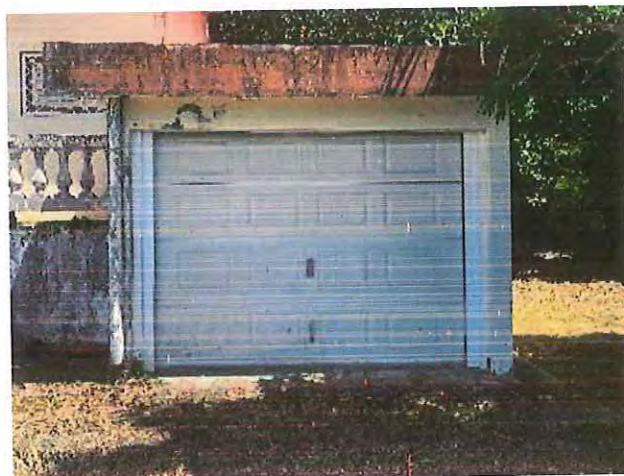


Huisseries :

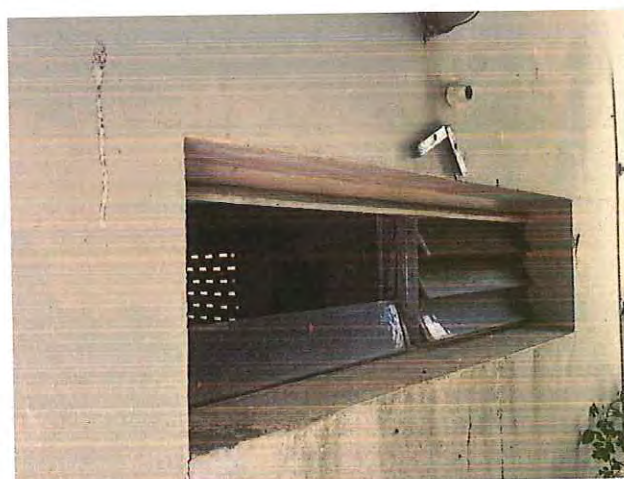
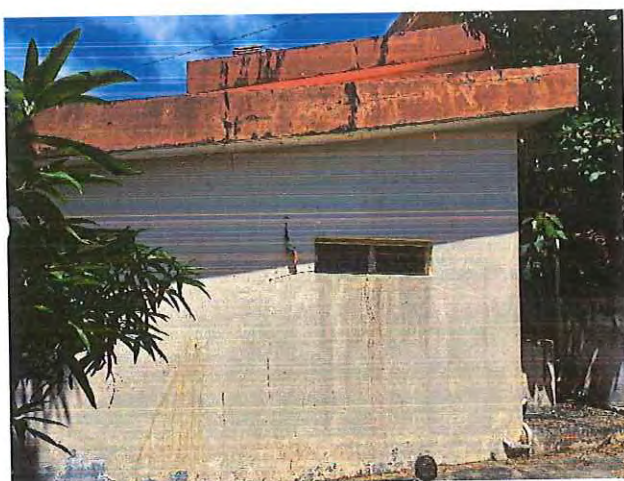
- une porte en bois ajourée



- une porte rideau



- trois fenêtres à jalousies.  
Il manque deux lames de l'une de ces jalousies.





Le compteur EDF est obsolète.



Derrière le garage, se trouve un coin buanderie équipé d'un large évier maçonné en mauvais état.



Ce qui semble être une citerne en béton se trouve à proximité du garage au pied de la façade sur de la maison. Celle-ci se trouve en mauvais état avec d'importantes fissures.







N'ayant plus rien à constater, je me suis retiré à 12h00 et ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent procès-verbal comprend soixante-six pages.

Coût de l'acte	
Emolument art R444-3	500.00
Frais de déplacement	27.81
Total HT	527.81
TVA	44.86
Total TTC	572.67



Maître Henri DENIS dit DENIS-BERTIN