

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Propriété constatée

Appartenant à :
Monsieur UHLRICH Jean Marie
N°5 Rue Ernest Prévot
97300 - CAYENNE

Destinataires

- ❶ 2 exemplaires adressés par transmission à :
⇒ SCP FLORIMOND - PIGREE- ANCEL - FISSOLO Huissiers de Justice

KONG Jean Roland
Architecte D.P.L.G
Expert près la Cour d'Appel de Cayenne

Propriété Zunève Plage
97300 Cayenne Tel/fax 0594 28 93 99

Mars 2024

PRESENTATION DU RAPPORT

- 1.1 MISSION
- 1.2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX, DESCRIPTION
- 1.3 ETAT DU TERRAIN
- 1.4 URBANISME
- 1.5 OCCUPATION
- 2.0 ANNEXES

1.1 MISSION

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE
Le 19 Mars,

KONG Jean Roland, Architecte D.P.L.G, Expert près la Cour d'Appel de Cayenne,

Nous avons été commis par la SCP FLORIMOND - PIGREE- ANCEL - FISSOLO consécutivement à l'établissement d'un procès verbal de description d'un bien immobilier :

- ✿ Propriété non bâtie sise à Cayenne N°5 rue Ernest Prévot, terrain cadastré :
 - Section **AB n°434** d'une superficie de **01a43ca**.

Appartenant à : **Monsieur UHLRICH Jean Marie**

NOTA :

Ne sont pas considérés dans la mission :

- *L'examen du titre de propriété*
- *L'application de baux éventuels*
- *Les conséquences des servitudes qui pourraient être attachées à l'immeuble*

OBJET DE LA DEMANDE

Monsieur UHLRICH Jean - Marie d'une parcelle non bâtie sise sur le territoire de la commune de CAYENNE.

La demande formulée par la SCP FLORIMOND - PIGREE- ANCEL- FISSOLO porte sur :

- La description des lieux.

METHODOLOGIE

Nous avons procédé conformément aux règles de l'art et aux recommandations de la profession.

A partir des documents communiqués et références en notre possession, une analyse visuelle des lieux a été effectuée en présence de Maître Luc ANCEL Huissier de Justice.

Lors de cette visite, les aspects qualitatifs et normatifs ont été examinés par rapport à la situation du terrain dans le tissu urbain et compte tenu du règlement d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'implantation.

NB : Les investigations approfondies et spécifiques (relevés périmétriques – recherche de bornes – recherche de servitudes actives ou passives...) ne font pas partie de notre mission. Elles doivent être confiées à un géomètre expert.

Parcelle AB n°434

1.2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX, DESCRIPTION

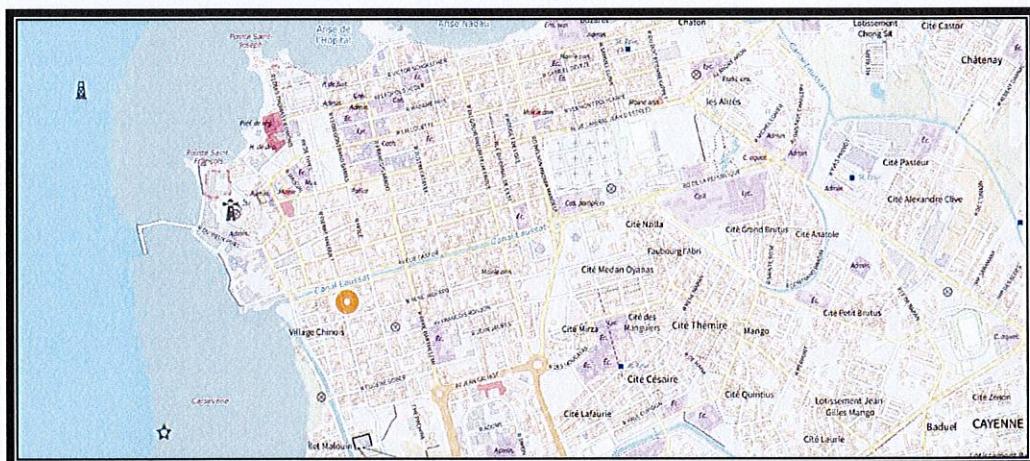
- 📍 Localité : Cayenne
- 📍 Terrain : Section cadastrale AB
- 📍 Parcelle n°434
- 📍 Superficie : 143m²

Caractéristiques particulières :

Cette propriété est située dans la zone Sud de la ville de Cayenne, délimitée par le canal Laussat qui constitue un vecteur structurant du tissu urbain de la ville de Cayenne.

Quartier de forte densité en cours d'urbanisation et de restructuration, pourvu de constructions à la fois précaires et contemporaines avec des services et commerces de proximité.

La parcelle n'est pas clôturée elle est accessible directement à partir d'une voie communale qui confronte la limite Ouest.

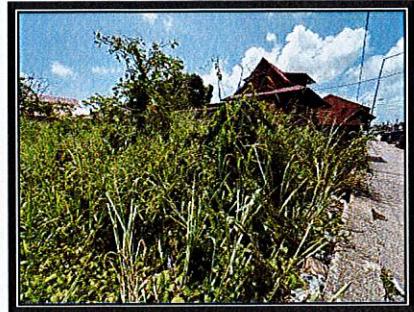
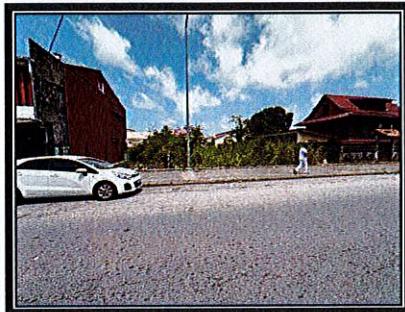


1.3 ETAT DU TERRAIN

* ENVIRONNEMENT

La parcelle est confrontée

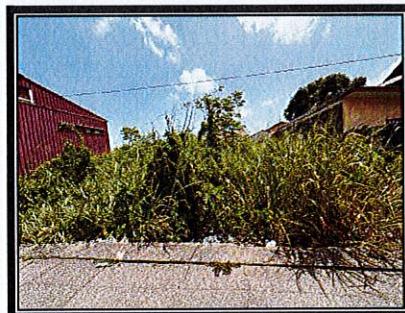
- Sur sa limite Nord par 01 propriété non bâtie cadastrée section AB n°433
- Sur sa limite Sud par 01 propriété bâtie cadastrée section AB n°845
- Sur sa limite Ouest par la rue Ernest Prévot
- Sur sa limite Est par 01 propriété non bâtie cadastrée section AB n°852



APPRECIATION GLOBALE

Propriété en friche pourvue d'une végétation primaire.

- Etat actuel du terrain : **En friche – non clôturé**
- Conditions d'accès : **Rue Ernest Prévot**
- L'implantation dans le tissu urbain : **Zone urbaine**
- Raccordement aux différents réseaux : **Desservi - non raccordé**

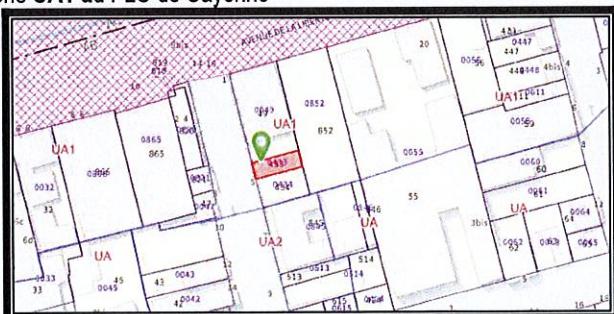


OBSERVATIONS :

On notera que le terrain est à un niveau estimé à -1,20m par rapport au domaine public et qu'il est actuellement à l'abandon jonché de détritus.

1.4 URBANISME

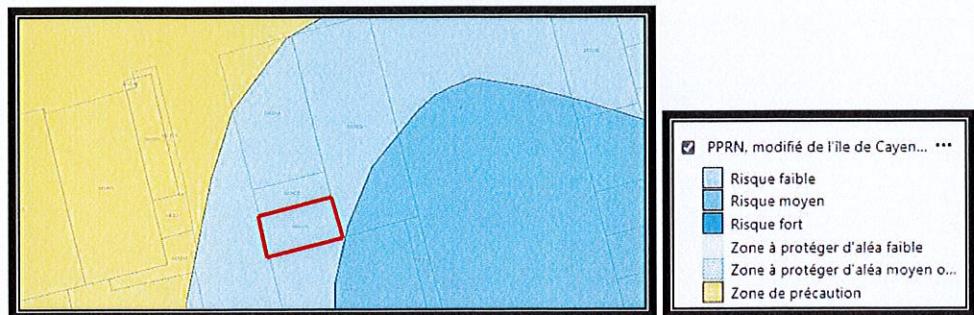
Propriété classée en zone UA1 du PLU de Cayenne



❖ **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Propriété concernée par le PPRNI (*Plan de Prevention des Risques Naturels inondation*)

⇒ Zone à Risque Faible



1.5 OCCUPATION

La parcelle est inoccupée.

En foi de quoi nous avons dressé et clos le présent procès verbal pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Cayenne le 20/03/2024

JR. KONG



2.0 ANNEXES

- Plan cadastral
- Photos

<p>Département : GUYANE</p> <p>Commune : CAYENNE</p> <p>Section : AB Feuille : 000 AB 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 19/03/2024 (l'heure horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGFG95UTM22 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :</p> <p>Service Départemental des Impôts Fonciers 97300 97300 Cayenne tél. 05 94 28 99 57 - fax sdif.guyane@dgfp.finances.gouv.fr</p> <p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

Service Départemental des Impôts
Fonciers 97300
97300 Cayenne
tél. 05 94 28 99 57 - fax
sdif.guyane@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

