



SYNERGIE  
HUISSIERS13

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF A FIN DE SAISIE IMMOBILIERE

Articles R.322-1 à 3 du Code des procédures civiles d'exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SIX SEPTEMBRE de 9 heures à 10 heures 30  
Durée de référence minutes 60

**21 rue Bonnefoy 13006 MARSEILLE**

### Commissaires de Justice associés

Alain COUDERT      Michel DUCOS  
Xavier TITTON      Didier AUBERT  
Frédéric ARLAUD    Yannick SIMEONE  
Romuald ASSOUS    Laura NGUYEN  
Anaïs SABATIER     Eva GOUIRAND  
François RAOUX

**A LA REQUETE DE :** SAS LES MANDATAIRES , prise en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE, es-qualité de liquidateur judiciaire de la sci farmas 1, domicilié sis à 30 Avenue Malacrida, Aix Métropole Bâtiment E - CS 10730 - 13617 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Nous, S.C.P. SYNERGIE HUISSIERS 13, société civile professionnelle Multi-Offices de Commissaires de Justice associés, ayant son siège social 21 rue Bonnefoy à MARSEILLE (13006), un office à la résidence d'AIX-EN-PROVENCE (13290), ZA Les Milles - Antélios Bât. F - 75, rue Marcellin Berthelot, un office à la résidence de TARASCON (13150), 2 rue de l'Ancien Collège, et un bureau secondaire à LA CIOTAT (13600), 22 avenue du Peyman, agissant par l'un d'eux soussigné,

Agissant en vertu d'un jugement en date du 20/12/2022 rendu par le Tribunal judiciaire d'Aix en Provence ayant prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire au bénéfice de la [REDACTED]

Nous nous sommes transportés : 1 rue du Commandant Imhaus 13013 MARSEILLE

**Afin de dresser un le présent procès verbal de description** relatif à la procédure poursuivie à l'encontre de : S.C.I. FAMARS 1 dont le siège social est 110 Boulevard Beau Soleil La Mounine 13320 BOUC BEL AIR, immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE 451526628

Et en présence de monsieur Guillaume Hiebel délégué aux fins de procéder et dresser les diagnostics techniques prévus par l'article L271- 4 du Code de la construction et de l'habitation, et les articles L1334-5 et suivants du Code la Santé Publique, et du métrage des surfaces.

### C'EST POURQUOI,

Déférant à cette réquisition,

**Nous, Maître Yannick SIMEONE , Huissier de Justice Associé au sein de la S.C.P. SYNERGIE HUISSIERS 13, société civile professionnelle Multi-Offices d'Huissiers de justice Associés, ayant son siège social 21 rue Bonnefoy 13006 MARSEILLE, un office à la résidence d'AIX-EN-PROVENCE (13290), ZA Les Milles, Antélios Bât. F, 75, rue Marcellin Berthelot, un office à la résidence de TARASCON (13150), 2 rue de l'Ancien Collège, et un bureau secondaire à LA CIOTAT (13600), 22 avenue du Peyman, soussigné,**

Certifions nous être rendus ce jour 1, rue Commandant Imhaus 13006 MARSEILLE. Là étant, nous sommes en présence de :

- Monsieur Guillaume HIEBEL, représentant la société GENERAL SERVICE CONTROLE ;
- Monsieur CHENENE, occupant l'appartement du premier étage gauche lorsque nous accédons sur le palier.

Nous avons préalablement pris rendez-vous avec Monsieur CHENENE, lequel nous autorise l'accès ce jour et à qui nous avons de nouveau décliné nos nom, prénom, qualité, objet de notre visite.

Le bien est situé dans le centre de Marseille, dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement à proximité immédiate des grands axes et transports en commun.

**Référence à rappeler :** 6 / 2807872

Responsable : GD

Téléphone: 04.91.54.25.19

Fax : 04.91.54.81.51

Mail : services.actes@synergiehuissiers13.fr

Site internet :

<https://www.synergie-huissiers-13.fr>

**Société civile professionnelle  
Multi-Offices de Commissaires de Justice**

(Siège social) 21 rue Bonnefoy 13006

**MARSEILLE**

22 avenue du Peyman 13600

**LA CIOTAT**

ZA Les Milles – Antélios Bât. F

75, rue Marcellin Berthelot 13290

**AIX-EN-PROVENCE**

2 rue de l'Ancien Collège 13150

**TARASCON**

Ouverture au public du lundi au vendredi  
de 8h30 à 17h30

## **ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE**

**PREMIER ORIGINAL**

**Paiement CB sécurisé en ligne :**

<https://www.jepaieparcarte.com/0196>

**Crédit Agricole de Provence**

**IBAN: FR76 1130 6000 9348 1149 3926 109**

**BIC: AGRIFRPP813**

Coût de l'acte : Décret 2016-230 du 26 février 2016

Emol. Art R444-3 C Com.....480.00

Emolument complémentaire...mémoire

Transp. Art A.444-48 .....7.67

Total H.T. ....487.67

Total TVA .....97.53

Affr. Art A.444-48(1).....2.86

Total Eurs TTC.....588.06

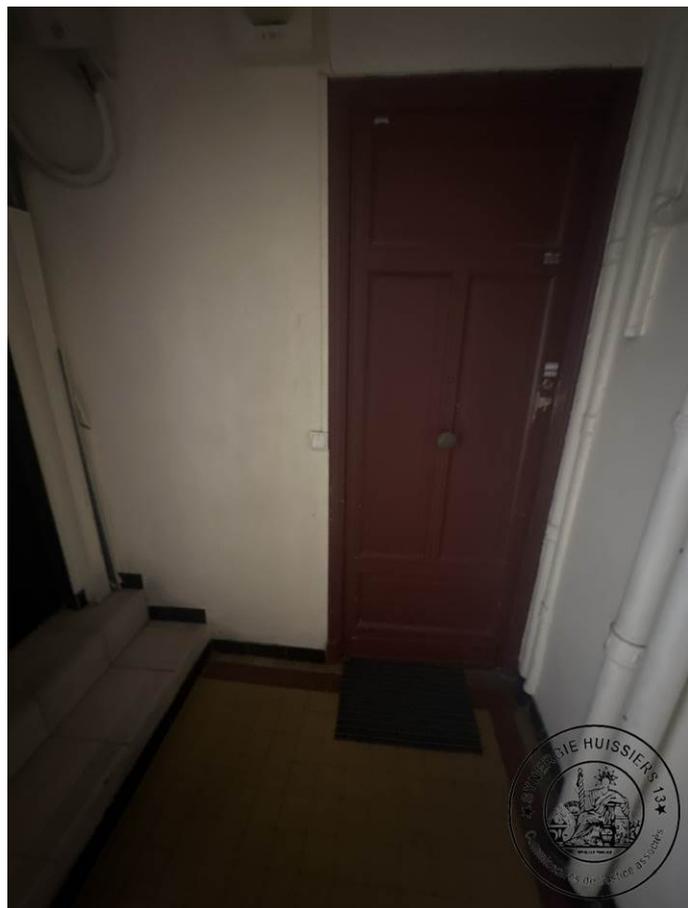
**delivract.**

**GROUPEMENT  
DES HUISSIERS DE JUSTICE  
OFFICIERS VENDEURS**



L'appartement est positionné directement à proximité de l'ascenseur au premier étage.

L'accès se fait par une porte bois refermée par deux serrures.

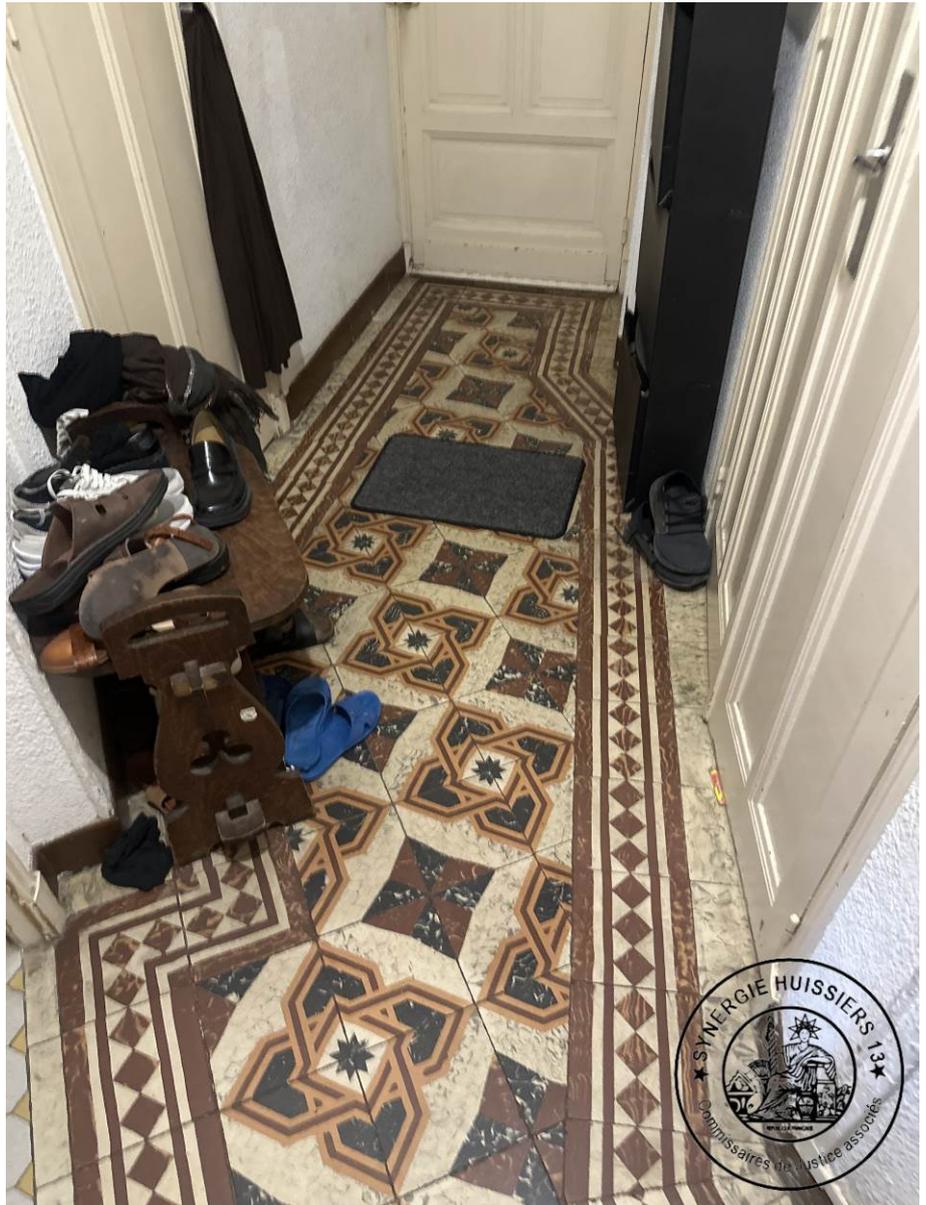


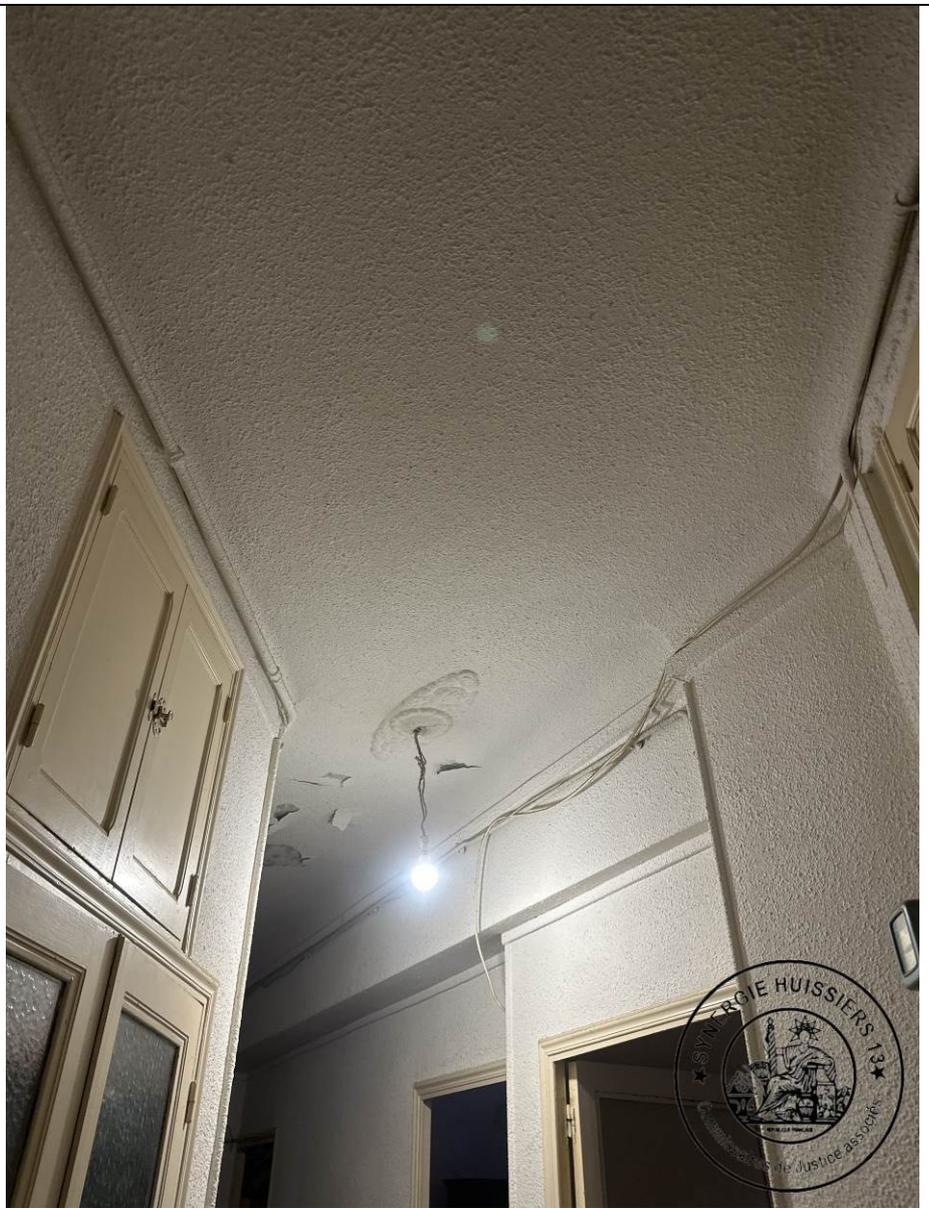
Un judas est positionné sur cette porte.

Celle-ci, sur l'arrière, donne accès à un hall distribuant les pièces.

**HALL :**

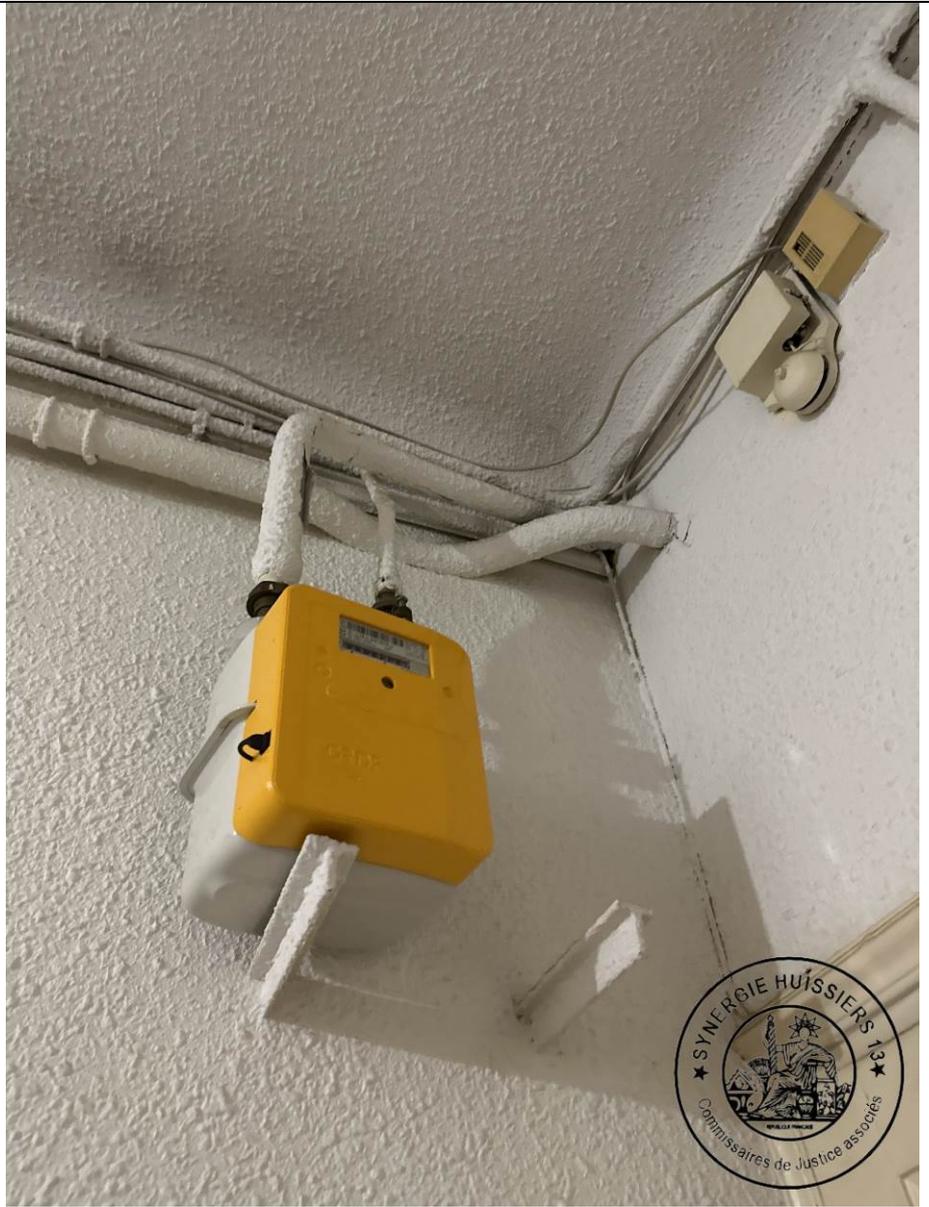
Le sol est recouvert de carreaux anciens, en état d'usage. Les murs sont crépis et peints, en état d'usage. Le plafond est crépi et peint. Nous notons la présence d'enduit décollé en plafond, entre la cuisine et le fond du hall.





Nous notons la présence d'un compteur gaz en entrant, à proximité du plafond à droite.

Un tableau électrique avec compteur électrique et disjoncteur sont également à noter sur le mur de droite.





Un interphone en état de marche est à noter en entrant à gauche.

En entrant et sur la droite, une porte referme un placard à chaussures pourvu d'étagères en triangle.



Ce placard se prolonge par d'autres portes sur la hauteur du hall.

Un autre placard est refermé par deux portes, côté gauche et se prolonge sur la hauteur, sur une deuxième partie refermée par deux portes bois.

Sur la droite du hall se présente une cuisine.

### **CUISINE :**

Le sol est recouvert de carreaux grès petit format.

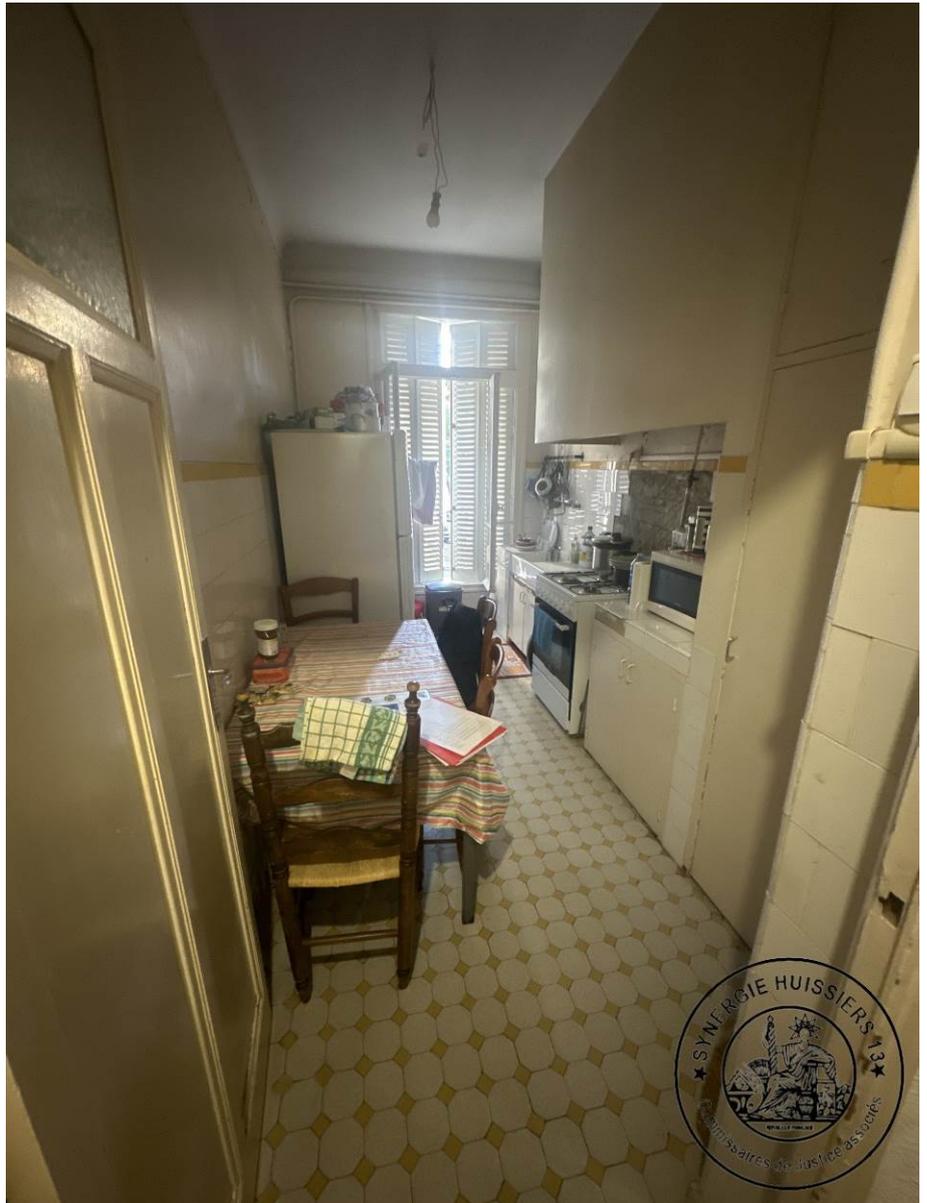
Les murs sont recouverts en grande partie de faïence ancienne. Nous notons l'absence de faïence sur l'arrière de la cuisinière.

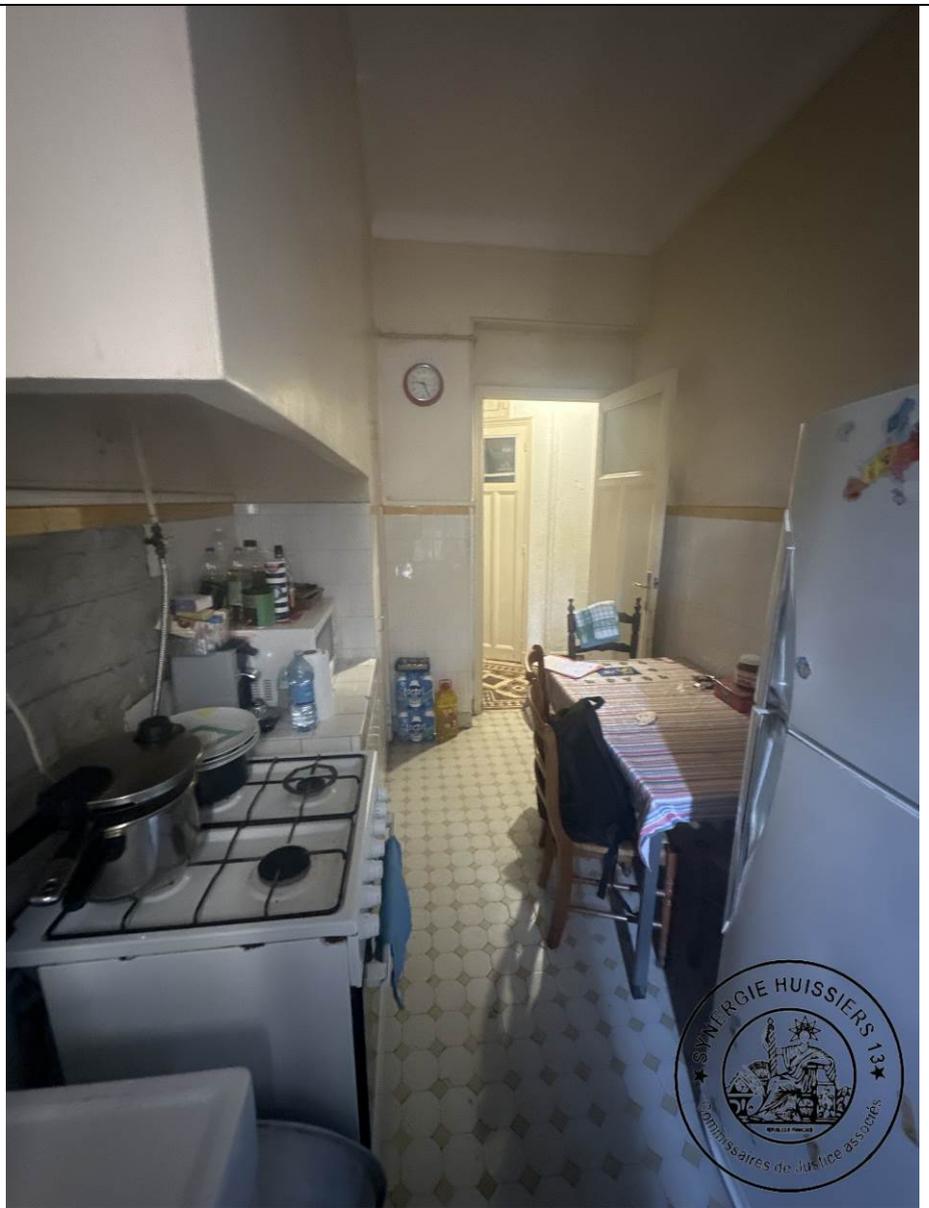
Le reste des murs est peint à partir d'environ 1,50 mètre jusqu'au plafond. La peinture est craquelée.

Des placards bâtis sont visibles dès l'entrée sur la droite, sur la hauteur, puis une hotte maçonnée.

Un meuble évier avec placard inférieur est à noter dans la continuité.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant sur fixe et imposte, le tout est en bois, simple vitrage, refermé par des volets métalliques. Le tout est en état ancien.







Un salon est à noter à proximité de la cuisine sur la droite.

**SALON :**

Le sol est recouvert de carrelage ancien, en état d'usage pour sa partie visible.

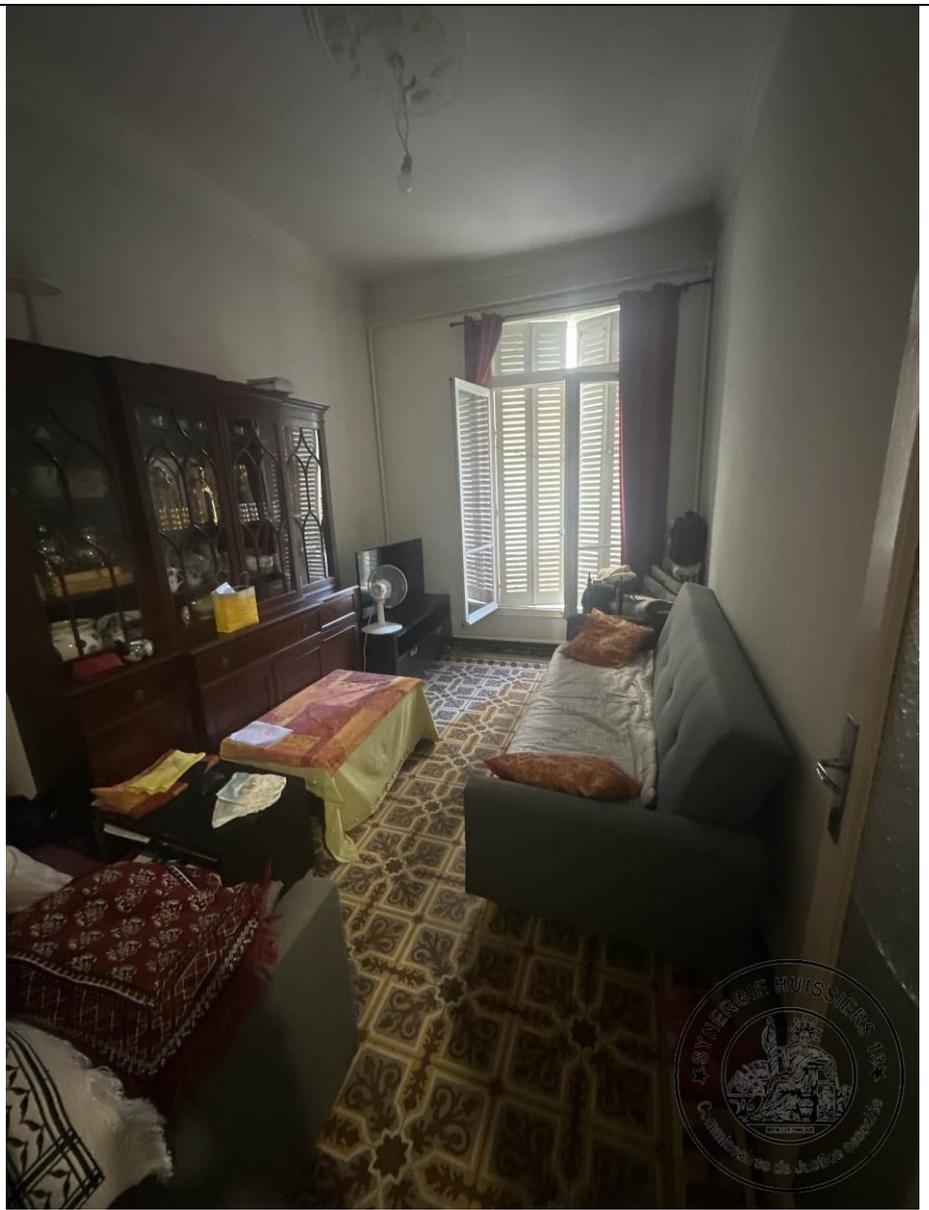
Les murs sont crépis et peints jusqu'en plafond, en état d'usage.

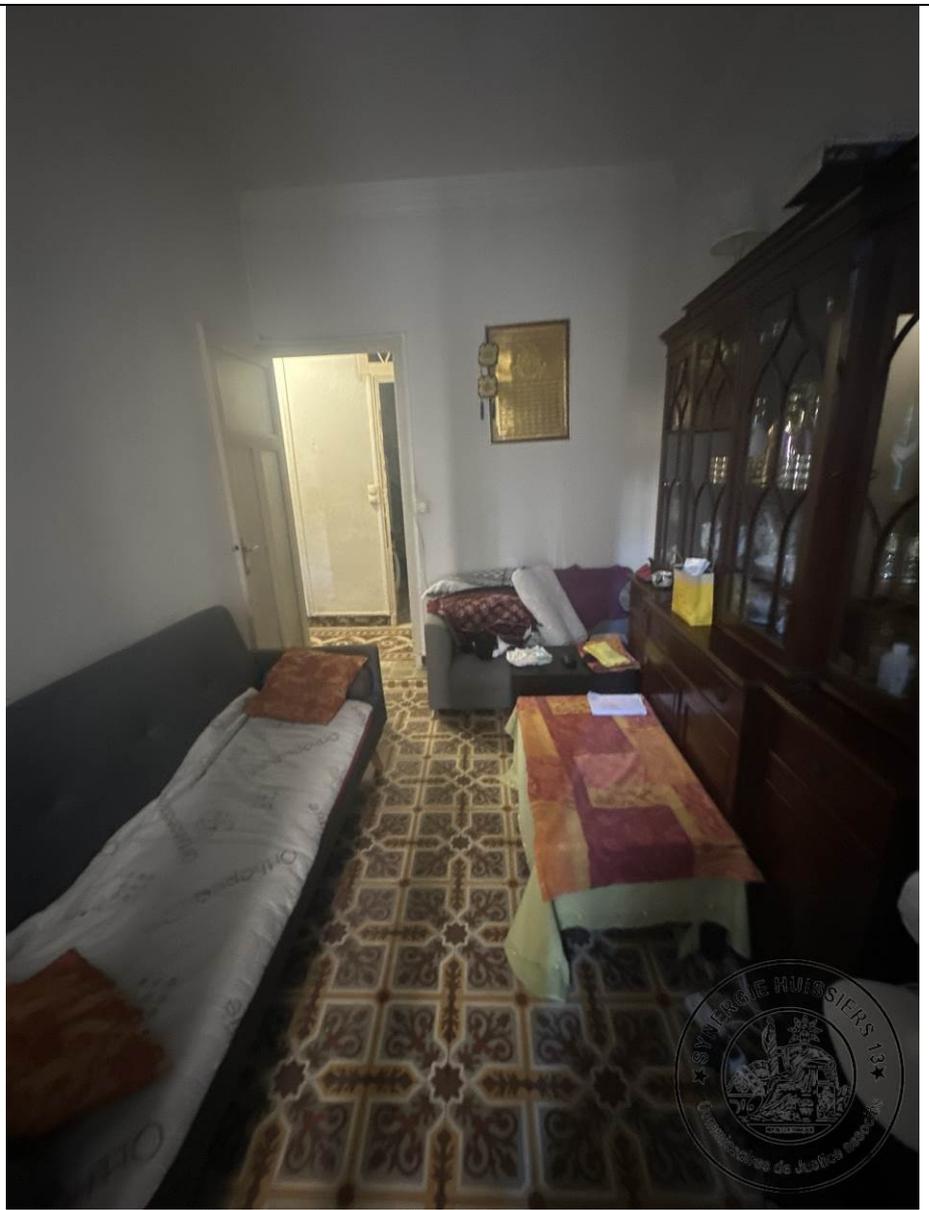
On note la présence de craquelures sur le pourtour du plafond.

Nous notons également la présence de craquelures au-dessus de l'entrée, une rosace étant à noter en plafond.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre bois, simple vitrage, avec vitrage ajouté et imposte.

Nous notons que le tout est refermé par des volets métalliques en état d'usage.







La dernière pièce donnant sur la rue Commandant Imhaus est une chambre.

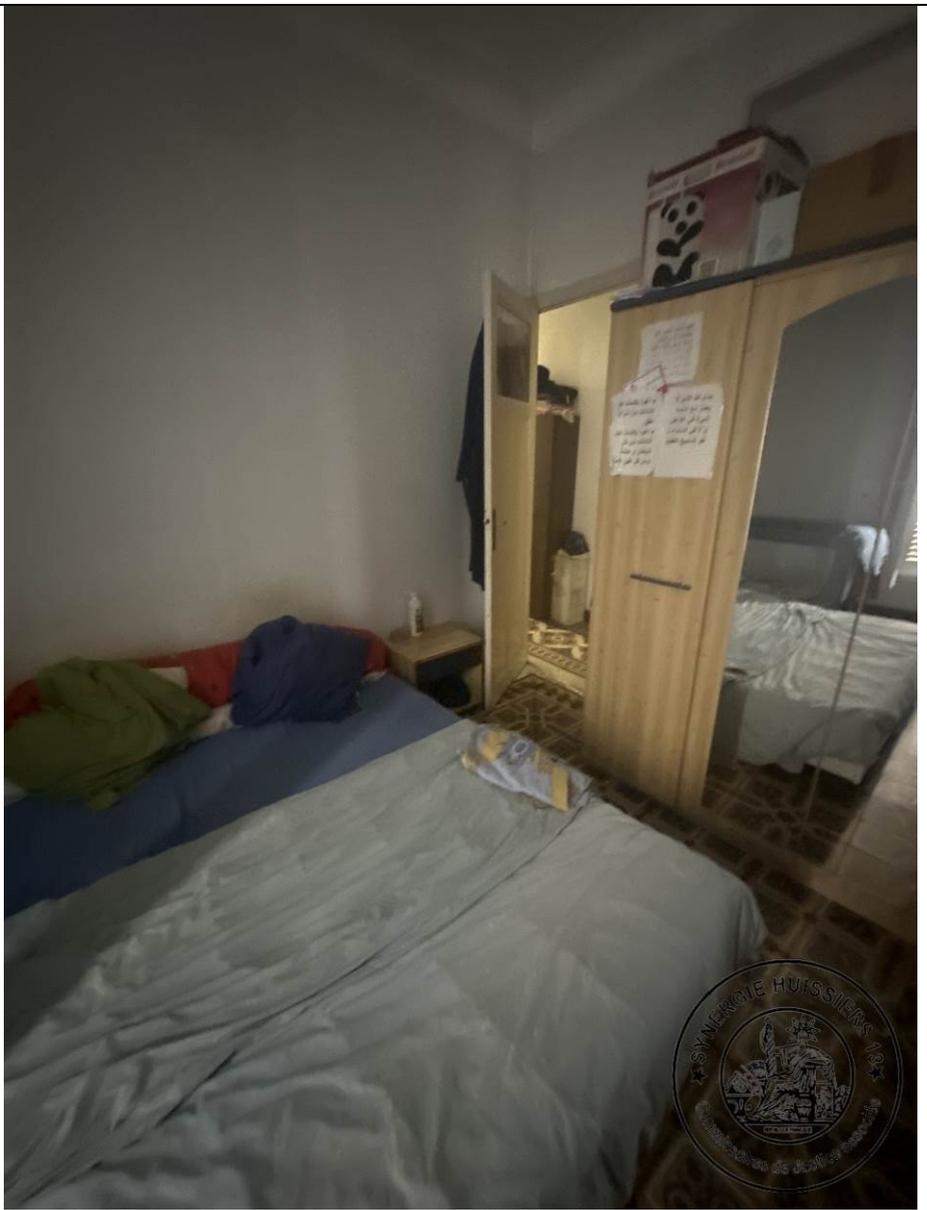
**CHAMBRE :**

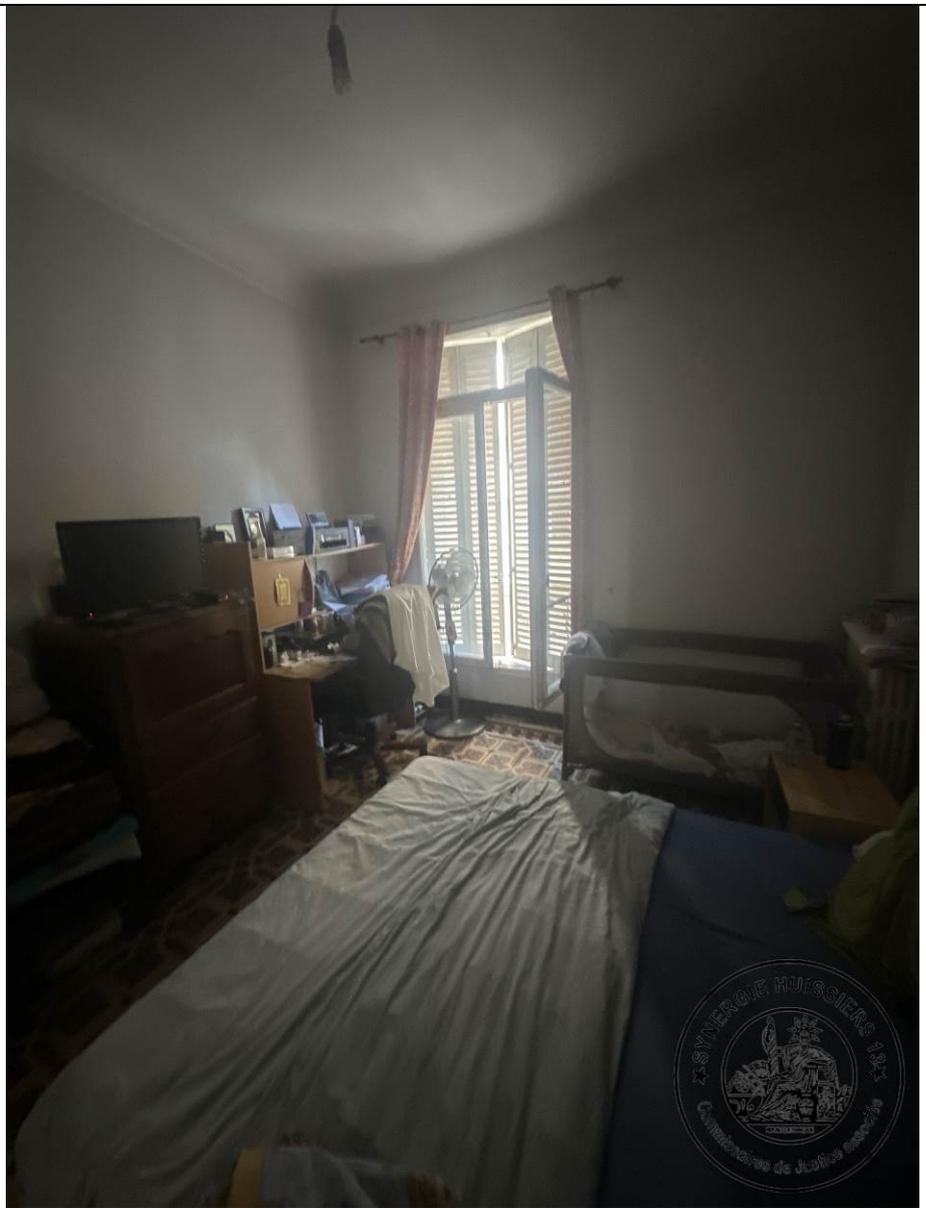
Le sol est recouvert de carrelage ancien en état d'usage.

Les murs sont recouverts de crépi et peints, en état d'usage, tout comme le plafond sur lequel est positionnée une rosace.

On note la présence de craquelures sur la rosace et au-dessus de l'entrée en plafond.

La pièce est éclairée par des fenêtres, double battant, simple vitrage, avec vitrage supplémentaire et imposte, le tout refermé par des volets métalliques en état d'usage.





Concernant le mode de chauffage, monsieur nous indique que l'appartement était chauffé au moyen d'un chauffage collectif au fioul qui est hors d'état d'usage et qu'il y a donc ajouté des radiateurs électriques.

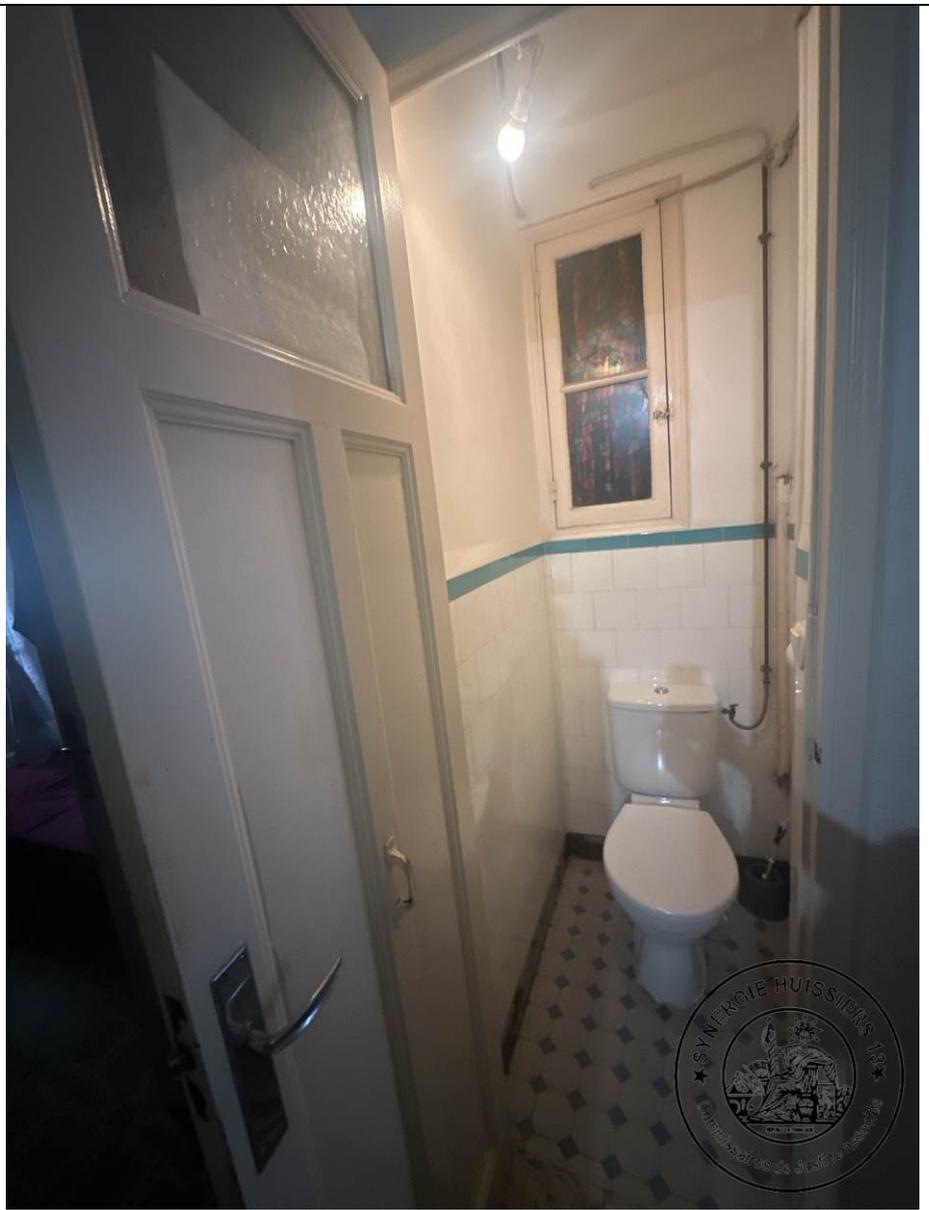
En fond de hall, une porte avec vitrage donne accès à des toilettes.

**TOILETTES :**

Les murs sont recouverts de faïence jusqu'à environ 1,40 mètre puis peints jusqu'au plafond. Le tout est en état d'usage.

Des toilettes sont disposées, en état de marche.

Un fenestron permet l'accès à une gaine technique.





A proximité des toilettes et sur la gauche, une chambre.

**CHAMBRE :**

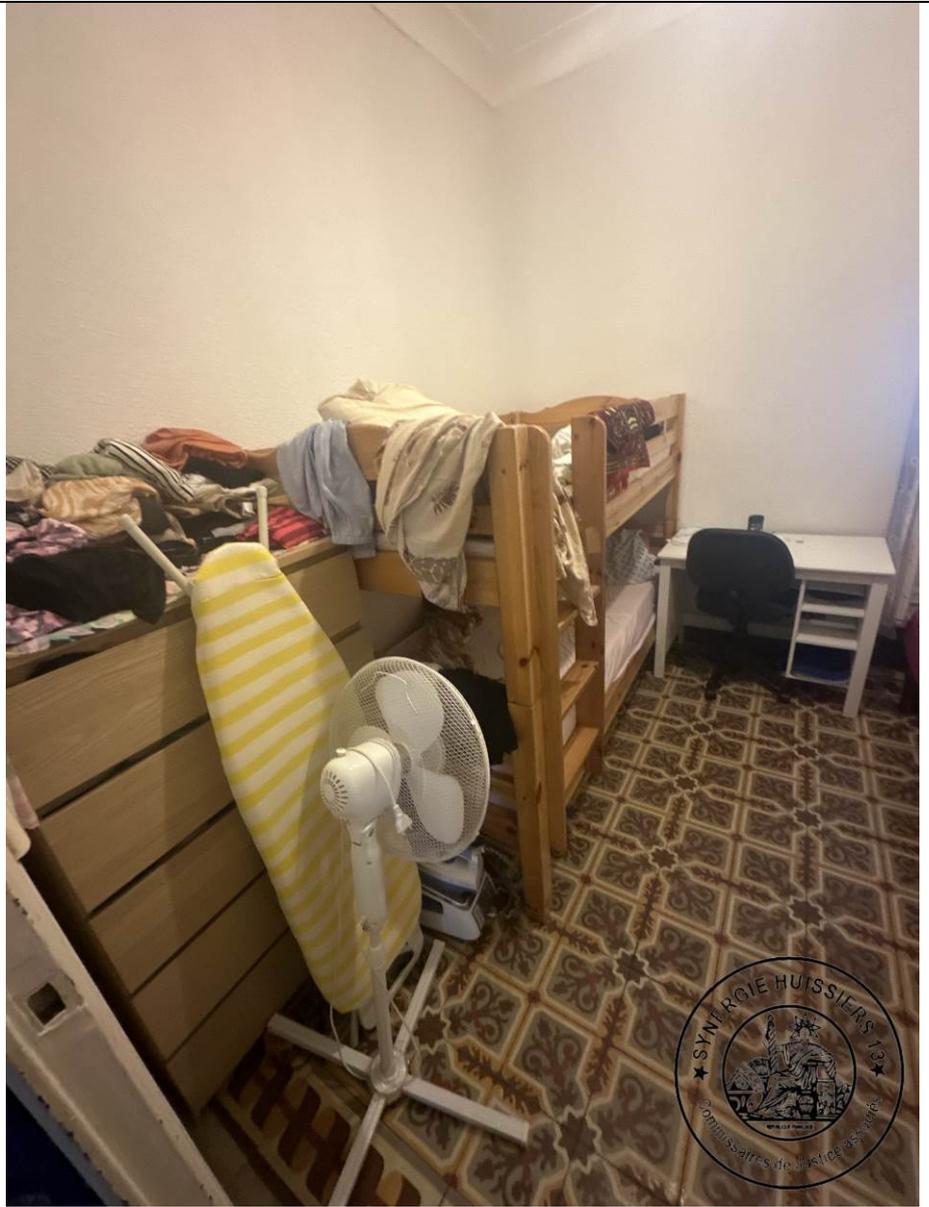
Le sol est recouvert de carreaux de ciment anciens, en état d'usage.

Les murs sont crépis et peints.

Le plafond est également crépi et peint.

On note la présence de traces d'infiltration avec salpêtre.

Monsieur CHENENE nous indique avoir déclaré le sinistre.









La pièce est éclairée par une porte-fenêtre bois simple vitrage, refermée par des volets métalliques et donnant sur un petit espace côté escalier.

**REDUIT :**

Un petit réduit est accessible, refermé par une fenêtre fixe avec battant mobile sur le haut.

Le sol est recouvert de carreaux de ciment.

Les murs sont tapissés et peints.

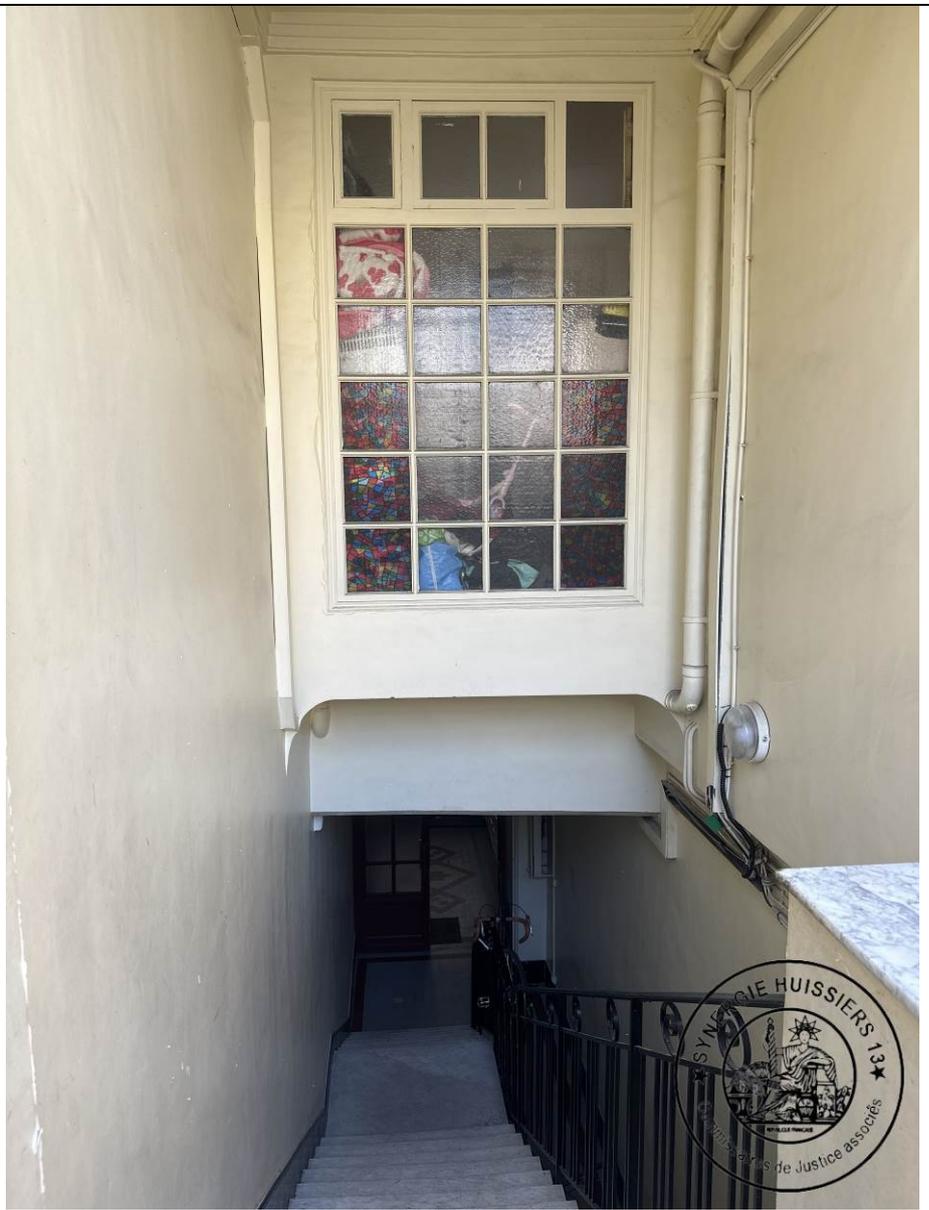
On note la présence de craquelures sur les murs notamment.





Cette pièce donne sur le hall d'entrée et les escaliers.

Nous prenons un cliché photographique de sa situation en surplomb de l'escalier desservant l'immeuble.





### **SALLE DE BAINS :**

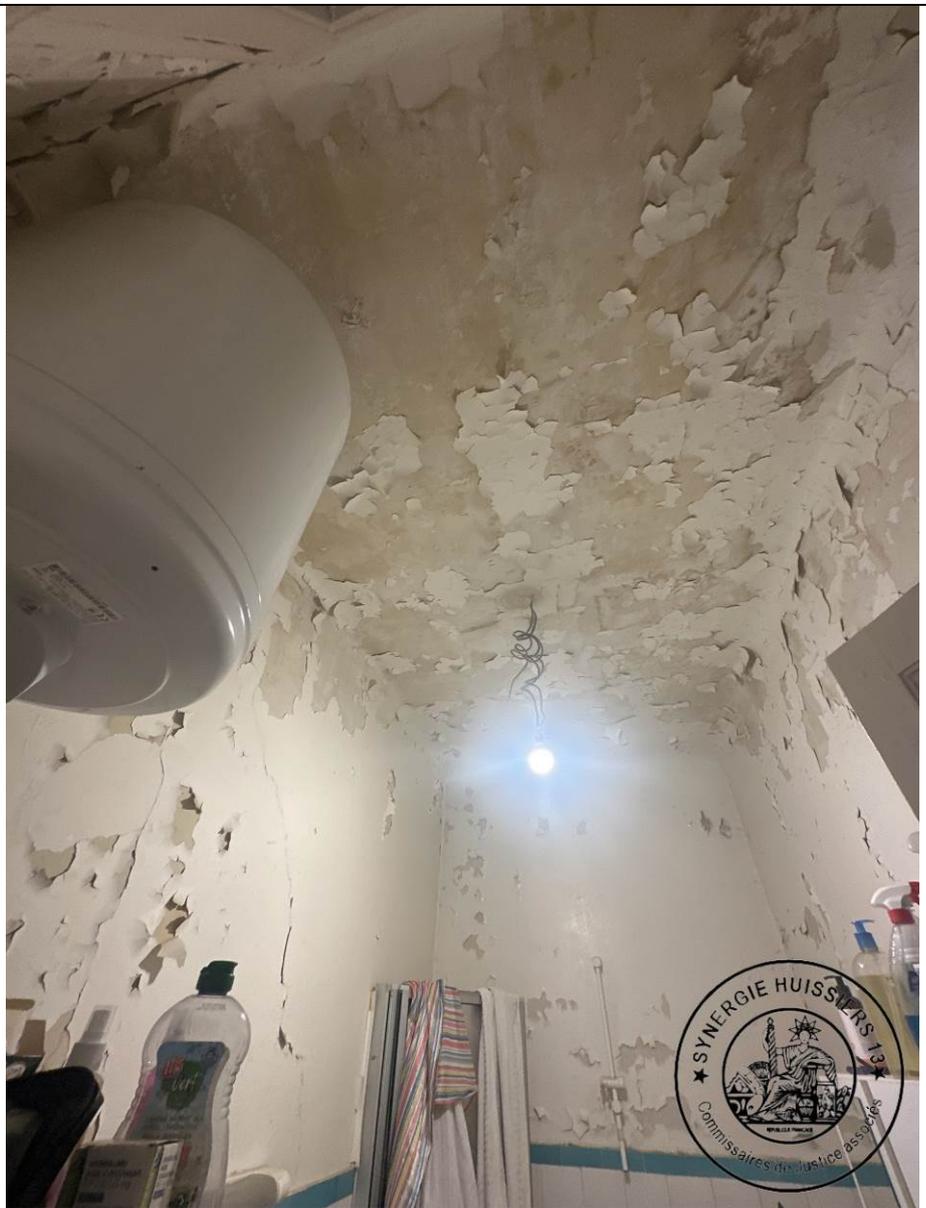
Le sol est recouvert de petits carreaux.

Les murs sont recouverts de faïences jusqu'à environ 1,40 mètre. Certaines sont brisées.

Les murs sont recouverts de peinture totalement craquelée en ce compris le plafond de la salle de bains.

Un lavabo et une baignoire sur pied sont présents dans la pièce, avec une paroi de douche.





Un ballon d'eau chaude est à noter en entrant et sur la gauche, à proximité du plafond.

**CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Monsieur nous indique qu'il réside sur place en couple et avec quatre enfants de 1 à 25 ans.

Monsieur nous indique être sur place depuis septembre 2002, ne pas détenir de copie de bail alors qu'un bail a été signé à l'entrée dans les lieux, bail à caractère social.

Monsieur nous indique que son loyer est d'environ 500 €, charges comprises et que loyer a été réglé jusqu'à juillet/août 2018, date à laquelle la sœur du propriétaire a indiqué à monsieur que le gérant de la SCI était décédé, sans donner d'instruction de paiement. Il nous indique avoir repris des paiements auprès du liquidateur.

Monsieur CHENENE nous donne ses coordonnées, e-mail et téléphone portable.

Nous notons que le syndic de l'immeuble est SQUARE HABITAT.

Sur place, la référente du conseil syndical est Madame ZOUVI qui occupe le même palier que Monsieur CHENENE.

**CHAMBRE DE BONNE :**

Nous accédons au sixième étage par l'ascenseur, à la porte commune qui est ouverte au moyen d'une simple radio.

Monsieur CHENENE nous indique que la cave est au septième étage. Nous empruntons donc l'escalier sur l'arrière de la porte commune, empruntons le couloir faisant face à l'arrivée de l'escalier et il nous indique que la porte est sur la gauche.

Il nous indique également en avoir perdu la clef. Nous faisons donc ouvrir.

La serrure n'ayant pas fonctionné pendant de nombreuses années, il a été impératif de découper le pêne et de positionner un nouveau verrou dont la clef sera laissée à disposition de Monsieur CHENENE du fait de son bail.

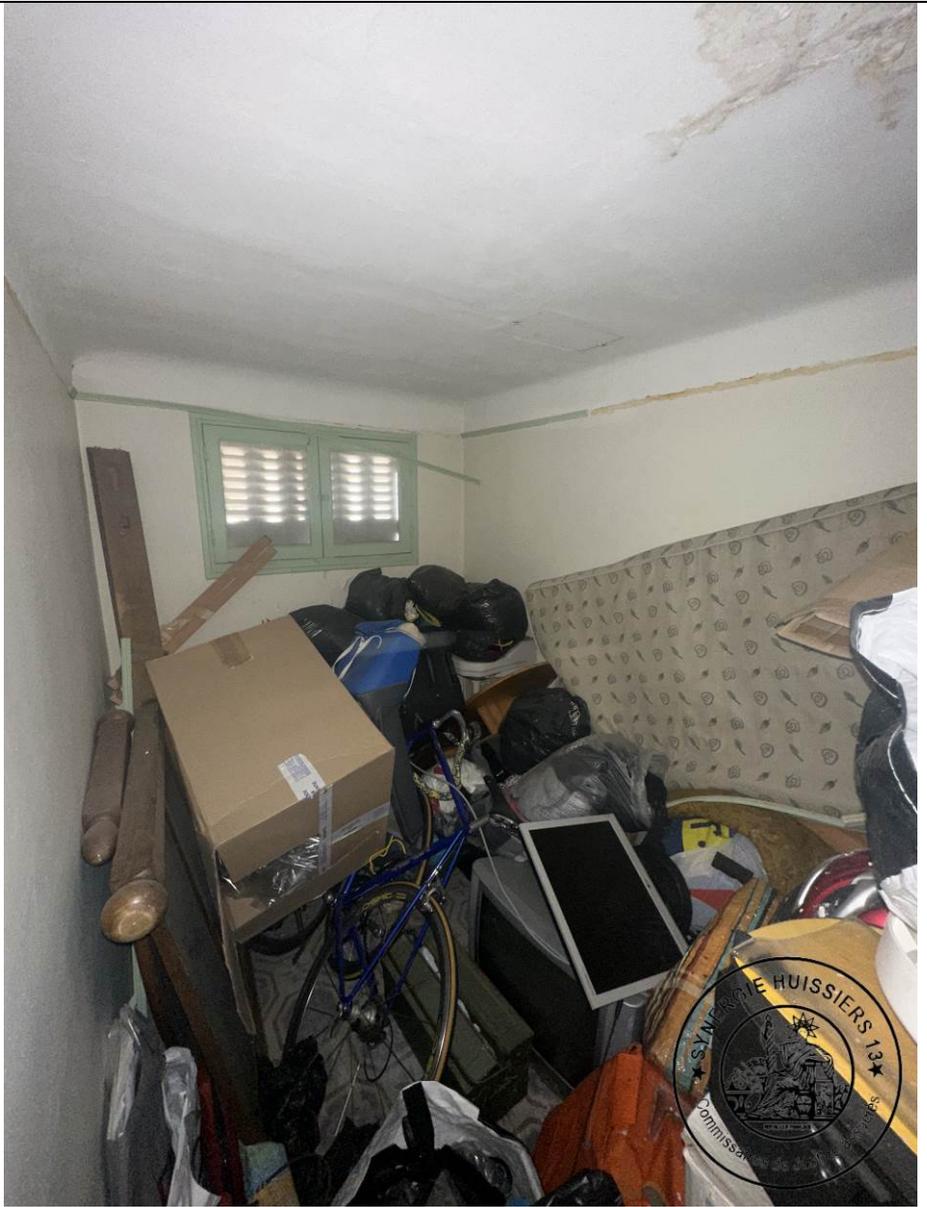
Le sol est recouvert de carreaux de ciment ancien.

Les murs sont crépis et peints, en mauvais état.

Le plafond est peint.

On note la présence d'une importante trace d'infiltration en plafond et d'une trappe de visite.

Une fenêtre double battant bois, simple vitrage éclaire la pièce, laquelle est refermée par des volets métalliques.





Nous notons la présence d'un lavabo dans l'angle au fond et à droite.

Monsieur CHENENE nous présente un courrier avec RIB de la société LES MANDATAIRES chez qui il verse ses loyers.

Nous lui remettons les trois clefs de la porte de la chambre de bonne.

A titre d'illustration, nous avons intégré les clichés photographiques au présent procès-verbal. Nous annexons le rapport de la société GENERAL SERVICES sachant que le métré est indiqué ci-après :

---

**Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)**

Surface loi Carrez totale : 60,31 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés trente et un)  
Surface au sol totale : 61,39 m<sup>2</sup> (soixante et un mètres carrés trente-neuf)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie<br>privative au sens<br>Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|--------------|
| Chambre de bonne 8                    | 5,48                                      | 5,48           |              |
| Entrée                                | 7,16                                      | 7,16           |              |
| Placard 1                             | 1,07                                      | 1,07           |              |
| Placard 2                             | 0,21                                      | 0,21           |              |
| Salle de bains                        | 4,93                                      | 4,93           |              |
| Chambre 1                             | 8,96                                      | 8,96           |              |
| Loggia                                | 0                                         | 1,08           |              |
| Toilettes                             | 0,69                                      | 0,69           |              |
| Chambre 2                             | 12,58                                     | 12,58          |              |
| Séjour                                | 10,72                                     | 10,72          |              |
| Cuisine                               | 8,51                                      | 8,51           |              |

Plus rien n'étant à constater et les présentes constatations étant simplement descriptives et non limitatives, nous avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Yannick SIMEONE

