

SAS AIX-JUR'ISTRES
Commissaires de Justice Associés

395 Route des Milles
Résidence du Soleil - Lot 10
13090 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04.42.99.20.20

Actes-aix@aix-juristes.fr

PROCES-VERBAL **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT ET UN MAI A
NEUF HEURES**

A LA REQUETE DE :

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES
PROVENCE, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS
d'Aix en Provence sous le numéro 381 976 448, dont le siège social est
Département Recouvrement et contentieux-contentieux spécialisé, 25
Chemin des Trois Cyprès, CP 33 - 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX,
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés à
cette adresse,**

**Ayant pour Avocat Maître Lise Patrice BIDAULT du Barreau de Marseille
avocat associé de la SERLARL JURISBELAIR société d'Avocats inter
barreaux dont le siège est sis rue Breteuil 13006 MARSEILLE.**

**Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la
SAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
ayant son siège social à 13090 AIX-EN-PROVENCE, 395 Route des Milles,
Résidence du Soleil - Lot n° 10 et son bureau secondaire à 13800 ISTRES,
Immeuble « Le Monteaux » - 2, rue des Baumes, soussigné,**

Agissant en vertu :

**1 - La copie exécutoire de Prêt du 22 mai 2013 reçue au minutes de Maître Arnaud
MAULAUZAT, Notaire associé de la Societe Gabriel MALAUZAT, Patrick
MICHELUCCI et Arnaud MAULAUZAT, Associés d'une Société Civile
Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial à Marseille 13006, 69 rue
Paradis.**

**2 – Une Hypothèque conventionnelle publiée au quatrième bureau du
Service de la publicité foncière de Marseille le 20 juin 2013 Volume 2013
V 1597.**

3 – Une Hypothèque conventionnelle publiée au quatrième bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 20 juin 2013 Volume 2013 V 1598.

CERTIFIONS ET ATTESTONS

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un local d'habitation, situé :

Dans un ensemble immobilier, sécurisé ayant pour adresse, 22 boulevard 24 avril 1915 à MARSEILLE, 13012 Marseille, appartement constitué d'une pièce à vivre, un balcon, une chambre et une salle d'eau. Porte numéro 304, bâtiment C, avec emplacement de stationnement en sous-sol de l'immeuble, pour une contenance de 31 ares et 77 ca.

- **Lot numéro 164 : Un appartement de deux pièces situé au troisième étage C et BC et portant le numéro 304 C au plan annexé au règlement de copropriété.
Et les soixante-dix sept / dix millièmes (77 /1000 èmes) de la propriété du sol et des partie communes générales.**
- **Lot numéro 22 : Un emplacement de stationnement de catégorie B situé au rez de chaussée et portant le numéro 28 du plan annexé au règlement de copropriété.
Et les quatre / dix millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des partie communes générales.**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT Notaire à Marseille le 26 février 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Marseille 4 eme, 2013 P 1303 et le 2 septembre 2013 2013 D 7472.

SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS

Saint-Jean-du-Désert, Saint-Julien, La Fourragère, Saint-Barnabé, Montolivet, Les Caillols, et même les Trois-Lucs, tous autant qu'ils sont, les quartiers du 12^e arrondissement sont tous concernés par une **nouvelle desserte routière** en lien avec leur évolution dans le temps : l'A507, plus connue sous le nom de **Rocade L2**. Ces **noyaux villageois de l'Est, jadis campagnards**, sur lesquels on cultivait des vignes et des oliveraies, sont devenus des havres de paix pour bon nombre de citadins qui les ont choisis comme lieux de résidence. À la fois pour leur quiétude et la préservation d'un certain **art de vivre provençal**.

Imaginé dans les années 30, ce contournement indispensable de Marseille, permettant d'éviter le passage en cœur de ville, en faisant se rejoindre les principales autoroutes d'accès, trouve aujourd'hui pleinement son sens. En servant par là même de desserte aux habitants du secteur. Ces kilomètres de bitume, agrémentés de **l'immense fresque aquatique de l'artiste international Jace**, offrent désormais la possibilité aux curieux de pénétrer plus rapidement dans les méandres de cet arrondissement. Sur lequel repose notamment au sud **la Commanderie**, le célèbre **centre d'entraînement Robert-Louis Dreyfus de l'Olympique de Marseille**. Des milliers de supporters s'y rendent chaque fois que l'occasion leur en est donnée, approchant au plus près les stars locales du ballon rond tout en découvrant les conditions d'entraînement optimales du club sur ce vaste domaine de 10 hectares.

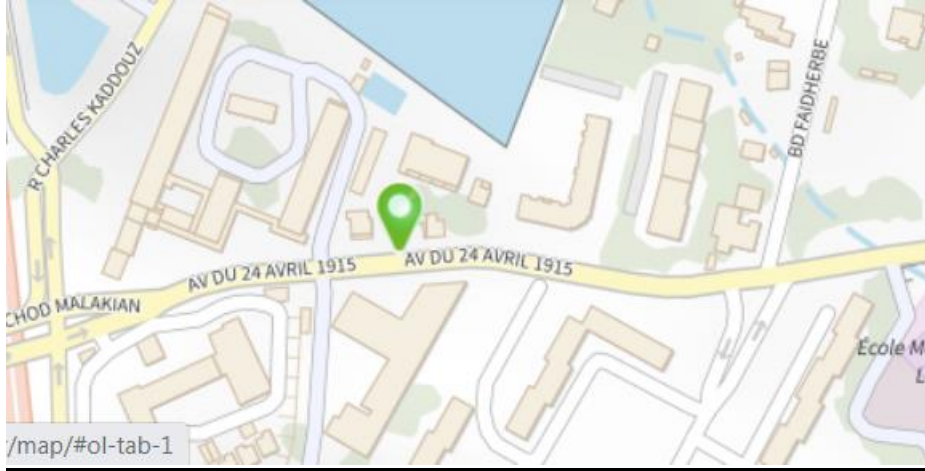
Pleinement doté en transports en commun, avec les **terminus du tramway aux Caillols et du métro à La Fourragère**, ce secteur est aussi connu pour ses **vues imprenables** sur la deuxième ville de France. Notamment depuis **Saint-Julien, ancien village-paroisse choisi par Jules César en 49 avant J.-C.** pour installer l'un de ses campements au moment du siège de Marseille. Tant sur les collines environnantes que sur la grande bleue voisine, l'impression de domination depuis ses rues étroites est constante. De là, on peut par exemple jeter un œil sur le **parc de la Moline** par lequel un détour est fortement conseillé.

Situé au-dessus de la tranchée recouverte de la L2 à Montolivet, **sur l'une des 7 collines de la cité phocéenne**, cet espace vert de 11 hectares, est en toute saison, une invitation à l'oisiveté et au lâcher prise. Comme une **coulée verte naturelle** à mi-chemin entre la vallée de l'Huveaune et le Jarret. Pensé comme une mosaïque de pièces de nature protéiforme avec un choix d'essences à feuillage persistant, le parc favorise le lien social des autochtones en se voulant un véritable lieu de rencontres et de partage. Il accueille notamment un jardin de papillons et une ferme pédagogique. Mais aussi, l'été venu, le Festival des "Musicales de la Moline".

L'info insolite

Le [Relais nature de la Moline](#) est un équipement municipal proposant une **approche écocitoyenne grâce à des ateliers pratiques et ludiques**. Ateliers artistiques, jardinage, bricolage, taille des arbres ou naturellement découverte de plantes aromatiques y sont notamment possibles. Pour les petits comme pour les grands.

**Le bien objet du présent descriptif est situé 22 boulevard du 24 avril 1915
Marseille 13012.**



Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur ORSINI Patrick du Cabinet Auditim, requis par notre office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique), nous rencontrons sur place Madame EL HAIMER Zohrat locataire de Madame BOINAMKOUBOI Saniat, ainsi déclarée. Cette dernière ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

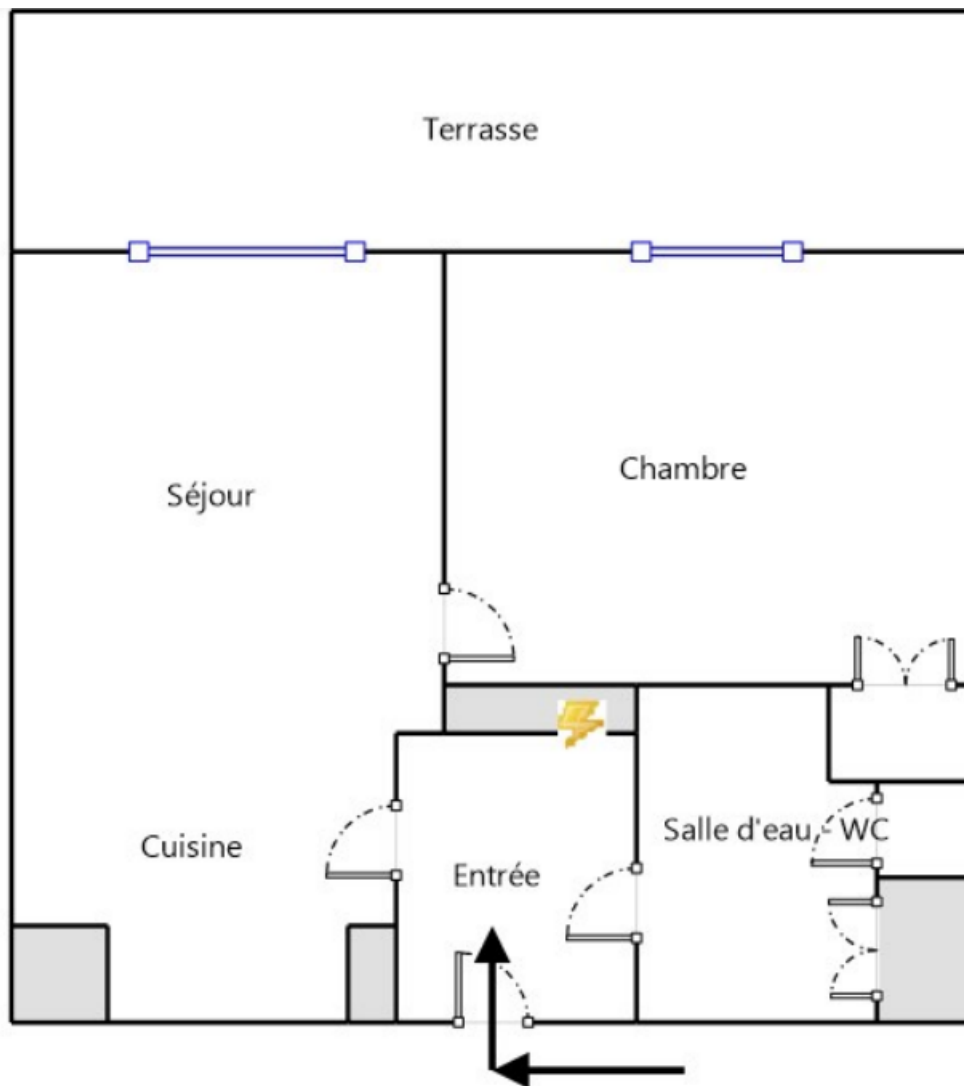
Elle nous déclare que le loyer mensuel est de 771.18 euros auquel il faut ajouter 80 euros de charges.

La production d'eau chaude est assurée par une chaudière au gaz mural. Le local d'habitation est chauffé par un système d'air pulsée.

Suite à cela nous avons établi le procès-verbal de descriptif suivant.

Logement d'habitation constitué d'une pièce à vivre, d'un balcon, d'une chambre et une salle d'eau, d'une surface en loi Carrez de 40.01 m². Porte numéro 304, bâtiment C, avec emplacement de stationnement en sous-sol de l'immeuble.





Dégagement / Entrée

Le sol est constitué d'un carrelage beige avec plinthes assorties.

Le plafond est enduit d'un badigeon blanc avec un spot encastré en état de fonctionnement.

L'accès se réalise par une porte face externe couleur gris anthracite et face interne de couleur blanche en bon état d'usage.

Présence d'un visiophone en état de fonctionnement.





Pièce à vivre / Séjour :

Porte d'accès de type isoplane.

Le sol est constitué d'un carrelage beige avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon blanc.

Présence de deux points lumineux.

Cette pièce à vivre prend sa lumière au moyen, d'une fenêtre double vantaux donnant sur le balcon avec volant roulant électrique.





Cuisine intégrée :

Présence d'un four de marque Whirlpool, d'un micro-onde de marque Whirlpool, en partie basse une porte située à droite de la plaque de cuisson, d'une plaque de cuisson de marque Siemens, de deux casseroles, d'un tiroir, d'une hotte de marque Valberg, d'un plan de travail couleur anthracite d'un évier type résine.

Sous le plan de travail, nous pouvons constater la présence de quatre portes et, sur le côté gauche, un meuble colonne avec une porte.

Cet espace cuisine est équipé d'un îlot central avec, côté évier deux portes.

Au-dessus du plateau couleur anthracite, nous pouvons noter une crédence de couleur blanche.









Chambre :

L'accès se réalise par une porte de liaison type isoplane, armature aluminium.

Le sol est constitué d'un carrelage beige avec plinthes assorties.

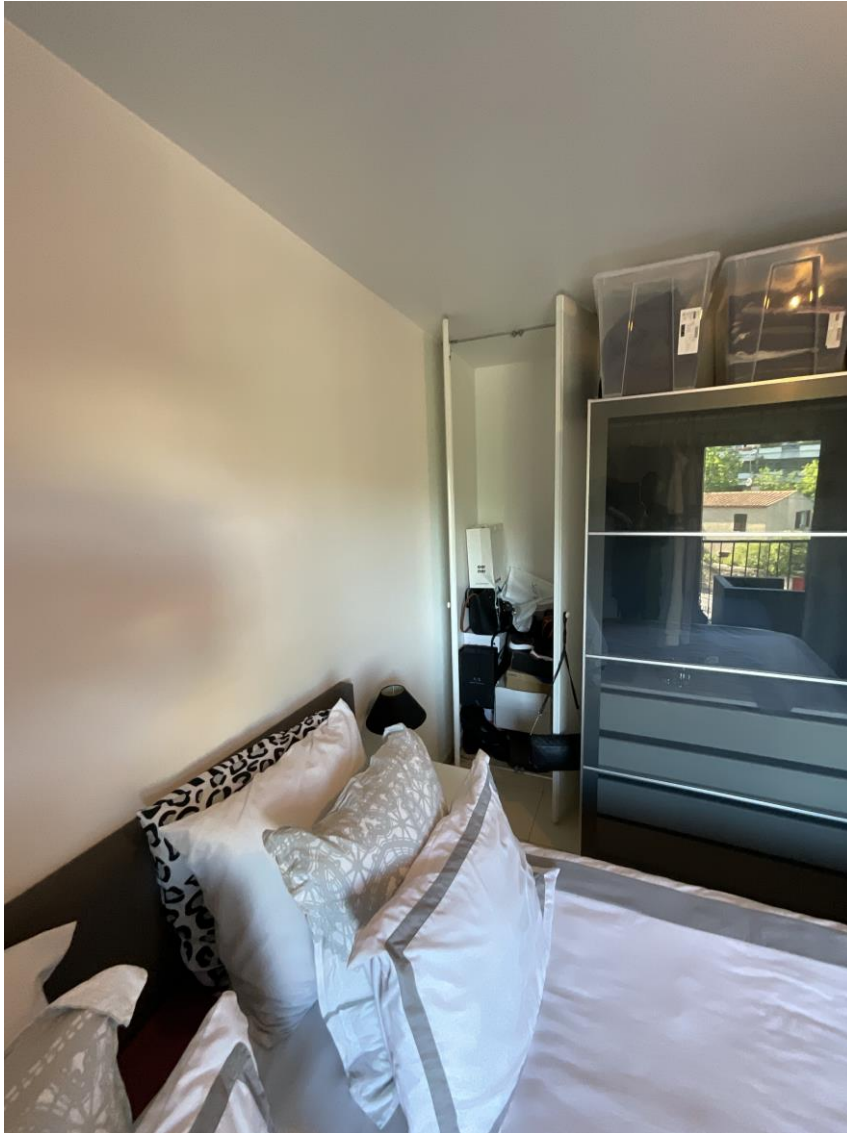
Cette chambre est agrémentée d'une porte-fenêtre donnant sur le balcon avec volet roulant électrique.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon blanc. Un point lumineux.









Balcon / Terrasse.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur marron.

Les murs sont enduits d'un crépi.

Balcon équipé d'une rambarde métallique couleur anthracite.







Salle d'eau / WC

Porte d'accès porte de type isoplane, face interne et externe de couleur blanche.

Le sol est constitué d'un carrelage beige avec plinthes assorties.

Cabine de douche avec placage mural et receveur en l'état, ainsi qu'une porte de douche.

Présence d'un meuble vasque avec deux portes imitation bois, d'un miroir mural avec deux spots, d'un WC suspendu.

Logement équipé d'une chaudière murale à gaz de marque Chaffoteaux.







Place de stationnement située en sous-sol.



Il est joint au présent procès-verbal descriptif, **un Certificat de superficie** de la partie privative, établi par le cabinet AUDITIM.



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : NT-24/228
Date du repérage : 21/05/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 22, avenue 24 Avril 1915 - Résidence Le Panorama Commune : 13012 MARSEILLE 12 Section cadastrale 873A, Parcelle(s) n° 99 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. C; Etage 3; Porte C304, Lot numéro 164	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : .. M. BOINAMKOUBOI Samiat Adresse : 115, traverse de la Martine 13011 MARSEILLE 11
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maître Eric FERRANDINO Adresse : 395, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 Aix - en - Provence	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 874 121 Désignation de la compagnie d'assurance : NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 40,01 m² (quarante mètres carrés zéro un) Surface au sol totale : 49,08 m² (quarante-neuf mètres carrés zéro huit)	
Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Tél : 04.42.53.45.30 / 06.89.21.82.27 - E-mail : contact@auditim-expertises.fr N°SIREN : 444 874 121 Compagnie d'assurance : NEXUS n° RCP 425L42860PIA	

1/4
Rapport du :
24/05/2024

Parties de l'immeuble bâties visitées		Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
3ème étage				
Entrée		2,74	2,74	
Cuisine		6,91	6,91	
Séjour		13,72	13,72	
Terrasse		0	9,07	
Chambre		11,72	11,72	
Salle d'eau - WC		4,92	4,92	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :
Surface loi Carrez totale : 40,01 m² (quarante mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 49,08 m² (quarante-neuf mètres carrés zéro huit)

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Box de chauxsala - Parking lot n° 22 portant la n°28	0	14,16	

Fait à MARSEILLE 12, le 21/05/2024

Par : Orsini Patrick



Aucun document n'a été mis en annexe

Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER | 350, Route des Milles - Domaine de la Grasse - Bât C 13090 Aix en Provence | Tél. : 04.42.53.45.30 - 06.89.21.82.27 - E-mail : contact@auditim-expertises.fr
N°SIREN : 444 674 121 | Campagne d'assurance : NEXUS n° ICP 426/A28609A

2/4
Rapport du :
24/05/2024

De manière générale, nous pouvons dire que ce local d'habitation est en très bon état locatif.

Telles sont les constatations que nous avons faites et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant(e), auquel nous avons annexé les différents clichés photographiques qui ont été réalisés par nous sur les lieux au moyen d'un appareil photo numérique et ont été développés sur un ordinateur avec pour seules modifications, une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Le Commissaire de Justice Associé
Maître Eric FERRANDINO

