



SYNERGIE
HUISSIERS13

28 rue Fauchier 13002 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

Référence à rappeler : 15 / 2842400

Responsable : FA
Téléphone: 04.91.54.50.15
Mail : contact@sh13.fr

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

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

(Siège social) 28 rue Fauchier 13002
MARSEILLE

22 avenue du Peymian 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**

COPIE

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. 109.58
Emolument complémentaire...mémoire
Transp. Art A.444-48 7.67
Total H.T. 117.25
Total TVA 23.45
Affr. Art A.444-48(1) 2.86
Total Eurs TTC 143.56

delivract.

**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-QUATRE ET LE VINGT-DEUX AVRIL

De 15 heures 15 à 16 heures 00

Durée de référence minutes 60

A LA REQUETE DE : SAS LES MANDATAIRES, , dont le siège social est 55 Rue Sylvabelle 13006 MARSEILLE 6EME, immatriculée au RCS de Marseille B 850 597 097, agissant poursuites et diligences de maître Vincent de Carrière, domicilié audit siège en qualité liquidateur Judiciaire de la SCI [REDACTED] immatriculée au RCS Marseille sous le numéro 451226120 dont le siège social est situé 18 rue Bernard 13003 Marseille

Nous, maître Frédéric ARLAUD commissaire de justice associé au sein de la S.C.P. SYNERGIE HUISSIERS 13, société civile professionnelle Multi-Offices de Commissaires de Justice associés, ayant son siège social à MARSEILLE (13002) 28 rue Fauchier, 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 Peymian, agissant par l'un d'eux soussigné,

Agissant en vertu du titre exécutoire : un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du VINGT-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX (27 SEPTEMBRE 2022) , conformément aux dispositions des articles L.322-1, R.322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Nous nous sommes transportés, aux fins de dresser un présent procès-verbal de description du bien situé 6 boulevard Dahdah, rez-de-chaussée 13004 Marseille,

Et en présence de monsieur Romuald LAGNEL gérant de la SARL RC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence dont le siège social est sis 2 avenue Henri Malacrida L'Acorpolis Bât. 1 13100 Aix-en-Provence, 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.

J'ai maître Frédéric ARLAUD commissaire de justice associé procédé aux constatations suivantes en présence de monsieur [REDACTED]

Préalablement à nos constatations monsieur [REDACTED] déclare :

Qu'il occupe le bien immobilier depuis près de 20 ans, avec sa femme et ses enfants. Que d'un commun accord sa femme occupe le corps principal du bâtiment, et lui-même occupe le chalet qu'il a construit dans le jardin,

Que le bien immobilier n'a pas fait l'objet d'un contrat de bail avec la [REDACTED]

Que l'immeuble constitue une copropriété à la suite du démembrement de la maison entre les héritiers,

Qu'il a acquis en 2005 le rez-de-chaussée de la maison avec une dépendance sur la première partie côté est du terrain et que la dépendance sur la partie côté ouest appartient pour la partie fermée au copropriétaire du premier étage, la partie ouverte faisant partie des communs.

Que le copropriétaire du premier étage a un droit d'accès à sa dépendance par le couloir des communs sur la première partie du terrain,

Que la seconde partie du jardin sur l'arrière du terrain lui appartient en pleine propriété, et qu'il en a la jouissance exclusive dont la limite est fixée au sud des deux dépendances,

Que la copropriété n'est pas gérée par un syndicat des copropriétaires.

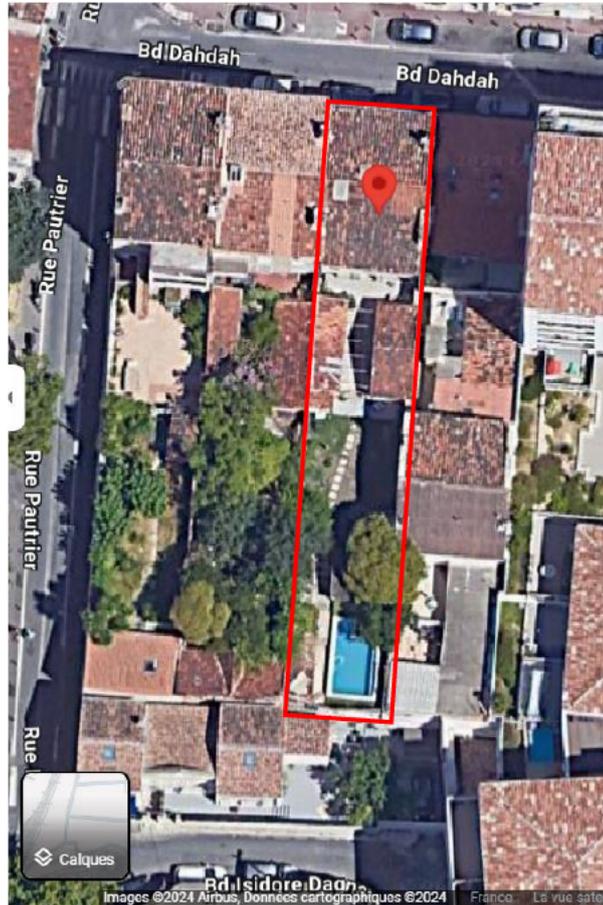
Dont acte.

I. DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE :

Le bien est localisé sur la commune de Marseille département des Bouches du Rhône, dans le 4^{ème} arrondissement, quartier « Les Chutes-Lavie ».

L'immeuble est situé à proximité d'un accès métro « Chartreux » à 15 minutes à pied, accès autoroute à 10 minutes, gare « Saint Charles » à 20 minutes à pied.

Il s'agit d'un appartement type T3/T4 avec jardin attenant d'environ 280m², en rez-de-chaussée d'une maison de ville surélevée d'un étage construite dans les années 50.



• EXTERIEUR

Les façades et la toiture sont anciennes.

Le jardin d'une superficie totale d'environ 280 m² (approximativement 7,5 m de large par 38 m de profondeur) s'étend sur la partie sud de la maison.

Le jardin se divise en trois parties :

- une première partie devant la maison formant une cour avec dalle bétonnée distribuant sur la partie est une dépendance transformée en studio par monsieur [REDACTED]. Ce dernier refuse catégoriquement que des clichés intérieurs soit pris en raison de l'encombrement du studio. Monsieur [REDACTED] me déclare que le studio est équipé d'une salle d'eau dont l'évacuation est assurée par une pompe de relevage située dans la cour côté est. Dont acte. Nous constatons que l'extérieur du studio est recouvert d'un enduit relativement récent. Les huisseries extérieures sont dégradées et le vitrage est brisé en façade sud. Sur le côté ouest en face du studio, nous constatons la présence d'une petite remise fermée et d'un appentis ouvert. [REDACTED] nous déclare que le cagibi fermé appartient au copropriétaire du 1^{er} étage et que la partie ouverte est une partie commune,

- la seconde partie au centre forme un jardin en friche immédiatement après les deux dépendances,

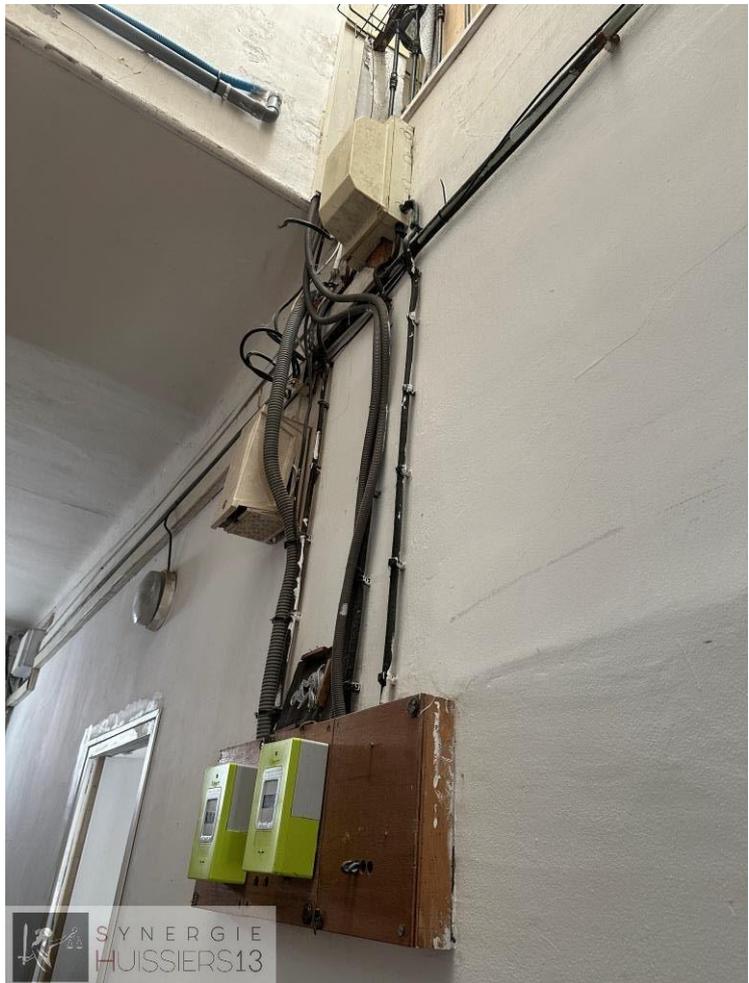
- sur la troisième partie à l'arrière du terrain est implanté un chalet, une petite piscine semi-enterrée avec un appentis dans lequel est aménagé un WC, une cuisine d'été sommaire et un local technique. L'ensemble souffre d'un défaut d'entretien général.

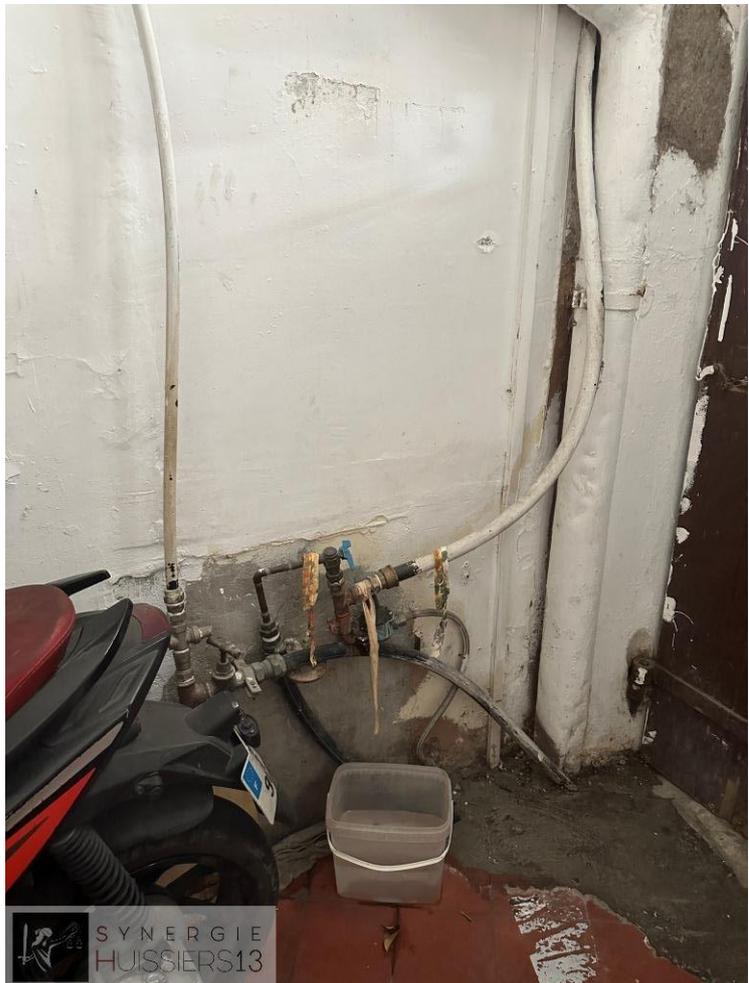
Façade Nord donnant sur rue Dahdah



Les communs de l'immeuble sont vétustes et en mauvais état d'entretien. Nous relevons dans le couloir des communs en rez-de-chaussée une fuite sur le réseau de plomberie.





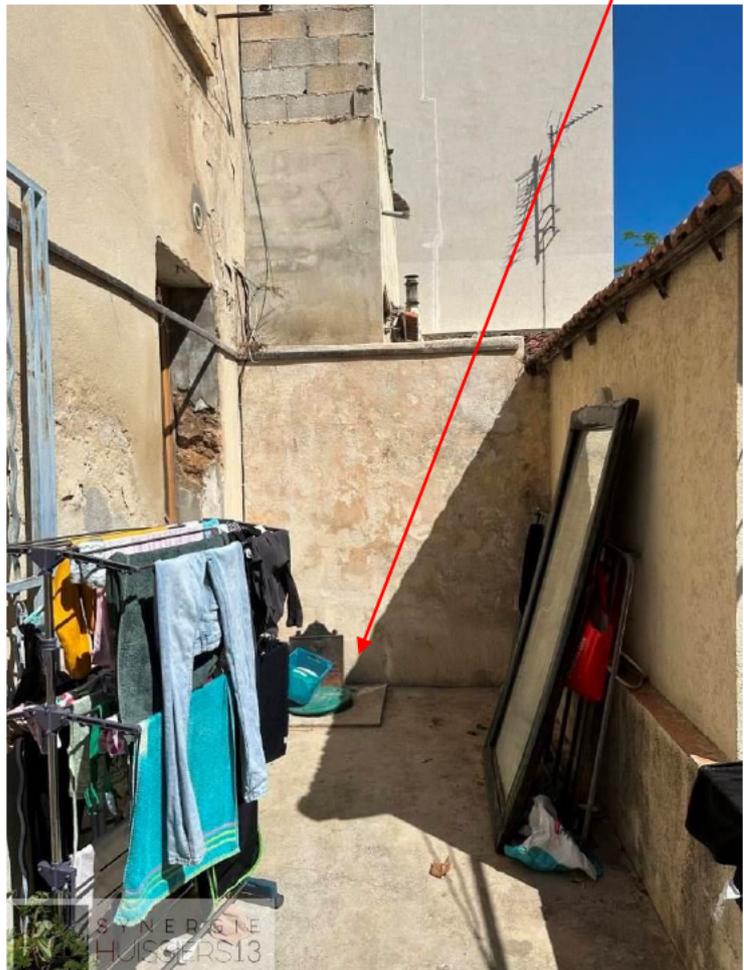




Cour devant la façade Sud avec accès dans le couloir des communs



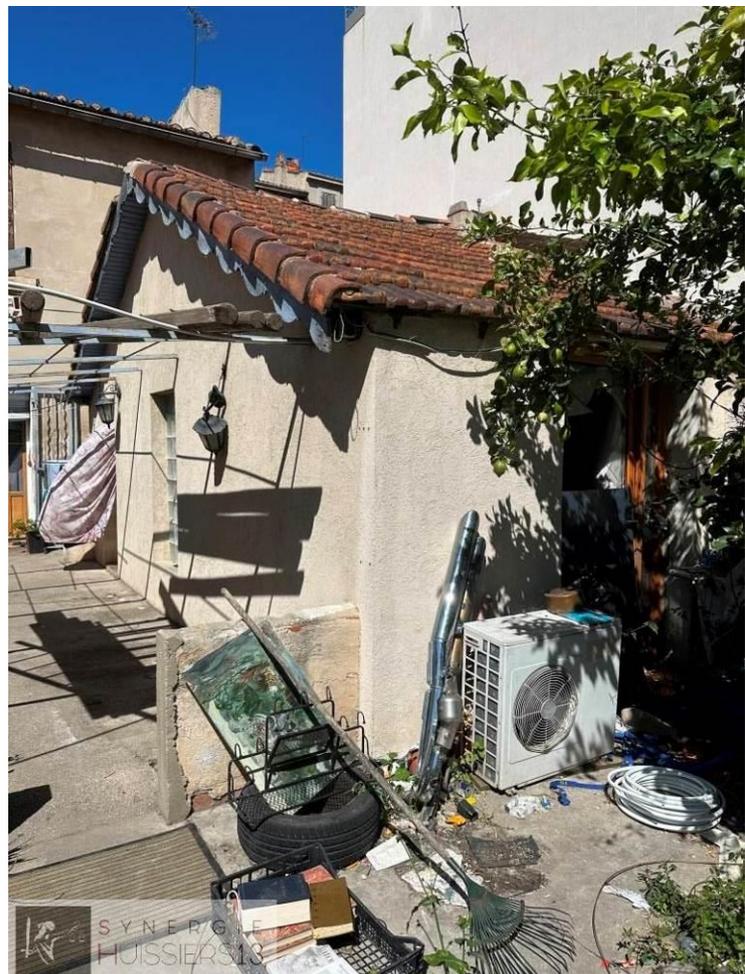
Vue de la fenêtre de la cuisine avec emplacement de la pompe de relevage



Façade sud



Studio aménagé





Appentis avec petite remise fermée privative (copropriétaire du 1^{er}) et partie commune ouverte



Partie centrale du jardin donnant sur le chalet et la piscine en arrière-cour
Vue vers le sud



Vue vers le nord





chalet



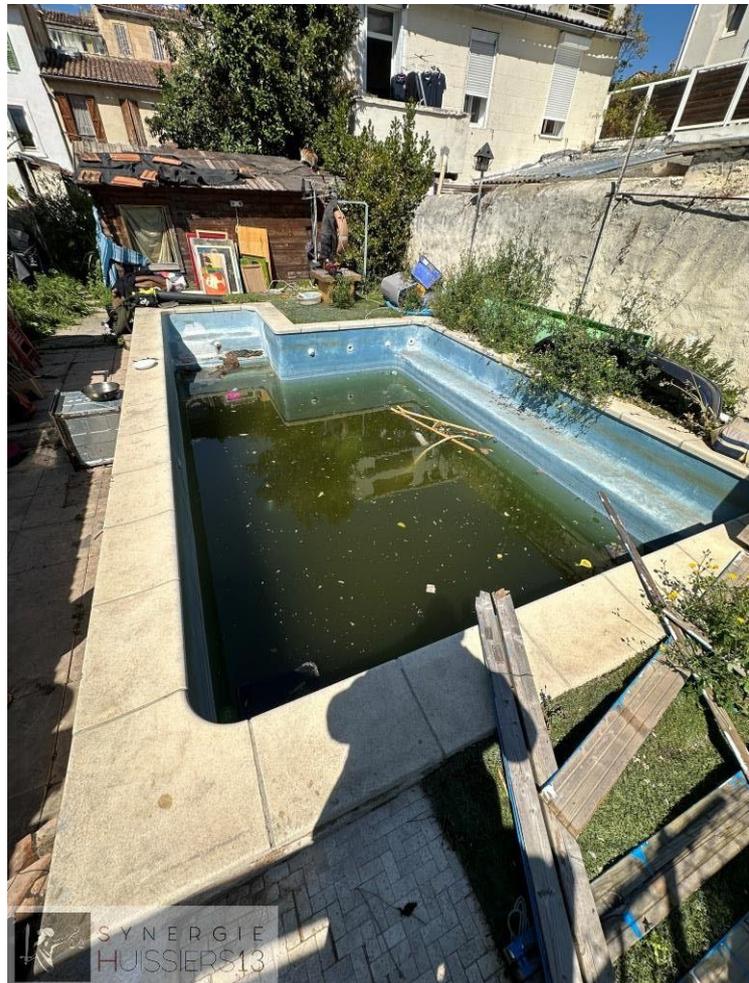


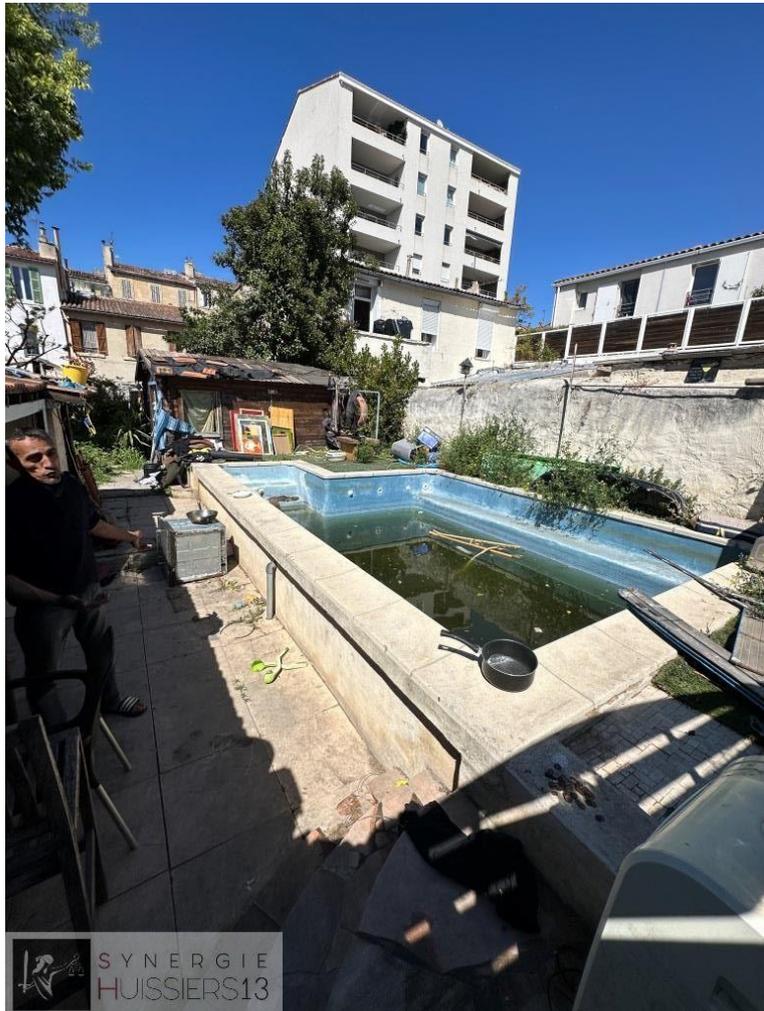


Local technique



Piscine





- **INTERIEUR**

Le bien est composé de 3/4 pièces.

Nous pénétrons directement dans le salon avec coin cuisine dans la partie sud-est du salon.

Dans le prolongement de la porte d'entrée, un dégagement dessert côté rue deux chambres (la chambre située au nord-est n'est pas munie de fenêtre et dispose d'une lumière indirecte provenant de la chambre nord-ouest), un WC en fond de couloir et une salle d'eau à droite.

Au centre du salon, entre la salle d'eau et la cuisine est agencée une pièce avec placard mural à usage de chambre dépourvue de fenêtre avec panneau opaque translucide la séparant du salon.

Le revêtement peinture général de l'appartement est en état d'usage. Nous relevons que la peinture est écaillée dans l'embrasure de la fenêtre.

Le sol est recouvert de carrelage sauf dans les chambres où il est recouvert d'un parquet flottant.

L'ensemble en état d'usage.

Les luminaires sont constitués de spots intégrés en plafond.

L'installation électrique est en état d'usage.

Le chauffage est assuré par des convecteurs dans le salon, et les deux chambres.

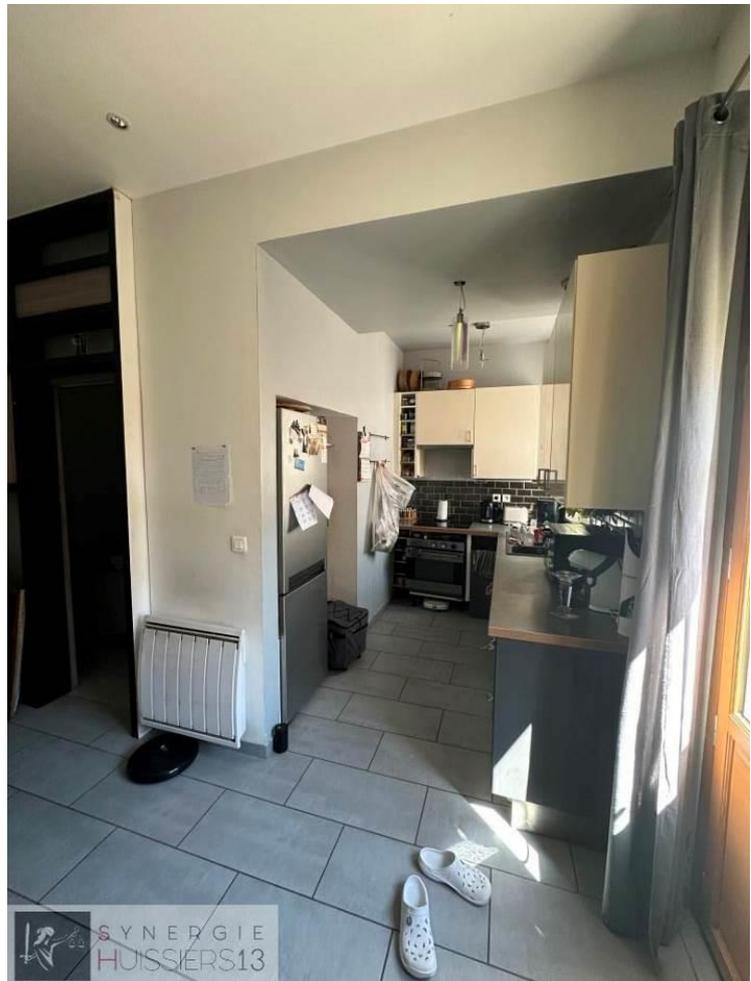
Salon vue vers le jardin

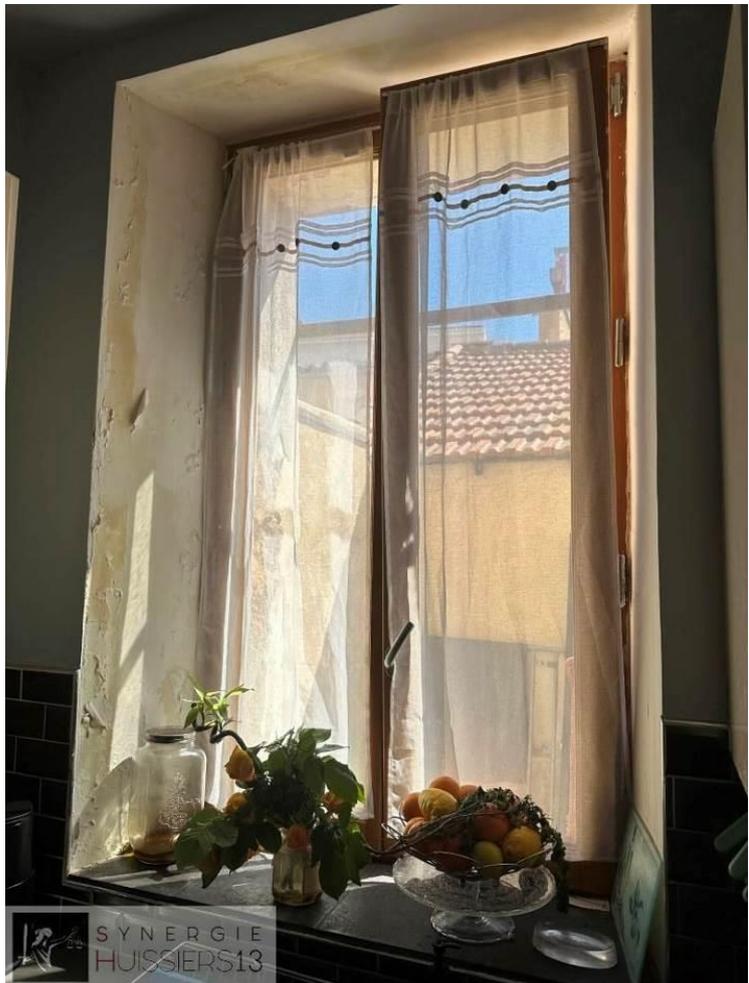


Vue vers l'entrée



cuisine





Pièce entre la salle d'eau et la cuisine à usage de chambre

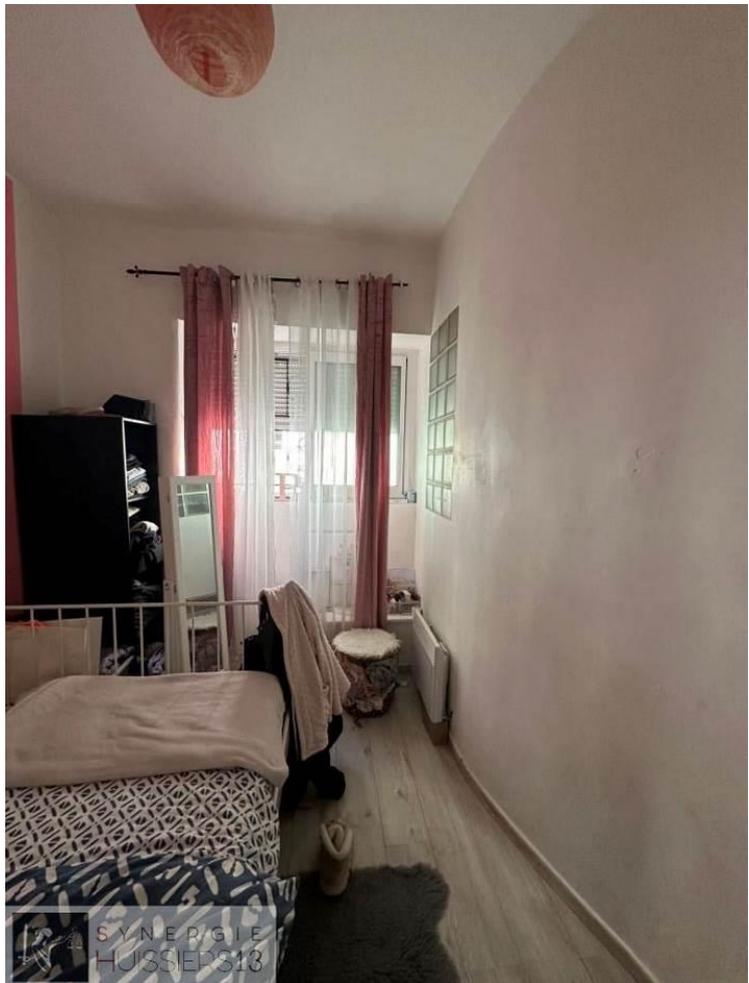


Dégagement

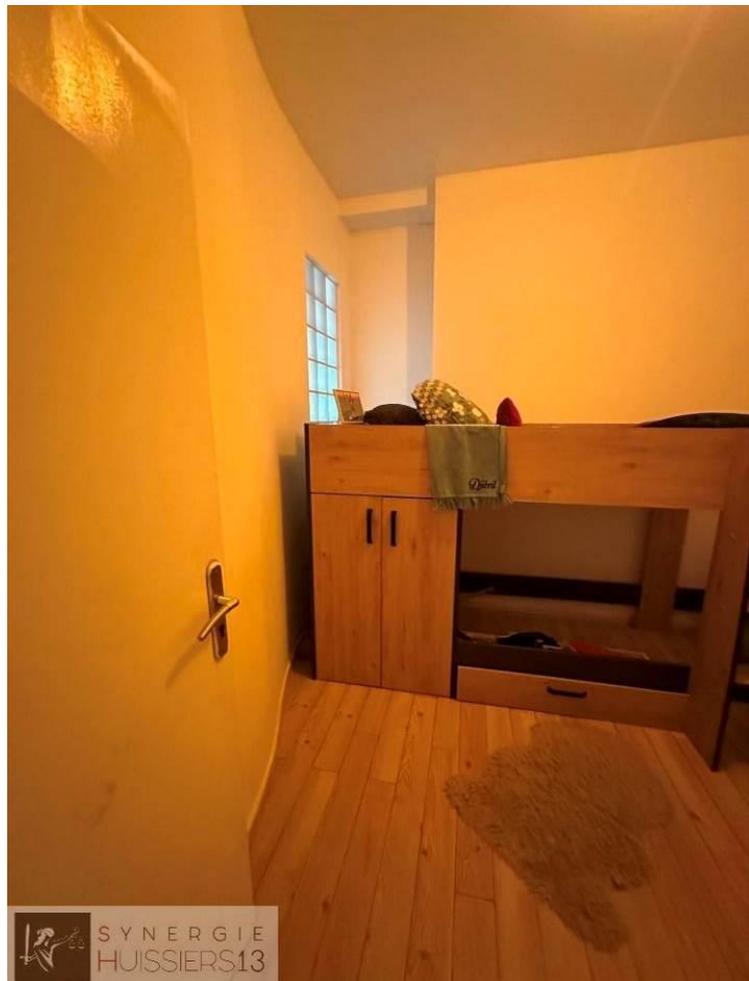


Chambre nord-ouest





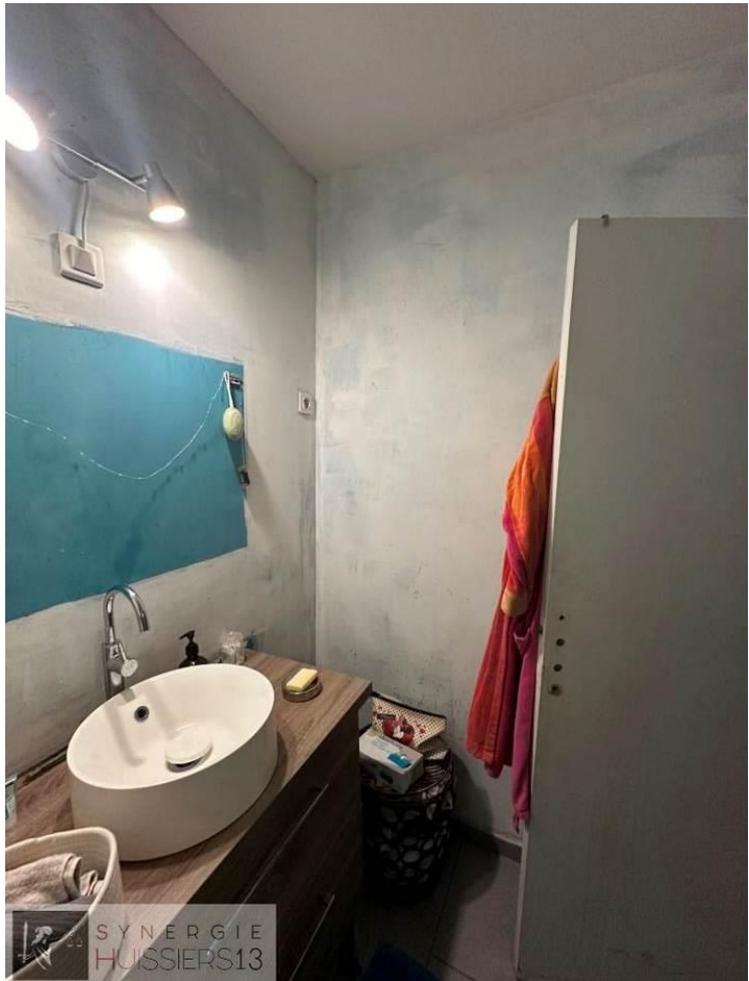
Chambre nord-est





Salle d'eau







WC



La superficie du bien est détaillée dans le rapport de métrage annexé au présent.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal descriptif des lieux, auquel est joint le rapport sur les diagnostics précités, l'état de superficie, et l'état de risque naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, transmis par la mairie de Marseille.

Maître Frédéric ARLAUD commissaire de justice associé.

