



***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\*](mailto:Actes-aix@aix-juristes.fr)**

# **PROCES-VERBAL** **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET**  
**LE VINGT SEPT SEPTEMBRE À DIX HEURES**  
**ET TRENTE MINUTES**

**A LA REQUETE DE :**

**A LA REQUÊTE DE :**

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE**, Société coopérative à capital variable au capital de 114 304 972,25 € immatriculée au RCS de Aix-en-Provence sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Service contentieux spécialisé 25, chemin des Trois Cyprès CP 33 13097 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 2 (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Patrice BIDAULT**, du Barreau de Marseille, y demeurant 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE, Associé de la **SELARL JURISBELAIR**, Société d'Avocats inter-barreaux dont le siège est sis 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE, (☎ 04.91.92.10.23 - 📠 04.91.92.10.26 - ✉ p.bidault@jurisbelair.com), qui se constitue sur la présente et ses suites.

**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° - Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 7 décembre 2023, signifié à partie suivant exploit en date du 8 février 2024 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 15 mars 2024.

2° - Une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la publicité foncière de Marseille le 2 avril 2024, Volume 2024 V 03105, se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 26 Janvier 2024, Volume 2024 V 00948.

### **CERTIFIONS ET ATTESTONS**

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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-

RHÔNE) (13010) 237 à 253, boulevard Romain Rolland, Résidence "PARC LA SAUVAGERE".

Comprenant un groupe de vingt-sept bâtiments contigus, à usage d'habitation, dits "IMMEUBLES TROIS à VINGT NEUF" du bloc B, élevés, partie sur sous-sol formant rez-de-jardin, pour les immeubles trois , quatre , six, sept , huit, dix onze , douze, treize, quatorze, quinze, seize, dix-sept, dix-huit, dix-neuf, vingt, vingt et un, vingt-deux , vingt-trois, partie sur terre- plein, de rez-de-chaussée et quatre étages, avec cinquième étage en retrait pour les immeubles quatre, cinq, huit, neuf, douze, treize, seize, dix-sept, vingt, vingt-un, vingt-quatre, vingt-cinq, terrasse au-dessus, cours, parkings, allées avec boxes de garages entre ces divers bâtiments.

Cadastré dite commune SECTION 859 C 36 lieudit Place Auguste Vimar pour une contenance de 07 ha 16 a 01 ca.

Les lots de copropriété suivants :

- **LOT 547** : soit un appartement situé au quatrième étage gauche du BLOC F, Immeuble 48, de type F2 et les 99 /100 000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 99 /1800 èmes des parties communes spéciales au bâtiment F48.
- **LOT 1168** : soit une cave au sous-sol dudit immeuble et les 1 /100 000 ème de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1 /1800 ème des parties communes spéciales au bâtiment F48.

Tel que ce bien existe et comporte avec toutes ses dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites ainsi que cela résulte de l'extrait de matrice cadastrale des propriétés bâties et non bâties et de l'extrait cadastral modèle 1 délivré par le service compétent.

## Règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, le 23 mai 1957, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME, le 27 janvier 1958, Volume 2410 n°3.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE le 10 novembre 1959, publié au service de la MARSEILLE 2EME le 30 novembre 1959, Volume 2690, n°42.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE le 10 août 1962, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME le 12 septembre 1962, Volume 3265, n°33.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE le 18 septembre 1954, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME le 2 octobre 1964, Volume 3826, n°16.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, notaire à MARSEILLE le 28 avril 1970, publié au service de la publicité MARSEILLE 2EME le 27 mai 1970, Volume 6244, n°6.

### **Bien immobilier appartenant à :**

██████████ née le 4 janvier 1971 à BASTIA (20200), de nationalité française, domiciliée La Sauvagère - Bât F Entrée 48, 253, boulevard Romain Rolland 13010 MARSEILLE (France)

Lesdits biens appartenant à ██████████ ont été acquis suivant acte de Maître Cécile AUBERT, notaire associé à Marseille (13000), en date du 17 décembre 2015, publié au 2e bureau du Service de publicité foncière de Marseille le 6 janvier 2016 sous les références Volume 2016 P n°00030.

## **SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :**

# A la découverte du 10<sup>e</sup> arrondissement



Traversé par l'autoroute A50, la nouvelle rocade L2 (A507) ou encore le canal de Marseille, **le 10<sup>e</sup> arrondissement se trouve littéralement à la croisée des chemins**. L'explication réside certainement dans cette situation géographique qui fait aujourd'hui des quartiers de **La Capelette, Menpenti, Pont-de-Vivoux, Saint-Loup, Saint-Tronc et La Timone** un secteur en pleine ébullition.

Sous le nœud autoroutier de Menpenti, d'où part le tunnel Prado-Carénage permettant de traverser la ville en quelques minutes seulement, un poumon urbain trouve néanmoins une place de choix. Ce [parc du XXV<sup>e</sup>le centenaire](#), né pour célébrer le 2 600<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de Marseille,

représente en effet une bulle de verdure idéale pour reprendre son souffle. **10 hectares** de jardins ont ici été construits. **1 500 arbres**, dont **26 séquoias**, y ont été plantés, en même temps qu'ont été aménagés des terrains de boules, des aires de jeux pour les enfants, des pistes cyclables et un pavillon du thé. Tout cela en lieu et place de la gare du Prado dont l'optique était, en 1870 lors de sa construction, de dégager la ville des émanations des usines. 150 ans plus tard, on y respire encore mieux.

Premier complexe sportif français à se voir décerner le label "**Qualicert**" pour la qualité de ses prestations autour de sa patinoire et de son skatepark, le [Palais Omnisports Marseille Grand-Est \(Pomge\)](#), inauguré à la fin de l'année 2009, a été conçu par la ville dans l'optique de rendre accessibles la découverte et la pratique des activités de glace et de glisse urbaine. Ouverte toute l'année, cette construction unique en Europe, dotée de panneaux photovoltaïques, propose de multiples activités et accueille de grandes manifestations, tout en s'inscrivant dans la transformation de cet ancien quartier de La Capelette en zone résidentielle.

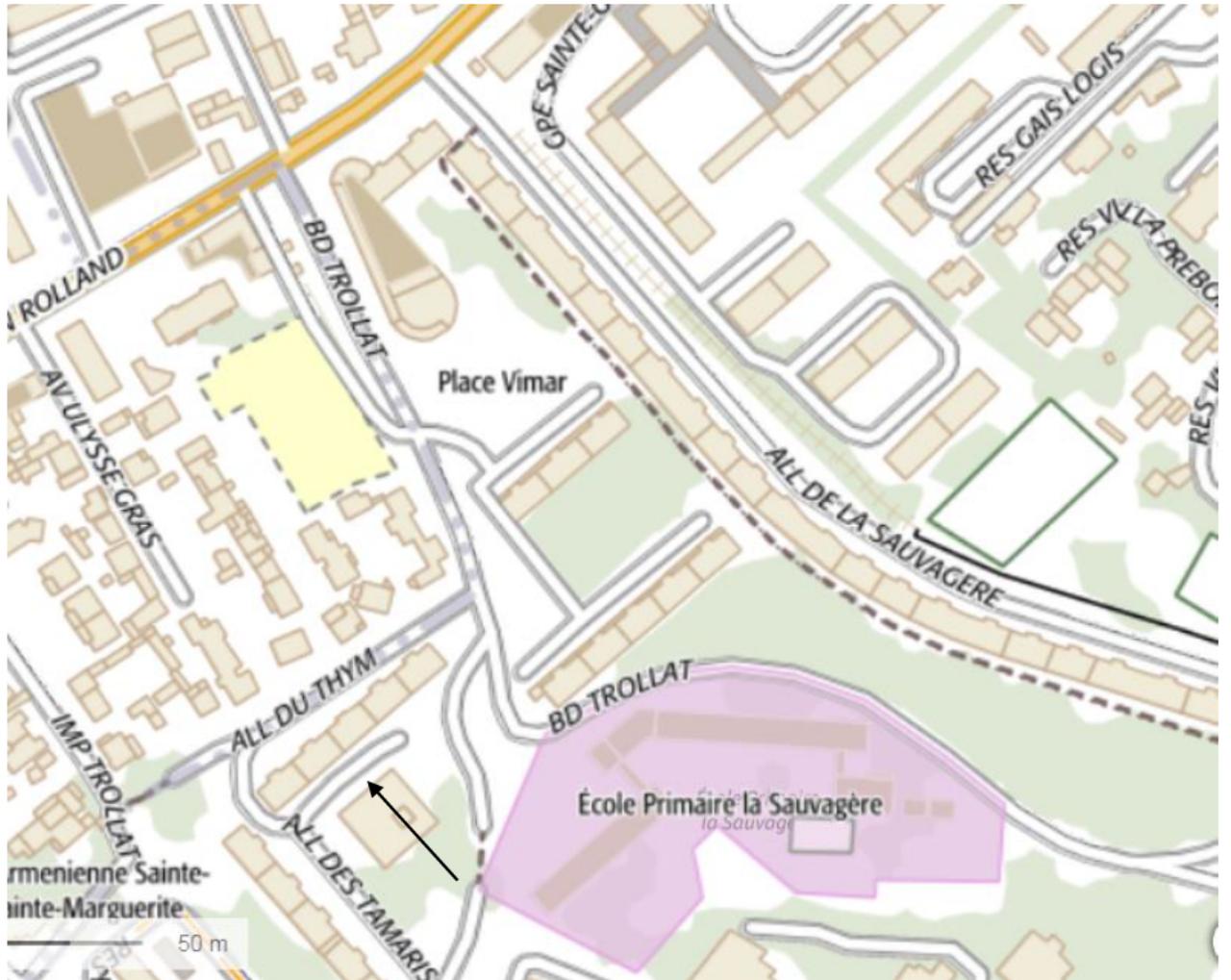
Tout n'a pas entièrement changé au fil des siècles dans ce secteur marseillais. Ainsi, à quelques encablures du Pomge, à Saint-Tronc, se trouve **l'un des plus anciens sites industriels de la cité phocéenne, une carrière de roche calcaire ouverte en 1840** qui a rendu possible au fil des temps des constructions aussi impressionnantes que l'escalier de la gare Saint-Charles, l'extension du [stade Orange Vélodrome et bien entendu de la nouvelle rocade L2](#). Non loin de là, le passé ressurgit

encore dans le **village des antiquaires du boulevard Fifi Turin**, qui ravit les chineurs tout au long de l'année.

### **Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé.**

#### **13010 MARSEILLE**

La Sauvagère - Bât F Entrée 48, dernière étage gauche , 253, boulevard Romain Rolland allée du Thym 13010 MARSEILLE (France).





Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur GONNELLA Jonathan 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 [REDACTED] Dana , ainsi déclarée, à qui nous déclinons non nom prénom qualité et objet de notre mission. Cette dernière ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

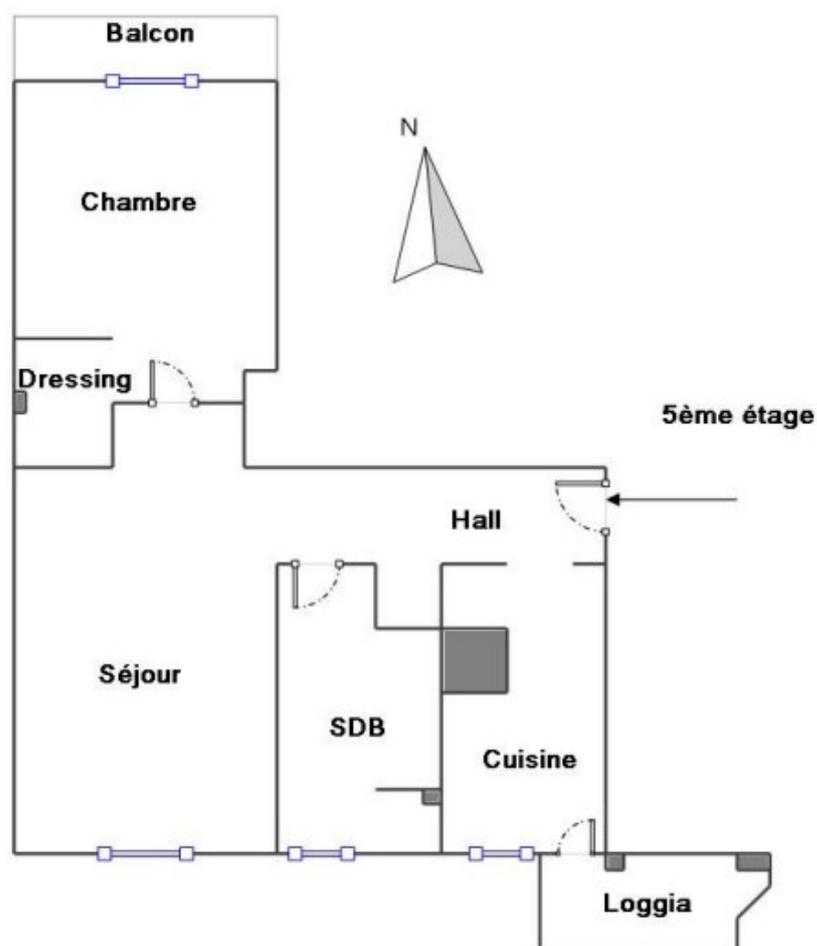
Elle nous déclare que bien immobilier objet du présent descriptif, ne fait l'objet d'aucun bail, et qu'elle occupe ce logement à titre personnel.

[REDACTED] nous indique, qu'elle est dans l'incapacité de nous donner le montant de la taxe foncière, et des charges de copropriété attachées à ce logement.

De plus cette dernière est dans l'incapacité de nous donner l'emplacement de la cave attachée à ce logement.

La production d'eau chaude du logement est assurée par un ballon d'eau chaude, de type Cumulus. Le local d'habitation est chauffé au moyen de radiateurs électriques. [REDACTED] nous précise que le compteur gaz de ville a été retiré à sa demande.

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



**Hall / dégagement :**

Sol carrelage de type granito.

Les murs sont garnis d'une tapisserie en mauvais état.

En rentrant à droite se trouve un tableau électrique.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état

Nous pouvons noter une infiltration d'eau importante avec dégâts importants.

██████████ nous indique que, par temps de pluie, de l'eau s'infiltré fortement dans l'appartement.







**Séjour /Pièce à vivre.**

Sol carrelage de type granito.

Fenêtre menuiserie en bois double vantaux en mauvais état avec volets métalliques.

Les murs sont garnis d'une tapisserie en mauvais état.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état.

Pièce équipée d'un split de climatisation.

A droite de l'accès à la chambre la cloison est impactée et altérée.



**Chambre :**

Porte d'accès type isoplane en mauvais état.

Sol carrelage de type granito.

Les murs sont garnis d'une tapisserie en mauvais état.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état

Pièce équipée d'un split de climatisation.

Cette chambre prend sa lumière, par une porte fenêtre menuiserie en bois double vantaux en mauvais état avec volets métalliques. Vitrage cassé.

Cette porte fenêtre permet de desservir **un balcon**, sur lequel est installé l'élément extérieur de climatisation.

Chambre équipée d'un dressing fermé par une porte.





**Salle de bains :**

Porte d'accès en mauvais état.

Sol carrelage de type granito.

Cette salle de bains est équipée d'un meuble vasque, avec miroir mural.

A gauche de ce meuble vasque se trouve un bidet.

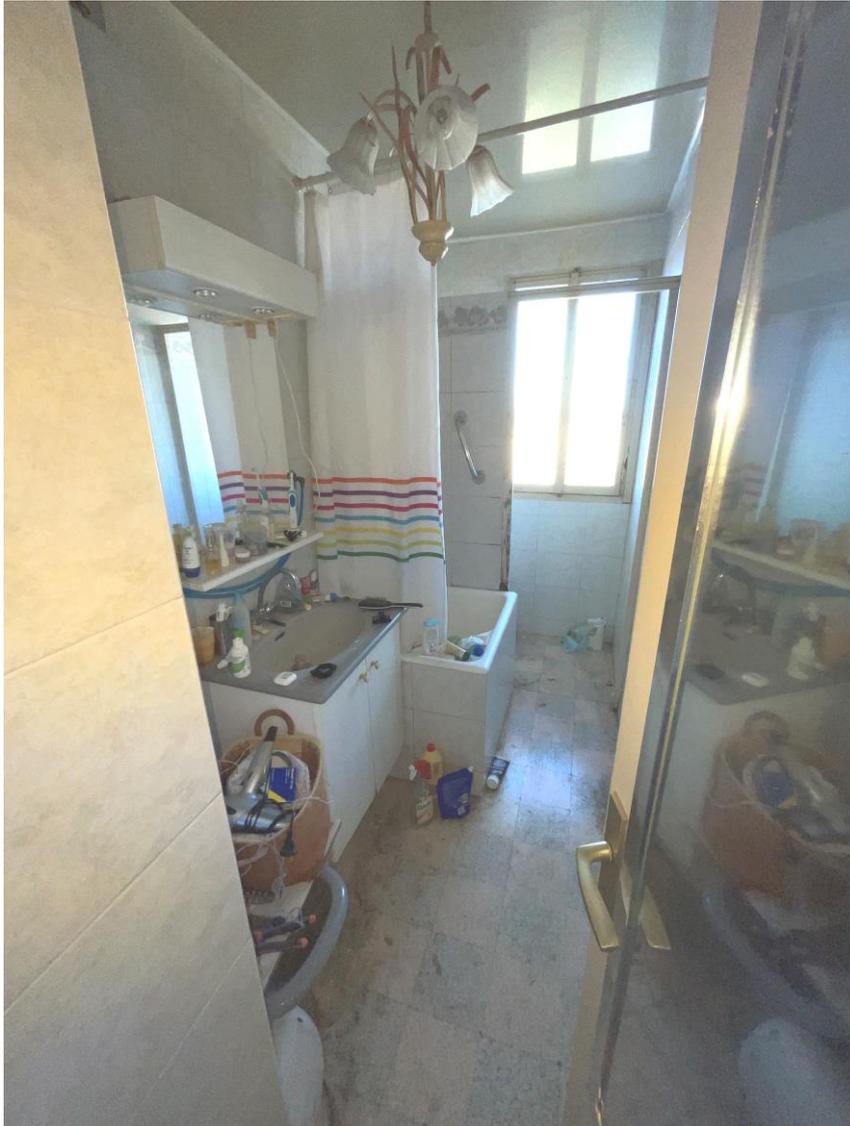
Les murs sont garnis d'un placage mural de couleur grise sur toute la hauteur du mur.

Cette salle de bains est agrémentée d'une baignoire sabot et d'un WC.

Éclairant la pièce, nous pouvons voir une fenêtre dont la menuiserie est en bois donnant sur l'extérieur avec vitre opaque.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état.

Zone wc démunie de porte.





**Cuisine :**

Démunie de porte d'accès.

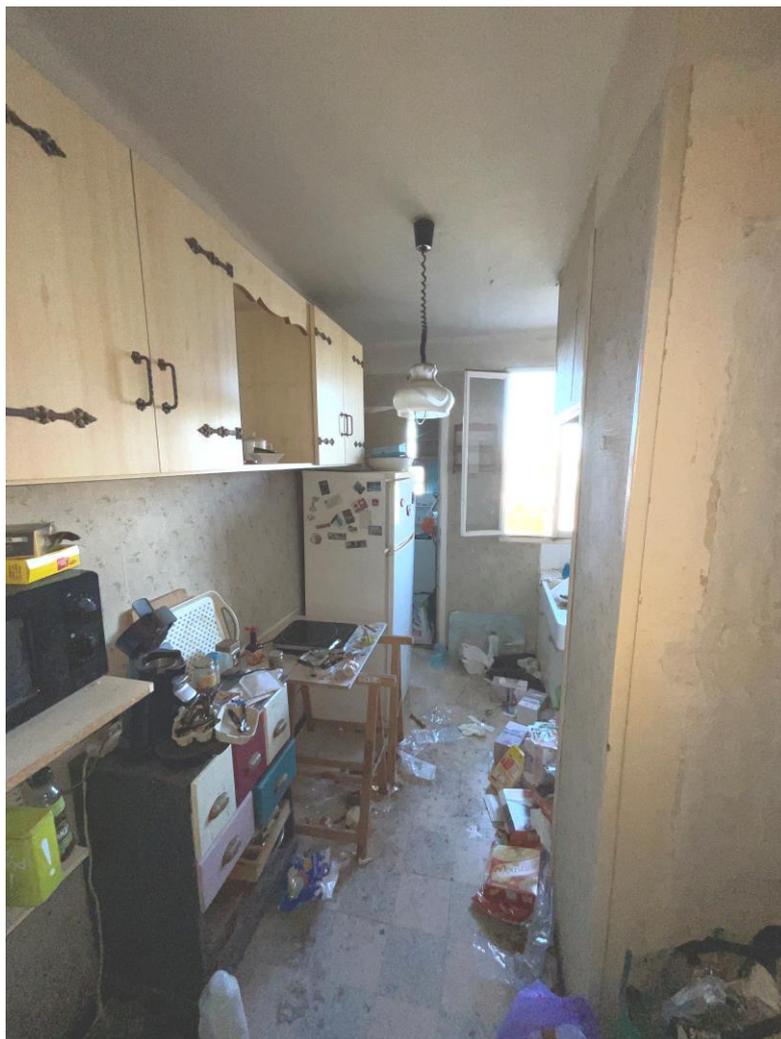
Sol carrelage de type granito.

Nous pouvons noter la présence d'un évier en émail, d'une faïence de couleur blanche au-dessus de l'évier, d'un robinet chromé.

Présence d'un cumulus.

Les murs sont garnis d'une tapisserie en mauvais état.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état. Nous pouvons relever des traces d'infiltrations d'eau au plafond.







**Loggia :**

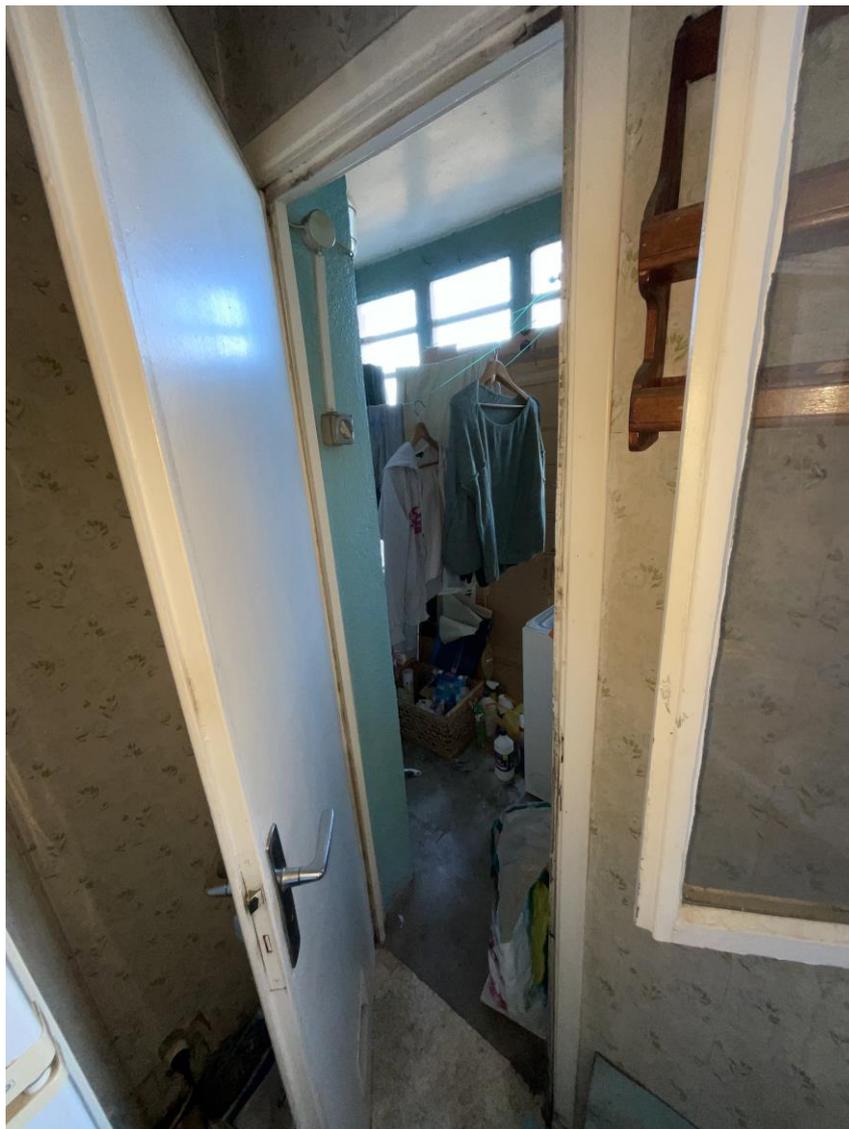
Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise.

Les murs sont enduits d'une peinture de couleur bleue.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche, en mauvais état.

Nous pouvons noter la présence d'une arrivée pour machine à laver.

Le reste des murs sont équipés de pavés de verres opaques.



**Relativement à la cave :**

- **LOT 1168** : soit une cave au sous-sol dudit immeuble et les 1 /100 000 ème de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1 /1800 ème des parties communes spéciales au bâtiment F48.  
Nous nous sommes transporté au sous-sol du bâtiment F48, là étant nous avons pu constater que la quasi intégralité des caves présentes des portes fracturées et remplies de débris ou encombrants divers.

Impossibilité de déterminer la cave attachée à ce local d'habitation.

De manière générale, nous pouvons dire que ce logement nécessite des travaux important de rénovation.

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



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : NT-24/453  
Date du repérage : 27/09/2024  
Heure d'arrivée : 10 h 30  
Durée du repérage : 02 h 35

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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>48, allée du Thym - La sauvagère</b> Commune : ..... <b>13010 MARSEILLE 10</b> <b>Section cadastrale 859 C, Parcelle(s) n° 036</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Bat. F; Etage 5; Porte Gauche; Compl. Entrée 48, Lot numéro 547</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>Mme DVORAK Dana</b> Adresse : ..... <b>48, allée du Thym - La sauvagère</b> <b>13010 MARSEILLE 10</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>Maître FERRANDINO Eric</b> Adresse : ..... <b>350, route des Milles - Résidence du Soleil</b> <b>13090 AIX EN PROVENCE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>GONNELLA Jonathan</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> Adresse : ..... <b>Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence</b> Numéro SIRET : ..... <b>444 674 121</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>Nexus</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>425L42860PIA - 31 décembre 2024</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 37,26 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés vingt-six)</b> <b>Surface au sol totale : 43,37 m<sup>2</sup> (quarante-trois mètres carrés trente-sept)</b>	

**Certificat de superficie** n° NT-24/453



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **27/09/2024**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Cave (Impossible d'identifier le lot concerné)**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maître Eric FERRANDINO**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage	0	0	
Hall	3,35	3,35	
Cuisine	5,75	5,95	
Loggia	0	3,21	
Salle de bains	3,98	3,98	
Séjour	12,92	12,92	
Chambre	9,91	9,91	
Dressing	1,35	1,35	
Balcon	0	2,7	

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

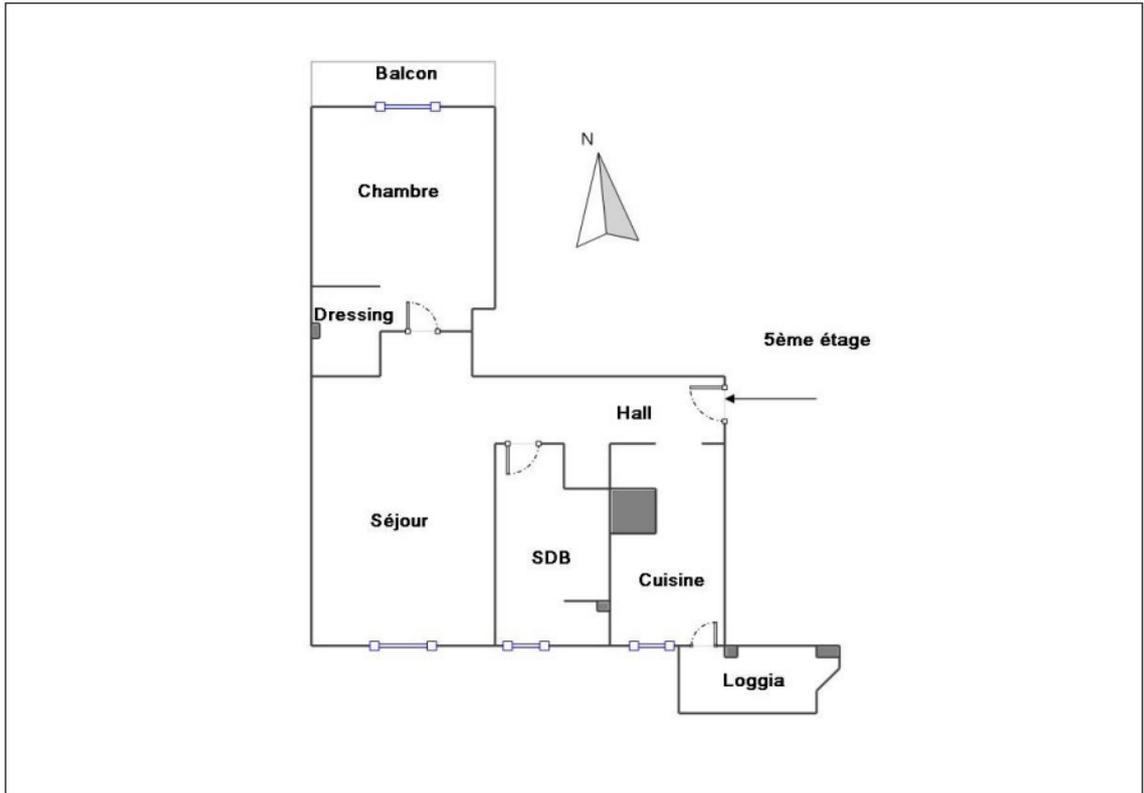
**Surface loi Carrez totale : 37,26 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés vingt-six)**  
**Surface au sol totale : 43,37 m<sup>2</sup> (quarante-trois mètres carrés trente-sept)**

Fait à **MARSEILLE 10**, le **27/09/2024**

Par : **GONNELLA Jonathan**

Aucun document n'a été mis en annexe

**Certificat de superficie** n° NT-24/453



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**

