

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première expédition

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 259492.03
€
SCT Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI SIX FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-CINQ

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, venant aux droits de la S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE société anonyme au capital de 52.500.000 EUR, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° B 391 799 764 ayant son siège social 7 rue du Docteur Jean Fiolle – 13000 MARSEILLE, en vertu de la fusion par voie d'absorption suivant Assemblée Générale Extraordinaire en date des 13 et 15 décembre 2009.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas DJOURNO, Avocat au barreau de Marseille, sis 43-45 rue Breteuil à MARSEILLE (13006).

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

La copie exécutoire d'un acte de prêt contenant acte de vente en VEFA reçu aux minutes de Maître Olivier SANTELLI, Notaire à Marseille en date du 27/08/2007,

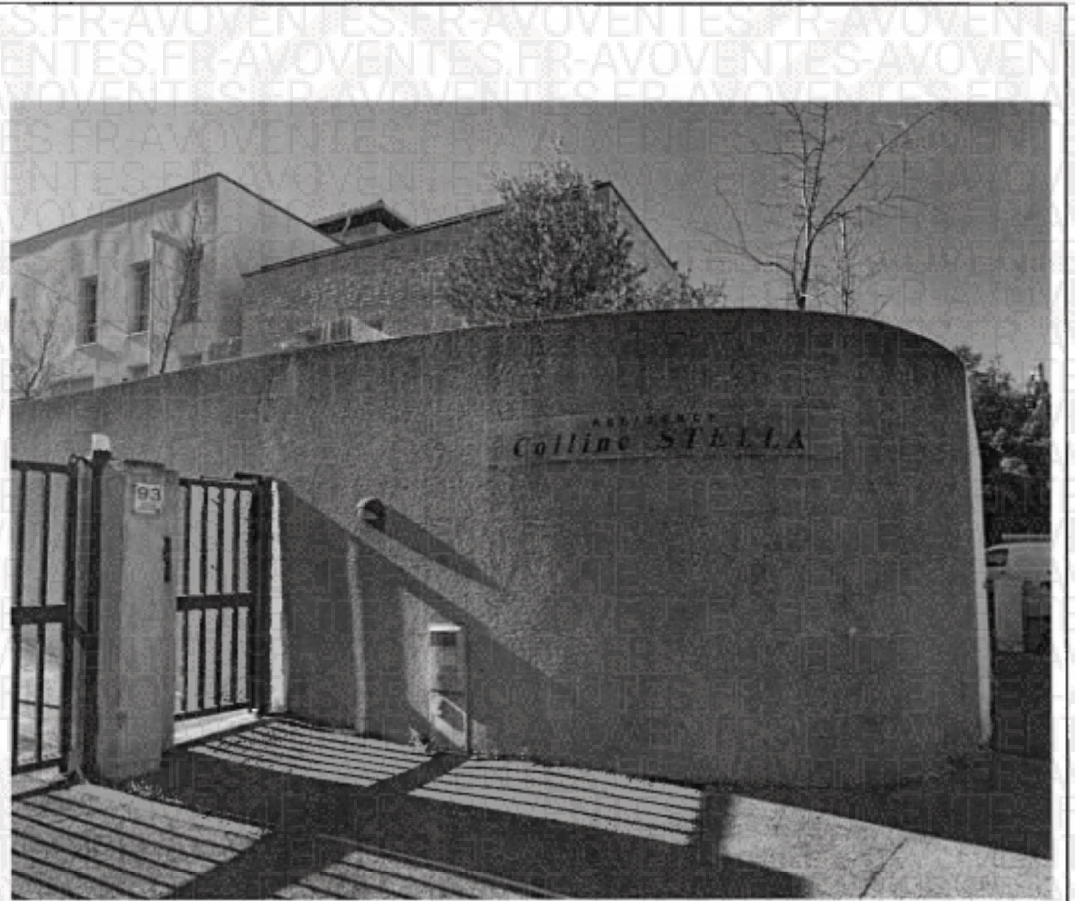
Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite d'un acte de transmission contenant un commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de mon ministère en date du 19 décembre 2024.

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **14h30**, à l'adresse suivante :

93 Traverse Susini à MARSEILLE (13013), quartier Saint Jérôme, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Colline Stella », cadastré sous les références suivantes : 887 section H n°143 d'une contenance de 33a 03ca et 887 section K n°83 d'une contenance de 34a 96ca,

Assisté de _____ en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :



Où étant, je me rends au bâtiment B, situé au fond de la résidence, au rez-de-chaussée, appartement n°B004, où nous rencontrons locataire ainsi déclaré, avec lequel nous avons préalablement pris rendez-vous. Ce dernier nous laisse librement visiter les lieux.

LOT N°165 :
APPARTEMENT N°B004 SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« Un appartement T3, numéro B004, situé au rez-de-chaussée haut de l'immeuble, entrée B, portant le numéro 165 sur le plan dudit niveau, et composé de : entrée, séjour avec cuisine attenante, deux chambres, dégagement, salle de bains, WC, emplacements de placard, et la jouissance exclusive et perpétuelle de la terrasse et du jardin attenants,

Et les 131/10000° indivis des parties communes générales ».

On accède à ce logement par une porte palière moulurée en bois comprenant une serrure de sécurité et un judas. Ensemble en bon état. Présence d'une sonnette sur la droite.



Ce logement comprend une entrée donnant à gauche sur des toilettes et en face sur un séjour avec coin cuisine ouvrant sur une terrasse avec jardin. Sur la droite, cette entrée donne sur un dégagement desservant lui-même de gauche à droite : une première chambre, une seconde chambre et la salle de bains.

ENTRÉE :

Cette entrée donne à gauche sur des toilettes, en face sur le séjour et à droite sur un dégagement.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

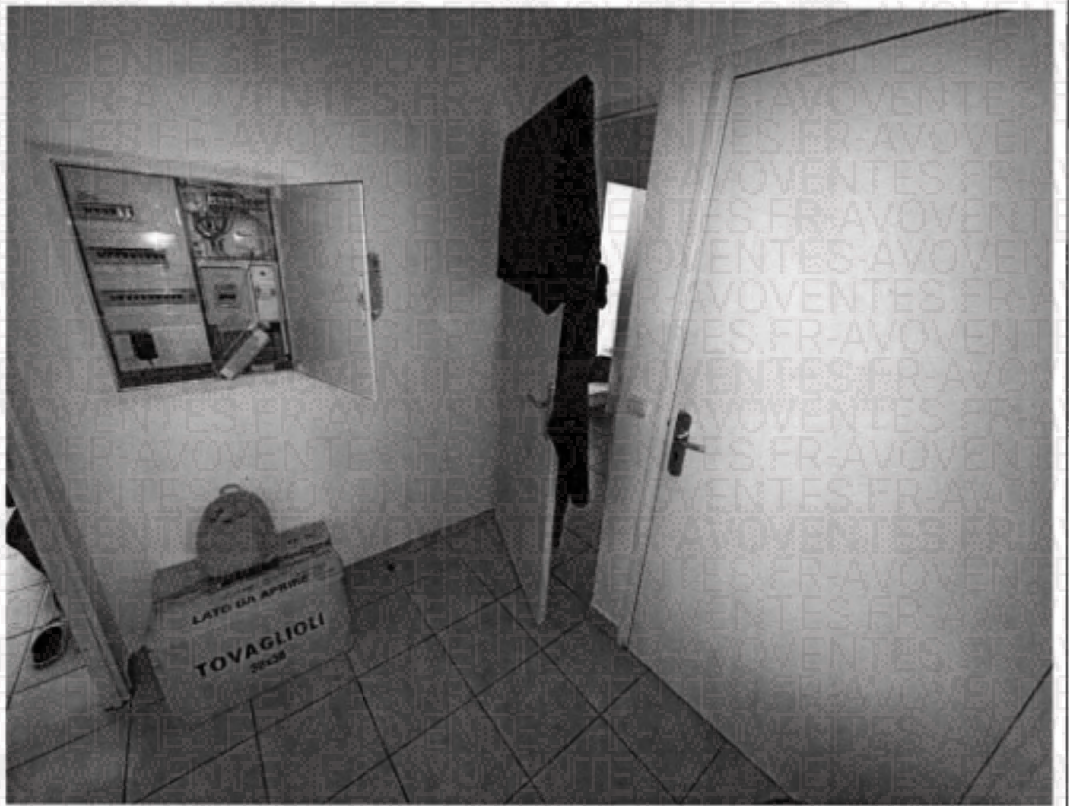
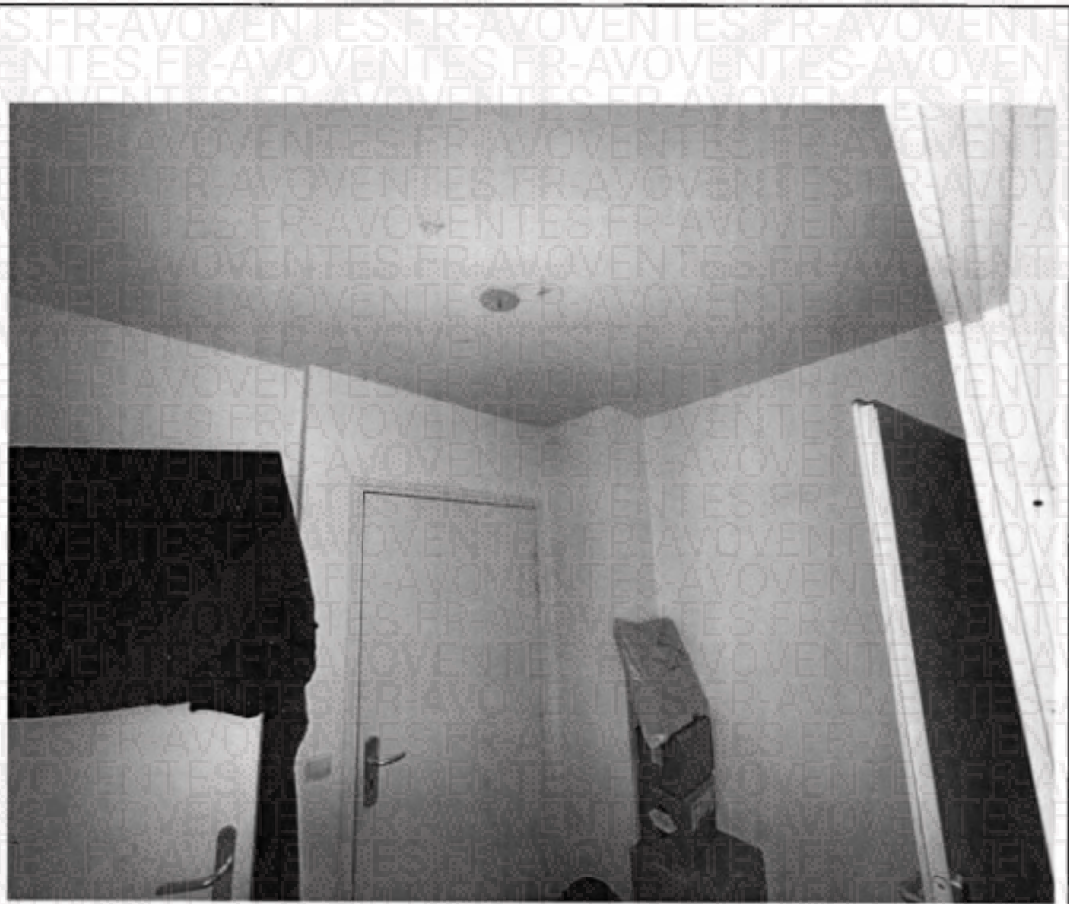
Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, comportant quelques traces noires, en bon état.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état. Je relève autour du boîtier DCL des morceaux d'adhésif transparent.

Équipements :

- Un interrupteur,
- Un boîtier DCL,
- Deux blocs-porte,
- Un placard contenant le tableau électrique, le compteur LINKY, une prise internet,
- Un interphone.





TOILETTES :

Depuis cette entrée, j'accède à la porte de gauche : les toilettes. L'accès s'effectue par une porte de communication pleine en bois. Poignées et plaques de propreté en métal avec verrou. Ensemble en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

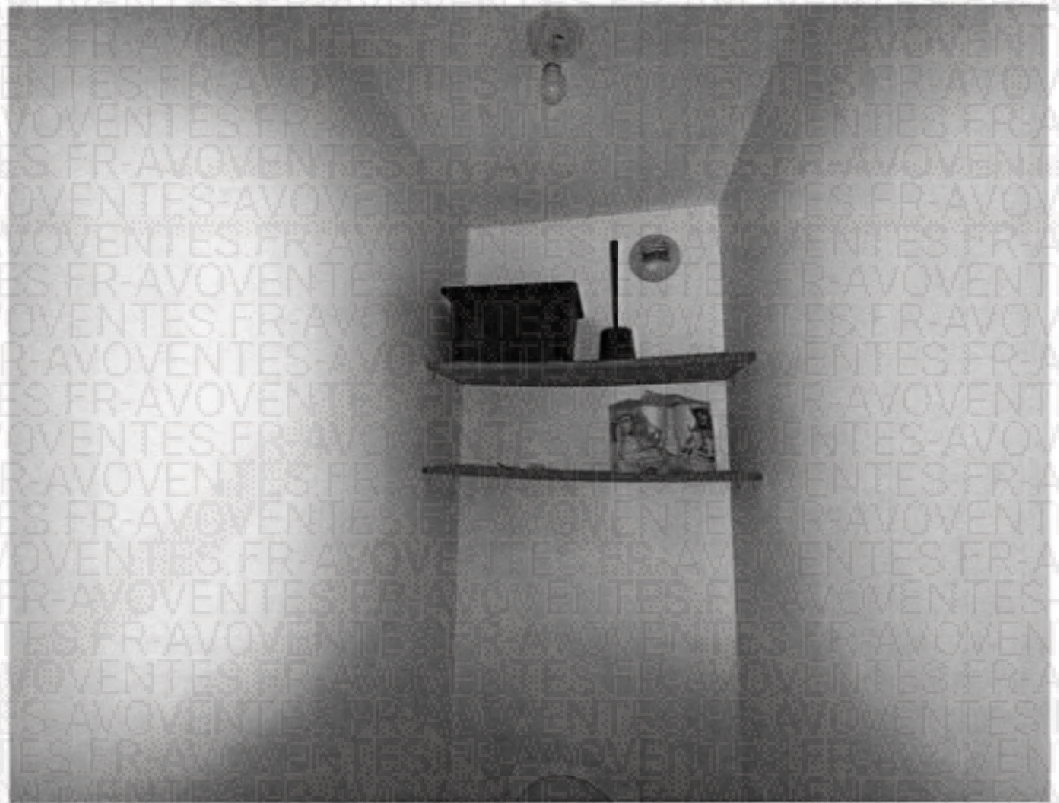
Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, comportant deux éraflures au-dessus du WC, en bon état.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état. Présence d'une petite trace noire à droite du boîtier DCL.

Équipements :

- Un interrupteur,
- Un boîtier DCL avec ampoule,
- Une aération,
- Deux étagères en bois,
- Un bloc WC sur pied avec abattant et couvercle.





SÉJOUR :

Depuis l'entrée, j'accède en face au séjour donnant sur un coin cuisine ouvert. L'accès s'effectue par un encadrement sans porte.

L'ensemble est éclairé par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, le tout fermé par un volet roulant PVC à ouverture mécanique. Présence de deux aérations sur le coffre du volet roulant. Ensemble en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état. Je relève deux trous de cheville dans le mur de gauche.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Une tringle à rideau,
- Deux radiateurs,
- Un interrupteur pour l'éclairage extérieur.



COIN CUISINE :

Celui-ci se trouve sur la gauche du séjour et il est délimité par un plan de travail avec trois placards. Un second plan de travail en face comprend la plaque et le four, présence d'une hotte au-dessus. Sur la gauche, présence d'un évier en inox à deux bacs avec mitigeur/mélangeur et en-dessous un meuble dont il manque les portes. Au-dessus, présence d'une étagère et d'un placard deux portes. L'ensemble est en état correct.

Le sol, les murs et le plafond sont identiques au séjour.

Equipements :

- Un placard fermé par une porte pleine en bois contenant un chauffe-eau de marque THERMOR,
- Un éclairage,
- Une aération,
- Un ensemble de prises.





TERRASSE ET JARDIN :

Depuis le séjour, j'accède à la partie privative extérieure.

Celle-ci se compose d'une partie terrasse devant la baie vitrée du séjour et d'une partie jardin recouverte par des rouleaux de pelouse synthétique mal fixé, et des mauvaises herbes.

Le jardin est encadré à gauche par un muret, en face par un muret plus petit avec grillage et des tuyas, à droite par un muret et des tuyas derrière lesquels je relève la présence d'un grillage avec un brise vue de couleur verte.

La terrasse est recouverte de carreaux de carrelage dont plusieurs sont abîmés au niveau des angles.

Équipements :

- Une prise extérieur,
- Un éclairage hublot.



DÉGAGEMENT :

De retour dans l'entée, j'accède à la porte de droite donnant sur un dégagement desservant de gauche à droite : une première chambre, une seconde chambre et la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte de communication pleine en bois, en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements :

- Un éclairage,
- Un interrupteur.



PREMIERE CHAMBRE :

Depuis ce dégagement, j'accède à la première pièce de gauche : la première chambre. L'accès s'effectue par une porte de communication pleine en bois, en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre, un vantail, double vitrage, montants PVC, avec volet roulant en PVC à ouverture mécanique. Présence de deux aérations sur le coffre du volet. Cette fenêtre donne sur le jardin précédemment décrit.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

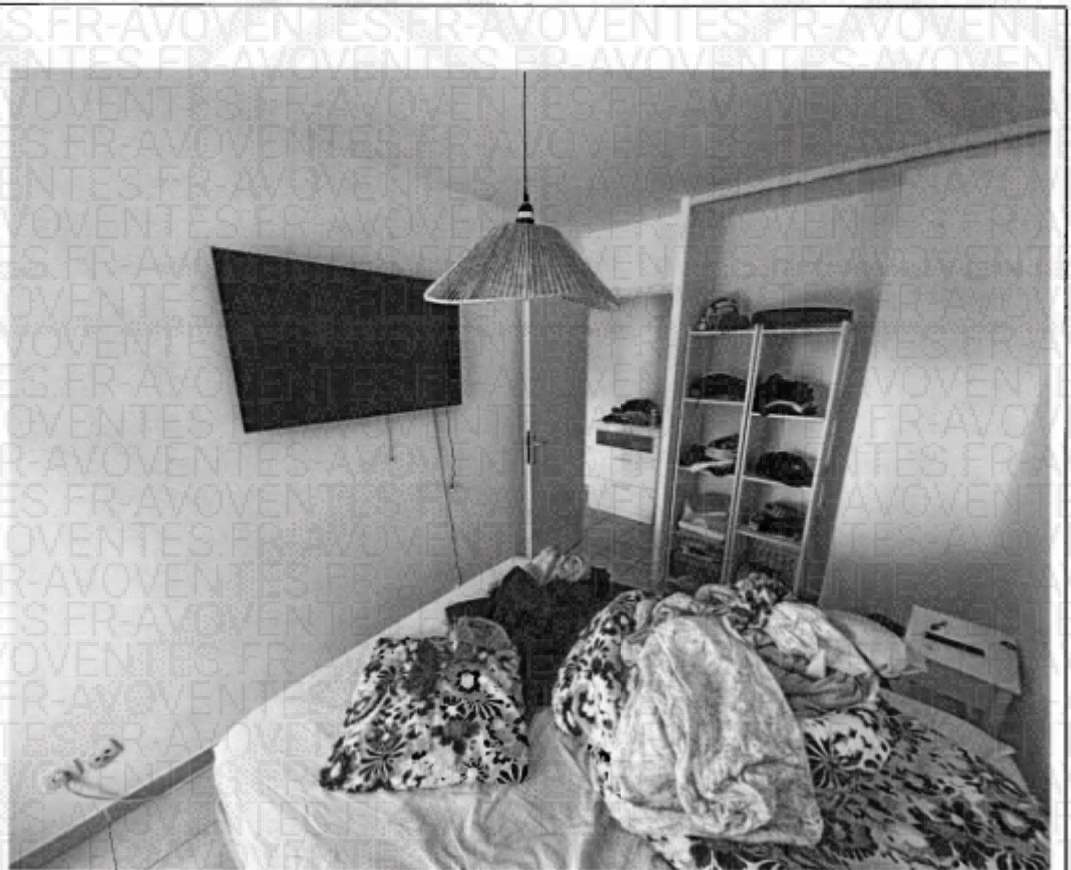
Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements :

- Un éclairage,
- Deux interrupteurs,
- Un radiateur,
- Un ensemble de prises et une prise antenne,
- Une tringle à rideau,
- Un rail pour des portes coulissantes de placard dont le locataire me précise qu'il les a déposées dans le séjour.





SECONDE CHAMBRE :

Depuis ce dégagement, j'accède à la deuxième pièce de gauche : la seconde chambre. L'accès s'effectue par une porte de communication pleine en bois, en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre, un vantail, double vitrage, montants PVC, avec volet roulant en PVC à ouverture mécanique. Présence de deux aérations sur le coffre du volet. Cette fenêtre donne sur le jardin précédemment décrit.

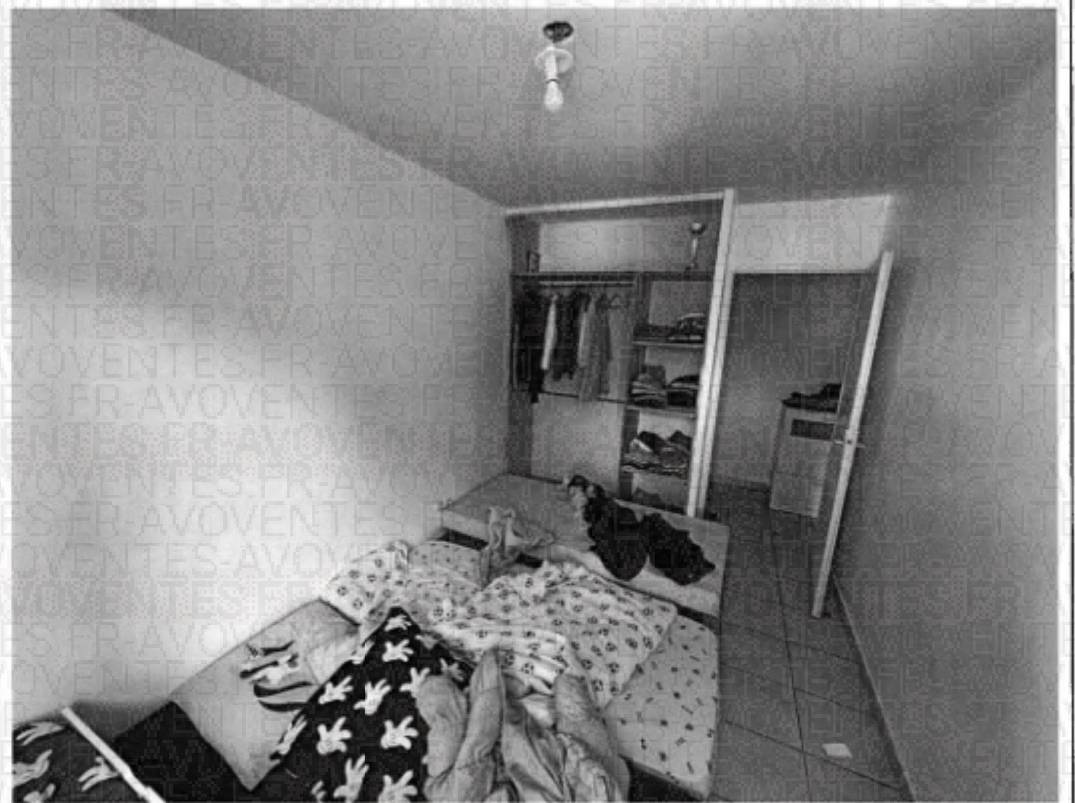
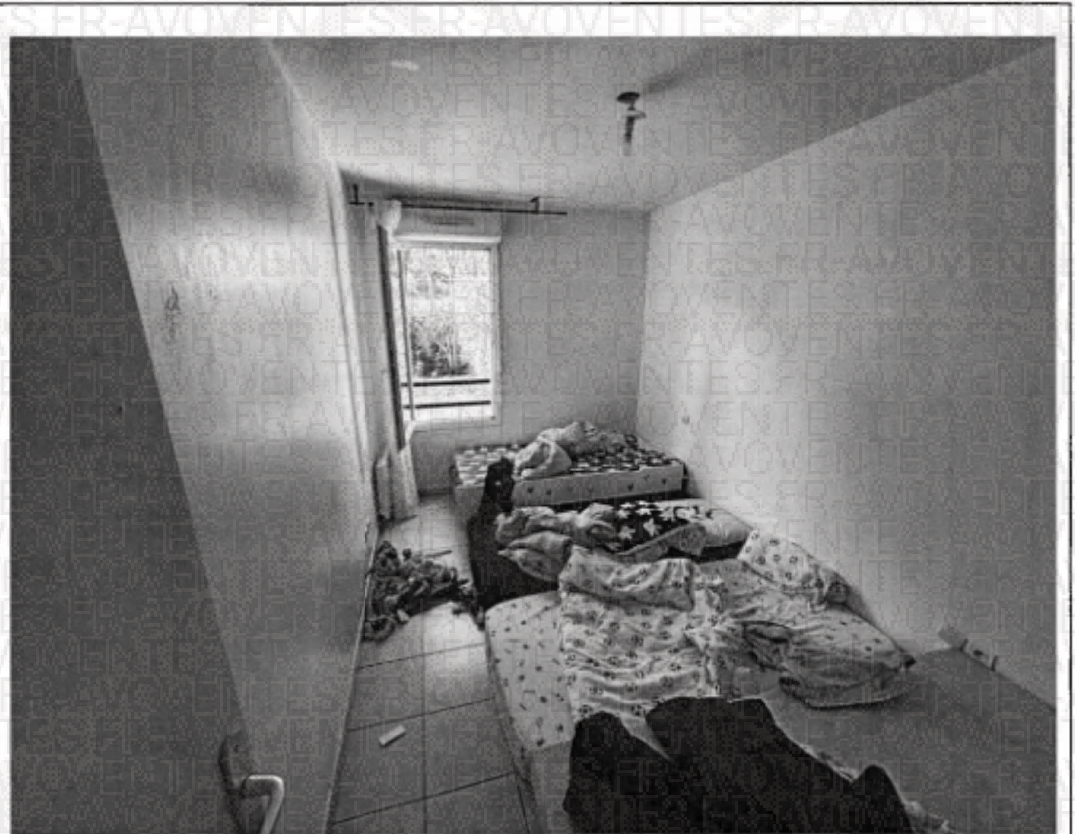
Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état, comprenant quelques traces.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état, comprenant un raccord grossier de peinture à gauche du boîtier DCL.

Équipements :

- Un boîtier DCL avec ampoule, sorti de son emplacement,
- Deux interrupteurs,
- Un radiateur,
- Un ensemble de prises et une prise antenne,
- Une tringle à rideau,
- Un rail pour des portes coulissantes de placard dont le locataire me précise qu'il les a déposées dans le séjour.



SALLE DE BAINS :

Enfin, depuis le dégagement, j'accède à la dernière porte : la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte de communication pleine en bois, en bon état. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Sol : carreaux de carrelage, avec plinthes faïencées, en bon état. Les joints à la jonction sol/baignoire sont noircis.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état correct. Je note que la peinture est dégradée au-dessus de la faïence, côté baignoire. Présence d'un trou de cheville non rebouché à gauche du lavabo.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en bon état.

Équipements :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Une baignoire avec mitigeur/mélangeur, pommeau de douche et flexible. Le tablier frontal de la baignoire est recouvert de faïence dont je relève des carreaux manquants côté gauche.
- Une tringle à rideau,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur, surmonté d'un miroir et de deux spots. En-dessous, présence d'un meuble sur pied à deux tiroirs,
- Un chauffe-serviette,
- Une prise.





LOT N°96 :
UN BOX SITUÉ AU 1^{ER} SOUS-SOL

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*« Un box garage 68 situé au 1^{er} sous-sol du bâtiment, portant le numéro 96 sur le plan dudit niveau,
Et les 11/10000° indivis des parties communes générales ».*

Je me rends au 1^{er} sous-sol de l'immeuble B. Ce box est identifié par l'inscription suivante sur la porte basculante : « 68 ».



LOT N°45 :
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT A L'EXTÉRIEUR

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*« Un emplacement de parking extérieur numéro 45, portant le numéro 45 sur le plan dudit niveau,
Et les 5/10000° indivis des parties communes générales ».*

Il s'agit d'un emplacement de stationnement dans la résidence, à l'extérieur, identifié par l'inscription suivante au sol : « 45 ».



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par

me déclare disposer d'un bail sous seing privé (loi de 1989) comprenant l'appartement, le parking et le box. Il nous déclare verser un loyer mensuel, charges comprises, de 945,34 euros. Le bail qui nous est présenté est intégralement inséré ci-après. Il nous précise avoir régulièrement donné congé et qu'il quittera les lieux le 28 février 2025, selon courrier inséré ci-après.

Le syndic de la copropriété, selon les déclarations qui me sont faites, est le CABINET IMMOBILIERE PUJOL, ayant son siège social 7 RUE JEAN FIOILLE, à MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **65,18 m²**.

adressera directement à Maître Thomas DJOURNO ses diagnostics techniques.

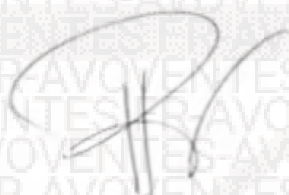
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **16 heures 45** par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI

