SCP P. ABEILLE R. GASCOIN M. MUSSO
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
4, rue Stanislas Torrents
13006 MARSEILLE

PROCES-VERBAL AMPLIATIF DU PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DE SUPERFICIE DES 10/01/2023 et 17/01/2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-SEPT MARS

À LA REQUÊTE DE :

La **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 062 354 722,50 euros dont le siège social est au 29 boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222, représentée par son Directeur général domicilié audit siège en cette qualité,

Venant aux droits et obligations de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24.471.936,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 75 rue Paradis, immatriculée au RCS de MARSEILLE et identifiée sous le numéro SIREN 054 806 542, en suite de la fusion-absorption intervenue en date du 01/01/2023,

Ayant pour avocat Maître Hubert ROUSSEL, constitué pour le présent et ses suites,

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié en forme exécutoire dressé le 18 septembre 2017 par Maître Mathieu DURAND, notaire associé exerçant 65 Avenue Jules Cantini à MARSEILLE (13006),

Et suite à un commandement aux fins de saisie immobilière resté sans effet depuis plus de huit jours,

Chargé de réaliser le procès-verbal de description prévu à l'article R.322-1 et R.322-2 du CPCE des biens et droits immobiliers appartenant à la

©AVOVENTES.FR

Le présent procès-verbal reprenant et ampliant notre précédent dressé en date des 10 et 17 janvier 2023, afin de préciser les conditions d'occupation ainsi que le métrage de la cour.

DESIGNATION

Dans un bien immobilier situé à MARSEILLE (13005), 228 boulevard Baille, dans un ensemble immobilier en copropriété figurant au cadastre de ladite commune section 819D n°193, lieudit 228 boulevard Baille, d'une surface de 00ha 01a 44 ca, et portant sur le lot de copropriété n°1 consistant en la propriété privative et particulière du local au rez-de-chaussée de l'immeuble comprenant en façade sur le boulevard Baille un magasin avec arrière-magasin et un appartement, dépendances dans la cour avec entrée sur la rue Pascal Cros, et les 20/100èmes des parties communes générales,

Étant précisé que la désignation du lot est la suivante :

- Un local,
- Un appartement de type 1 côté cour,
- Un studio côté rue,

Régi par un règlement de copropriété dressé par Me MALAUZAT, notaire à Marseille, le 1er avril 1942, dûment publié au service de la publicité foncière de Marseille 2ème le 4 mai 1942, volume 1298 n°35, et état descriptif de division établi par Me MALAUZAT, notaire à Marseille, le 22 avril 1960, publié au service de la publicité foncière de Marseille 2ème le 18 aout 1960, volume 3049 n° 32.

Je, Romain GASCOIN, Commissaire de Justice associé de la SCP P.ABEILLE – R.GASCOIN – M.MUSSO, Commissaires de Justice Associés dont le siège est 4, Rue Stanislas Torrents 13006 MARSEILLE,

CONDITIONS DE VISITE.

N'ayant pu obtenir de rendez-vous avec le gérant au préalable, j'ai instrumenté ainsi qu'il est relaté.

Accompagné le **mardi 10 janvier 2023** témoins, de l'entreprise serrurier, et de l'entreprise DIAGNIOSTICS & EXPERTISES, métreur,

J'ai sonné à plusieurs reprises à la porte de l'immeuble, mais personne ne m'a répondu. J'ai demandé à monsieur le serrurier d'ouvrir la porte de l'immeuble.

Dans les communs, il se trouve un escalier à droite, et un passage à gauche, lequel mène à la porte des caves sous l'escalier. Face à celle-ci se trouve la porte du logement en rez-de-chaussée.

J'ai toqué et un homme m'a ouvert. Je me suis présenté, déclinant mes noms et qualité, et expliquant la raison de ma venue.

L'homme m'a indiqué être associé gérant, occupant l'appartement sur cour, tandis que son père, occupe l'appartement sur rue. Il m'a indiqué ne pas être en mesure de pouvoir me laisser l'entrée dans les appartements, et m'a invité à remettre mes opérations à plus tard. Je lui ai indiqué que cette demande aurait des conséquences financières importantes, chaque personne présente devant être dédommagée, mais monsieur m'a indiqué comprendre cela et maintenir son souhait de ne pas nous laisser entrer ce jour.

Nous avons alors convenu de nous rencontrer sur place le mardi 17 janvier 2023 à 14h.

Toutefois nous a autorisés à commencer nos opérations dans le local à usage commercial, en conséquence de quoi j'ai procédé aux descriptions du local en rez-de-chaussée, ci-après relatées.

Et encore le **mardi 17 janvier 2023** à 14 heures, nous nous sommes à nouveau transportés au-devant du 228 boulevard Baille, 13006 Marseille. où étant en présence de l'entreprise DIAGNIOSTICS & EXPERTISES, j'ai rencontré lequel m'a autorisé à entrer chez lui pour réaliser ma mission, mes constatations étant relatées ci-après.

SYNDIC.

Le syndic en exercice est le Cabinet DEVICTOR, 54 rue Grignan, 13001 Marseille, 04.96.11.00.70.

DESCRIPTION

Local commercial en rez-de-chaussée.

Il s'agit d'un local commercial de 23,17m² à usage de supérette. Il nous a été déclaré le 19 décembre 2022 par le gérant de la que l'exploitant serait son frère en nom propre, en contrepartie d'un loyer mensuel d'environ 600 €. Ces éléments ne nous ont cependant pas été justifiés ni par le propriétaire, ni par l'occupant.

On entre dans ce local par une porte vitrée, un battant, sur façade vitrée.

Le sol est habillé d'un revêtement PVC ancien.

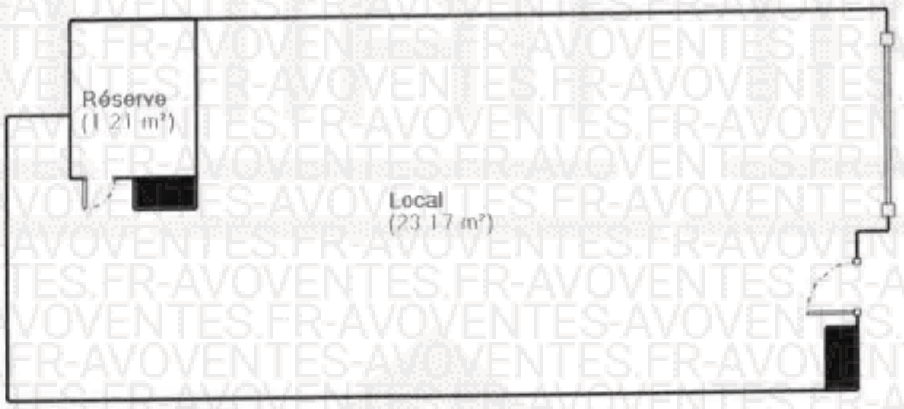
Les murs sont peints, et partiellement cachés par des armoires, présentoirs des produits à vendre.

Le faux plafond est en parfait état. Y sont intégrés l'éclairage et la ventilation.

En fond du local, une réserve de 1,21m² avec un lavabo.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés.

Durant nos opérations expert de la l'entreprise DIAGNIOSTICS & EXPERTISES, diligente sa mission.



Rez-de-chaussée - Local Commercial

Appartements.

La porte d'entrée commune aux deux appartements se trouve dans les communs, en fond de couloir, à gauche de l'escalier. Il s'agit d'une porte simple qui donne accès à un dégagement d'entrée de 1,33 m² distribuant les deux logements.

Appartement de Type 1 côté cour.

Il est occupé par qui ne nous justifie d'aucun contrat de bail ou autre titre d'occupation, et ne nous indique pas payer de loyer, malgré nos multiples demandes.

Il s'agit d'une grande pièce au sol carrelé de blanc, carrelage en bon état, murs et plafonds peints en blanc, mesurant 28,2m².

Elle est éclairée par deux fenêtres et une porte fenêtre, toutes sur cour.

Une cuisine a été installée sur le mur de droite en entrant.

Le faux plafond accueille l'éclairage électrique. Il a été ouvert en 2 endroits, et l'occupant m'indique que des travaux de passage de gaine ont été réalisés dans ce plafond pour équiper le commerce.

Immédiatement à droite en entrant se trouve la salle d'eau, carrelée au sol et sur les murs, dans laquelle on trouve un lavabo, un WC et une douche maçonnée, mesurant 3,43m².

Le tout est propre et semble fonctionnel.

On accède à la cour par une porte vitrée, pouvant être fermée par un volet en bois. À gauche de cette porte, il y a 2 fenêtres, avec volets en bois.
À droite de cette porte, il y a une autre porte en bois, qui donne sur un petit local de 2,48m² situé sous l'escalier de l'immeuble. On trouve dans ce local le chauffe-eau.

Sur le mur de clôture située dans la cour à gauche en sortant dans la cour, il y a plusieurs unités extérieures de climatisation accrochées au mur.

La cour accueille aussi une petite dépendance de 4,76m² fermée par une porte PVC, dont le sol a été laissé en béton brut, éclairée électriquement, servant à du rangement.

Un portail d'une largeur suffisante pour un véhicule automobile est présent en fond de cour et donne sur la rue Pierre Cros ; monsieur nous indique qu'il avait été utilisé jadis, mais qu'à défaut d'entretien, il ne peut plus l'ouvrir pour l'instant.

Studio de gauche (côté rue).

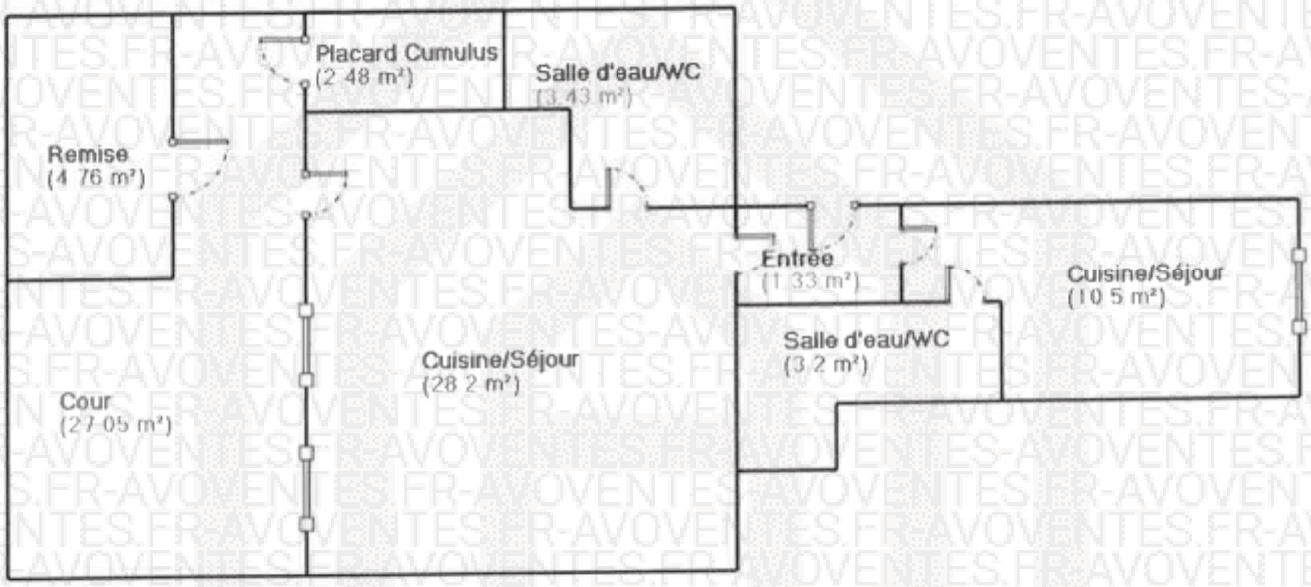
Il est occupé par le père des Il ne nous est justifié d'aucun contrat de bail ni aucun autre titre d'occupation, et nous n'avons obtenu aucune information sur une contrepartie financière, malgré nos multiples demandes.

Cette pièce de 10,50m² est carrelée, carrelage au sol un peu ancien, les murs et plafonds étant peints.
La pièce est éclairée par une fenêtre double battant sur rue.

Une cuisine a été installée sur le mur à droite en entrant.

Immédiatement à droite en entrant, il y a également une pièce d'eau de 3,20m², en longueur.
Dans celle-ci se trouvent successivement un WC, un lave-mains et une douche.
Il n'y a pas d'éclairage au moment où nous passons.

Durant nos opérations expert de la l'entreprise DIAGNIOSTICS & EXPERTISES, diligente sa mission.



Rez-de-chaussée - Appartement

Référence Etude :
RS 22 11 0992 / LH / 0001

Et à même requête et élection de domicile que dessus, nous dressons le procès-verbal de surface, en application de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du Décret n°97-532 du 23 Mai 1997 à savoir :

NATURE DE CHAQUE SOUS PARTIE PRIVATIVE

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
RDC - Entrée	1.33	1.33	
RDC-Studio - Cuisine/Séjour	10.5	10.5	
RDC-Studio - Salle d'eau/WC	3.2	3.2	
RDC-T1 - Cuisine/Séjour	28.2	28.2	
RDC-T1 - Salle d'eau/WC	3.43	3.43	
RDC-T1 - Cour	0	27.05	
RDC-T1 - Remise (sur cour)	0	4.76	
RDC-T1 - Placard Cumulus (sur cour)	0	2.48	
Rez-de-chaussée - Local	23.17	23.17	
Rez-de-chaussée - Réserve	1.21	1.21	

Sous réserve que les pièces soient privatives

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 71.04 m² (soixante et onze mètres carrés zéro quatre)

Surface au sol totale : 105.33 m² (cent cinq mètres carrés trente-trois)

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés.

Nous annexons au présent 24 photographies sur planches.

S.C.P. ABEILLE R. GASCON-M. MUSSO
Rue Stanislas Torrents
13006 MARSEILLE
Huissiers de Justice Associés

Référence Etude :
RS 22 11 0992 / LH / 0001

AVOVENTES.FR

Photo 1

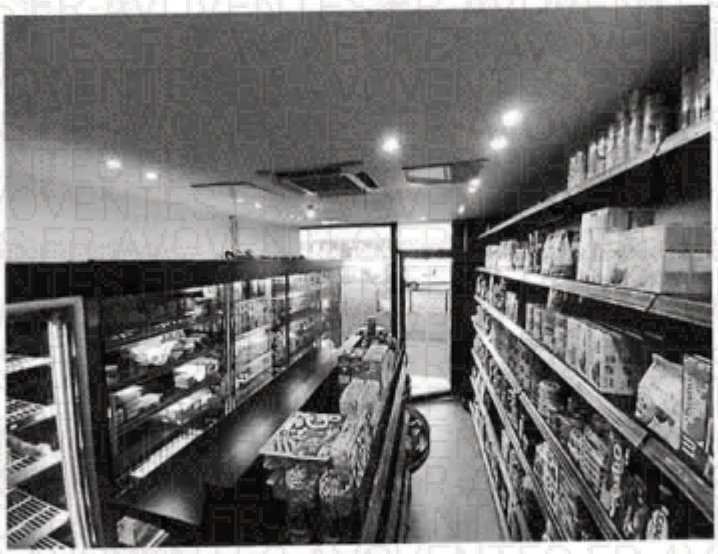


Photo 2

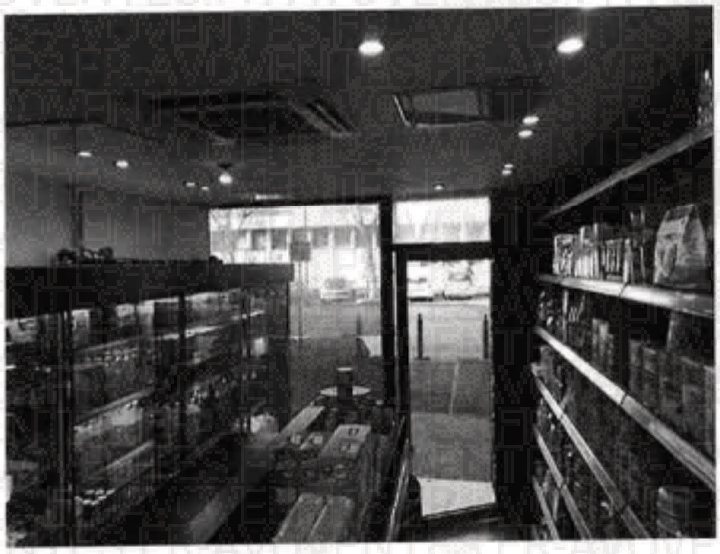


Photo 3

Photo 4

Photo 5

Photo 6

©AVOVENTES.FR

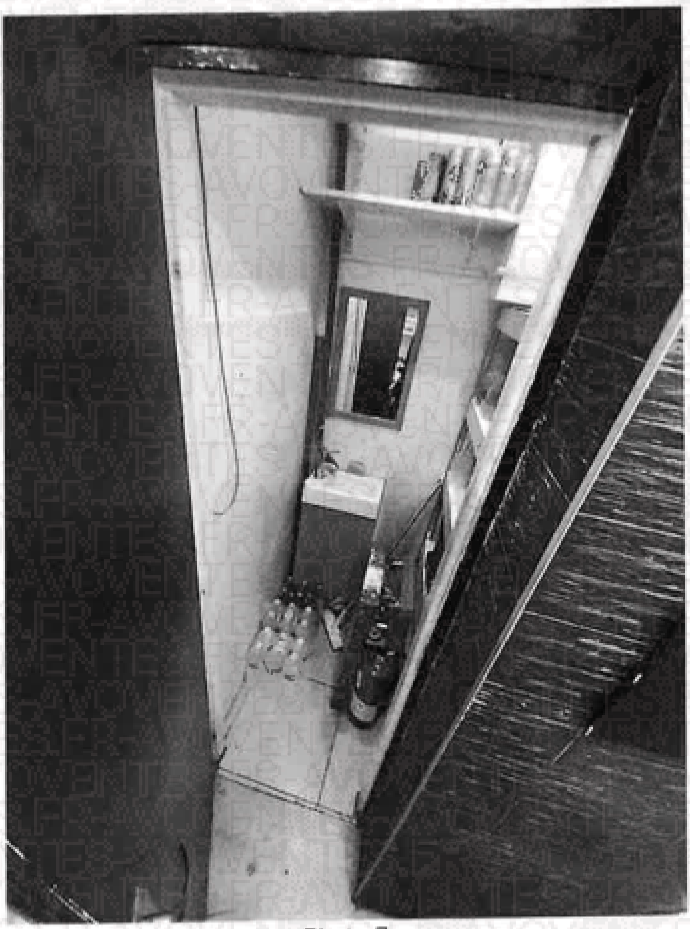


Photo 7

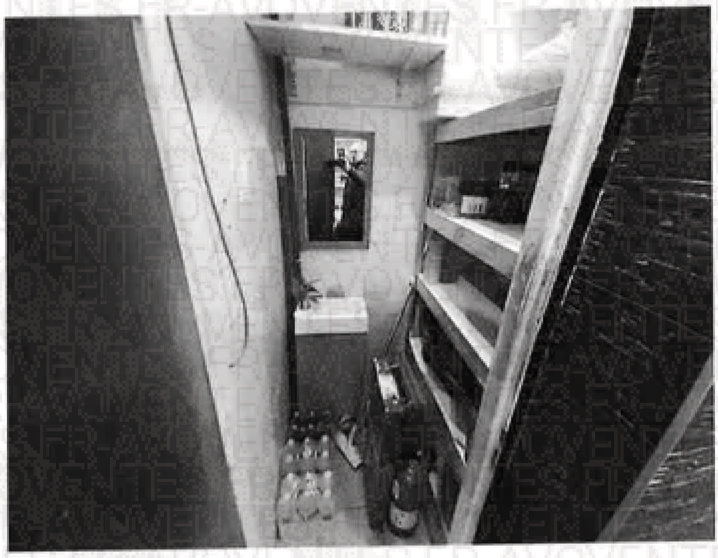


Photo 8

Photo 9

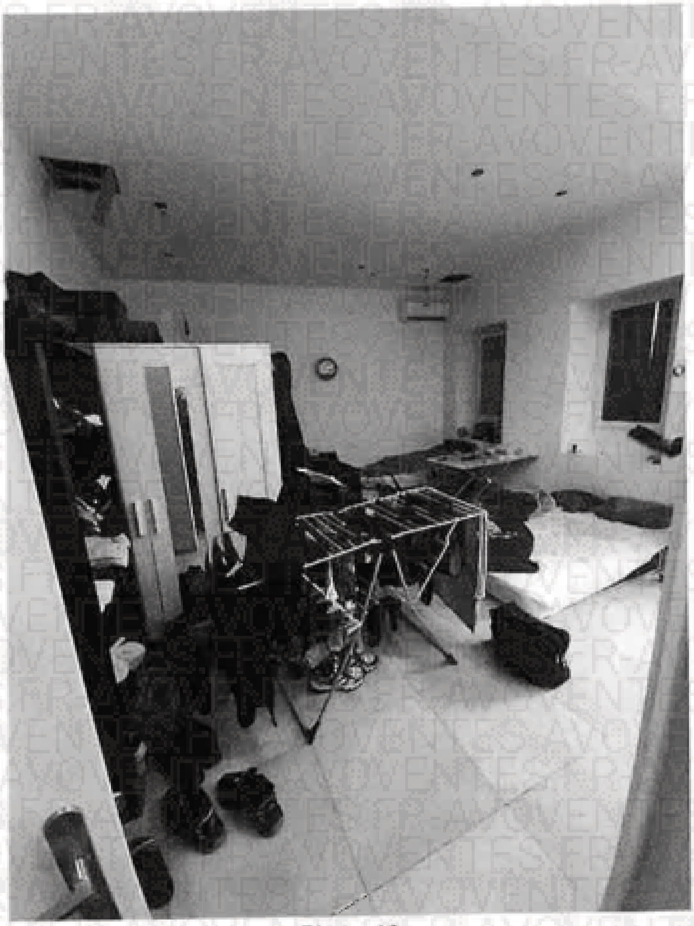


Photo 10

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

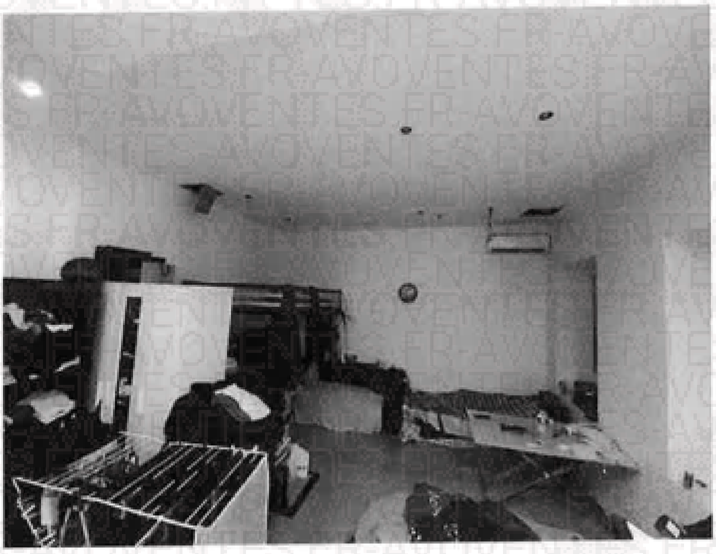


Photo 11

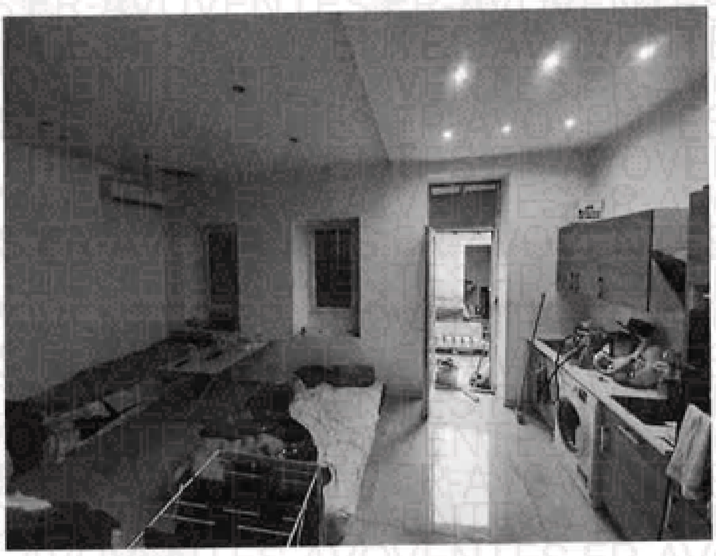


Photo 12

Photo 13

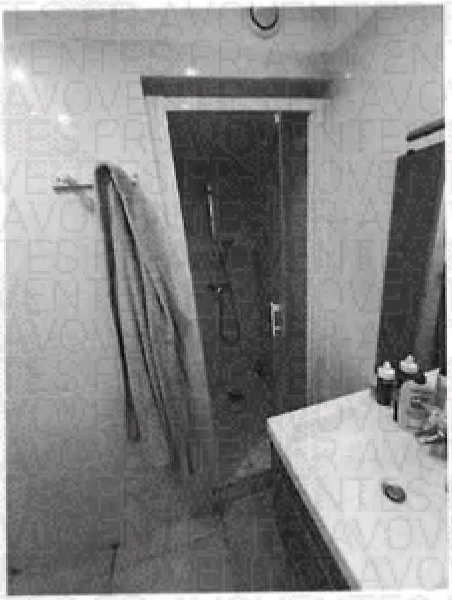


Photo 14

Photo 15

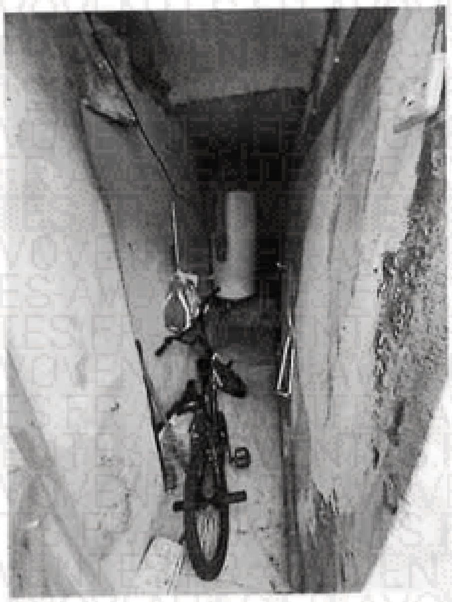


Photo 16

AVOVENTES.FR

Photo 17

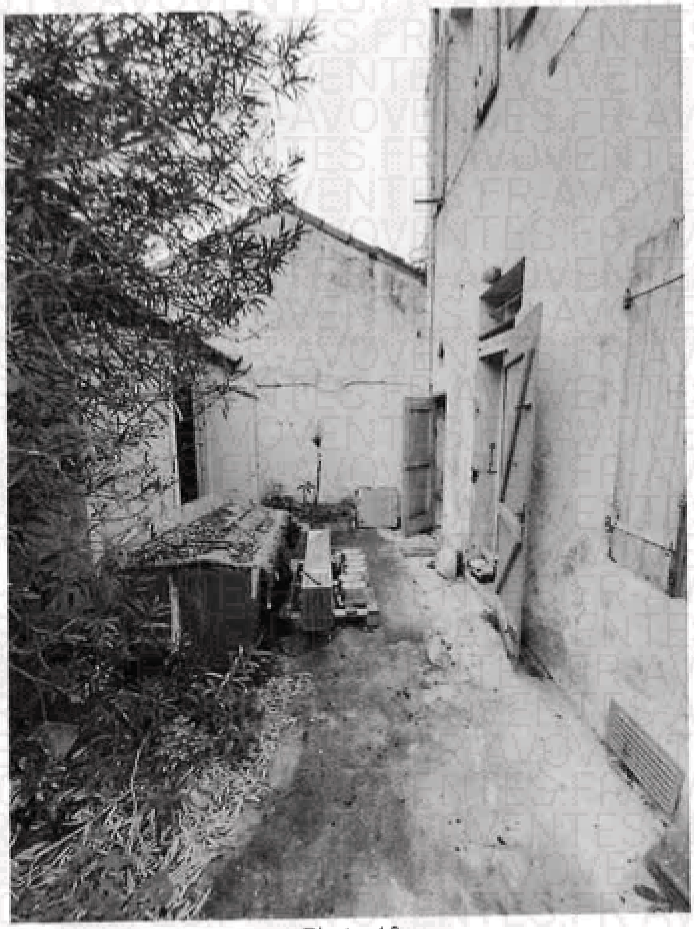


Photo 18

Photo 19

Photo 20

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR

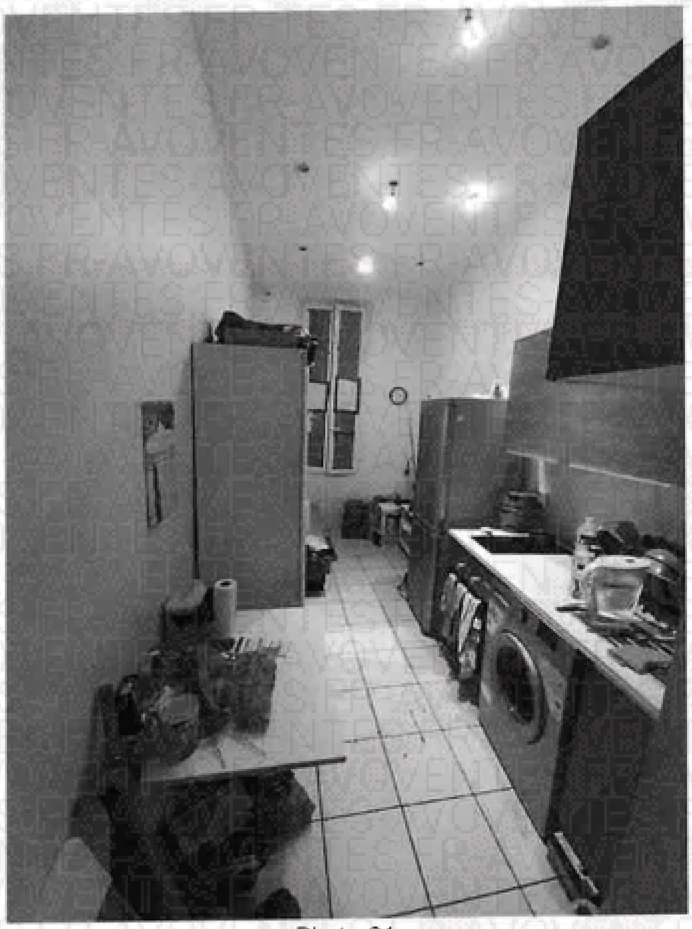


Photo 21

Photo 22

Photo 23

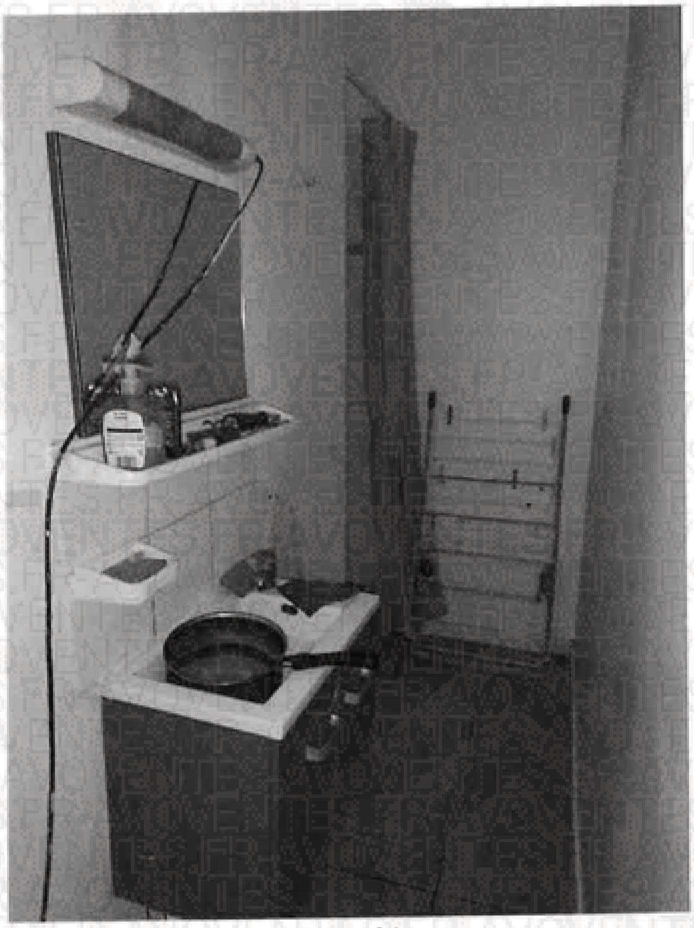


Photo 24