

Maître Philippe ALDEBERT

Commissaire de Justice

5 rue Sylvabelle

13006 MARSEILLE

☎ : 04 91 37 88 00

☎ : 04 91 81 64 70

✉ : aldebert.philippe@orange.fr

Site web : <http://aldebert-huissier-13.com>

🏧 Paiement par carte bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
IBAN N°: FR 17 45031 0001 0000167220X 76
BIC : CDCG FR PP**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE****PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION****LE MARDI PREMIER JUILLET DEUX MILLE VINGT CINQ de 9 H 10 à 11 h 00.****A LA DEMANDE DE :**

La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001) 8 rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, et identifiée sous le numéro SIREN 954 507 976, représentée par son Directeur Général y domicilié,

Agissant en qualité de créancier,

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Jeanne GIRAUD (Cabinet ROUSSEL CABAYE & Associés), du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11/a rue Armény, (13006) MARSEILLE, (Tél.04.91.33.14.59 - Fax 04.91.33.51.09),

EN VERTU :

Un acte contenant prêt d'un montant de 190 000 € par la LYONNAISE DE BANQUE au profit de la _____ reçu par Me Carole BATAILLARD, notaire au sein de la SCP « Jean COULOMB, Caroline HATALA et Philippe VALLARINO », titulaire d'un Office Notarial à AUBAGNE, le 25 janvier 2018.

Je, Philippe, Lucien, Jean ALDEBERT Commissaire de Justice à la résidence de MARSEILLE, y domicilié 5 rue Sylvabelle 13006 soussigné.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante :

9 Rue de la Ciotat à CASSIS 13260.

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

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com) base 60 mn 221,36 € + majoration 40 mn 150,30 €	
Majoration	371,66
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	381,06
TVA (20,00 %)	76,21
Total TTC	457,27
Acte dispensé de la taxe	

©AVOVENTES.FR

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 11 juin 2025.

Là étant, assisté de la société Bureau Contrôle Prévention, en qualité de professionnel qualifié :



BUREAU CONTRÔLE PRÉVENTION
DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

© AVOVENTES.FR
12, rue Germain - 13190 ALLAUCH

04.91.47.69.73
www.diagnostic-immobilier-marseille.com

J'ai constaté ce qui suit :

I - SITUATION



9 Rue de la Ciotat
13260 Cassis



Source Google Maps vues aeriennes.



Image 1



Image 2

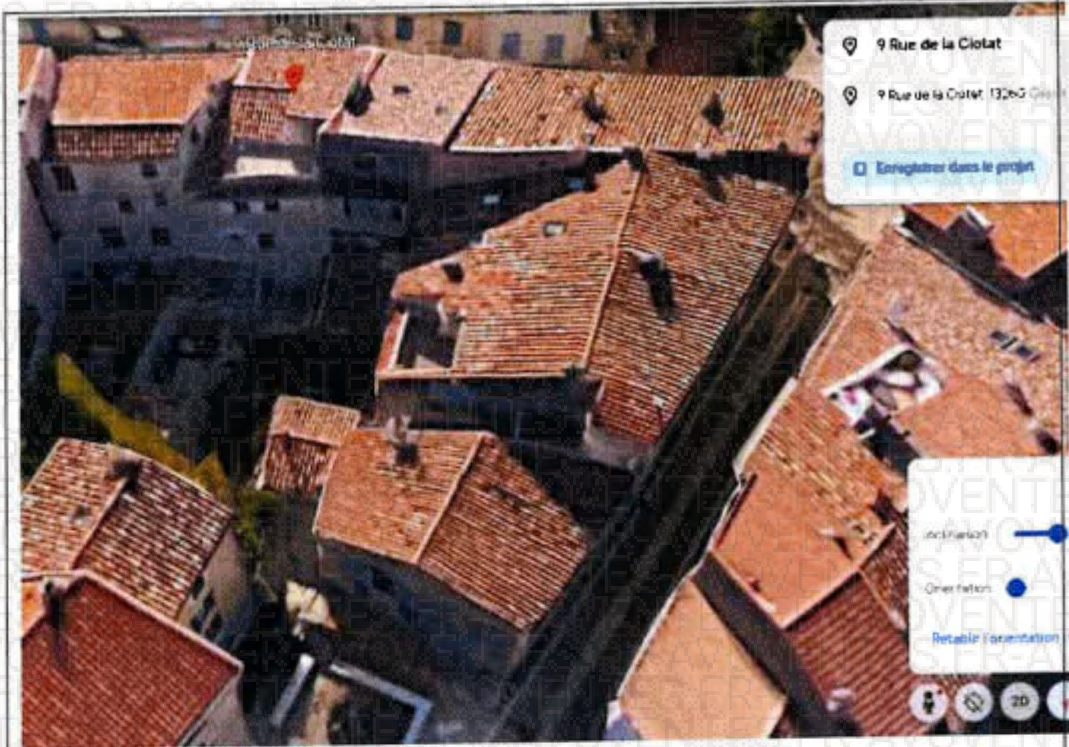


Image 5

II - DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE

A / Parties communes.

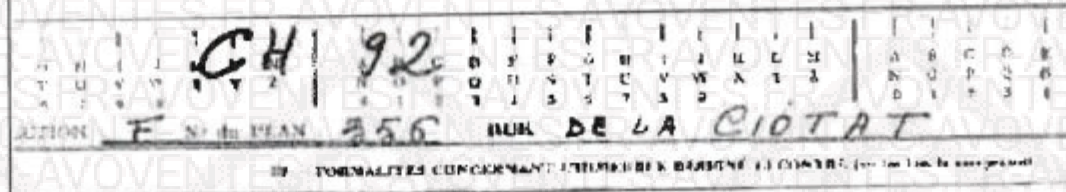
Descriptif général :

L'immeuble en copropriété situé au 9 rue de la Ciotat à CASSIS est dans le centre-ville de la commune de CASSIS.

L'immeuble pour 1 a 65 ca est régi par un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me VIDAL Notaire à CASSIS le 01 mars 1957, publié au 3eme bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 mars 1957 volume 2293 numéro 34.

La date de construction est d'avant 1949.

Cadastré CH 92 section F, numéro de plan 356.



La fiche d'immeuble précise « maison avec cour et jardin arrière, avec dépendances ».

C'est un autre lot de copropriété, celui qui est du rez de chaussée (lot 1) qui a la jouissance exclusive de la cour et du jardin arrière.

II - LOTISSEMENT (Indication des lots ou appartements)

Numéro	Bâtiments	Escalier	Étage	Nombre de lots ou millièmes de lot	Millièmes	Représentation graphique des lots	
						7	8
1			Rez-de-chaussée	1/3		Jouissance exclusive	ET
2			1 ^{er} étage	1/3		de la cour et jardin	EP
3			2 ^{ème} étage	1/3			EP

L'immeuble comprend en effet trois lots privatifs (rez de chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage).

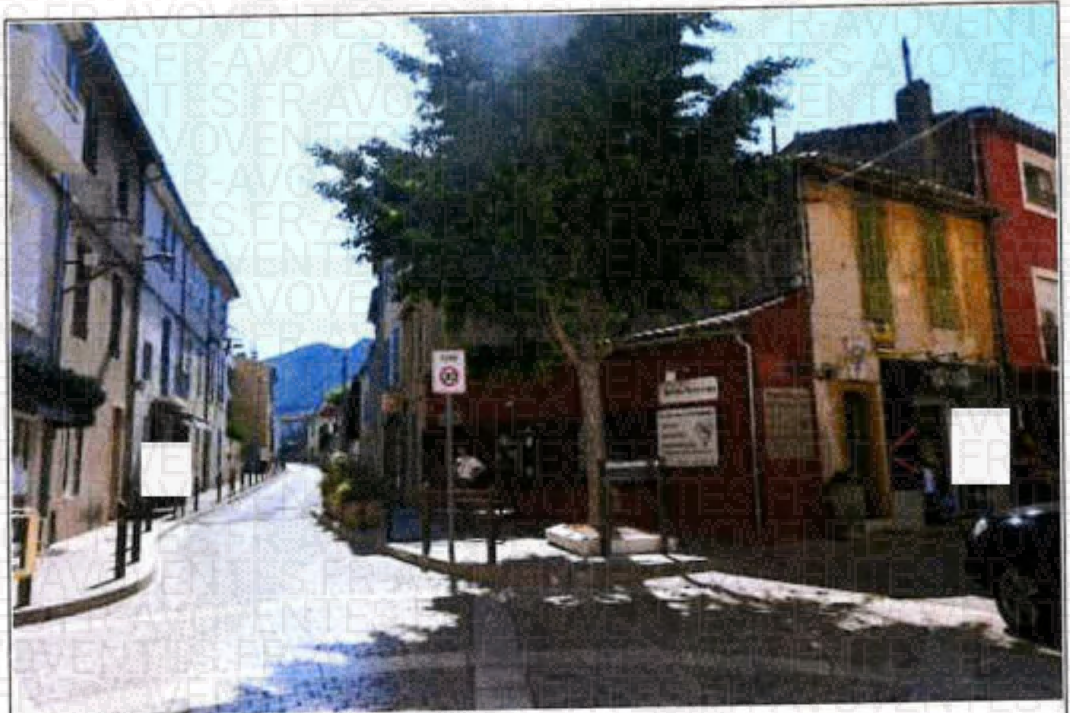
Il n'y a qu'un logement par étage.

Chacun des lots a un tiers des millièmes des parties communes générales.

L'appartement lot 2 objet du présent, cadastré CH 92 est situé au premier étage orienté Nord Sud.

Une rénovation du logement a eu lieu en 2009-2010 selon BCP.

Vues générales du début de la rue de la Ciotat à CASSIS.



Cliché certifié 1



Cliché certifié 2

Le parking public Mimosas se situe à 150m environ.



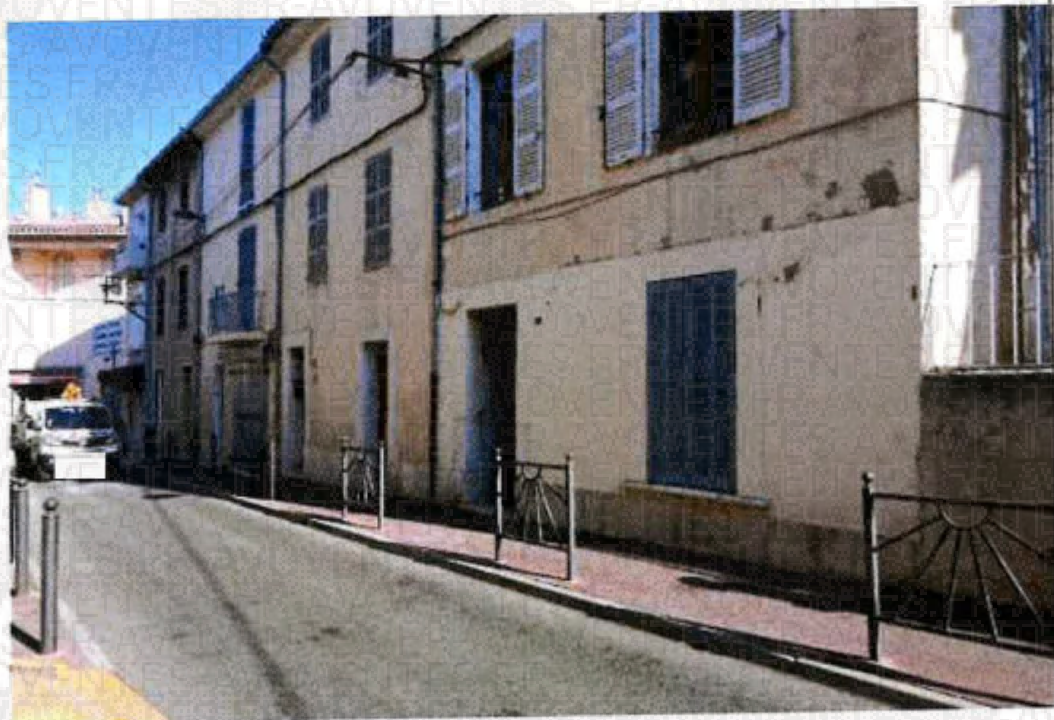
Cliché certifié 3



Cliché certifié 4



Cliché certifié 5



Cliché certifié 6



Cliché certifié 7

Vues de l'immeuble en copropriété, coté rue de la Ciotat.

La facade ne présente pas de désordres visibles, elle est en assez bon état général, comme la facade opposée. Je constate simplement quelques traces de saleté et d'usure de la peinture ou de l'enduit par endroits.

Le logement se situe au 1^{er} étage.



Cliché certifié - 8



Cliché cartifié 9



Cliche certifié 10

OBSERVATIONS GENERALES.

Les constatations seront détaillées ci-dessous.

Les qualificatifs indiqués dans mes constatations correspondent à l'état général suivant :

Le terme employé « en bon état » est un état général ne présentant pas de dégradation, mais dénotant une occupation des lieux par opposition à l'état neuf.

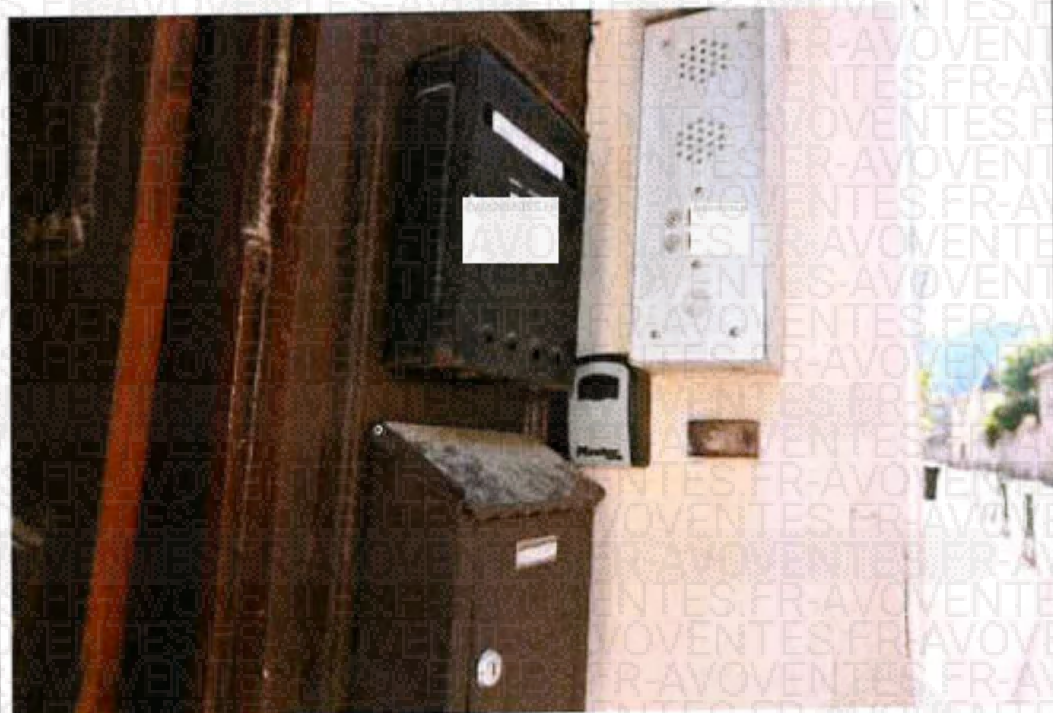
Le terme employé « Etat d'usage » est un état général ne présentant pas de dégradation, mais portant quelques traces d'usure, de salissures.

Le terme employé « usagé » est un état général mal entretenu, sale, dégradé.

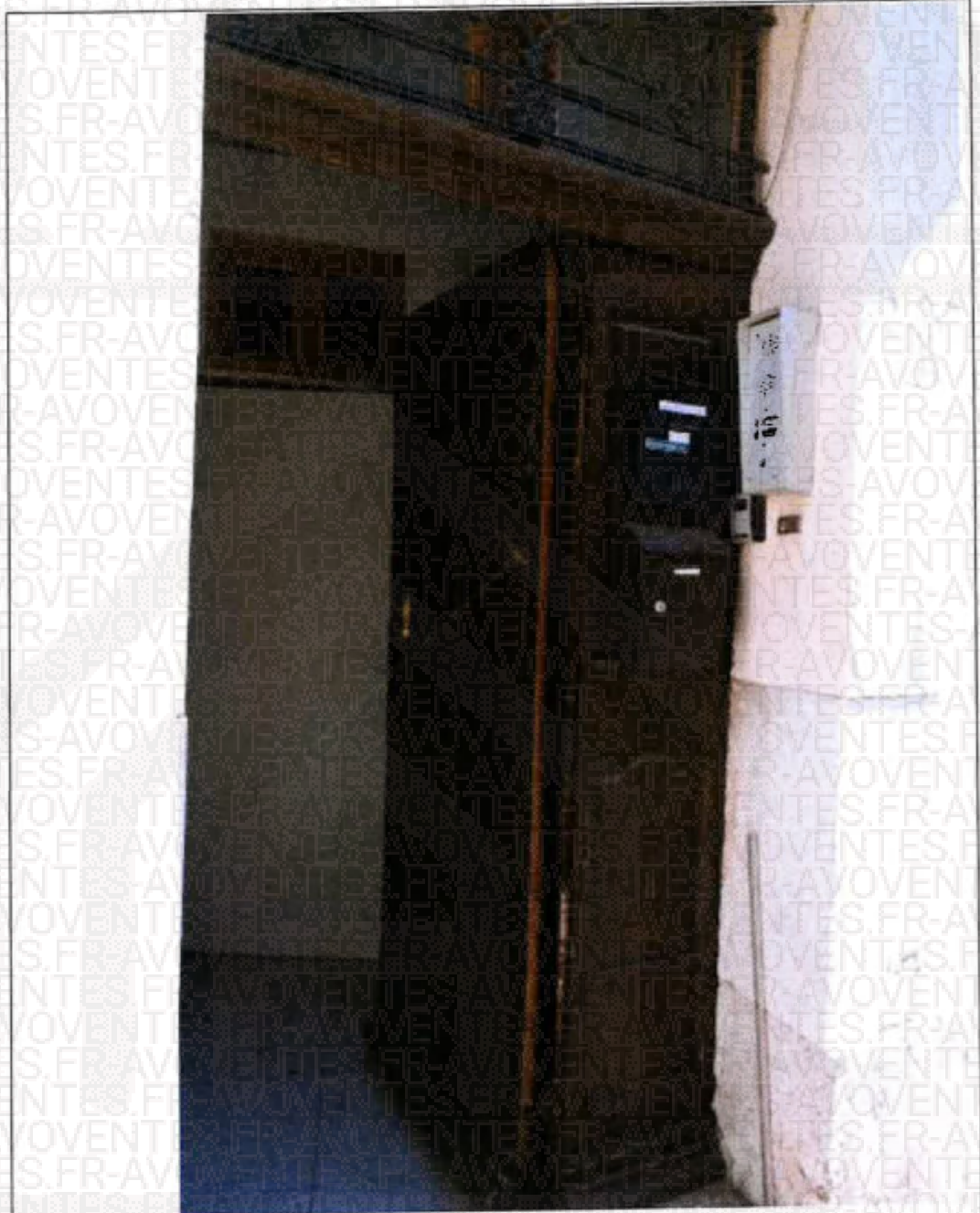
Le terme employé « hors d'usage » est un état ne permettant pas l'utilisation

Descriptif sommaire

Il existe à l'extérieur sur la porte d'entrée commune une boîte aux lettres individuelle et un tableau des occupants avec la sonnerie pour le logement objet du descriptif.



Cliche certifié 11

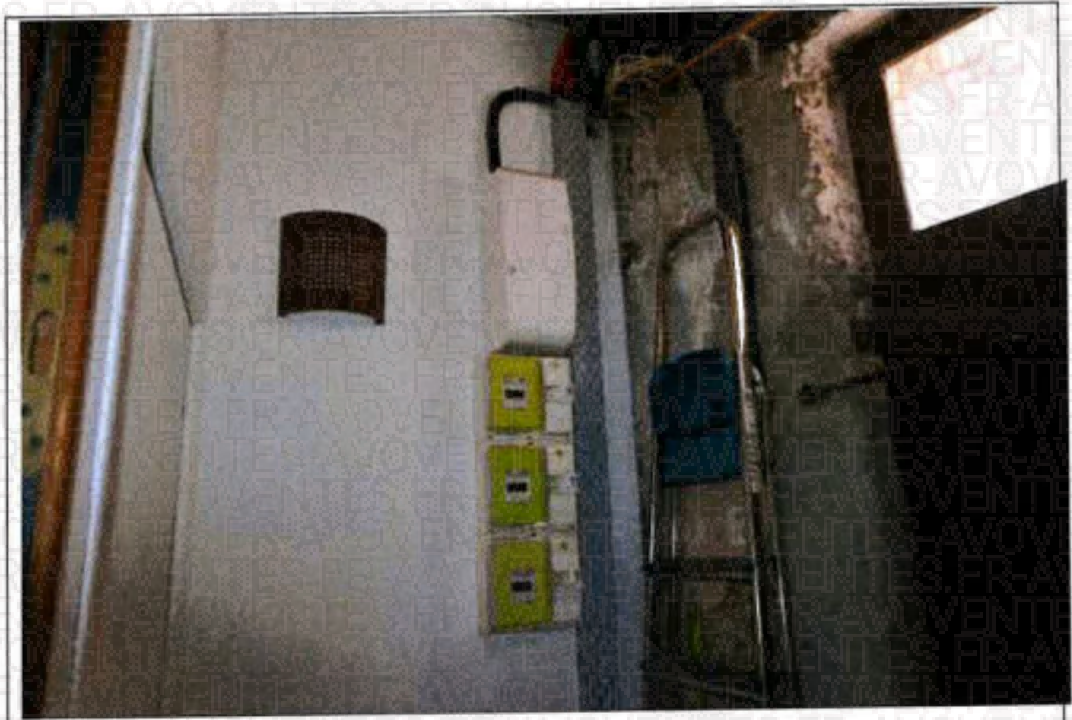


Cliché certifié 12

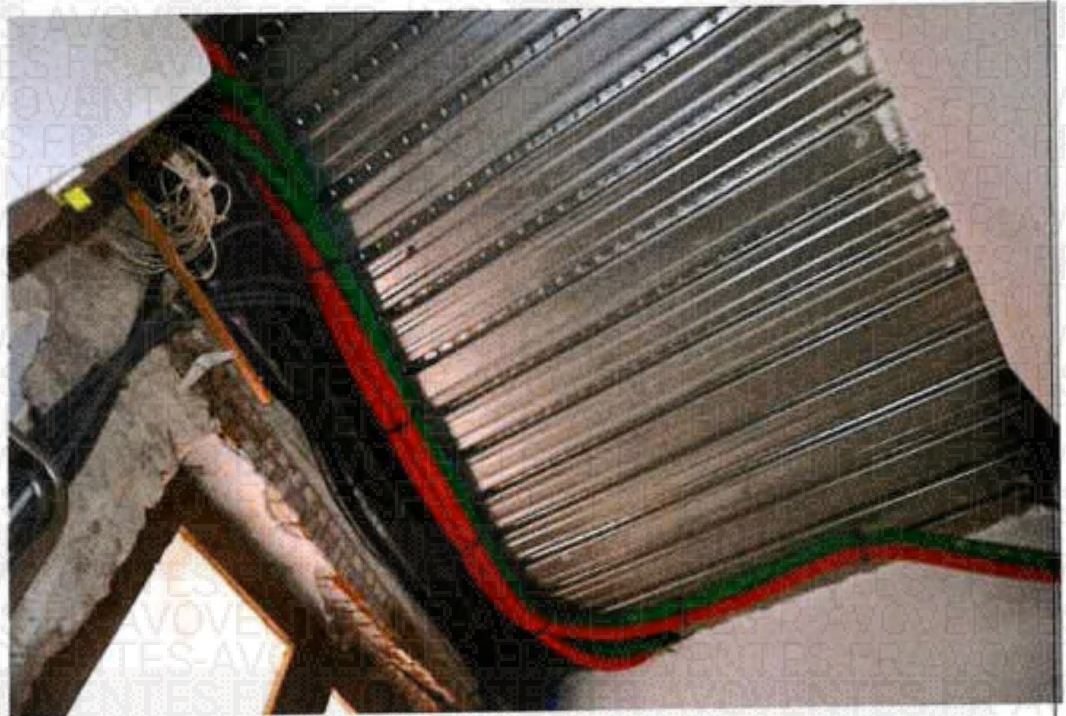
- Entrée commune rdc : Hall.

Le revêtement de sol est constitué de carreaux et plinthes céramique, peinture murale, il n'y a pas d'habillage en plafond.

Les goulottes sont apparentes, boîtier EDF et compteur Linky avec disjoncteurs pour chaque logement. Il existe un éclairage avec une applique. Interrupteur dans l'escalier de montée.



Cliché certifié 13



Cliché certifié 14



Cliche certifié 15

Il existe un Compteur d'eau individuel pour chaque logement avec une vanne d'arrêt.

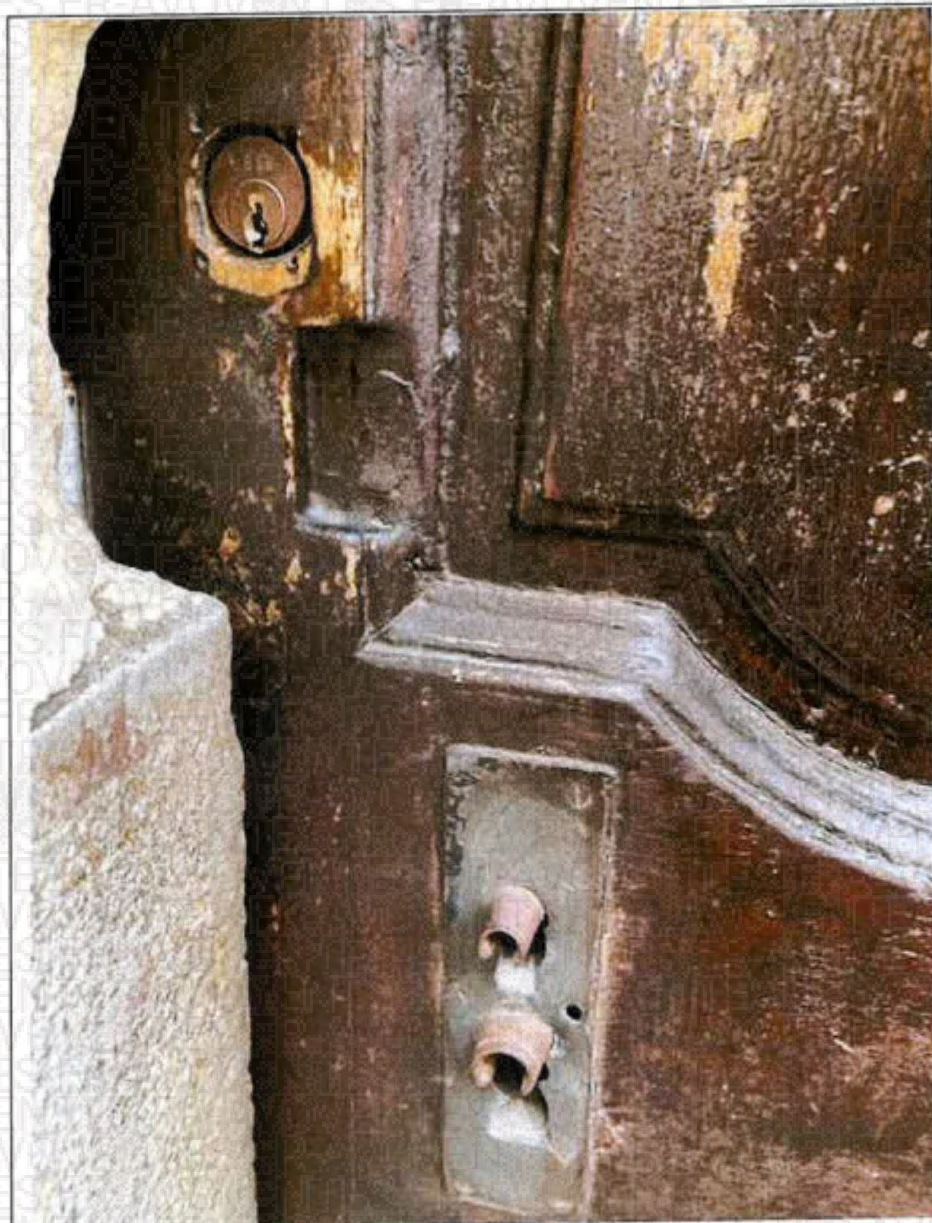


Cliche certifié 16

La porte d'entrée commune est en bois, en état d'usage avec un linteau vitré. Elle est équipée d'un verrou.

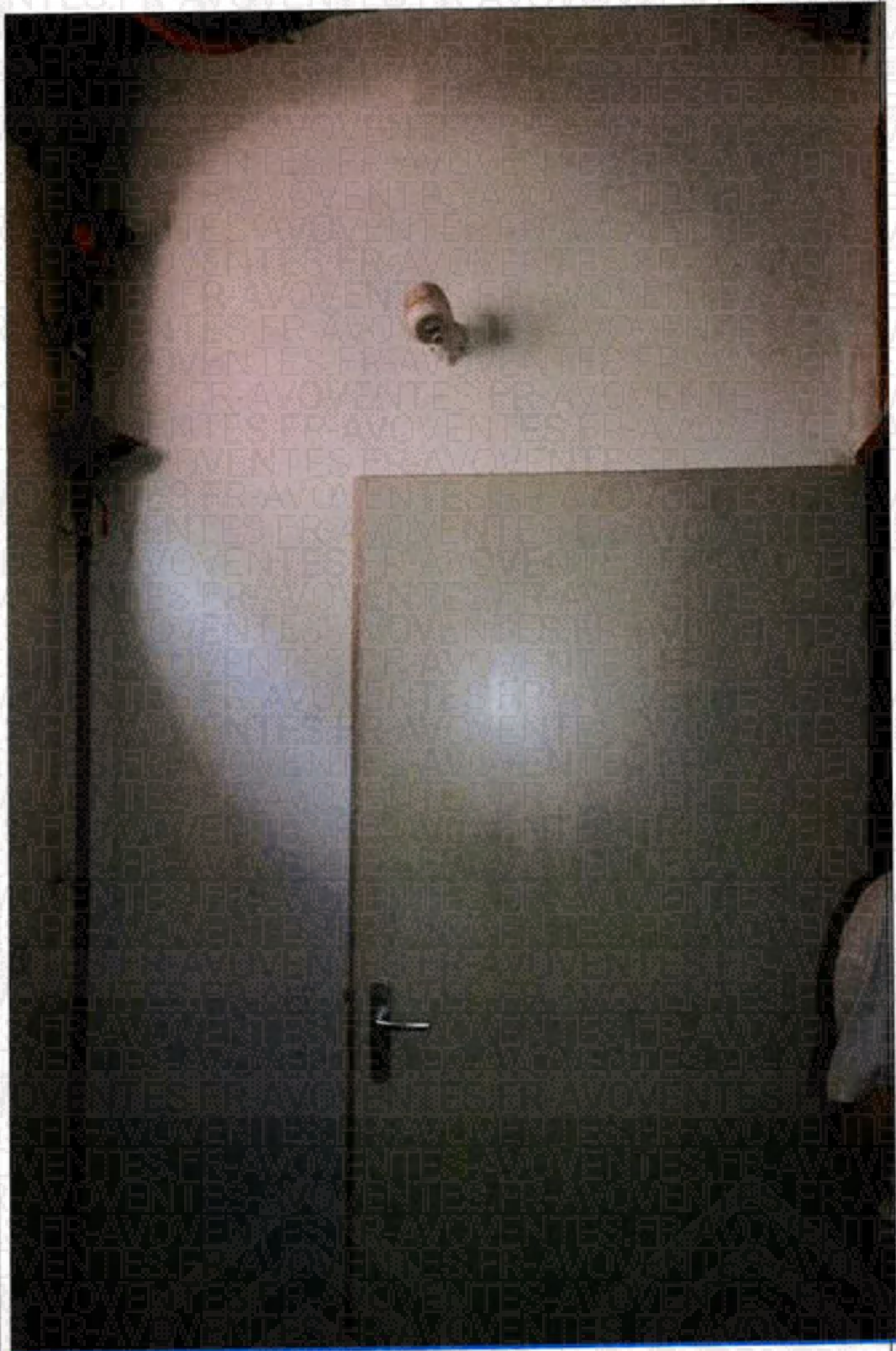


Cliche certifié 17



Cliché certifié 18

La cage d'escalier est fermée du hall d'entrée par une porte de communication.



Cliché certifié 19

Dans l'entrée, il existe à droite de la cage la porte d'un autre logement (rez-de-chaussée).



Gliché certifié 20

Dans la cage d'escalier, du rez de chaussée au premier étage.

Les marches sont couvertes de céramique, nez de marche en bois, peinture sur mur de cage, peinture sur plafond, rampe avec main courante, poutre apparente en bois.

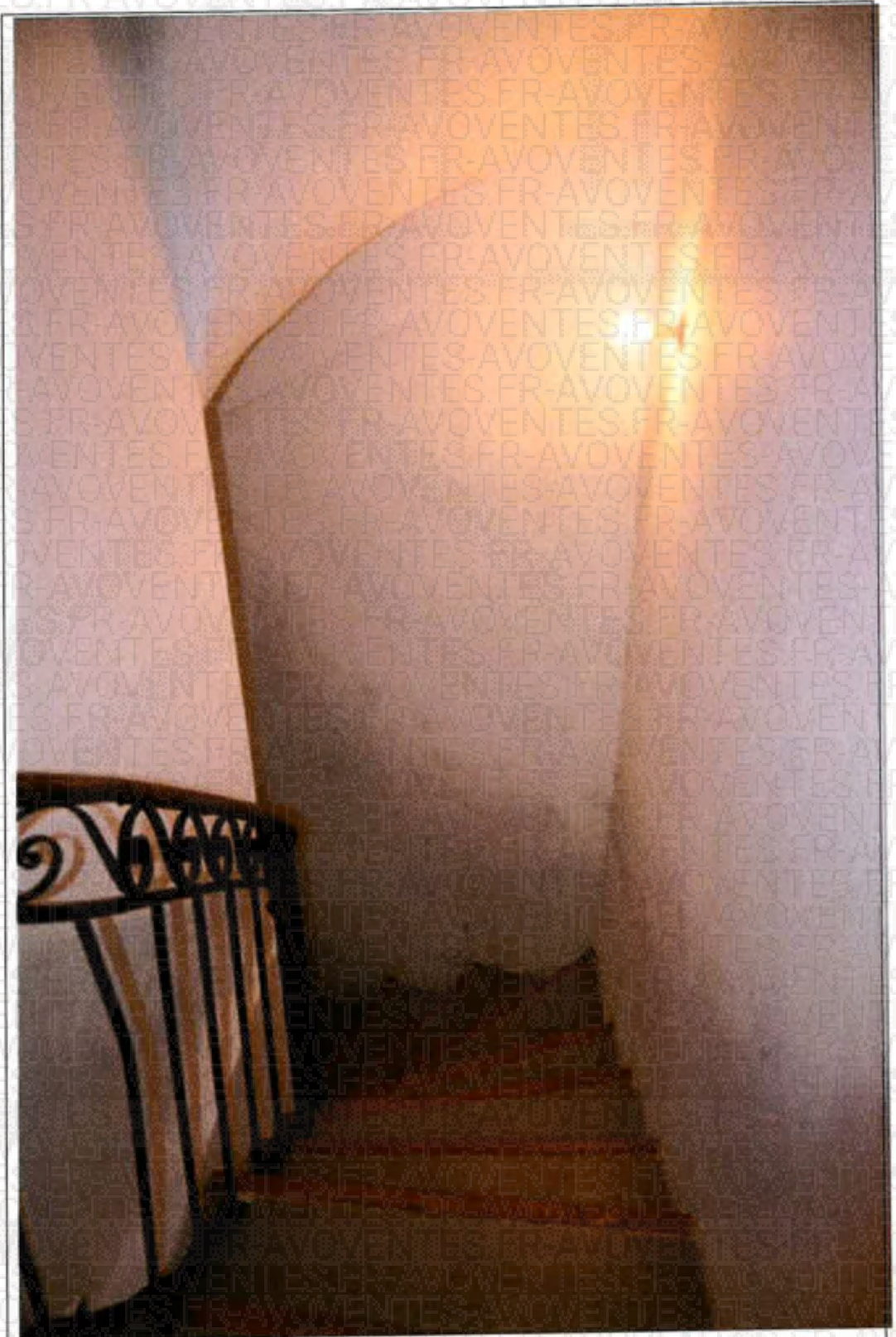
L'ensemble est en bon état général.

La cage est éclairée.

Il n'y a pas de plinthes.



Cliche certifié 21



Cliché cartifié 22

- Palier du 1^{er} étage:

Une applique électrique sur le palier et dans la cage avec un boîtier électrique.

La porte palière est couverte de vernis ou de lasure à l'extérieur et de peinture de couleur bleue sur la face interne. Elle est équipée d'un cylindre et d'une poignée.

(Cliché du palier pris à partir du logement).



Il existe à côté de la porte palière du logement du 1^{er} étage, une deuxième porte palière qui permet d'accéder à l'appartement du deuxième étage qui est fermée à clé. Il s'agit de la porte privative au 3eme et dernier lot de l'immeuble.



Cliché certifié 24

B / Lot privatif numéro 2.

Photographies de la rue de la Ciotat prises à partir du logement (premier étage de l'immeuble) :



Clicné certifié 25



Cliche certifié 26



Cliché cartifié 27

Vue façade Nord par la fenêtre de la chambre :



Cliché cartifié 28



Cliche certifié 29



Cliche certifié 30

Composition :

Le logement de type 2 est composé d'une pièce de vie ouvrant sur la rue avec une cuisine ouverte, une entrée, un dégagement, une salle d'eau, des toilettes séparées et une chambre ouvrant sur la facade arrière.

Selon l'acte authentique, le vendeur avait signalé à l'acquéreur deux chambres.

Je ne constate qu'une chambre qui est une grande chambre.

Le bail ne fait mention aussi que d'une chambre.

Descriptif du bail.Désignation des locaux

Type d'habitat : un appartement dans un immeuble collectif

Adresse du logement : 9, rue de la Clotat - 13260 Cassis

Etage(s) : 1er étage (seul sur le palier)

Identifiant fiscal du logement : 46 62 161 511 378

Régime juridique : immeuble soumis au régime de la copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 2 représentant un / troisièmes (1 / 3 èmes) des parties communes générales.

Description :

Un appartement de type 2 composé d'un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau et un wc indépendant.

Surface habitable : 35,36 mètres carrés

Nombre de pièces principales : 2

Date ou période de construction : Avant 1949

Autres parties du logement : /

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée

Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Aucun

Chauffage / eau chaude :

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel électrique

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

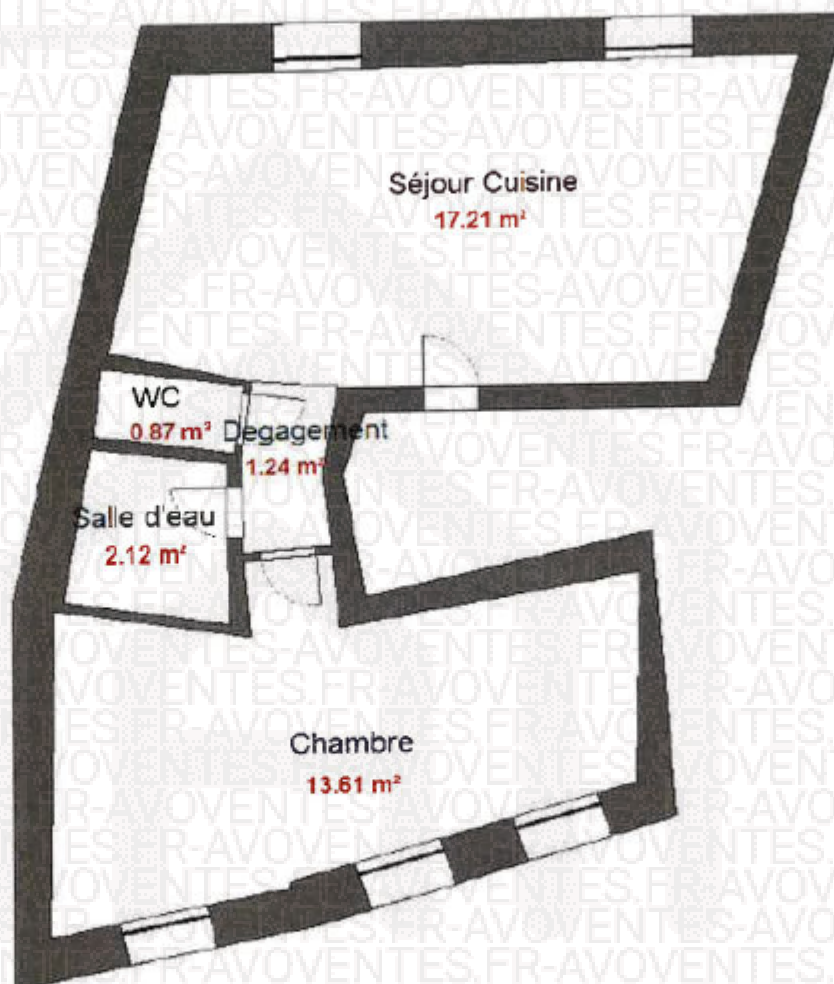
Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

L'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués est équipé :

- d'un interphone

Plan de BCP :

Schéma



La superficie : 35.05 m² (rapport BCP).

-Revetements.

Il existe des panneaux de placoplâtre pour les cloisons recouvertes de peinture dans toutes les pièces.

Panneaux de cloisons recouvertes de peinture en plafond.

Sol : parquet dans la chambre et carrelage de sol dans les autres pièces.

Le chauffage :

Il s'agit d'un appareil électrique de chauffage avec fluide caloporteur programmable datant de la rénovation du logement.

Le logement est équipé d'un détecteur de fumée.

Le logement est en bon état général.



Cliché certifié conforme à l'original 31

L'eau chaude est produite par un ballon (chauffe-eau).



Cliché certifié conforme à l'original 32

- **Pièce de vie :**

En bon état général

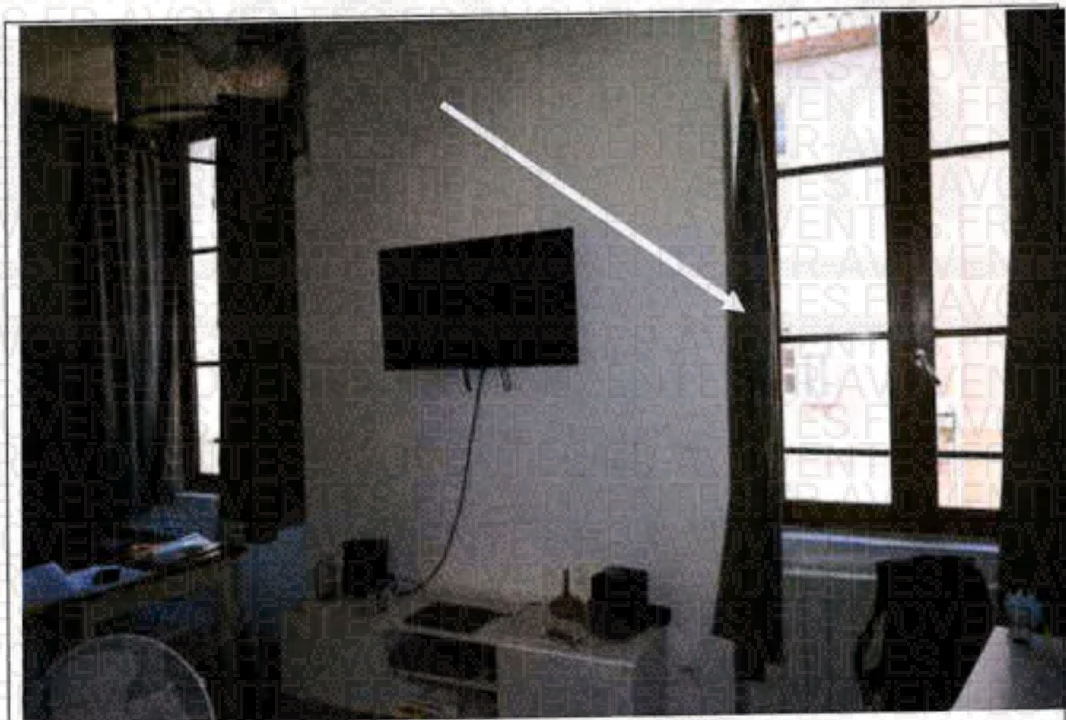
Revêtement : carreaux de sol céramique, plinthes en céramique, avec de la peinture murale et peinture plafond



Cliché certifié conforme à l'original 33

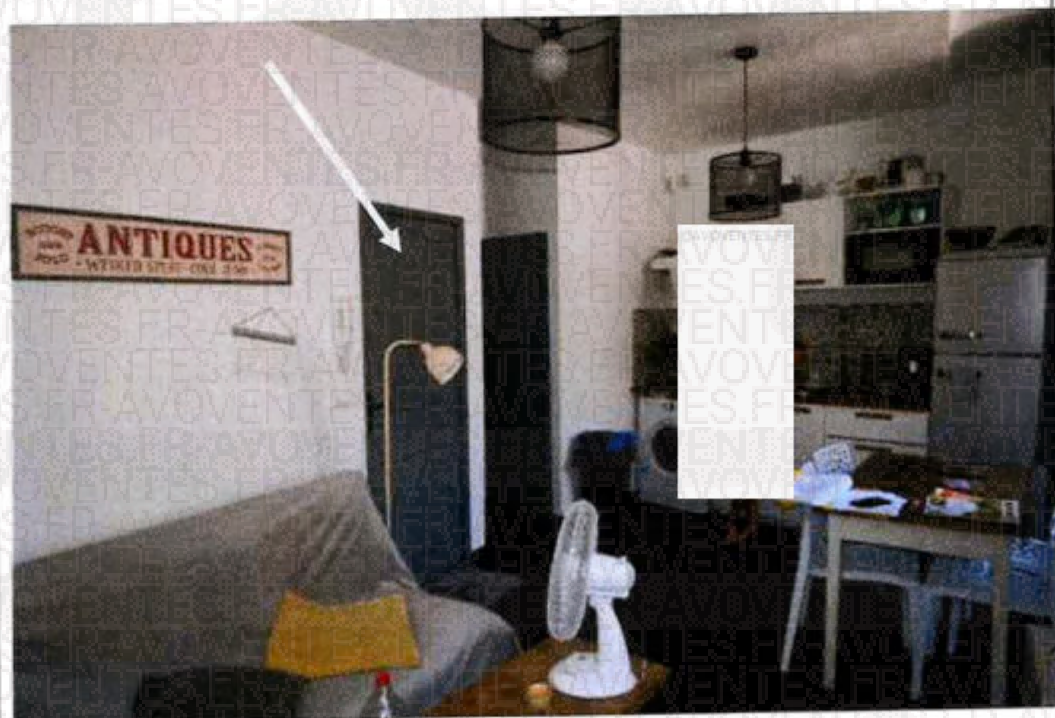
Menuiserie :

Une fenêtre double vitrage avec un châssis en bois avec poignée, un aérateur, des tringles avec double rideau et deux volets.



Clicné certifié conforme à l'original 34

Il existe une porte de communication par l'entrée palière en bois peinte, une poignée plaque de propreté, serrure sans clé



Clicné certifié conforme à l'original 35

Électricité :

Je constate un interphone, interrupteurs, prises électriques, appareil de chauffage, prise téléphone, une applique, un plafonnier avec douille et ampoule.

Mobilier : s'agissant d'un bail meublé INVENTAIRE COMPLET EN PAGE 24-25

Il existe un canapé, trois coussins, une table basse en bois, un fauteuil, un meuble bas avec deux étagères, un téléviseur mural Philips, un ventilateur

- **Cuisine ouverte**

Revêtements:

Carreaux de sol céramique, plinthes céramique, peinture murale et peinture plafond



Cliché certifié conforme à l'original 36



Cliché certifié conforme à l'original 37

Menuiserie.

Une fenêtre double battant, double vitrage, châssis bois avec poignée, tringle avec double rideau et deux volets en bois

Électricité :

Prises, un plafonnier avec douille et ampoule

Équipement : INVENTAIRE COMPLET EN PAGE 24-25

Plan de travail avec plateau en bois, un évier, un bac, un égouttoir en inox, un robinet mitigeur, une plaque à induction Frionor, une hotte aspirante et éclairante de marque Faure

Le locataire m'indique que le four lui appartient.

Le four à micro-ondes appartient au propriétaire

Il existe trois placards bas, deux tiroirs, deux placards hauts avec étagère, de la vaisselle : un lot de verre tasse, petites assiettes ustensiles plastique, des plats, six assiettes creuses, six petites assiettes, six grandes assiettes, 5 casseroles, couverts, passoire, frigo californiana, machine à laver Beko. Je constate une table avec quatre chaises

L'équipement et mobilier sont aussi en bon état général.

Je constate simplement quelques traces d'usures en périphérie du bac.



Cliché certifié conforme à l'original 38



Cliché certifié conforme à l'original 39



Cliché certifié conforme à l'original 40

- **Dégagement :**

Revêtements :

Carreaux de sol et plinthes en céramique, peinture murale, peinture plafond



Cliché certifié conforme à l'original 41



Cliché certifié conforme à l'original - 42

Électricité :

Il existe un tableau électrique disjoncteur Schneider, un interrupteur et une applique



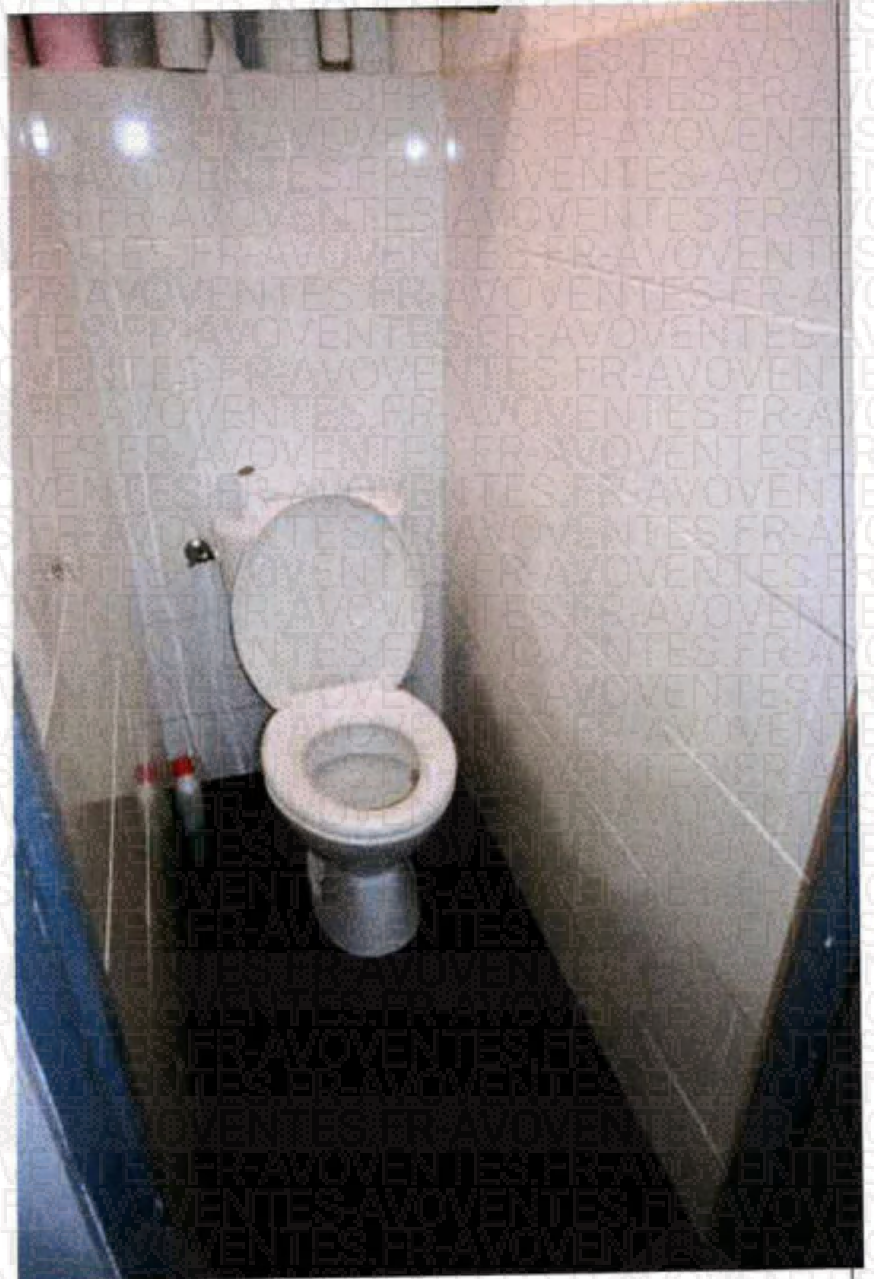
Cliché certifié conforme à l'original - 43

Egalement en bon état général

Toilettes

Revêtements :

Carrelage au sol, plinthes céramique, faïence murale avec peinture au-dessus, peinture plafond



Cliche corrigé conforme à l'original. 44

Menuiserie :

Porte de communication peinte, il manque un petit peu de peinture au niveau de la tranche, poignée plaque de propreté, cuvette de toilette, abattant couvercle, robinet d'arrêt, un rideau vénitien.

Électricité :

Chauffe-eau Atlantic 150 L, interrupteur, arrivée électrique au plafond, douille et ampoule



Cliche certifié conforme à l'original 45

Salle d'eau :**Revêtements:**

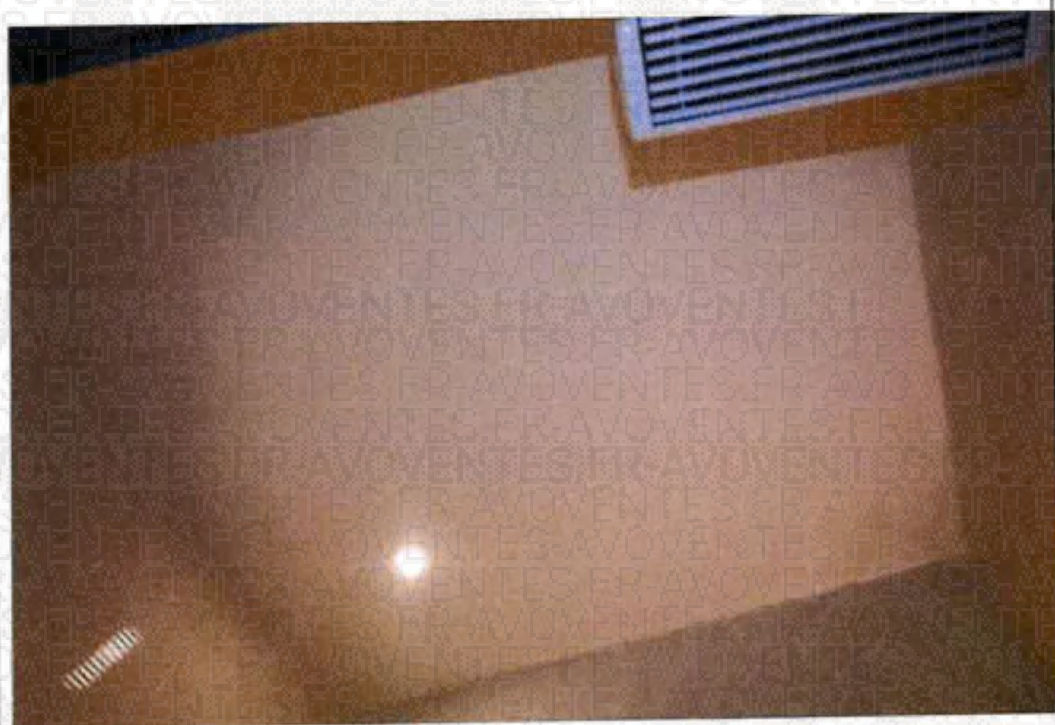
Carreaux de sol céramique, je constate de la céramique sur toute la hauteur murale, peinture en plafond.



Cliché certifié conforme à l'original 46

Électricité :

Applique lumineuse cinq feux, interrupteur double, un spot lumineux en plafond au-dessus du receveur de douche, petit appareil de chauffage d'appoint applimo, une prise électrique



Cliché certifié conforme à l'original 47

Menuiserie :

Porte de communication peinte, poignée plaque de propreté serrure sans clé, peinture un peu en état d'usage

Équipement : INVENTAIRE COMPLET EN PAGE 24-25

Vasque mitigeur sur un meuble plateau en bois avec étagère en bois, un miroir au-dessus avec cadre en bois avec une tablette



Cliché certifié conforme à l'original 48

Il existe un porte serviette.

Une cabine de douche avec une porte coulissante, receveur, bouchon de bonde, mitigeur flexible, douchette, barre de douche.

La pièce est encore en bon état général.



Cliché certifié conforme à l'original 49

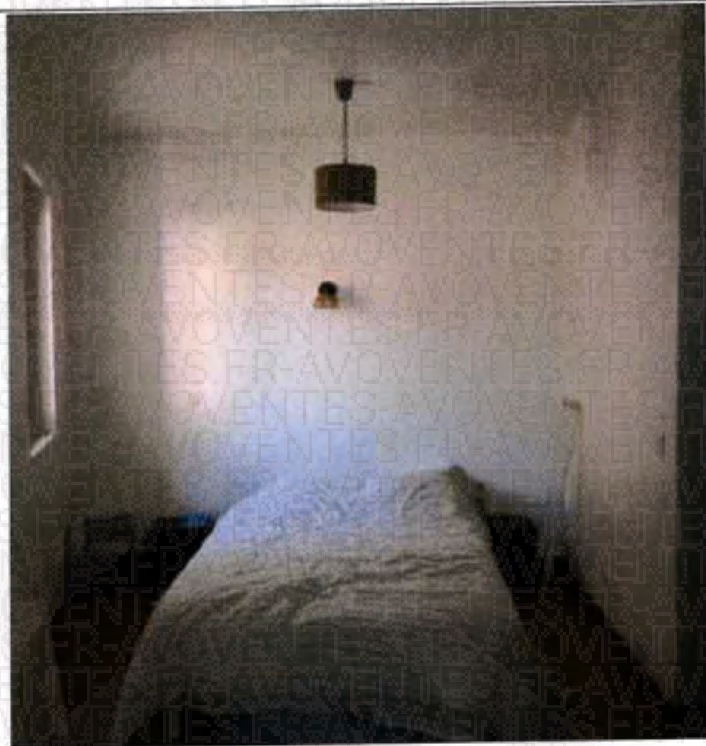


Cliché certifié conforme à l'original 50

- **Chambre :**

Revêtements:

Parquet de sol, plinthes en bois, peinture murale sur panneaux de cloisons, peinture plafond.



Cliche certifié conforme à l'original 51.

Électricité :

Interrupteur, deux arrivées électriques en plafond, plafonnier

Prise télévision, un appareil de chauffage électrique.



Cliche certifié conforme à l'original 52.

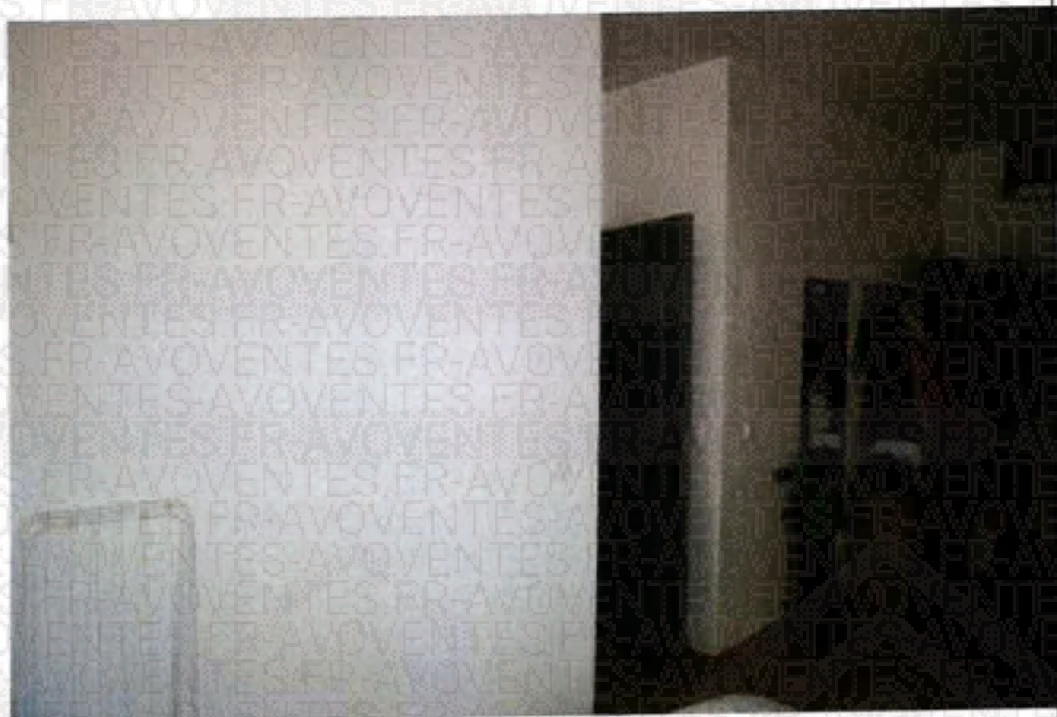
Menuiserie :

Trois fenêtres, un battant châssis bois avec poignée, volets en bois avec crochet.



Cliche certifié conforme à l'original 53

Porte de communication peinte avec poignée.



Cliche certifié conforme à l'original 54

Mobilier :

Un lit, deux petits caissons servant de table de nuit, un siège en bois, un miroir, un aspirateur, des éléments de rangement à caisson en bois et tringles, un caisson bas à étagère, une planche à repasser, un étendoir.



Cliche certifié conforme à l'original 55



Cliche certifié conforme à l'original 56

III - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Le bien est loué actuellement à usage d'habitation principale en vertu d'un contrat de bail en cours .

Il s'agit d'un bail meublé.

Le bail meublé a été conclu le 18/02/2025 avec effet à compter du 18 février 2025, pour une durée d'un an, reconductible tacitement à son terme pour la même durée et dans les mêmes conditions.

Le gestionnaire du logement est l'agence CASTELLAS IMMOBILIER, 34 rue de l'Arène à CASSIS.

Le proces-verbal descriptif a été régularisé en présence du locataire du logement qui ne s'est pas opposé à la régularisation du proces-verbal descriptif ni à la prise de clichés photographiques.

Le rencontre ce jour le locataire

m'indique que le poste de travail est la villa Madie à CASSIS, qu'il touche 1600€ net par mois.

Il s'agit d'un bail meublé avec loyer à hauteur de 900 € mensuel, charges comprises, la taxe d'enlèvement des ordures managères étant en sus.

Le locataire me rappelant qu' il règle la facture d'électricité.

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de huit cent soixante-dix euros (870 €) et le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de trente euros (30 €), soit 900 € mensuels.

Le total des charges est estimé à 700 € annuelles locatives et propriétaire.

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel électrique

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

Noms de la CAUTION :

Leur adresse mail et leur numéro de téléphone sont précisés dans le contrat de bail.

Le descriptif des meubles est inventorié dans le bail :

IV – AUTRES RENSEIGNEMENTS

I n'y a pas spécifiquement de charges de copropriété pour le lot n° 2.
contacté par l'étude m'indique que les 30 Euros mensuels demandés
au locataire du lot numéro 2 correspondent aux factures d'eau et au montant de la taxe sur les
Ordures Ménagères.
Le montant de la Taxe foncière (Ordures ménagères comprises) affecté au lot 2 est de 500 €
environ m'indique
m'indique être le syndic bénévole de l'immeuble en copropriété.

oOo

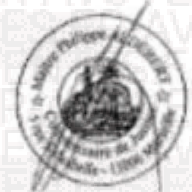
Les personnes requises, ayant assisté aux opérations, ont signé le présent procès-verbal.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées
au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit
qui comprend 53 feuillets et 56 clichés photographiques que je certifie conformes à l'original.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a
débuté le PREMIER JUILLET 2025 à 9H10, pour se terminer le PREMIER JUILLET 2025 à
11 h 00, pour une durée de 1 h 50 minutes.

Philippe ALDEBERT



PHILIPPE ALDEBERT
COMMISSAIRE DE JUSTICE



**PROCES
VERBAL
DE
CONSTAT**

5 RUE SYLVAÛFLE
13006 MARSEILLE

tél. 0491 378 800
fax. 0491 816 470

mail aldebert.philippe@orange.fr