



ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DE SUPERFICIE SUR ORDONNANCE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DEUX FEVRIER

À LA REQUÊTE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION (FCT) CASTANEA, , ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le n°552 120 222, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 août 2020, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier, contenant celle détenue contre

Ayant pour avocat SCP ROUSSEL - CABAYE, constitué pour le présent et ses suites

AGISSANT EN VERTU DE :

une copie exécutoire dressée par Maître Gabriel MALAUZAT, Notaire associé à Marseille, en date du 18 décembre 2015, contenant acte de prêt de la Société Générale

Et suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 01/12/2023, resté sans effet depuis plus de huit jours ;

En l'état de précédents accredits infructueux, porteurs d'une ORDONNANCE datée du 9 janvier 2024, rendue par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Marseille, nous autorisant à réaliser le procès-verbal descriptif et de superficie avec si besoin l'assistance de la force publique, d'un serrurier et d'un homme de l'art,

Nous, Philippe ABEILLE, commissaire de justice associé de la SCP P.ABEILLE - R.GASCOIN, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à Marseille, dont le siège est 4, Rue Stanislas Torrents 13006 MARSEILLE

Je me suis rendu ce jour 13 avenue Roquefavour, Marseille (13015), accompagné de serrurier, et des forces de l'ordre représentées par madame afin de procéder à la réalisation du procès-verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers appartenant à monsieur désignés comme suit :

DESIGNATION

Une maison à usage d'habitation composée au rez-de-chaussée d'un garage, et à l'étage d'une pièce à vivre, une salle de bains, balcon et combles,

Située à MARSEILLE (15^{ème} arrondissement), Quartier Saint Antoine, Avenue de Roquefavour, figurant au cadastre de ladite commune section 904 L n°437 lieudit « 13 AV DE ROQUEFAVOUR » d'une surface de 00ha 01a 25ca.

DESCRIPTION

Personne ne répondant à nos appels, nous demandons à monsieur le serrurier de nos ouvrir.

Portail ouvert, personne ne répondant à nos appels, nous demandons à monsieur le serrurier de nous ouvrir la porte d'accès à l'immeuble.

En cours d'ouverture, nous rencontrons monsieur petit cousin, ainsi présenté et déclaré, à qui nous déclinons nos noms, qualité, et l'objet de notre mission, et lui signifions sur l'instant

copie de l'ordonnance en pied de requête dont nous sommes porteur. Mission que monsieur accepte, nous ouvrant et nous précédant en tous lieux.

LES LIEUX SONT ENTIEREMENT MODIFIES.

Le rez-de-chaussée correspond aujourd'hui à une courette et le garage est transformé en habitation, qui comprend un séjour/cuisine, un dégagement, un WC avec lave-main, une salle de douche et deux chambres.

À l'étage, par une porte d'accès immeuble extérieur sur avenue, un dégagement puis un escalier raide, on accède à un appartement au 1^{er} étage, qui comporte une entrée, un WC, une salle de douche, deux chambres et un salon/salle à manger avec coin cuisine.

Rez-de-chaussée :

On y accède par un portail voiture à deux battants, une courette recouverte d'une dalle en ciment, et une porte d'accès immeuble, le tout entièrement clôturé.

Séjour/coin cuisine :

On y accède par la porte d'accès immeuble sus-décrite. Il mesure 24,60 m². Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Il est équipé d'une cuisine avec éléments bas et suspendus, ainsi qu'un évier encastré.

L'ensemble est éclairé par une petite fenêtre avec volet roulant, et une large porte-fenêtre à deux battants, avec volets roulants, sur la courette.

Il est chauffé par convecteur.

Chambre 1 :

On y accède du séjour sus-décrit par une porte face droite.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture. Elle est éclairée par une fenêtre avec volet roulant sur un passage et chauffée par convecteur.

Elle mesure 11,27 m².

Elle comporte aussi un placard, avec un chauffe-eau mesurant 1,35 m² pour une hauteur supérieure ou égale à 1,80m.

Dégagement :

On y accède du séjour susvisé par une porte face gauche.

Il mesure 3,12 m². Les lieux sont carrelés, et les murs et plafond recouverts de peinture.

WC :

On y accède du dégagement sus-décrit par une porte sur notre droite.

Il mesure 1,81 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Il est équipé d'un WC cuvette avec effet d'eau.

Chambre 2 :

On y accède du dégagement par une première porte sur notre gauche.

Elle mesure 11,16 m².

Le sol est recouvert de carrelage et les murs et plafond de peinture.

Elle est chauffée par convecteur et est éclairée par une fenêtre avec volets sur l'avenue.

Salle d'eau.

On y accède du dégagement susvisé par la deuxième porte sur notre gauche.

Le sol est recouvert de carrelage et les murs et plafond de peinture.

Elle est équipée d'une douche et d'un lavabo sur un petit placard.

Elle mesure 3,97 m².

Elle est éclairée par une fenêtre avec barreaux sur l'avenue.

Les lieux sont déclarés occupés par monsieur et madame @AVOVENTES.FR à titre gratuit, sans qu'ils ne nous en justifient.

Premier étage : LES LIEUX SONT MODIFIES EN HABITATION

On y accède par une porte d'accès immeuble extérieure localisée dans l'avenue Roquefavour, un dégagement, un escalier raide, et une porte à l'étage.

Salon/salle à manger/cuisine :

On y entre par le haut des escalier et une porte.

Il mesure 30,31 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Il est éclairé par une fenêtre avec volets sur l'avenue et une porte-fenêtre avec volets sur balcon/terrasse.

Le coin cuisine est équipé d'un plan de travail avec placard bas et évier encastré.

Il est équipé d'une climatisation réversible, et d'un convecteur.

Salle d'eau :

On y accède du salon par une porte face. Elle mesure 3,65 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs de carrelage et de peinture et le plafond de peinture.

Elle est équipée d'un lavabo avec placard et d'une cabine de douche

WC :

On y accède du salon par une porte face droite.

Ils mesurent 3,26 m².

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et le plafond de peinture.

Il est équipé d'un chauffe-eau et d'un WC suspendu avec lave-main.

Chambre 1 :

On y accède du salon par une troisième porte.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs et plafond de peinture.

Elle mesure 11,87 m².

Elle est chauffée par convecteur, et est éclairée par une porte fenêtre avec volet, sur balcon.

Chambre 2 :

On y accède du salon par une troisième porte.

Le sol est habillé de carrelage et les murs et plafond sont peints.

Elle est éclairée par une fenêtre avec volets sur l'avenue et elle est chauffée par convecteur.

Elle mesure 11,62 m².

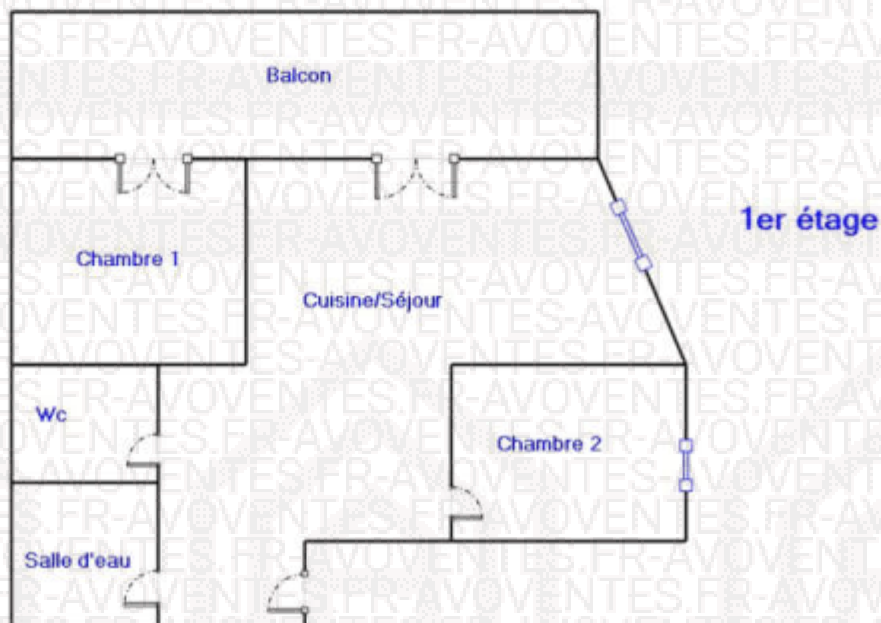
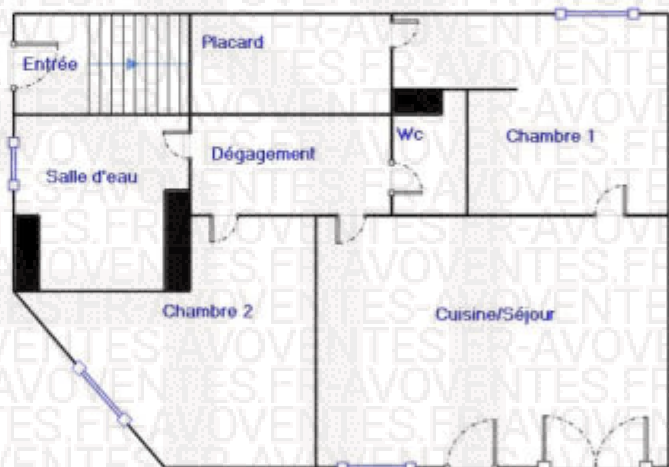
Il nous est précisé et déclaré que ce niveau est occupé à titre gratuit par monsieur frère du débiteur, sans en justifier.

L'ensemble du bâtiment est à l'état usagé, sans réel désordre notable, voire en travaux.

À l'issue de nos diligences, les lieux sont refermés.

CROQUIS DE LOCALISATION

Rez-de-chaussée



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

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Balcon	0	2,4	

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Cuisine/Séjour	24,6	24,6	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Chambre 1	11,27	11,27	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Dégagement	3,12	3,12	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Wc	1,81	1,81	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Placard	1,35	2,11	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé. Hauteur inférieure à 1,80m
RDC - Salle d'eau	3,97	3,97	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Chambre 2	11,16	11,16	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé
RDC - Entrée	1,66	6,98	Sur le descriptif du bien il apparaît que ces pièces sont un garage qui a été aménagé. Surface de marche
1er étage - Cuisine/Séjour	30,31	30,31	
1er étage - Salle d'eau	3,65	3,65	
1er étage - WC	3,26	3,26	
1er étage - Chambre 1	11,87	11,87	
1er étage - Chambre 2	11,62	11,62	

Superficie habitable en m² :

Surface habitable totale : 119,65 m² (cent dix-neuf mètres carrés soixante-cinq)
Surface au sol totale : 125,73 m² (cent vingt-cinq mètres carrés soixante-treize)

SITUATION LOCATIVE

Les lieux sont occupés pour le premier lot, en rez-de-chaussée, par monsieur et madame à titre gratuit, sans qu'ils ne nous en justifie, et à l'étage, pour le deuxième lot, par monsieur qui n'en justifie pas non plus.

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal en deux originaux sur 5 pages, auquel j'ai annexé 20 photographies et une copie de plan cadastral pour faire et valoir ce que de droit.

Cout du présent acte

DROIT FIXE (A.444-3)	517,33
S.C.T. (A.444-48)	7,67
PRODUIT HORS TAXES	525,00
MONTANT TVA	105,00
MONTANT NON SOUMIS A TVA	
TOTAL TTC	630,00





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6

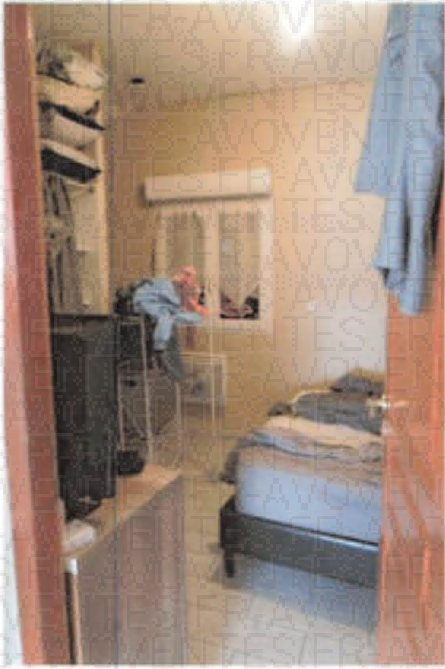


Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

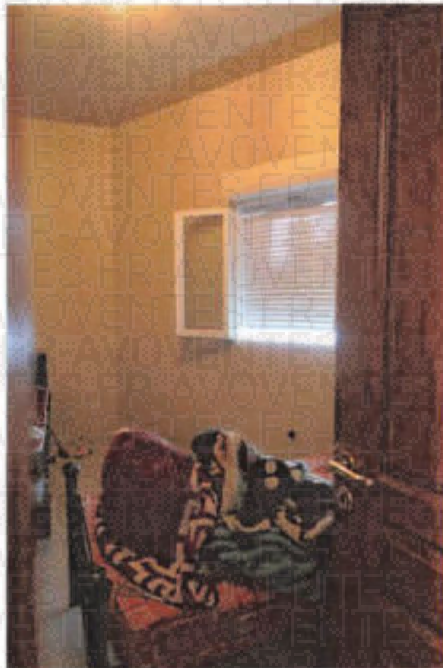


Photo 11

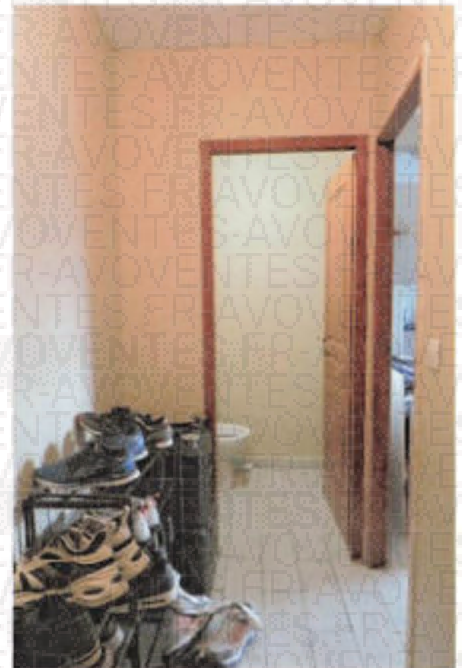


Photo 12

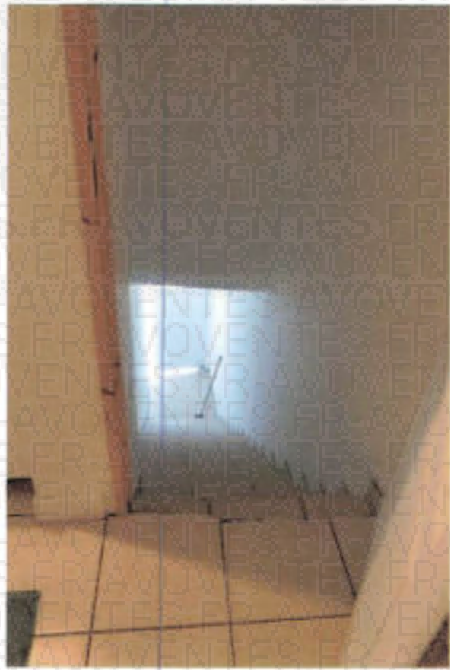


Photo 13

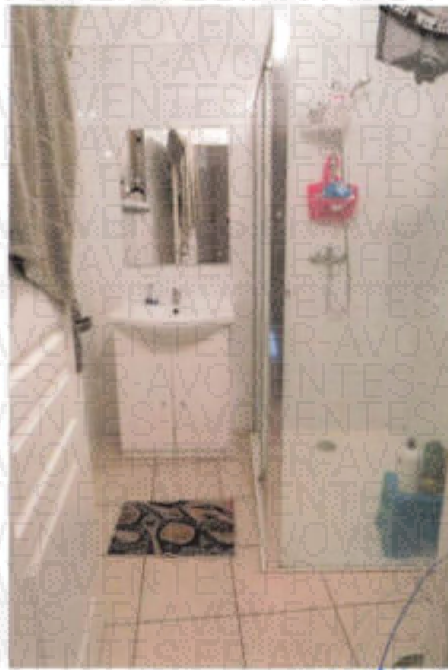


Photo 14



Photo 15

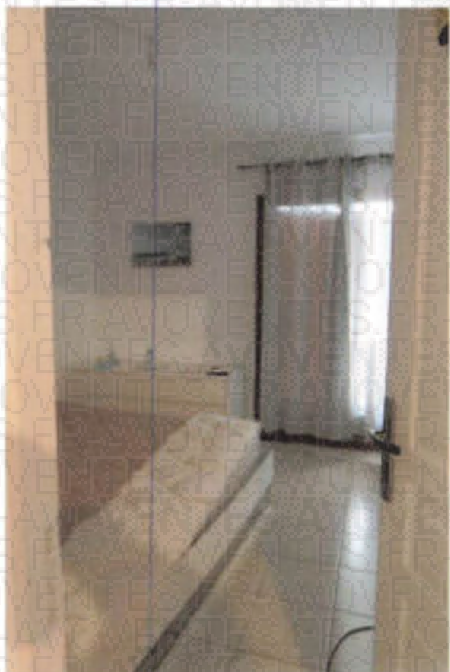


Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20

Handwritten blue scribbles and a signature-like mark.