



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DE SUPERFICIE SUR ORDONNANCE


L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE JEUDI VINGT ET UN AOUT

A LA REQUÊTE DE :

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, Banque, au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de Paris B sous le n° 542 029 848, ayant son siège social 182 avenue de France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Directeur général, domicilié en cette qualité audit siège,

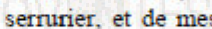

Ayant pour avocat constitué pour le présent et ses suites Maître Jeanne GIRAUD (Cabinet ROUSSEL CABAYE & Associés), du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11/a rue Armény, (13006) MARSEILLE,



AGISSANT EN VERTU :

un acte contenant prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de  reçu par Maître Olivier BONHOURE, notaire associé à Marseille, le 06/12/2012.

Et suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 29/07/2025 resté sans effet depuis plus de huit jours ;

Je, Romain SPITERI, Commissaire de Justice Associés de la SCP R.GASCOIN – R.SPITERI, titulaire d'un office de Commissaire de Justice Associés à Marseille, dont le siège est 4 rue Stanislas Torrents, 13006 MARSEILLE

Je me suis rendu ce jour 36 avenue de Saint Just 13004 MARSEILLE, accompagné de l'entreprise AD SERRURES ET FERMETURES,  serrurier, et de messieurs 

témoins rémunérés, et de  diagnostiqueur, afin de procéder à la réalisation du procès-verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers appartenant à  désignés comme suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13004), quartier des Chartreux, 36 avenue de saint Just, cadastré lieudit « 36 AV SAINT JUST » section 816 A n°4 pour 1a 70 ca,

Régi par :

- Un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me MARTEL-REISON, notaire à MARSEILLE el 30 décembre 1950, transcrit au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) des hypothèques de MARSEILLE le 10 janvier 1951 volume 1684 n°3.
- Et un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me MARTEL-REISON, notaire à MARSEILLE le 10 mai 1960, publié audit bureau des hypothèques de MARSEILLE le 2 juin 1960 volume 3016 n°43.

le lot numéro deux (2) :

1°) La propriété exclusive et particulière de l'appartement situé au rez-de-chaussée composé : d'une cuisine, deux chambres, une buanderie, une salle de bain avec water-closet.

2°) La jouissance avec le lot numéro UN du débarras se trouvant sous la volée d'escalier dans la cage d'escalier.

3°) Et les 34/313^{èmes} des parties communes générales.

DESCRIPTION

Le bien est un appartement situé au rez-de-chaussée côté cour de l'immeuble.

Cuisine (photo n°1 et n°2)

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte d'entrée qui donne directement dans la cuisine.

Le sol de cette pièce est revêtu de lames de parquet stratifié aspect bois, teinte claire à moyenne. Les murs et le plafond sont lisses, peints en blanc. La crédence apparaît brute avec enduit apparent, comportant des zones de peinture d'essai en vert et en beige, sans finition complète. On y trouve un évier, plaque de cuisson. Cette pièce est éclairée par des spots encastrés dans le plafond.

Salle d'eau / WC (photo n°3 et n°4)

On y accède depuis la cuisine par une porte en bois. Le sol est recouvert d'un revêtement en carrelage de grand format, teinte claire. Les murs et le plafond sont lisses, peints en blanc. On y trouve un meuble de salle de bain avec placard, miroir et robinetterie. La salle de bain accueille une cabine de douche et un water closet avec chasse d'eau. Il s'agit d'une pièce noire éclairée par une lumière artificielle.

Salle d'eau 1 (photo n°5 et n°6)

On y accède depuis la chambre n°1 par une porte en bois. Le sol est revêtu d'un carrelage. Les murs sont eux aussi recouverts de carrelage mural noir à joints clairs. Le plafond peint en blanc. Cette pièce accueille un espace douche en chantier avec robinetterie fixée au mur. L'ensemble laisse apparaître un état non achevé, laissant supposer que la pièce est en cours de travaux. Il s'agit d'une pièce noire.

Chambre 1 (photo n°7 et n°8)

On accède à cette pièce depuis la cuisine par une porte en bois. Le sol est revêtu d'un carrelage. Les murs sont peints en violet foncé, sans revêtement particulier apparent. Le plafond est lisse et peint en blanc. La pièce est encombrée par de nombreux matériaux et est inachevée. L'éclairage n'est pas fonctionnel. La lumière provient de deux ouvertures donnant sur le séjour.

Séjour et placard (photo n°9 et n°10)

On accède à cette pièce depuis la cuisine. Le sol est revêtu d'un revêtement en parquet stratifié clair. Les murs sont enduits et peints en blanc. Une ouverture en pavés de verre est présente en partie haute d'un mur. Le plafond est lisse, peint en blanc. Cette pièce est éclairée naturellement par des fenêtres et un puits de lumière de type velux.

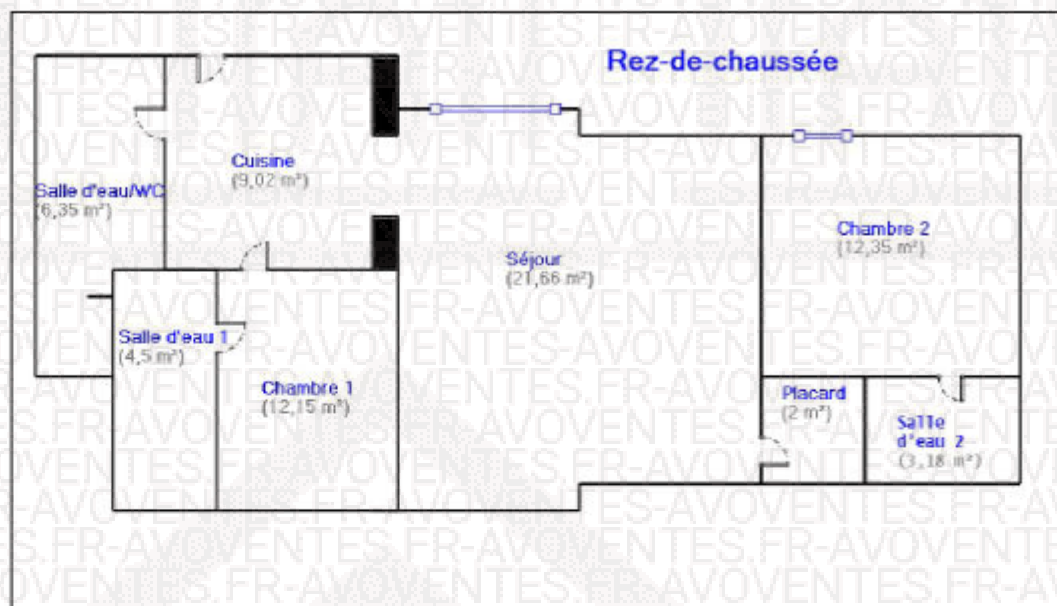
Chambre 2 (photo n°11 et n°12)

On accède à cette pièce depuis le séjour. Le sol est revêtu d'un parquet stratifié ou sol stratifié de teinte grise. Les murs et le plafond sont lisses, peints en blanc. Cette pièce est éclairée naturellement par une fenêtre.

Salle d'eau 2 (photo n°13 et n°14)

On accède à cette pièce depuis la chambre. Le sol est revêtu d'un carrelage en pierre naturelle (type travertin) de teinte beige. Les murs sont recouverts de faïence blanche dans la zone de douche. Le plafond est lisse, peint en blanc. Cette pièce accueille un cabinet de douche avec robinetterie. Une ouverture en pavés de verre est présente en partie haute d'un mur. Un chauffe-eau est également fixé au mur. Cette pièce est éclairée naturellement.

CROQUIS DE LOCALISATION



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 visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
RDC - Cuisine	9.02	9.02	
RDC - Salle d'eau/WC	6.35	6.35	
RDC - Chambre 1	12.15	12.15	
RDC - Salle d'eau 1	4.5	4.5	
RDC - Séjour	21.66	21.66	
RDC - Placard	2	2	
RDC - Chambre 2	12.35	12.35	
RDC - Salle d'eau 2	3.18	3.18	

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

Surface loi Carrez totale : 71,21 m² (soixante et onze mètres carrés vingt et un)
Surface au sol totale : 71,21 m² (soixante et onze mètres carrés vingt et un)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
RDC - Placard sous Escalier	0	0.96	

SITUATION LOCATIVE

Le bien est occupé par locataire en place, vivant seul et acquittant un loyer d'environ 450 euros mensuel.

SITUATION DU SYNDIC

Le syndic déclaré est la société SPH Immobilier sise place du Maréchal Foch n°2 13004 MARSEILLE

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal en deux originaux sur 4 pages, auquel j'ai annexé 14 photographies et une copie de plan cadastral pour faire et valoir ce que de droit.

Cout du présent acte

Honoraires	400,00 €
Transport	9,40, €
HT	409,40 €
TVA	81,88 €
TTC	491,28 €





Parcelle 4 - Feuille 816 A 01 - Commune : MARSEILLE 4EME (13)

Photo n°1



Photo n°2

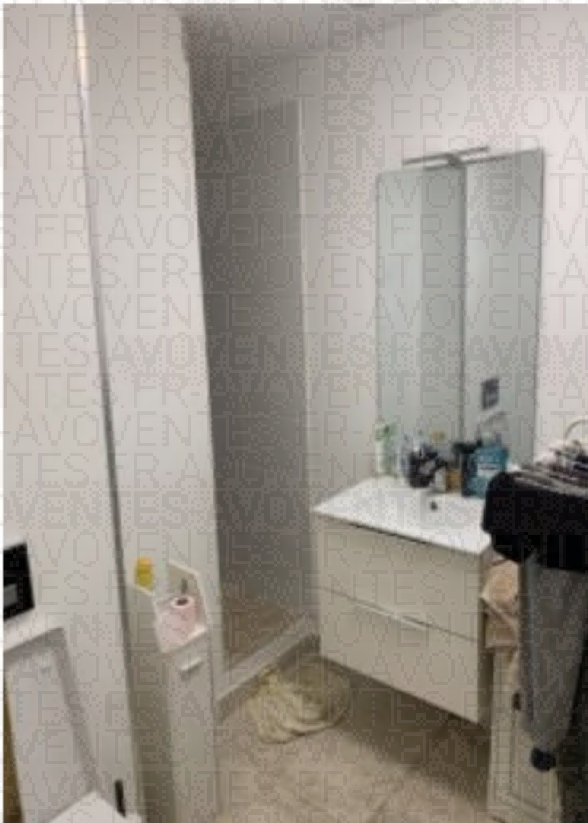
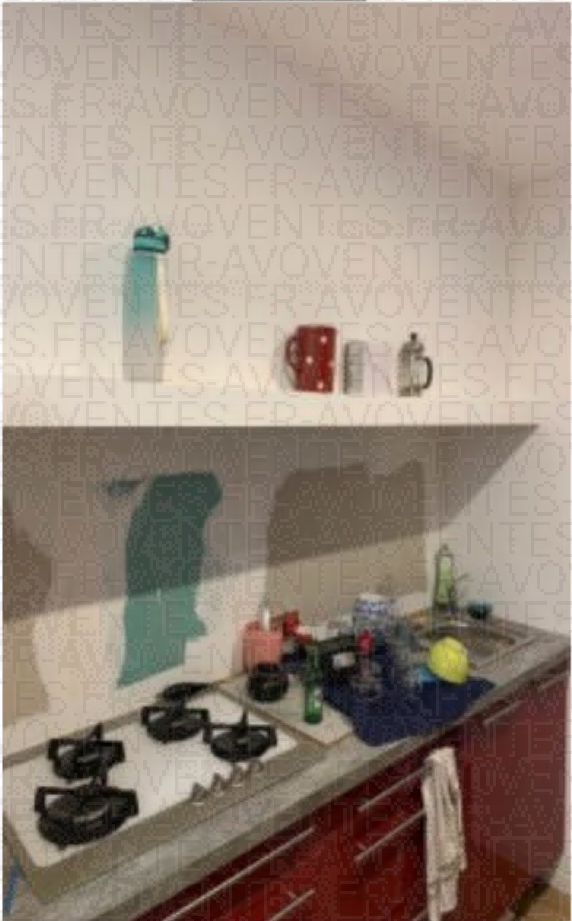


Photo n°3

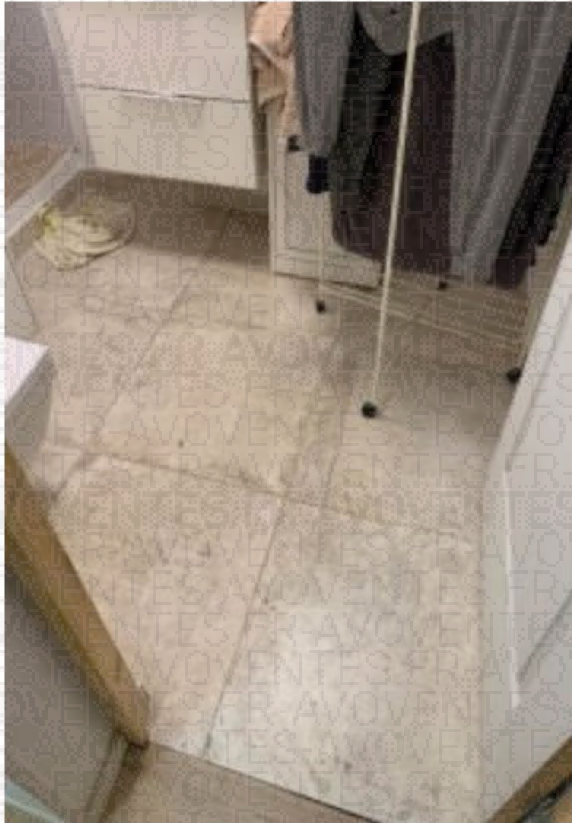


Photo n°4

Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7



Photo n°8

Photo n°9

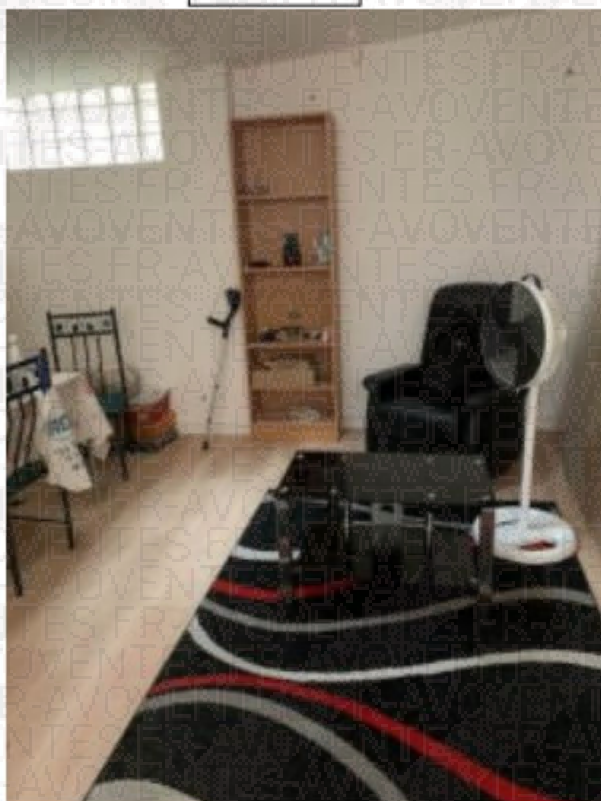


Photo n°10



Photo n°11

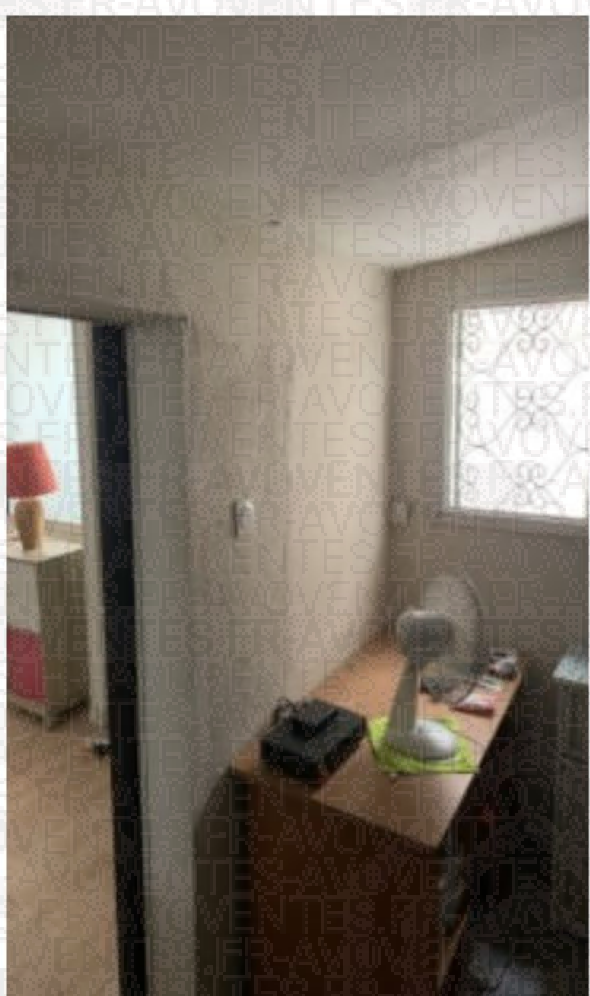


Photo n°12

Photo n°13



Photo n°14





ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DE SUPERFICIE AMPLIATIF ET RECTIFICATIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE JEUDI SEIZE OCTOBRE

À LA REQUÊTE DE :

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, Banque, au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de Paris B sous le n° 542 029 848, ayant son siège social 182 avenue de France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Directeur général, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué pour 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,

AGISSANT EN VERTU :

Un acte contenant des prêts par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de [@AVOVENTES.FR](mailto:AVOVENTES.FR) reçu par Maître Olivier BONHORE, notaire associé à Marseille, le 06/12/2012.

Et suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 29/07/2025, resté sans effet depuis plus de huit jours ;

Et à un précédent procès-verbal de description dressé en date du 21/08/2025.

Je, Romain SPITERI, Commissaire de Justice Associés de la SCP R.GASCOIN – R.SPITERI, titulaire d'un office de Commissaire de Justice Associés à Marseille, dont le siège est 4 rue Stanislas Torrents, 13006 MARSEILLE

Je me suis rendu à nouveau ce jour 36 avenue de Saint Just 13004 MARSEILLE, accompagné de serrurier, et de [@AVOVENTES.FR](mailto:AVOVENTES.FR) témoins rémunérés, et de Monsieur VOVENTES.FR diagnostiqueur, afin de procéder à la réalisation du procès-verbal descriptif et de superficie des biens et droits immobiliers appartenant à [@AVOVENTES.FR](mailto:AVOVENTES.FR)

désignés comme suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13004), quartier des Chartreux, 36 avenue de saint Just, cadastré lieudit « 36 AV SAINT JUST » section 816 A n°4 pour 1a 70 ca,

Régi par :

- Un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me MARTEL-REISON, notaire à MARSEILLE le 30 décembre 1950, transcrit au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) des hypothèques de MARSEILLE le 10 janvier 1951 volume 1684 n°3.
- Et un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me MARTEL-REISON, notaire à MARSEILLE le 10 mai 1960, publié audit bureau des hypothèques de MARSEILLE le 2 juin 1960 volume 3016 n°43.

le lot numéro deux (2) :

1°) La propriété exclusive et particulière de l'appartement situé au rez-de-chaussée composé : d'une cuisine, deux chambres, une buanderie, une salle de bain avec water-closet.

2°) La jouissance avec le lot numéro UN du débarras se trouvant sous la volée d'escalier dans la cage d'escalier.

3°) Et les 34/313^{èmes} des parties communes générales.

Je me suis rendu ce jour avec la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES pour modification et rectification de la superficie.

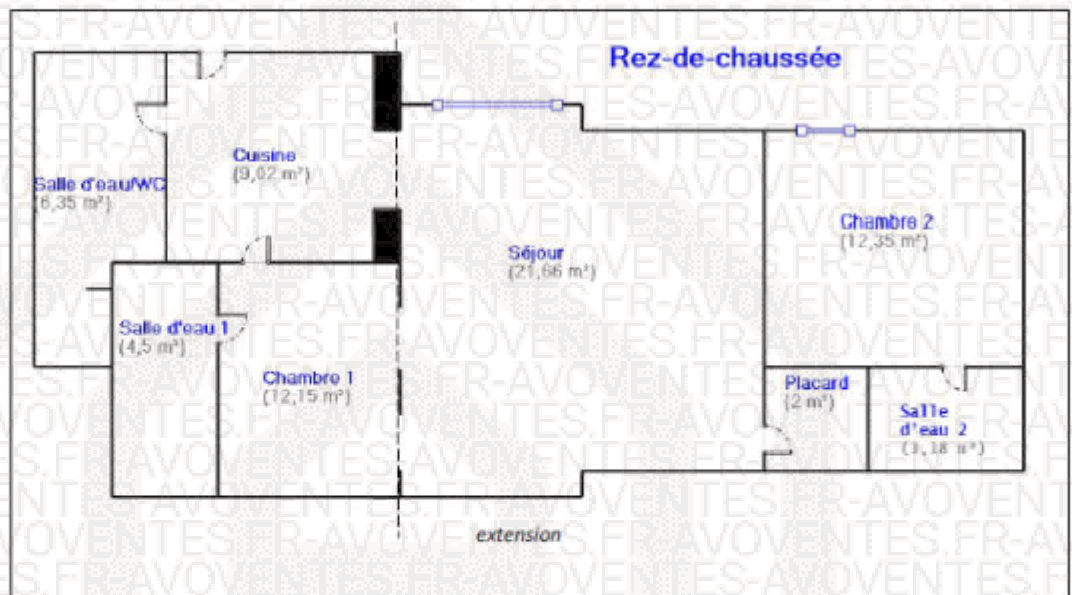
J'ai constaté sur place la présence d'une extension dans la cour dépendant de la copropriété située à l'arrière de l'immeuble. Cette extension consiste en une construction élevée d'un simple rez-de-chaussée.

En outre, une partie des pièces de l'appartement occupé par le locataire (le séjour avec placard, la chambre 2 et la salle d'eau 2) dépend de l'extension édifée dans la cour.

Je mets donc toutes réserves quant au fait que le séjour avec placard, la chambre 2 et la salle d'eau 2, situés dans l'extension, dépendent juridiquement du lot de copropriété n° 2 mis en vente.

Je rectifie donc la 3^e page de mon procès-verbal descriptif dressé en date du 21/08/2025.

CROQUIS DE LOCALISATION



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 - Cuisine	9,02	9,02	
RDC - Salle d'eau/WC	6,35	6,35	
RDC - Chambre 1	12,15	12,15	
RDC - Salle d'eau 1	4,5	4,5	
RDC - Séjour	0	21,66	
RDC - Placard	0	2	
RDC - Chambre 2	0	12,35	
RDC - Salle d'eau 2	0	3,18	

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

Surface loi Carrez totale : 32,02 m² (trente-deux mètres carrés zéro deux)

Surface au sol totale : 71,21 m² (soixante et onze mètres carrés vingt et un)

(*): visuellement, l'extension non autorisée, non officielle sur la cour, débute à partir du séjour

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
RDC - Placard sous Escalier	0	0,96	

Préalablement à toute modification ou rectification de superficie, la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES a reçu, le 18 septembre 2025, un courriel émanant de la société SPH Immobilier, syndic de la copropriété, dont le contenu est reproduit ci-après

"Nous n'avons malheureusement pas les plans rattachés au règlement de copropriété ; mais au vu du descriptif dans le règlement de copropriété et les informations des copropriétaires résidents depuis longtemps dans cette copropriété ; il semblerait qu'une extension ait été réalisée sans autorisation sur la cour arrière dont ce logement à la jouissance exclusive."

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal en deux originaux sur 3 pages, pour faire et valoir ce que de droit.

