



Recouvrez votre tranquillité



Huissiers de justice

REMUZAT & Associés
DUBAIL – G.SORINI – C.CHABAUD
F.REMUZAT – T.GENISSIEUX
REMUZAT – B.ROTH – J. CAILLAT
Commissaires de Justice Associés
J. CAILLAT

Commissaire de Justice Salarié
S.C.P Titulaire d'un Office
de Commissaires de Justice
27, cours Pierre Puget B.P.35
13251 – MARSEILLE CEDEX 20
Tél. : 04.91.33.57.95
Fax : 04.91.33.02.25
www.huissier-justice-marseille.fr

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

ARTICLE R322-2

DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE QUINZE JANVIER**

A LA REQUETE DE :

Monsieur le comptable public du SERVICE DES IMPOTS ET DES PARTICULIERS MARSEILLE BORDE, dont les bureaux sont 22, rue Borde, 13008 MARSEILLE, agissant en qualité de comptable public chargé de recouvrer la créance due par

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un avis d'imposition et extrait de rôle revêtu de la formule exécutoire relatifs aux impôts sur les revenus 2020 et 2021.

Le bordereau de situation du 30 juillet 2025 précise les sommes dues.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 27 novembre 2024 Volume 2024 V 10611.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 7 mars 2025 Volume 2025 V 2251.

Et faisant suite à un précédemment commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié le 24 octobre 2025 par acte de Me DUBAIL Fabrice, commissaire de justice à Marseille.

SUR CETTE DEMANDE :

Nous, Thomas GENISSIEUX, membre de la S.C.P. REMUZAT & Associés titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de Marseille, y demeurant en ladite ville, 27 Cours Pierre Puget.



Certifions nous être transportés ce jour 67, cours Julien, premier étage, où étant, et assisté par diagnostiqueur Mandaté par nos soins, serrurier et en qualité de témoins, nous avons dressé le procès-verbal descriptif suivant :

Après avoir sonné à plusieurs reprises et sans réaction, je demande à mon serrurier de procéder à l'ouverture du logement.

A l'intérieur, ce dernier est vide de tous biens et inoccupé.

Nous procédons au descriptif suivant :

Il s'agit d'un appartement de type 2.

Pièce côté rue :

Nous nous rendons dans la pièce côté rue.

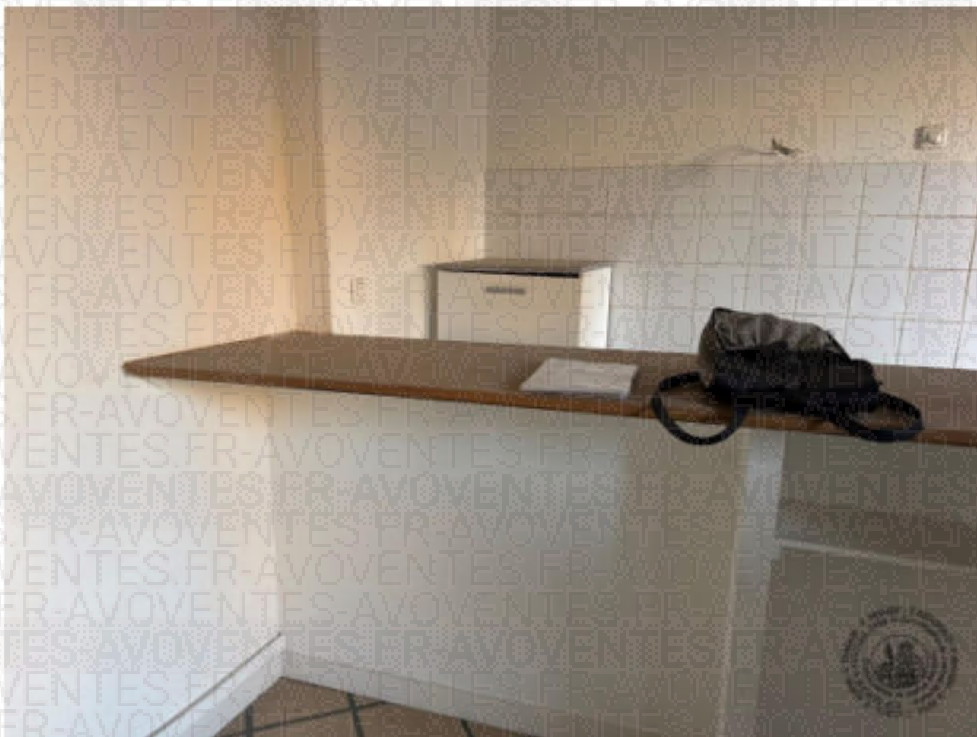
Il s'agit d'une pièce éclairée par deux fenêtres, protégée par des volets en bois style persienne en mauvais état. Fenêtres en PVC également en mauvais état.

Au sol, le carrelage est hors d'état d'usage.

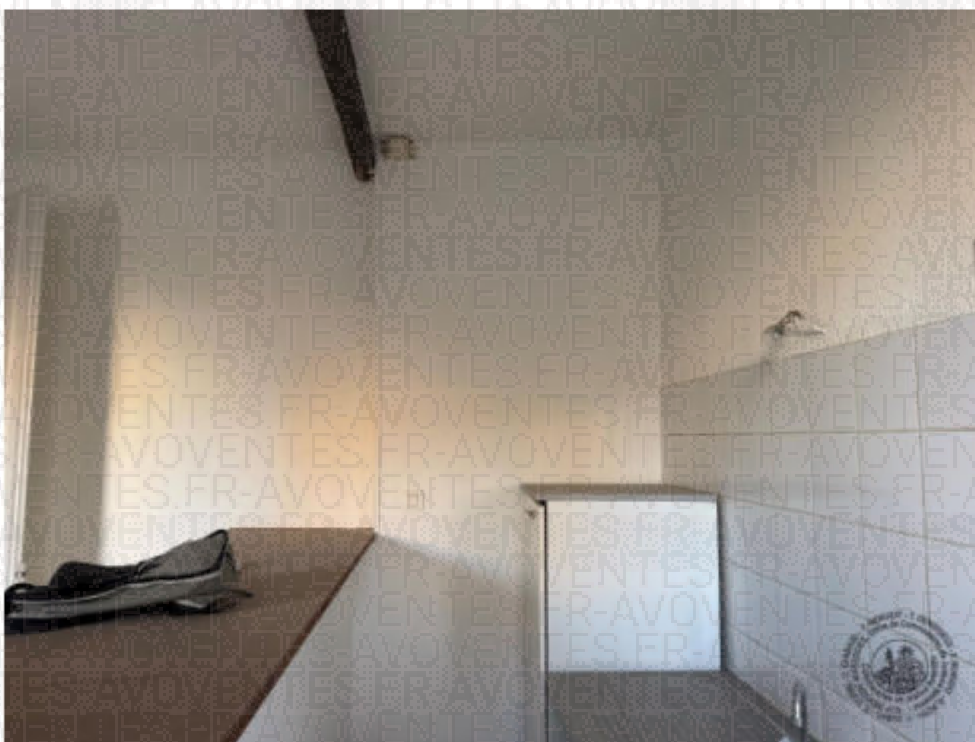
Aux murs, les peintures sont défraîchies.

En plafond, peinture défraîchie également, craquelée et présentant des fissures importantes.









On note sur le côté droit, un coin cuisine équipé d'un évier simple bac avec mitigeur eau chaude/eau froide.

Présence également d'un placard en mauvais état.

Hall d'entrée :

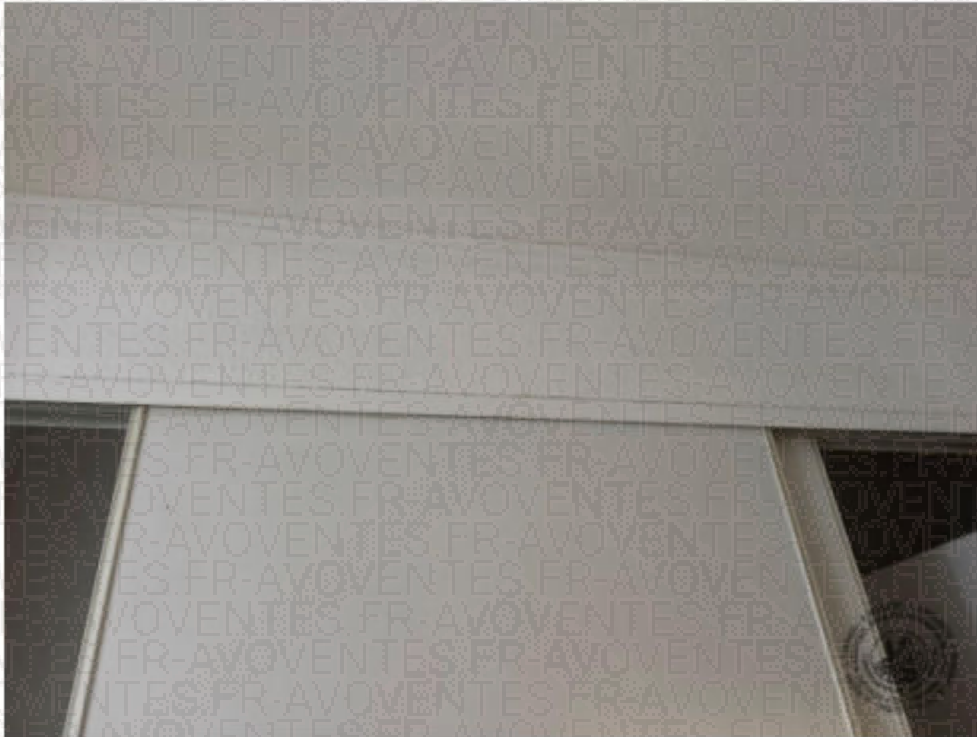
Dans le hall d'entrée, au sol, le carrelage est en très mauvais état.

Peinture aux murs défraîchie.

En plafond, même constatation.

On note la présence d'un placard, avec porte coulissante en très mauvais état.





Les prises électriques sont anciennes, en mauvais état.

Pièce côté cour :

Côté cour, on note la présence d'une pièce éclairée par une fenêtre en PVC et protégée par des volets en bois. L'ensemble ancien, en mauvais état.

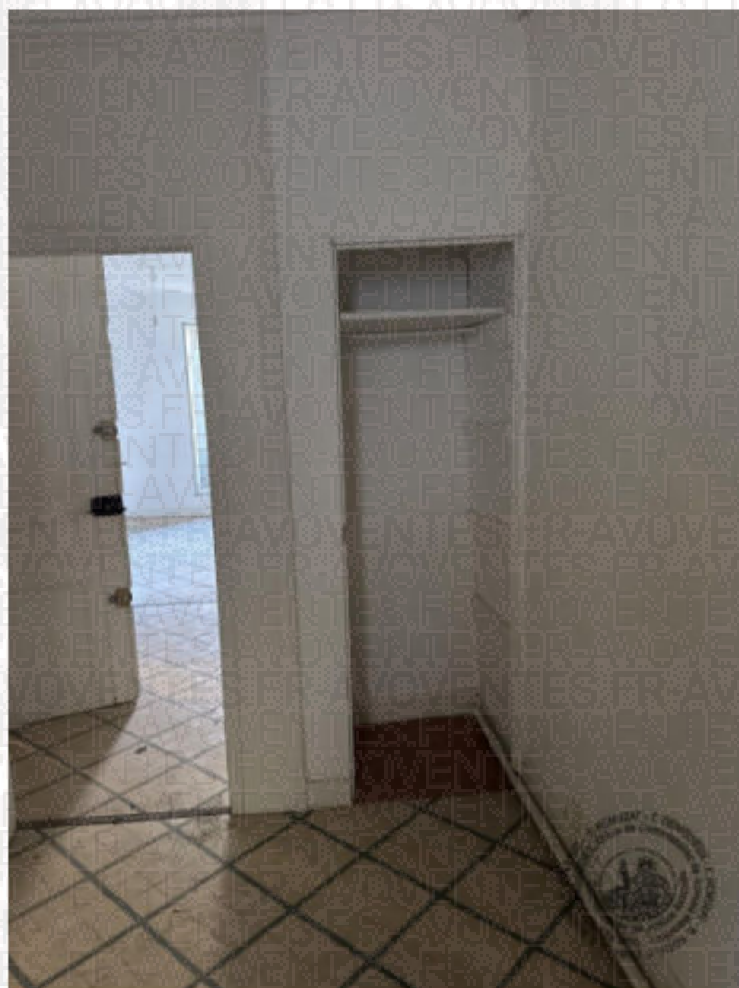
Le carrelage au sol est hors d'état d'usage.

La peinture aux murs est largement défraîchie.

Présence d'un dégât des eaux à droite de la fenêtre éclairant cette pièce.

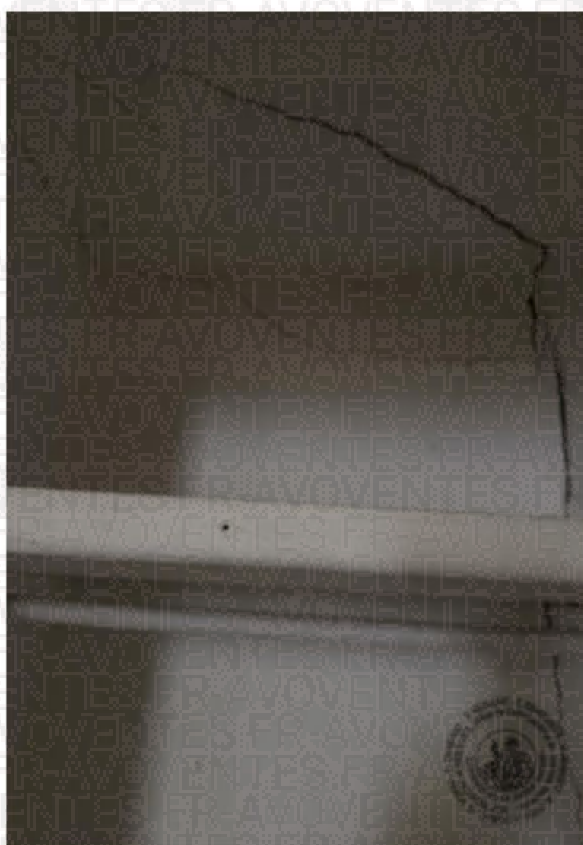
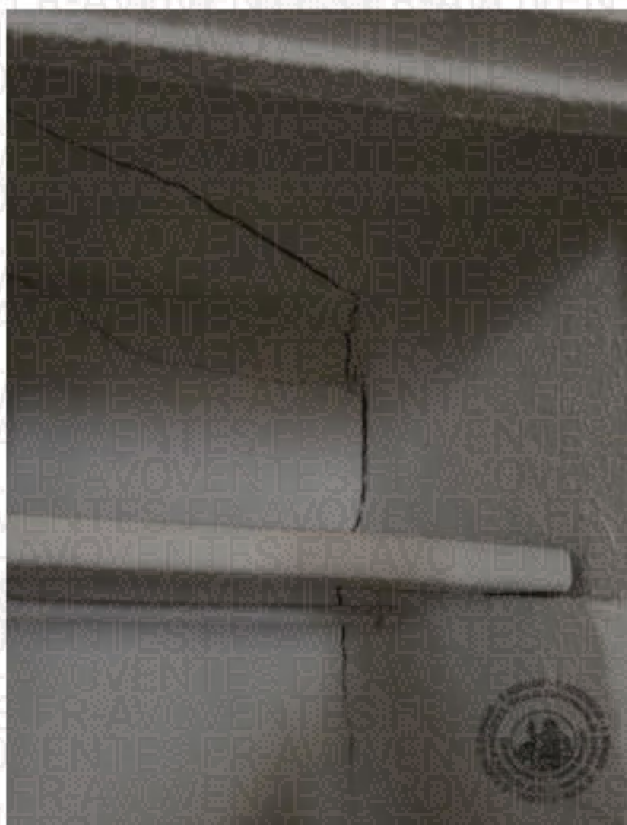
En plafond, peinture défraîchie également.







Présence d'une fissure très importante à l'intérieur du placard.



Salle de bains attenante à la pièce donnant sur la cour :

Nous poursuivons ensuite par la salle de bains attenante à la pièce donnant sur la cour.

Présence d'une baignoire ancienne, hors d'état d'usage. Même constatation au niveau du tablier. Les équipements : mitigeur eau chaude/eau froide, pommeau de douche et son raccord en mauvais état.

On note encore la présence d'un lavabo avec mitigeur eau chaude/eau froide monté sur colonne, ancien et en mauvais état.

Un WC également en mauvais état, absence de lunette et abattant, sale.







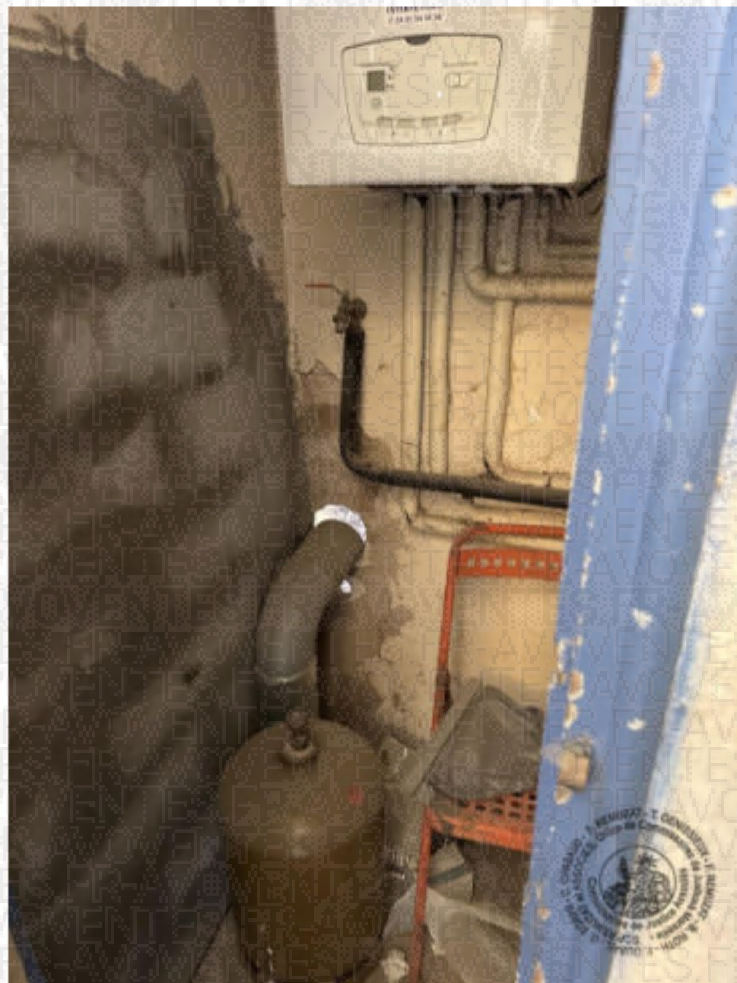
Petit balcon :

On note que la salle de bains est éclairée par une porte-fenêtre donnant sur un petit balcon sur cour, lequel est en très mauvais état.

Carrelage au sol ancien, en mauvais état.

Pièces à droite et à gauche également en mauvais état.







Dans le placard, on note la présence d'une chaudière à gaz alimentant l'appartement.

Nos opérations terminées à 9H30, nous nous sommes retirés après avoir fait refermer les lieux.

Plus rien n'étant à constater et les présentes constatations étant seulement descriptives et non limitatives, nous avons de tout ce que dessus dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant, au cours duquel nous avons pris 27 photographies dont nous annexons un tirage au présent, conservant en notre Etude les fichiers numériques correspondant.

COUT : TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS VINGT CENTIMES

Annexe 4-9D2016-230	
2° f) émoluments libre	221.36 €
Honoraires Art. L444-1	
C.Com	
Frais de déplacement	9.40
Art A444-48	
Total H.T.	230.76 €
T.V.A.	46.15 €
TOTAL T.T.C.	276.91 €

Le présent acte est signé par
Maître Thomas GENISSIEUX
Membre de la SCP REMUZAT & Associés
Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2601-021-FB
Date du repérage : 15/01/2026
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Bouches-du-Rhône**
Adresse :**67 Cours Julien (2)**
Commune :**13006 MARSEILLE 06**
Section cadastrale 825 A, Parcelle(s)
n° 166
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Etage 1, Lot numéro 2

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP REMUZAT & ASSOCIES**
(Commissaires de Justice Associés)
Adresse :**27 cours Pierre Puget**
BP 35
13006 MARSEILLE 06

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :**DIAGNOSTICS & EXPERTISES**
Adresse :**2332 route de Marseille**
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME
Numéro SIRET :**92240346400014**
Désignation de la compagnie d'assurance : ...**AXA**
Numéro de police et date de validité :**11065769404 - 31/12/2026**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 46,35 m² (quarante-six mètres carrés trente-cinq)
Surface au sol totale : 46,35 m² (quarante-six mètres carrés trente-cinq)

Résultat du repérageDate du repérage : **15/01/2026**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Thomas GENISSIEUX (Commissaire de Justice)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

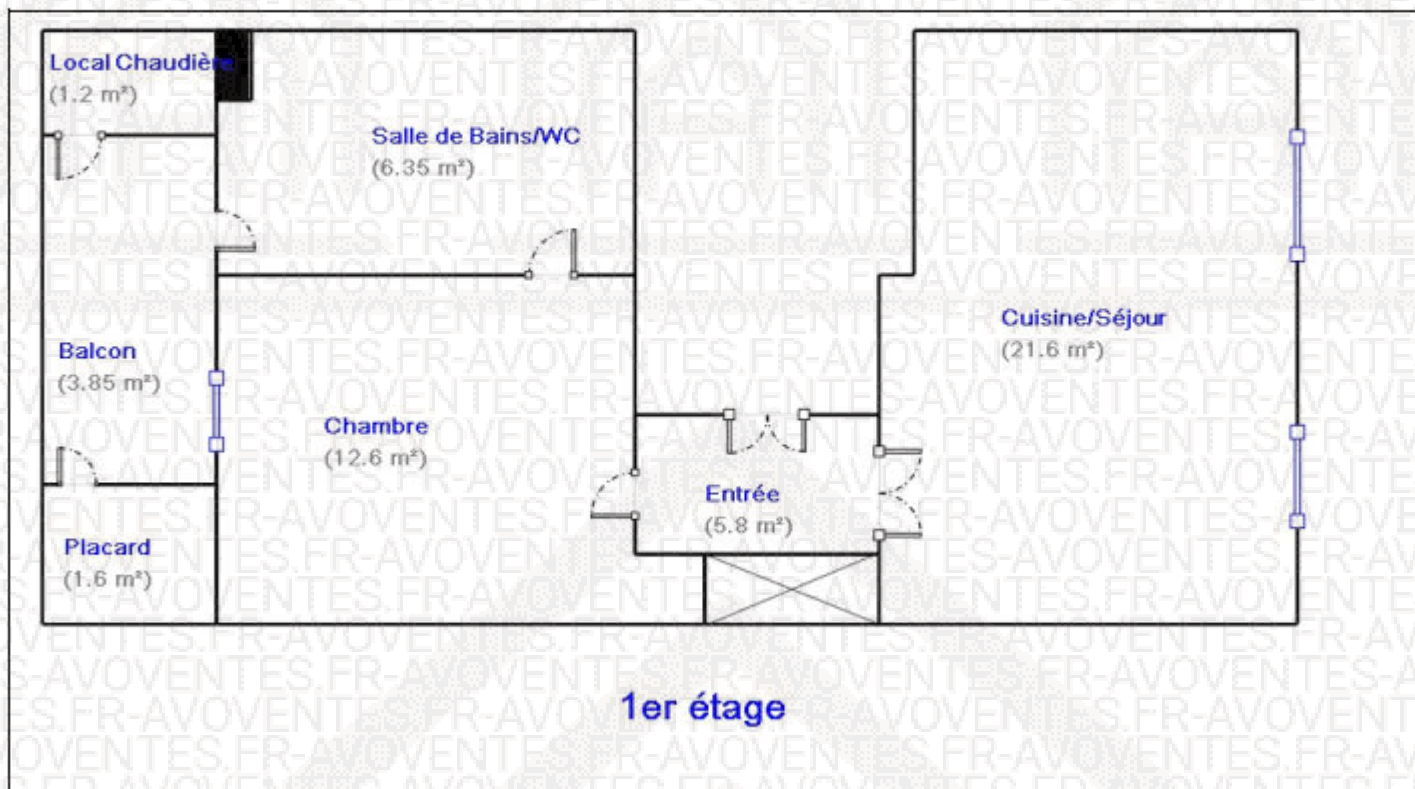
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	5,8	5,8	
1er étage - Cuisine/Séjour	21,6	21,6	
1er étage - Chambre	12,6	12,6	
1er étage - Salle de Bains/WC	6,35	6,35	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 46,35 m² (quarante-six mètres carrés trente-cinq)****Surface au sol totale : 46,35 m² (quarante-six mètres carrés trente-cinq)****Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Balcon	0	3,85	
1er étage - Local Chaudière	0	1,2	
1er étage - Placard	0	1,6	

Fait à **MARSEILLE 06**, le **15/01/2026**Par : 

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
SARL au Capital de 1.000€
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
N°1 01 52 20 09 99
06 59 52 20 09



Votre conseiller
CBT DOMBLIDES ASSURANCES EURL
CABINET DOMBLIDES ET DE SOUYS
293 COURS DE LA SOMME
33800 BORDEAUX
☎ 05 56 92 71 77
📠



Assurance et Banque

N° ORIAS
07 002 895 (PROTEGI ASSURANCES)
Site ORIAS www.orias.fr

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
REP PAR
2332 ROUTE DE MARSEILLE
83470 SAINT MAXIMIM LA STE BEAUME

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Diagnostic Immobilier

Date du courrier
5 janvier 2026

Vos références

Contrat
11065769404

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES

Est titulaire du contrat d'assurance n° **11065769404** ayant pris effet le **19/12/2023**.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités listées en Annexe C.

ANNEXE- ACTIVITES C

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le Diagnostic Amiante avant Vente, avant Location,
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- L'état relatif à la présence de Termites,
- L'état parasitaire (Mérules, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz, dont ERP,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, dont ERP,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique (DPN),
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez, les Constats de ROBIEN,

- Le mesurage de la surface habitable , et d'habitabilité, et PTZ,
- L'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE),et sa Mention,
- La Qualification 8731, L'Audit Energétique, bâtiment existants, et neufs y compris l'Incitatif et sa Mention et la Qualification OPQIBI 1911 (Mono Propriété et maison Individuelle),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- Les Mesures in-situ du niveau d'isolation thermique,
- L'Etude Thermique RT 2012/RE 2020, Neuf et bâtiments existants,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012/2020,
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8721 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques
- Qualification 8741 : Vérifications ; et Mesures des systèmes de ventilation ; Activités de vérification, de mesures des performances et exigences pour les système de ventilation mécanique dans le résidentiel dans le neuf selon le protocole Ventilation RE 2020,
- Le Diagnostic immobilier de la Conformité, et son Attestation, à la Réglementation Environnementale RE 2020,
- L'Attestation fin de travaux RT2012 / RE2020
- L'étude thermique réglementaire RT 2005/2012/2020,et bâtiments existants,
- L'Analyse du Cycle Vie du Bâtiment (ACV),
- Les Etats des Lieux : Locatif , celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité dans le cadre de l'établissement d'un prêt, L' Etat de conformité aux normes et critères de décences du logement, y compris la visite virtuelle 360",
- L'Assistance à la réception de logement ,
- Le Certificat de Luminosité,
- Le Diagnostic et Certificat de Décence et Salubrité, son Constat,
- L'Assistance relative à l'Autorisation préalable et à la Déclaration de Location, ainsi qu'au Permis de Diviser,
- L'Assistance à la mise en place de l'Encadrement des Loyers selon la Loi Elan,
- L'Etat des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires (ERRIAL).
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'Expertise en matière d'assurance pour le compte des assurés, près les Tribunaux, et Judiciaire,
- La détection, de l'humidité, et des fuites d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic Acoustique, Contrôles et Attestations,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le Diagnostic et le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- Le Diagnostic Mâchefer avant travaux et démolition,
- L'Assistance, le Conseil, le Contrôle, la Certification de la mise en place de la modélisation numérique du bâtiment (BIM),
- La Recherche des Métaux Lourds,
- Le Diagnostic dans le cadre du classement en meublé,
- Le Conseil et l'Assistance à l'adaptation du Logement au Vieillessement et la Dépendance,
- L'Audit Energétique Mention,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic Géothermie G,
- Le Diagnostic Acoustique
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition, sans préconisation de travaux
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires, et sur les matériels roulants ferroviaires,

- Le contrôle visuel après travaux de désamiantage,
- L'évaluation Périodique de l'état de conservation des MPCA,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrement,
- Le Contrôle des VLEP, Plomb, Silice, Amiante,
- Le Dossier Technique Amiante DTA, le Repérage liste A et B , en ERP, en IGH, et tout autre site,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic et le conseil relatifs à la gestion des Produits, Equipements, Matériaux, et des Déchets issus de la démolition ou de la rénovation des bâtiments dans le cadre de la mise en place d'une économie circulaire (PEMD 2022),
- Le diagnostic de la pollution des sol,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF), et leur vérification
- Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG), le Projet et son Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT/PPT)
- Le Document d'Evaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millième-tantième, ses diagnostics dont Loi SRU, et ses attestations,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état des risques et des pollutions, ceux liés à l'environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Energétique ERE,
- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux, Etude de faisabilité pour le compte de promoteur immobilier,
- Les Fans Tests, Test par infiltrométrie des installations soumises à l'extinction automatique à Gaz IEAG, norme ISO 14520.
- L'Audit Environnemental et Energétique RE 2020, inclus les bâtiments existants,
- Le Conseil et l'Assistance Administrative, Juridique et Financière à la Rénovation Energétique des bâtiments.
- Le Diagnostic et le Contrôle des équipements et installations Sécurité Incendie (SSI),

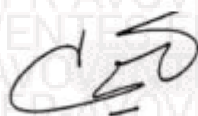
DEMEURE EXCLUE TOUTE PRESTATION RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE, DE BUREAU D'ETUDES ET D'ACTIVITE RELEVANT D'UNE AUTRE PROFESSION REGLEMENTEE.

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9.000.000 € par année d'assurance	
Dont :		
• Dommages corporels	9.000.000 € par année d'assurance	NEANT
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1.200.000 € par année d'assurance	380 €
• Dommages immatériels non consécutifs	150.000 € par année d'assurance	10 %
• Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150.000 € par sinistre	Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Autres garanties :		
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2.000.000 € par année d'assurance dont 1.000.000 € par sinistre	380 €
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	1.500.000 € par année d'assurance dont 800.000 € par sinistre	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :		
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance	400 € 400 €
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale		
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu	Selon la franchise de la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	20.000 € par litige	Seuil d'intervention : 380 €

La présente attestation est valable du **01/01/2026** au **31/12/2026** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Directeur Général Délégué





Me Fabrice DUBAIL
Me Gilles SORINI
Me Camille CHABAUD,
Me François REMUZAT
Me Thomas GENISSIEUX
Me Florence REMUZAT
Me Boris ROTH

Remuzat Associés

2 Place Félix Baret - BP35
13251 Marseille Cedex 20

Standard : 04.91.33.57.95
Tél. constat : 06.19.76.71.79

contact@remuzat-associes.fr
www.huissier-justice-marseille.fr