

Michel PESSAH
Pierre-Yves CLEMENT
Mano COLL
Commissaires de Justice Associés

46, rue Breteuil
13006 Marseille
Tél : 04.91.33.13.41
e-mail : prc.huissiers@orange.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE DECEMBRE A 8 HEURES
30 MINUTES**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 MARSEILLE, prise en la personne de son syndic, la Société Immobilière de Gestion et d'Administration SIGA SAS, au capital de 810 300 euros, dont le siège social se trouve 7, rue d'Italie, 13006 MARSEILLE, RCS de Marseille 305 233 850, agissant par son président.

Faisant élection domicile au cabinet de Maître Laura SARKISSIAN, Avocat au Barreau de Marseille, associée à la SELARL GAZIELLO SARKISSIAN, 122, rue Breteuil, 13006 MARSEILLE qui se constitue en main, qui pourra être faite, toutes offres et notifications.

AGISSANT EN VERTU DE:

- la grosse en forme exécutoire du jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 14 octobre 2022, signifié en date du 7 novembre 2022 sans appel, suivant certificat de non-appel livré par le Directeur de greffe de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE le 12 janvier 2024
- la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 Mai 2025, autorisant le Syndic à agir par voie de saisie immobilière et fixant le montant de la mise à prix (résolution 14), avec attestation de non-recours datée du 2 septembre 2025.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

Et faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 29 octobre 2025

Nous, Michel PESSAH commissaire de justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Michel PESSAH – Pierre-Yves CLEMENT- Manon COLL Commissaires de Justice Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de Marseille 13006, associés près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, y demeurant 46, rue Breteuil.

Certifie m'être transporté ce jour au 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 au premier étage côté rue de l'immeuble.

Nous avons alors procédé aux constatations qui suivent :

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte, je rencontre

Je leur ai alors décliné mes nom, prénom qualité et objet de notre ministère.

Sur question, ces derniers me déclarent être toujours locataires dans les lieux et ce selon contrat de bail signé avec leur propriétaire

Un bail a été signé entre les parties à Marseille le 1^{er} septembre 2020, lequel s'est reconduit tacitement.

Ils me précisent que le loyer réglé auprès du propriétaire s'élève à 660 €, dont 60 € de charges.

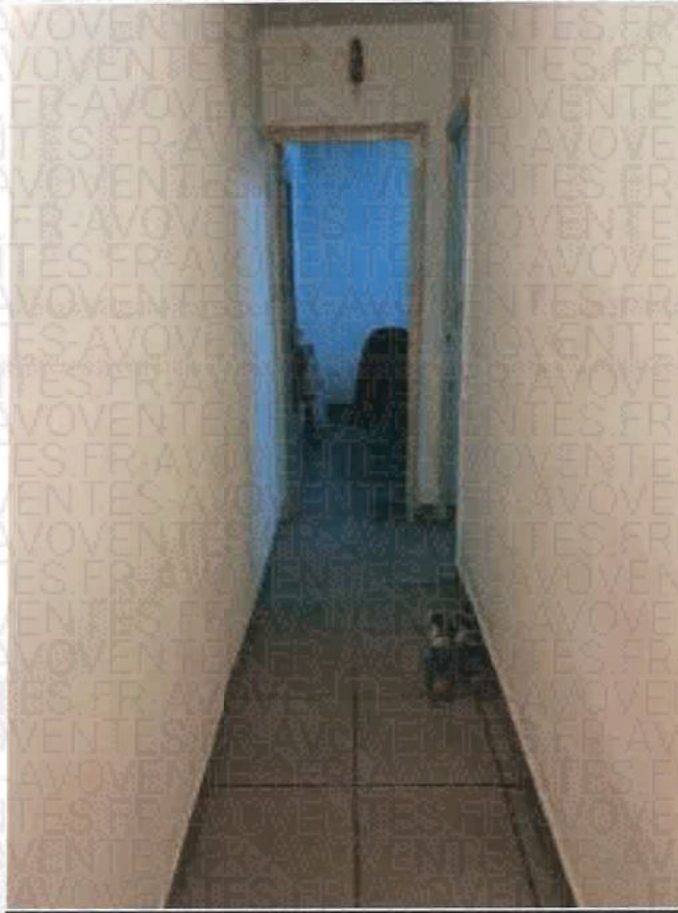
Le bien dont il s'agit se trouve au premier étage côté rue Fortuné Jourdan. Il s'agit d'un appartement type 3.

J'ai parcouru l'ensemble des pièces et procédé à son état des lieux.

Entrée :

L'accès à l'appartement se fait par une porte en bois, un battant surmonté d'une serrure renforcée.

Il donne sur un couloir de circulation, dont le sol est recouvert d'un carrelage ancien gris marbré.



Chambre :

Face à l'entrée se trouve une première pièce à usage de chambre. Nous y accédons par une porte en bois vitrée.

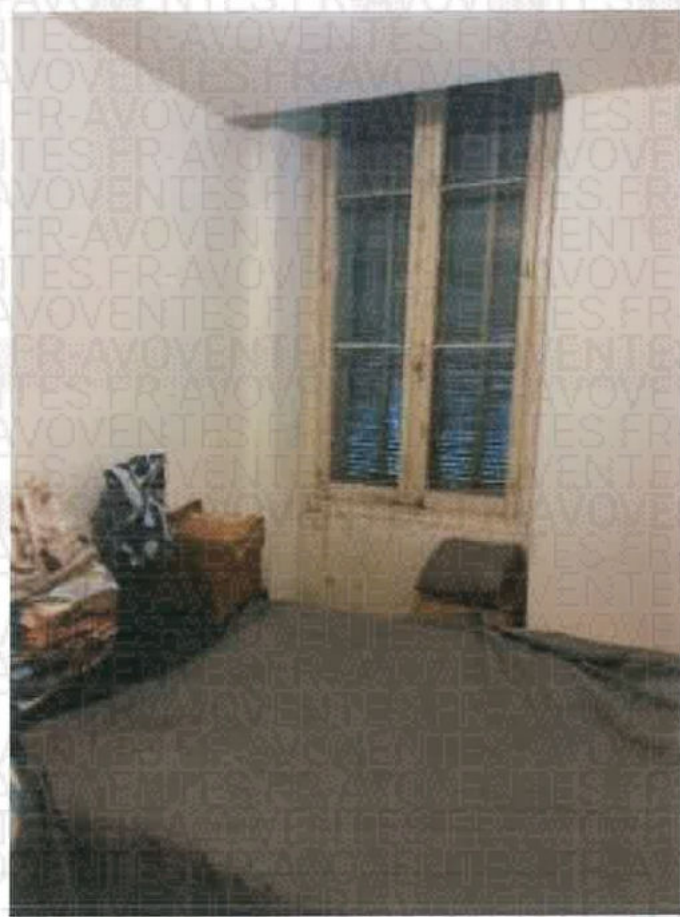
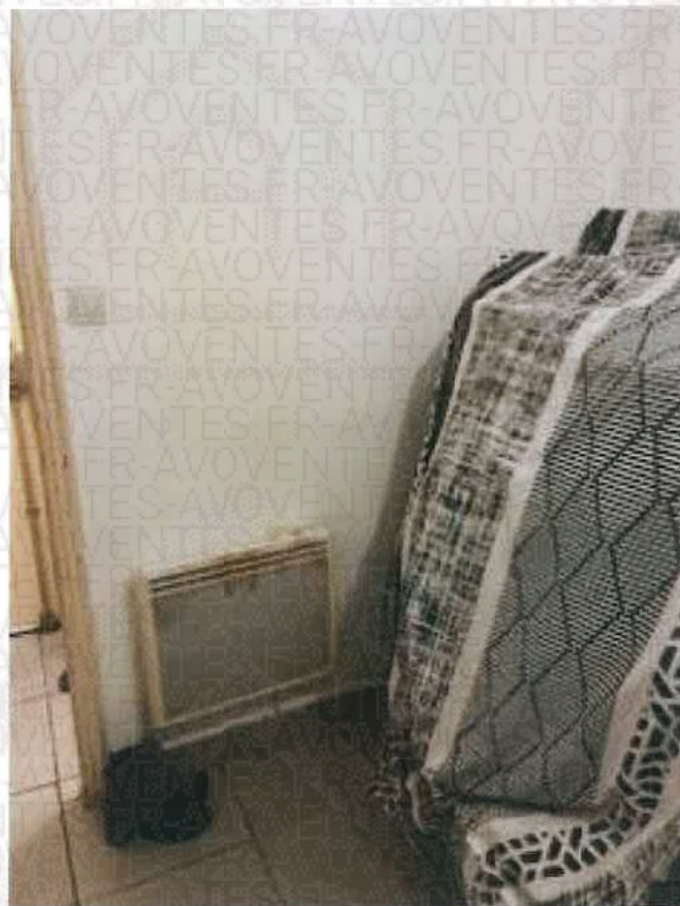
La pièce est recouverte du même carrelage que dans le couloir et les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.

La pièce prend le jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois usagé surmontée de volets types lamelles en bois usagé.

Les murs présentent des taches d'humidité.

Sur le mur de gauche en pénétrant, je note la présence d'un appareil de chauffage électrique individuel.





Salle de bains :

A droite du couloir se trouve une pièce à usage de salle de bains.

Nous y accédons par une porte en bois à un battant surmontée d'une poignée avec une targe.

Présence au sol du même carrelage.

Les murs à trois quarts de mur sont recouverts d'un placage mural gris foncé et gris clair en bon état.

Le haut des murs est recouvert d'une peinture type gouttelettes en état d'usage.

La pièce est agrémentée par :

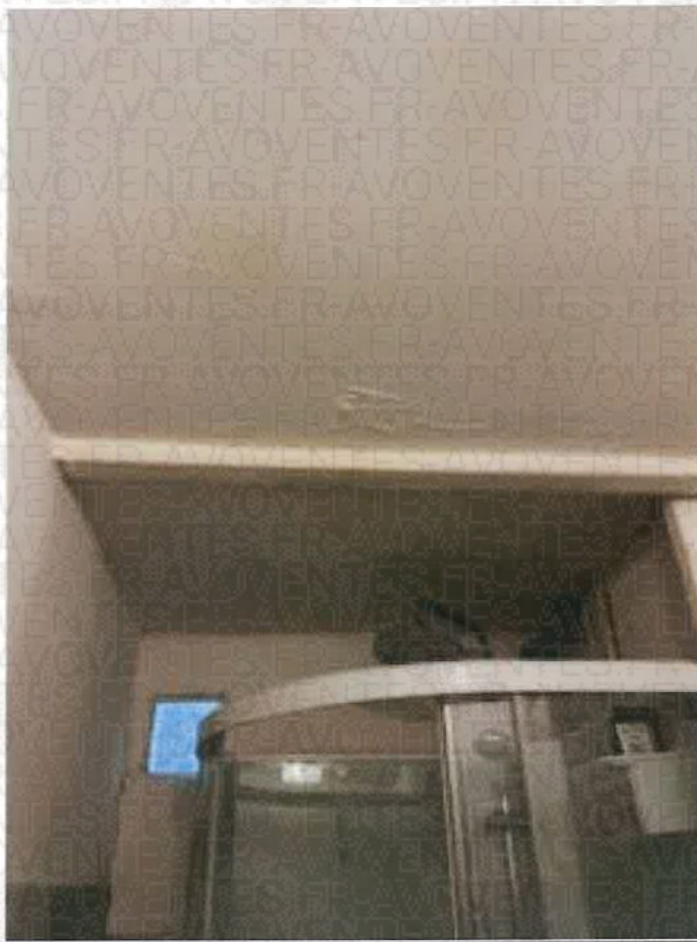
- un meuble deux portes, sur lequel est encastré un lavabo surmonté d'un mitigeur ;
- un appareil WC avec **rond** et abattant chasse d'eau dorsale ;
- une cabine de douche avec colonne de douche intégrée.

Je note la présence d'un carreau de verre.

Le plafond est peint et présente des taches d'humidité.







Cuisine :

Nous y accédons à partir du couloir de circulation.

Nous constatons que les murs sont recouverts d'une peinture blanche ainsi que le plafond.

Le carrelage est identique au reste de l'appartement.

Présence de plinthes en carreaux grises assorties.

Je note également la présence d'un placage mural côté évier, ainsi que face à lui en état d'usage.

La pièce prend le jour par une fenêtre à deux battants en PVC en bon état surmontée de volets types lamelles en bois, en état d'usage.

Elle est agrémentée sur la partie haute d'un placard à une porte laquée et d'un placard à deux portes laquées prune ainsi qu'un autre placard à une porte.

Côté inférieur se trouve un placard à deux portes, sur lequel est posé l'évier en inox avec un bac et surmonté d'un mélangeur col-de-cygne, en état d'usage.

Je note également la présence d'une soupente avec un chauffe- eau ancien.







Chambre :

Couloir côté gauche, j'accède à une autre pièce à usage de chambre qui est plus petite.

La pièce prend le jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois usagé surmontée de volets types lamelles.

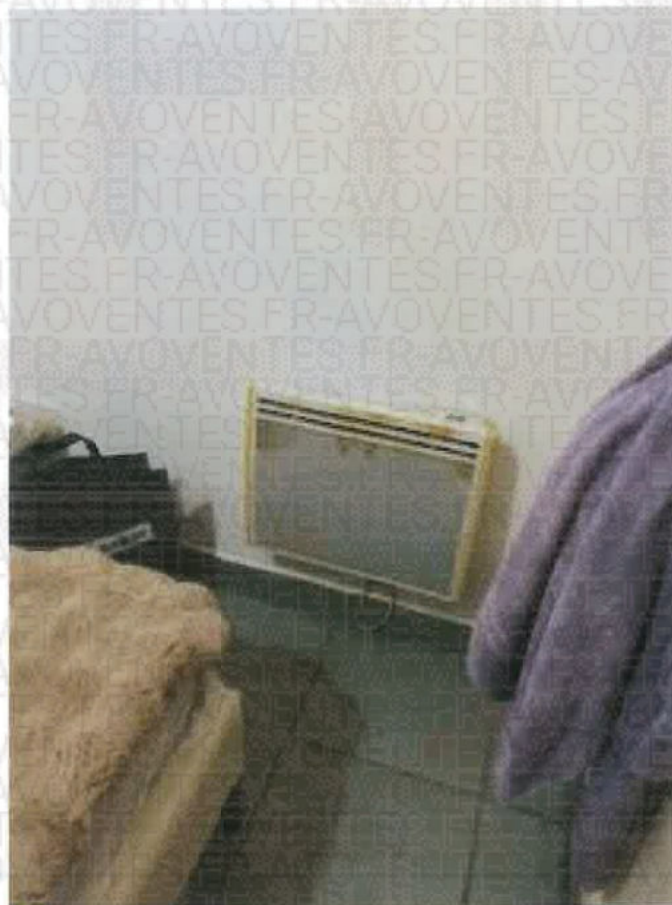
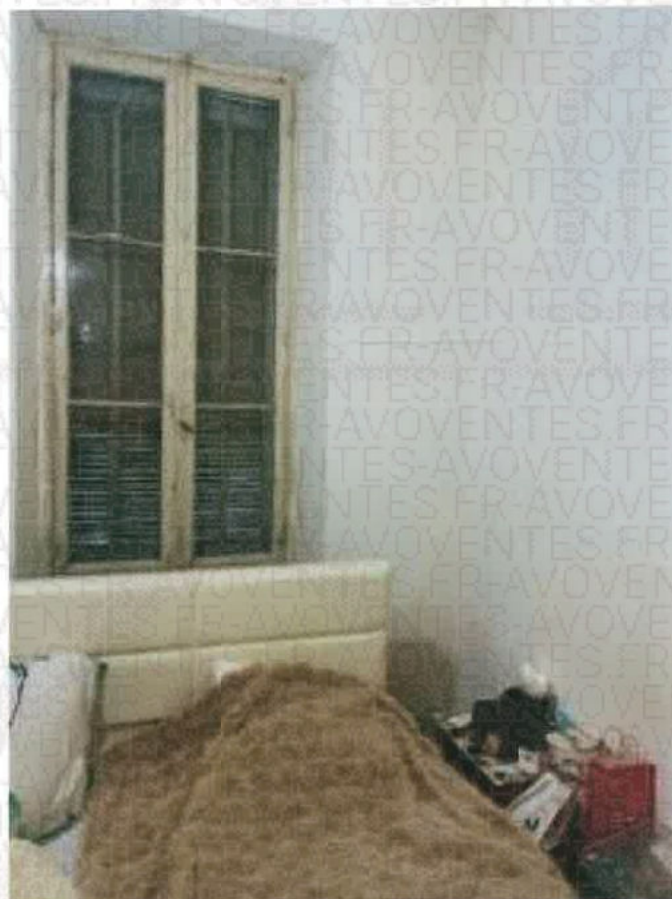
Le sol de la pièce est recouvert du même carrelage, ainsi que les plinthes assorties.

La pièce est agrémentée d'une toile de verre peinte en état d'usage et le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

Un appareil de chauffage électrique dans la pièce.







Salle à manger :

Nous y accédons une porte en bois vitrée.

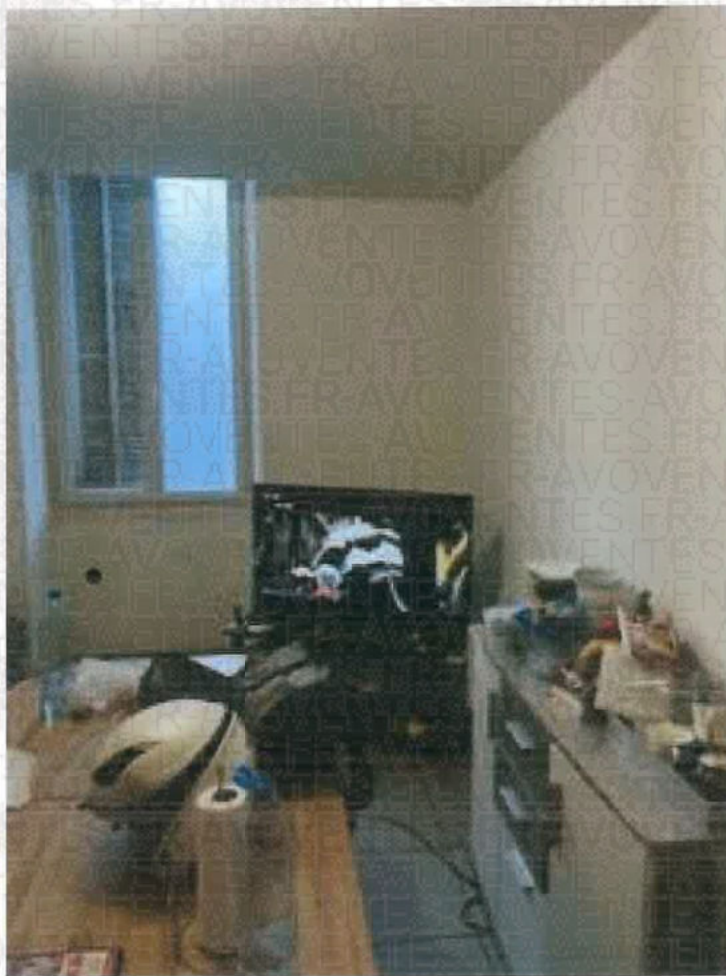
Le sol ainsi que les plinthes sont identiques aux autres pièces.

Je note que les murs sont recouverts d'une peinture blanche, ainsi que le plafond.

Je constate côté fenêtre sur mur de gauche, ainsi qu'en dessous de celle-ci la présence de traces d'humidité en abondance.

La pièce prend le jour avec une fenêtre à deux battants en PVC surmontée des mêmes volets en bois types lamelles.

Je note également la présence d'un chauffage électrique à gauche.





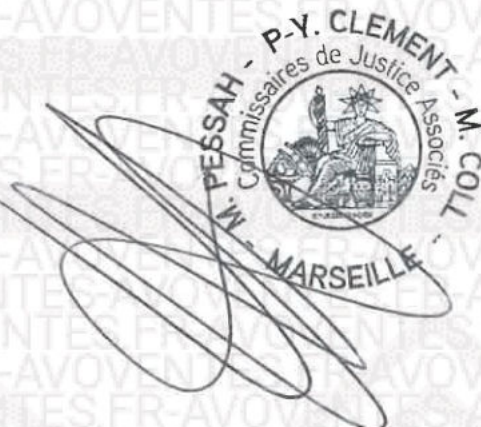


La société BCP EXPERTISE spécialisée dans les diagnostics obligatoires nous a alors remis un dossier actualisé que nous annexerons au présent procès-verbal.

Nos opérations étant terminées, nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir à notre requérante auquel nous avons annexé également VINGT TROIS photographies.

Maitre Michel PESSAH

COUT	
Droits fixes Article 6/7	450.00
TOTAL H.T.	450.00
TVA	90.00
TOTAL TTC	540.00 EUROS



Michel PESSAH
Pierre-Yves CLEMENT
Mano COLL
Commissaires de Justice Associés

46, rue Breteuil
13006 Marseille
Tél : 04.91.33.13.41
e-mail : prc.huissiers@orange.fr

PROCES VERBAL

DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE DECEMBRE A 8 HEURES
30 MINUTES**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 MARSEILLE, prise en la personne de son syndic, la Société Immobilière de Gestion et d'Administration SIGA SAS, au capital de 810 300 euros, dont le siège social se trouve 7, rue d'Italie, 13006 MARSEILLE, RCS de Marseille 305 233 850, agissant par son président.

Faisant élection domicile au cabinet de Maître Laura SARKISSIAN, Avocat au Barreau de Marseille, associée à la SELARL GAZIELLO SARKISSIAN, 122, rue Breteuil, 13006 MARSEILLE qui se constitue en main, qui pourra être faite, toutes offres et notifications.

AGISSANT EN VERTU DE:

- la grosse en forme exécutoire du jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 14 octobre 2022, signifié en date du 7 novembre 2022 sans appel, suivant certificat de non-appel livré par le Directeur de greffe de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE le 12 janvier 2024
- la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 Mai 2025, autorisant le Syndic à agir par voie de saisie immobilière et fixant le montant de la mise à prix (résolution 14), avec attestation de non-recours datée du 2 septembre 2025.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

Et faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 29 octobre 2025

Nous, Michel PESSAH commissaire de justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Michel PESSAH – Pierre-Yves CLEMENT- Manon COLL Commissaires de Justice Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de Marseille 13006, associés près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, y demeurant 46, rue Breteuil.

Certifie m'être transporté ce jour au 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 au premier étage côté rue de l'immeuble.

Nous avons alors procédé aux constatations qui suivent :

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte, je rencontre

Je leur ai alors décliné mes nom, prénom qualité et objet de notre ministère.

Sur question, ces derniers me déclarent être toujours locataires dans les lieux et ce selon contrat de bail signé avec leur propriétaire

Un bail a été signé entre les parties à Marscille le 1^{er} septembre 2020, lequel s'est reconduit tacitement.

Ils me précisent que le loyer réglé auprès du propriétaire s'élève à 660 €, dont 60 € de charges.

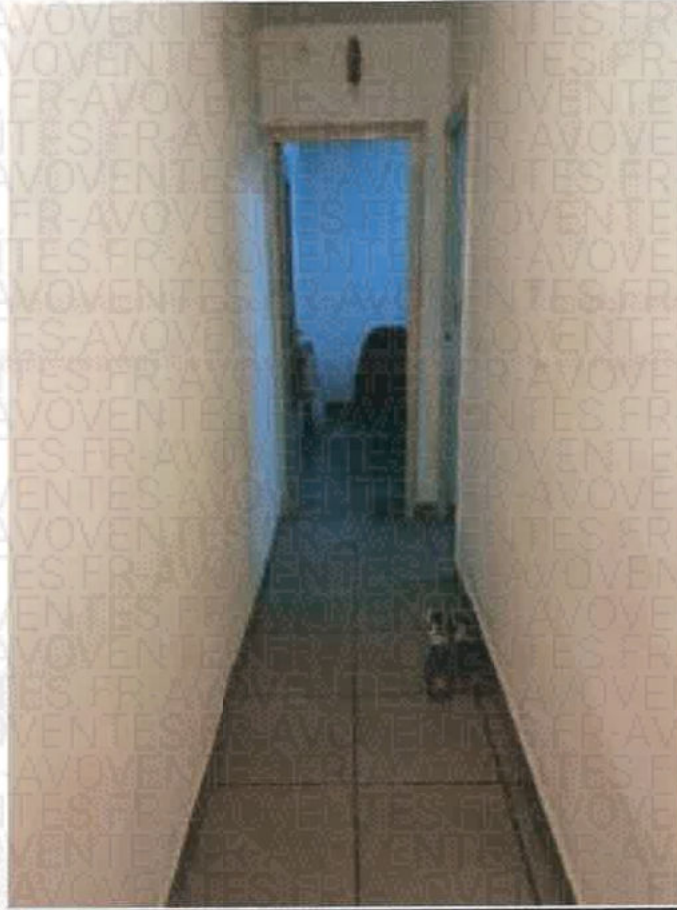
Le bien dont il s'agit se trouve au premier étage côté rue Fortuné Jourdan. Il s'agit d'un appartement type 3.

J'ai parcouru l'ensemble des pièces et procédé à son état des lieux.

Entrée :

L'accès à l'appartement se fait par une porte en bois, un battant surmonté d'une serrure renforcée.

Il donne sur un couloir de circulation, dont le sol est recouvert d'un carrelage ancien gris marbré.



Chambre :

Face à l'entrée se trouve une première pièce à usage de chambre. Nous y accédons par une porte en bois vitrée.

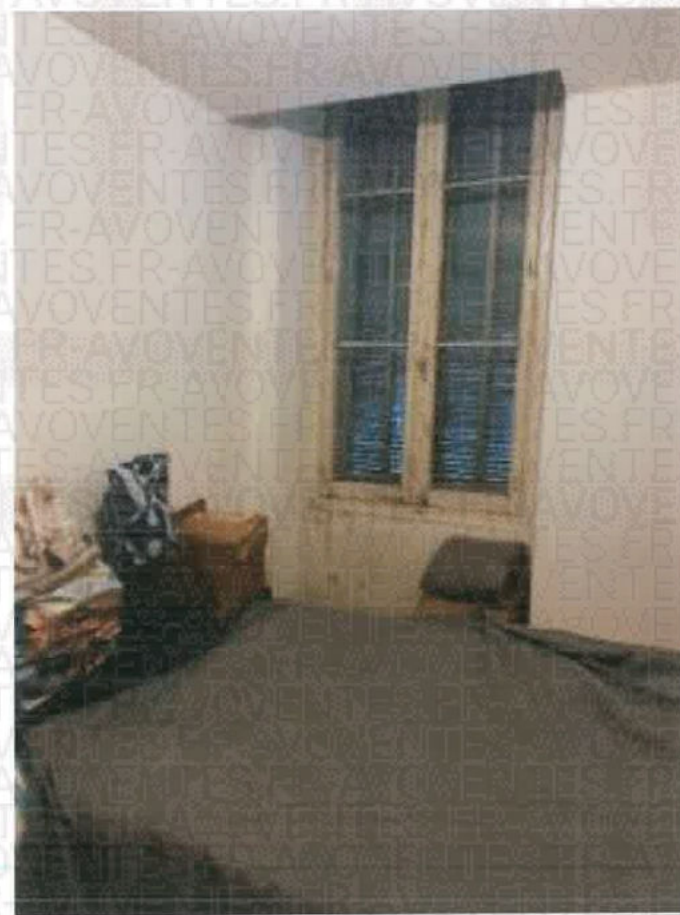
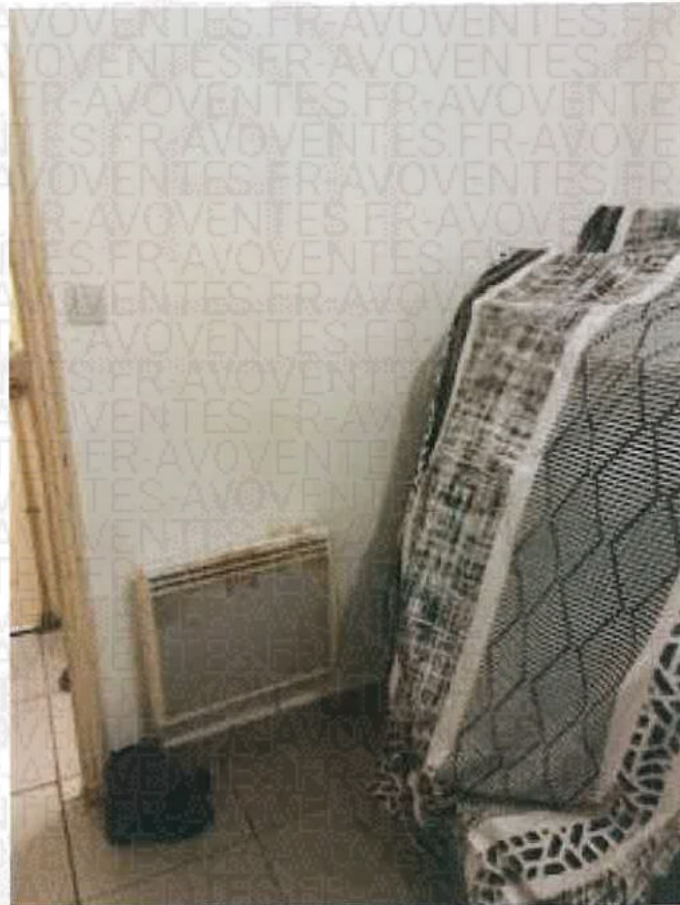
La pièce est recouverte du même carrelage que dans le couloir et les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.

La pièce prend le jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois usagé surmontée de volets types lamelles en bois usagé

Les murs présentent des taches d'humidité.

Sur le mur de gauche en pénétrant, je note la présence d'un appareil de chauffage électrique individuel.





Salle de bains :

A droite du couloir se trouve une pièce à usage de salle de bains.

Nous y accédons par une porte en bois à un battant surmontée d'une poignée avec une targette.

Présence au sol du même carrelage.

Les murs à trois quarts de mur sont recouverts d'un placage mural gris foncé et gris clair en bon état.

Le haut des murs est recouvert d'une peinture type gouttelettes en état d'usage.

La pièce est agrémentée par :

- un meuble deux portes, sur lequel est encastré un lavabo surmonté d'un mitigeur ;
- un appareil WC avec **rond** et abattant chasse d'eau dorsale ;
- une cabine de douche avec colonne de douche intégrée.

Je note la présence d'un carreau de verre.

Le plafond est peint et présente des taches d'humidité.







Cuisine :

Nous y accédons à partir du couloir de circulation.

Nous constatons que les murs sont recouverts d'une peinture blanche ainsi que le plafond.

Le carrelage est identique au reste de l'appartement.

Présence de plinthes en carreaux grises assorties.

Je note également la présence d'un placage mural côté évier, ainsi que face à lui en état d'usage.

La pièce prend le jour par une fenêtre à deux battants en PVC en bon état surmontée de volets types lamelles en bois, en état d'usage.

Elle est agrémentée sur la partie haute d'un placard à une porte laquée et d'un placard à deux portes laquées prune ainsi qu'un autre placard à une porte.

Côté inférieur se trouve un placard à deux portes, sur lequel est posé l'évier en inox avec un bac et surmonté d'un mélangeur col-de-cygne, en état d'usage.

Je note également la présence d'une soupente avec un chauffe- eau ancien.







Chambre :

Couloir côté gauche, j'accède à une autre pièce à usage de chambre qui est plus petite.

La pièce prend le jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois usagé surmontée de volets types lamelles.

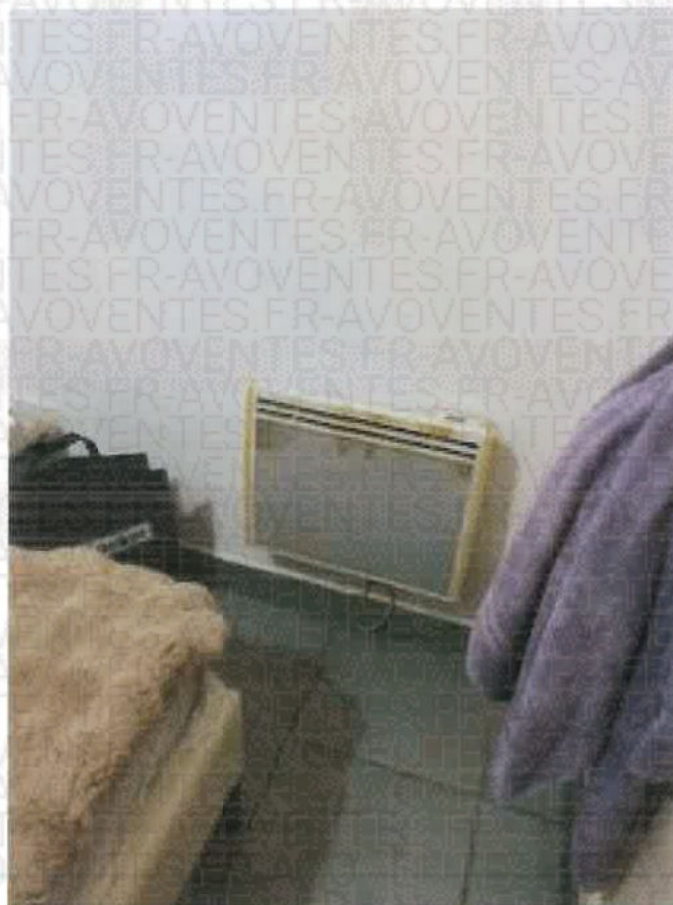
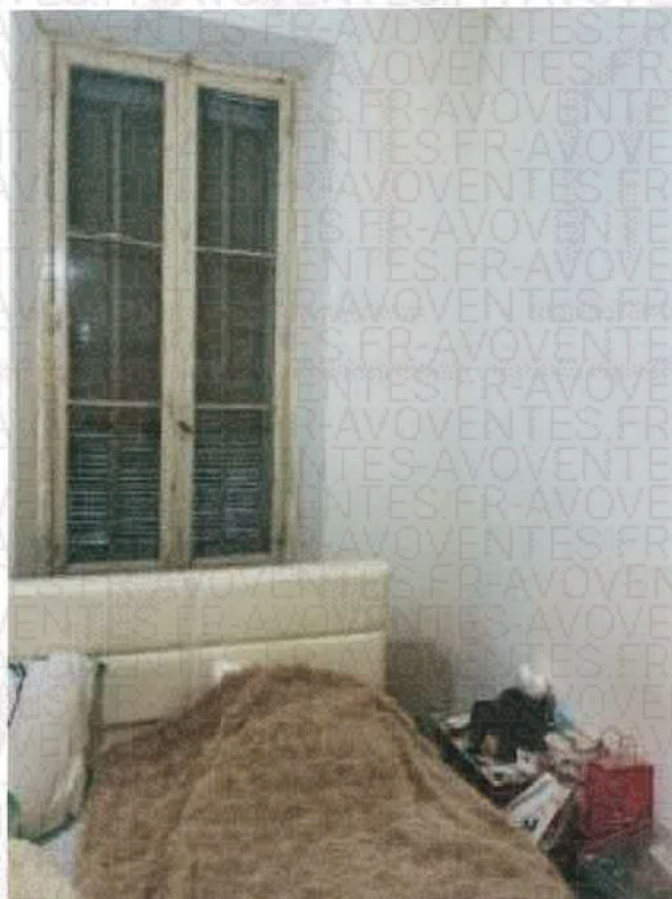
Le sol de la pièce est recouvert du même carrelage, ainsi que les plinthes assorties.

La pièce est agrémentée d'une toile de verre peinte en état d'usage et le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

Un appareil de chauffage électrique dans la pièce.







Salle à manger :

Nous y accédons une porte en bois vitrée.

Le sol ainsi que les plinthes sont identiques aux autres pièces.

Je note que les murs sont recouverts d'une peinture blanche, ainsi que le plafond.

Je constate côté fenêtre sur mur de gauche, ainsi qu'en dessous de celle-ci la présence de traces d'humidité en abondance.

La pièce prend le jour avec une fenêtre à deux battants en PVC surmontée des mêmes volets en bois types lamelles.

Je note également la présence d'un chauffage électrique à gauche.







La société BCP EXPERTISE spécialisée dans les diagnostics obligatoires nous a alors remis un dossier actualisé que nous annexerons au présent procès-verbal.

Nos opérations étant terminées, nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir à notre requérante auquel nous avons annexé également VINGT TROIS photographies.

Maitre Michel PESSAH

COUT	
Droits fixes Article 6/7	450.00
TOTAL H.T.	450.00
TVA	90.00
TOTAL TTC	540.00 EUROS



Michel PESSAH
Pierre-Yves CLEMENT
Mano COLL
Commissaires de Justice Associés

46, rue Breteuil
13006 Marseille
Tél : 04.91.33.13.41
e-mail : prc.huissiers@orange.fr

PROCES VERBAL ADDITIF AU PV DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT TROIS DECEMBRE A 14
HEURES 30 MINUTES**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 MARSEILLE, prise en la personne de son syndic, la Société Immobilière de Gestion et d'Administration SIGA SAS, au capital de 810 300 euros, dont le siège social se trouve 7, rue d'Italie, 13006 MARSEILLE, RCS de Marseille 305 233 850, agissant par son président.

Faisant élection domicile au cabinet de Maître Laura SARKISSIAN, Avocat au Barreau de Marseille, associée à la SELARL GAZIELLO SARKISSIAN, 122, rue Breteuil, 13006 MARSEILLE qui se constitue en main, qui pourra être faite, toutes offres et notifications.

AGISSANT EN VERTU DE:

- la grosse en forme exécutoire du jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 14 octobre 2022, signifié en date du 7 novembre 2022 sans appel, suivant certificat de non-appel livré par le Directeur de greffe de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE le 12 janvier 2024
- la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 Mai 2025, autorisant le Syndic à agir par voie de saisie immobilière et fixant le montant de la mise à prix (résolution 14), avec attestation de non-recours datée du 2 septembre 2025.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

Et faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 29 octobre 2025 ainsi que notre procès-verbal de descriptif du 4 décembre 2025.

Nous, Michel PESSAH commissaire de justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Michel PESSAH – Pierre-Yves CLEMENT- Manon COLL Commissaires de Justice Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de Marseille 13006, associés près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, y demeurant 46, rue Breteuil.

Certifie m'être transporté à nouveau ce jour au 43, rue Fortuné Jourdan, 13003 au premier étage côté rue de l'immeuble.

Nous avons alors procédé aux constatations qui suivent :

Nous constatons sur le palier du premier étage à gauche en montant les escaliers, la présence d'une pièce d'une pièce noire de moins de 5 m2.

Cette pièce est ouverte au quatre vents et à l'intérieur se trouvent les compteurs d'eau alimentant l'ensemble des lots de l'immeuble.

Je rencontre alors sur le palier AVOVENTES locataire du requis qui m'indique n'avoir jamais eu connaissance de cette pièce qui n'est pas indiquée dans le bail qu'elle a signé avec le requis.







Nos opérations étant terminées, nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir à notre requérante auquel nous avons annexé également QUATRE photographies.

Maitre Michel PESSAH

COUT	
Droits fixes Article 6/7	100.00
TOTAL H.T.	100.00
TVA	20.00
TOTAL TTC	120.00 EUROS

