



SYNERGIE  
HUISSIERS13

28 rue Fauchier 13002 MARSEILLE

**Commissaires de Justice associés**

Michel DUCOS            Didier AUBERT  
Xavier TITTON           Yannick SIMEONE  
Romuald ASSOUS       Eva GOUIRAND  
Laura NGUYEN          Frédéric ARLAUD  
Anaïs SABATIER        François RAOUX

**Référence à rappeler :** 3 / 2359738

Responsable : YS  
Téléphone: 04 86 18 10 01  
Fax : 04.91.54.81.51  
Mail : contact@synergiehuissiers13.fr

Site internet :  
<https://www.synergie-huissiers-13.fr>

**Société civile professionnelle  
Multi-Offices de Commissaires de Justice**

(Siège social) 28 rue Fauchier 13002  
**MARSEILLE**

22 avenue du Peymian 13600  
**LA CIOTAT**

ZA Les Milles – Antélios Bât. F  
75, rue Marcellin Berthelot 13290  
**AIX-EN-PROVENCE**

2 rue de l'Ancien Collège 13150  
**TARASCON**

Ouverture au public du lundi au vendredi  
de 8h30 à 17h30

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

**COPIE**

Paiement CB sécurisé en ligne :  
<https://www.jepaieparcarte.com/0196>

Crédit Agricole de Provence  
IBAN: FR76 1130 6000 9348 1149 3926 109  
BIC: AGRIFRPP813

Coût de l'acte : Décret 2016-230 du 26 février 2016  
Emol. Art R444-3 C Com .....221.36  
Emolument complémentaire...mémoire  
Transp. Art A.444-48 ..... 9.40  
Total H.T. ....230.76  
Total TVA .....46.15  
Affr. Art A.444-48(1).....2.86  
Total Eurs TTC.....279.77

delivract. GROUPEMENT  
DES HUISSIERS DE JUSTICE  
OFFICIERS VENDEURS

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF A FIN DE SAISIE  
IMMOBILIERE**

Articles F.322-1 à 3 du Code des procédures civiles d'exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT ET UN OCTOBRE  
Durée de référence minutes 60

**A LA REQUETE DE :** Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé LES ROSIERS sis 21 Traverse des Rosiers, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, domicilié audit siège en cette qualité. SARL BPY IMMOBILIER inscrite au RCS de MARSEILLE sous le numéro 951 164 938, sise au 10 Rue Breteuil 13001 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

Nous, S.C.P. SYNERGIE HUISSIERS 13, société civile professionnelle Multi-Offices de Commissaires de Justice associés, ayant son siège social à MARSEILLE (13002) 28 rue Fauchier, un office à la résidence d'AIX-EN-PROVENCE (13290), ZA Les Milles - Antélios Bât. F - 75, rue Marcellin Berthelot, un office à la résidence de TARASCON (13150), 2 rue de l'Ancien Collège, et un bureau secondaire à LA CIOTAT (13600), 22 avenue du Peymian, agissant par l'un d'eux soussigné,

**AGISSANT EN VERTU DU TITRE EXECUTOIRE:**

- un jugement de référé réputé contradictoire et en premier ressort rendu en matière de procédure accélérée au fond par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE en date du VINGT-DEUX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX (22 SEPTEMBRE 2022), conformément aux dispositions des articles L.322-1, R.322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et en suite d'un commandement de payer à fin de saisie immobilière précédemment signifié.
- l'ordonnance rendue par le JUGE DE L'EXECUTION près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE en date du VINGT-SIX AOUT DEUX MILLE VINGT CINQ (26 Août 2025) autorisant l'accès au logement occupé par

**NOUS NOUS SOMMES TRANSPORTES** 21 Traverse des rosiers Imm A6 Plateforme 2 Esc 26 3<sup>ème</sup> étg appart 195 13014 MARSEILLE

**Afin de dresser un le présent procès verbal de description** (si dans les conditions de l'article L.322-2 du Code de Procédure Civile d'exécution, en présence de locataire

Relatif à la procédure de saisie immobilière poursuivie à l'encontre de :

Assisté de la société ABC DELTA OUVERTURE Serrurier et de Général Services délégué aux fins de procéder et dresser les diagnostics techniques prévus par l'article L271- 4 du Code de la construction et de l'habitation, et les articles L1334-5 et suivants du Code la Santé Publique, et du métrage des surfaces.

J'ai Maître Laura NGUYEN commissaire de justice procédé aux constatations suivantes :

**I. DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE :**

Le bien est situé sur la commune de MARSEILLE dans le département des Bouches du Rhône, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement situé sur la partie nord de la ville.

L'immeuble est situé à proximité d'un accès autoroute A557, A7 et arrêts de lignes de bus.

Il s'agit d'un appartement de type F3, situé dans l'immeuble A6 au troisième étage gauche de la maison 26, appart 195, 2<sup>ème</sup> plateforme du Bât A6. composé d'une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, d'un wc et d'une cave à la 2<sup>ème</sup> plateforme portant le numéro 195

- **Intérieur**

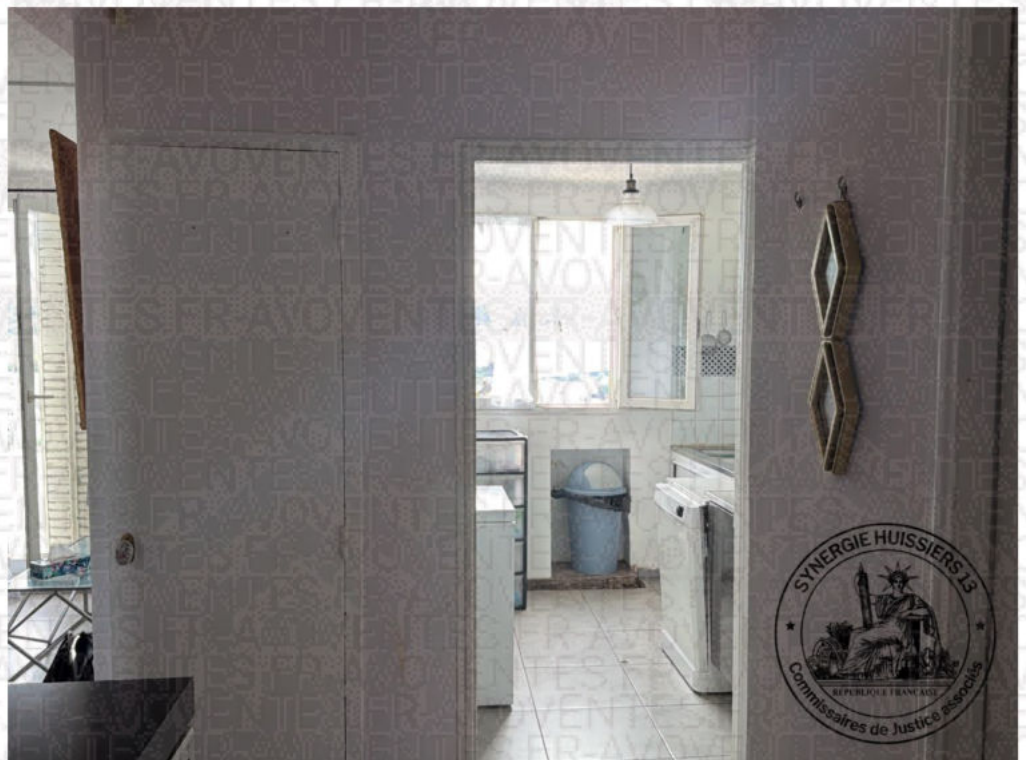
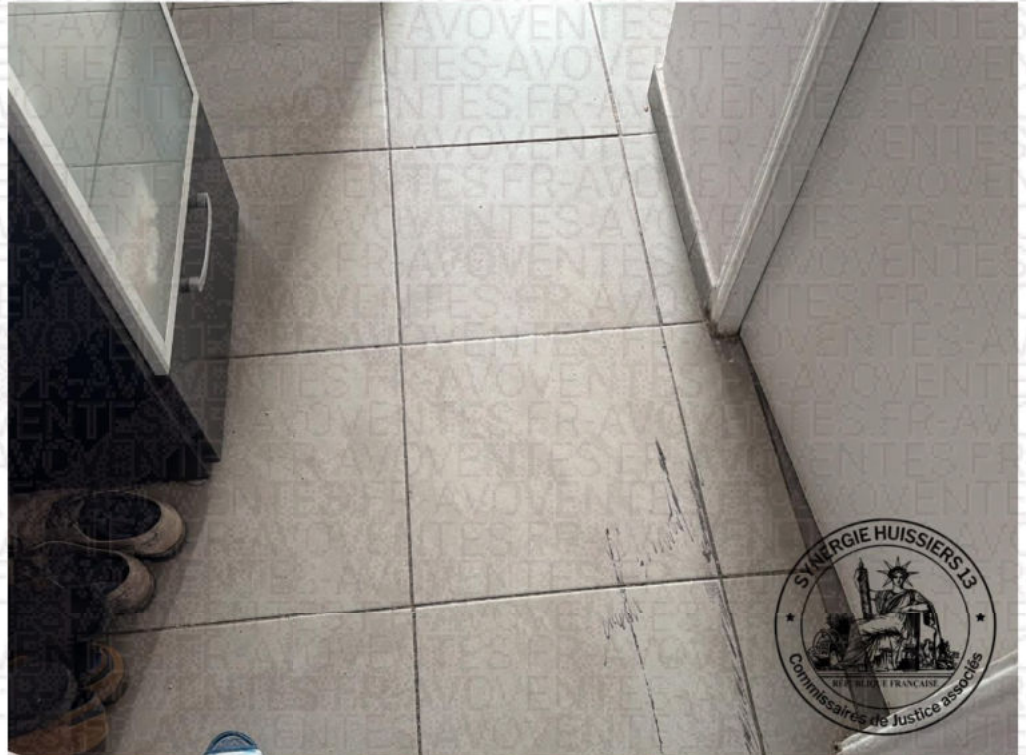
Le bien est composé de trois pièces

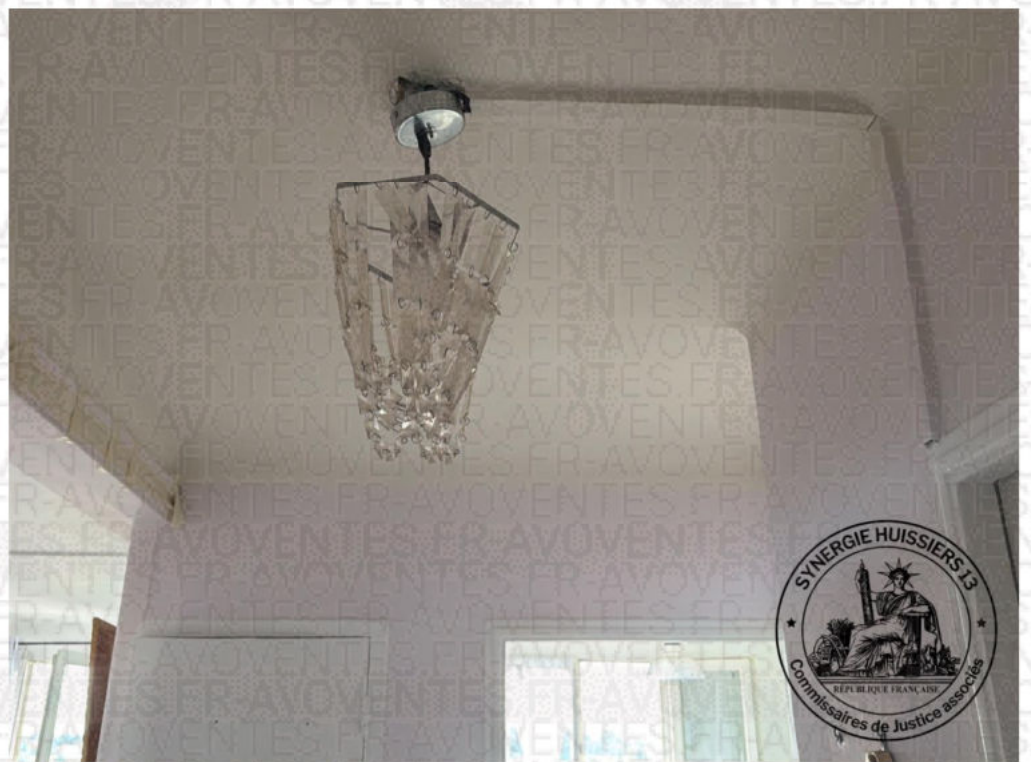
- Couloir

J'observe un revêtement de sol en carrelage d'aspect régulier et de teinte homogène. Les joints apparaissent alignés et les liaisons avec les plinthes sont visuellement uniformes. Des traces de frottement au sol sont visibles.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur rosé en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche.







- Salle d'eau

Je constate un sol en carrelage de teinte grise, à l'aspect régulier.

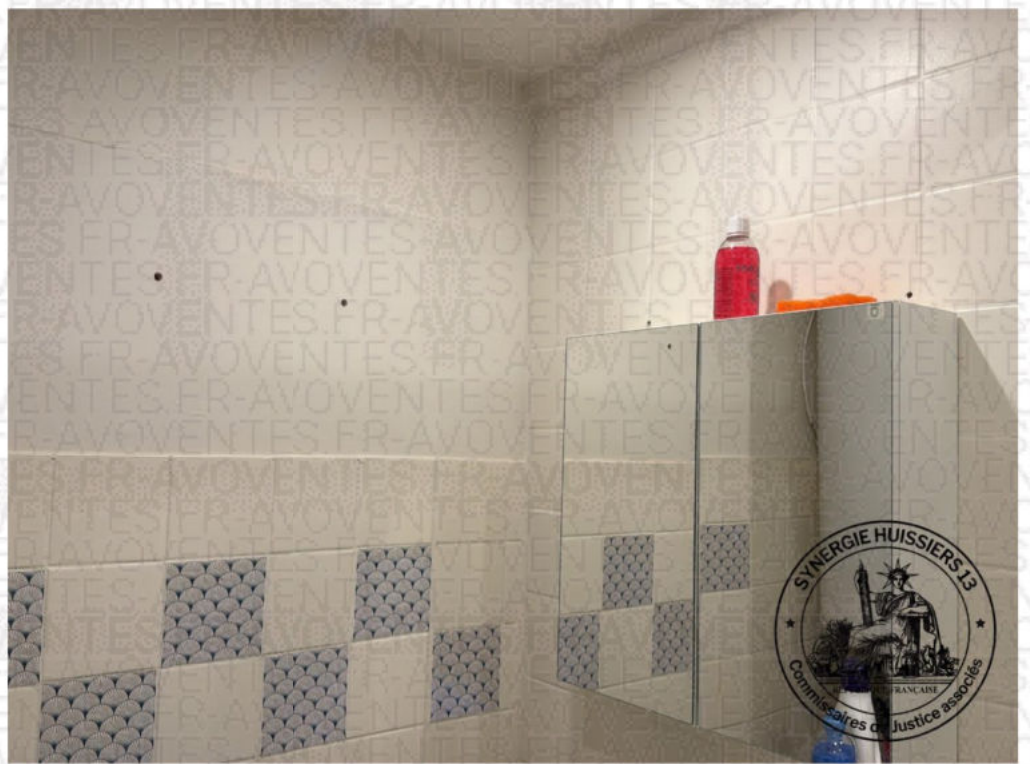
J'observe des murs associant de la faïence blanche, par endroits à décors à motif bleu, et des zones en peinture sur enduit en partie haute. Des fissurations fines sont visibles sur la zone peinte ainsi que des perforations ponctuelles

Je note un plafond à surface lisse et de teinte uniforme. Aucune auréole n'est visible. Un spot encastré affleurant est présent.

La pièce est ouverte par une fenestron donnant sur le couloir extérieur.

La pièce est équipée d'une baignoire et d'un bac de douche.







- Cuisine

Je relève au sol un carrelage à teinte grise homogène, présentant un alignement régulier.

J'observe sur les murs la coexistence de parois peintes claires et d'une crédence carrelée.

Au plafond, je constate un revêtement de couleur blanche en bonne état. La pièce est ouverte par une fenêtre double vantaux PVC de couleur blanche.

Concernant les éléments de cuisine, j'observe des meubles hauts aux façades lisses, comprenant des modules vitrés, avec une finition sombre brillante et des poignées métalliques. Les meubles bas présentent des façades foncées alignées et un plan de travail clair propre. L'évier, simple bac avec égouttoir, et la robinetterie sont en place et propres.









### WC

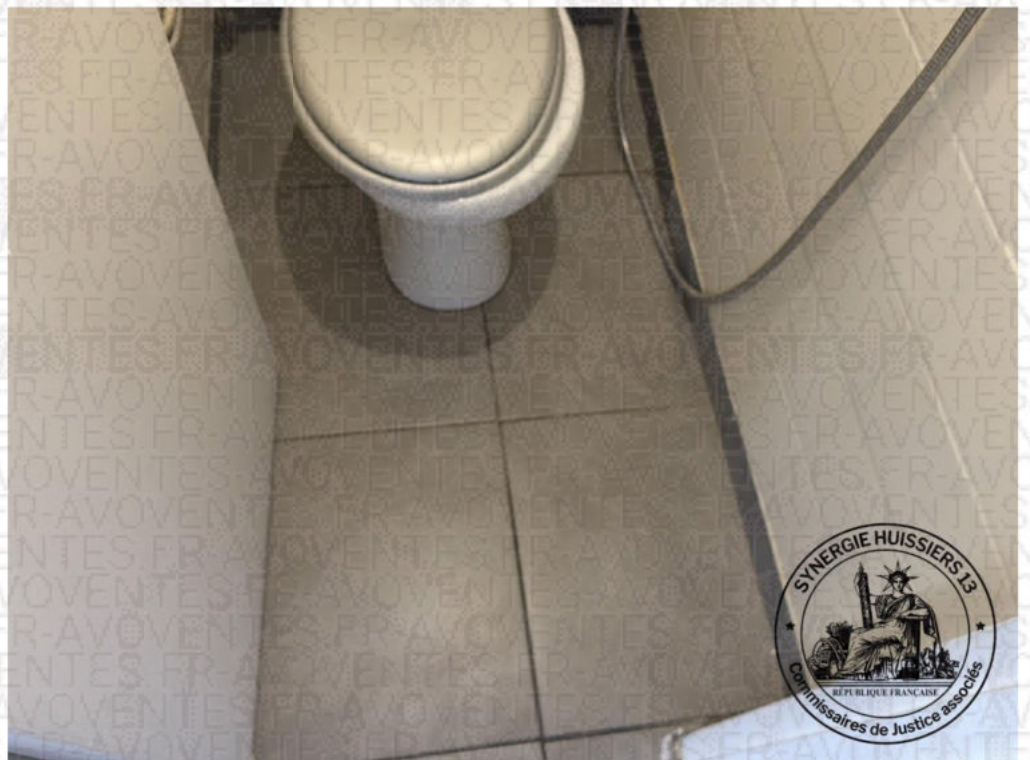
Le sol est revêtu d'un carrelage au sol de teinte grise.

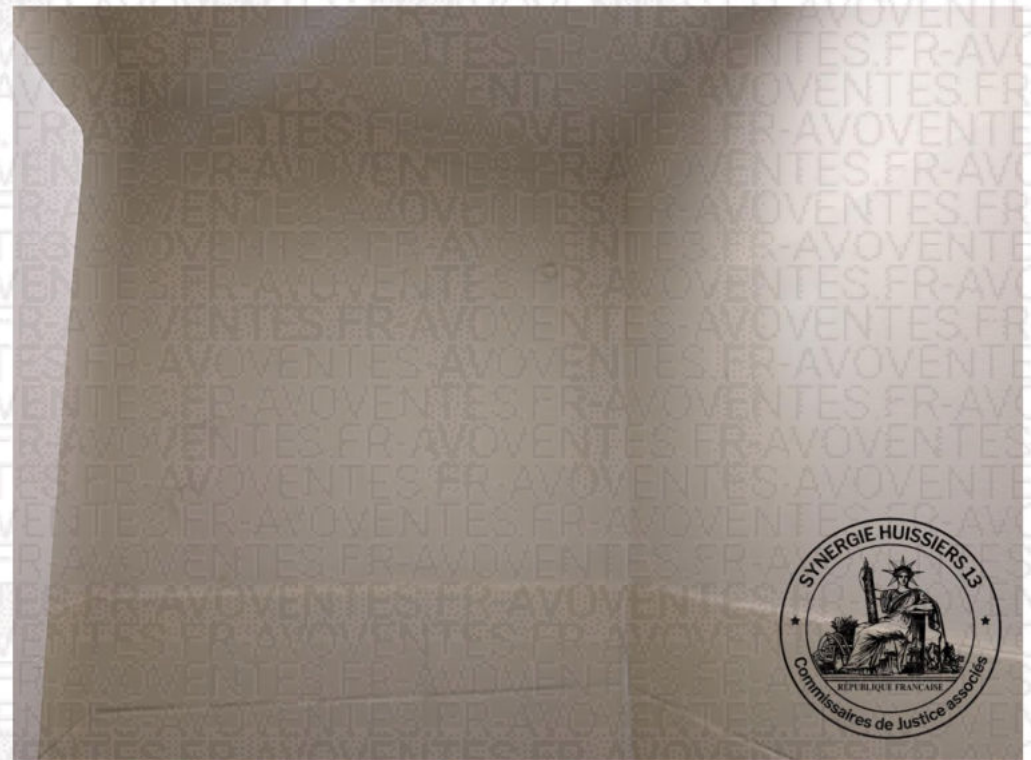
Les murs sont revêtus d'un carrelage de couleur blanc puis de murs peints. Je relève un décollement localisé du revêtement, avec écaillage ponctuel et bordures relevées, proche de l'angle vertical gauche.

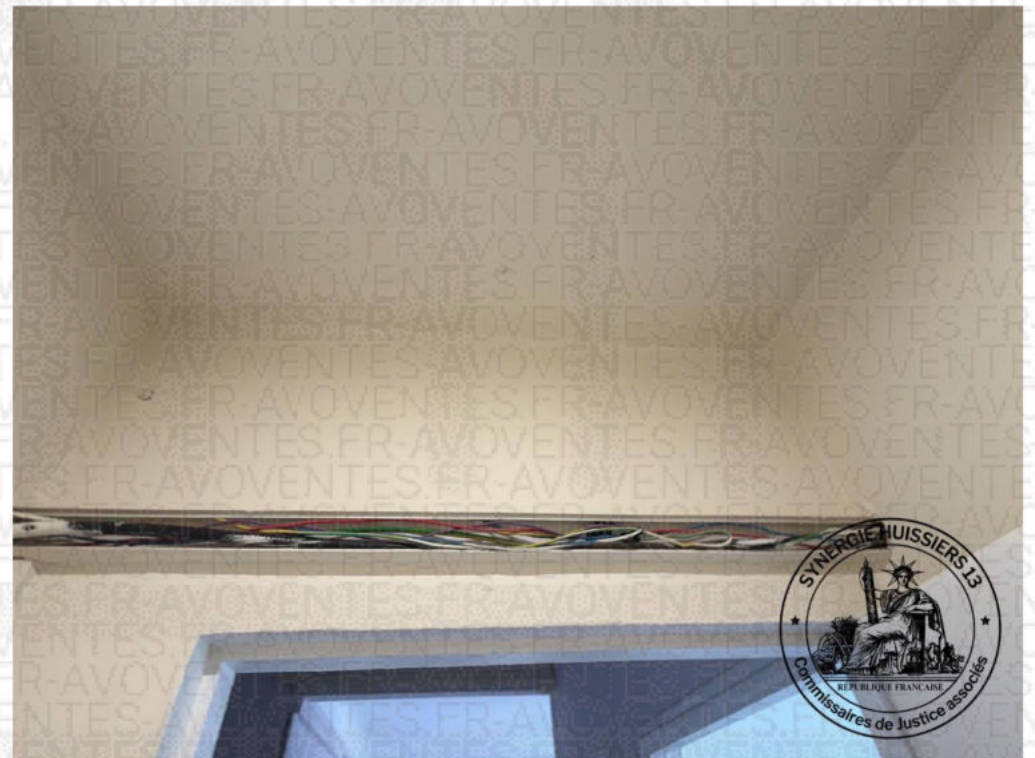
Je constate une surface de plaond uniforme de teinte claire.

Au-dessus de l'encadrement de porte, se trouve une goulotte contenant des câbles apparents le couvercle est absent.

La pièce est équipée d'un wc en céramique émaillée de couleur blanche.





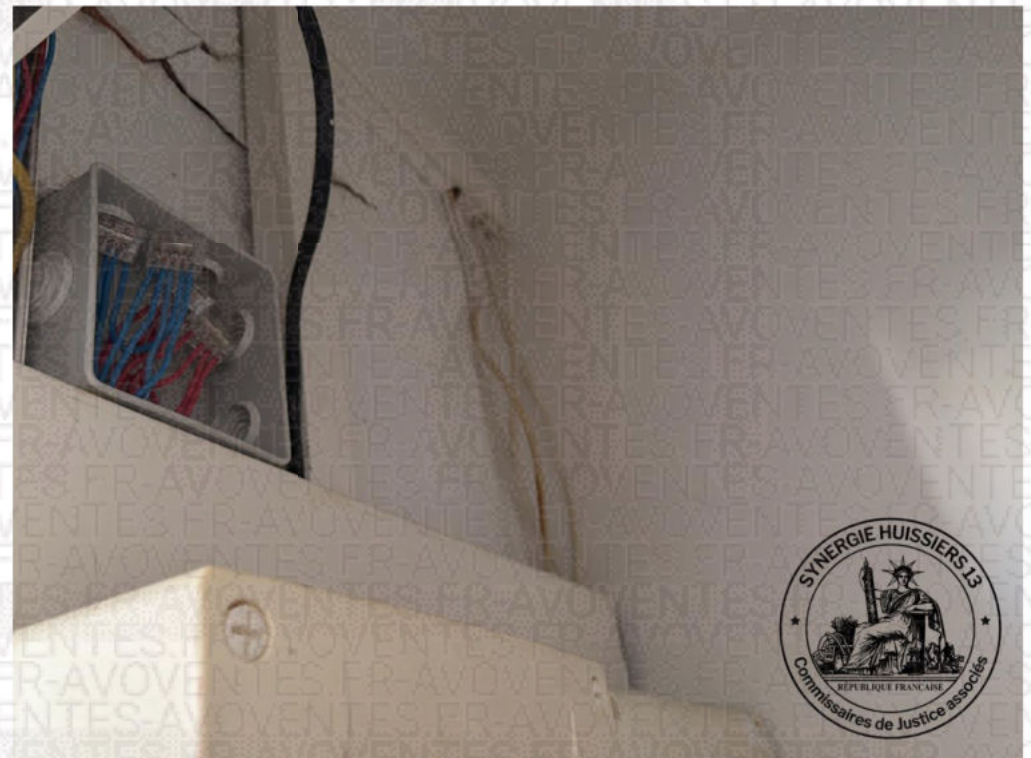


- Placard

Le placard est totalement encombré. Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche

Sur le mur de gauche se trouve, un coffret électrique et un boîtier de dérivation apparents, avec leurs cheminements associés.





- Séjour

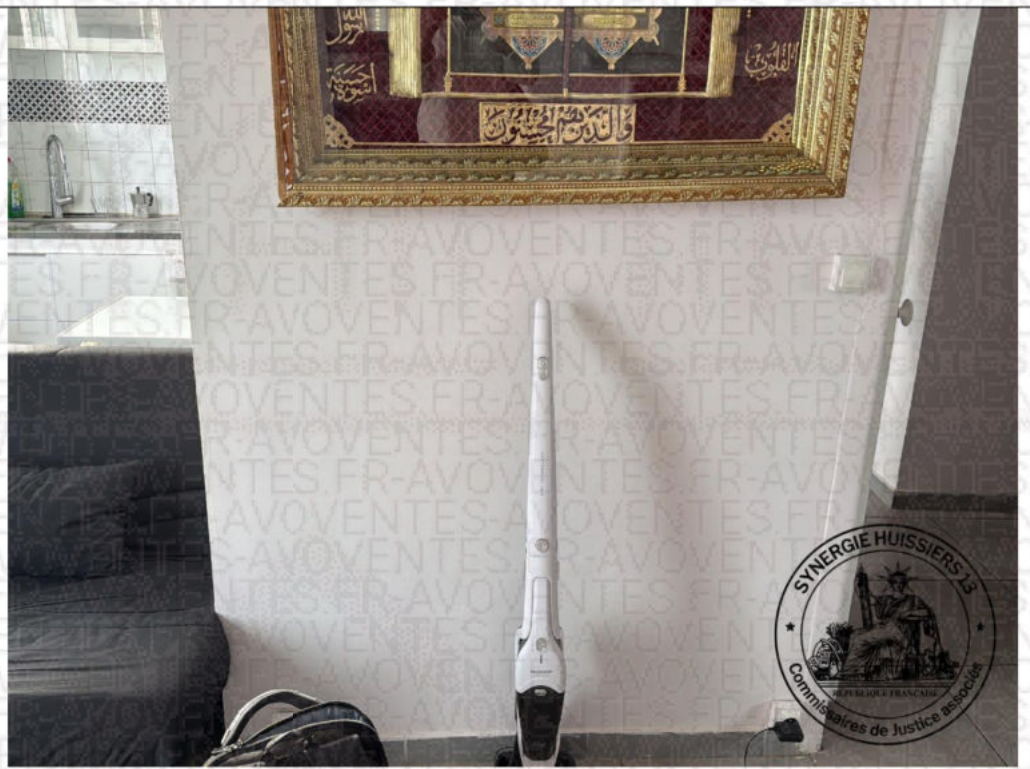
Le sol est carrelé de couleur grise en bon état.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur rosé en bon état. Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche en bon état.

La pièce est ouverte par une porte fenêtre double vitrage en PVC blanc en bon état de fonctionnement.









- Chambre 1

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur gris en bon état.

Je note des murs peints, de teinte claire, présentant des parements lisses et homogènes.

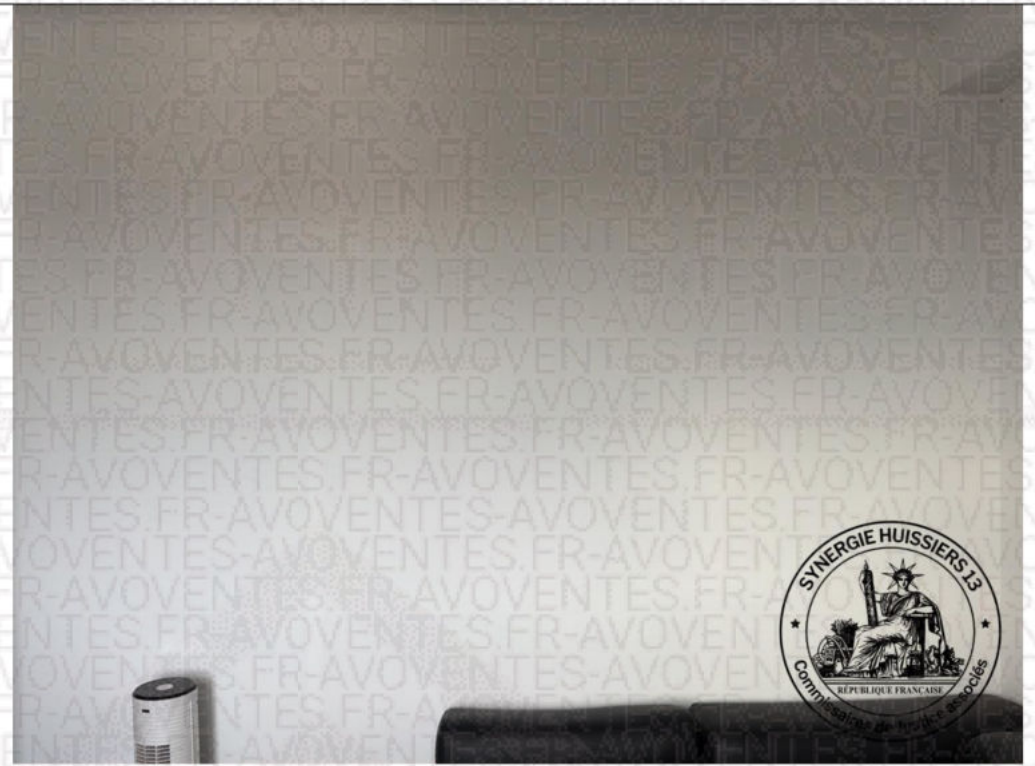
J'observe un plafond peint à surface homogène et de teinte uniforme. Les liaisons hautes avec les murs sont régulières et les parements présentent un aspect continu.

La pièce est ouverte par une fenêtre PVC blanc double vitrage en bon état. La porte de la chambre présente un coup en partie haute.











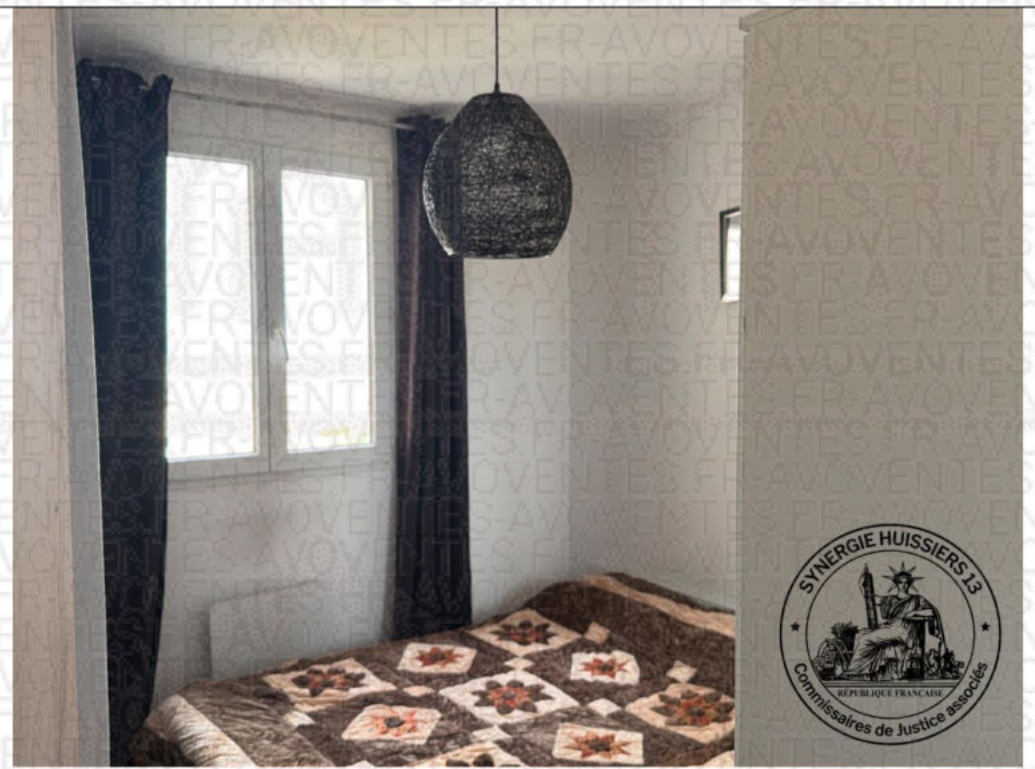
- chambre 2

Le sol est carrelé en bon état, les carreaux sont de couleur grise.

Les murs et le plafond sont peints en blancs sont en bon état.

La pièce est ouverte par une fenêtre PVC blanc double vitrage en bon état.









- **EXTERIEUR**
  - balcon

J'observe un revêtement de sol en béton peint de teinte grise, à grain fin.

J'observe des parements muraux en enduit peint de teinte beige, associés à un garde-corps métallique en acier peint gris clair.





- cave

S'agissant de la cave, le locataire n'avoir jamais eu accès à une cave. Nous constatons que l'ensemble des caves est muré.

## II. CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS ET MENTIONS DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Le logement est actuellement occupé par un locataire AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES et son épouse. Il nous indique payé un loyer de 550 Euros comprenant environ 370 Euros d'APL Il nous indique ne pas trouver la copie du bail mais qu'il va le chercher.

## III. COORDONNEES DU SYNDIC

L'appartement fait partie du syndicat des copropriétaires LES ROSIERS géré actuellement par le syndic CABINET BPY IMMOBILIER sis 10 Rue Breteuil 13001 MARSEILLE

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal descriptif des lieux avec 51 photographies, auquel sont joints le rapport sur les diagnostics précités, l'état de superficie, et l'état de risque naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, transmis par la mairie de Marseille.

Maître Laura NGUYEN

