

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo  
Angle rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR761130600304810407551013  
AGRI FR PP 813

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

**Coût (Sans Lettre)**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	226.83
T.V.A à 20 %	45.37
Total TTC	0

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 3000 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

Référence IMMO0578  
IMMO CIVIL1402\_STD

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**LES VINGT SEPT OCTOBRE, DIX-SEPT ET VINGT TROIS NOVEMBRE, SIX, NEUF ET DOUZE  
DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX**

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

### A LA DEMANDE DE :

Maître Michel ASTIER, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 1 Rue Roux de Brignoles 13286 Marseille Cedex 6 agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43 45 rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

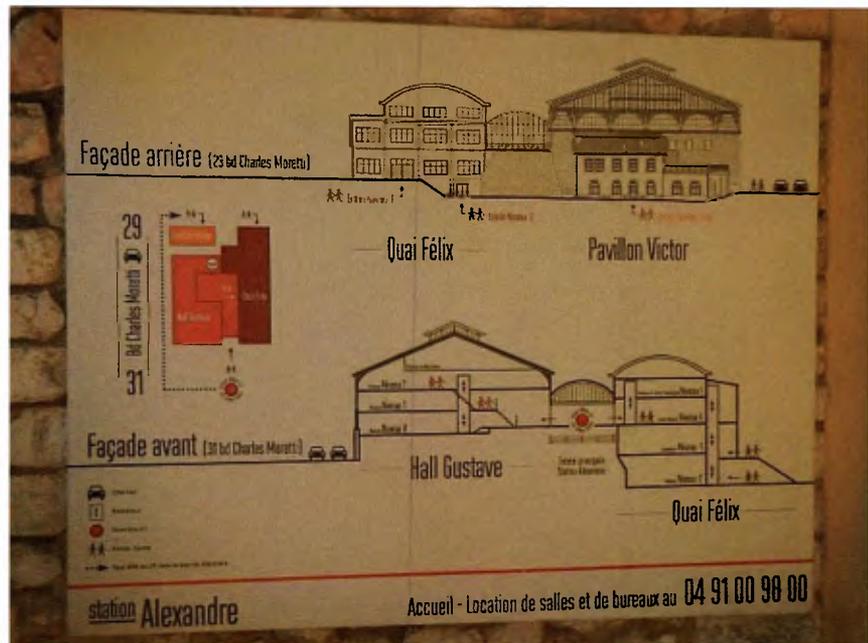
D'une ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, en date du 13 Octobre 2022.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté aux dates ci-dessus indiquées 31, Boulevard Charles Moretti 13014 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur et de Monsieur Régis DAUPHIN en qualité de serrurier.

Où étant nous avons fait les constatations suivantes :

## II/ LES EXTERIEURS

La station ALEXANDRE est une ancienne gare de triage qui a fait l'objet d'une totale réhabilitation. Elle est actuellement composée de plusieurs corps de bâtiments à usage professionnel, bureaux et commerces installés sur plusieurs niveaux.



## A/ BATIMENT PRINCIPAL : HALL GUSTAVE

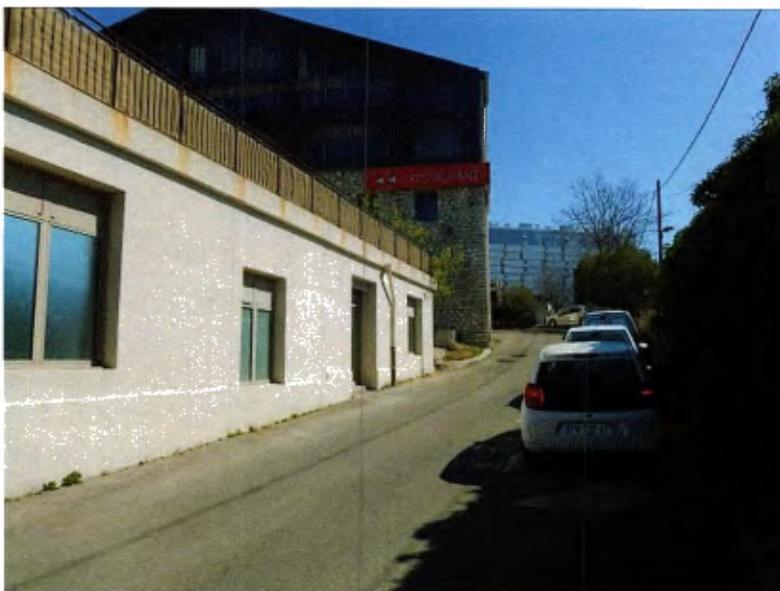
Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.







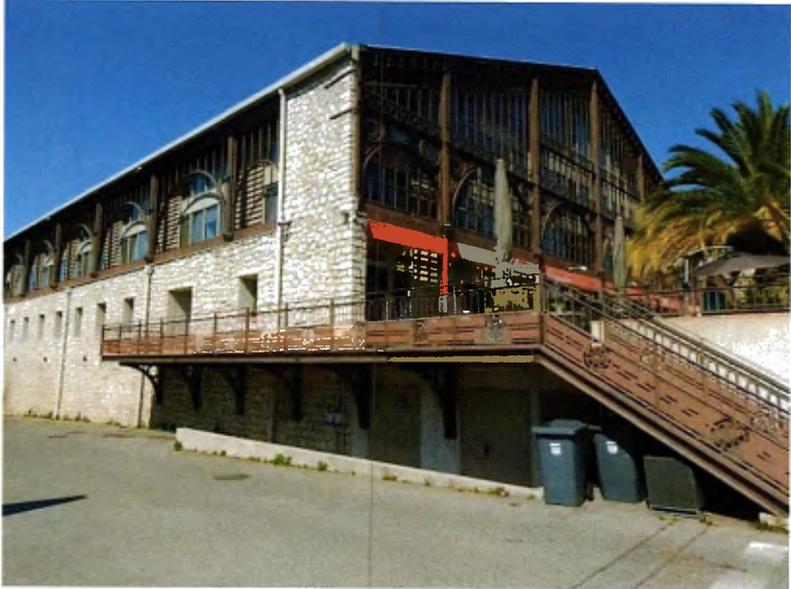
**Parking sud :**



**Parking ouest :**

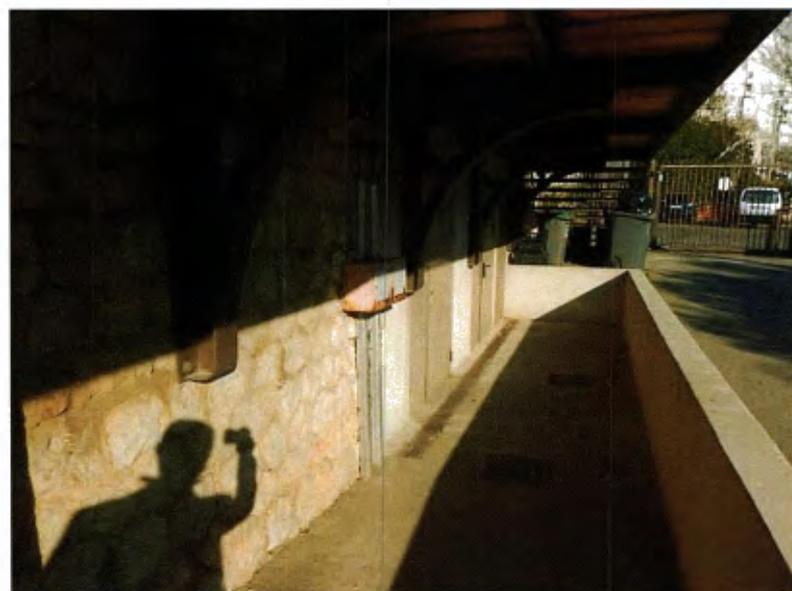






**Local à usage de réserves du restaurant**  
**H-1-001**

Accessible sous la passerelle côté Sud par le franchissement d'une porte antipanique double battant métallique.

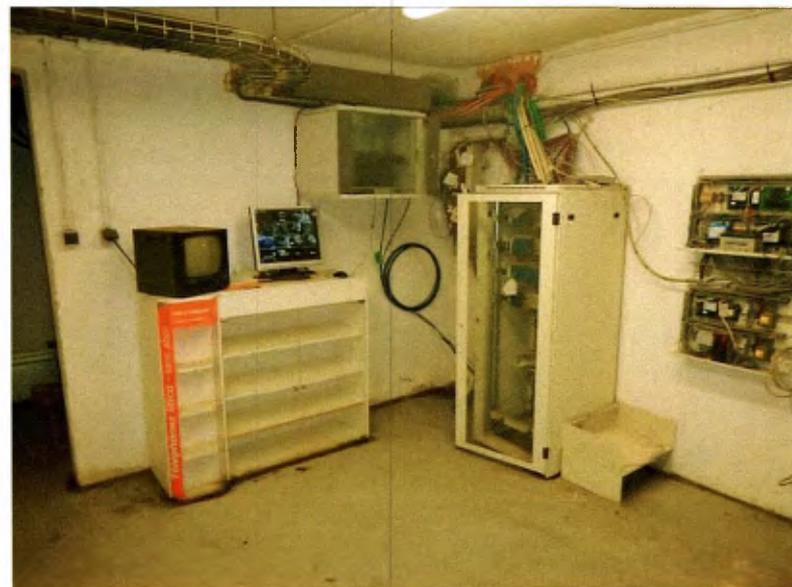


**Local TGBT**  
**H-1-007, H-1-002, H-1-004 et H-1-005**

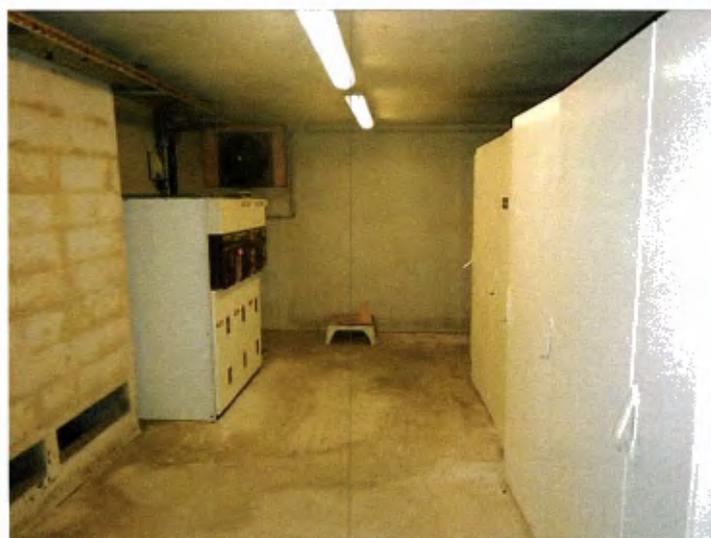
Ces lots sont réunis.

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans notre procès-verbal descriptif de 2019.





Pièce TGBT proprement dite :



Local Transfo – Accès réglementé  
H-1-009

Ce local n'a pas pu être visité pour des raisons de sécurité.





## B/ QUAI FELIX

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.



## II/ INTERIEUR DES BATIMENTS HALL GUSTAVE ET QUAI FELIX

### a) Premier local-commercial à usage de restaurant à l'enseigne BISTROT ALEXANDRE

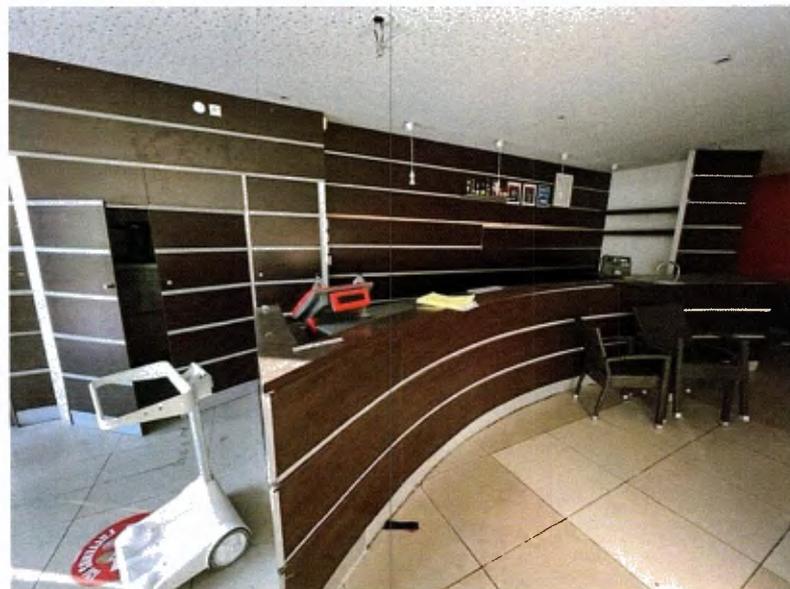
Nous entrons avec un pass.

Ce local en rez-de-chaussée composé d'une salle de restauration, d'une cuisine, de sanitaires, le tout ouvrant sur une grande terrasse à l'Est est définitivement fermée.

Une fois à l'intérieur nous constatons que les lieux sont inoccupés et inexploités.



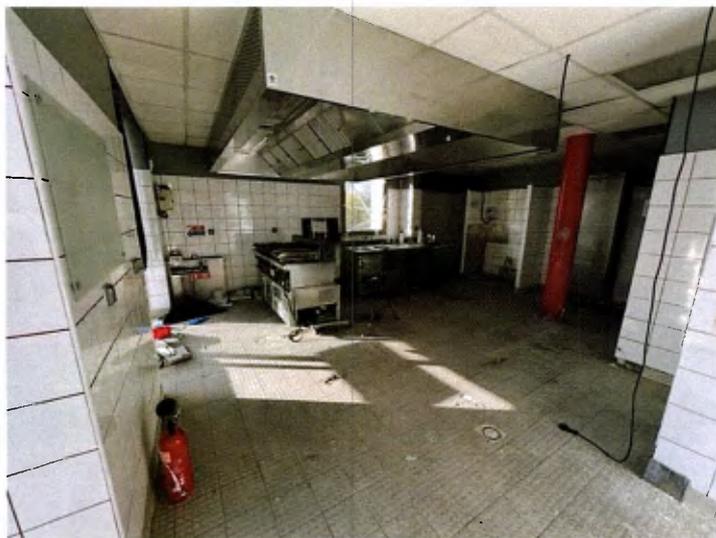
Tous les appareils tels que : pompe à bière, machine à café, réfrigérateur, lave-verre, ont été démontés.





- Partie cuisine

Le sol est recouvert d'un carrelage très sale.



De nombreux appareils sont manquants.



Il ne reste qu'un bloc réfrigérateur inox avec évier circulaire ainsi qu'un piano en mauvais état d'usage apparent, des hottes aspirantes ainsi qu'un réfrigérateur et deux chambres froides.



La vitre de la fenêtre côté coursive est cassée ; le cadre anodisé est tordu.

**b) Deuxième local-commercial à usage de bar restaurant  
à l'enseigne EFL CAFE**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**TRES IMPORTANT**

Le local est toujours exploité par [REDACTED] titulaire d'un bail du 23 Janvier 2007.  
Le montant du loyer est de 2.445,84 €uros par mois HT/HC.

**c) Salle de danse**

Cette salle actuellement inexploitée se situe entre le restaurant ALEXANDRE et le restaurant EFL CAFE.

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**d) Bureaux d'accueil de la Station ALEXANDRE**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**e) Les sanitaires**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**f) Troisième local commercial à usage de restaurant à l'enseigne LE BAROCCO**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**g) Dégagement arrière-cuisine**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**h) Pièce à usage de stockage**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**i) Dégagement entre l'ATRIUM et le centre médical**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**j) Dégagement devant ATRIUM (Côté Quai Félix)**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**k) Local poubelles**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**l) Dégagement ATRIUM (Côté Hall Gustave)**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**m) Local boites aux lettres et cages d'escaliers**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**n) Couloir de distribution permettant de rejoindre les bureaux**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**o) Bureaux numérotés comme suit :**

**BUREAU HO-004**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**BUREAU HO-017**

Ce local est utilisé pour stocker les affaires du restaurant.

**BUREAU HO-018**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU HO-019**

Ce local est utilisé pour stocker le matériel du restaurant.

**BUREAU HO-020**

Ce local est utilisé pour stocker le matériel du restaurant.

**BUREAUX HO-021, HO-022 et HO-023**

Ces trois bureaux communiquent entre eux et sont équipés d'une serrure de sécurité.

**BUREAU HO-024**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**BUREAU HO-025**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**BUREAU HO-026**

Ce bureau est meublé mais inoccupé.

**BUREAU HO-027**

Ce bureau est à présent vide et inoccupé, suite au départ de [REDACTED]  
Ouverture qui nécessite l'effraction du cylindre.

Ce local est inexploité mais meublé.

**BUREAU HO-028**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**BUREAU HO-029**

Ce local est vide depuis le départ de [REDACTED]

**BUREAU HO-030**

Bureau inchangé.

**BUREAU HO-031**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**BUREAU HO-032**

Ce bureau est inoccupé mais meublé.

**BUREAU HO-033**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce bureau est occupé par [REDACTED] qui détient un bail du 1<sup>er</sup> Avril 2016, pour un montant de 579,14 €uros par mois HT/HC

**B/ QUAI FELIX NIVEAU 0**

**a) Centre médical**

**Espace Accueil**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Salle D'attente**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Bureau Q0-002**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Bureau Q0-003**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Bureau Q0-004**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce local est occupé par [REDACTED] qui détient un bail en date du 07/12/2007.  
Le montant du loyer est de 459,04 €uros par mois HT/HC parking inclus.

Ce local est également occupé par [REDACTED] qui détient un bail du 07/12/2007 pour un loyer de 459,04 €uros HT/HC.

**Bureau Q0-005**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce local est occupé par [REDACTED] selon contrat de bail du 1<sup>er</sup> Novembre 2015.  
Le montant du loyer est de 863.67 €uros par mois HT/HC.

**Bureau Q0-006**

Ce local est vide.  
On observe une fuite d'eau importante en plafond.

**Bureau Q0-007**

Ce local est vide et inexploité, depuis le départ de [REDACTED]

**Bureau Q0-008**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce local est occupé par [REDACTED] selon contrat bail du 15 Octobre 2007.  
Le montant du loyer est de 804.46 €uros par mois HT/HC parking inclus.

**Bureau Q0-009**

Ce local est vide et inoccupé depuis le départ de [REDACTED]

**Bureau Q0-010**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce local est occupé par [REDACTED] selon contrat de bail du 1<sup>er</sup> Décembre 2014.  
Le montant du loyer est de 804.46 €uros par mois HT/HC.

**b) Cabinet dentaire**

**Q0-011, Q0-12 et Q0-013**

**Accueil**

**Première salle de soins**

**Vestiaires**

**Deuxième salle de soins**

**Pièce de stérilisation**

**Troisième salle de soins**

**Pièce de radiographie**

**Local technique**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par la [REDACTED] laquelle détient un bail du 1<sup>er</sup> Janvier 2013.  
Le montant du loyer est de 2857.94 Euros par mois HT/HC parking inclus.

#### **c) Les sanitaires**

**Sanitaires hommes**

**Sanitaires Femmes**

**Couloir de circulation**

Nos constatations sont les mêmes  
que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **d) Quatrième local commercial vacant (VME)**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **C/ QUAI FELIX NIVEAU 1**

#### **a) Couloir de circulation distribuant les bureaux de ce niveau**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **b) Sanitaires hommes**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **c) Sanitaires femmes**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **d) Deuxième sanitaire hommes**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **e) Deuxième sanitaire femmes**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **f) Les locaux à usage de bureau**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

#### **BUREAUX Q1-012, Q1-013, Q1-014 et Q1-015**

Ces locaux sont vides et inoccupés, depuis le départ de [REDACTED]

**BUREAU Q1-008**

Ce local est vide et inoccupé, [REDACTED]

**BUREAUX Q1-016, Q1-017 et Q0-18**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019. Ces locaux sont toujours occupés [REDACTED] qui détient un bail du 17 Avril 2018, pour un montant de 1298.27 €uros par mois HT/HC.

**BUREAU Q1-019**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-020**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-021**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAUX Q1-022 et Q1-023**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019. Il s'agit de deux bureaux réunis occupés par la [REDACTED]

Cette société détient un bail en date du 1<sup>er</sup> Décembre 2017. Le montant du loyer est de 1339.85 €uros par mois HT/HC parking inclus.

**BUREAU Q1-024**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-025**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAUX Q1-026 et Q1-027**

Ces lots sont réunis ; ils sont vides et inoccupés.

**BUREAU Q1-028**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAUX Q1-030, Q1-031 et Q1-032**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019. Ces trois locaux réunis sont toujours occupés par [REDACTED] qui détient un bail du 1<sup>er</sup> Décembre 2012, pour un loyer mensuel de 2130.24 €uros HT/ HC.

**BUREAUX Q1-034 et Q1-037**

Ces locaux sont vides et inoccupés, depuis le départ de la [REDACTED]

**BUREAU Q1-040**

Ce local est vide.

**BUREAUX Q1-041 et Q1-042**

Ces bureaux réunis sont vides et inoccupés.

**BUREAU Q1-043**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-044**

Ce local inexploité est encombré de quelques objets mobiliers de bureau.

**BUREAU Q1-045**

Son ouverture nécessite l'effraction de la serrure de sécurité équipant la porte palière.  
Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-049**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU Q1-050**

Ce local est vide et inoccupé.

**g) Appartement du concierge (avec terrasse)**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**D/ HALL GUSTAVE NIVEAU 1**

**Espace situé devant la cabine d'ascenseur ouvrant sur L'ATRIUM**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Dégagement devant ascenseur**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

a) **Salle de réunion et de conférence divisées en trois parties**

On note la présence d'un matériel de sono stocké dans ce local.



b) **Local commercial**

Ce local accessible depuis le Niveau 1 de l'ATRIUM, précédemment à usage d'optique, est actuellement vide et inexploité.

c) **Local commercial à usage de salon de coiffure**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

**Dégagement accès bureau côté LOGIREM**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

d) **Couloir de circulation distribuant les bureaux de ce niveau**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

e) **Les locaux à usage de bureau**

**BUREAUX H1-010 à H1-016 :**

Ces lots sont actuellement vides et inoccupés depuis le départ de la [REDACTED]

Ces locaux ont été entièrement vidés ; ils ne sont plus exploités.







**BUREAU H1-017**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-018**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-019**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-020**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce local est occupé par [REDACTED] qui détient un bail du 01/12/2016.  
Le montant du loyer est de 1055,17€uros par mois HT/HC.

**BUREAU H1-022**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-023 ET H1-024**

Ces locaux réunis sont vides et inoccupés

**BUREAU H1-025**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-026**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-027**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-028**

Ce local est vide et inoccupé [REDACTED]

**BUREAU H1-029**

**TRES IMPORTANT**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.  
Ce bureau est loué par [REDACTED] qui détient un bail en date du 01/09/2006.  
Le montant du loyer est de 624.26 €uros par mois HT/HC parking inclus.

**BUREAU H1-030**

Ce local est vide et inoccupé.

**BUREAU H1-032**

Ce local est vide et inoccupé.

## **E/ HALL GUSTAVE NIVEAU 2**

### **a) Bureau de gauche sur coursive**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **b) Bureau façade Sud avec mezzanine**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **c) Salle de conférence**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **d) Bureau de droite sur la coursive**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

## **F/ QUAI FELIX NIVEAU -1**

### **a) Parking entrée côte Ouest**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **b) Entrée du bâtiment côté Ouest**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

## **G/ QUAI FELIX NIVEAU -2**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **a) Mission Locale**

#### **TRES IMPORTANT**

Nous rencontrons [REDACTED] responsable du secteur Antenne Nord-Est, lequel nous permet de visiter les lieux qui se trouvent dans le même état descriptif qu'en 2019.

Ce dernier nous déclare détenir un bail en date du 15/11/2012.

Le montant du loyer trimestriel est de 27097.89€uros HT/HC en ce compris 12 parkings extérieurs.

### **b) Parking entrée côté Est**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

### **c) Local technique**

**Q-2-001 et Q-2-002**

Ces lots sont réunis.

L'ouverture de ce local nécessite l'effraction de la serrure.

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

## **H/ PAVILLON VICTOR : LA CRECHE**

Nos constatations sont les mêmes que celles décrites dans le Procès-Verbal Descriptif de 2019.

La crèche dénommée « LES PETITS CHAPERONS ROUGES » est toujours en place.

### **TRES IMPORTANT**

La [REDACTED] sont titulaires d'un bail en date du 08 Mars 2006

Le montant du loyer est de 6953.65 €uros par mois HT/HC en ce compris 6 emplacements de parkings extérieurs.

## **I/ SECTION 892 B N°55**

### **a) Maison Indépendante**

Cette maison a fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre par des squatteurs qui ont été évacués.

Nos constatations sont identiques à celles mentionnées dans notre Procès-Verbal Descriptif de 2019.

Cette maison vide et inoccupée est inhabitable en l'état.

### **b) Espace à usage de parking**

Nos constatations sont identiques à celles mentionnées dans notre Procès-Verbal Descriptif de 2019.

Et advenant le douze décembre deux mille vingt-deux, certifions nous être à nouveau transportés sur place accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, pour procéder au remplacement des serrures des bureaux suivants :

- H0-29
- H0-27
- H1-017
- H1-018
- Q1-044
- Q1-037

En effet, ces bureaux étaient équipés de serrure incrochetables ou détériorées qui ont été remplacées pour éviter tout risque de squat.

## REMARQUES

Les informations concernant les baux et le montant des loyers nous ont été communiquées par le cabinet CEPROGIM COLIN SAS qui détient l'ensemble des pièces en original.

Cette mission a nécessité plusieurs déplacements sur site, à savoir :

- Le jeudi 27 octobre 2022 de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00
- Le jeudi 17 novembre de 09h00 à 15h00
- Le mercredi 23 novembre de 10h00 à 15h00
- Le mardi 06 décembre de 09h00 à 12h00
- Le lundi 12 décembre de 09h00 à 10h00

Ainsi que plusieurs jours de rédaction et de mise en page du rapport.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations le 14 décembre 2022 à 15h00 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

**Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Franck MASCRET