



SAS PROVJURIS

**E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU**
Commissaires de Justice Associés

AIX EN PROVENCE (13290)
Antelios D, Pôle d'activités
75 rue Marcellin Berthelot
MARSEILLE (13251 Cedex 20)
4 Place Félix Baret B.P. 60012
MARTIGUES (13500)
42, rue Léonard Combes

☎ : 04 42 22 95 45



contact@provjuris.fr

www.provjuris.fr

RIB ETUDE
CDC

FR9740031001300000465118M36
CDCGFRPPXXX

Membre d'une Association de Gestion Agréée par l'Administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 833 955 826 00015
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 34 833 955 826

REFERENCES A RAPPELER :

Dossier: 529270 / 35-23-09-00957
Affaire: CE CEPAC SIEGE/PAROISSE
Service : 135
Responsable : GV
/ 1092-1511

COPIE

ACTE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com... 219.16
Emolument complémentaire 148.80
Transp. Art A.444-48 7.67
Total H.T. 375.63
Total TVA. 75.13
Affr. Art A.444-48(1) 1.70
Total Euros TTC 452.46

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE SEIZE NOVEMBRE

Durée de référence : 120 minutes

Nous, SAS PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-Offices de Commissaires de Justice, ayant son siège social à Marseille (13006) 4 Place Félix Baret, un Office à la résidence d'Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - Antelios bâtiment D, et un Office à la résidence de Martigues (13500), 42 rue Léonard Combes, agissant par l'un des associés soussigné,

A LA REQUETE DE :

S.A. La CAISSE D'EPARGNE CEPAC - anciennement dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE- Banque Coopérative, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1.100.000.000 Euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°775.559.404 et dont le siège social est Place Estrangin Pastré BP 108 13254 MARSEILLE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.
Elisant domicile en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

-la copie exécutoire d'un acte reçu par Me Johanna BENHAIM Notaire à Marseille le 18 décembre 2009 contenant vente par [REDACTED] et prêt par la CEPAC pour un total de 145.500,00 euros
-un commandement de payer valant saisie-immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 3 octobre 2023

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

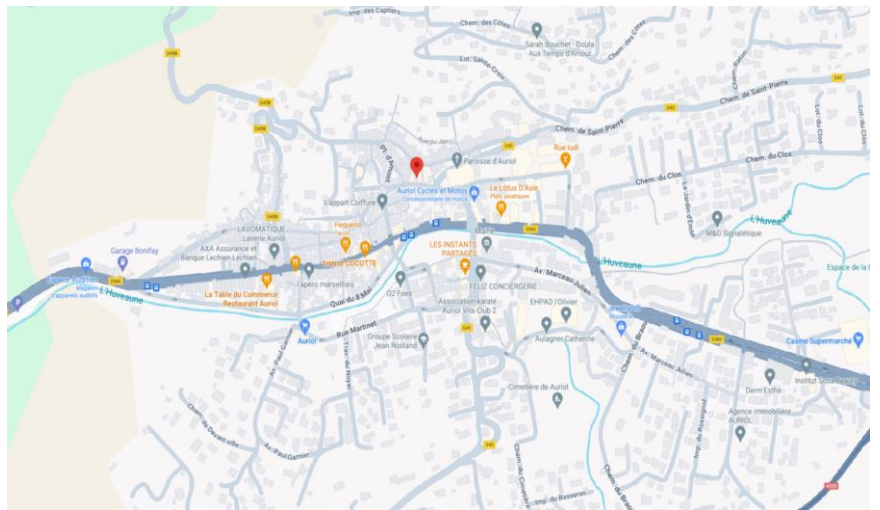
- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du métré et des diagnostics immobiliers ;
- [REDACTED]

Nous nous sommes rendus ce jour : 15 RUE DE LA PAROISSE 13390 AURIOL

Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

[REDACTED] gérant [REDACTED] 15 Rue de la Paroisse 13390 AURIOL,
immatriculée au RCS de MARSEILLE 515408565

1. Environnement et situation du bien immobilier :



Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune d'AURIOL (13390) au n°15 de la rue de la Paroisse.

Cette rue située en centre-ville est composée d'habitations et de commerces. A proximité se trouvent les arrêts de bus LA PLACE et LA CROIX ainsi que les routes départementales D650 et D45.





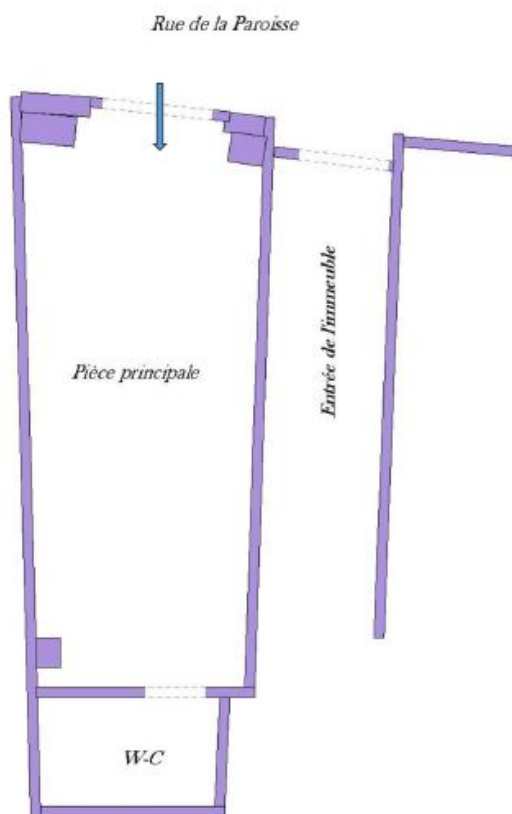
2 .Description et composition du bien immobilier :

Dans un immeuble en copropriété situé Auriol (13390) – 15 rue de la Paroisse, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et palière au-dessus ; cadastré :

SECTION AC N°196 LIEUDIT 15 RUE PAROISSE SURFACE 92 CENTIARES



RESERVE / REZ-DE-CHAUSSEE (LOT 8)



Ce lot se compose d'une réserve de 18m² en rez-de-chaussée avec WC.

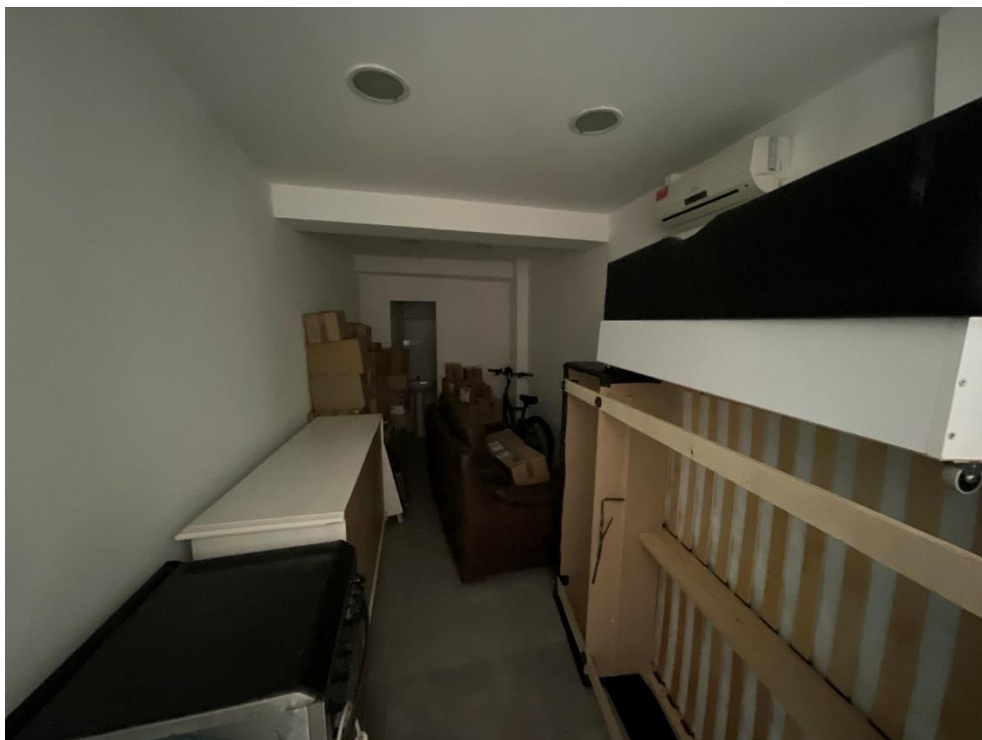
Cette réserve est louée par [REDACTED] présente ce jour qui nous donne accès à cette réserve.



L'accès à ce local se fait par une porte vitrée. Nous notons qu'un vitrage est fissuré en partie basse.

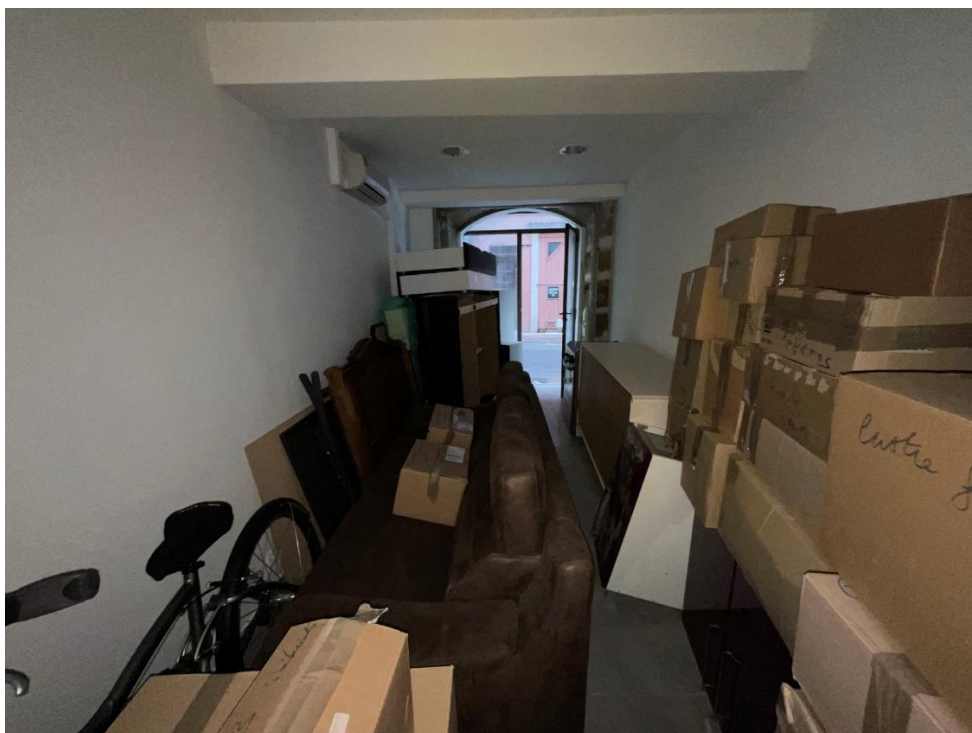


Nous notons que le carrelage au sol est à l'état d'usage.



La réserve est encombrée de divers meubles appartenant à [REDACTED]

Les murs et plafond peints sont également à l'état d'usage.



Nous notons des fissures par endroits et nous notons des traces d'humidité à proximité de l'appareil des climatisations.



Nous notons l'installation d'un tableau électrique.



WC :

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

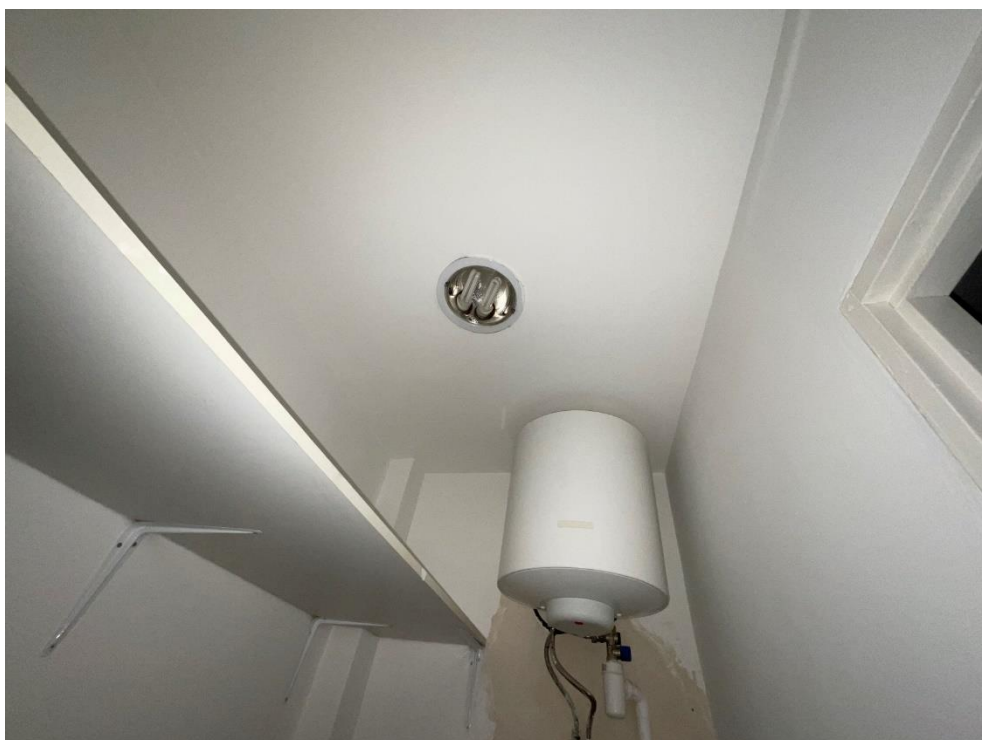
Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage.

Nous notons que deux extincteurs sont posés au sol.





Nous notons des traces de reprise sur le mur à proximité du chauffe-eau et nous notons que la faïence murale est en bon état.





ACCES APPARTEMENT

Parties communes (RDC) :

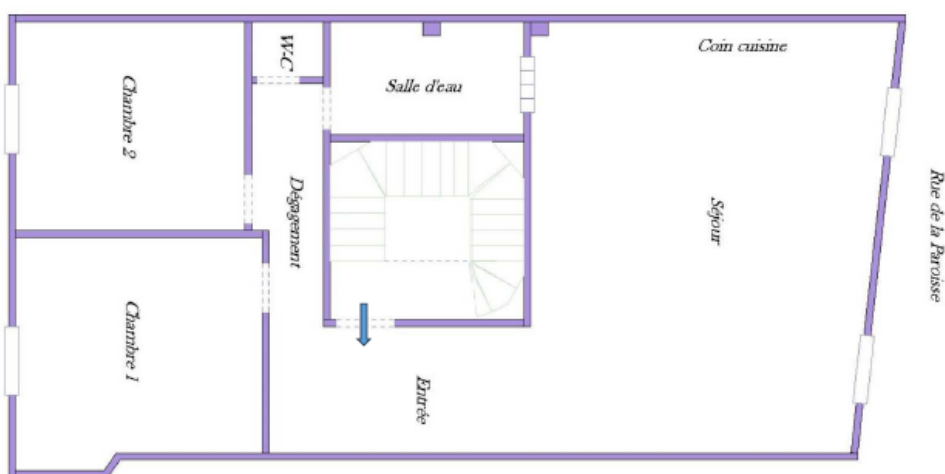


Les parties communes sont propres et à l'état d'usage ; les compteurs électriques et boîtes aux lettres sont installés dans ces parties communes.





APPARTEMENT PREMIER ETAGE (LOTS 3 et 4)



L'appartement est occupé par [REDACTED] présente ce jour qui nous donne accès à celui-ci.



Hall d'entrée :

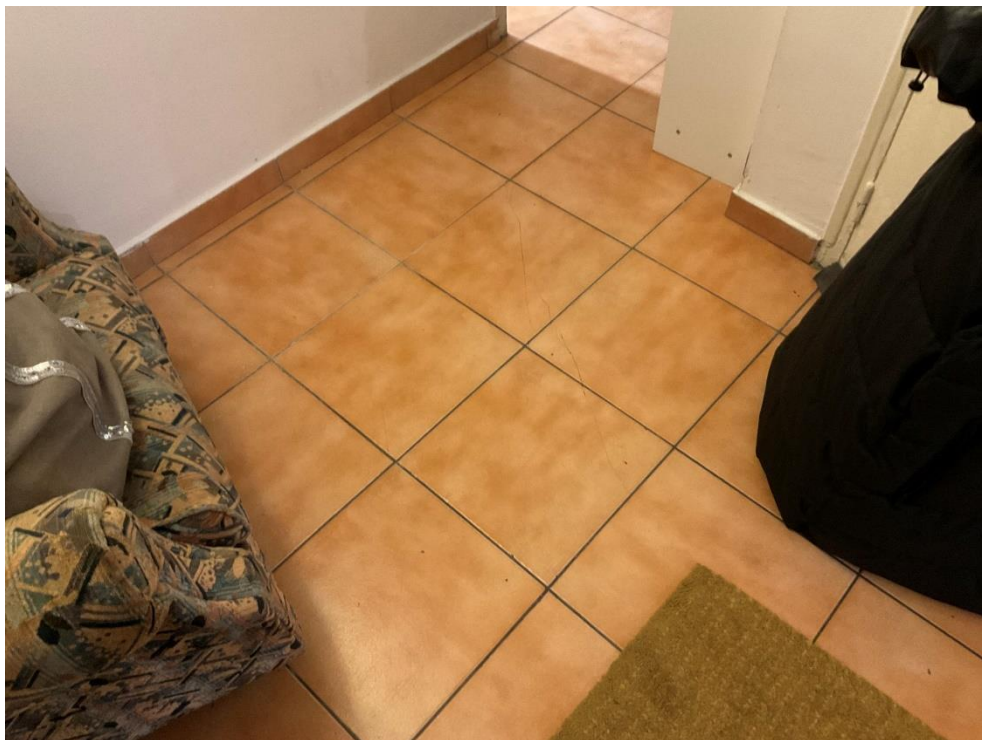


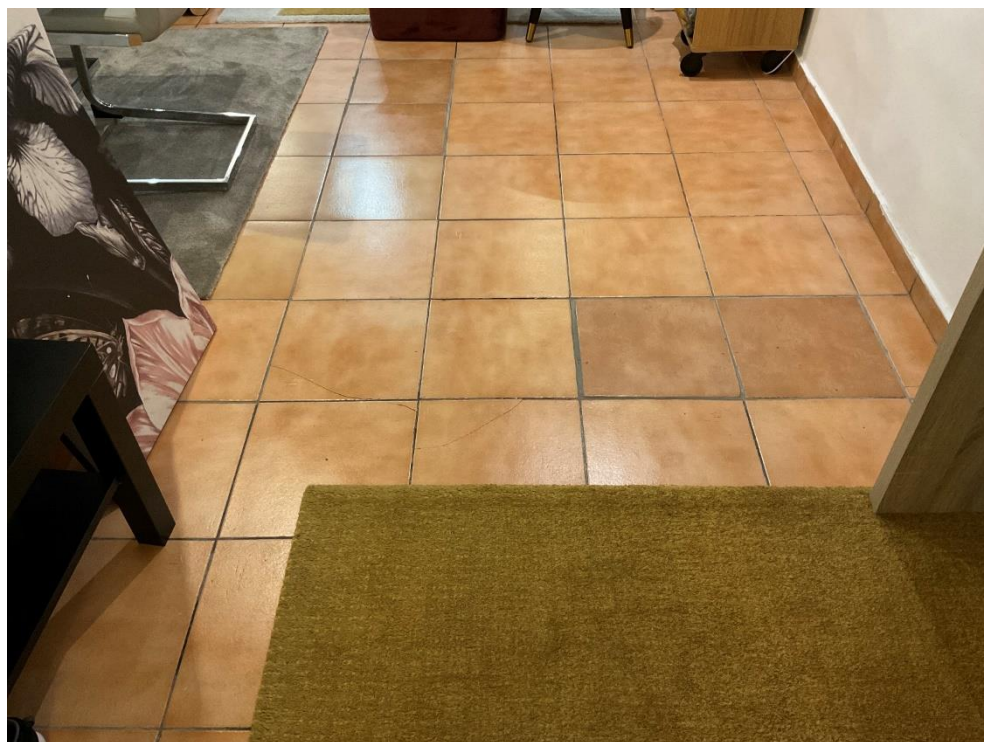
Nous notons l'installation du tableau électrique dans ce hall d'entrée.



Le carrelage au sol est à l'état d'usage. Nous notons des fissures par endroits.

Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage. Nous notons des traces d'humidité par endroits.





Séjour, cuisine ouverte :



Le coin salon équipé et aménagé est en bon état.



Le carrelage et le revêtement de sol sont en bon état.

Les murs et plafond peints sont en bon état.



La cuisine ouverte est équipée de placards muraux et bas et aménagée, le tout en bon état.



Les huisseries sont en PVC double vitrage en bon état.

Le séjour est équipé d'un convecteur électrique.





Couloir :

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage. Nous notons des traces par endroits.



Chambre 1 :

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage. Nous notons des traces par endroits.



Cette chambre est équipée d'un fenestron en hauteur en bon état.



Nous notons que cette chambre est équipée d'un convecteur électrique.

Chambre 2 :

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.



Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage. Nous notons que le mur de pierre est en bon état.





Nous notons des traces d'humidité en partie haute du mur.



Cette chambre est équipée d'un fenestron en hauteur en bon état.



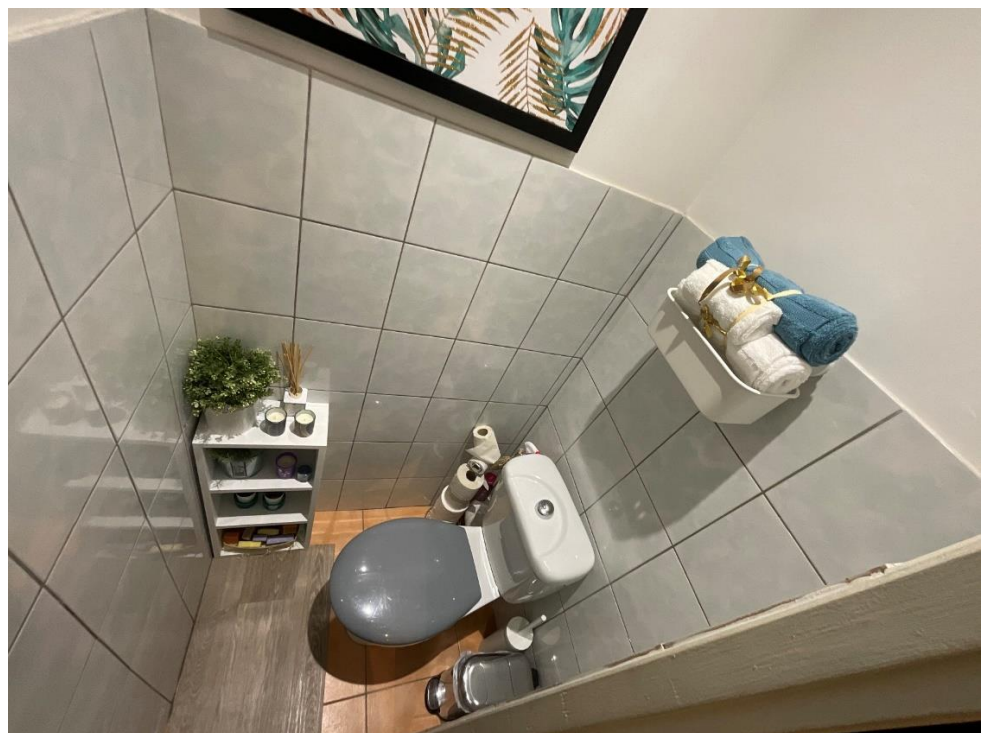
Nous notons que cette chambre est équipée d'un convecteur électrique.

WC :

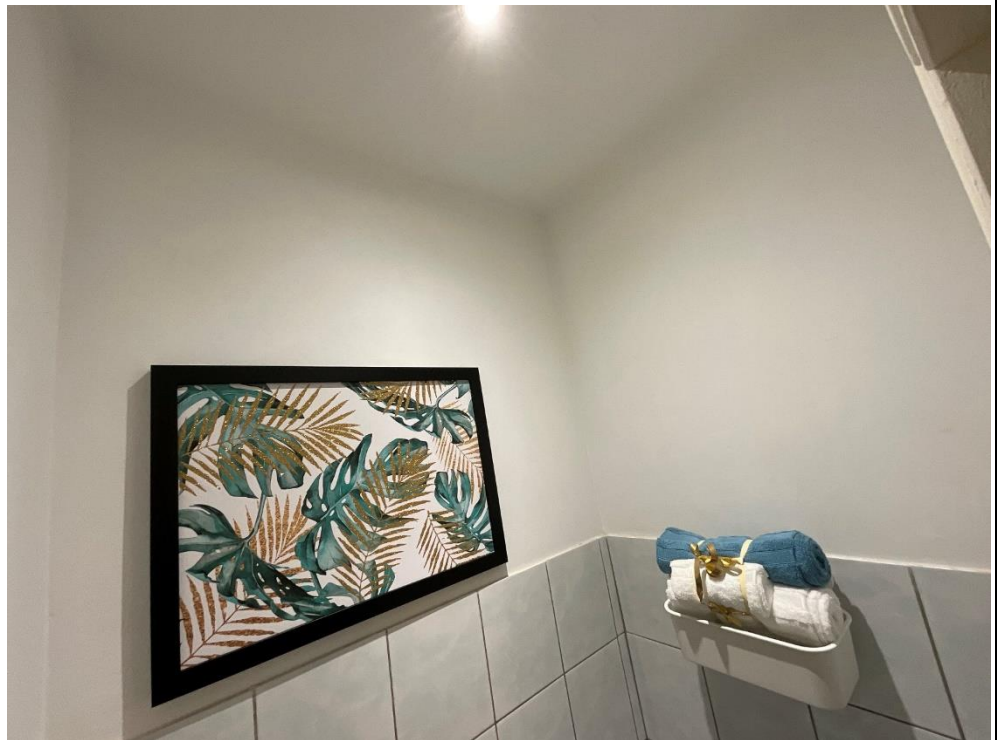


Le carrelage au sol est en bon état.

La faïence murale est en bon état.



Les murs et plafond peints sont en bon état.

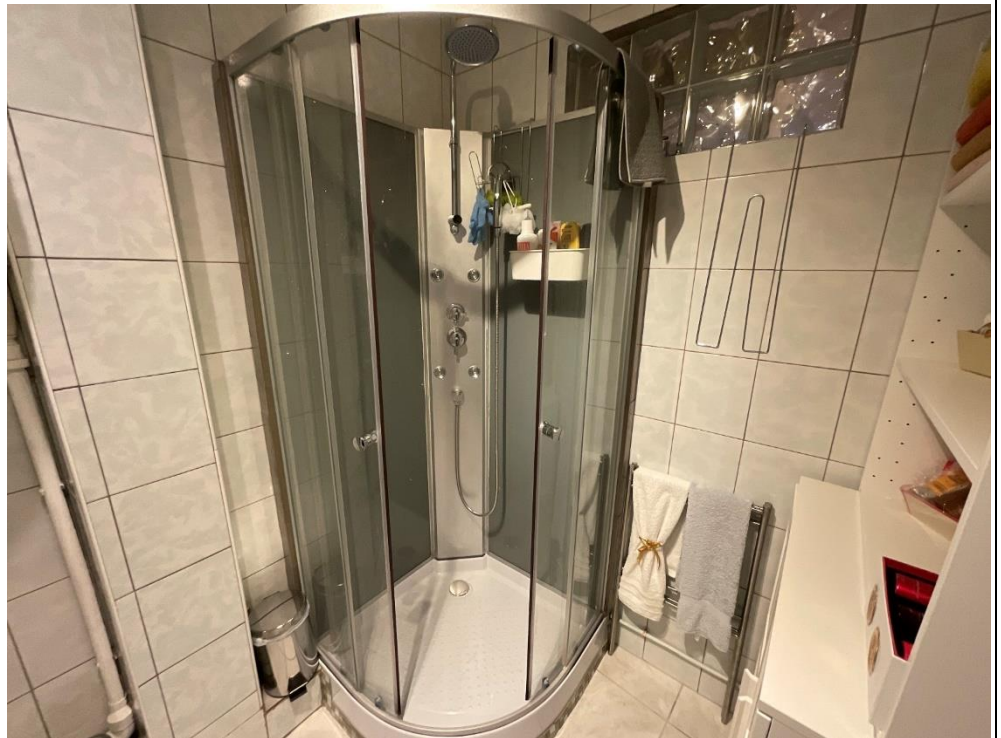


Salle d'eau :



Le carrelage au sol et la faïence murale sont en bon état.

Cette salle d'eau est équipée d'une VMC, du chauffe-eau et d'un sèche-serviettes.



Le plafond peint est en bon état.



2. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez :

-LOT 8 rez-de-chaussée RESERVE :14.33 m² (selon certificat de mesurage établi par Monsieur Maxime NASRATY

- LOTS 3 ET 4 - 1^{er} étage APPARTEMENT : 69.45 m² (selon certificat de mesurage établi par Monsieur Maxime NASRATY

- Conditions d'occupation :

Le rez-de-chaussée est loué par [REDACTED] ; cette réserve est louée avec l'appartement qu'elle occupe au 2^{ème} étage.

Le premier étage est loué par [REDACTED] selon contrat de bail d'habitation en date du 18 décembre 2022 pour un montant de 750€

- Montant du loyer et des charges :

Appartement : Loyer de [REDACTED] : 720€ + 30€ de charges. = **750€**

Taxe foncière appartement : 800€ environ.

- Installations électriques et gaz :

Appartement : pas de gaz ;. Présence de chauffe-eau individuel ; pièces est chauffées par convecteurs électriques.

Réserve : pas de gaz ; présence d'une climatisation.

- Syndic :

Monsieur Miguel PARIS présent ce jour nous déclare être propriétaire de tout l'immeuble et qu'il n'a pas de syndic de copropriété

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

Les parties communes sont en bon état général et ne sont pas équipées d'ascenseur et de parking.

RAPPEL DES TEXTES LEGAUX :

Article R322-1 du Code de procédure Civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de Huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322-2 CPCE. »

Le procès-verbal de description des lieux pourra être dressé sans que l'huissier de justice ait besoin de solliciter une autorisation spéciale du juge en l'absence du débiteur ou s'il en refuse l'accès. Il ne pourra toutefois procéder à l'ouverture forcée des portes qu'en présence de l'une des personnes visées à l'article L142-1 CPCE.

En revanche, lorsque l'immeuble est occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur (locataire ou occupant à titre gratuit), l'huissier ne pourra procéder à la description des lieux que sur autorisation du juge de l'exécution, à moins que l'occupant des lieux n'ait donné son accord.

« Ce procès-verbal descriptif comprend (article R322-2 CPCE) :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. (Article R322-3 CPCE) »

En application des dispositions de l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier technique comprenant divers états, certificats et diagnostics prévus comme le constat de risque d'exposition au plomb ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera établi à l'occasion du procès-verbal descriptif afin d'être annexé au cahier des conditions de vente.

Nos constatations terminées, nous nous sommes retirés et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 49 clichés photographiques.

**Maître Sophie TUCA LARRIEU
Commissaire de Justice Associée**

