



## SAS PROVJURIS

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

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

☎ : 04.91.33.18.44

✉ : 04.91.33.61.76

contact@provjuris.fr

www.provjuris.fr

**RIB ETUDE**  
**CREDIT AGRICOLE**  
**FR76 1130 6000 9348 1288 9271 303**  
**AGRIFRPP813**

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**: 529834 / 35-23-10-01028  
**Affaire** : CE CEPAC SIEGE/RENAUDINEAU  
Service : 35  
Responsable : GV  
/ 1092-0112

COPIE

## ACTE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

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

Emol. Art R444-3 C Com... 219.16  
Emolument complémentaires mémoire  
Transp. Art A.444-48 ..... 7.67  
Total H.T. .... 226.83  
Total TVA ..... 45.37  
Affr. Art A.444-48(1) ..... 3.40  
Total Euros TTC ..... 275.60

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

Durée de référence : 60 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 - Antélios 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 :

- de la copie exécutoire d'un acte notarié dressé par Me Géraldine AGNEL, Notaire à Marseille en date du 10 août 2010 contenant vente [REDACTED] et prêts par la CEPAC à leur profit pour un montant total en principal de 188.274,00 euros
- d'un commandement aux fins de saisie immobilière régulièrement signifié en date du 23 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 ;
- 

**Nous nous sommes rendus ce jour** : Quartier La Millière 33 bis Boulevard Bellevue 13011 MARSEILLE

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

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] E

Avec lequel rendez-vous avait été préalablement convenu.

### **1. Désignation des droits immobiliers**

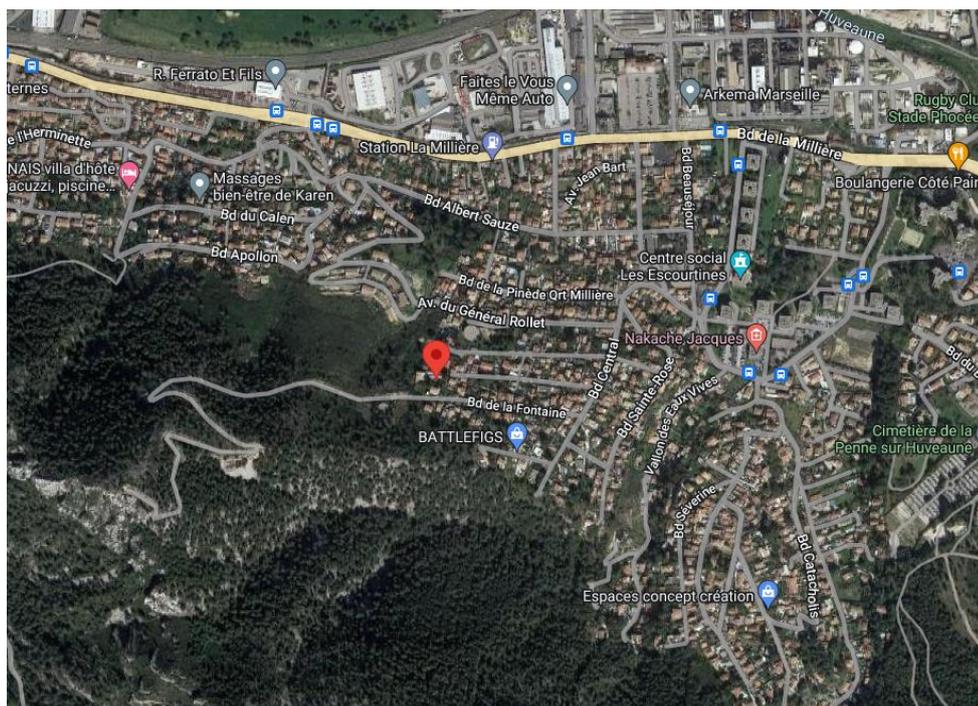
A Marseille, 11<sup>ème</sup> arrondissement 33, boulevard Bellevue, un terrain cadastré quartier La Millière 865 section I, numéro 135 lieudit boulevard Bellevue, surface 0 ha, 0,6 a, 10 ca.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED]

Sur ce terrain une maison a été édifée par les requis.

### **2. Environnement du bien saisi.**

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de Marseille dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement, quartier Est de LA MILIERE, soit un quartier pavillonnaire en hauteur de colline.



### **3. Description et composition du bien immobilier :**

Il s'agit d'une maison édifée en R+2.

L'accès à la maison est possible uniquement par le garage depuis le boulevard Bellevue. Un accès par porte d'entrée est en cours de création en façade Ouest pour pénétrer dans la maison directement depuis le premier étage.

Côté Nord, la façade est en bon état, il s'agit d'une généralité pour le revêtement en façade de la maison.



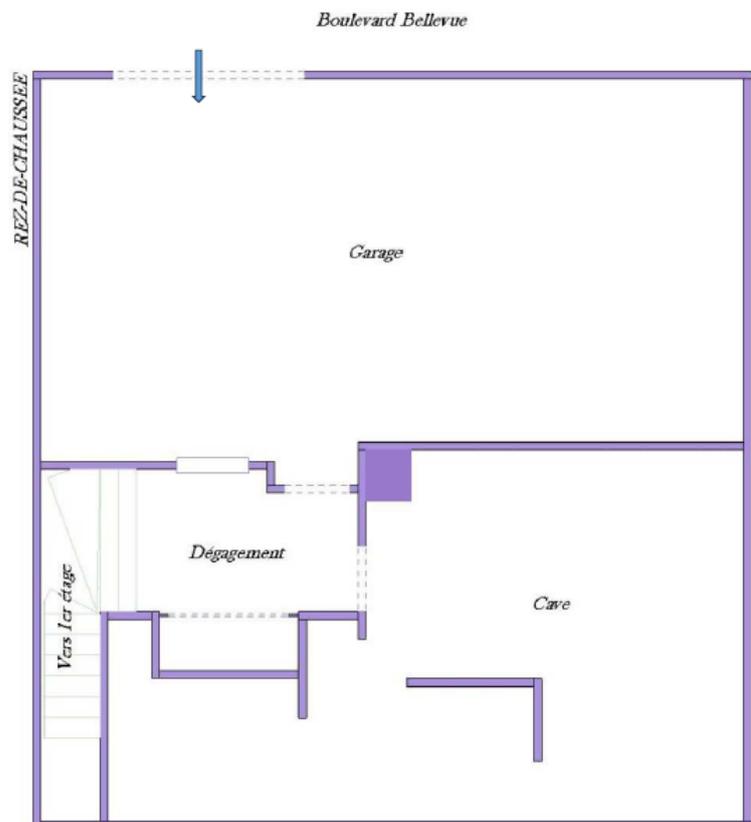
Une place de stationnement extérieure est localisée côté Ouest.



La façade Est, illustrée au cliché ci-dessous, est en bon état également.



**Rez-de-chaussée :**



L'accès à la maison se fait par le garage équipé d'une porte à bascule qui bénéficie d'un système électrique qui ne fonctionne pas au moment de nos constatations.

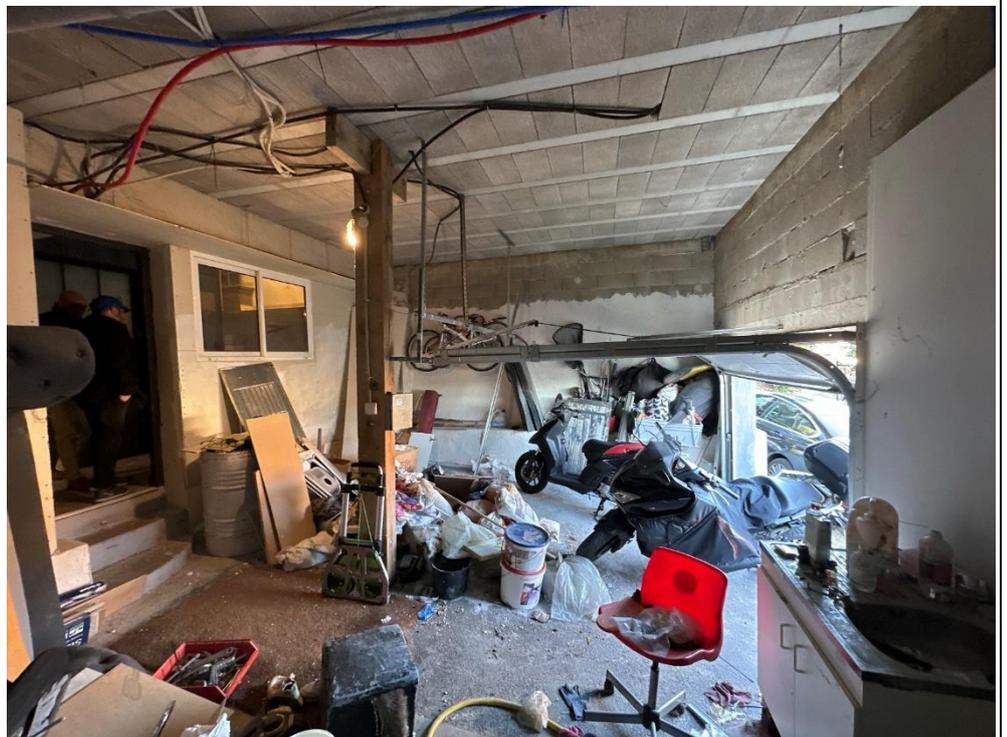
Ce niveau accueille un garage, une zone de stockage, un vestibule et un bureau.

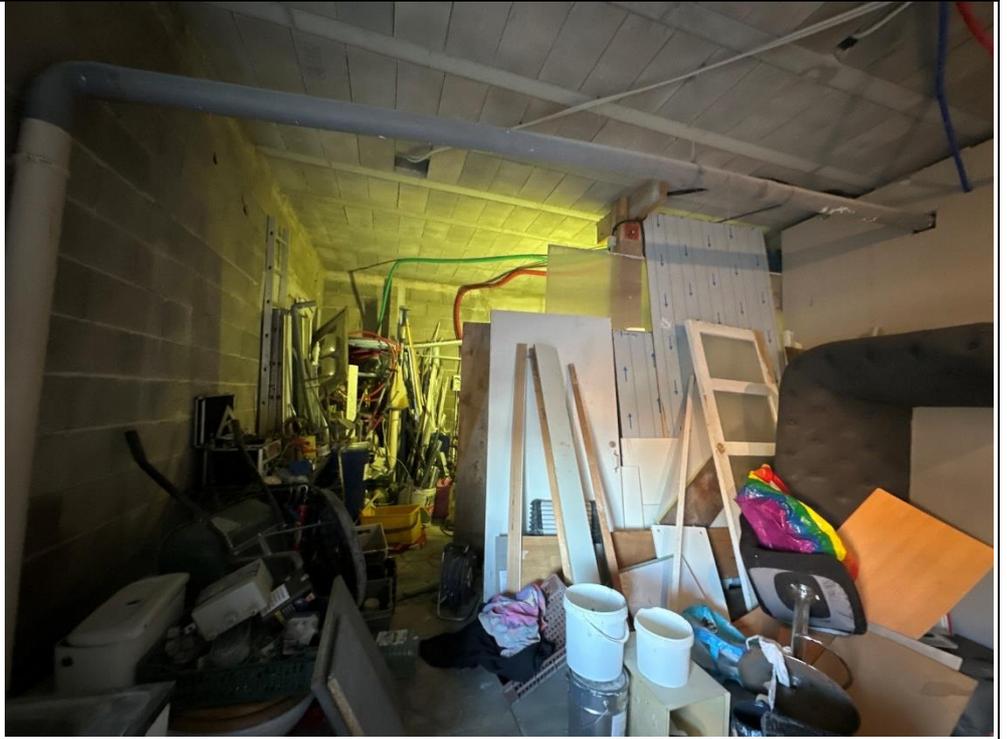


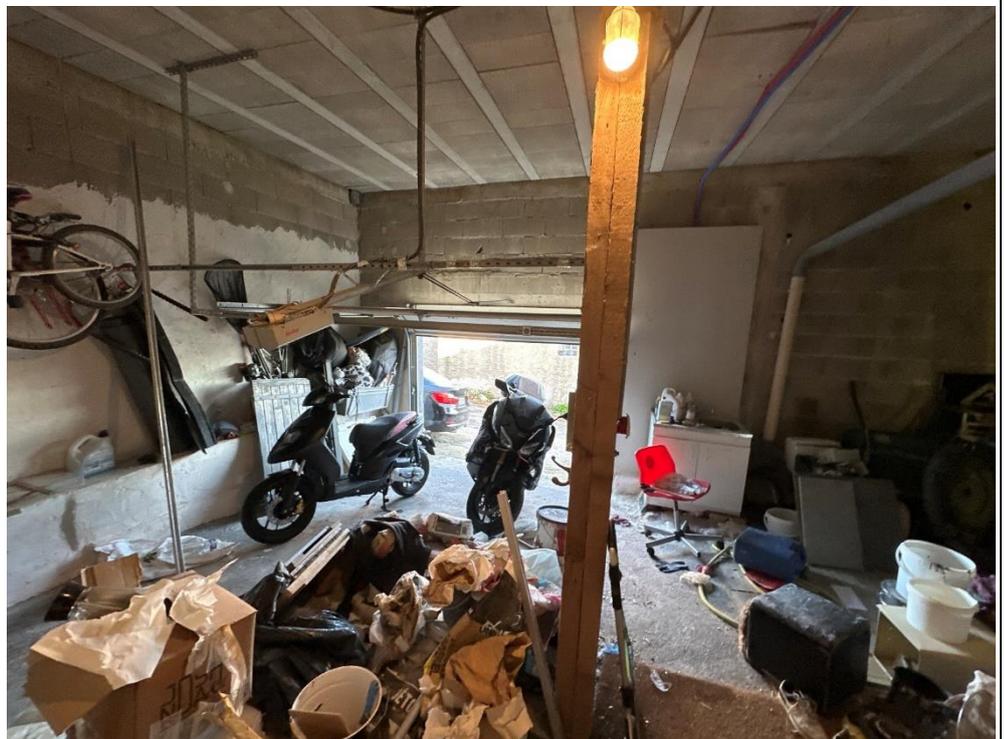
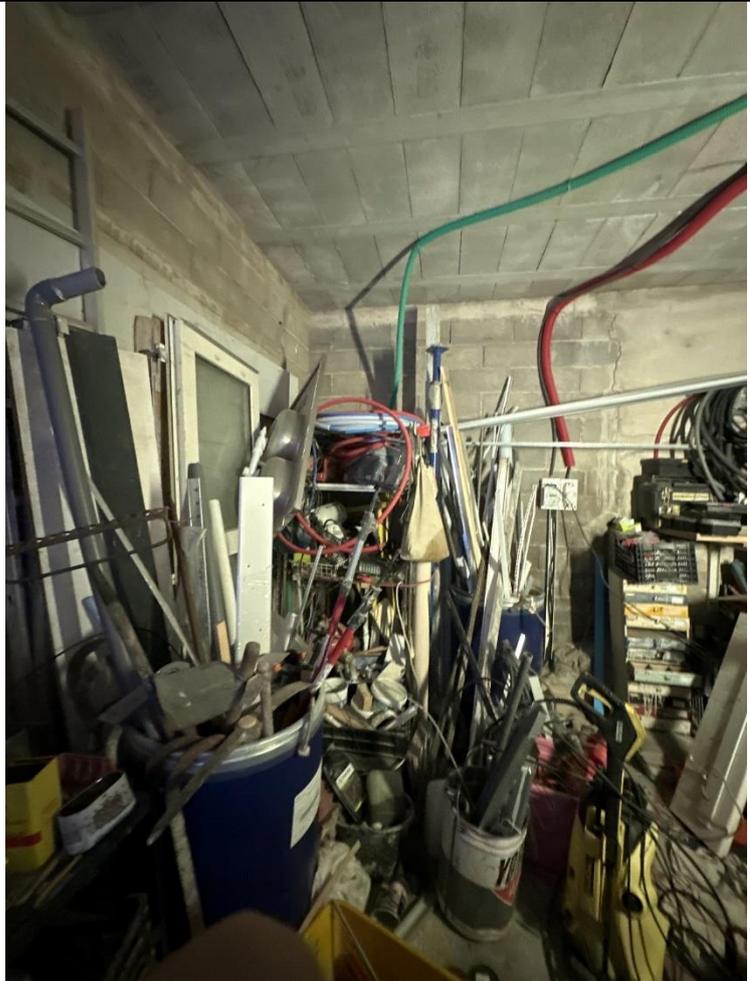
- **Garage et zone de stockage :**

Plafond et murs à l'état brut.

Au sol, une dalle recouverte d'un flashing, côté garage et d'une dalle béton côté rangement. Les réseaux sont apparents.







Depuis le garage, nous pouvons accéder à un vestibule.

- **Vestibule :**

Le tout a été plaqué et isolé.

Une fenêtre coulissante est présente entre garage et vestibule, ainsi qu'une porte d'entrée, en bon état.



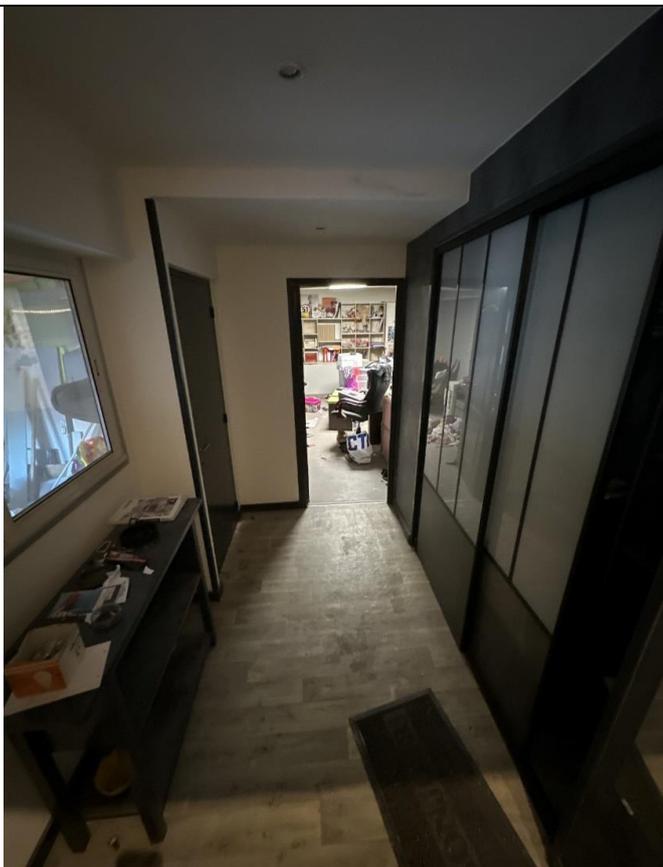
La zone est doublée en Placo et aménagée avec un dressing.

Eclairage par des spots.

Revêtements muraux en bon état d'usage.

Au sol, un revêtement linoléum type parquet.





- **Bureau :**

Accessible depuis le vestibule.

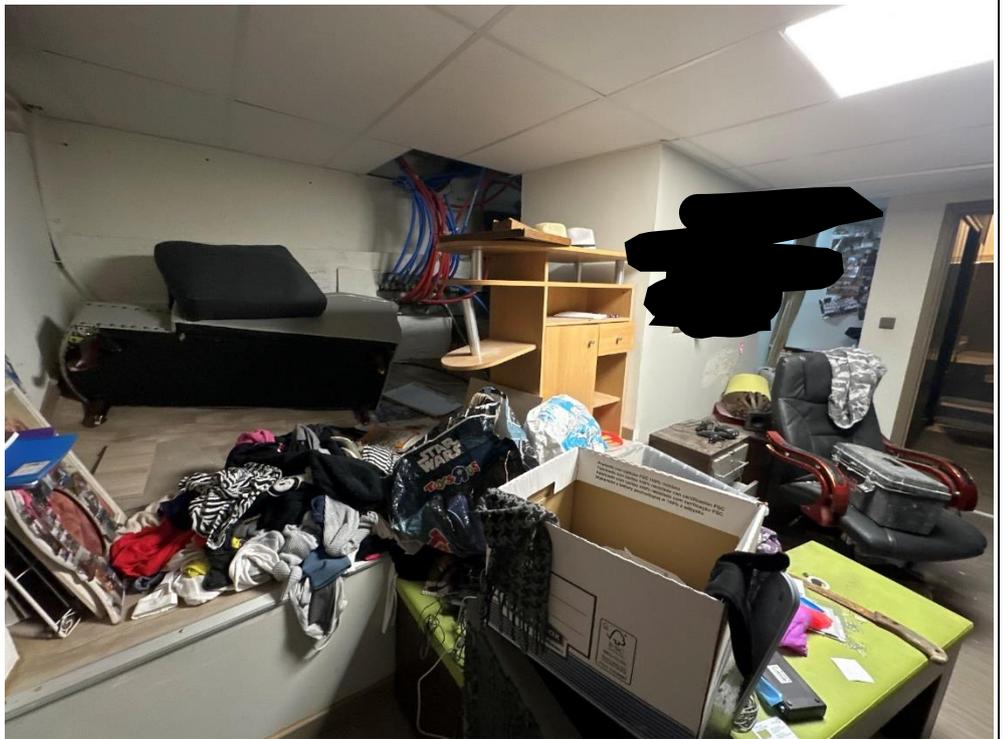
Plafond avec dalles. Eclairage par pavés.

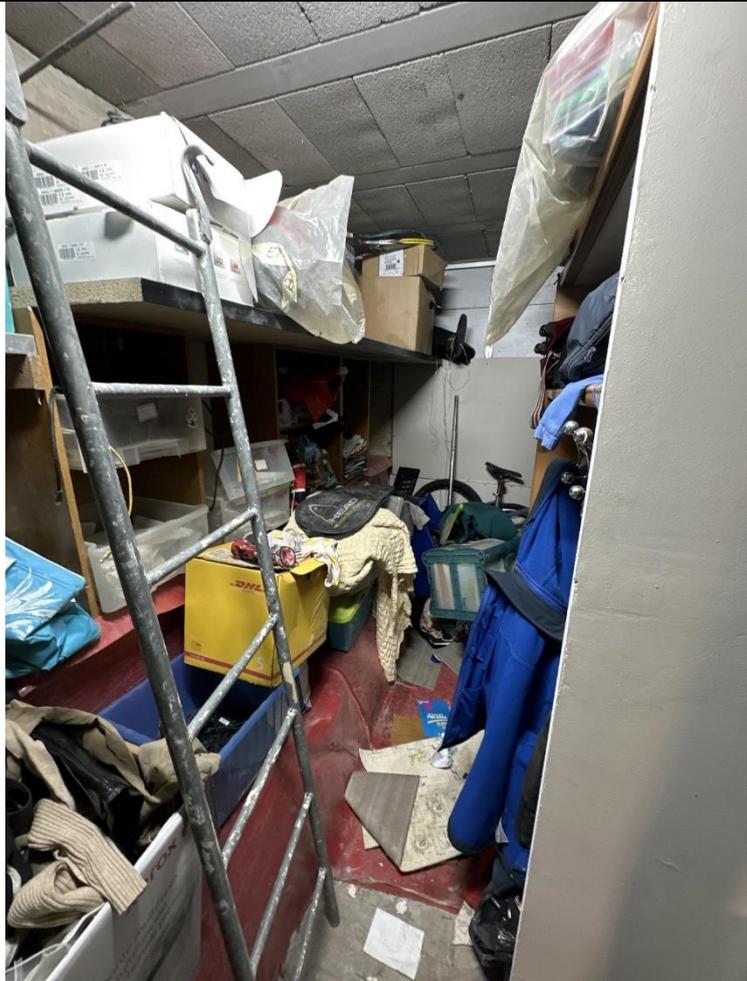
Murs doublés. Revêtement en bon état d'usage.

Au sol, un revêtement linoléum imitation parquet.

Ce bureau accueille également en fond une zone semi-enterrée utilisée pour du rangement et une zone technique avec chauffe-eau, aspirateur centralisé et clarinettes du circuit eau.







Nous nous repositionnons dans le hall d'entrée pour emprunter l'escalier nous permettant d'accéder au premier étage.

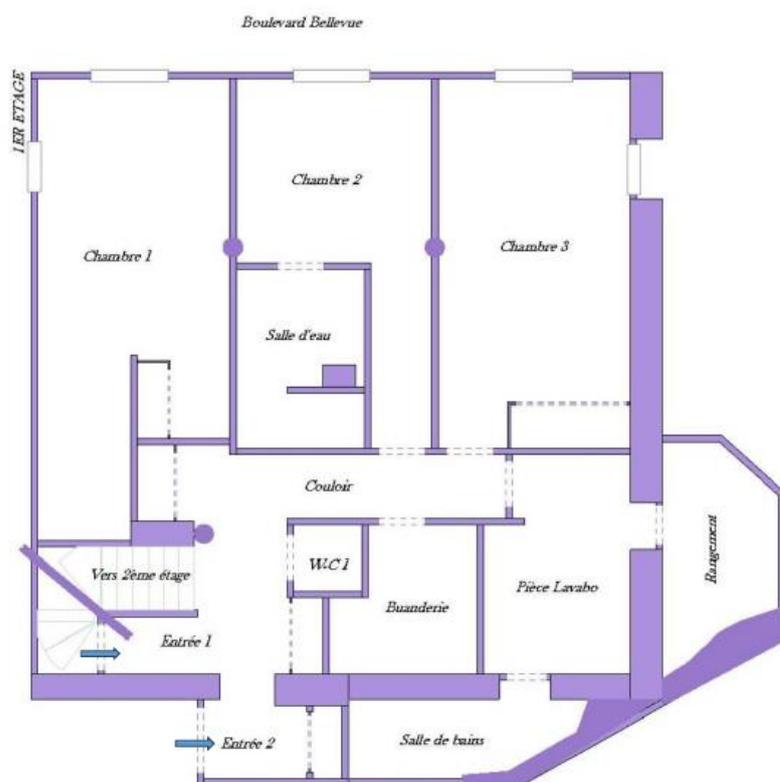
- **Escalier entre rez-de-chaussée et premier étage :**

Il s'agit d'un escalier maçonné avec revêtement au sol carrelé.  
Les contremarches ne sont pas totalement carrelées.  
Sur les côtés, un revêtement béton peint et carrelé. Les autres revêtements sont peints.  
Plafond doublé, éclairage par spot en bon état d'usage.



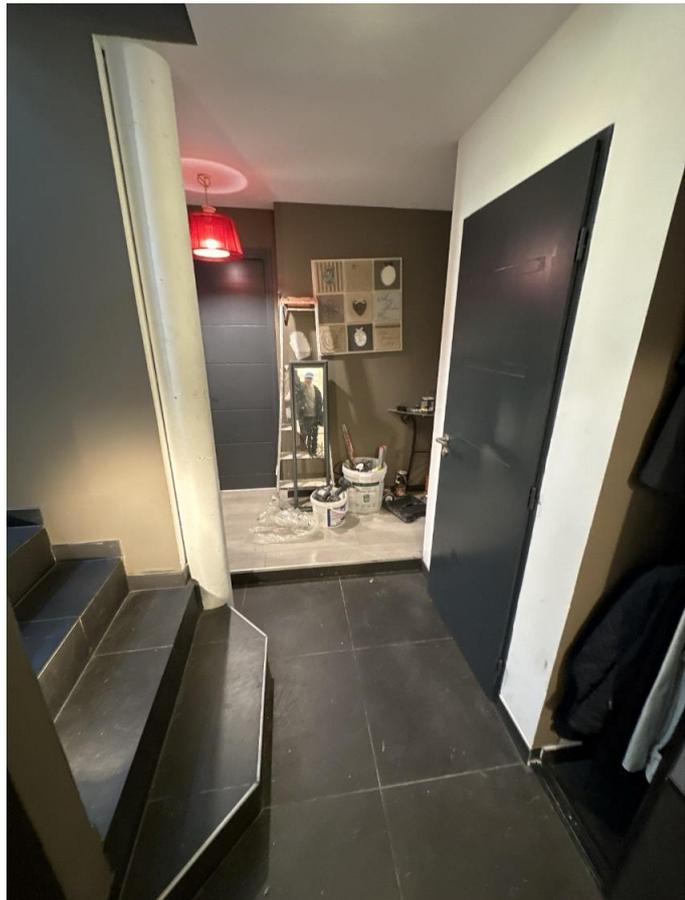
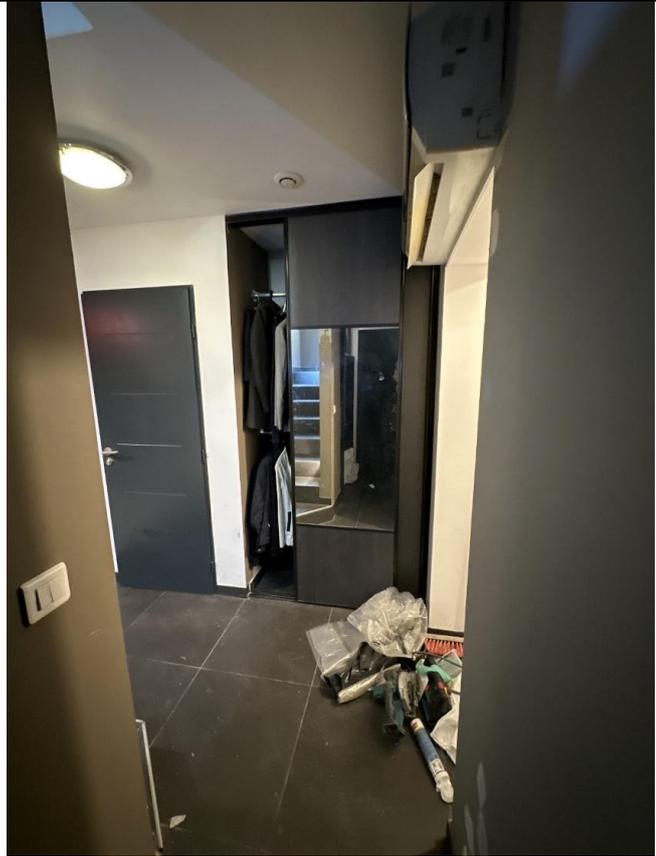
Nous accédons au premier étage par une porte d'entrée.

**Premier étage :**



Au premier étage, nous trouvons un dégagement distribuant les pièces de ce niveau et l'entrée en cours de construction. Un dressing a été aménagé.  
Les revêtements au plafond sont doublés.  
Les éclairages fonctionnent.  
Une VMC est présente.  
La zone est chauffée par un split de climatisation de marque WHIRLPOOL.  
Au sol, un carrelage en dalles 60 x 60 qui est en état d'usage.

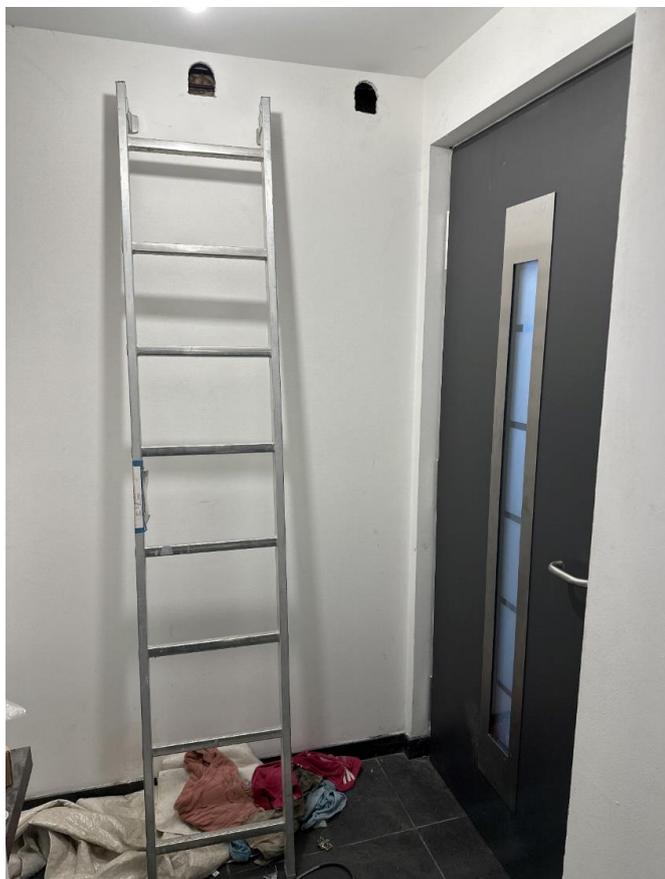




Une porte permet d'accéder à un Wc.

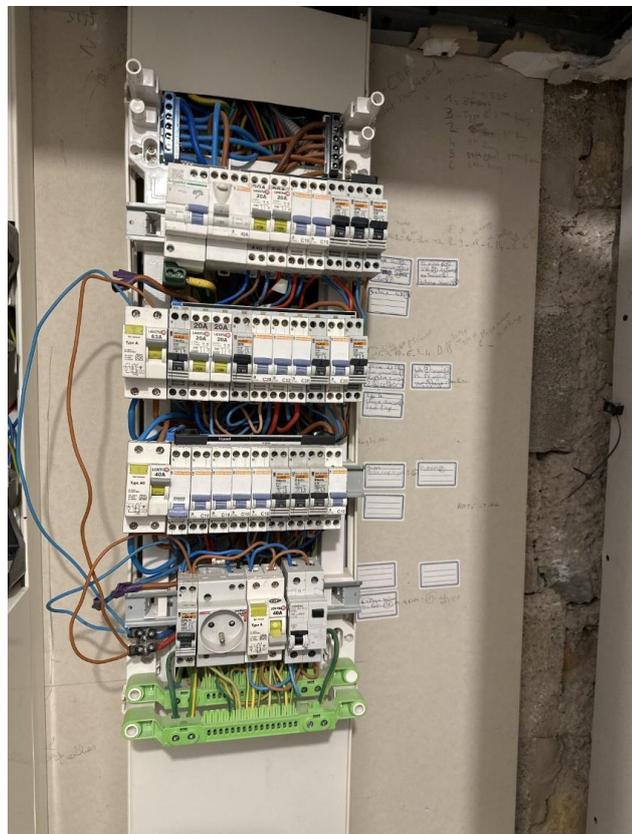


Ci-dessous, la porte d'entrée prévue pour accéder à la maison depuis la façade Ouest, et dont le porche et le cheminement d'accès depuis rue, sont en travaux. Actuellement, aucun accès n'est possible en l'état par cette entrée.





Face à l'entrée, nous trouvons le tableau électrique dans un placard.



- **WC :**

Il est accessible par le hall d'entrée.

Plafond doublé. VMC présente.

Eclairage par spots qui fonctionne.

Revêtements muraux peints en bon état d'usage.

Les revêtements muraux carrelés sont également en bon état, tout comme le carrelage au sol.

Il s'agit d'un WC suspendu avec chasse poussoir. Un petit lave-mains est également présent.



- **Dégagement desservant coin nuit :**

Revêtement sur cloison en bon état d'usage.

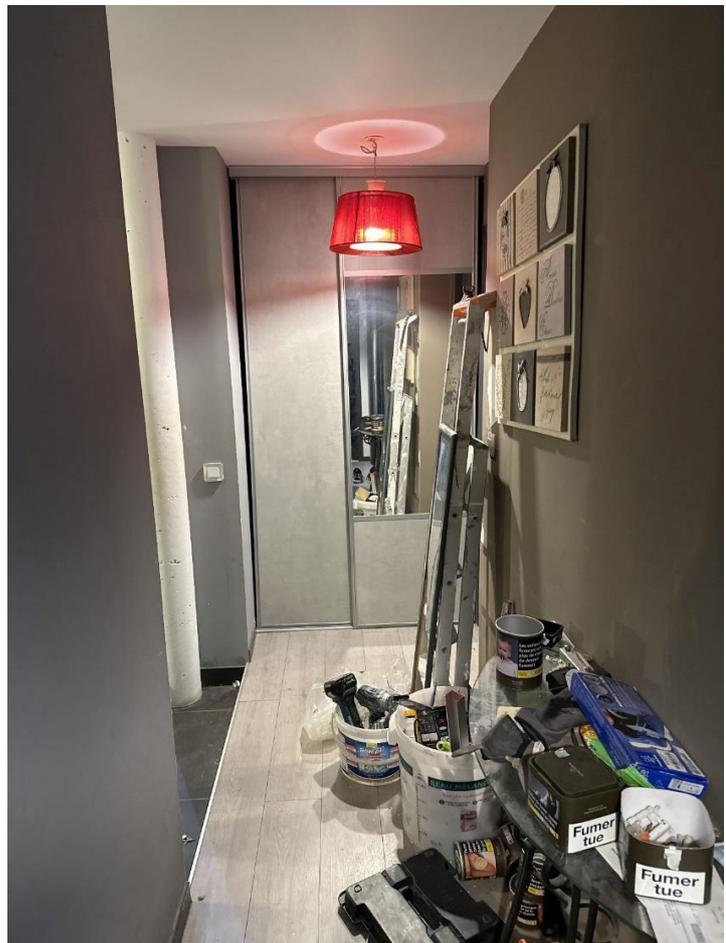
Revêtement plafond doublé en bon état d'usage.

Eclairage par deux suspensions.

Au sol, un revêtement parquet stratifié qui est en état d'usage.



En bout de ce dégagement, un dressing coulissant.



Ce dégagement dessert trois chambres, dont une parentale, une buanderie et une salle de bains avec pièce annexe.

- **Chambre 1 :**

Accessible par une porte avec une poignée et une serrure en bon état.

A l'intérieur, directement à gauche en entrant un dressing avec coulissant.

Revêtement au plafond peint, doublé. Cloisons peintes et doublées.

Les revêtements sont en état d'usage.

Cette pièce est chauffée par un convecteur électrique.

Une grille de ventilation permet d'aérer cette pièce. Elle bénéficie d'un éclairage naturel par deux fenêtres PVC, l'une côté Nord, l'autre côté Ouest. Les menuiseries sont en bon état d'usage.

Au sol, un revêtement parquet stratifié qui est en état d'usage.





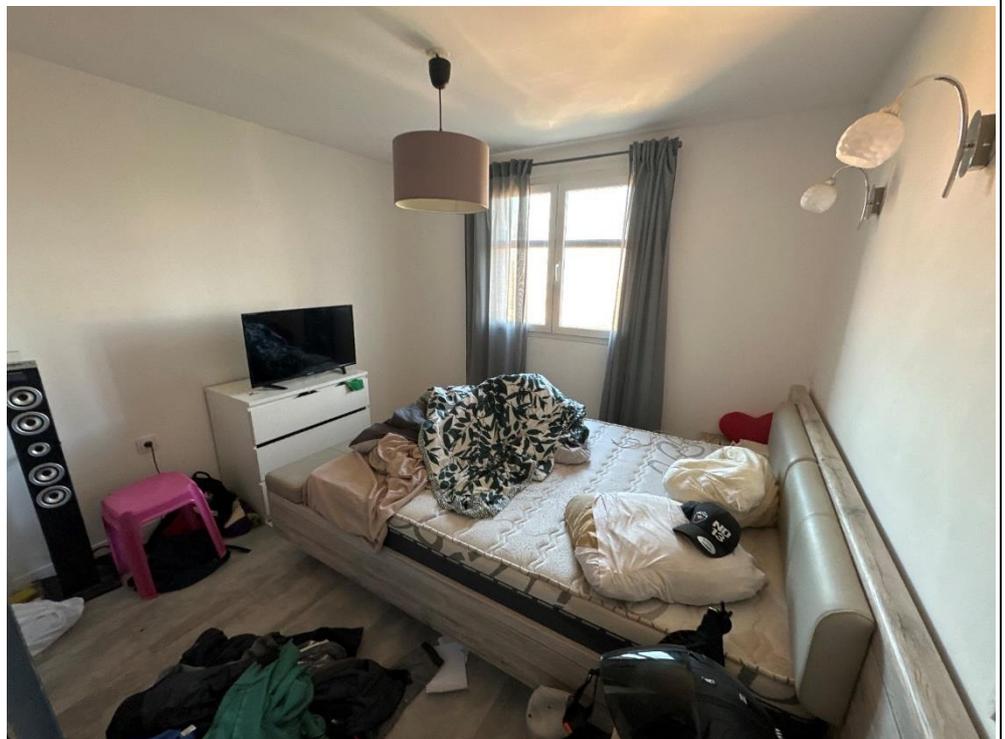


- **Chambre 2, chambre parentale :**

Accessible par une porte avec poignées et serrure en bon état.  
Cloisons et plafond doublé. Revêtement peint en état d'usage.  
La pièce est éclairée par une fenêtre ouverture à la française deux battants en PVC en bon état d'usage en façade Nord.  
Au sol, un parquet stratifié.  
Absence de système de chauffage.  
Un coulissant permet d'accéder à la salle de bains.

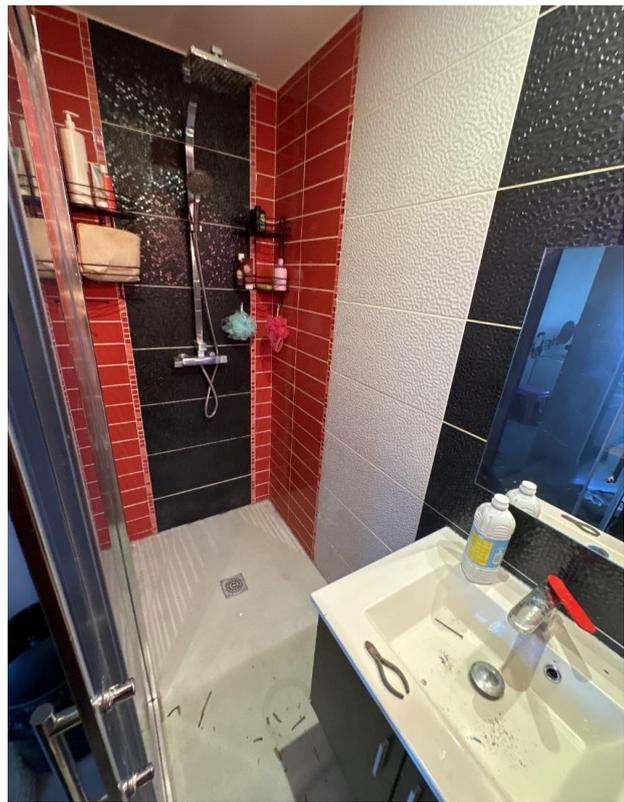
Salle de bains :

Plafond doublé.  
Eclairage par spots.  
Sur la gauche, un aménagement placard et tringle.  
Les revêtements sont en état d'usage.  
Au sol, parquet stratifié identique à celui de la chambre.  
En fond, nous trouvons une douche dont les revêtements muraux sont carrelés. Porte coulissante vitrée qui fonctionne.  
Sol béton, le tout est en bon état d'usage.  
Eclairage par spots.  
Un meuble de salle de bains avec vasque est également présent au niveau de la douche.









- **Chambre 3 :**

Elle est accessible par une porte en bois avec poignées et serrure en bon état d'usage.

Revêtement au plafond peint.

Eclairage par plafonnier en bon état.

Les cloisons sont doublées.

Les revêtements muraux sont peints, en état usagé.

Cette pièce est éclairée naturellement par deux fenêtres en PVC, ouverture à la française. Une à deux battants en façade Nord et une simple en façade Est.

Au sol, un revêtement parquet stratifié.

Un aménagement dressing a été créé du côté de l'entrée.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique en bon état d'usage.





- **Salle de bains :**

Elle est accessible toujours depuis le dégagement par une porte. Elle est équipée d'une poignée, d'un verrou en bon état fonctionnement.

Revêtement au plafond doublé blanc.

Eclairage par spots.

Les revêtements muraux sont peints en blanc également, en bon état d'usage.

Au sol, un carrelage qui est en bon état général.

Deux vasques montées sur meuble avec mitigeur.

En fond, en passant la porte coulissante, nous trouvons une zone baignoire avec meuble bâti et roche apparente.

Au sol, un carrelage identique à celui de la salle de bains.

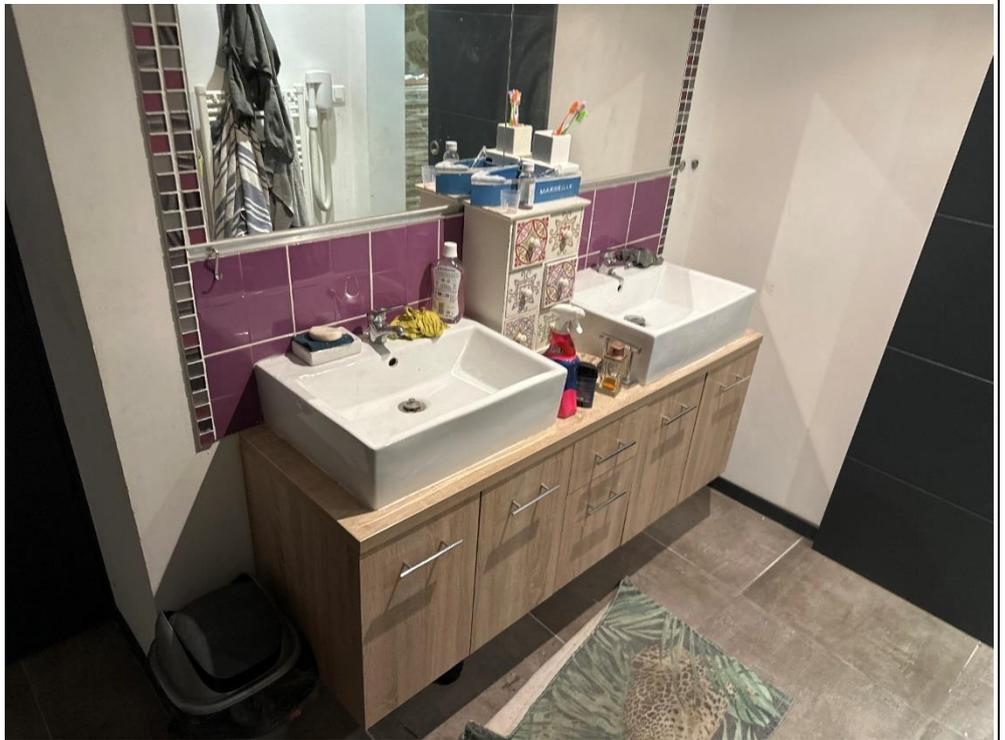
Sur les murs, du travertin et de la roche qui a été traitée.

Une baignoire est présente avec robinetterie. Le tout en état usagé.

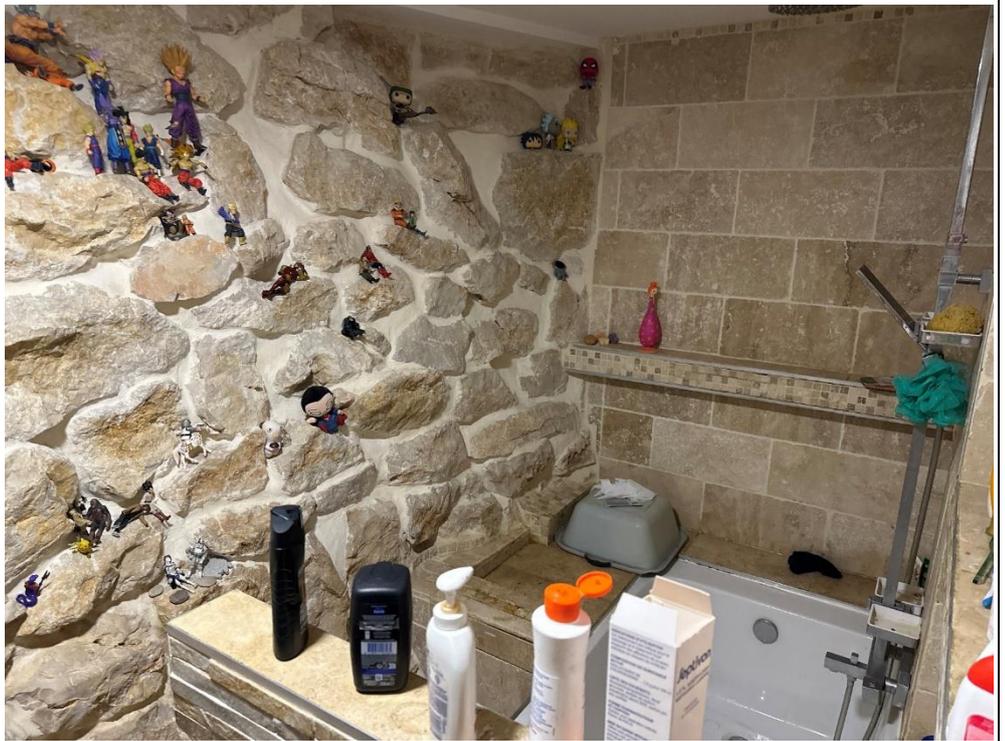
Eclairage par spots qui fonctionnent.

Dans la salle de bains, nous trouvons un sèche-serviette pour le chauffage.

Présence d'un aspirateur centralisé.









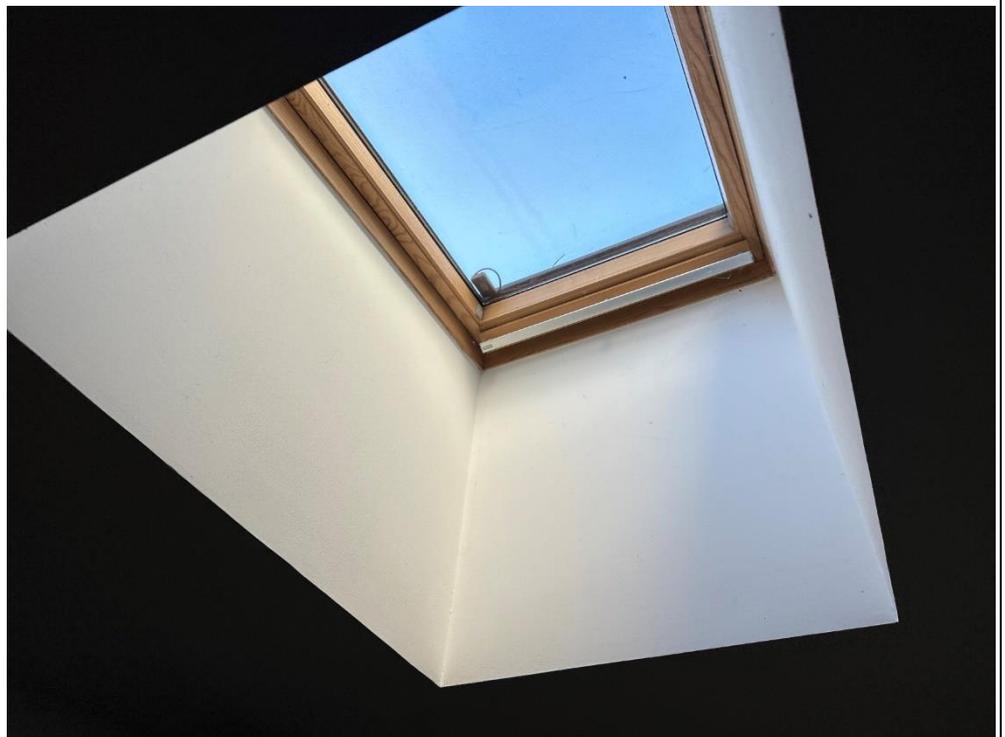
- **Petite pièce :**

Depuis la salle de bains, nous pouvons accéder à une petite pièce par un couissant avec roche traitée et apparente. Le reste des murs consiste en des cloisons doublées avec revêtement peint en état usagé.

Au plafond, un revêtement en bon état. Eclairage par spot.

La zone est naturellement éclairée par un velux qui est en bon état général.

Au sol, un carrelage également en bon état d'usage.





**Zone buanderie :**

Accessible depuis le dégagement par une porte avec poignées et serrure. Plafond peint, doublé.  
Revêtement en état d'usage.

Eclairage par plafonnier.

Un aménagement de rangement a été créé avec présence d'arrivée et d'évacuation d'eau pour machine à laver.

Au sol, un revêtement type parquet qui est en état d'usage.



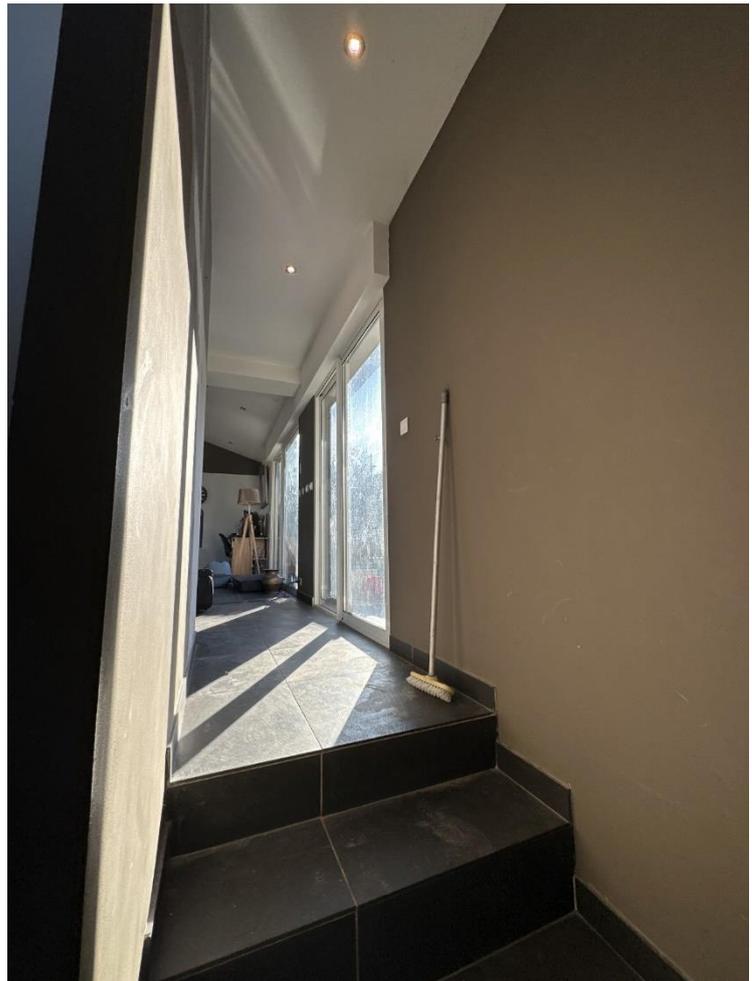


- Escalier entre premier et deuxième étages :

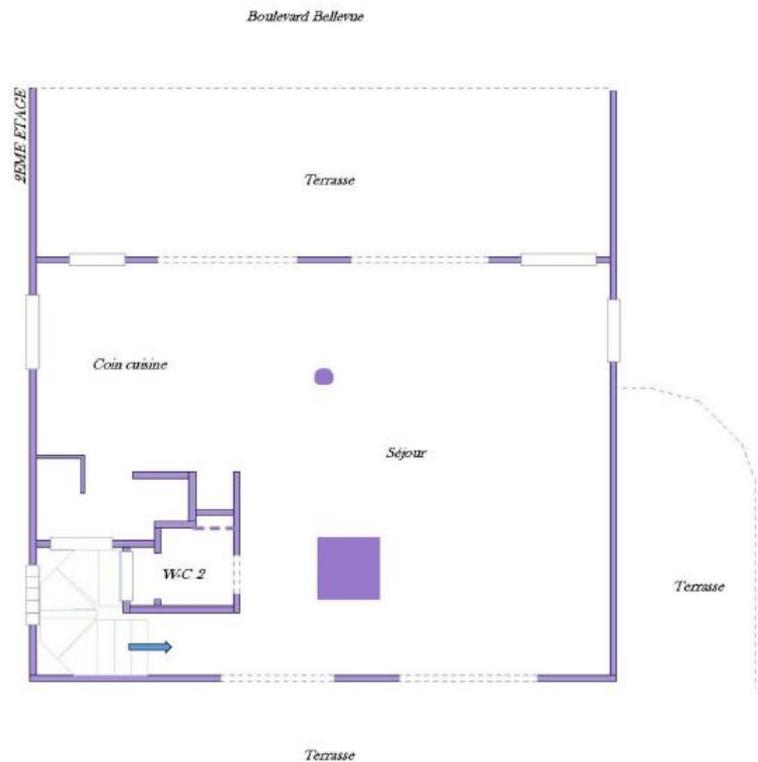
Il s'agit de la continuité de l'escalier précédent.  
Revêtement cloisons et faux-plafond, le tout est en bon état d'usage. Eclairage par applique.  
Les marches sont carrelées, dans un carrelage sombre et en bon état.  
L'armature métallique de l'escalier est visible, est apparente.



Eclairage naturel par pavés de verre en façade Ouest.



## Deuxième étage :



A ce niveau, nous trouvons la pièce principale, séjour avec cuisine, le tout éclairé par 4 coulissants aluminium, 2 en façade Nord et 2 au Sud, un châssis fixe en façade Nord et un châssis fixe orientation Est, un velux à fonctionnement électrique, le tout en bon état.

### - Côté séjour :

Plafond, double pente qui est doublé avec éclairage par spots et suspension.

Eclairage par un velux qui est en bon état général.

Les revêtements muraux sont peints, à l'état usagé, avec des traces d'utilisation.

Au sol, un carrelage sombre 60 x 60 qui est en état d'usage.

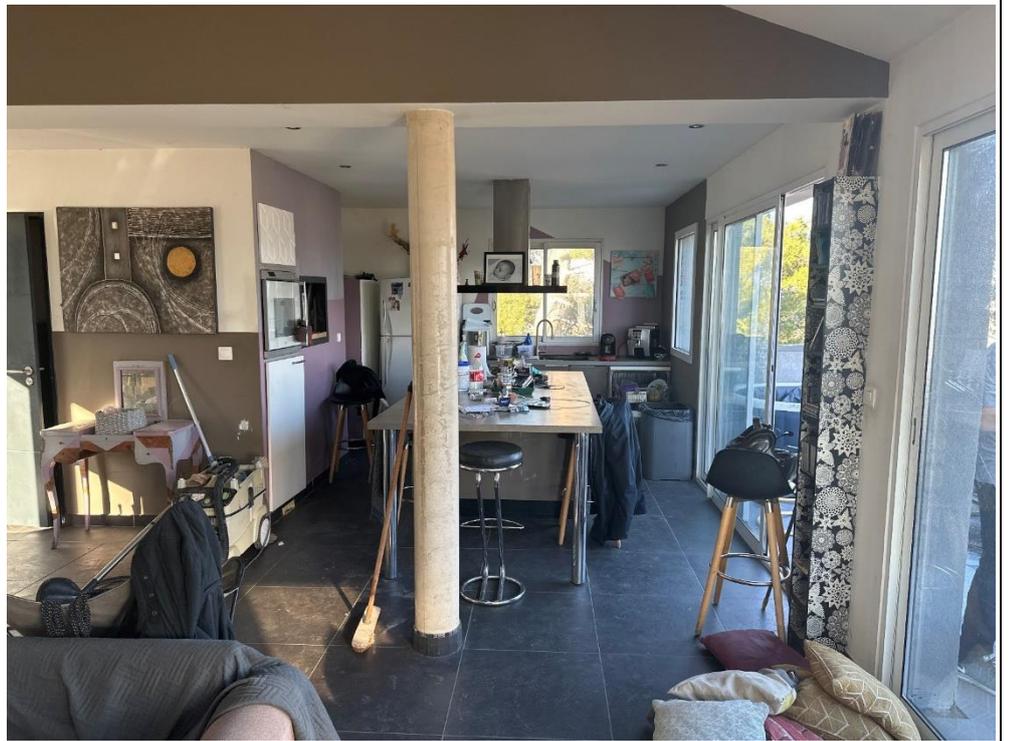
Nous trouvons un split de climatisation WHIRLPOOL qui est en bon état de fonctionnement.

En partie centrale, une cheminée avec son conduit.









Le coulisant côté terrasse Sud est équipé d'un rideau électrique en état de fonctionnement.



Les coulisants en façade Sud sont équipés de rideaux électriques.

- **Côté cuisine :**

Il s'agit d'une cuisine aménagée, avec un îlot central.

Revêtement plafond peint doublé.

Eclairage par spots.

Sur l'îlot, une plaque de cuisson et hotte aspirante

Côté évier, nous trouvons une fenêtre coulissante qui est en état d'usage, orienté Ouest, ainsi qu'un châssis fixe orienté Nord.

Une cloison permet d'accueillir une arrière-cuisine qui est aménagée en zone de rangement.

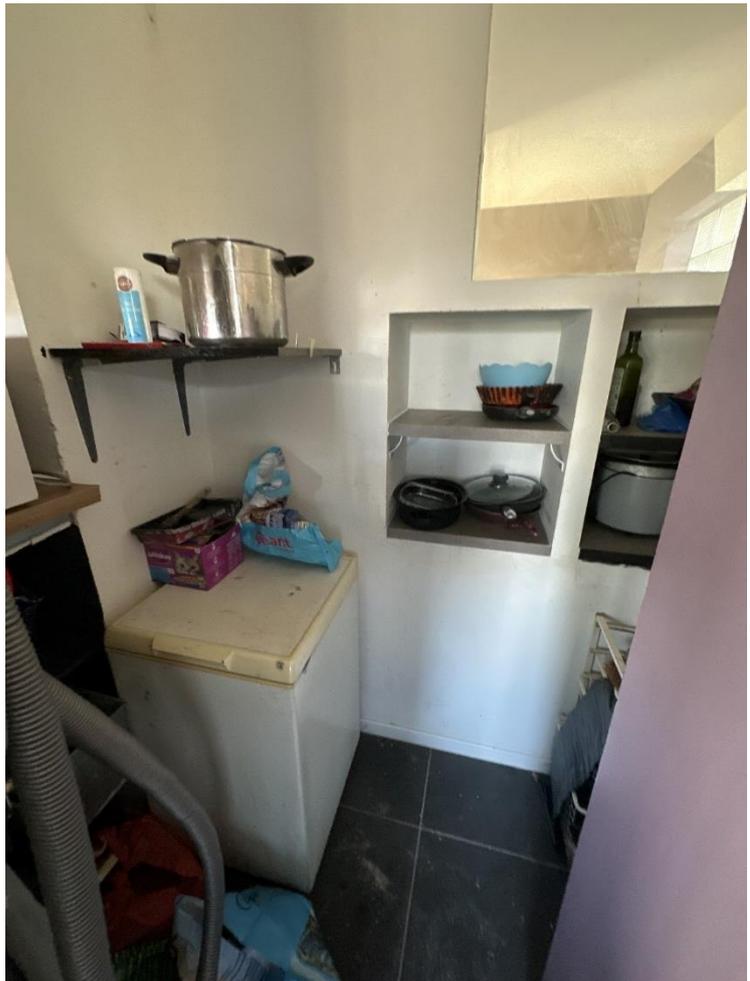
Le mobilier de cuisine est en état usagé.

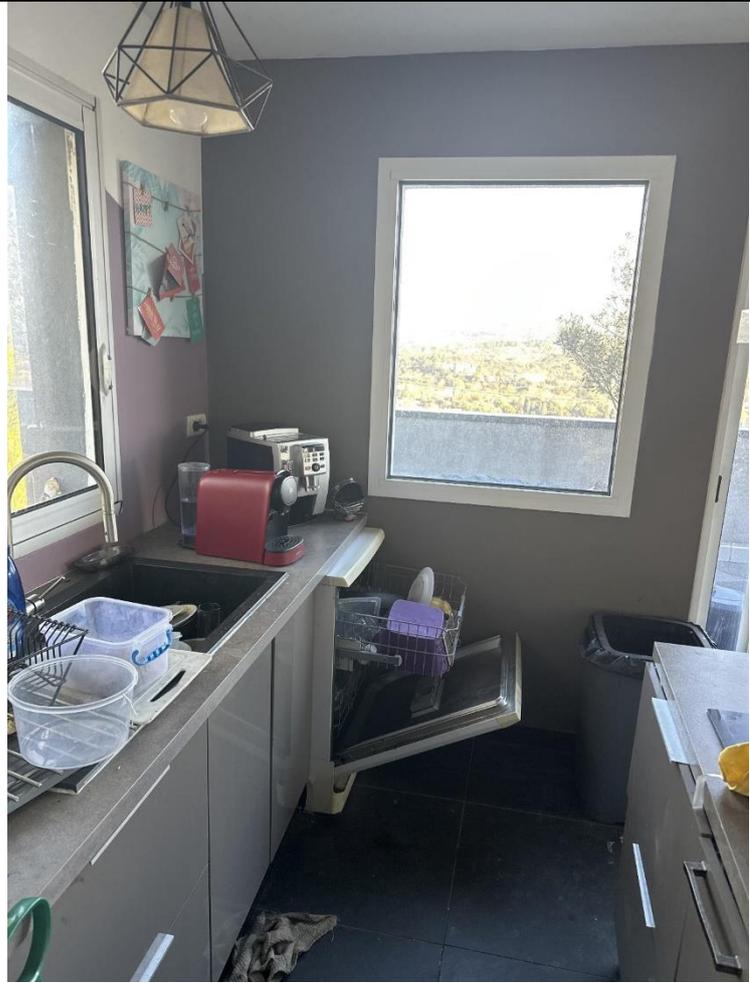
En sol, un carrelage identique à celui du séjour avec un état d'usage.











- **Terrasse Nord :**

Il s'agit d'une terrasse avec une vue dégagée à 180°. Revêtement sur garde-corps en bon état. Des casquettes ont été posées au-dessus en partie supérieure.

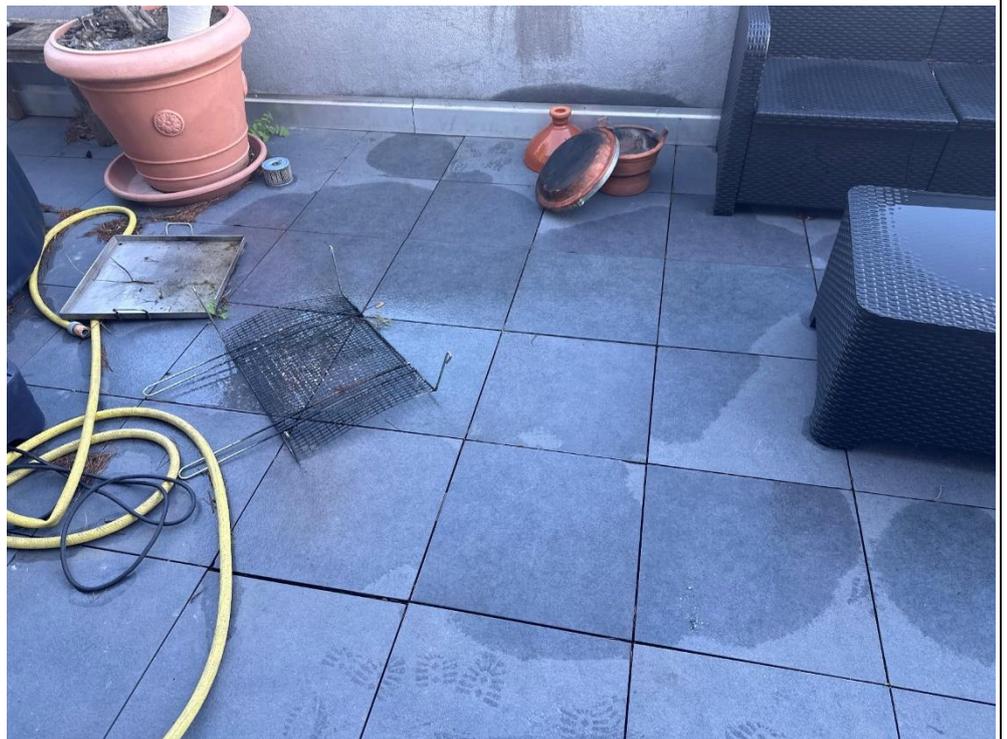
Des relevées d'étanchéité sont visibles.

Au sol, carrelage sur plot, bon état du tout.

Une arrivée d'eau est présente, ainsi que deux prises électriques et des éclairages par appliques.



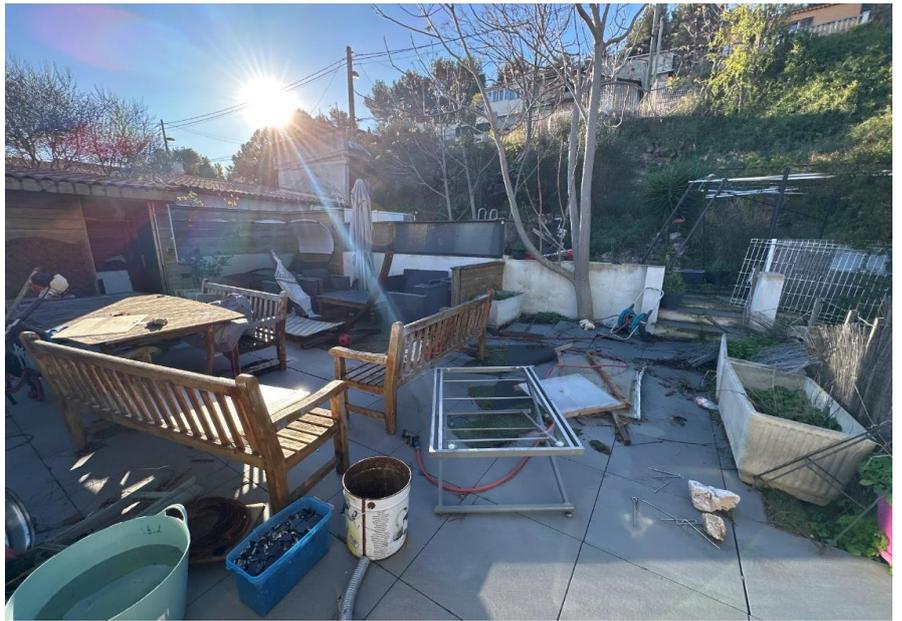


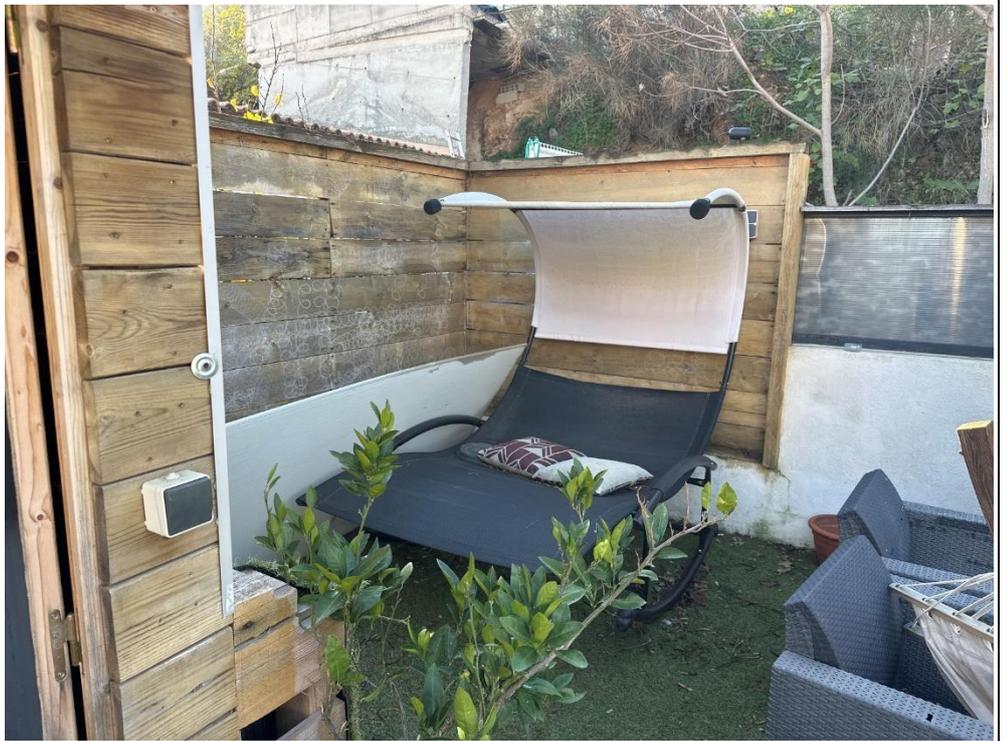


Depuis notre position, nous avons une vue sur la toiture de la maison. Il s'agit d'une toiture double pente en tuiles d'aspect en bon état.

- **Terrasse et jardin Sud :**

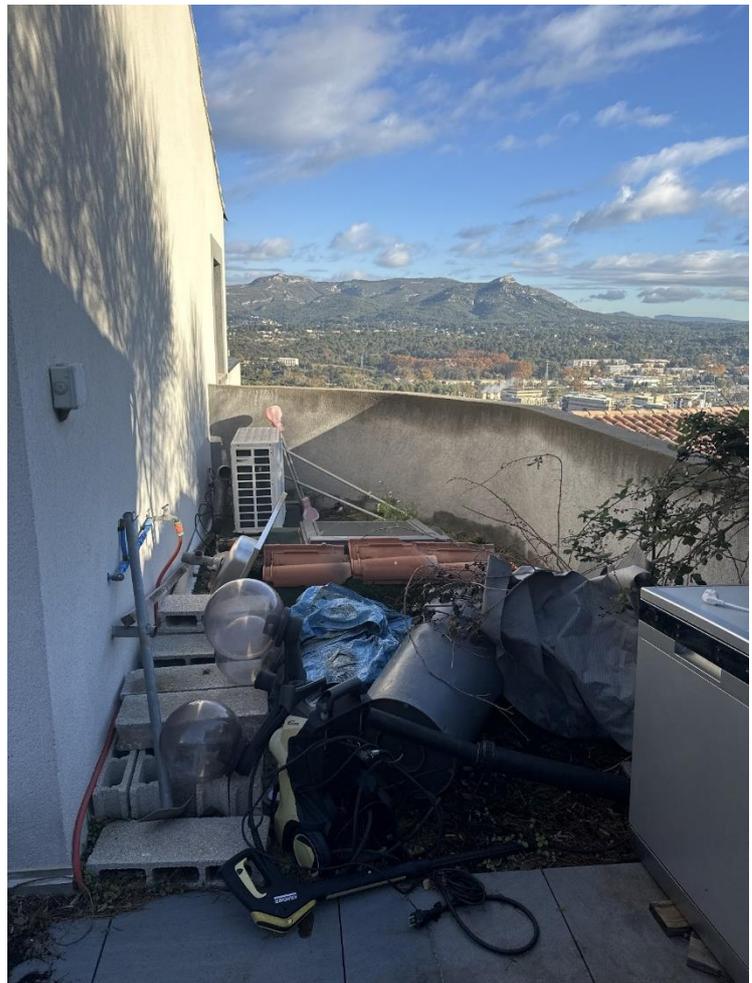
Un store banne est présent. Il est électrifié.  
Nous avons une vue également sur la toiture de la maison et la pente Sud avec le conduit de cheminée.  
Les revêtements de façade sont en bon état.  
Sur la terrasse, éclairage par applique.  
Quatre prises électriques.  
Au sol, un carrelage sur plots qui est en état d'usage.  
Sur la gauche, en sortant sur la terrasse côté Est, nous trouvons un abri en bois avec toiture charpentée et tuiles qui est aménagé en zone de rangement.  
En continuité, des palissades en bois.  
Un muret en fond de cette terrasse en avançant vers le Sud avec à l'arrière une piscine autoportante en bois.

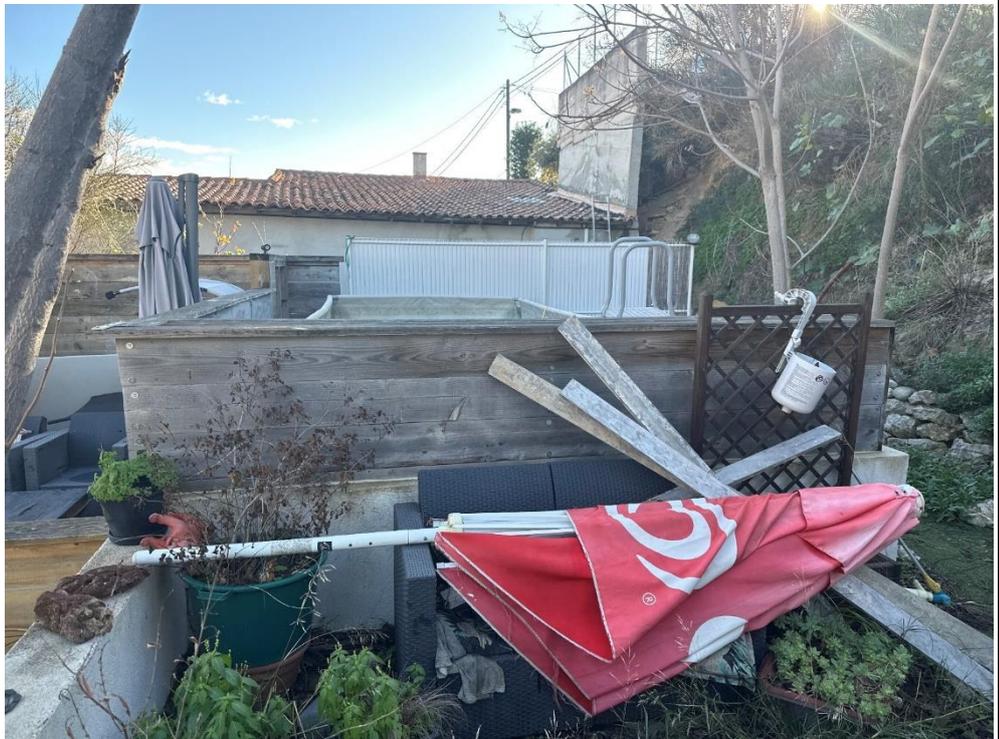
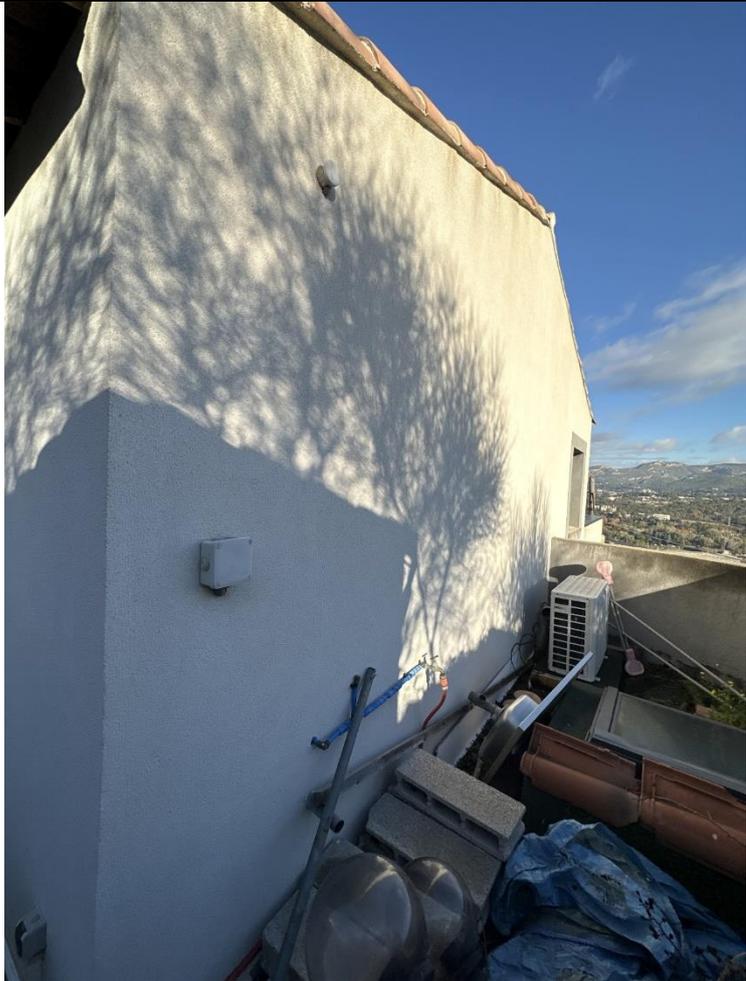




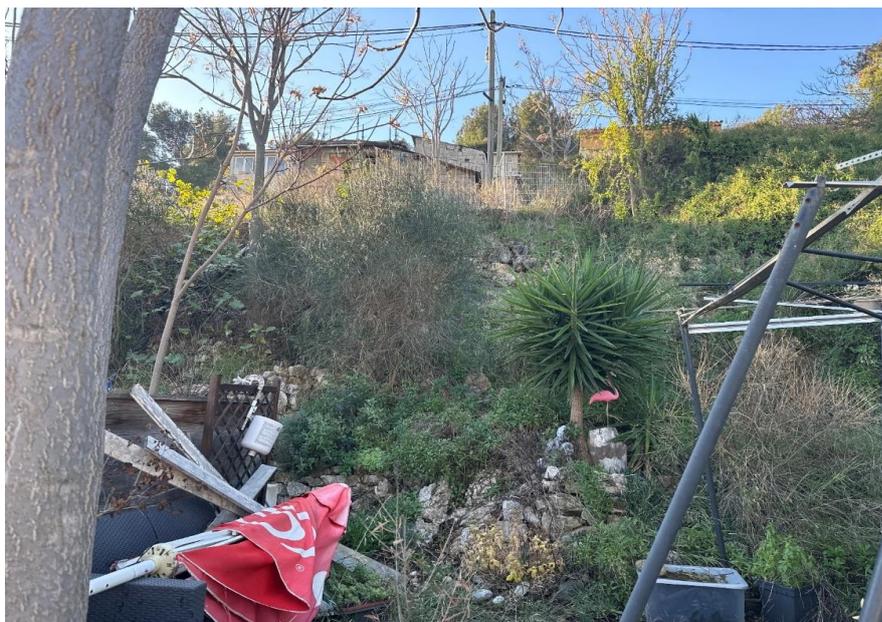












Toujours en avançant vers le Sud, un terrain en restanque qui rejoint une clôture grillagée.

██████████ nous indique que derrière cette clôture grillagée, existe un espace sur lequel il est possible de créer trois places de stationnement accessibles par le boulevard de la Fontaine.

#### **GENERALITES :**

##### **- Conditions d'occupation :**

██████████ occupe la maison avec ses deux enfants en garde alternée.

- **Taxe foncière** : environ 2 900 euros.
- **Superficie Habitable** : 144.01 m<sup>2</sup>

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.

#### **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 opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 105 clichés photographiques.

**Maître Fabien SEGURA**  
**Commissaire de Justice Associé**

