

SCP ROLL MASSARD NOCHEZ  
Huissiers de Justice

74 rue Sainte Le Saint James  
BP 40055  
13251 Marseille Cedex 20

www.huissierdemarseille.fr

☎ : 04.91.59.90.80  
scp.roll.massard@huissier-justice.fr

FR76 1460 7002 2600 2626 0740 524  
CCBPRPPMAR

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

SIRET 322 504 556 00034  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR81322504556

Références à rappeler :  
Dossier : 338889 / 40-38-5-  
Service : 6  
Responsable : LP  
Téléphone: 0491599084  
Mail : lp@hexacte.fr  
/ 1090-2212

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT  
ET LE VINGT-SIX OCTOBRE

NOUS, Christine MASSARD, Araud ROLL & Claire NOCHEZ, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES AU SEIN DE LA SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ROLL - MASSARD - NOCHEZ A LA RESIDENCE DE MARSEILLE, LE SAINT JAMES, 74 RUE SAINTE - 13007, AGISSANT PAR L'UN D'EUX SOUSSIGNE,

A LA REQUETE DE :

### LEQUEL NOUS EXPOSE :

Que par une ordonnance rendue sur requête le 23 Juillet 2020 par le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, j'ai été désigné afin de dresser un procès-verbal descriptif des biens sis Chemin de l'Embellie et Chemin de l'Escandihado à Cuges-les-Pins, (trois lots cadastrés section AR n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, AO 83 et 84, AR 84 et 85 « Les Escours » et « Sainte-Croix », en décrivant ces biens, donner la surface des constructions qui y sont édifiées en se faisant assister par tout homme de l'art, prendre des photographies les plus représentatives de l'immeuble, préciser la date de construction de l'immeuble, dire par qui il est occupé, en vertu de quel titre et moyennant quel loyer ou indemnité d'occupation et à qui sont versées ces sommes, se faire éventuellement présenter tout titre de location à cette fin éventuellement d'en garder copie.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition, ce jour à compter de 09h30,

Et en suite d'un premier passage sur l'immeuble voisin en date du 16 octobre 2020, n'ayant pu à cette date achever mes opérations descriptives mentionnées à la décision judiciaire du 23/07/2020,

Me suis rendu ce jour à 13780 CUGES LES PINS, Chemin de l'Escandihado, Parcelles cadastrées AR 5, 6, et 7,

Où étant et en présence de Monsieur NASRATY Maxime, diagnostiqueur immobilier,

J'ai dressé les constatations suivantes :

## CONSTATATIONS

J'accède à la construction dite « secondaire » appelée « Villa La Fourmigue » par le Chemin de l'Escandihado où se trouve en bout de route un portail d'accès à la propriété.

Cette construction est implantée sur la parcelle cadastrée AR 6 ; la construction de la maison date probablement des années 1980.

La propriété est louée par les propriétaires.

Sonnant au portail, nous sommes accueillis par \_\_\_\_\_ née le 18/12/1985 à Marseille, locataire en titre, ainsi déclarée, à qui je décline immédiatement mes nom, mission et qualité.

Je lui remets alors copie de la requête et de l'ordonnance dont je suis porteur.

Après en avoir pris connaissance, cette dernière nous autorise expressément à procéder à nos opérations.

Parallèlement, elle me confirme être locataire de la maison suivant bail d'habitation principale sous seing privé à effet du 02/11/2015, conclu pour trois années reconductibles, entrant dans le champ d'application de la loi 89-462 du 06/07/1989, pour un loyer mensuel de 1000 € (mille euros). Elle me remet photocopie de deux pages de ce bail que j'annexe au présent. Elle me précise vivre dans les lieux avec son compagnon et ses enfants.

Ce bail n'indique aucune description précise quant à l'assiette exacte du terrain loué.

Selon les indications données par \_\_\_\_\_ et compte tenu des clôtures actuelles aux abords de la maison louée, il semble que cette assiette corresponde à la partie Nord de la parcelle cadastrée AR 6.

Je procède ensuite aux descriptions suivantes, Monsieur NESRATY, diagnostiqueur, procédant à tous ses relevés concomitamment à mes opérations ;

L'accès à cette maison se fait par une longue allée bordant un terrain plus vaste occupé par des animaux (parcelle cadastrée AR 5) ; cette allée conduit à une grande cour comportant une entrée indépendante de la maison édifiée sur la parcelle (Photos 1 à 11).

- **Maison (Photos 12 à 15)**

Il s'agit d'une construction édifiée en maçonnerie traditionnelle de l'époque, élevée d'un étage sur rez-de-jardin, avec couverture par tuiles mécaniques sur une charpente en bois. Les façades, peintes, sont en assez bon état de propreté. Des terrasses découvertes bordent les quatre façades de l'étage de la construction.

On accède au premier étage de la maison par un escalier extérieur. Il donne sur une terrasse, qui entoure la maison. Au-dessus de la porte d'entrée se trouve un auvent dont le verre est brisé.

L'intérieur de la maison est en bon état général d'entretien.

- **Séjour (Photos 16 à 22)**

Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. Une porte-fenêtre donne accès à la terrasse découverte. La pièce dispose d'une cheminée en pierre. Un chauffage en fonte

est positionné à gauche de cette cheminée.

- **Cuisine (Photos 23 à 28)**

L'accès se fait par le salon. Le sol est en linoléum gris, les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce dispose d'une fenêtre.

La cuisine est aménagée.

- **Couloir (Photos 29 à 32)**

L'accès se fait également par le salon. Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints. Le couloir dessert une salle de bain, des WC et une chambre.

- **Salle de bain (Photos 33 à 37)**

Le sol est en linoléum anthracite, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose de deux fenêtres à verre opaques et comprend un lavabo et une baignoire. Les équipements sont en bon état général. Je note la présence d'un chauffage en fonte positionné sous la fenêtre de droite.

Je constate des tâches de moisissures sur le plafond et sur les murs.

- **WC (Photos 38 et 39)**

Le sol est carrelé style granito, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce comprend un WC simple.

- **Première chambre (Photos 40 à 46)**

Elle se trouve au bout du couloir. Son sol est recouvert de parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose d'une fenêtre. Un chauffage en fonte est positionné sous cette fenêtre.

- **Seconde chambre (Photos 47 à 52)**

On y accède depuis le salon par une porte positionnée à droite de la cheminée. Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose d'une fenêtre. Un chauffage en fonte est positionné sous cette fenêtre.

- **Rez-de-jardin de la Maison (Photos 53 à 59)**

Le rez-de-jardin est composé d'un garage, dont les sol, plafond et murs sont bruts, d'un porche se trouvant sous la terrasse du premier étage et d'un petit local sous l'escalier.

- **Extérieur (Photos 60 à 75)**

A l'avant de la maison, un escalier en béton permet l'accès au terrain organisé en différents paliers.

Le premier palier est à hauteur du premier étage de la maison et y donne accès. Il est bordé par un mur de pierres.

Le second palier comprend une piscine en mauvais état, fissurée, abandonnée. Il est bordé par un mur de pierres. De là, je constate que certaines tuiles de la maison sont en mauvais état.

Une vieille clôture empêche l'accès à la parcelle uniquement boisée cadastrée AR 7 en partie nord du terrain.

A l'arrière de la maison, je constate un accès aux différents paliers. Un portail sépare cette partie de la parcelle AR 3 où se trouve implantée la maison dite « principale ».

- **Local (Photos 76 à 82)**

Il se trouve sur la parcelle AR 6 en partie sud de la maison. Il s'agit d'une petite construction édifiée en maçonnerie avec couverture par tuiles mécaniques sur une charpente en bois, divisée en deux parties. Chaque partie comprend une fenêtre et une porte. Les sols sont bruts, les murs peints et la charpente est apparente. Cette construction est vétuste et abandonnée.

Ma mission étant terminée, nous nous sommes retirés.

J'annexe au présent procès-verbal **quatre-vingt-deux** épreuves photographiques numériques que je certifie conformes par l'apposition de mon sceau.

**Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit**

**Sous toutes réserves.**

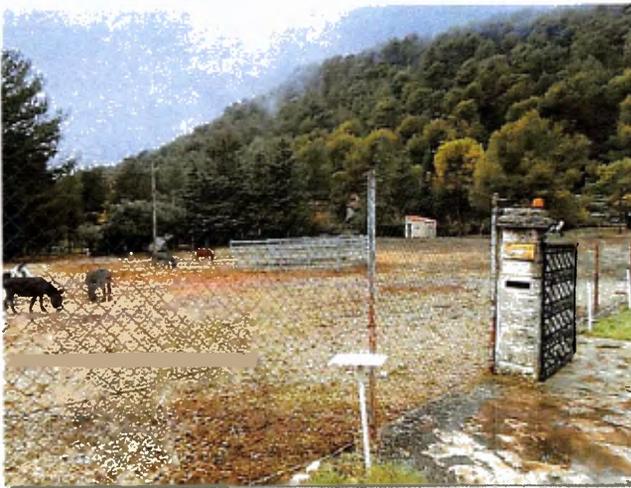
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'A. Roux', written over a circular official seal. The seal is also in blue ink and contains the text 'HUISSIER DE JUSTICE ASSISES' around the perimeter and 'MARSEILLE' at the bottom. The signature is written in a cursive style.



1



2



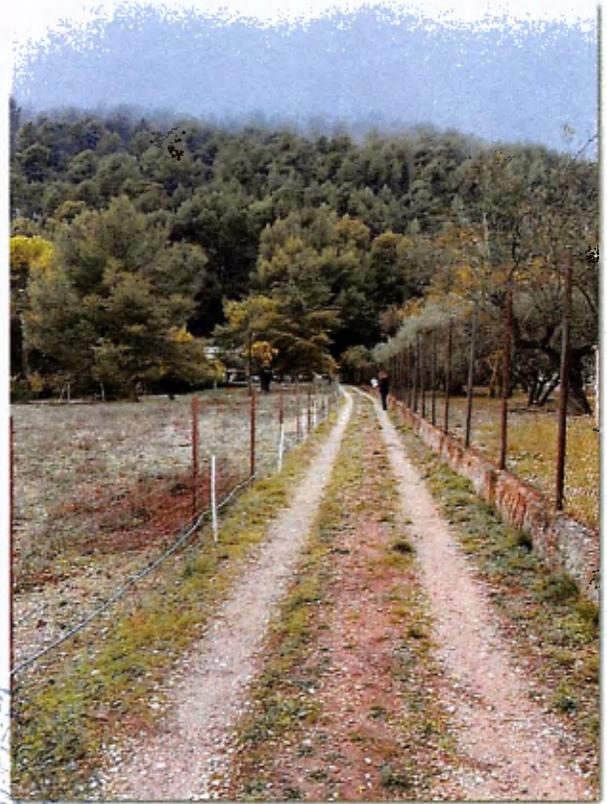
3



4



5



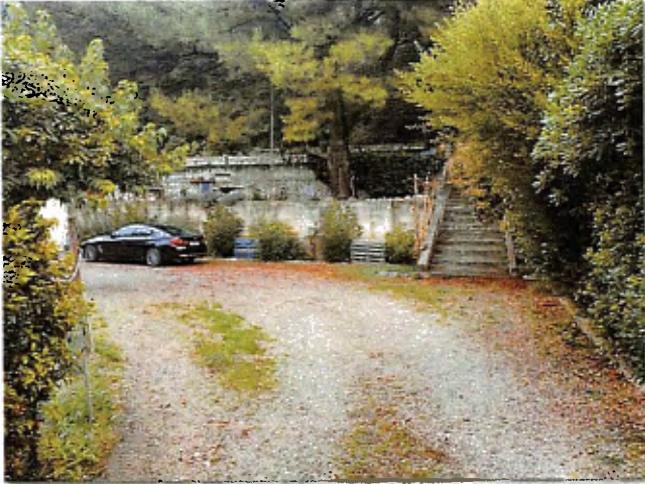
6



7



8



9



10



11



12