

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
CCBPFRRPMAR

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 SEIZE OCTOBRE

NOUS, Christine MASSARD, Arnaud 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 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,

Me suis rendu ce jour à 13780 CUGES LES PINS, Parcelles cadastrées AR 1, 2, 3, 4, et AO 83 et 84, et AR 84 et 85, « Les Escours » et « Sainte-Croix »,

Où étant et en présence de Monsieur NASRATY Maxime, diagnostiqueur immobilier, et de Monsieur De SAPIO Gilbert, serrurier,

J'ai dressé les constatations suivantes :

CONSTATATIONS

J'accède à la propriété dite « principale » par le Chemin de l'Embellie où se trouve en bout de route un portail d'accès à la propriété situé au sud de la parcelle cadastrée AR 85.

Me présentant devant ledit portail, je suis accueilli par _____ frère de mon requérant, ainsi déclaré, 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, ce dernier nous autorise expressément à pénétrer sur la propriété et y mener nos opérations descriptives.

Parallèlement, _____ m'indique que la maison principale n'est actuellement pas occupée, ni louée. Il en est de même concernant les constructions annexes. Il me précise que seule la maison dite « secondaire » dénommée « Villa la Fourmigue » implantée sur la parcelle cadastrée AR 6 est actuellement louée. Ce bien fera l'objet d'un descriptif séparé du présent par mes soins en raison de l'impossibilité d'y procéder ce jour en l'absence de la locataire en titre qui l'occupe.

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

L'accès à la propriété se fait par un portail en fer, fixé à des murs en pierres (Photos 1 à 8).

Elle est constituée de plusieurs parcelles attenantes, sur terrain boisé où se trouvent plusieurs éléments bâtis dont un local (Parcelle AR 84), une maison principale (sur la parcelle AR 3), une cuisine extérieure (Parcelle AR 2), un puits (sur la parcelle AR 85) et une piscine (sur la parcelle AR 4)

- **Le local (Photos 9 à 19)**

J'accède au local depuis le chemin remontant la propriété ; il s'agit d'une petite construction ancienne, en très mauvais état général, placée sur la droite du chemin. Ce bien dispose d'une porte en bois vétuste. Il est bâti de pierres ; la façade est enduite et en mauvais état. La charpente en bois est en très mauvais état. Le toit est couvert de vieilles tuiles mécaniques en mauvais état. A l'intérieur, le sol est carrelé ; il est également en très mauvais état, tout comme les murs.

Je poursuis la remontée du chemin vers le nord et constate la présence à l'ouest de la propriété d'un grand terrain nu surmonté d'une forêt au nord (Photos 20 à 28) ; il s'agit des parcelles AO 84 et AO 83. La cadastre indique l'existence d'une construction au nord-ouest de la parcelle AO 84 construction dont il ne reste aujourd'hui qu'un mur en ruine.

- **La maison dite « principale » (Photos 29 à 34)**

Elle se trouve en pied de colline, tout au fond de la propriété, sur la parcelle cadastrée AR 3. L'accès se fait par le même chemin que précédemment décrit.

Il s'agit d'une construction datant de la fin des années 1970, édifiée en maçonnerie traditionnelle de l'époque, élevée de deux étages sur rez-de-jardin, avec couverture par tuile sur charpente en bois.

Des terrasses, dont certaines sont couvertes, bordent les façades Nord-Ouest, Sud-Est et Sud-Ouest des premier et deuxième étages.

Les façades, couvertes d'un enduit ou d'un parement de pierres, sont en état d'entretien très moyen.

Elle est composée de trois niveaux :

Le 1^{er} étage

L'accès au premier étage de l'extérieur se fait par un escalier, en mauvais état, recouvert de carrelage. Plusieurs marches sont cassées.

L'escalier donne sur un petit jardinet et une terrasse carrelée, qui se prolonge le long de la maison et revient sur l'avant en façade Sud-Est. A cet endroit, je constate que l'une des poutres horizontales de la structure a pourri et se décompose. Par un escalier, la terrasse donne accès au rez-de-jardin (Photos 35 à 50).

➤ Entrée (Photos 51 à 56)

L'entrée de la maison comporte un escalier en bois permettant l'accès à l'étage supérieur.

Le sol de l'entrée est carrelé. Les murs sont tapissés. La pièce dispose de deux fenêtres et d'un radiateur. L'entrée dessert un séjour, un dégagement avec lavabo et un couloir.

➤ Séjour (Photos 57 à 62)

Deux portes vitrées fixée à un encadrement lui-même latéralement vitré donnent accès à un grand séjour. Le sol de la pièce est carrelé, les murs tapissés, et le plafond peint ; une partie de ce dernier est couverte de lambris de bois. La pièce dispose de deux portes fenêtres donnant accès à la terrasse extérieure, d'une fenêtre et d'une cheminée.

➤ Cuisine (Photos 63 à 67)

L'accès à la cuisine se fait du séjour ou de l'extérieur. Le sol est recouvert de carrelage style tomettes. Les murs sont carrelés. La cuisine est composée de meubles en bois et vieil électroménager. Le plafond est peint en blanc. La pièce dispose d'une porte sur l'extérieur, et de deux fenêtres.

➤ Dégagement avec lavabo (Photos 68 à 70)

L'accès au dégagement avec lavabo se fait de la cuisine et de l'entrée. Le sol est recouvert de carrelage style tomettes ; les murs sont carrelés. Cette pièce comprend une fenêtre, la chaudière, le chauffe-eau, et un escalier descendant au garage.

➤ Couloir (Photo 71 et 72)

Le sol du couloir est carrelé, les murs sont tapissés. Il comprend de longs placards en bois en partie droite, et il dessert trois chambres, une salle de bain et un WC.

➤ Sanitaires (Photos 73 à 75)

La pièce comprend un lavabo, deux fenêtres. Le sol et les murs sont carrelés. Elle donne accès à une autre pièce dans laquelle se trouve les WC, les murs et le sol sont identiques. Cette seconde pièce dispose d'une fenêtre.

➤ Première chambre (Photos 76 à 77)

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte fenêtre donnant sur la terrasse au Sud.

➤ **Salle de bain (Photos 78 à 80)**

Le sol et les murs sont carrelés. La pièce dispose de deux fenêtres. Elle comprend un lavabo et une baignoire.

➤ **Deuxième chambre (Photos 81 à 83)**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte fenêtre donnant sur la terrasse au Sud. Elle comprend aussi un placard composé de quatre portes.

➤ **Troisième chambre (Photos 84 et 85)**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte vitrée donnant sur la terrasse à l'ouest.

➤ **WC (Photo 86)**

Le sol et les murs sont carrelés. La pièce dispose d'une fenêtre et d'un radiateur. Elle comprend un WC.

Le 2^{ème} étage

L'escalier en bois massif distribue le deuxième étage et conduit sur un palier carrelé. Les murs sont tapissés, le plafond lambrissé (Photos 87 à 90). Ce palier dessert deux chambres, un WC, une salle d'eau, et donne accès à une terrasse couverte.

➤ **Première chambre (Photos 91 à 94)**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés, le plafond est lambrissé. La chambre dispose de fenêtres sur toute la longueur de la pièce, d'une porte fenêtre donnant sur la terrasse, et d'un petit placard.

➤ **WC (Photos 95 et 96)**

Le sol et les murs sont carrelés. La partie haute des murs est peinte. Le plafond est lambrissé. La pièce comprend un WC. Il n'y a pas de fenêtre.

➤ **Salle de bain (Photos 97 à 99)**

Le sol et les murs sont carrelés. La partie haute des murs est peinte. Le plafond est lambrissé. La pièce dispose d'une fenêtre et comprend un lavabo, un bidet et un bac de douche.

➤ **Deuxième chambre (Photos 100 à 102)**

Le sol est carrelé, les murs tapissés et le plafond lambrissé. La pièce comprend deux grands placards et une fenêtre.

➤ **Terrasse couverte (Photos 103 à 106)**

Le sol est recouvert de carrelage.

Elle donne accès à une partie surélevée du jardin.

Rez-de-jardin

A l'intérieur de la maison, l'accès à ce niveau se fait par un escalier partant du dégagement du 1er étage (Photos 107 à 109). Les marches sont carrelées. Les murs sont peints. Ce niveau est composé de plusieurs pièces :

➤ **Garage (Photos 110 à 117)**

Le plafond, le sol et les murs sont peints. La pièce dispose de petites fenêtres, d'une porte de garage et comprend un lavabo.

➤ **Salle de douche et WC (Photos 118 à 120)**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. Les pièces comprennent un WC et une douche, et ne disposent pas de fenêtre.

➤ **Local technique (Photo 121 et 122)**

L'accès à la pièce se fait par le garage. Le sol, les murs et le plafond sont peints. Il s'agit d'une pièce noire qui abrite les arrivées d'eau.

➤ **Grande pièce vitrée (Photos 123 à 126)**

Du garage, on accède par une porte vitrée à une grande pièce en longueur, disposant de grandes baises vitrées. Le sol, les murs et le plafond sont bruts.

➤ **Extérieurs de la maison (Photos 127 à 139)**

A côté de la porte de garage, se trouvent deux locaux de rangement ; il s'agit de deux pièces noires. La partie basse de la maison est en pierres apparentes. La partie haute est recouverte d'enduit.

Je poursuis mes constatations sur les autres constructions visibles à proximité de la maison.

• **Cuisine extérieure (Photos 140 à 148)**

On y accède par la terrasse du premier étage de la maison dite « principale », en passant par le jardinet. Cette construction se situe sur la parcelle cadastrée AR 2. Il s'agit d'un petit local composé d'une petite ouverture dénuée de porte. Le sol est carrelé de dalles de terre cuite. Les murs sont peints.

Il est équipé d'un plan de travail carrelé avec crédence au mur et un évier ; je note la présence d'une hotte métallique.

La charpente est apparente.

Cette construction est très vétuste et en mauvais état ; elle n'est pas entretenue et comporte un toit en mauvais état et fuyant.

• **Puits (Photos 149 à 152)**

Le puits se trouve en partie Nord-Est de la parcelle cadastrée AR 85. Il s'agit d'un local de forme cubique en béton dont l'accès se fait par une porte en métal. Le local comprend également trois

petites ouvertures murales et une trappe en plafond.

- **Piscine (Photos 153 à 155)**

La piscine se trouve au Nord-Est de la parcelle cadastrée AR 4. Elle est contrebas de la maison dite « principale ». Il s'agit d'un bassin de forme rectangulaire, complètement abandonné, vétuste et en mauvais état, bordé sur deux de ces côtés une terrasse en pierre, et sur les deux autres, un garde-corps métallique.

Ma mission étant terminée, nous nous sommes retirés.

J'annexe au présent procès-verbal cent cinquante-cinq 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.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



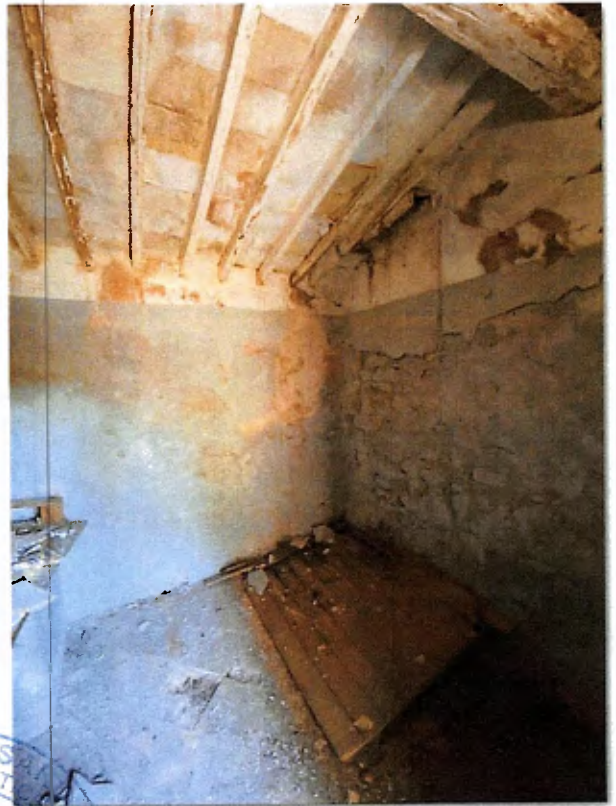
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



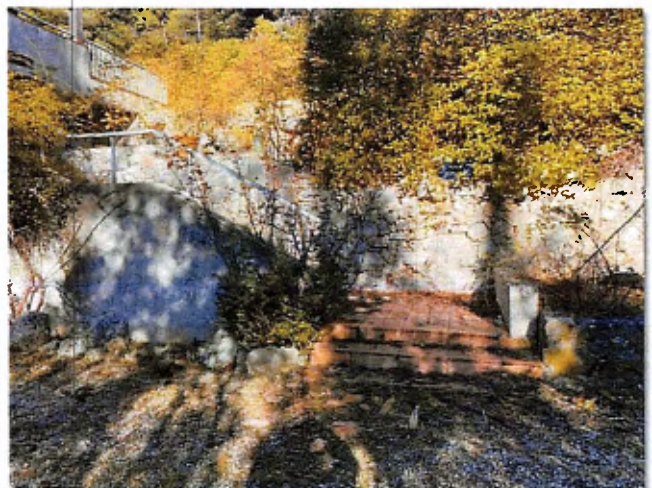
29



30



31



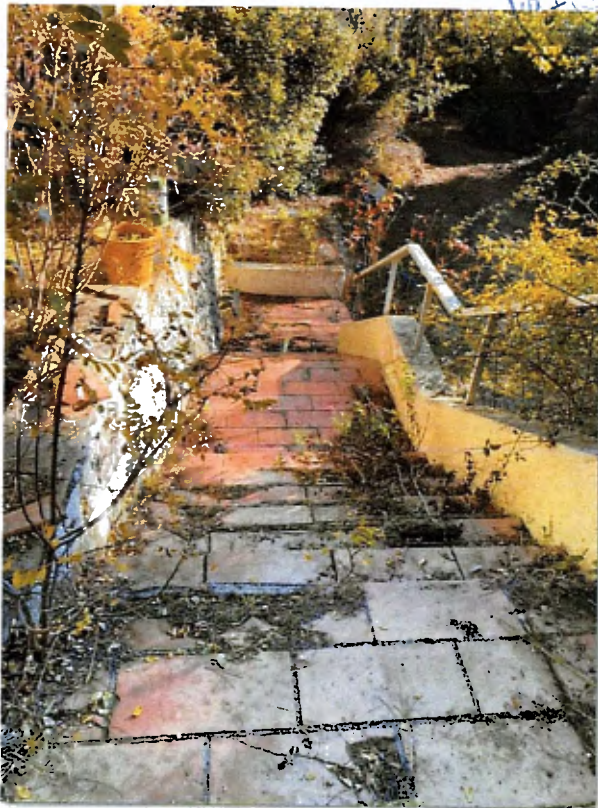
32



33



34



35



36



37



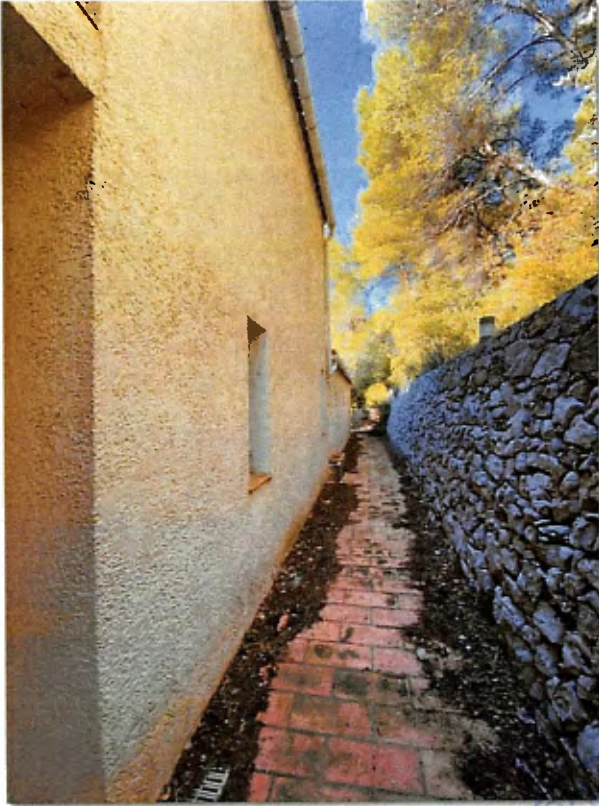
38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56

S. G. P. HUISS
SOCIÉTÉ
MARSEILLE



57



58



59



60



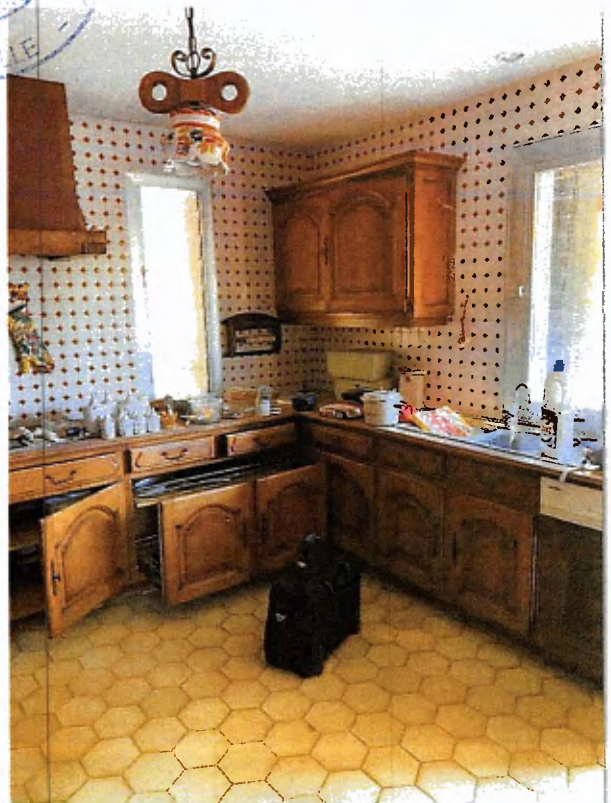
61



62



63



64



65



66



67



68



69



70



71



72

ASS
JUST
R. R.
OSIER
ARSEN



73



74



75



76

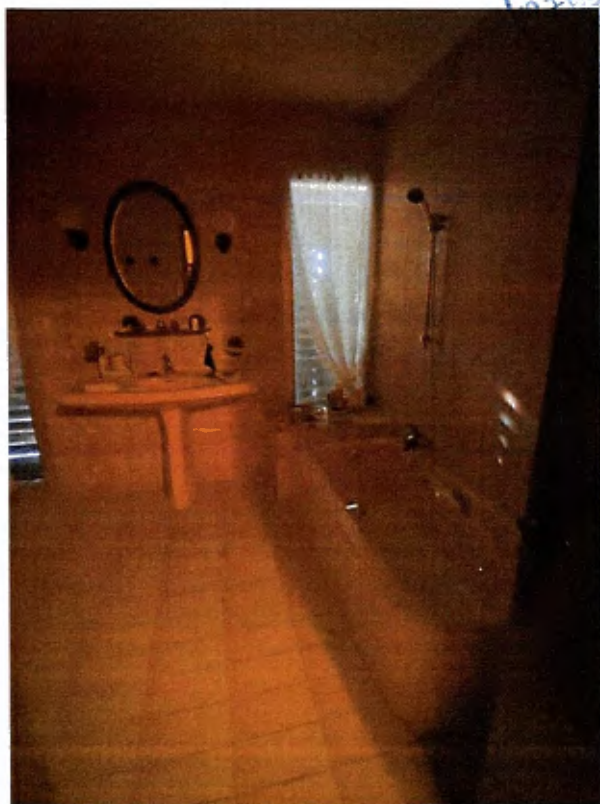


77



78

AS
LISE
C. P.
SUISSE
ARSEN



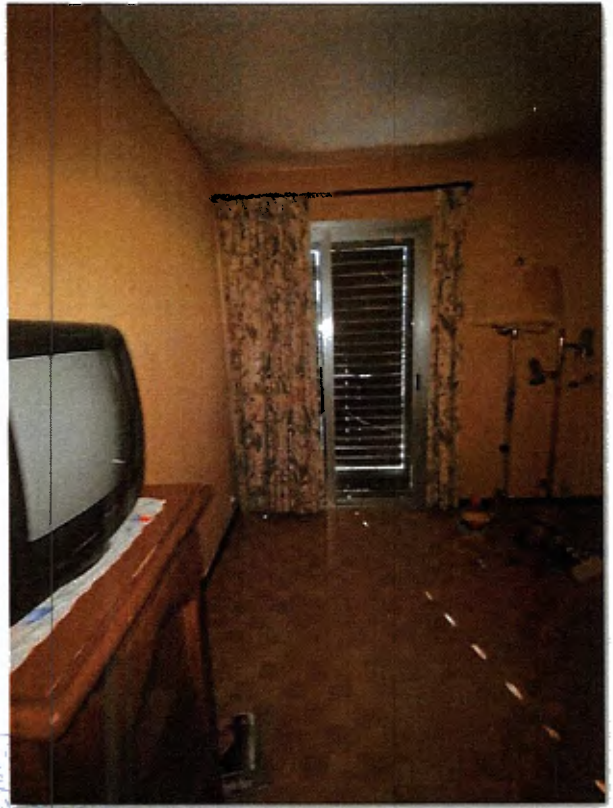
79



80



31



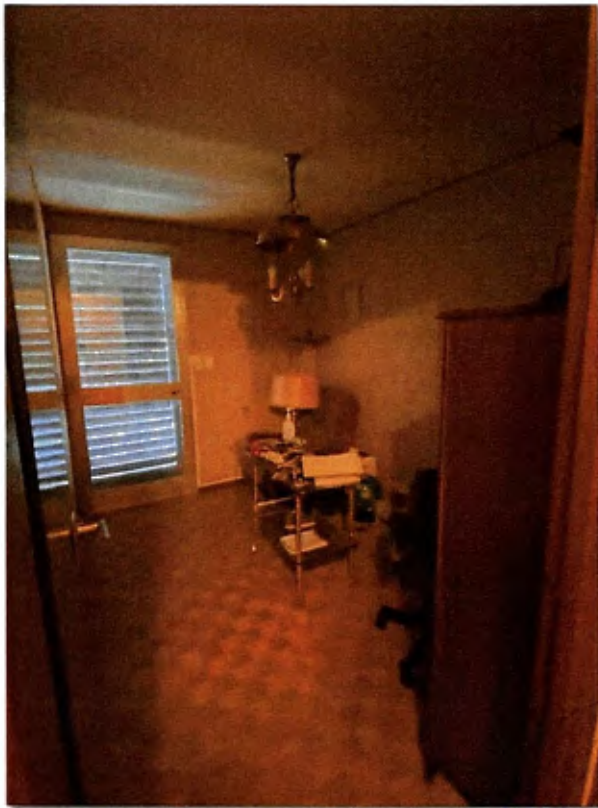
32



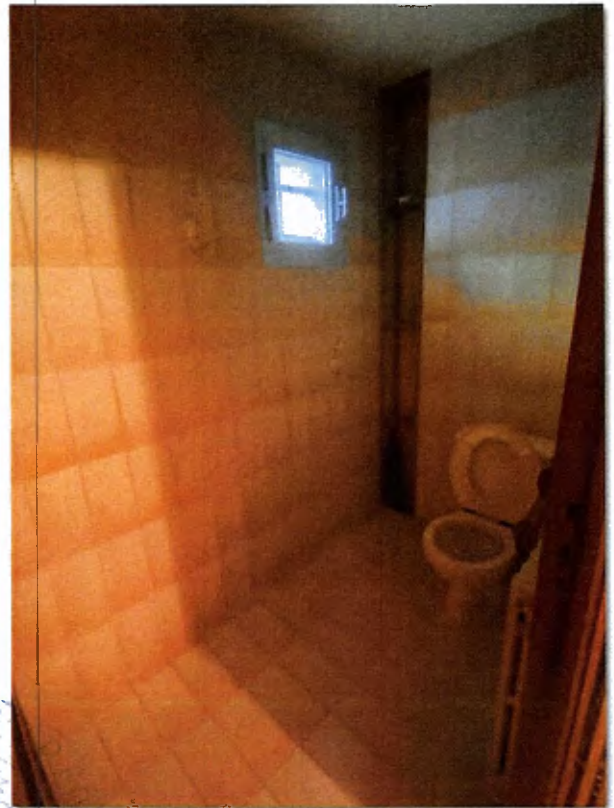
33



34



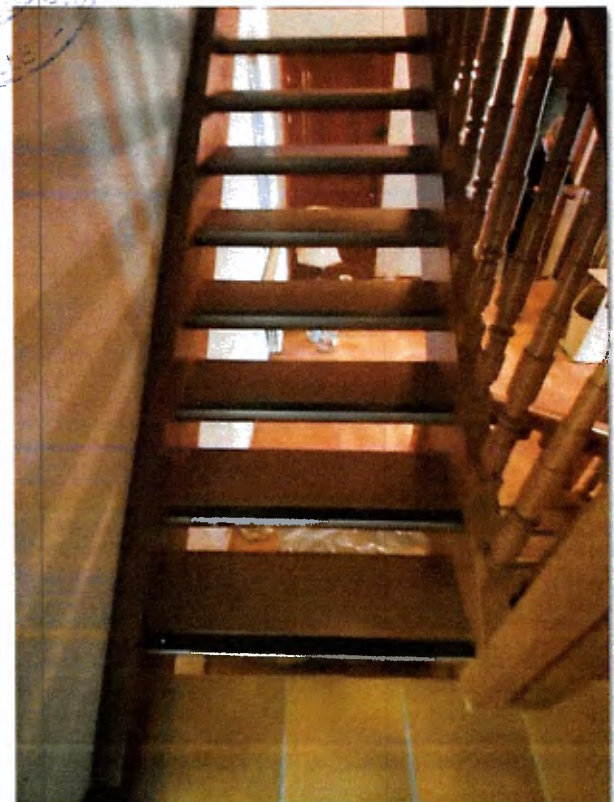
85



86



87



88





89



90



91



92



93



94



95



96

ASS
JUS
S. C. F.
SUISSE
MARSEILLE



97



98



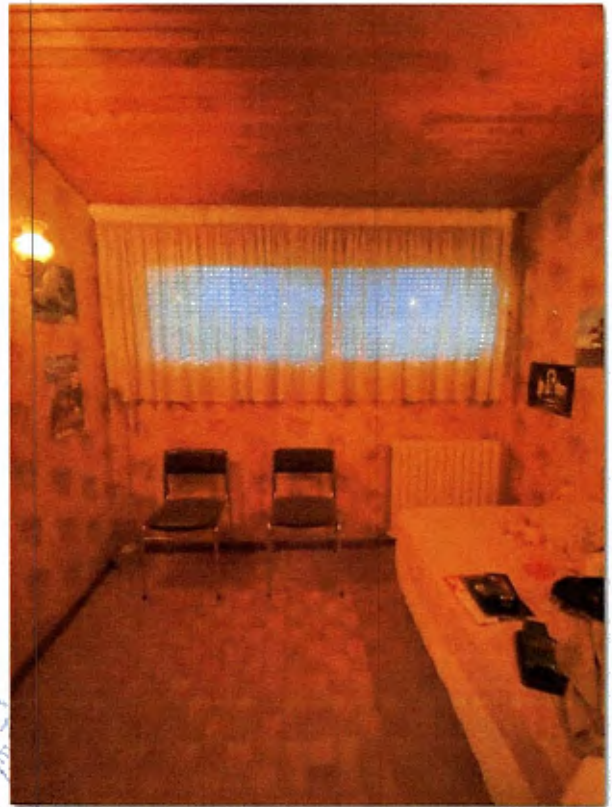
99



100



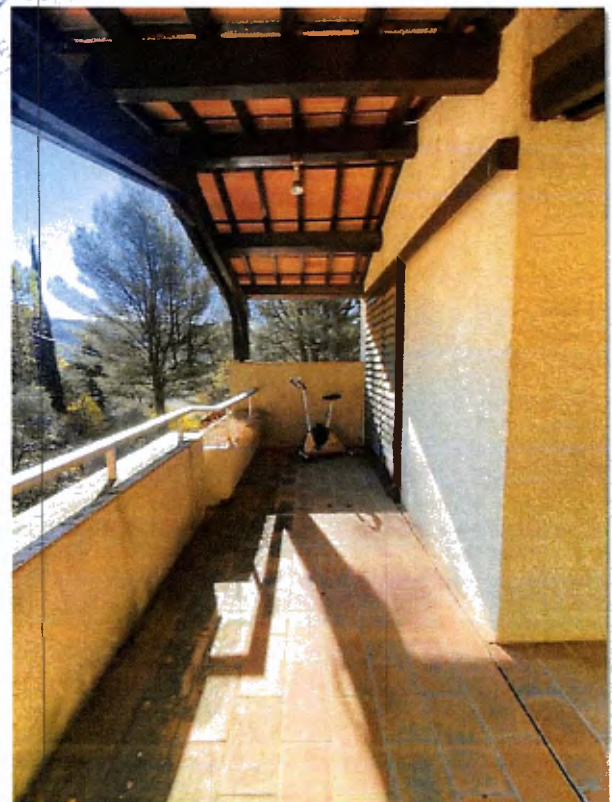
101



102



103



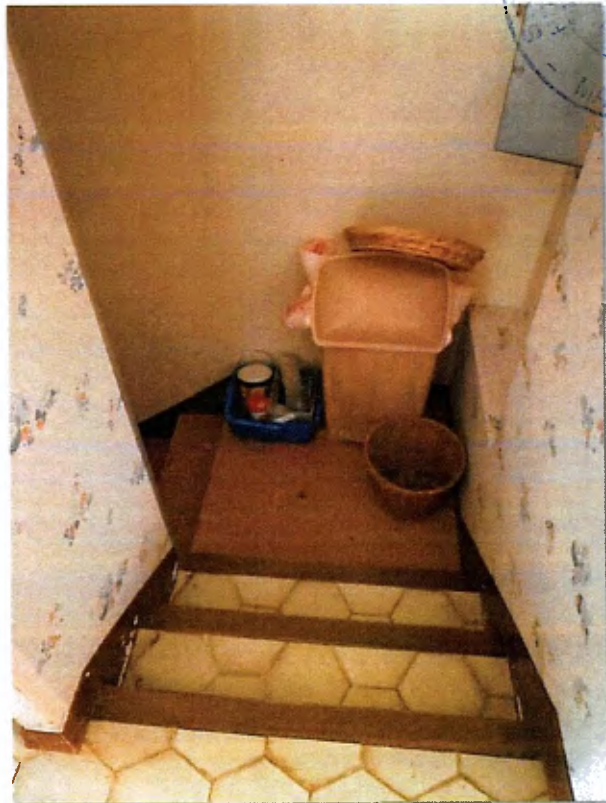
104



105



106

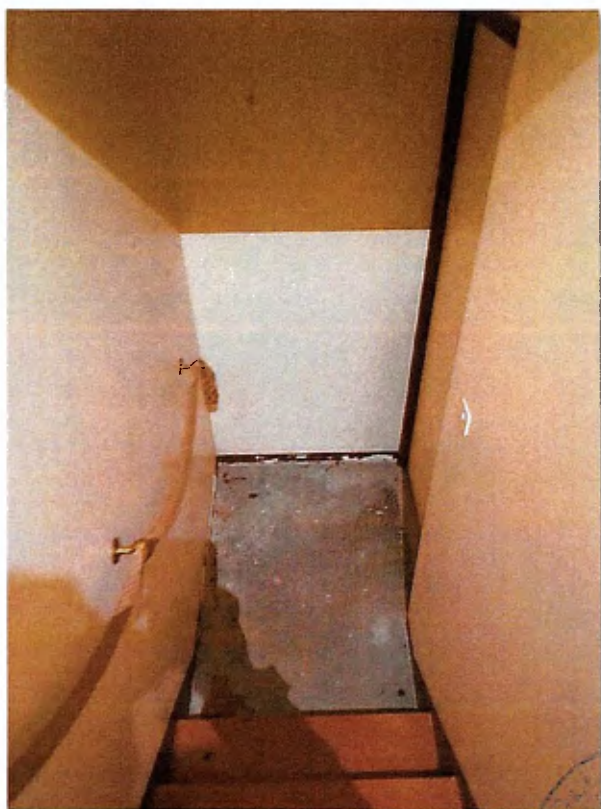


107



108

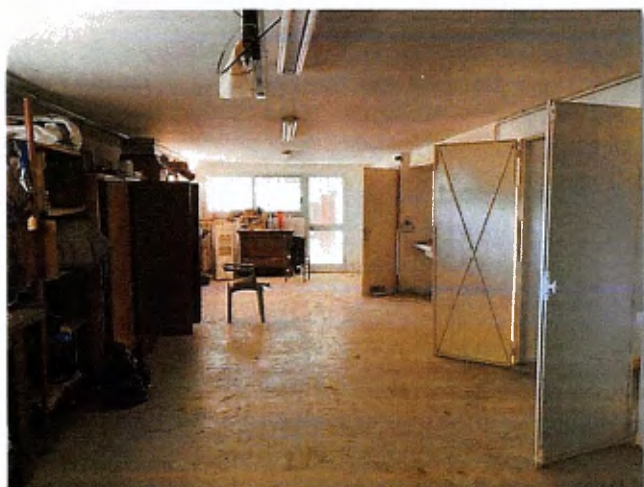




109



110



111



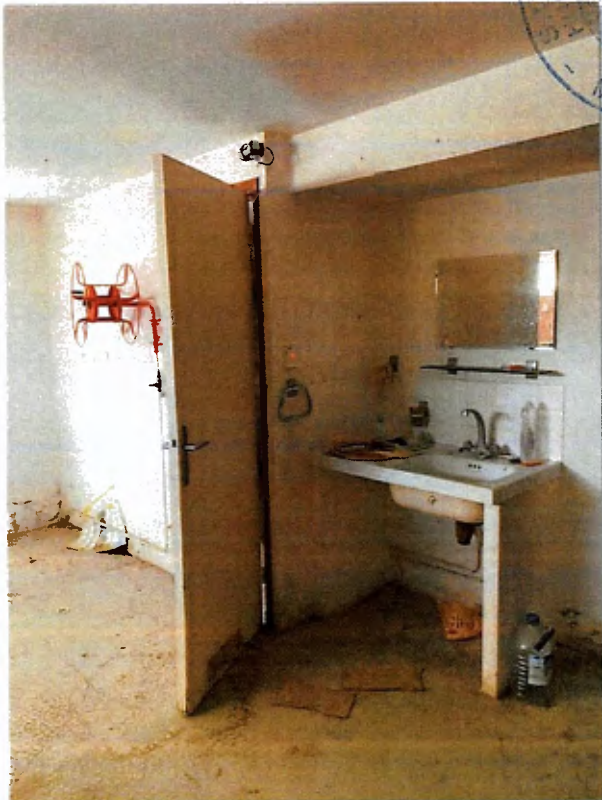
112



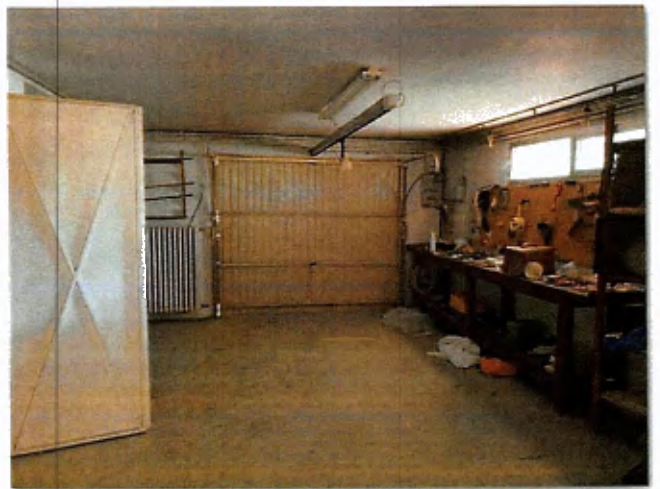
113



114



115



116



117



118



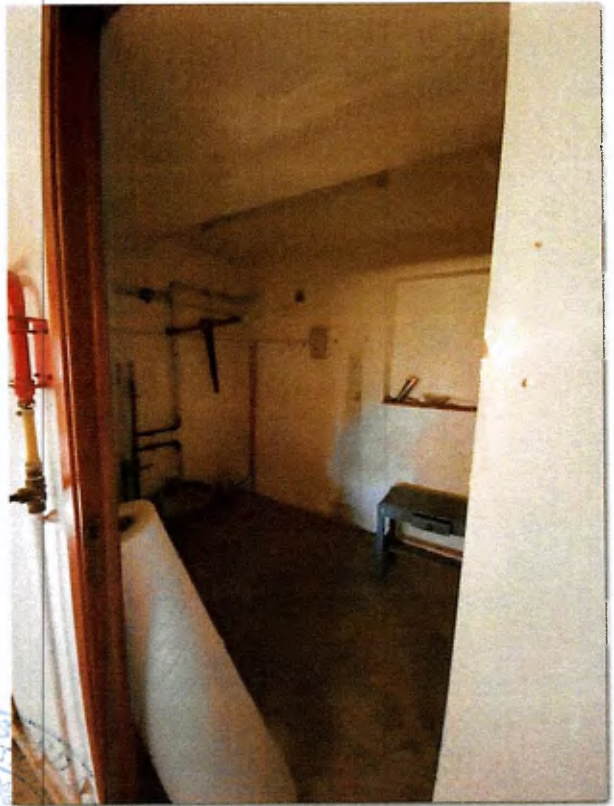
119



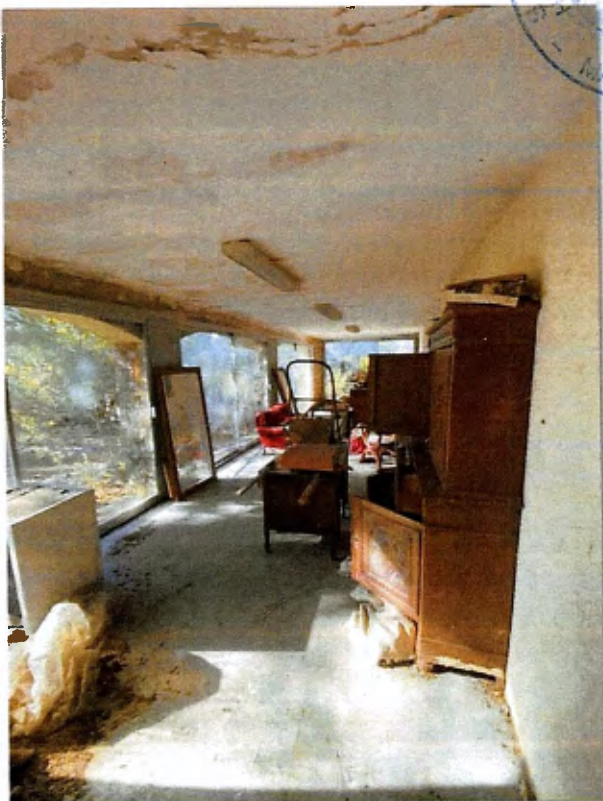
120



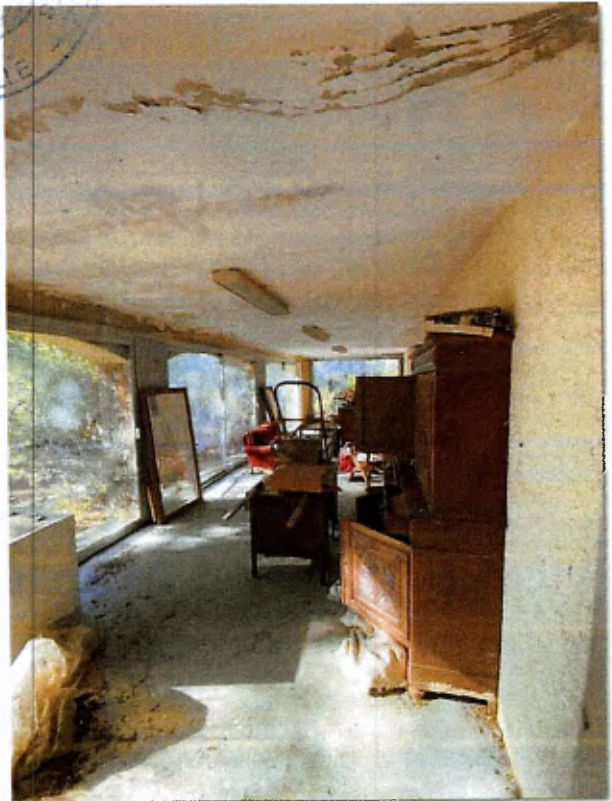
121



122



123



124



125



126



127



128



129



130



131



132



133



134



135



136



137



138



139



140



141



142



143



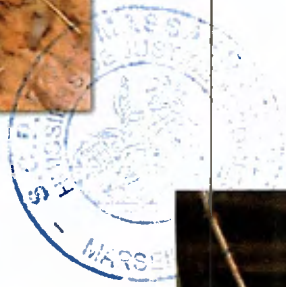
144



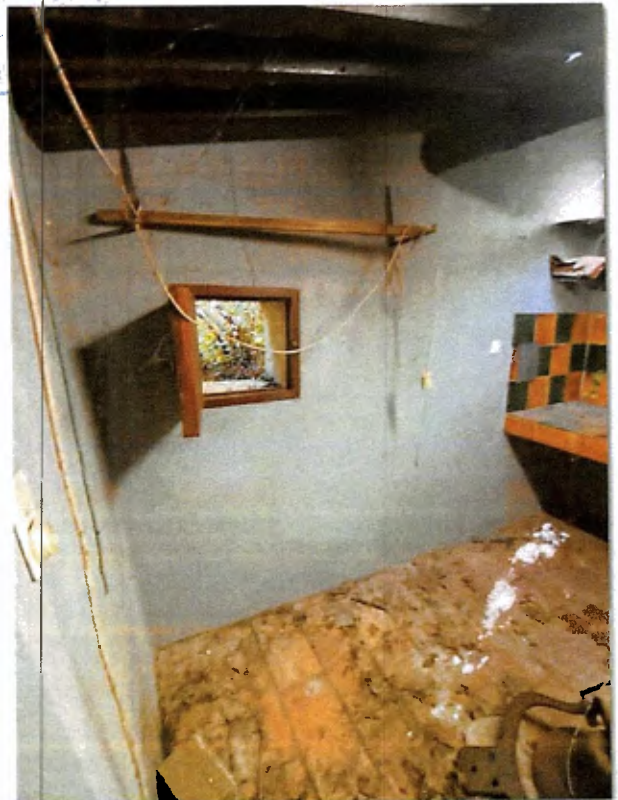
145



146



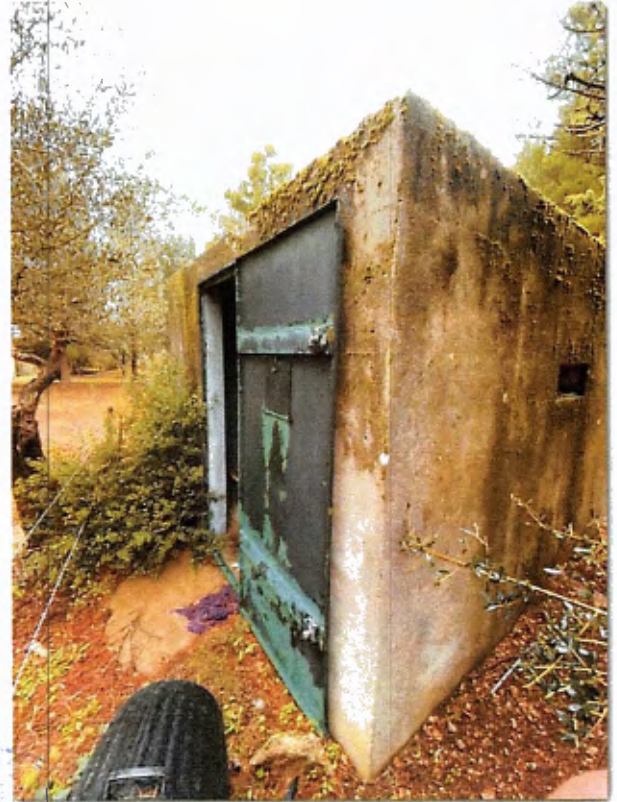
147



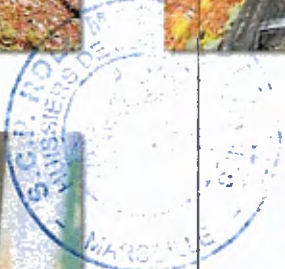
148



149



150



151



152



153



154



155