

I. SECTION 892 B N°55 :

a. Maison Indépendante

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité, avec bureaux d'accompagnement et logement, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.



Au rez-de-chaussée, hall de stockage sous auvent, atelier, bureaux, garage et bloc sanitaire.

A l'étage, un appartement.

Hall de stockage, côte parking :

On y accède par une porte métallique pleine équipée d'une serrure clef plate.



Ce hall est éclairé par deux fenêtres cadre PVC, double battant, protégées à l'extérieur par un barreaudage, et par quatre fenêtres composées de pavés de verre.



Le sol est recouvert d'une chape de ciment.

Les murs sont en aggloméré de ciment brut.

La toiture à deux pans est couverte par des plaques de tôles ondulées, avec poutres en bois apparentes.



Cet espace est encombré d'une multitude d'objets variés et hétéroclites.

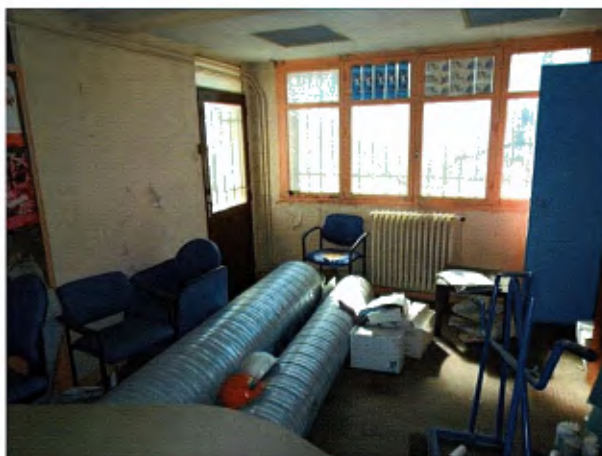




Ce hall conduit à un bureau.

Bureau :

Il est éclairé par une fenêtre cadre bois, double battant, avec partie fixe de part et d'autre, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Il communique au hall de stockage par le franchissement d'une porte en bois, avec vitres fixes côté droit.



Par une porte-fenêtre métallique, partie supérieure vitrée, donnant également dans le hall de stockage et enfin par une porte-fenêtre en bois, partie supérieure vitrée, protégée à l'extérieur par un barreaudage, équipée de trois points de fermeture.



Le sol est recouvert d'un gerflex hors d'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en mauvais état d'usage, dans lesquelles sont encastrés des pavés lumineux.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.
- Cette pièce est encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites et variés.
- Ce bureau conduit à un petit dégagement, ainsi qu'à une deuxième pièce à usage de bureau.

Deuxième pièce à usage de bureau :

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, avec partie fixe côté droit, protégée à l'extérieur par un barreaudage.

La cloison côté hall de stockage est en partie éclairée par des vitres fixes.



Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.
- Cette pièce est encombrée de boîtes d'archives.

Dégagement :

Il est éclairé par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage et il conduit à une porte en bois qui permet l'accès au hall de stockage.



Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

Ce dégagement est encombré de boîtes d'archives.

Hall de stockage côte ouest:

Une grande ouverture est protégée par un rideau métallique coulissant.



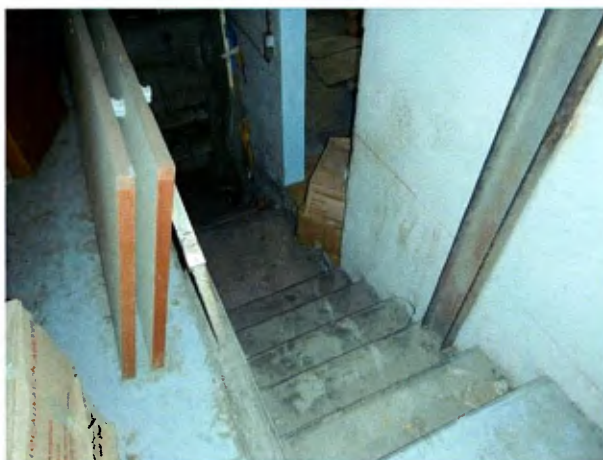
Le sol est recouvert d'une dalle cimentée avec plan incliné.

Les murs sont en ciment brut.

Le plafond est traversé par des poutres métalliques.

Ce hall est encombré d'objets mobiliers sans valeur apparente.

Un escalier prend naissance dans ce hall et permet d'atteindre une cave située juste dessous, à d'autres pièces et au garage.



Cave :

Sol en terre battue.



Les murs et le plafond sont en aggloméré de ciment brut.

Cette cave est encombrée de nombreux cartons et boîtes d'archives.

Dégagement situé devant l'escalier desservant l'étage :

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Ce dégagement est équipé d'une porte métallique coulissante, condamnant l'accès au garage.

Sanitaires :

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol, carrelage à l'état d'usage.

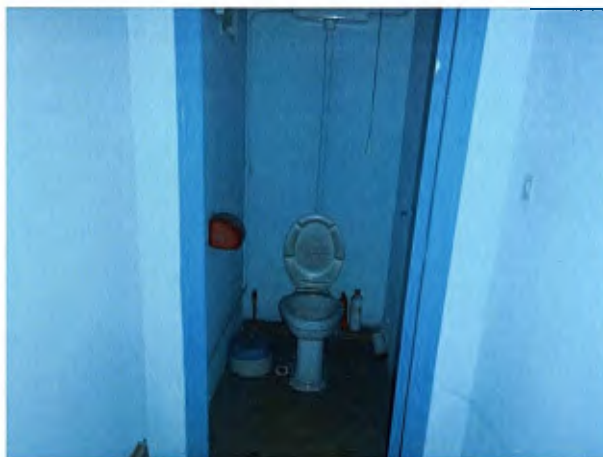
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.



Equipements :

- Un lavabo surmonté de deux robinets.

Un WC indépendant, éclairé par une fenêtre cadre bois, battant unique, ouvrant sur le garage.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture.

Equipements :

- WC chasse haute.

Bureau :

Pièce éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brut.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- Tableau électrique, comprenant disjoncteur et fusibles.



- Un cumulus électrique.

Garage :

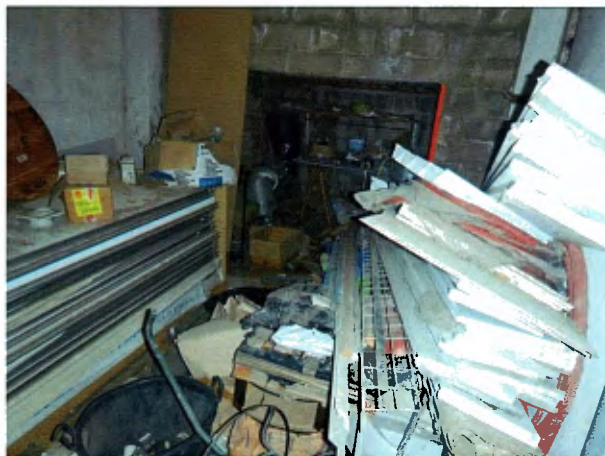
Il est protégé depuis la rue par un rideau métallique coulissant.



Le sol est recouvert d'une chape de ciment brut.

Les murs et le plafond sont en béton brut.

Ce garage en deux parties est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites.



Montée d'escalier :

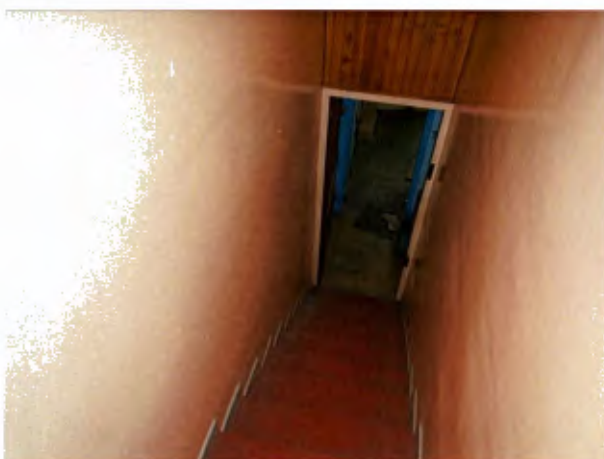
Elle est condamnée dans sa partie basse par une porte en bois, équipée de trois points de fermeture.



Les marches sont en ciment brut.



Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.



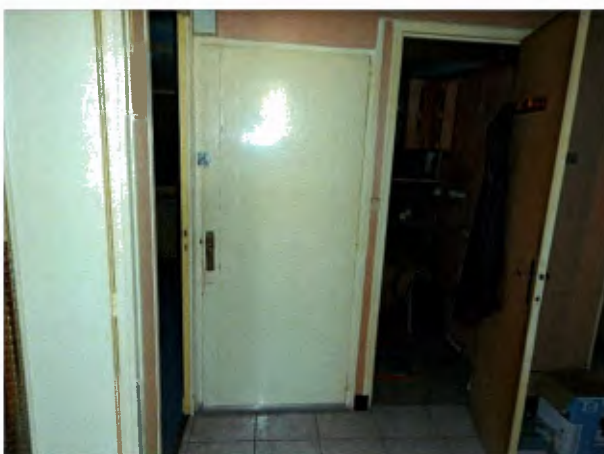
Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

Premier étage :

Il est composé d'un hall distribuant un placard, une cuisine, une salle de bains, un séjour, deux chambres, une pièce et un WC.

Hall :

Il est protégé côté escalier par une porte pleine en bois, équipée d'une serrure centrale.



Le sol est recouvert d'un carrelage.



Les murs sont recouverts d'une tapisserie en mauvais état d'usage.

Plafond lambrissé en bon état d'usage.

Cuisine :

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Sol, carrelage à l'état d'usage.

Plinthes bois à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie défraîchie.

Plafond, badigeon à l'état d'usage

Equipements :

- Bloc évier faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan faïencé à l'état d'usage, sous lequel se trouve un espace de rangement deux portes, façade bois.
- Un placard mural façade chêne.

Sur le mur opposé, nous trouvons une cuisine équipée composée de meubles, façade en chêne, à l'état d'usage.



Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.

Salle de bains :

Pièce éclairée par une fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Sol, carrelage à l'état d'usage.

Plinthes faïencées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond en bon état.

Equipements :

- Baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
- Vasque encastrée dans un meuble en bon état, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, miroir et placard mural.
- Un sèche-serviette électrique.

Pièce indépendante :

Elle est éclairée à l'ouest par une fenêtre cadre bois, battant unique.

Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- Meuble étagères en bois.

Séjour :

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois.



Cette pièce communique à une grande terrasse délimitée par un garde-corps métallique.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthes faïencées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Plafond, peinture dégradée.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.

Première chambre :

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois.



Cette pièce communique à la même terrasse que décrite précédemment

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie défraîchie.

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.

WC :

Pièce éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

La tapisserie murale est en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'un revêtement imitation bois en état d'usage.

Equipements :

- WC, chasse basse.



Deuxième chambre :

Pièce éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'une moquette en mauvais état d'usage.

Plinthes bois à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Plafond badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un élément de chauffage central.

Grand placard ouvrant sur le hall :

Il s'agit d'une pièce noire.



Sol, gerflex en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Plafond, badigeon à l'état d'usage.

Cette pièce est équipée d'étagères en bois.

Vues de l'extérieur :

Cet ensemble forme une bâtisse en assez mauvais état d'usage aux façades dépareillées et inachevées, surtout sur le pignon Est, côté parking.



b . Espace à usage de parking :

Il est accessible par le franchissement d'un portail déterioré, un battant est cassé.

Ce parking est composé d'un vaste espace délimité par de hauts murs, dont l'un d'eux est percé d'une porte métallique côté chemin de Gibbes.



TRÈS IMPORTANT

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface pour :

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Le HALL GUSTAVE et LE QUAI FELIX de | 6474.47 m². |
| • Autres surfaces (terrasses ; locaux techniques ; parkings) | 1978.02 m². |
| • Le PAVILLON VICTOR de ... | 340.65 m². |
| • Autres surfaces (terrasse) | 153.45 m². |
| • La maison indépendante de ... | 194.20 m². |
| • Autres surfaces (cave ; garage ; marches) | 45.65 m². |
|
 | |
| • Soit un total général de | 9186.44 m². |

Cette mission a nécessité plusieurs déplacements sur site à savoir :

Le jeudi 14 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le vendredi 15 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le lundi 18 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le mardi 19 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le mercredi 20 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le jeudi 21 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le vendredi 22 Mars de	8 heures 00 à 18 heures 00
Le lundi 15 Avril de	8 heures 00 à 17 heures 00
Le jeudi 18 Avril de	8 heures 00 à 17 heures 00

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 18 Avril 2019 à 17 heures 00 par la rédaction dudit Procès-Verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Art. A.444-18 et Art A.444-29 du code de commerce.

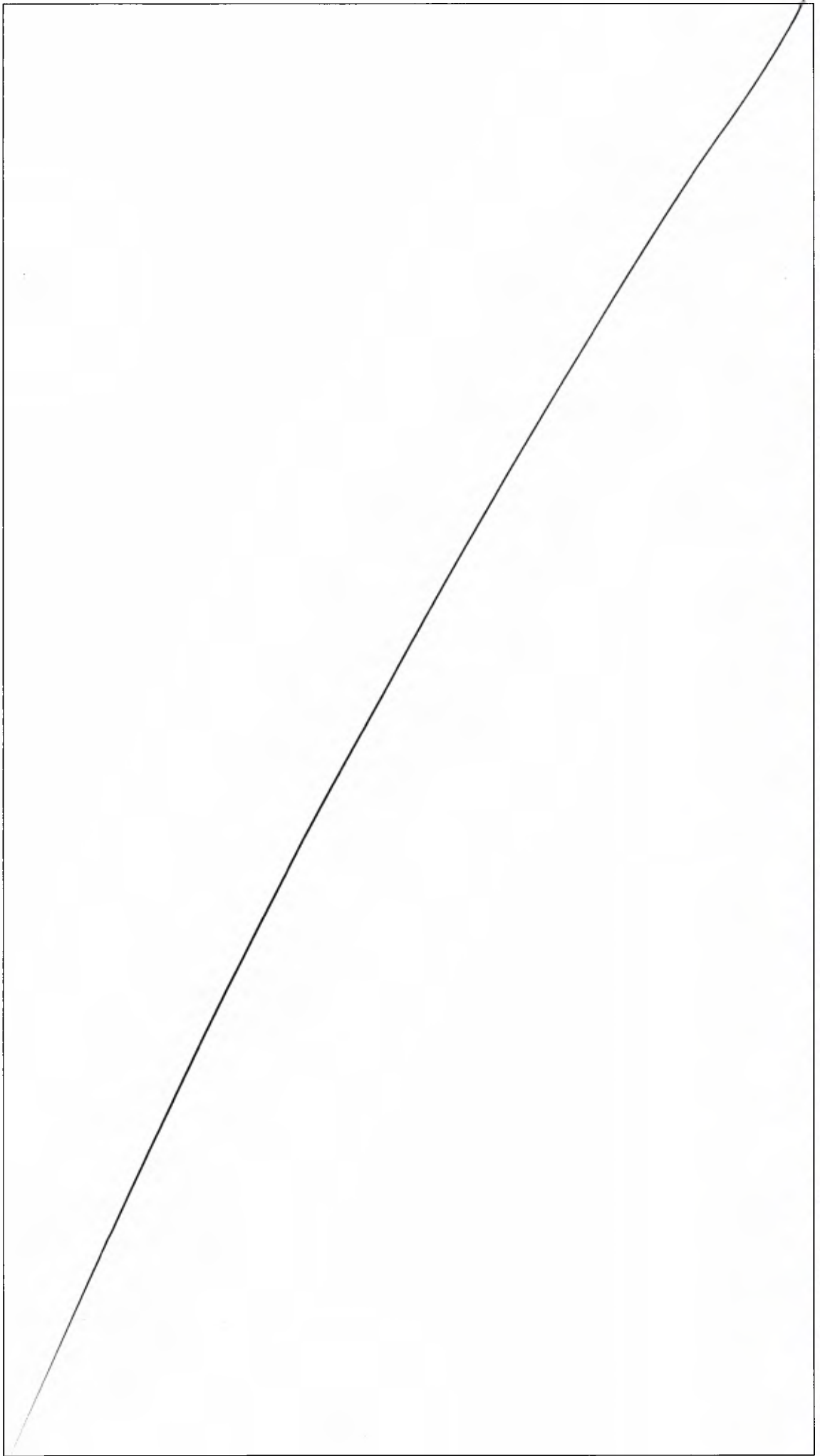
Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire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





ORDONNANCE

NOUS

Thomas SPATERI
Vice-président
3^e chambre civile
Tribunal de grande instance
de Marseille

Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Marseille,

Vu la requête qui précède, les pièces à l'appui et les motifs exposés,

ORDONNONS la désignation de la **SCP MASCRET FORNELLI SAGLIETTI VERSINI**, Huissier de Justice à Marseille, et le géomètre expert qui devra en cas de besoin l'assister, afin de se rendre sur les lieux :

I - Une propriété bâtie devant être démolie pour partie et pour l'autre partie réhabilitée située à Marseille (14^{ème}) 29 Boulevard Charles Moretti figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section 892 B n° 43 – lieudit CANET – pour une contenance de 62a 32ca
- Section 892 B n° 45 – lieudit CANET – pour une contenance de 05a 29ca.

Ladite propriété consistant en un ensemble immobilier comprenant :

- Un grand bâtiment formant deux corps de construction et comportant trois étages développant 7000 m2 de plancher utilisable,
- Un bâtiment plus petit situé devant partie du précédent, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, primitivement servant de bureau et de logement de concierge,
- Attenant au bâtiment précédent, une salle et un local, primitivement à usage de réfectoire,
- Ensemble le terrain sur lequel ces diverses constructions sont édifiées ou en dépendant, d'une superficie de 6.761 m2.

Etant ici précisé qu'un permis de démolir a été délivré par le service de l'Urbanisme de la Ville de Marseille le 27 mai 2004 sous le n° 13055.04 N 0071PDPO et que [REDACTED] a obtenu un permis de construire délivré par le service de l'Urbanisme de la Ville de Marseille sous le n° 13055.04 N0237PC9PO.

Origine de propriété

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Pierre GOUBARD, Notaire à Marseille, le 31 mars 2005 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de Marseille le 18 Avril 2005 volume 2005 P n° 2638.



II - Sur la commune de Marseille (14^{ème}) 31 Boulevard Charles Moretti – 157
Chemin de Gibbes

Un ensemble immobilier à usage de locaux d'activités avec bureaux d'accompagnement et logements élevé d'un étage sur rez-de-chaussée se composant :

- Au rez-de-chaussée : hall de stockage sous auvent, atelier, bureaux d'accompagnement, garages, blocs sanitaires,
- Au premier étage : un logement de type 4 de 90 m2 environ accessible depuis le chemin de gibbes et un logement de type 3 de 90 m2 accessible depuis l'atelier.

Cadastré section 892 B n° 55 – lieudit LE CANET – pour une contenance de 12a 40ca.

Etant ici précisé que ladite parcelle constituant le solde du lot n° 3 du lotissement de la Société Civile Immobilière du CANET de forme irrégulière d'une contenance de 1.250 m2.

Et le droit d'user des voies du lotissement et l'obligation d'en assurer l'entretien ainsi qu'il résulte du cahier des charges du 27 juin 1955.

Etant ici précisé que ledit lotissement a plus de dix ans et que les règles d'urbanisme particulières ne trouvent plus à s'appliquer.

Origine de propriété

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Pierre GOUBARD, Notaire Associé à Marseille, le 29 Mai 2006 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 30 Août 2006 volume 2006 P n° 5637.

Avec mission de :

- o décrire cet immeuble, donner la surface des constructions qui y sont édifiées en se faisant assister, en cas de difficultés particulières, par tout homme de l'art de leur choix, prendre quelques photographies les plus représentatives de l'immeuble,
- o préciser la date de construction de l'immeuble,
- o 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,
- o prendre quelques photographies les plus représentatives de l'immeuble.
- o Déterminer le syndic de la copropriété.

Désignons Monsieur **Maxime NASRATY** aux fins d'établir le certificat de métré et les diagnostics en vigueur.



Autorisons ces huissiers à procéder à l'ouverture des portes avec l'assistance, si besoin est, du Commissaire de Police territorialement compétent, ou de deux témoins, et d'un serrurier.

Du tout dresser procès-verbal et le remettre à Maître **Béatrice DELESTRADE**, es qualité.

Fait au Palais de Justice de ladite Ville

A Marseille le 20 février 2019

A handwritten signature in black ink is written over a circular official seal. The seal features a central figure holding a scale and a sword, surrounded by the text "TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE" and a star at the bottom.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface

N° 7450MNL

Mesurage d'un Immeuble

Numéro de dossier : 7450MNL
Date du repérage : 14-15-18-19-20-21-22/03/2019
Heure d'arrivée : De 08h00 à 18h00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie d'un immeuble réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **Station Alexandre
29, boulevard Charles Moretti**
Commune : **13014 MARSEILLE**
**Section cadastrale 892 B, Parcelle
numéro 43 et 45,**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Hall Gustave - Quai Félix

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : [REDACTED]
[REDACTED]

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice
DELESTRADE**
Adresse : **Avocat
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE**

Repérage

Périmètre de repérage : **Immeuble**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Maxime NASRATY**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE**
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2019**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface Bureaux, Commerces et Circulations : 6474,47 m² (six mille quatre cent soixante-quatorze mètres carrés quarante-sept)

Autres Surfaces : 1978,02 (mille neuf cent soixante-dix-huit mètres carrés zéro deux)

Fait à **MARSEILLE**, le **14/03/2019**

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

1/9
Rapport du :
14/03/2019

