



**SYNERGIE
HUISSIERS13**

28 rue Fauchier 13002 MARSEILLE

Commissaires de Justice associés

Michel DUCOS Didier AUBERT
Xavier TITTON Yannick SIMEONE
Romuald ASSOUS Eva GOUIRAND
Laura NGUYEN Frédéric ARLAUD
Anaïs SABATIER François RAOUX

Référence à rappeler : 11 / 2880536

Responsable : SV

Téléphone: 04.13.59.83.13

Fax : 04.91.54.81.51

Mail : contact@synergiehuissiers13.fr

Site internet :

<https://www.synergie-huissiers-13.fr>

**Société civile professionnelle
Multi-Offices de Commissaires de Justice**

(Siège social) 28 rue Fauchier 13002
MARSEILLE

22 avenue du Peymian 13600
LA CIOTAT

ZA Les Milles – Antélios Bât. F
75, rue Marcellin Berthelot 13290
AIX-EN-PROVENCE

2 rue de l'Ancien Collège 13150
TARASCON

Ouverture au public du lundi au vendredi
de 8h30 à 17h30

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

COPIE

Paiement CB sécurisé en ligne :
<https://www.jepaieparcarte.com/0196>

Crédit Agricole de Provence
IBAN: FR76 1130 6000 9348 1149 3926 109
BIC: AGRIFRPP813

Coût de l'acte : Décret 2016-230 du 26 février 2016
Emol. Art R444-3 C Com..... 221.36
Emolument complémentaire .. mémoire
Transp. Art A.444-48 9.40
Total H.T. 230.76
Total TVA 46.15
Affr. Art A.444-48(1) 5.72
Total Eurs TTC 282.63

delivract.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF A FIN DE SAISIE IMMOBILIERE

Articles R.322-1 à 3 du Code des procédures civiles d'exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE NEUF DECEMBRE DE 14h00 à 16h00

Durée de référence minutes 60

A LA REQUETE DE : [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] matriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le numéro [REDACTED] agissant poursuites et diligences de son Directeur domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat au barreau de Marseille Maître Virginie ROSENFELD, avocat associé à la SCP CABINET ROSENFELD ET ASSOCIES 13-15 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE (tel 04 91 57 12 12 – mail : cabinet@rosenfeld-avocat.com).

Nous, S.C.P. SYNERGIE HUISSIERS 13, société civile professionnelle Multi-Offices de Commissaires de Justice associés, ayant son siège social à MARSEILLE (13002) 28 rue Fauchier, un office à la résidence d'AIX-EN-PROVENCE (13290), ZA Les Milles - Antélios Bât. F - 75, rue Marcellin Berthelot, un office à la résidence de TARASCON (13150), 2 rue de l'Ancien Collège, et un bureau secondaire à LA CIOTAT (13600), 22 avenue du Peymian, agissant par l'un d'eux soussigné,

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un acte notarié en forme exécutoire dressé par Maître Johanna BENHAIM, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle Éric ROUSSET-ROUVIERE, Johanna BENHAIM à la résidence de MARSEILLE, 18 rue Paradis en date du TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE DOUZE (31 JANVIER 2012), conformément aux dispositions des articles L.322-1, R.322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et en suite d'un commandement de payer à fin de saisie immobilière précédemment signifié en date du 22 octobre 2025.
- Une ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 04/12/2025, nous autorisant l'accès au lot n°1 : trois magasins sis au rez-de-chaussée, ainsi que le lot n°4, un appartement sis au 2ème étage à gauche.

NOUS NOUS SOMMES TRANSPORTES : 15-17 rue Saint Sébastien 13006 MARSEILLE.

Afin de dresser un le présent procès-verbal de description, dans les conditions de l'article L.322-2 du Code de Procédure Civile d'exécution, en présence de :

- Madame [REDACTED] locataire du local portant l'enseigne « BAO ».
- Monsieur [REDACTED] locataire du local portant l'enseigne « Stand By ».
- Madame [REDACTED] locataire du local portant l'enseigne [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED] locataire de l'appartement situé au deuxième étage.

Relatif à la procédure de saisie immobilière poursuivie à l'encontre de :

- 1/ Monsieur G. [REDACTED] de nationalité FRANCAISE, [REDACTED]
- 2/ Madame [REDACTED] de nationalité FRANCAISE [REDACTED]

Assistée de la société ABC DELTA OUVERTURE Serrurier et de monsieur COCCO Philippe, diagnostiqueur auprès de l'entreprise Général Services, délégué aux fins de procéder et dresser les diagnostics techniques prévus par l'article L271- 4 du Code de la construction et de l'habitation, et les articles L1334-5 et suivants du Code la Santé Publique, et du métrage des surfaces.

J'ai Maître Eva GOUIRAND commissaire de justice associée procédé aux constatations suivantes :

I. DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE :

Le bien est situé sur la commune de MARSEILLE, 15-17 rue Saint Sébastien 13006 MARSEILLE, dans le département des Bouches du Rhône, dans le 6ème arrondissement situé sur la partie centre de la ville, figurant au cadastre de ladite commune : section 823 B numéro 251 pour une contenance de 1a11ca.

L'immeuble est situé à proximité d'un accès au métro, gare, autoroute, tunnel.

Il s'agit des lots numéro 1 et 4 dans une maison d'habitation en copropriété élevée de trois étages sur rez-de-chaussée, percée au rez-de-chaussée, sur la rue Saint Sébastien, d'une porte d'entrée et d'une porte de magasin, et de deux fenêtres à chaque étage.

DESCRIPTION DES LOTS CONCERNES PAR LA PROCEDURE :

LOT NUMERO UN (1) :

Les magasins sis au rez-de-chaussée

Et les deux cent soixante quatorze /millièmes (274/1000èmes) indivis de toutes les parties dudit immeuble qui sont choses communes.

Il est également précisé que ledit lot numéro UN (1) se compose de la manière suivante :

- Les magasins sis au rez-de-chaussée comprenant trois locaux commerciaux et une cave

LOT NUMERO QUATRE (4)

L'appartement sis au deuxième étage à gauche pour un observateur regardant la façade

Et les cent vingt et un /millièmes (121/1000èmes) indivis de toutes les parties dudit immeuble qui sont choses communes.

Observation étant ici faite qu'aux termes du règlement de copropriété reçu par Me Henri BLANC, alors Notaire à Marseille (Bouches du Rhône), le 25 mai 1948 sus visés, il a été indiqué au paragraphe « article cinq » ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

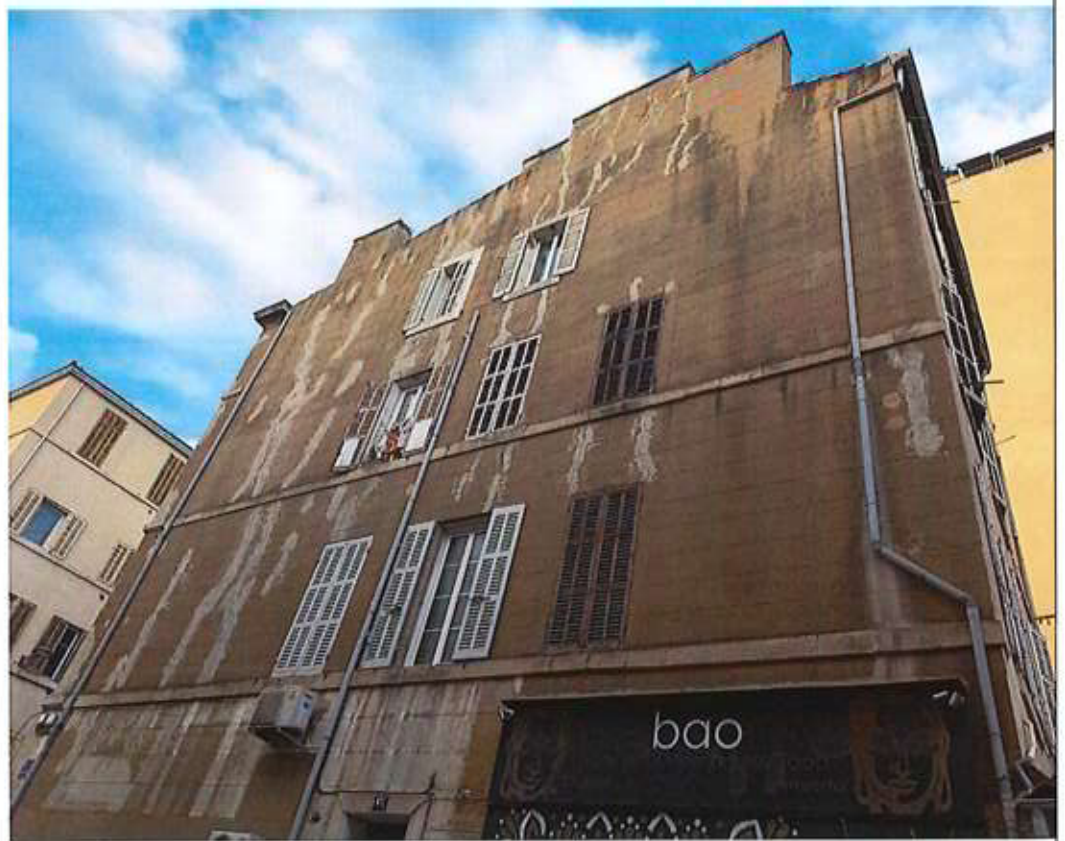
« Article cinq-PARTIES COMMUNES entre les PROPRIETAIRE DE CERTAINS APPARTEMENTS SEULEMENT-les cloisons séparatives entre deux appartements, seront pour leur partie intérieure, communes entre les propriétaires respectifs de ces deux appartements ; elles seront, pour leur partie intérieure, communes entre les propriétaires respectifs de ces deux appartements ; elles seront, pour les enduits aux deux faces, la propriété particulière de chaque propriétaire respectif.

De même, les water-closet situés sur le palier des étages, seront communs entre les propriétaires respectifs des appartements de cet étage et seront affectés à leur usage exclusif ».

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Nous intégrons des clichés photographiques de l'immeuble 15-17 rue Saint Sébastien 13006 MARSEILLE, depuis la voie publique :







II. COORDONNEES DU SYNDIC

L'appartement fait partie du syndicat des copropriétaires 15-17 rue Saint Sébastien géré actuellement par le syndic Michel de Chabannes 43-49 rue Edmond Rostand 13006 MARSEILLE.

II. DESCRIPTION

Nous débutons nos opérations dans le local commercial dont l'enseigne est « STAND BY ».

LOCAL COMMERCIAL

Nous déclinons nos noms prénoms qualité ainsi que l'objet de notre présence ainsi que celle des personnes qui nous accompagnent à la personne rencontrée. Celle-ci nous déclare être Monsieur [REDACTED] locataire, et nous autorise l'accès au bien loué.

Conditions d'occupation, identité des occupants et mentions des droits dont ils se prévalent :

Le local est actuellement occupé par Monsieur [REDACTED], qui nous indique payer un loyer de 703.49 euros hors charges. Monsieur [REDACTED] est dans l'impossibilité de nous produire son contrat de bail.

Le local est composé d'un espace restauration, d'une cuisine, et d'un petit couloir donnant sur le cabinet de toilette.

Description du local :

➤ SALLE DE RESTAURATION

Nous constatons que le sol est recouvert de parquet.

La partie inférieure des murs est recouverte d'un carrelage blanc de style métro, posé en briques horizontales.

La partie supérieure des murs est peinte en blanc, la surface est lisse et uniforme.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

La salle de restauration est éclairée par plusieurs spots au plafond.

La porte vitrée, flanquée de deux vitrines, donne sur la rue Louis Maurel.

Depuis la salle de restauration, les cuisines sont visibles.



Photographie n° 1 - 09/12/2025 14:07:43 - 43.28556213661996 5.38257281741701



Photographie n° 2 - 09/12/2025 14:08:05 - 43.28556213661996 5.38257281741701



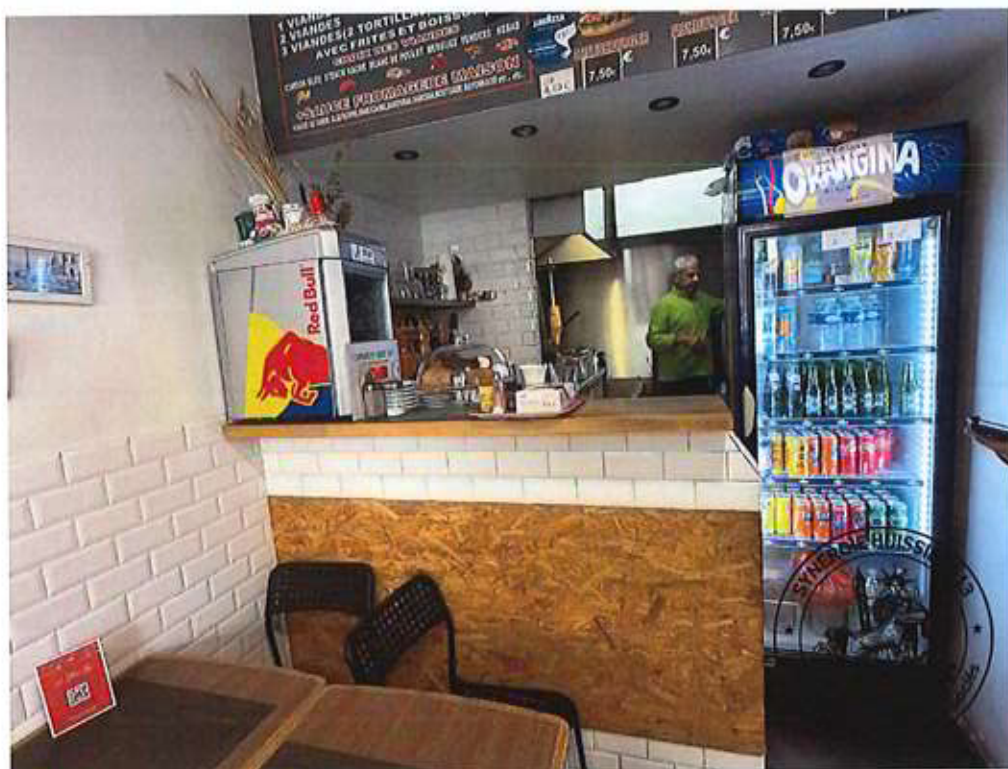
Photographie n° 3 - 09/12/2025 14:08:12 - 43.28556213661996 5.38257281741701



Photographie n° 4 - 09/12/2025 14:08:17 - 43.28556213661996 5.38257281741701



Photographie n° 5 - 09/12/2025 14:08:24 - 43.28556213661996 5.38257281741701



Photographie n° 6 - 09/12/2025 14:08:32 - 43.28556213661996 5.38257281741701



Photographie n° 7 - 09/12/2025 14:08:37 - 43.28588154716093 5.38253131614494



Photographie n° 13 - 09/12/2025 14:20:02 - 43.28553567880767 5.382749476340376



Photographie n° 14 - 09/12/2025 14:20:15 - 43.28556358232172 5.3825981395516145

➤ **CUISINE**

Nous constatons l'existence d'une cuisine équipée comprenant des plaques de cuisson, appareils de cuisson, hotte, évier, réfrigérateur, congélateur et espaces de rangement et stockage.

Des spots ainsi qu'un néon suspendu au plafond permettent d'éclairer la cuisine.

Les murs sont recouvert d'une peinture de couleur blanche et en partie carrelés à certains endroits.

Nous notons que le chauffage est assuré par un chauffe-eau situé en hauteur sur la droite, au fond de la cuisine.

Le sol est recouvert d'un revêtement en mauvais état général.

Une partie en hauteur dans la cuisine est aménagée comme un espace de rangement, et est accessible à l'aide d'une échelle.



Photographie n° 8 - 09/12/2025 14:09:05 - 43.28558066354174 5.382699204816652



Photographie n° 9 - 09/12/2025 14:09:08 - 43.28558066354174 5.382699204816652



Photographie n° 10 - 09/12/2025 14:09:19 - 43.28558066354174 5.382699204816652



Photographie n° 11 - 09/12/2025 14:09:22 - 43.28558066354174 5.382699204816652



Photographie n° 12 - 09/12/2025 14:09:30 - 43.2855187168178 5.38257714216748



Photographie n° 15 - 09/12/2025 14:09:52 - 43.285565319221675 5.382591422751811



Photographie n° 16 - 09/12/2025 14:09:55 - 43.285565319221675 5.382591422751811



Photographie n° 17 - 09/12/2025 14:10:28 - 43.285565319221675 5.382591422751811



Photographie n° 18 - 09/12/2025 14:10:37 - 43.28554705279101 5.38234653844295



Photographie n° 19 - 09/12/2025 14:10:42 - 43.28557619345521 5.38261188572547



Photographie n° 20 - 09/12/2025 14:10:52 - 43.28557619345521 5.38261188572547



Photographie n° 21 - 09/12/2025 14:10:55 - 43.28557619345521 5.38261188572547



Photographie n° 22 - 09/12/2025 14:22:17 - 43.28546503659181 5.38261682584691

> WC

Nous observons un sol en carrelage de teinte claire.

Nous constatons des murs à teinte claire homogène, revêtus d'une peinture blanche, avec des liaisons d'angles et des encadrements présentant des finitions régulières.

Nous notons un plafond de teinte claire, d'aspect uniforme, équipé d'un spot encastré affleurant.

Nous constatons que les toilettes sont fermées par une porte située juste après le petit couloir où se trouve le lavabo.

Nous relevons la présence d'un interrupteur mural apparent.

Nous constatons la présence d'une VMC dans les toilettes.

Le WC, comprenant cuvette et abattant, est apparent.

Il est noté que la partie lavabo se situe avant l'accès aux toilettes. Le lavabo et sa robinetterie présentent des surfaces homogènes, avec des jonctions continues sur les zones observées.



Photographie n° 23 - 09/12/2025 14:11:59 - 43.28557657218102 5.382567235223112



Photographie n° 24 - 09/12/2025 14:12:07 - 43.28557657218102 5.382567235223112



Photographie n° 25 - 09/12/2025 14:12:12 - 43.28557657218102 5.382567235223112



Photographie n° 26 - 09/12/2025 14:12:19 - 43.28557657218102 5.382567235223112



Photographie n° 27 - 09/12/2025 14:12:33 - 43.28557657218102 5.382567235223112

➤ **DEVANTURE DU LOCAL**

La devanture du local de restauration rapide présente une façade de couleur bordeaux, sur laquelle est inscrit en grand, dans une typographie cursive blanche : [REDACTED], accompagné de la mention [REDACTED] en lettres plus petites.

Nous notons l'existence d'une terrasse extérieure, l'entrée du local est surélevée par une marche carrelée.

La terrasse extérieure présente un sol recouvert de pavés.

La devanture est équipée d'une tente.

Nous notons que la porte d'entrée est composée de deux battants vitrés.



Photographie n° 28 - 09/12/2025 14:18:16 - 43.28556561882008 5.382573141867696



Photographie n° 29 - 09/12/2025 14:18:20 - 43.28556561882008 5.382573141867696



Photographie n° 30 - 09/12/2025 14:18:25 - 43.28556561882008 5.382573141867696

Le chauffage électrique est visible dans la salle de restauration.

Le chauffe-eau est positionné dans l'espace cuisine.

La superficie du bien est détaillée dans le rapport de métrage annexé au présent.

Nous poursuivons nos opérations dans le local commercial situé à gauche du [REDACTED], le salon de beauté dont l'enseigne est [REDACTED]

LOCAL COMMERCIAL [REDACTED]

Nous déclinons nos noms prénoms qualité ainsi que l'objet de notre présence ainsi que celle des personnes qui nous accompagnent à la personne rencontrée. Celle-ci nous déclare être Madame [REDACTED] locataire, et nous autorise l'accès au bien loué.

Conditions d'occupation, identité des occupants et mentions des droits dont ils se prévalent :

Le local est actuellement occupé par Madame [REDACTED], qui nous indique payer un loyer de 7615.09 euros par mois, et 40 euros de charges mensuelles. Madame [REDACTED] est dans l'impossibilité de nous produire son contrat de bail.

Le local est composé d'une entrée avec espace d'attente et onglerie, d'un couloir donnant accès à la salle de soin, la réserve et le cabinet de toilette.

Description du local :

➤ DEVANTURE DU LOCAL

La devanture du salon de beauté présente une façade moderne, dominée par un habillage noir mat.

Au centre de cet habillage se trouve un logo circulaire portant le nom [REDACTED] entouré d'un motif décoratif.

A gauche de la porte d'entrée, nous notons l'existence d'une vitrine.

Devant le local, le sol est recouvert de pavés. Une marche carrelée permet d'accéder au local.



Photographie n° 31 - 09/12/2025 14:28:03 - 43.28561976149322 5.382579657923573

➤ **ESPACE ATTENTE ET ONGLERIE**

La porte d'entrée du local et la vitrine donnent sur la rue Louis Maurel.

En pénétrant dans le local, nous notons l'existence d'une salle d'attente et onglerie.

Le sol est recouvert de marbre. Les plinthes sont apparentes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Des cloisons sont visibles et délimitent une salle de soin, et une réserve.

Nous notons que le plafond est recouvert de peinture. Des dalles lumineuses et éléments d'éclairage affleurants sont intégrés au plafond.

Depuis la salle d'attente nous notons l'existence d'un couloir desservant la salle de soin, la réserve, et le cabinet de toilette.

Le sol est recouvert de marbre dans le couloir.



Photographie n° 32 - 09/12/2025 14:29:22 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 33 - 09/12/2025 14:29:32 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 34 - 09/12/2025 14:29:42 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 35 - 09/12/2025 14:30:01 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 36 - 09/12/2025 14:30:11 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 37 - 09/12/2025 14:30:19 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 38 - 09/12/2025 14:30:29 - 43.28560406081218 5.382596969667419



Photographie n° 39 - 09/12/2025 14:31:32 - 43.285586420401344 5.3825652444423895



Photographie n° 40 - 09/12/2025 14:36:18 - 43.285595112008394 5.382564635831067



Photographie n° 41 - 09/12/2025 14:36:30 - 43.285595112008394 5.382564635831067

➤ **RESERVE**

Nous constatons un sol en parquet de teinte foncée, présentant un aspect lisse et uniforme.

Nous notons des murs aux teintes contrastées, blanc et beige.

Nous constatons un plafond de teinte blanche, avec une corniche moulurée périphérique. Un spot encastré

ainsi qu'une dalle lumineuse sont visibles au plafond.

Nous notons la présence d'une fenêtre de petite dimension, en partie haute du mur, encastrée dans un renforcement. Elle comporte un vitrage translucide et est équipée de barreaux orientés vers l'extérieur.

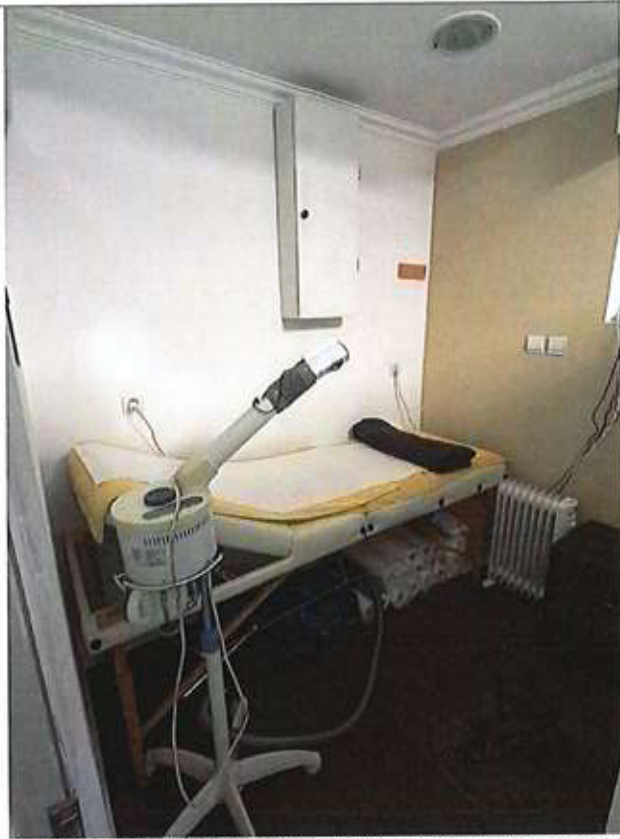
La cloison entre la salle de réserve et la salle de soin ne va pas jusqu'au plafond.

La porte d'accès à la salle de réserve est vitrée.

Nous constatons la présence d'une unité intérieure de climatisation implantée en partie haute du mur.



Photographie n° 42 - 09/12/2025 14:32:20 - 43.28551572497465 5.382614564930767



Photographie n° 43 - 09/12/2025 14:32:27 - 43.28551572497465 5.382614564930767



Photographie n° 44 - 09/12/2025 14:32:32 - 43.28551572497465 5.382614564930767



Photographie n° 45 - 09/12/2025 14:32:41 - 43.285561141247776 5.3825855118479815



Photographie n° 46 - 09/12/2025 14:32:49 - 43.285561141247776 5.3825855118479815



Photographie n° 47 - 09/12/2025 14:39:15 - 43.285540240344595 5.3825647353717

> WC

Nous notons la présence d'une porte capitonnée, recouverte d'un habillage rembourré de couleur crème.

Nous constatons un sol revêtu d'un carrelage à motifs marbrés gris clair, présentant une surface plane et régulière.

Nous constatons que les parois murales sont revêtues en partie basse d'un carrelage blanc, disposé en poses horizontales régulières.

Nous notons qu'en partie haute, au-dessus de la zone carrelée, les murs sont peints en blanc, avec une surface lisse et homogène.

Le plafond est peint de teinte claire et d'aspect homogène.

Nous constatons la présence d'un WC suspendu, muni d'un abattant de couleur noire et d'un mécanisme de chasse d'eau encastré dans le mur carrelé.

Au-dessus du mécanisme, nous notons l'existence d'une niche murale.

Nous constatons qu'à l'intérieur de la pièce se trouve un petit lavabo suspendu, muni d'un mitigeur chromé.

Sous celui-ci, nous observons un caisson noir.

Nous notons un miroir rectangulaire disposé au-dessus du lavabo.



Photographie n° 48 - 09/12/2025 14:33:28 - 43.28555036585893 5.382578858965743



Photographie n° 49 - 09/12/2025 14:33:38 - 43.28563798326244 5.382547431142875



Photographie n° 50 - 09/12/2025 14:33:43 - 43.28563798326244 5.382547431142875



Photographie n° 51 - 09/12/2025 14:33:46 - 43.28563798326244 5.382547431142875



Photographie n° 52 - 09/12/2025 14:33:55 - 43.28561384698274 5.382693405202358



Photographie n° 53 - 09/12/2025 14:34:07 - 43.28560172516119 5.382530502157235



Photographie n° 54 - 09/12/2025 14:34:15 - 43.28560172516119 5.382530502157235



Photographie n° 55 - 09/12/2025 14:34:22 - 43.285525497741865 5.382596273809059

➤ **SALLE DE SOIN**

Nous constatons que le sol est revêtu d'un carrelage à motifs marbrés gris et blancs, présentant une surface plane et régulière.

Nous notons la présence d'une cloison intérieure de teinte métallique argentée, constituée de panneaux lisses et opaques. L'ensemble des cloisons de cette salle de soin ne vont pas jusqu'au plafond.

Nous constatons que l'accès à la salle de soin se fait par une porte blanche, à battant, équipée d'une poignée blanche.

Nous constatons que le plafond est peint. Les dalles lumineuses de la salle d'attente et du couloir permettent d'éclairer l'espace soin.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur claire.



Photographie n° 56 - 09/12/2025 14:35:20 - 43.2855821450231 5.382607892030507



Photographie n° 57 - 09/12/2025 14:35:27 - 43.2855821450231 5.382607892030507



Photographie n° 58 - 09/12/2025 14:35:32 - 43.2855821450231 5.382607892030507



Photographie n° 59 - 09/12/2025 14:35:39 - 43.2855821450231 5.382607892030507



Photographie n° 60 - 09/12/2025 14:35:47 - 43.2855821450231 5.382607892030507

Nous notons que le local est chauffé et climatisé à l'aide d'un bloc de climatisation situé dans la salle de réserve. Selon les déclarations de la locataire, cet appareil aurait été installé il y a une quinzaine d'années.

Madame [REDACTED] nous déclare que le chauffe-eau situé dans les toilettes ne fonctionne plus.

Nous poursuivons nos opérations dans le local commercial [REDACTED], restaurant.

LOCAL COMMERCIAL

Nous déclinons nos noms prénoms qualité ainsi que l'objet de notre présence ainsi que celle des personnes qui nous accompagnent à la personne rencontrée. Celle-ci nous déclare être Madame locataire, et nous autorise l'accès au bien loué.

Conditions d'occupation, identité des occupants et mentions des droits dont ils se prévalent :

Le local est actuellement occupé par Madame qui nous indique payer un loyer d'environ 700 euros par mois, charges comprises. Madame est dans l'impossibilité de nous produire son contrat de bail.

Le local est composé d'une salle de restauration, la cuisine est ouverte sur la salle de restauration. Le local comprend un cabinet de toilette ainsi qu'une cave en sous-sol.

Description :



DEVANTURE DU LOCAL

Nous constatons une devanture de commerce présentant une façade peinte de motifs décoratifs à dominante noire, blanche et dorée. Les murs sont ornés de larges motifs floraux stylisés, réalisés en peinture murale, disposés autour de l'entrée.

En partie supérieure de la façade, nous notons un bandeau noir comportant l'inscription « bao – Traditional Vietnamese Food ».

L'accès au local s'effectue par une porte vitrée centrée en façade, encadrée par une structure décorative en bois surmontée d'un auvent végétalisé composé de branchages, feuillages et éléments suspendus.

Nous constatons également qu'une unité extérieure de climatisation est installée en partie haute de la façade, à droite de l'entrée, avec son câblage et ses conduits visibles le long du mur.



Photographie n° 68 - 09/12/2025 14:56:03 - 43.28542217516103 5.382638186088623



Photographie n° 69 - 09/12/2025 14:56:16 - 43.28542217516103 5.382638186088623

➤ SALLE DE RESTAURATION

Nous constatons que le sol est recouvert de parquet.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur sombre.

L'éclairage de la pièce est assuré par des luminaires suspendus.

Nous notons que la porte d'entrée est vitrée, un rideau métallique destiné à la fermeture du local est présent.

La façade comporte une baie vitrée formant la devanture.

Nous constatons la présence d'une climatisation dans la salle de restauration, en partie haute de mur.

La cuisine entièrement équipée est ouverte sur la salle de restauration.





Photographie n° 62 - 09/12/2025 14:55:11 - 43.285495800600344 5.382677801177104



Photographie n° 63 - 09/12/2025 14:55:19 - 43.285495800600344 5.382677801177104



Photographie n° 64 - 09/12/2025 14:55:25 - 43.285495800600344 5.382677801177104



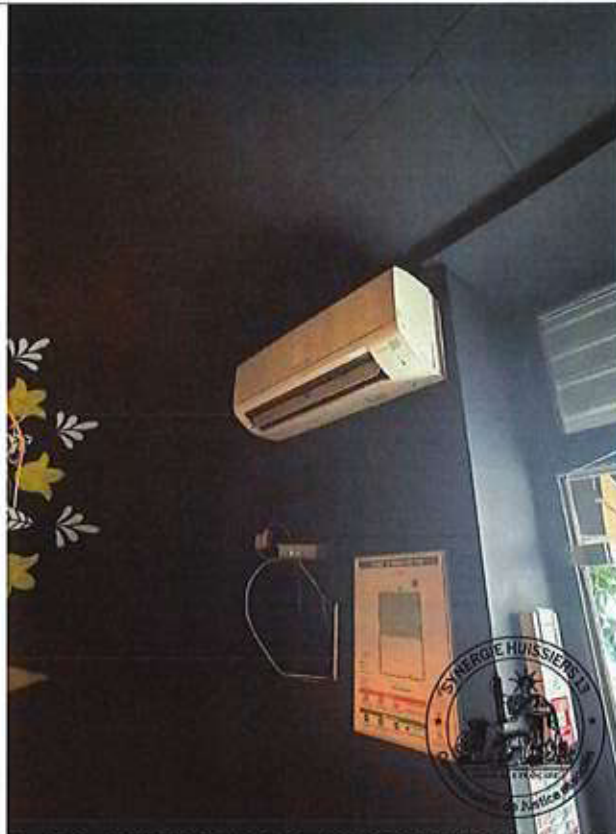
Photographie n° 65 - 09/12/2025 14:55:29 - 43.28538126918472 5.3826768680039265



Photographie n° 66 - 09/12/2025 14:55:36 - 43.28538126918472 5.3826768680039265



Photographie n° 67 - 09/12/2025 14:55:40 - 43.28538126918472 5.3826768680039265



Photographie n° 70 - 09/12/2025 14:56:39 - 43.28542217516103 5.382638186088623



Photographie n° 71 - 09/12/2025 14:56:51 - 43.28542217516103 5.382638186088623



Photographie n° 72 - 09/12/2025 14:57:06 - 43.285521006290665 5.382595005598577



Photographie n° 73 - 09/12/2025 14:57:31 - 43.285479191910376 5.3826306988089465



Photographie n° 74 - 09/12/2025 14:57:36 - 43.285479191910376 5.3826306988089465

➤ WC

Nous constatons un cabinet de toilette présentant des parois latérales et un plafond de teinte noire.

Les murs sont recouverts d'un revêtement sombre à texture apparente, en partie basse les murs sont carrelés.

L'éclairage provient d'un plafonnier rectangulaire à grille, diffusant une lumière blanche intense.

Nous notons la présence, en fond de pièce, d'un WC à cuvette et abattant blancs.

Au-dessus du WC est installé un chauffe-eau vertical de couleur blanche, fixé en hauteur, avec ses canalisations et raccords visibles en apparent.

Sur le côté gauche, nous relevons un petit lave-mains blanc monté sur un meuble, équipé d'un mitigeur chromé. Au-dessus, un miroir rectangulaire est fixé au mur.

Le sol est constitué d'un revêtement clair, parquet en lames.

La porte d'accès aux toilettes comporte un miroir sur sa face intérieure.



Photographie n° 75 - 09/12/2025 14:58:18 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 76 - 09/12/2025 14:58:21 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 77 - 09/12/2025 14:58:29 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 78 - 09/12/2025 14:58:35 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 79 - 09/12/2025 14:58:39 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 80 - 09/12/2025 14:58:54 - 43.28553371547001 5.382706433656354



Photographie n° 81 - 09/12/2025 15:06:08 - 43.28552871040933 5.3827097598065

➤ **CAVE**

L'accès à la cave se fait par un petit dégagement éclairé, dont les parois sont de teinte claire avec des zones dégradées, certaines portions de murs laissent apparaître la maçonnerie en briques, l'enduit étant manquant, détérioré à plusieurs endroits.

Plusieurs marches sont visibles dans cet espace de dégagement. Le sol est d'aspect minéral.

Pour accéder à la cave nous empruntons une descente d'escalier, constitué de marches en matériau minéral, à l'aspect ancien et irrégulier, présentant des traces d'usure et des salissures visibles. Les marches sont étroites et raides.

Nous notons que les parois latérales et le plafond sont recouverts d'un enduit de teinte claire, avec des zones dégradées, à l'état brut. Plusieurs irrégularités sont visibles au niveau des murs, des pierres sont apparentes en face de l'accès à la cave.

En partie basse de l'escalier, nous relevons la présence d'un extincteur fixé contre le mur droit.

Le sol présente un revêtement brut, rugueux, détérioré, avec variations de teintes.

En bas des escaliers, l'espace cave présente des parois et une voûte en maçonnerie ancienne, de teinte claire, avec de nombreuses traces d'usure, d'effritement, d'humidité et de décollement d'enduit. La voûte est irrégulière, avec des aspérités visibles sur toute sa surface.

Le sol est constitué d'un revêtement brut, marqué par des zones dégradées.

Nous constatons qu'aucun éclairage n'est présent dans la partie située en sous-sol.

L'espace cave est occupé par de nombreux cartons, et divers stockages apparents.

Nous notons qu'en fond de cave, une ouverture est visible, celle-ci donne sur l'extérieur et se présente comme une brèche.



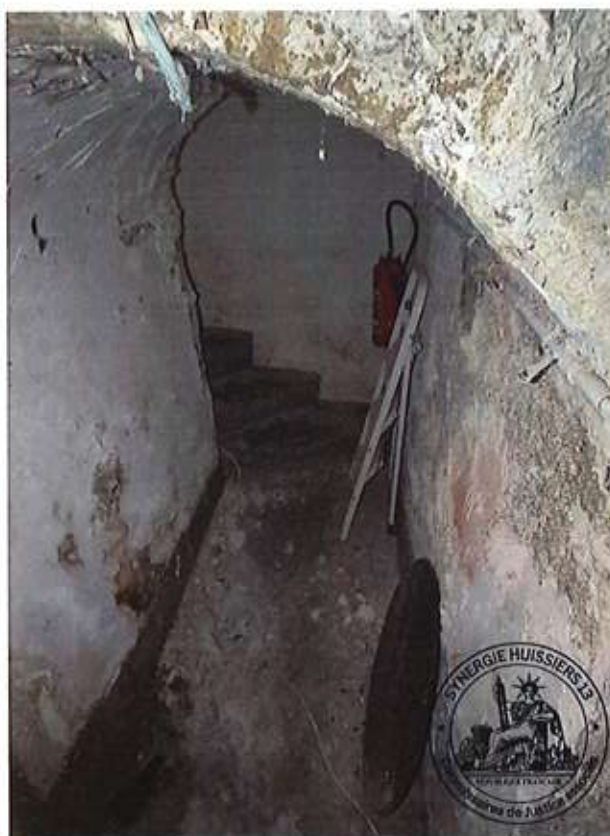
Photographie n° 82 - 09/12/2025 14:59:35 - 43.28557832950013 5.382718606937599



Photographie n° 83 - 09/12/2025 14:59:44 - 43.28557832950013 5.382718606937599



Photographie n° 84 - 09/12/2025 14:59:52 - 43.285569313820304 5.3826846122449306



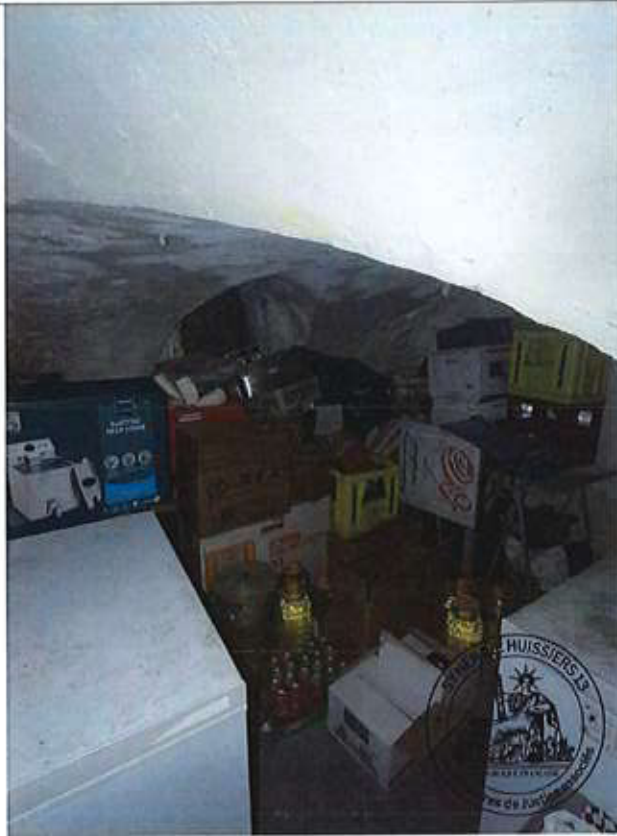
Photographie n° 85 - 09/12/2025 15:00:14 - 43.285569313820304 5.3826846122449306



Photographie n° 86 - 09/12/2025 15:00:22 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 87 - 09/12/2025 15:00:28 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 88 - 09/12/2025 15:00:35 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 89 - 09/12/2025 15:00:39 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 90 - 09/12/2025 15:00:42 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 91 - 09/12/2025 15:00:50 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 92 - 09/12/2025 15:00:54 - 43.28549953795847 5.382586623665389



Photographie n° 93 - 09/12/2025 15:00:57 - 43.28549953795847 5.382586623665389

La superficie du bien est détaillée dans le rapport de métrage annexé au présent.

Le chauffe-eau est installé dans le cabinet de toilette, et le chauffage ainsi que la climatisation sont assurés par un bloc de climatisation situé dans la salle de restauration.

Nous poursuivons nos opérations dans l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble.

APPARTEMENT DEUXIEME ETAGE

Nous toquons à la porte de l'appartement. Un homme nous ouvre. Nous lui déclarons nos nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de notre présence, de même que l'identité des personnes qui nous accompagnent.

Nous lui donnons lecture de l'ordonnance sur requête nous autorisant à pénétrer dans l'appartement et à procéder aux opérations.

L'intéressé nous déclare être Monsieur [REDACTED] locataire des lieux, et nous autorise à pénétrer dans l'appartement.

Conditions d'occupation, identité des occupants et mentions des droits dont ils se prévalent :

L'appartement est actuellement occupé par Monsieur [REDACTED] sa femme et leurs trois enfants de 15, 12 et 5 ans. Monsieur [REDACTED] nous déclare payer un loyer mensuel de 520 euros, hors charges. Monsieur [REDACTED] est dans l'impossibilité de nous produire son contrat de bail.

L'appartement est composé d'un couloir d'entrée desservant une salle d'eau, un salon, une cuisine, une chambre.

Description :

➤ SALON

L'ensemble de la pièce est très encombré.

Le sol est recouvert de tommettes de teinte cuivrée. Nous notons l'existence d'un plafond à lames.

Un luminaire central suspendu permet d'éclairer la pièce.

Deux fenêtres double battants donnent sur l'extérieur, sur la rue Louis Maurel.

Les murs sont recouverts de peinture, et tapisserie.



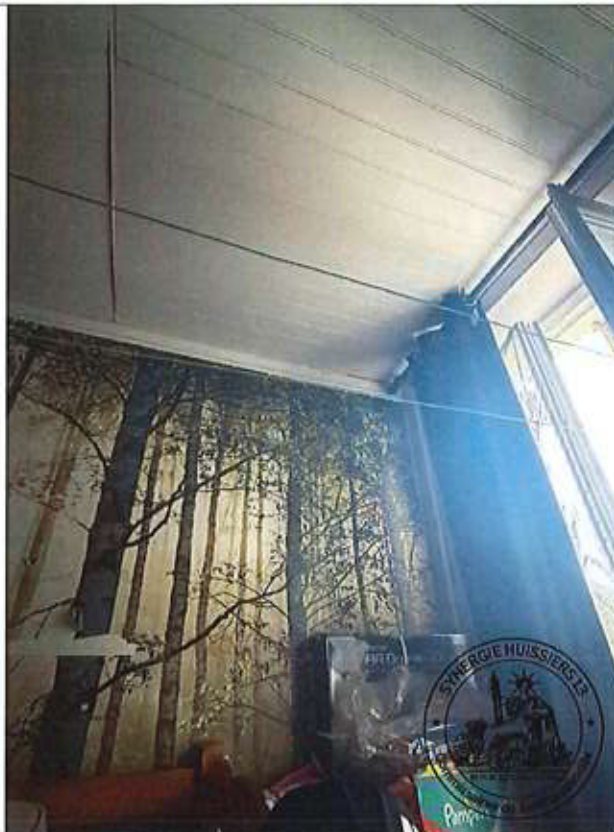
Photographie n° 95 - 09/12/2025 15:20:40 - 43.285637722874505 5.382471580485141



Photographie n° 96 - 09/12/2025 15:20:46 - 43.28584657214669 5.382050401150577



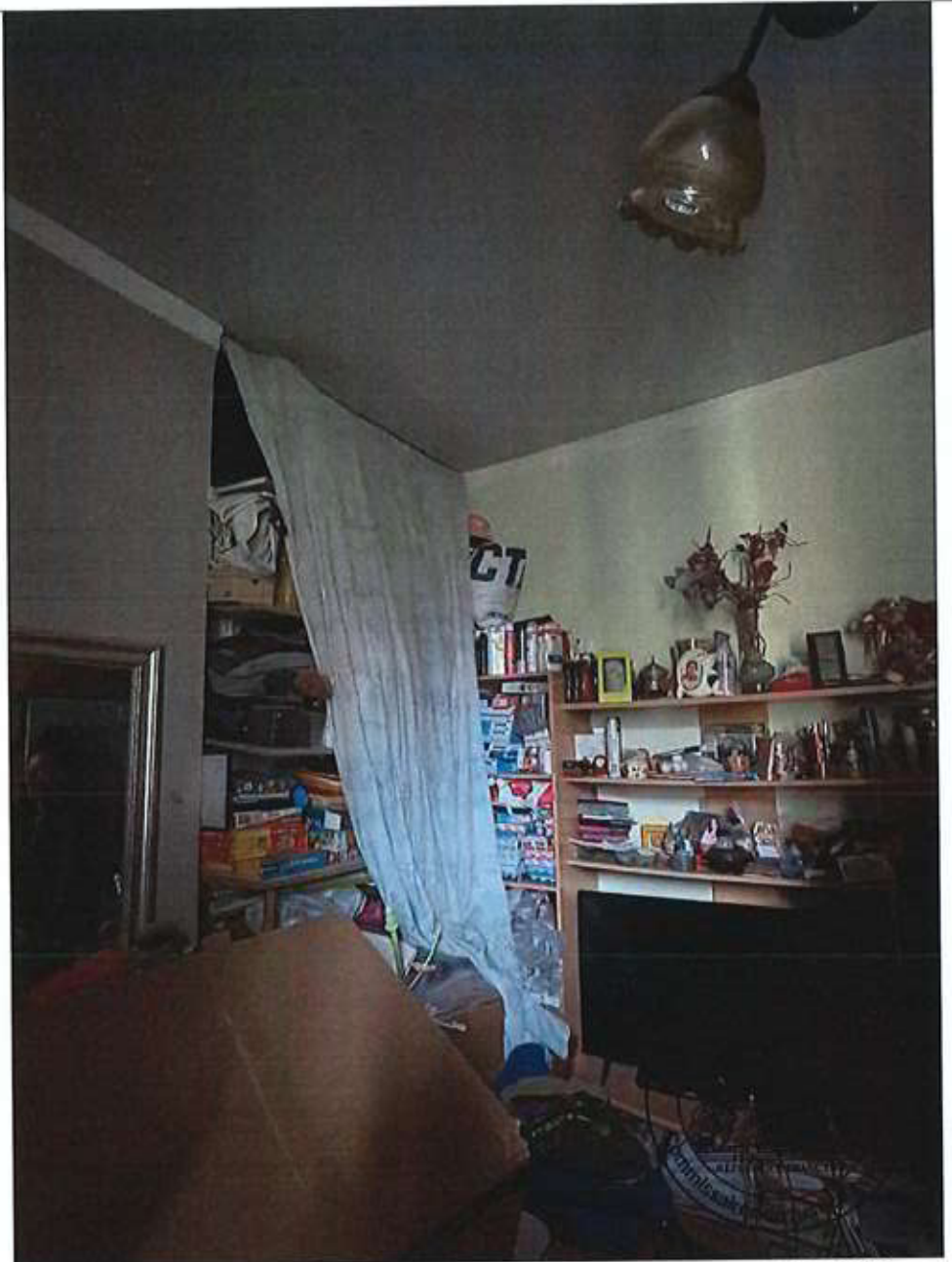
Photographie n° 97 - 09/12/2025 15:20:56 - 43.28586828712706 5.382210224389058



Photographie n° 98 - 09/12/2025 15:21:04 - 43.28564807656254 5.382786452074359



Photographie n° 99 - 09/12/2025 15:21:09 - 43.28559379624204 5.3825997840054205



Photographie n° 100 - 09/12/2025 15:21:17 - 43.285605254835815 5.382652800322153

➤ **ENTREE**

L'accès à l'appartement se fait par une porte peinte, présentant un judas en partie centrale.

L'entrée de l'appartement est encombrée.

Le sol est recouvert de tommettes.

Les murs sont recouverts d'un revêtement de teinte claire.

Nous constatons que le plafond est constitué de lames de teinte blanche, plusieurs câbles électriques sont apparents.

L'entrée de l'appartement est éclairée par un luminaire suspendu.



Photographie n° 101 - 09/12/2025 15:22:28 - 43.285952348687246 5.382220003710193



Photographie n° 102 - 09/12/2025 15:22:43 - 43.28557176396256 5.382645350560247



Photographie n° 103 - 09/12/2025 15:23:09 - 43.28555472458439 5.382610346235284



Photographie n° 104 - 09/12/2025 15:23:15 - 43.28555472458439 5.382610346235284



Photographie n° 105 - 09/12/2025 15:23:18 - 43.28555472458439 5.382610346235284



Photographie n° 106 - 09/12/2025 15:23:26 - 43.28555472458439 5.382610346235284

➤ **SALLE D'EAU**

La pièce apparaît fortement encombrée.

Une porte en bois peint permet d'accéder à la salle d'eau.

Le sol est revêtu de carreaux de teinte grise.

En pénétrant dans la salle d'eau, nous constatons, sur la droite, un espace douche ; en fond de pièce, nous relevons la présence d'un WC ainsi qu'un chauffe-eau vertical fixé en hauteur.

Nous notons l'existence d'un meuble vasque de couleur claire, équipé d'un lavabo blanc à mitigeur chromé.

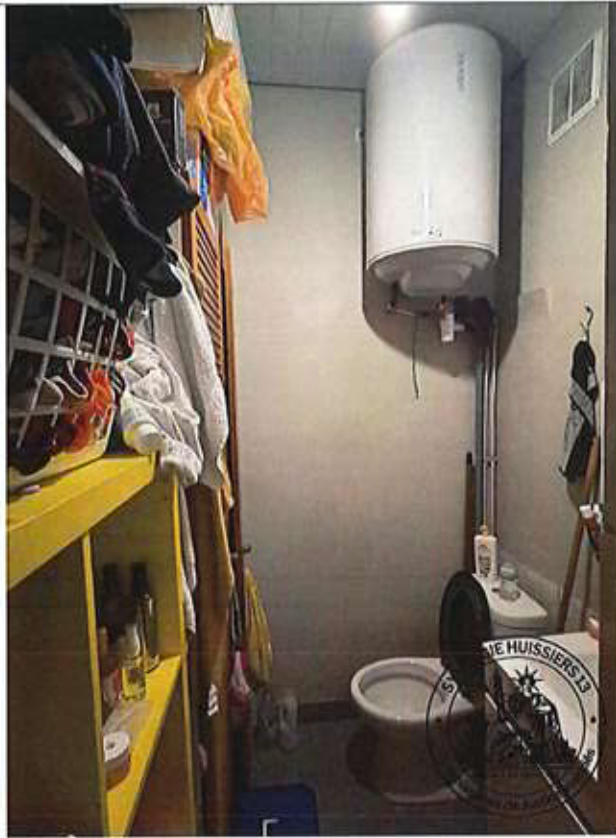
Les parois sont de teinte claire. Au niveau du meuble vasque, nous constatons qu'une portion du mur est carrelée en partie basse.

Un luminaire suspendu assure l'éclairage de la pièce.

Nous constatons que le plafond est constitué de lames de teinte blanche.



Photographie n° 107 - 09/12/2025 15:24:23 - 43.285573070940906 5.382627775890069



Photographie n° 108 - 09/12/2025 15:24:29 - 43.285573070940906 5.382627775890069



Photographie n° 109 - 09/12/2025 15:24:33 - 43.285573070940906 5.382627775890069



Photographie n° 110 - 09/12/2025 15:24:47 - 43.285573070940906 5.382627775890069



Photographie n° 111 - 09/12/2025 15:25:37 - 43.285572275706464 5.382609850663513



Photographie n° 112 - 09/12/2025 15:25:40 - 43.285572275706464 5.382609850663513



Photographie n° 113 - 09/12/2025 15:25:41 - 43.285572275706464 5.382609850663513



Photographie n° 114 - 09/12/2025 15:25:47 - 43.285572275706464 5.382609850663513



Photographie n° 115 - 09/12/2025 15:25:49 - 43.285572275706464 5.382609850663513

➤ **CHAMBRE**

La pièce apparaît fortement encombrée.

Le sol est recouvert de tommettes.

Nous constatons que le plafond est revêtu de lames de teinte blanche. Un luminaire suspendu est présent

en position centrale.

Une fenêtre double battants donne sur l'extérieur, et plus précisément sur la rue Saint Sébastien.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur claire.



Photographie n° 116 - 09/12/2025 15:26:45 - 43.28548216061462 5.3825607259259005



Photographie n° 117 - 09/12/2025 15:26:48 - 43.28542084456735 5.382659000492386



Photographie n° 118 - 09/12/2025 15:26:55 - 43.285485087229986 5.382532527110488



Photographie n° 119 - 09/12/2025 15:27:02 - 43.285485087229986 5.382532527110488



Photographie n° 120 - 09/12/2025 15:27:09 - 43.285485087229986 5.382532527110488



Photographie n° 121 - 09/12/2025 15:27:14 - 43.285485087229986 5.382532527110488



Photographie n° 122 - 09/12/2025 15:27:25 - 43.28541327072989 5.382409146226747

➤ **CUISINE**

La pièce apparaît fortement encombrée. Des zones demeurent largement masquées par des objets et appareils posés.

La cuisine est équipée notamment d'un four, d'un lave-linge, d'un évier, et d'une double vasque.

Le sol est recouvert de tommettes.

Nous constatons que le plafond est revêtu de lames de teinte blanche. Un luminaire suspendu est présent en position centrale.

Une fenêtre double battants donne sur l'extérieur, et plus précisément sur la rue Louis Maurel.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur claire.



Photographie n° 123 - 09/12/2025 15:28:58 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 124 - 09/12/2025 15:29:02 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 125 - 09/12/2025 15:29:05 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 126 - 09/12/2025 15:29:10 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 127 - 09/12/2025 15:29:17 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 128 - 09/12/2025 15:29:21 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 129 - 09/12/2025 15:29:25 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 130 - 09/12/2025 15:29:28 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 131 - 09/12/2025 15:29:33 - 43.28559908557918 5.382527244876326



Photographie n° 132 - 09/12/2025 15:29:39 - 43.28559908557918 5.382527244876326

➤ **COULOIR**

Dans l'entrée de l'appartement, un couloir dessert l'ensemble des pièces : la salle d'eau, le salon, la cuisine et la chambre.

Le sol est recouvert de tommettes.

L'ensemble du couloir est encombré de multiples objets, meubles.

Le compteur électrique de l'appartement se trouve en hauteur, au niveau de ce couloir.

Les murs sont recouverts d'un revêtement de teinte claire.

Le plafond est constitué de lames de teinte blanche.

Un luminaire suspendu assure l'éclairage du couloir.



Photographie n° 133 - 09/12/2025 15:32:14 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 134 - 09/12/2025 15:32:21 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 135 - 09/12/2025 15:32:27 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 136 - 09/12/2025 15:32:35 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 137 - 09/12/2025 15:32:35 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 138 - 09/12/2025 15:32:39 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 139 - 09/12/2025 15:32:44 - 43.28554593967818 5.382594333274838



Photographie n° 140 - 09/12/2025 15:46:47 - 43.285577301239535 5.382644508523018



Photographie n° 141 - 09/12/2025 15:47:04 - 43.285577301239535 5.382644508523018

La superficie du bien est détaillée dans le rapport de métrage annexé au présent.

Nous terminons nos opérations à 16h00.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal descriptif des lieux avec 141 photographies, auquel sont joints le rapport sur les diagnostics précités, l'état de superficie, et l'état de risque naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, transmis par la mairie de Marseille.

Maître Eva GOURAND

