

Deux Offices**SCP CHANIOLLEAU Frédéric – SINIBALDI Sylvain**  
*Commissaires de Justice Associés*Marseille

25/27 rue Breteuil  
Bp 227  
13178 Marseille Cedex 20  
04 91 54 19 71  
etude-marseille@cs-huissiers.fr

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
ET LE DOUZE DECEMBRE

Saint-Cyr-Sur-Mer

28 rue de la République  
83270 Saint-Cyr-Sur-Mer  
04 94 90 00 80  
etude-var@cs-huissiers.fr

www.cs-huissiers.fr

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété ARENC NOUVELLE sise Rue Nouvelle / Traverse du Moulin de la Vilette 13003 Marseille, représentée par son syndic en exercice, la SAS GESPAC IMMOBILIER, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 810 100 149, dont le siège social est à Marseille (13008), 95 rue Borda, prise en la personne de son Président en exercice,

EN VERTU :

D'un jugement de référé réputé contradictoire en premier ressort rendu par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Marseille le 19 octobre 2022 signifié le 7 Février 2023 et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 9 Février 2024 et du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 13/11/2024,

Déférant à cette réquisition :

*Je, Maître SINIBALDI Sylvain, huissier de justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle CHANIOLLEAU Frédéric et SINIBALDI Sylvain, titulaire d'un office à Marseille 13006, 25/27 rue Breteuil et d'un office à Saint-Cyr-Sur-Mer, 28 rue de la République,*

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante :

69 Traverse du moulin de la Villette à (13003) MARSEILLE  
Lot n°51 ; un appartement de type 3 situé dans l'immeuble 4, troisième étage gauche, composé d'un séjour, deux chambres, cuisine, water-closet, salle d'eau et la cave n°7 située au sous-sol dudit immeuble avec les 150/10 000<sup>e</sup> indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Lot n°58 : un emplacement de garage portant le n°5 situé bloc B, immeuble 5 avec les 36/10 000<sup>e</sup> indivis des parties communes générales.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

La SCI HA IMMO dont le siège social est sis à (13002) MARSEILLE, 12 Boulevard de Dunkerque représenté par son gérant en exercice,

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 07/02/2023.

Là étant et en présence de Monsieur Julien LEMOIGN, en qualité de professionnel qualifié, Monsieur De Sapiro, serrurier et Monsieur EL MANSOURI Houari, locataire.

J'ai procédé aux constatations suivantes.

Sur place, je rencontre Monsieur EL MANSOURI Houari qui m'indique être locataire depuis fin 2021 et payer un loyer de 650 euros charges comprises. Il me précise être à jour de ses règlements. Son numéro de téléphone est le 0773936319. Mes constatations sont effectuées en sa présence et avec son autorisation.

L'appartement est composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, un WC et une salle d'eau. Dans l'entrée, je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien sale, les murs et le plafond sont blancs en état d'usage. Je constate la présence de fissurations et je constate également que la peinture cloque.

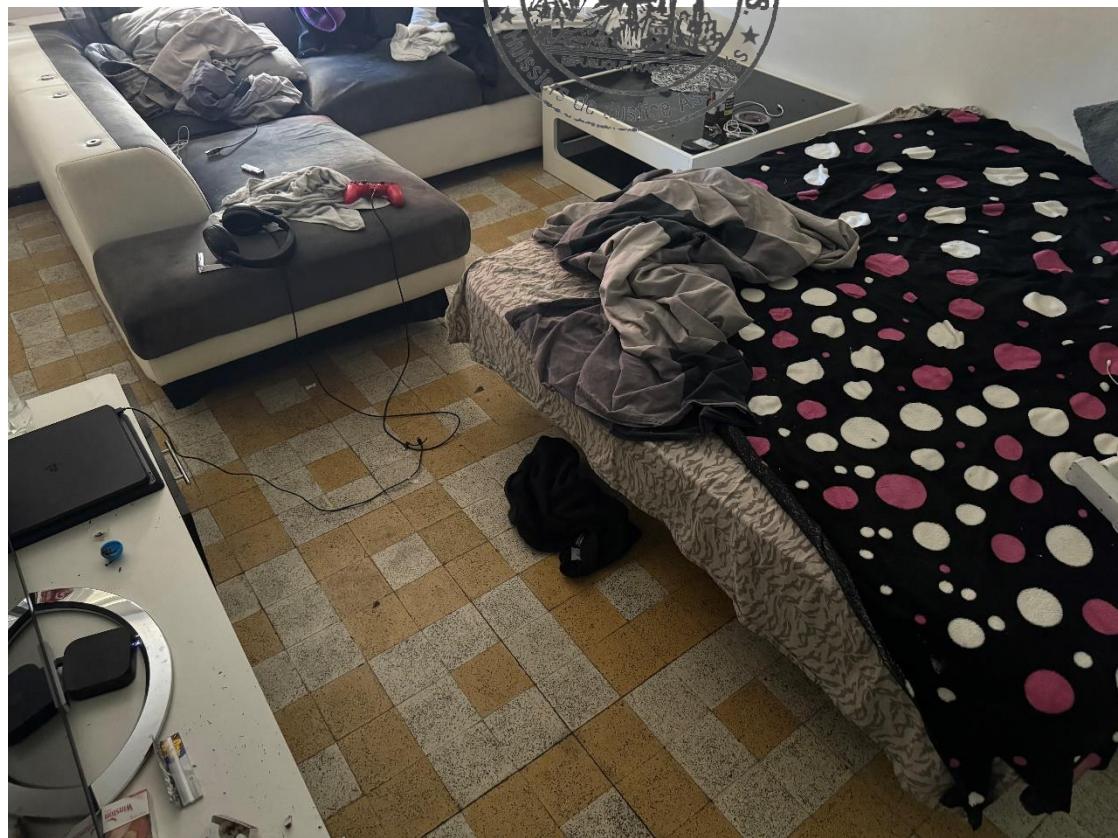
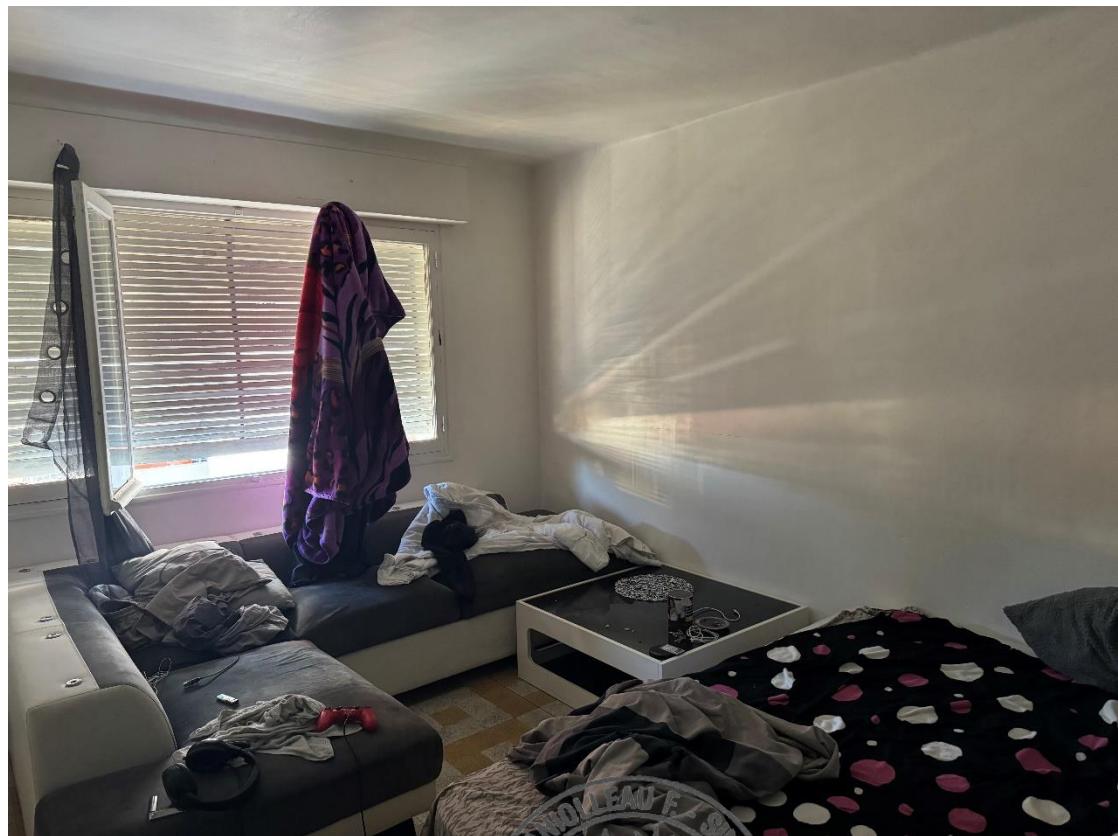


Je constate la présence d'un chauffage ancien dans l'entrée ainsi que des étagères. Le locataire me précise que ce chauffage n'est pas fonctionnel.

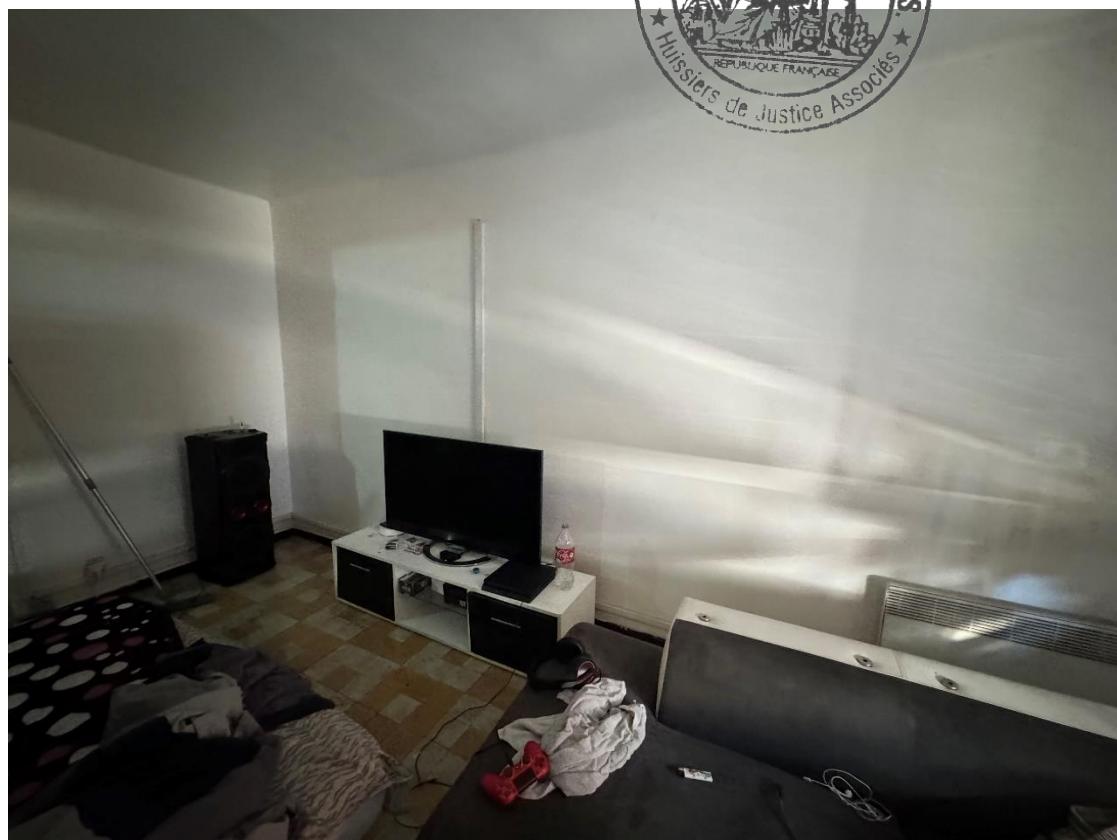


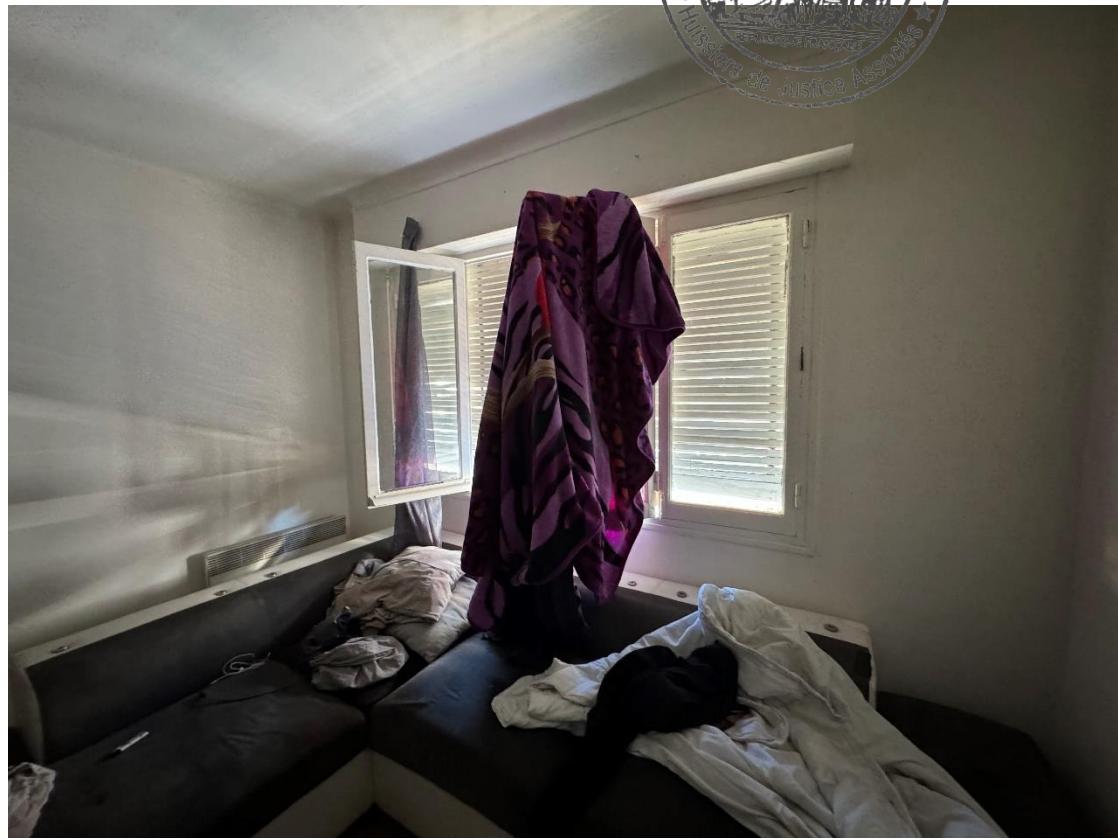
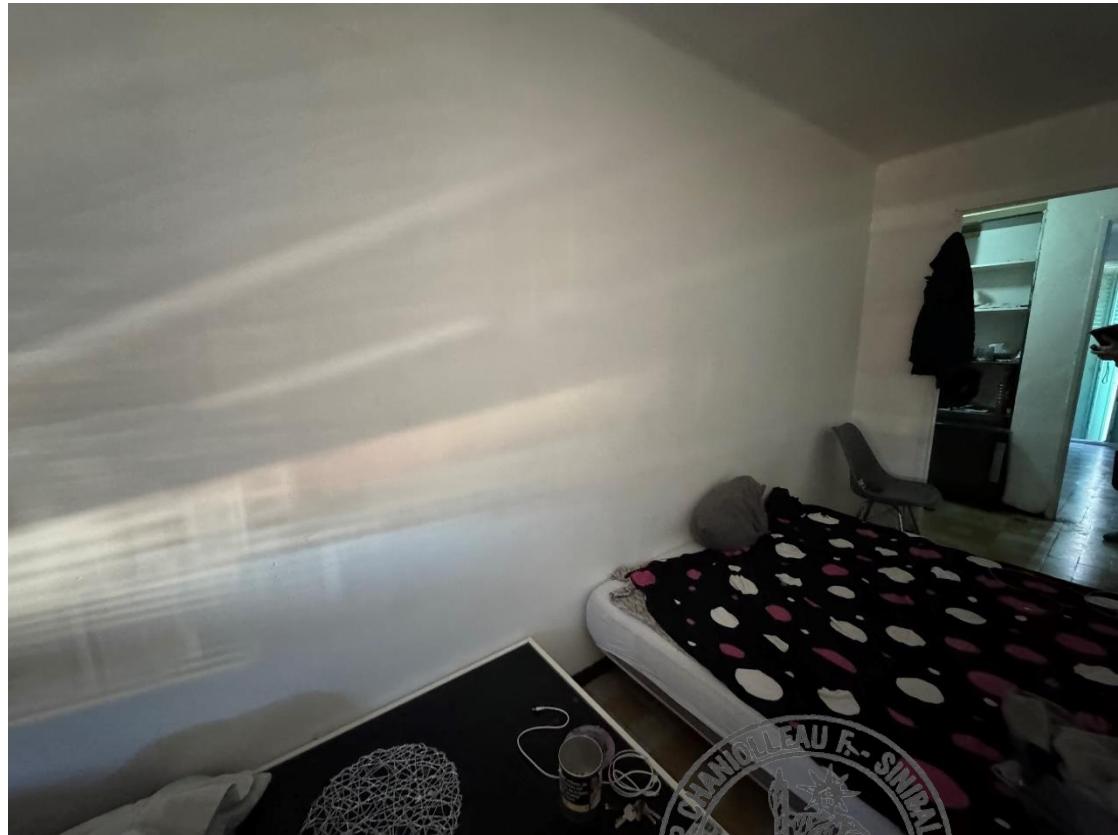


Dans le séjour, je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état, les murs et le plafond sont blancs en état d'usage.

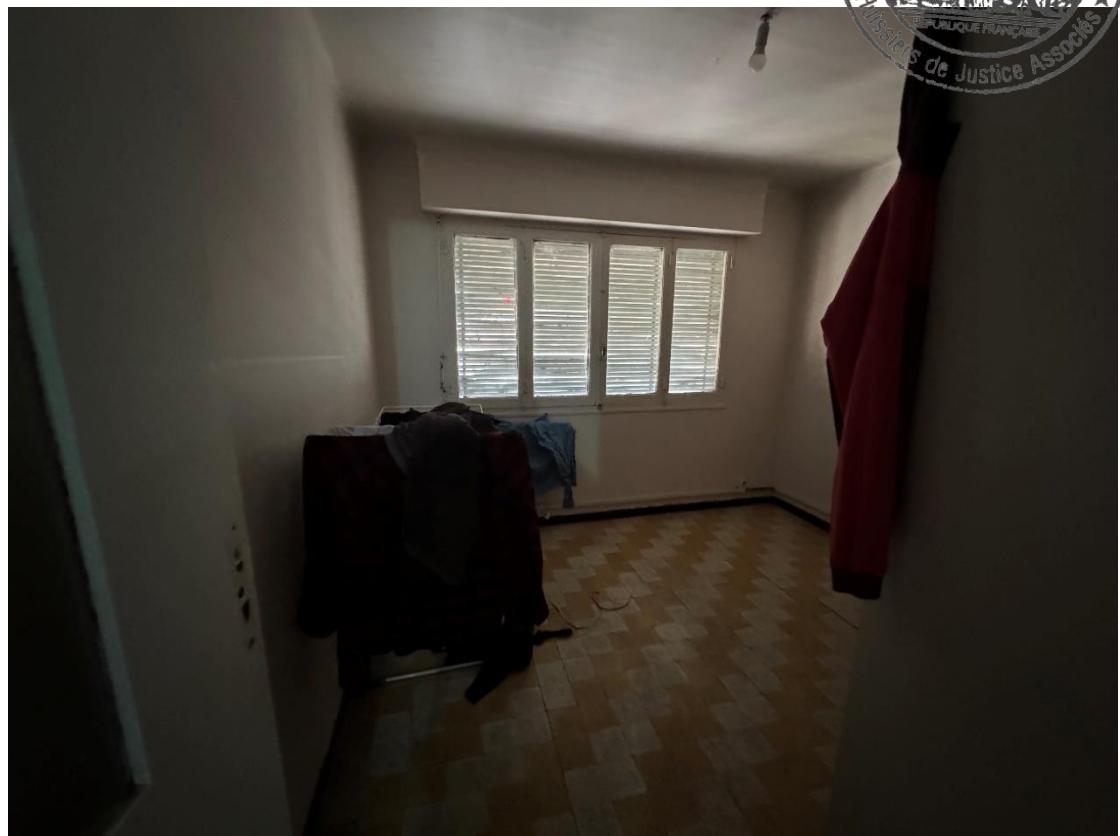


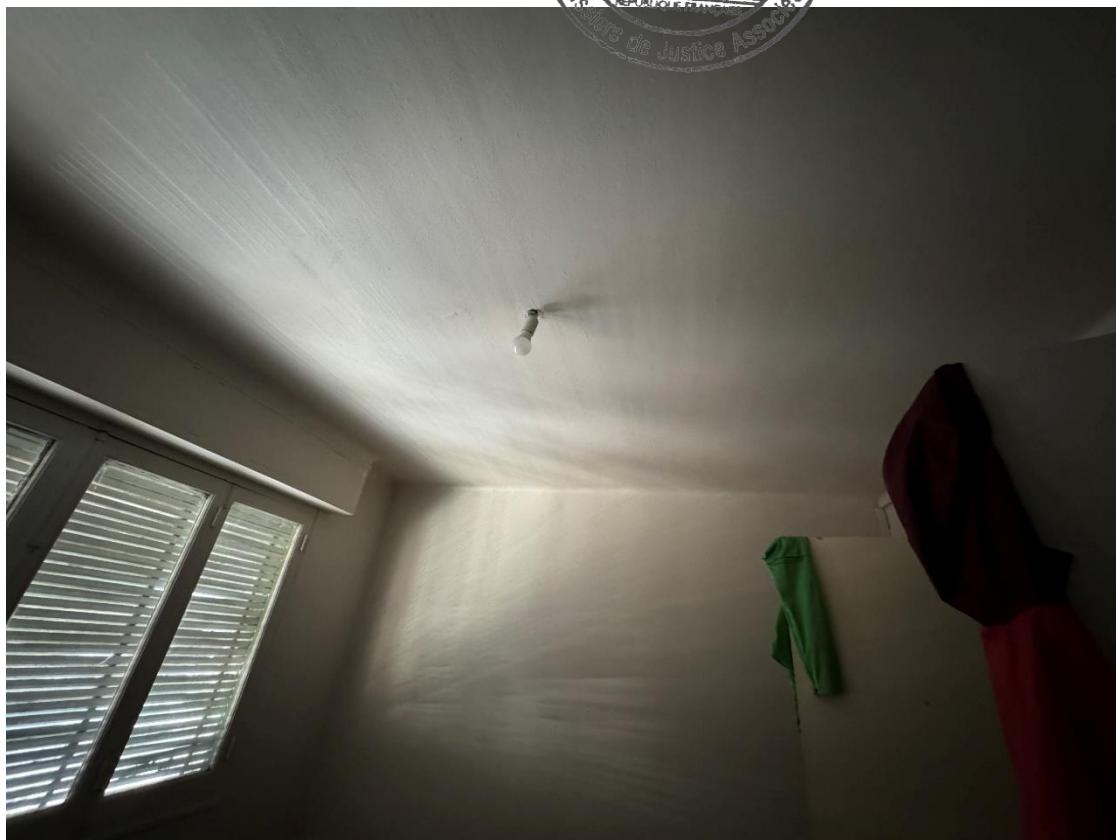
Je constate la présence d'un point lumineux au plafond. Les fenêtres avec volets en bois, manuels, sont en état d'usage et sont en simple vitrage.





Dans la première chambre, je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état, les murs et le plafond sont blancs en état d'usage. Je constate la présence d'une fenêtres simple vitrage avec volets en bois, manuels, en état d'usage. Je constate la présence d'un placard et d'un point lumineux au plafond.







Dans la deuxième chambre, mes constatations sont difficiles à effectuer car le luminaire ne fonctionne pas. Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état, les murs et le plafond sont blancs en état d'usage. Je constate la présence d'une fenêtre simple vitrage avec volets en bois, manuels, en état d'usage. Je constate la présence d'un espace buanderie et d'un placard.







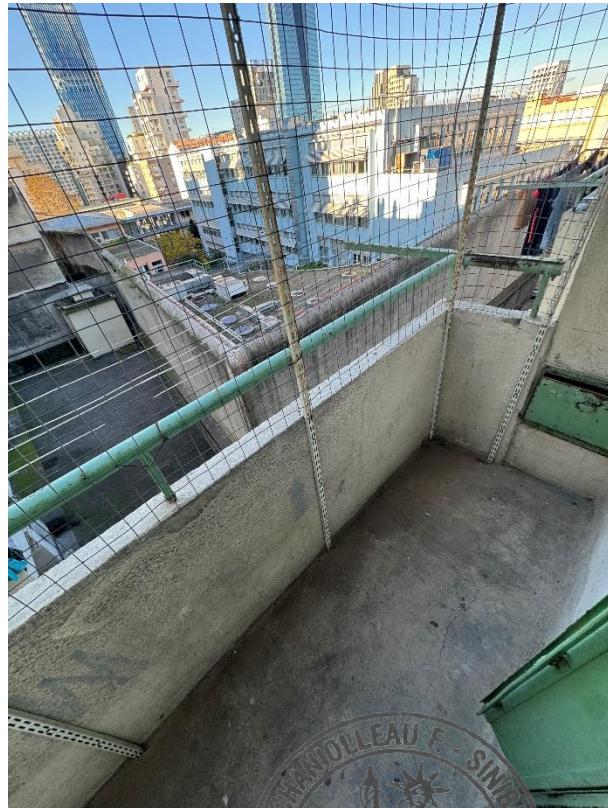
Dans la cuisine, je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état. Les murs et les plafonds sont blancs en état d'usage. La cuisine n'est pas équipée. Les meubles sont anciens.







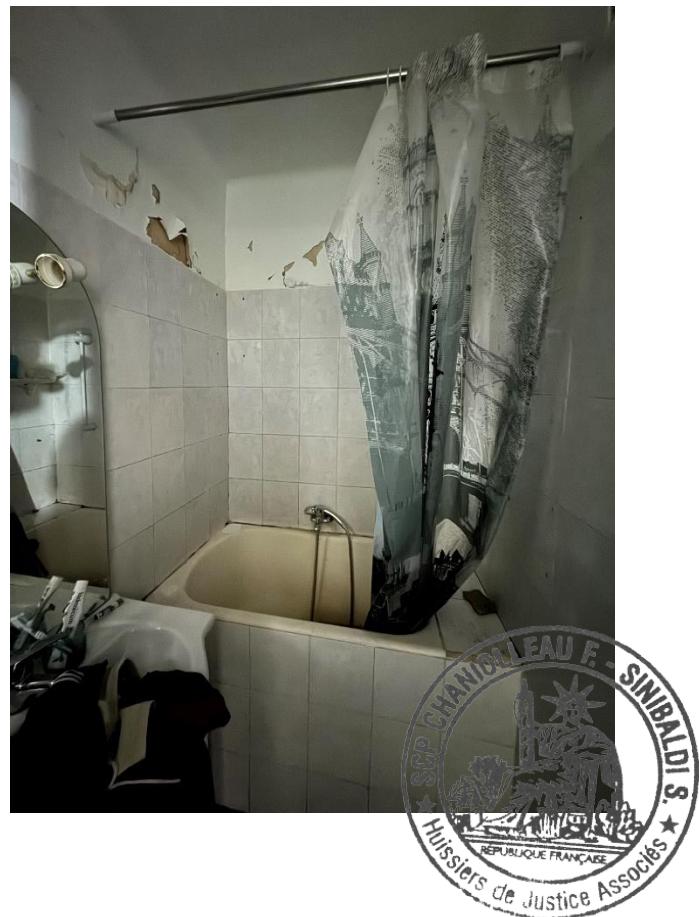
On accède à un balcon via une porte fenêtre en bois simple vitrage.



Je constate la présence d'un placard arbitrant le tableau électrique. Les murs sont en mauvais état.



Dans la salle de bain, je constate la présence d'une baignoire, un meuble vasque avec miroir et un ballon d'eau chaude électrique. Le sol est recouvert de carrelage type mosaïque bleu. Les murs sont recouverts de faïence en état d'usage. Je constate que la peinture sur la partie supérieure des murs et au plafond est en mauvais état.





Je réalise un cliché photographique du WC. L'ensemble est en mauvais état.



Nous nous rendons ensuite au sous-sol de l'immeuble afin de constater la présence et l'état de la cave. Le locataire présent nous indique la présence de la cave sans être certain qu'il s'agisse de la cave du propriétaire.

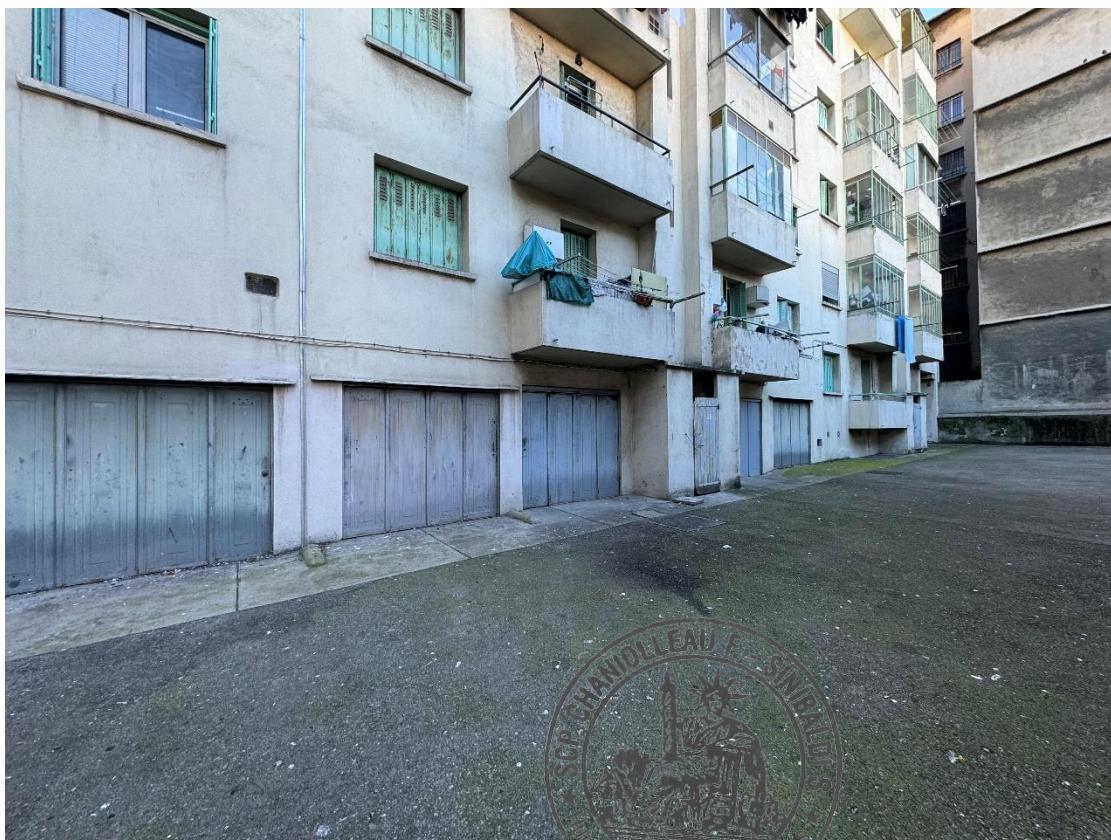
Ni les personnes rencontrées ni le syndic contacté par téléphone ne sont en mesure de nous indiquer la bonne cave avec certitude.



Nous nous rendons ensuite dans la cour de l'immeuble afin de procéder aux constatations relatives au box de stationnement.

Nous constatons la présence d'une dizaine de box non numérotés.

Ni les personnes rencontrées, ni le locataire présent ni le syndic n'ont la capacité de nous indiquer quel box est attaché au logement saisi, dès lors son mesurage est impossible.



Et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent PROCES VERBAL DE CONSTAT pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant auquel j'ai inséré plusieurs vues photographiques des lieux.

Les différents clichés photographiques ont été réalisés au moyen d'un appareil photo numérique et ont été développés sur un ordinateur avec pour seules modifications, une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Honoraires (Art L444-1)	521.96
Frais de déplacement (Art A444-48)	10.00
<b>Total HT</b>	<b>531.96</b>
TVA (20,00 %)	106.39
<b>Total TTC</b>	<b>638.35</b>
Acte dispensé de la taxe	

Maitre SINIBALDI Sylvain

