

Deux OfficesSCP CHANIOLEAU 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

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****PROCES VERBAL DE DESCRIPTION
DES LIEUX**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-HUIT AVRILA LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété SQUARE NATIONAL sise à Marseille 13003 Square National et Rue Loubon, représenté 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 Borde, prise en la personne de son Président en exercice,

EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Marseille en date du 17/01/2024 et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 12 Février 2025.

Déférant à cette réquisition :

Je, Maitre SINIBALDI Sylvain, huissier de justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle CHANIOLEAU 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 :

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :
Monsieur MENOU Alexis, Jacob né le 5 juillet 1981 à MANIZALES (COLOMBIE), de nationalité française, contremaître domicilié au 298 Rue de Nantes à (35136) SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE.

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 21/03/2025.

Là étant et en présence de Monsieur Julien LEMOIGN, en qualité de professionnel qualifié, de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier et Monsieur BRAHIMI, locataire selon bail d'habitation joint au présent.

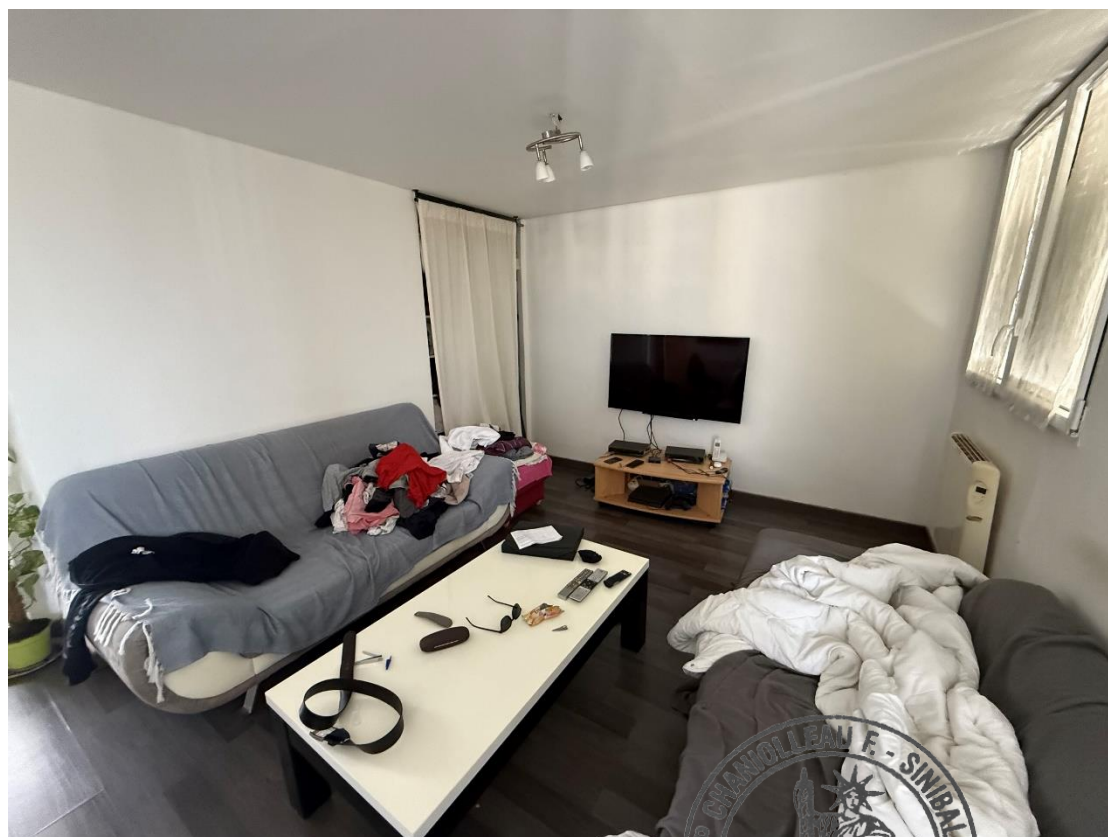
J'ai procédé aux constatations suivantes.

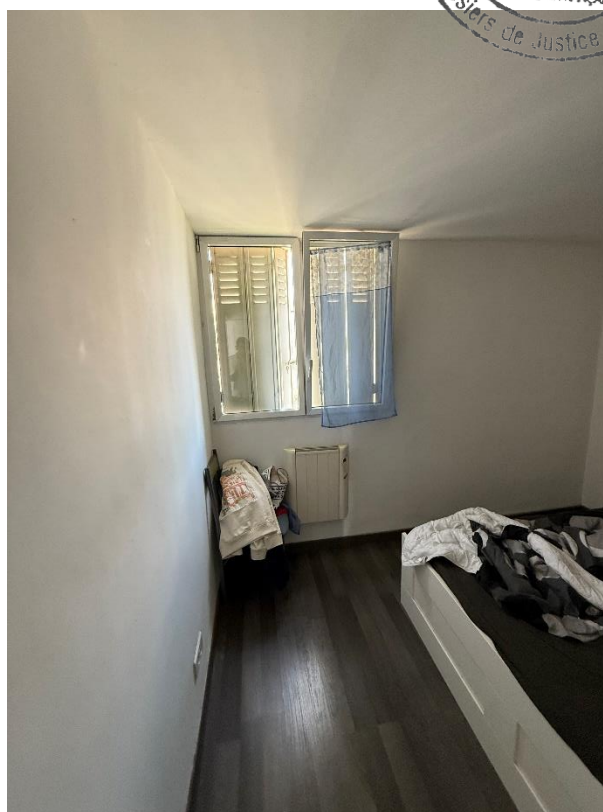
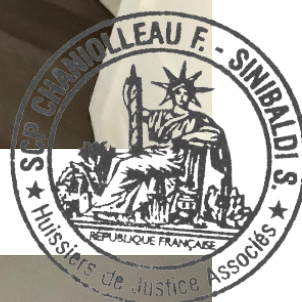
L'appartement est composé d'une salle d'eau avec WC, une pièce principale, une cuisine ouverte équipée et une chambre. Le locataire m'indique que des travaux ont été effectués avant son entrée dans les lieux transformant l'appartement d'un T3 à un T2.

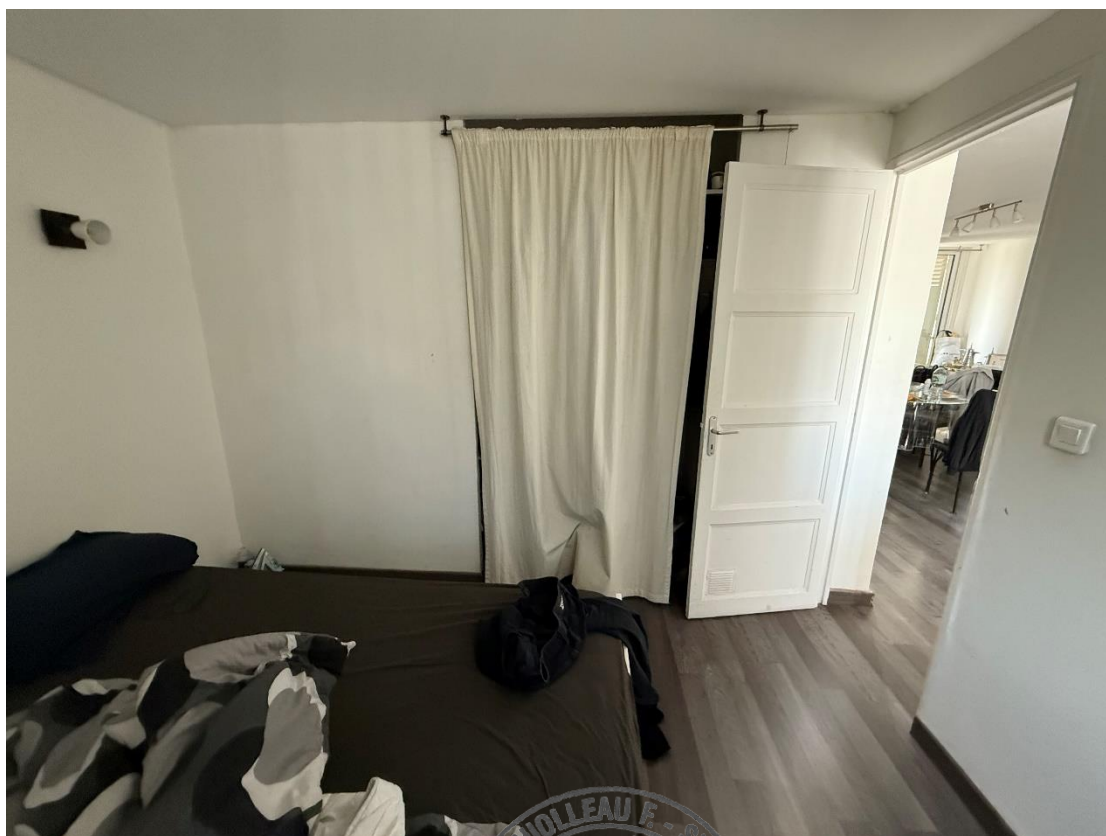
A l'entrée de l'appartement, je constate la présence d'un dégagement avec un placard abritant le tableau électrique. Le sol de l'appartement est recouvert d'un parquet gris en état d'usage. Les murs et le plafond sont blancs en état d'usage. Je constate la présence de radiateurs électriques. Le locataire m'indique qu'un seul radiateur est fonctionnel. Je constate que les fenêtres du séjour, et de la chambre sont en aluminium double vitrage.

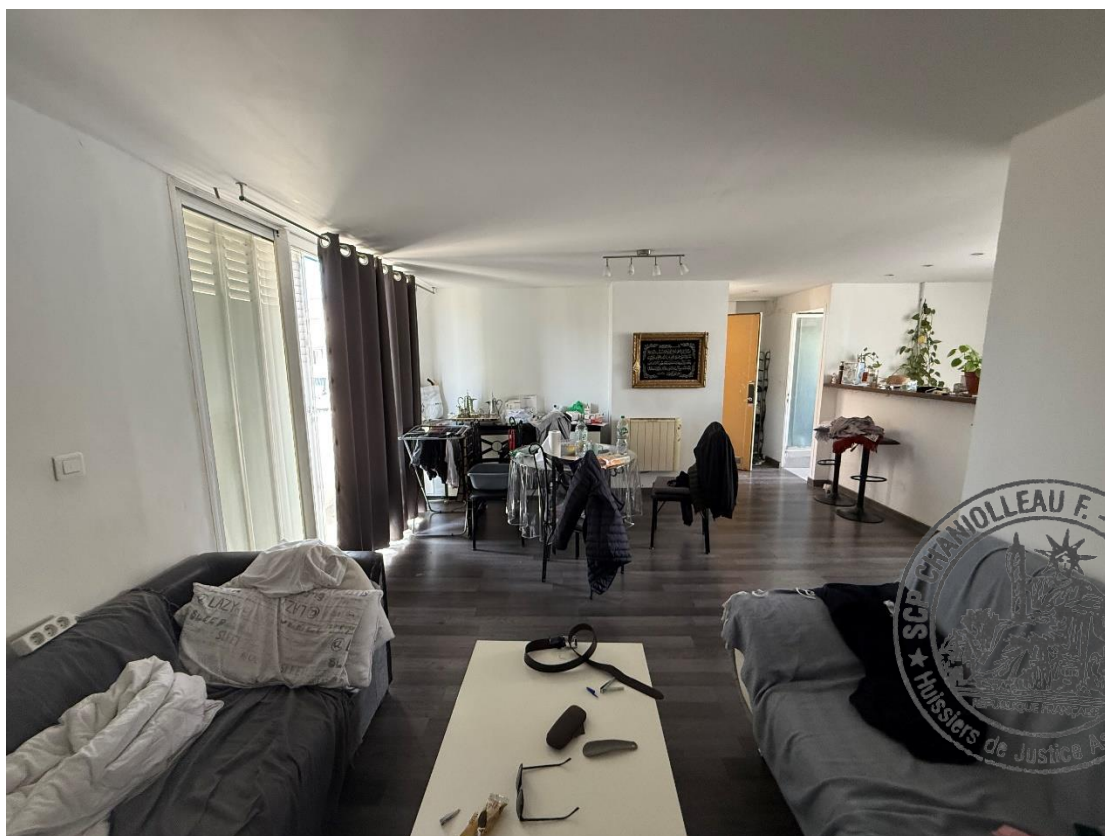






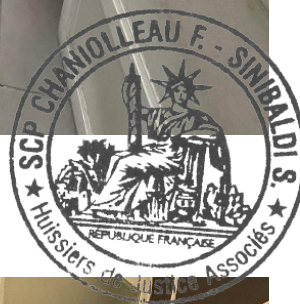






La salle d'eau est composée d'un WC, d'une cabine de douche et d'un évier.
Je constate la présence d'un cumulus. Je constate que la fenêtre est en PVC double vitrage.









Je réalise un cliché photographique de la cave. Cette dernière est encombrée.



Conditions d'occupation :

L'appartement est occupé par M. BRAHIMI NAIM selon bail d'habitation joint au présent.

Le montant du loyer fixé par le bail est de 512 euros.

Le montant de la provision sur charges fixée par le bail est de 89 euros.

La date de prise d'effet du bail est le 23/08/2013.

Le locataire me précise être à jour des loyers.

Il me précise que l'agence qui gère la location est CENTURY 21 ALINE IMMOBILIER sise 4 rue de la République 13001 Marseille.

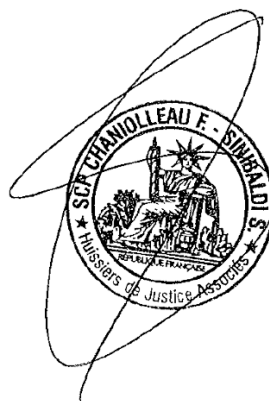
Il me précise également en pas être locataire de la cave.

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)	424.97
Frais de déplacement (Art A444-48)	10.00
Total HT	434.97
TVA (20,00 %)	86.99
Total TTC	521.96
Acte dispensé de la taxe	

Maitre SINIBALDI Sylvain



ANNEXES

CONTRAT DE LOCATION
LOCAUX VACANTS
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE », IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

1- CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. BAILLEUR
MR MENOU ALEXI CHEZ MR CHATELIN 8 BIS CHEMIN DE L ESCALE 25000 BESANCON

Représentée par CENTURY 21 Aline Immobilier, Martine GUIMEZ titulaire d'une carte professionnelle n° A06.3080 Préfecture des bouches du Rhône
Régulièrement mandatée à cet effet, demeurant au 4, Rue de la République 13001 marseille.

1.2. LOCATAIRE
MR BRAHIMI NAIM né le 21/05/1976 à Khemisti en Algérie, de nationalité algérienne, célibataire, peintre façadier, demeurant chez Mme ZIANI au 7 traverse Montléon 13014 Marseille

1.2.Bis GARANT

1.3. LOCAUX LOUES

— Situation : immeuble sis au
22 square National 13003 MARSEILLE
bâtiment : étage : 4^{ème} superficie : 50m²

— Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués:
T2 composé d'un séjour, cuisine américaine, une chambre, une salle d'eau, un wc, un balcon.

— Équipements à usage commun
chauffage collectif ☐ : fioul ☐ - gaz ☐ - charbon ☐ - minuterie ☒
aire(s) de stationnement ☐ - voie(s) de circulation privée ☐ - aire(s) de jeu ☐ - espaces verts ☐
ascenseur ☐ - interphone ☐ - porte à code ☐ - antenne ☐ - autre ☐

— Locaux accessoires:
☐ garage lot n° 1 tantièmes généraux ☐ emplacement parking lot n° tantièmes généraux
☐ cave lot n° tantièmes généraux ☐ grenier lot n° tantièmes généraux

— destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation

1.4. DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION
(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

1.4.1 - Durée : trois ans
Date d'effet du bail : 23/08/2013
Date d'échéance du bail : 22/08/2016

1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :
Date d'effet du bail :
Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

Paraphes
Ac

1.5. LOYER- RÉVISION

1.5.1. - Montant du loyer mensuel : 512 € soit cinq cent douze euros

payable:

par mois - d'avance le **PREMIER** jour du terme

1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : **23 août**

La dernière valeur de l'Indice de Référence des loyers connue à ce jour est celle du **2^{ème} trimestre 2013**,
valeur : **124.44**

1.6. CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le locataire sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de **88 € soit quatre vingt huit euros**

payables à la même périodicité que le loyer.

Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année

1.7. DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : **512 € soit cinq cent douze euros**

payable:

1.8. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est :

CENTURY 21 Aline Immobilier 4 rue de la République 13001 MARSEILLE, représentée par **Mme Martine GUIMEZ**, titulaire de la carte professionnelle n° **A06.3080** délivrée par la préfecture de Marseille, garanti par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue la Boétie, 75008 PARIS, sous le numéro d'adhérent : 22321M.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.9. FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

- part du locataire : **587 €**
- part du bailleur : **587 €**

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais de timbres seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié

1.10. INFORMATIONS PARTICULIÈRES

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone

1.11. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

LE CONTRAT D'ENTRETIEN DES APPAREILS A GAZ EST A LA CHARGE DES LOCATAIRES AINSI QUE LE RAMONAGE DES CONDUITS DE CHEMINÉE QUI DEVRA EN PRODUIRE LA PREUVE UNE FOIS PAR AN.
L'ASSURANCE MULTIRISQUE EST OBLIGATOIRE A LA REMISE DES CLEFS.
SAUF ACCORD DU BAILLEUR IL EST FORMELEMENT INTERDIT DE SE SERVIR D'UNE BOUTEILLE DE GAZ DANS L'APPARTEMENT.
SAUF ACCORD DU BAILLEUR, IL EST FORMELEMENT INTERDIT DE REPEINDRE EN COULEUR LES APPARTEMENTS LIVRES BLANC AINSI QUE DE TRANSFORMER LES EQUIPEMENTS CUISINE ET SALLE DE BAIN LIVRES AVEC L'APPARTEMENT.

Paraphes

Ac

aphes

Ac

**1.12. CONVENTION PARTICULIERES CONCLUES ENTRE CENTURY 21 ALINE
IMMOBILIER ET LES LOCATAIRES DE L'APPARTEMENT**

A Marseille, le 26.08.2013, remis en autant d'exemplaires que de parties

LE BAILLEUR
ou son mandataire **CENTURY 21 Aline Immobilier**

LE LOCATAIRE
Lu et approuvé « signature »

Century 21 Aline immobilier

SAS LA PROVENSAL - au Capital de 7622 €

4-8, rue de la République - 13001 MARSEILLE

tel 04 91 90 22 23 / fax 04 91 90 23 45

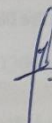
Carte Prof n° A06-3080 - Préfecture BdR

RCS Marseille R 420 785 305

Garantie FNAIM Paris - 69, rue de la Boétie - 75008 PARIS

LA CAUTION

Lu et approuvé « signature »



CENTURY 21 Aline Immobilier
Transaction : 4, RUE DE LA REPUBLIQUE - 13001 MARSEILLE
Gestion : 8, RUE DE LA REPUBLIQUE - 13001 MARSEILLE
TEL : 04 91 90 22 23 / FAX : 04 91 90 23 45 / Email : agencealine@wanadoo.fr
GARANTIE FNAIM PARIS - RCS MARSEILLE B420785305 CODE APE 6832 A

Paraphes

Mr NENDO : 06.03.53.03.41



Century 21
Aline Immobilier



CONTRAT DE LOCATION

Adresse des locaux concernés :
22 square national 13003 Marseille

Montant du Loyer : 512 €
Montant des Charges : 88€

Locataire :
- Nom : MR BRAHIMI
- Prénom : NAIM
- N° téléphone : 06.03.72.73.39

Colocataire :
- Nom :
- Prénom :
- N° téléphone :

Garant (1) :
- Nom :
- Prénom :
- N° téléphone :

Garant (2) :
- Nom :
- Prénom :
- N° téléphone :

Effet du bail : 23/08/2013

Echéance du bail : 22/08/2016

CENTURY 21 Aline Immobilier
Transaction : 4, RUE DE LA REPUBLIQUE - 13001 MARSEILLE
Gestion : 8, RUE DE LA REPUBLIQUE - 13001 MARSEILLE
TEL : 04 91 90 22 23 / FAX : 04 91 90 23 45 / Email : agencesaline@wanadoo.fr
GARANTIE FNAIM PARIS - RCS MARSEILLE B420785305 CODE APE 6832 A

Chaque Agence et Juridiquement et Financièrement Indépendante

Paraphes

Ac