

**SOCIETE CIVILE  
PROFESSIONNELLE  
CHARBIT Ruth – BENISTI  
Simon  
Commissaires de Justice  
Associés  
63 rue Paradis BP 233  
13178 MARSEILLE CEDEX  
20  
Tél. : 04.91.33.10.38 – Fax :  
04.91.33.51.45.**

## **EXPEDITION**

### **PROCES VERBAL DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
ET LE Mercredi Six Mars à Quatorze Heures et Trente  
Minutes.**

#### **A LA REQUETE :**

Du syndicat des copropriétaires de la Résidence Timone 26, sise 63-69 Avenue de la Timone, 13010 Marseille, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet CITYA PARADIS, SARL au capital de 258 960,00 €, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 352 590 616, dont le siège social est 146 Rue Paradis, 13006 Marseille, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés, es qualité, au dit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Philippe CORNET, de la SELARL CORNET-LE BRUN, Société d'Avocats au barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé, 13006 Marseille.

Agissant en vertu d'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 31 Mai 2023 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, signifié à partie le 07 septembre 2023 et devenue définitif selon certificat de non appel délivré le 09 Octobre 2023.

*Nous, Simon BENISTI, Commissaire de justice associé,  
membre de la société civile professionnelle CHARBIT Ruth  
– BENISTI Simon, Commissaires de justice associés à la*



*résidence de MARSEILLE, y demeurant 63 rue Paradis  
13006 MARSEILLE.*

Nous sommes transportés aux jour et heure indiqués ci-dessus 63-69 Avenue de la Timone, 13010, à l'effet de dresser un procès-verbal de descriptif dans le cadre des opérations de saisie immobilière menées à l'encontre de Monsieur Robert ABOU et son épouse Madame Françoise ABOU, assisté de Monsieur Jeremy ATTAL, dépêché sur place par la société AJ DIAGNOSTIC.

Désignation de l'immeuble saisi :

Sur la commune de Marseille :

D'une parcelle de terrain sur partie de laquelle est édifié un immeuble à usage industriel et commercial, située 63 Avenue de la Timone, ledit bâtiment comprenant au rez-de-chaussée un bâtiment à usage d'atelier et de bureaux, au premier étage des bureaux et au sous-sol une cave.

Les biens et droits dépendent d'un immeuble en copropriété dénommé la Résidence Timone 26, sise 63-69 Avenue de la Timone, 13010 Marseille.

Figurant au cadastre de la ville de Marseille sous la référence 860K N°69, lieudit Avenue de la Timone pour une contenance totale de 00ha 07a 66ca

Le lot numéro 7, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000<sup>èmes</sup> indivis des parties communes générales

41/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

3/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers « Escalier commun »

2/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Le lot numéro 8, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :



2/1000èmes indivis des parties communes générales

38/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseurs »

Le lot numéro 9, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes indivis des parties communes générales

37/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Le lot numéro 10, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes indivis des parties communes générales

37/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Le lot numéro 11, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes indivis des parties communes générales

43/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »



Le lot numéro 12, soit une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

3/1000èmes indivis des parties communes générales

48/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Le lot numéro 13, soit un local à usage de pharmacie situé au rez-de-chaussée tel que matérialisé par un liseré rouge sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

87/1000èmes indivis des parties communes générales

92/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »

92/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « local techniques et climatisation »

Le lot numéro 14, soit un local à usage de pharmacie situé au rez-de-chaussée, tel que matérialisé par un liseré vert sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

85/1000èmes indivis des parties communes générales

90/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »

90/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « local technique et climatisation »

Le lot numéro 23, soit une place de stationnement amputée d'un espace réservé à une colonne montante, située au premier niveau, telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes indivis des parties communes générales

36/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

67/1000èmes indivis de tantièmes particuliers « parking, 1<sup>er</sup> niveau, monte-charges »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »



Le lot numéro 24, soit une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes indivis des parties communes générales

38/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

71/100èmes des tantièmes particuliers « parking, 1<sup>er</sup> niveau, monte-chARGE »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

3/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Le lot numéro 25, soit une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

2/1000èmes des parties communes générales

37/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »

69/1000èmes des tantièmes particuliers « parking, 1<sup>er</sup> niveau, monte-chARGE »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

2/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

Le lot numéro 37, soit un local à usage de bureau / local à usage médical situé au second niveau tel que matérialisé par un liseré rose sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

65/1000èmes indivis des parties communes générales

80/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »

83/1000èmes indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

69/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »

304/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »

69/1000èmes indivis des tantièmes particuliers de « local technique et climatisation



Le lot numéro 38, soit un local à usage de bureau, local à usage médical situé au second niveau et tel que matérialisé par un liseré vert sur le plan annexé au règlement de copropriété et les :

- 65/1000<sup>èmes</sup> indivis des parties communes générales
- 80/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers « escalier commun »
- 83/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »
- 68/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »
- 303/1000<sup>èmes</sup> indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille le 08 novembre 2016, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 07 Décembre 2016, Volume 2016 P 6824.

#### Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Madame Françoise ABOU et Monsieur Robert ABOU, pour les avoir acquis par acte de Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, en date du 02 décembre 2013, publié au bureau des hypothèques de Marseille, le 13 décembre 2013, Volume 2013 P 6235.

Le syndic assurant la gestion des charges est le Cabinet Citya Paradis, 146 Rue Paradis, 13006 Marseille.

A notre arrivée sur place, nous pouvons rencontrer Monsieur Robert ABOU, lequel nous déclare ne pas s'opposer à nos opérations et nous pouvons alors procéder aux constatations ci-après :

#### Lot 38 :

On accède au local dont s'agit par une porte en bois et en bon état laquelle ouvre sur un hall de dégagement avec au sol du carrelage tandis que de la peinture couvre les murs ainsi que le plafond, l'ensemble est à l'état de neuf.



Sur la gauche, une porte en bois ouvre sur des toilettes lesquels présentent les mêmes aménagements ainsi que le même état d'entretien, un découpage dans une cloison en plaque de plâtre donne accès à un ensemble de clarinettes.

Sur la droite, une porte ouvre sur une pièce d'eau au sol de laquelle nous notons la présence de carrelage à l'état de neuf, de même que les peintures appliquées sur les murs ainsi que le plafond, seul un lave-mains est placé dans la pièce.

Sur la droite, une ouverture donne accès à une vaste pièce à usage de bureau au sol de laquelle est également visible du carrelage, les murs ainsi que le plafond sont couverts de peinture, l'ensemble est à l'état de neuf, de même que les deux fenêtres en PVC blanc venant éclairer les lieux sur l'Avenue de la Timone.

Enfin, sur la droite du hall d'entrée, un escalier carrelé donne accès à une pièce en mezzanine, cette dernière est fermée par une porte fermée et à laquelle il ne nous a pas été possible d'accéder.

#### Lot 37 :

On accède au lot dont s'agit par une porte en bois et en bon état laquelle ouvre sur un couloir de distribution avec au sol du carrelage à l'état neuf, de la peinture, en bon état, couvre les murs ainsi que le plafond.

Au fond du couloir dont s'agit est aménagée une cuisine, une fenêtre en PVC blanc vient ici éclairer la pièce sur l'Impasse Masserini, nous observons également le cloisonnement sur la droite en plaque de plâtre est à l'état brut un placage de faïence est réalisé autour du point d'eau.

Depuis la cuisine, une porte ouvre sur une pièce à usage de chambre et avec au sol du carrelage d'aspect neuf et de la peinture sur les murs ainsi que le plafond à l'exception de la partie de droite en entrant laquelle est à l'état brut, les rails de cloisonnement étant ici visibles.

Une fenêtre en PVC éclaire également la pièce sur l'Impasse Masserini.

Depuis le couloir principal et au-devant de la cuisine, ce dernier se poursuit sur la droite et donne accès, sur la droite et par une porte en bois en bon état, à des toilettes avec au sol du carrelage et sur les murs ainsi que le plafond de la peinture, l'ensemble étant en bon état.



Sur la gauche, une nouvelle porte donne accès à une pièce d'eau avec là encore au sol du carrelage, de la peinture sur les murs ainsi que le plafond et un placage de carrelage dans la cabine de douche, l'ensemble est en bon état.

Au fond du couloir, une nouvelle porte ouvre sur une pièce également à usage de chambre avec au sol du carrelage tandis que de la peinture couvre les murs ainsi que le plafond, la pièce est ici éclairée sur l'avenue de la Timone par une fenêtre en PVC.

#### Lot 13 :

On accède au lot dont s'agit par une porte en bois et en bon état laquelle ouvre sur un hall de dégagement avec au sol du carrelage, de la peinture couvre les murs ainsi que le plafond, l'ensemble étant en bon état, aucun éclairage n'est finalisé.

Ce couloir distribue une première pièce à usage de sanitaire, cette dernière n'est pas achevée au moment de notre transport, elle présente au sol du carrelage tandis que les murs et le plafond sont couverts de peinture.

Sur la gauche, une ouverture donne accès à une pièce paraissant à usage de toilettes, laquelle est également inachevée.

Trois dernières pièces sont aménagées du côté de l'Impasse Masserini, elles sont toutes trois éclairées sur cette dernière par des fenêtres en PVC blanc elles présentent au sol du carrelage tandis que les murs et les plafonds sont couverts de peinture blanche, l'ensemble est d'aspect neuf, des travaux sont en cours de réalisation au sol dans la première pièce sur la gauche où les dalles ont été déposées.

Dans le couloir de distribution et sur la gauche de la dernière pièce, un découpage de la cloison en plaques de plâtre donne accès aux clarinettes de ce lot.

#### Lot 14 :

Le local dont s'agit est occupé par un cabinet de kinésithérapeute exploité par les Docteur POULAIN et SANCHEZ.

Ces derniers sont, au moment de notre transport sur place absent, leur salarié présent sur place a été informé de notre visite avec l'assistance de Monsieur ABOU et nous donne accès aux locaux.

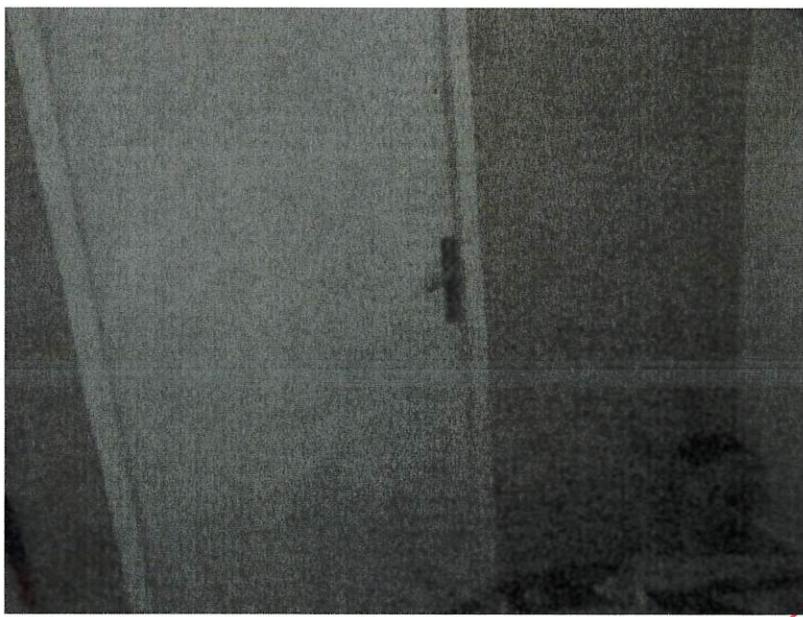
Il n'a pas pu nous être communiqué ici de renseignements relatifs à un éventuel bail liant le cabinet à Monsieur et Madame ABOU.



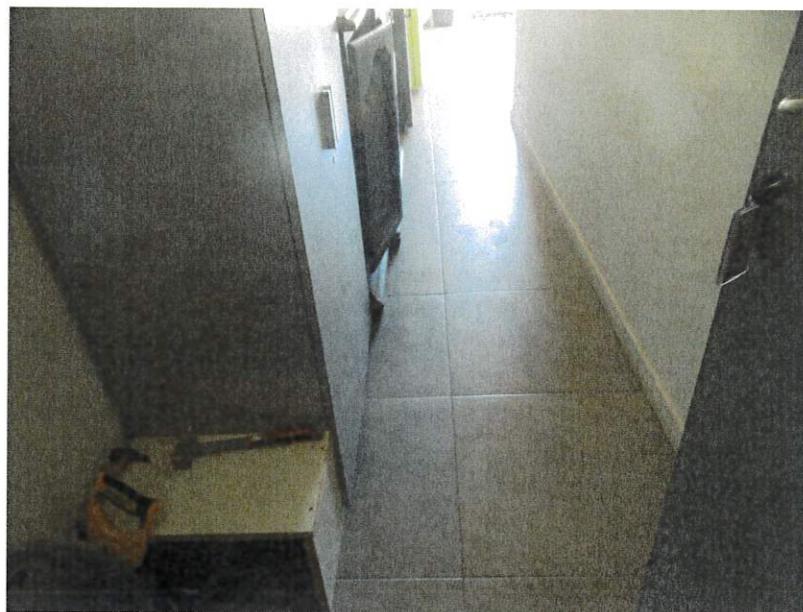
Clichés lot 38 :

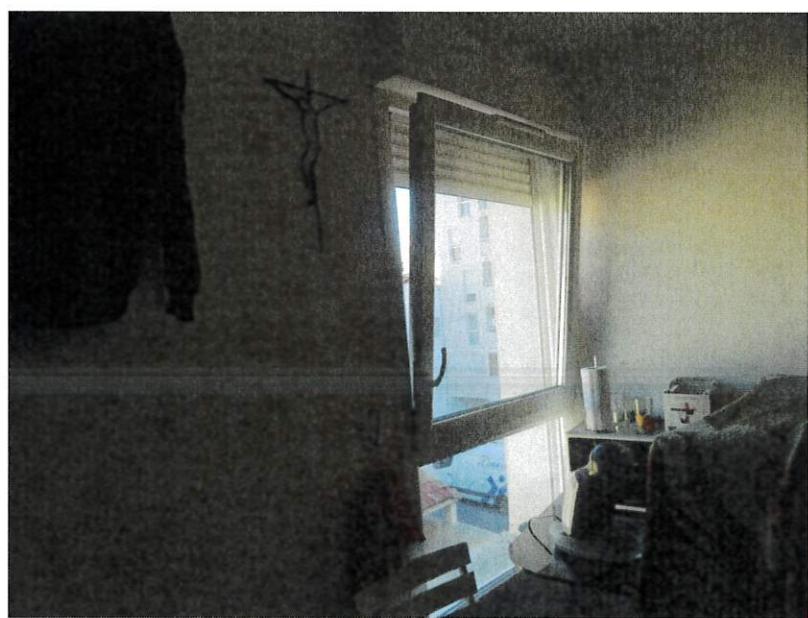






Clichés lot 37 :

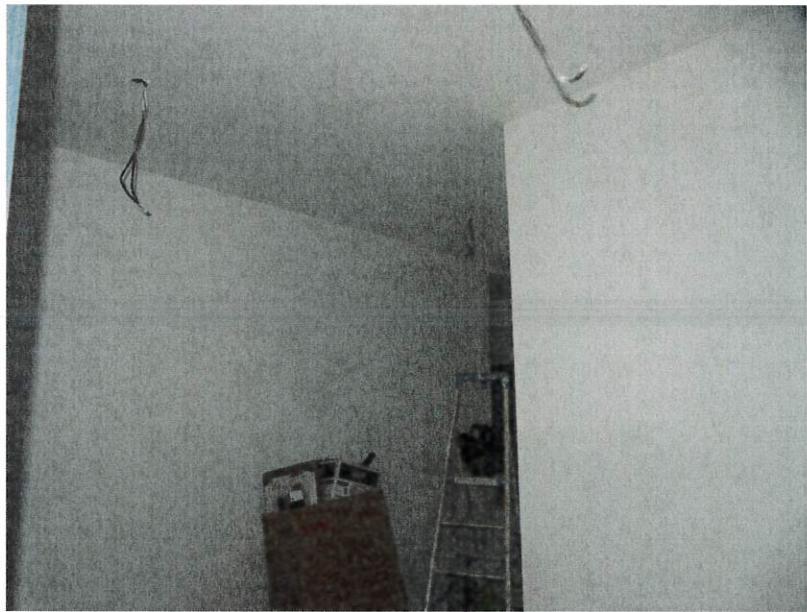


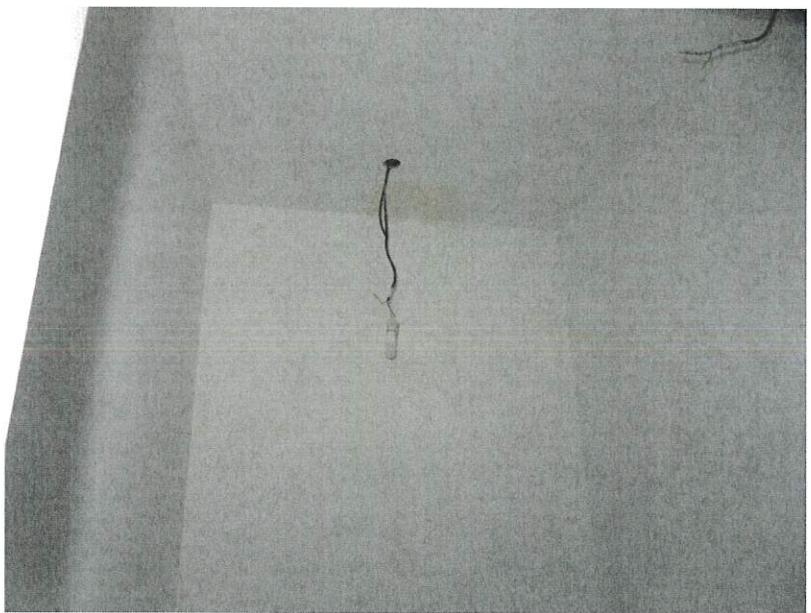






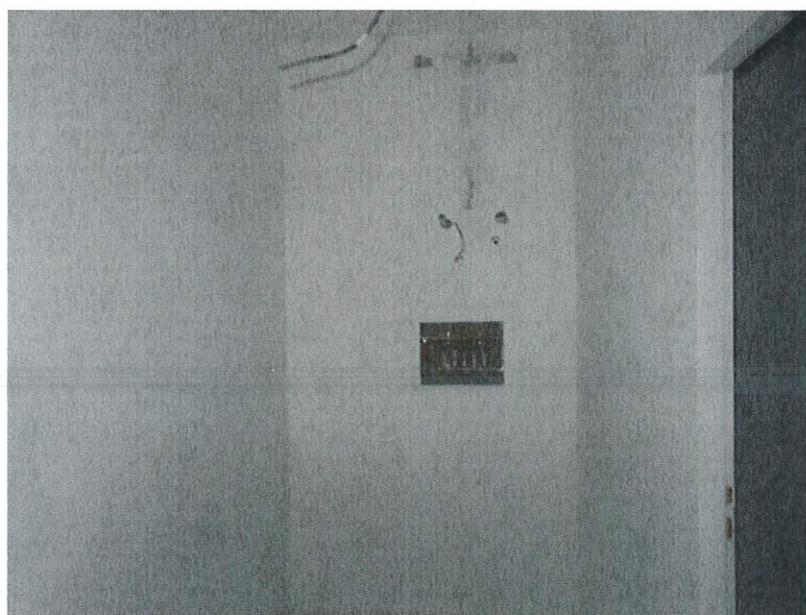
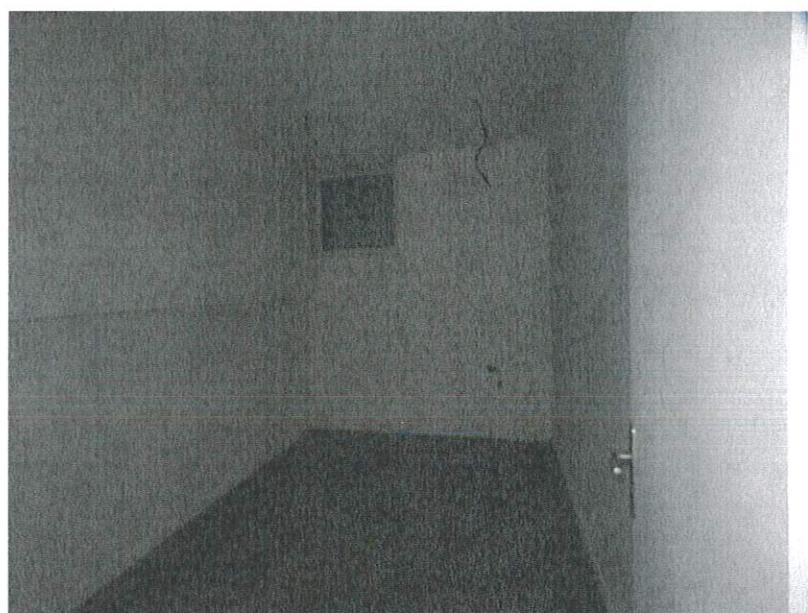
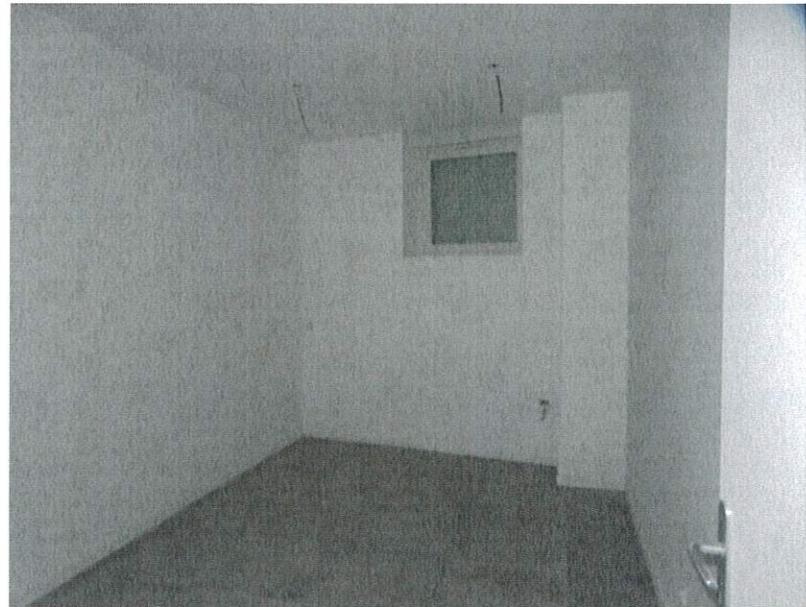
Clichés lot 13 :











Cliché lot 14 :









Nous procémons ensuite aux constatations ci-dessous :

On accède au lot dont s'agit par une porte en PVC blanc ajourée, laquelle ouvre sur une pièce avec au sol du parquet à l'état neuf, et de la peinture blanche sur les murs ainsi que le plafond.

Sur la gauche, une ouverture donne accès à une pièce à usage de secrétariat et à l'identique de la pièce principale, elle est éclairée sur l'Avenue de la Timone par un panneau vitré fixe.

Dans la pièce principale et face à la porte d'entrée, nous notons la présence de deux cabines de massage ainsi que d'un sanitaire, l'ensemble présentant également au sol du parquet en bon état et de la peinture blanche sur les murs ainsi que le plafond, la pièce principale est quant à elle éclairée sur l'Impasse MASSERINI par deux fenêtres.

Les lots relatifs aux places de stationnement n'apportent quant à eux aucunes précisions particulières.

M. ATTAL, dépêché sur place par la société AJ DIAGNOSTIC a, durant nos opérations, effectué différents relevés, les rapports rédigés par ce dernier étant annexés au cahier des charges de la vente.

Nous nous sommes ensuite retirés, et de tout ce qui précède, avons fait et dressé le présent PROCES VERBAL DE CONSTAT, sur vingt-quatre pages dont quinze comportant quarante-cinq clichés photographiques, pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant.

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.



Me Simon BENISTI  
Commissaire de Justice