

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 DESCRIPTION DES LIEUX**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
ET LE DIX-SEPT SEPTEMBRE**

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

**A LA REQUETE DE :**

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété « Square National » sis rue Loubon à (13003) Marseille 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 le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 18/03/2024 signifié à partie le 23/05/2024, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 10/06/2025.

### **ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE**

**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 :

Le Square National Bat B7, Rue Loubon 13003 Marseille, appartement gauche.

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

Monsieur Said HALIFA, né le 19/07/1917 à NIBURMAULINA (ARCHIPEL DES COMORES-MADAGASCAR), navigateur, époux de Madame Jeanne Louise JAUFFRET.

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 08/08/2025.

Là étant et en présence de Monsieur Julien LEMOIGN, en qualité de professionnel qualifié,

J'ai procédé aux constatations suivantes.

Sur place, je rencontre Monsieur KAHAL Fares qui me présente sa carte individuelle d'admission à l'aide médicale de l'état. Sur cette carte je constate qu'il est né le 27/04/1991.

Ce dernier parlant très mal le français, je comprends que M. HALIFA SAID serait décédé il y a environ 2 ans.

Il m'indique vivre dans ce logement depuis environ 14 mois avec sa compagne qui m'indique être Mme CHRISTINE HALIFA JAUFFRET, absente le jour de la réalisation du présent procès-verbal de constat.

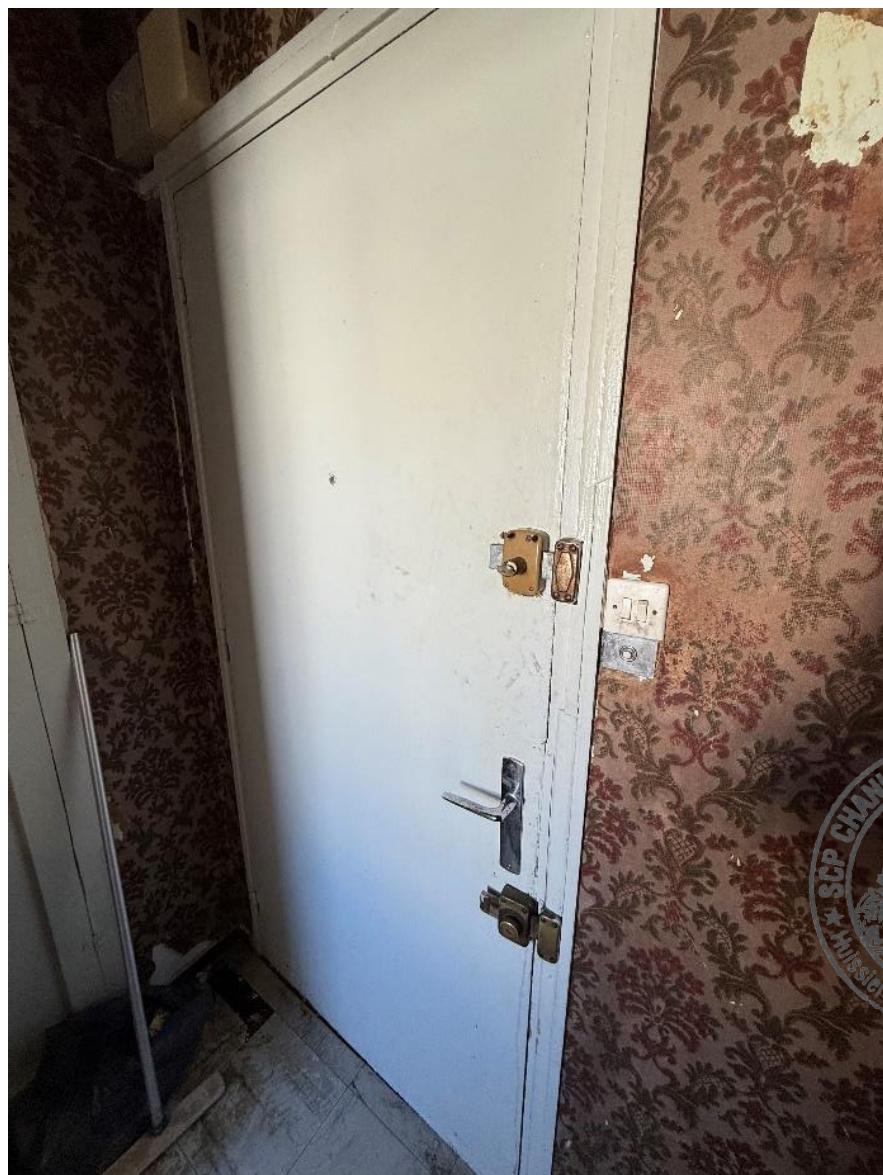
Il m'indique que cette dernière est la fille ou la petite fille de M. HALIFA SAID.

Il m'autorise à procéder à mes constatations.

Je constate que l'appartement est desservi de la manière suivante :

- Une entrée
- Une salle d'eau
- Un séjour
- Deux chambres

Je commence mes constatations dans l'entrée du logement. La porte d'entrée est en mauvais état.



Je réalise un cliché photographique du placard et du tableau électrique.





Dans l'entrée, je constate que les murs sont recouverts d'une tapisserie ancienne. L'ensemble est en mauvais état. Le sol est recouvert d'un revêtement de type gerflex en mauvais état. Le plafond est peint en blanc. La peinture est noircie et craquelle à plusieurs endroits.

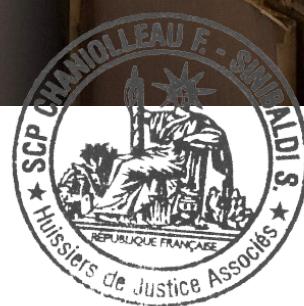
Je constate la présence d'un ancien système de chauffage. La personne présente m'indique que le chauffage ne fonctionne pas. Il n'y a pas de chauffage dans l'appartement.



Je poursuis mes constatations dans la salle d'eau. Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état. Les murs et le plafond sont blancs en mauvais état. La fenêtre est cassée et donne sur la copropriété. Je constate la présence d'un point lumineux fonctionnel.









Dans la cuisine, le sol est recouvert d'un carrelage ancien, les murs et le plafond sont blancs. L'ensemble est en mauvais état. Le plafonnier est fonctionnel. Je constate la présence d'un ballon d'eau chaude en bon état général. L'occupant me précise qu'il a été changé récemment. Je constate la présence d'une fenêtre en bois simple vitrage en mauvais état. Je constate que l'un des vitrages est manquant.



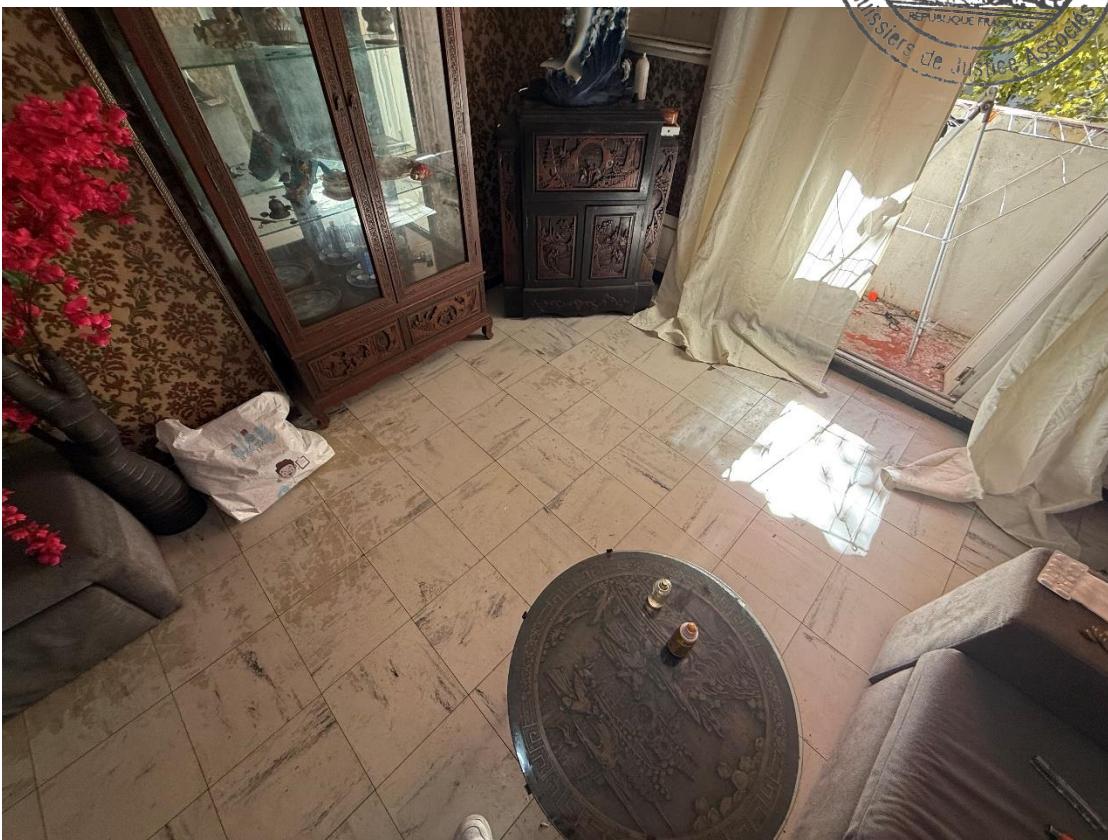






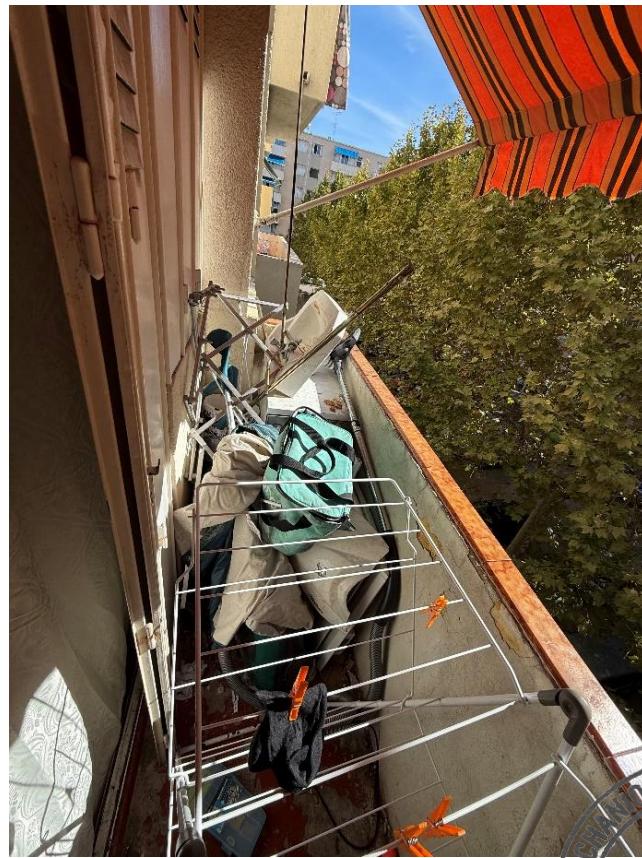
Dans le séjour, je constate que le sol est recouvert d'un revêtement de type gerflex en mauvais état. Les murs sont recouverts d'une tapisserie ancienne, le plafond est blanc et légèrement noircis. Le point lumineux est fonctionnel.





Les portes fenêtres en bois simple vitrage donnent sur un balcon. Celles-ci sont en mauvais état.





Je poursuis mes constatations dans la première chambre donnant sur le salon. Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en bon état général. Les murs et le plafond sont blancs en état d'usage. Je constate la présence d'un placard. Le point lumineux est fonctionnel. Les fenêtres sont en bois simple vitrage en mauvais état.







Dans la deuxième chambre, je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien en bon état général. Les murs sont tapissés ainsi qu'une partie du plafond. Le reste du plafond est peint en gris. Celui-ci est en mauvais état. Le point lumineux est fonctionnel. La fenêtre est en bois simple vitrage en mauvais état.



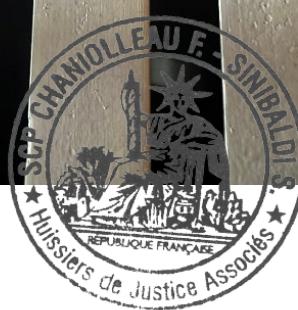


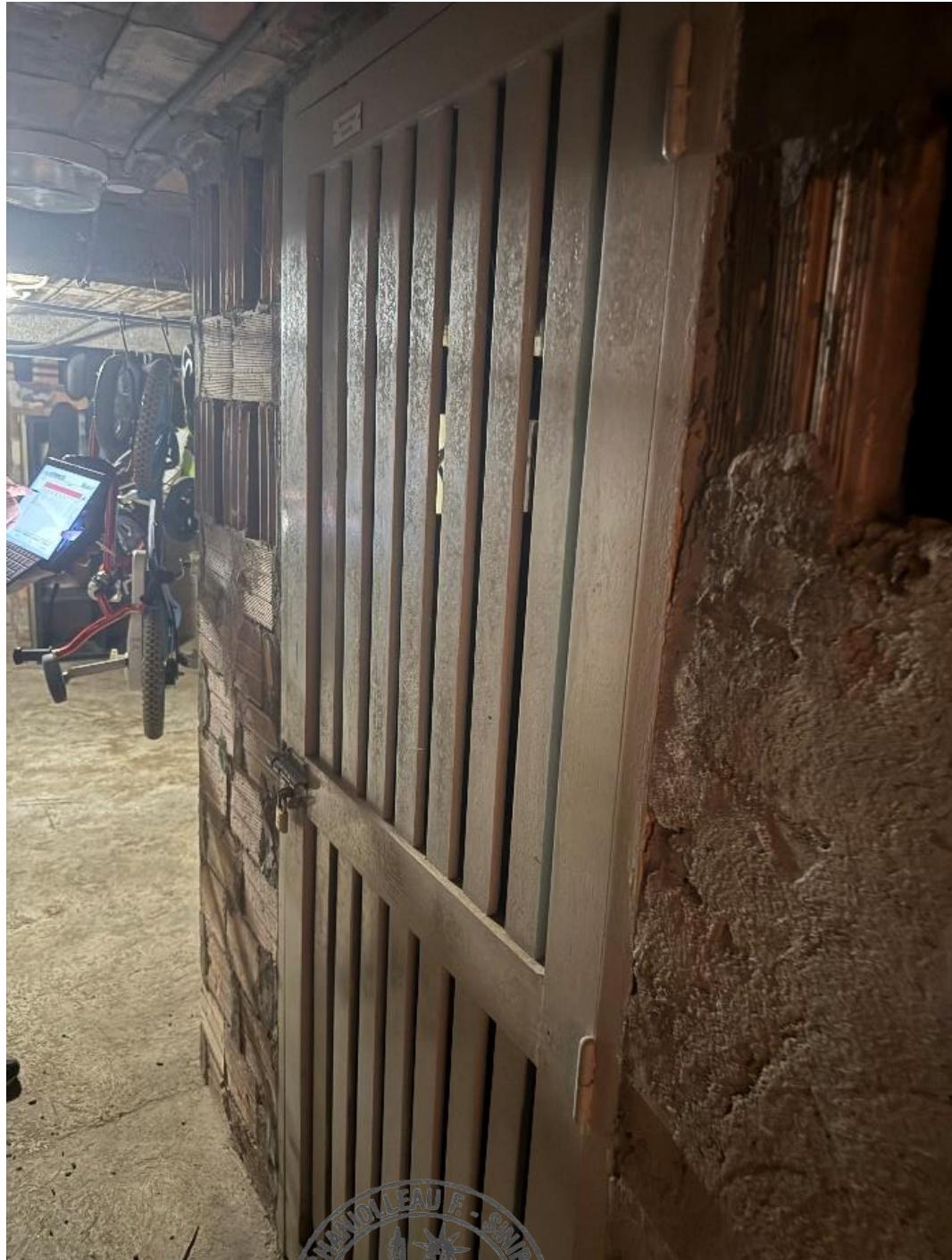


Je constate la présence d'un placard.



Je réalise un cliché photographique de la cave. L'occupant de l'appartement me précise ne pas y avoir accès. Un cadenas est présent et des affaires sont entreposées à l'intérieur.





Mesures effectuées par le diagnostiqueur :

- Séjour : 17m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 10.5m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 9.8 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 6.85 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 3.6 m<sup>2</sup>
- Placard 1 : 0.8m<sup>2</sup>
- Placard 2 : 0.7 m<sup>2</sup>
- Cave : 5m<sup>2</sup>

Surface totale loi Carrez : 49.25 m<sup>2</sup>

Surface annexe totale : 5.00 m<sup>2</sup>

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.

<b>COUT DE L'ACTE</b>	
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)	446.81
Frais de déplacement (Art A444-48)	9.40
<b>Total HT</b>	<b>456.21</b>
TVA (20,00 %)	91.24
<b>Total TTC</b>	<b>547.45</b>
Acte dispensé de la taxe	

Maitre SINIBALDI Sylvain

