



Recouvrez votre tranquillité



Huissiers de justice

SCP REMUZAT & Associés

F. DUBAIL - G. SORINI

C. CHABAUD - F. REMUZAT

T. GENISSIEUX - FI. REMUZAT

B. ROTH

Commissaires de Justice Associés

2, place Félix Baret B.P.35

13251 – MARSEILLE CEDEX 20

Tél. : 04.91.33.57.95

Fax : 04.91.33.02.25

www.huissier-justice-marseille.fr

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

ARTICLE R322-1 DU
CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE SIX AOUT

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 74 rue Marengo 13006 Marseille, en son syndic en exercice la Société CITYA CARTIER, SARL dont le siège social est 66 avenue du Prado 13006 Marseille, RCS de Marseille n°B347503583 poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité audit siège,

Elisant domicile chez **Me Philippe CORNET de la SELARL MASCARON CLG** avocat au Barreau de Marseille 45 Cours Gouffé 13006 Marseille,

Agissant conformément à l'article R322-2 du Code des Procédures civiles d'exécution,

Et, faisant suite à un Commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte du Ministère de Me MALARDE Bertrand Commissaire de Justice à SAINT LOUIS 97450, le 03/07/2024,

ME COMMET AUX FINS:

De dresser le Procès-Verbal Descriptif du bien immobilier situé 74 rue Marengo 13006 Marseille, propriété de Madame Anne-Gaëlle Catherine DIJOUX, née le 28/06/1974 à LYON, cadastré Quartier Lodi, 824 section A n°14, pour une contenance de 00ha 01a 18 ca.

Et plus précisément de procéder à la description, du lot numéro 9, un appartement situé au troisième étage.

C'est pourquoi,

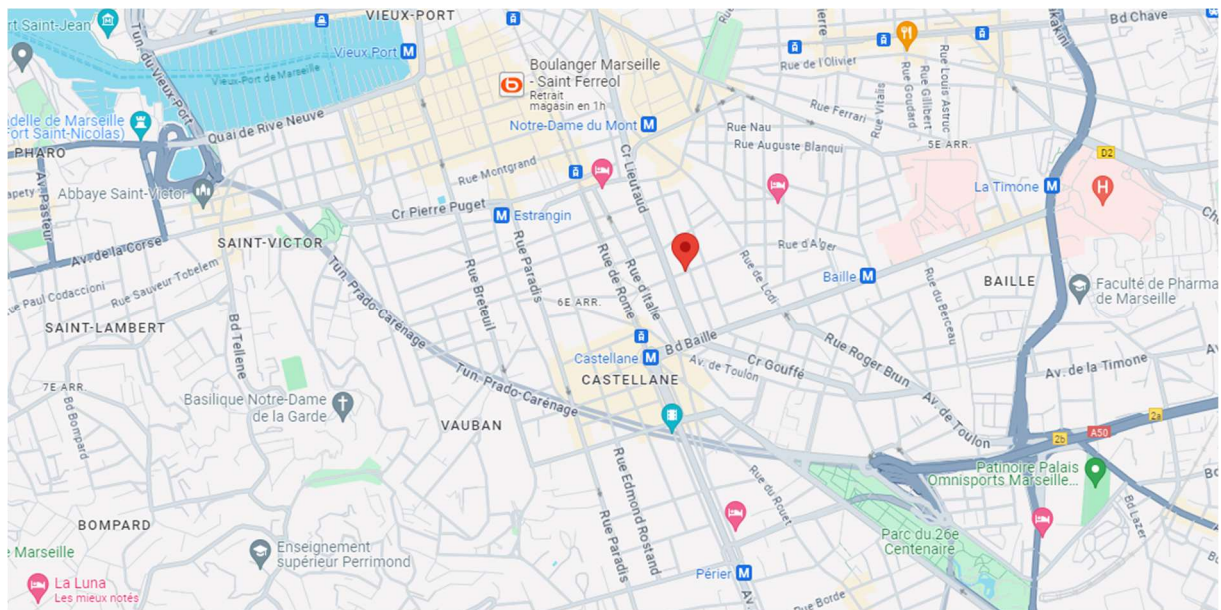
Je, Maître Florence REMUZAT, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP REMUZAT & Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la

Résidence de Marseille, y demeurant en ladite ville, 2 Place Félix Baret 13006 Marseille, soussignée,

Certifiée et attestée m'être transportée ce jour, à 10h30, 74 rue Marengo 13006 Marseille.

Où étant, assistée de Monsieur Frédéric BAROUH, diagnostiqueur, et Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, j'ai procédé aux opérations suivantes :

Le bien immobilier, objet du présent descriptif, est situé sur la rue Marengo dans le 6^e arrondissement de Marseille, rue parallèle au Cours Lieutaud, non loin des bus et du métro, de commerces et d'écoles.



Le bien immobilier objet de mon accédit, se situe dans un petit immeuble de trois étages, sans ascenseur.





La porte d'entrée de l'appartement se trouve sur la droite en montant les escaliers, au troisième et dernier étage.

L'appartement est inoccupé depuis un certain temps, très sommairement meublé et vide de tout effet personnel.

Il se compose d'un hall d'entrée, d'une chambre, d'une cuisine, un salon, et, d'une salle de douche.



L'appartement n'a pas été habité depuis, semble-t-il, longtemps et est dans un état correct.

Le sol de l'appartement est recouvert d'un carrelage blanc effet marbre, hormis dans la salle de douche, où le sol est recouvert d'un carrelage marron. Le revêtement est de manière générale en état correct.

Les murs sont tapissés dans les tons de beige, en état d'usage correct.

Les plafonds peints en blanc sont en mauvais état : dans la chambre et dans le salon, des tâches importantes de dégâts des eaux anciens sont visibles. Dans la cuisine, je constate d'importantes fissures au plafond.

Les fenêtres en PVC blanc sont en bon état et les volets battants en bois extérieurs sont en état d'usage, mais fonctionnent normalement.

Dans le **hall d'entrée**, se trouve le compteur électrique ainsi que les disjoncteurs, le compteur de gaz étant placé dans la cage d'escalier. Un poêle est installé mais nous n'avons pas pu en vérifier le fonctionnement. Un placard deux portes est présent, offrant un grand rangement.

La **chambre** voit le jour par une fenêtre donnant sur l'arrière de la rue Marengo. Un lit et deux meubles en bois sont présents.

La **cuisine** est aménagée d'électroménagers (dont le fonctionnement n'a pas été vérifié). Un plan de travail avec placard bas est présent. Cette pièce voit le jour par une fenêtre donnant sur l'arrière de la rue Marengo.

La **salle de douche**, pièce « noire », est équipée d'un lavabo sur pied, d'un WC et d'une douche fermée par une porte vitrée, le tout semblant dans un état d'usage correct mais n'ayant pas servi depuis longtemps. Un chauffe-eau est présent (mais le fonctionnement n'a pas été vérifié).

Le **salon** voit le jour par deux fenêtres donnant sur la rue du Village, perpendiculaire de la rue Marengo. Quelques meubles sont présents, en état d'usage. Je constate sur le sol une vieille trace d'eau. Le plafond juste au-dessus présente des traces importantes d'infiltrations.

Salon :





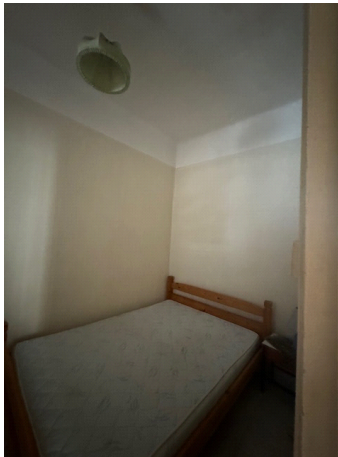
Salle de douches :



Hall d'entrée :



Chambre :



Cuisine :







Conditions d'occupation et renseignements sur le bien :

Le syndic en exercice est la Société CITYA CARTIER dont le siège est 66 avenue du Prado 13006 Marseille.

L'appartement n'est actuellement pas occupé.

J'annexe au présent Procès-Verbal le rapport du diagnostiqueur (**Annexe n°1**)

Plus rien n'étant à constater et les présentes constatations étant seulement descriptives et non limitatives, nous avons de tout ce que dessus dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant.



COUT : QUATRE CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES

Annexe 4-9D2016-230	
2° f) émolument libre	219.16 €
Honoraires Art. L444-1	
C.Com	
Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	226.83 €
T.V.A.	45.37 €
TOTAL T.T.C.	272.20 €
SERRURIER	160.00 €
TOTAL T.T.C.	432.20 €

Le présent acte est signé par
Maître Florence REMUZAT
Commissaire de Justice Associée de la
S.C.P REMUZAT & Associés
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice



ANNEXE N°1





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2408-0386-FB
Date du repérage : 06/08/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 74 rue Marengo, 35 bis rue de Village (9) Commune : 13006 MARSEILLE 06 Section cadastrale 824 A, Parcelle(s) n° 14 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 3, Lot numéro 9	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme Anne Gaëlle DIJOUX Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP REMUZAT & ASSOCIES (Commissaires de Justice Associés) Adresse : 2 place Félix Baret - BP 35 13251 MARSEILLE Cedex 20	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : BAROUH Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS & EXPERTISES Adresse : 2332 route de Marseille 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME Numéro SIRET : 92240346400014 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11065769404 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 38,03 m² (trente-huit mètres carrés zéro trois)
Surface au sol totale : 38,03 m² (trente-huit mètres carrés zéro trois)

Résultat du repérage

Date du repérage : **06/08/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SCP REMUZAT & ASSOCIES
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
3ème étage - Entrée	4,45	4,45	Dont 0.85m ² de placard
3ème étage - Cuisine	6,15	6,15	
3ème étage - Chambre	7,58	7,58	
3ème étage - Salle d'eau/WC	3,1	3,1	
3ème étage - Séjour	16,75	16,75	

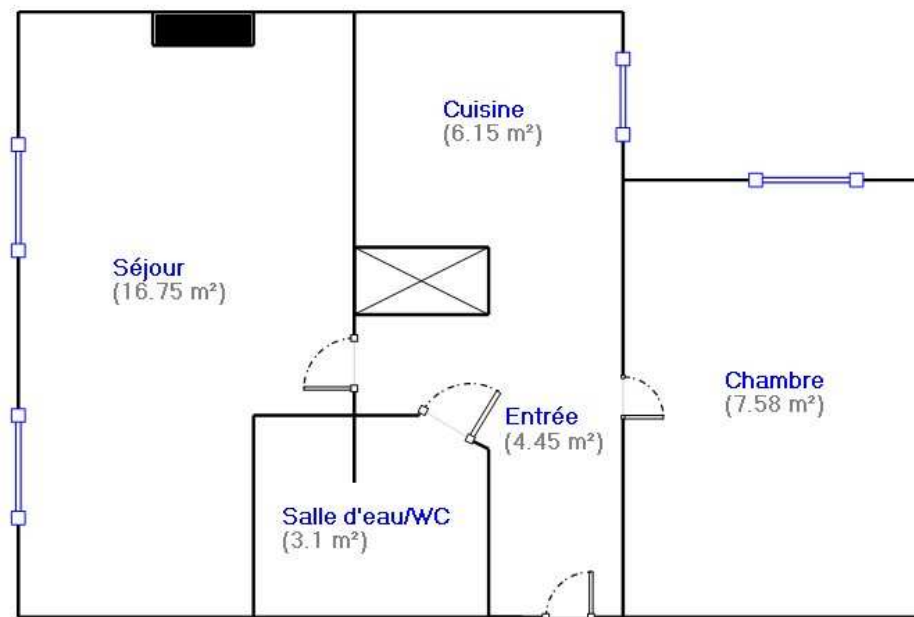
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 38,03 m² (trente-huit mètres carrés zéro trois)
Surface au sol totale : 38,03 m² (trente-huit mètres carrés zéro trois)

Fait à **MARSEILLE 06**, le **06/08/2024**

Par : **BAROUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
SARL au Capital de 1.000€
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
RC SIRET : 834 70 123 456 789
06.59.52.20.09



3ème étage

COURTIER
PROTEXI ASSURANCES
CABINET DOMBLIDES ET DE SOUYS
293 COURS DE LA SOMME
33800 BORDEAUX
☎ 05 56 92 71 77
N°ORIAS 07 002 895 (PROTEXI ASSURANCES)
Site ORIAS www.orias.fr



DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
REP PAR LOUVET Ludovic
2332 ROUTE DE MARSEILLE
83470 SAINT MAXIMIM LA STE BEAUME

Votre contrat

Bordeaux, le 03 Janvier 2024

Responsabilité Civile Prestataire
Diagnostiqueur immobilier et expert
Souscrit le 01/01/2023

Vos références

Contrat 11065769404

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES

Est titulaire du contrat d'assurance n° 11065769404 ayant pris effet le 01/01/2023 .

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités listées en Annexe C.

ANNEXE- ACTIVITES C

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le Diagnostic Amiante avant Vente, avant Location,
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de Termites,
- L'état parasitaire (Mérules, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),



ANNEXE- ACTIVITES C

- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz, dont ERP,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, dont ERP,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique (DPN),
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez, les Constats de ROBIEN,
- Le mesurage de la surface habitable , et d'habitabilité, et PTZ,
- l'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), et sa Mention,
- L'Audit Energétique Réglementaire, y compris Qualification 8731,
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- Les Mesures in-situ du niveau d'isolation thermique,
- L'Etude Thermique RT 2012/RE 2020, Neuf et bâtiments existants,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT-2012/2020,
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8721 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques
- Qualification 8741 : Vérifications ; et Mesures des systèmes de ventilation ; Activités de vérification, de mesures des performances et exigences pour les système de ventilation mécanique dans le résidentiel dans le neuf selon le protocole Ventilation RE 2020,
- Le Diagnostic immobilier de la Conformité, et son Attestation, à la Réglementation Environnementale RE 2020,
- L'Attestation fin de travaux RT2012 / RE2020
- L'étude thermique réglementaire RT 2005/2012/2020, et bâtiments existants,
- L'Analyse du Cycle Vie du Bâtiment (ACV),
- Les Etats des Lieux : Locatif , celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité dans le cadre de l'établissement d'un prêt, L' Etat de conformité aux normes et critères de décences du logement, y compris la visite virtuelle 360°,
- L'Assistance à la réception de logement ,
- Le Certificat de Luminosité,
- Le Diagnostic et Certificat de Décence et Salubrité, son Constat,
- L'Assistance relative à l'Autorisation préalable et à la Déclaration de Location, ainsi qu'au Permis de Diviser,



ANNEXE- ACTIVITES C

- L'Assistance à la mise en place de l'Encadrement des Loyers selon la Loi Elan,
 - Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
 - L'Expertise en matière d'assurance pour le compte des assurés, près les Tribunaux, et Judiciaire,
 - La détection, de l'humidité, et des fuites d'eau non destructive,
 - Le diagnostic sécurité piscine,
 - Le diagnostic Acoustique, Contrôles et Attestations,
 - La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
 - Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds
 - Le contrôle visuel après travaux plomb,
 - Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
 - Le diagnostic ascenseur,
 - Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
 - Le Diagnostic et le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
 - Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
 - L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
 - Le Diagnostic Mâchefer avant travaux et démolition,
 - L'Assistance, le Conseil, le Contrôle, la Certification de la mise en place de la modélisation numérique du bâtiment (BIM),
 - La Recherche des Métaux Lourds,
 - Le Diagnostic dans le cadre du classement en meublé,
 - Le Conseil et l'Assistance à l'adaptation du Logement au Vieillessement et la Dépendance,
 - L'Audit Energétique Mention,
 - Le diagnostic Radon,
 - Le diagnostic Géothermie G,
 - Le Diagnostic Acoustique
 - Le diagnostic amiante avant travaux/démolition, sans préconisation de travaux
 - Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires, et sur les matériels roulants ferroviaires,
 - Le contrôle visuel après travaux de désamiantage,
 - L'évaluation Périodique de l'état de conservation des MPCA,
 - Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrement,
 - Le Contrôle des VLEP, Plomb, Silice, Amiante,
 - Le Dossier Technique Amiante DTA, le Repérage liste A et B , en ERP, en IGH, et tout autre site,
 - Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
 - Le diagnostic et le conseil relatifs à la gestion des Produits, Equipements, Matériaux, et des Déchets issus de la démolition ou de la rénovation des bâtiments dans le cadre de la mise en place d'une économie circulaire (PEMD 2022),
 - Le diagnostic de la pollution des sols,
 - Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF), et leur vérification
 - Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
 - Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,

Vos références

Contrat 11065769404



ANNEXE- ACTIVITES C

- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Evaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndics et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millième-tantième, ses diagnostics dont Loi SRU, et ses attestations,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état des risques et des pollutions, ceux liés à l'environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Energétique ERE,
- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux, Etude de faisabilité pour le compte de promoteur immobilier,
- Les Fans Tests, Test par infiltrométrie des installations soumises à l'extinction automatique à Gaz IEAG, norme ISO 14520.
- L'Audit Environnemental et Energétique RE 2020, inclus les bâtiments existants,
- Le Conseil et l'Assistance Administrative, Juridique et Financière à la Rénovation Energétique des bâtiments.
- Le Diagnostic et le Contrôle des équipements et installations Sécurité Incendie (SSI),

DEMEURE EXCLUE TOUTE PRESTATION RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE, DE BUREAU D'ETUDES ET D'ACTIVITE RELEVANT D'UNE AUTRE PROFESSION REGLEMENTEE.

Vos références

Contrat 11065769404



La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9.000.000 € par année d'assurance	
Dont :		
• Dommages corporels	9.000.000 € par année d'assurance	NEANT
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1.200.000 € par année d'assurance	380 €
• Dommages immatériels non consécutifs	150.000 € par année d'assurance	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
• Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150.000 € par sinistre	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Autres garanties :		
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2.000.000 € par année d'assurance dont 1.000.000 € par sinistre	380 €
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	1.500.000 € par année d'assurance dont 800.000 € par sinistre	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) : Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont : Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance	400 € 400 €
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu	Selon la franchise de la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	20.000 € par litige	Seuil d'intervention : 380 €

La présente attestation est valable du 01/01/2024 au 31/12/2024 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume BORIE

Directeur Général Délégué



*Me Fabrice DUBAIL
Me Gilles SORINI
Me Camille CHABAUD,
Me François REMUZAT
Me Thomas GENISSIEUX
Me Florence REMUZAT
Me Boris ROTH*

Remuzat Associés

*2 Place Félix Baret - BP35
13251 Marseille Cedex 20*

*Standard : 04.91.33.57.95
Tél. constat : 06.19.76.71.79*

*contact@remuzat-associes.fr
www.huissier-justice-marseille.fr*