



SAS AIX-JUR'ISTRES
Commissaires de Justice Associés

395 Route des Milles
Résidence du Soleil - Lot 10
13090 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04.42.99.20.20

Actes-aix@aix-juristes.fr

PROCES-VERBAL **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE SEIZE DECEMBRE

À NEUF HEURES

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, Société coopérative à capital variable au capital de 114 304 972,25 € immatriculée au RCS de Aix-en-Provence sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Service contentieux spécialisé 25, chemin des Trois Cyprès CP 33 13097 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 2 (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat **Maître Lisa VIETTI**, du Barreau d'Aix-en-Provence, y demeurant 2, place de la Gare (13100), Associée de la **SELARL JURISBELAIR**, Société d'Avocats inter-barreaux dont le siège est sis 50, rue Breteuil — 13006 MARSEILLE, (04.91.92.10.23 - . 04.91.92.10.26 - @ L.vietti@jurisbelair.com),

Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaires de Justice ayant son siège social à 13090 AIX-EN-PROVENCE, 395 Route des Milles, Résidence du Soleil - Lot n° 10 et son bureau secondaire à 13800 ISTRES, Immeuble « Le Monteaux » - 2, rue des Baumes, soussigné,

Agissant en vertu :

1° - Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire d'Aix en Provence en date du 3 juin 2024, signifié à partie suivant exploit en date du 7 juin 2024 et définitif suivant certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 17 juillet 2024.

2° - Une hypothèque judiciaire définitive publiée au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière d'Aix en Provence le 24 juillet 2024, Volume 2024 V 5552, se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 13 février 2024, Volume 2024 V 1465.

3) Des dispositions de l'article R321-3 du code des Procédures Civiles D'Exécution alinéa 10.

En présence de :

Monsieur CUENA Eddy, en qualité de serrurier.

Monsieur ORSINI Patrick, diagnostiqueur.

Madame MELIANDE Laurence, en qualité de témoin.

Et Monsieur XAXA Jean-Claude en qualité de témoin.

Ci-joint fiche de présence signée par l'ensemble des intervenants.

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
CUENA	EDDY	SERRURIER	
ORSINI	PATRICK	DIAGNOSTIQUEUR	
MELIANDE		TEMOIN	
XAXA	JEAN CLAUDE	TEMOIN	

CERTIFIONS ET ATTESTONS

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un local d'habitation, situé :

- Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à Aix-en-Provence (13090), 13, rue Jules Verne et 2, rue Albert Camus, cadastré Section CL n° 30 — Lieudit Rue Albert Camus — pour une contenance de 00ha 20a 93ca, Section CO n° 22 — Lieudit Rue Jules Verne — pour une contenance de 00ha 46a 52ca, et Section CO n° 23 — Lieudit Rue Albert Camus — pour une contenance de 00ha 15a 87ca :
- Le lot n°2025, à savoir un appartement situé au quatrième étage à droite au nord de ladite entrée dudit bâtiment comprenant quatre pièces principales, cuisine, salle de bains, WC, ainsi que les 67/10.000èmes du chauffage et les 65/10.000èmes des parties communes générales.
- L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu le 19 avril 1972 par Maître PASCAL, notaire à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), et publié le 5 mai 1972 au 1er bureau du service de la publicité foncière d'Aix- en-Provence sous les références Volume 396 n° 2.

Bien immobilier appartenant à :

██████████████████ né le 2 septembre 1995 à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), de nationalité française, domicilié 2, rue Albert Camus 13090 AIX-EN-PROVENCE (France)

Ledit bien immobilier a été acquis pour 1/4 en pleine propriété suivant acte d'attestation après décès reçu le 12 août 2021 en l'étude de Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire associé à Rognac (Bouches-du- Rhône), et publié au 1er bureau du service de publicité foncière d'Aix-en-Provence le 31 août 2021 sous les références 1324P01 Volume 2021 P n°12385, et pour les 3/4 en pleine propriété suivant acte de vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision reçu le 12 août 2021 en l'étude de Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire associé à Rognac (Bouches-du-Rhône), et publié le 1er septembre 2021 sous les références 1324P01 Volume 2021 P n°12424.

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé. 2 rue Albert Camus
immeuble le Romarin, 13090 AIX EN PROVENCE**



Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur ORSINI Patrick du Cabinet Auditim, requis par notre office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique ...).

Après avoir tapé à plusieurs reprises, et avoir demandé à Monsieur [REDACTÉ] de nous ouvrir la porte d'accès au logement. En l'absence de réponse de [REDACTÉ] nous avons demandé à Monsieur CUENA en qualité de serrurier de procéder à l'ouverture de la porte d'accès, en présence de Madame MELIANDE Laurence et Monsieur XAXA Jean Claude en qualité de témoins.

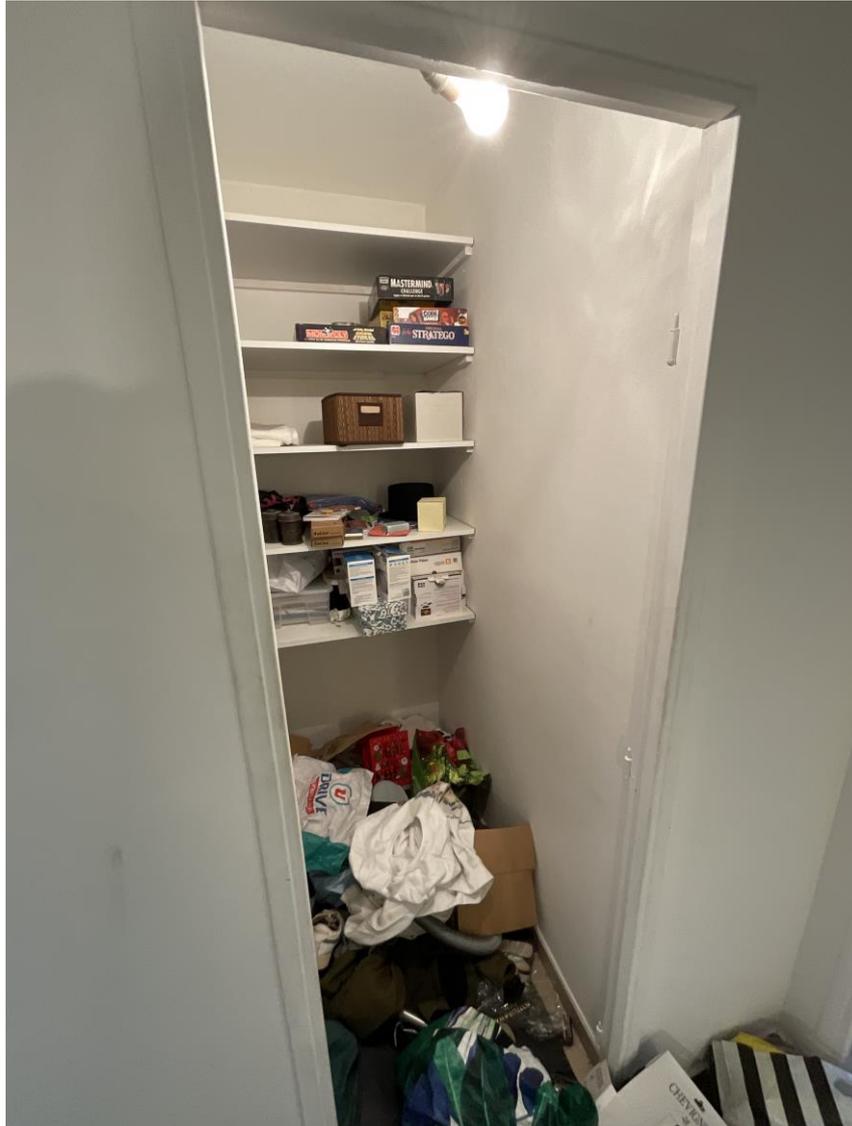
Suite à cela nous avons établi le procès-verbal de descriptif suivant :



A gauche se trouve un **placard mural** comprenant un tableau électrique et des rayonnages.

Nous pouvons noter l'absence de porte au niveau de ce placard.





Cuisine :

Le sol est garni de lames de carrelage imitation planches de bois

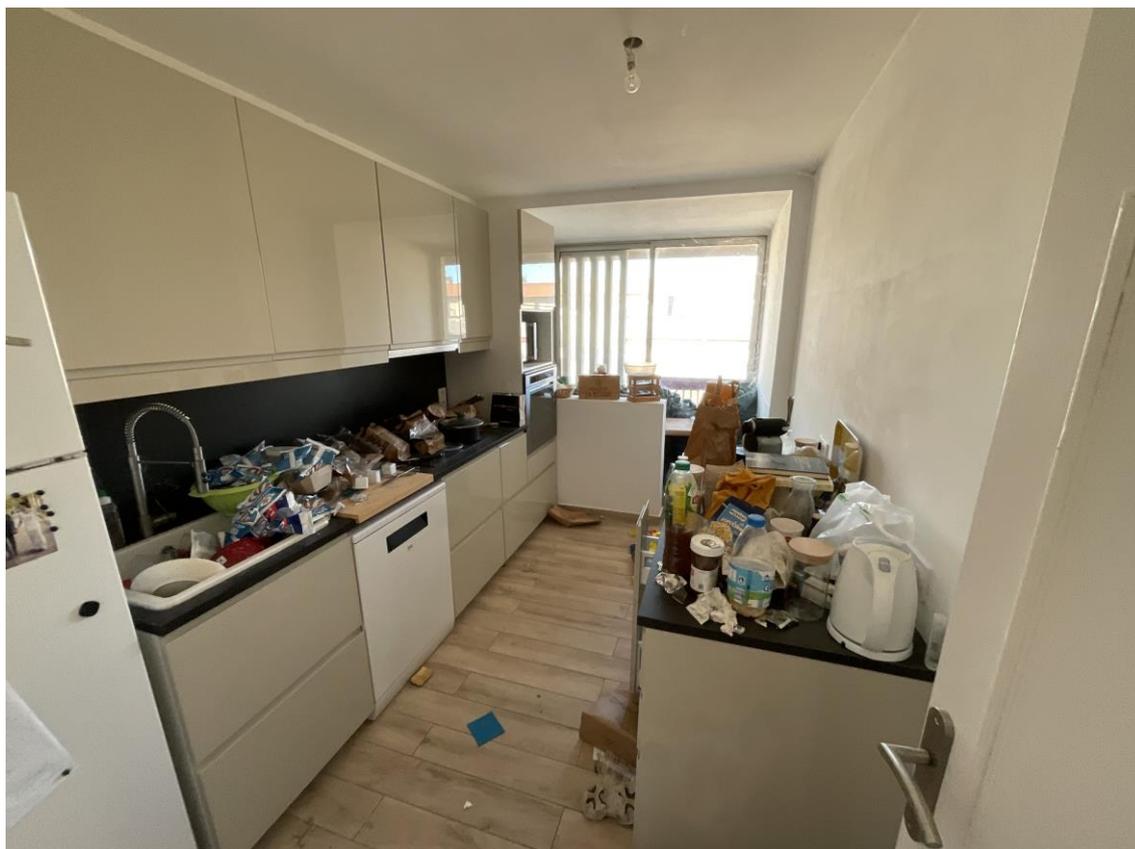
Présence d'une cuisine intégrée avec façade laquée couleur mastic, un lave-vaisselle, un plan de travail avec évier de couleur noire, un meuble colonne comprenant un four, dont la partie haute est équipée de caissons et dont la façade est couleur mastic. À droite se trouve un meuble bas, comprenant un plan de travail couleur gris anthracite.

Cette cuisine est de bonne manufacture et en bon état.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Au fond de la zone, il semble y avoir une zone destinée à un coin repas inaccessible à ce jour.

Cette cuisine est équipée d'un placard mural deux portes.











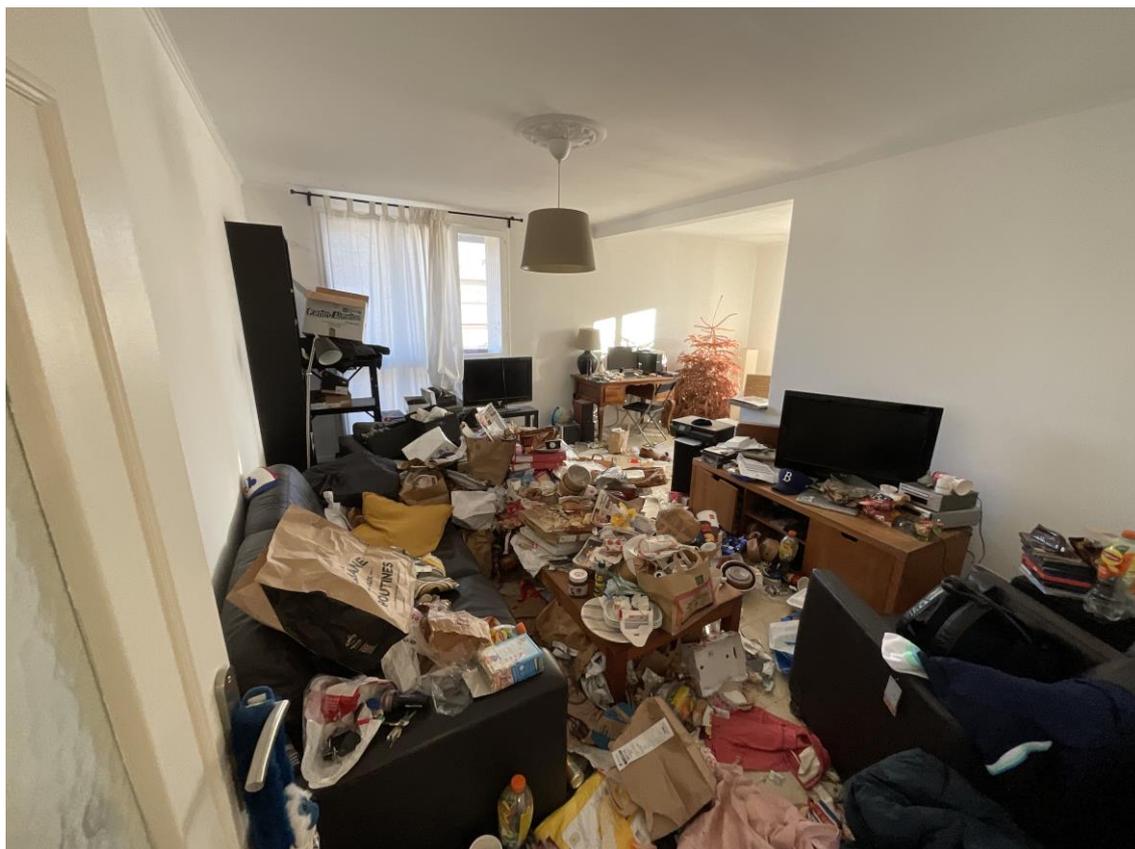
Pièce à vivre : Séjour.

Le sol est garni d'un carrelage de forme rectangulaire de couleur sable.

L'accès se réalise par une porte type isoplan avec pavé de verre central.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche avec présence d'un point lumineux.

Une baie vitrée éclaire la pièce, menuiserie bois.







Salle à manger, salon avec accès à la loggia par une porte fenêtre, dont la menuiserie est en bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

La loggia est garnie de pavés de bois.







Dégagement, couloir desservant un WC :

Le sol est garni de lames de carrelage imitation planches de bois

Nous pouvons constater que le dégagement comprend un placard mural avec porte coulissante.

Relativement à la porte desservant le dégagement, cette dernière est de couleur blanche sur la face interne et la face externe.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche avec présence d'un point lumineux.







WC :

Le sol est garni de lames de carrelage imitation planches de bois

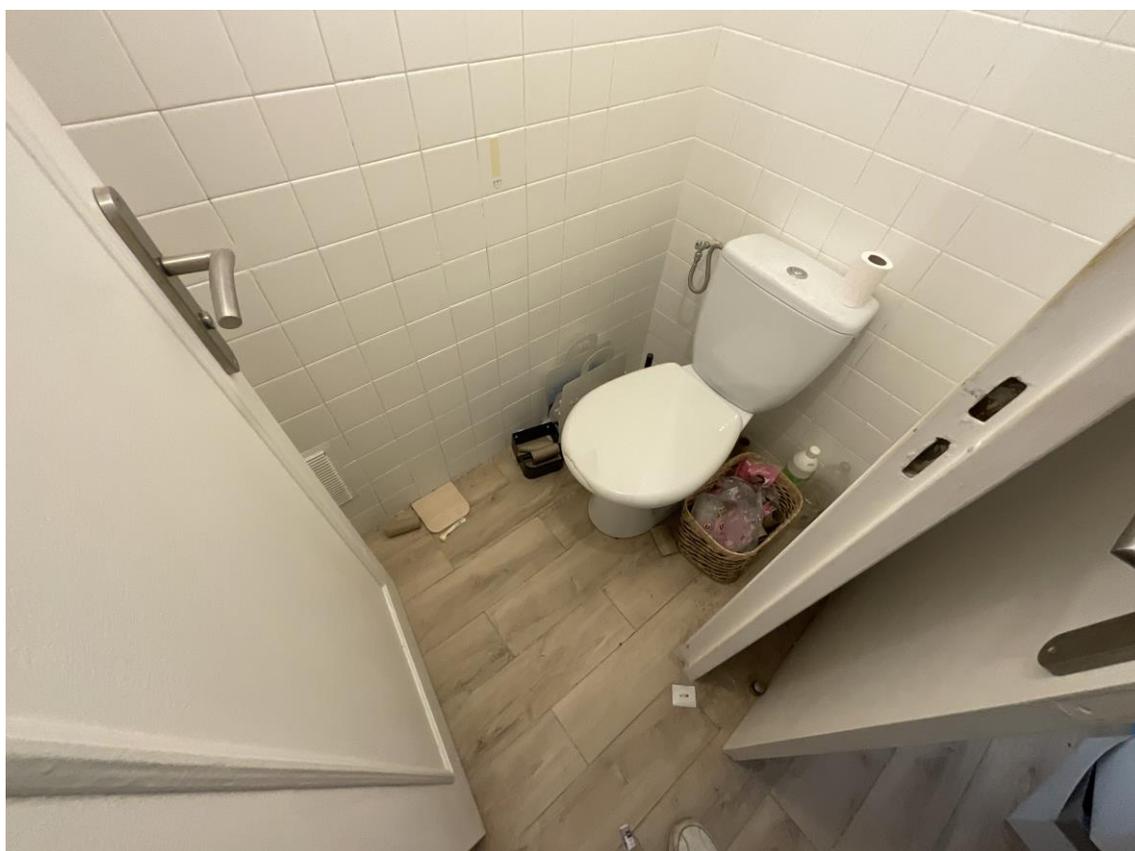
Les murs sont recouverts d'un placage mural de couleur blanche en partie basse du mur.

Présence d'un WC complet, avec abattant et lunette.

Au-dessus du placage, mur garnie d'une peinture de couleur blanche.

Présence d'un point lumineux avec douille et ampoule. Plafond badigeon blanc.

L'accès se réalise par une porte dont la face interne et la face externe sont enduites d'une peinture de couleur blanche.





Deux chambres :

Chambre de gauche : Chambre 1.

Le sol est garni de lames de carrelage imitation planches de bois

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Cette chambre prend sa lumière depuis une fenêtre menuiserie bois avec partie supérieure et intérieure vitrée.

Nous pouvons noter la présence d'un point lumineux avec douille et ampoule.





Salle d'eau :

Le sol est garni de lames de carrelage imitation planches de bois

Nous pouvons constater la présence d'un receveur de douche type douche à l'italienne avec mosaïque couleur marron.

Les murs sont recouverts d'un placage mural de couleur blanche.

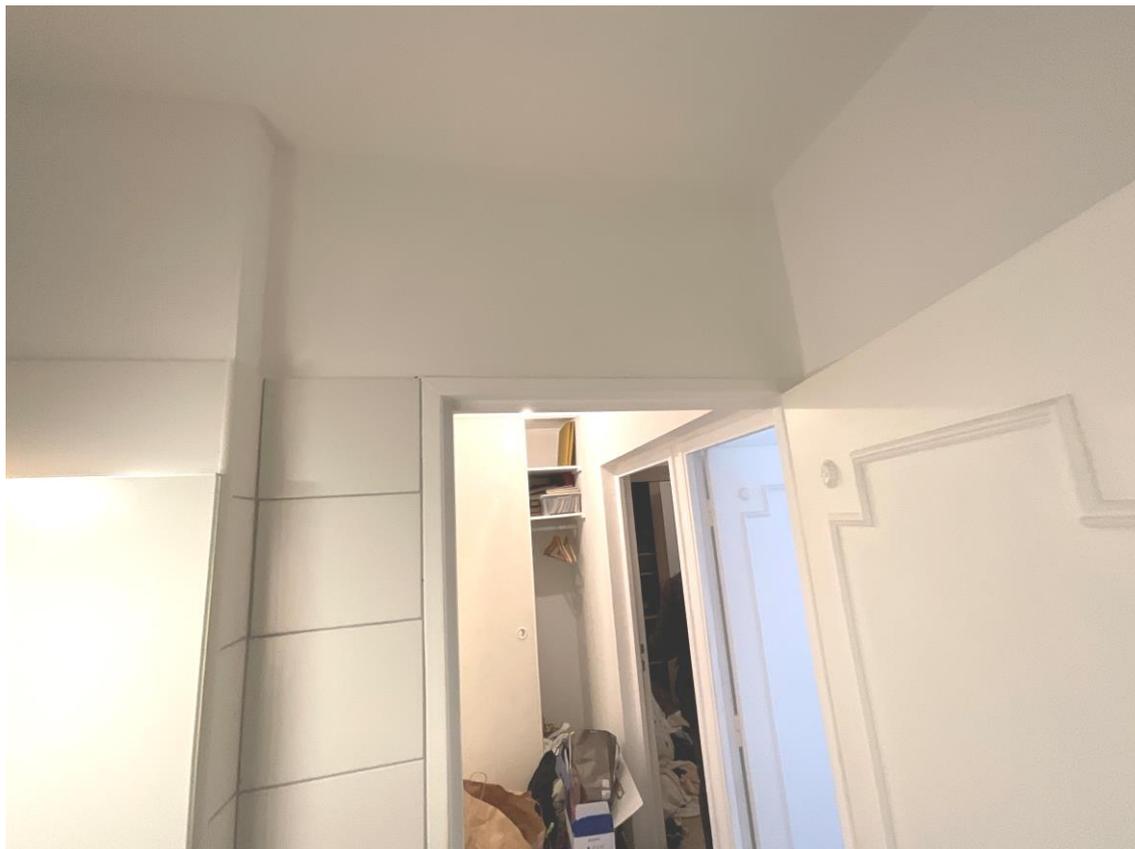
Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Nous pouvons noter la présence d'un meuble vasque deux tiroirs avec miroir mural.









Chambre de droite : Chambre 2.

Le sol est garni de lames de carrelage imitation lames de bois

L'accès se réalise par une porte dont la face interne et la face externe sont enduites d'une peinture de couleur blanche.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Une fenêtre double ventail éclaire cette chambre dont la menuiserie est en bois.







A gauche de la porte d'accès au logement se trouve une buanderie.

Cellier :

Le sol est garni de lames de carrelage imitation lames de bois

Nous pouvons constater sur le côté gauche la présence de rayonnages.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche







Remarque générale : Ce logement est en bon état locatif, cependant il nécessite en l'état actuel des choses, une évacuation d'affaires et objets divers, ainsi qu'un nettoyage.

Pour ce qui est visible il semble occupé par [REDACTED].

Selon les renseignements obtenus auprès du syndic en charge de la gestion de l'immeuble, FOYER CONSEIL IMMOBILIER 665 Avenue W.A MOZART 13100 AIX EN PROVENCE, les charges attachées à ce type de logement sont de l'ordre de 2400 euros pour une année, le chauffage de l'immeuble est assuré par la chaudière centrale Encagnane de la ville d'Aix en Provence.

Il est joint au présent procès-verbal descriptif, **un Certificat de superficie** de la partie privative, établi sur trois pages par le cabinet AUDITIM.



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : NT-24/567
Date du repérage : 16/12/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 02 h 35

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'habitabilité 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 : 2, rue Albert Camus - Le Romarin Commune : 13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 23 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Étage 4 et dernier; Porte gauche, Lot numéro 2025	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. COSTA Thibault Adresse : 2, rue Albert Camus - Le Romarin 13090 AIX EN PROVENCE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maitre FERRANDINO Eric Adresse : 350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction PAS d'ECS
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : ... NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 83,66 m² (quatre-vingt-trois mètres carrés soixante-six) Surface au sol totale : 91,13 m² (quatre-vingt onze mètres carrés treize)	

Certificat de superficie n° NT-24/567



Résultat du repérage

Date du repérage : **16/12/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Eric FERRANDINO, 2 témoins + serrurier

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
4ème étage			
Entrée	3,57	3,57	
Picard	1,95	1,95	
Cuisine	11,35	11,35	
Séjour	17,27	17,27	
Salon	10,4	10,4	
Loggia	0	7,47	
Couloir	5,07	5,07	
Chambre 1	11,91	11,91	
Chambre 2	12,68	12,68	
WC	1,14	1,14	
Salle d'eau	3,74	3,74	
Cellier	4,58	4,58	

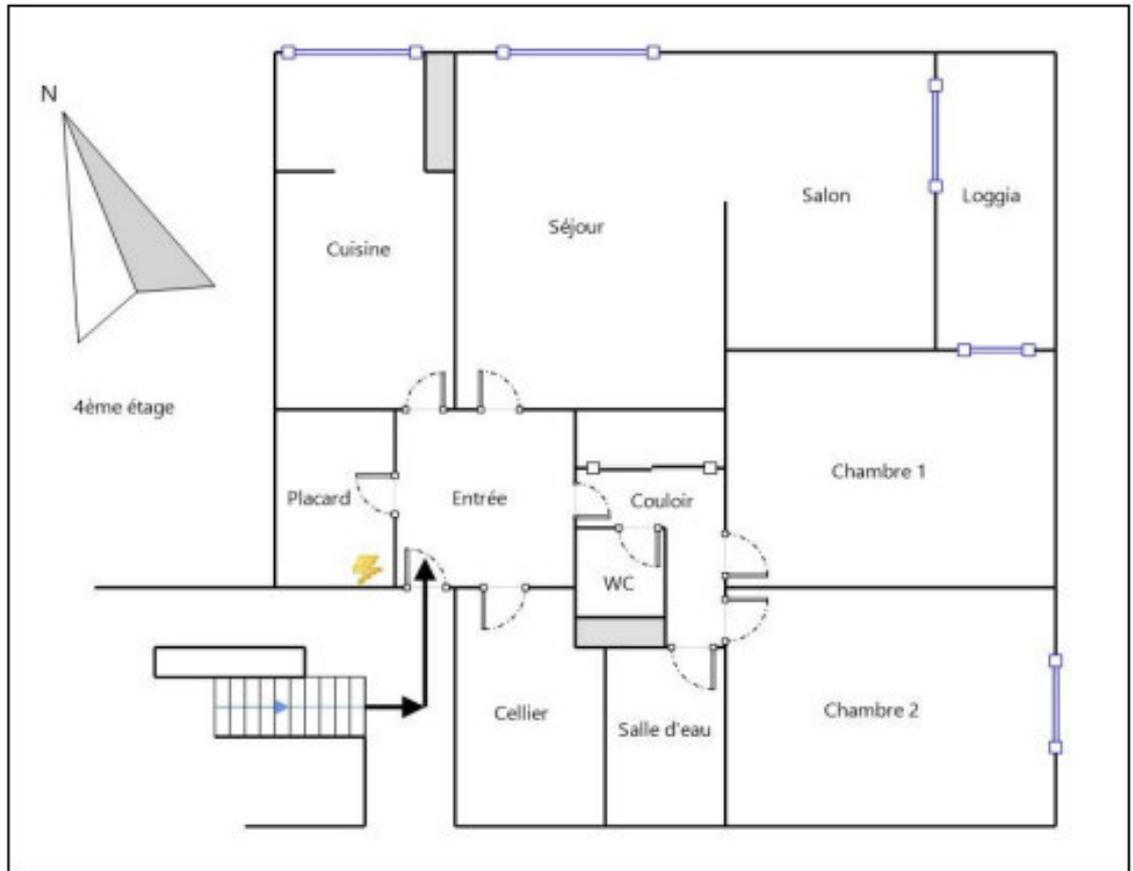
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 83,66 m² (quatre-vingt-trois mètres carrés soixante-six)
Surface au sol totale : 91,13 m² (quatre-vingt onze mètres carrés treize)

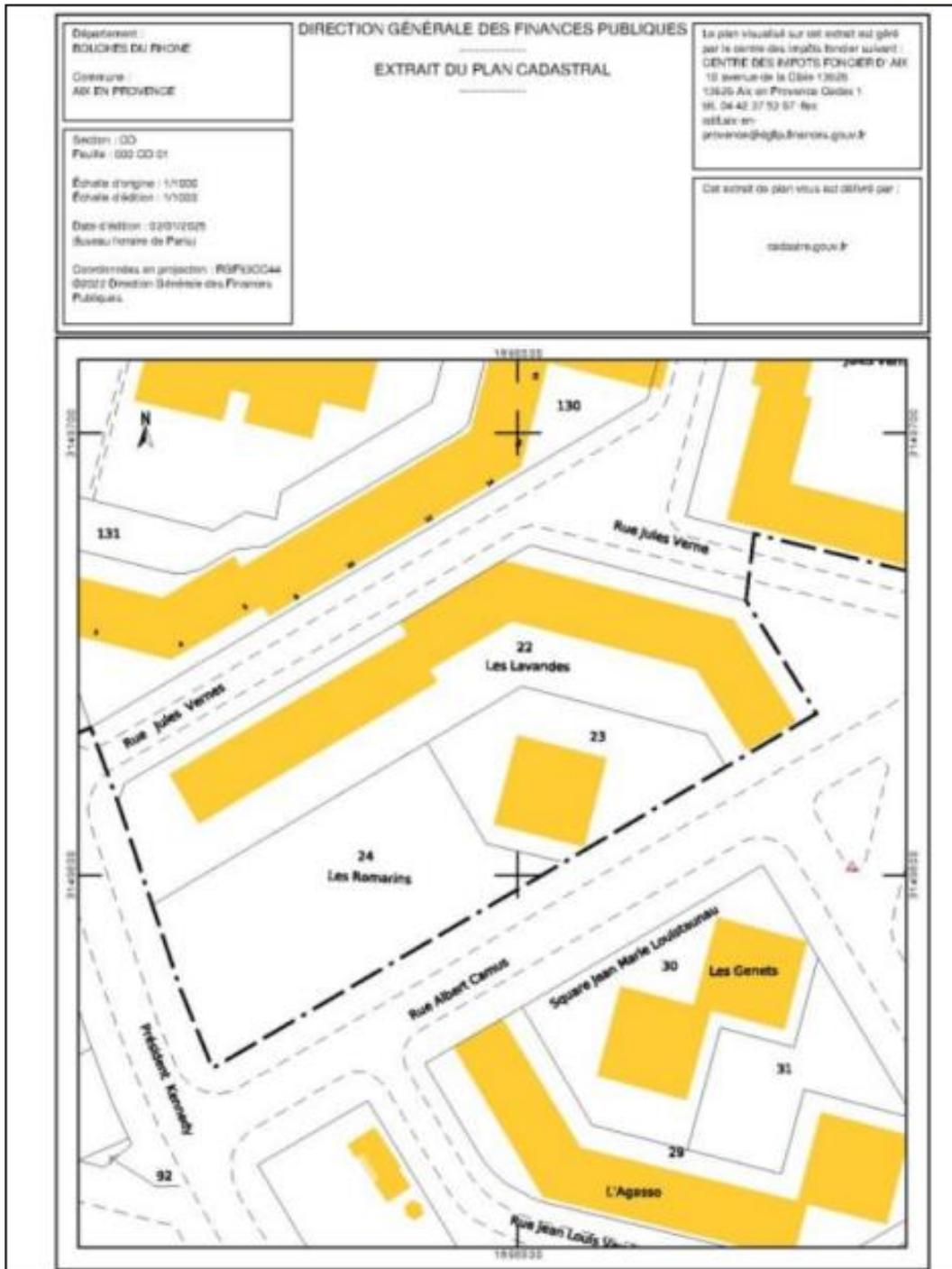
Fait à **AIX EN PROVENCE**, le **16/12/2024**

Par : **Orsini Patrick**

Aucun document n'a été mis en annexe



Certificat de superficie n° NT-24/567



Telles sont les constatations que nous avons faites et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant(e), auquel nous avons annexé les différents clichés photographiques qui ont été réalisés par nous sur les lieux 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.

Le Commissaire de Justice Associé
Maître Eric FERRANDINO

