

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
8: 04.94.20.94.30
Site : www.etude-liuissier.com
Courriel : contact@etude-huissier.com

Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31

EXPÉDITION

101
COMMISSAIRES
DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE
CONTRE [REDACTED]
NOS REF : 29529 / 190093 / 19



PROCES-VERBAL EFFECTUE
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
ET LE : TRENTE JUILLET

A LA REQUETE DE :

La société LA BANQUE POSTALE, Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6.585.350.218 € ayant son siège social à PARIS 75006, 115 Rue de Sèvres, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° SIREN 421 100 645, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Edouard Paid SEKLY**, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 132 Rue Paradis, 13006 MARSEILLE, au Cabinet duquel elle a élu domicile.

*Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES*

PROCEDANT EN EXECUTION DE :

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A L'EFFET DE :

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Me suis transporté, ce jour, à 11 heures 30, sur le territoire de la commune de : MARSEILLE (BOUCHES DU RHÔNE) 5ème arrondissement — 21 Rue de Friedland ou 11 Rue d'Iéna.

ASSISTÉ DE :

> Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,



AGISSANT EN VERTU DE :

- > Un acte reçu par Maître Jean-Baptiste FERRAND, notaire associé, membre de la SCP Gérard CANALES, Thibaud EGASSE, Rémi CANALES et Jean-Baptiste FERRAND, notaires associés, titulaire d'un office notarial à Paris (75007), 16 Rue de Grenelles, en date du 29 janvier 2016.

Hypothèque conventionnelle, selon acte du 29 janvier 2016 (affectation hypothécaire de l'immeuble ci-après désigné pour 58.372 €, qui a fait l'objet d'un dépôt le 22 mars 2016 auprès du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, sous les références d'enliassement 1314P02 2016 V 744.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 6 avril 2016, portant le n°2016/0337, concernant l'inscription d'hypothèque conventionnelle, qui a fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise d'ordre de la formalité initiale du 22 mars 2016, 1314P02 2016 V 744, acte du 18 avril 2016, déposé le 9 mai 2016, sous les références d'enliassement 1314P02 2026 V 1117.

Hypothèque conventionnelle, selon acte du 29 janvier 2016 (affectation de l'immeuble ci-après désigné pour 63.977 € qui a fait l'objet d'un dépôt le 22 mars 2016, auprès du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, sous les références d'enliassement 1314P02 2016 V 745.

Concernant cette hypothèque conventionnelle, comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 6 avril 2016, portant le n°2016/0337, concernant l'inscription d'hypothèque conventionnelle qui a fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise d'ordre de la formalité initiale du 22 mars 2016, 1314P02 2016 V 745, acte du 18 avril 2016, déposé le 9 mai 2016, sous les références d'enliassement 1314P02 2016 V 1118.

- > Vente en l'état futur d'achèvement par la société dénommée **SNC LES ESTUDINES COPENHAGUE**, le bénéficiaire étant:

Acte du 16 février 2016, par Maître Frédéric BRAUD, notaire associé, membre associé de la SCP Xavier ROCHE, Philippe CASTETS, Frédéric BRAUD et Alexis BENHAMOU, notaires à la résidence de GRENOBLE, déposé au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, le 15 mars 2016, sous les références d'enliassement n01314P02 2016 P 1493.

AFIN DE PROCÉDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :



anciennement domicilié LES ESTUDINES COPENHAGUE,
Quartier de Lodi, 5ème étage, Escalier A et B, Porte n°501,
13006 MARSEILLE

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de MARSEILLE 66e arrondissement (BOUCHES DU RHÔNE) ? &6 »
Rue d'Eylau, Rue de Friedland, Rue d'Iéna, 2 Rue Roger Brun, Rue de Lodi,

Dans un ensemble immobilier complexe, à l'époque en cours de construction, et plus particulièrement au sein du lot de volume 8000, dénommé « Résidence COPENHAGUE »,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Lieudit	Contenance ha a ca	
824	B	274	Rue d'Iéna	03a	16ca
824	B	275	1 Rue d'Eylau	26a	70ca
824	B	168	3 Rue d'Eylau	12a	73ca
Contenance totale				42a	59ca

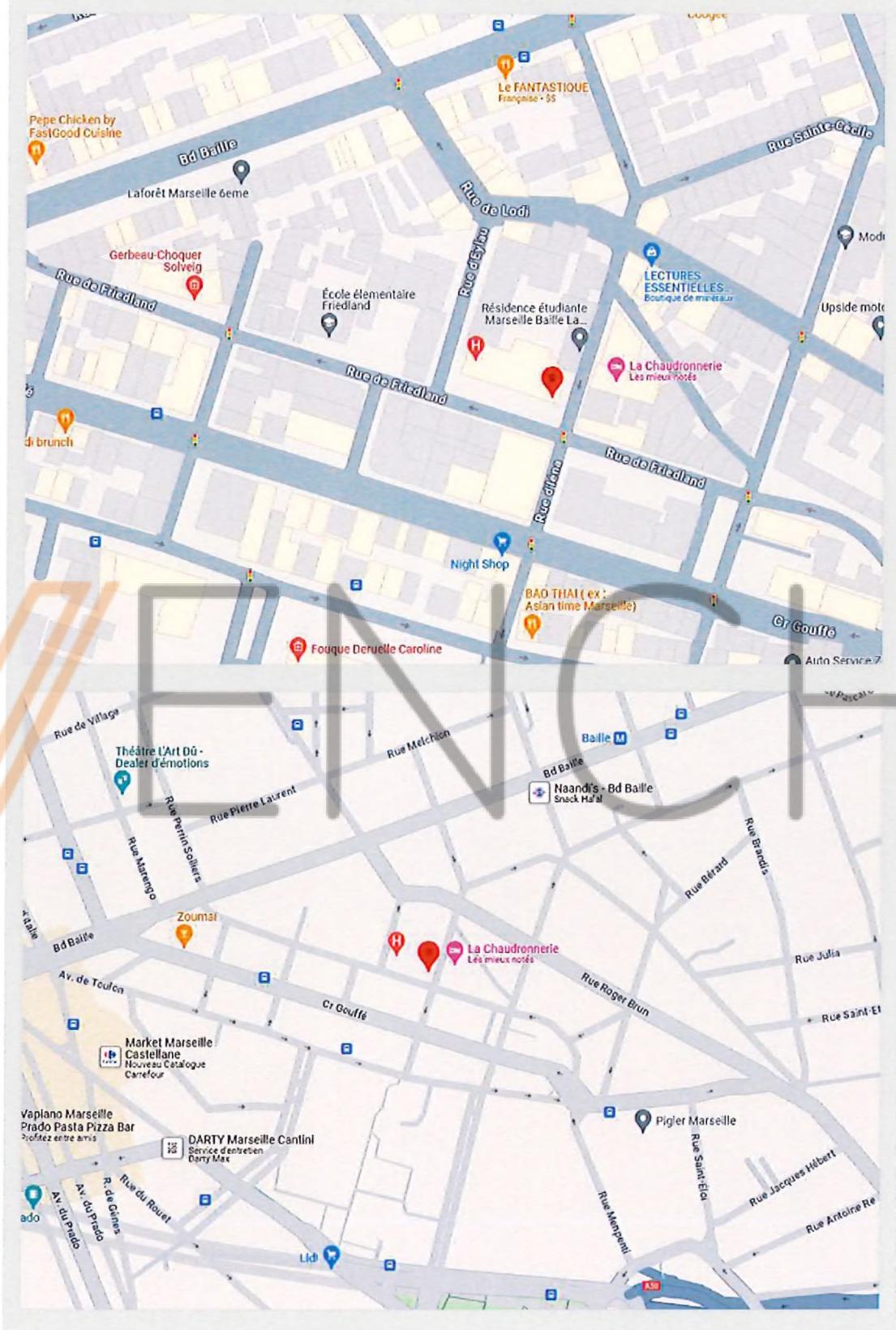
Soit le lot n°8078 :

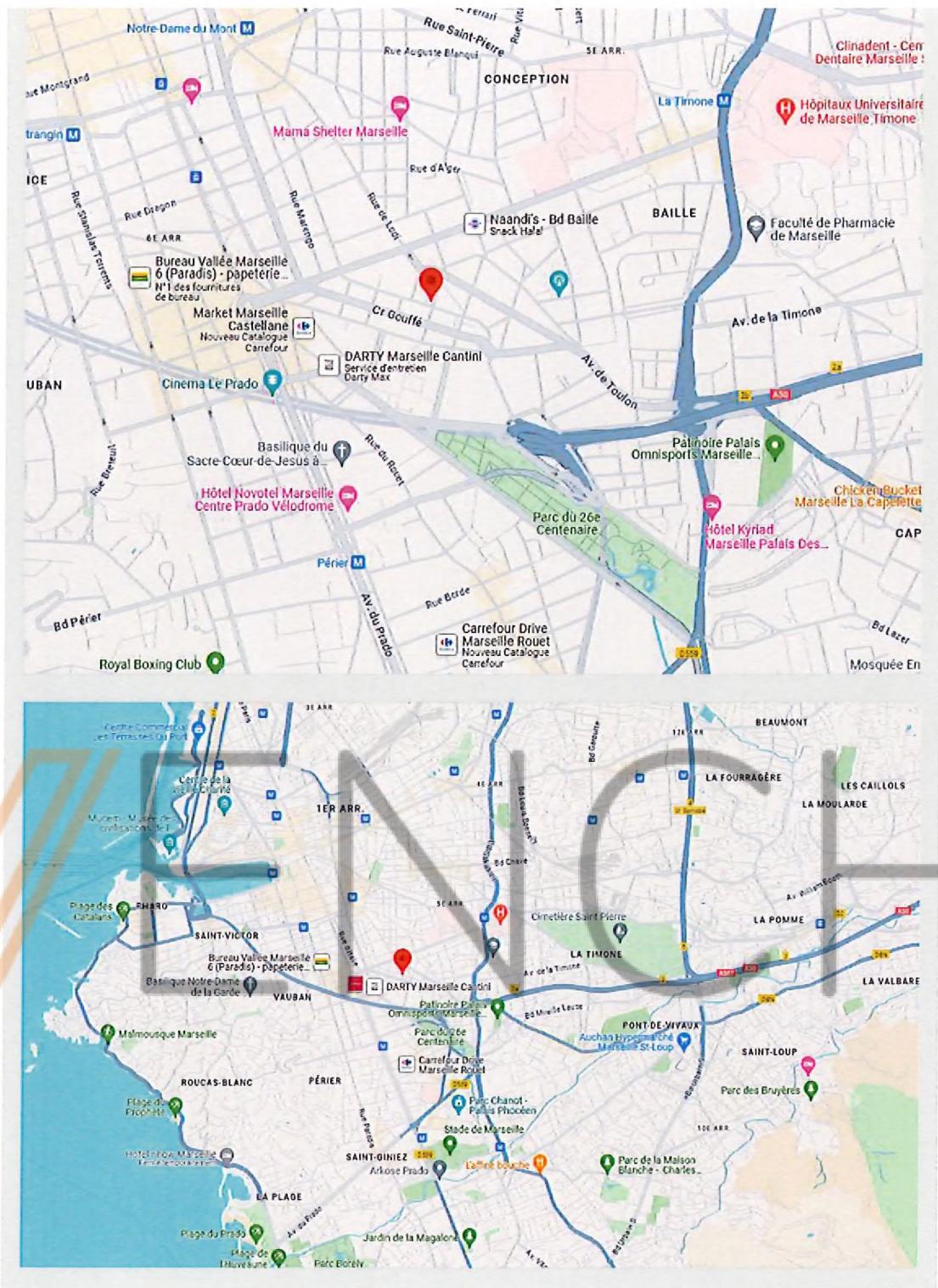
Au 5eme étage, escalier A et B, Porte n°501,
Un local d'habitation d'une surface de 19 m2, comprenant :

- Une entrée,
- Une salle de séjour avec coin cuisine,
- Une salle d'eau/WC.

Et la copropriété des choses communes générales et du sol à concurrence de 823 / 100000ème.

PLANS





DESCRIPTION

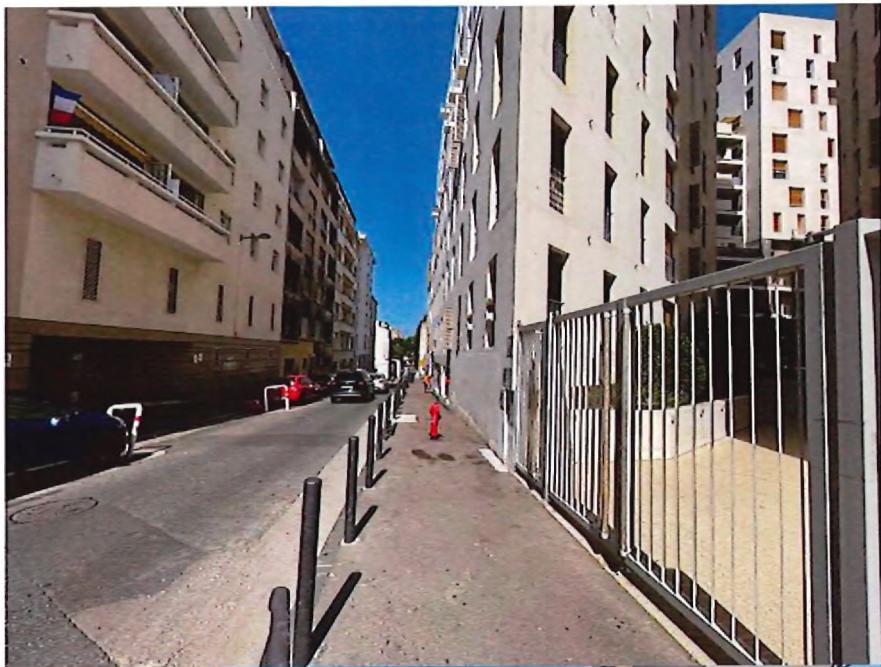
Le bien dont s'agit, consiste en un appartement de type studio situé au 5ème étage d'un immeuble récent exploité à l'activité de résidence étudiante.

Cet immeuble qui est équipé d'un ascenseur dispose d'un accueil au rez-de-chaussée.

Autour de lui, des circulations se font au milieu d'espaces verts.

L'ensemble est sécurisé par des contrôles d'accès.





V



H



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 nie Jean Jaurès, 83000 TOULON - 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 30.07.2024 - AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ [REDACTED] - DOSSIER : N° 20529 / 190093 / 19

Le bien est un appartement de type studio.

Il se compose de :

- Une pièce principale avec coin cuisine
- Une salle d'eau avec local WC

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en double vitrage.

L'appartement, portant le n°501, est accessible par une porte palière disposant d'une serrure centrale de sécurité.

Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement.

COULOIR DE DÉGAGEMENT - 4.36 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont habillés d'une peinture sur crépi écrasé et le plafond d'un crépi de type gouttelettes. I . I /

L'interphone est présent dans la pièce, ainsi qu'un placard de rangement mural et un coffrage technique abritant les gaines, compteur et tableau électrique.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 me Jean Jaurès, 83000 TOULON - 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 30.07.2024 - AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ [REDACTED] - DOSSIER : N° 20529 / 190093 / 19



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 nie Jean Jaurès, 83000 TOULON - 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 30.07.2024 - AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ [REDACTED] - DOSSIER : N° 20529 / 190093 / 19
Page 12 sur 21

18

Par une porte de communication creuse préformée en bois nous accédons à la salle d'eau.

P522Y224020WW4

SALLE D'EAU- 3.14 m² :

Il s'agit d'une pièce en L et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'en plafond et autour des points d'eau. Les autres murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche.
- Un bac receveur douche en faïence avec colonne de douche.
- Un cumulus d'eau chaude.
- Un radiateur chauffe-serviette électrique.
- Une bouche de ventilation haute.





PIECE PRINCIPALE - 11.16 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible depuis le couloir de dégagement. Elle bénéficie d'une double exposition Sud et Ouest au moyen de deux fenêtres avec impostes fixes à un battant, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande manuelle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits d'un crépi écrasé et le plafond d'un crépi de type gouttelettes.

Présence dans cette pièce d'une petite kitchenette équipée de :

- Un meuble table-top abritant un placard de rangement mural et un emplacement pour réfrigérateur,
- Les alimentations et évacuations,
- Une bouche de ventilation haute présente au-dessus,
- Un convecteur électrique non loin.

La vue est dégagée et au calme sur les espaces paysagers communs.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 me Jean Jaurès, 83000 TOULON - 4 Rte Maréchal des Logis Plänzol, 13420 GBMENOS

CONSTAT DU 30.07.2024 - AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ [REDACTED] - DOSSIER : N° 20529 / 190093 / 19



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien sus décris est loué à la SAS RESIDENCES SERVICES GESTION, filiale du groupe RESIDE ETUDE, SAS immatriculée au RCS de PARIS n° 404 362 546 ayant son siège social sis 42 avenue Georges V, 75008 PARIS, en vertu d'un bail commercial en date du 12/05/2015, pour un loyer annuel HT de 3701, 83 €

SYNDIC

Le Syndic de copropriété est : CLB GESTION, sis 84 boulevard de Vivier Merle 69003 LYON

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

Le syndic CLB GESTION nous a déclaré :

"Dans le cadre du montage juridique de nos résidences, nos copropriétaires ne payent pas de charges de copropriétés lorsqu'ils sont sous mandat.

Les charges de copropriété autres que celles relatives à l'article 606 du Code Civil et à celles relatives au fonds de prévoyance sont supportées par la société résidences service Gestion dans le cadre du bail signé avec le vendeur."

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

COULOIR DE DÉGAGEMENT.....	4.36 m2
- SALLE D'EAU.....	3.14 m2
- PIECE PRINCIPALE.....	11.16 m2
TOTAL.....	18.66 m2

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

ENVIRONNEMENT

La résidence étudiante se situe dans le cinquième arrondissement de Marseille, à proximité du boulevard Baille, de la Timone et de la place du 26ème Centenaire.

L'accès autoroutier en Direction de l'Est est très proche comme l'accès aux tunnels de la ville.

Le quartier est vivant et dynamique.

Des commerces et commodités sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Marseille, située dans le département des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, est la deuxième plus grande ville de France et un centre économique majeur du sud du pays. Connue pour son riche patrimoine historique, culturel et sa position stratégique sur la Méditerranée, Marseille offre de nombreuses opportunités d'investissement immobilier.

Situation Géographique

Marseille bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle sur la côte méditerranéenne. Elle est entourée de magnifiques calanques, offrant un cadre naturel unique, et dispose d'un port historique qui en fait une porte d'entrée vers l'Europe et l'Afrique du Nord. Sa position centrale en Méditerranée en fait un hub pour le commerce maritime et un point de départ idéal pour explorer la Provence.

Infrastructures Routières

La ville de Marseille est bien desservie par un réseau routier et autoroutier développé. L'autoroute A7 relie Marseille au nord de la France et l'A50 permet d'accéder rapidement aux villes de la Côte d'Azur comme Toulon et Nice. L'A55 facilite les déplacements vers l'ouest de la ville et au-delà. Ces infrastructures routières permettent une grande fluidité dans les déplacements, un atout pour les résidents et les entreprises.

Infrastructures Scolaires

Marseille est dotée d'un large éventail d'infrastructures éducatives, allant des écoles maternelles aux universités. Parmi les établissements de renom, on trouve l'Université d'Aix-Marseille, qui est l'une des plus grandes de France et offre une gamme variée de programmes académiques et de recherche. La ville compte également de nombreuses écoles privées et publiques de qualité, attirant ainsi des familles à la recherche d'une bonne éducation pour leurs enfants.

Population

Avec plus de 860 000 habitants, Marseille est une métropole cosmopolite et dynamique. La ville est caractérisée par une grande diversité culturelle et sociale, reflétant son histoire de port accueillant des populations du monde entier. Cette diversité est un facteur clé de son dynamisme économique et social. La population de Marseille est en constante évolution, attirant à la fois des jeunes professionnels, des étudiants, et des retraités, créant ainsi un marché immobilier varié.

Économie



L'économie marseillaise repose sur plusieurs piliers solides. Le port de Marseille-Fos est le premier port français et méditerranéen, jouant un rôle crucial dans le commerce international. La ville est également un centre important pour l'industrie, le commerce et les services. Le secteur du tourisme est en plein essor, grâce à ses nombreux sites historiques, culturels et naturels. Le dynamisme économique de Marseille est également soutenu par des projets de développement urbain ambitieux, comme Euroméditerranée, l'un des plus grands projets de rénovation urbaine en Europe.

Qualités et Défauts

Marseille présente de nombreux avantages pour les investisseurs immobiliers. Sa situation géographique privilégiée, ses infrastructures bien développées, et son économie diversifiée sont des atouts majeurs. La ville offre un marché immobilier attractif avec des opportunités dans le résidentiel, le commercial et l'industriel. De plus, les projets de rénovation urbaine et de développement des infrastructures créent un potentiel de plus-value intéressant pour les investissements à long terme.

Cependant, Marseille fait face à certains défis. La ville connaît des disparités socio-économiques importantes et certaines zones peuvent être marquées par des problèmes de sécurité. La gestion urbaine et la qualité de certains services publics peuvent également varier d'un quartier à l'autre. Ces aspects doivent être pris en compte lors de l'élaboration d'une stratégie d'investissement.

Conclusion

Investir à Marseille représente une opportunité attrayante grâce à ses nombreux atouts économiques, sa situation stratégique et son dynamisme urbain. Malgré certains défis, la diversité et le potentiel de croissance de la ville en font une destination de choix pour les investisseurs immobiliers cherchant à capitaliser sur l'évolution positive de cette métropole méditerranéenne.

VENCH

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET.

