

***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](mailto:Actes-aix@aix-juristes.fr)***

# **PROCES-VERBAL** **DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ MARS  
À QUATORZE HEURES ET TRENTE MINUTES**

**A LA REQUETE DE :**

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 381 976 448, dont le siège social est Département Recouvrement et contentieux-contentieux spécialisé, 25 Chemin des Trois Cyprès, CP 33 - 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés à cette adresse,**

**Ayant pour Avocat Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SERLALU TRUPHEME membre de la P AARPI CTC AVOCATS, avocat au barreau, d'Aix en Provence, 5 boulevard du Roi René 13100 Aix en PROVENCE**

**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) D'un acte reçu aux minutes de Maître Emilie SERRES, notaire à VITROLLES le 21 novembre 2019 contenant prêt d'un montant de 132 529,00 euros remboursable en 239 échéances au taux de 1,35% l'an ;**
- 2) Des dispositions du Livre troisième du Code des procédures civiles d'exécution.**

## **CERTIFIONS ET ATTESTONS**

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

### **Sur la commune d'Aix-en-Provence (13100) :**

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, situé à Aix-en-Provence 350 route des Milles, cadastré section HY n°268, pour 1 ha 11 a et 83 ca,

- Dans le lot volume 1000, le lot n°1116 consistant au 1<sup>er</sup> sous-sol à un emplacement de stationnement portant le numéro 112 sur les plans de commercialisation et les 24/10000èmes des parties communes générales ;
- Dans le lot volume 5000, le lot n°5003 consistant, dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée en un studio composé d'un hall d'entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et les 116/10000èmes des parties communes générales ainsi que des 75/10000èmes des charges d'ascenseur.

Etat descriptif de division volumétrique publié le 19 décembre 2012 volume 2012 P n°14629  
Modificatif publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10513

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°1000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10516

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°5000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10518.

### **SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :**

Ville judiciaire, ville universitaire, ville d'eau, ville d'art, Aix-en-Provence compte de nombreux atouts naturels et historiques incarnant l'art de vivre en Provence, socle de son attractivité nationale et internationale.

Au pied de la montagne Sainte-Victoire, qui culmine à 1 011 mètres, Aix-en-Provence est une ville universitaire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le Sud de la France.

Aix-en-Provence doit son nom des sources thermales qui ont été découvertes par les romains à la fondation de la ville, en 123 avant JC.

La cité peut s'enorgueillir de ses thermes, certes, mais aussi de plus de 300 jours d'ensoleillement par an, de ses universités, ses écoles d'art et d'une large population étudiante. Et bien entendu de son riche patrimoine architectural, ses 250 fontaines, ainsi que ses cafés, ses librairies et ses belles demeures.

Aix en Provence était la capitale de la Provence au XV<sup>ème</sup> siècle, les grands noms de la littérature ou de la peinture ont été inspirés par le charme de la ville : Guigou, Stendhal, Mistral, Zola et Cézanne qui y a vécu.

La commune compte 150 358 habitants habitants en 2022.

---



**Le bien objet du présent descriptif est situé dans la résidence la Grassie ,350 route des Milles , quartier du pont de l'Arc 13090 à Aix en Provence.**



Le quartier de Pont de l'Arc, à [Aix-en-Provence](#), est un quartier verdoyant à l'ambiance huppée. Proche du centre-ville, les commerçants animent ce lieu de vie et en font un centre d'activité agréable au quotidien.

## NOTRE COUP DE CŒUR

**LA PROMENADE DE L'ARC** : Au Nord-Est du quartier se trouve une magnifique promenade qui longe la rivière de l'Arc. Traversant champs, forêts et gorges, l'Arc présente une nature riche et variée. Au cours de cette balade, vous pourrez vous détendre dans la vaste pelouse du parc et les enfants pourront s'amuser dans les différentes structures de jeux mises en place. Une

---

aire de pique-nique, des équipements de fitness ainsi qu'un sentier dédié aux vététistes permettent à chacun de pratiquer une activité selon ses goûts.

## LES AVANTAGES DU QUARTIER

Le quartier du Pont de l'Arc est situé à proximité de l'entrée de l'autoroute du Soleil. Il est desservi par plusieurs lignes de transport en commun autant vers le centre ville que vers Marseille avec deux parkings de délestage dans un rayon très proche. On retrouve également de nombreux commerces et restaurants.

## ACTIVITÉS

Massif boisé du Montaiguet, centre d'études sportif "le Creps", Parcours d'accrobranche au dessus de la rivière de l'Arc (Indian Forest), VTT, danse, etc.

---

## TEMPS DE TRAJET

- Centre-ville : 10 minutes de voiture
- Gare TGV d'Aix-en-Provence : 13 minutes de voiture
- Aéroport Marseille-Provence : 22 minutes de voiture
- Marseille : 26 minutes de voiture

## COMMERCES

Le quartier du Pont de l'Arc regroupe de nombreux petits commerces. Les habitants peuvent faire leur courses à deux pas de chez eux : Casino, Lidl, etc. On a également de nombreuses boulangeries, brasseries, restaurants, la poste, et des petits magasins.

## TRANSPORTS

Le quartier du Pont de l'Arc d'Aix-en-Provence est très bien desservi par de nombreuses lignes de bus tels que les lignes n°10, n°4, n°050, et prochainement par l'AIXPRESS (bus à haut niveau de service) qui va relier le quartier de Saint Mitre au Parking Relais du Krypton, en seulement 25 minutes. Les arrêts de bus les plus proches sont :

- Arrêt Colonel Schuler
- Arrêt L'Armelière
- Arrêt Parade
- Arrêt Pont de l'Arc
- Arrêt Debazac

### **Appartenant à :**

**Monsieur Loic, Jean APOLLONI**

Né le 12 novembre 1990 à MARSEILLE (13012)

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française

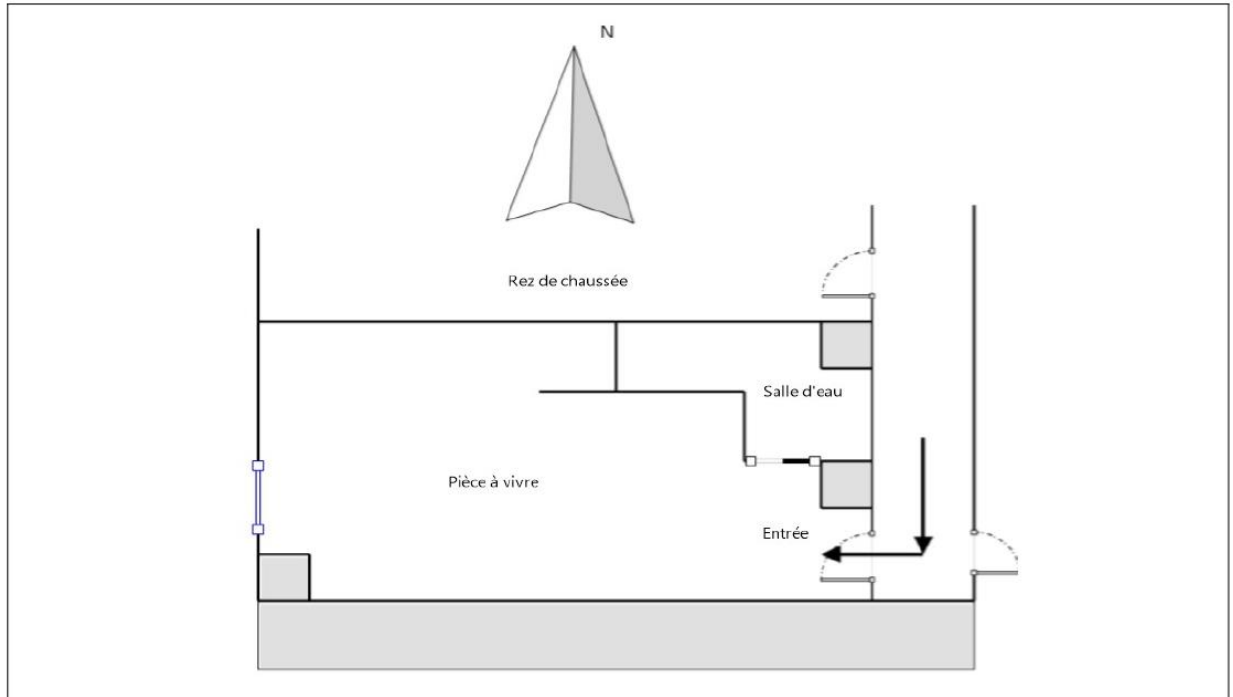
Demeurant et domicilié Les Rollandins 484 Boulevard Paul Raphel 13730 SAINT-VICTORET

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 ...), nous rencontrons sur place Madame ZANTOUR Julie locataire de Monsieur APOLLONI , ainsi déclarée, à qui nous déclinons nos nom prénom qualité et objet de notre mission. Cette dernière ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission. Madame ZANTOUR , nous indique qu'il s'agit d'un location du studio meublé, et que les syndic de copropriété est tenu par l'agence Fonica , avenue Victor Hugo à Aix en Provence , sans pour autant obtenir le montant des charges.

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

Logement de type studio, portant le numéro D 120, du bâtiment D composé D'une pièce à vivre et d'une salle d'eau avec wc , pour une surface loi Carrez De 23.52 m2.





### **Pièce à vivre :**

Le sol est garni d'un carrelage gris avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon blanc avec 3 points lumineux, dans la pièce à vivre, en état d'usage.

Nous pouvons constater la présence d'une cuisine intégrée composée d'un plan de travail, de plaques de cuisson et un évier en inox ainsi que d'une crédence verre, et d'une hotte aspirante. Nous constatons également la présence d'un casseroles avec tiroirs, de deux portes de placard, d'un élément haut et un meuble haut avec rangement rotatif incorporé.

La pièce est éclairée par une fenêtre avec une menuiserie en PVC, avec volet roulant mécanique.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs électriques, avec un thermostat d'ambiance.

Cette pièce à vivre est équipée d'un placard mural démunie de porte.

Présence d'un visiophone.

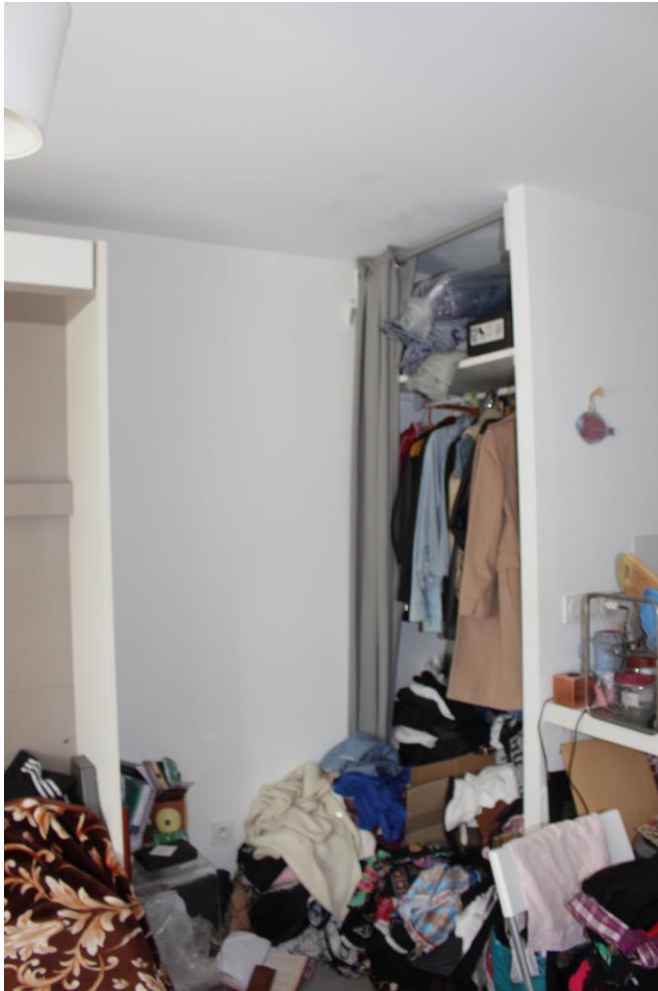














**Salle d'eau, wc :**

Le sol est garni d'un carrelage gris.

Nous pouvons noter la présence d'un WC, d'un receveur de douche, avec placage mural, d'un meuble vasque avec deux tiroirs, d'un miroir mural.

D'un meuble colonne comprenant une machine à laver.

Cette salle d'eau est équipée d'un sèche-serviettes et d'un porte-serviettes.

Nous pouvons noter la présence d'un point lumineux au niveau du plafond et au-dessus du meuble vasque.

Il nous est indiqué, que la production d'eau chaude est collective, et qu'elle est assurée par des panneaux solaires placés que le toit de l'immeuble.









Suite à cela nous nous rendons au sous-sol de l'immeuble où se trouve la place **de stationnement** attaché au logement visé ci-dessus, portant le numéro 120.

Il s'agit d'un emplacement ouvert, présent dans un sous-sol sécurisé par une porte de garage avec télécommande.



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



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : NT-24/097  
Date du repérage : 05/03/2024  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
Durée du repérage : 01 h 15

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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>350 route des Milles - Domaine de la Grassie, Bât D</b> Commune : ..... <b>13090 AIX EN PROVENCE</b> <b>Section cadastrale HV, Parcelle(s) n° 268</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Bat. D; Etage RDC; Porte D120, Lot numéro 5003</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. <b>M. APOLLONI Loic</b> Adresse : ..... <b>484, boulevard Paul Raphel</b> <b>13730 ST VICTORET</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>Maître Eric FERRANDINO</b> Adresse : ..... <b>395, route des Milles - Résidence du Soleil</b> <b>13090 Aix - en - Provence</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Orsini Patrick</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> Adresse : ..... <b>350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C</b> <b>13090 Aix en Provence</b> Numéro SIRET : ..... <b>444 674 121</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ..... <b>NEXUS</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2024</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 23,52 m<sup>2</sup> (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)</b> <b>Surface au sol totale : 23,52 m<sup>2</sup> (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)</b>	

**Certificat de superficie** n° NT-24/097



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **05/03/2024**  
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**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

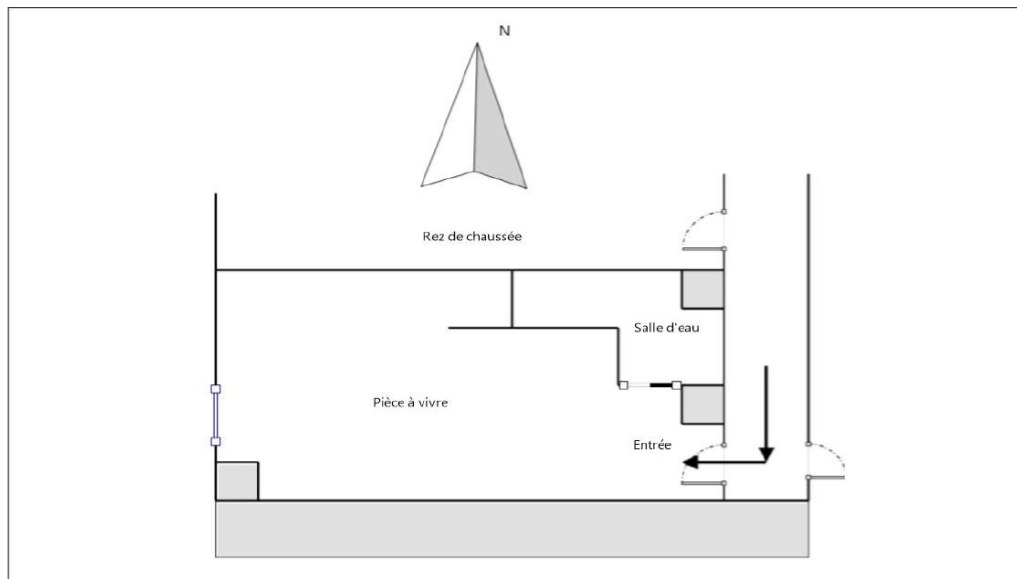
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
<b>Rez de chaussée</b>			
Entrée	2,06	2,06	
Pièce à vivre	17,95	17,95	
Salle d'eau	3,51	3,51	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 23,52 m<sup>2</sup> (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)**  
**Surface au sol totale : 23,52 m<sup>2</sup> (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)**

Fait à **AIX EN PROVENCE**, le **05/03/2024**

Par : **Orsini Patrick**



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**

