



***SELAS 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** **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT CINQ SEPTEMBRE**

**À DIX 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 de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Département Recouvrement et Contentieux - Contentieux Spécialisé 25 Chemin des 3 Cyprès CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat poursuivant **Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS**, avocat au Barreau de MARSEILLE, Château de Saint Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE, email : [saisie.immobiliere@ctcavocats.fr](mailto:saisie.immobiliere@ctcavocats.fr) – téléphone : 04.13.41.53.53

*Laquelle nous a requis afin de procéder à un constat de descriptif immobilier relatif à un logement appartenant à Madame **BONINO Françoise**, ayant pour adresse 41 rue des Petites Maries Marseille 13001.*

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Nous, Eric FERRANDINO**, Commissaire de Justice associé, membre de la SELAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaire 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) De la copie exécutoire de l'acte reçu le 08/06/2011 par Maître Frédéric BRINCOURT, Notaire associé à MARSEILLE contenant vente et prêt d'un montant de 98 644,00 euros remboursable en 300,00 mois au taux de 4,10% l'an ;
- 2) Des dispositions du livre III du Code des procédures civiles d'exécution.

**CERTIFIONS ET ATTESTONS**

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un appartement situé :

**Sur la commune de MARSEILLE (13001),**

Dans un immeuble en copropriété situé 41 rue des Petites Maries, cadastré section 801 B n°146, le lot n°13 consistant en un appartement situé au troisième étage avec les 236/1000èmes des parties communes générales.

Règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 11 décembre 1998 volume 98 P n°7723 et rectificatif publié le 22 mars 1999 volume 99 P n°1899  
Modificatif publié le 18 novembre 2015 volume 2015 P n°6767

**Bien immobilier appartenant à :**

**Madame Françoise, Kim, Michelle BONINO**

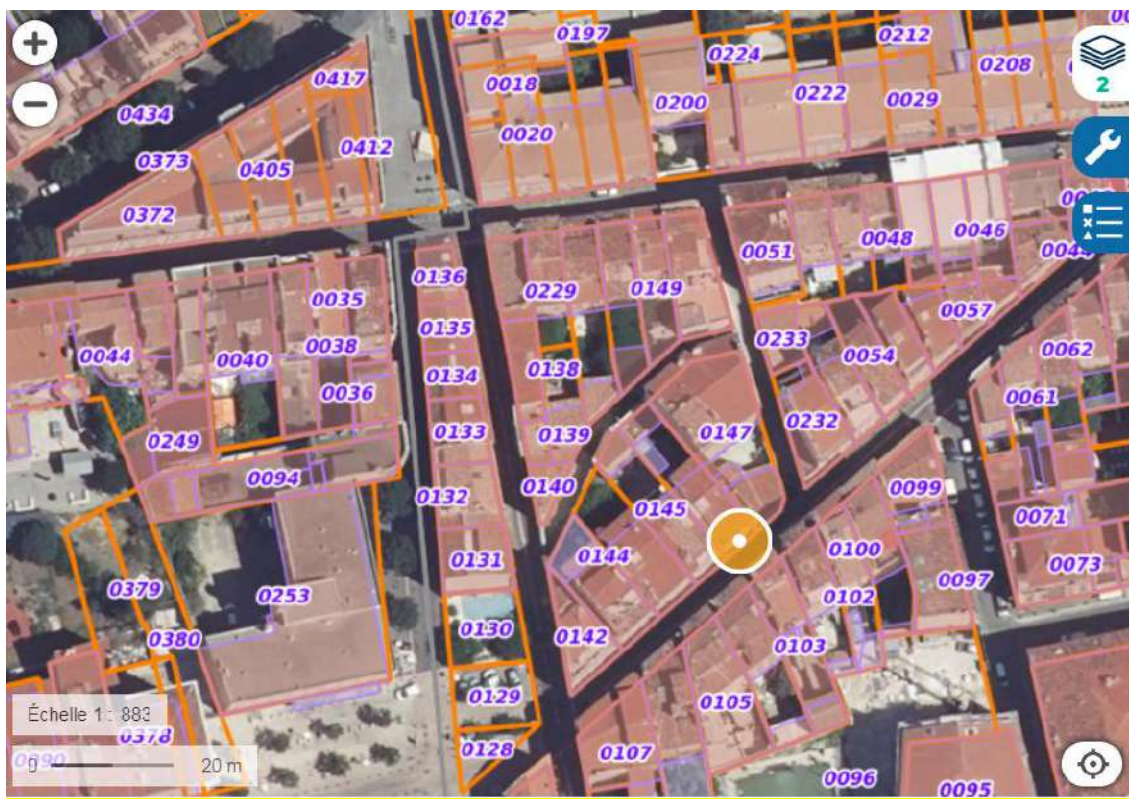
Née le 15 août 1968 à Marseille

Célibataire, vendeuse, de nationalité française,

Demeurant étage 3, 41 rue des Petites Maries 13001 Marseille

Les droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame Françoise BONINO par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en vertu d'un acte de propriété publié le 31 août 2009 volume 2009 P n°4611 et d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision publié le 27 juin 2011 volume 2011 P n°5074.

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé 41 rue des Petites Maries  
13001 MARSEILLE.**



**Généralités et informations générales :**

Le 1er arrondissement de [Marseille](#) est synonyme de convivialité et de détente. De nombreux habitants et investisseurs trouvent leur bonheur dans cet arrondissement. Voici ses avantages.

**Un arrondissement de choix pour les étudiants**

Le 1er arrondissement de Marseille évolue constamment et offre de belles perspectives pour un **investissement immobilier**. S'étendant sur une superficie de 183 hectares, il abrite aujourd'hui plus de 39 349 habitants selon l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques). Ce secteur se situe dans le centre-ville de Marseille et héberge de nombreux sites touristiques comme la Canebière, l'Opéra, le musée de la Marine et le musée d'Histoire.

L'arrondissement accueille de nombreux établissements scolaires et universitaires. C'est l'une des zones préférées des étudiants de par sa vie culturelle et sa vie nocturne très animée. Dans cet arrondissement, il existe 23 établissements scolaires, dont l'école Perrin-Sainte-Trinité, l'école maternelle Consolat-Abeilles, le collège Longchamp, le lycée Saint-Charles, l'établissement privé catholique du Sacré-Cœur, l'école de Commerce, etc.

### Un arrondissement qui dispose de toutes les commodités

Ce quartier administratif dispose d'une magnifique vue sur le Vieux-Port. Il dispose de toutes les commodités à proximité, à savoir :

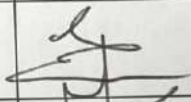
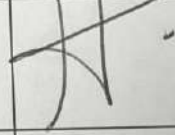
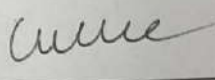
- le Musée de la mode,
- la bibliothèque de l'Alcazar,
- l'Opéra municipal de Marseille,
- la faculté de Droit,
- le Palais des Arts,
- l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres,
- etc.

Ce secteur profite également d'une position stratégique du fait qu'il soit traversé d'ouest en est par la Canebière. Cette dernière abrite le palais de la Bourse, l'hôtel du Louvre et l'église réformée. Le 1er arrondissement marseillais est très dynamique, c'est un endroit typiquement marseillais où il fait bon vivre.

Côté transport, la localité est très bien desservie par le bus, le métro et le tramway. La ligne de bus 97 permet, par exemple, de rejoindre la place de la Joliette, l'un des quartiers très vivants et urbains de Marseille. Si vous souhaitez vous rendre à Paris, vous pourrez suivre l'autoroute A6 jusqu'à Lyon, puis prendre l'autoroute A7. L'arrondissement est en pleine extension, avec de nombreux programmes en cours. Il se trouve également à proximité des commerces et des hôpitaux. Investir dans ce secteur s'avère être un [projet d'investissement immobilier](#) très intéressant.

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

**De Monsieur CUENA Eddy en qualité de serrurier et de Madame MELIANGE Laurence et Monsieur XAXA Jean Claude en qualités de témoins.**

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
XAXA	JEAN CLAUDE	TEMOIN	
MELIANDE	LAURENCE	TEMOIN	
CUENA	EDDY	SERRURIER	

Après avoir taper à plusieurs reprises à la porte d'accès au logement, et avoir appelé à plusieurs reprises Madame BONINO, en l'absence de réponse. Nous avons demandé à Monsieur CUENA de procéder à l'ouverture de la porte du logement.

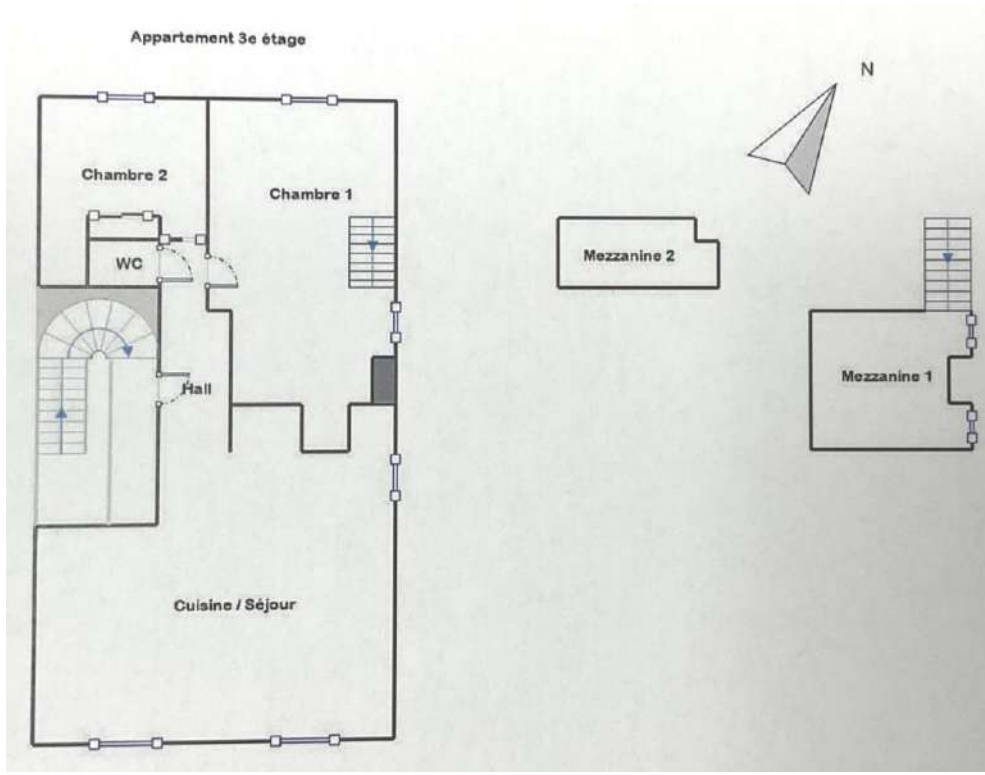
Sur place nous rencontrons Madame BONINO Françoise accompagnée de Monsieur TRIDI Tayeb ainsi déclarés, à qui nous déclinons nos nom prénom qualité et objet de notre mission.

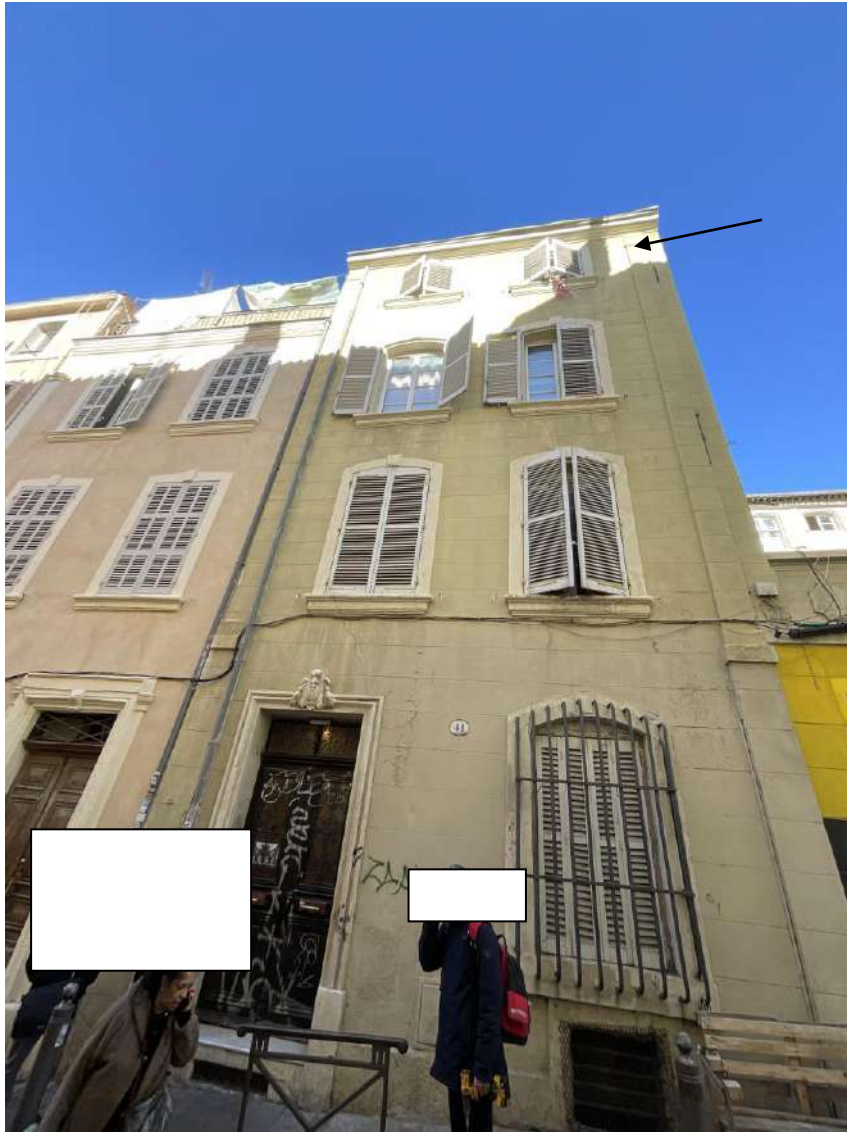
Madame BONINO, nous déclare qu'elle occupe, avec Monsieur TRIDI le logement objet du présent procès-verbal.

Elle nous informe que le logement est chauffé avec des radiateurs électriques mobiles, que l'eau chaude est produite par un ballon d'eau chaude, que les charges de copropriétés sont de l'ordre de 200 euros par mois, et que la taxe foncière attachée à ce logement est de 600 euros.

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

**Logement situé au troisième étage du numéro 41 rue des Petites Maries 13001 MARSEILLE , composé d'un hall d'entrée dégagement qui dessert une cuisine séjour, une chambre avec mezzanine et salle d'eau, un wc , et une chambre avec mezzanine.**





**Porte d'accès au logement en mauvais état : La partie basse de cette porte à fait l'objet d'une ouverture. Cette ouverture est obstruée par une plaque de contreplaqué en bois au niveau de la face interne et externe.**

**Cuisine / séjour :**

Le sol est garni d'un plancher bois.

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

Présence de poutres rondes en bois au niveau du plafond.

Cette pièce prend sa lumière grâce à deux fenêtres doubles vantaux, menuiseries bois peintes de couleur blanche avec double vitrages.

Au niveau de la zone cuisine nous pouvons noter la présence d'un îlot central avec évier et robinetterie, et d'une fenêtre type meurtrière horizontale, menuiserie acier.



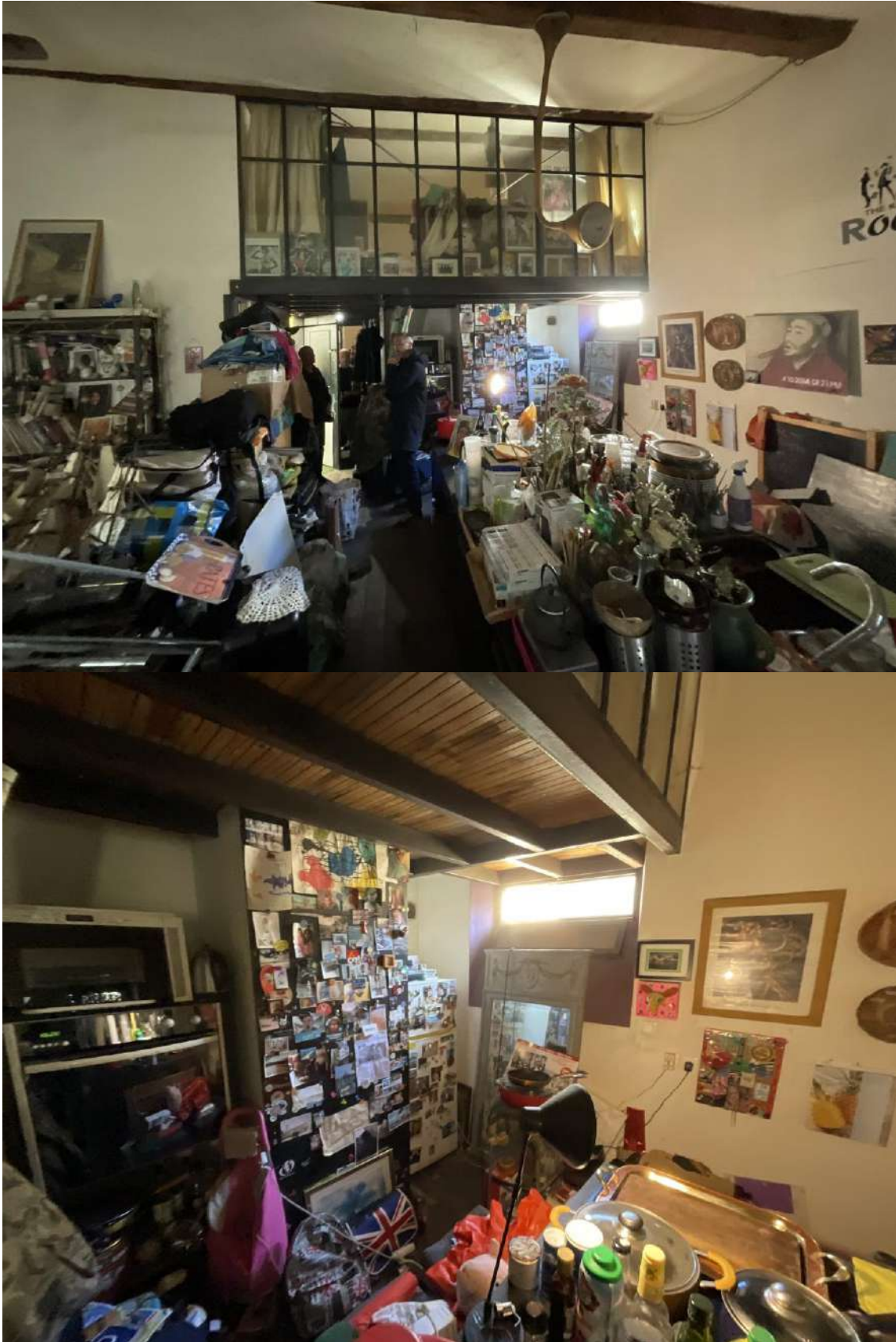












**Hall d'entrée, dégagement.**

Le sol est garni d'un plancher bois.

Plafond lame de bois avec armature acier.

Murs de couleur aubergine.



**Chambre 1 :**

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche, peinture très usagée.

Nous pouvons constater la présence d'une mezzanine métallique.

Plafond garni de poutres en bois.





### **Salle d'eau.**

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les murs sont garnis d'un placage mural sur toute la hauteur de couleur noir

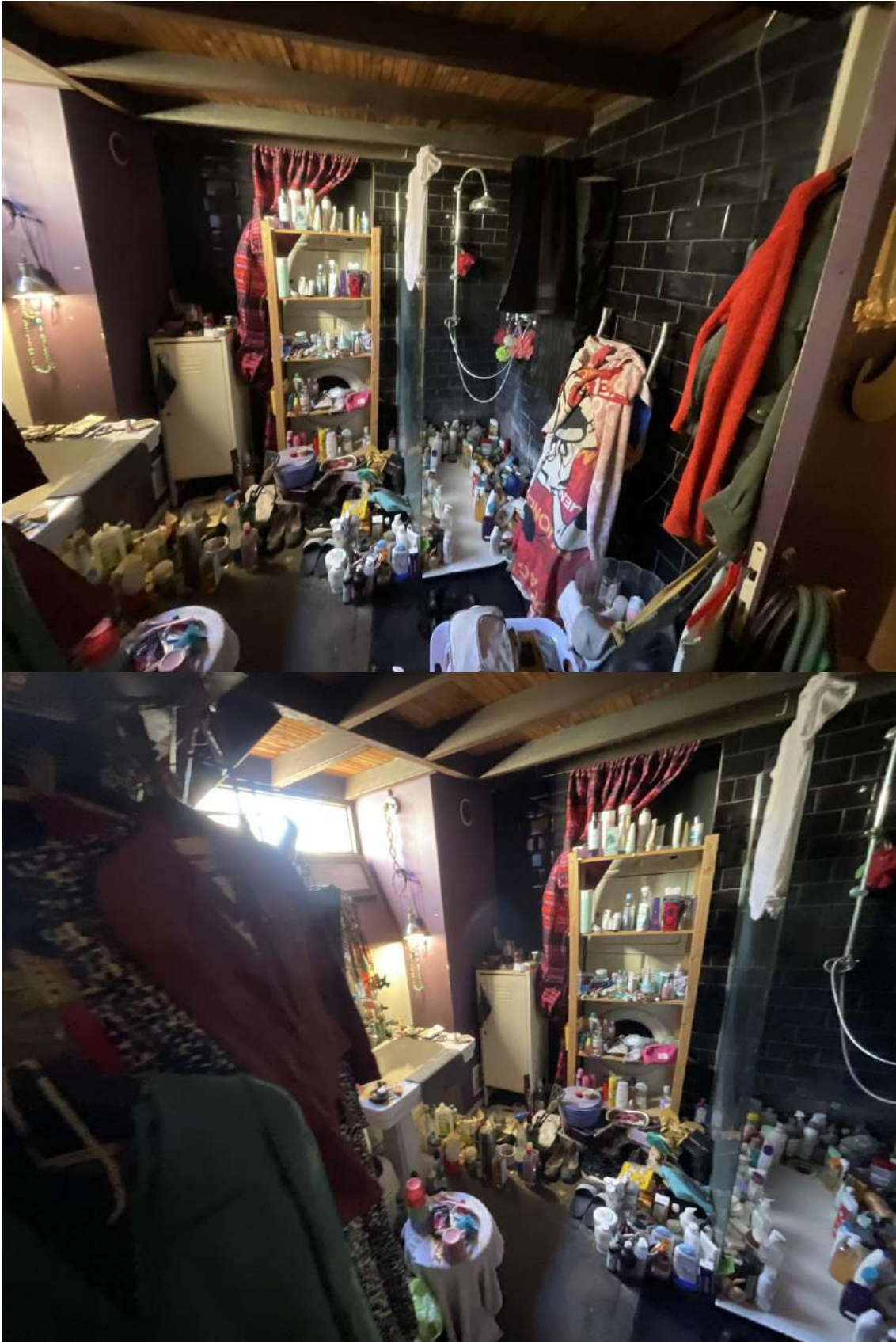
Nous pouvons constater la présence d'une douche à l'italienne avec receveur de couleur blanc avec pare-douche vitrée., d'un lavabo sur empiètement céramique.

Une fenêtre éclaire la pièce avec menuiserie bois, double ventail et double vitrage donnant sur l'extérieur.

Les Murs sont de couleur aubergine.

Plafond lame de bois avec armature acier.







**Escalier :**

Escalier métallique avec marches en bois permettant d'accéder à une zone mezzanine.

**Mezzanine 1 :** Armature métallique avec plancher bois.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche, peinture très défraîchie.

Nous pouvons noter la présence d'une verrière avec quelques ouvertures, donnant sur la pièce à vitre, un châssis fixe donnant sur l'extérieur.









**Zone WC :**

Le sol est garni d'un plancher bois.

Présence d'un WC suspendu.

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

L'accès se réalise par une porte type isoplan avec système de verrouillage présent.

Murs plafond badigeon blanc.



**À droite des WC, se trouve une chambre 2 :**

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les menuiseries sont de couleur blanche.

Présence sous la mezzanine d'un placard mural avec porte miroir à galandage posée en applique,

Présence **d'une douche à l'italienne** avec receveur garni de mosaïque et placage de couleur noire sur les murs, plafond composé de lame de bois avec armature métallique.

La zone douche est équipée sur le coté gauche dans le sens de l'accès d'un lave mains.

Chambre équipée d'une fenêtre double vantaux avec menuiserie en bois et double vitrage.

Le sol est garni d'un plancher bois peint en blanc.

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

On accède à la **mezzanine 2** avec une échelle métallique et une rambarde métallique.

Les murs sont de couleur aubergine pour une partie et blanc pour une autre partie.

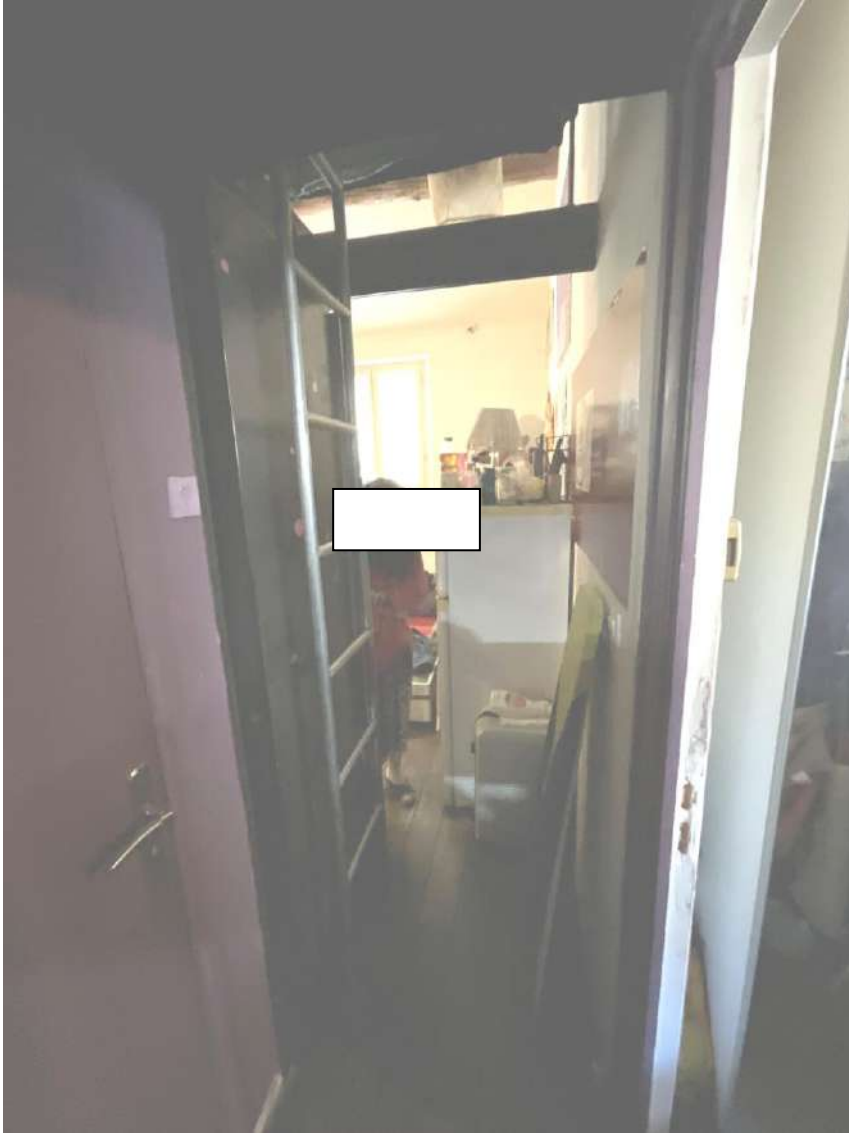














Il est joint au présent procès-verbal descriptif, **un Certificat de superficie** de la partie privative, établi sur trois pages par le cabinet AUDITIM.



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : JG-25/099  
Date du repérage : 25/09/2025  
Heure d'arrivée : 10 h 15  
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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>41, rue Petite Marie</b> Commune : ..... <b>13001 MARSEILLE 01</b> <b>Section cadastrale 801 B, Parcelle(s) n° 146</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>3e étage, Lot numéro 13</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>Mme BONINO</b> Adresse : ..... <b>41, rue Petite Marie</b> <b>13001 MARSEILLE 01</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP FERRANDINO Eric</b> Adresse : ..... <b>350, 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>GONNELLA Jonathan</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> Adresse : ..... <b>Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence</b> Numéro SIRET : ..... <b>444 674 121</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>MAVIT</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>2010519 - 31 décembre 2023</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 80,21 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés vingt et un)</b> <b>Surface au sol totale : 86,61 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)</b>	

**Certificat de superficie** n° JG-25/099



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **25/09/2025**  
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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Hall	4,03	4,03	
WC	0,77	0,77	
Chambre 1 avec coin salle d'eau	16,89	16,89	
Mezzanine 1	11,01	13,56	
Chambre 2 avec coin douche	11,59	11,59	
Mezzanine 2	2,73	4,78	
Cuisine / Séjour	33,19	33,19	

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

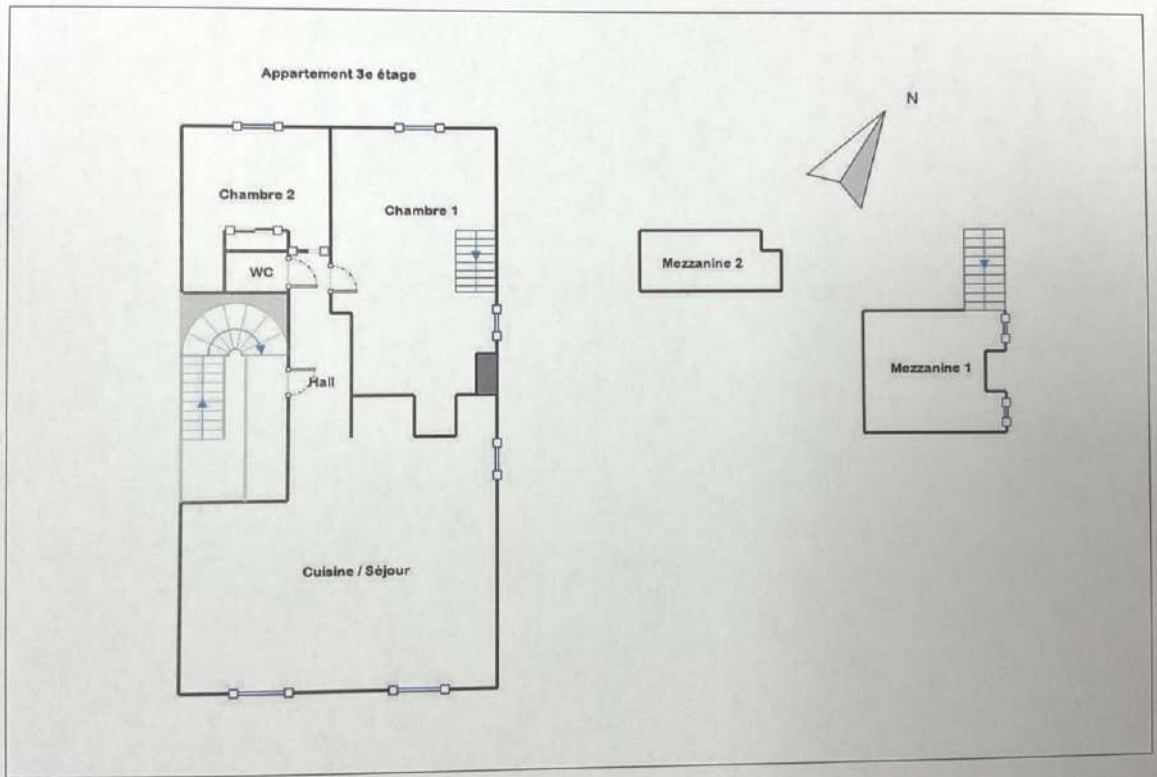
**Surface loi Carrez totale : 80,21 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés vingt et un)**  
**Surface au sol totale : 86,61 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et un)**

Fait à **MARSEILLE 01**, le **25/09/2025**

Par : **GONNELLA Jonathan**

Aucun document n'a été mis en annexe

**Certificat de superficie** n° JG-25/099



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, 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**

