

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 126298.75
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI DIX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

La Société dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Nicolas SIROUNIAN, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau (13100) AIX EN PROVENCE, chez qui domicile est élu et qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

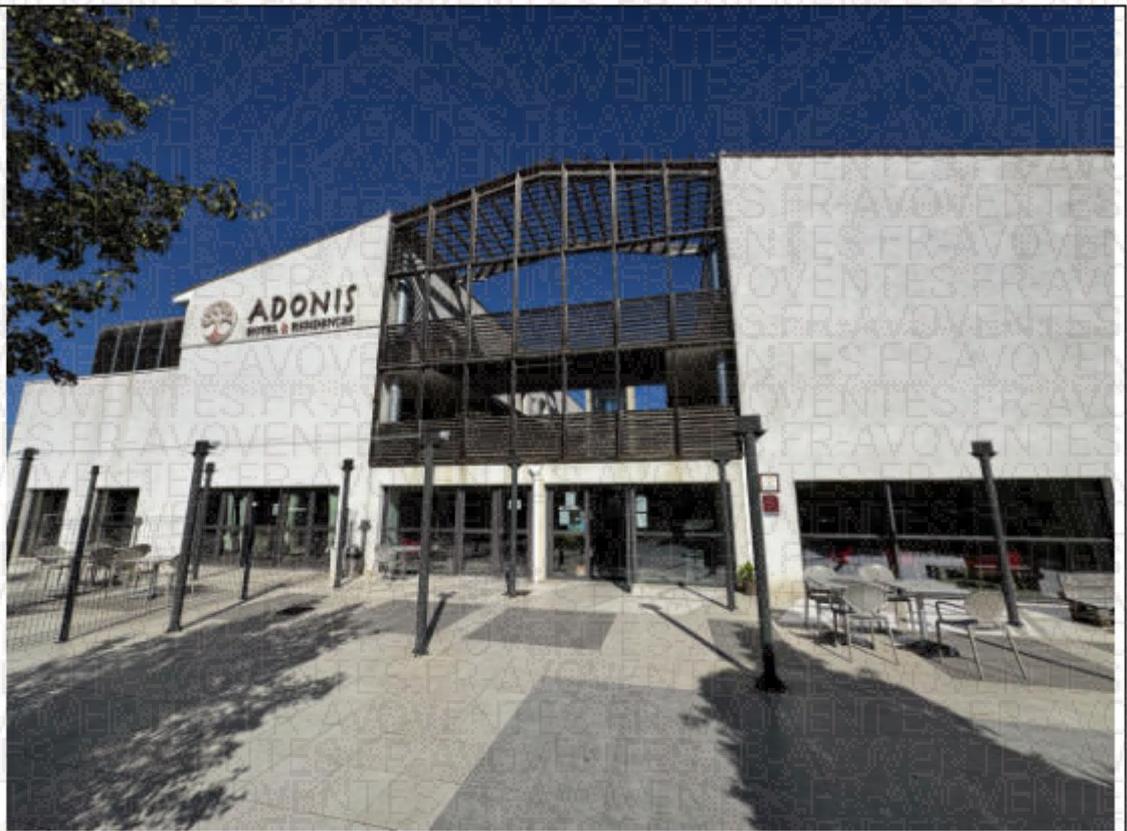
D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 11 janvier 2021, préalablement signifié le 27 janvier 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 7 juin 2021. en date du 11/01/2021

Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère en date du 26/07/2024

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **12H00**, à l'adresse suivante : **RESIDENCE Adonis Aix-en-Provence, au 3828 route de Berre (Set Horse), à (13510) Equilles**, assisté de  en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

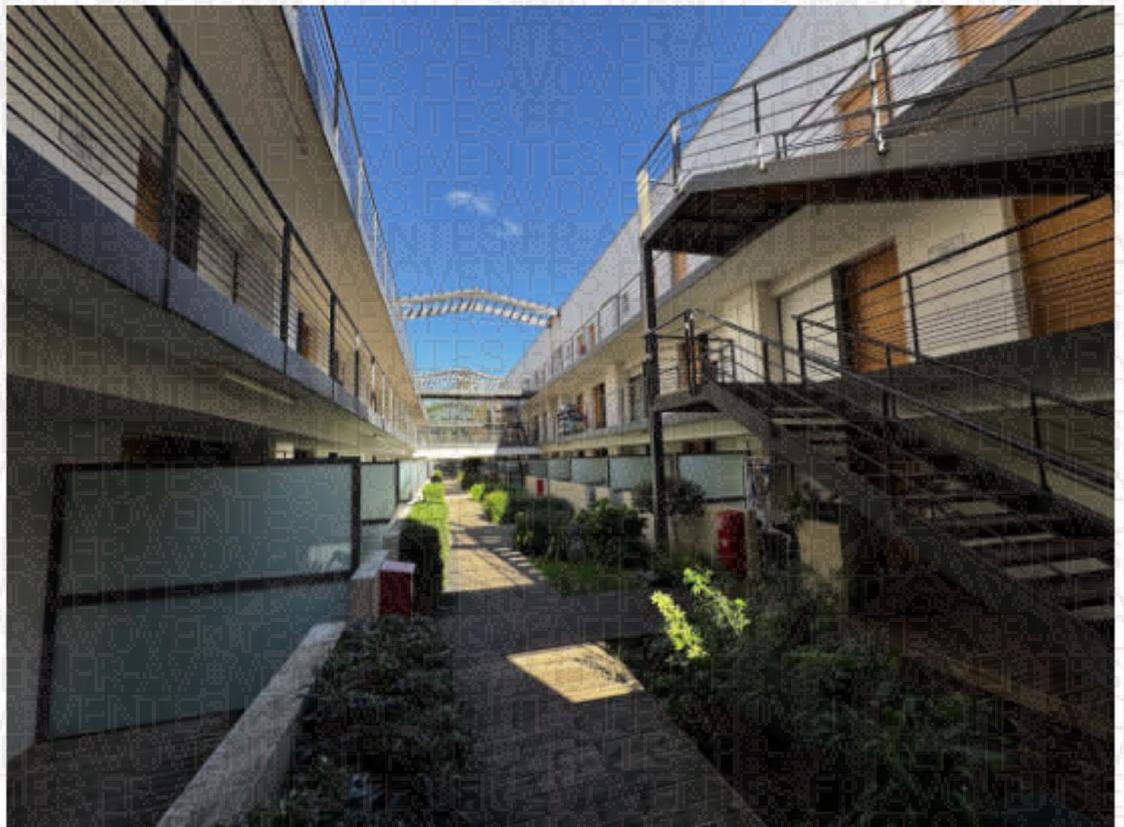
Il s'agit d'une résidence de tourisme avec prestation hôtelières, gérée par la Société ADONIS.



Nous accédons à l'accueil où nous y rencontrons représentant la
Société ADONIS, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous. Celui-ci nous conduit dans
le studio objet de la présente procédure.

LOT N°5147 :
STUDIO 2.30 situé au 2^{ème} étage

Ce studio est accessible par des escaliers ou par l'ascenseur de la résidence hôtelière, son accès s'effectue par la coursive intérieure.





On y accède par une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale, avec l'inscription « 2.30 » sur le montant gauche.



Un hall d'entrée ouvre sur un vaste séjour avec coin cuisine, et distribue une salle d'eau indépendante avec W.C.

HALL D'ENTREE AVEC VASTE SEJOUR ET COIN CUISINE

L'espace est éclairé par une baie vitrée avec deux coulisants, montants en aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique PVC testé et fonctionnel, le tout ouvrant sur une terrasse avec revêtement de sol en bois.

Sol : parquet stratifié en bon état apparent.

Plinthes assorties sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent, à l'exception d'une détérioration à l'angle du coffrage technique côté droit en entrant.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

Le coin cuisine est aménagé et équipé :

- d'un meuble sous évier en mélaminé blanc, très bon état,
- d'un plan de travail inox avec évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur et plaque électrique à induction,
- des meubles hauts,
- d'une hotte aspirante de marque SMEG,
- d'un réfrigérateur de marque GENERISS,
- d'un micro-ondes de marque SHARP,
- des ustensiles de cuisine.

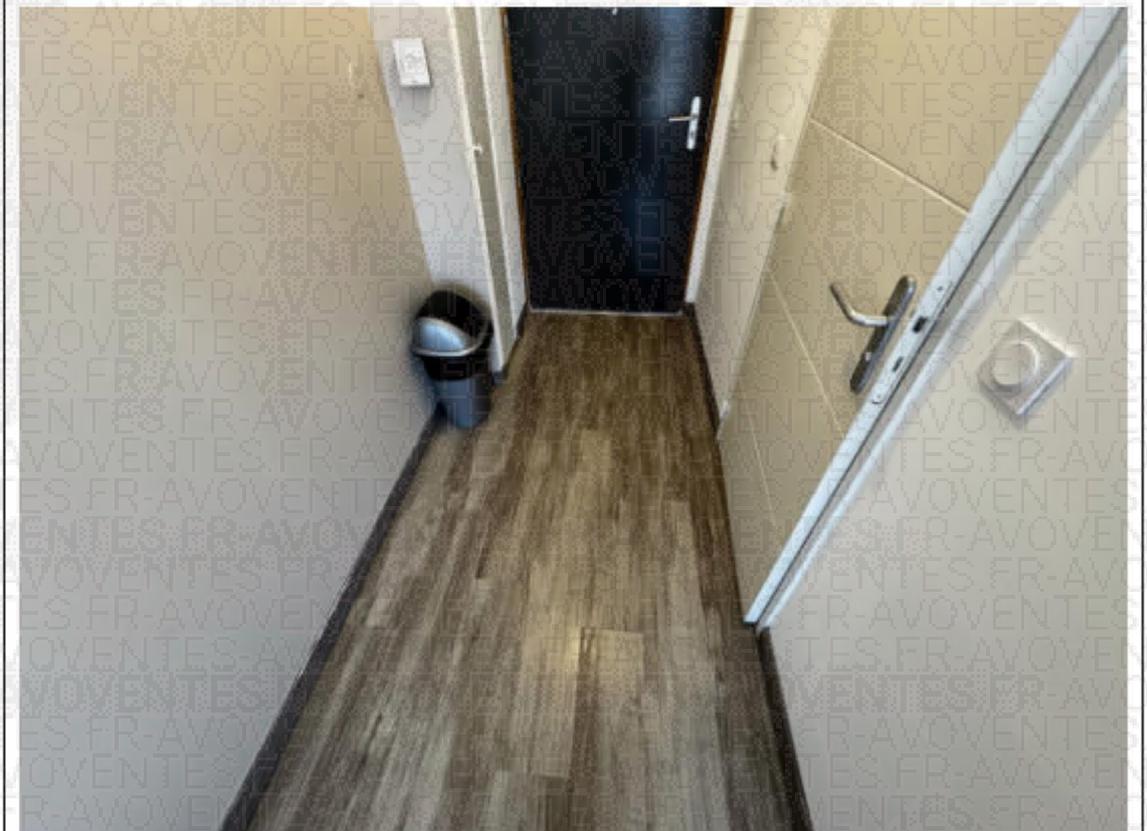
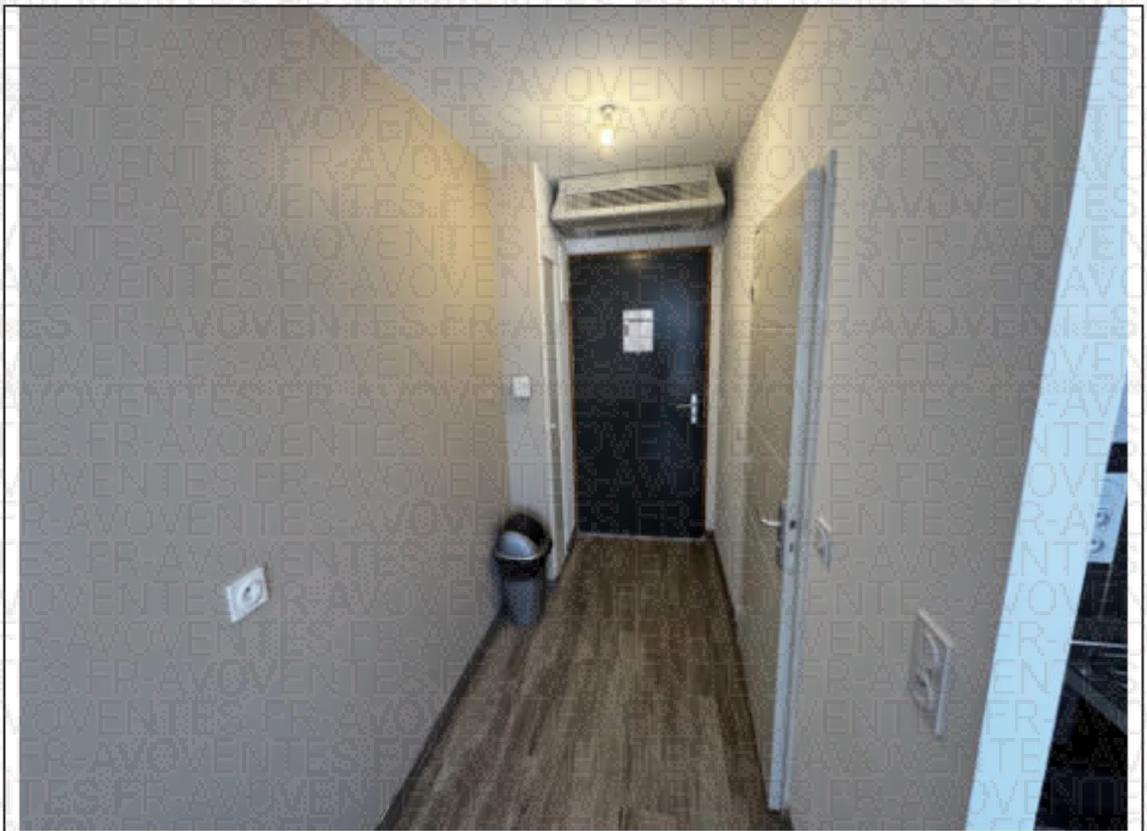
Aménagements intérieurs et extérieurs :

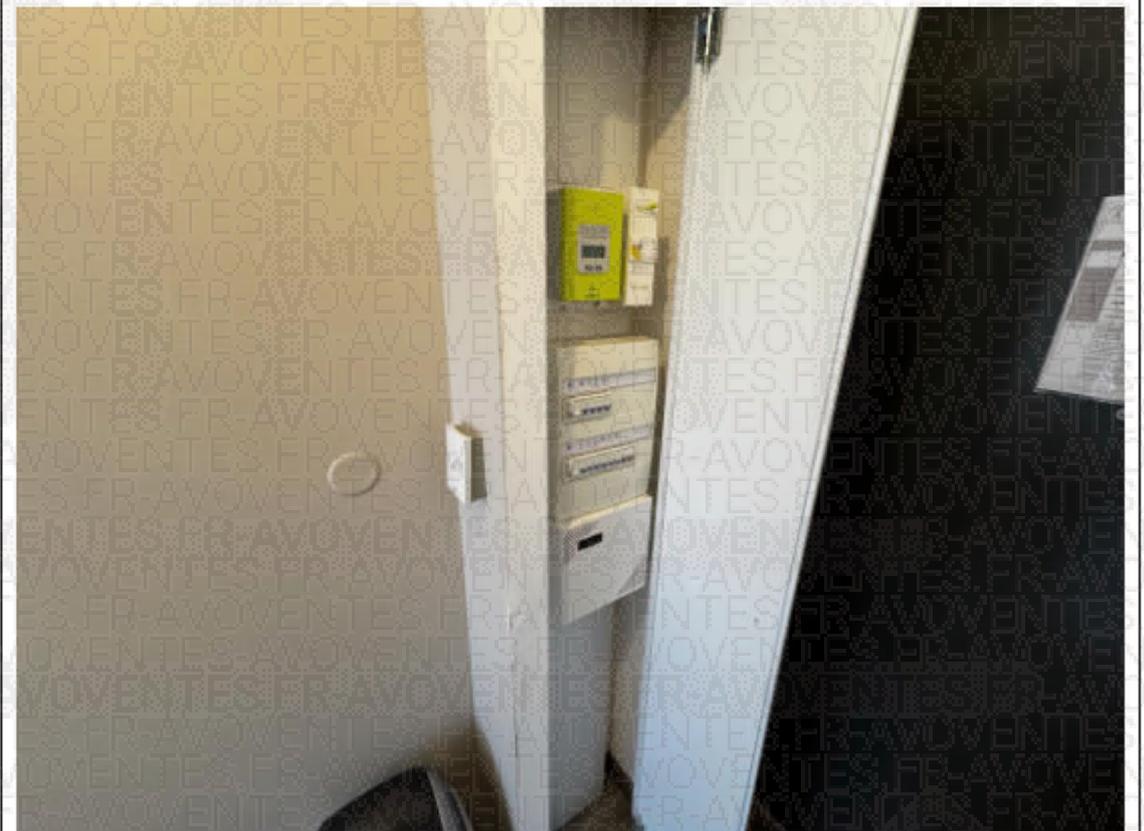
- une table avec une chaise,
- un sommier avec matelas et tête de lit
- un téléviseur de marque PHILIPS
- terrasse : deux transats et une table basse de formé carrée.

Equipements :

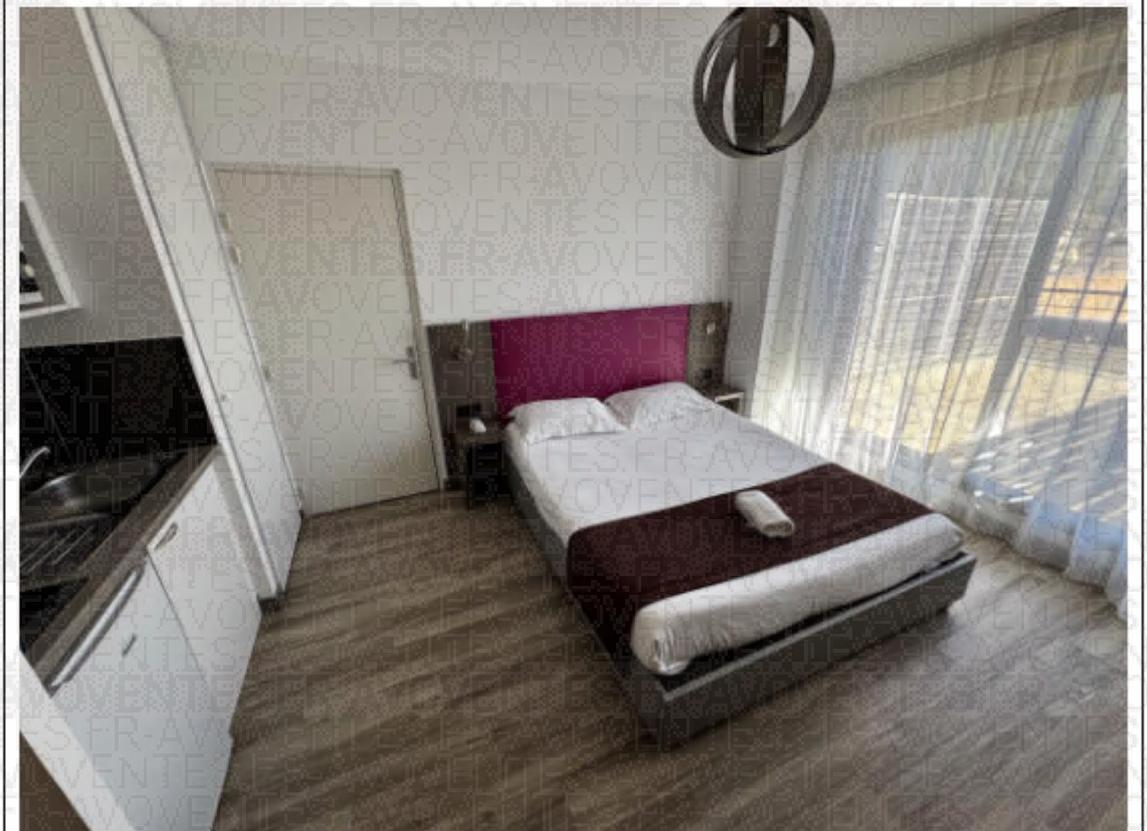
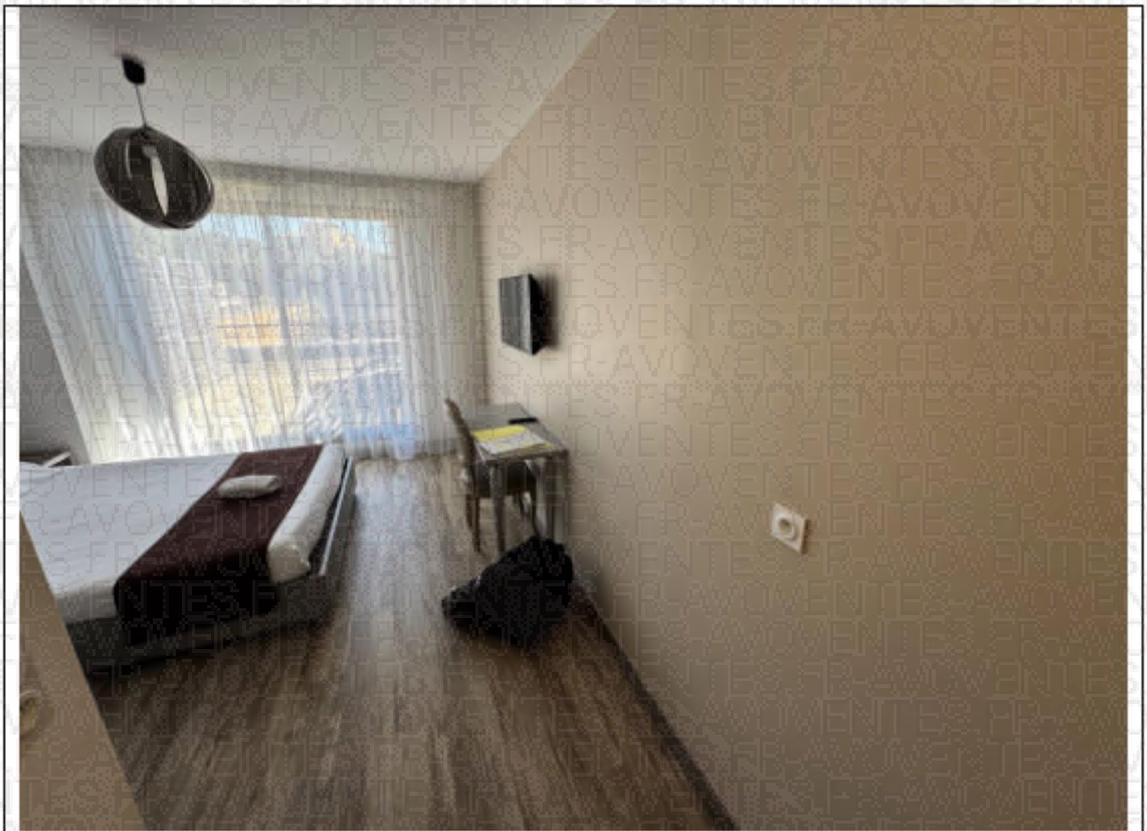
- un placard technique contenant le disjoncteur et tableau électrique,
- un placard fermé par une porte battante, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie,
- Un split de climatisation réversible avec commande murale centrale.

Une porte dans cette pièce permet de communiquer avec la chambre attenante.

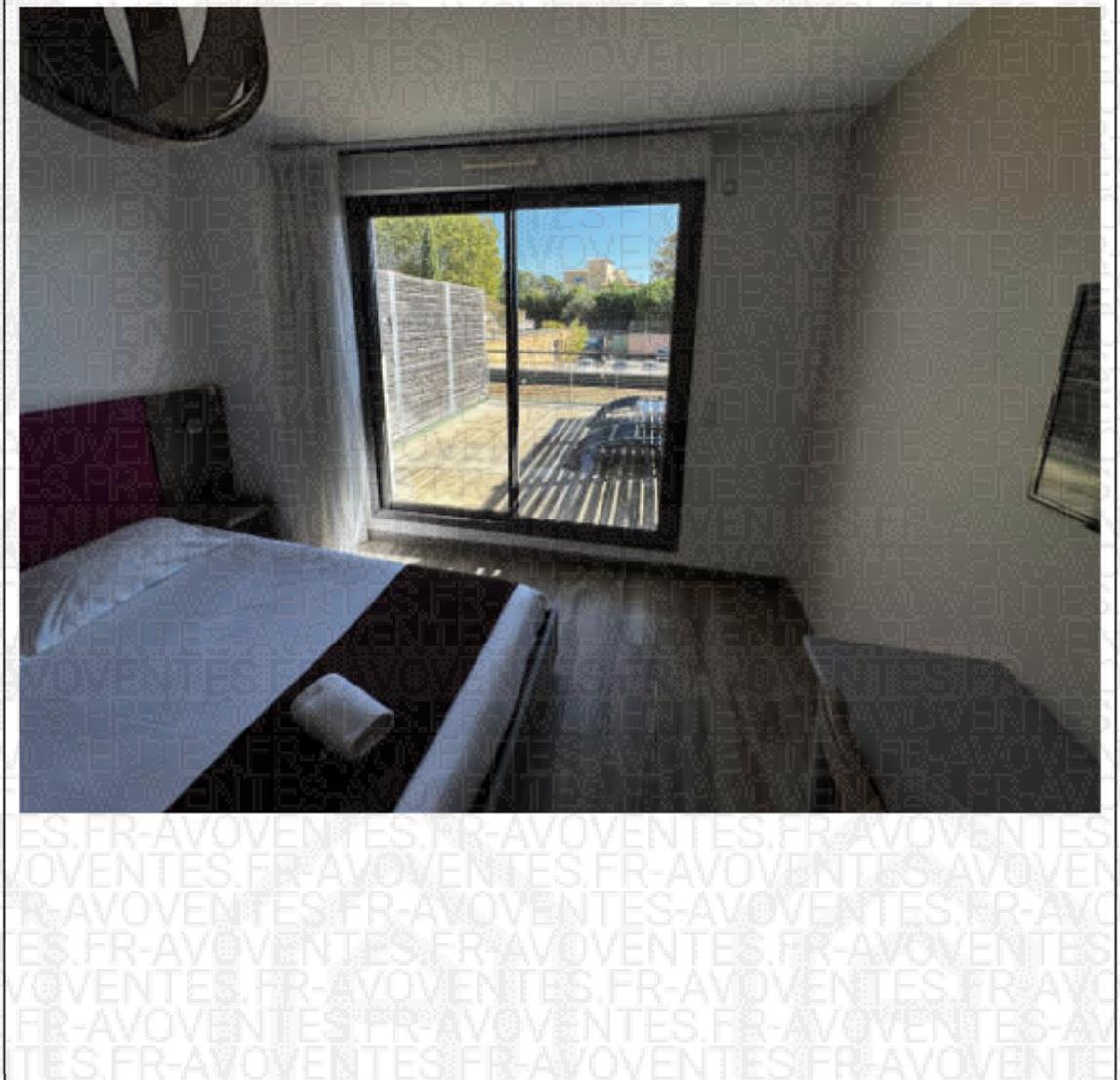


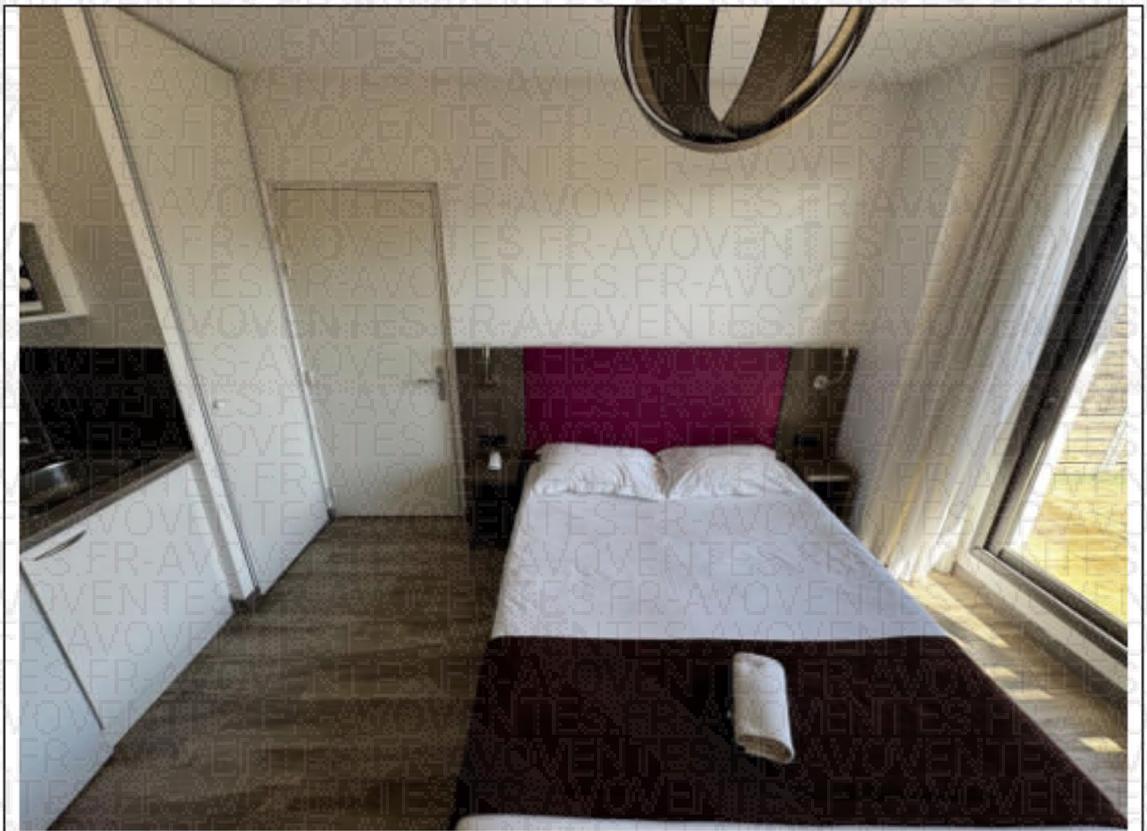










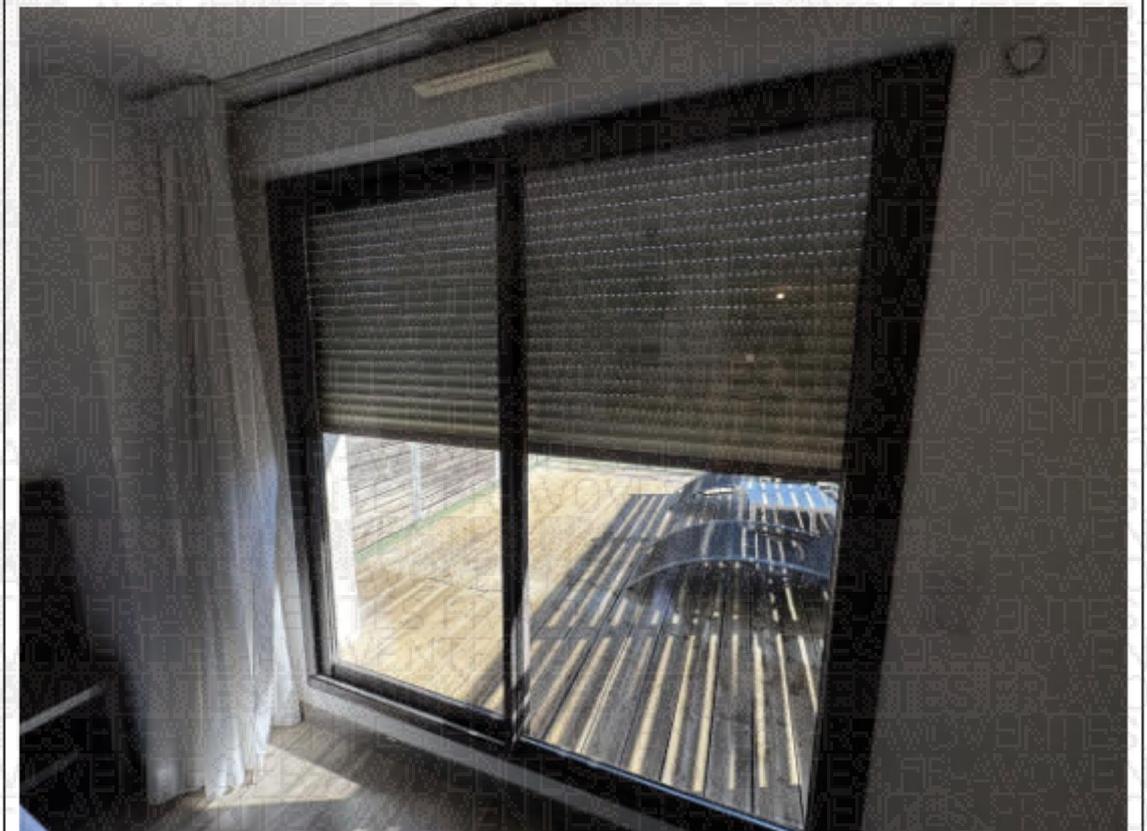
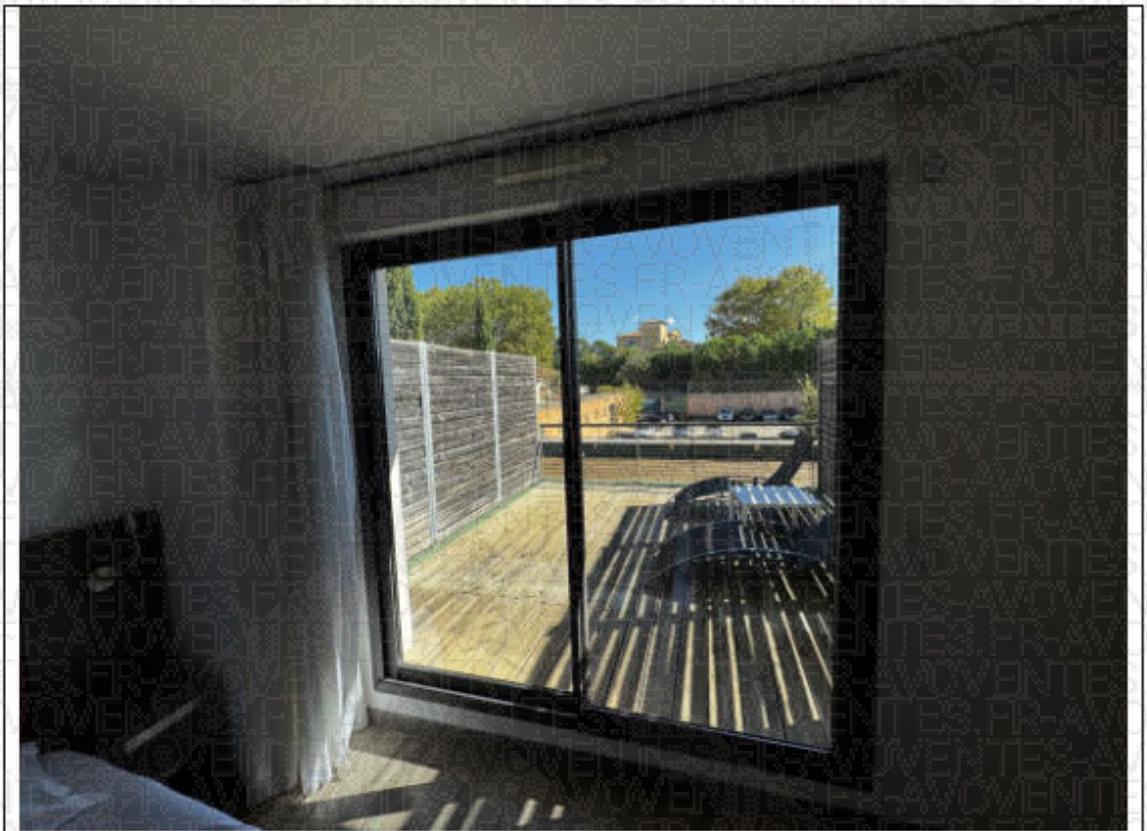


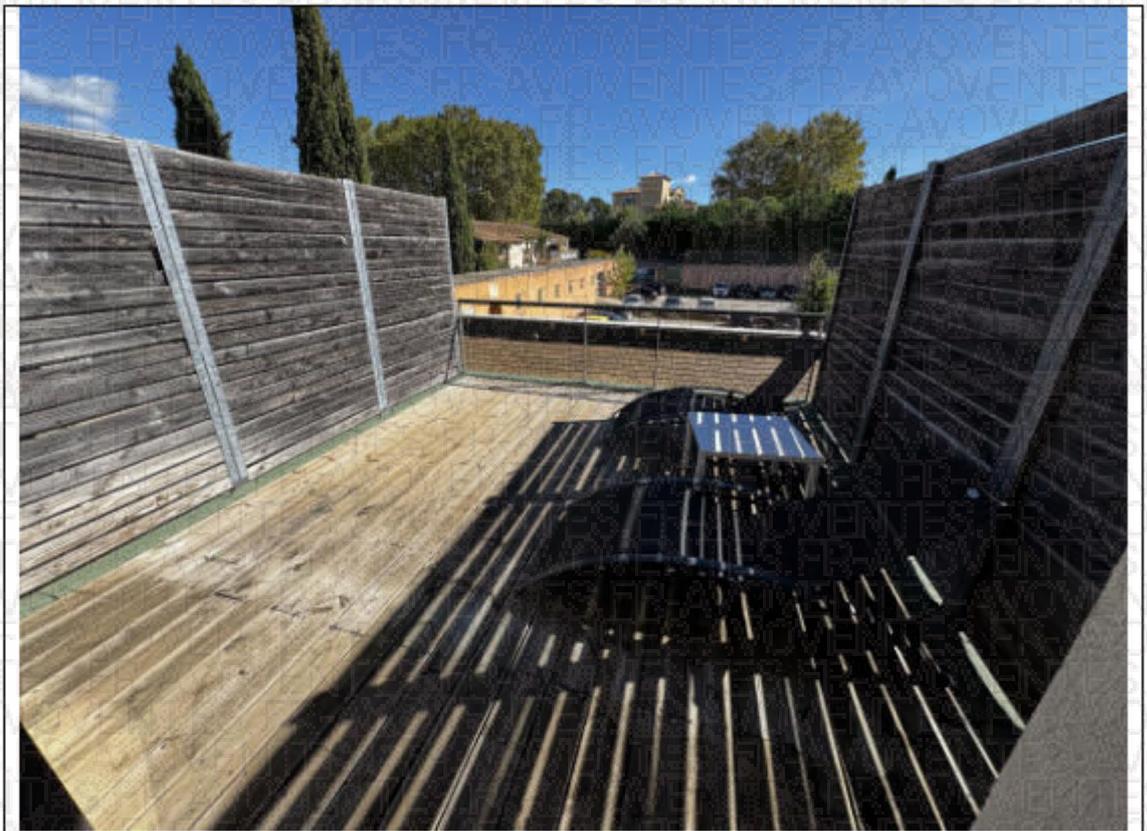


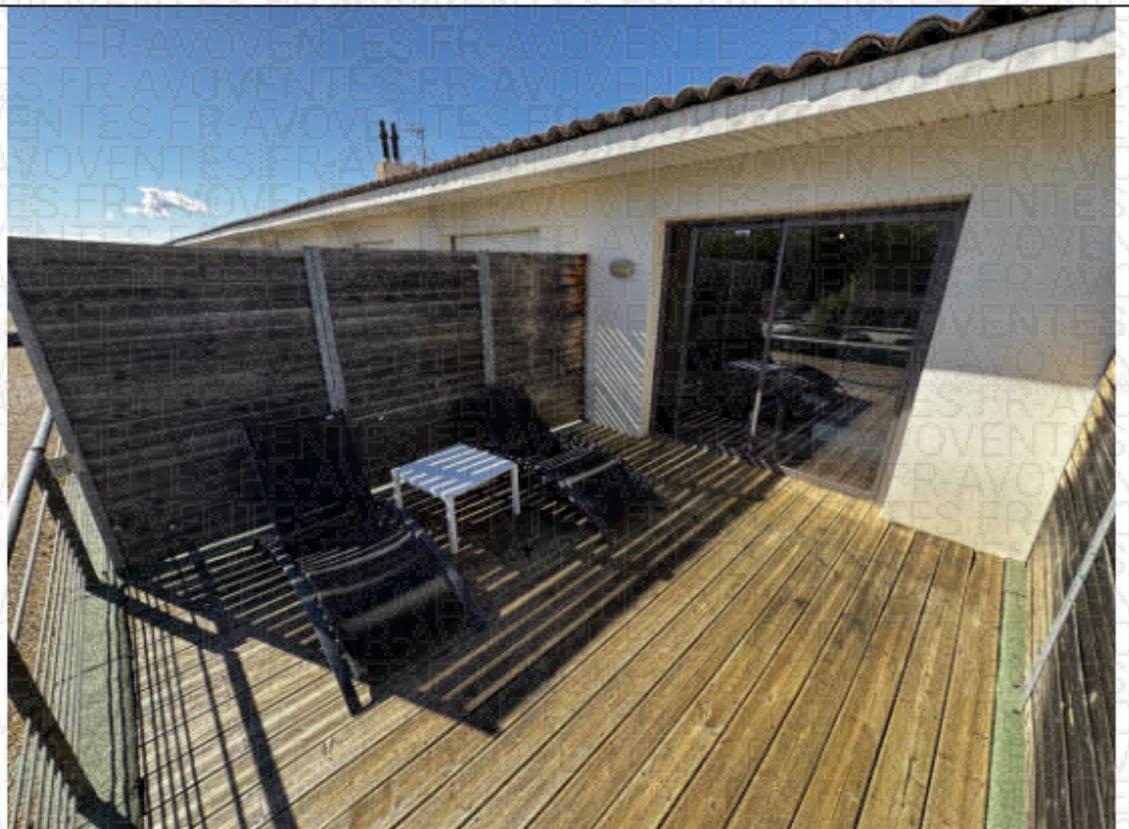












SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède par une porte de communication en bois, équipée côté intérieur, d'un verrou.

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants en aluminium et double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état.

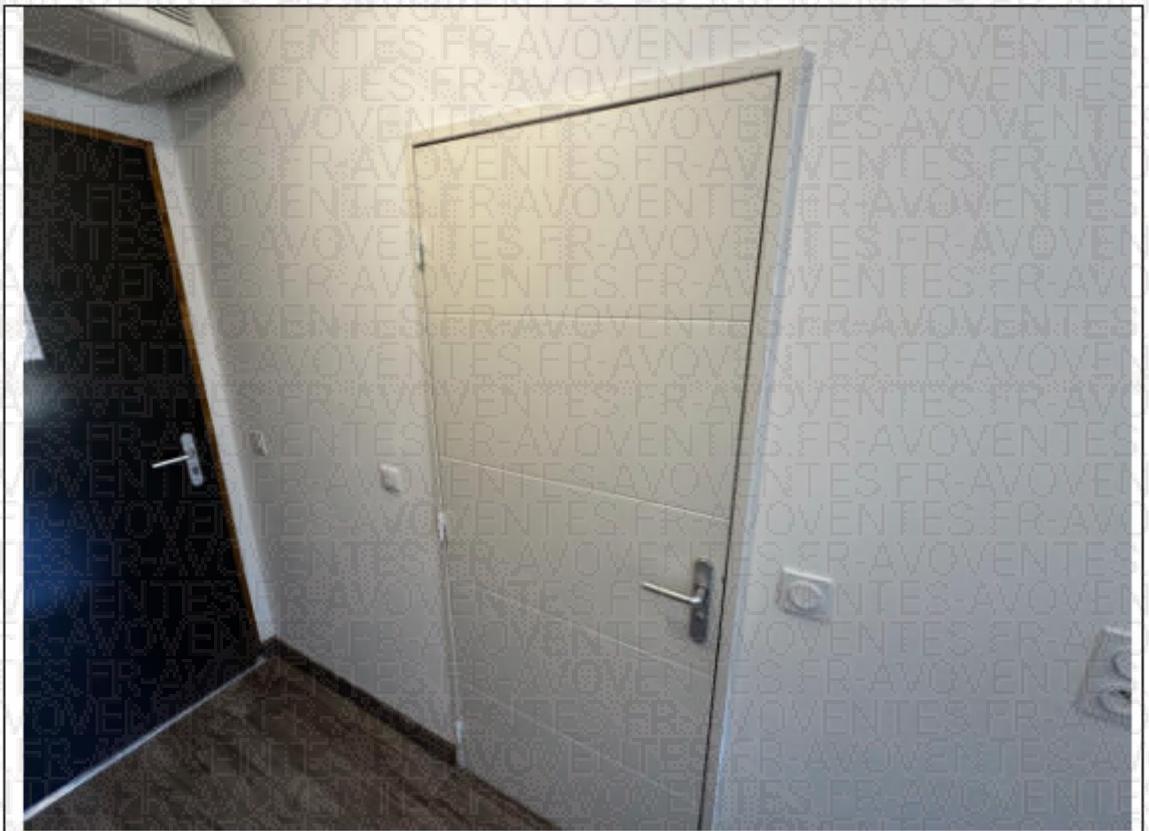
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïences en très bon état.

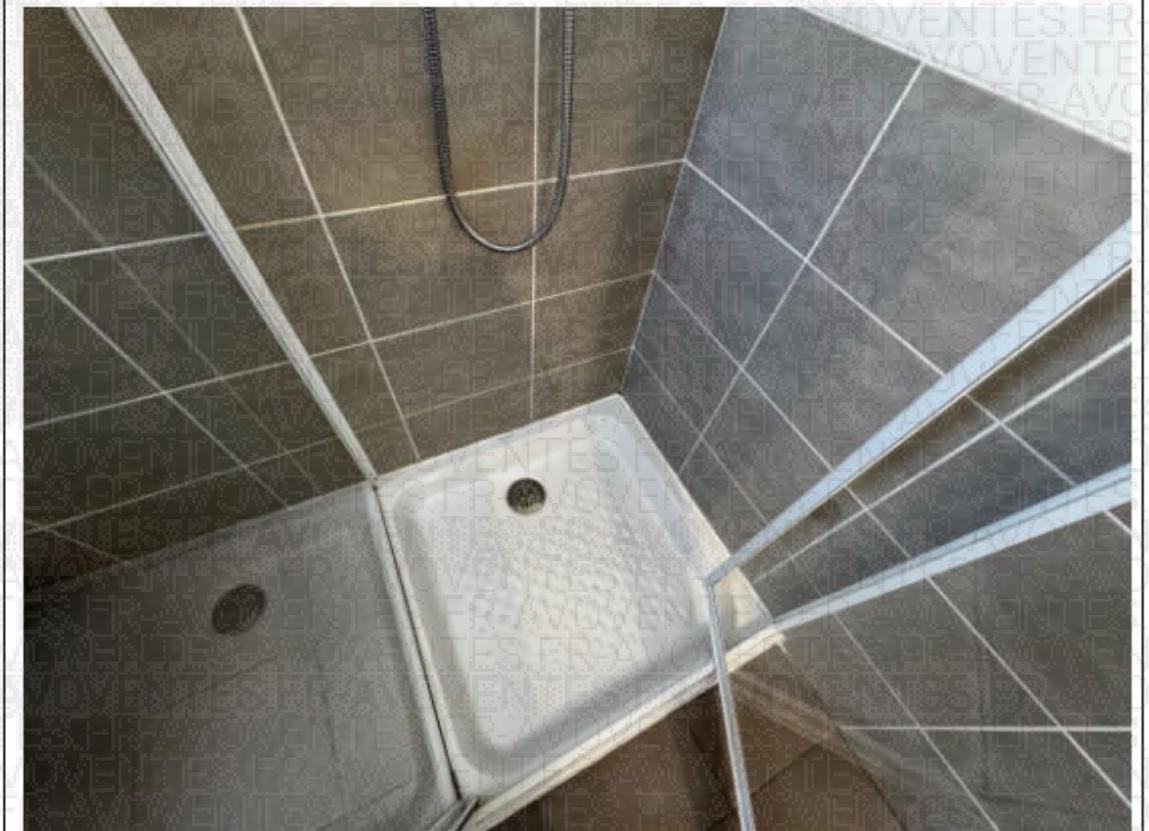
Plafond : badigeon blanc en bon état.

Equipements :

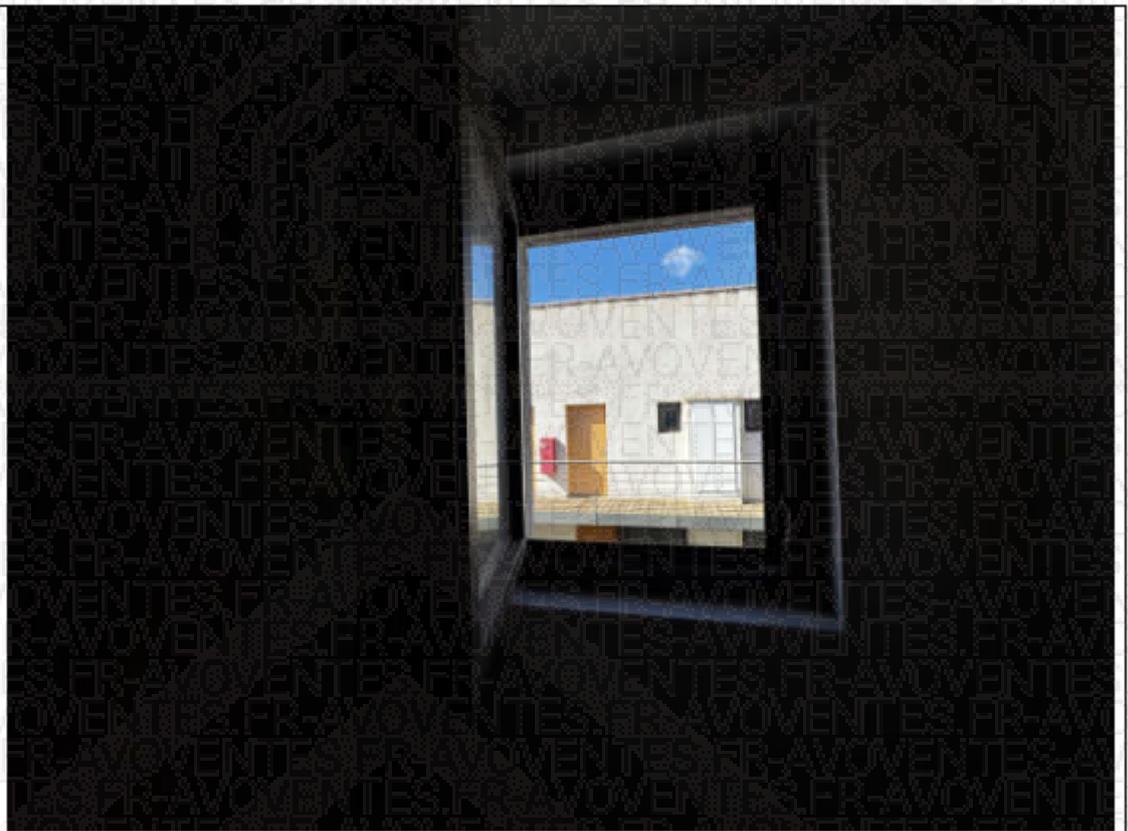
- un espace douche fermé par un porte battante,
- un receveur à douche en bon état, joints en bon état, parois faïencées en bon état et robinetterie complète,
- un WC fixation murale,
- un sèche-serviette électrique fixation murale en bon état,
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir,
- un sèche serviette électrique fixation murale.











LOT N°5229 :
STATIONNEMENT EXTERIEUR PORTANT LE NUMERO 89

Ces emplacements ne sont pas numérotés et inconnus du bailleur, par conséquent l'emplacement n°89 n'est ni identifié ni identifiable. Néanmoins, l'ensemble des emplacements de stationnement extérieurs sont situés face à la résidence ADONIS.





TRES IMPORTANT

Le syndic de la copropriété est la S.A.S. AIXENCOPRO, ayant son siège social au 20 BOULEVARD DU ROI RENE, 13100 AIX-EN-PROVENCE, tél. 04.84.47.01.52 / aixencopro@gmail.com.

Les lieux sont exploités par la Société ADONIS Résidence Aix, ayant son établissement 3828 route de Berre (Set Horse), à (13510) Eguilles, et dont le siège social est la S.A.S. ADONIS HOTELS ET RESIDENCES, ESPACE VIE, 523 AVENUE DE ROME, 83500 LA SEYNE-SUR-MER.

Un bail commercial de biens immobiliers loués équipés lie la Société ADONIS AIX et pour le lot n°2.30 et le stationnement, moyennant un loyer fixe annuel de 4360 euros H.T. tel que stipulé au bail établi le 29/05/2013 en 10 pages, intégralement reproduit ci-après :

Le certificat de mesurage des lieux établi par [redacted] est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **21,14 m²**.

[redacted] adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 05 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI





AVOVENTES.FR

Certificat de Surface Carrez

N° 8782MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8782MNL
Date du repérage : 10/10/2024
Heure d'arrivée : 12 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution, Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **Adonis Aix-en-Provence**
Appart'Hotel
3828, route de Berre
Commune : **13510 EGUILLES**
Section cadastrale AY, Parcelle(s) n°
308, 372, 377 à 379 et 382 à 384
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 2.30, au 2ème étage,
Lot numéro 5147,

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénom
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **EKLAR AVOCATS - Maître Nicolas**
SIROUNIAN
Adresse : **23, cours Mirabeau**
13100 AIX EN PROVENCE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 5147)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :
Adresse : **33, Cours Pierre Puget**
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2025**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **21,14 m² (vingt et un mètres carrés quatorze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **10/10/2024**

AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel : 06 08 788 644

URSSAF : 331 336 2423 SIRET : 424 418 754 00038 SIREN : 424 418 754 SAUR APPEL AGRIE

1/3
Rapport du
10/10/2024



Certificat de Surface Carrez

N° 8792MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	3,56	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,27	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	14,31	-	
Extérieur - Terrasse	-	14,36	
TOTAL	21,14	14,36	

Surface loi Carrez totale : 21,14 m² (vingt et un mètres carrés quatorze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto DB10 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- 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. .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'acheteur de la prestation.

AVOVENTES.FR, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel : 06 08 788 6
unaxer : sa1.336.2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

AVOVENTES.FR

2/3
Rapport du
10/10/2024

