

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@hdpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première Expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	598.83
T.V.A à 20 %	119.77
Total TTC	718.60

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 57307.06
€
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 LUNDI VINGT QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT TROIS

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 :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social sis 182 avenue de France - 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour avocat constitué, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé de la Société d'avocats PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant en cette qualité 43-45 rue Breteuil à MARSEILLE (13006), qui se constitue et occupera pour elle sur la présente et ses suites, chez qui domicile est élu,

Ayant pour avocat plaident, Maître Elisabeth de BRISIS, membre de la Société Civile Professionnelle CABINET de BRISIS & DEL ALAMO, Avocat au Barreau de DAX y demeurant Résidence Praesidium, 5 Rue Ste Ursule, BP 145, 40100 DAX CEDEX.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte dressé le 19 mars 2009 par Maître Pierre GOUBARD, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée 'Maître Pierre GOUBARD' à MARSEILLE
- 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 28 Mars 2023

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **09 Heures 00**, à l'adresse suivante :
409 Chemin de la Madrague-Ville, Impasse de la Calade Bâtiment I, Immeuble B, Etage 3 Gauche, 13015 MARSEILLE.

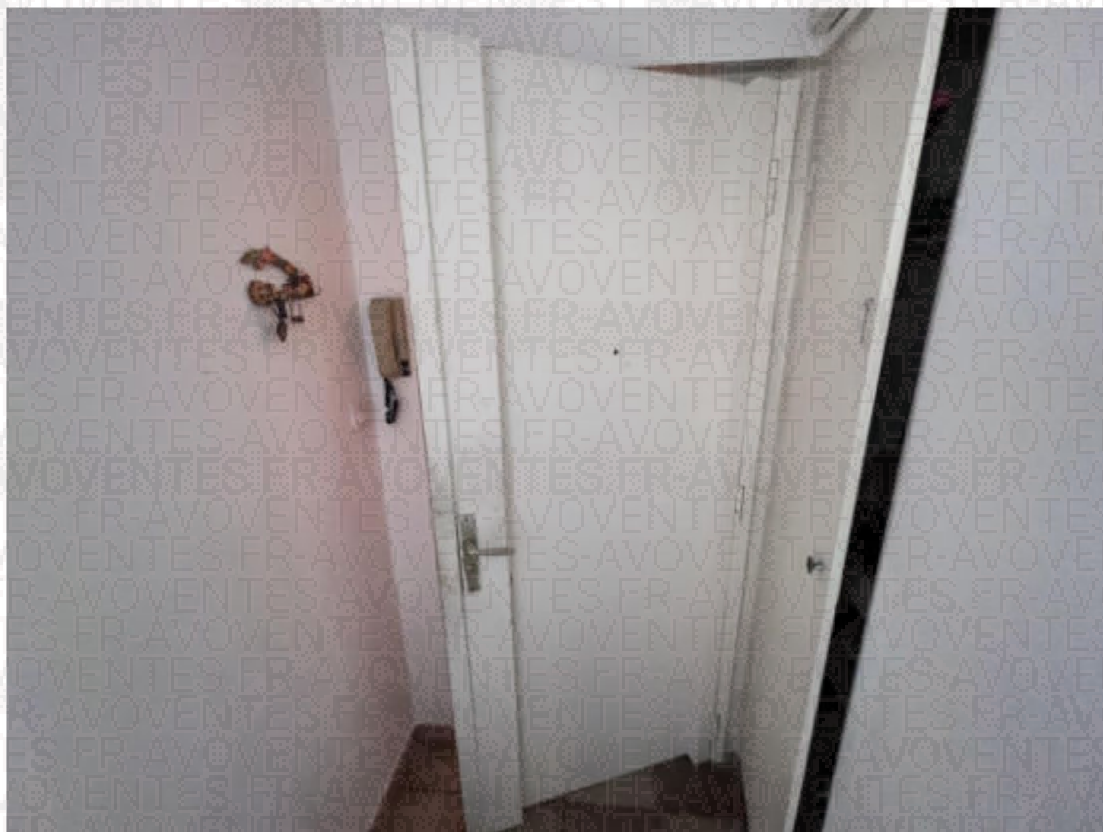
Assisté de _____ en qualité d'autorité de police, de _____ en qualité de serrurier et de _____ en qualité de diagnostiqueur.

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

Où étant, malgré nos appels insistants et réitérés, personne ne répond. J'invite mon serrurier à procéder à l'ouverture des lieux par effraction de la serrure de sécurité. Celui-ci s'exécute et procède au remplacement à l'identique du système de fermeture sécurisé six points.

LOT N°19
APPARTEMENT SITUÉ AU 3^{ème} ETAGE

On accède à ce logement par une porte palière équipée d'une serrure de sécurité six points.



L'appartement est composé d'une entrée distribuant une cuisine avec cellier, un salon/salle-à-manger, un dégagement ouvrant sur un WC et une salle d'eau, et enfin deux chambres.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : faux-plafond, badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un interphone sous réserve quant à son fonctionnement
- un placard fermé par une porte en bois, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères.







CUISINE

L'espace est éclairé par une fenêtre baie vitrée double coulissant, montant aluminium double vitrage, en bon état apparent, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage.

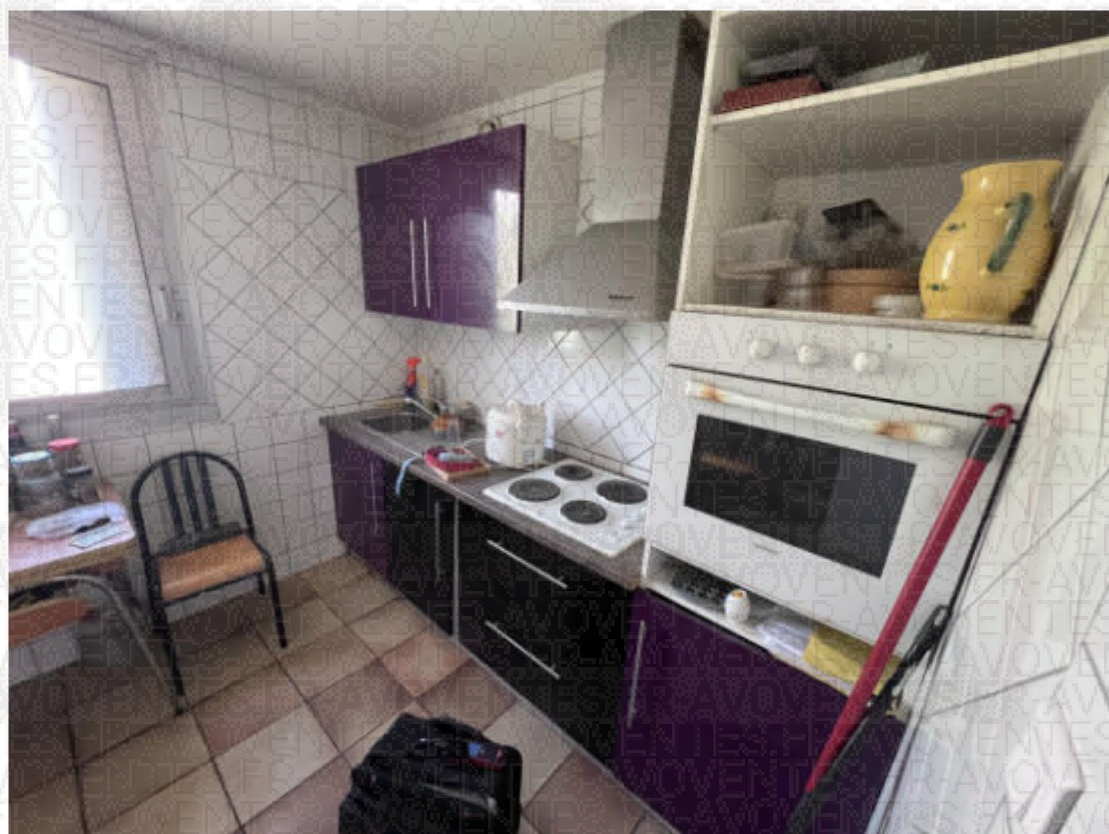
Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïence à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- une cuisine entièrement aménagée et équipée de meubles bas, d'un plan de travail avec évier inox un bac et robinet mitigeur, de meubles hauts et d'électroménagers (plaque électrique 4 feux, micro-ondes, four électrique, une hotte inox)





CELLIER

On y accède par une porte en bois depuis la cuisine.

L'espace est éclairé par des six carreaux vitrés ; à noter qu'un des carreaux est manquants.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

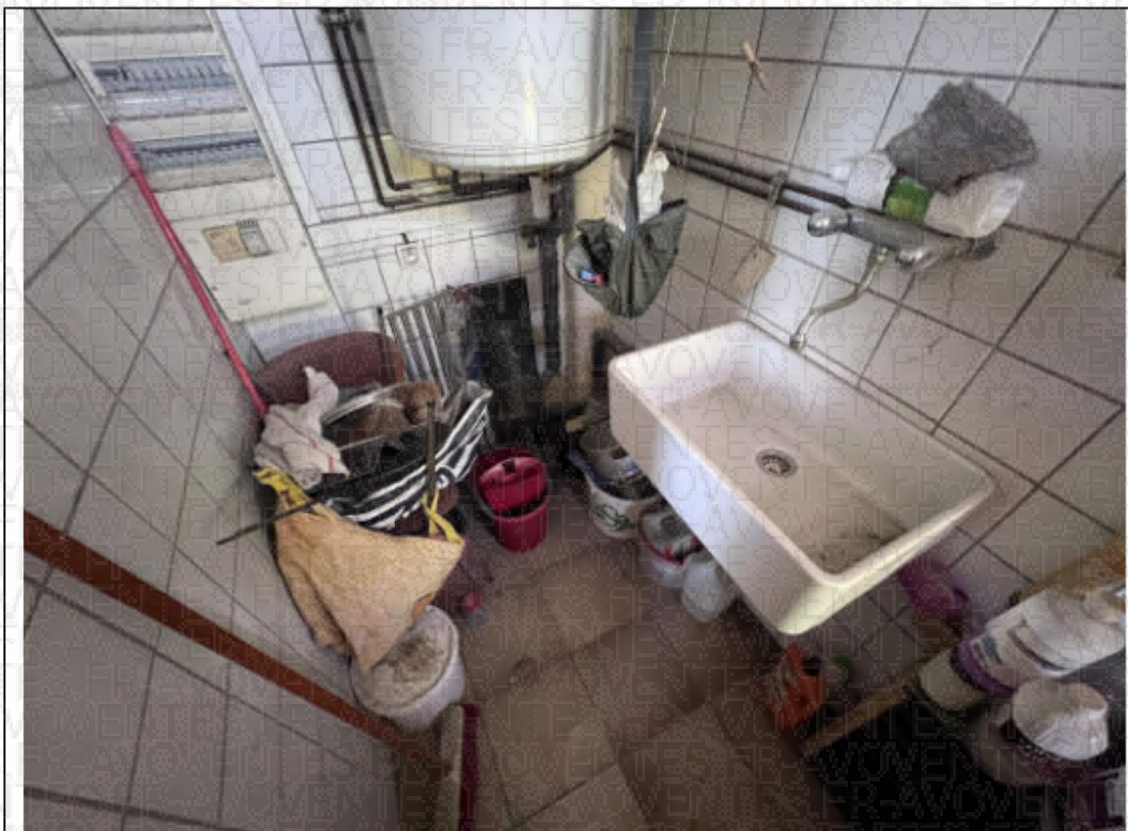
Murs : intégralement recouverts de faïence à l'état d'usage. La partie peinte côté façade est à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un évier céramique avec robinet mélangeur
- un chauffe-eau de marque ATLANTIC
- le tableau et le disjoncteur électrique.







SALON / SALLE-A-MANGER

L'espace est éclairé, côté salle-à-manger, par une baie vitrée double couissant, montant aluminium double vitrage à l'état d'usage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage, ouvrant sur une terrasse vue mer, ainsi que côté salon, par une fenêtre baie vitrée double couissant, montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

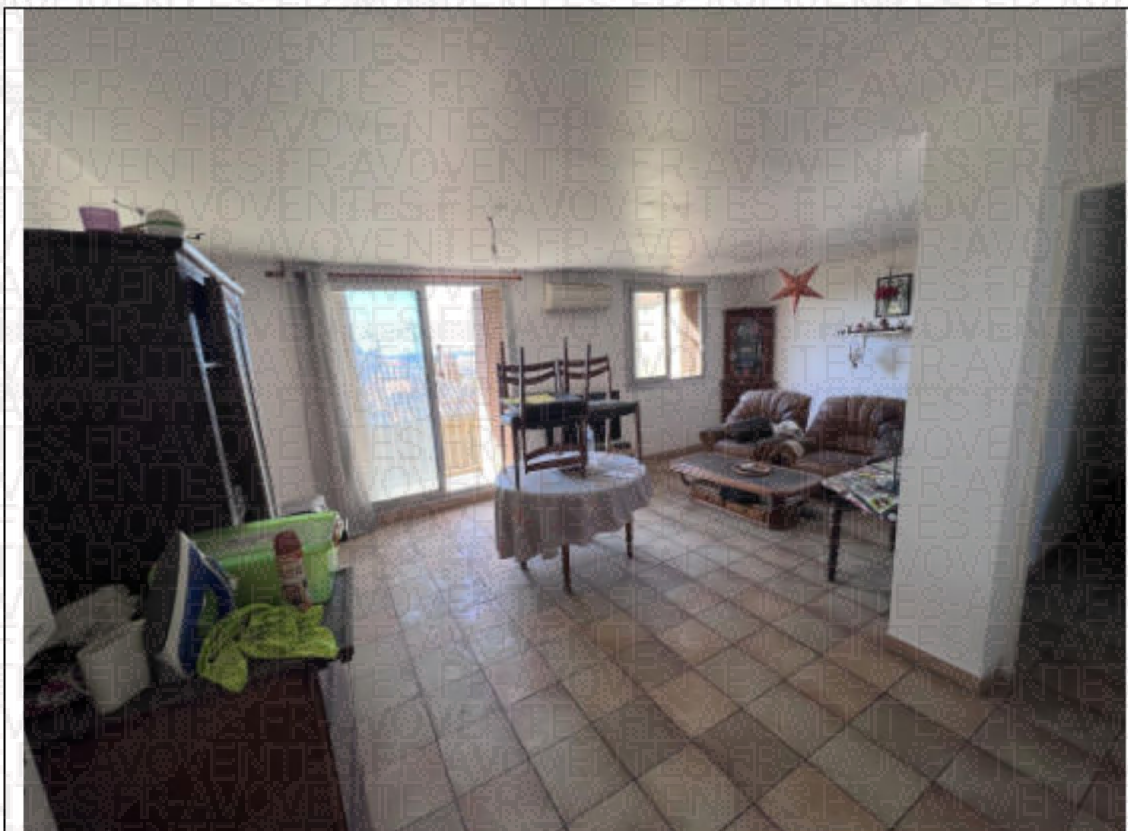
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

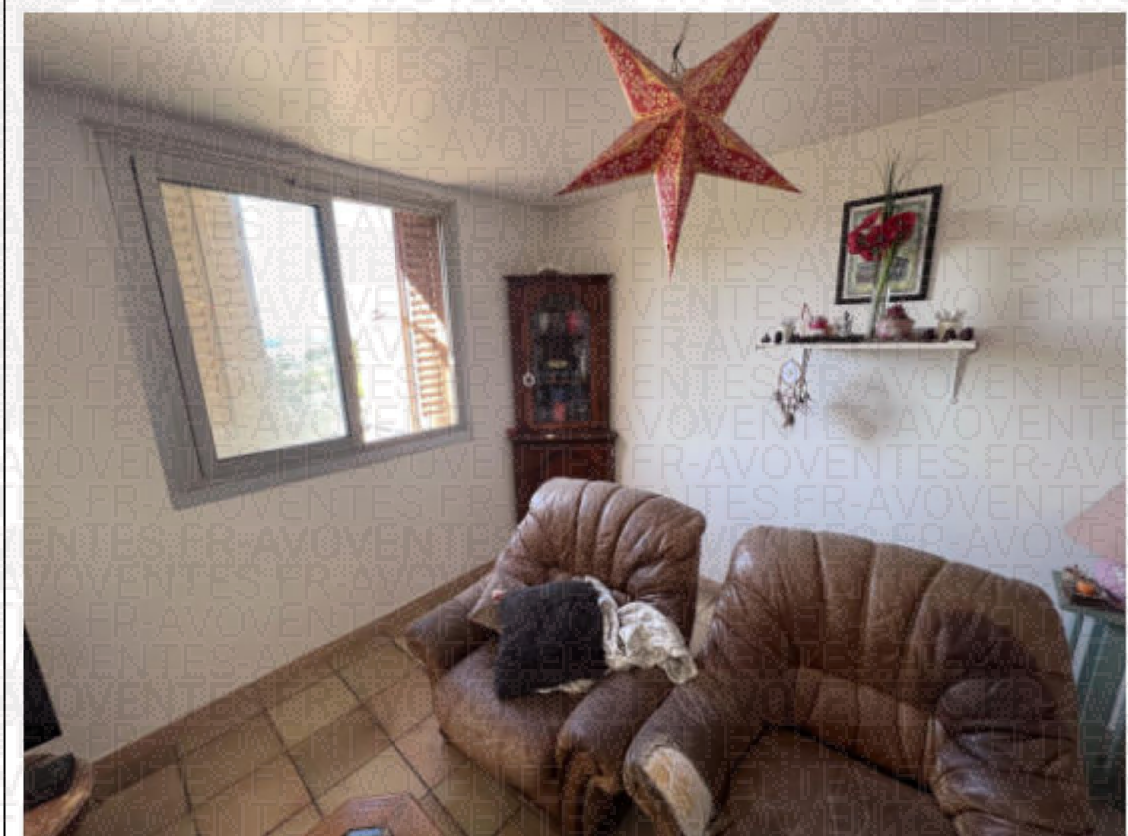
Plafond : faux-plafond, badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un split de climatisation de marque DAIKIN, sous réserve quant à son fonctionnement.











DEGAGEMENT

On y accède par une porte en bois, depuis l'espace salle-à-manger.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un placard fermé par une porte métallique en accordéon, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères.





WC

On y accède par porte de communication en bois vétuste.

Il s'agit d'une pièce noire.

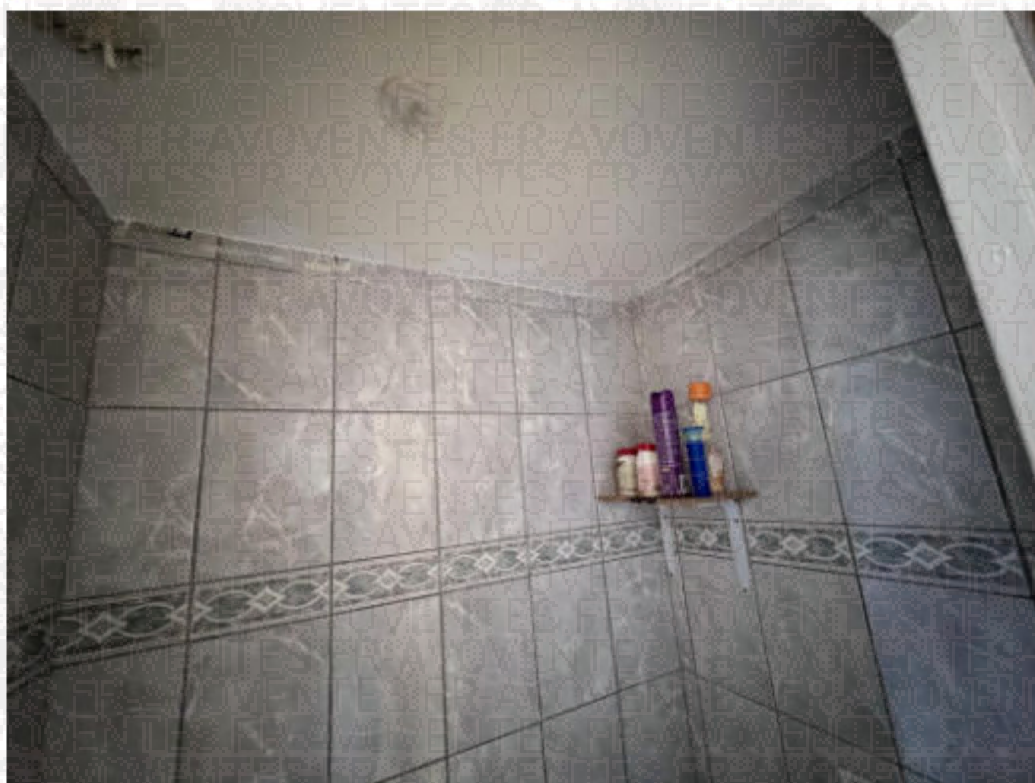
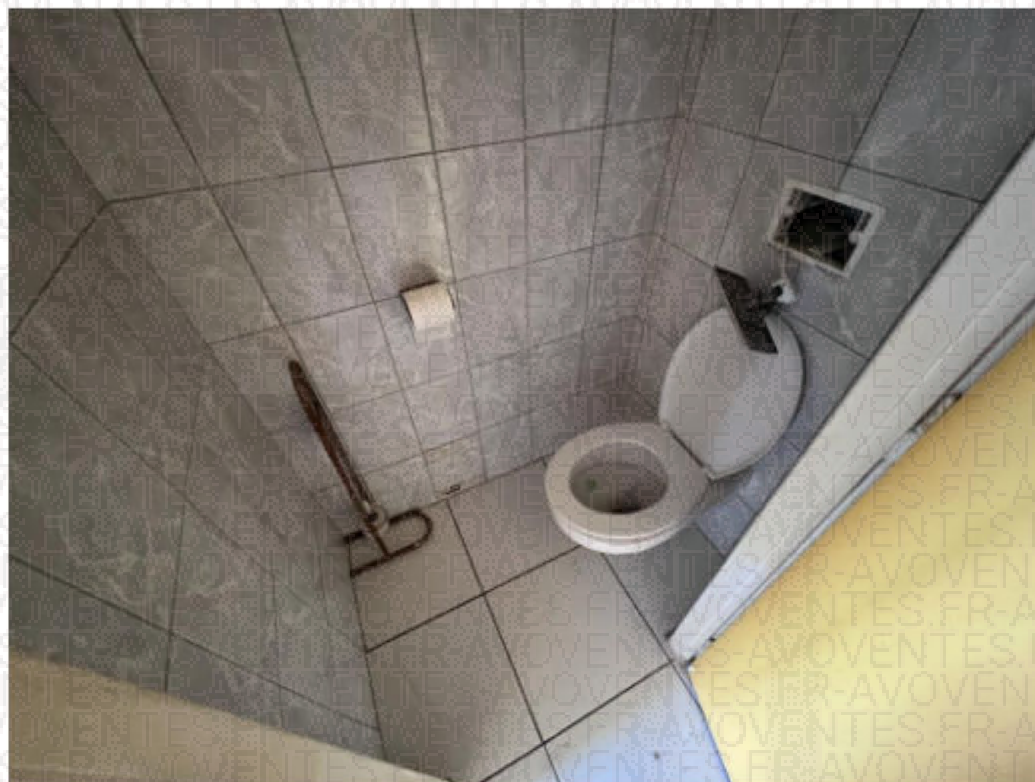
Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïence à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un WC fixation murale, avec bouton poussoir mural non fixé.



SALLE D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par une fenêtre ouverture battante, montant aluminium double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

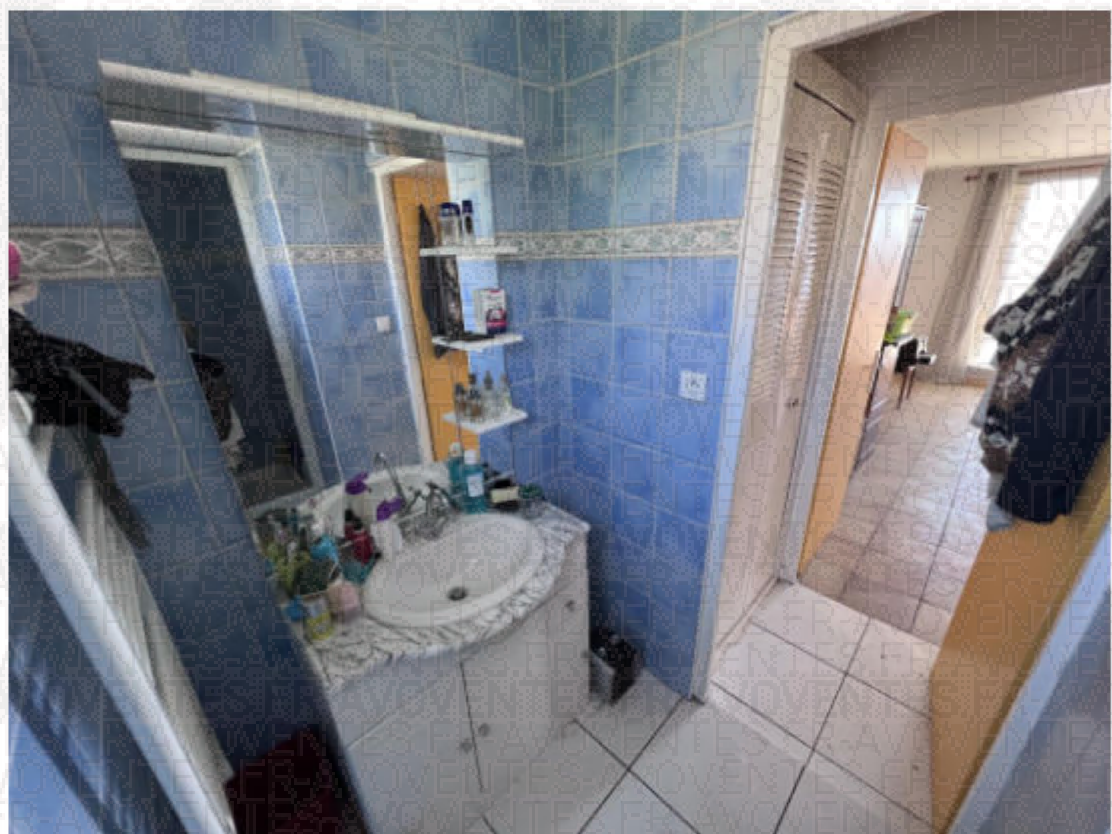
Murs : intégralement recouverts de faïence à l'état d'usage.

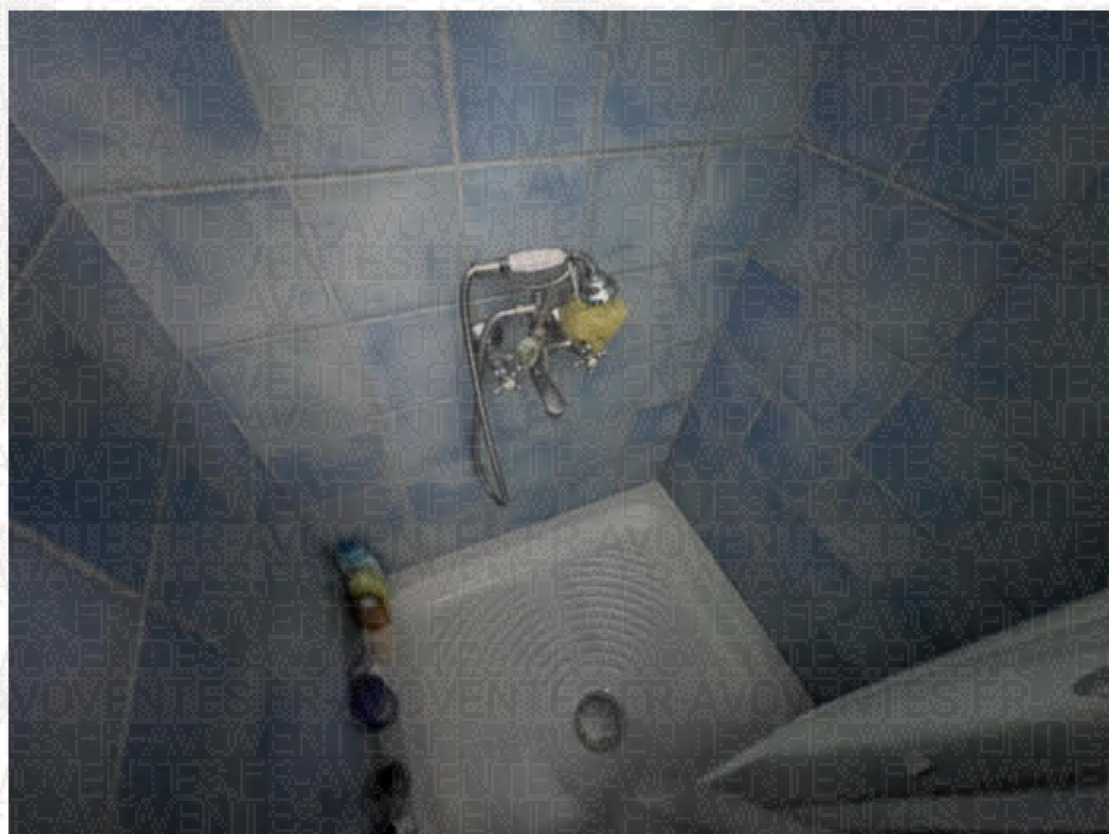
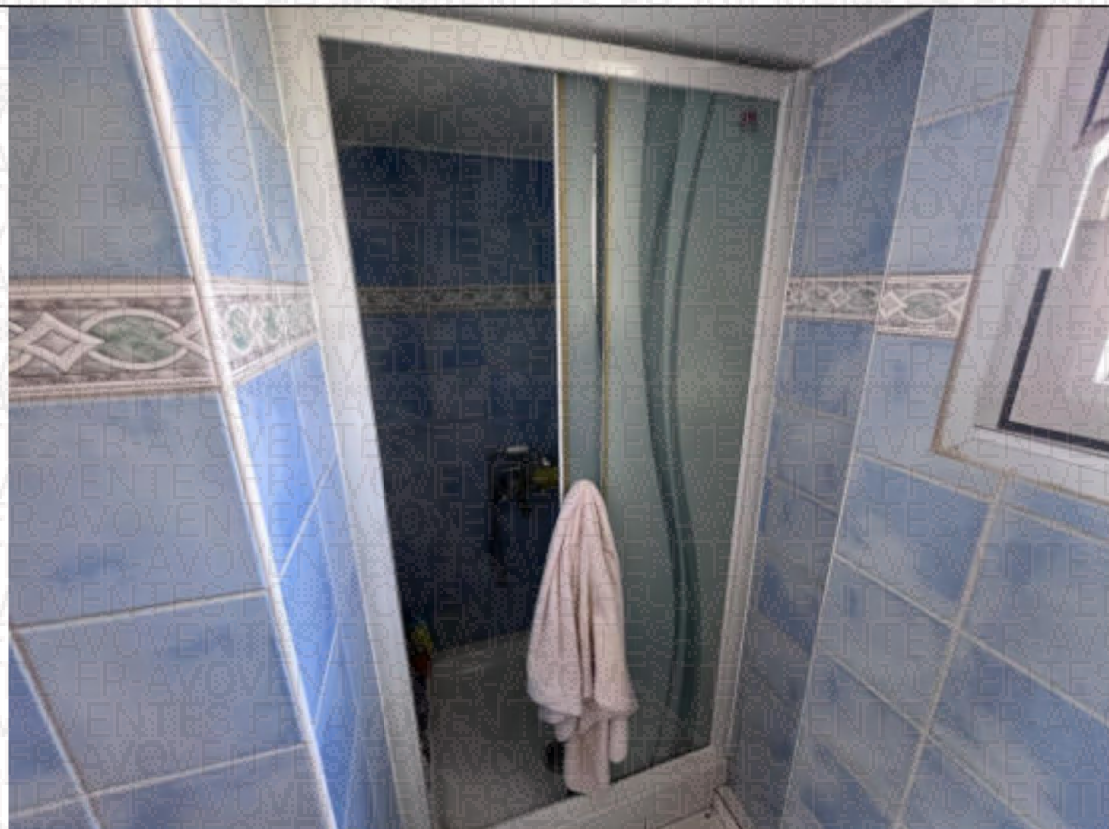
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un meuble sous vasque, surmonté d'un robinet mélangeur et d'un miroir avec chapeau lumineux
- un sèche-serviette fixation murale
- une cabine de douche fermée par deux portes coulissantes en bon état apparent, un receveur à douche en bon état et robinetterie vétuste mais complète.







CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par une fenêtre baie vitrée double couissant, montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

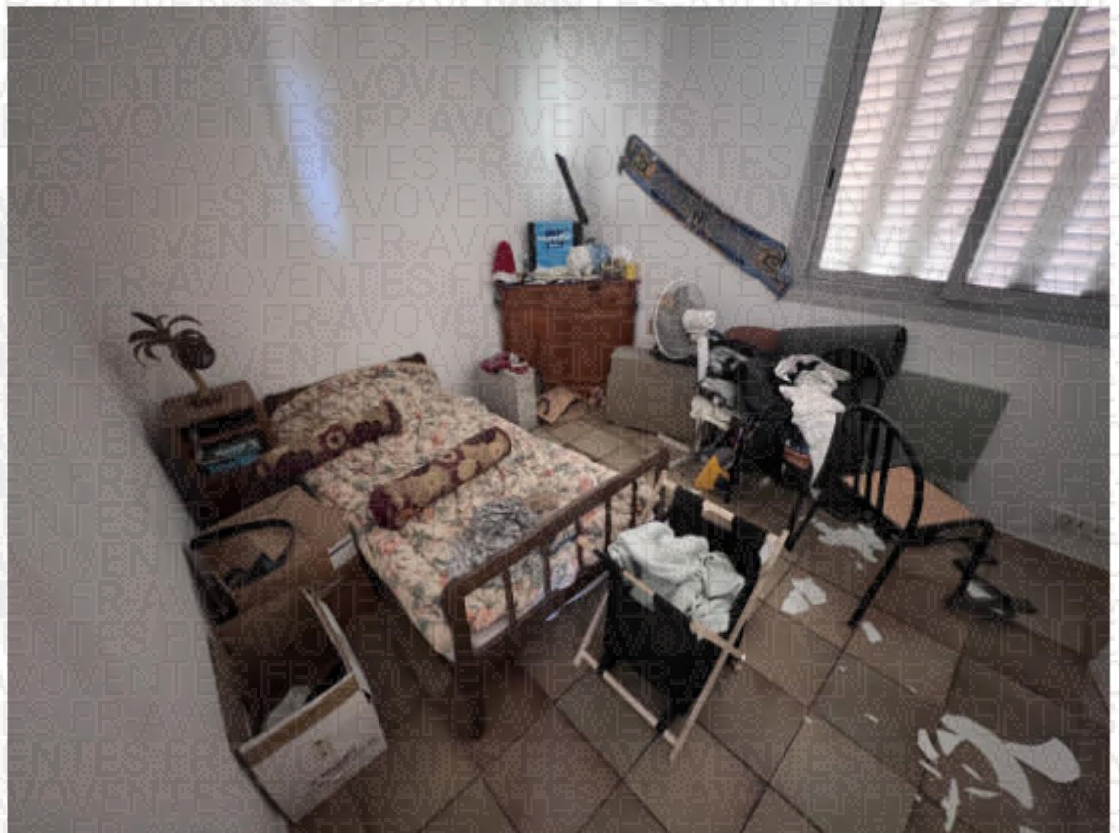
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon en très mauvais état, puisque le revêtement peinture se décolle et est effondré partiellement sur le sol.

Equipements :

- deux placards avec deux portes battantes bois, aménagés à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie
- un chauffage électrique, fixation murale de marque CARRERA.







CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois vétuste.

L'espace est éclairé par une fenêtre double coulissant, montant aluminium double vitrage à l'état d'usage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique de marque CARRERA, fixation murale.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont meublés mais vraisemblablement inoccupés. Les documents trouvés sur place sont au nom du débiteur saisi.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FERGAN, 17 Rue Roux-de-Brignoles, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **67,51 m²**.

[CAVOVENTES.FR] adressera directement à Maître D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 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





Martin NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8487MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8487MNL
Date du repérage : 24/04/2023
Heure d'arrivée : 10 h 10
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 : ... **Parc de la Calade, bât. B**
409, chemin de la Madrague-Ville
Commune : ... **13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 900 C, Parcelle(s)
n° 105
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement, au 3ème étage gauche,
bât. B, Lot numéro 19,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : ... **Avocat**
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 19)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :
Adresse : **35, 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 / 30/09/2023**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **67,51 m² (soixante-sept mètres carrés cinquante et un)**

Fait à **MARSEILLE**, le **24/04/2023**

CAVOVENTES.FR

CAVOVENTES.FR 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel : 04 93 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
24/04/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8497MNZ

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	3,50	-	
Appartement - Cuisine	8,46	-	
Appartement - Cellier	2,76	-	
Appartement - Salon, salle à manger	27,23	-	
Appartement - Dégagement	1,05	-	
Appartement - W-C	0,90	-	
Appartement - Salle d'eau	3,10	-	
Appartement - Chambre 1	11,13	-	
Appartement - Chambre 2	9,38	-	
Extérieur - Balcon	-	2,29	
TOTAL	67,51	2,29	

Surface loi Carrez totale : 67,51 m² (soixante-sept mètres carrés cinquante et un)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 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.

35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel : 04 93 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

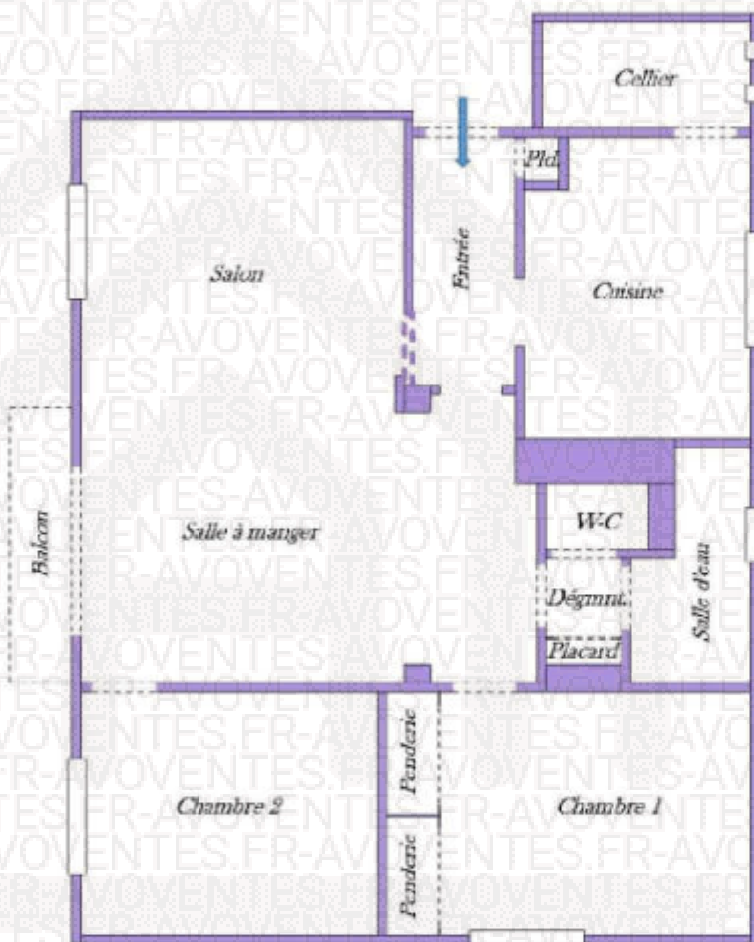
Rapport du :
24/04/2023



Certificat de Surface Carrez

N° 8487MENJ

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.



35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel : 04 93 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3

Rapport du :
24/04/2023