

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**

711

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 75420.85
€
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

AVOVENTES

LE JEUDI DOUZE SEPTEMBRE 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 :

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

Avant pour avocat constitué :

Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocats au Barreau de Marseille y demeurant 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,

Avant 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 :

AVOVENTES

AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte dressé le 21 février 2014 par Maître Eric ROUSSET-ROUVIERE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Eric ROUSSET-ROUVIERE, Johanna BENHAIM notaires associés d'une société civile professionnelle » à MARSEILLE 1er arrondissement (13001) contant UN PRET consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à AVOVENTES AVOVENTES UN PRET PAS LIBERTE d'un montant en principal de 64.029,00 € au taux de 3,85 % l'an, garanti par un privilège de prêteur de deniers publié le 20 mars 2014 Volume 2014 V n°923 ainsi que par une hypothèque conventionnelle publiée le 20 mars 2014 Volume 2014 V n°924.

- D'une ordonnance sur requête rendue par Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 02/09/2024

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 16/07/2024.

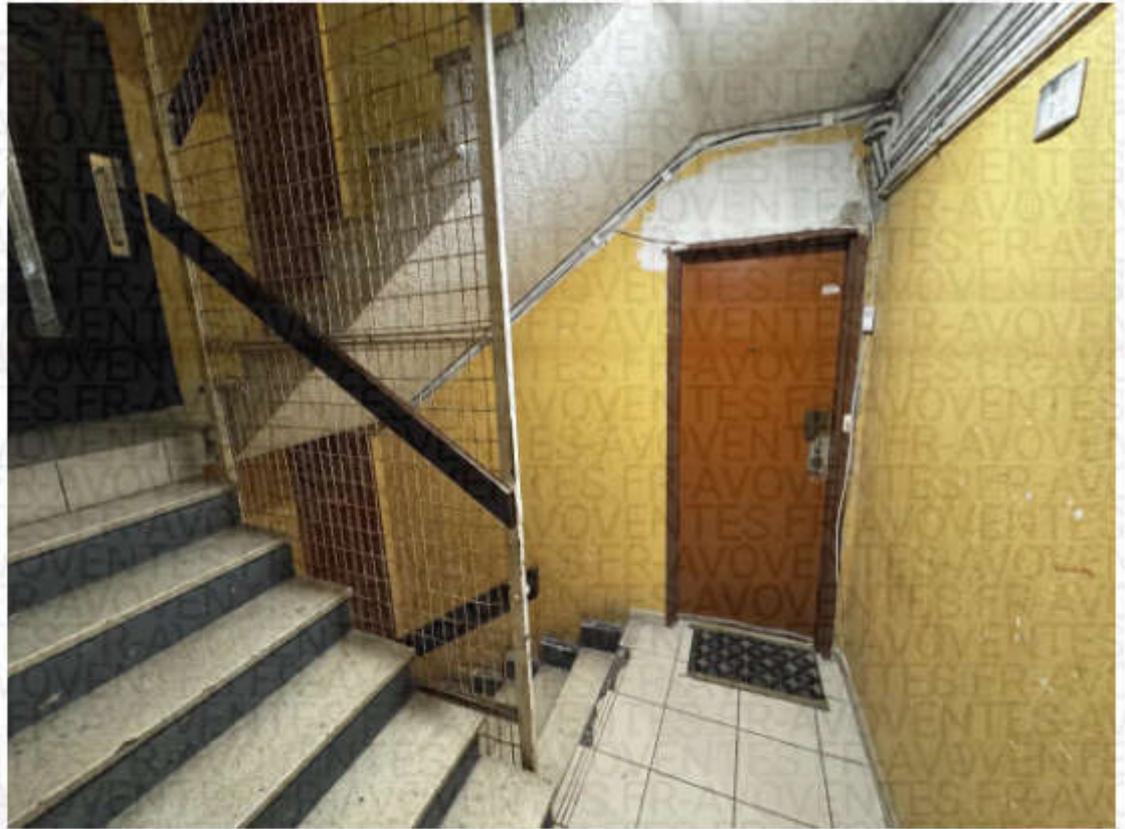
Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **11H45**, à l'adresse suivante : **RESIDENCE BEL HORIZON 2, 12 RUE DES FRERES PEREZ, à MARSEILLE - 13003** Assisté de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES serrurier, d'un équipage de police en tant que besoin, et de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES en qualité de diagnostiqueur.

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



Entrée Immeuble BEL HORIZON 2

Là étant, nous accédons à l'immeuble et nous nous rendons au-devant de la porte palière du logement de **AVOVENTES**, située au 3^{ème} étage, 1^{ère} porte à gauche en montant.



Après avoir frappé, une femme nous ouvre, nous lui déclarons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite. Cette dernière en prend acte et nous déclare être locataire de . S'agissant d'une personne d'un certain âge ne parlant pas la langue française couramment, elle contacte téléphoniquement une personne se présentant comme étant sa nièce, avec laquelle je converse, et qui finit par contacter la propriétaire, , qui arrive sur place près de 30 minutes après le début de l'opération.

A son arrivée, nous débutons l'état descriptif :

LOT N° : 65
APPARTEMENT SITUÉ AU 3^{ème} ETAGE

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité, à l'état d'usage, présentant de sommaires réparations en partie haute et sur le pourtour de la serrure.





Ce logement est composé d'un hall d'entrée distribuant un vaste séjour et une cuisine, puis, un dégagement distribue 2 chambres, une salle de bains et un W.C.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

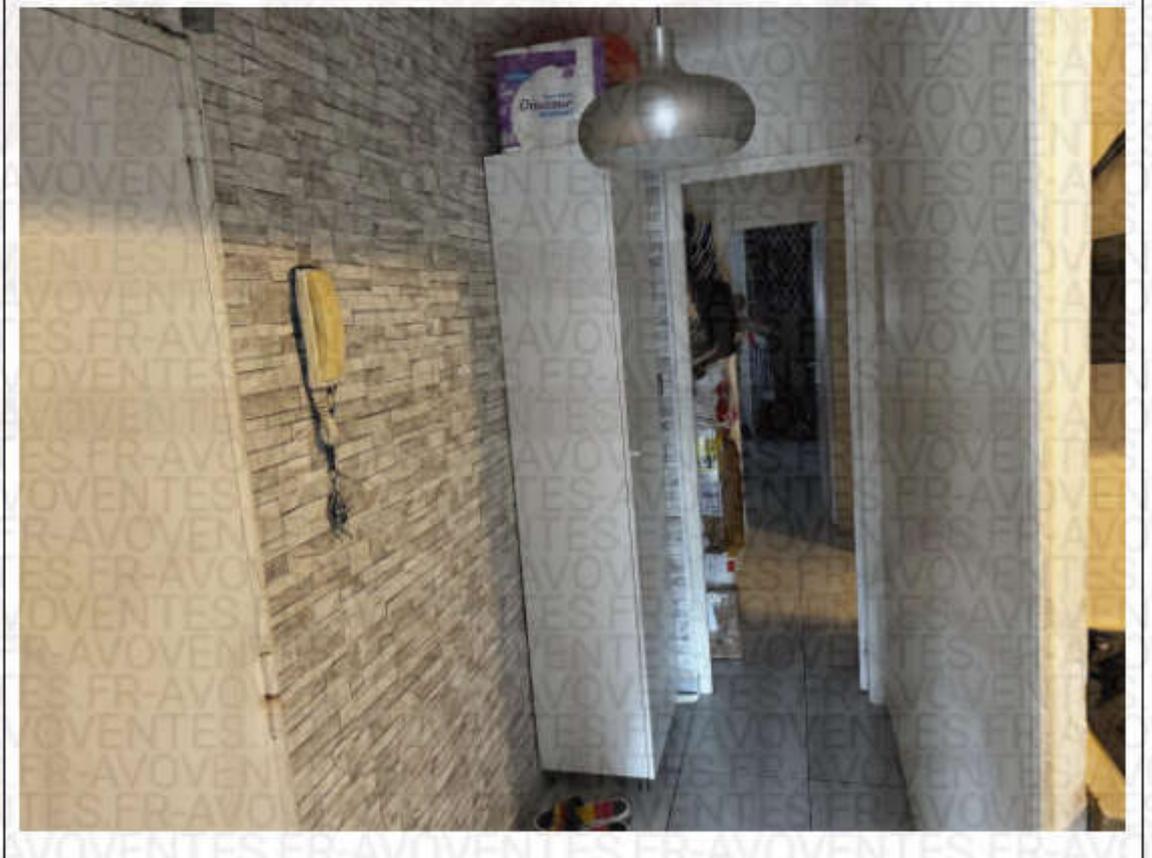
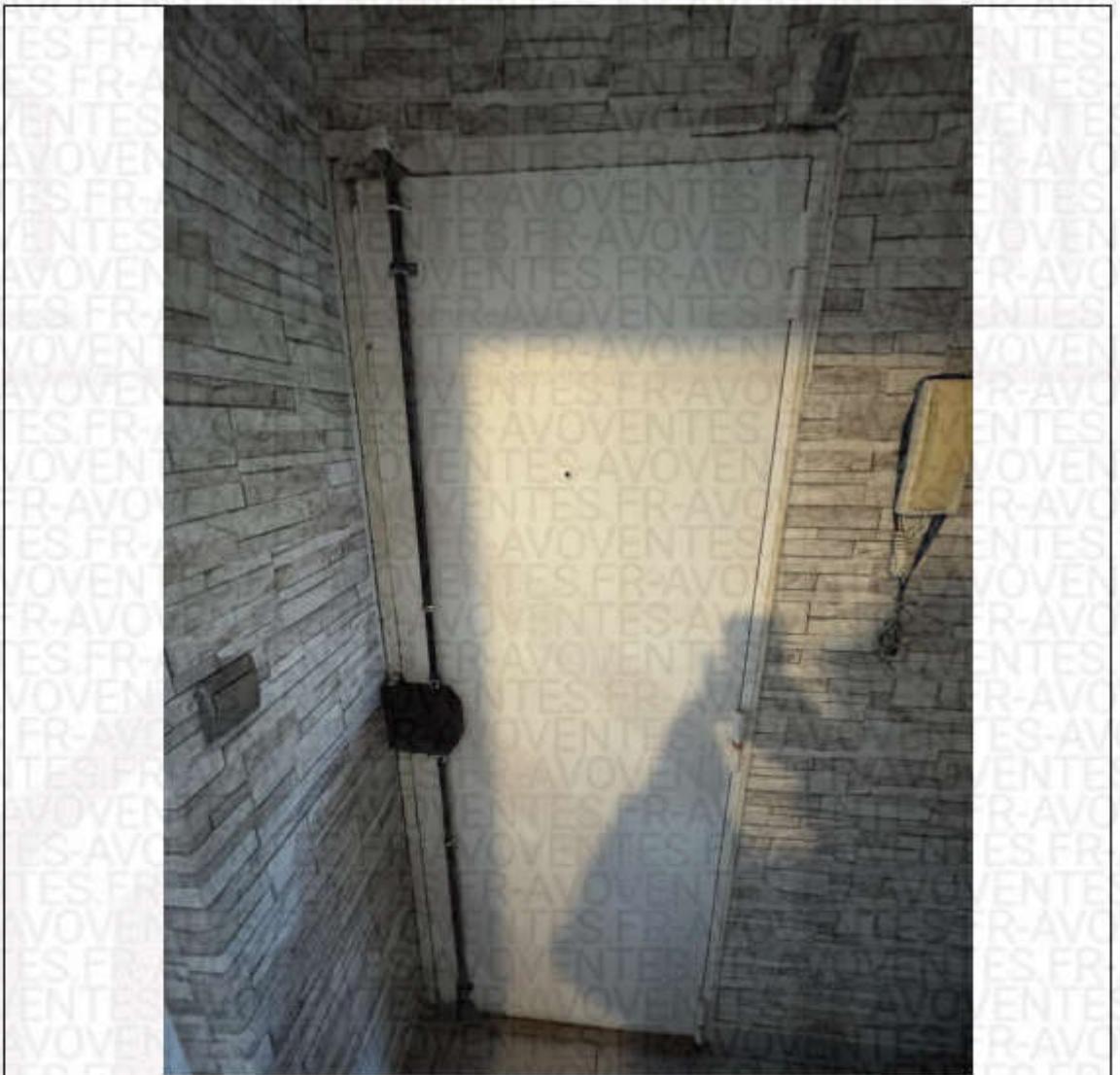
Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

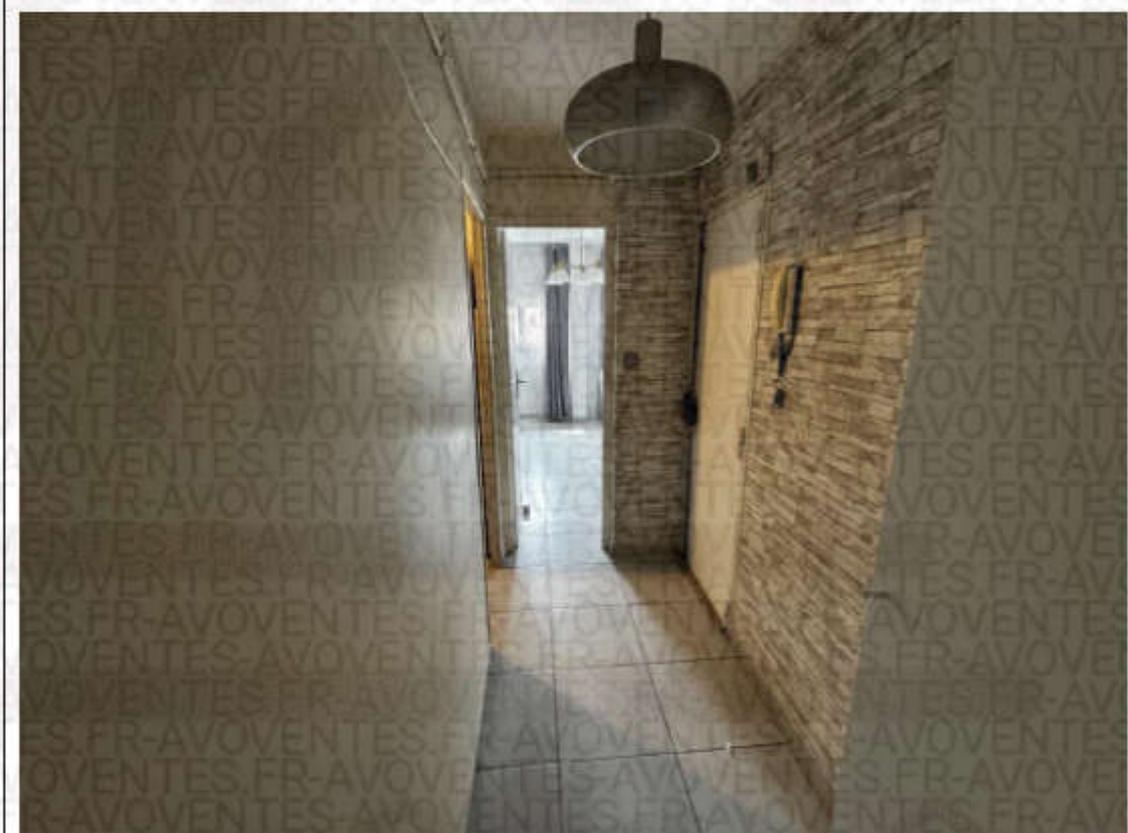
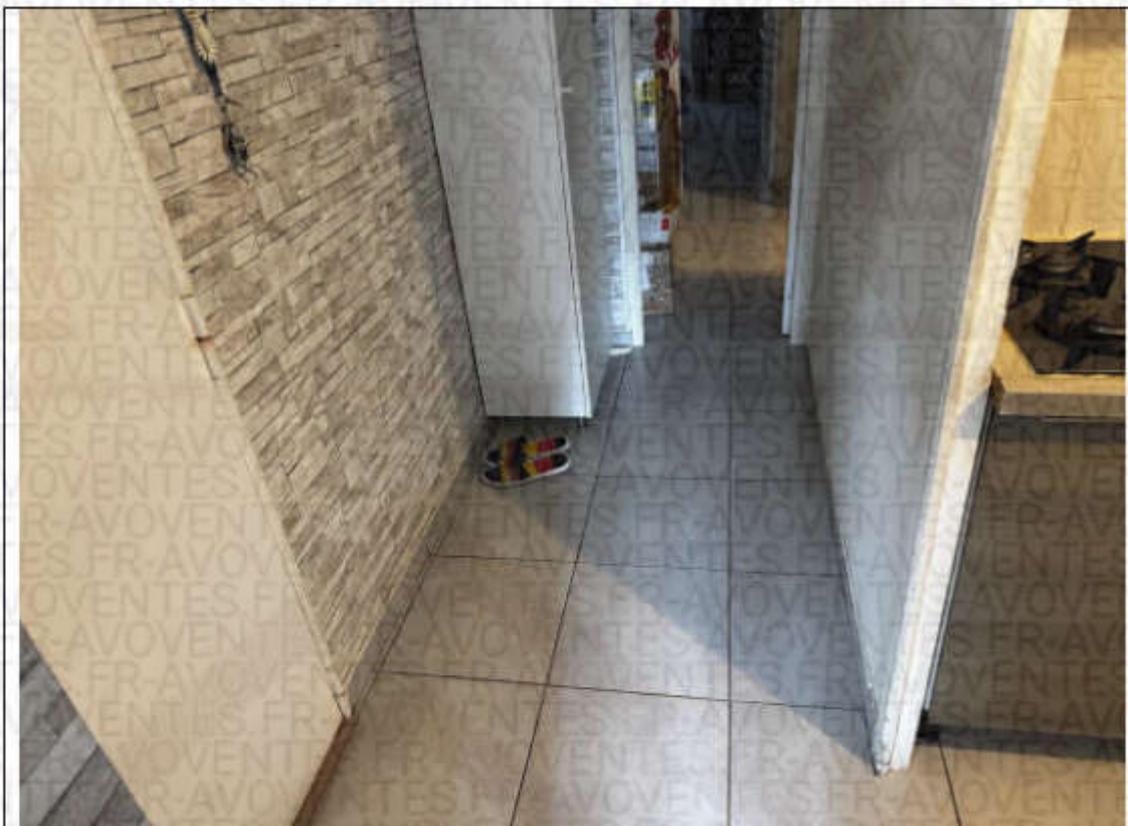
Murs : Partiellement recouverts de papier peint à l'état d'usage, les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

Equipements :

- un interphone vétuste





SEJOUR

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par deux fenêtres à double battant, montant PVC et double vitrage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

Murs : Partiellement recouverts de papier peint à l'état d'usage, les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

Equipement :

- un convecteur électrique à l'état neuf







CUISINE

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

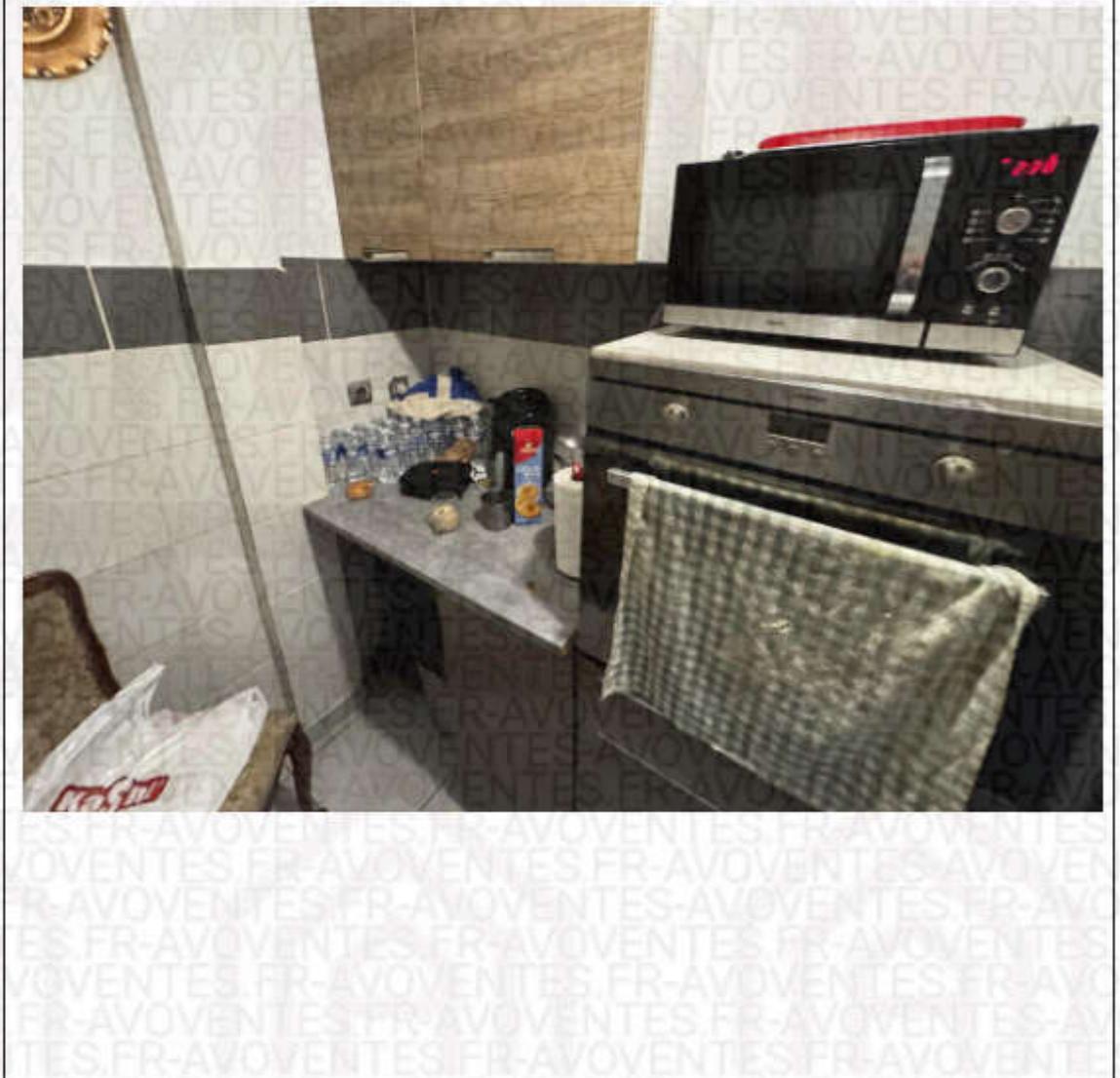
Murs : Partiellement recouverts de faïences en bon état, les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

La cuisine est aménagée de deux plans de travail en linéaire, de part et d'autre de la pièce, avec des meubles bas et des meubles hauts. Le plan de travail est équipé d'une plaque de cuisson 4 feux à gaz et d'un évier 1 bac surmonté d'un robinet mitigeur. Cette cuisine dispose également d'une hotte aspirante et d'un four électrique intégré. L'ensemble est en bon état.









DEGAGEMENT

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

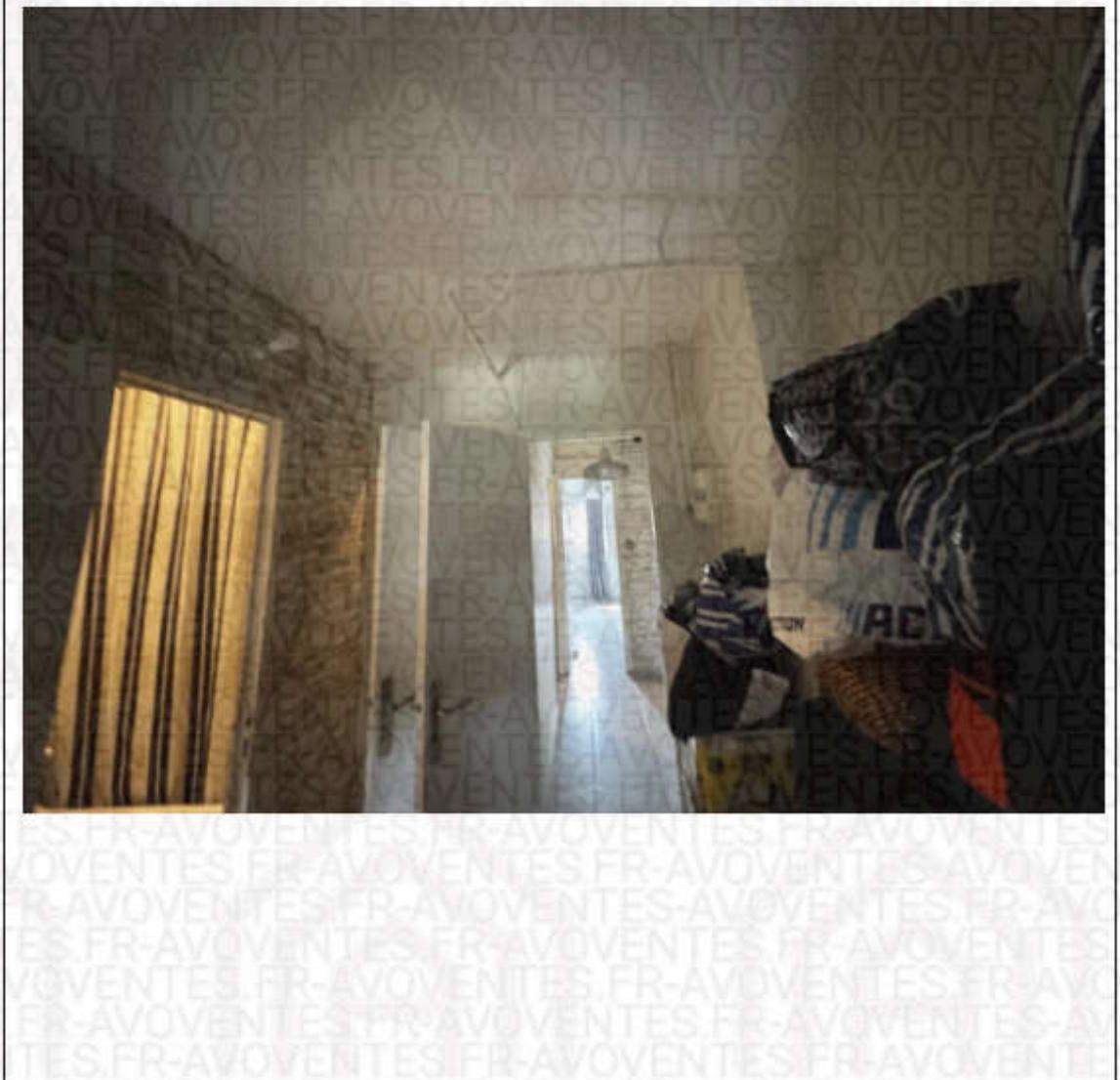
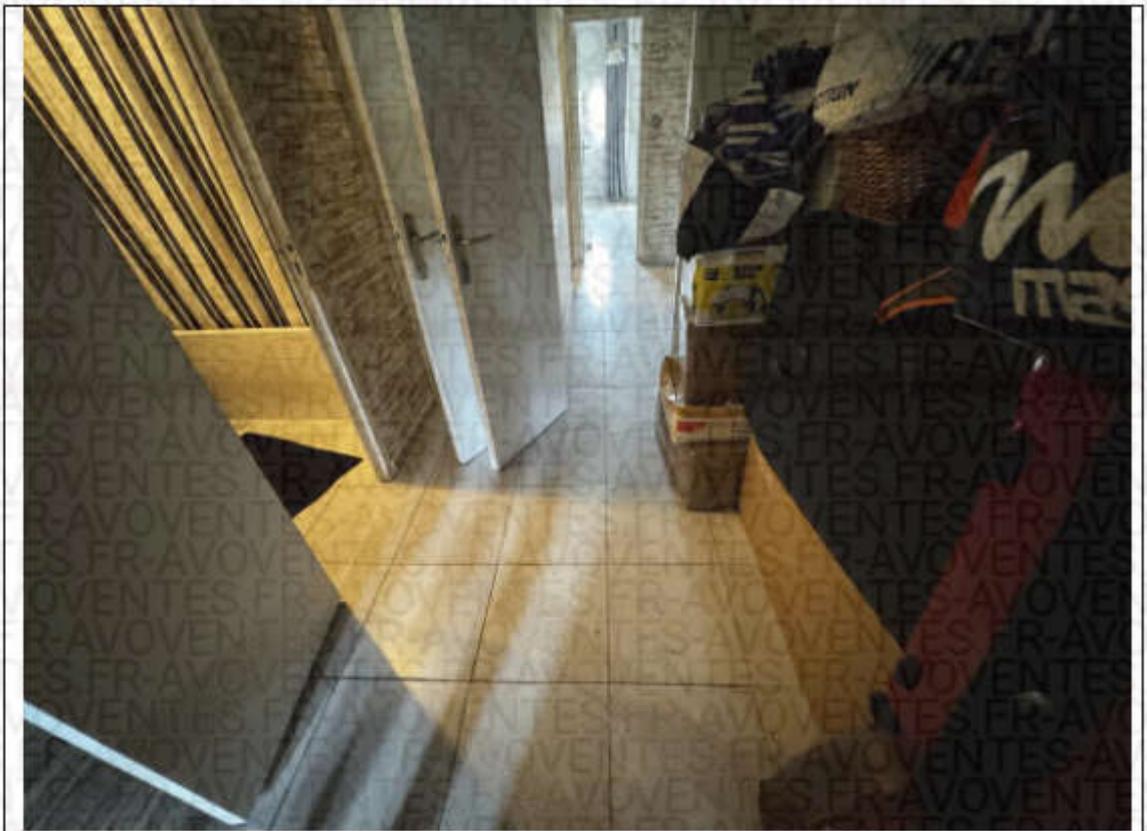
Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

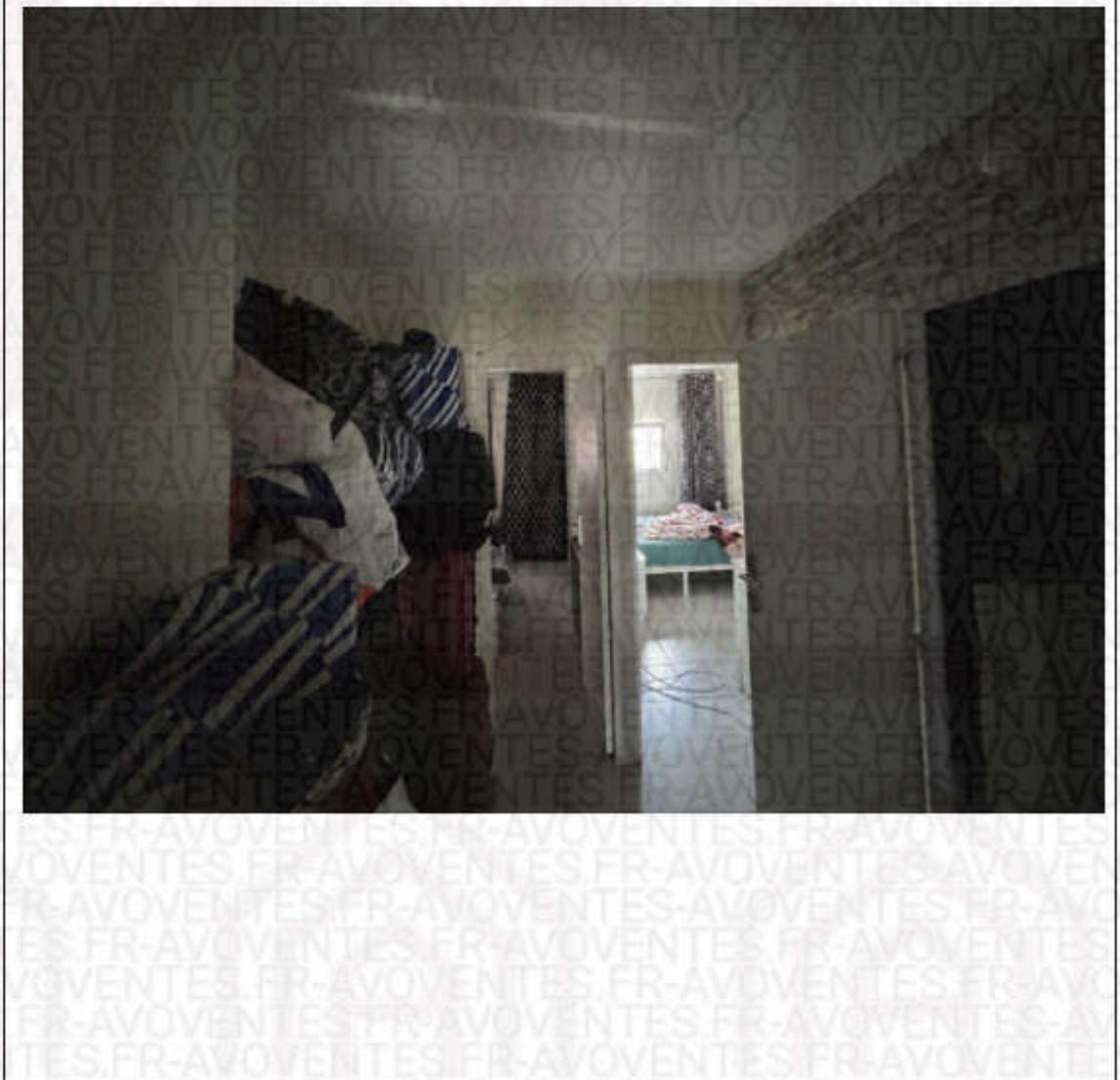
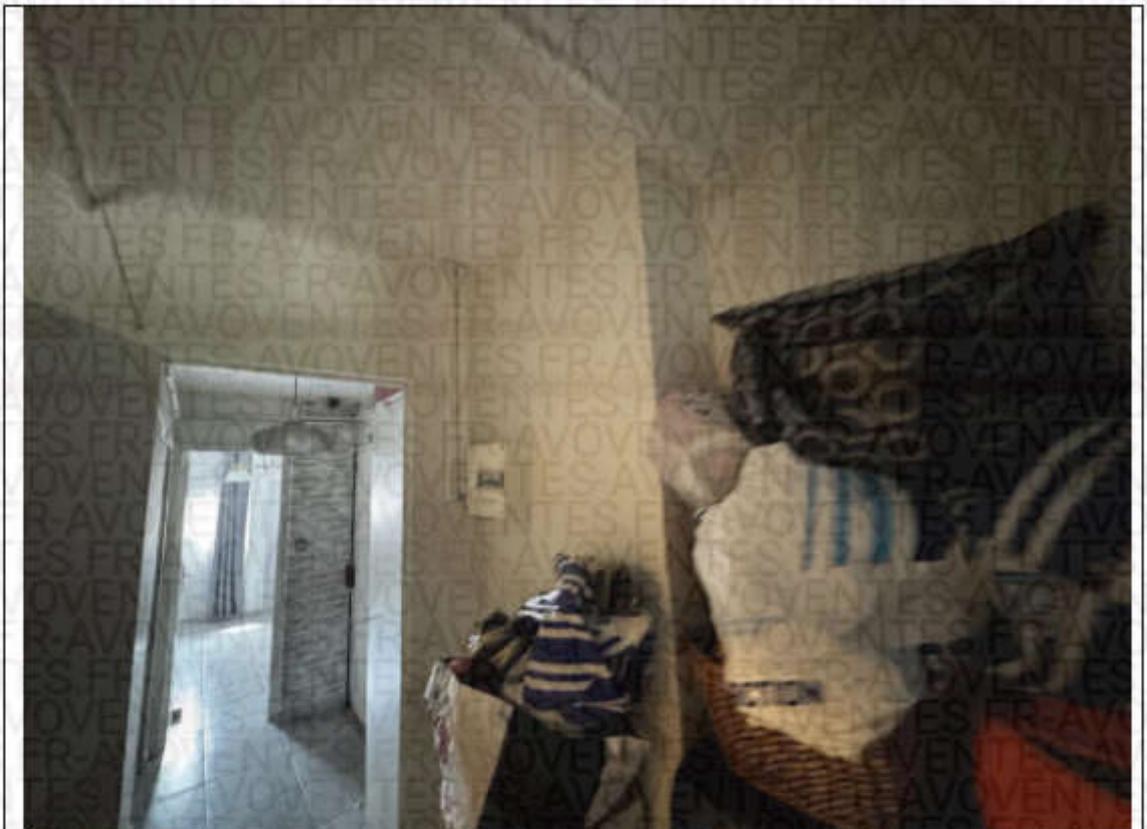
Murs : Partiellement recouverts de papier peint à l'état d'usage, les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

Equipement :

- un tableau électrique







CHAMBRE 1

On y accède depuis le dégagement par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre à double battant, montant PVC et double vitrage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

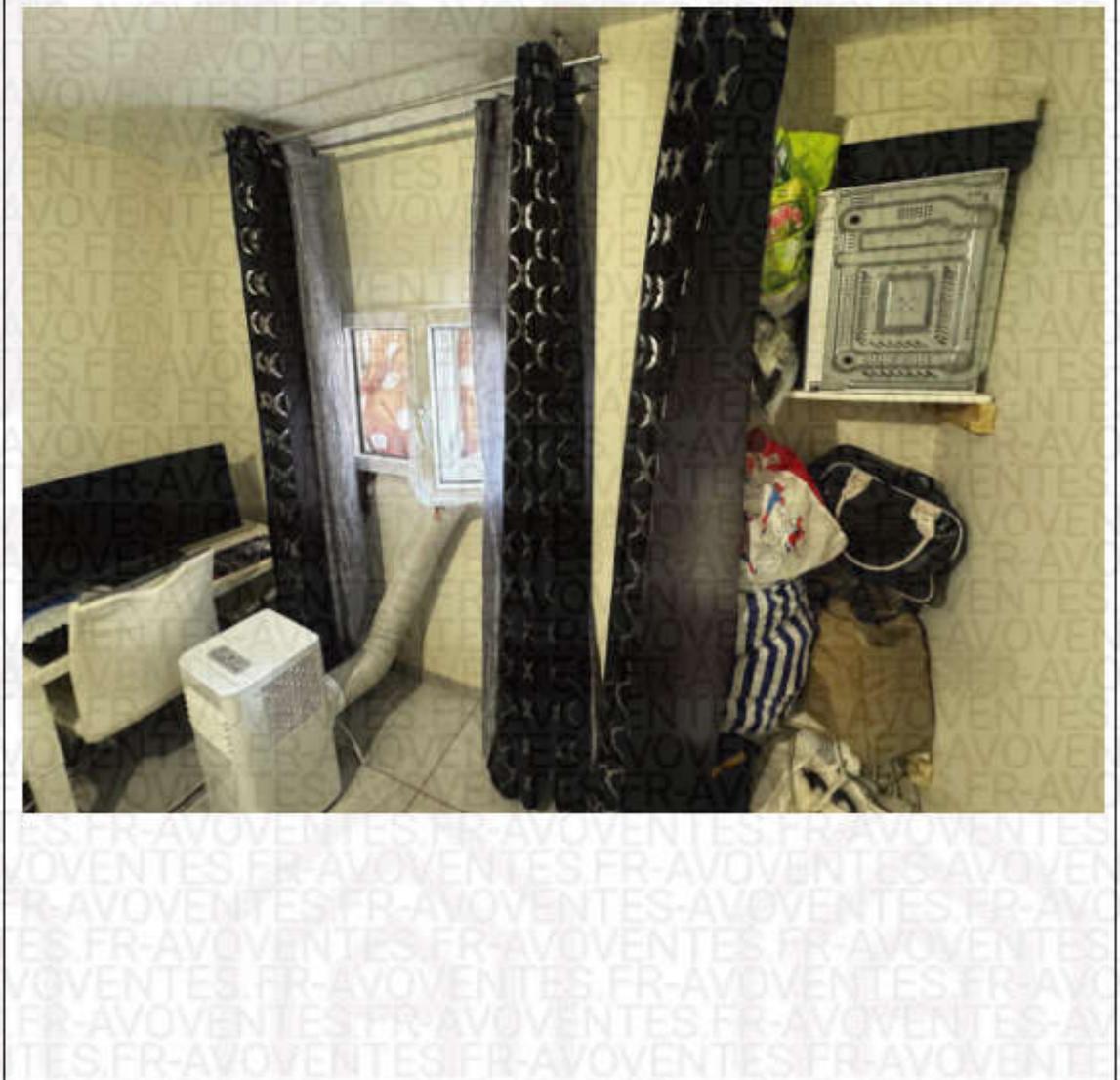
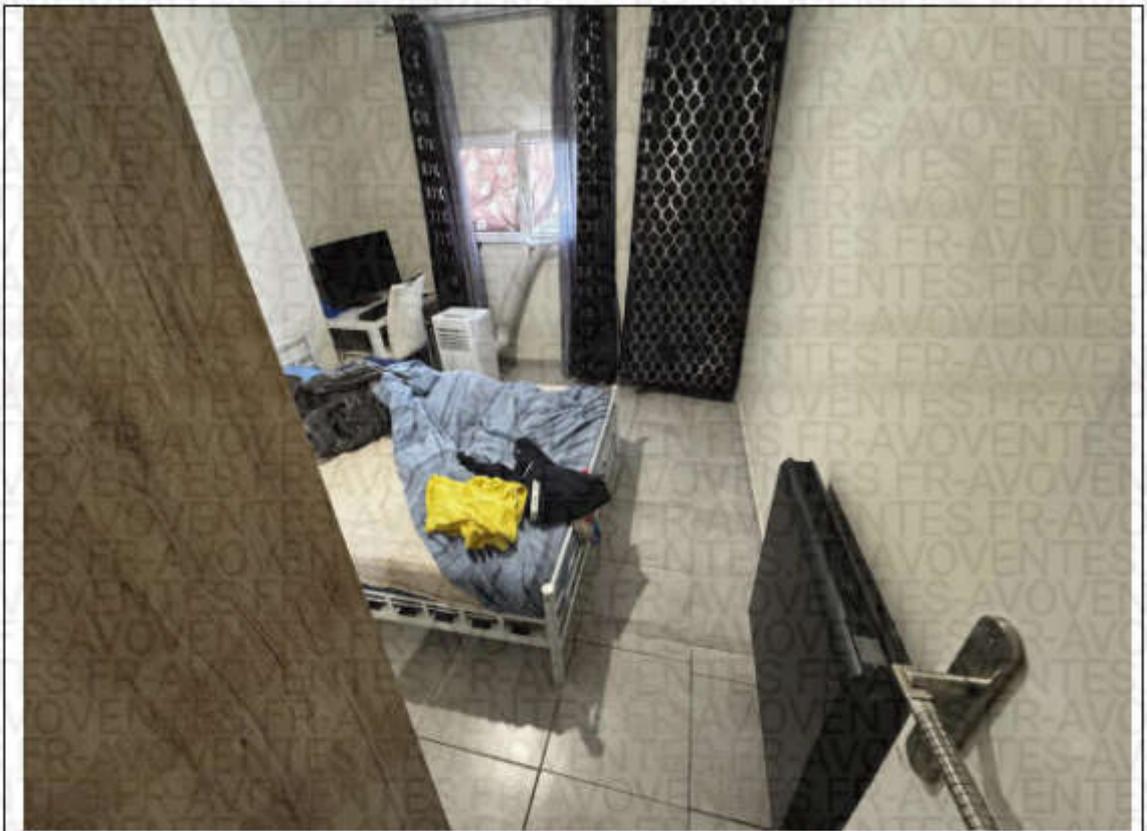
Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

Equipement :

- un convecteur électrique à l'état neuf





CHAMBRE 2

On y accède depuis le dégagement par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre à double battant, montant PVC et double vitrage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur le mur en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

Equipement :

- un convecteur électrique à l'état neuf





SALLE DE BAINS

On y accède depuis le dégagement par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

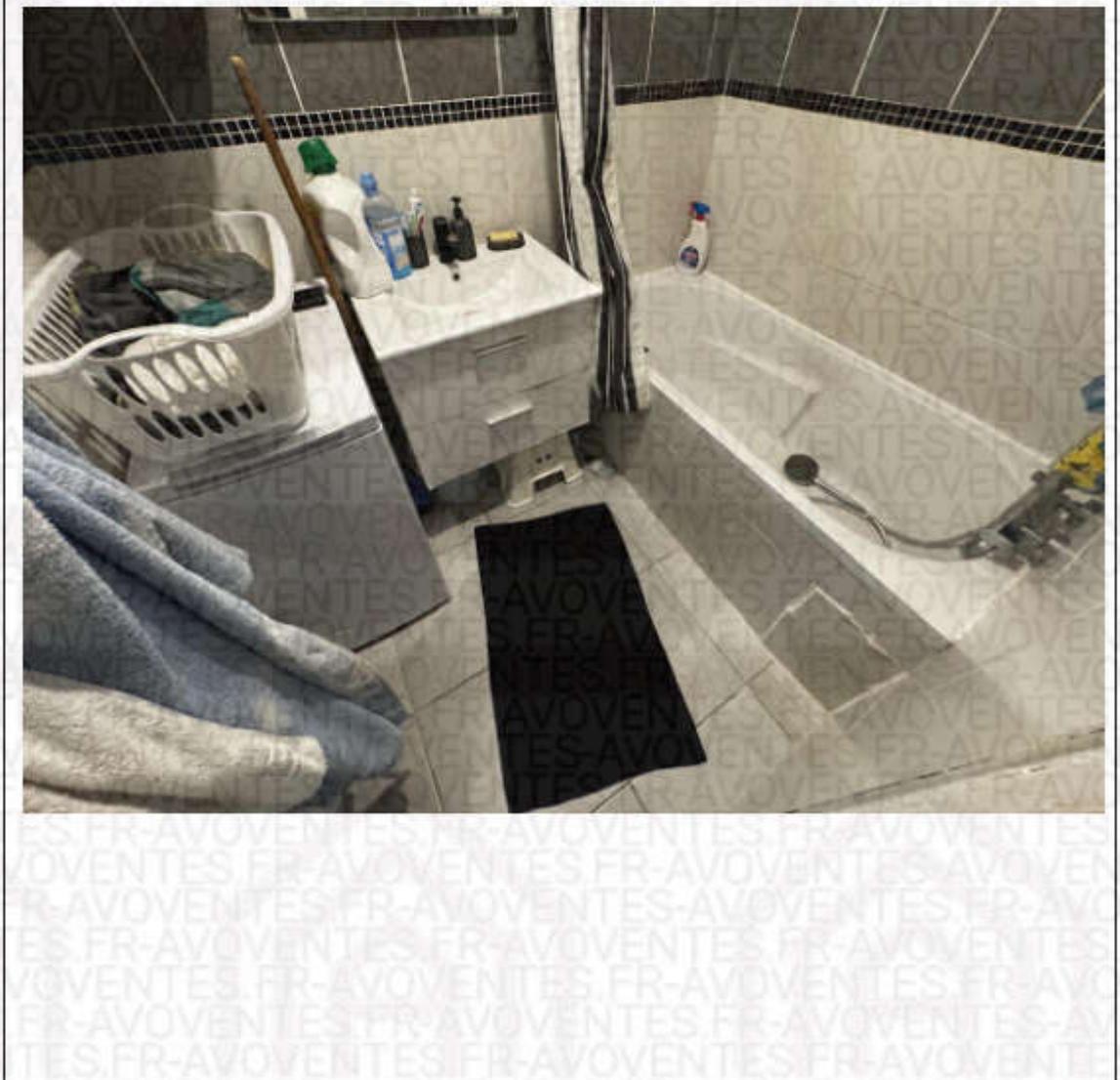
Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : Intégralement recouverts de faïences en bon état apparent, même si je note côté baignoire des traces noires d'humidité sur les joints.

Plafond : badigeon à l'état d'usage présentant des dégradations au-dessus de la baignoire.

Equipements :

- une baignoire avec robinetterie complète
- un meuble sous vasque deux tiroirs en mauvais état, surmontée d'un robinet mitigeur
- un sèche-serviette électrique fixation murale





W.C.

On y accède depuis le dégagement par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : Intégralement recouverts de faïences en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage présentant en partie haute une dégradation côté cloison salle de bains.

Equipement :

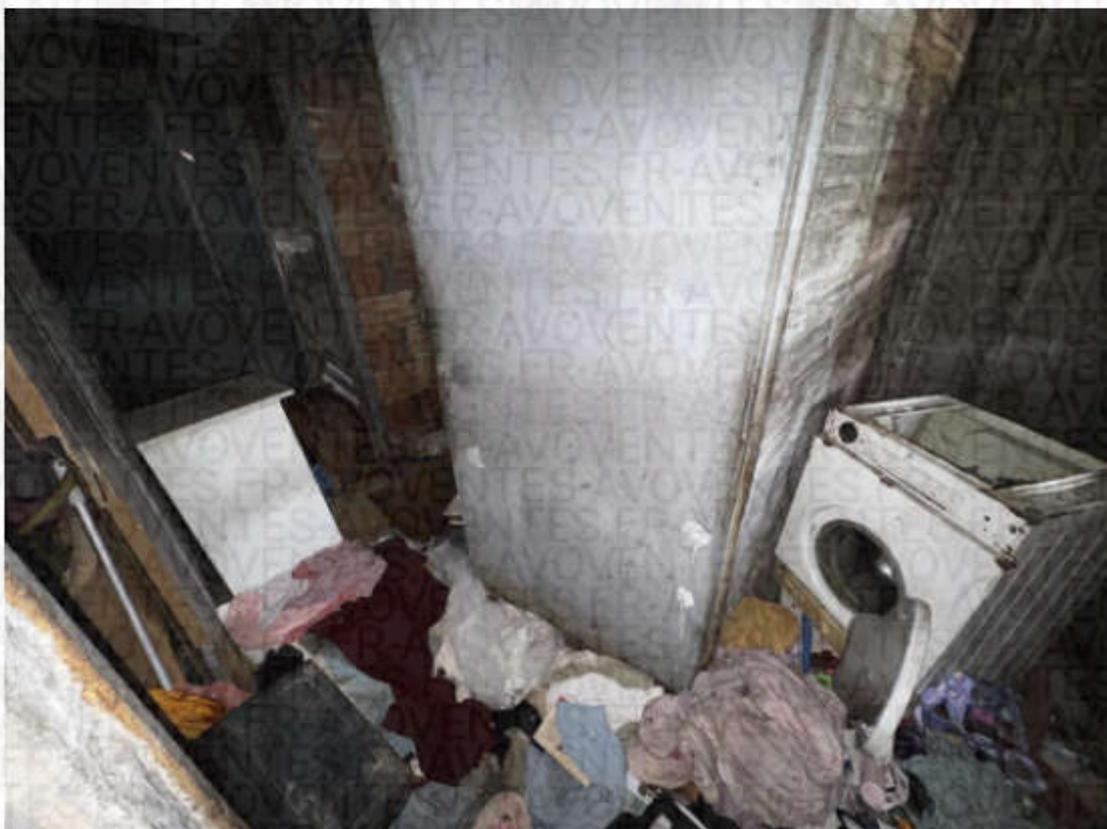
- un convecteur électrique à l'état neuf





LOT N°8 :
CAVE N°35 SITUÉE A L'ENTRESOL DU BATIMENT

AVOVENTES AVOVENTES nous y conduit, néanmoins, nous n'avons pu ni la visiter ni y accéder car les allées desservant les caves communes sont encombrées de débris.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** qui, aux dires de la propriétaire **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** est locataire en vertu d'un contrat de bail, moyennant un loyer mensuel charges comprises de 500 euros.

Néanmoins, la copie de ce bail ne m'a pas été communiquée malgré mes rappels insistants, tant par téléphone que par courriel.

La SELARL AJASSOCIES, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, ayant son siège social Résidence Le Ribera, 376 Av. du Prado Immeuble E, 13008 Marseille, est désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des copropriétaires BEL HORIZON 2 à MARSEILLE (13003), 12 Rue Des Frères Perez.

Annonce légale publiée :

BEL HORIZON 2

Date de l'annonce légale : 29-11-2023

Publication : tpbm-presse.com

Département : 13 Bouches-du-Rhône

Par Ordonnance de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 28 octobre 2022, la SELARL AJASSOCIES, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des copropriétaires BEL HORIZON 2 à MARSEILLE (13003), en remplacement de **AVOVENTES AVOVENTES**

AVOVENTES Par Ordonnance en rendue en date du 19 octobre 2023 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, notre mission a été prorogée d'une année supplémentaire à compter du 28 octobre 2023 soit jusqu'au 28 octobre 2024. N° RG : 19/01965

Le certificat de mesurage des lieux établi par **AVOVENTES AVOVENTES** est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **53,83 m²**.

AVOVENTES AVOVENTES adressera directement à Maître Elisabeth de BRISIS ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 20 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





Certificat de Surface Carrez

N° 1022MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8757MNL
Date du repérage : 12/09/2024
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 : **Bel Horizon 1**
12, rue des Frères Perez
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale 812 I, Parcelle(s)
n° 139
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 3ème étage
(gauche sur palier), Lot numéro 65,

Désignation du propriétaire

Désignation :
Nom et prénom : **AVOVENTES**
Adresse :

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**
Adresse : **Commissaires de Justice Associés**
71, boulevard Oddo
13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 65)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **AVOVENTES**
Adresse :
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2024**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **53,83 m²** (cinquante-trois mètres carrés quatre-vingt-trois)

Fait à **MARSEILLE**, le **12/09/2024**

AVOVENTES

AVOVENTES - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 1
2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 4

AVOVENTES

1/3
Rapport du :
12/09/2024

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	3,26	-	
Appartement - Dégagement	4,01	-	
Appartement - Chambre 1	10,92	-	
Appartement - Chambre 2	8,64	-	
Appartement - Salle de bains	2,78	-	
Appartement - W-C	0,83	-	
Appartement - Cuisine	4,93	-	
Appartement - Séjour	18,46	-	
TOTAL	53,83	-	

Surface loi Carrez totale : 53,83 m² (cinquante-trois mètres carrés quatre-vingt-trois)

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.

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.

