



SAS PROVJURIS

**E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU**
Commissaires de Justice Associés

- 4, Place Félix Baret - BP 60012
MARSEILLE (13251 Cedex 20)

- 75 rue Marcellin Berthelot
Antelios D, Pôle d'activités
AIX EN PROVENCE (13290)

- 42, rue Léonard Combes
MARTIGUES (13500)

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.18.44

contact@provjuris.fr

www.provjuris.fr

RIB ETUDE
CREDIT AGRICOLE
FR76 1130 6000 9348 1288 9271 303
AGRIFRPP813

Membre d'une Association de Gestion Agréée par l'administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 833 955 826 00015
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 34 833 955 826

REFERENCES A RAPPELER :

Dossier : 552173 / 35-25-11-01495

Affaire : CE CEPAC SIEGE

Service : 35

Responsable : GV

Téléphone : 0491003696
/ 1092-2811

COPIE

ACTE DE

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com... 221.36
Emolument complémentaires... 9.40
Transp. Art A.444-48..... 230.76
Total H.T..... 46.15
Total TVA..... 2.78
Affr. Art A.444-48(1)..... 279.69
Total Euros TTC.....

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT HUIT NOVEMBRE

Durée de référence : 60 minutes

Nous, PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-offices de Commissaires de Justice associés, titulaire d'un office à Marseille (13006) 4 Place Félix Baret, à Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - Antelios bâtiment D, et à Martigues (13500), 42 rue Léonard Combes, agissant par l'un des associés soussigné,

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC - anciennement dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE- Banque Coopérative, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1.100.000.000 Euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°775.559.404, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastre, 13006 MARSEILLE, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.
Elisant domicile en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu aux minutes de Maître Jacques LE BOURSICOT , Notaire Associé à NARBONNE en date du 24 juillet 2019 contenant 2 prêts par la CEPAC au profit de AVOVENTES pour un montant total en principal de 96.616,47 euros

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

AVOVENTES

Nous nous sommes rendus ce jour : 1 Square Guynemer - Bât E1 - 4ème étage - 13700 MARIGNANE

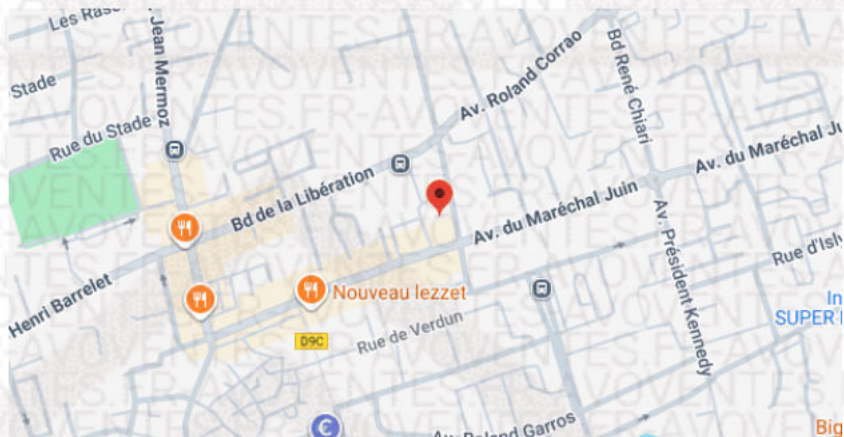
Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

AVOVENTES

1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARGNANE quartier populaire du Parc Camoin.

Cette zone est desservie par (transports en commun, accès autoroutier, stationnements), à proximité du Parc Camoin et de l'aéroport



2. Description et composition du bien immobilier :

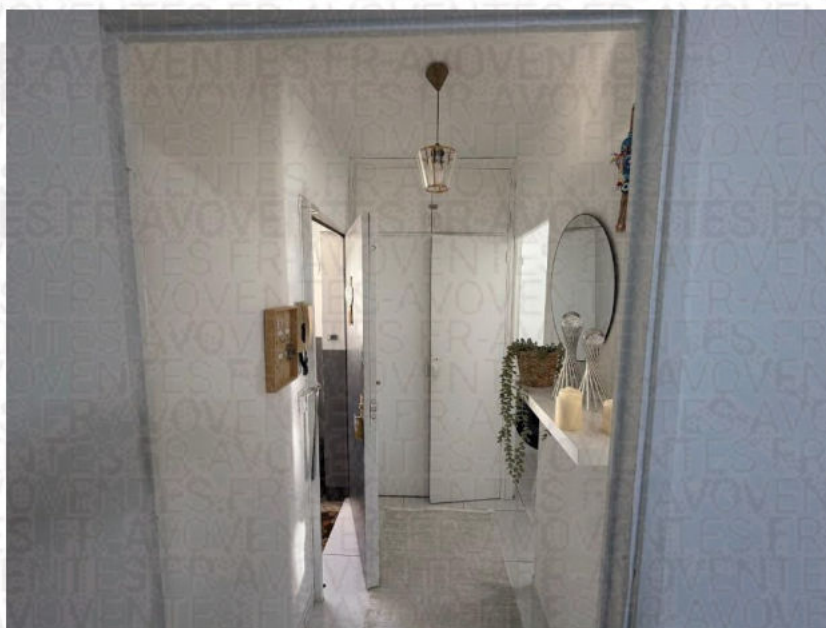
Entrée :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

Nous notons la présence de placards.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.





Cuisine :

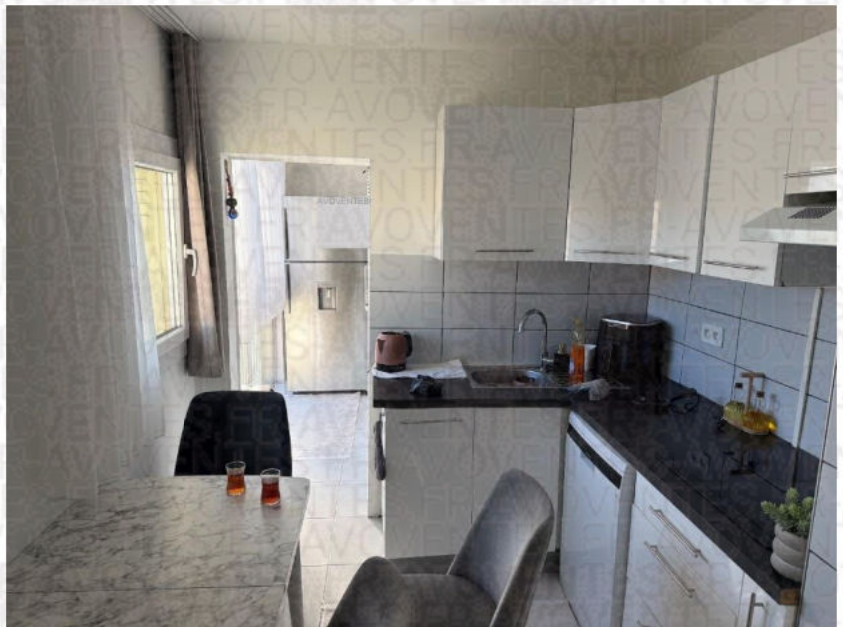
Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

La crédence est carrelée.

Nous notons la présence d'une cuisine équipée.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Un ouvrant constitué d'huisseries en PVC de couleur blanche est disposé, il est équipé d'une porte battante.



Loggia close :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints.

Le revêtement au sol est carrelé.

Nous notons la présence d'un ouvrant constitué d'huisseries en PVC de couleur blanche. Le mécanisme est coulissant.



Un chauffe-eau est disposé au mur.



Séjour :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints.

Nous notons la présence d'un split de climatisation réversible fixé au mur.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Les huisseries et parties vitrées en PVC de couleur blanche sont en état d'usage. Nous notons la présence d'une porte-fenêtre et de deux ouvertures constituées de portes battantes.



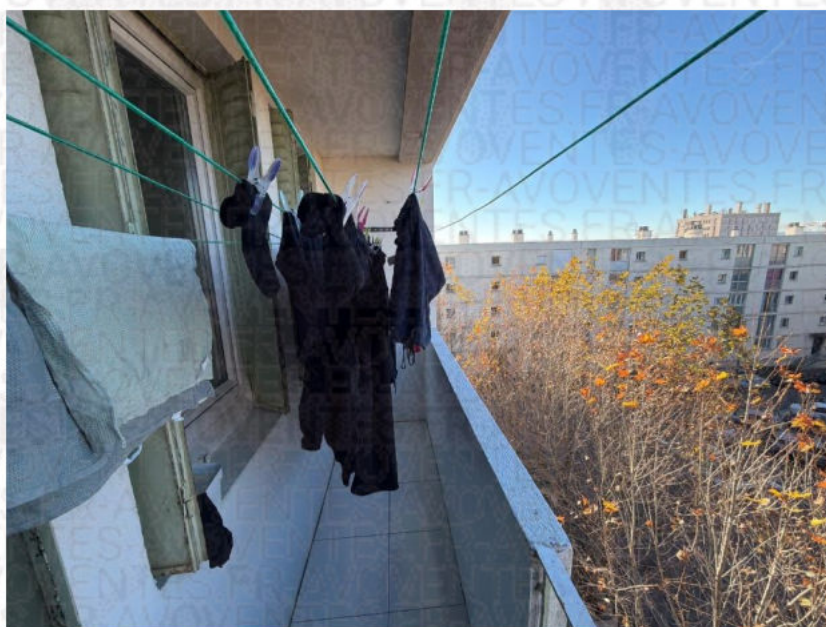
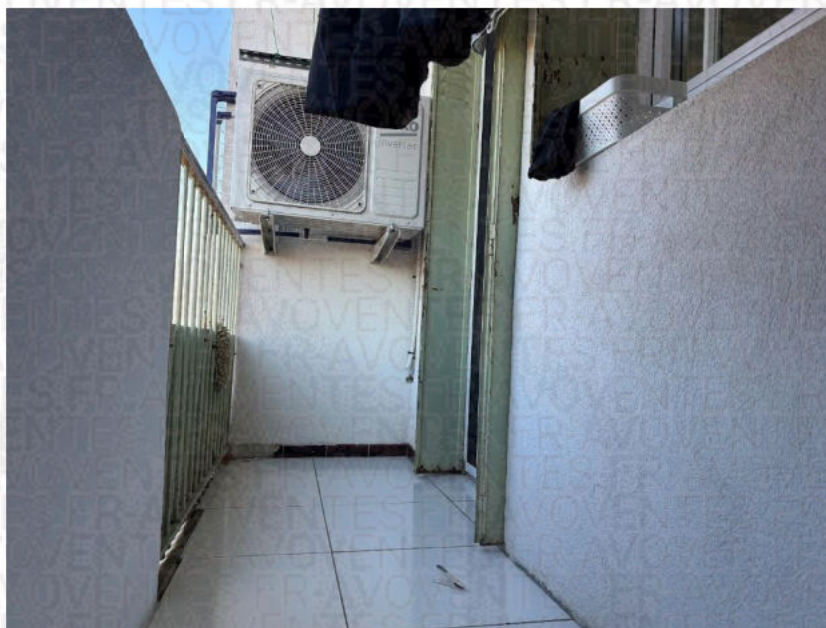


Balcon :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

Le sol est carrelé.

Un moteur de climatisation de marque BEKO est fixé sur support au mur.



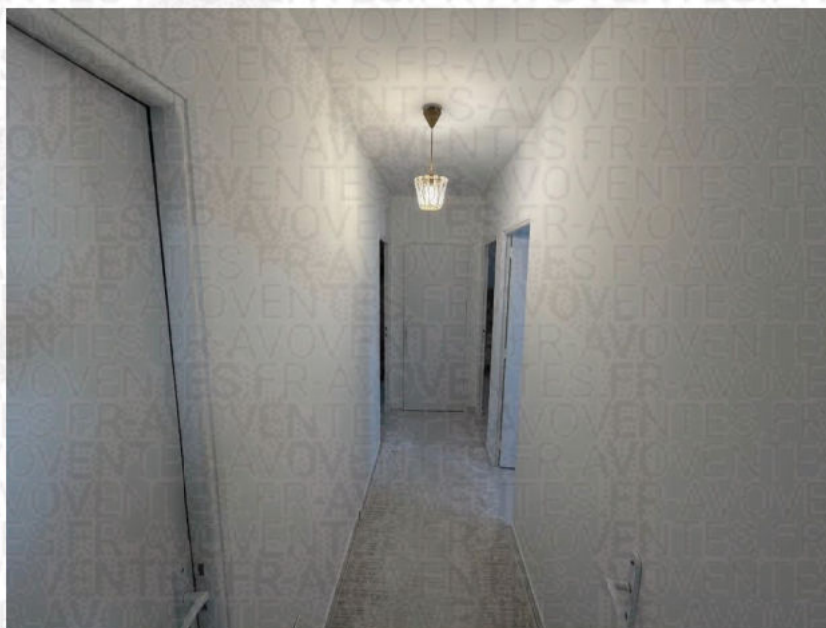
Couloir :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints.

Nous notons la présence d'un point lumineux.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.



Le couloir dessert une salle d'eau, trois chambres et un dressing.

Chambre n 1 :

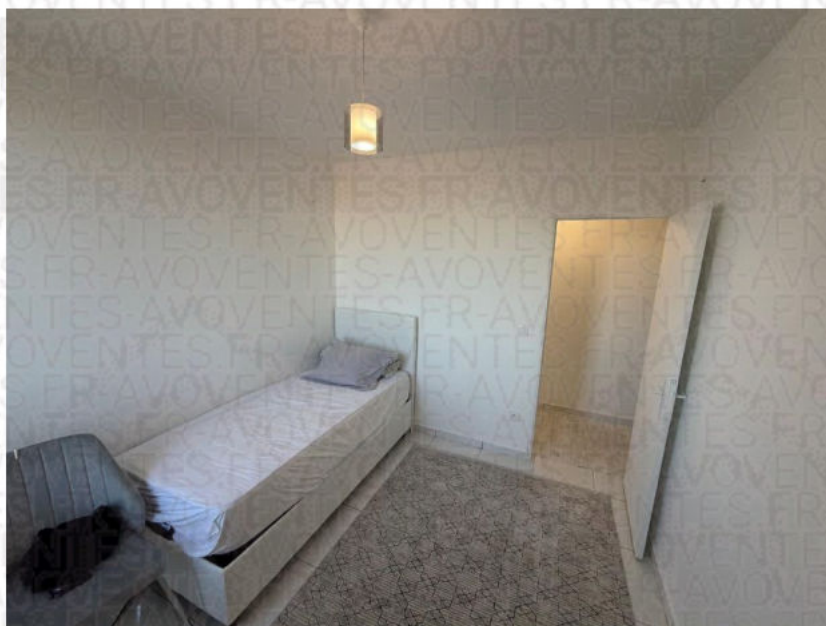
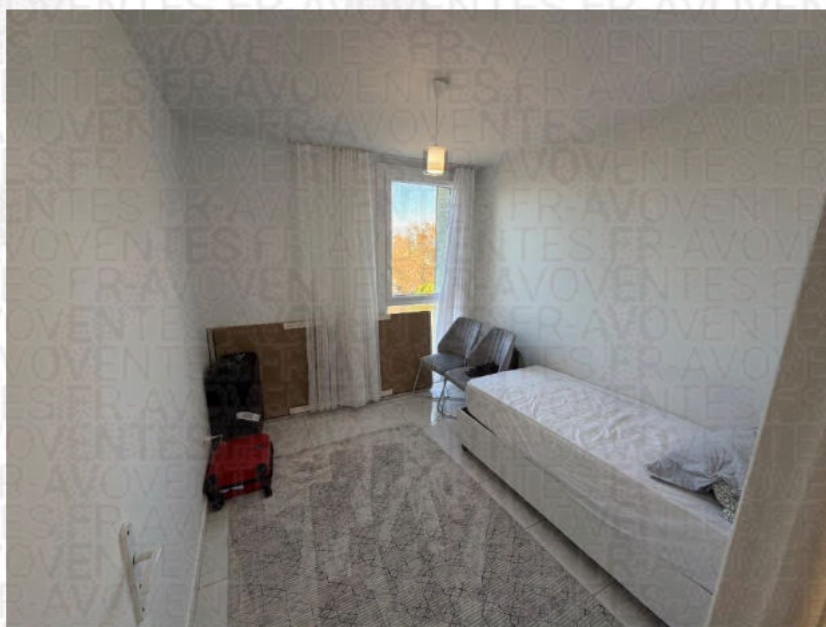
Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints.

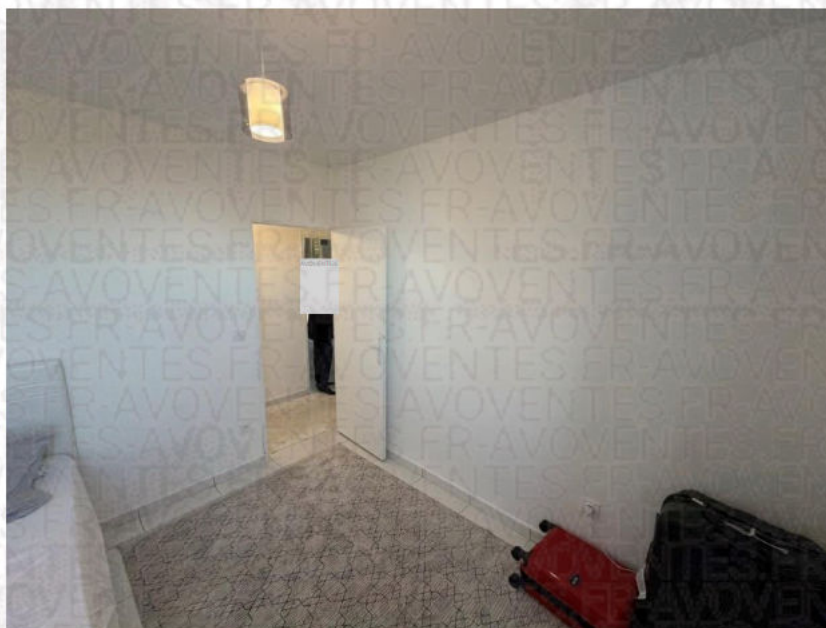
Nous notons la présence d'un ouvrant constitué d'huisseries en PVC de couleur blanche. Le mécanisme de la porte battante fonctionne.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Un point lumineux est disposé au centre de la pièce.





Chambre n 2 :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Nous notons la présence d'une ouverture constituée d'une porte battante.

Les huisseries sont en PVC de couleur blanche.

Un point lumineux est visible au centre de la pièce.





Chambre n 3 :

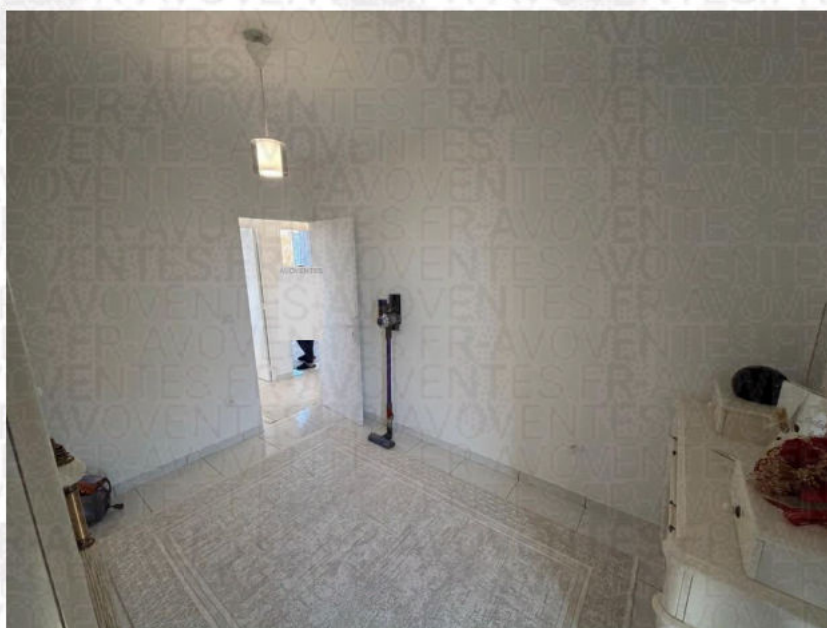
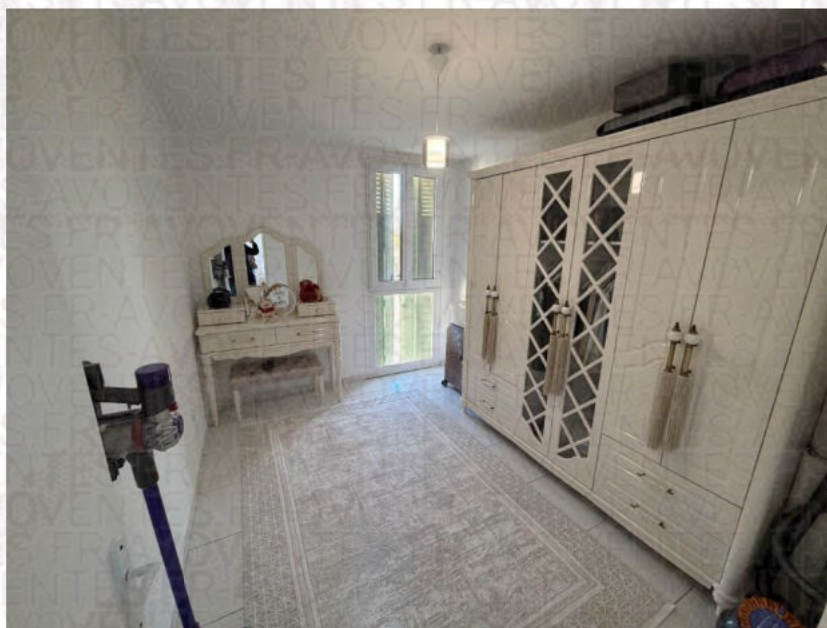
Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints. Des percées sont visibles à proximité de l'ouvrant au plafond.

Les huisseries constituées de deux portes battantes en PVC de couleur blanche sont en état d'usage.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Un point lumineux est visible au centre de la pièce.



Salle d'eau :

Les revêtements au plafond sont peints de couleur blanche.

Les revêtements muraux sont carrelés.

Nous notons la présence d'une cabine de douche.

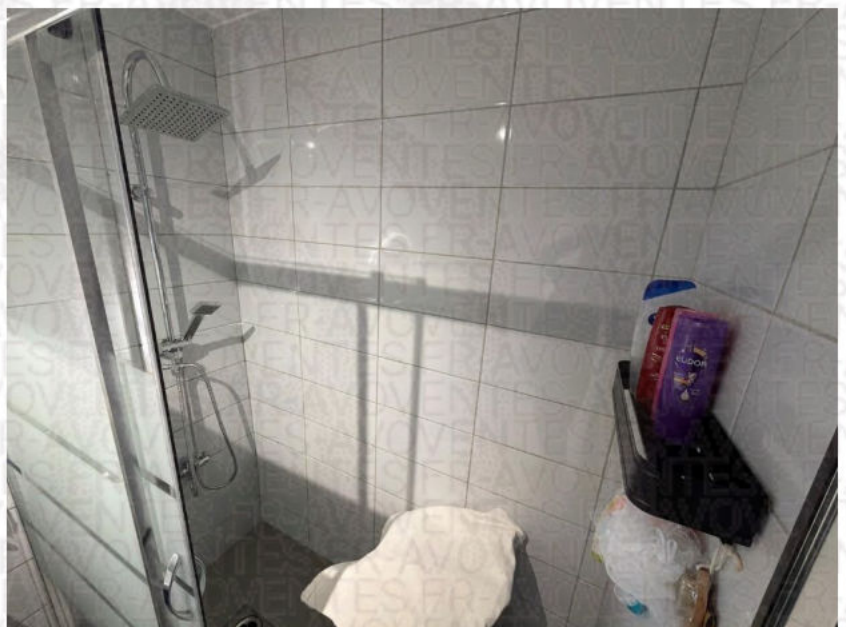
La douche est équipée d'un ciel, d'une colonne, d'un flexible, et d'une douchette.

Nous notons la présence d'un cabinet de toilette en état d'usage ainsi que d'un lavabo en état d'usage.

Au sol, du carrelage est présent.

Un point lumineux est observable au centre de la pièce.





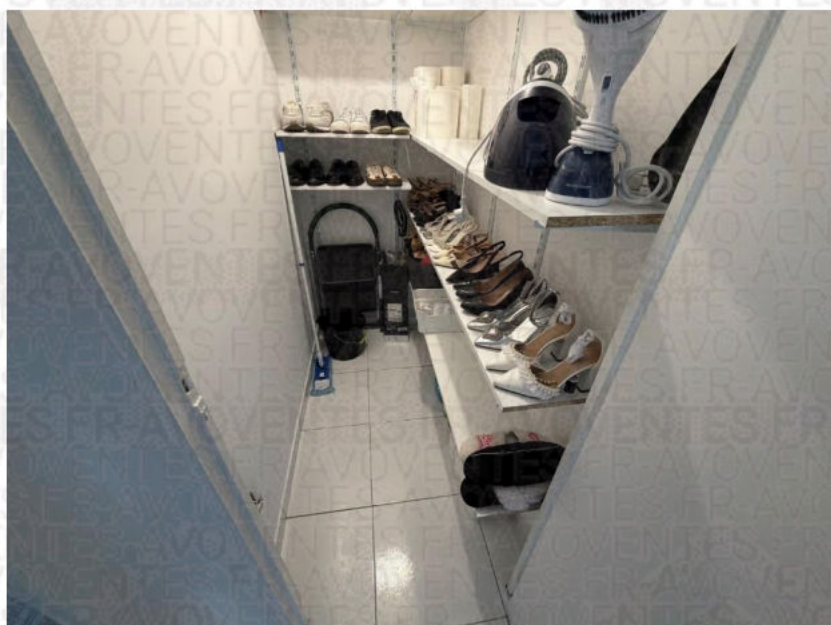


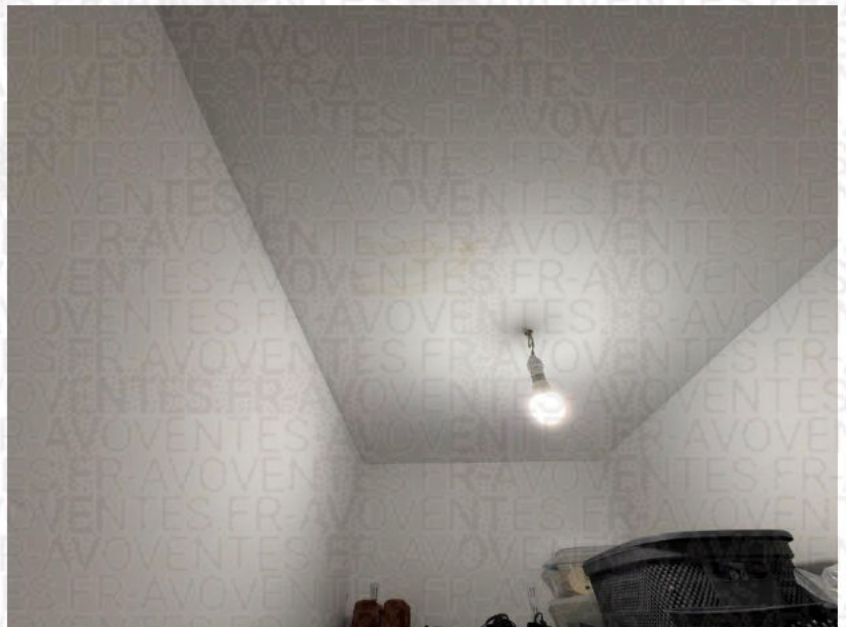
Dressing :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints. Une auréole jaunâtre est observable à proximité du point lumineux au plafond.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.



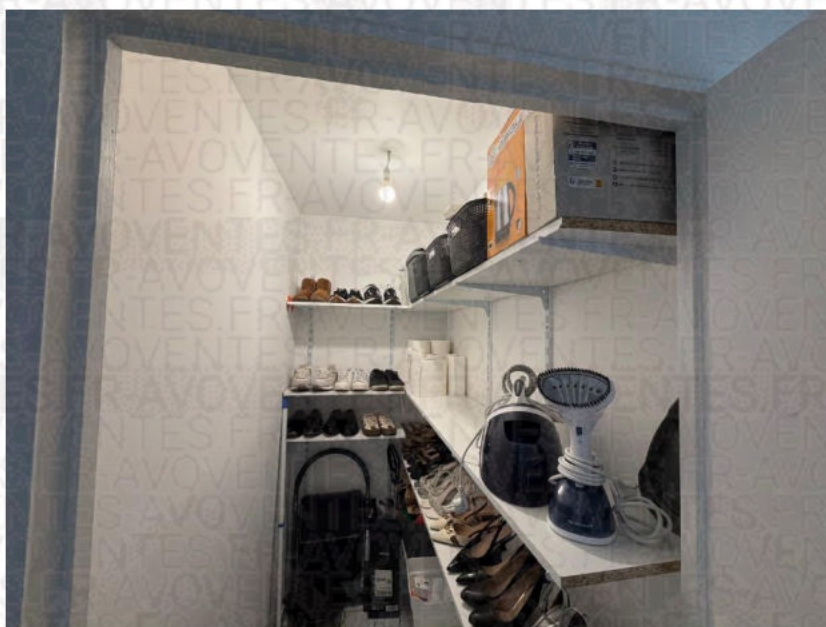


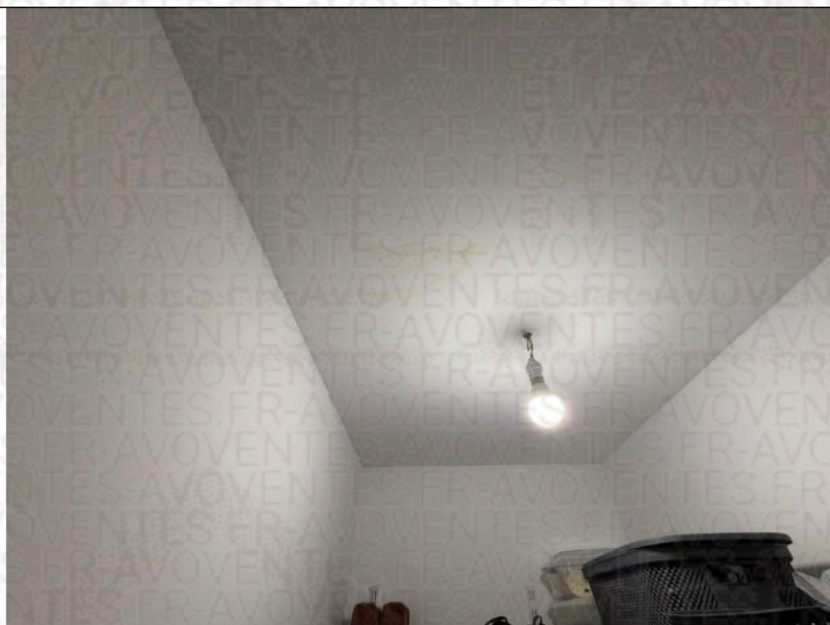
Dressing :

Les revêtements au plafond et aux murs de couleur blanche sont peints. Une auréole jaunâtre est observable à proximité du point lumineux au plafond.

Les plinthes sont carrelées.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.





3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : 66,33 m2
- Conditions d'occupation : occupé par le requis poursuivi
- Taxe foncière : 880 Euros par an
- Montant des charges : 300 Euros par trimestre
- Installations électriques et gaz : deux panneaux rayonnants, l'un dans la chambre n 1, l'autre dans le séjour, de deux convecteurs dans les deux autres chambres, et d'une climatisation réversible dans le séjour
- Syndic : Cabinet SOMATRIM, situé 11, avenue Roland Corrao, 13700 MARIGNANE.
- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :
Emplacements libres au bas de l'immeuble, résidence fermée

RAPPEL DES TEXTES LEGAUX :

Article R322-1 du Code de procédure Civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de Huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322-2 CPCE. »

Le procès-verbal de description des lieux pourra être dressé sans que l'huissier de justice ait besoin de solliciter une autorisation spéciale du juge en l'absence du débiteur ou s'il en refuse l'accès. Il ne pourra toutefois procéder à l'ouverture forcée des portes qu'en présence de l'une des personnes visées à l'article L142-1 CPCE.

En revanche, lorsque l'immeuble est occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur (locataire ou occupant à titre gratuit), l'huissier ne pourra procéder à la description des lieux que sur autorisation du juge de l'exécution, à moins que l'occupant des lieux n'ait donné son accord.

« Ce procès-verbal descriptif comprend (article R322-2 CPCE) :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »
« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. (Article R322-3 CPCE) »
En application des dispositions de l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier technique comprenant divers états, certificats et diagnostics prévus comme le constat de risque d'exposition au plomb ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera établi à l'occasion du procès-verbal descriptif afin d'être annexé au cahier des conditions de vente.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 34 clichés photographiques.

Maître Thomas TAGNATI
Commissaire de Justice Associé





AVOVENTESAVOVENTES

Certificat de Surface Carrez

N° 8977MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8977MNL
 Date du repérage : 28/11/2025
 Heure d'arrivée : 09 h 30
 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 : **Résidence Le Guynemer, bât. E1**
 1, square Guynemer
 Commune : **13700 MARIGNANE**
 Section cadastrale AP, Parcelle(s) n° 7
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 Appartement T4, au 4ème étage
 gauche, Lot numéro 77 - Cave, lot n°
 78,

Désignation du propriétaire

Désignation du cli
 Nom et prénom :
 Adresse : **Résidence Le Guynemer, bât. E1**
 1, square Guynemer
 13700 MARIGNANE

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

Nom et prénom : **PROVJURIS**
 Adresse : **E. BERNARD - P. MONTEL - F. SEGURA -**
 T. TAGNATI - C. AURAN - S. TUCA
 Commissaires de Justice Associés
 4, place Félix Baret
 13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 77 et 78)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **AVOVENTES AVOVENTES**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet AVOVENTES AVOVENTES**
 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 / 30/09/2026**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **66,33 m²** (soixante-six mètres carrés trente-trois)

Fait à **MARSEILLE**, le **28/11/2025**

AVOVENTESAVOVENTES



AVOVENTES

Certificat de Surface Carrez

N° 8977MNL

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	2,85	-	
Appartement - Cuisine	6,50	-	
Appartement - Séjour	18,30	-	
Appartement - Couloir	4,02	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,64	-	
Appartement - Chambre 1	9,88	-	
Appartement - Dressing	1,80	-	
Appartement - Chambre 2	9,18	-	
Appartement - Chambre 3	9,16	-	
Extérieur - Loggia close	-	4,69	
Extérieur - Loggia	-	3,41	
TOTAL	66,33	8,10	

Surface loi Carrez totale : 66,33 m² (soixante-six mètres carrés trente-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-I." .../...

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.



AVOVENTESAVOVENTES

Certificat de Surface Carrez

N° 8977MNL

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.

