

**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**

Première Expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	446.40
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	673.23
T.V.A à 20 %	134.65
Total TTC	807.88

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 220299.71 €
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 MERCREDI VINGT SEPTEMBRE 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 :

La Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège est sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELAR PROVANSAL ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

;
f
;
C

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 28 Mars 2022, signifié à partie le 20 Avril 2022 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 11 Juillet 2022

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 23 Août 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 11 heures, à l'adresse suivante :

Résidence ROCHEBELLE Bâtiment HEMATITES - 54 Rue Henri Tomasi, 13009 MARSEILLE

Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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

Où étant, en présence de Madame _____ Monsieur _____ j ainsi déclarés, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

LOT N°725
UN APPARTEMENT SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une cuisine
- D'un séjour/salle-à-manger
- D'une loggia
- D'un couloir de circulation distribuant quatre chambres et deux salles d'eau
- D'une terrasse privative

SEJOUR / SALLE-A-MANGER

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie coulissante à deux vantaux, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce donne accès à une grande terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un muret maçonné équipé de plusieurs jardinières.

Le sol est recouvert de dalles sur plots en état d'usage.

CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un bloc évier simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce donne accès à une petite terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un muret maçonné équipé d'une jardinière.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

LOGGIA SITUÉE DANS LE PROLONGEMENT DE LA TERRASSE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un vide-ordures
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre coulissante à un seul battant, cadre aluminium double vitrage, équipée sur un côté d'un châssis fixe vitré cadre aluminium double vitrage.

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

PREMIERE SALLE D'EAU AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un meuble de salle-de-bains suspendu, un tiroir, sur lequel est posée une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un WC suspendu avec chasse d'eau encastrée
- Une douche à l'italienne équipée de sa robinetterie
- Une VMC.

SECONDE SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un meuble de salle-de-bains suspendu, un tiroir, sur lequel est posée une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une douche à l'italienne entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie.

PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un seul battant, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en PVC à un seul battant.

Cette chambre donne accès à la même terrasse que le séjour/salle-à-manger.

SECONDE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie
- Un cumulus.

TROISIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un seul battant, cadre aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un garde-corps métallique.

QUATRIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un seul battant, cadre aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un garde-corps métallique.

LOT N°701 **UNE CAVE AU SOUS-SOL**

Cette pièce est fermée par une porte en bois équipée d'une serrure centrale.
Sur le haut de la porte nous relevons le numéro 0015.

Sol : dalle de béton en état d'usage.
Murs et plafond à l'état brut.

LOT N°716 **UN PARKING AU SOUS-SOL**

Il s'agit d'un box dont l'emplacement est fermé par une porte basculante équipée d'une serrure centrale.
Sur cette porte nous relevons le numéro 0215.

Sol : dalle de béton en état d'usage.
Murs et plafond à l'état brut.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par les requis.

Ces derniers n'ont pas souhaité la prise de clichés photographiques de l'appartement, de la cave et du box garage.

Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage au sol.

Le montant de la Taxe Foncière est de 2.617,00 Euros.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet LEANDRI, 57/59 Rue du Rouet, 13008 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **95,28 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître D'JOURNO ses diagnostics techniques.

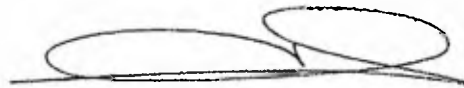
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 15 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 Stéphane FORNELLI





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

V. GENET

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8552MNL
Date du repérage : 20/09/2023
Heure d'arrivée : 11 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 : **Résidence Rochebelle, bât. Hématite
54, rue Henri Tomasi**
Commune : **13009 MARSEILLE**
**Section cadastrale 849 K, Parcelle(s)
n° 69**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement T5, au rez-de-chaussée à
gauche, lot 725 - Cave, lot 701 -
Garage, lot 716,**

Désignation du propriétaire

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 (Lots 701, 716 et
725)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
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 : 95,28 m² (quatre-vingt-quinze mètres carrés vingt-huit)

Fait à MARSEILLE, le 20/09/2023

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 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 : 71208

1/4
Rapport du :
20/09/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 0212161

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Séjour et coin cuisine	40,47	-	
Appartement - Dégagement	6,96	-	
Appartement - Chambre 1	9,18	-	
Appartement - Chambre 2	11,84	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,40	-	
Appartement - Chambre 3	11,04	-	
Appartement - Chambre 4	9,03	-	
Appartement - Salle d'eau	2,36	-	
Extérieur - Balcon	-	4,15	
Extérieur - Vide-ordure	-	4,09	
Extérieur - Terrasse	-	115,98	
TOTAL	95,28	124,22	

Surface loi Carrez totale : 95,28 m² (quatre-vingt-quinze mètres carrés vingt-huit)

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.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 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

2/4

Rapport du :
20/09/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8732MNI

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.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 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

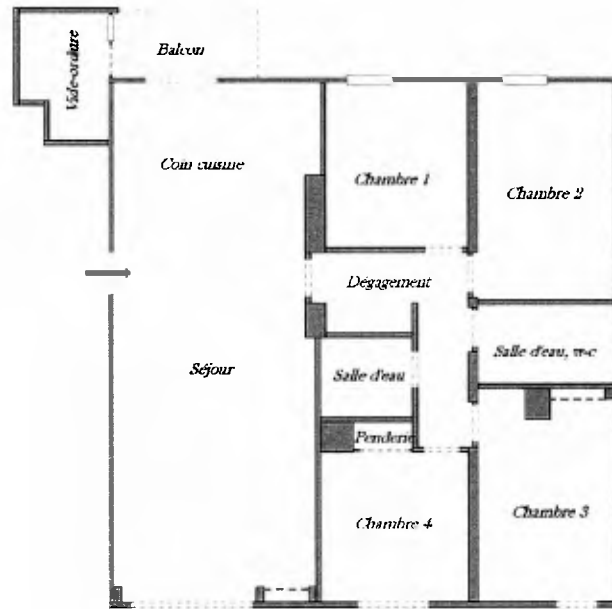
3/4
Rapport du :
20/09/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8552MNL



Terrasse

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 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

4/4
Rapport du :
20/09/2023