

**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

T7

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 144095.68 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MARDI SEIZE AVRIL 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 Thomas D'JOURNO, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU :

- D'un Jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de TARASCON en date du 20 octobre 2022, préalablement signifié le 15 novembre 2022 et le 30 novembre 2022 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 12 janvier 2023 ;

- 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 02 Février 2024 ;

- D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, en date du 02 Avril 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **10H45**, à l'adresse suivante :

231 Rue Pierre Doize, Résidence LA MARGUERITE Bâtiment C1, Chemin de Saint-Loup à Saint-Tronc, 13010 MARSEILLE,

Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, de Monsieur Philippe ASCIAK, en qualité d'autorité de Police et 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 :

LOT N°288
UN APPARTEMENT SITUE AU 7^{ème} ETAGE A DROITE
DU BATIMENT C1

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous invitons notre serrurier à procéder à l'ouverture judiciaire des lieux.

Une fois l'opération effectuée, nous accédons dans le logement où nous rencontrons deux personnes qui se déclarent être [REDACTED]

Après leur avoir décliné nos nom, qualité et objet de notre mission, ces derniers nous autorisent à procéder à nos opérations de descriptif.

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'une cuisine donnant sur une loggia
- D'un dégagement distribuant un rangement, deux chambres, une salle-de-bains, un WC
- D'un séjour/salle-à-manger
- D'une seconde loggia.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un œilleton.

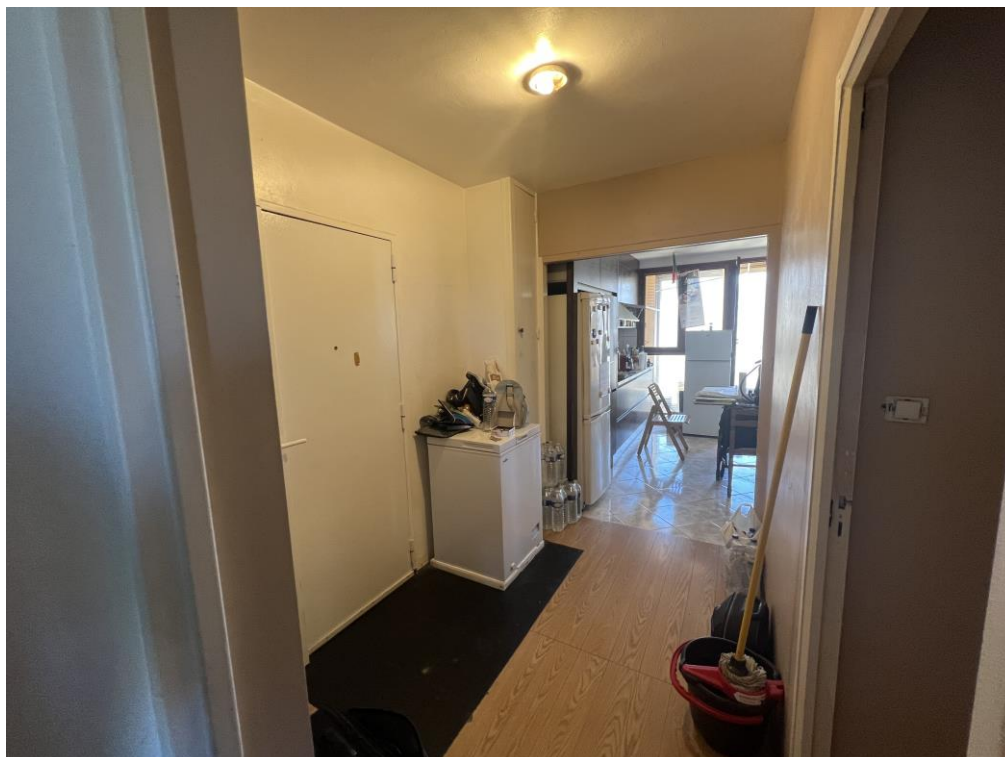
Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement
- Un téléphone/interphone
- Un tableau électrique comprenant des interrupteurs et un disjoncteur.



CUISINE communiquant avec l'entrée par une ouverture dépourvue de porte

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

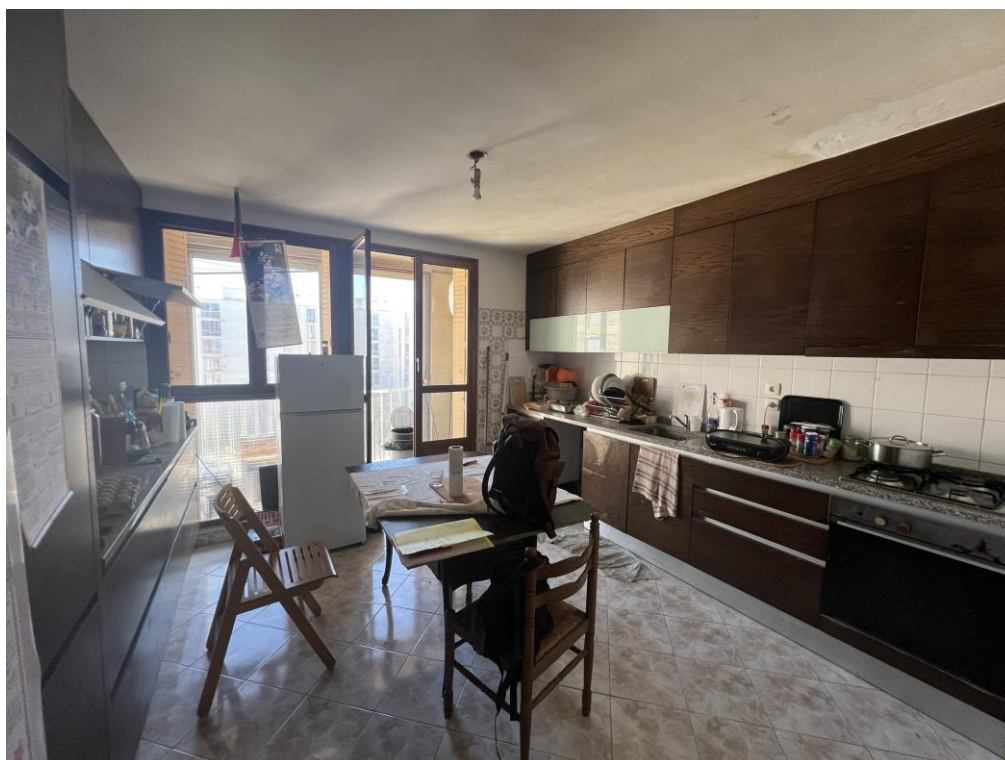
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un bloc évier inox simple bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un robinet d'arrivée d'eau
- Un tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Un robinet d'arrivée de gaz.

La pièce est éclairée par :

- une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants
- une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, avec châssis fixe en partie basse simple vitrage cadre en bois ; l'ensemble protégé à l'extérieur par des volets pliants.



Cette pièce donne accès à une loggia.

LOGGIA 1

Elle est fermée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par une rambarde métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

Equipements :

- Un vide-ordures
- Deux placards à usage de rangement
- Un cumulus de marque ARISTON



DEGAGEMENT

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



RANGEMENT

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

Equipements :

- Deux placards à usage de rangement et de penderie



1^{ère} CHAMBRE

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

Equipements :

- Un appareil de chauffage
- Un placard à usage de rangement et de penderie protégé par deux portes coulissantes

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois double vitrage, protégée à l'extérieur par un garde-corps métallique et des volets pliants.



SALLE-DE-BAINS

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 appareil de chauffage
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Un cumulus
- Un lavabo suspendu surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une baignoire équipée de sa robinetterie
- Une aération



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

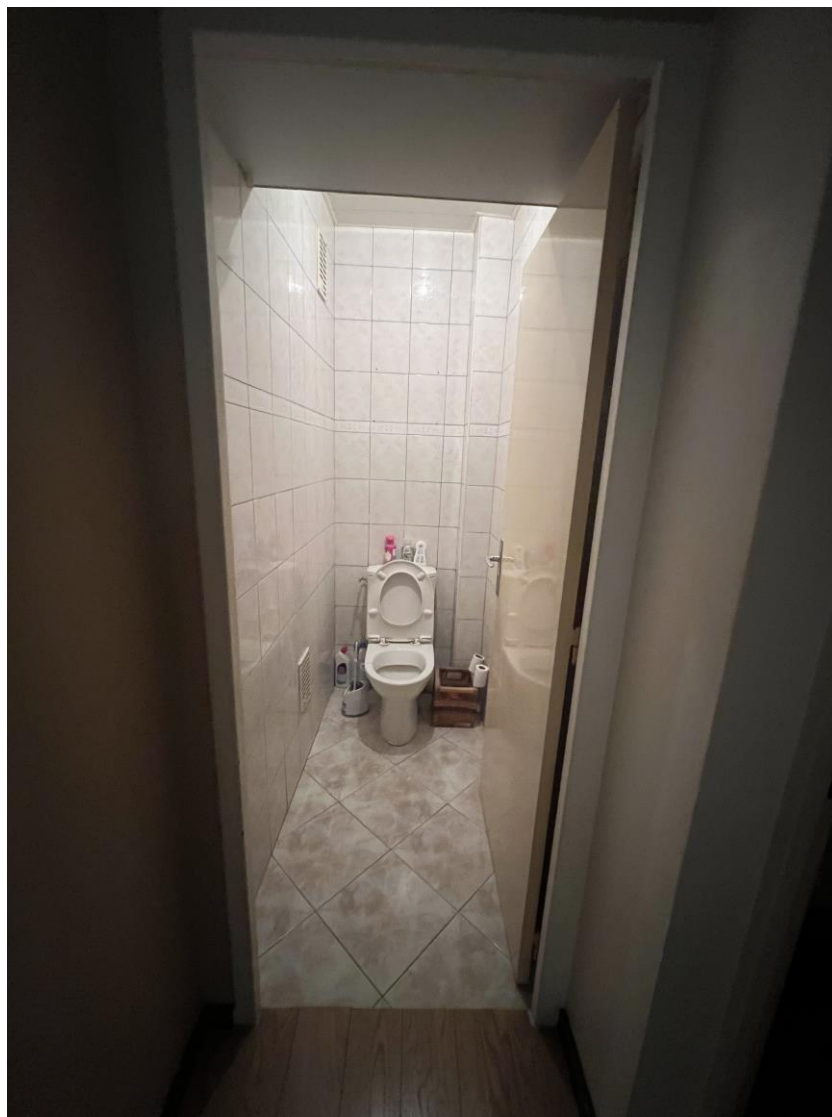
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est recouvert de lambris PVC en état d'usage.

Equipements :

- Deux aérations
- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale.



2^{ème} CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants.



Cette pièce donne accès à une seconde loggia.

LOGGIA 2

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un store banne.



SEJOUR / SALLE-A-MANGER

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un radiateur
- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par :

- une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois double vitrage, protégée à l'extérieur par une rambarde métallique et par des volets pliants
- une porte-fenêtre à un seul battant, cadre en bois double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants.



Cette pièce donne accès à la même loggia que celle de la chambre 2.

LOT N°271
UNE CAVE SITUÉE AU SOUS SOL DU BATIMENT C

Cave non identifiable.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] rejoint au cours de nos opérations.

Ces derniers nous déclarent occuper le logement à titre gratuit sans contrat de prêt.

Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage collectif.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet D4 IMMOBILIER, 7 Impasse du Pistou, 13009 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **71,77 m²**.

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

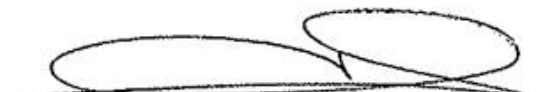
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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

N° 8707MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8707MNL
Date du repérage : 16/04/2024
Heure d'arrivée : 10 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 La Marguerite, bât. C1**
231, rue Pierre Doize
Commune : **13010 MARSEILLE**
Section cadastrale 859 E, Parcelle(s)
n° 148
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 7ème étage à
droite, bât. C1, Lot numéro 288,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : **Résidence La Marguerite, bât. C1**
231, rue Pierre Doize
13010 MARSEILLE

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

Nom et prénom : **SELARL PROVANSAL - AVOCATS**
ASSOCIÉS - Maître Thomas D'JOURNO
Adresse : **43-45, rue Breteuil**
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 288)**

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 / 30/09/2024**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **71,77 m² (soixante et onze mètres carrés soixante-dix-sept)**

Fait à **MARSEILLE**, le **16/04/2024**

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 : 7120B

1/3
Rapport du :
16/04/2024



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8707MNL

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	4,62	-	
Appartement - Cuisine	13,82	-	
Appartement - Dégageement	5,85	-	
Appartement - Rangement	2,45	-	
Appartement - Chambre 1	13,30	-	
Appartement - Salle de bains	4,24	-	
Appartement - W-C	1,41	-	
Appartement - Chambre 2	9,55	-	
Appartement - Séjour	16,53	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,61	
Extérieur - Loggia	-	3,63	
TOTAL	71,77	7,24	

Surface loi Carrez totale : **71,77 m²** (soixante et onze mètres carrés soixante-dix-sept)

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

2/3
Rapport du :
16/04/2024



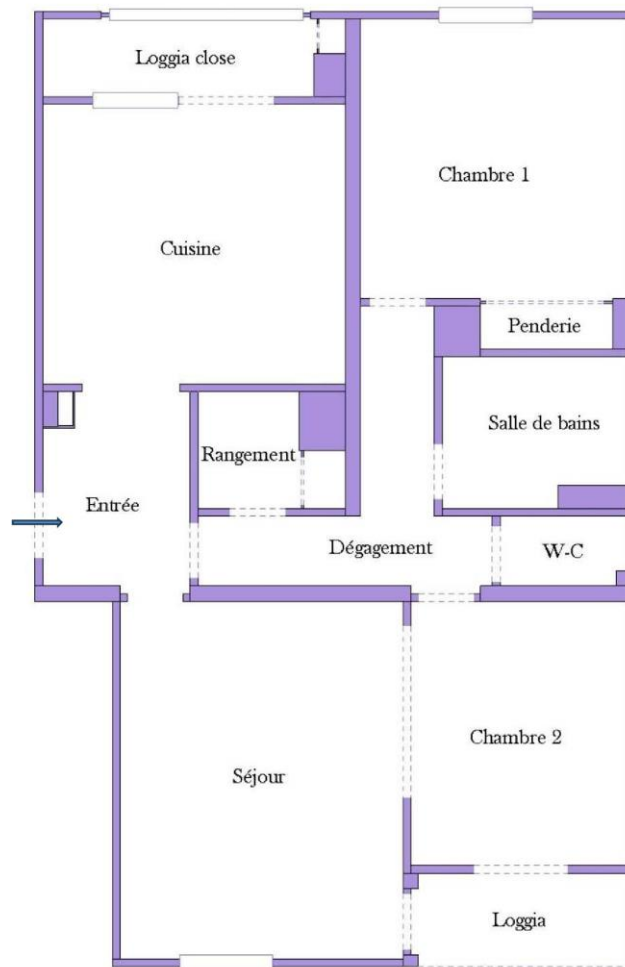
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8707MNL

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

3/3
Rapport du :
16/04/2024