

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

PROVJURIS

RD. E. BERNARD,

MONTEIL, F. SEGURA, T. TAGNATI,

C. AURAN

Huissiers de Justice Associés  
4 Place Félix Baret B.P. 60012  
13251 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.61.76

contact@provjuris.fr



PROVJURIS

## 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 :** 345993 / 35-22-06-00349

**Affaire :** CE CEPAC SIEGE/AKOUN

Service : 35

Responsable : GV  
/ 1092-2906

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



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

Emol. Art R444-3 C Com...	329.16
Emolument complémentaire	mémoire
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	336.83
Total TVA	67.37
Total Euros TTC	404.20

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE VINGT HUIT JUIN

Durée de référence : 120 minutes

Nous, Société par actions Simplifiée PROVJURIS, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de MARSEILLE 13006, y demeurant, 4, Place Félix Baret, l'un d'eux soussigné,

## A LA REQUETE DE :

S.A. 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 et dont le siège social est Place Estrangin Pastré BP 108 13254 MARSEILLE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.  
Elisant domicile en mon Etude.

## AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Michel BLANC, notaire à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône) le 4 avril 2011 ;
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, régulièrement signifié à Monsieur

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

## Accompagnés de :

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du métré et des diagnostics immobiliers ;

Nous nous sommes rendus ce jour :

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

Le bien immobilier objet de la présente procédure est situé dans un ensemble immobilier sis MARSEILLE (13010) - 139 et 141 avenue de la Timone, cadastré quartier Timone, section 860 E N° 15 - lieudit 139, Avenue de la Timone pour 20 a 08 ca, dénommé « CŒUR MASSALIA comprenant un bâtiment unique élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, desservi par un h d'entrée sur la façade Est, donnant sur une cage d'escalier et un ascenseur permettant l'accès au étages supérieurs.

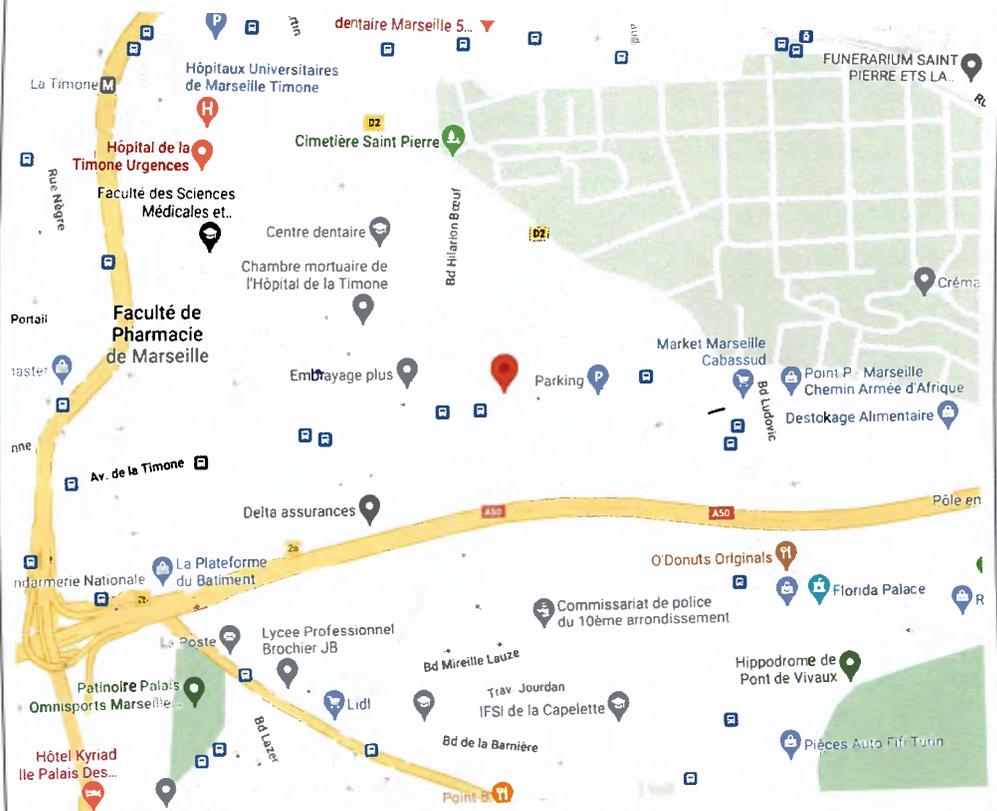
Les lots concernés sont :

- **Le lot N° 18**, soit un appartement de type 2 situé au premier étage, portant le N° 18, la référence commerciale 105 sur le plan dudit niveau, comprenant un dégagement avec placard, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, et un WC indépendant, une loggia et les 234/10 000<sup>ème</sup> indivis des parties communes générales.
- **Le lot N° 61** soit un emplacement extérieur de stationnement automobile portant le N° 61 et la référence commerciale 22 sur le plan de masse et les 13/10 000<sup>ème</sup> indivis des parties communes générales.

### 1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement, quartier de la Timone.

Cette zone est desservie par les transports en commun et bénéficie d'accès aux tunnels et autoroutes à proximité.



Le bien est en copropriété et nous ignorons le nombre de copropriétaires.

Les façades extérieures de l'immeuble sont en bon état.



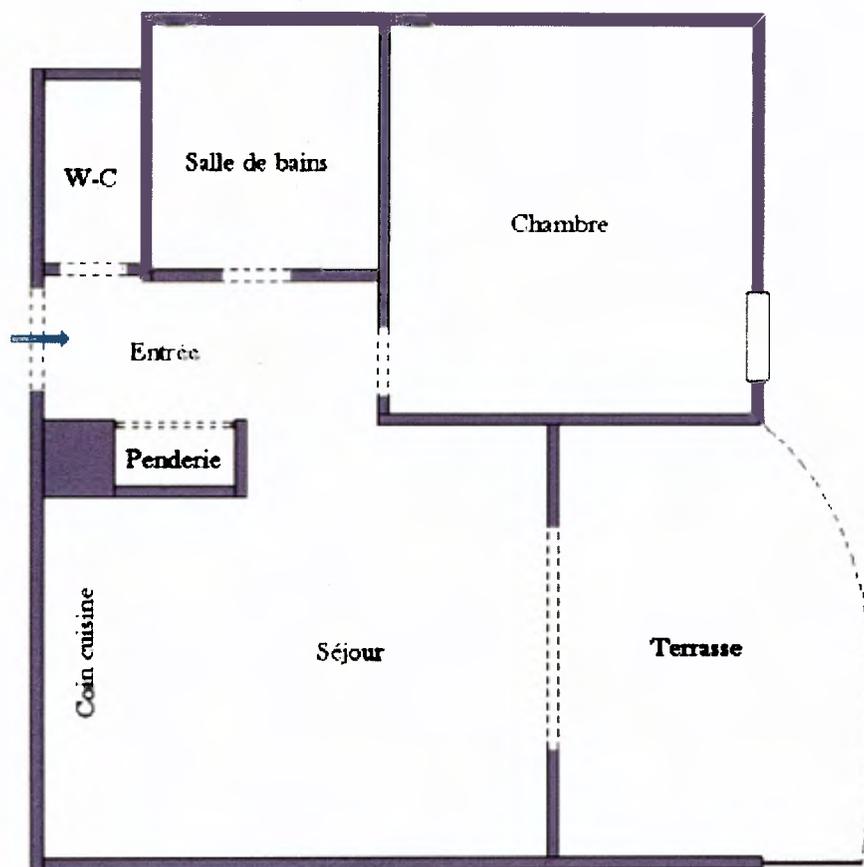
## **2. Description et composition du bien immobilier :**

L'appartement est un type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble construit en 2011. L'accès est sécurisé par digicode et portail électrique.

Les parties communes tant extérieures qu'intérieures sont en bon état général.

L'immeuble dispose d'un ascenseur et d'un visiophone d'entrée.

**PLAN de DISTRIBUTION :**



L'appartement est composé de 2 pièces avec petite terrasse et un emplacement de stationnement extérieur portant le n°22

- Hall d'entrée :

Nous accédons par une porte en bon état.

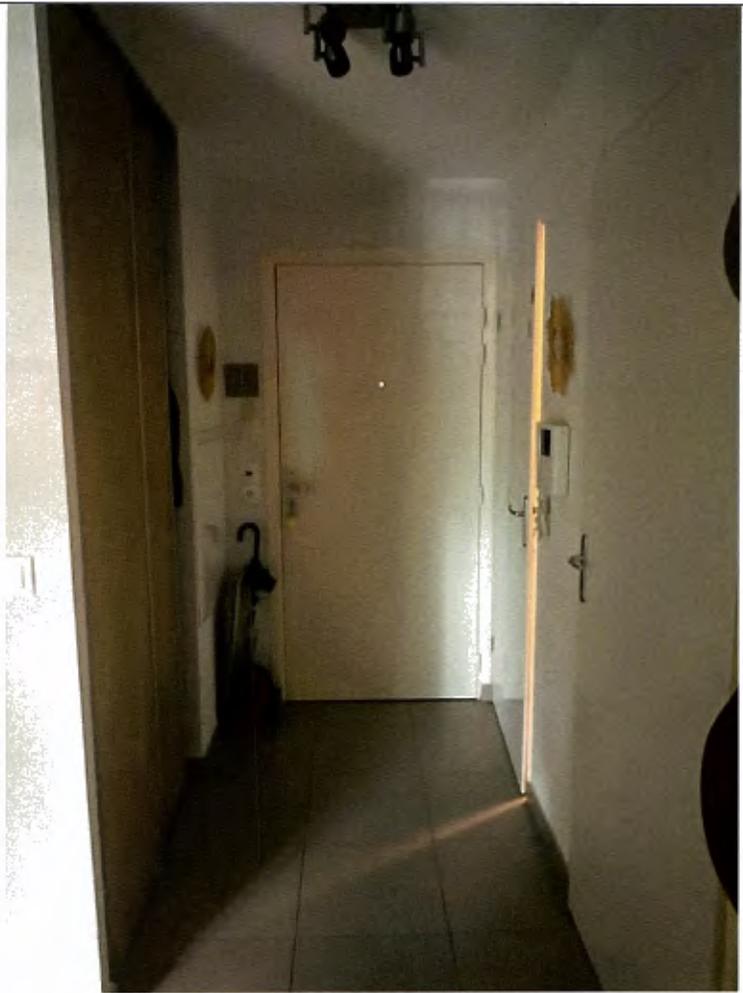
Plafond et murs : peints, en bon état général.

Sol : carrelé, en bon état.

Dans ce hall, nous trouvons un dressing aménagé en tringles et étagères avec portes coulissantes.

Nous trouvons un détecteur de présence et un vidéophone en bon état de fonctionnement.







Depuis ce dégagement, nous pouvons accéder au WC et à une salle de bains.

- **WC :**

Porte en bon état, poignée et verrou, revêtement peint.

Murs et plafond en bon état.

Sol carrelé.

Bloc WC avec chasse à tirette qui est en bon état et en état d'usage.



- **Salle de bains :**

Accessible par une porte en bois pleine avec verrou en bon état.

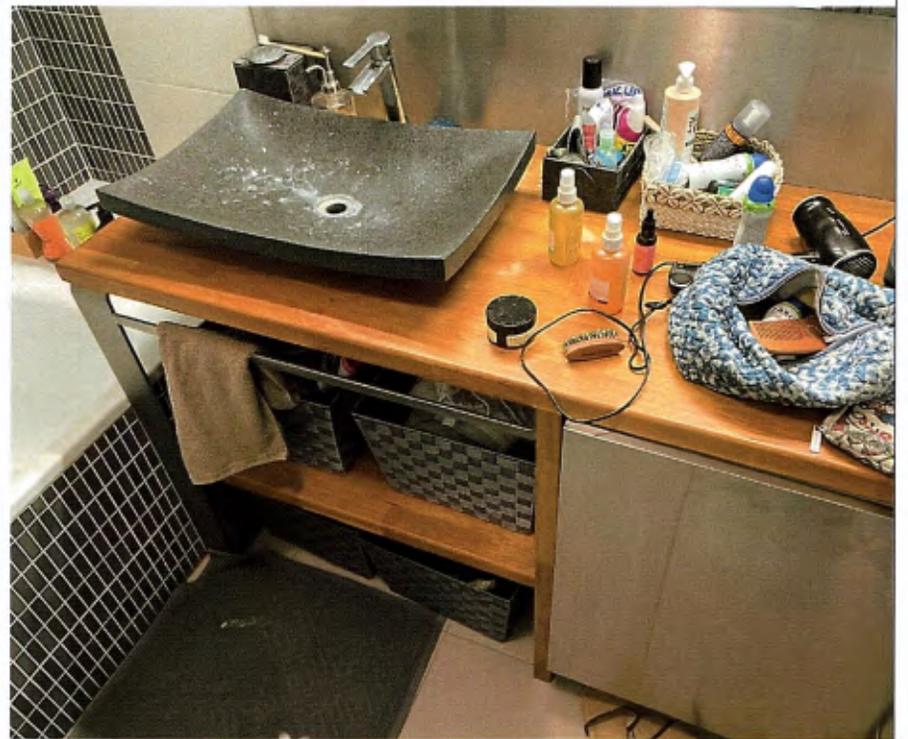
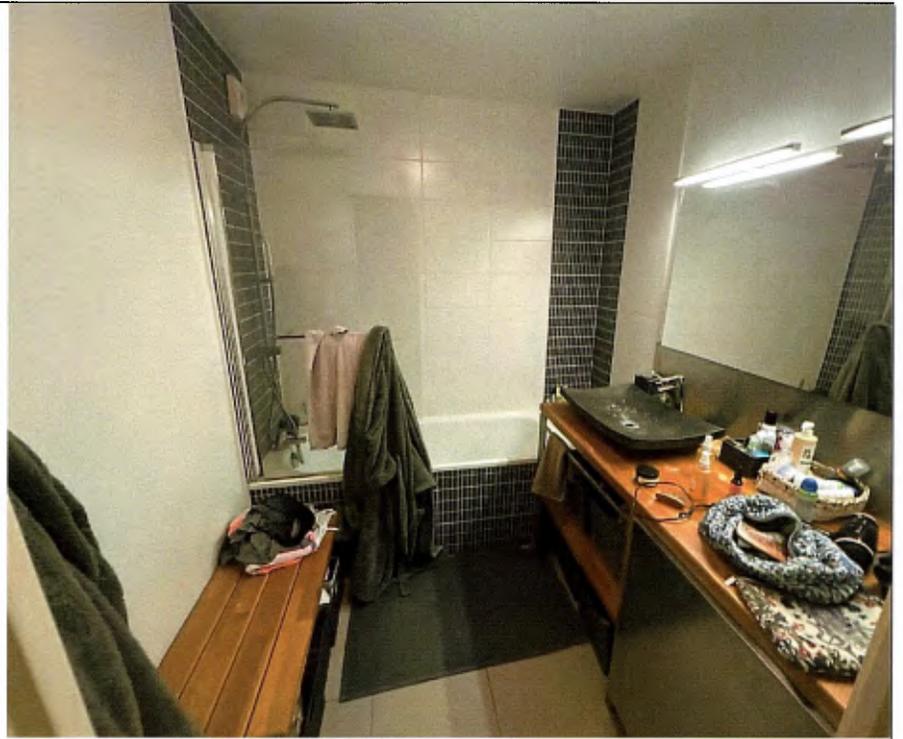
Murs et plafond : peints en bon état.

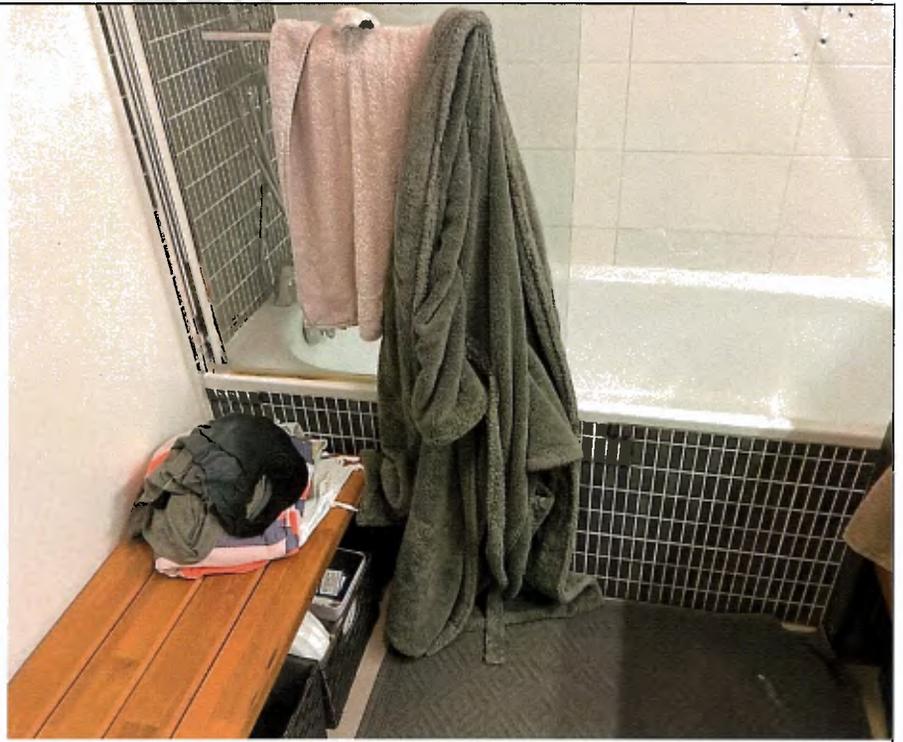
Autour de la baignoire, nous trouvons un carrelage qui est en bon état. L'habillage de baignoire est réalisé avec carrelage assorti.

Un meuble de salle de bains avec tablette en bois, vasque et placard, le tout en état d'usage.

A noter un petit chauffe-serviettes.

Sol : carrelé en bon état.





- **Chambre à coucher**

Elle est accessible par une porte en bois pleine avec poignée et serrure, en bon état.

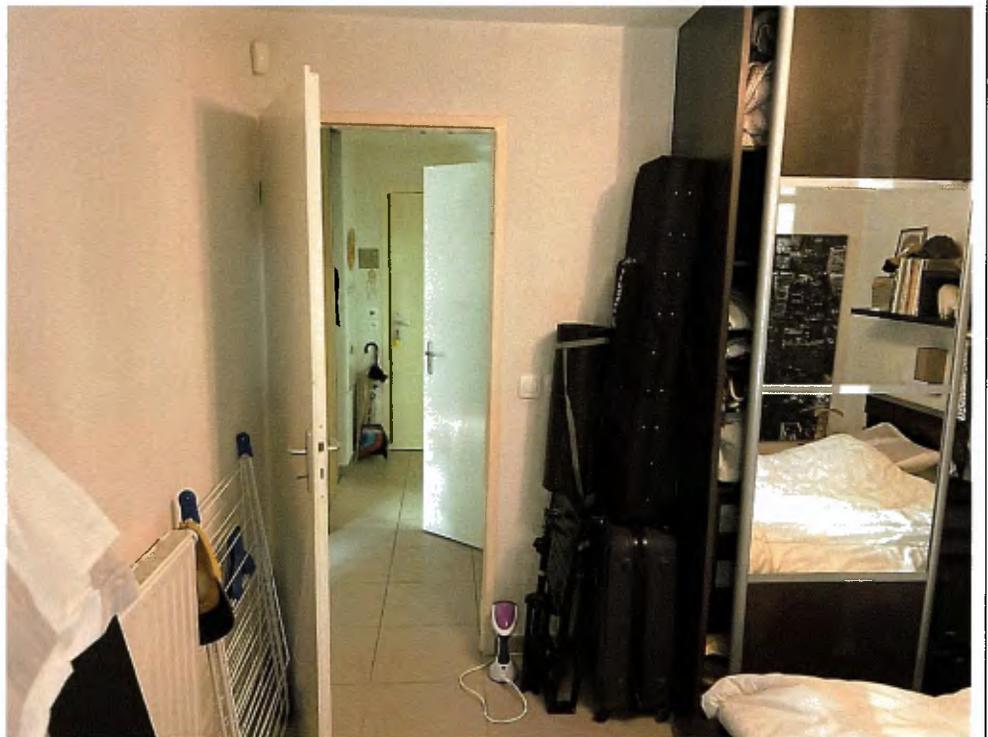
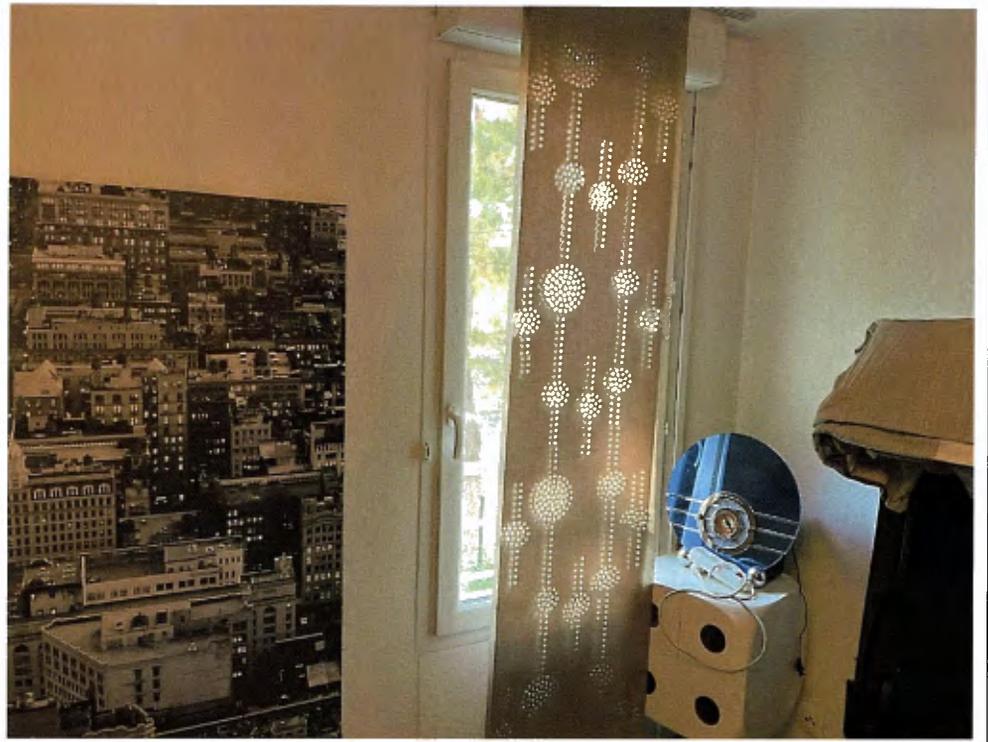
Revêtements aux murs et plafond peints en bon état.

Cette pièce est éclairée par une menuiserie qui est en bon état, qui dispose d'un volet roulant électrique.

Le sol est carrelé, en bon état général.

Radiateur gaz avec bouton thermostatique.







- **Pièce principale : séjour/cuisine**

Revêtement au plafond peint, revêtements muraux peints. Le tout est en bon état d'usage.

Un split de climatisation réversible de marque TOSHIBA est fixée au mur côté fenêtre.

Cette pièce est éclairée naturellement par une menuiserie en aluminium coulissante qui est en bon état, équipée d'un rideau électrique en bon état de fonctionnement.

Le sol est carrelé, en bon état général.

La cuisine est aménagée avec placards, tiroirs, plan de travail en bois, hotte aspirante de marque WHIRLPOOL, plaques de cuisson, four.

Elle dispose d'une table comptoir pour la prise de repas.

Bouche de VMC au-dessus de l'évier.







- **TERRASSE :**

Du séjour, nous pouvons accéder à une terrasse dont le sol est recouvert de lames de bois.

Le moteur de climatisation TOSHIBA est fixé sur équerres en façade.

A l'extérieur, nous constatons un bon état d'usage du tout.





- **Annexes et dépendances :**

Aucune cave.

Stationnement : dans la résidence, il s'agit de la place de stationnement N° 22.



### 3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : 38.67 m<sup>2</sup>
- Conditions d'occupation : Le bien est occupé par le propriétaire qui y vit seul.
- Montant des charges : Monsieur \_\_\_\_\_ nous déclare payer environ 250 à 300 € de charges de copropriété tous les trimestres, chauffage et eau compris
- Montant taxe foncière : environ 1 200 €.
- Installations électriques et gaz :

Chauffage collectif au gaz

Tableau électrique récent et compteur Linky dans le logement



- Syndic : D4 IMMOBILIER dont le siège est 7 impasse du Pistou 13009 MARSEILLE.
- Parties communes et équipements de l'immeuble:

Les parties communes sont en bon état général tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Un ascenseur dessert les étages.

Visiophone, digicode et portail électrique à l'entrée de la résidence.

**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.

**Maître Fabien SEGURA**  
**Huissier de Justice associé**





Maxime NASRATY

# Certificat de Surface Carrez

N° 8323MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8323MNL  
Date du repérage : 28/06/2022  
Heure d'arrivée : 19 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 Cœur Massalia**  
**141, avenue de la Timone**  
Commune : ..... **13010 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 860 E, Parcelle(s)**  
**n° 15**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T2, au 1er étage, lot n°**  
**18 - Paking extérieur, lot n° 61,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Monsieur**  
Adresse : ..... **Résidence Cœur Massalia**  
**141, avenue de la Timone**  
**13010 MARSEILLE**

### 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 18 et 61)

### 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 / 30/09/2022**

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

### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 38,67 m<sup>2</sup> (trente-huit mètres carrés soixante-sept)**

Fait à **MARSEILLE**, le **28/06/2022**

NASRATY Maxime



## 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	4,54	-	
Appartement - W-C	1,51	-	
Appartement - Salle de bains	4,53	-	
Appartement - Chambre	11,41	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	16,68	-	
Extérieur - Terrasse	-	8,09	
<b>TOTAL</b>	<b>38,67</b>	8,09	

**Surface loi Carrez totale : 38,67 m<sup>2</sup> (trente-huit mètres carrés soixante-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.

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.

