

SAS PROVJURIS
M.BERNARD, E.BERNARD,
P.MONTEL, F.SEGURA, T.TAGNATI,
C.AURAN
Commissaires de Justice - 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



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 :
Affaire : CE
Service : 35
Responsable : C
/ 1092-1411

**ACTE DE
COMMISSAIRE DE
JUSTICE**

EXPEDITION

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

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

Emol. Art R444-3 C Com...219.16
Transp. Art A.444-487.67
Emolument complémentaire100.00
Total H.T.326.83
Total TVA65.37
Total Euros TTC.....392.20

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE DIX NOVEMBRE

Durée de référence : 120 minutes

Nous, Société par actions Simplifiée PROVJURIS, société titulaire d'un Office de Commissaire 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 :

De l'expédition revêtue de la formule exécutoire du jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille en date du 21 Octobre 2021 signifié le 06.01.2022 devenus définitifs suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 21 mars 2022

De l'expédition revêtue de la formule exécutoire du jugement rectificatif contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille en date du 16 décembre 2021, signifié le 06.01.2022

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

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

Nous nous sommes rendus ce jour : 15 B Boulevard Pebre – Les Florales du Prado – Bâtiment B - 13008 MARSEILLE

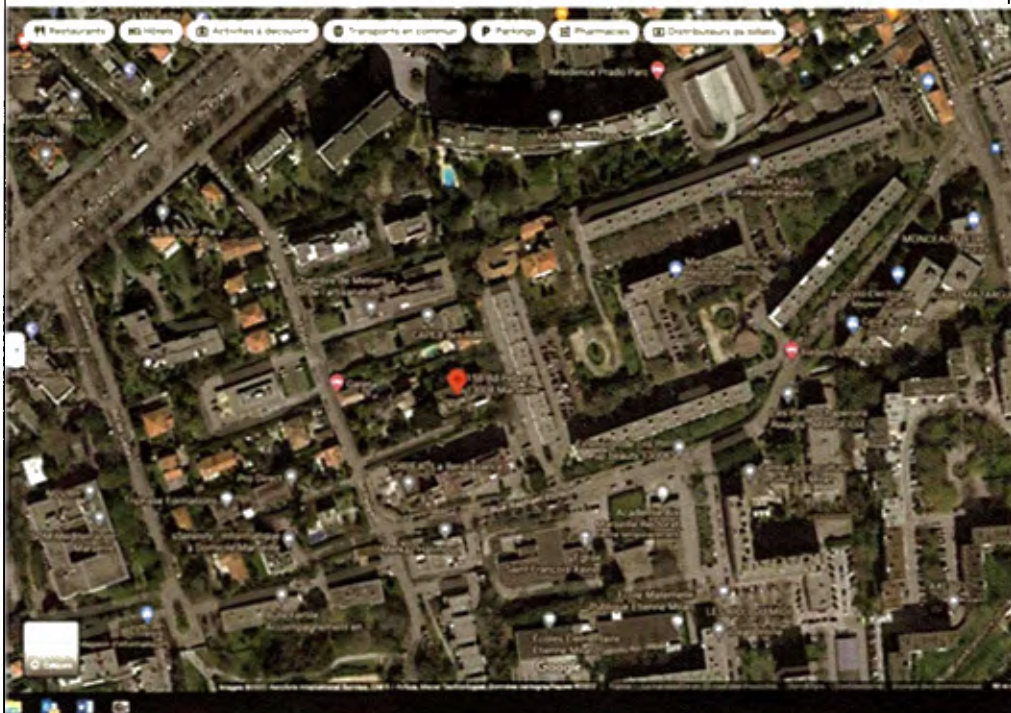
Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de Marseille dans le 8^{ème} arrondissement, quartier SUD, quartier Prado/Mazargues, quartier résidentiel. Au sein d'une copropriété.

Cette zone est desservie par de nombreuses lignes de bus, des stations de métro, des pistes cyclables des places de stationnement, de l'autoroute.

A proximité des plages du Prado, du Parc Borély, du Parc Bagatelle, du Palais Parc Chanot/Palais des Congrès, du stade Vélodrome, de la Statue de David, du centre commercial Grand Prado et de nombreux commerces.



2. Description et composition du bien immobilier :

- Intérieur :

Entrée

Porte : le mécanisme de la serrure fonctionne, le panneau de porte est en bon état.

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

Plinthes en bois peintes.

Au sol, on note la présence de parquet flottant.

Un placard incorporé est visible au fond de l'entrée, constitué de portes coulissantes. Leur mécanisme dysfonctionne.



Une partie des murs de l'entrée est revêtue de bois façon briquette.



Salle de bains

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. De la faïence est observable. L'ensemble est en état d'usage.

Une baignoire est disposée, ainsi qu'une vasque.

Les carreaux au sol sont aussi en bon état.





WC

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints, en état d'usage.

Nous notons la présence d'une trappe derrière le cabinet de toilette.

Les plinthes et le carrelage au sol sont en état d'usage.





Au niveau de l'entrée, un placard constitué d'une porte battante est disposé. Le chauffe-eau se trouve à l'intérieur.



Les revêtements sont peints.

Séjour

Les revêtements au plafond et aux murs peints sont en état d'usage, tout comme les plinthes en bois qui sont peintes et le revêtement au sol est constitué de parquet flottant.

Nous notons la présence de deux ouvrants constitués de deux portes coulissantes. Les mécanismes d'ouverture fonctionnent. Les huisseries en aluminium gris sont en état d'usage, tout comme les parties vitrées.



Une climatisation réversible de marque MITSUBISHI est disposée au mur. Elle est de état de marche.



Coin cuisine

La cuisine est équipée.

Les revêtements muraux et au plafond sont peints, en état d'usage.

Une crédence en bois est disposée.

Nous notons la présence d'un plan de travail équipé d'un évier.

La cuisine est entièrement équipée d'une plaque de cuisson de marque SIEMENS, d'un four de marque GAGGENAU, d'un lave-vaisselle de marque HISENSE.



Le parquet flottant au sol est en état d'usage, tout comme les plinthes en bois.

Coin nuit

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

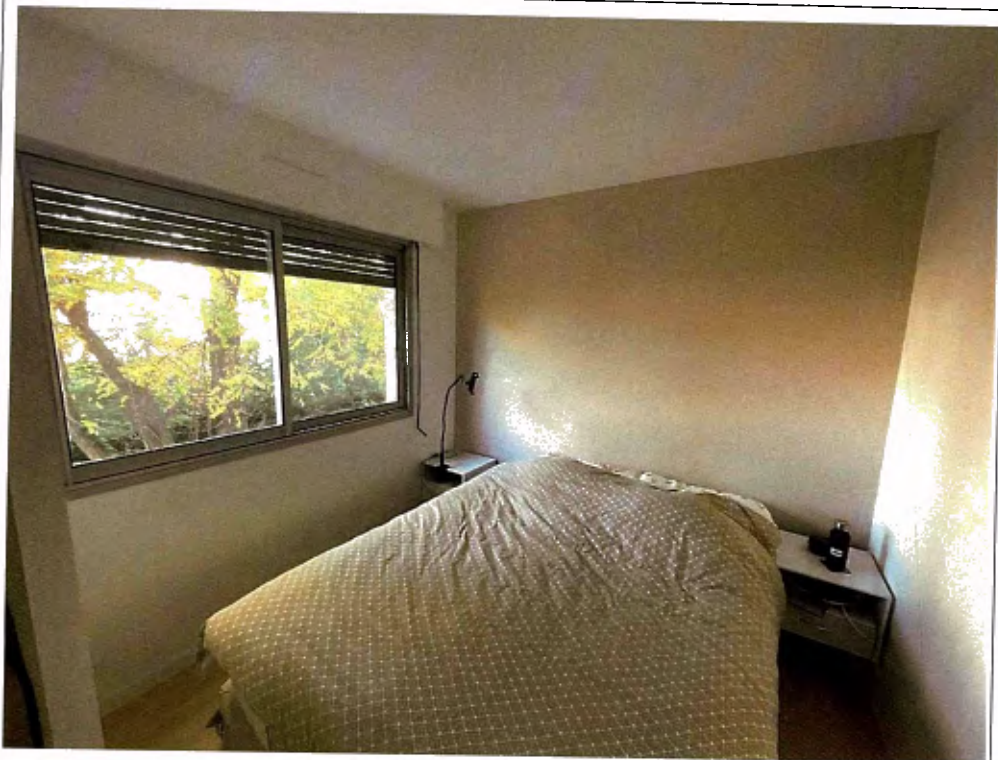
Nous notons la présence d'un ouvrant constitué de deux portes coulissantes.

Les huisseries et les parties vitrées sont en état d'usage, huisseries en aluminium de couleur grise.

Le mécanisme des volets roulants manuels fonctionne sur l'ensemble des ouvrants de l'appartement.

Les plinthes en bois sont aussi en état d'usage.

Nous notons la présence de parquet flottant au sol.



Sur l'ensemble de l'appartement, sous le parquet flottant, le sol est carrelé.

- Extérieur :

Balcon

Le revêtement au plafond est constitué de lambris. Nous notons la présence de canisses.

Un moteur de climatisation de marque MITSUBISHI ELECTRIC est disposé.

Du parquet flottant est installé. Au-dessous, nous notons la présence de carrelage.

Les huisseries et parties vitrées séparatives fixes sont en état d'usage, tout comme le garde-corps.





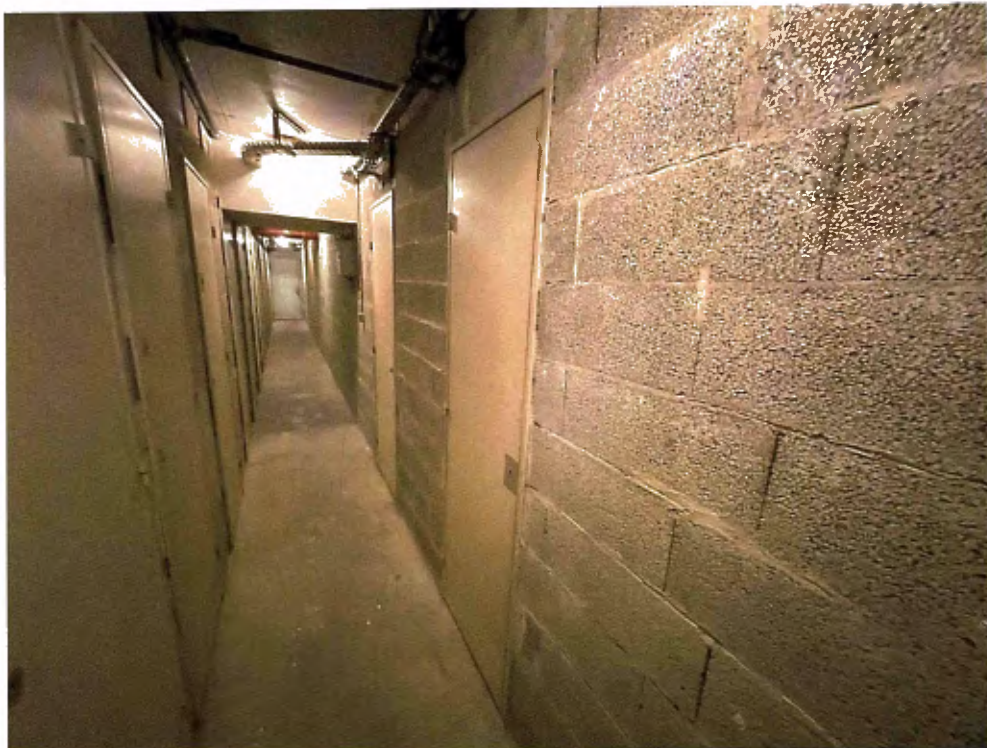
- Annexes et dépendances :

Cave

Cette dernière porte le numéro 15.

Elle est constituée de parpaings et d'une dalle béton brut au sol.

Plafond béton.



Garage n° 16

Nous notons la présence d'une dalle béton au sol, au plafond et sur le mur du fond. Les murs latéraux sont constitués de parpaings.

Nous notons la présence d'un rideau métallique coulissant manuel.





La poutre au-dessus de l'entrée est floquée.



3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : 41,80 m²
- Superficie totale hors Loi Carrez : 15,96 m²
- Conditions d'occupation : M _____ occupe le bien depuis environ 1 an et 6 mois selon bail d'habitation classique
- Montant du loyer : 650 euros par mois
- Montant des charges : 450 euros par trimestre
- Installations électriques et gaz : climatisation réversible
- Syndic : CABINET COULANGES IMMOBILIER
- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) : bon état général, ascenseur, parking, cave
- Taxes foncières : 1 800 €.

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 intégrons 22 clichés photographiques et annexons le certificat de surface Carrez dressé par Monsieur NASRATY.

**Maître Thomas TAGNATI
Commissaire de Justice - Huissier de Justice
Associé**





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8378MNL

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	7,96	-	
Appartement - Séjour	15,15	-	
Appartement - Cuisine	7,11	-	
Appartement - Chambre	6,38	-	
Appartement - Salle de bains	4,15	-	
Appartement - W-C	1,05	-	
Extérieur - Terrasse	-	15,96	
TOTAL	41,80	15,96	

Surface loi Carrez totale : 41,80 m² (quarante et un mètres carrés quatre-vingts)

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." .../...

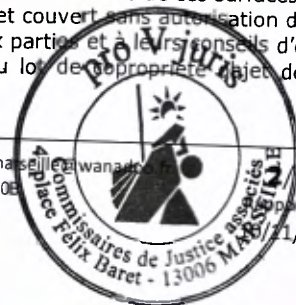
Précisions

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.

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



port du :
11/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8378MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8378MNL
Date du repérage : 10/11/2022
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 : **Les Florales du Prado**
15, boulevard Pebre
Commune : **13008 MARSEILLE**
Section cadastrale 843 L, Parcelle(s)
n° 176
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement au 1er étage, bât. B, lot
n° 165 - Cave, lot n° 155 - Garage, lot
n° 127,

Désignation du propriétaire

Désignation du client : _____
Nom et prénom
Adresse : ...
Land

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 127, 155 et 165)

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 : **41,80 m²** (quarante et un mètres carrés quatre-vingts)

Fait à **MARSEILLE**, le **10/11/2022**

NASRATY Maxime





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8378MNL

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.

