

## SAS PROVJURIS

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:** 350364 / 35-22-11-00648

**Affaire:** CE CEPAC SIEGE/BARKAOUI

Service : 35

Responsable : GV

/ 1092-1701

EXPEDITION

ACTE DE

COMMISSAIRES  
DE JUSTICE

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

Emol. Art R444-3 C Com...219.16  
Emolument complémentaire 148.80  
Transp. Art A.444-48 .....7.67  
Total H.T. ....375.63  
Total TVA .....75.13  
Total Euros TTC.....450.76

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE DIX-HUIT JANVIER

Durée de référence : 60 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 :

d'un acte notarié dressé par Maître Claude PELLETIER, Notaire Associé à Marseille ( 13006) 31 cours Pierre Puget en date du 21 avril 2015 contenant vente par

et prêts par la CEPAC à pour un montant total en principal de 98.054,47 euros

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 : 15 BD Guigou 13003 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 3ème arrondissement, quartier NORD, quartier populaire.  
Cette zone est desservie par des bus et se trouve à proximité d'un accès autoroutier

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

**Il s'agit d'un appartement situé en ré de chaussée de type 4 concernant le lot 1 et d'une cave en sous-sol pour le lot 10**

• **Intérieur :**

Le bien est composé de 4 pièces :

- **Hall d'entrée et dégagement :** Le plafond et les murs sont recouverts de peinture, le sol est recouvert de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'un interphone

- **Cuisine :** le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en pvc, double vitrage, d'un cumulus électrique et d'un évier deux bacs aluminium sur meuble et d'éléments hauts de cuisine.

- **Salon/séjour :** le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès

Cette pièce est équipée d'une double porte fenêtre pvc double vitrage donnant sur un balcon exposé SUD, sur rue ; et d'un convecteur électrique

- **Chambre 1 :** le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double porte fenêtre pvc double vitrage donnant sur un balcon exposé SUD, sur rue ; et d'un convecteur électrique

- **Chambre 2** : le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en pvc, double vitrage.

- **Chambre 3** : le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en pvc, double vitrage et d'un convecteur électrique

- **Salle de bains** : le plafond et la partie haute des murs sont recouverts de peinture, la partie basse et le sol sont recouverts de carrelage.

Cette pièce est équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo sur meuble et d'un cumulus électrique

- **WC** : le plafond et la partie haute des murs sont recouverts de peinture, la partie basse et le sol sont recouverts de carrelage.

Cette pièce est équipée d'une cuvette wc double abattant.

- **Extérieur (jardin, balcon, terrasse)** : un petit balcon donnant sur le BD Guigou est présent
- **Annexes et dépendances (cave, garage)** : lot 10 il s'agit d'une cave d'environ 3 m2 en état brut de parpaings et de béton avec deux soupiraux donnant sur rue et qui porte selon le locataire le numéro 1

### 3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : **67.55M2**

voir rapport ci-après annexé

- Conditions d'occupation :

**Ce bien fait l'objet d'un bail d'habitation signé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour une durée de trois ans**

- Montant du loyer et des charges :

**Le loyer est de 700 euros avec en sus 50 euros de charges par mois**

- Installations électriques et gaz :

**Le chauffage est individuel électrique par convecteurs**

- Syndic : Il s'agit d'un syndic bénévole en la personne d'un copropriétaire dont nous n'avons pas pu obtenir les coordonnées ni le nom

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

**Il y a derrière la copropriété un parking privatif pour la copropriété fermée au moyen d'une barrière**

**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 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 12 clichés photographiques.

**Maître Pierre MONTEL**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice**  
**Associé**



## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8416MNL  
Date du repérage : 17/01/2023  
Heure d'arrivée : 09 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 : ..... **15, boulevard Guigou**  
Commune : ..... **13003 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 811 B, Parcelle(s)  
n° 259**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T4, au Rdc, à gauche,  
bât. A, lot n° 1 - Cave, lot n° 10,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : [REDACTED]  
Adresse : ..... **Residence Belle Viste**  
**175, chemin de Sainte-Marthe**  
**13014 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 1 et 10)**

### 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 : 67,55 m<sup>2</sup> (soixante-sept mètres carrés cinquante-cinq)**

Fait à **MARSEILLE**, le **17/01/2023**

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	4,78	-	
Appartement - Séjour	18,53	-	
Appartement - Chambre 1	8,96	-	
Appartement - Dégageement	2,40	-	
Appartement - Chambre 2	9,14	-	
Appartement - Salle d'eau	2,95	-	
Appartement - W-C	1,09	-	
Appartement - Chambre 3	11,26	-	
Appartement - Cuisine	8,44	-	
Extérieur - Loggia	-	3,73	
<b>TOTAL</b>	<b>67,55</b>	<b>3,73</b>	

**Surface loi Carrez totale : 67,55 m<sup>2</sup> (soixante-sept mètres carrés cinquante-cinq)**

**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**

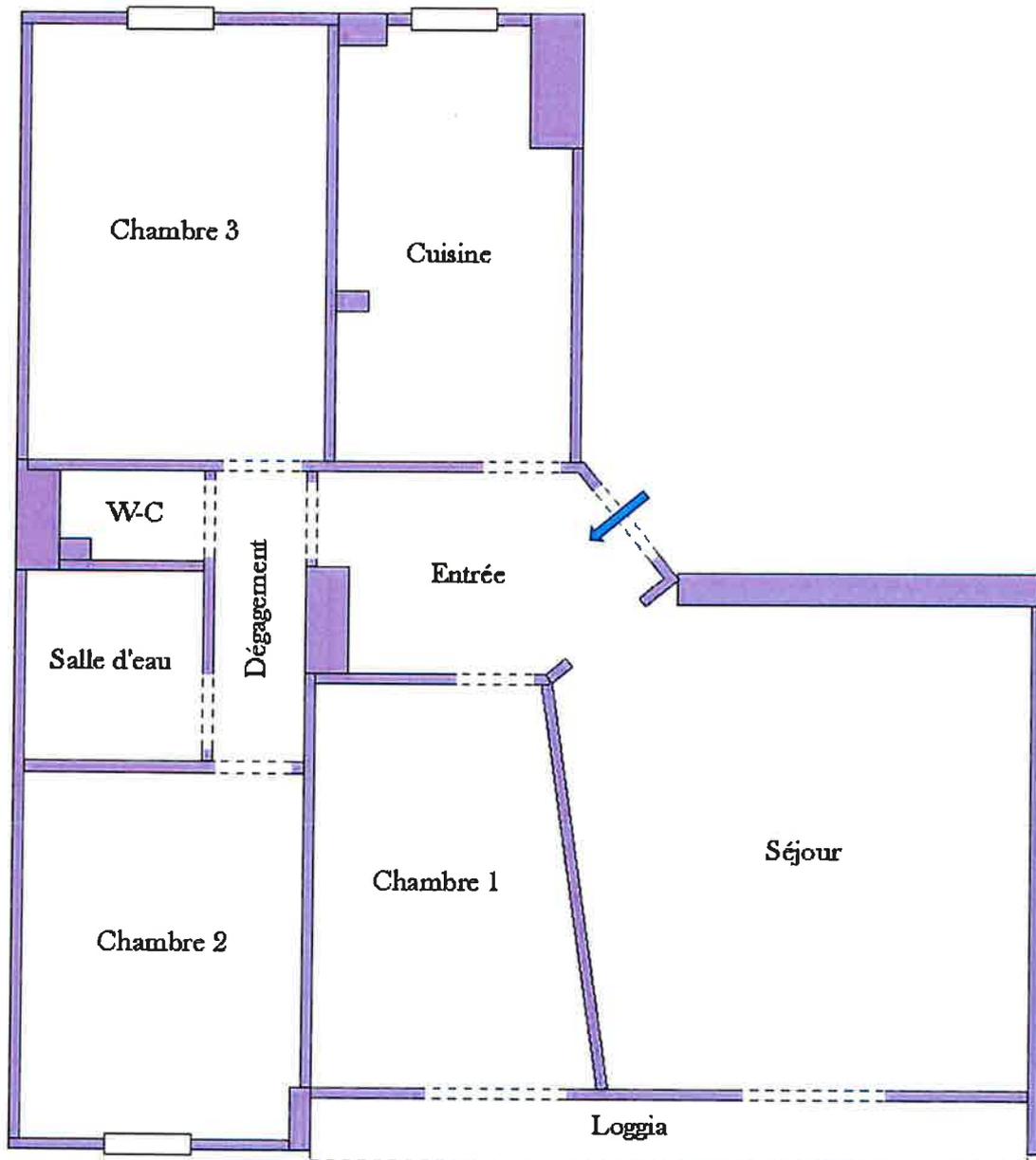
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication 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.

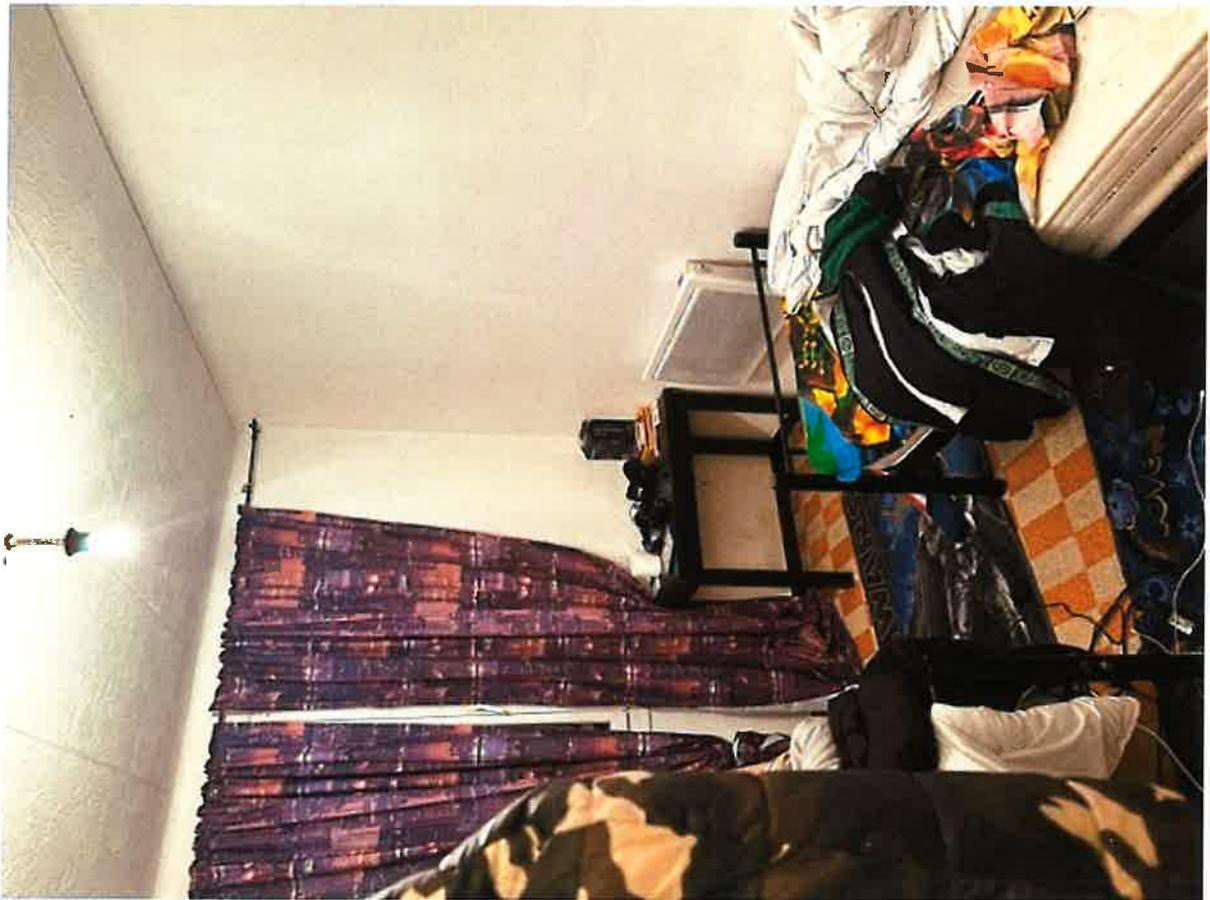


Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement 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.







Cliché n°-001

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***

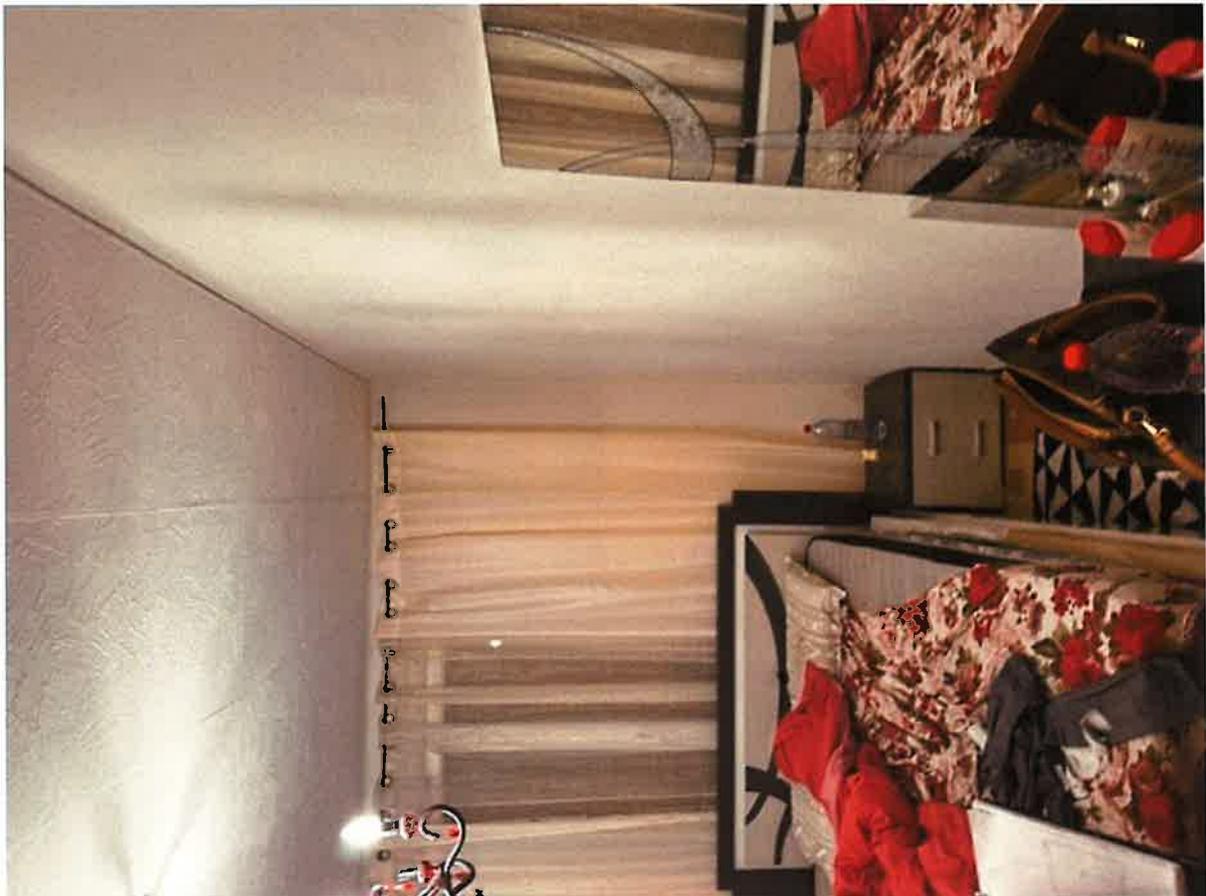


Cliché n°-002



Cliché n°-003

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-004

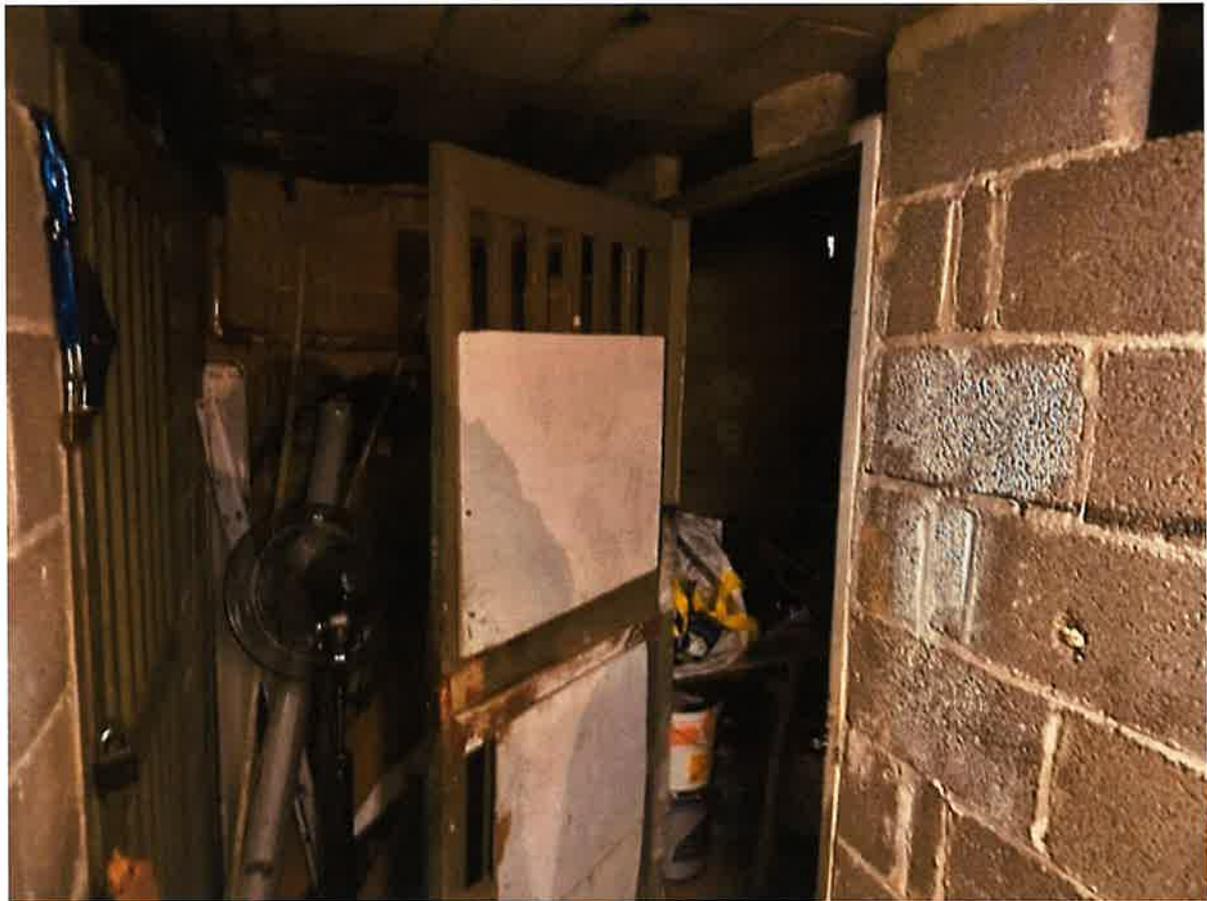


Cliché n°-005

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-006



Cliché n°-007

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-008



Cliché n°-009

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-010



Cliché n°-011

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-012