

SAS PROVJURIS

E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU
Commissaires 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 : 348354 / 35-22-09-00534

Affaire : CE CI

Service : 35

Responsable : GV

/ 1092-0902

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 mémoire
Transp. Art A.444-487.67
Total H.T.226.83
Total TVA45.37
Affr. Art A.444-48(1).....1.70
Total Euros TTC.....273.90

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE PREMIER FÉVRIER

Durée de référence : 60 minutes

Nous, SAS PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-Offices de Commissaires de Justice, ayant son siège social 4 Place Félix Baret à Marseille (13006), un Office à la résidence d'Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - ZA d'Aix en Provence - Antélios bâtiment D, et un Office à la résidence de Martigues (13500) provisoirement domicilié en son siège social, agissant par l'un des associés 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 dressé par Maître Henri LENOUVEL Notaire associé à Marseille en date du 16.01.2012 contenant vente par Mr Bruno BARTHELEMY et Mme Sylvie BELLET à Mr Hassani HACHIM et prêt par la CEPAC pour un montant en principal de 123.000,00 euros

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du mètre et des diagnostics immobiliers ;
- Monsieur MUMBER de la serrurerie BURGIO ;

Nous nous sommes rendus ce jour : Résidence Saint Yves, 167 boulevard Bon Secours, Bât C2, 13014 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 14^{ème} arrondissement, quartier NORD.
Cette zone est desservie par les transports en commun.

2. Description et composition du bien immobilier :

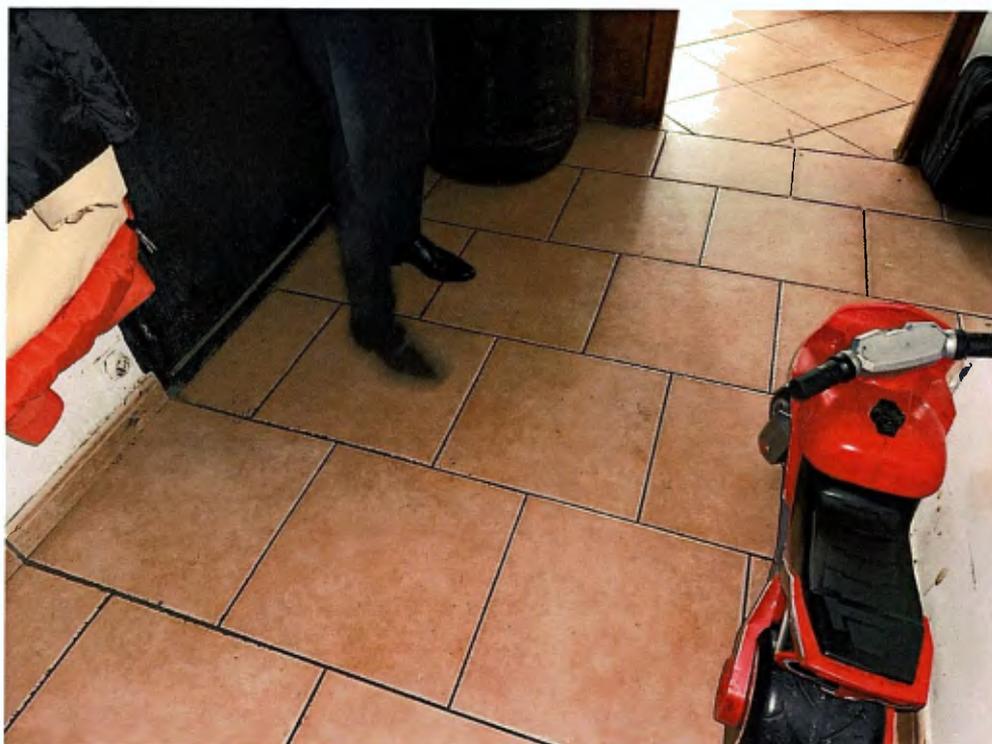
- Intérieur :

Entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

La porte d'entrée est en mauvais état.





Séjour :

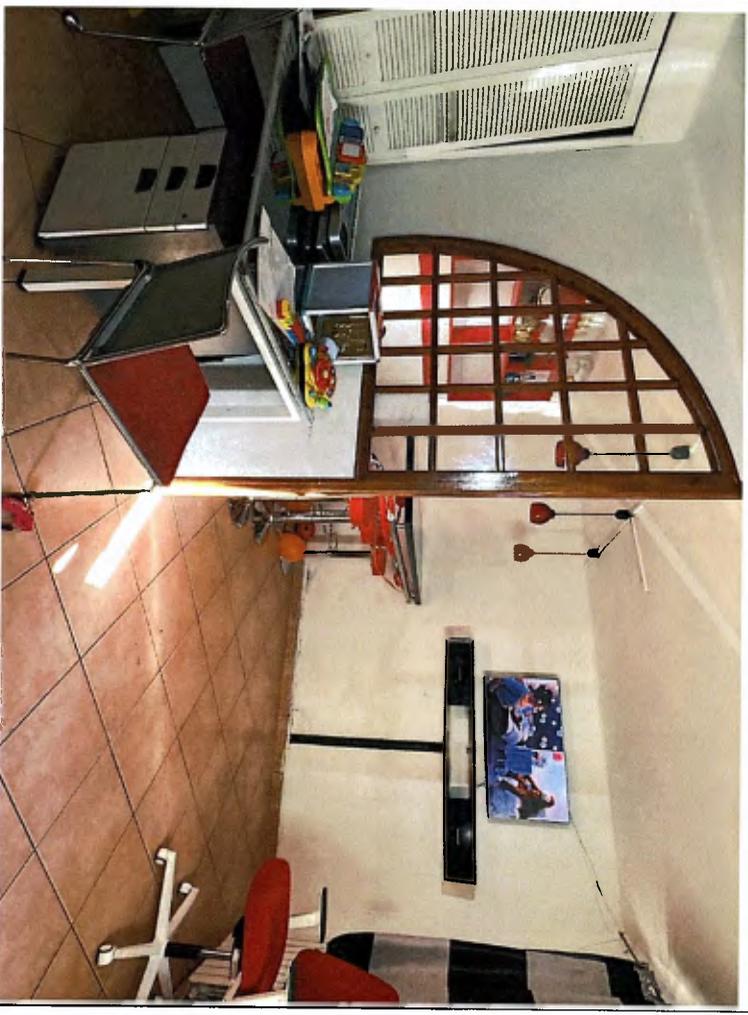
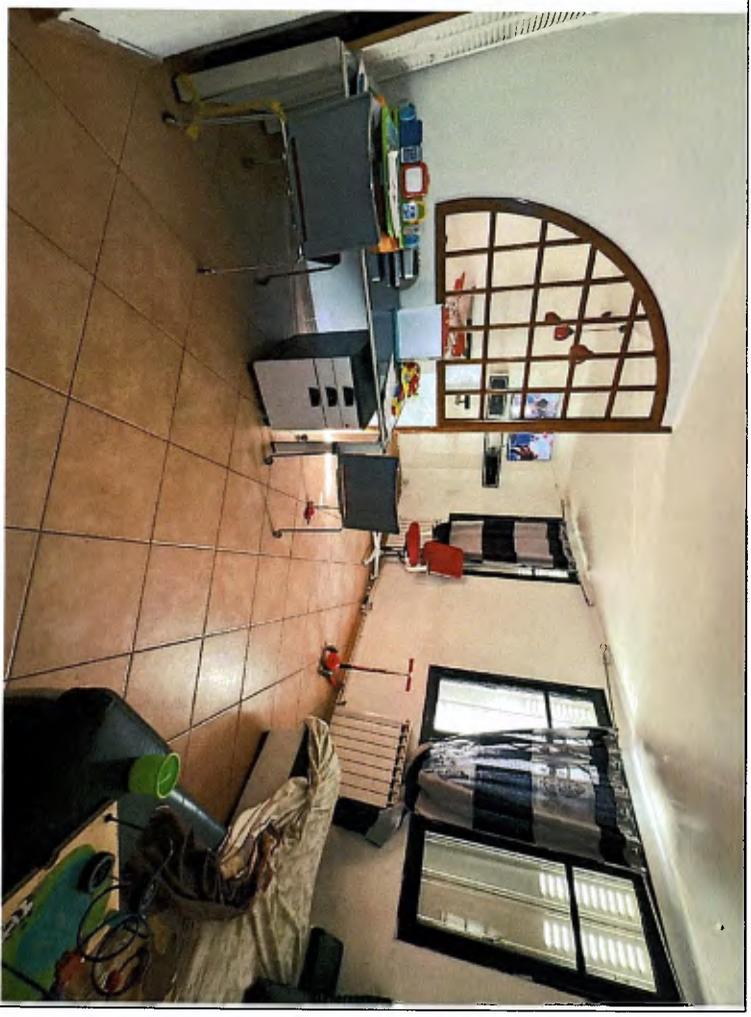
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est séparée par un mur avec verrière en bois.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à trois ouvrants avec huisseries en bois et une fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois donnant sur le parking. Ces fenêtres sont équipées de barreaux.

Cette pièce est équipée de trois points lumineux, d'un radiateur et d'un convecteur électrique de marque ATLANTIC.





Cuisine :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

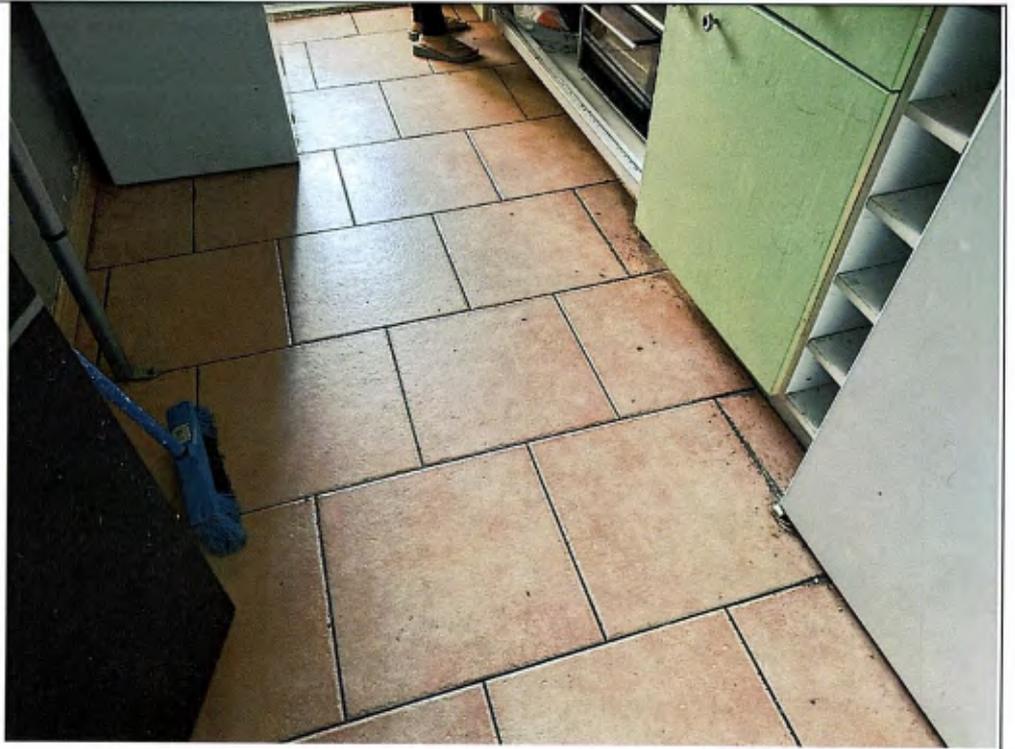
Les murs sont recouverts en partie de faïence murale. Le reste des murs est peint.

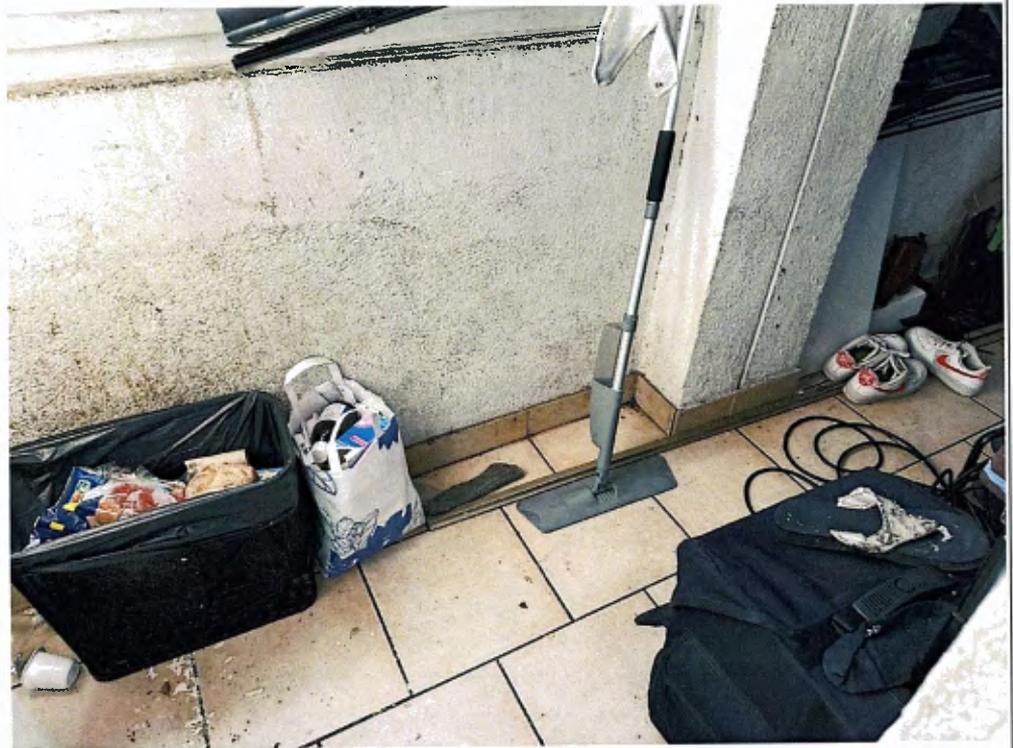
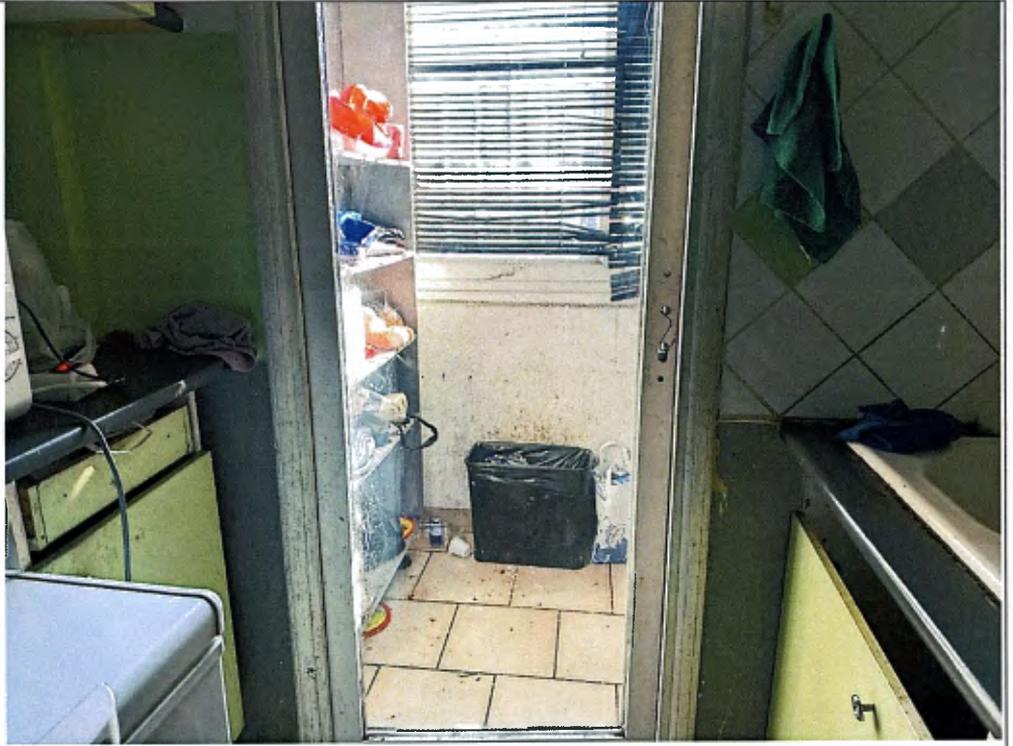
Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre avec huisserie en PVC, sans poignée, donnant sur une loggia.

Elle est équipée de :

- Un point lumineux,
- Un radiateur,
- Un plan de travail avec évier en fonte et robinet mélangeur,
- Une plaque de cuisson, une hotte aspirante et des meubles de cuisine,
- Une chaudière de marque ELM LEBLANC.







Loggia :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette loggia est équipée d'un néon lumineux.

Elle est éclairée par deux fenêtres à deux coulissants avec huisserie en PVC, équipées de barreaux.

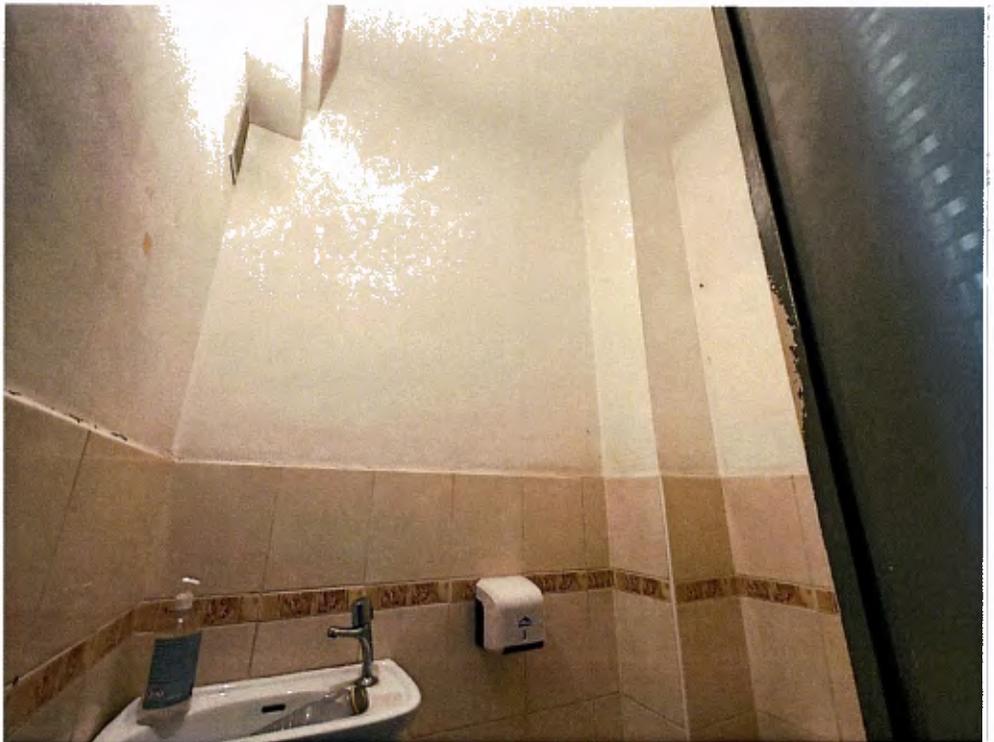
Toilettes :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont en partie recouverts de faïence murale. Le reste des murs est peint.

Le plafond est peint.

Cette pièce est équipée d'un point lumineux, d'une cuvette à l'anglaise avec chasse dorsale sans abattant et d'un lave-mains.



Salle de bains :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont en partie recouverts de faïence murale. Le reste des murs est peint.

Le plafond est peint.

Cette pièce est équipée d'un radiateur, d'un chauffage d'appoint, d'un lavabo à une vasque avec robinet mélangeur, d'un meuble à quatre portes, d'une baignoire avec robinet mélangeur, flexible, pommeau de douche et paroi de douche.

Cette salle de bains est éclairée par un fenestron donnant sur le dégagement.



Dressing :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée d'étagères et d'une penderie.



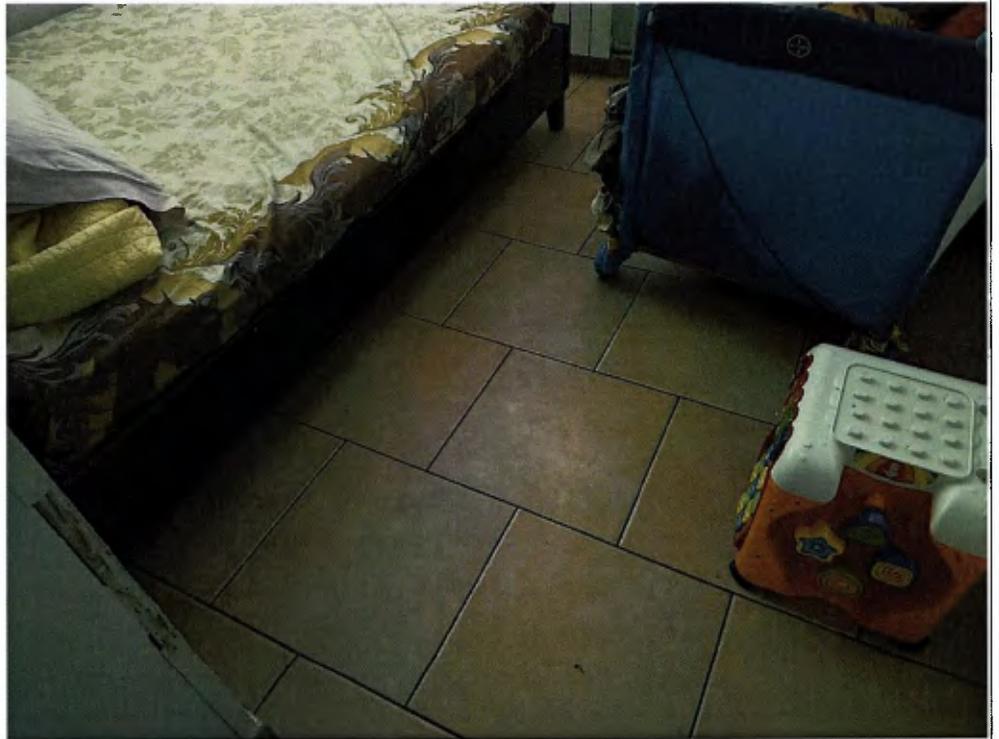
Chambre 1 :

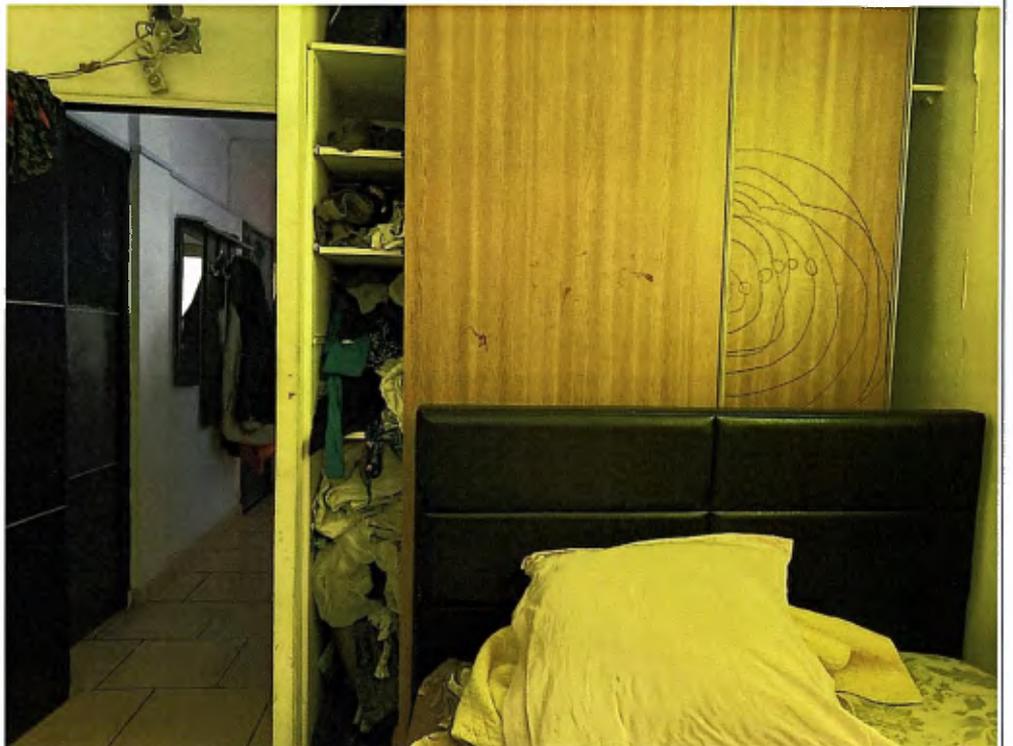
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois.

Elle est équipée d'un radiateur et d'un placard à deux portes coulissantes, équipé d'étagères et d'une penderie.





Chambre 2 :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois.

Le point lumineux est manquant.



Dégagement :

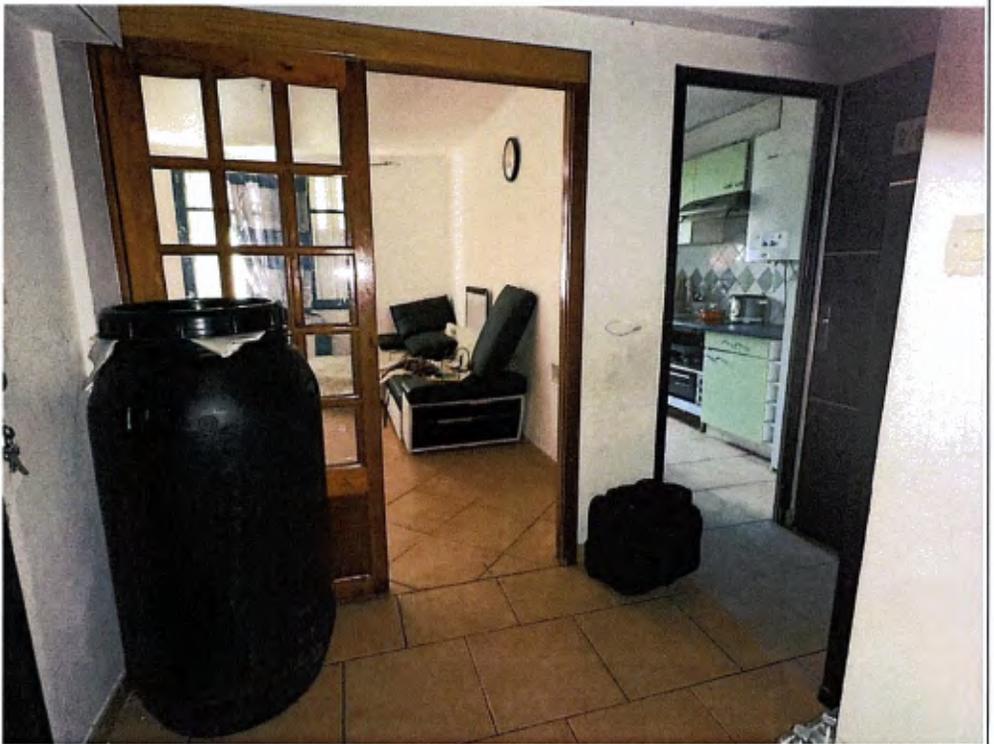
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette partie du logement est équipée de point lumineux.

Ce dégagement donne sur les deux chambres, la salle de bains et le dressing.





- **Annexes et dépendances (cave, garage) :**

Une cave complète ce bien.

3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez :

La surface de ce bien est de 62,87 m² tel que cela résulte du certificat de surface réalisé par Monsieur NASRATY et annexé au présent acte.

- Conditions d'occupation :

Le bien est occupé par le frère du propriétaire et sa famille. Ces personnes sont en cours de déménagement selon leurs déclarations.

- Montant du loyer et des charges :

Aucun loyer ne serait réglé.

- Syndic :

Selon l'affichage présent dans les parties communes, le Syndic serait la société LDIC LEGAY DRUELLE IMMOBILIER CONSEIL – 15, rue Maître Peloutier, La Rostolane 13540 PUYRICARD. Le numéro téléphone est : 04.42.64.09.89.

- Informations diverses :

Des places de stationnements sont présentes devant 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.

A titre d'illustrations, nous annexons **24 clichés photographiques**.

Maître Emeric BERNARD
Commissaire de Justice Associé





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8432MNI

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8432MNL
Date du repérage : 01/02/2023
Heure d'arrivée : 11h45
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 Saint-Yves, bât. C2
4, traverse de l'Huilerie Nouvelle**

Commune : **13014 MARSEILLE
Section cadastrale 891 D, Parcelle(s)
n° 181**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Appartement T3/4, au rez-de-
chaussée gauche, Lot numéro 77,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom :

Adres

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 (Lot 77)**

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 : 62,87 m² (soixante-deux mètres carrés quatre-vingt-sept)

Fait à **MARSEILLE**, le **01/02/2023**

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	8,82	-	
Appartement - Séjour	14,58	-	
Appartement - Salle à manger	9,84	-	
Appartement - Cuisine	5,85	-	
Appartement - W-C	1,05	-	
Appartement - Salle de bains	2,98	-	
Appartement - Chambre 1	9,08	-	
Appartement - Chambre 2	10,67	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,35	
TOTAL	62,87	3,35	

Surface loi Carrez totale : 62,87 m² (soixante-deux mètres carrés quatre-vingt-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.

