

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	297.60
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	524.43
T.V.A à 20 %	104.89
Total TTC	629.32

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 159397.72 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

## LE LUNDI DIX-NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS

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 Nicolas SIROUNIAN, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 23 Cours Mirabeau, 13100 AIX-EN-PROVENCE.

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de SAINT MALO en date du 8 août 2022, préalablement signifié le 27 septembre 2022 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de RENNES en date du 15 novembre 2022 ;

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 à [REDACTED] en date du 14 Avril 2023, ainsi qu'un commandement valant saisie immobilière délivré par acte de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaire de Justice à DINAN (22102), en date du 17 Mai 2023 à [REDACTED]

Le Commissaire de Justice soussigné CERTIFIE s'être transporté ce jour 8H00, à l'adresse suivante :

**5 Avenue Giono, Résidence "La Reynarde" Bâtiment E, 13090 AIX-EN-PROVENCE ;**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur, aux jour et heure convenue avec l'occupante, [REDACTED]

Néanmoins, cette dernière n'ayant pas répondu à mes multiples appels téléphoniques et messages vocaux pour confirmer le rendez-vous, je suis également assisté en tant que besoin d'un serrurier, Monsieur Régis DAUPHIN.

Où étant, et malgré ce qui précède, [REDACTED] est présente et nous laisse librement accéder et visiter les lieux, c'est ainsi que je procède à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

**LOT N°417**  
**APPARTEMENT SITUE AU 2<sup>ème</sup> ETAGE**



**Lot n°417 – Logement**

**Lot n°506 – Box numéro 6**

On accède à ce logement, situé au 2<sup>ème</sup> étage droite, par une porte palière équipée d'une serrure de sécurité.





Un hall d'entrée, sur la gauche, ouvre sur un vaste séjour avec cuisine attenante, et sur la droite, un couloir distribue deux chambres, une salle d'eau et un WC.

### **HALL D'ENTREE**

Sol : lames de PVC imitation parquet en bon état apparent.

Plinthes en bois sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en très bon état.

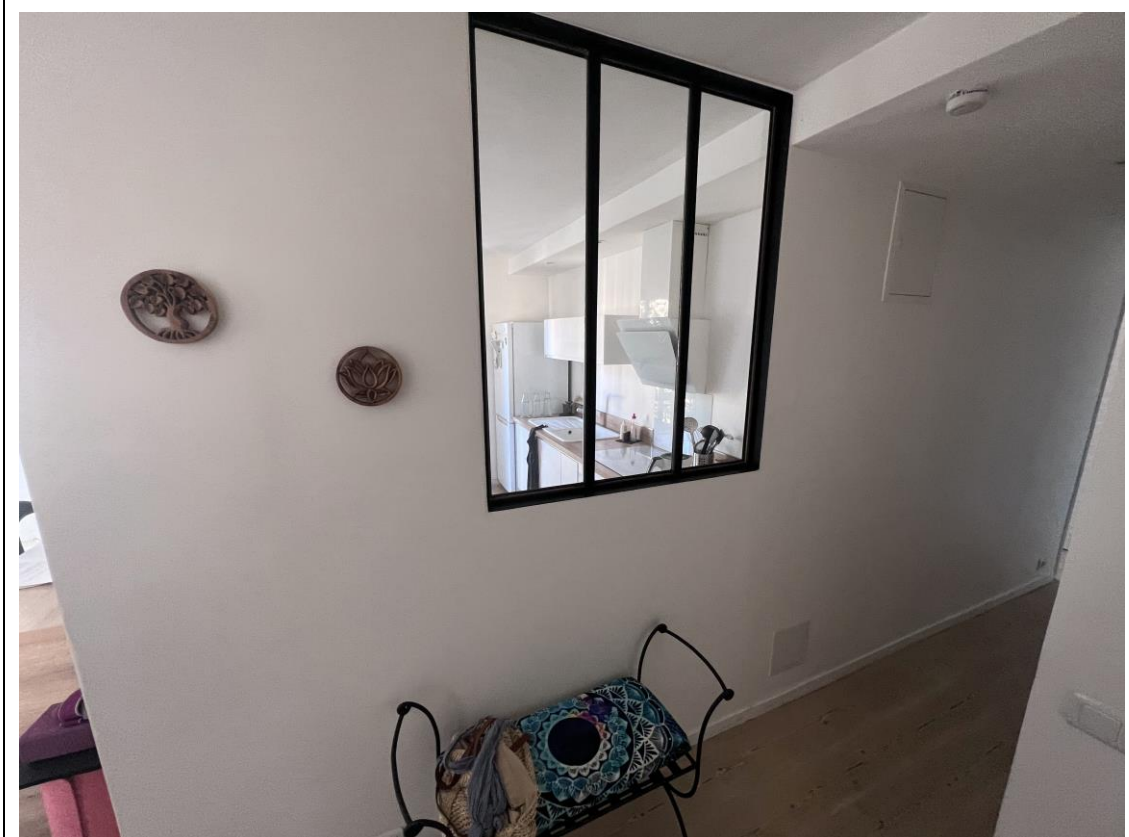
Plafond : badigeon blanc en bon état, avec spots lumineux intégrés.

#### Equipements :

- un interphone
- un placard aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie.







## VASTE SEJOUR

L'espace est éclairé au Sud, par une porte fenêtre avec montants en PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel ; côté Ouest, par une porte fenêtre ouvrant sur une petite loggia ainsi qu'un panneau vitré, l'ensemble avec montants en PVC et double vitrage, le tout fermé à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état apparent.

Plinthes en bois sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

### Equipements :

- un radiateur mural
- un split de climatisation de marque MITSUBISHI électrique.













### **CUISINE (attendant)**

L'espace cuisine est ouvert sur le séjour.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre avec montants en PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état apparent.

Plinthes en bois sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

La cuisine est aménagée avec un comptoir central, des meubles bas, un meuble haut, un plan de travail et également équipée d'électroménagers, le tout étant en très bon état apparent.







### COULOIR

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état apparent.

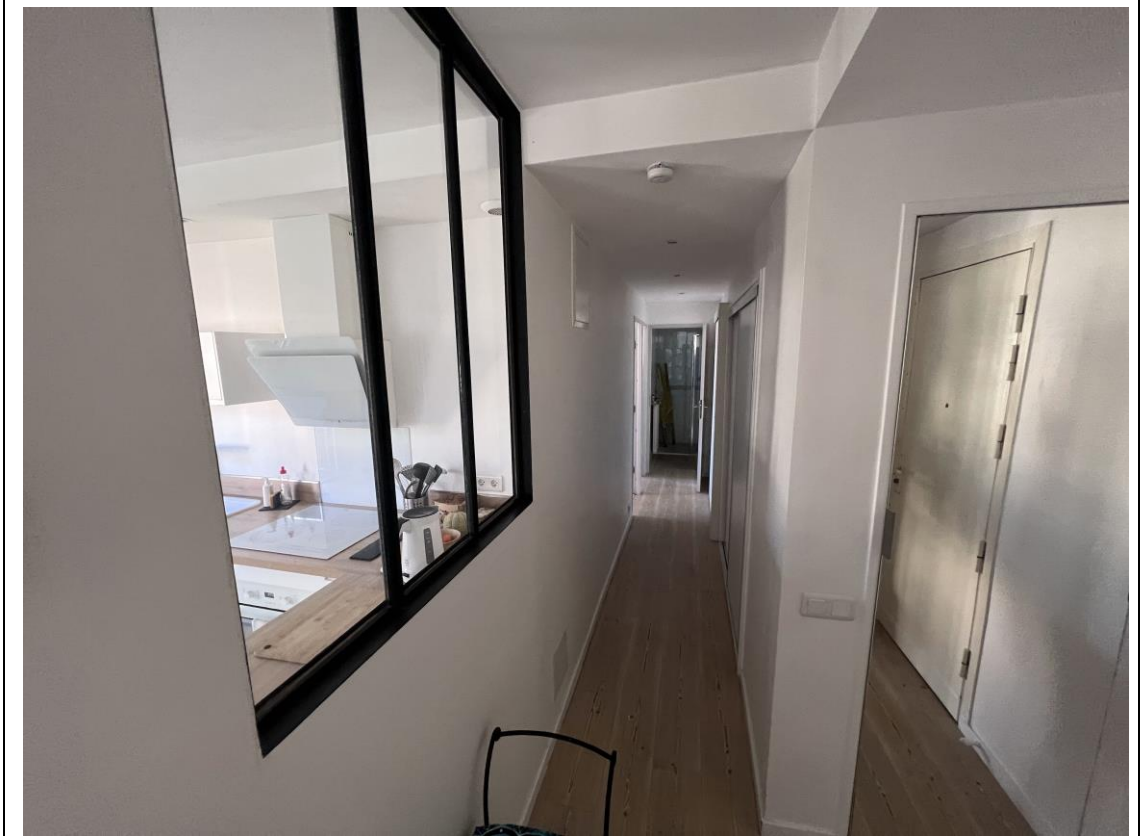
Plinthes en bois sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

### Equipement :

- un placard deux portes coulissantes aménagé à l'intérieur d'une penderie coulissante.









### **CHAMBRE 1**

On y accède par une porte de communication en bois en très bon état.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre avec montants PVC et double vitrage, en très bon état, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état.

Plinthes en bois sur les murs en très bon état.

Murs : revêtement peinture en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

#### **Equipements :**

- un radiateur fixation murale.





## **CHAMBRE 2**

On y accède par une porte de communication en bois en très bon état.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre avec montants en PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel en très bon état.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état.  
Plinthes en bois sur les murs en très bon état.  
Murs : revêtement peinture en très bon état.  
Plafond : badigeon blanc en très bon état.

Equipements :

- un radiateur fixation murale.





### SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

On y accède par une porte de communication en bois en très bon état.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état.

Murs : recouverts principalement de faïence en très bon état ; les parties peintes sont en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

#### Equipements :

- un radiateur fixation murale
- un meuble sous vasque avec tiroirs en bon état, surmonté d'un robinet mitigeur
- un miroir
- un espace douche avec panneau fixe vitré fixe et panneau fixe pivotant, robinetterie complète en très bon état.









### WC

Il s'agit d'une pièce noire.

On y accède par une porte à galandage en bon état.

Sol : lames de PVC imitation parquet en très bon état.

Murs : recouverts principalement de faïence en bon état apparent ; les parties peintes sont en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

### Equipements :

- un lave-mains surmonté d'un robinet mitigeur
- un WC fixation murale avec bouton poussoir.





**LOT N°409**  
**CAVE**

Cette cave est située au sous-sol du Bâtiment E, et est identifiée par le chiffre 9 sur la porte.





**LOT N°506**  
**GARAGE n°6**

Il s'agit d'un garage fermé par une porte basculante mécanique avec verrou, situé au Sud du Bâtiment E, et identifié sur le cliché inséré page 2.





### **TRES IMPORTANT**

Les lieux, à savoir le logement, la cave et le box, sont occupés par [REDACTED]

Le syndic de la copropriété est le Cabinet AGENCE DU SUD EST, ayant son établissement au 54 cours Sextius à 13100 AIX EN PROVENCE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **68,32 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Nicolas SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 10 Heures 35 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 Henri-Pierre VERSINI**





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8514MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8514MNL  
Date du repérage : 19/06/2023  
Heure d'arrivée : 08 h 30  
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 : ..... **La Reynarde, bât. E**  
**5, avenue Jean Giono**  
Commune : ..... **13090 AIX EN PROVENCE**  
**Section cadastrale CI, Parcelle(s) n° 1,**  
**180 et 181**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T3, au 2ème étage, porte**  
**de droite, lot 417 - Cave n° 9, lot 409 -**  
**Garage n° 6, lot 506,**

#### Désignation du propriétaire

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

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

Nom et prénom : **Maitre Nicolas SIROUNIAN - Avocat**  
Adresse : ..... **23, cours Mirabeau**  
**13100 AIX EN PROVENCE**

#### Repérage

Périmètre de repérage : Partie privatives (Lots 409, 417 et 506)

#### 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 : 68,32 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés trente-deux)**

Fait à **MARSEILLE**, le **19/06/2023**

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 :  
19/06/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8514MNL

### 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	4,12	-	
Appartement - Séjour	24,07	-	
Appartement - Cuisine	8,86	-	
Appartement - Couloir	5,86	-	
Appartement - Chambre 1	10,02	-	
Appartement - Chambre 2	10,85	-	
Appartement - Salle d'eau	3,30	-	
Appartement - W-C	1,24	-	
Extérieur - Loggia	-	0,57	
<b>TOTAL</b>	<b>68,32</b>	<b>0,57</b>	

**Surface loi Carrez totale : 68,32 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés trente-deux)**

### 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

2/3

Rapport du :  
19/06/2023



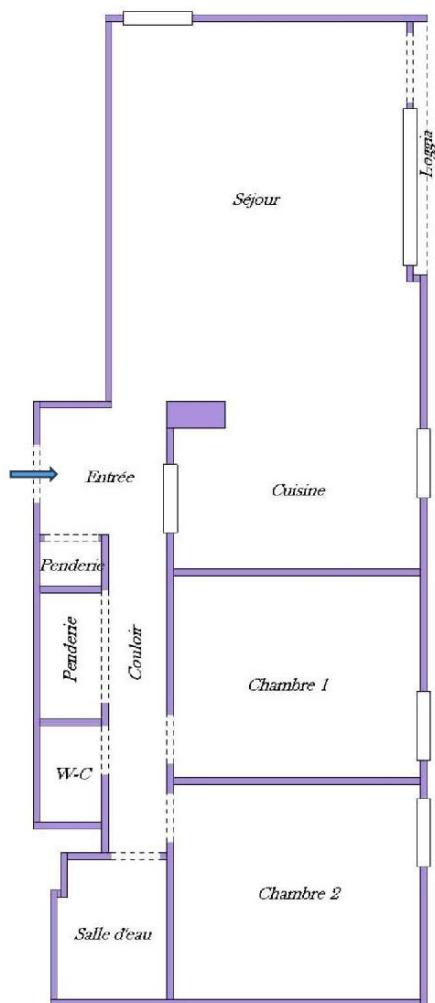


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8514MNL

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 :  
19/06/2023