

### 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

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE NEUF 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 :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu au minutes de Maître Jean-François DANAN, notaire à PLAN DE CUQUES, le 29 Septembre 2006, contenant prêt d'un montant de 120.000,00 euros.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière préalablement signifié en date du 30 décembre 2022 poursuivant l'exécution à l'encontre de Madame Anne-Marie FRENZLIAN, née le 27 janvier 1975 à MARSEILLE, demeurant et domiciliée actuellement 16, boulevard de la Fédération 13004 MARSEILLE.

**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 : 219, rue du Commandant Rolland, quartier La Plage, ILOT 5, bâtiment 13008 MARSEILLE.

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

COPIE

## 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.444-48	7.67
Total H.T	226.83
Total TVA	45.37
Affr. Art A.444-48(1)	1.70
Total Euros TTC	273.90

### Désignation du bien immobilier d'après le titre de propriété :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13008) 219, rue du Commandant Rolland, quartier La Plage.

Ladite copropriété consiste en un immeuble à usage d'habitation donnant sur la voie de la ZAC de La Plage du Prado, dénommé ILOT 5, composé de quatre corps de bâtiments accolés dénommés A, B, C et D.

Ledit bien faisant partie du groupe d'habitation PRADO PLAGE.

- lot n° 30 : un box n° 30, niveau +4.20 des bâtiments portant le numéro 30 sur le plan dudit niveau et les 18/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- lot n° 150 : un appartement type 1/ 2 n° 115, situé au premier étage, cage D, portant le numéro 150 sur le plan dudit niveau, comprenant séjour, kitchenette, chambre communiquant par le séjour, salle de bains avec WC, un balcon et les 93/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Le bien objet de la présente saisie est situé dans les quartiers Sud de MARSEILLE, quartier résidentiel DAVID LA PLAGE, face à la plage du Prado Nord. Des commerces sont présents à proximité et la plage est à deux minutes à pieds.

L'ensemble immobilier est desserti par les transports en commun de type bus.

Il s'agit d'une construction des années 80.

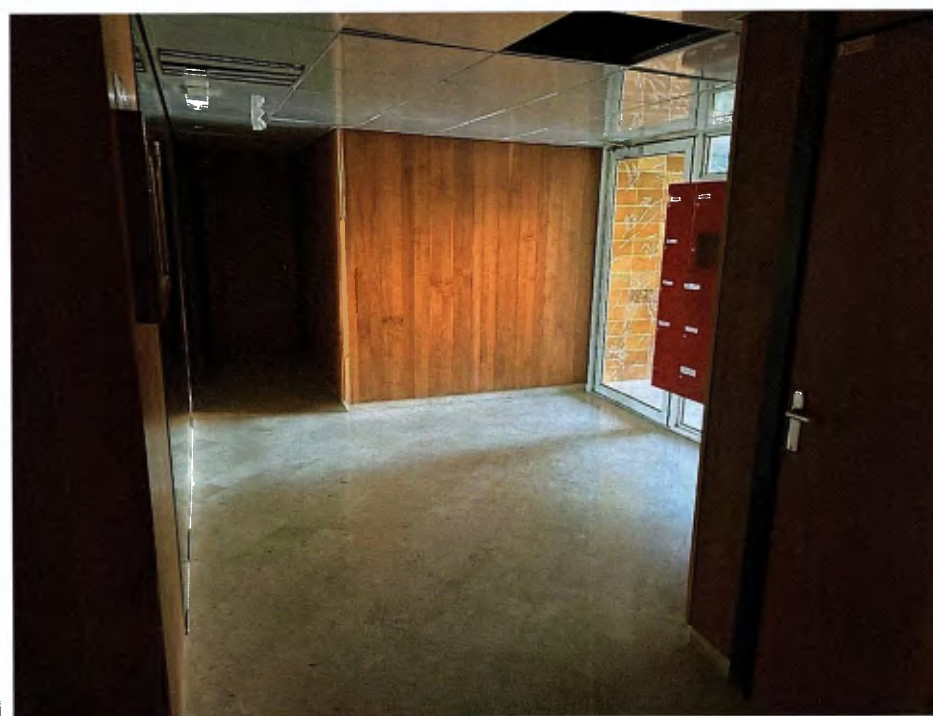






**Parties communes :**

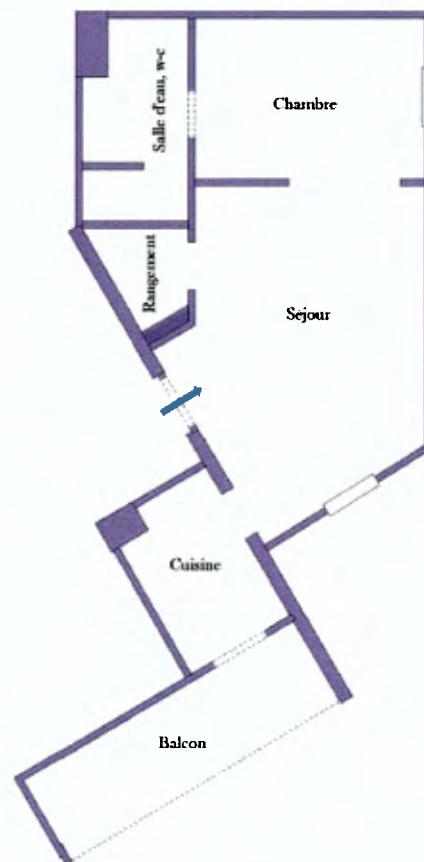
L'entrée de l'immeuble se fait par une menuiserie vitrée, état d'usage. A l'intérieur, état d'usage général. Un VIGIK avec interphone est installé, il est d'aspect récent.



L'appartement situé au premier étage est accessible par une cage d'escalier et un ascenseur.

Cabinet d'ascenseur qui est ancienne.

**Description et composition du bien immobilier :**



Appartement de type 1/2 composé d'une cuisine, une pièce principale ouvrante sur chambre et une salle de bains avec WC.

Porte d'entrée équipée d'une serrure trois points, tapissée, en état d'usage.

**Pièce principale :**

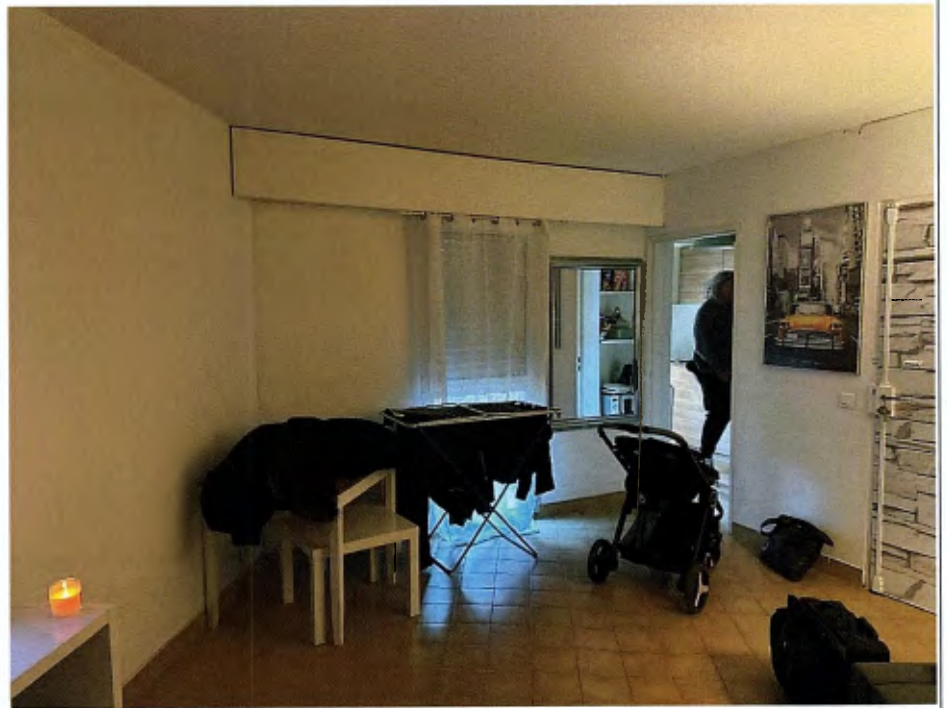
Plafond crépi blanc.

Murs avec enduit également peint en blanc. Le tout est en état d'usage.

Sol carrelé ancien avec plinthes, état usagé.

Cette pièce est équipée d'un dressing. Elle est éclairée par une menuiserie en aluminium ancienne simple vitrage, avec un volet roulant manuel ancien.

Orientation Est/Nord.









**Chambre:**

L'accès à la chambre se fait depuis le séjour, avec une ouverture qui a été créée avec installation d'une porte à galandage. La porte est manquante.

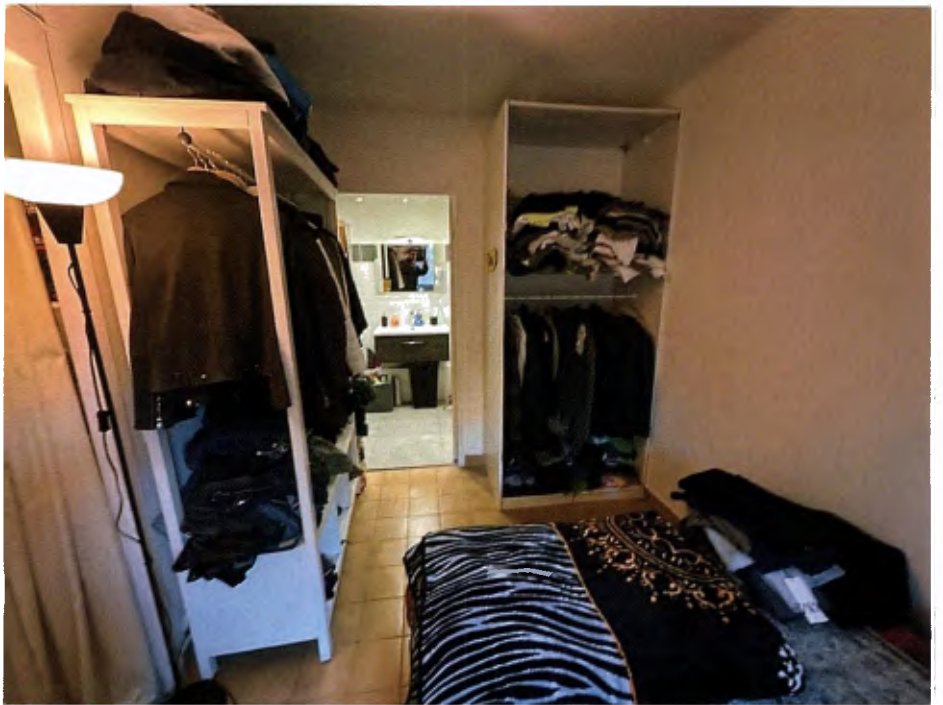
Plafond en enduit type crépi blanc, tout comme les murs, assortis au salon.

Sol carrelé, ancien, état usagé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, menuiserie aluminium double vitrage, équipée d'un volet roulant avec manivelle.(Orientation Est/Nord)

La menuiserie est d'origine et ancienne.





Depuis la chambre, nous pouvons accéder à la salle de bains.

**Salle d'eau :**

Porte en bois, pleine, avec poignées et verrou.

Plafond doublé, éclairé par des spots à l'état d'usage.

Murs et sol carrelés, état usagé.

Nous trouvons un WC sur pied, évacuation et arrivée d'eau pour machine à laver.

Une vasque est fixée au mur et nous trouvons une douche carrelée également en état d'usage.

La pièce est chauffée par un chauffage d'appoint mural.







**Cuisine :**

Plafond en Placoplatre, peint en blanc.

Murs doublés, peints en blanc également. Le tout est en état d'usage.

Sol carrelé ancien. Plusieurs carreaux sont fissurés, état usagé.

La cuisine est équipée avec du mobilier en bon état général.

Elle est éclairée par une menuiserie aluminium d'origine qui est vétuste, avec simple vitrage.

La cuisine ouvre sur une terrasse dont le sol est carrelé. Cette terrasse est orientée Est.

Elle donne sur une voie semi-piétonne calme, avec vue sur espaces verts.









**Box :**

Il est situé au sous-sol, au niveau -1 de la résidence.

Il s'agit du box n° 30. Il est équipé d'une porte métallique d'origine, avec fermeture par cadenas et sabot. Le glissement de la porte est cassé.



Dalles au sol, murs et plafond état brut.



**Généralités :**

- **Surface Loi Carrez :** 36.90 m<sup>2</sup> (selon certificat de superficie établi par M.Maxime NASRATY)
- **Conditions d'occupation :** Le logement est occupé par \_\_\_\_\_ frère de \_\_\_\_\_ s'acquitte d'un loyer de 630 € par mois, charges comprises. Un bail a été conclu mais ne nous a pas été présenté.
- **Charges de copropriété :** environ 400 € par trimestre.
- La **taxe foncière** est de 1 200 €.
- Le **syndic** est le cabinet PERIER GIRAUD 273 rue Paradis 13006 MARSEILLE.
- Le **tableau électrique** avec le disjoncteur est situé directement à gauche en entrant. Le tableau électrique est ancien et n'est plus aux normes.
- Le système de **chauffage** de ce logement consiste en un convecteur électrique positionné dans le séjour. Il s'agit d'un chauffage individuel.
- L'appartement est équipé d'un **chauffe-eau** qui est positionné dans le double dressing, accessible depuis le salon.



**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 **21 clichés photographiques**.

**Maître Fabien SEGURA**  
**Commissaire de Justice Associé**





Maxime NASRATY

# Certificat de Surface Carrez

N° 8434MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8434MNL  
Date du repérage : 09/02/2023  
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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>Le Prado Plage 4, bât. D</b> <b>219, rue du Commandant Rolland</b> <b>Place Amiral Muselier</b> Commune : ..... <b>13008 MARSEILLE</b> <b>Section cadastrale 840 I, Parcelle(s)</b> <b>n° 110, 114, 116, 119, 120 et 122</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Appartement T2, n° 115, au 1er étage,</b> <b>lot n° 150 - Garage, lot n° 30,</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation :</i> Nom Adresse
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>PDG &amp; ASSOCIES - Maître Thomas D'JOURNO</b> Adresse : ..... <b>Avocat</b> <b>43-45, rue Breteuil</b> <b>13006 MARSEILLE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 30 et 150)
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>NASRATY Maxime</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet Maxime NASRATY</b> Adresse : ..... <b>35, cours Pierre Puget</b> <b>13006 MARSEILLE</b> Numéro SIRET : ..... <b>424 418 754</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>808108927 / 30/09/2023</b>	

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

<b>Résultat du mesurage</b>
<b>Surface loi Carrez totale : 36,90 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés quatre-vingt-dix)</b>

Fait à **MARSEILLE**, le **09/02/2023**

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 - Séjour	17,03	-	
Appartement - Rangement	1,88	-	
Appartement - Chambre	8,76	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,74	-	
Appartement - Cuisine	4,49	-	
Extérieur - Balcon	-	6,92	
<b>TOTAL</b>	<b>36,90</b>	<b>6,92</b>	

Surface loi Carrez totale : 36,90 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés quatre-vingt-dix)

## 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.

