

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\*

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Serrurier	160.00
Témoin	22.00
Total TTC	909.81

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Serrurier	160.00
Témoin	22.00
Total TTC	909.81

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 465694.9  
€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MARDI SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 Thomas D'JOURNO, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de GRASSE en date du 28 septembre 2023, préalablement signifié par acte extra-judiciaire le 30 novembre 2023 et actuellement définitif à la suite d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 12 janvier 2024.

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 Maître Michael SEBRIER, Commissaire de Justice au sein de SELARD MICHAEL SEBRIER, en date du 4 Novembre 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **11h00**, à l'adresse suivante :

« **Résidence M-IM** », au **14 RUE CHANTERAC à MARSEILLE (13003)**,

Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier, de Messieurs TALBI Youcef et Gilbert LUCIANI en qualité de témoins, et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :



Ou étant, nous accédons au 17<sup>ème</sup> étage, au-devant du logement 1701, et après avoir frappé, une femme nous ouvre. Nous lui déclinons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite, et je lui présente l'ordonnance me désignant et m'autorisant à accéder à ce logement, dont je lui laisse également copie. Cette dernière en prend acte et nous laisse librement visiter les lieux.

### **LOT N°91 :** **APPARTEMENT N°1701 SITUE AU 17EME ETAGE**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*Un appartement en duplex 1701 de type 5 pièces avec deux terrasses, situé au 17<sup>ème</sup> et 18<sup>èmes</sup> étages du bâtiment « A », portant le numéro 91 sur le plan dudit niveau.*

*Et les cent quatre-vingt deux/dix millièmes du sol et des parties communes générales (182/10000èmes).*

*Et les cent quatre vingt huit/dix millièmes (188/10 000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment A.*

*Précision étant ici faite que c'est à tort et par erreur s'il a été indiqué dans le règlement de copropriété qu'il s'agit d'un appartement en duplex de type 5 alors qu'il s'agit en réalité d'un appartement en duplex de type 4.*

On accède à ce logement par une porte palière numérotée 1701, équipée d'une serrure centrale de sécurité.



Ce logement comprend une entrée ouvrant sur un vaste séjour avec coin cuisine, puis un dégagement distribue une chambre avec salle d'eau. A l'étage, un deuxième dégagement distribue deux chambres et une salle de bains avec W.C.

### **ENTREE**

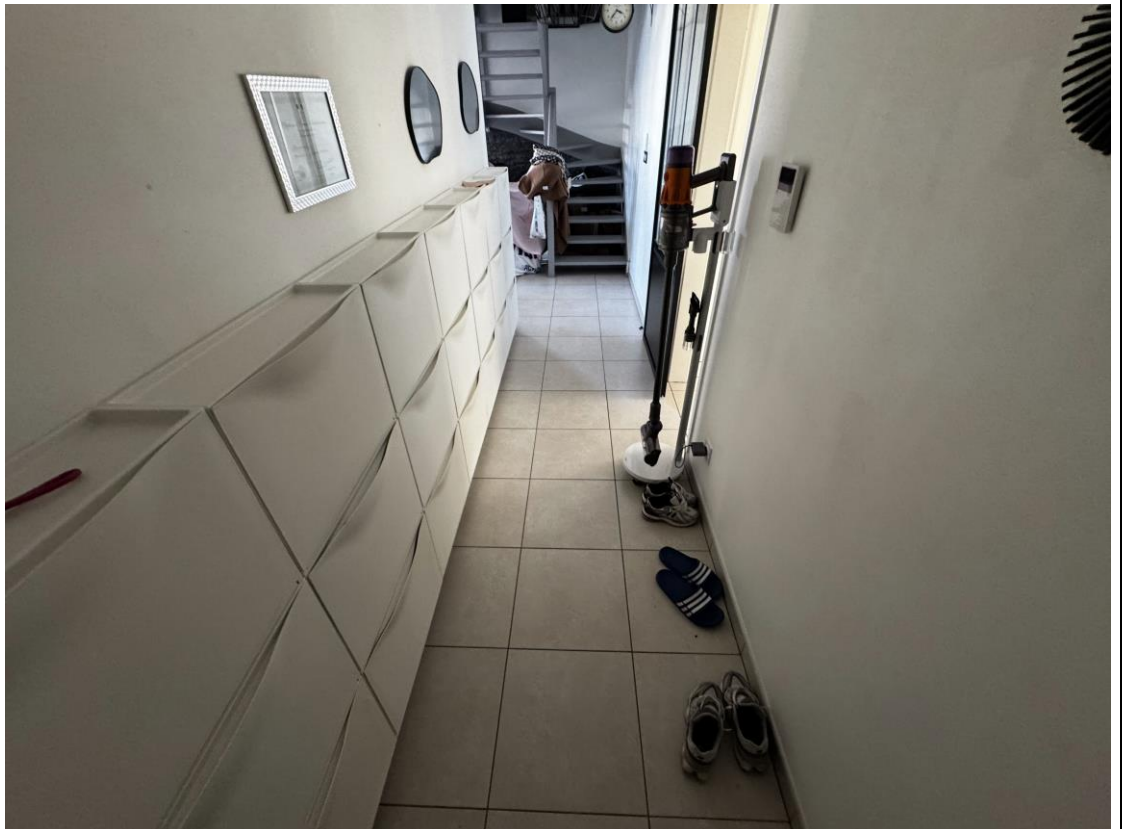
Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

#### **Equipement :**

- un interphone







### **DEGAGEMENT 1 AVEC DRESSING**

On y accède depuis l'entrée par une porte coulissante à galandage, ayant remplacé une porte battante. Une porte de communication permet également d'accéder à une pièce noire à usage de dressing.

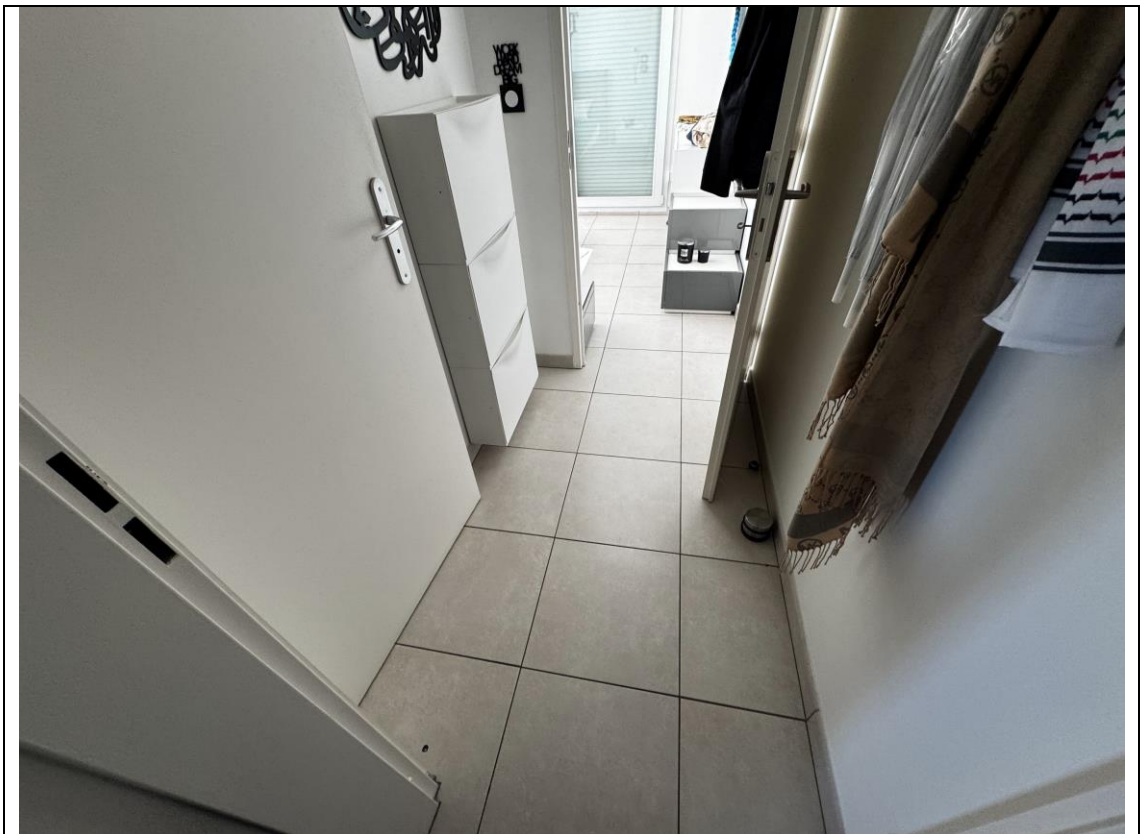
Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

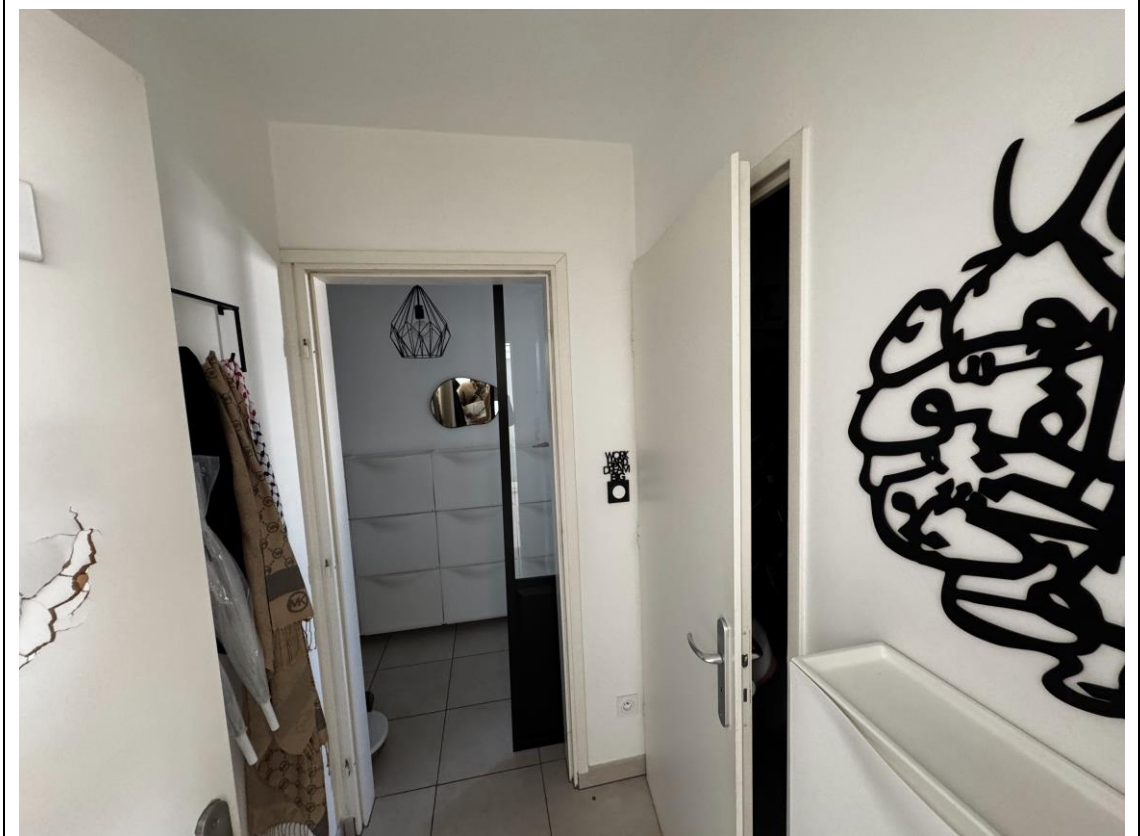
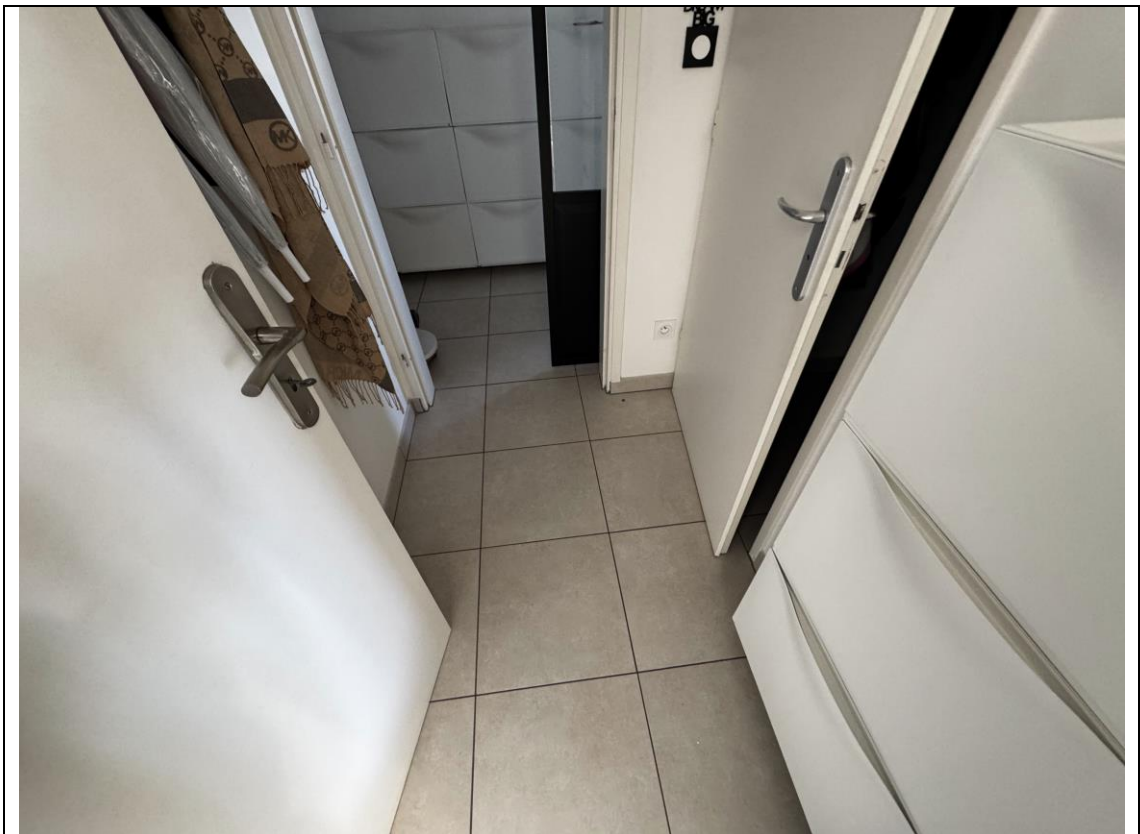
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

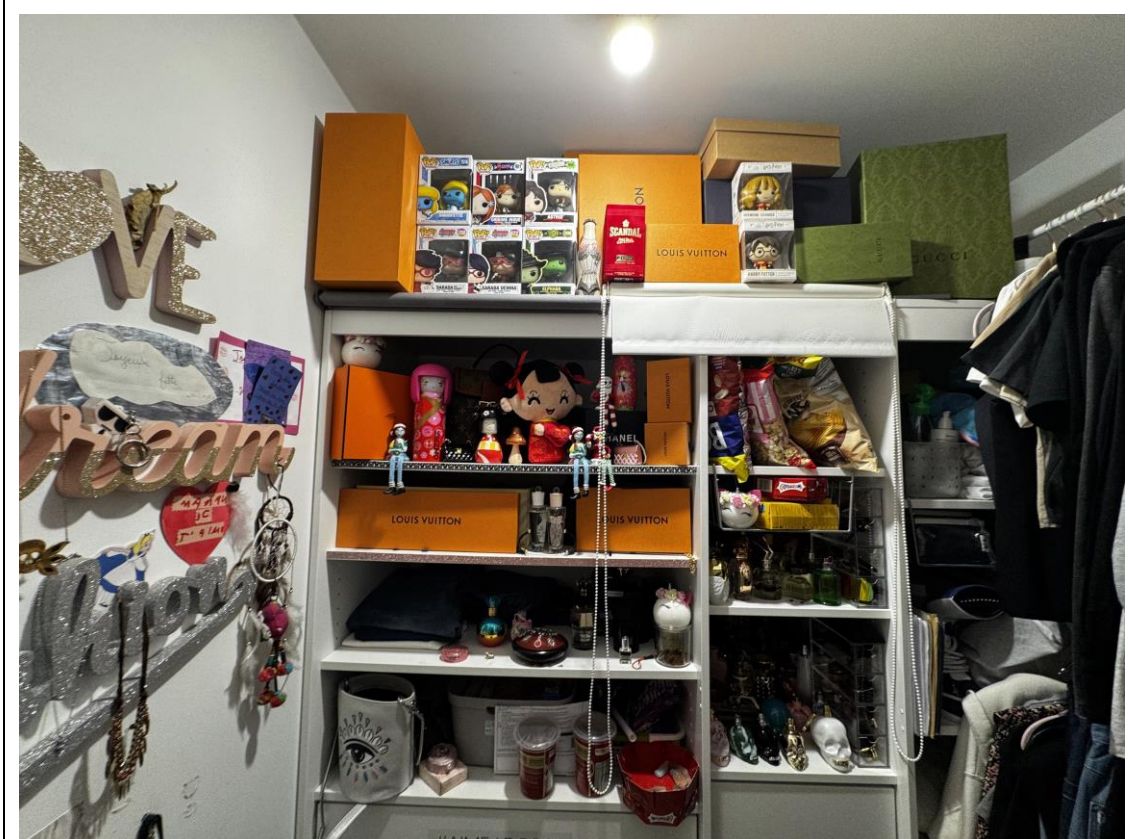
Plafond : badigeon en bon état apparent.

#### **Equipement :**

- meuble dressing avec étagères, tiroirs et penderie.







## CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication.

L'espace est éclairé par trois portes fenêtres dont une dispose d'une partie fixe, double vitrage, montants PVC, chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique, et toutes ouvrant sur une première terrasse.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

### Equipements :

- un split de climatisation de marque DAIKIN
- un radiateur











### **SALLE D'EAU CHAMBRE 1**

On y accède depuis la chambre 1 par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

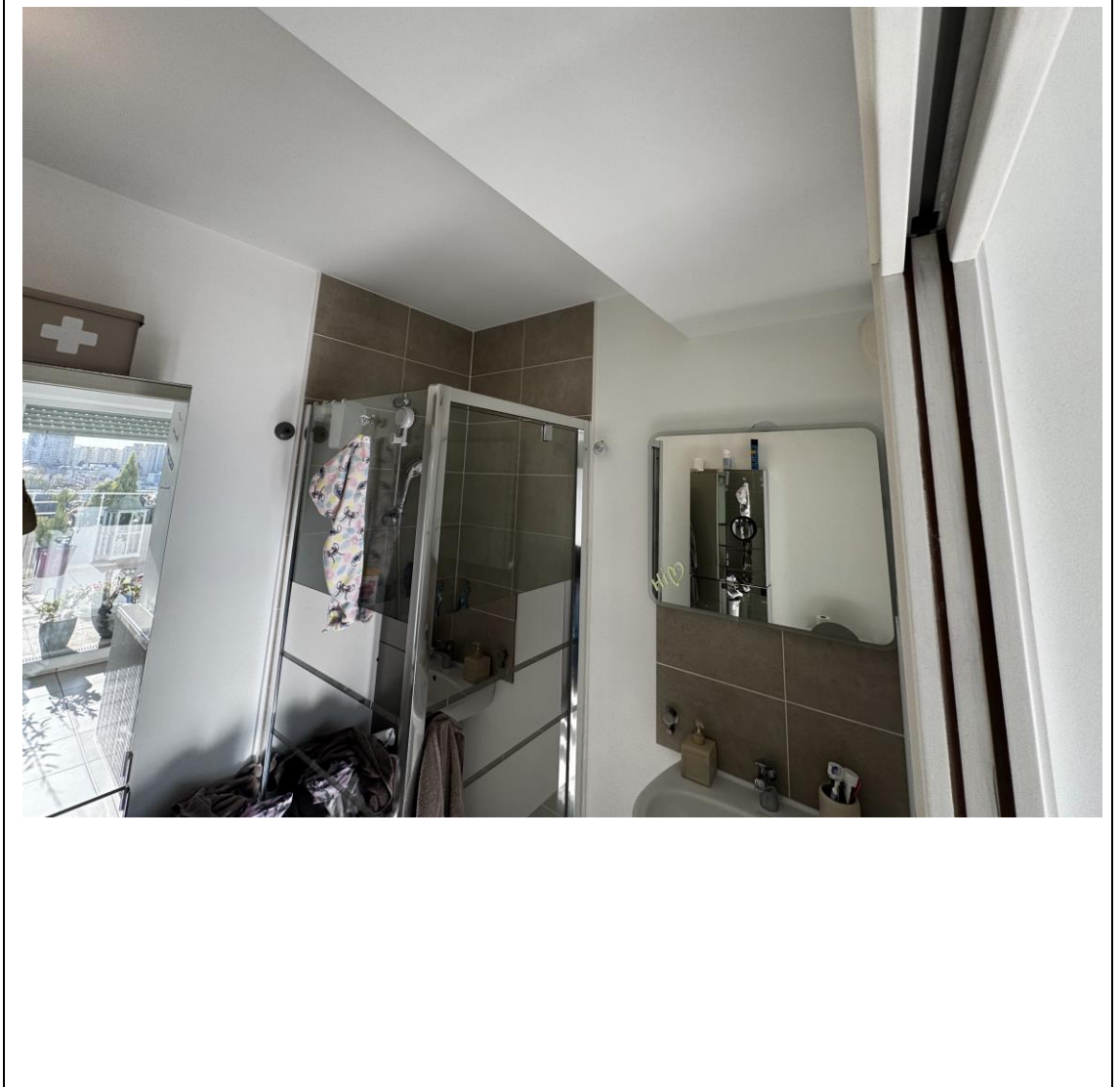
Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

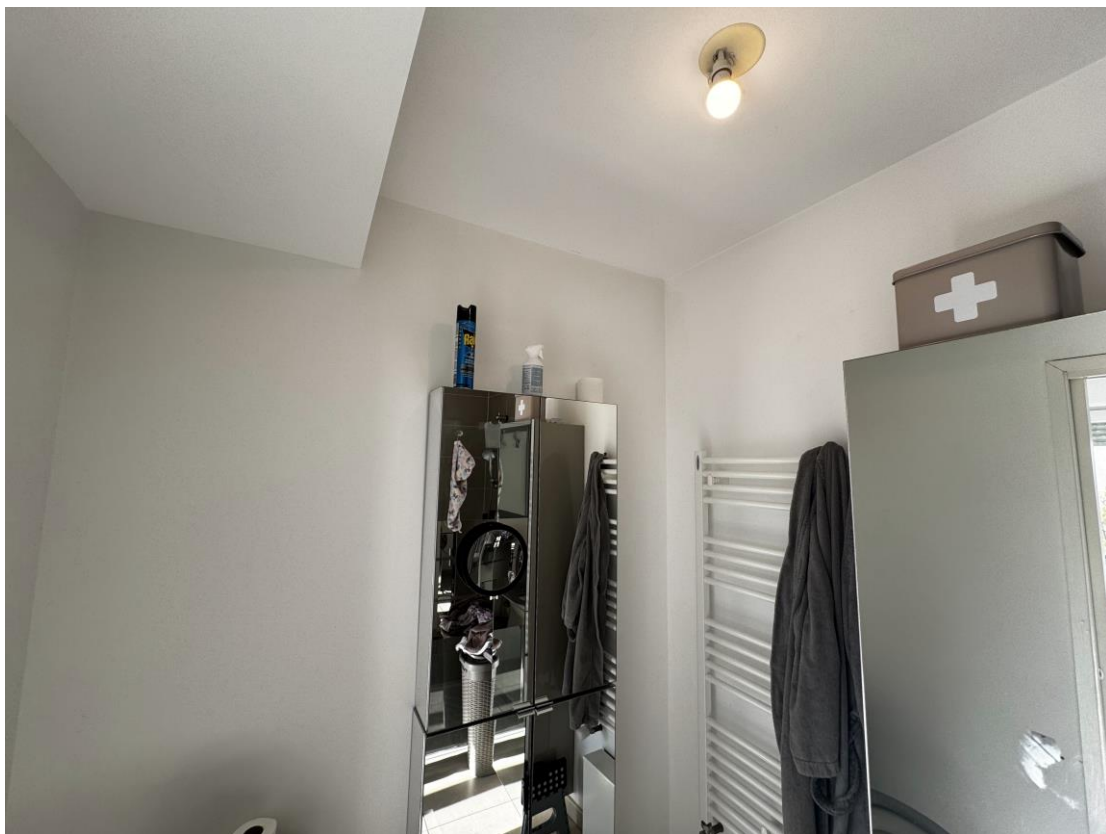
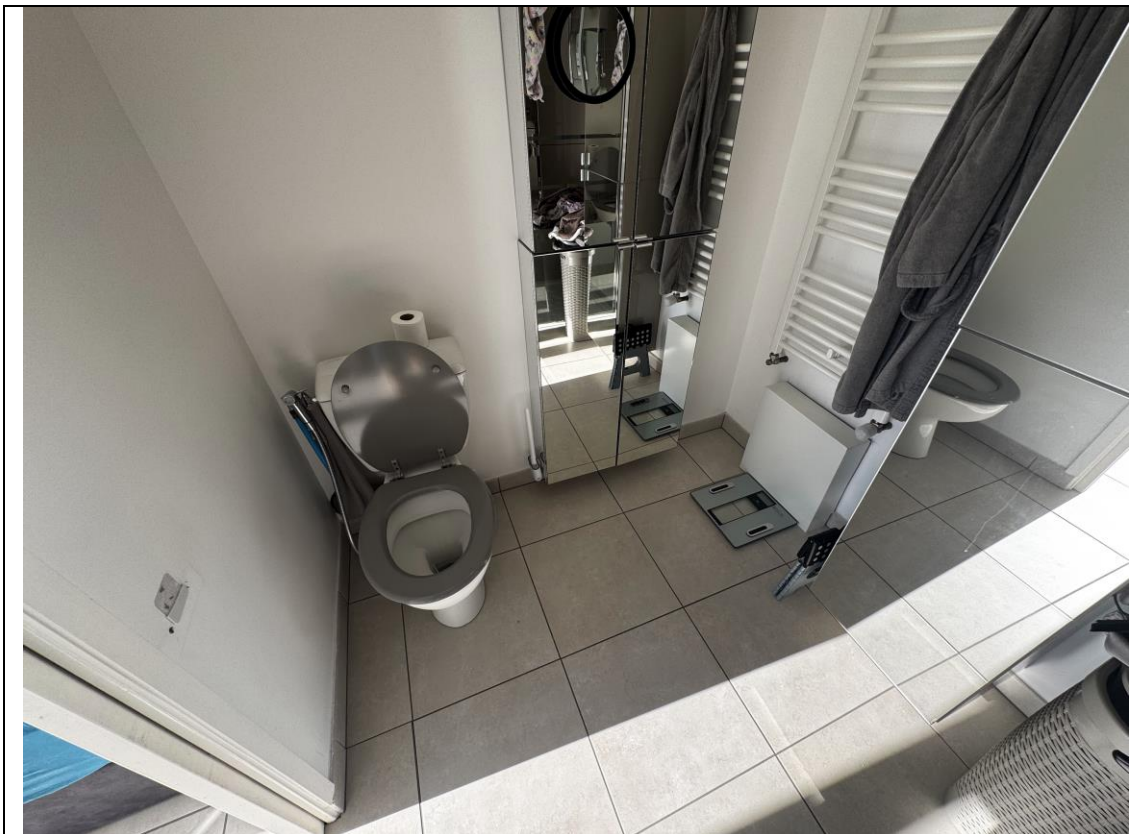
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

#### **Equipements :**

- un évier sur colonne surmonté d'un robinet mitigeur,
- Un miroir,
- Une cabine de douche avec parois faïencées en très bon état, un receveur et robinetterie complète,
- Un W.C. chasse basse,
- un sèche-serviette électrique fixation murale







## SEJOUR AVEC COIN CUISINE

On y accède directement depuis l'entrée.

L'espace est éclairé :

- en partie basse par trois portes fenêtres dont deux disposent d'une partie latérale fixe, double vitrage, montants PVC, chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique, et toutes ouvrant sur une deuxième terrasse,
- en partie haute par deux fenêtres avec montants PVC et double vitrage, chacune fermée par un volet roulant à ouverture électrique.

Le coin cuisine comprend un îlot central avec meubles bas, plan de travail équipé d'une plaque de cuisson, puis une cuisine en angle comprenant des meubles sur colonnes, des meubles bas et des meubles hauts, ainsi qu'un plan de travail équipé d'un évier surmonté d'un robinet mitigeur.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture et parement en pierres en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

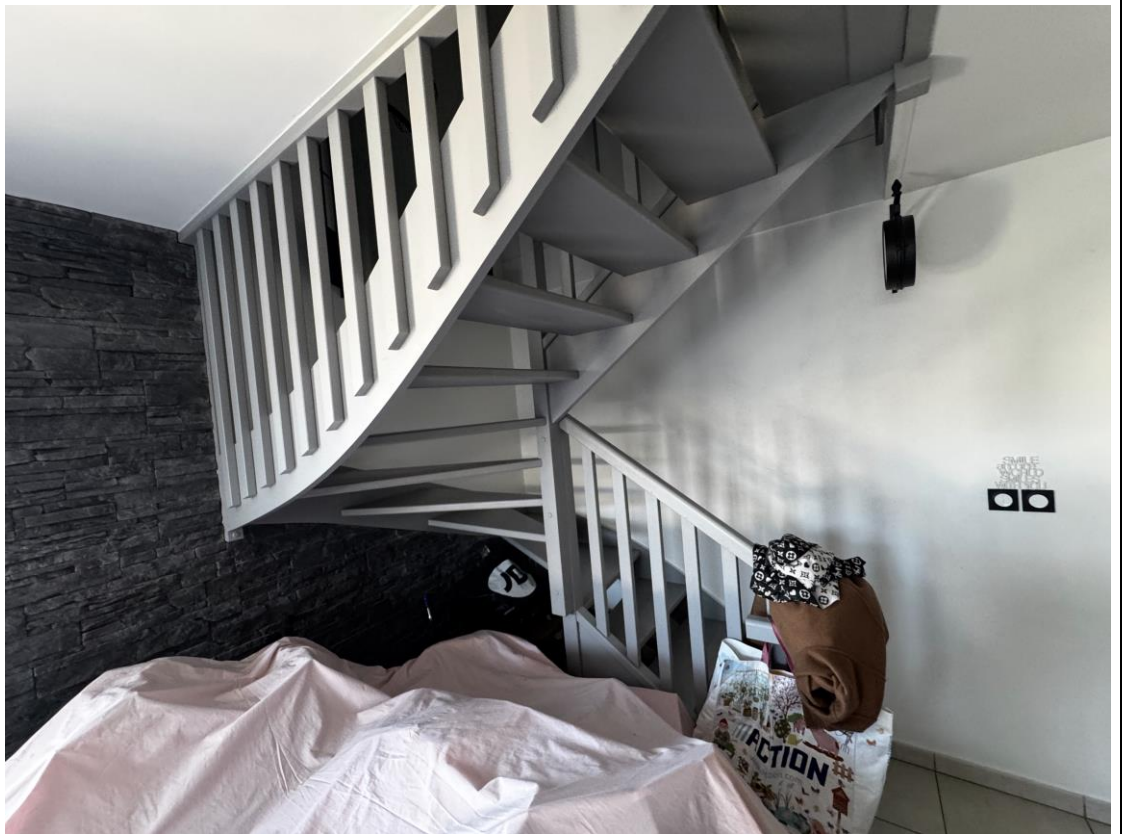
- deux radiateurs
- un split de climatisation

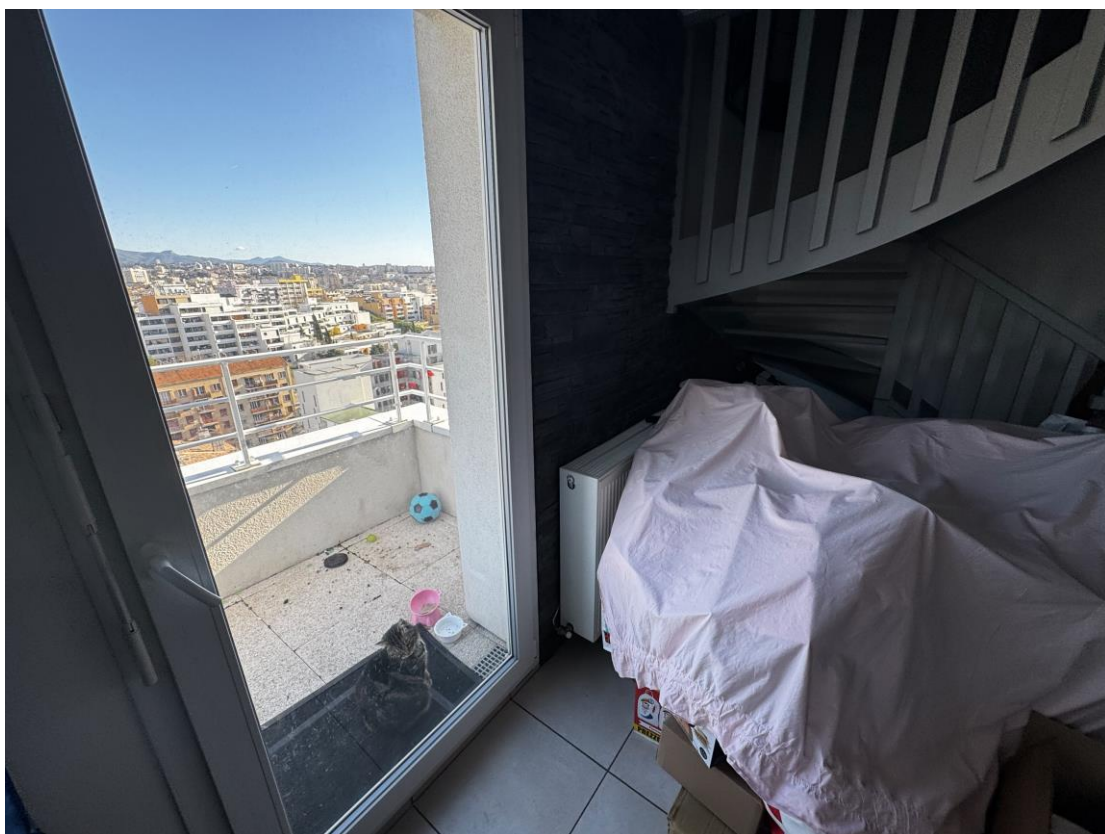








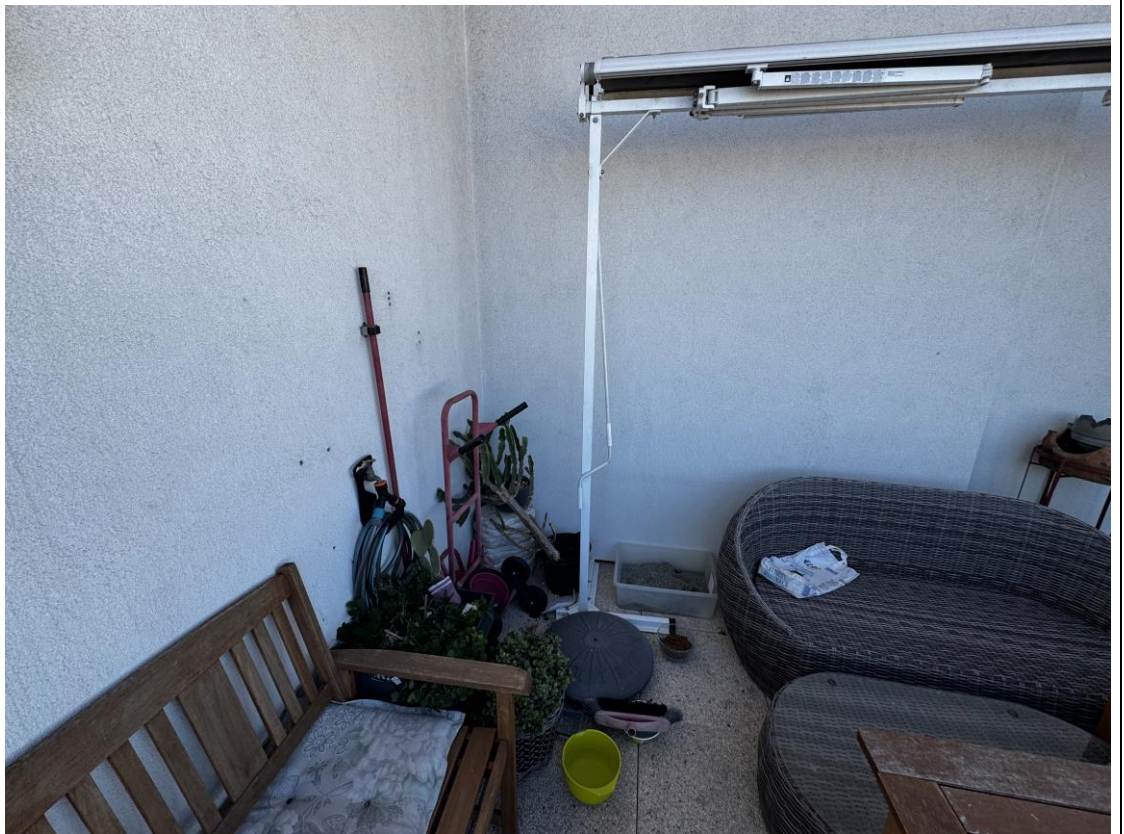






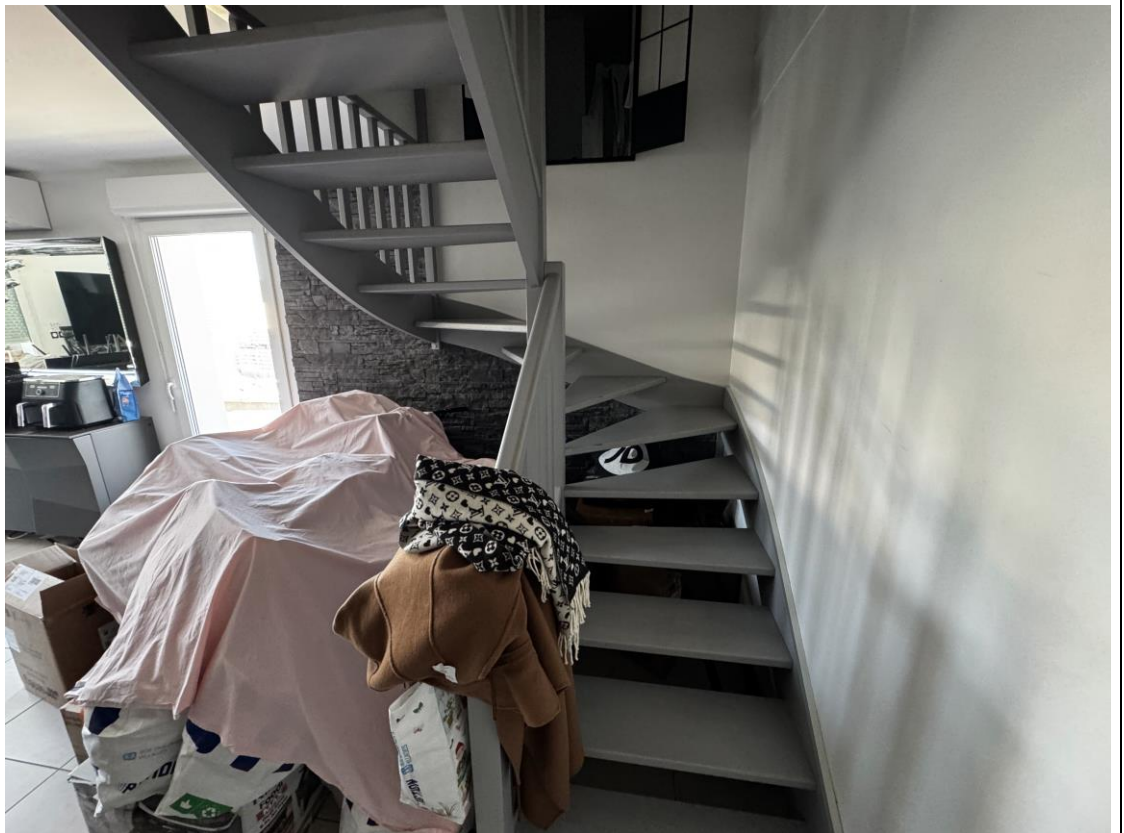


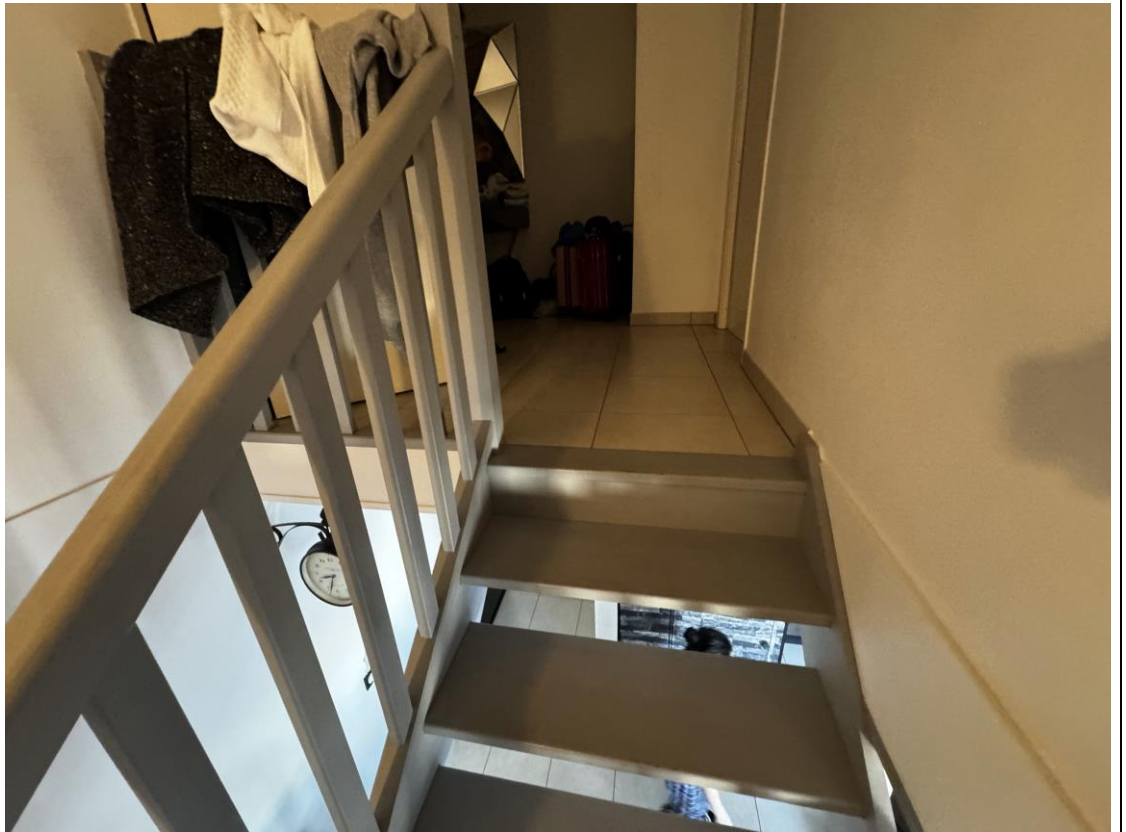






Un escalier intérieur en bois permet d'accéder à l'étage.



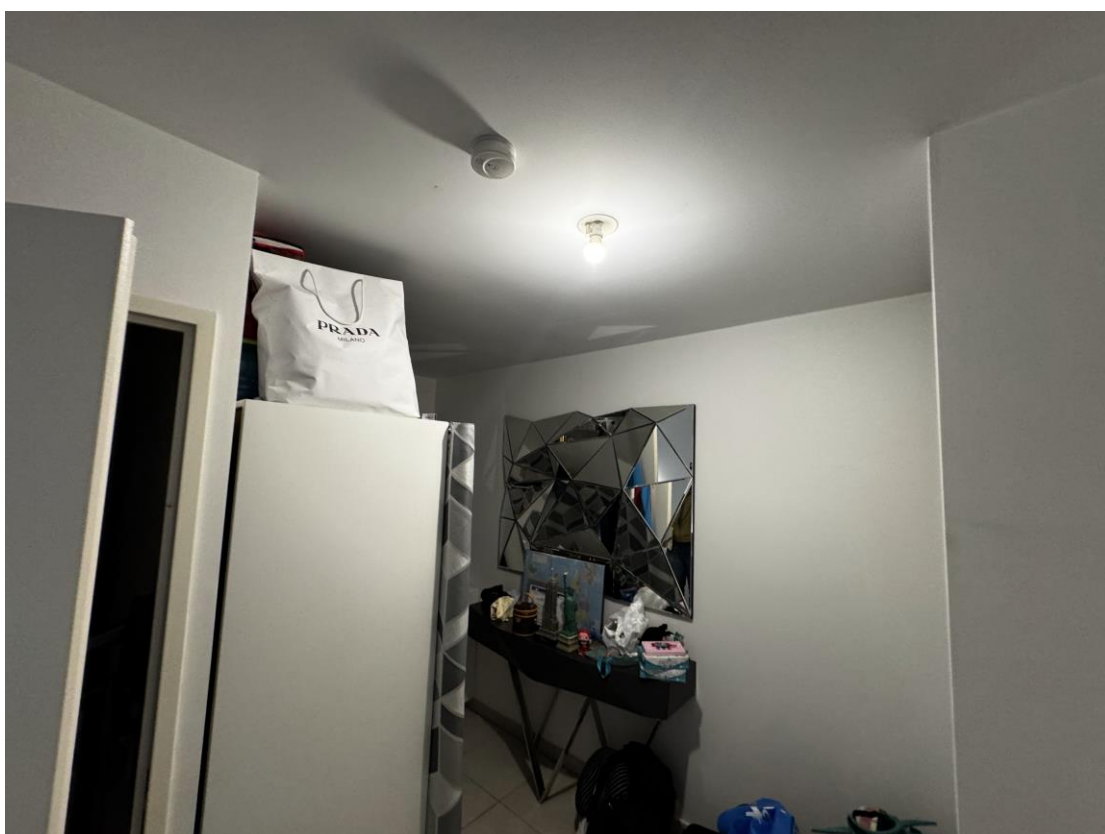
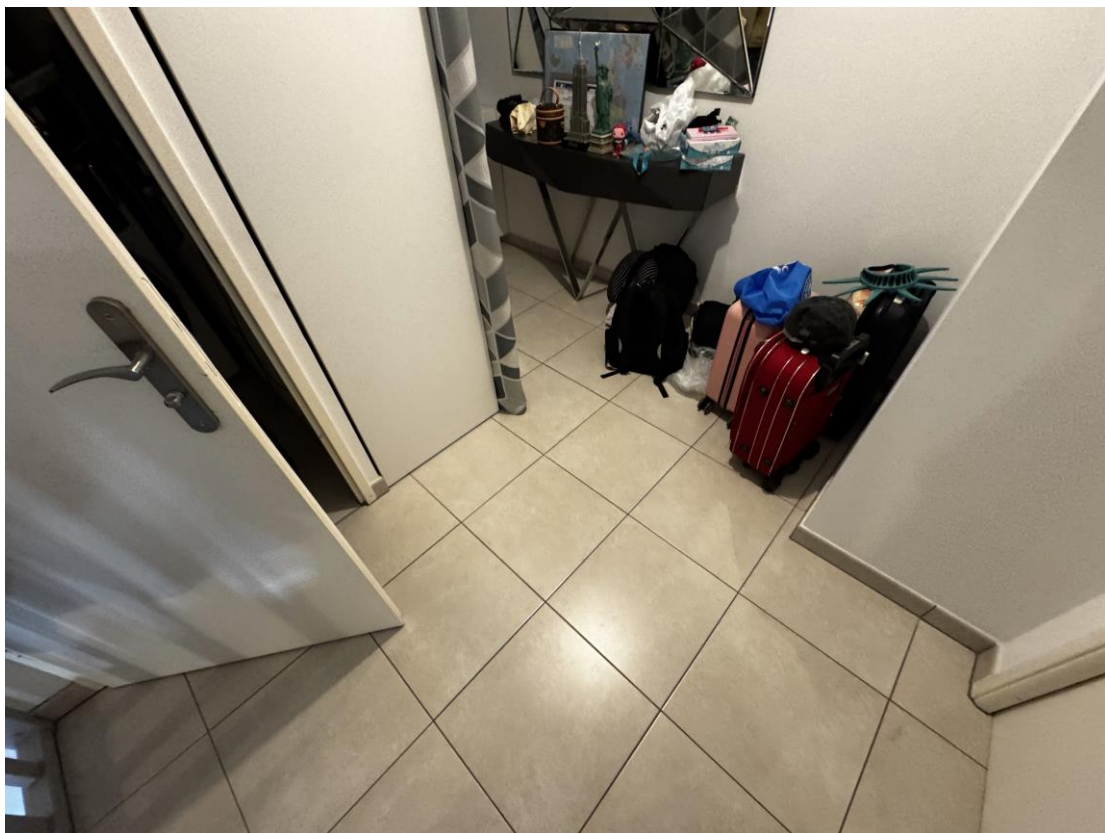


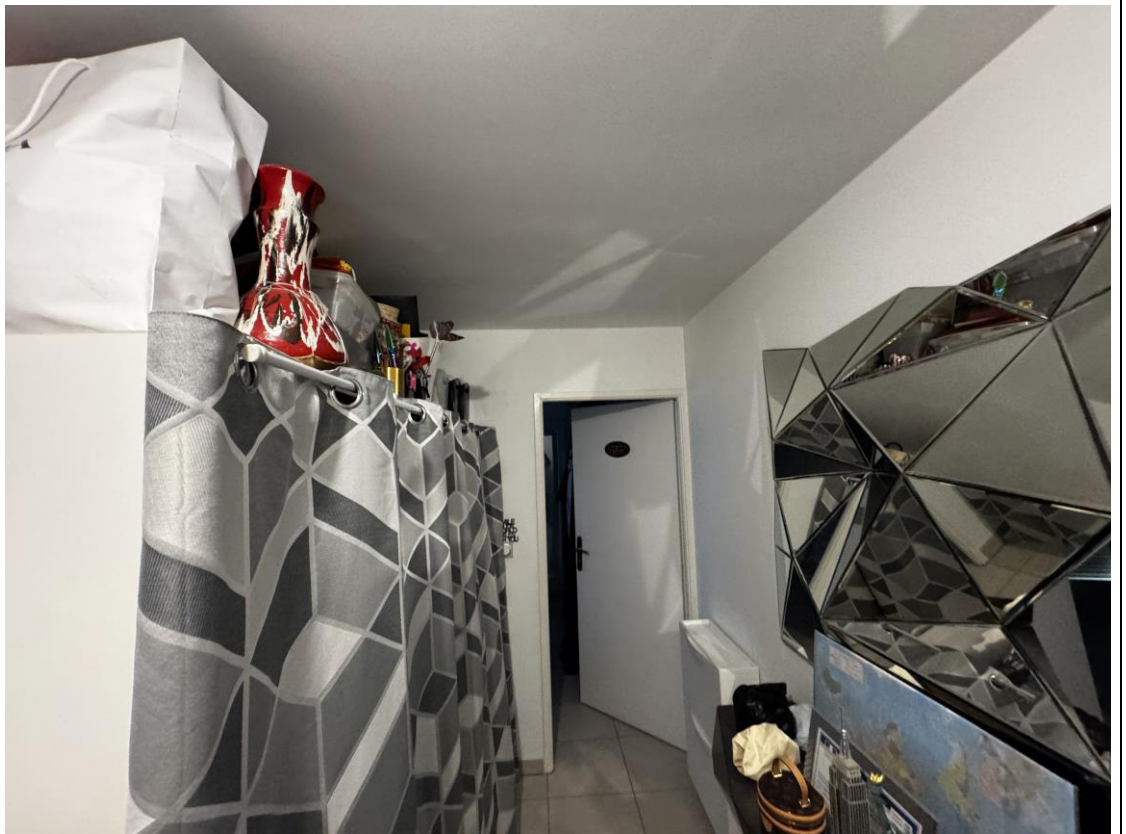
## DEGAGEMENT 2

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.





## SALLE DE BAINS

On y accède depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

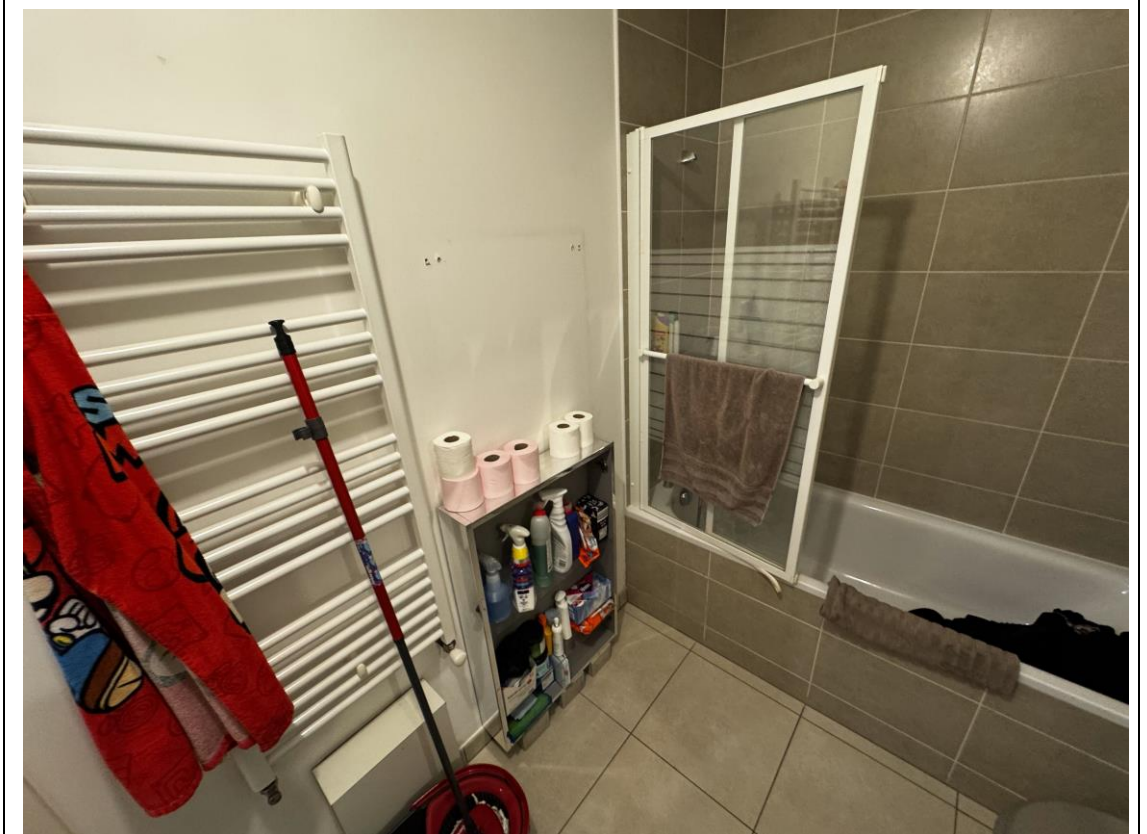
Murs : revêtement peinture en bon état apparent et placage faïencé côté baignoire en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

### Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mitigeur, un miroir et un luminaire,
- un W.C. chasse basse,
- un sèche-serviette électrique fixation murale
- une baignoire avec vitre pivotante anti projection, robinetterie complète.







## CHAMBRE 2

On y accède depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

L'espace est éclairé par trois portes fenêtres dont une dispose d'une partie fixe latérale, double vitrage, montants PVC, chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

### Equipements :

- un split de climatisation de marque
- un radiateur







### **CHAMBRE 3**

On y accède depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

L'espace est éclairé par une porte fenêtre, double vitrage, montants PVC, fermée par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

#### **Equipements :**

- un split de climatisation de marque
- un radiateur
- deux placards fermés par des portes coulissantes





**LOT N°192 :  
PLACE DE STATIONNEMENT N°9109 AU RDC**

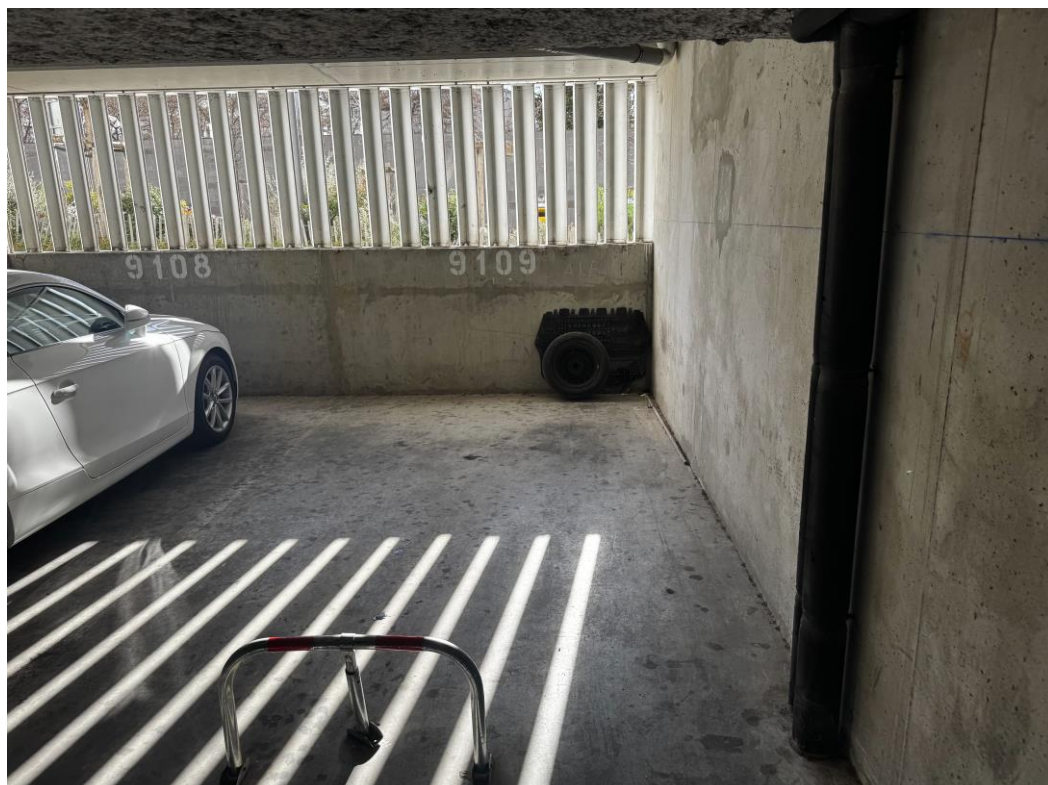
L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*Le parking couvert n°9109 situé au rez-de-chaussée du bâtiment et portant le numéro 192 sur le plan dudit niveau.*

*Et les 5/10000èmes des parties communes générales.*

*Et les 5/10000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.*

Il s'agit d'un emplacement de stationnement, identifié par l'inscription « 9109 ».



**LOT N°193 :**  
**PLACE DE STATIONNEMENT N°9110 AU RDC**

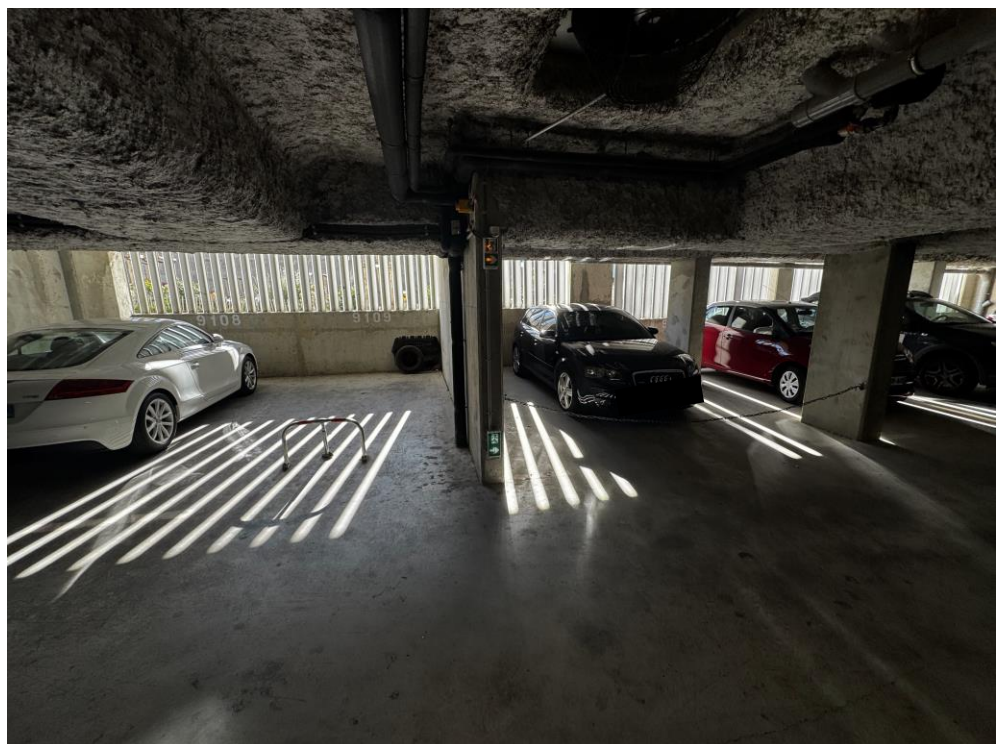
L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*Le parking couvert n°9110 situé au rez-de-chaussée du bâtiment et portant le numéro 193 sur le plan dudit niveau.*

*Et les 10/10000èmes des parties communes générales.*

*Et les 10/10000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.*

Il s'agit d'un emplacement de stationnement, identifié par l'inscription « 9110 ».



### TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] Elle nous déclare disposer d'un bail sous seing privé (loi de 1989) comprenant le logement et les deux emplacements de stationnement, et verser au propriétaire un loyer mensuel de 1180 euros (1000 euros de loyer et 180 euros de charges). Néanmoins, malgré mes multiples sollicitations, aucune copie de ce bail ne m'est remise.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, ayant son siège social à Marseille (13008), 95 Rue Borde.

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

Il stipule une Surface loi Carrez totale de 108,88 m².

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 10 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



## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8841MNL  
Date du repérage : 07/01/2025  
Heure d'arrivée : 11 h 15  
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 M-IM**  
                  **14, rue Chanterac**  
Commune : ..... **13003 MARSEILLE**  
                  **Section cadastrale 814 A, Parcelle(s)**  
                  **n° 153**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
                  **Appartement T4 n° 1701, en duplex**  
                  **aux 17ème et 18 étages, bât. A, Lot**  
                  **numéro 91 - 2 Parkings, lots 192 et**  
                  **193,**

## Désignation du propriétaire

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

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

Nom et prénom : **EKLAR AVOCATS - Maître Thomas**  
                  **D'JOURNO**  
Adresse : ..... **43-45, rue Breteuil**  
                  **13006 MARSEILLE**

## Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 91, 192 et 193)

## 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 / 30/09/2025**

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

## Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **108,88 m²** (cent huit mètres carrés quatre-vingt-huit)

Fait à **MARSEILLE**, le **07/01/2025**

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
17ème étage - Entrée	5,42	-	
17ème étage - Dégagement 1	2,16	-	
17ème étage - Dressing	2,38	-	
17ème étage - Chambre 1	13,46	-	
17ème étage - Salle d'eau, w-c	4,34	-	
17ème étage - Séjour et coin cuisine	35,22	2,57	Hauteur < 1,80m (sous escalier)
18ème étage - Dégagement 2	8,35	-	
18ème étage - Salle de bains, w-c	6,26	-	
18ème étage - Chambre 2	13,48	-	
18ème étage - Chambre 3 et penderies	17,81	-	
Extérieur - Terrasse 1	-	30,51	
Extérieur - Terrasse 2	-	35,53	
<b>TOTAL</b>	<b>108,88</b>	68,61	

Surface loi Carrez totale : 108,88 m<sup>2</sup> (cent huit mètres carrés quatre-vingt-huit)

## 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.

