

**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	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	598.83
T.V.A à 20 %	119.77
Total TTC	718.60

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 69721.45 €
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 MARDI DIX-NEUF DÉCEMBRE 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 DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES du Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43-45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte contenant prêt reçu par Maître Gérard PREVOT, notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône), en date du 18 décembre 2007 ;

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, en date du 07 Décembre 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 09 Heures 00, à l'adresse suivante :

122-124 Rue de Crimée, 13003 MARSEILLE ;

Accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, de Monsieur Gilbert LUCIANI, en qualité de témoin 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 :

LOT N°52 **APPARTEMENT SITUE AU 4^{ème} ETAGE**

L'appartement est situé au 4^{ème} et dernier étage de l'immeuble côté cour.

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons procédé à l'ouverture des lieux, d'autant que nous avons trouvé l'avis de passage concernant le commandement de payer valant saisie immobilière daté du 15 Novembre 2023, toujours glissé sous la porte.

Après avoir procédé à l'effraction de la serrure de sécurité, la porte ne s'est toujours pas ouverte.

Notre serrurier nous a indiqué que la porte était fermée de l'intérieur !...

Nous avons en effet constaté la présence d'une trappe en plafond des parties communes, permettant d'accéder à l'intérieur de l'appartement, par un trou effectué dans le faux-plafond.

Nous avons donc pris la décision de créer un passage d'homme dans la porte palière, afin de pouvoir pénétrer dans le logement.

Une fois à l'intérieur, ce dernier nous a confirmé qu'un tasseau de bois avait été vissé sur le montant de l'encadrement, empêchant ainsi toute ouverture depuis l'extérieur !...

Cet appartement inoccupé est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites et variés sans valeur marchande, destinés à la voirie.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour
- une kitchenette
- deux chambres
- une buanderie
- une pièce d'eau
- un WC.

ENTREE

La porte palière est dégradée.

Notre serrurier a vissé une plaque de renfort afin de sécuriser les lieux.





Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond détérioré laissant apparaître la toiture à nu.

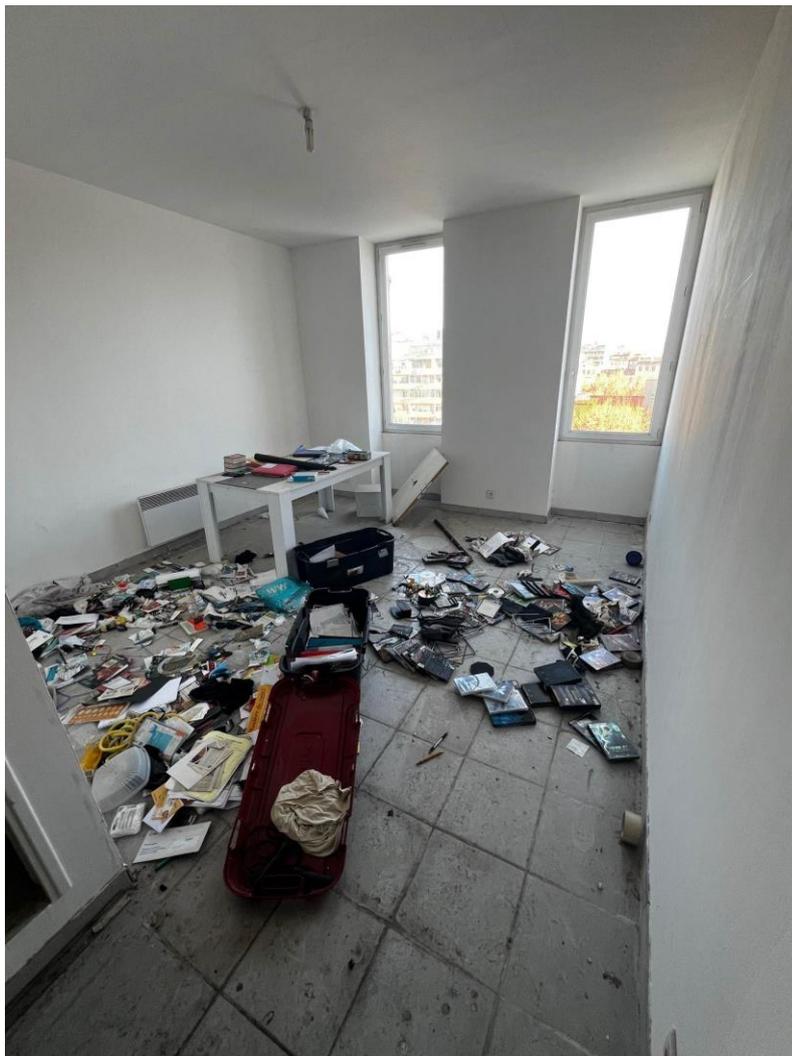


Equipement :

- un téléphone/interphone avec ouvre-porte.

SEJOUR

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadres PVC battant unique à l'état d'usage ; il n'y a pas de volet.



Le sol est recouvert d'un carrelage très sale mais en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

KITCHENETTE

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert d'un carrelage sale mais en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage ainsi qu'une VMC.

Equipements :

- un évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié, à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson électrique
- une hotte aspirante
- une colonne façade laquée rouge.

Sous ce plan de travail nous trouvons :

- des espaces de rangement, dont les fermetures sont assurées par des portes en bois, laquées rouge
- un four encastré

PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

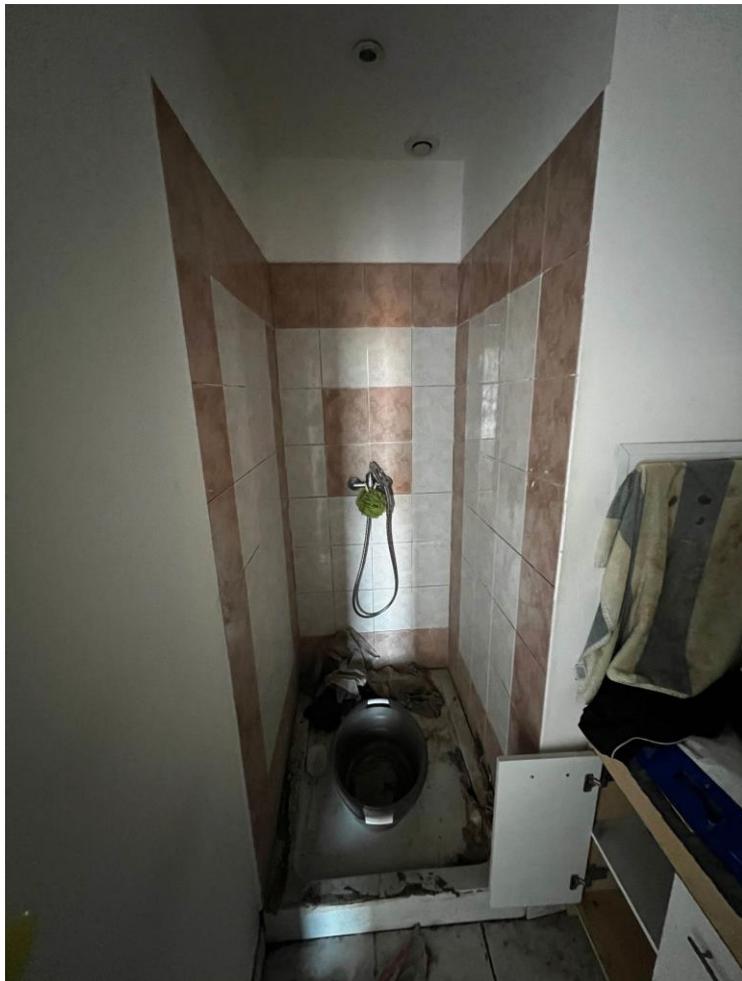
Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont en partie, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage ainsi qu'une VMC.

Equipements :

- un bac douche surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette



- une vasque encastrée dans un meuble en bois, surmonté d'un robinet mélangeur
- un sèche-serviette électrique.

WC

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique ouvrant sur une cour intérieure.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux-plafond dans lequel est encastré un spot assurant l'éclairage ainsi qu'une VMC.

Une trappe permet d'accéder aux combles, dans lesquels a été fixé un cumulus électrique.

Equipement :

- un WC chasse basse en mauvais état d'usage.

1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs dégradés présentent de nombreuses traces et des coups.

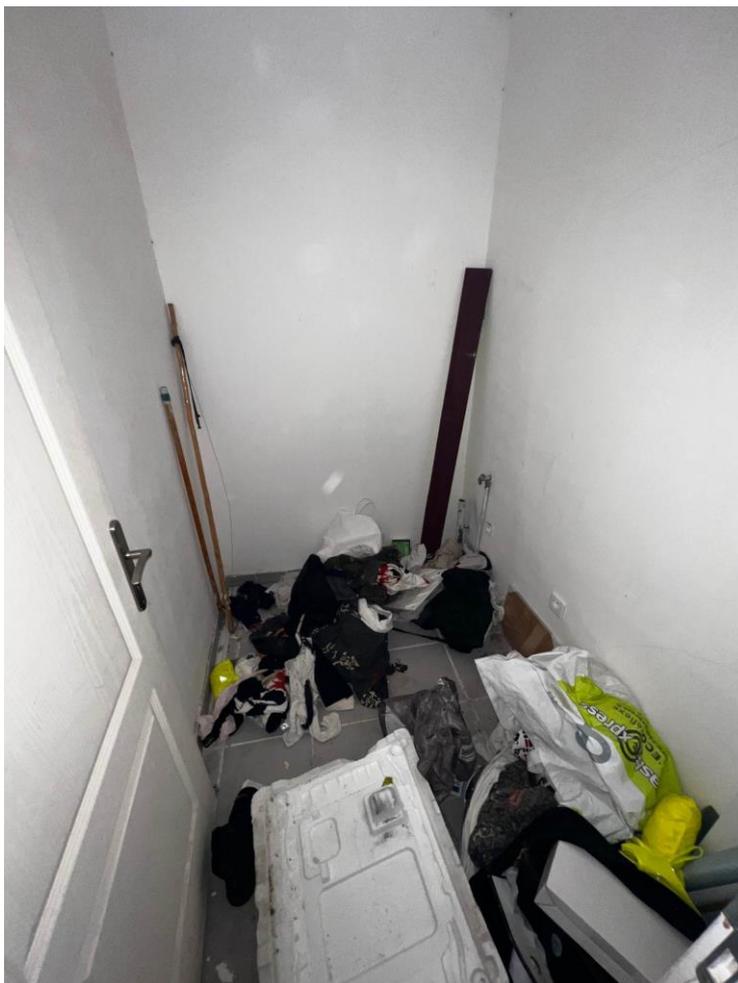
Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

BUANDERIE

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

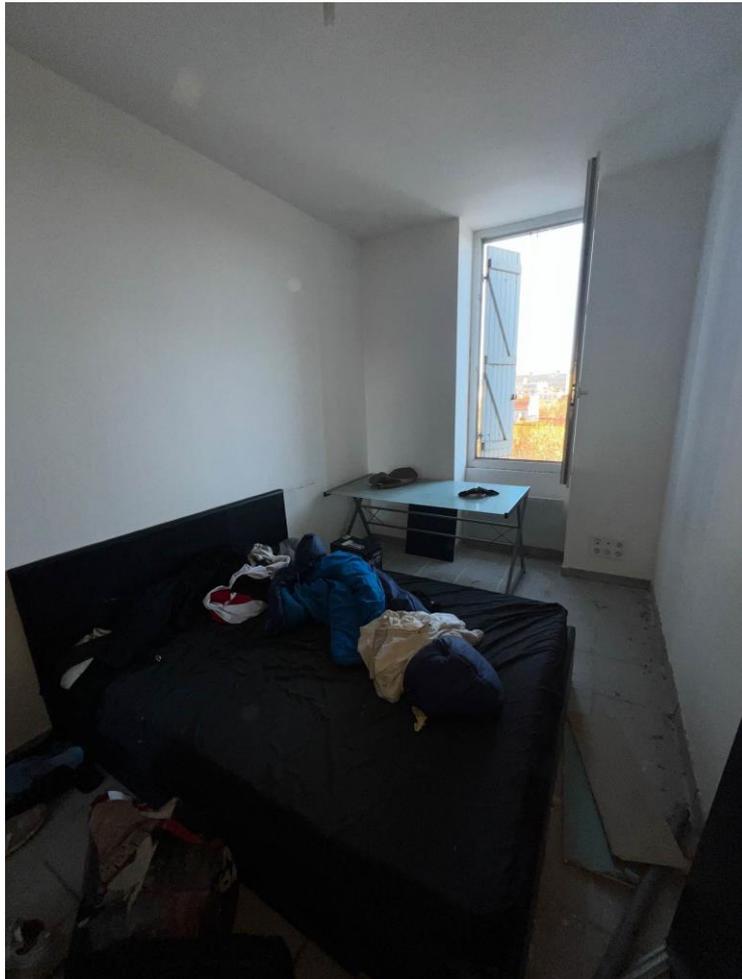
Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage ainsi qu'une VMC.

Equipements :

- un tableau électrique comprenant disjoncteur, tableau fusibles
- une prise d'eau pour appareil électroménager
- une évacuation PVC.

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est dégradée, et présente de nombreuses traces et des coups.

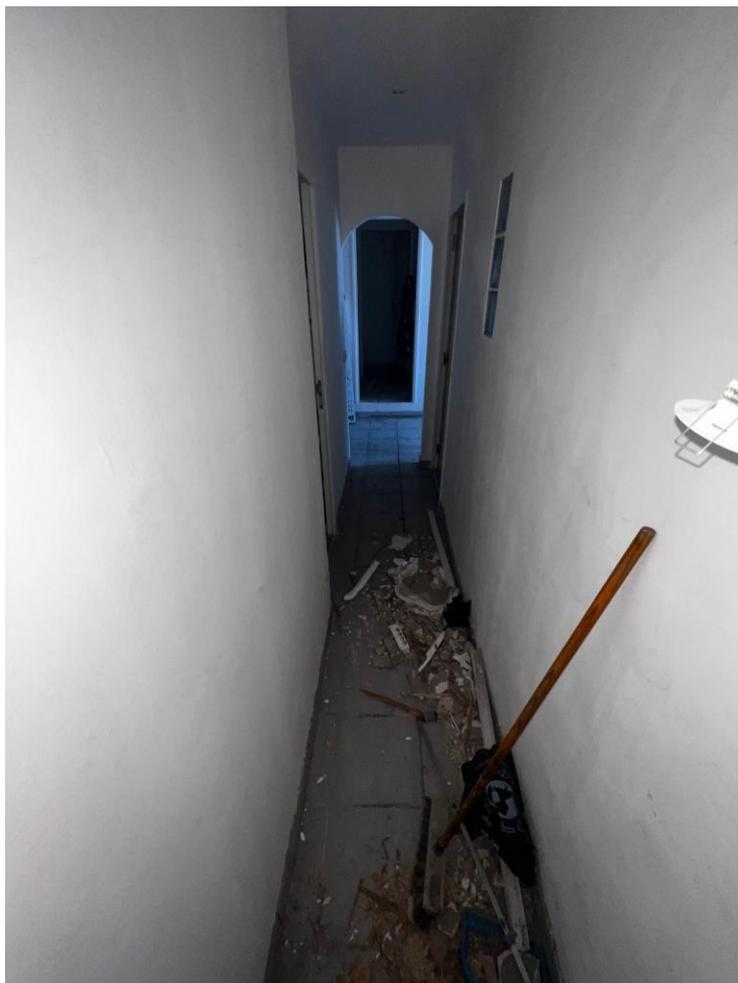
Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

LOT N°5 CAVE

Cette cave est accessible depuis la rue par le franchissement d'une porte métallique de couleur noire.



Elle est située au rez-de-chaussée, c'est la troisième côté gauche, après les compteurs gaz.

Cette cave est protégée par une porte en bois à claire voie.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brut.

Les murs sont en mauvais état d'usage.

Le plafond en voûtain est dégradé.



Cette cave est encombrée de sacs de gravats.



Elle est traversée par plusieurs canalisations en PVC correspondant aux eaux usées.





TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FERGAN, 17 Rue Roux-de-Brignoles, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **48,91 m²**.

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

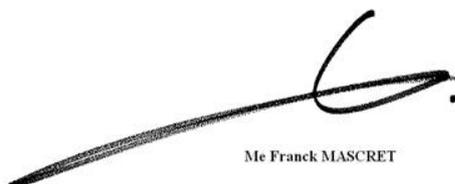
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 Heures 10 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 Franck MASCRET





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8617MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8617MNL
Date du repérage : 19/12/2023
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 : **122-124, rue de Crimée**
Commune : **13003 MARSEILLE**
**Section cadastrale 812 B, Parcelle(s)
n° 4**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement au 4ème étage arrière,
bât. A, lot n° 52 - Cave, lot n° 5,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **[REDACTED] A**
Adresse :

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

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

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lots 5 et 52)**

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 / 30/09/2024**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 48,91 m² (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt onze)

Fait à **MARSEILLE**, le **19/12/2023**

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 :
19/12/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8617MNL

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	3,48	-	
Appartement - Buanderie	2,83	-	
Appartement - Cuisine	5,10	-	
Appartement - Salle d'eau	2,90	-	
Appartement - W-C	1,18	-	
Appartement - Séjour	15,48	-	
Appartement - Chambre 1	7,96	-	
Appartement - Chambre 2	9,98	-	
TOTAL	48,91	-	

Surface loi Carrez totale : 48,91 m² (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt onze)

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.

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 :
19/12/2023



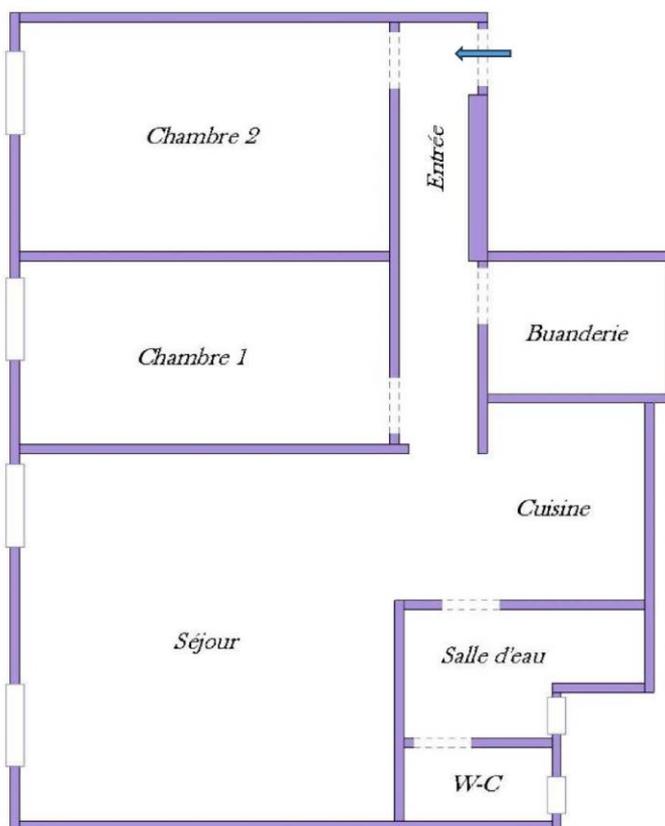
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8617MNL

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.



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 :
19/12/2023