

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@hdpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 296151.48
€
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
Monsie:

LE LUNDI NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE

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 D'JOURNO Thomas 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

Un jugement d'orientation et de subrogation réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Juge de l'Exécution - Saisies Immobilières - près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 27/02/2024 précédemment notifié à Avocat par RPVA en date du 05/03/2024
et Un jugement fixant une nouvelle date d'adjudication réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Juge de l'Exécution - Saisies Immobilières - près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 26/06/2024 précédemment notifié à Avocat par RPVA en date du 05/07/2024

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **11H00**, à l'adresse suivante : 100 Rue Chalusset, Résidence Le Clos Jardin Villa n°1, 13013 MARSEILLE accompagné de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier, et de Monsieur Frédéric BAROUH en qualité de diagnostiqueur.

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

LOT N°208 :
MAISON A USAGE D'HABITATION

Où étant, nous rencontrons locataire ainsi déclaré, auquel nous déclinons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite. Celui-ci en prend acte et nous laisse librement visiter les lieux.

Ainsi, nous avons fait les constatations suivantes :



La maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec garage attenant est composée au rez-de-chaussée d'une entrée distribuant un séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et un cabinet de toilette.

REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE

Elle est éclairée par quelques pavés de verre.

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité, d'un judas et d'un entrebâilleur.





Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie.

CHAMBRE AVEC PIECE D'EAU

Pièce éclairée par une porte fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Equipements :

- Un convecteur électrique.



PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture état d'usage.

Equipements :

- Lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- Coin douche composé d'un receveur, d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, barre de douche



- Un aérateur.

W.C. INDEPENDANT

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- WC chasse basse
- Lave mains d'angle surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.





SEJOUR

Pièce éclairée par une porte fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant en très mauvais état d'usage.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Equipements :

- Un convecteur électrique.



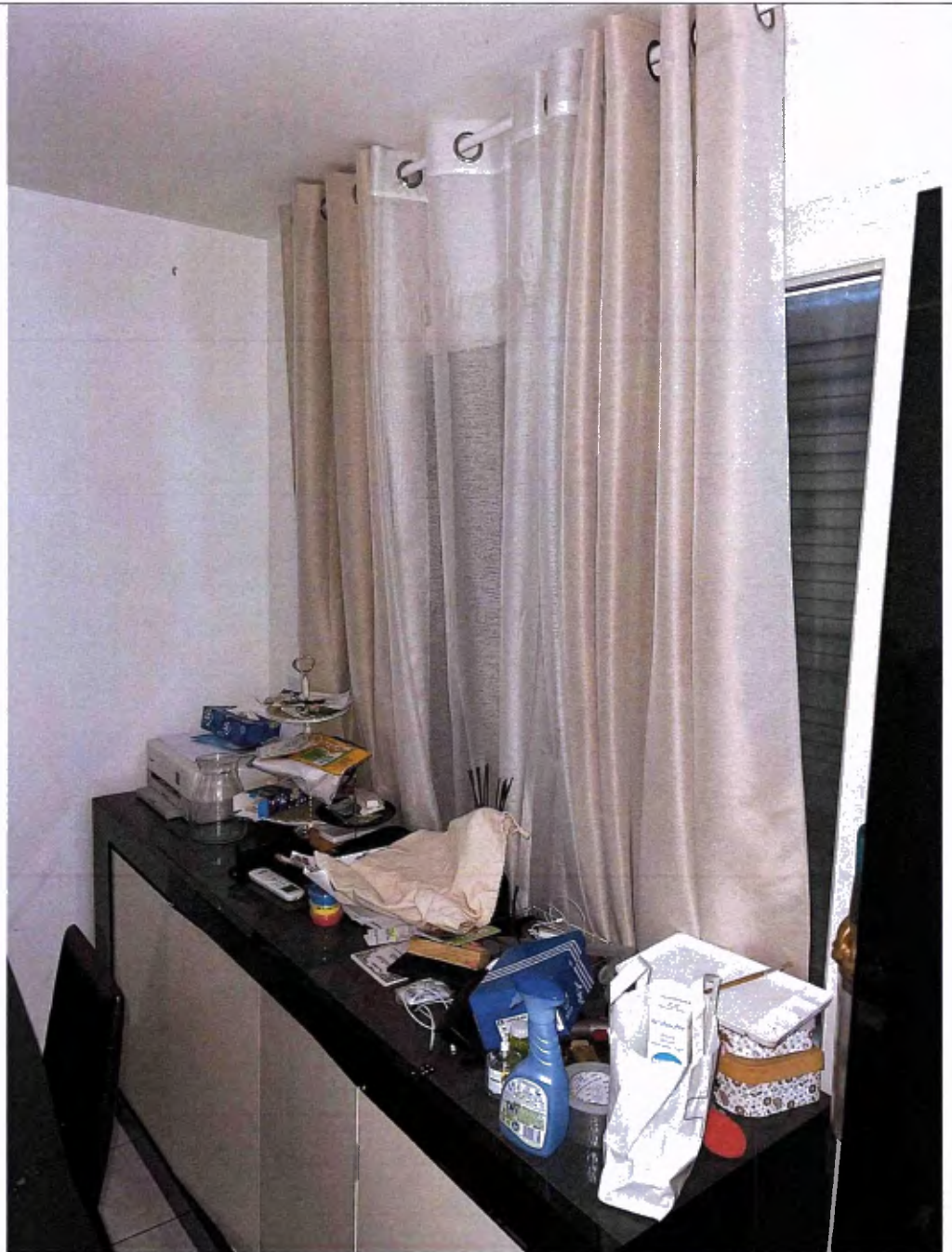
Côté Salle à manger

Pièce éclairée par deux portes fenêtres cadre PVC double battant protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant ouvrant sur une terrasse.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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



CUISINE

Pièce éclairée par une porte fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Sol : carrelage état d'usage.

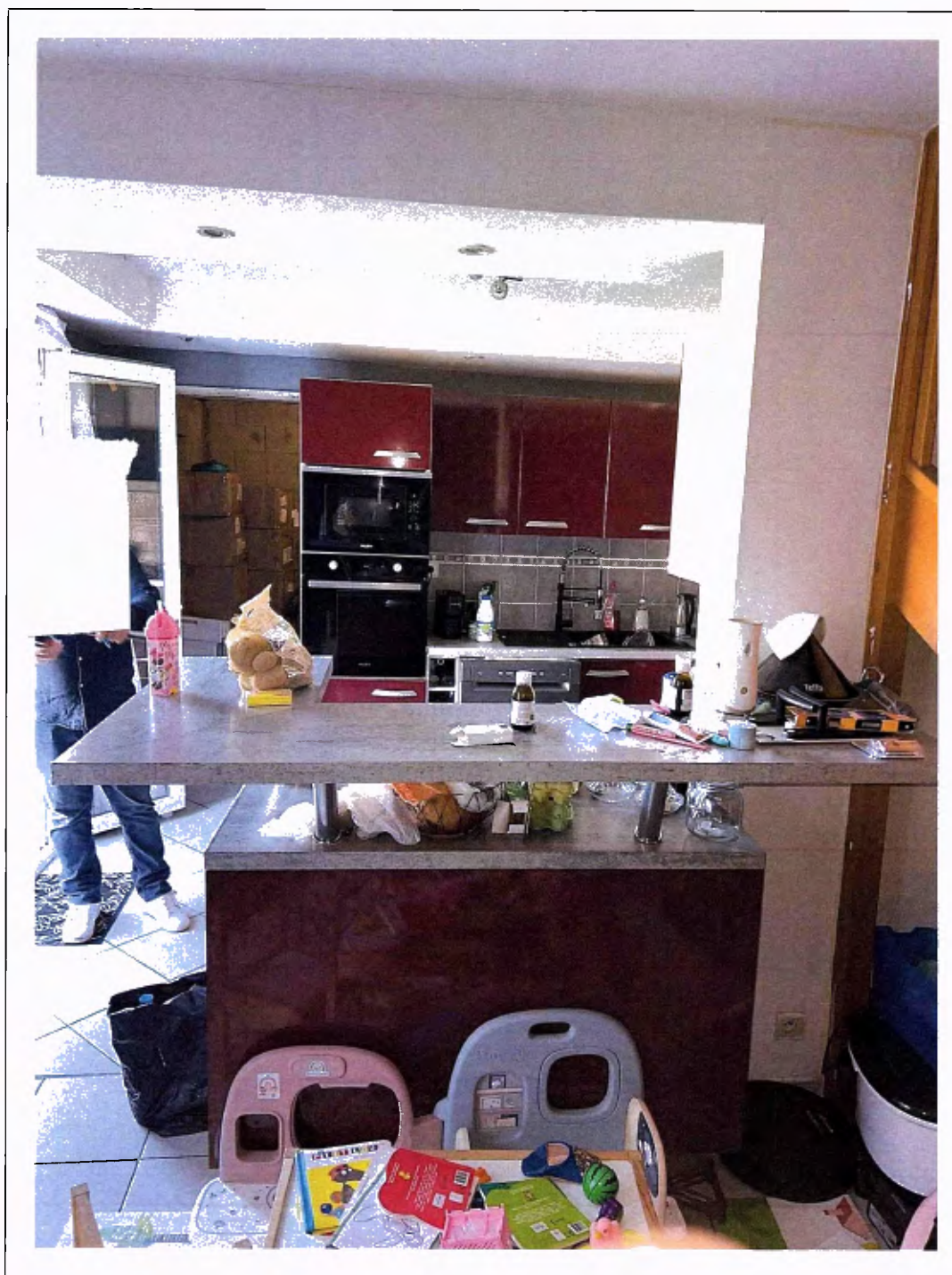
Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée comprenant :

- Un évier résine double bac encastré dans un plan stratifié en L à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson encastrée surmontée d'une hotte aspirante
- Une série de placards muraux façade laquée mauve et une série de placards et de tiroirs placés sous le plan de travail
- Un comptoir assorti sépare cette pièce du séjour
- Un convecteur électrique.





La cuisine communique au garage.

GARAGE

Il est accessible par le franchissement d'une porte basculante équipée d'une serrure.
Il permet également d'accéder au jardin par le franchissement d'une porte en bois.

Sol : dalles cimentée état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'agglomérés de ciment en état d'usage.

La toiture à deux pans est composée de tuiles posées sur chevrons de bois.

Equipements :

- Tableau électrique comprenant le compteur EDF, le disjoncteur et le tableau fusibles.



ETAGE

L'étage est composé de trois chambres dont l'une d'elles communique à une pièce d'eau, d'une salle de bains et d'un WC.

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



MONTEE D'ESCALIER

Les murs sont recouverts d'une peinture fortement tachée.
Plafond : crépi état d'usage.

DEGAGEMENT

Ce dégagement est éclairé par une fenêtre cadre PVC battant unique protégé à l'extérieur par un volet en bois.

Sol : carrelage état d'usage.
Plinthes faïencées état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.
Plafond : crépi bon état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique.

PREMIERE CHAMBRE COMMUNIQUE A UNE PIECE D'EAU

Pièce éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Sol : carrelage état d'usage.
Plinthes faïencées état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.
Plafond : crépi état d'usage.

Cette pièce communique à une salle d'eau.

SALLE DE BAINS

Pièce éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique vitre martelée.
Sol : carrelage état d'usage.
Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé état d'usage.
Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- Vasque moderne surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posée sur un meuble composé de deux tiroirs et d'une porte
- Baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette
- Un convecteur électrique.





DEUXIEME CHAMBRE

Pièce éclairée par une fenêtre cadre PVC protégée à l'extérieur par un volet en bois.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Plafond : crépi état d'usage.



Equipements :

- Un convecteur électrique.

TROISIEME CHAMBRE

Pièce éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Sol : carrelage état d'usage.
Plinthes faïencées état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.
Plafond : crépi état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique.

SALLE DE BAINS

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Equipements :

- Baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette
- Vasque posée sur un meuble composé de deux tiroirs et d'une porte
- Un convecteur électrique.



CABINET DE TOILETTE

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

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

Plafond : crépi état d'usage.

Equipements :

- WC chasse basse.



EXTERIEURS

Cette maison est implantée sur un terrain clos en partie de murs composés de pierres sèches surmontées d'une clôture grillagée et pour partie d'un simple grillage délimitant les lots voisins.

PISCINE

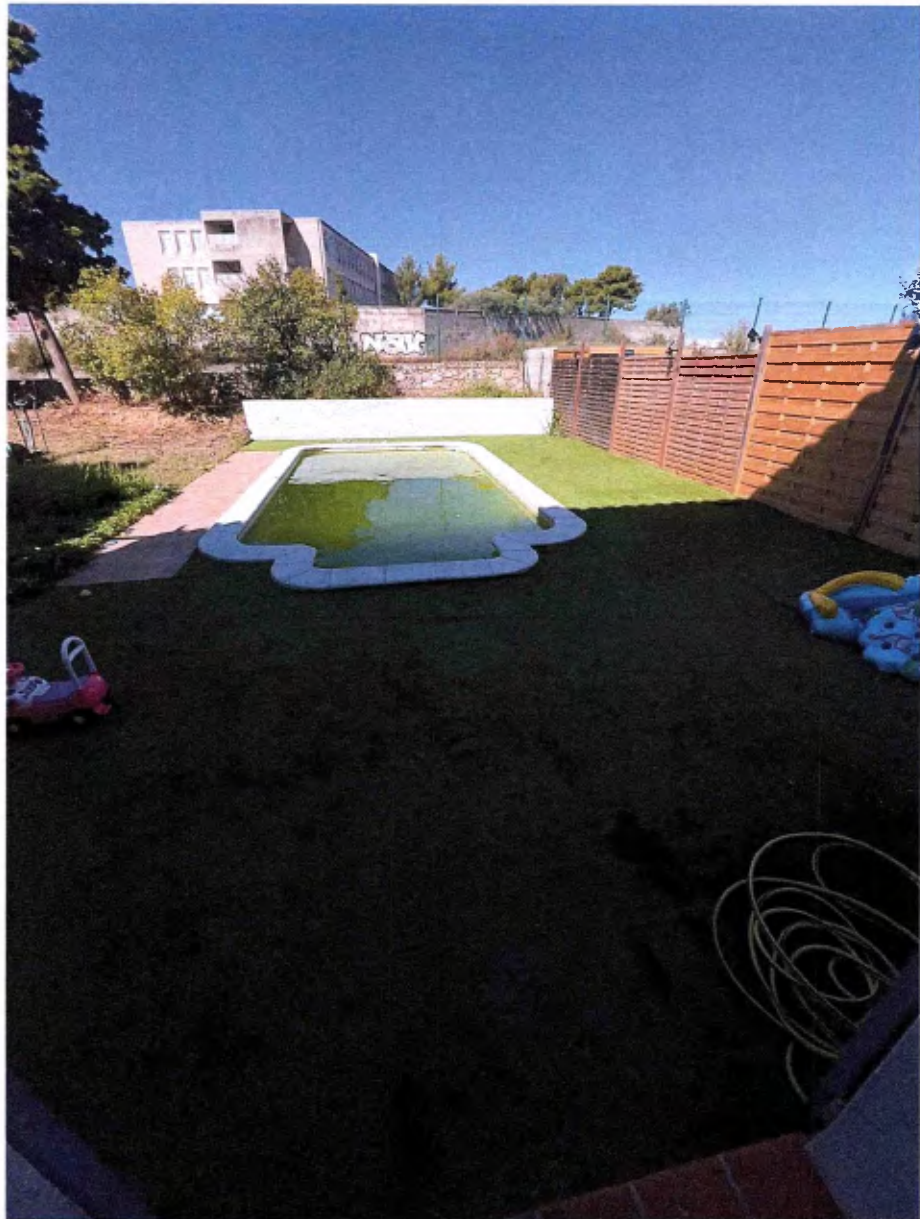
Une piscine est implantée sur ce terrain.

Elle est de forme rectangulaire.

Elle est entourée de margelles et d'un carrelage en bon état d'usage.

Les façades de cette maison sont recouvertes d'un crépi bicolore en bon état d'usage.

La toiture composée de tuiles semble être en bon état d'usage.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par _____ son épouse et un enfant selon les déclarations de ce dernier, lequel n'est d'ailleurs pas en mesure de me communiquer une copie de son bail. Il réglerait la somme de 700 euros charges comprises au titre du loyer. Ce bail aurait 3 ans, sans autre précision.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet DALLAPORTA, EURL, dont le siège social est 76 Rue Sainte - 13007 MARSEILLE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **105.36 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13H05 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument

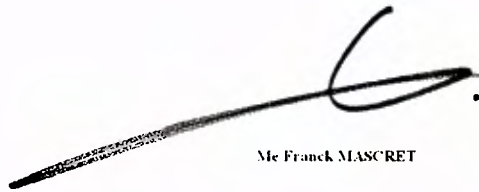
complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 RÉSERVES

DONT PROCÈS VERBAL



Me Franck MASCRET





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2409-0447-FB
Date du repérage : 09/09/2024
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

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.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 100 Rue Chalusset Le Clos Jardin - Villa N°1 (208) Commune : 13013 MARSEILLE 13 Section cadastrale 888 N, Parcelle(s) n° 62 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : R+1, Lot numéro 208	Désignation du propriétaire <i>Désignat.</i> Nom et p <i>Adresse :</i>
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Commissaires de Justice Associés) Adresse : 71 boulevard Oddo - Angle rue Villa Oddo - CS 20077 13344 MARSEILLE CEDEX 15	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : BAROUH Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS & EXPERTISES Adresse : 2332 Route de Marseille 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume Numéro SIRET : 922403464 Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 11065769404 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 105,36 m² (cent cinq mètres carrés trente-six) Surface au sol totale : 107,01 m² (cent sept mètres carrés zéro un)	

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES - Capital 1000 €
2332 Route de Marseille 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume - Tel. 06 59 52 20 09 - Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

1/3
Rapport du
09/09/2024

Résultat du repérage

Date du repérage : 09/09/2024
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant
Liste des pièces non visitées : Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître VERSINI (commissaire de Justice)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
RDC - Entrée	3.25	3.25	
RDC - Wc	1.66	1.66	
RDC - Chambre 1	9.38	9.38	
RDC - Salle d'eau	1.46	1.46	
RDC - Séjour	28.30	31.01	Hauteur inférieure à 1,00m
RDC - Cuisine	8.9	8.9	
1er étage - Palier	5.55	5.55	
1er étage - Salle de Bain 1	4.05	4.05	
1er étage - Salle de Bain 2	4.05	4.05	
1er étage - Wc	1.46	1.46	
1er étage - Chambre 2	13.53	13.53	
1er étage - Chambre 3	9.41	9.41	
1er étage - Chambre 4	9.5	9.5	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :
Surface loi Carrez totale : 105,36 m² (cent cinq mètres carrés trente-six)
Surface au sol totale : 107,01 m² (cent sept mètres carrés zéro un)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Extérieur - Garage	0	23.4	

Fait à MARSEILLE 13, le 09/09/2024

Par : BAROUH Frédéric

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
2332 ROUTE DE MARSEILLE
83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
06 59 52 20 09
09/09/2024

