

**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*

**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 125349.04  
€  
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 MERCREDI DIX AVRIL 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 COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège est sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité  
Elisant domicile en mon Etude,

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

#### A L'ENCONTRE DE :

lié

#### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 2 Mai 2023, signifié à partie le 28 Juin 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 31 Juillet 2023 ;  
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 26 Février 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **08H15**, à l'adresse suivante :

**51 Chemin de Saint Antoine à Saint Joseph, Bâtiment A2, Résidence LA RIGAUDIERE, 13015 MARSEILLE ;**

Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur et en qualité de témoins, Monsieur Jean-Luc IRLES et Monsieur Serge SOUQUE.

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



**LOT N°69**  
**APPARTEMENT N°26 SITUE AU 7<sup>ème</sup> ETAGE GAUCHE**

Nous nous rendons au 7<sup>ème</sup> étage côté gauche de l'immeuble, où je retrouve dans l'entrebâillement de la porte l'avis de passage que j'avais déposé le 27 Mars 2024.



Je frappe à la porte, mais malgré mes appels insistants et réitérés, personne ne répond. J'invite donc notre serrurier à procéder à l'ouverture forcée, par effraction de la serrure de sécurité.

Une fois à l'intérieur, je constate que ce logement est quasiment vide et inoccupé, des travaux étant entrepris mais inachevés.

On accède à cet appartement par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité, laquelle a été remplacée à l'identique par le serrurier au cours de l'opération.



Un hall d'entrée avec dégagement distribue une cuisine avec loggia fermée, un rangement communiquant, une première chambre, une salle d'eau, un WC, une deuxième chambre, un séjour et enfin une troisième chambre.

#### **HALL D'ENTREE ET DEGAGEMENT**

Sol : carrelage récent, en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

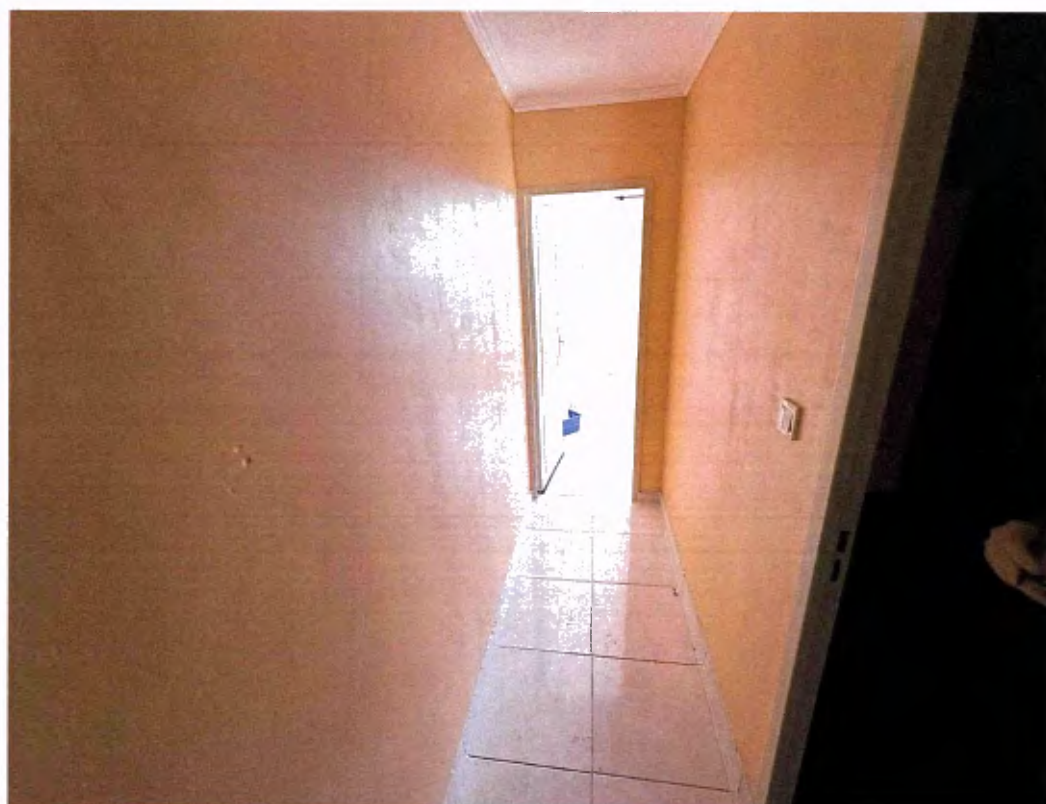
#### **Equipements :**

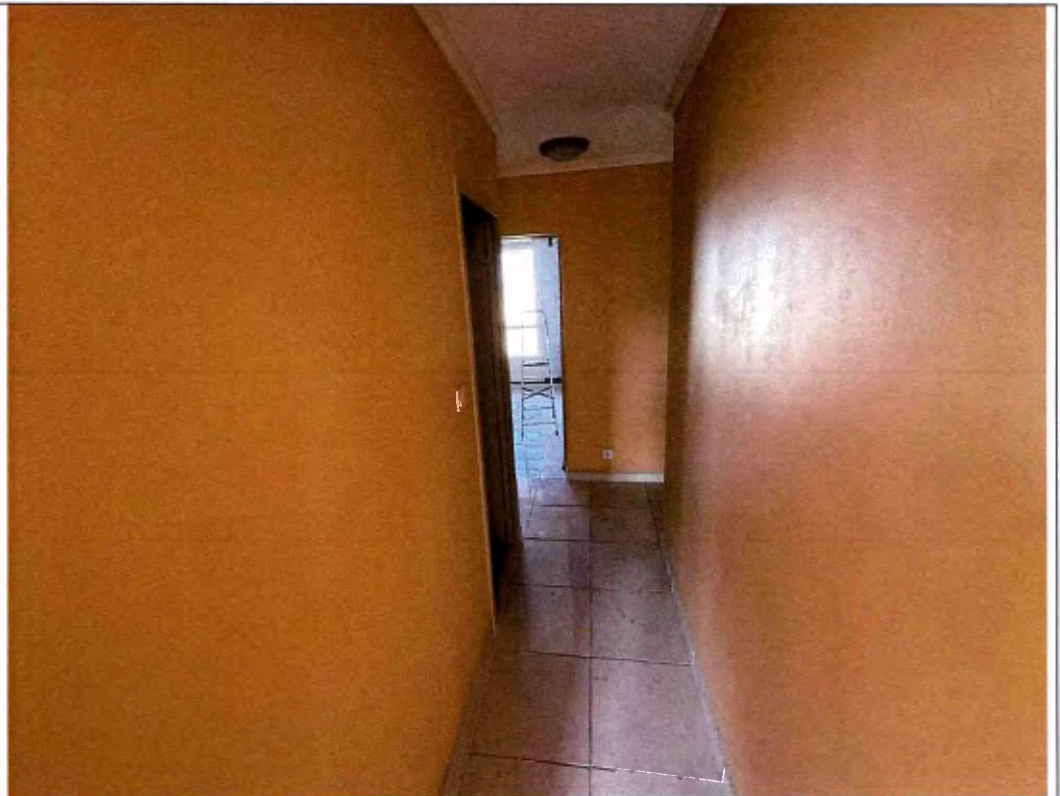
- un interphone
- un placard contenant un tableau et un disjoncteur électrique.











### **CUISINE**

On y accède par une large ouverture dépourvue de porte.

L'espace est éclairé par un ensemble de menuiseries, montant bois simple vitrage, ouvrant sur une loggia fermée par une baie vitrée double coulissant montant aluminium en bon état.

Sol : carrelage récent, en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. Les faïences en crédence sont en état d'usage.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

#### Equipements :

- un radiateur à chauffage central surmonté d'un plateau marbre.
- Des placards en bois maçonnés, aménagés à l'intérieur d'étagères

#### Une cuisine linéaire équipée :

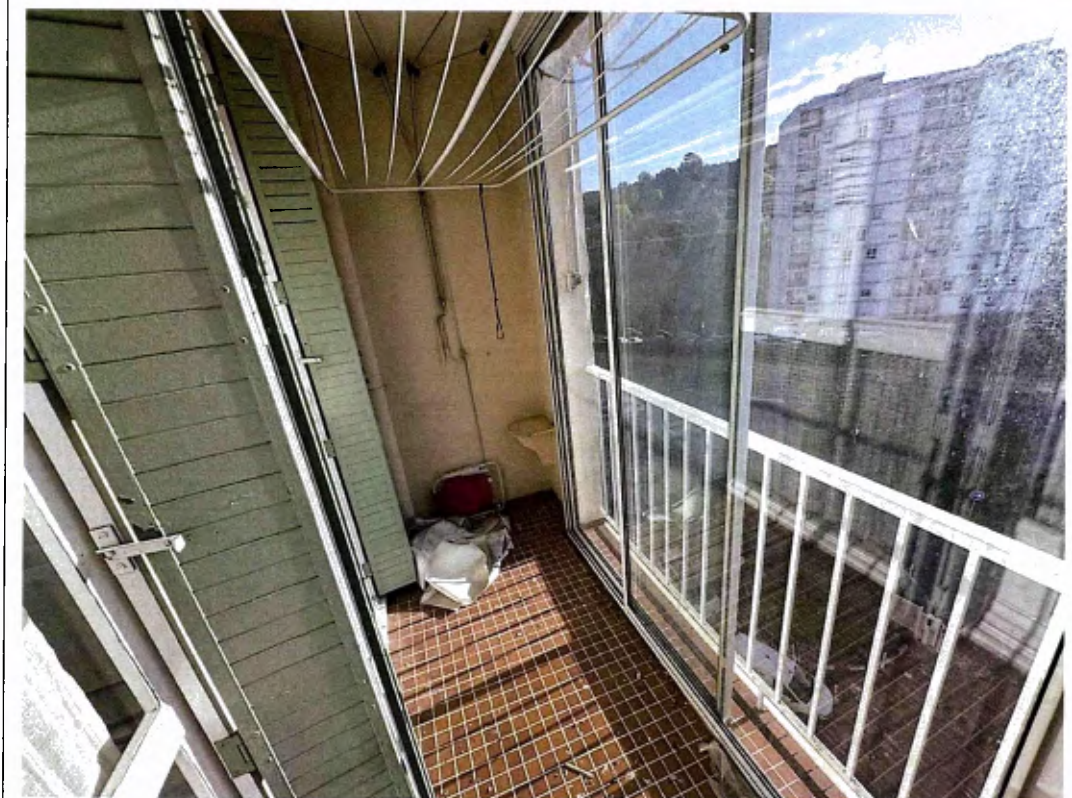
- de meubles bas
- d'un plan de travail
- d'un évier un bac, surmonté d'un robinet mitigeur
- d'un meuble haut
- d'une hotte maçonnée.

La loggia dispose d'une trappe vide-ordures.













### **RANGEMENT**

On y accède soit directement depuis la cuisine par une ouverture créée dans la cloison, ou depuis le couloir par une porte de communication.

Sol : carrelage récent, en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

L'espace est aménagé d'étagères de part et d'autre.





### **CHAMBRE 1**

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

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Sol : carrelage récent, à l'état d'usage.

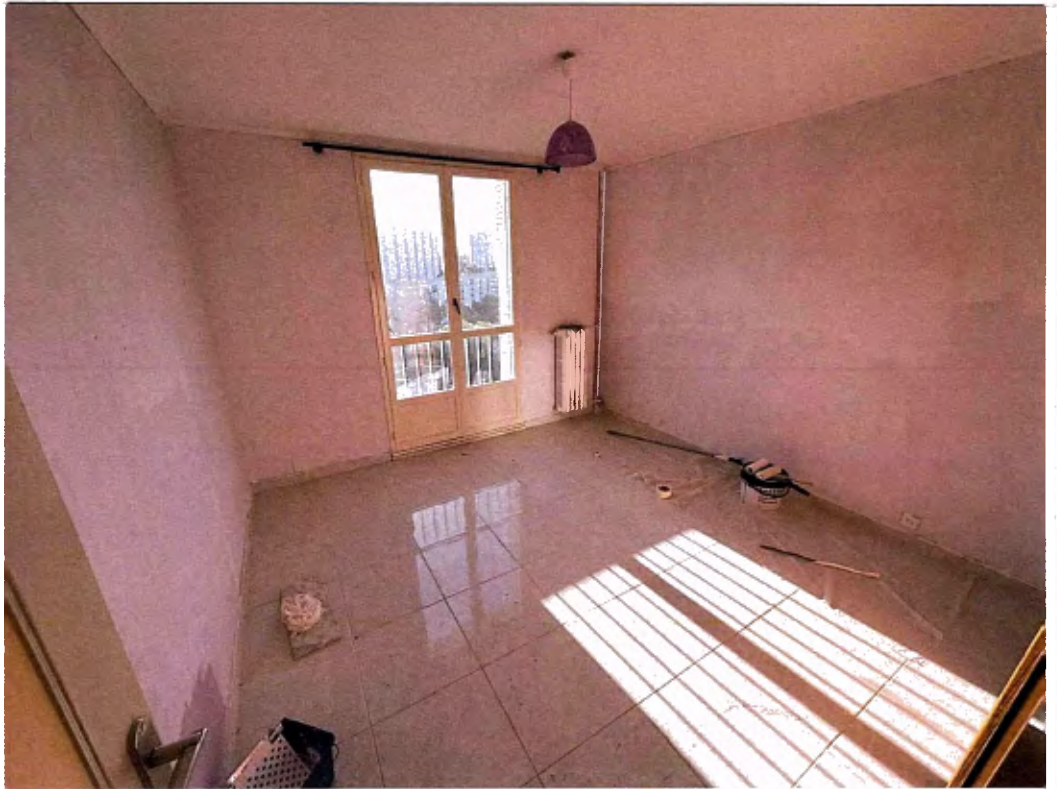
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, mais en cours de réfection.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

#### **Equipements :**

- un radiateur à chauffage central dépourvu de plateau.
- un placard fermé par deux portes coulissantes, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères et penderie, contenant un ballon d'eau chaude de marque ACAPULCO.









## SALLE D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois équipée d'un verrou côté intérieur.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent, en bon état.

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

Plafond : badigeon en mauvais état, particulièrement côté espace douche, puisque j'y relève des traces noires de moisissure.

### Equipements :

- un meuble hors d'usage surmonté de deux lavabos et de deux robinets mitigeurs
- un placard avec portes miroirs et luminaires latéraux
- une armoire à pharmacie
- un sèche-serviette électrique fixation murale
- une douche à l'italienne fermée par une porte coulissante fonctionnelle, avec robinetterie complète.
- un radiateur à chauffage central surmonté d'un plateau marbre.











### WC

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage, équipée côté intérieur, d'un verrou.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent, en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

### Equipements :

- un WC chasse basse
- un placard en bois.







## **CHAMBRE 2**

On y accède par une porte de communication en bois en mauvais état, présentant côté intérieur, des traces de feutre.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre double battant, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques, le tout ouvrant sur une terrasse communiquant avec le séjour. Cette terrasse offre une vue mer.

Sol : carrelage récent, en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en cours de réfection.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

### **Equipement :**

- un radiateur à chauffage central surmonté d'un plateau marbre.









### SEJOUR

On y accède par une ouverture dépourvue de porte.

L'espace est éclairé par une première porte-fenêtre, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques en bon état ; le tout ouvrant sur la terrasse commune avec la chambre 2. Elle est également éclairée par une seconde porte-fenêtre double battant, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Sol : carrelage récent, en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

#### Equipement :

- un radiateur à chauffage central surmonté d'un plateau marbre.







### **CHAMBRE 3**

On y accède par une porte de communication en bois présentant des traces de salissure côté intérieur et côté extérieur.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Sol : carrelage récent, en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement en mauvais état mais en cours de réfection.

Plafond : badigeon blanc en très bon état.

Equipement :

- un radiateur à chauffage central surmonté d'un plateau marbre.



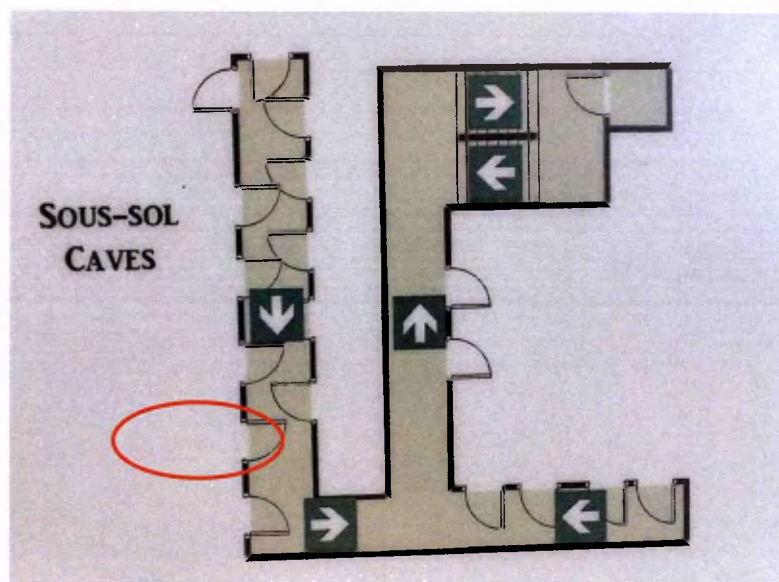






**LOT N°44**  
**CAVE**

Cette cave non numérotée est située au sous-sol dudit immeuble. Je matérialise son emplacement sur le plan inséré ci-après.



Une porte pleine équipée d'un verrou permet sa fermeture. J'invite de nouveau le serrurier à procéder à l'ouverture forcée par effraction de la serrure.

Cette cave est encombrée de divers objets, le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.





### TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés et inhabités, tel qu'il appert des observations réalisées lors de l'établissement du procès-verbal, mais également des témoignages des copropriétaires présents (voisin du palier et du 8<sup>ème</sup> étage droite), qui ajoutent que tel et le cas depuis plusieurs années.

Les serrures de l'appartement et de la cave ayant été remplacées, les nouvelles clefs respectives sont conservées en notre étude et une information en ce sens a été laissée dans l'entrebâillement de la porte palière du logement. Ces clefs seront restituées à qui de droit.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet R. TRAVERSO, au 110 Boulevard Baille, 13005 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **84,39 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11H10 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° 4700341

## 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	4,66	-	
Appartement - Cuisine	13,88	-	
Appartement - Dégagement	6,08	-	
Appartement - Rangement	3,05	-	
Appartement - Chambre 1	13,74	-	
Appartement - Salle d'eau	4,44	-	
Appartement - W-C	1,27	-	
Appartement - Chambre 2	9,53	-	
Appartement - Séjour	16,70	-	
Appartement - Chambre 3	11,04	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,99	
Extérieur - Loggia	-	3,81	
<b>TOTAL</b>	<b>84,39</b>	<b>7,80</b>	

Surface loi Carrez totale : 84,39 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatre mètres carrés trente-neuf)

## 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  
10/04/2024





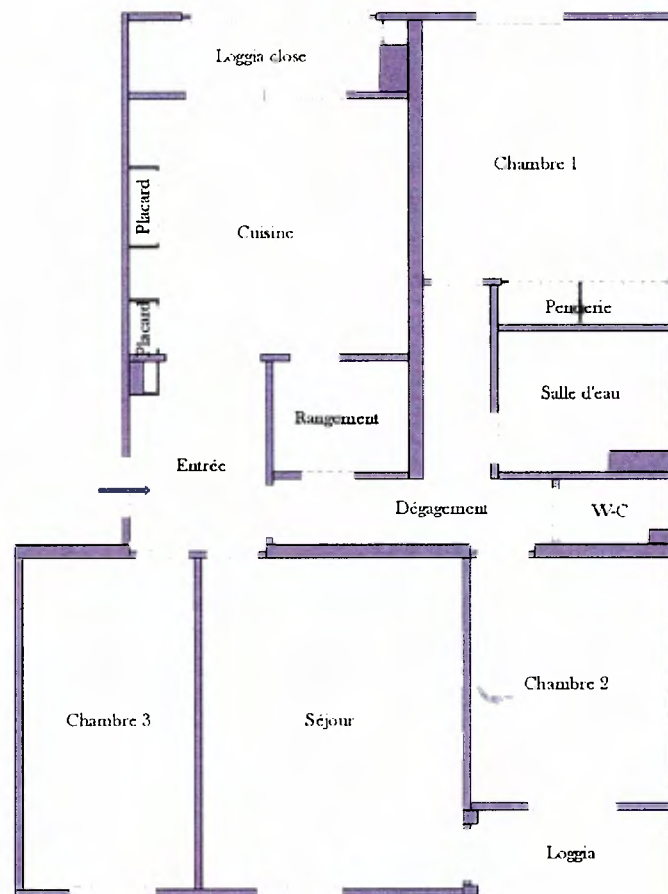
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 5780343

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 0018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 71208

3/3  
Rapport du :  
10/04/2024