



## SAS PROVJURIS

**E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,  
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU**  
Commissaires de Justice Associés

MARSEILLE (13251 Cedex 20)  
4, Place Félix Baret - BP 60012  
AIX EN PROVENCE (13290)  
Antelios D, Pôle d'activités  
75 rue Marcellin Berthelot  
MARTIGUES (13500)  
42, rue Léonard Combes

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.61.76

contact@provjuris.fr

www.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

### REFERENCES A RAPPELER :

**Dossier :**

**Affaire : CE**

Service : 35

Responsable : L. \_\_\_\_\_  
/ 1092-2603

EXPEDITION

ACTE DE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com. ... 219.16  
Emolument complémentaiремémoire  
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

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
ET LE VINGT-SIX MARS

Durée de référence : 60 minutes

**Nous, SAS PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-Offices de Commissaires de Justice, ayant son siège social à Marseille (13006) 4 Place Félix Baret, un Office à la résidence d'Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - Antelios bâtiment D, et un Office à la résidence de Martigues (13500), 42 rue Léonard Combes, 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 :

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Me Nicolas DJOLAKIAN Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 9 Novembre 2012.

**C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :**

### Accompagnés de :

- **Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du mètre et des diagnostics immobiliers ;**
- **Monsieur MUMBER de la serrurerie BURGIO ;**
- **Monsieur Youcef TALBI de la Police Nationale ;**

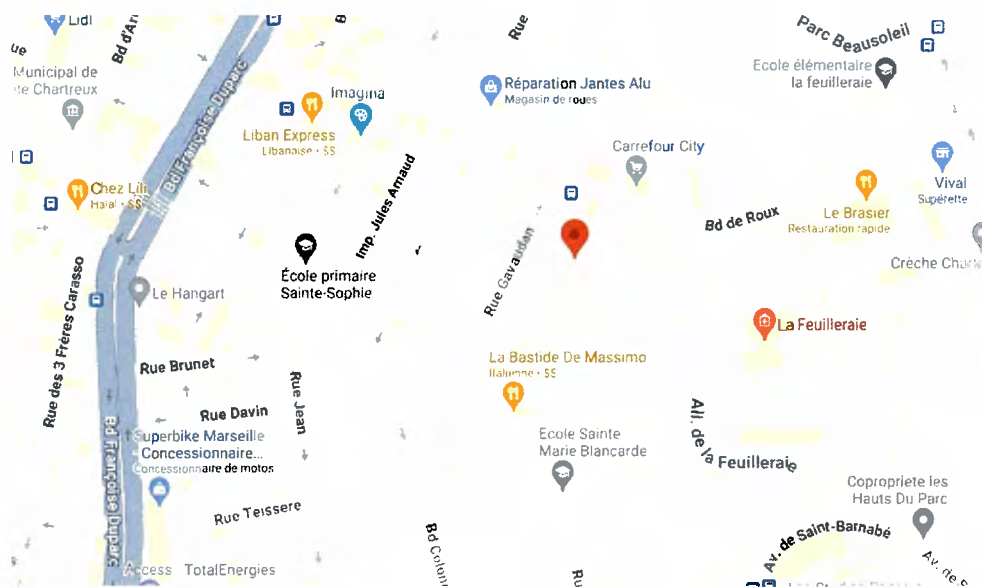
**Nous nous sommes rendus ce jour : 3 Impasse Bonnardel 13004 MARSEILLE**

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

## 1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement, quartier de la Blancarde, à proximité du centre-ville de Marseille, entre les quartiers de Saint-Charles et de Saint-Barnabé.

Le quartier est bien desservi par les transports en commun, notamment par la gare de La Blancarde.



## 2. Description et composition du bien immobilier :

### PIECE PRINCIPALE :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints, en état d'usage.

Un convecteur de marque THERMOR est fixé au mur.

Nous notons la présence d'un split de climatisation de marque HITACHI.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Au sol, nous notons la présence de carrelage en état d'usage.





Les ouvrants sont constitués de quatre parties coulissantes.

Les mécanismes d'ouverture fonctionnent.

Les parties vitrées sont en bon état général.

Un placard incorporé est disposé derrière une porte battante.



Les revêtements sont peints. Une fissure est visible.

#### **CHAMBRE :**

Les revêtements au plafond sont peints.

Les revêtements aux murs sont en partie tapissés.

Au niveau du mur accueillant l'ouvrant, les revêtements sont peints.

L'ouvrant est constitué de deux portes battantes. Les mécanismes d'ouverture fonctionnent. Les huisseries et les parties vitrées sont en état d'usage.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage. Le carrelage au sol est aussi en état d'usage.

Un convecteur est fixé au mur.

Nous notons la présence de placards incorporés. Le mécanisme des portes coulissantes vitrées fonctionne. Elles sont au nombre de deux.





**BALCON :**

Les revêtements aux murs sont peints.

Nous notons la présence d'un moteur de climatisations de marque HITACHI.

Les volets pliables métalliques sont en état d'usage.

Nous notons la présence d'un garde-corps.

Le carrelage au sol est en état d'usage.



### **CUISINE :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

L'ouvrant est constitué d'une porte battante. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

Les huisseries et les parties vitrées sont en état d'usage.

Les façades du mobilier de cuisine sont en mauvais état général.

Des poignées sont manquantes.

La crédence carrelée est en état d'usage, tout comme le plan de travail en bois.

Nous notons la présence d'un évier en PVC de couleur grise, en mauvais état général.

Les joints sont usés. Le système du mitigeur fonctionne. Ce dernier est équipé d'un égouttoir.

Nous notons la présence de plaques de cuisson en état d'usage ainsi que d'un four de cuissons de marque VALBERG.

Une hotte est aussi disposée.

Les plinthes sont carrelées. Nous notons la présence de carrelage au sol.









### **LOGGIA :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Nous notons la présence d'huisseries métalliques en état d'usage.

Les parties vitrées sont aussi en état d'usage. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

Le mécanisme de fermeture des huisseries dysfonctionne.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Les volets métalliques pliables de couleur verte sont à l'état d'usage.

Nous notons la présence d'un vide-ordure.

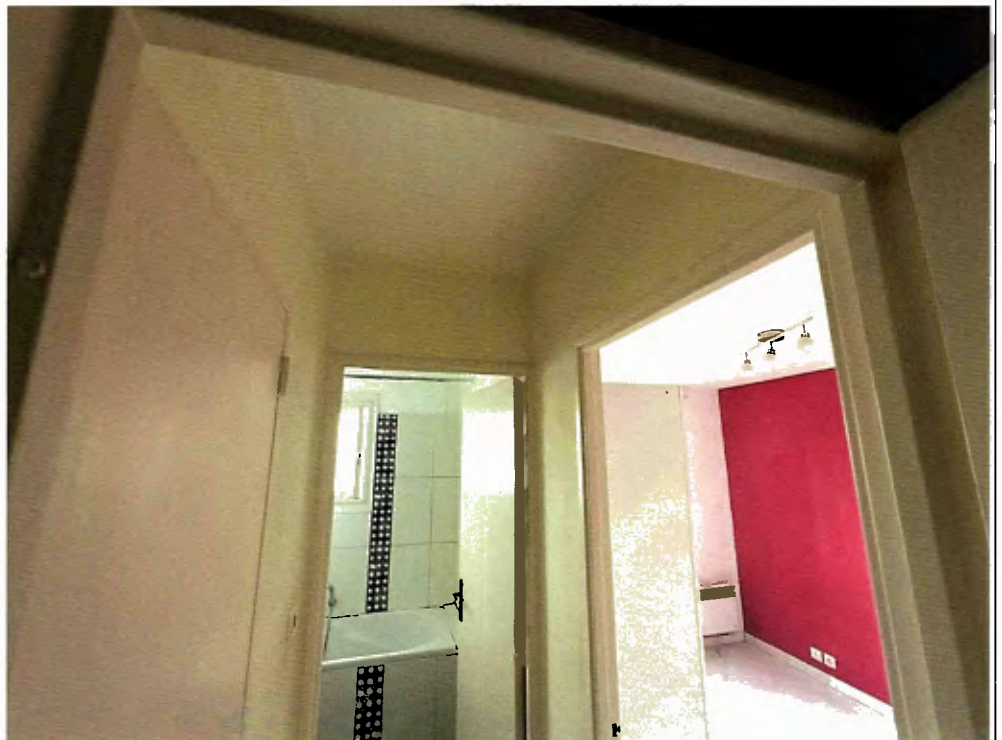


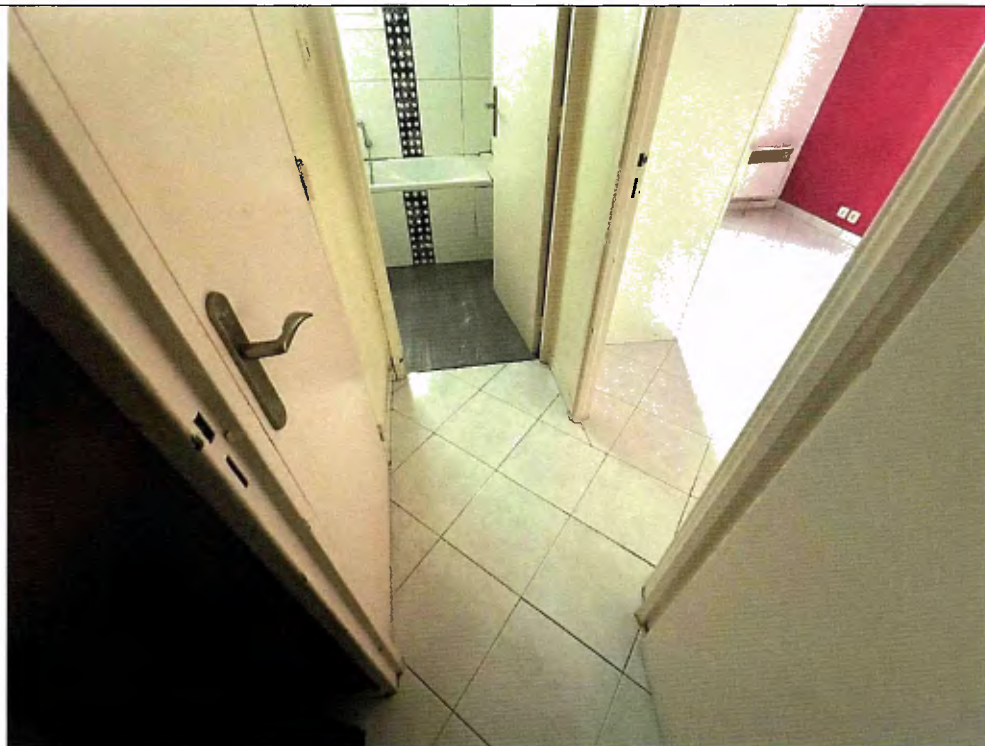


**DEGAGEMENT :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage. Le carrelage est aussi en état d'usage.





Le dégagement donne accès à une chambre, une salle de bains et des WC.

**CHAMBRE N° 2 :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Des fissures sont visibles sur les revêtements muraux.

Nous notons la présence d'un convecteur fixé au mur.

L'ouvrant est constitué de deux portes battantes. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

La poignée est lâche. Les parties vitrées sont en état d'usage.

Une armoire est fixée au mur, en mauvais état général.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Le carrelage au sol est aussi en état d'usage.







#### **SALLE DE BAINS :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints, en état d'usage.

Nous notons la présence de faïence en état d'usage aussi.

La baignoire est également en état d'usage. Elle est équipée d'un flexible et d'une douchette.

Les joints sont en mauvais état.

Le lavabo est en état d'usage. Le mitigeur fonctionne. Les joints sont en mauvais état.

Au sol, nous notons la présence d'un dalflex aspect parquet en mauvais état général.

Un convecteur à infrarouge est disposé au-dessus de la porte.

Le mécanisme de l'ouvrant fonctionne. Il est constitué de deux portes coulissantes. Ces dernières sont mal fixées. Les parties vitrées sont revêtues de vitrophanie.









Une ouverture donne sur les WC.

**WC :**

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Les revêtements craquent.

Un chauffe-eau est fixé au mur.

La faïence en partie inférieure est en état d'usage.

Le cabinet de toilette est également en état d'usage. Le mécanisme de la chasse d'eau fonctionne.

Le carrelage au sol est aussi en état d'usage.





**CAVE N° 1 (à gauche en descendant les escaliers) :**

Cette dernière est équipée d'un éclairage. Les briquettes aux murs partiellement peintes sont en état d'usage, tout comme les parpaings. Nous notons la présence de rayonnages.

La dalle béton brute au sol est en état d'usage.





Relevé de compteur eau : 2 878 m<sup>3</sup>.





Compteur LINKY : ce dernier n'est pas actif.

### 3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : 49.78 m2
- Conditions d'occupation : vide de tout occupant
- Montant du loyer et des charges : //////////////
- Syndic : CITYA CARTIER

### 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.

**Nous annexons à la présente le rapport de superficie du logement dressé par Monsieur NASRATY Maxime.**

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 **39 clichés photographiques.**

**Maître Thomas TAGNATI  
Commissaire de Justice Associé**





# Annexe



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8692MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8692MNL  
Date du repérage : 26/03/2024  
Heure d'arrivée : 10 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 : ..... **Résidence Le Gavaudan  
3, impasse Bonnardel**

Commune : ..... **13004 MARSEILLE**

**Section cadastrale 815 D, Parcelle(s)  
n° 11**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Appartement, au rez-de-chaussée, bât.  
D, à droite, lot n° 74 - Cave, lot n° 68,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation et

Nom et pré

Adresse : ..

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

Nom et prénom : **SELARL PROVANSAL - AVOCATS  
ASSOCIÉS - Maître Thomas D'JOURNO**

Adresse : ..... **43-45, rue Breteuil  
13006 MARSEILLE**

#### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 68 et 74)

#### 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 : 49,78 m<sup>2</sup> (quarante-neuf mètres carrés soixante-dix-huit)**

Fait à **MARSEILLE**, le **26/03/2024**

*NASRATY Maxime*





Maxime NASRATY

# Certificat de Surface Carrez

N° 8692MNL

## 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	17,78	-	
Appartement - Cuisine	5,71	-	
Appartement - Dégageement	0,98	-	
Appartement - W-C	0,91	-	
Appartement - Salle de bains	3,12	-	
Appartement - Chambre 1	10,09	-	
Appartement - Chambre 2	11,19	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,84	
Extérieur - Balcon	-	6,34	
<b>TOTAL</b>	<b>49,78</b>	<b>10,18</b>	

**Surface loi Carrez totale : 49,78 m<sup>2</sup> (quarante-neuf mètres carrés soixante-dix-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.





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8692MINI

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.

