

SAS PROVJURIS

E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN
Commissaires de Justice - Huissiers de
Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012
13251 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04.91.33.18.44
☎ : 04.91.33.61.76
contact@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 :

Service :

Responsable :

/ 1092-2501

ORIGINAL

ACTE DE

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

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

Emol. Art R444-3 C Com...	219.16
Emolument complémentaire
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-TROIS
ET LE VINGT-CINQ JANVIER

Durée de référence : 60 minutes

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 :

de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Me Lorena BOTTARI-DEPIEDS Notaire à Marseille en date du 16 juin 2020

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

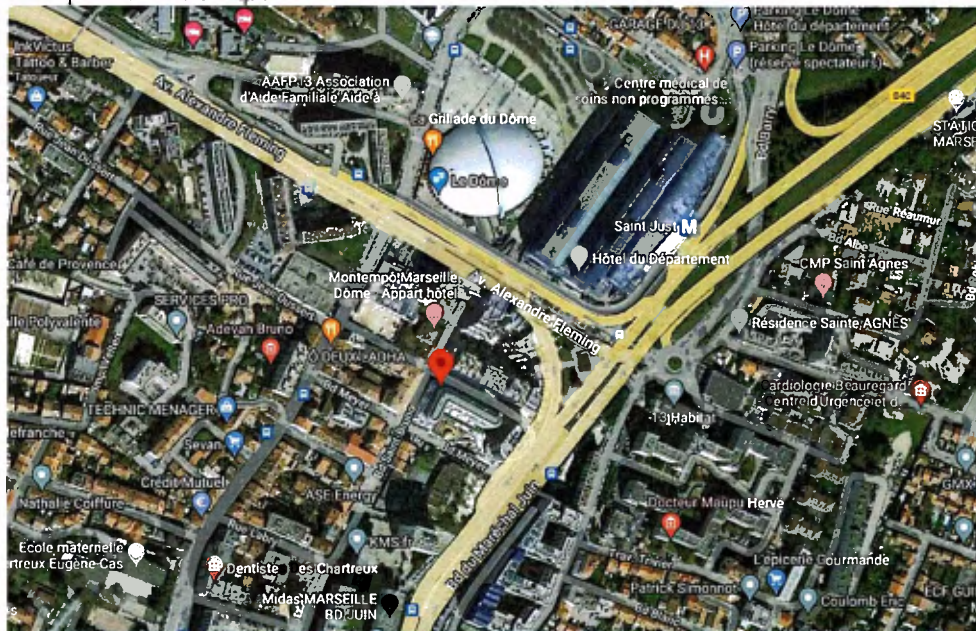
- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du métré et des diagnostics immobiliers ;
- Monsieur MUMBER de la serrurerie BURGIO ;
- Monsieur RAIA et Monsieur MAUBE Témoins .

Nous nous sommes rendus ce jour : 10 rue Sainte ADELAIDE 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 4ème arrondissement, quartier centre, quartier populaire
Cette zone est desservie par des bus et se trouve à proximité d'un accès autoroutier et d'un axe principal de circulation dans la ville ainsi qu'à côté de nombreux commerces et centres d'intérêts artistiques et d'une clinique.



2. Description et composition du bien immobilier :

Il s'agit d'un appartement situé au 6ème étage du bat A sur 7 étage et exposé SUD/ SUD OUEST et pour le garage d'une garage situé au deuxième sous-sol.

- **Intérieur :**

Il s'agit d'un appartement situé au sixième étage, exposé au Sud/Sud-Ouest,

composé d'une pièce principale avec coin cuisine donnant accès à un balcon Sud, d'un hall de dégagement desservant un WC, une chambre et une seconde pièce avec salle de bains attenante.

Cet appartement est inoccupé, la salle de bains et la cuisine ont été arrachées.

Concernant la pièce principale :

Le plafond est composé de doublage percé de type décoratif et phonique avec des trous de spot dépourvus de spot.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état avec des trous de cheville et des traces d'arrachement de meubles, notamment au niveau du coin cuisine.

L'ensemble des prises et caches électriques sont absents, seuls les boîtiers sont présents.

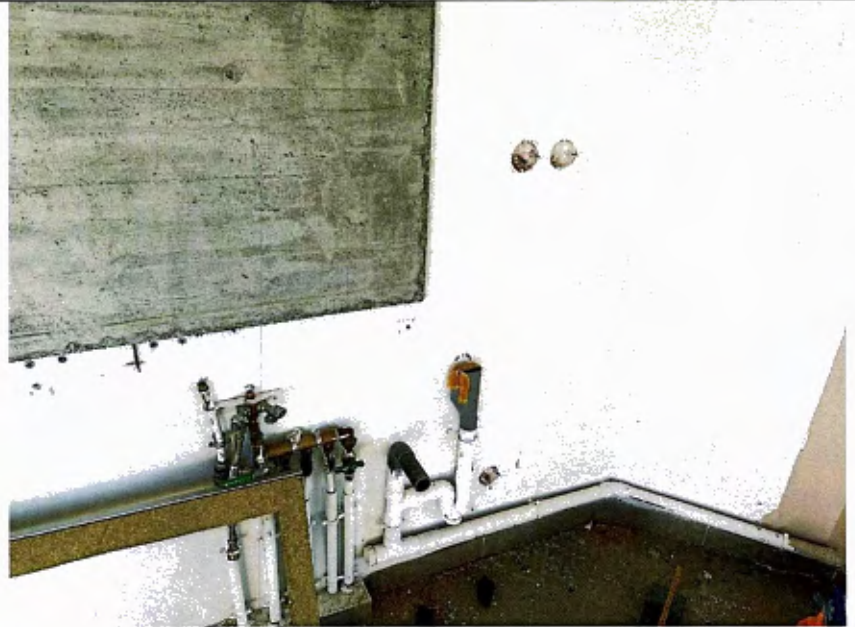
Le sol est recouvert de carrelage en très bon état, mais sale, jonché de débris.

Cette pièce est équipée de trois vitres rondes type œil-de-bœuf, double vitrage, en PVC, d'un tableau électrique à l'entrée ainsi que d'une double porte-fenêtre battante PVC, double vitrage avec deux châssis fixes, volet mécanique extérieur donnant accès à une terrasse.





On note la présence d'un coin cuisine avec tous el sbranchemant nécessaires
mais on devine que la cuisine a été arrachée.



Au niveau de la terrasse, celle-ci est équipée d'une terrasse en bois exotique, elle est jonchée d'objets divers et variés et fait tout le tour de l'appartement.





Concernant la desserte :

Le plafond est un plafond en Placoplatre, alvéolé, troué, percé de quatre trous de spot dépourvus de spot.

Les murs sont recouverts de peinture et de lés de tapisserie avec des trous de cheville.

Le sol est recouvert de carrelage.

On note l'absence de caches et de prises électriques, seuls les boîtiers sont présents.

Les différentes portes sont des portes en bois, en bon état.



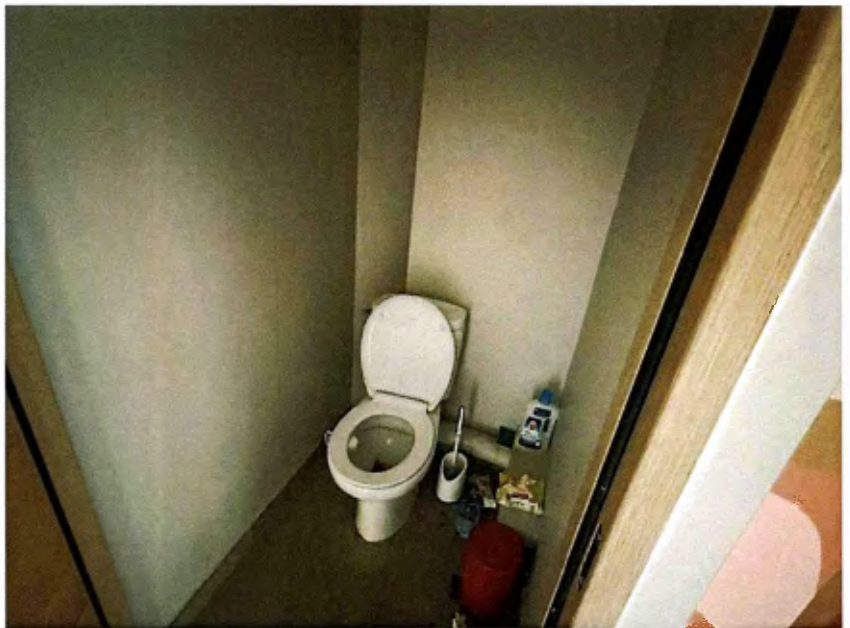


Concernant les WC :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Cette pièce est équipée d'une cuvette WC double abattant, en bon état.



Concernant la première chambre :

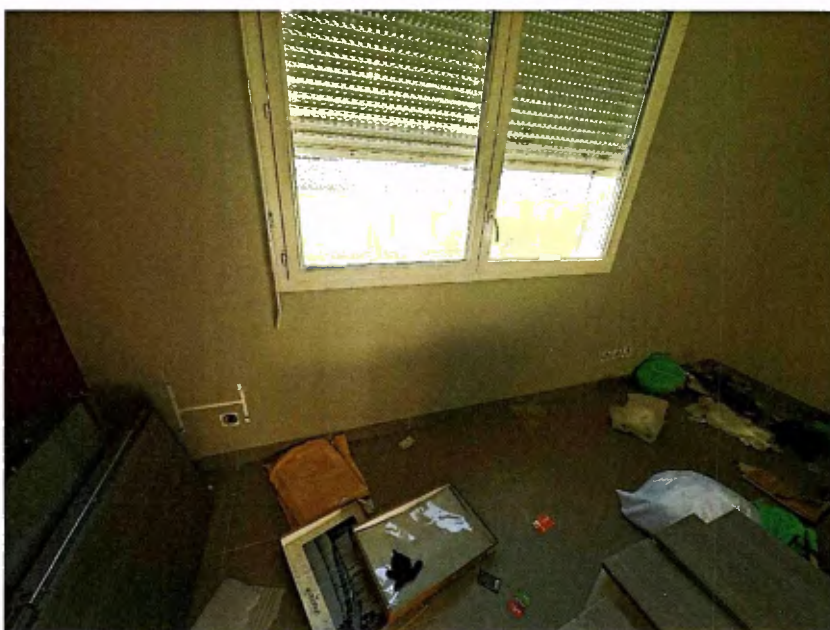
Le plafond est composé d'un faux-plafond identique aux pièces précédentes, troué de différents spots absents.

Les murs sont recouverts de peinture et de tapisserie.

On note l'absence de prises électriques, caches, interrupteurs et radiateurs.

Le sol est recouvert de carrelage en état neuf mais sale.

On note la présence dans cette pièce d'une double fenêtre PVC, double vitrage avec volet extérieur roulant, donnant sur un petit balcon inaccessible.



Dans la dernière chambre :

Le plafond est composé de doublage de faux-plafond troué, décoratif avec des trous et réserves pour les spots, ceux-ci sont absents.

Un cloisonnement est en cours de réalisation à l'entrée.

Les murs sont recouverts de peinture et de lés de tapisserie.

L'ensemble de la pièce est dépourvu de prise électrique, interrupteur et radiateur.

Le sol est composé d'un parquet en bon état mais sale.

On note la présence dans cette pièce d'un établi en bois en bon état ainsi que d'une cloison métallique soudée, partie haute vitrée, séparative de la salle de bains voisine.

Une fenêtre battante, double vitrage, PVC, exposée côté Est, est également à signaler avec un volet mécanique extérieur.



Concernant la salle de bains :

Le plafond est composé de Placoplatre ajouré avec des réservations faites pour des spots qui ne sont pas présents.

Les murs sont bardés de béton coffré.

Le sol est composé d'une incrustation de parquet sur une dalle béton.

On note la présence de différentes canalisations d'alimentation en eau ainsi que d'une douche à l'italienne avec cloisons vitrées, pommeau de douche et robinet thermostatique mitigeur. Un ciel de douche métallique est également présent au plafond.



La porte ayant été précédemment ouverte par un serrurier, nous faisons changer le cylindre, invitant toute personne qui sera menée à pénétrer dans les lieux, à nous contacter au moyen d'un avis de passage.

- Extérieur (jardin, balcon, terrasse) :

Une grande terrasse périphérique exposée SUD/ SUD OUEST

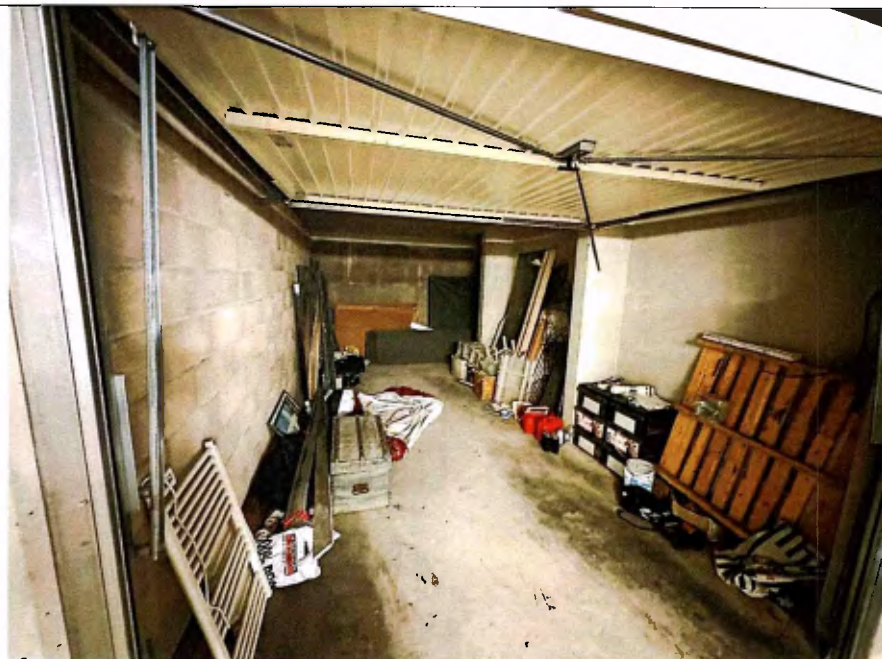


- Annexes et dépendances (cave, garage) :

Le lot 24 au deuxième sous-sol GARAGE portant le numéro 56.

Celui est un box fermé en état brut de béton et de parpaings d'environ 17m2.





3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : **77.64 M2**

Voir rapport ci-joint

- Conditions d'occupation :

vide

- Montant du loyer et des charges :

450 euros environ par trimestre

- Installations électriques et gaz :

HS

- Syndic :

LA SARL AGENCE PERRIER GIRAUD

273 rue Paradis 13006 MARSEILLE

0491134242

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

Le bâtiment est composé de 7 étage desservis par un ascenseur et plusieurs niveaux de parkings

- Informations diverses :

L'appartement a fait l'objet soit de travaux non achevés soit de vandalisme

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 ;

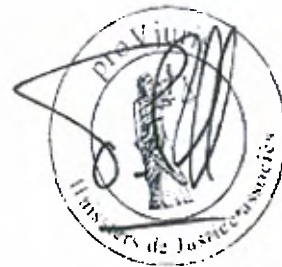
4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »

« 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.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

Maître Pierre MONTEL
Commissaire de Justice - Huissier de Justice
Associé







Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8426MNL
Date du repérage : 25/01/2023
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 : **Le Patio des Chartreux**
10, rue sainte-Adélaïde
Commune : **13004 MARSEILLE**
Section cadastrale 816 A, Parcelle(s)
n° 146
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° A61, au 6ème étage,
bât. A, Lot numéro 139,

Désignation du propriétaire

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

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : **Avocat**
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 139)**

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 / 30/09/2023**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 77,64 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante-quatre)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/01/2023**

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
Appartement - Entrée	1,70	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	37,85	-	
Appartement - Dégagement	4,65	-	
Appartement - W-C	1,15	-	
Appartement - Chambre 1	12,67	-	
Appartement - Salle d'eau	7,87	-	
Appartement - Chambre 2	11,75	-	
Extérieur - Terrasse	-	34,03	
TOTAL	77,64	34,03	

Surface loi Carrez totale : 77,64 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante-quatre)

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.

