

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

17

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 111740.12
€
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 VINGT NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX

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 Thomas D'JOURNO, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43-45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire – 3ème Chambre Civile – Section B en date du 21.02.2022, signifiée le 08.03.2022 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré le 10.06.2022 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE.

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 09 Novembre 2022.

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

108, Boulevard de la Valbarelle, PARC VALBARELLE, BATIMENT C1 6ème ETAGE- 13011 MARSEILLE ;

Accompagné de Monsieur NASRATY Maxime en qualité de diagnostiqueur

Où étant et présence de [REDACTED] ainsi déclaré avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :



LOT N°172
APPARTEMENT SITUE AU 6^{ème} ETAGE
A GAUCHE DU BATIMENT C IMMEUBLE 1



L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'une cuisine donnant sur une loggia
- D'un dégagement distribuant un WC, une salle d'eau et trois chambres
- D'un séjour donnant sur une seconde loggia.

ENTREE

Sol : carrelage en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipement :

- Un téléphone/interphone.



CUISINE

Sol : carrelage en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.

Le mur situé au-dessus du bac évier présente de nombreuses dégradations.

Le plafond est recouvert de dalles polystyrène collées en état d'usage.

Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un tableau électrique comprenant des interrupteurs,
- Un disjoncteur
- Un robinet d'arrivée de gaz
- Un cumulus

Cette pièce est éclairée par une fenêtre encadrement bois simple vitrage été une porte-fenêtre encadrement bois simple vitrage, donnant sur une loggia.



Cette pièce conduit à une loggia

PREMIERE LOGGIA

Elle est délimitée par un muret maçonné et enduit

Sol : carrelage en état d'usage recouvert d'une bande de gazon synthétique.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

DEGAGEMENT DISTRIBUANT UN WC, UNE SALLE D'EAU ET TROIS CHAMBRES

DEGAGEMENT

Sol : revêtement plastifié en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

Equipement :

- Un placard à usage de rangement sans porte.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : revêtement plastifié en très mauvais état.

La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Une aération basse
- Une aération haute.



SALLE D'EAU

Sol : linoléum en très mauvais état.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale, usagée et dégradée en particulier au droit du bac à douche.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond en état d'usage.

Equipements :

- Un bac à douche en très mauvais état, équipé de sa robinetterie
- Un radiateur
- Un meuble de salle-de-bains suspendu, deux tiroirs, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une arrivée d'eau chaude eau froide avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage.





1^{ère} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

Equipement :

- Un radiateur.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois en mauvais état.



2^{ème} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en mauvais état.

Les plinthes en bois sont en mauvais.

La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

Equipement :

- Un radiateur.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant encadrement en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



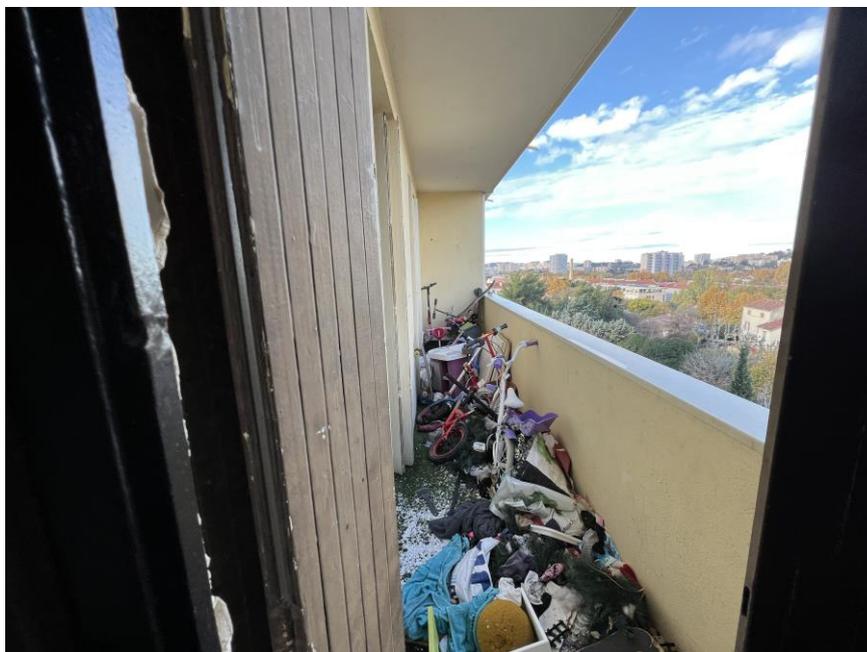
Cette chambre conduit à une seconde loggia.

SECONDE LOGGIA

Elle est délimitée par un muret maçonné et enduit

Sol : carrelage en état d'usage recouvert d'une bande de gazon synthétique.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



3^{ème} CHAMBRE

Sol : carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

Equipement :

- Un radiateur.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant encadrement en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



Cette chambre conduit à la même loggia que la Chambre n°2.

SEJOUR

Sol : carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant avec châssis fixe vitré sur le côté gauche.

L'encadrement de ces ouvertures est en bois et il s'agit d'un simple vitrage.

Sur le côté gauche de cette pièce se trouve une seconde porte fenêtre encadrement en bois simple vitrage.

Cette porte-fenêtre protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques conduit à la même loggia que les chambres 2 et 3.

Equipement :

- Un radiateur.





LOT N°190
CAVE SITUEE AU SOUS-SOL DU BATIMENT C1

Cave non identifiable

TRES IMPORTANT

Les lieux sont actuellement inoccupés.

██████████ nous déclare que les divers meubles et objets hétéroclites présents dans l'appartement seront enlevés très prochainement.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MEDITERRANEE, 32 Cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **61,07 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 15 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 Stéphane FORNELLI





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8383MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8383MNL
Date du repérage : 29/11/2022
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 : **Parc Valbarelle, bât. C1**
108, boulevard de la Valbarelle
Commune : **13011 MARSEILLE**
Section cadastrale 870 A, Parcelle(s)
n° 93
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, au 6ème étage
gauche, Lot numéro 172,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **CH**
Adresse :

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 172)**

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 : 61,07 m² (soixante et un mètres carrés zéro sept)

Fait à **MARSEILLE**, le **29/11/2022**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8383MNL

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	2,22	-	
Appartement - Cuisine	6,01	-	
Appartement - Dégagement	3,41	-	
Appartement - W-C	1,06	-	
Appartement - Salle d'eau	3,92	-	
Appartement - Chambre 1	10,83	-	
Appartement - Chambre 2	9,06	-	
Appartement - Chambre 3	7,48	-	
Appartement - Séjour	17,08	-	
Extérieur - Loggia / Cuisine	-	2,06	
Extérieur - Loggia / Séjour	-	4,89	
TOTAL	61,07	6,95	

Surface loi Carrez totale : 61,07 m² (soixante et un mètres carrés zéro sept)

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 :
29/11/2022



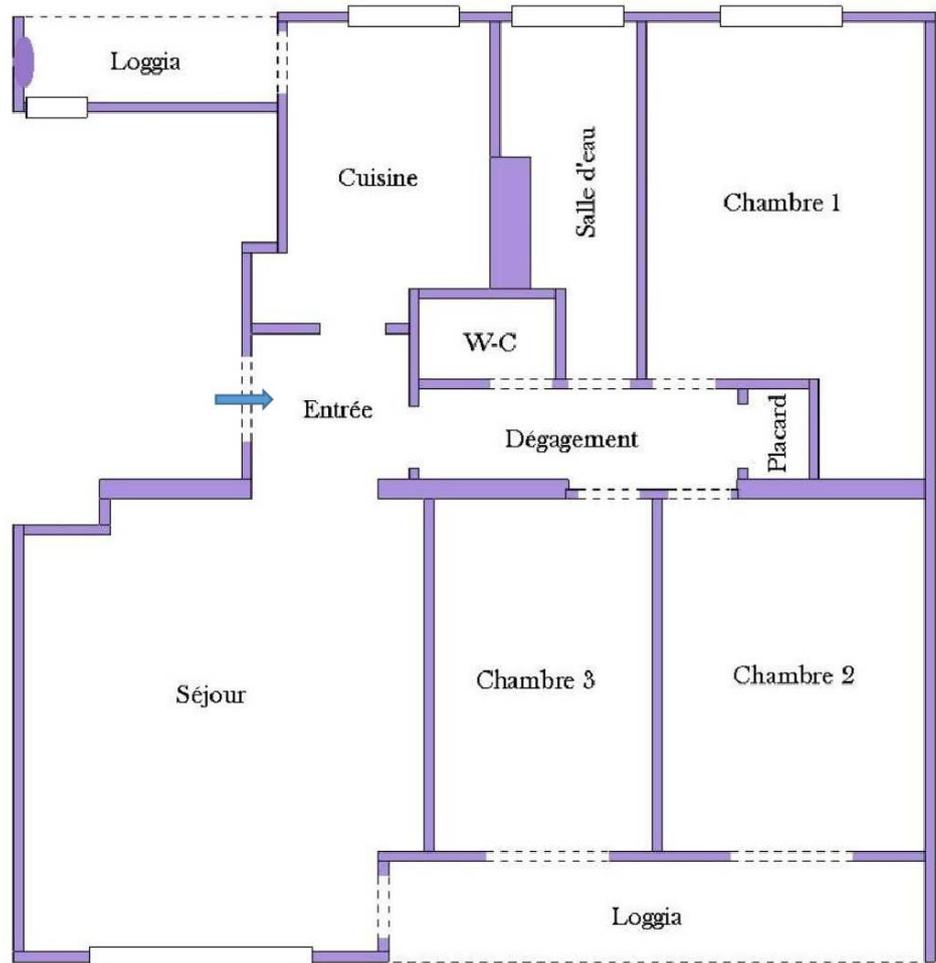
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8383MNL

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 :
29/11/2022