

**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 (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	446.40
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	677.16
T.V.A à 20 %	135.43
Total TTC	812.59

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 179410.57
€
SCT Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**LE VENDREDI VINGT SEPT 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 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, demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille

AGISSANT EN VERTU :

la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN – Chambre n° 1 - le 2 Février 2023, signifié à partie le 23 Février 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 27 Mars 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 du ministère de Maître ANCOLIO Commissaire de Justice, 83470 SAINT-MAXIMIN en date du 05 Aout 2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 09 heures 30, à l'adresse suivante :

Résidence « VERDILLON LUMIERE » située à Marseille – 13010 – 71 A - 71 G Boulevard Icard Rue verdillon et 135 Boulevard Romain Rolland.



Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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

LOT N° 417 :

UN APPARTEMENT SITUE AU 4^{ème} étage à droite du Bâtiment A Cage d'escalier 5 dénommé E

En présence de Monsieur MICHELI Mathieu représentant l'Agence immobilière Rive Gauche lui-même
représentant Madame L. ; ainsi déclaré avec qui nous avons pris préalablement
rendez vous.

Monsieur MIGLIANI procède à l'ouverture du logement.

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée,
- D'un couloir de circulation distribuant une salle d'eau, un WC, un séjour et une cuisine donnant accès à une loggia et un séchoir fermé et un séjour,
- De trois chambres

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure multipoints et d'un œilleton

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

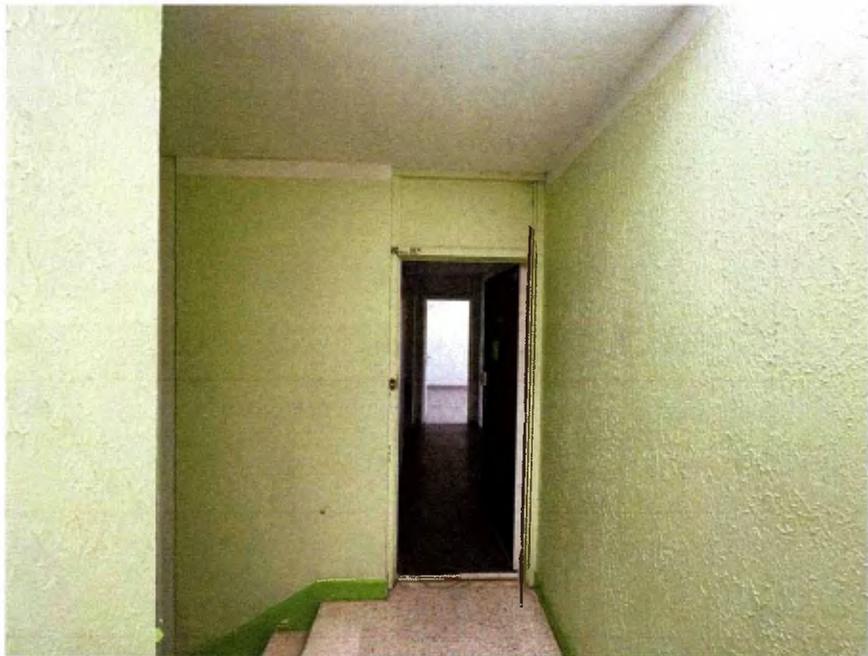
Les plinthes carrelées sont en état d'usage,

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

Le plafond est constitué d'un faux plafond en lambris bois peint en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un téléphone Interphone
- De deux placards à usage de rangement et de penderie
- D'un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs.





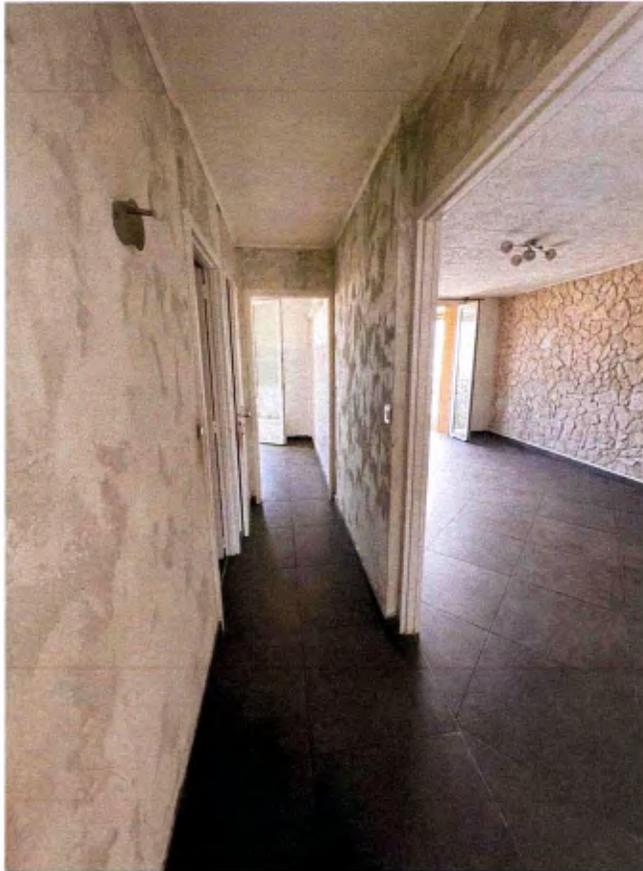
COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes Carrelées sont en état d'usage,

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

Le plafond est constitué d'un faux plafond en lambris bois peint en état d'usage.



SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire

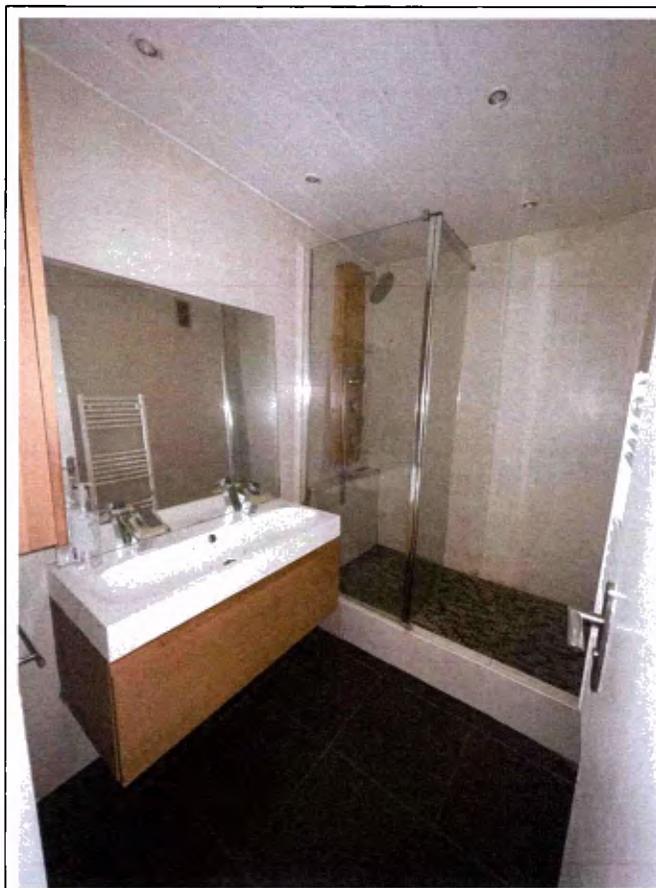
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un plaquage faïencé en état d'usage.

Le plafond est constitué d'un faux plafond en lambris bois peint en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un sèche-serviette électrique
- D'un lavabo surmonté de deux robinets mitigeurs eau chaude eau froide, avec en parte basse un placard suspendu un tiroir
- D'une douche à l'italienne, équipée d'une colonne hydromassante, protégée par deux parois de douche.



WC

Il s'agit d'une pièce noire

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

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

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

La pièce est équipée :

- D'une cuvette WC sans abattant ni couvercle.



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes carrelées sont 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 en état d'usage.

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

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets métalliques,

La pièce est équipée :

- D'un ensemble de meubles de cuisine,
- D'un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'une plaque de cuisson
- D'un four



Cette pièce donne accès à un balcon.

LOGGIA

Il est délimité par une rambarde métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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



Cette loggia donne accès à un séchoir fermé.

SECHOIR FERME

La porte d'entrée vitrée à double vitrage est constituée d'un cadre en PVC.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

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

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

La pièce est équipée :

- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- D'un cumulus.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, avec en partie basse un châssis fixes vitré.





SEJOUR communiquant avec le couloir de circulation par une ouverture, dépourvue de porte.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture en état d'usage

Les autres parties murales sont recouvertes d'un parement en pierres en état d'usage.

Le plafond est constitué de dalles isothermiques en état d'usage,

La pièce est équipée d'un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par :

- Une porte fenêtre à double battant cadre en PVC, double vitrage
- Une seconde porte fenêtre à un seul battant cadre en PVC, double vitrage,

L'ensemble est protégé à l'extérieur par des volets métalliques.

Cette pièce donne accès à la même loggia que la cuisine,



CHAMBRE 1

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant double vitrage, protégée à l'extérieur par un garde-corps et des volets métalliques.



CHAMBRE 2

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une porte fenêtre, à double battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un garde-corps et des volets métalliques.



CHAMBRE 3

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

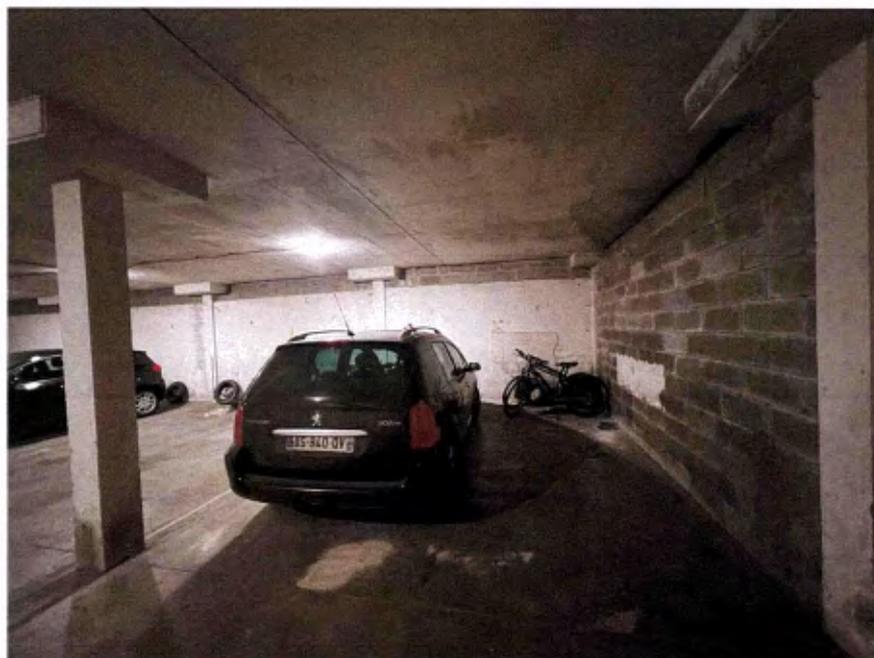
La pièce est équipée d'un grand placard à usage de penderie, et de rangement, protégé par des portes coulissantes.

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à un seul battant double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un garde-corps et des volets métalliques.

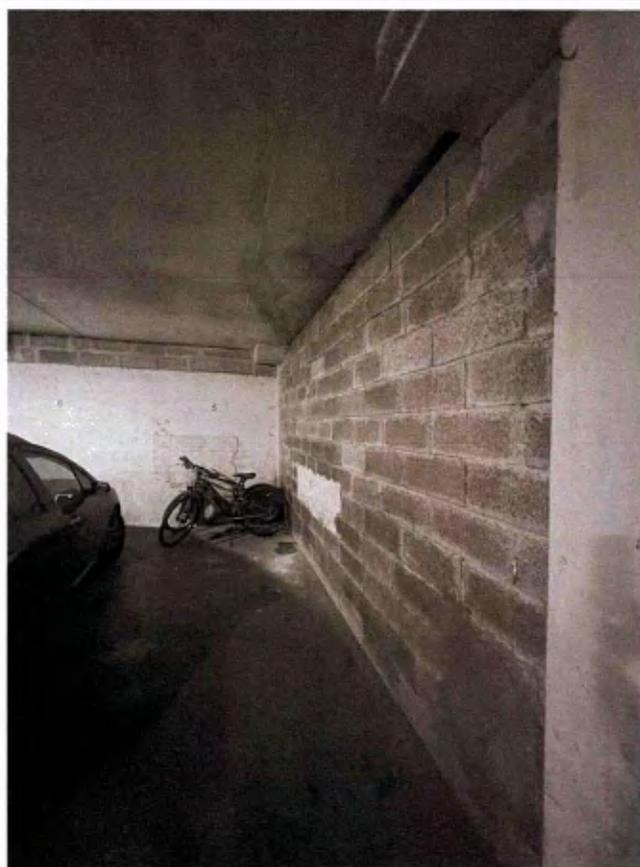


LOT N°526 :
UN PARKING portant le numéro 5 situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A

Monsieur MICHELI Mathieu nous conduit jusqu'à cet emplacement.



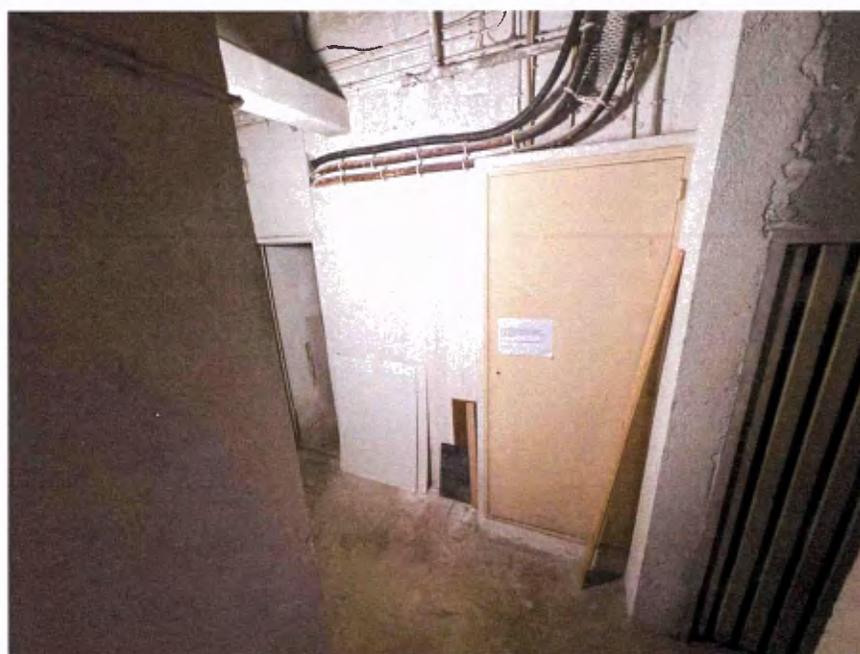
Il s'agit d'une place de parking individualisé par le numéro 5 inscrit sur le mur du fond.



LOT N°416 :

UNE CAVE portant le numéro 8 située au rez-de-chaussée du bâtiment A cage d'escalier 5

Monsieur MICHEL Mathieu nous conduit jusqu'à cet emplacement.





Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le cabinet SLM IMMOBILIER 254 Rue Paradis 13006 MARSEILLE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de 77.63 m².

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 30 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





Maître NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 572007

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8771MNL
Date du repérage : 27/09/2024
Heure d'arrivée : 09 h 30
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 Verdillon Lumière, Entrée E 71, boulevard Icard - 6, rue Verdillon Commune : 13010 MARSEILLE Section cadastrale 859 B, Parcelle(s) n° 211, 214 et 215 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement au 4ème étage droite, bât. A, Esc. S, lot n° 417 - Cave lot n° 416 - Parking lot n° 526,	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Thomas D'JOURNO Adresse : 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Repérage Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 416, 417 et 526)
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 : 77,63 m ² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante-trois)

Fait à MARSEILLE, le 27/09/2024

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
27/09/2024



Certificat de Surface Carrez

V. 4/2016

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	6,57	-	
Appartement - Dégagement	2,64	-	
Appartement - Salle d'eau	3,57	-	
Appartement - W-C	1,07	-	
Appartement - Cuisine	8,59	-	
Appartement - Séjour	19,23	-	
Appartement - Chambre 1	14,84	-	
Appartement - Chambre 2	9,15	-	
Appartement - Chambre 3	11,97	-	
Extérieur - Loggia	-	8,70	
Extérieur - Séchoir fermé	-	5,01	
TOTAL	77,63	13,71	

Surface loi Carrez totale : 77,63 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante-trois)

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

2/3
Rapport du :
27/09/2024



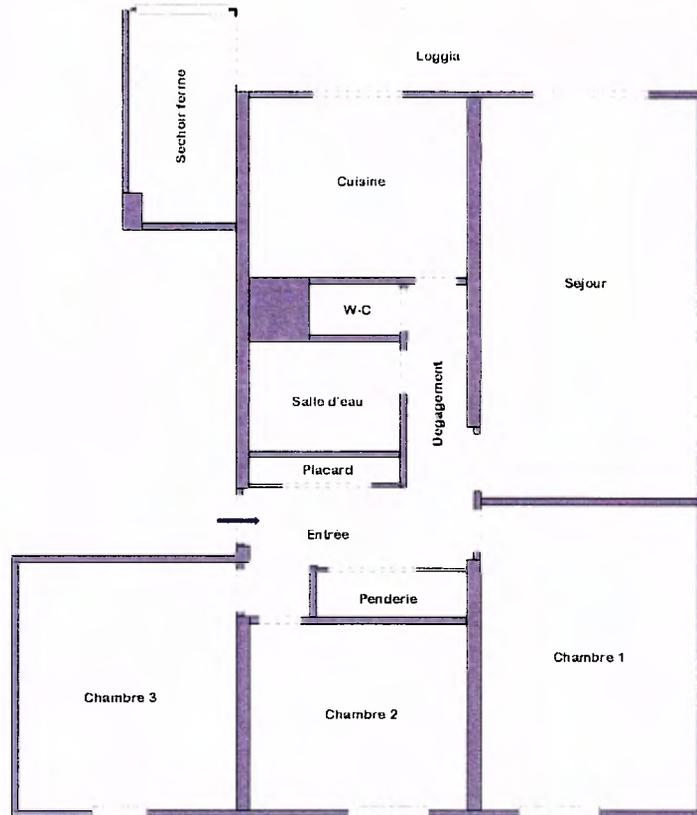
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 871MMI

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71206

3/3
Rapport du :
27/09/2024