

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	223.20
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	450.03
T.V.A à 20 %	90.01
Total TTC	540.04

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 53220.97
€
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

1

LE LUNDI DOUZE FÉVRIER 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 EOS France, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 Janvier 2022, en qualité de recouvreur du FCT FONCRED V, fonds commun de titrisation représenté par la société FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée, agréée par l'autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuilles, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro d'identification unique 353 053 531, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, dont le représentant est dûment habilité

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme à conseil d'administration de droit français, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, suivant acte de cession de créances en date du 3 Août 2022.

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 :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte notarié reçu par Maître Jean-Jacques FIORA Notaire à MARSEILLE le 19 Octobre 2006,
- 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 la SCP Céline BOURSIER, Commissaire de Justice, Les Iris, Rue Jean Moulin, BP38, 73800 MONTMELIAN, en date du 27 Novembre 2023 ;
- D'une Ordonnance sur requête à Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille, en date du 29 Janvier 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 09 Heures 00, à l'adresse suivante :

57 Rue Louis Merlino, Résidence "SUPER BELVÉDÈRE", Bâtiment G, 13014 MARSEILLE, au 3^{ème} Etage sur coursive ;





Accompagné 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 :

Où étant, en présence de M _____ locataire en titre, avec lequel nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

LOT N°128
APPARTEMENT SITUE AU 3^{ème} ETAGE SUR COURSIVE DE DROITE
DU BATIMENT G

Le logement est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour
- une cuisine
- deux chambres
- une salle-de-bains
- un WC.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un judas.



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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau fusibles



- une sonnette.

L'éclairage est assuré par une ampoule en plafond.

CUISINE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre bois battant unique vitre martelée, surmontée d'une imposte et protégée à l'extérieur par un barreaudage.



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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

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



Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un bloc évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié, sous lequel se trouvent des espaces de rangement protégés par des portes ouvrant à la française
- un tuyau d'arrivée de gaz
- une chaudière murale de marque SAUNIER DUVAL



- un élément de chauffage central
- une VMC en plafond.

SEJOUR

Cette pièce est éclairée par :

- une porte-fenêtre, cadre bois battant unique ouvrant sur une loggia,



- une fenêtre cadre bois battant unique surmontée d'une imposte
- une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon.

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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts, tout comme le plafond, d'une peinture à l'état d'usage.



Equipement :

- un élément de chauffage central.

L'éclairage est assuré par une ampoule en plafond.

LOGGIA

Elle est éclairée par une fenêtre, cadre anodisé double battant coulissant.



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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon ; le tout à l'état d'usage.



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



Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts, tout comme le plafond, d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un placard à usage de rangement, dont la fermeture est assurée par deux portes ouvrant à la française
- un élément de chauffage central.

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon ; le tout à l'état d'usage.



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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts, tout comme le plafond, d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un placard à usage de rangement, dont la fermeture est assurée par deux portes ouvrant à la française
- un élément de chauffage central.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un WC chasse basse.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée au-dessus de la porte de communication.

SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont aux trois-quarts, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble équipé de deux tiroirs



- une prise d'eau et une évacuation pour appareils électroménagers
- une VMC
- un élément de chauffage central.

L'éclairage est assuré par une ampoule en plafond.

PETIT DEGAGEMENT

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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

L'éclairage est assuré par une ampoule en plafond.

LOT N°288
CAVE

Cette cave située en pied de bâtiment n'a pas été visitée, le locataire n'en disposant pas.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par _____ A, locataire présent depuis Juin 2022, lequel ne dispose pas du bail pour l'instant ; celui-ci nous indique que son propriétaire devrait lui adresser par mail.

Il nous déclare régler un loyer d'un montant de 700,00 Euros par mois charges comprises.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet AJ ASSOCIES, 376 Avenue du Prado, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **54,31 m²**.

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

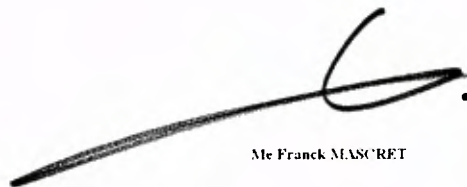
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 Heures 10 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 Franck MASCRET





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8658MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8658MNL
Date du repérage : 12/02/2024
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 : Super Belvédère, bât. G
57, rue Louis Merlino
Commune : 13014 MARSEILLE
Section cadastrale 891 B, Parcelle(s)
n° 123
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, n° G23, à droite au
2ème étage du bloc IX, Lot numéro
128,

Désignation du propriétaire

D.
N.
Ac

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 (Lot 128)

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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 54,31 m² (cinquante-quatre mètres carrés trente et un)

Fait à MARSEILLE, le 12/02/2024

NASRATY Maxime

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

1/3
Rapport du :
12/02/2024

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	1,24	-	
Appartement - Cuisine	5,64	-	
Appartement - Séjour	17,22	-	
Appartement - Dégagement	2,27	-	
Appartement - Salle de bains	3,98	-	
Appartement - W-C	1,32	-	
Appartement - Chambre 1	10,09	-	
Appartement - Chambre 2	12,55	-	
Extérieur - Loggia close / Séjour	-	1,58	
TOTAL	54,31	1,58	

Surface loi Carrez totale : 54,31 m² (cinquante-quatre mètres carrés trente et un)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto DB10 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.



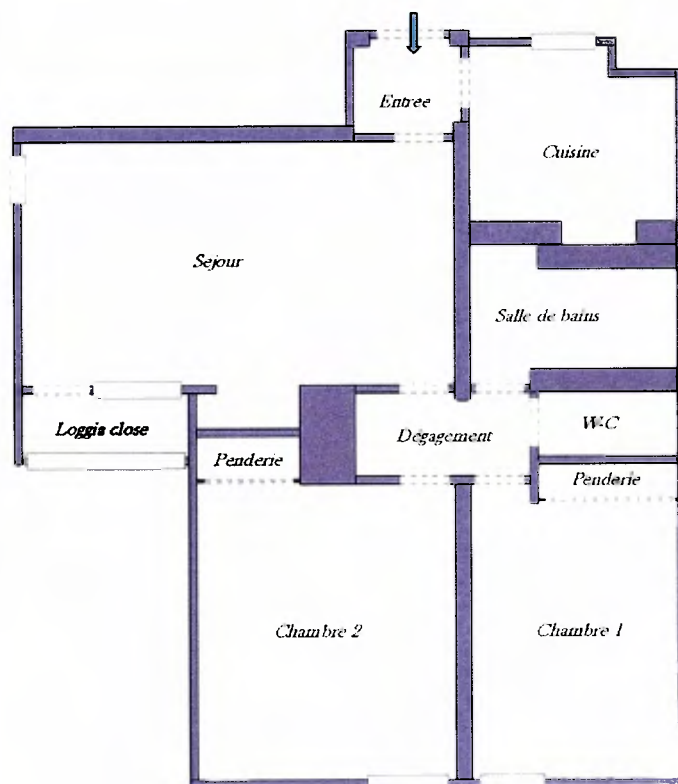
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 86584761

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 :
12/02/2024