

**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 | 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 24446.43
€
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 LUNDI QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

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, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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 au sein de la SELAR PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE en date du 1er Octobre 2018 (RG 17/05788)
- de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 16 Janvier 2020, signifié à avocat le 28 Janvier 2020, puis à partie le 5 Février 2020, définitif en l'état d'un certificat de non pourvoi en date du 3 Septembre 2021
- 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 15 Juin 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **08H30** à l'adresse suivante :

Résidence LA GRANIERE Bâtiment J60, Chemin de la Bigotte/Chemin des Bourrely/Chemin des Baumillons, 13015 MARSEILLE ;

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur, de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, et avec l'assistance en tant que besoin d'un équipage de police.

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



LOT N°285
APPARTEMENT SITUÉ AU 8^{ème} ETAGE
BÂTIMENT J60

Après avoir frappé à la porte palière, un homme nous ouvre, il se présente comme étant Monsieur [redacted] de la locataire en titre. Je lui déclare mes nom, prénoms, qualité et objet de ma visite, ce dernier en prend acte et je lui signifie par acte séparé la requête et l'ordonnance rendue le 25 Juillet 2023 par le Tribunal Judiciaire nous désignant.

On accède au logement par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité.





Un hall d'entrée distribue un séjour avec une chambre attenante côté gauche, puis un dégagement ouvrant sur un couloir distribue une deuxième chambre, un WC, une salle-de-bains et une troisième chambre et enfin, côté droit de l'entrée, une cuisine avec loggia fermée et séchoir.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un interphone, sous réserve quant à son fonctionnement.



SEJOUR

On y accède par une double porte en bois avec carreaux vitrés. A noter qu'un carreau est manquant.

L'espace est éclairé par un ensemble de fenêtres, montants PVC, double vitrage, fermé à l'extérieur par des volets pliants en bois en mauvais état.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur à eau fixation murale.





CHAMBRE 1

On y accède par une double porte de communication en bois. A noter qu'un panneau est démonté.

L'espace est éclairé par un ensemble de fenêtres, montants PVC, double vitrage, fermé à l'extérieur par des volets pliants en bois vétustes.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un placard fermé par deux portes coulissantes, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères et penderie
- un radiateur à eau fixation murale.





DEGAGEMENT

Il communique avec le hall d'entrée, par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- une niche aménagée en placard, fermée par une porte pliante
- un tableau électrique avec disjoncteur.



COULOIR

On y accède depuis le dégagement par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.



CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par un ensemble de fenêtres, montants PVC, double vitrage, fermé à l'extérieur par des volets pliants vétustes.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur à eau.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

On y accède par une porte de communication en bois vétuste mais à l'état d'usage.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.
Murs : intégralement recouverts de faïence récente en bon état apparent.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un WC chasse basse.



SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

On y accède par une porte de communication en bois vétuste et en mauvais état apparent.

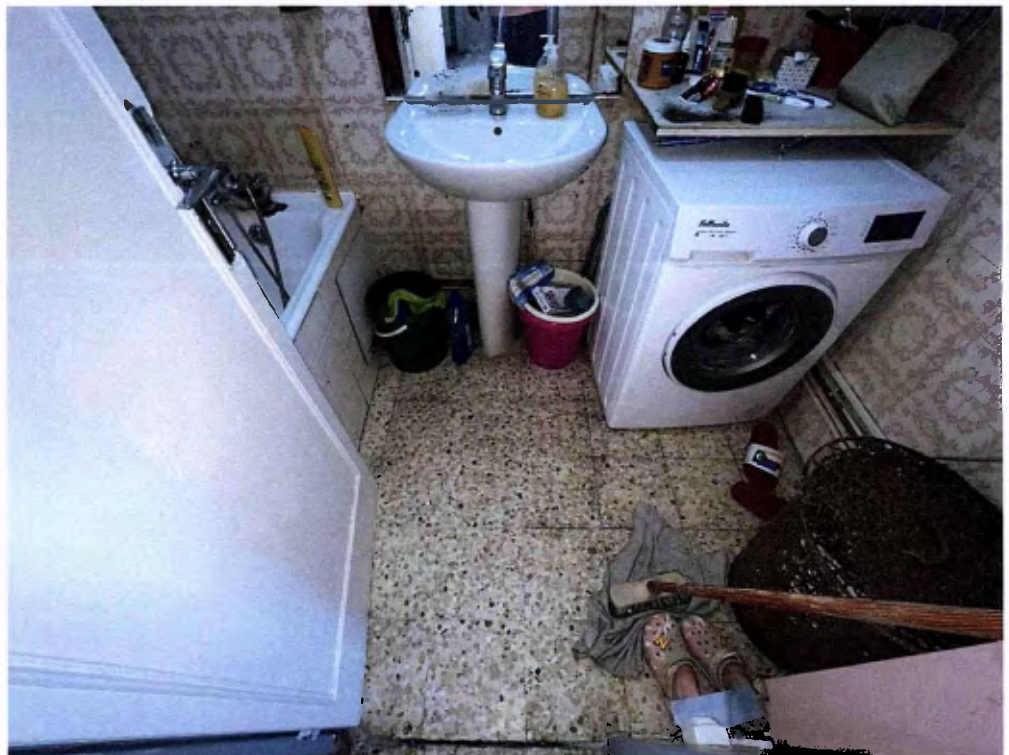
Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Murs : recouverts en partie basse de faïence vétuste mais à l'état d'usage ; les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- une baignoire avec robinetterie complète
- un évier sur colonne
- un miroir avec chapeau lumineux
- un chauffe-eau.





CHAMBRE 3

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par un ensemble de fenêtres, montants PVC, double vitrage, fermé à l'extérieur par des volets pliants vétustes.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage. Je note par endroits des traces de reprise.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur à eau, fixation murale.





CUISINE

On y accède par une porte de communication vétuste, avec carreaux vitrés. A noter qu'un carreau est fissuré et un autre est manquant.

L'espace est éclairé par une fenêtre battante, montants PVC, double vitrage, ainsi que par une porte-fenêtre, montants PVC, double vitrage, ouvrant sur une loggia fermée avec séchoir.

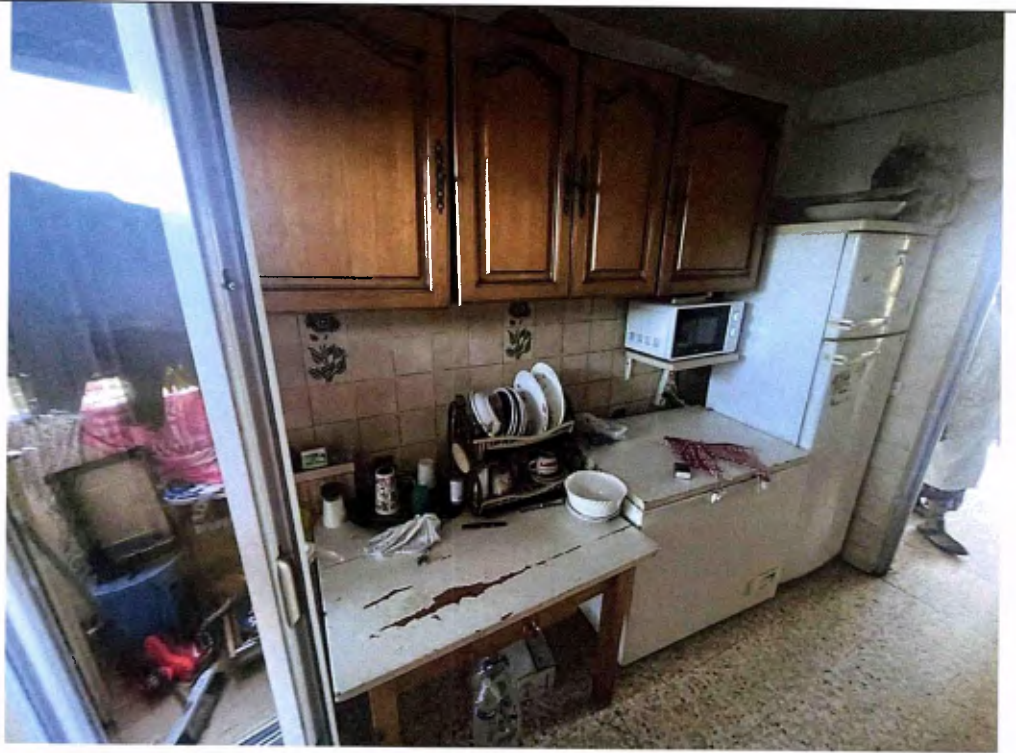
Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Murs : recouverts principalement de faïence vétuste mais à l'état d'usage. ; les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

La cuisine, équipée de meubles bas et de meubles hauts, est aménagée et dispose d'un évier double bac installé sur une partie maçonnerie, ledit évier étant surmonté d'un robinet mélangeur.





LOGGIA FERMEE AVEC SECHOIR

Elle est fermée par une baie vitrée, montants en aluminium, double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage à l'état brut.

Murs : revêtement peinture à l'état brut.

Plafond : badigeon à l'état brut.

Cette loggia communique avec un séchoir attenant.





LOT N°139
CAVE

Cette cave portant le n°139 est située au niveau infrastructure escalier 6 dans le Bâtiment J. Celle-ci n'est ni identifiable ni identifiée.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par M _____ ainsi déclarée. Elle nous a informé lors de nos diverses visites préalables qu'elle occupait les lieux avec sa famille. Ce jour, nous la joignons téléphoniquement afin qu'elle nous communique copie de son bail. Verbalement, elle nous informe que son bail a été signé en 2012 et qu'elle occupe les lieux depuis cette date. Elle ajoute payer un loyer mensuel de 890,00 €uros charges comprises.

Parallèlement, nous avons sollicité la propriétaire à maintes reprises au téléphone, mais malgré nos relances, ni l'occupant ni le propriétaire nous a transmis un bail, c'est pourquoi nous clôturons le présent procès-verbal et l'adresserons à l'avocat poursuivant en cas de transmission par la partie la plus diligente.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet ELYOTT IMMOBILIER, Société à responsabilité limitée ayant son siège social au 37 QUAI GABRIEL PERI à 83500 LA SEYNE-SUR-MER.
Coordonnées : 04 56 35 80 10 – www.elyott-immobilier.fr

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **67,10 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 40, 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 Henri-Pierre VERSINI





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8541MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8541MNL
Date du repérage : 04/09/2023
Heure d'arrivée : 08 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 :**La Granière, bât. 360**
Chemin des Baumillions
Commune :**13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 903 H, Parcelle(s)
n° 248
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, au 8ème niveau côté
gauche, Lot numéro 285,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et Adresse : **A**

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 285)**

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 : 67,10 m² (soixante-sept mètres carrés dix)

Fait à **MARSEILLE**, le **04/09/2023**

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 :
04/09/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 574MM1

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 | 3,21 | - | |
| Appartement - Séjour | 16,63 | - | |
| Appartement - Chambre 1 | 9,71 | - | |
| Appartement - Dégageement | 1,61 | - | |
| Appartement - Couloir | 3,04 | - | |
| Appartement - Chambre 2 | 9,10 | - | |
| Appartement - W-C | 1,15 | - | |
| Appartement - Salle de bains | 3,44 | - | |
| Appartement - Chambre 3 | 11,88 | - | |
| Appartement - Cuisine | 7,33 | - | |
| Annexe - Loggia close / Cuisine | - | 1,90 | |
| Annexe - Séchoir | - | 1,21 | |
| TOTAL | 67,10 | 3,11 | |

Surface loi Carrez totale : 67,10 m² (soixante-sept mètres carrés dix)

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 :
04/09/2023



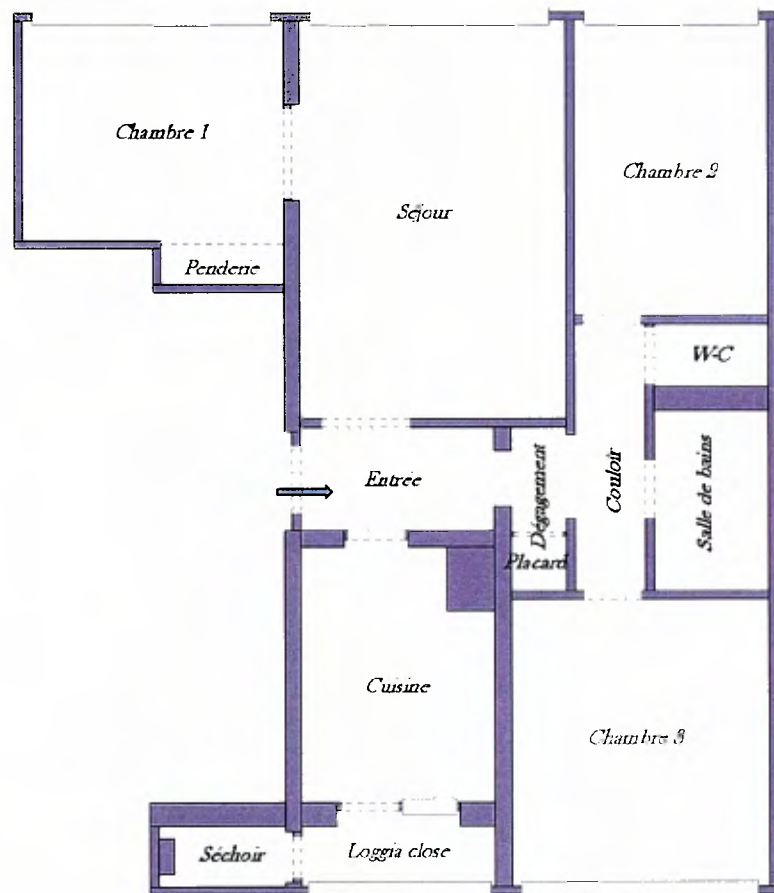
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8514441

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 :
04/09/2023