

**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	148.80
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	375.63
T.V.A à 20 %	75.13
Total TTC	450.76

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 67726.71 €  
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 JEUDI DIX-SEPT MAI 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 dénommée B-SQUARED INVESTMENTS SARL, société à responsabilité limitée au capital de 102 000 € dument établie et existant conformément aux lois de droit du Luxembourg dont le siège est situé 9 rue Joseph Junck - 1839 LUXEMBOURG, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266 prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.

Venant aux droits de la SAS VERALTIS ASSET MANAGEMENT (anciennement NACC), société par actions simplifiée au capital de 3.608.334 € inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est 37, Bd Suchet 75016 Paris agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualités audit siège,

Elle-même venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice

En vertu d'un contrat de cession de créance en date du 30 avril 2022 et des dispositions des articles 1321 et suivants du Code civil.

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.

#### AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Me Gabriel MALAUZAT Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 30 Avril 2010.
- 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 13 Février 2023
- D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, rendue en date du 20 Avril 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 08 Heures 30, à l'adresse suivante :

**6 Traverse du Château Vento, LE CAMPUS II, Bat A, Appart n°A0/11, 13014 MARSEILLE, au rez-de-chaussée**

Accompagné des Services de Police, de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier et 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, nous avons procédé, en présence de Mads \_\_\_\_\_, aux constatations suivantes :



**LOT N°70**  
**STUDIO SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE**

Le studio dont il s'agit est composé d'une entrée distribuant :

- une pièce principale avec kitchenette
- une pièce d'eau avec WC
- un balcon.

**ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique comprenant : compteur EDF, disjoncteur et tableau fusibles



- un placard à usage de rangement.

**SEJOUR / KITCHENETTE**

- Côté séjour :

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet mécanique et par une grille double battant, ouvrant sur un balcon.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

- Côté kitchenette :

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



Equipements :

- un évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une plaque de cuisson, deux feux gaz
- un placard mural
- une VMC.

### **BALCON**

Le sol est recouvert d'une moquette dégradée.



Ce balcon est délimité par un mur maçonné, surmonté d'un garde-corps métallique.

### **PIECE D'EAU / WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

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

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

Equipements :

- un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette



- un WC chasse basse



- une vasque encastrée dans un plateau stratifié, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un cumulus électrique
- un convecteur électrique.

## **LOT N°246**

### **EMPLACEMENT PARKING**

Ce lot est situé dans l'enceinte de la copropriété.

Il est individualisé par le n°11 peint sur le sol.

Ce numéro est très peu visible.

L'emplacement est situé à gauche du portail de la résidence.





N°11



**TRES IMPORTANT**

Les lieux seraient occupés par Monsieur / Mada...  
que nous avons rencontré sur place et qui nous précise qu'elle est en situation irrégulière sur le territoire national.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MARSEILLE, Rue Edouard Alexander, 13010 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **18,06 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 9 Heures 20, heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émoulement 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° 8505MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8505MNL  
Date du repérage : 17/05/2023  
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 : ..... **Le Campus II**  
**6, traverse du Château Vento**  
Commune : ..... **13014 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 893 E, Parcelle(s)**  
**n° 204**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Studio n° A0/11, au rez-de-chaussée,**  
**bât. A, lot n° 70 - Parking extérieur, n°**  
**11, lot n° 246,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du  
Nom et prénom  
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 70)**

#### 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 : **18,06 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés zéro six)**

Fait à **MARSEILLE**, le **17/05/2023**

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 : 7320B

1/3  
Rapport du :  
17/05/2023



Maxime N. NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8504/MJ

### 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	1,96	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	13,73	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,37	-	
Extérieur - Terrasse	-	7,09	
<b>TOTAL</b>	<b>18,06</b>	<b>7,09</b>	

**Surface loi Carrez totale : 18,06 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés zéro six)**

### 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.

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

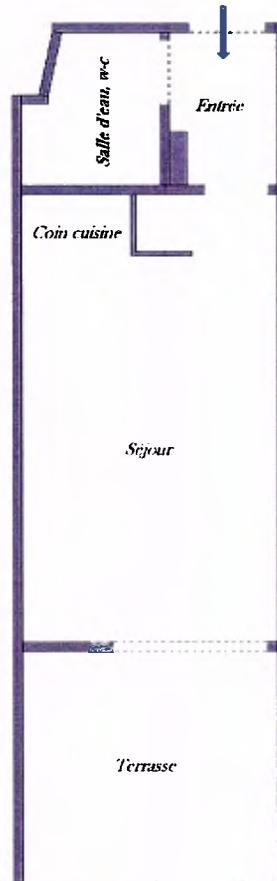
Rapport du :  
17/05/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 50074111



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 :  
17/05/2023