

**SAS PROVJURIS**  
M. BERNARD, E. BERNARD,  
P. MONTEL, F. SEGURA, T. TAGNATI,  
C. AURAN  
Commissaires de Justice - Huissiers de  
Justice Associés  
4 Place Félix Baret B.P. 60012  
13251 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.61.76

contact@provjuris.fr



**RIB ETUDE**

CREDIT AGRICOLE

FR76 1130 6000 9348 1288 9271 303  
AGRIFRPP813

Membre d'une Association de Gestion Agréée par l'Administration Fiscale.  
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 833 955 826 00015

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 34 833 955 826

**REFERENCES A RAPPELER :**

J  
J  
C  
F  
/ 1052-1009

**ACTE DE  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE  
HUISSIER DE JUSTICE**

EXPEDITION



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com. ...419.16  
Transp. Art A.444-48 .....7.67  
Total H.T. ....426.83  
Total TVA .....85.37  
Total Euros TTC.....512.20

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE TREIZE SEPTEMBRE

Nous, Société par actions Simplifiée PROVJURIS, société titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de MARSEILLE 13006, y demeurant, 4, Place Félix Baret, l'un d'eux soussigné,

**A LA REQUETE DE :**

S.A. La CAISSE D'EPARGNE CEPAC - anciennement dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE- Banque Coopérative, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1.100.000.000 Euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°775.559.404 et dont le siège social est Place Estrangin Pastré BP 108 13254 MARSEILLE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.  
Elisant domicile en mon Etude.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu aux minutes de Me FIORA Nathalie Notaire Associé à Marseille (13001) 23 rue Haxo en date du 08 septembre 2014 contenant vente par \_\_\_\_\_ et prêt par la CEPAC au pr \_\_\_\_\_ pour un montant en principal de 81.003,94 euros

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

**Accompagnés de :**

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du métré et des diagnostics immobiliers ;
- Le requis

Nous nous sommes rendus ce jour : 23 rue Abbé Feraud 13005 MARSEILLE

Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

## 1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement, quartier centre, quartier d'immeubles anciens  
Cette zone est desservie par des bus et le métro et se trouve à proximité du centre-ville et de la faculté de Médecine.



## 2. Description et composition du bien immobilier :

Il s'agit d'un appartement en rdc d'un immeuble de 3 étages exposé Est/ouest

Le requis nous précise être en cours d'expertise et de travaux de renforcement du plancher du premier étage suite aux travaux effectués chez lui de destruction de cloison qui ont entraîné un affaissement du plancher au-dessus.

De nombreux étais sont présents dans tout l'appartement et le faux plafond a été découpé autour.

- **Intérieur :**

Le bien est composé de 2 pièces :

- **Cuisine/ Salon/bureau:**

Côté rue, on note la présence de la pièce principale avec un coin cuisine, un coin salon et un coin bureau, en alignements jusqu'à la fenêtre arrière.

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de parquet flottant en bon état.

Le tableau électrique laisse apparaître les fils et gaines tirées.

Le coin cuisine est équipé d'un grand plan de travail avec évier deux bacs et robinet mitigeur et d'une plaque de cuisson ainsi que des placards bas.

Il est équipé également de trois fenêtres pvc double vitrage oscillo-battantes avec barreaudage extérieur.

Le coin bureau est équipé d'une fenêtre oscillo-battante avec volets bois extérieur donnant côté cour.

Ces pièces ne sont pas chauffées, le requis a acheté deux convecteurs électriques programmables présents mais non posés

- **Chambre :**

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de jonc de mer.

Cette pièce est équipée d'un grand placard mural contenant un cumulus électrique de 100l

Elle est équipée aussi, d'une fenêtre pvc double vitrage et d'une porte fenêtre d'accès à la cour PVC double vitrage

- **Salle de bains :**

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de carrelage .

Elle est équipée d'un lavabo sur meuble bois, d'un WC, d'une douche à l'italienne et d'un sèche serviette.

- **Extérieur :** Une petite cour commune mais à usage privatif partagée avec le voisin du bâtiment arrière du 21 rue Abbé Féraud

### 3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : **49.05 M 2** (voir rapport ci-joint)

- Conditions d'occupation :

**Le requis vit sur place**

- Montant du loyer et des charges :

**Les charges sont de 228 euros par trimestre et le foncier d'environ 900 euros**

- Syndic :

**Le cabinet GESTION IMMOBILIERE DU MIDI 6 rue du Jeune ANACHARSIS 13001  
MARSEILLE**

**RAPPEL DES TEXTES LEGAUX :**

Article R322-1 du Code de procédure Civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de Huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322-2 CPCE. »

Le procès-verbal de description des lieux pourra être dressé sans que l'huissier de justice ait besoin de solliciter une autorisation spéciale du juge en l'absence du débiteur ou s'il en refuse l'accès. Il ne pourra toutefois procéder à l'ouverture forcée des portes qu'en présence de l'une des personnes visées à l'article L142-1 CPCE.

En revanche, lorsque l'immeuble est occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur (locataire ou occupant à titre gratuit), l'huissier ne pourra procéder à la description des lieux que sur autorisation du juge de l'exécution, à moins que l'occupant des lieux n'ait donné son accord.

« Ce procès-verbal descriptif comprend (article R322-2 CPCE) :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »

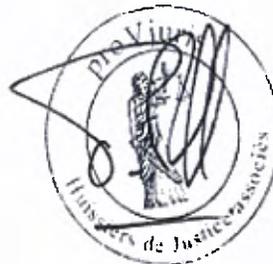
« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. (Article R322-3 CPCE) »

En application des dispositions de l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier technique comprenant divers états, certificats et diagnostics prévus comme le constat de risque d'exposition au plomb ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera établi à l'occasion du procès-verbal descriptif afin d'être annexé au cahier des conditions de vente.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons **7 clichés photographiques**.

**Maître Pierre MONTEL**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice**  
**Associé**





Maxime NASRATY

# Certificat de Surface Carrez

N° 8341MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8341MNL  
Date du repérage : 13/09/2022  
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 : ..... **23, rue de l'Abbé Féraud**  
Commune : ..... **13005 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 819 H, Parcelle(s)**  
**n° 206**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement au rez-de-chaussée, bât.**  
**A, Lot numéro 1,**

### Désignation du propriétaire

Dés  
Nom  
Adr

### 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 1)**

### 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 / 30/09/2022**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **49,05 m<sup>2</sup>** (quarante-neuf mètres carrés zéro cinq)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/09/2022**

*NASRATY Maxime*



## 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 - Séjour et coin cuisine	26,36	-	
Appartement - Coin Bureau	7,28	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,74	-	
Appartement - Chambre	11,67	-	
<b>TOTAL</b>	<b>49,05</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 49,05 m<sup>2</sup> (quarante-neuf mètres carrés zéro cinq)

## 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.

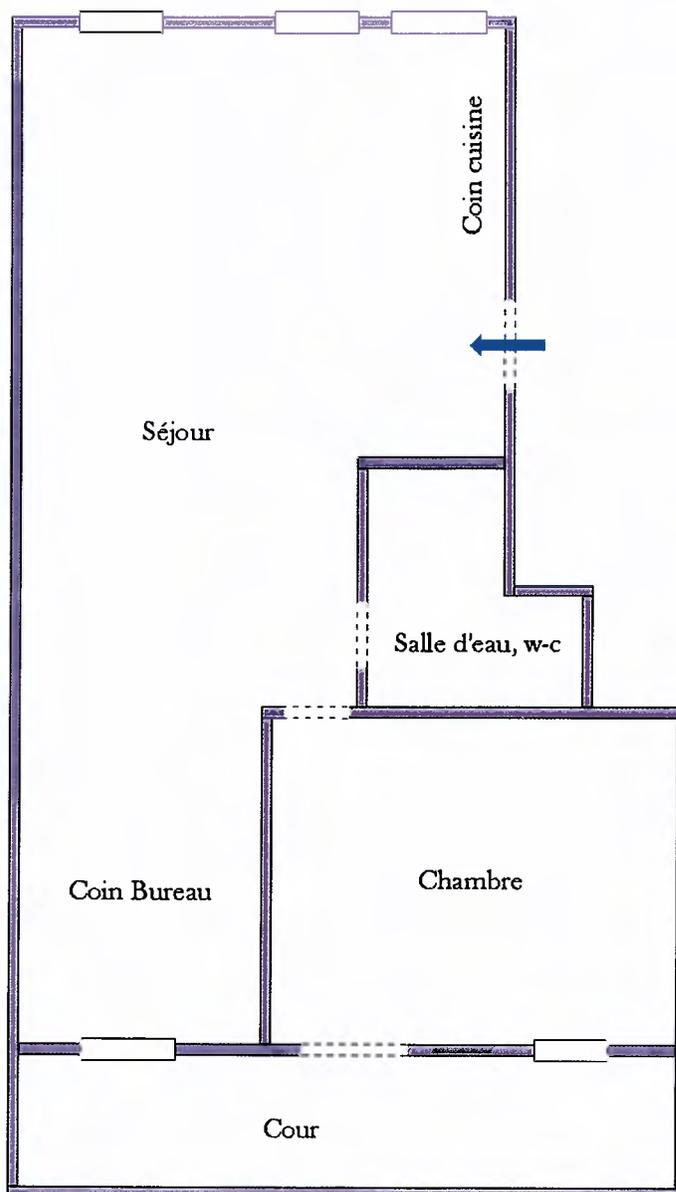
La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

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.



Rue de l'Abbé Féraud







Cliché n°-001

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***

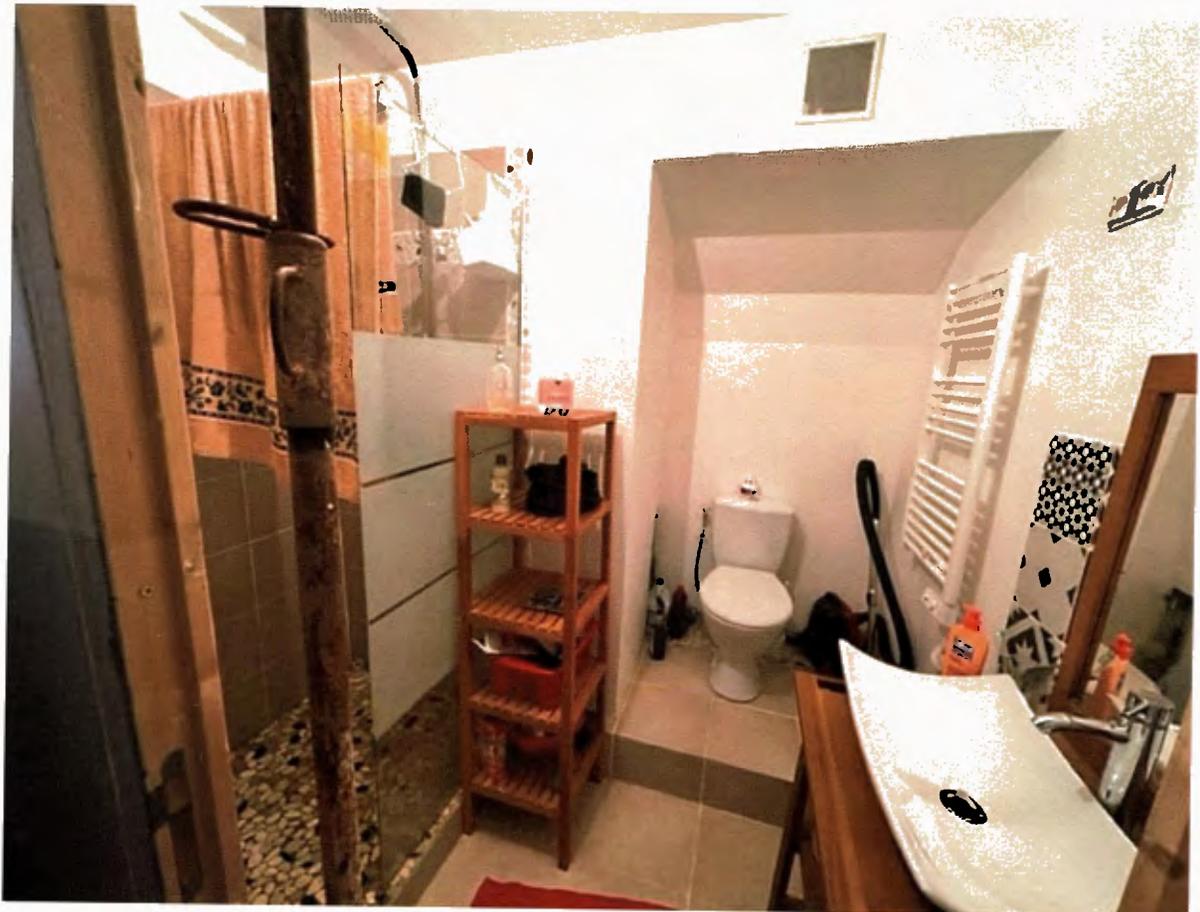


Cliché n°-002

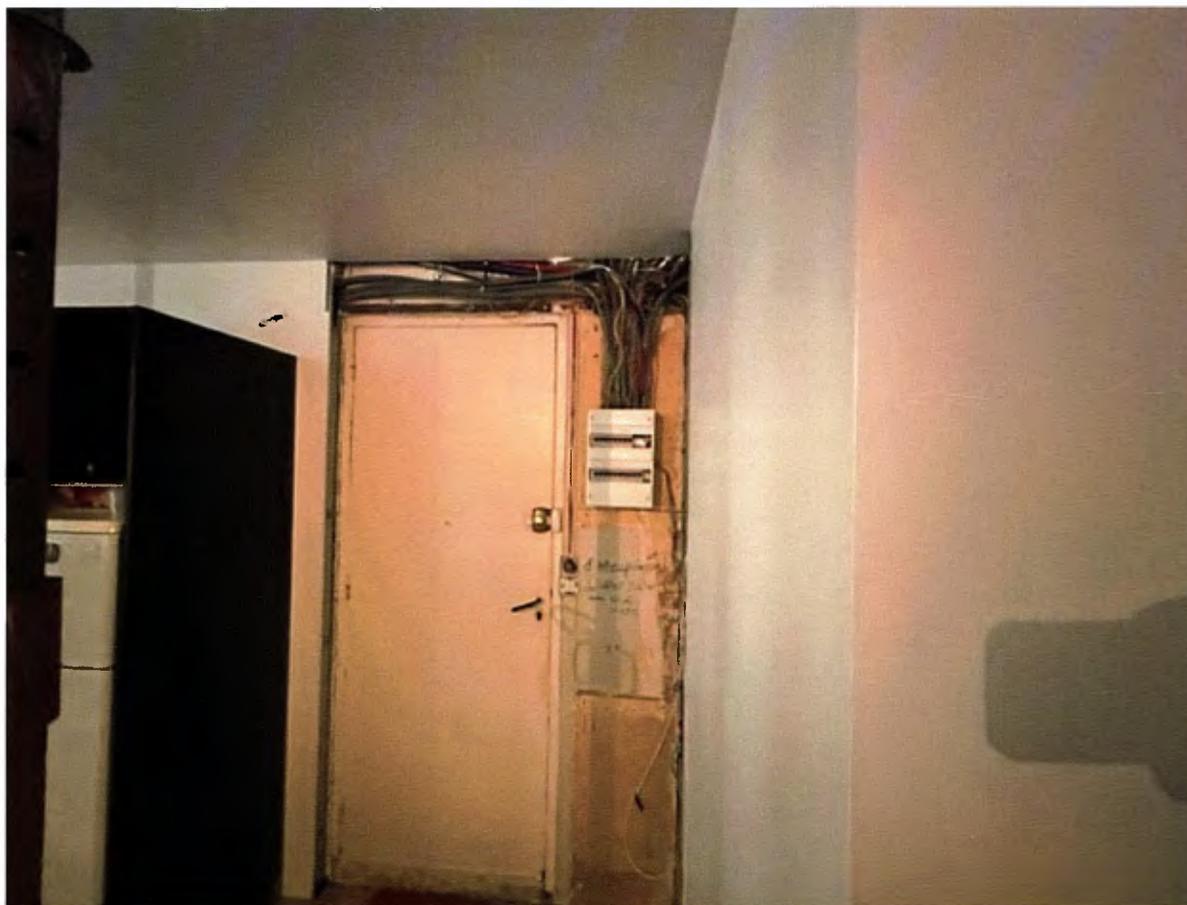


Cliché n°-003

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-004



Cliché n°-007

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-005

***Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés***



Cliché n°-006