

**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 47637.42
€
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 VINGT QUATRE AVRIL 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 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 jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 29 Juin 2020, signifié à partie le 15 Juillet 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 18 Août 2020

- 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 04 Avril 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **11H55**, à l'adresse suivante : **4 Allée de la Maurelette, Bâtiment 11, Immeuble 11, 13015 MARSEILLE**, assisté de Monsieur Renaud ANGELINI, en qualité d'autorité de Police, de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

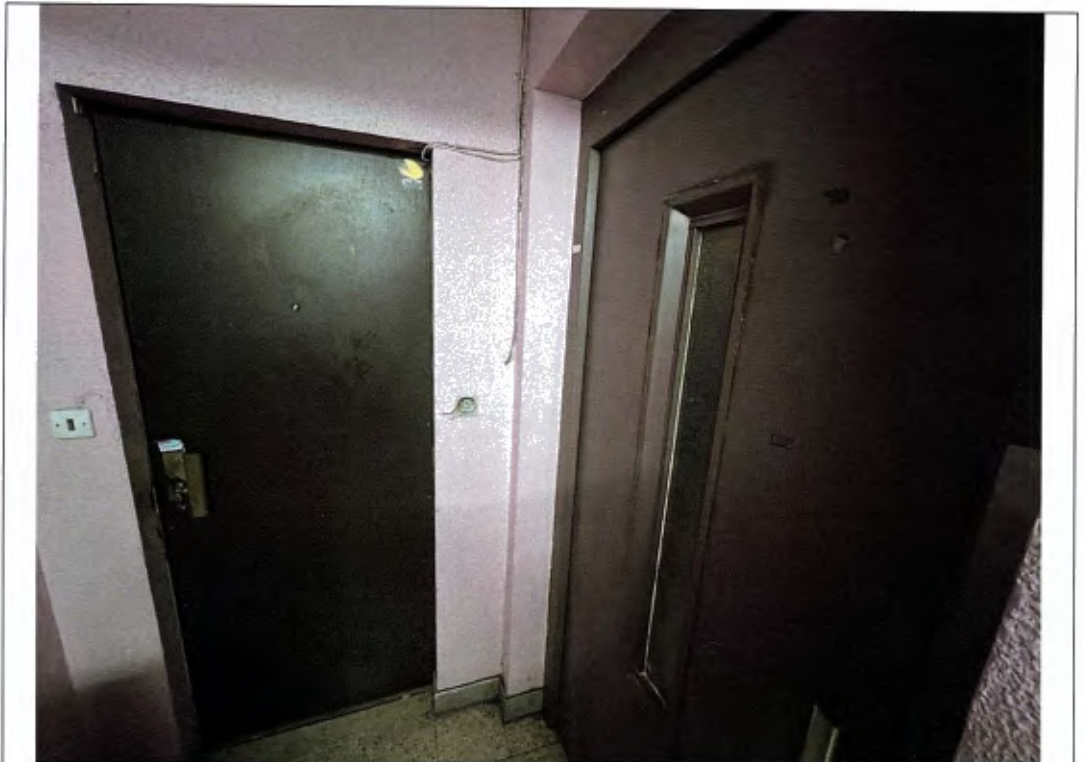
A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

**LOT N°236
APPARTEMENT SITUE AU 3^{ème} ETAGE
BÂTIMENT A – IMMEUBLE 11**



OU ETANT, malgré mes appels insistants et réitérés, personne ne répond. J'invite donc mon serrurier à procéder à l'ouverture par effraction de la serrure, celui-ci s'exécute et remplace le verrou de fermeture sur le champ.

On accède à ce logement, situé au 3^{ème} étage en partie centrale, par une porte palière en bois hors d'usage et dont le système de fermeture présente les traces d'une effraction.



Un hall d'entrée avec placard distribue un dégagement, une salle d'eau, une première chambre, un séjour, une deuxième chambre et une cuisine.

HALL D'ENTREE

Sol : recouvert de lames en mélaminé imitation parquet en très mauvais état.

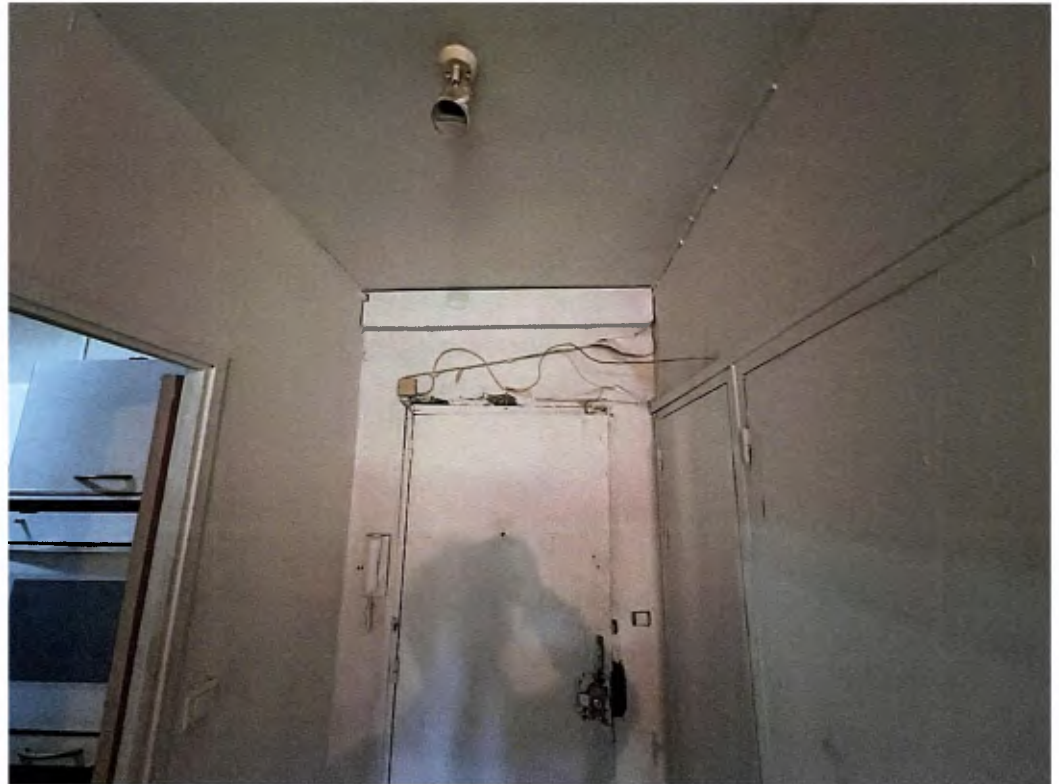
Plinthes sur les murs en mauvais état.

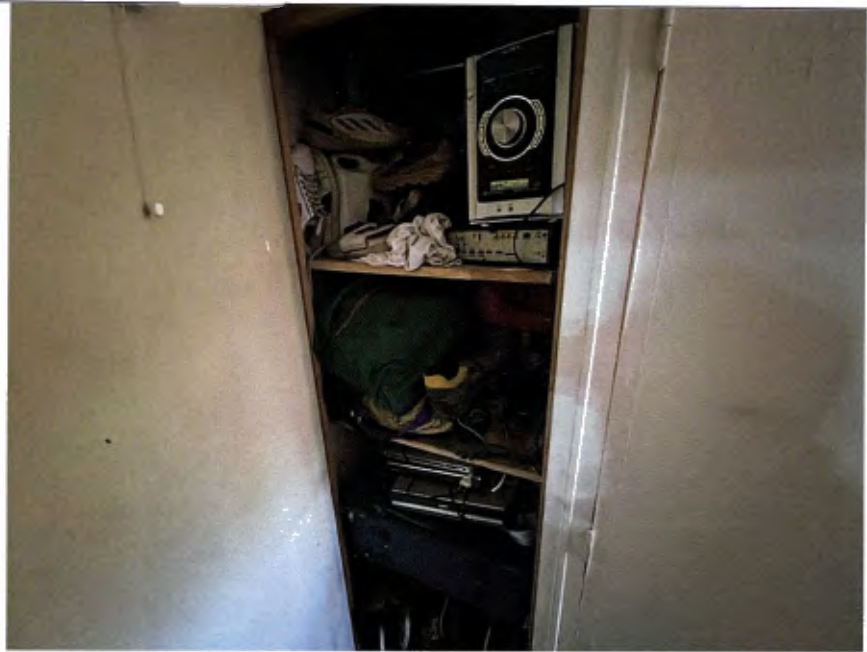
Murs : divers revêtements en très mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un interphone, sous réserve quant à son fonctionnement
- un placard aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères.





DEGAGEMENT

On y accède par une porte de communication en bois hors d'usage ; celle-ci présentant une importante trace de choc côté intérieur.

Sol : dalles de PVC à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture en mauvais état, tout comme les autres revêtements.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipement :

- un placard fermé par une porte en bois, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères. A l'intérieur se trouve le disjoncteur et le tableau électrique.







SALLE D'EAU

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

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles de PVC à l'état d'usage.

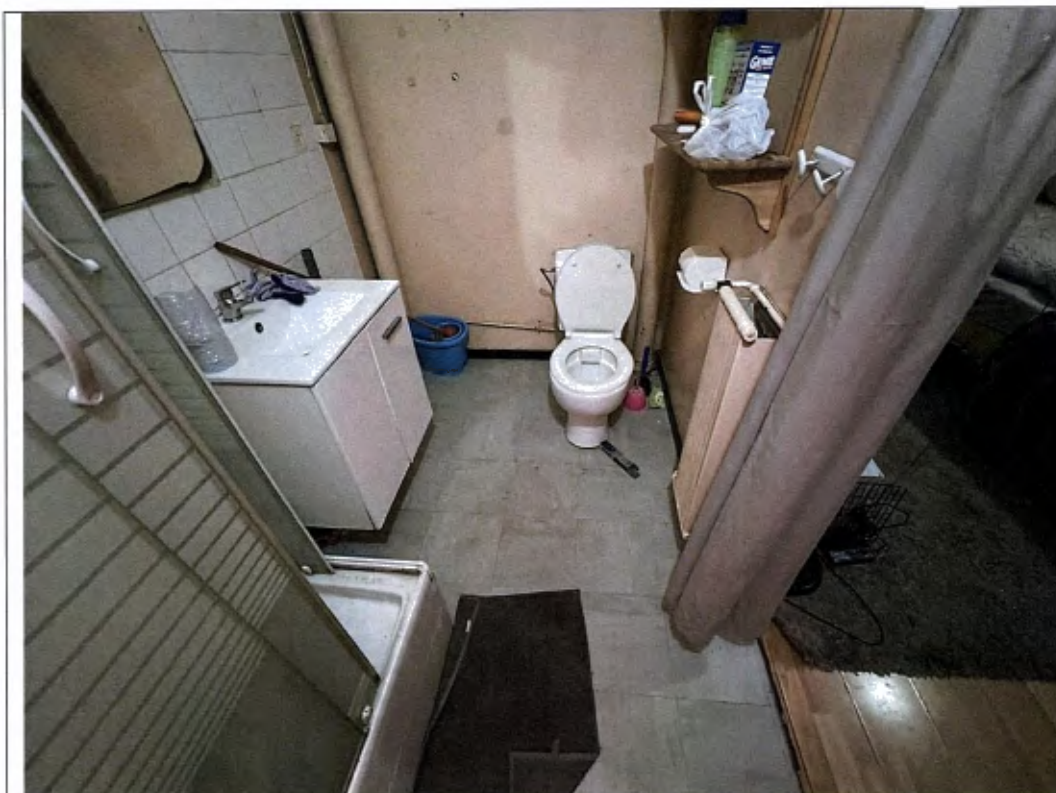
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en très mauvais état et vétuste ; les parties faïencées sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un radiateur mural
- un meuble sous évier, surmonté d'un robinet mitigeur
- une cabine de douche avec portes coulissantes vétustes, receveur à douche à l'état d'usage, faïence à l'état d'usage, joint silicone en mauvais état, robinetterie complète.







1^{ère} CHAMBRE

On y accède depuis la salle d'eau par une porte de communication en bois en mauvais état, et communique avec le séjour par une porte à galandage hors d'usage.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre double battant montant PVC, surmontée d'une imposte vitrée ; l'ensemble en bon état apparent, ouvrant sur une loggia, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : lames de mélaminé imitation parquet en mauvais état.

Plinthes sur les murs en mauvais état.

Murs : divers revêtements en très mauvais état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur à eau.







SEJOUR

L'espace est éclairé par des fenêtres montant PVC double vitrage, avec panneaux latéraux fixes, le tout étant fermé à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : lames de parquet en mauvais état.

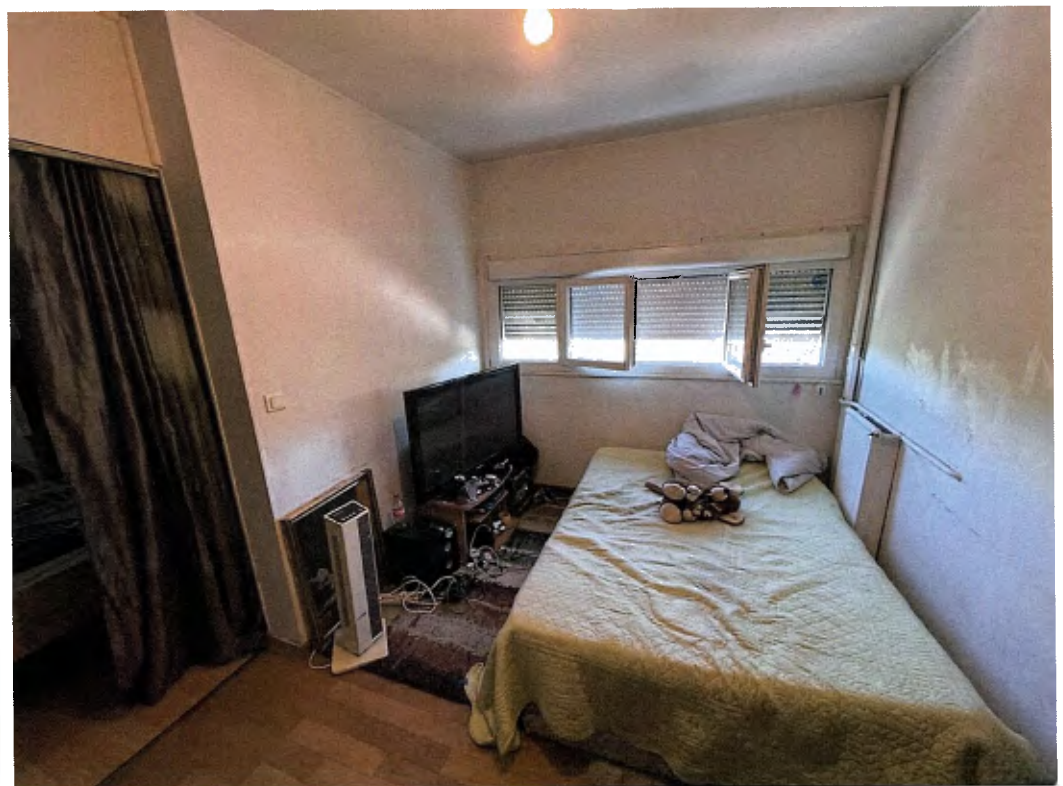
Plinthes sur les murs en mauvais état.

Murs : revêtement en mauvais état.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipement :

- un radiateur.





2^{ème} CHAMBRE

On y accède depuis le séjour par une porte à galandage hors d'usage.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre double battant montant PVC, surmontée d'une imposte vitrée ; l'ensemble en bon état apparent, ouvrant sur une loggia fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : lames de parquet en mauvais état.

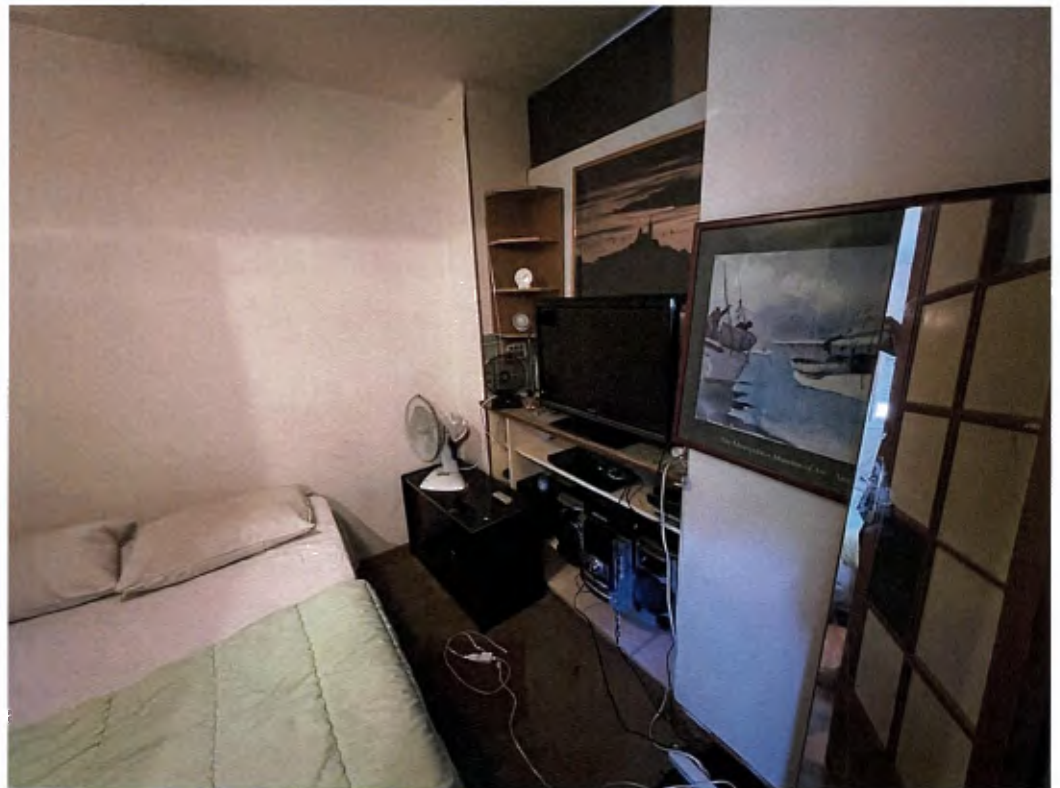
Plinthes sur les murs en mauvais état.

Murs : divers revêtements en très mauvais état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur à eau.









CUISINE

On y accède depuis le hall d'entrée par une ouverture équipée d'une porte à galandage.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : lames de mélaminé imitation parquet hors d'usage.

Plinthes sur les murs en très mauvais état.

Murs : revêtements en très mauvais état.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipements :

Une cuisine aménagée et équipée de meubles bas, de meubles hauts, d'un plan de travail et de divers électroménagers.







LOT N°201
LA CAVE

Cette cave est située au sous-sol du Bâtiment A, Immeuble 11. Les parties communes des caves, encombrées d'amoncellement de déchets, sont impraticables, cette cave n'est ni identifiée, ni identifiable.

LOT N°1542
PLACE DE PARKING

Place de parking numéro 7, située dans le Bâtiment N en sous-sol.

Sur place, je contacte téléphoniquement _____ mais elle n'est pas en mesure de m'identifier l'emplacement de son parking. Aucun emplacement n'étant numéroté, le parking n'est ni identifié, ni identifiable.

TRES IMPORTANT

Au cours de l'intervention, une personne se présente à nous. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité et objet de ma visite, il en prend acte et me déclare s'appeler _____. Il m'indique qu'il occupe les lieux sans droit ni titre avec deux autres personnes et m'en justifie. C'est pourquoi je lui remets les clefs du verrou remplacé.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MARSEILLE, ayant son siège social Rue Edouard Alexander à MARSEILLE (13010).

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **40,53 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 15H00 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





Certificat de Surface Carrez

N° 888MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8488MNL
Date du repérage : 24/04/2023
Heure d'arrivée : 11 h 55
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 Maurelette**
4, allée de la Maurelette
Commune : **13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 902 B, Parcelle(s)
n° 42
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, n° 106, au 3ème
étage centre, Bât. A, Imm. 11 - Lot
numéro 236,

Désignation du propriétaire

Désignation du cli...
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 236)**

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 : **40,53 m² (quarante mètres carrés cinquante-trois)**

Fait à **MARSEILLE**, le **24/04/2023**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - dag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
24/04/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 888888

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	2,49	-	
Appartement - Dégagement	1,48	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,76	-	
Appartement - Séjour	11,76	-	
Appartement - Chambre 1	8,68	-	
Appartement - Chambre 2	8,15	-	
Appartement - Cuisine	4,21	-	
Extérieur - Loggia / Chambre 1	-	2,63	
Extérieur - Loggia / Chambre 2	-	2,66	
TOTAL	40,53	5,29	

Surface loi Carrez totale : 40,53 m² (quarante mètres carrés cinquante-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.

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.

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 :
24/04/2023

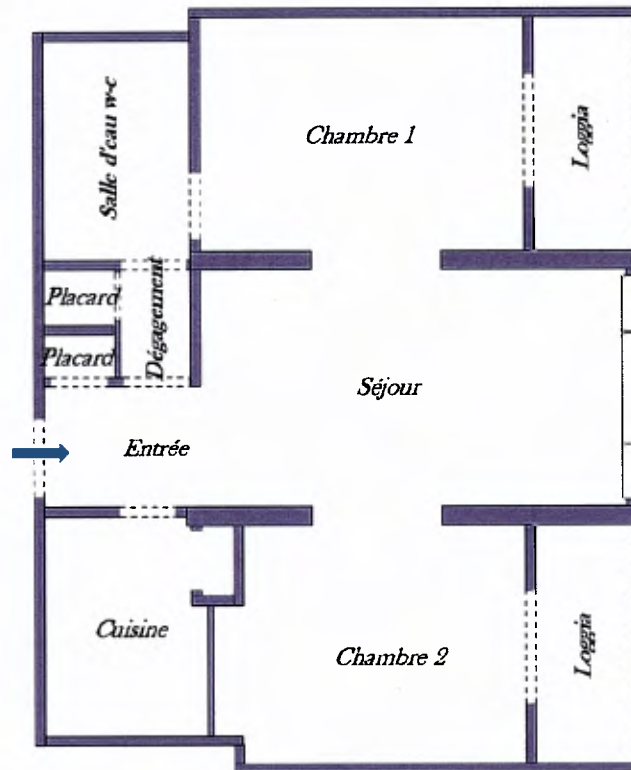


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8488MINI

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 :
24/04/2023