

**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**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MERCREDI SEPT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX

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 DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE

Et en outre le cabinet de Maître Henri ELALOUF, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 69 rue de Rome 75008 PARIS

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris Pôle 4 Chambre 1 le 7 mai 2015, ayant confirmé le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 14/02/2013 qui avait prononcé la résolution judiciaire du contrat de vente et la résolution du contrat de prêt souscrit le 14/01/2008 par auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE ;

Suivi d'un arrêt en rectification d'erreur matérielle rendu par la Cour d'Appel de PARIS Pôle 4 Chambre 1 le 26/02/2016, et d'un arrêt de cassation partiel de la Cour de Cassation rendu le 4/10/2017 ;

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 SELARL LEGATHUISS, Commissaires de Justice associés à PARIS, en date du 28/09/2022.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **14H30**, à l'adresse suivante :

Clinique Madeleine Rémuzat – Groupe Clinéa sis 515 Rue Saint Pierre, 13012 MARSEILLE ;

Où étant et en présence de Madame Cyntia TOMA, directrice et assisté 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 :

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	297.60
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	524.43
T.V.A à 20 %	104.89
Total TTC	629.32

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
 Tarif calculé sur la somme de 438437.16 €
 SCT : Frais de Déplacement
 DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

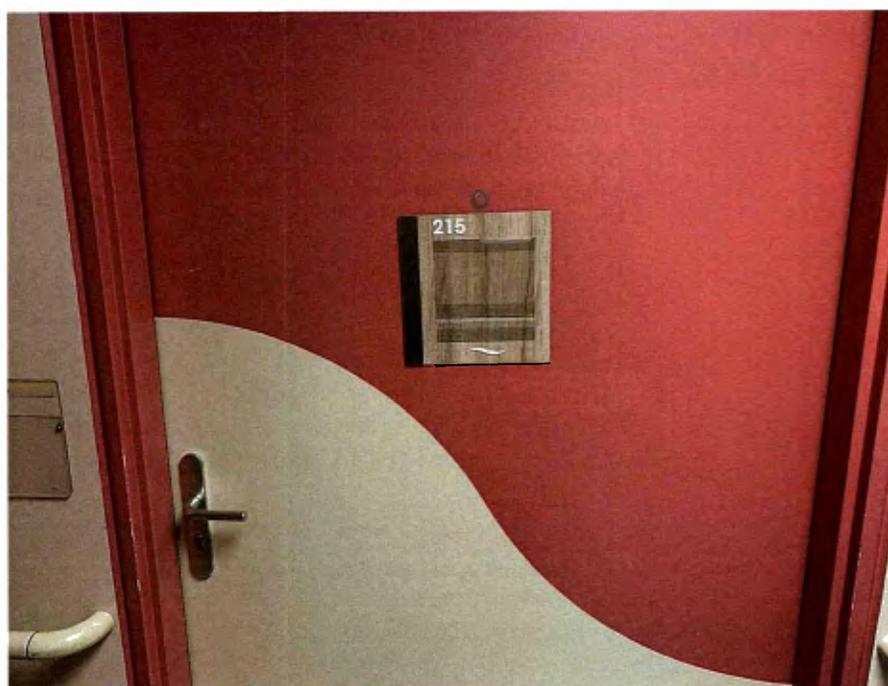
Acte non soumis à la taxe



LOT N°271
CHAMBRE n°215



Ce lot est accessible par le franchissement d'une porte en bois équipée d'une serrure clef plate.



PIECE PRINCIPALE

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

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



Les plinthes plastifiées sont en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.



Seule la partie du plafond située à l'entrée de cette chambre est un faux plafond composé de dalles avec grille de ventilation.



Equipements :

- un tableau électrique
- un grand placard à usage de rangement
- une table fixée au mur
- un thermostat de chauffage.

PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement antidérapant.



Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

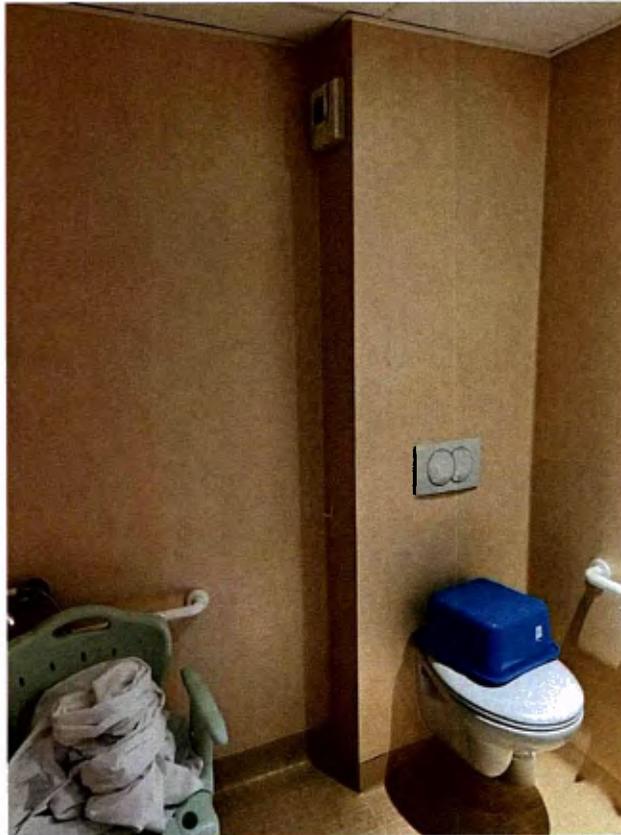
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés deux spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un WC suspendu.



- un espace douche à l'italienne avec robinet mélangeur, flexible de douche et douchette.

LOT N°272
CHAMBRE n°216 SITUE AU 2^{ème} ETAGE



Ce lot est accessible par le franchissement d'une porte en bois équipée d'une serrure clef plate.

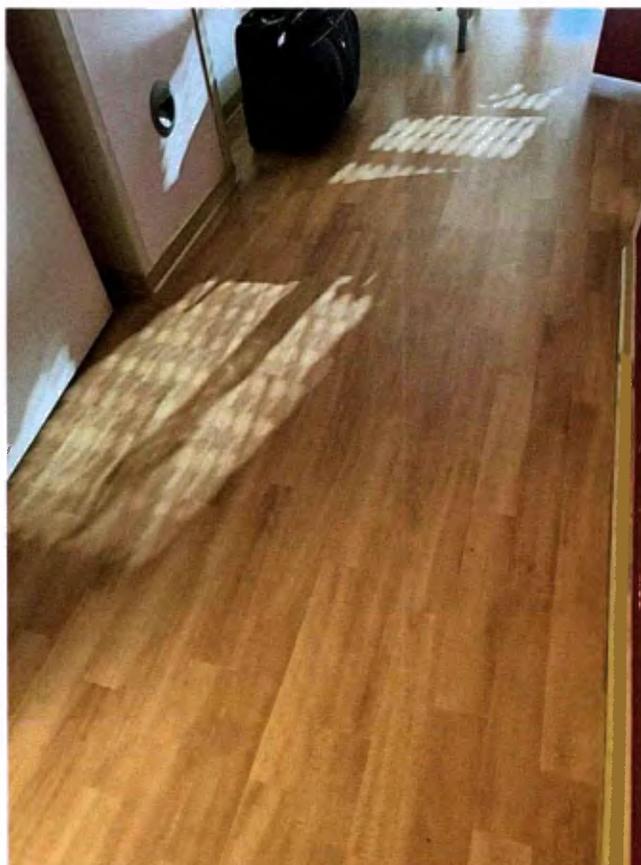


PIECE PRINCIPALE

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



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



Les plinthes plastifiées sont en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Seule la partie du plafond située à l'entrée de cette chambre est un faux plafond composé de dalles avec grille de ventilation.



Equipements :

- un tableau électrique
- un grand placard à usage de rangement



- une table fixée au mur
- un thermostat de chauffage.

PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement antidérapant.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés deux spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un WC suspendu.
- un espace douche à l'italienne avec robinetterie, flexible de douche et douchette.



LOT N°273
CHAMBRE n°217 SITUE AU 2^{ème} ETAGE



Ce lot est accessible par le franchissement d'une porte en bois équipée d'une serrure clef plate.

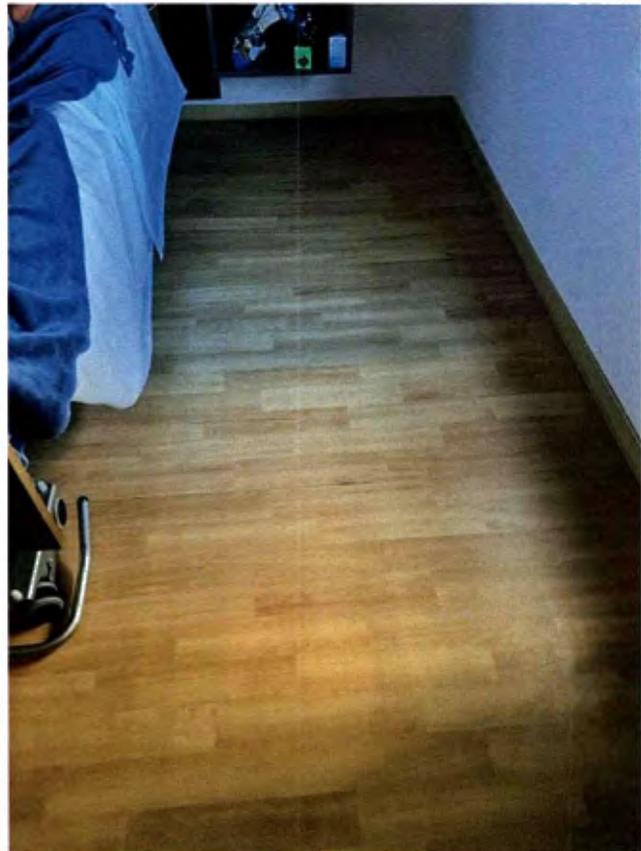


PIECE PRINCIPALE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet mécanique.

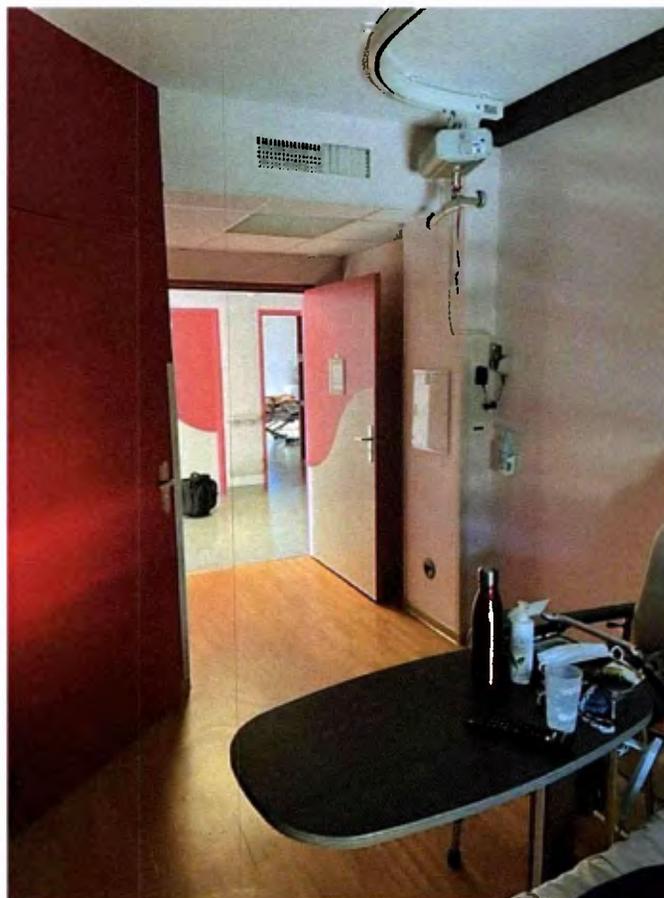


Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état d'usage.

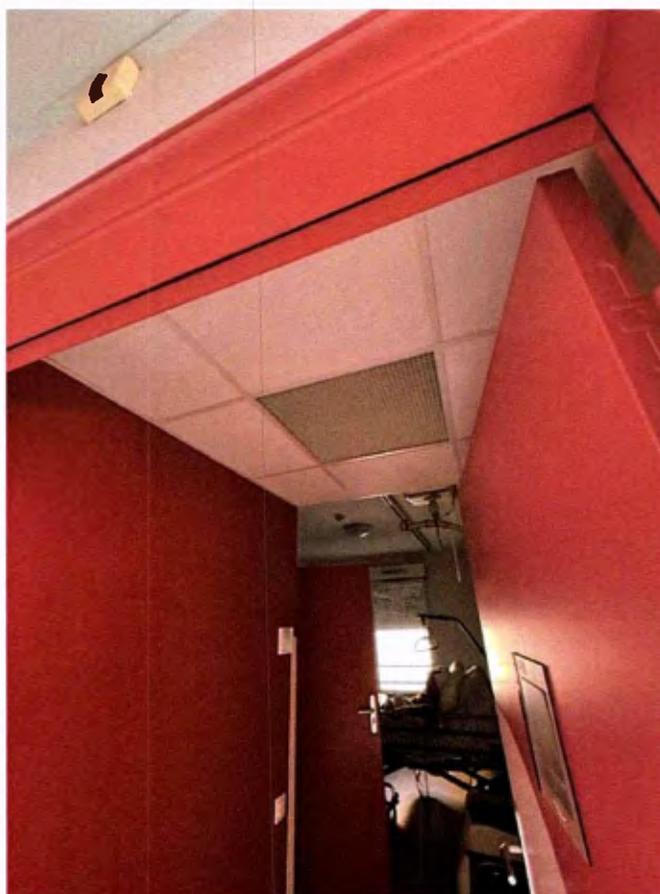


Les plinthes plastifiées sont en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

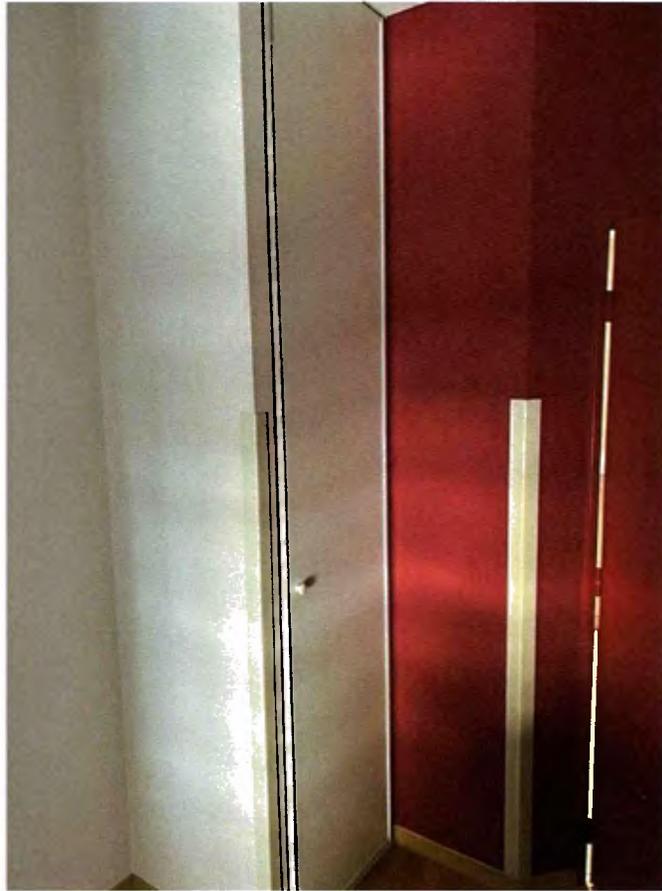


Seule la partie du plafond située à l'entrée de cette chambre est un faux plafond composé de dalles avec grille de ventilation.



Equipements :

- un tableau électrique
- un placard à usage de rangement



- un thermostat
- une table fixée au mur.



PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement antidérapant.



Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés deux spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un WC suspendu
- une douche italienne avec robinet mélangeur eau chaude/eau froide.



TRES IMPORTANT

Nous joignons au présent copie du bail du 12/04/2007 sur 6 pages.

Le montant du loyer annuel est de 23 025€ TTC pour les trois lots.

Le syndic est le Cabinet CGS représenté par Monsieur DE SANTOS (Téléphone : 06.16.12.41.45).

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

Il stipule une surface Loi Carrez :

- de 21.04 m² pour le LOT n°271,
- de 20.99 m² pour le LOT n°272,
- de 21.05 m² pour le LOT n°273.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 16h30 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 RÉSERVES

DONT PROCÈS VERBAL



Me Franck MASCRET

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RÉSIDENCE AVEC SERVICES
SOU MIS AUX ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET DES
DISPOSITIONS NON CODIFIÉES DU DÉCRET DU 30/09/1953

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

.....
.....
.....
.....
.....

Ci-après dénommé (e) (s) « le Bailleur »
D'une part,

Et

MEDITERRANEE SENIORS, Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est situé à PARIS 8^{ème}, 38 rue du Général Foy et identifiée au SIREN sous le n° 490 715 430 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par son gérant Monsieur Jean Robert LEVY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Preneur »
D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code du commerce et aux dispositions du Décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci après désignés à l'Article 2 des présentes dont il est propriétaire ainsi que les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux.

Ces locaux sont situés dans une Résidence Services pour Personnes Agées.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier dénommé «CANTA GALET» sis à MARSEILLE (13012), 515 rue Saint Pierre composé d'un bâtiment de 8 niveaux, élevé sur 2 niveaux de sous-sol, un RDC plus 5 étages, comprenant 140 chambres destinées à être exploitées en Résidence Services pour Personnes Agées.

Les Locaux ci-après désignés :

Le Bailleur : _____ Le Preneur : 314

DK

N° Lot de Copropriété	215	216	217
N° Plan de Vente	215	216	217
Etage	2 ^{me}	2 ^{me}	2 ^{me}
Type	Chambre Simple	Chambre Simple	Chambre Simple
Surface habitable (m²)	21,28 m²	21,52 m²	21,26 m²

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives ainsi que les plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des biens.

Un état du mobilier meublant chaque type d'appartement est mis à disposition du Preneur et annexé au présent bail.

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 ans et 9 mois ferme et irrévocable.

Le présent bail prendra effet à compter du lendemain de la livraison du bâtiment entièrement meublé, sauf livraison différée des chambres ou des parties communes rendant impropre la location du ou des bien(s).

Il est expressément convenu que le présent bail ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de ces 11 années et 9 mois.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'acquéies de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

En application de l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953, et par convention entre les parties, le Preneur n'aura pas la faculté de donner congé pendant les 11 premières années et 9 mois du bail. A défaut de résiliation à l'issue de cette période, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de 11 ans et 9 mois, avec faculté, par le preneur, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation d'appartements meublés avec services, exploitation para hôtelière soumise à TVA consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, notamment trois des prestations suivantes, en sus de l'hébergement :

- L'accueil et le gardiennage,
- Le nettoyage quotidien des locaux privatifs et communs ;
- Le service des repas,
- La fourniture de linge de maison.

Un règlement intérieur de la résidence sera établi par le preneur définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9.91) et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Bailleur : _____ Le Preneur : SA
DK

Le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, pendant toute la durée d'exploitation.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est établi et accepté aux conditions suivantes :

5.1 Concernant le Preneur

Jouissance-Entretien-Destination des locaux :

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront meublés.

Le Preneur se conformera aux prescriptions du règlement de copropriété et au règlement intérieur.

Le Preneur s'engage à entretenir les logements loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.

Le Preneur s'engage à laisser en fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissement que le preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle et garantira l'entretien du mobilier garnissant les appartements et mis à sa disposition par le bailleur.

Charges :

Les travaux tels que ceux définis par l'article 606 et 605 du Code Civil seront à la charge du Preneur.

En ce qui concerne les parties communes, le Preneur supportera, à travers les millièmes de charges attachés au(x) lot(s) loué (s), les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées au décret n° 87-712 et 87-713.

Le Preneur conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Enseigne :

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Assurances :

Le Bailleur :	Le Preneur : SA
---------------	-----------------

DX

Le Preneur s'engage à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, et le dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du bailleur; ce faisant, le preneur agira tant pour le compte du bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

5.2 Concernant le Bailleur :

Charges :

Resteront à la charge du Bailleur les honoraires de syndic, frais administratifs et assurances (assurance du propriétaire non occupant).

Impôts et taxes :

- Le Bailleur acquittera l'impôt foncier relatif au(x) bien(s) loué(s),
- Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires locataires.

Non concurrence :

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation - Cession :

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4°b du C.G.I. et dans l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Le Bailleur :	Le Preneur : <i>S/D</i> <i>DK</i>
---------------	--------------------------------------

Garanties de remise en conformité :

Le Bailleur autorise irrévocablement Le Preneur et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale auquel ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par Le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 7.

Le Bailleur aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la mise à disposition des locaux.

Article 6 – PAIEMENT ET REVISION DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de :

- 2.182,5... € (TVA à 5,5 %) soit 2.302,5... € TTC.

Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant.

Le loyer sera dû pour la première fois à compter du lendemain de la livraison du bâtiment entièrement meublé.

Le cas échéant, le loyer sera calculé au prorata temporis depuis la date de prise d'effet du bail.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1er janvier de chaque période triennale, dans la limite de 50% de l'augmentation annuelle autorisée du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées, publiée par le Ministère de l'Economie et des Finances.

La première révision de loyer interviendra le ... / ... / 20 ...

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait du fait ou d'une faute du Bailleur, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci avant ne sera pas payé, jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du code général des impôts, le bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Il importe que le Bailleur exerce cette option lors de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts et la confirme par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives à la TVA.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront les mêmes variations.

Article 7 – MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le Bailleur :

Le Preneur :

SA
DK

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la Résidence Services pour Personnes Âgées à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés des locaux et mobiliers vendus. Toutefois l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

Le bailleur s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du preneur.

Article 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Article 10 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu du siège social du preneur.

Fait en 3 exemplaires originaux.

A Paris

Le 12/10/12

LE BAILLEUR
(Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)

Lu et approuvé


LE PRENEUR
(Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)

Le Bailleur : _____ Le Preneur : SA

DX



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° S'PHAINI

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8390MNL
Date du repérage : 12/12/2022
Heure d'arrivée : 14 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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Clinique Madeleine Rémuzat 515, rue Saint-Pierre Commune : 13012 MARSEILLE Section cadastrale 876 D, Parcelle(s) n° 176, 185 et 188 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Chambre médicalisée n° 215, au 2ème étage, bât. B, Lot numéro 271,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse : 75017 PARIS
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice DELESTRADE Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Repérage Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 271)
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 : 21,04 m² (vingt et un mètres carrés zéro quatre)

Fait à MARSEILLE, le 12/12/2022

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 :
12/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

3 - (M/MS)

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 visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Chambre Médicalisée - Entrée	2,19	-	
Chambre Médicalisée - Pièce principale	14,71	-	
Chambre Médicalisée - Salle d'eau, w-c	4,14	-	
Extérieur - Balcon en commun	-	-	Surface dont la fonction l'exclut de la Surface Carrez
TOTAL	21,04	-	

Surface loi Carrez totale : 21,04 m² (vingt et un mètres carrés zéro quatre)

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
12/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 83904MNI

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.



Balcon en commun

Sud

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 :
12/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8388MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8388MNL
Date du repérage : 07/12/2022
Heure d'arrivée : 14 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	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Clinique Madeleine Rémuzat 515, rue Saint-Pierre 13012 MARSEILLE Commune : 13012 MARSEILLE Section cadastrale B76 D, Parcelle(s) n° 176, 185 et 188 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Chambre médicalisée n° 216, au 2ème étage, bât. B, Lot numéro 272,	Désignation du : Nom et prénom Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice DELESTRADE Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 272)

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 : 20,99 m ² (vingt mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Fait à MARSEILLE, le 07/12/2022

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 :
07/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8388101

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
Chambre Médicalisée - Entrée	2,19	-	
Chambre Médicalisée - Pièce principale	14,84	-	
Chambre Médicalisée - Salle d'eau, w-c	3,96	-	
Extérieur - Balcon en commun	*	*	Surface dont la fonction l'exclut de la Surface Carrez
TOTAL	20,99	-	

Surface loi Carrez totale : 20,99 m² (vingt mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

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 :
07/12/2022

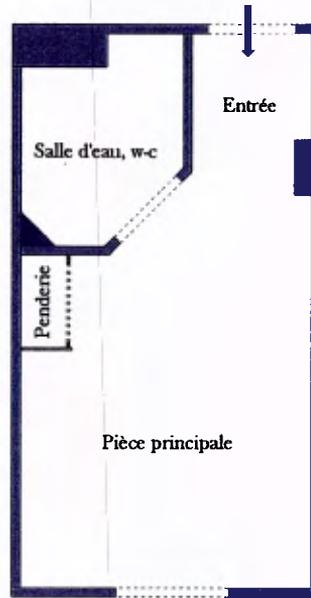


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 2158444

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.



Balcon en commun

Sud

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 : 71208

3/3
Rapport du :
07/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8199421

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8389MNL
Date du repérage : 07/12/2022
Heure d'arrivée : 14 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 : Clinique Madeleine Rémuzat 515, rue Saint-Pierre Commune : 13012 MARSEILLE Section cadastrale 876 D, Parcelle(s) n° 176, 185 et 188 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Chambre médicalisée n° 217, au 2ème étage, bât. B, Lot numéro 273,	Désignation du propriétaire Désignation du Nom et prénom Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice DELESTRADE Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Repérage Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 273)
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 : 21,05 m² (vingt et un mètres carrés zéro cinq)

Fait à MARSEILLE, le 07/12/2022

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 71208

1/3
Rapport du :
07/12/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 81961/21

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
Chambre Médicalisée - Entrée	2,64	-	
Chambre Médicalisée - Pièce principale	14,49	-	
Chambre Médicalisée - Salle d'eau, w-c	3,92	-	
TOTAL	21,05	-	

Surface loi Carrez totale : 21,05 m² (vingt et un 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.

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 : 71208

2/3
Rapport du :
07/12/2022

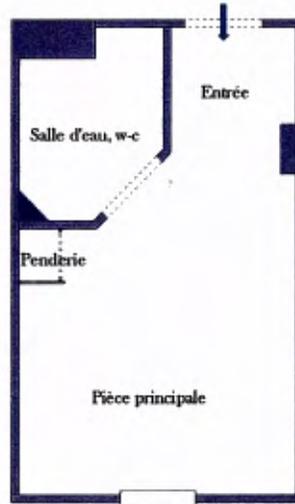


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

ANNEXE

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.



Est

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSAF : 331 136 7423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3
Rapport du :
07/12/2022