



SAS PROVJURIS

**E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU**
Commissaires de Justice Associés

- 4, Place Félix Baret - BP 60012
MARSEILLE (13251 Cedex 20)

- 75 rue Marcellin Berthelot
Antélios D, Pôle d'activités
AIX EN PROVENCE (13290)

- 42, rue Léonard Combes
MARTIGUES (13500)

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.18.44

contact@provjuris.fr

www.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 :

Dossier : 551911 / 35-25-10-01468

Affaire : CE CEPAC

Service : 35

Responsable : GV

Téléphone: 0491003696
/ 1092-2601

EXPEDITION

ACTE DE

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

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

Emol. Art R444-3 C Com...	221.36
Emolument complémentaire	mémoire
Transp. Art A.444-48	9.40
Total H.T.	230.76
Total TVA	46.15
Affr. Art A.444-48(1)	2.78
Total Euros TTC	279.69

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE VINGT JANVIER

Durée de référence : 60 minutes

Nous, PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-offices de Commissaires de Justice associés, titulaire d'un office à Marseille (13006) 4 Place Félix Baret, à Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - Antélios bâtiment D, et à Martigues (13500), 42 rue Léonard Combes, agissant par l'un des associés soussigné,

A LA REQUETE DE :

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, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastre, 13006 MARSEILLE, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.
Elisant domicile en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié dressé par Me Carole BATAILLARD, Notaire Associé de la SAS dénommée "AUBANOT", titulaire d'un Office Notarial à AUBAGNE (13400) Parc d'Activités Napollon, 30 rue du Plantier en date du 03 mai 2023 contenant:

- prêt n°718164E pour un montant en principal de 174.000,00 euros
- prêt n°718165E pour un montant en principal de 40.000,00 euros
- prêt n°718163E pour un montant en principal de 129.399,30 euros

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du mètre et des diagnostics immobiliers ;
- Monsieur MUMBER de la serrurerie BURGIO ;
- Monsieur Eric AHNOU et Madame Edwige CHEILAN, Témoins ;

Nous nous sommes rendus ce jour : Le Domaine des Châtaigniers, 20 rue Nicolas Appert, 3^{ème} étage, 13013 MARSEILLE.

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

3,
MARSEILLE

1. Environnement et situation du bien immobilier :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 13^{ème} arrondissement, quartier NORD.

Cette zone est desservie par plusieurs lignes de BUS et se trouve proche de l'Université de Saint-Jérôme.

2. Description et composition du bien immobilier :

• Intérieur :

Première pièce située à ma gauche en entrant :

Il s'agit d'une pièce **noire**.

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

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée de :

- un panneau lumineux ;
- une porte à galandage.





Pièce mitoyenne :

Il s'agit d'une chambre avec balcon et dressing.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée de :

- un placard à deux portes coulissantes ;
- un dressing ;
- un point lumineux ;
- deux appliques lumineuses ;
- un climatiseur de marque LG.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée à deux coulissants en aluminium donnant sur un balcon.

Cette pièce se ferme par une porte à galandage.







Salle de bains :

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

La faïence murale est neuve.

Le faux plafond est peint. Il est équipé de six spots lumineux.

Cette pièce est équipée de :

- deux points lumineux ;
- un lavabo sur un meuble à deux tiroirs ;
- une baignoire avec robinet mélangeur, flexible et pommeau de douche ;
- une cabine de douche avec robinet mélangeur, flexible, pommeau de douche et colonne de douche ;
- un chauffe-serviette.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre donnant sur la terrasse.







Toilettes situées à gauche en entrant dans le logement :

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont peints.

La faïence murale est en bon état.

Cette pièce est équipée de :

- un point lumineux ;
- une cuvette suspendue avec chasse murale ;
- un lave-main avec robinet mélangeur ;
- un chauffe-eau de marque SAUTER.





Cuisine ouverte et salle à manger :

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

Les murs et le plafond sont peints.

La faïence murale est en bon état.

Cette pièce est équipée de :

- six spots lumineux ;
- deux points lumineux ;
- un îlot central avec tiroirs et cave à vin ;
- un plan de travail en bois avec évier, plaque de cuisson, placards muraux, four et four micro-ondes intégrés ;
- un climatiseur de marque LG.









Pièce mitoyenne à la salle à manger :

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce est équipée de :

- six spots lumineux ;
- une verrière.





Salon :

Le sol est recouvert d'un carreau de carrelage en bon état.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette partie du logement est équipée de :

- un point lumineux ;
- un climatiseur de marque LG.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée à deux coulissantes donnant sur une terrasse.





Chambre mitoyenne au salon :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée de :

- un point lumineux ;
- un climatiseur de marque LG ;
- un placard à deux portes coulissantes.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée à deux coulissants donnant sur une terrasse.





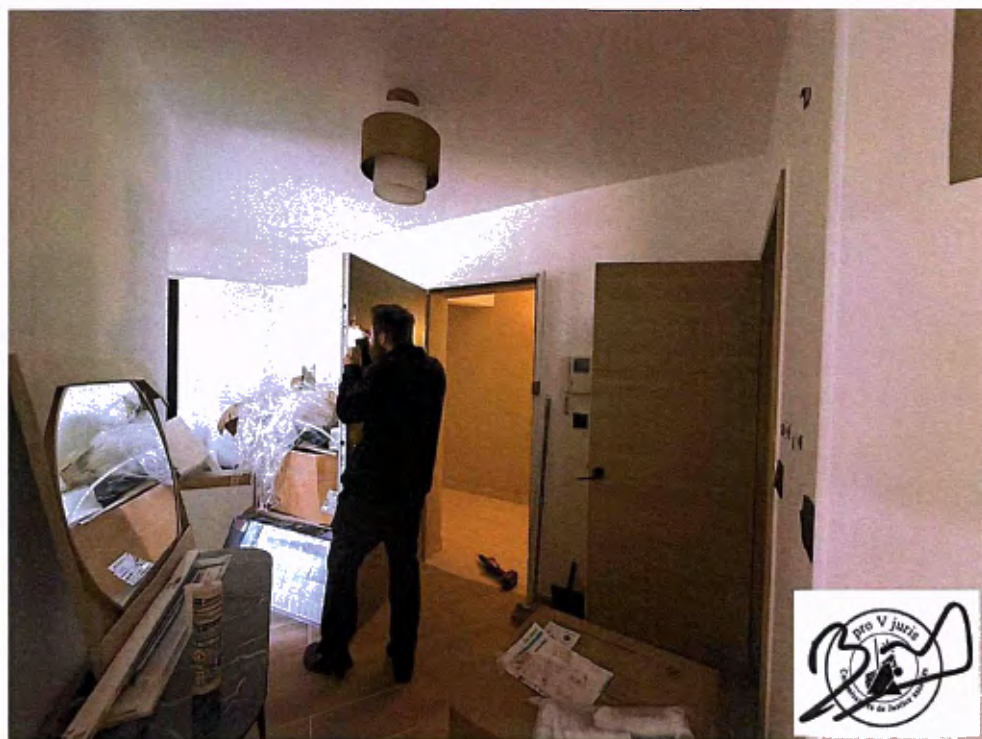
Entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette partie du logement est équipée de :

- un point lumineux ;
- un visiophone.



- **Annexes et dépendances (cave, garage) :**

Le lot n°26 n'a pu être identifié, les garages ne sont pas numérotés.

3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez :

La surface loi Carrez totale du bien est de 80,88 m2.

- Conditions d'occupation :

Le logement est actuellement en travaux. Il est inoccupé.

- Syndic :

Le syndic est le cabinet GESPAC IMMOBILIER, 95 rue Borde, 13008 MARSEILLE

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

Les parties communes sont en bon état et entretenues. L'entrée de la résidence se fait par un portail électrique à code et badge ainsi que l'entrée de l'immeuble.







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 41 clichés photographiques.

Maître Emeric BERNARD
Commissaire de Justice Associé





SAS PROVJURIS

E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU

Commissaires de Justice Associés

- 4, Place Félix Baret - BP 60012
MARSEILLE (13251 Cedex 20)

- 75 rue Marcelin Berthelot
Antelios D, Pôle d'activités
AIX EN PROVENCE (13290)

- 42, rue Léonard Combes
MARTIGUES (13500)

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.18.44

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

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Cet acte a été signifié/dressé Par le Commissaire de Justice - Huissier de Justice dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Régularisée le MARDI 20 JANVIER 2026 .

La copie du présent acte comporte VINGT-SEPT PAGES

Le cout du présent acte est de : SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS SOIXANTE-TROIS CENTIMES .

Maître Emeric BERNARD
Commissaire de Justice Associé



Référence à rappeler :

Dossier : 551S

Affaire : CE CE

Téléphone: 04910

Mail : contact@

/ 1092-2601

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



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

Emol. Art R444-3 C Com	221.36
Emolument complémentaire	300.60
Transp. Art A.444-48	9.40
Total H.T.	531.36
Total TVA	106.27
Total Euros TTC	637.63



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 9002MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 9002MNL
Date du repérage : 20/01/2026
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 :**Le Domaine des Châtaigners**
20, rue Nicolas Appert
Commune :**13013 MARSEILLE**
Section cadastrale 887 A, Parcelle(s)
n° 91
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 32, au 3ème étage,
Lot numéro 45,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **EKLAR AVOCATS - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse :**43-45, rue Breteuil**
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 45)**

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 / 30/09/2026**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **80,88 m² (quatre-vingts mètres carrés quatre-vingt-huit)**

Fait à **MARSEILLE**, le **20/01/2026**

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	9,10	-	
Appartement - W-C	1,89	-	
Appartement - Bureau	8,03	-	
Appartement - Chambre 1	11,88	-	
Appartement - Dressing	3,78	-	
Appartement - Salle de bains	7,31	-	
Appartement - Cuisine	9,71	-	
Appartement - Salle à manger	6,20	-	
Appartement - Salon	9,47	-	
Appartement - Chambre 2	10,46	-	
Appartement - Rangement	3,05	-	
Extérieur - Terrasse 1	-	4,95	
Extérieur - Terrasse 2	-	5,41	
Extérieur - Terrasse 3	-	9,08	
TOTAL	80,88	19,44	

Surface loi Carrez totale : 80,88 m² (quatre-vingts mètres carrés quatre-vingt-huit)

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.

