

**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**

77

**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 176341.9  
€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE**

**LE JEUDI HUIT JUIN 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 HOIST FINANCE AB (publ), Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 avenue de la Marne - Batiment B1 - 59700 MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le n°843 407 214 au RCS de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA, dont le siège social est situé 182 Avenue de France à PARIS 13 (75013), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022, rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE Huissiers de Justice associés à BOULOGNE-BILLANCOURT, en date du 14 juin 2022 et en date du 4 juillet 2022, dont

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES du Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à Marseille (13006),

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un acte de vente et prêt reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire à MARSEILLE (13) le 30 août 2013 publié au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 26 septembre 2013, volume 2013P n°4853 et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée et enregistrée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 30 août 2023, volume 2013V n°2468

- 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 10/05/2023 et du 16/05/2023.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 09 heures, à l'adresse suivante :

**62 Rue Pierre Doize, Bâtiment C6, 1<sup>er</sup> étage, 13010 MARSEILLE,**

Accompagné 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°506**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU 1<sup>ER</sup> ETAGE DU BATIMENT C6**

Où étant en présence de [REDACTED] locataire ainsi déclarée, avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

Le logement dans lequel nous accédons se compose :

- D'un séjour
- D'une salle-à-manger
- D'une cuisine
- D'un dégagement distribuant deux chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC
- D'une troisième chambre

**SEJOUR**

Nous accédons directement dans le séjour.

La porte palière est équipée d'une serrure centrale, d'un verrou haut, d'un œillette et d'un entrebâilleur.

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une tapisserie en état d'usage, les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

**Equipements :**

- Un radiateur
- Un appareil de climatisation
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage équipée d'un châssis fixe vitrée en partie haute, l'ensemble protégé à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



Cette pièce donne accès à une loggia.

### **LOGGIA**

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



### **SALLE-A-MANGER**

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage équipée d'un châssis fixe vitrée en partie haute, l'ensemble protégé à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



Cette pièce donne accès à une seconde loggia.

### **LOGGIA**

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



## CUISINE

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un bloc évier simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un chauffe-eau
- Un robinet d'arrivée de gaz

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



## DEGAGEMENT

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE DANS LE DEGAGEMENT A GAUCHE**

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

#### Equipement :

- Un radiateur.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, protégé à l'extérieur par un volet pliant PVC.



## WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau
- Une aération



## SECONDE CHAMBRE DANS LE DEGAGEMENT A DROITE

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

### Equipement :

- Un radiateur.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, équipée en partie basse d'un châssis fixe vitré, cadre en PVC double vitrage ; l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet pliant PVC.



### TROISIEME CHAMBRE

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

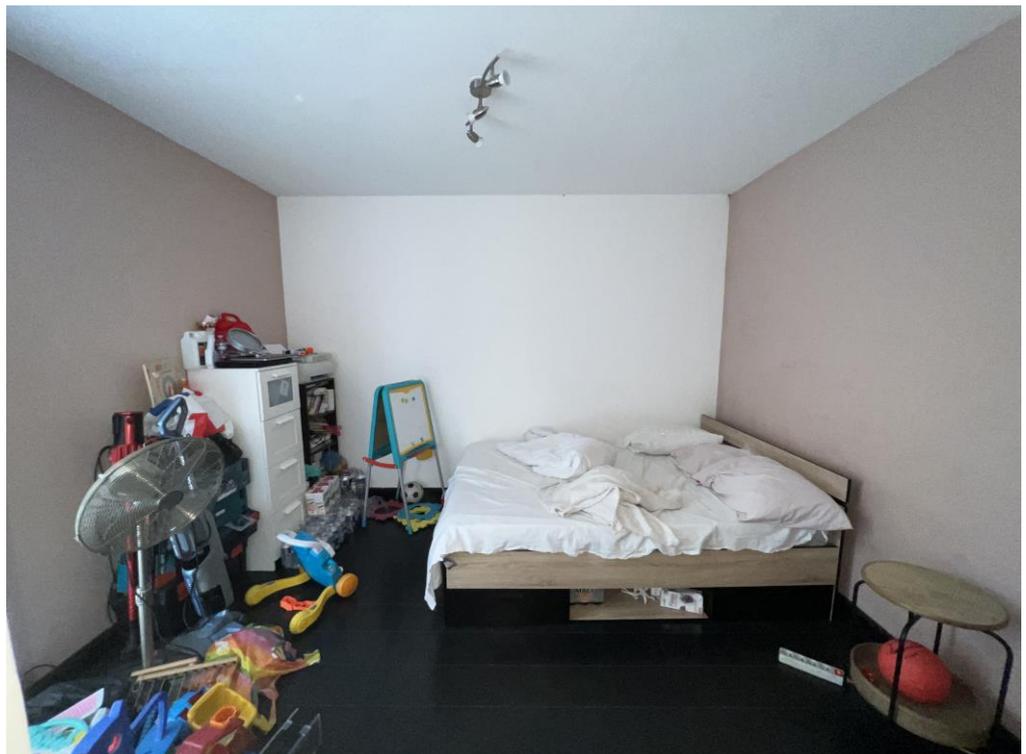
Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

#### Equipement :

- Un radiateur.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, équipée en partie basse d'un châssis fixe vitré, cadre en PVC double vitrage ; l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet pliant en PVC.



## DRESSING

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : parquet flottant en bois en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- Etagères avec tringle penderie.



## SALLE-DE-BAINS

Sol : carrelage en état d'usage

Murs : placage faïencé en état d'usage

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- Un radiateur
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, encastrée dans un meuble de salle de bains avec étagères et tiroirs
- Une baignoire équipée de sa robinetterie
- Un cumulus



**LOT N°496**  
**CAVE DANS LE BATIMENT C6 AU PREMIER SOUS-SOL**

Cave non identifiable

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en qualité de locataires.

[REDACTED] n'a pas été en mesure de nous fournir le contrat de location.

Elle précise régler directement au propriétaire un loyer de 750 euros par mois charges comprises.

Elle indique occuper les lieux depuis 2018.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet ERILIA MARSEILLE Nord, Le Grand Large, 9 Boulevard de Dunkerque, 13002 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **72,80 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 12 heures 30 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 Stéphane FORNELLI





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8512MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8512MNL  
Date du repérage : 08/06/2023  
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 : ..... **La Fauvière, Bât. C6**  
**62, rue Pierre Doize**  
Commune : ..... **13010 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 858 L, Parcelle(s)**  
**n° 109**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T4, au 1er étage (Porte**  
**de gauche), Lot numéro 506,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
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 506)**

#### 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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

#### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 72,80 m<sup>2</sup> (soixante-douze mètres carrés quatre-vingts)**

Fait à **MARSEILLE**, le **08/06/2023**

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 : 7120B

**1/3**  
Rapport du :  
08/06/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8512MNL

### 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	25,91	-	
Appartement - Cuisine	6,29	-	
Appartement - Dégagement	3,07	-	
Appartement - Chambre 1	9,33	-	
Appartement - W-C	0,75	-	
Appartement - Salle de bains	4,87	-	
Appartement - Chambre 2	9,33	-	
Appartement - Chambre 3	10,94	-	
Appartement - Dressing	2,31	-	
Extérieur - Loggia 1	-	1,86	
Extérieur - Loggia 2	-	4,58	
<b>TOTAL</b>	<b>72,80</b>	6,44	

Surface loi Carrez totale : 72,80 m<sup>2</sup> (soixante-douze mètres carrés quatre-vingts)

### 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.

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 :  
08/06/2023



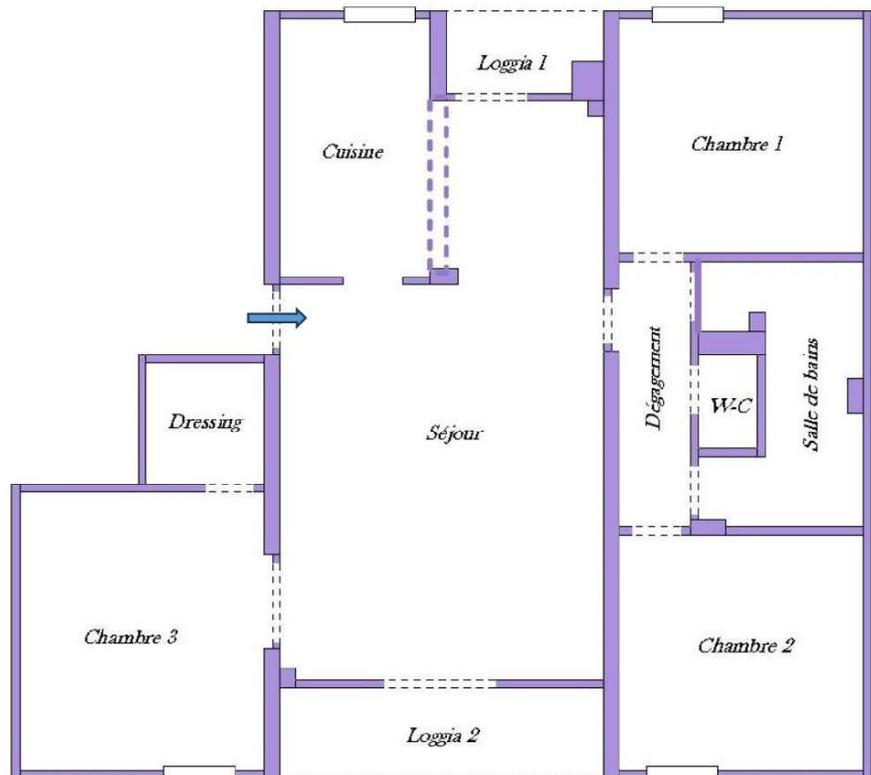
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8512MNL

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 Pierre Doize

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 :  
08/06/2023