

**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

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 189109.18
€
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 VENDREDI DIX JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège, Ayant pour Avocat Maître Thomas DJOURNO, avocat associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS du Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à MARSEILLE (13006) - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11.12, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 6 février 2023, préalablement signifié le 17 février 2023 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 20 mars 2023.

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 29/11/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **16H00**, à l'adresse suivante :

« Résidence CARMELITES » / LE COTEAU BEL AIR, au 1 avenue des Carmélites à 13014 MARSEILLE

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 :

Ou étant, nous rencontrons [REDACTED] ainsi déclaré, avec lequel nous avons préalablement pris rendez-vous, et qui nous laisse librement visiter les lieux.

LOT N°7 :
APPARTEMENT A13 SITUE AU 1^{er} étage

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

Un appartement de type 3 portant le numéro commercial A13 situé au 1^{er} étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse exposée au sud.

Et les quarante-cinq millièmes (45/1000èmes) des parties communes générales.

On accède à ce logement par une porte palière numérotée A13, équipée d'une serrure centrale de sécurité.



Ce logement comprend une entrée avec dégagement distribuant un séjour avec coin cuisine, deux chambres, un W.C. et une salle de bains.

ENTREE

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

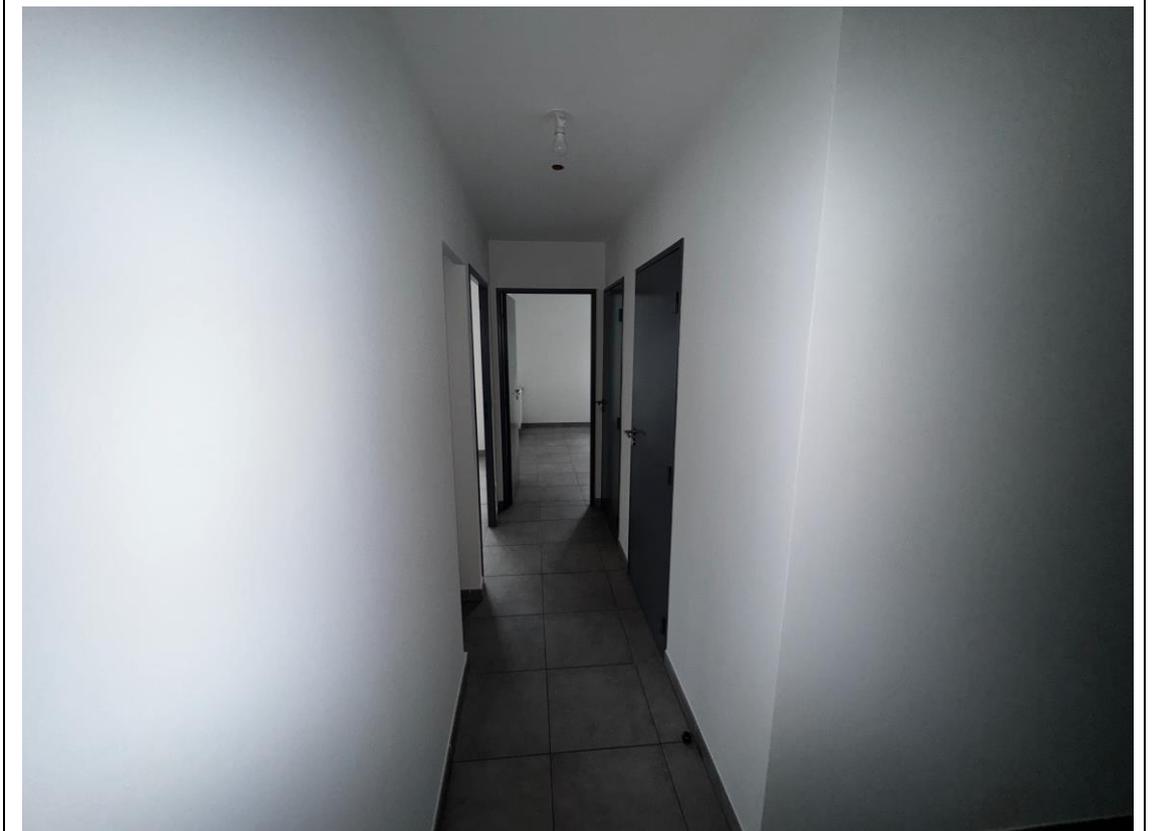
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un placard technique comprenant le disjoncteur et tableau électrique,
- un placard non aménagé fermé par deux portes coulissantes fonctionnelles,
- une chaudière de marque SAUNIER DUVAL,







CHAMBRE 1

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

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

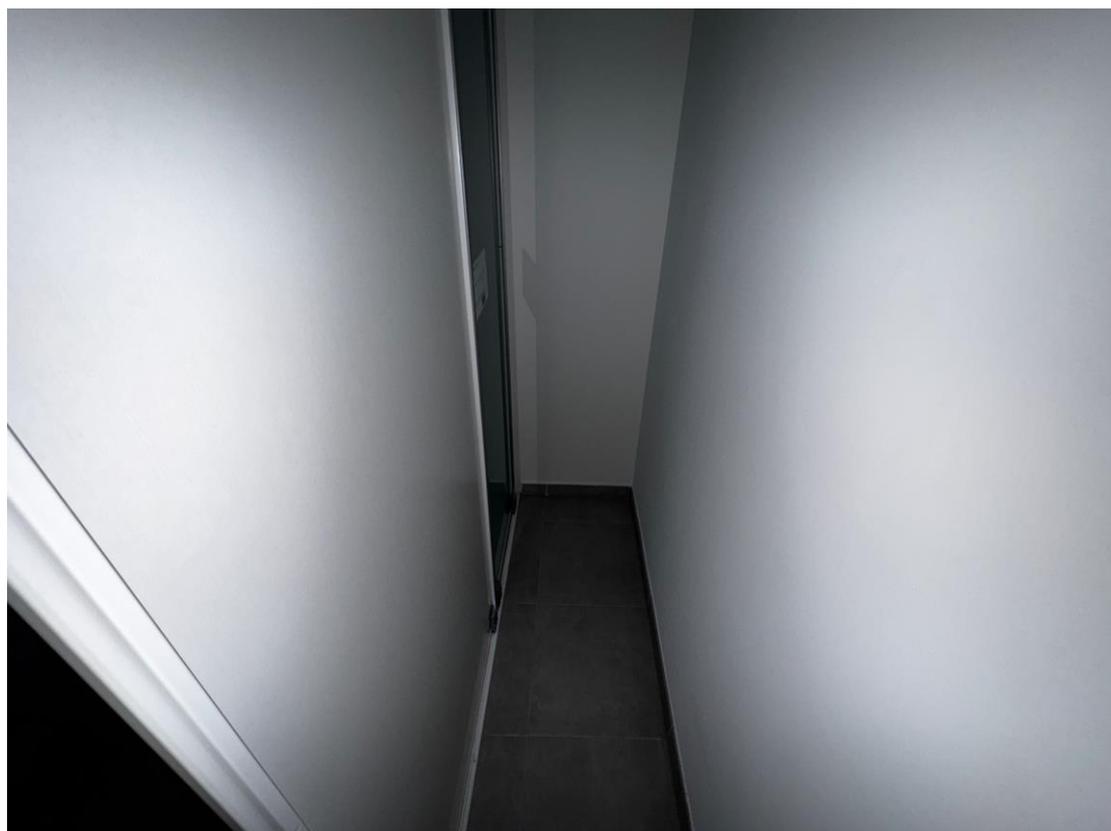
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un radiateur,
- un placard non aménagé fermé par des portes coulissantes fonctionnelles.





SEJOUR AVEC COIN CUISINE

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

L'espace est éclairé :

- côté séjour : par un ensemble de portes fenêtres avec parties fixes, montants PVC et double vitrage, fermées à l'extérieur par des volets roulants fonctionnels, le tout ouvrant sur une terrasse avec dalles sur plots. A noter que deux dalles sont manquantes.
- côté cuisine : par une fenêtre, montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant fonctionnel.

Le coin cuisine est aménagé et équipé, il comprend des meubles bas, un plan de travail équipé d'une plaque de cuisson et un évier inox un bac surmonté d'un robinet mitigeur, un meuble sur colonne avec four électrique, un meuble haut et une hotte électrique, l'ensemble est d'aspect neuf.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture et parement en pierres en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

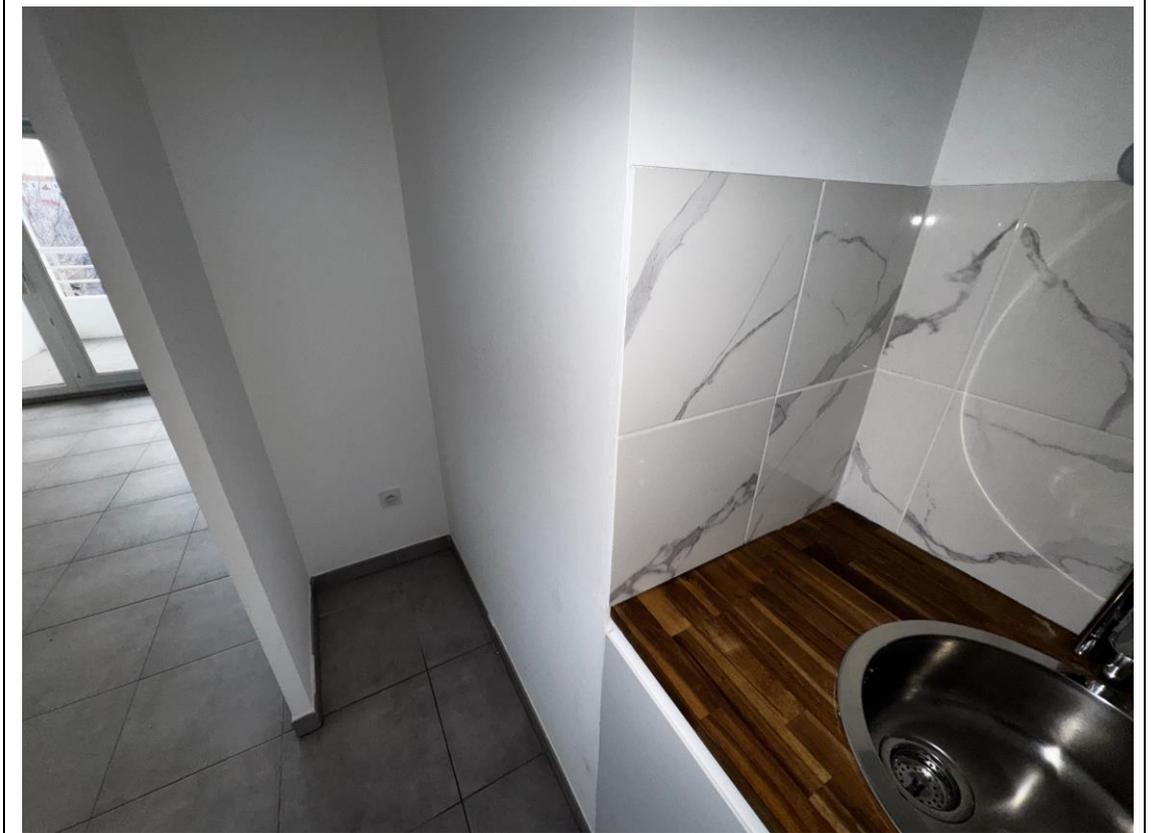
Equipement :

- un radiateur



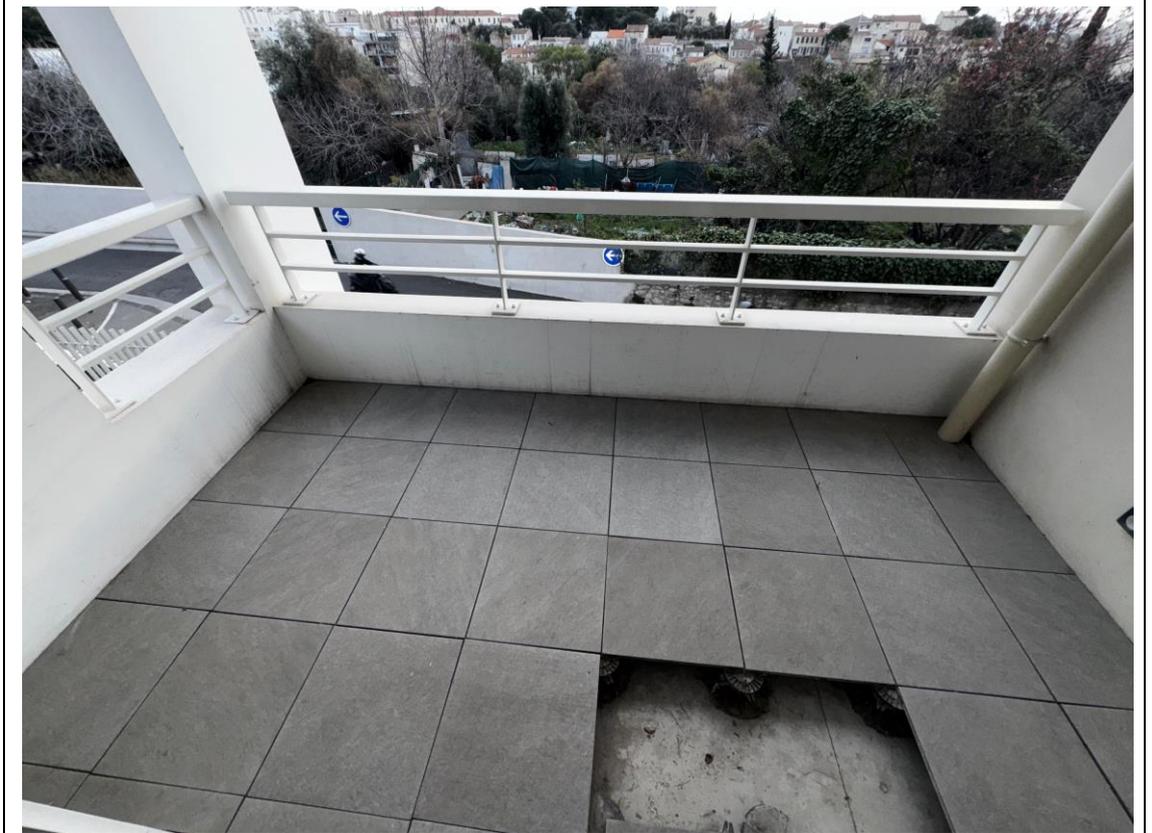


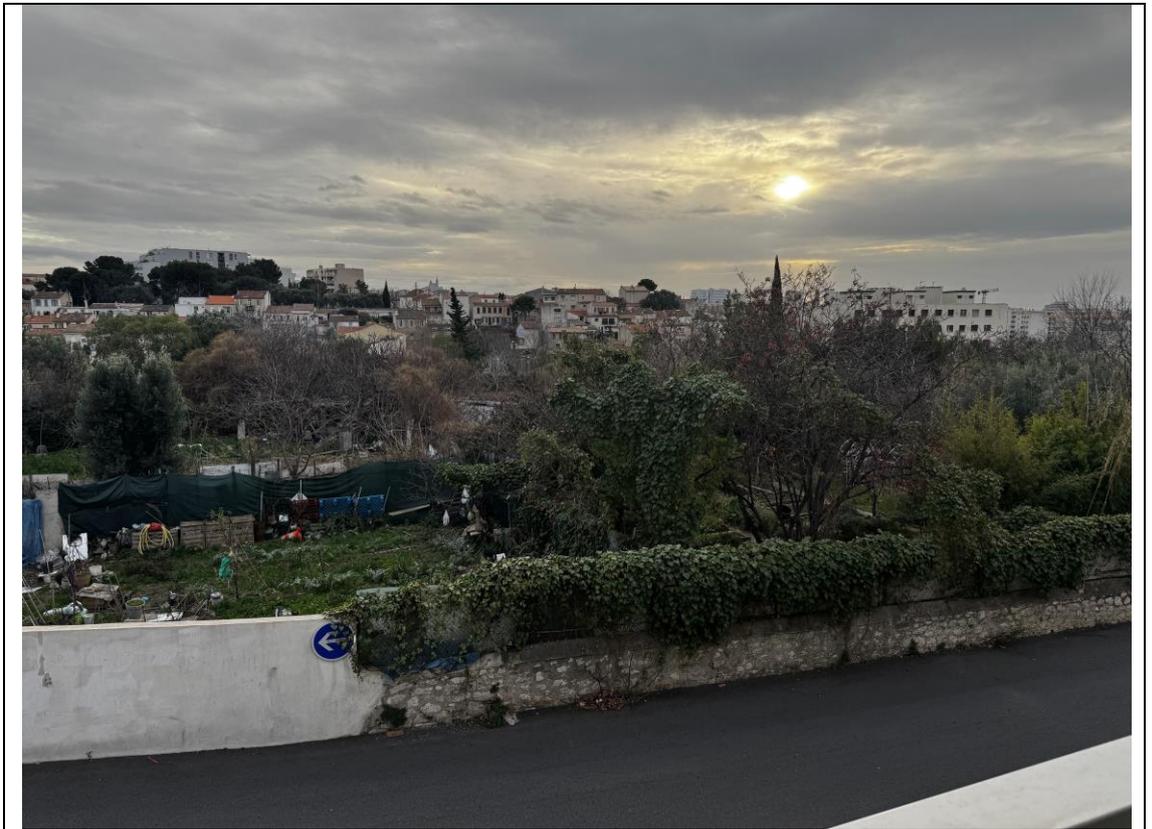












CHAMBRE 2

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

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipement :

- un radiateur.





W.C.

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

Il s'agit d'une pièce noire.

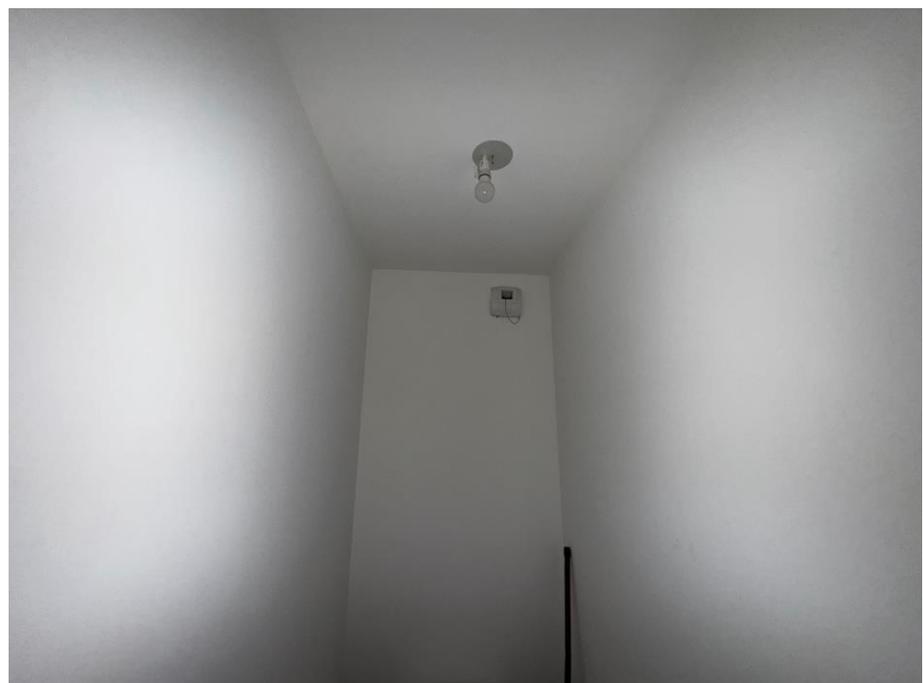
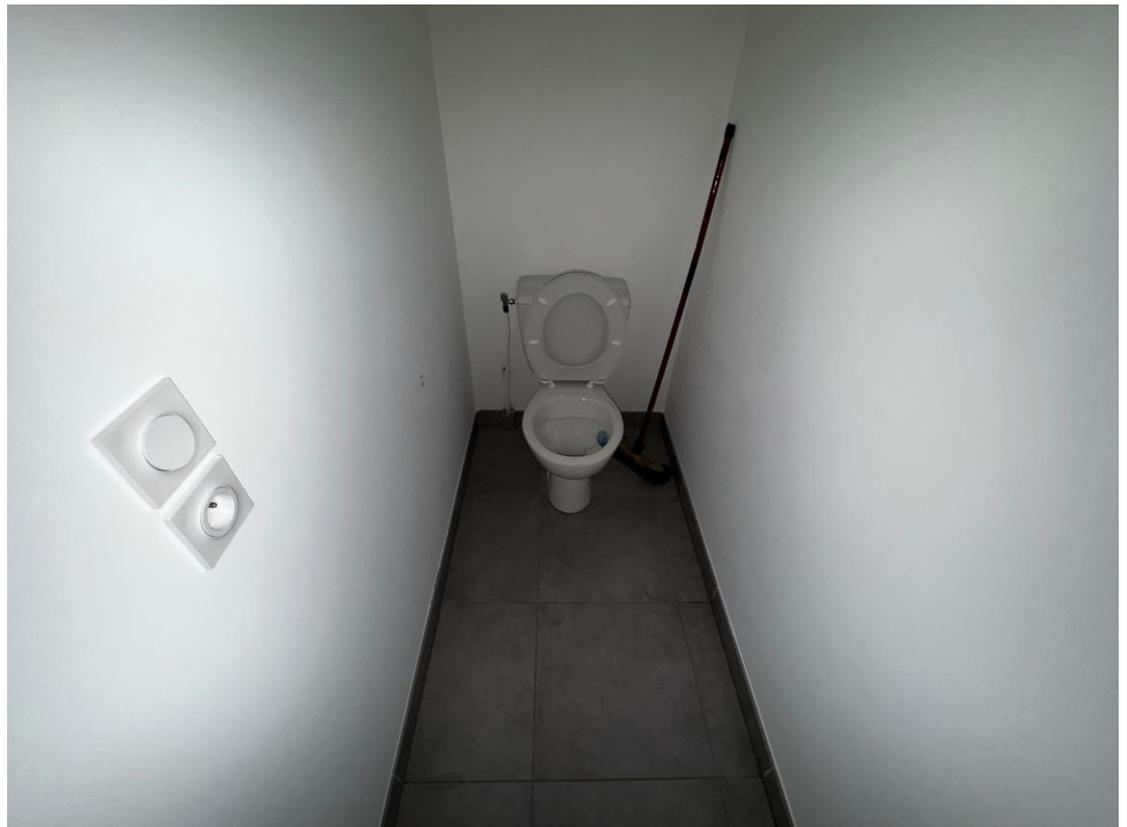
Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipement :

- Un W.C. chasse basse.



SALLE DE BAINS

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

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent et placage faïencé côté baignoire en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un meuble vasque surmonté d'un robinet mitigeur, un miroir et un luminaire,
- un sèche-serviette électrique fixation murale
- une baignoire avec vitre pivotante anti projection, robinetterie complète.







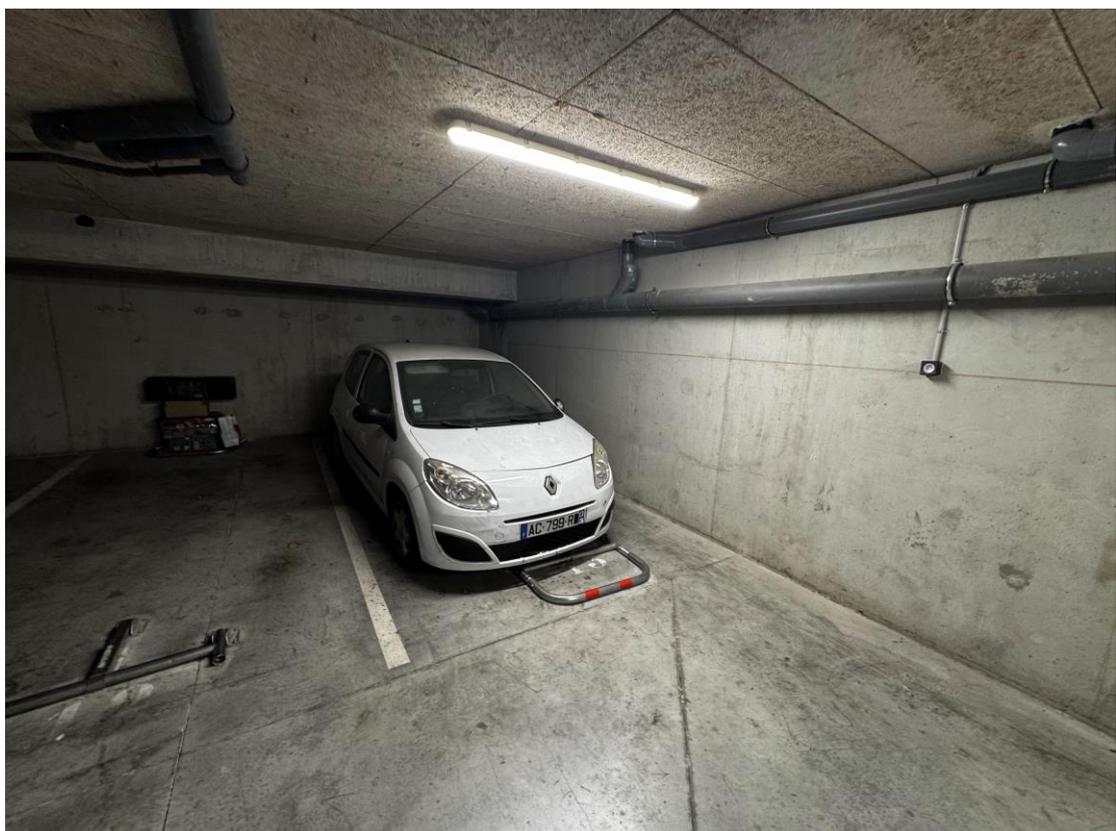


**LOT N°32 :
STATIONNEMENT N°13 AU SOUS-SOL**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*Une place de stationnement portant le numéro commercial 13 situé au sous-sol du bâtiment.
Et les trois millièmes (3/1000èmes) des parties communes générales.*

Il s'agit d'un emplacement de stationnement situé au sous-sol de la résidence.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés, tel qu'il ressort des déclarations du propriétaire saisi et des observations réalisées sur place. Néanmoins, il m'indique que le véhicule stationné sur la place n°13 est non roulant, et il s'agit du véhicule de son ancien locataire.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CityaGim, au 6 Rue du Jeune Anacharsis, à 13001 Marseille

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

Il stipule une surface loi Carrez totale de **58,82 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 18 heures 10 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



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8843MNL
Date du repérage : 10/01/2025
Heure d'arrivée : 16 h 15
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 : **Résidence Carmélites**
1, avenue des Carmélites
Commune : **13014 MARSEILLE**
Section cadastrale 894 E, Parcelle(s)
n° 277
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, n° A13, au 1er étage,
Lot numéro 7 - Parking, lot n° 32,

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 (Lots 7 et 32)

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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **58,82 m²** (cinquante-huit mètres carrés quatre-vingt-deux)

Fait à **MARSEILLE**, le **10/01/2025**

NASRATY Maxime



Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	4,03	-	
Appartement - Chambre 1	11,40	-	
Appartement - Dégagement	4,83	-	
Appartement - Séjour-Cuisine	21,30	-	
Appartement - Chambre 2	11,93	-	
Appartement - W-C	1,47	-	
Appartement - Salle de bains	3,86	-	
Extérieur - Terrasse	-	6,05	
TOTAL	58,82	6,05	

Surface loi Carrez totale : 58,82 m² (cinquante-huit mètres carrés quatre-vingt-deux)

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.

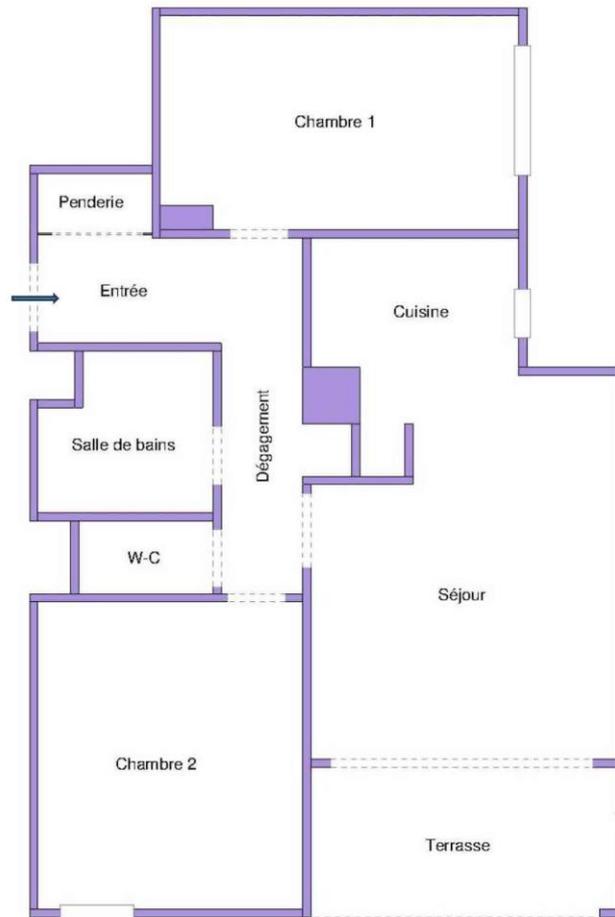


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8843MNL

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du :
10/01/2025