

**CP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première expédition

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majorat Art R 444-18	372.00
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	602.76
T.V.A à 20 %	120.55
Total TTC	723.31

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 94004.67 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Référence IMMO1101
IMMO CIVIL1402_STD

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**LE JEUDI DIX NEUF DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

La Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59 Avenue Pierre Mendes France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL EKLAR Avocats au Barreau de Marseille y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3ème chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 22/06388) du 9 Mai 2023 signifié le 31 Mai 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 7 Juillet 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 08/11/2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 14 heures 30, à l'adresse suivante :
40 Boulevard de Saint-loup 13010 Marseille

Assisté de Monsieur Lucas DESTRICH serrurier, de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur et des autorités de police représentées en la circonstance par Monsieur Philippe ASCIAK.

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

**LOT N° 3 :
UN APPARTEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE PORTE GAUCHE DANS LE
Bâtiment B**

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé au serrurier de procéder l'ouverture judiciaire des lieux.

Une fois à l'intérieur nous avons accédé à l'intérieur de l'appartement.

Ce dernier dans lequel nous accédons se compose d'un dégagement distribuant un séjour avec cuisine américaine donnant sur une terrasse, deux chambres, une salle de bain et un WC

DÉGAGEMENT

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou en parties haute et basse.

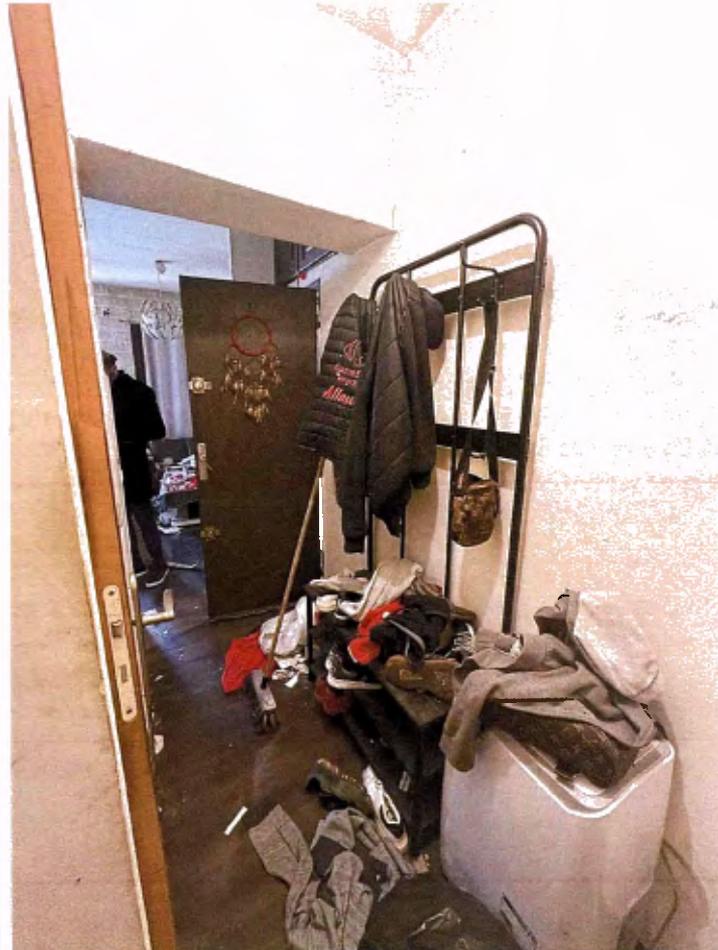
Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée

La pièce est équipée d'un placard à usage de rangement



SEJOUR

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

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture usagée.

Les autres parties murales sont recouvertes d'un parement en pierres en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est éclairée par :

- Une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, avec châssis fixes vitré sur les côtés gauche et droit, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique
- Une seconde porte-fenêtre à double battant simple vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

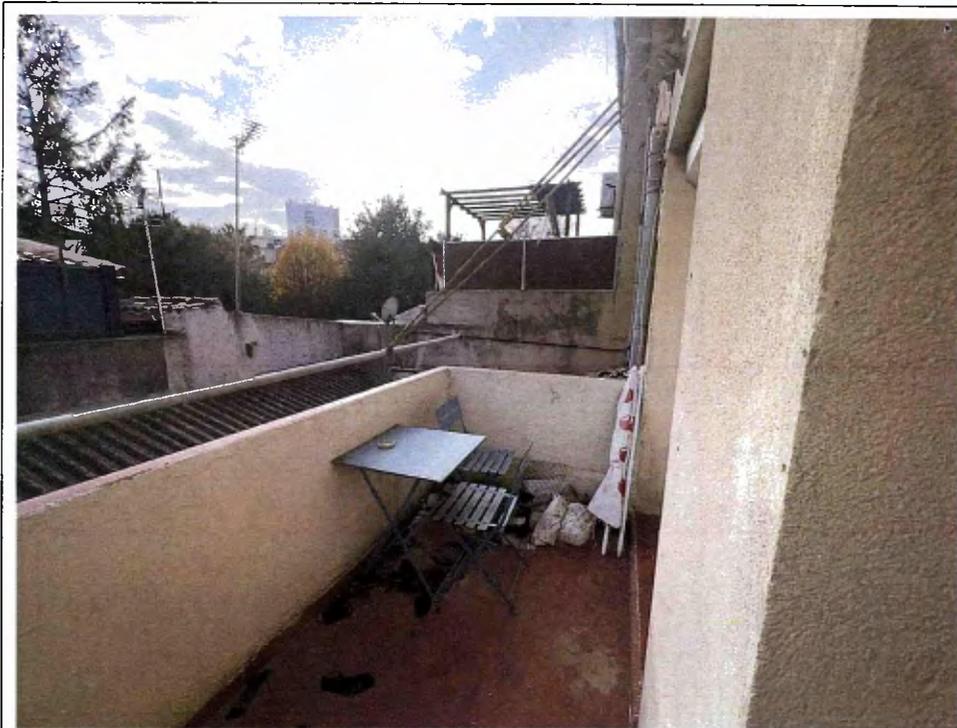


Cette pièce donne accès à une terrasse

TERRASSE

Elle est délimitée par un muret maçonné.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.



COIN CUISINE

Le sol est recouvert d'un 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 usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est équipée :

- D'un ensemble de meubles de cuisine haut et bas
- D'un bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, avec en partie basse un placard sous évier avec étagère protégé par deux portes avec tiroirs
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.



PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en aluminium simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

La pièce est équipée d'un placard usage de rangement.
A l'intérieur de ce placard se trouvent un cumulus et un tableau électrique comprenant des interrupteurs.

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.



SECONDE CHAMBRE

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

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture usagée

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

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

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.



SALLE DE BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un 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.

La pièce est équipée d'une baignoire équipée de sa robinetterie et d'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec en partie basse un placard sous lavabo protégé par deux portes.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur électrique mural.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage 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.

La pièce est équipée d'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale.



Nos opérations terminées, nous avons demandé au serrurier de refermer les lieux et nous nous sommes retirés.

Nous précisons qu'à l'occasion de l'ouverture de l'appartement, le serrurier a été contraint de procéder à l'effraction de la serrure nécessitant la pose d'un nouveau barillet.

TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés eu égard à leur état de saleté.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet TRAVERSO 110 boulevard baille 13005 Marseille.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **47.68 m²**.

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

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



Certificat de Surface Carrez

N° 8833MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8833MNL
Date du repérage : 19/12/2024
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 : **38-40, boulevard de Saint-Loup**
Commune : **13010 MARSEILLE**
Section cadastrale **858 L, Parcelle(s)**
n° 46 et 47

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 1er étage gauche,
bât. B, Lot numéro 3,

D

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

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

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 3)**

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 : Neant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **47,68 m²** (quarante-sept mètres carrés soixante-huit)

Fait à **MARSEILLE**, le **19/12/2024**

NASRATY Maxime

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

1/3
Rapport du
19/12/2024



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 33333333

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 - Séjour et coin cuisine	23,10	-	
Appartement - Dégagement	2,98	-	
Appartement - Chambre 1	7,13	-	
Appartement - Rangement	1,19	-	
Appartement - Chambre 2	8,84	-	
Appartement - Salle de bains	3,60	-	
Appartement - W-C	0,84	-	
Extérieur - Terrasse	-	7,24	
TOTAL	47,68	7,24	

Surface loi Carrez totale : 47,68 m² (quarante-sept mètres carrés soixante-huit)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser metre : 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 - Tél. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

2/3
Rapport du
19/12/2024

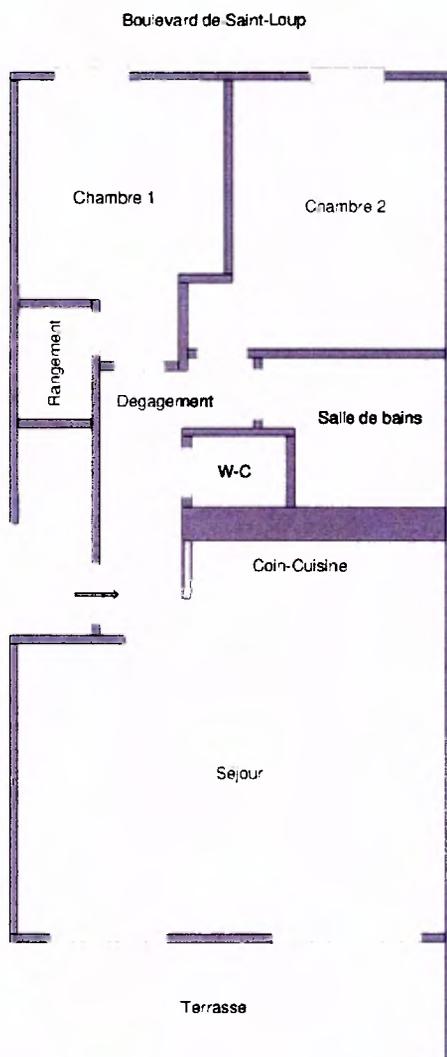


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8833MNL

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 : 71208

3/3
Rapport du :
19/12/2024