

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés
M. MICHAUT

Commissaire de Justice salariée
71, Boulevard Oddo Angle rue Villa

Oddo

CS 20077

13344 MARSEILLE cedex 15

Tél : 04.96.11.13.13

etude@hdjpaca.com

FR76 1130 6000 3048 1040 7551

013

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce

Tarif calculé sur la somme de 125646.39
€

SCT : Frais de Déplacement

DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR LES IMMEUBLES

LE MERCREDI VINGT-NEUF OCTOBRE 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 et Me Marion MICHAUT, Commissaire de Justice salariée 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, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par la 3ème chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 23/08147) du 6 Mai 2024 signifié le 6 Juin 2024 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 16 Juillet 2024.

- 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 30 Septembre 2025.

Maître Henri-Pierre VERSINI,

Commissaire de Justice soussigné, CERTIFIE m'être transporté ce jour 15H00, au sein des ensembles immobiliers situés à MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, au n°26 Rue DES CIGARIERES, Résidence LES DOCKS LIBRES II, COTE PARK, pour le logement, et au 418 Boulevard national, LES DOCKS LIBRES, pour l'emplacement de stationnement.

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, de Monsieur Ghislain FABRE et Monsieur Gilbert LUCIANI, en qualité de témoins et 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 :



I – LOGEMENT

Cet ensemble immobilier est situé à MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, au 406 Boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT.

LOT N°42 APPARTEMENT N°5046 SITUE AU 4^{ème} ETAGE DU BATIMENT 5

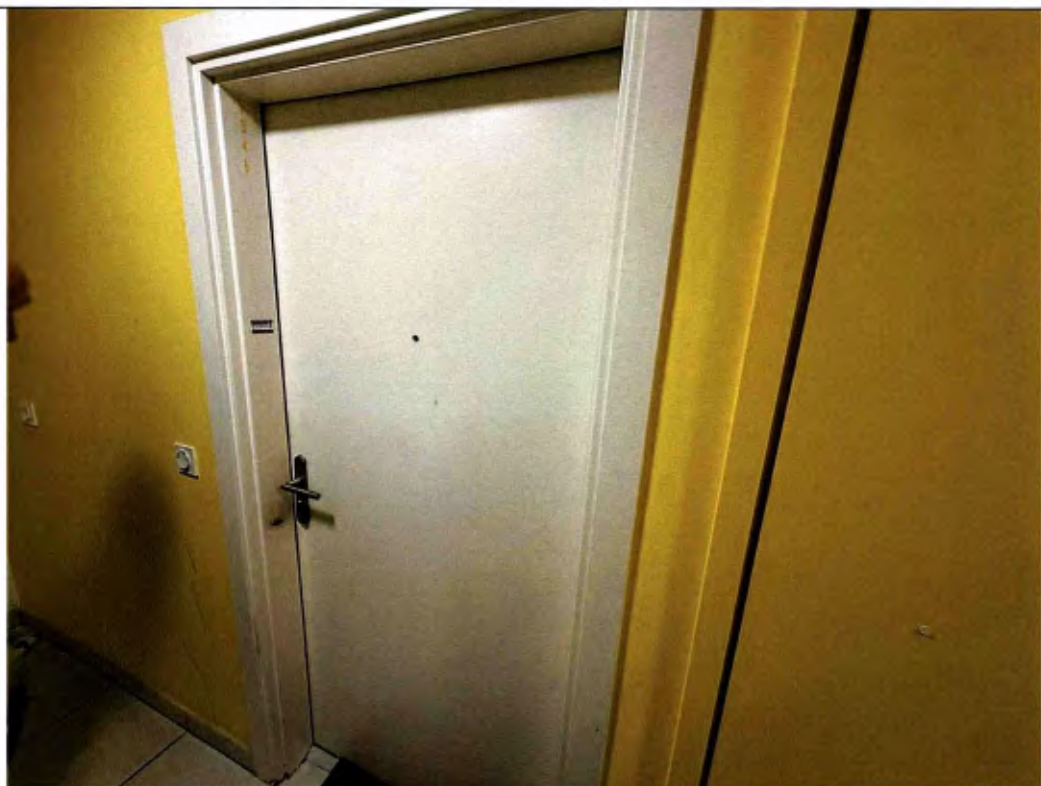
L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« Un appartement de type 1 numéro 5046 situé au quatrième niveau du bâtiment 5, portant le numéro 42 sur le plan dudit niveau et composé d'une pièce principale.

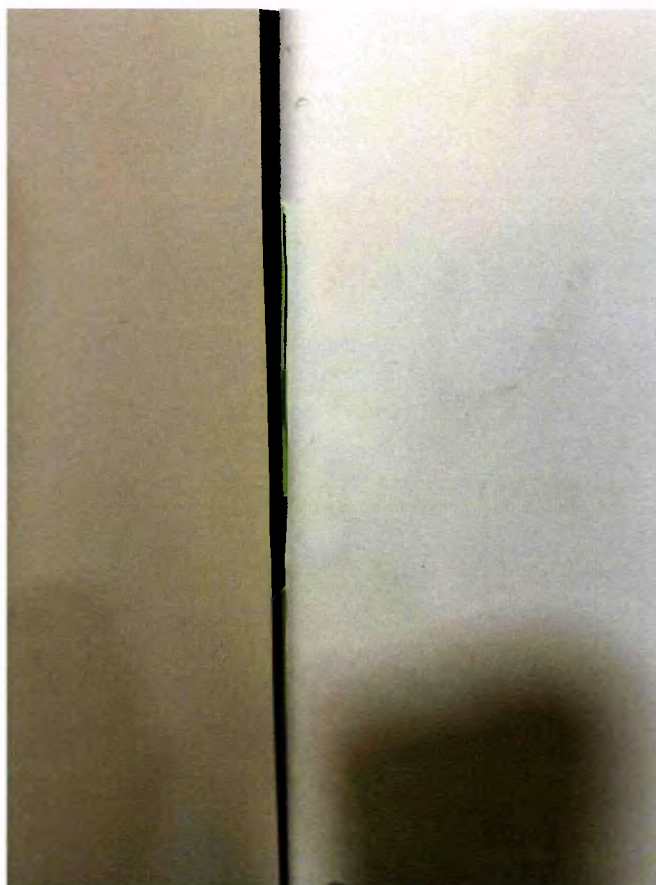
Et de l'usage exclusif d'une terrasse.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000èmes) des parties communes générales.».

Ensemble nous montons au 4^{ème} étage et nous présentons au-devant de la porte numéroté 5046.



Là étant, malgré mes appels insistants et réitérés, personne ne répond. Je note d'ailleurs qu'un avis de passage laissé par mes soins le 07 Octobre 2025 est toujours dans l'entrebâillement de la porte.



Par conséquent, j'invite mon serrurier à procéder à l'ouverture des lieux, ce qui a nécessité la destruction de la serrure ainsi que son remplacement.

Une fois à l'intérieur, je constate que le logement est totalement inoccupé, même si celui-ci est sommairement meublé. J'y relève également l'absence de document et d'effet personnel, par ailleurs, le compteur électrique est hors service, car aucun contrat n'est souscrit. Par conséquent, l'ensemble des éléments électriques ne peuvent être testés (lumière et rideaux extérieurs).

On accède à ce logement par une porte palière numérotée « 5046 », équipée d'une serrure centrale de sécurité.



Ce logement est composé d'un hall d'entrée distribuant une salle d'eau avec WC côté gauche et ouvrant sur une pièce comprenant le coin nuit et le coin cuisine.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

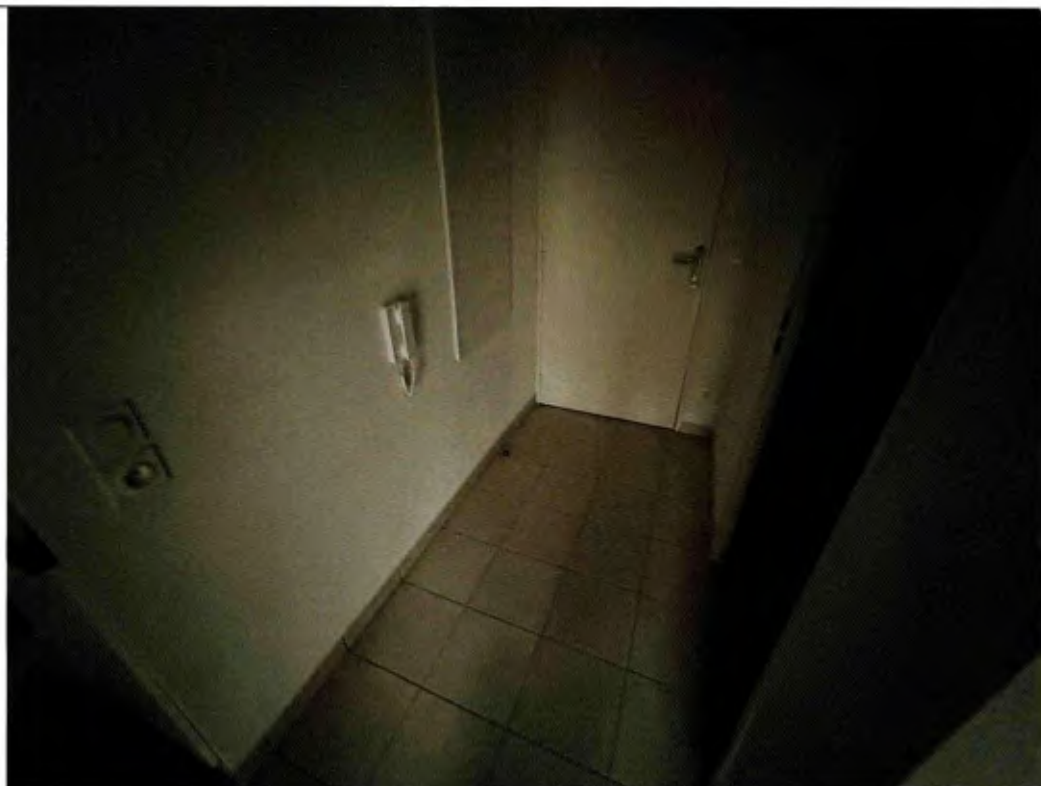
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- un interphone sous réserve quant à son fonctionnement
- un placard technique fermé par une porte métallique contenant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur LINKY
- un plafonnier lumineux
- prise électrique, interrupteur





SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède directement depuis le dégagement par une porte de communication en bois en bon état. Il s'agit d'une pièce noire.

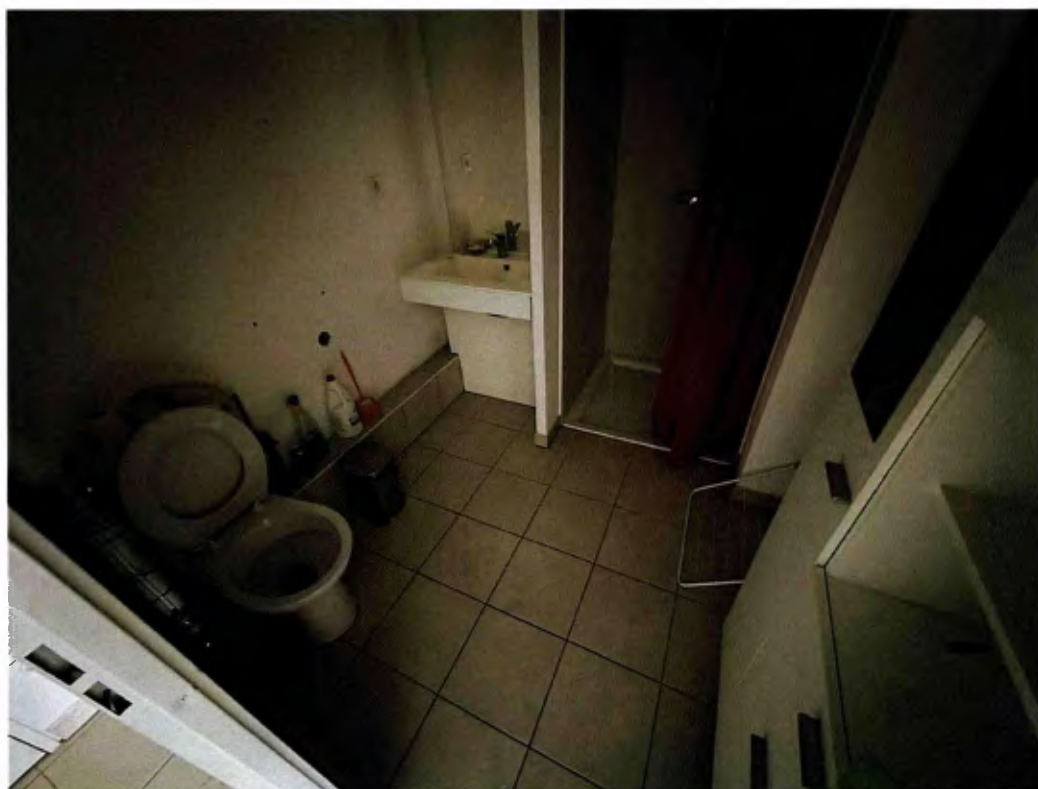
Sol : carrelage récent en bon état apparent.

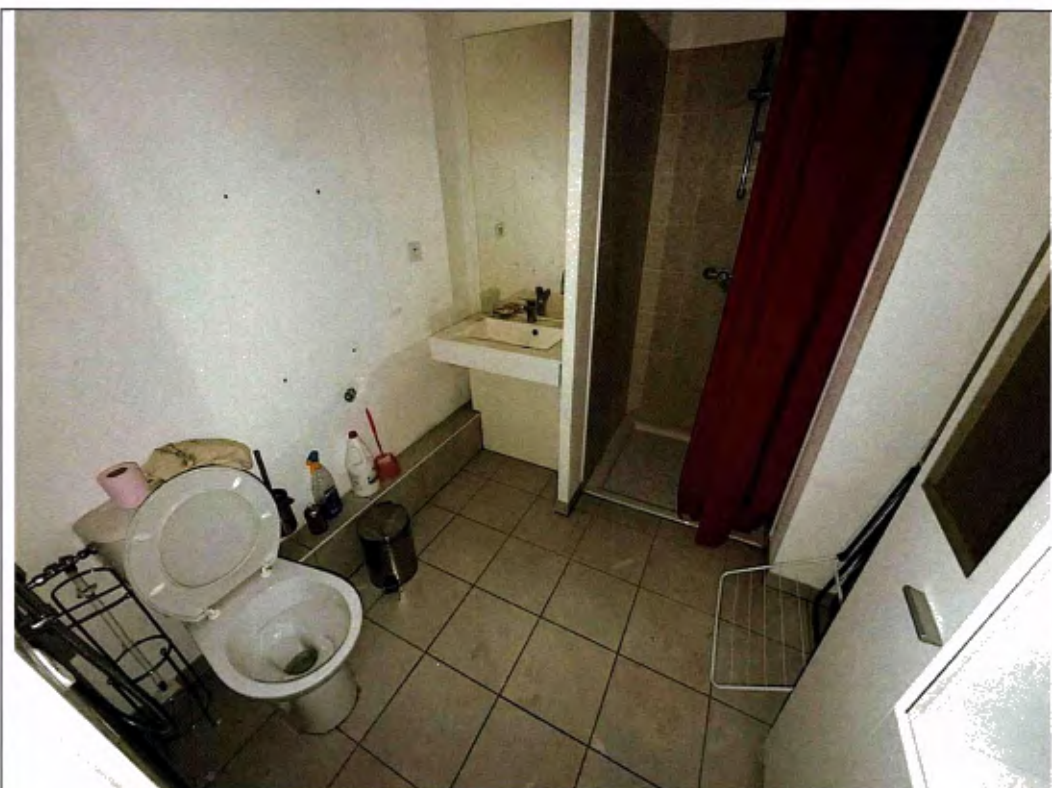
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

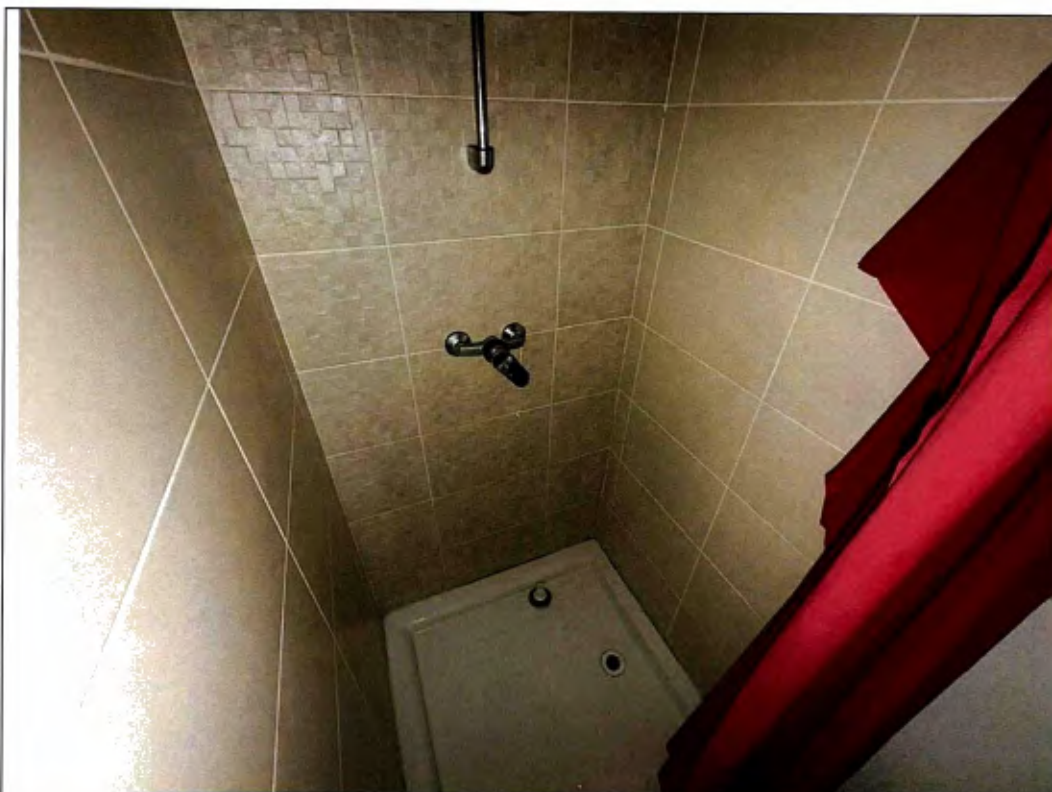
Equipements :

- un WC chasse basse avec douchette
- un meuble vasque surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir
- un espace douche équipé de sa robinetterie ; le tout fermé par un rideau. Le placage faïencé est en bon état.









PIECE PRINCIPALE (CHAMBRE / SEJOUR ET COIN-CUISINE)

On y accède directement depuis le dégagement.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un rideau à ouverture électrique (non testé en l'absence d'électricité) ; le tout ouvrant sur un balcon, mais également par une fenêtre simple battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un rideau à ouverture électrique (non testé en l'absence d'électricité), ouvrant également sur ce même balcon.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, même si celui-ci présente des traces de saleté.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

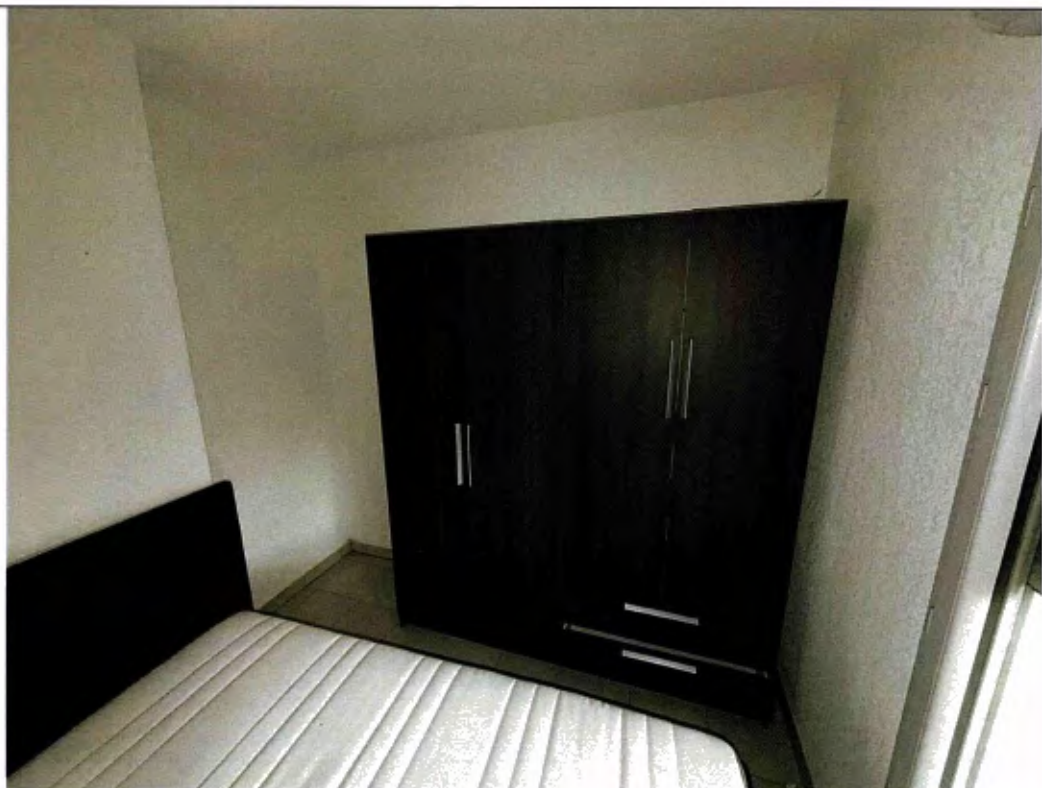
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

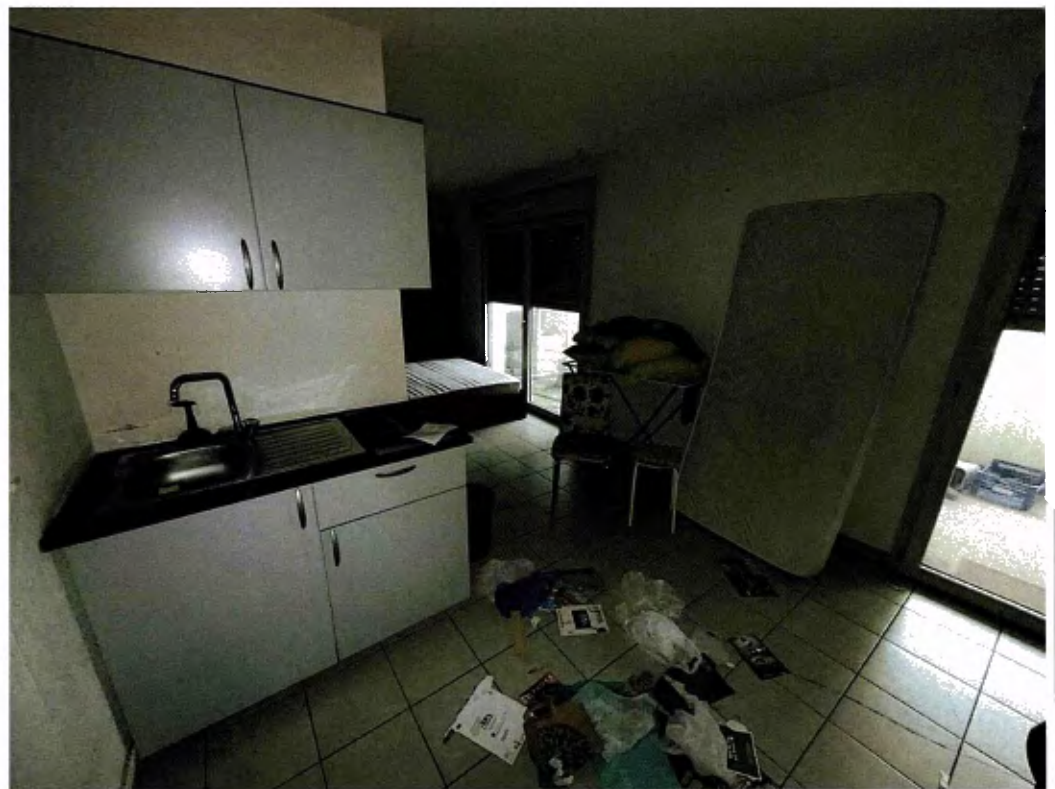
Equipements :

- luminaires, prise électrique, interrupteur
- un espace kitchenette avec meubles bas, plan de travail, un évier inox un bac, surmonté d'un robinet mitigeur, et meubles hauts











BALCON

Sol : revêtement carrelé.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : bon état.

Equipements :

- prise électrique, luminaire



TRES IMPORTANT – I

Au regard des constatations, les lieux sont inoccupés. Les clefs remplacées lors de l'opération sont conservées en notre étude, un avis de passage daté de ce jour informant tout éventuel ayant-droit.

Le syndic de la copropriété LES DOCKS LIBRES II – BATIMENT 5, pour le logement, est le cabinet immobilier :

MONSIEUR SYNDIC, au 137 Boulevard Baille à 13005 Marseille

Tel que confirmé par eux suite à un appel téléphonique au n° 07 87 32 80 06.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **29,84 m²**. (confère ANNEXE)

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

L'état descriptif du logement étant achevé, nous nous rendons ensemble dans la copropriété voisine afin de procéder à la description exacte et détaillée du bien qui y est situé.

II – EMPLACEMENT PARKING

Cet ensemble immobilier, dénommé LES DOCKS LIBRES - Bâtiment I, J et K, est situé à MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, au 418 Boulevard National

LOT N°6003

EMPLACEMENT DE PARKING SITUE AU PREMIER SOUS-SOL

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

« Un emplacement parking n°7093 situé au premier sous-sol des bâtiments et portant le numéro 6003 sur le plan dudit niveau.

Et les 39/100.000° des parties communes générales...».

Cet emplacement de stationnement ouvert porte au sol le numéro « 7093 ».

Ce garage ne communique pas directement avec les sous-sols de l'immeuble où le logement est situé (Bâtiment 5 – LES DOCKS LIBRES II).



TRES IMPORTANT – II

Le syndic de la copropriété LES DOCKS LIBRES – BAT I J K, pour l'emplacement de stationnement, est le Cabinet COULANGE IMMOBILIER, au 400 AVENUE DE MAZARGUES à 13008 MARSEILLE.

Cet emplacement n'est par occupé lors de la présente intervention.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 17H40 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



**CERTIFICAT DE SURFACE – LOGEMENT
COPROPRIETE LES DOCKS LIBRES II**



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8958MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8958MNL
Date du repérage : 29/10/2025
Heure d'arrivée : 15 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 : Docks Libres 2
26, rue des Cigarières
Commune : 13003 MARSEILLE
Section cadastrale 813 M, Parcelle(s)
n° 120, 122 et 126
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 5046, au 4ème
niveau, bât. 5, Lot numéro 42,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

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 42)

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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 29,84 m² (vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt-quatre)

Fait à MARSEILLE, le 29/10/2025

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 :
29/10/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8958MNL

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	2,60	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,58	-	
Appartement - Chambre	9,11	-	
Appartement - Séjour et Coin-cuisine	13,55	-	
Extérieur - Terrasse	-	11,43	
TOTAL	29,84	11,43	

Surface loi Carrez totale : 29,84 m² (vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt-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. : 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

2/3
Rapport du :
29/10/2025

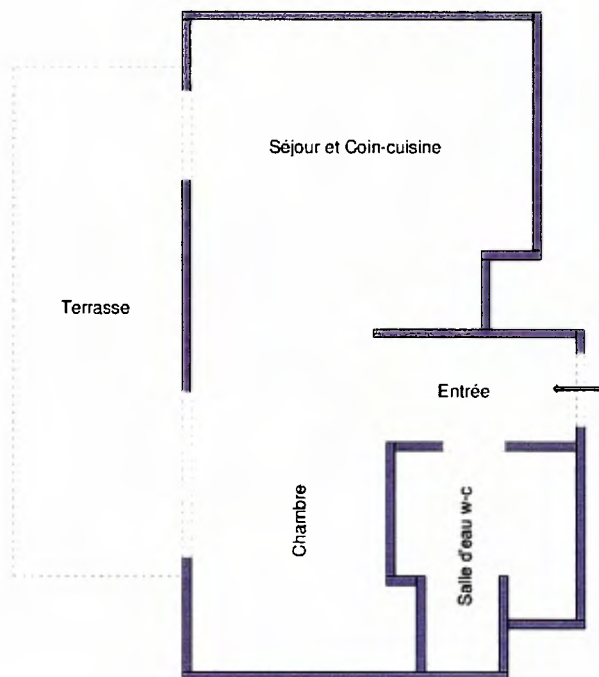


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8958MINI

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 :
29/10/2025