

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

T4

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration Art R 446-18	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 119356.95
€
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 TRENTE 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 :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

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 :

D'un acte contenant prêt reçu par Maître Eric FINO, Notaire à MARSEILLE (8ème), en date du 11 août 2010

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 26/11/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 09 heures 30, à l'adresse suivante :

Résidence le MARRONNIERS à Marseille 13010 – 123 Boulevard Romain Rolland Bâtiment 48



Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier, des autorités de police représentés en la circonstance par Sylvain PIERSON 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 :

LOT N° 594 SOIT :

- **UN APPARTEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE A DROITE DE L'IMMEUBLE P48**



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

Une fois l'opération effectuée, nous avons accédé à l'intérieur du logement.

Ce dernier se compose :

- D'une entrée
- D'un WC
- D'une salle d'eau donnant sur un séchoir
- D'un séjour salle à manger donnant sur une loggia
- D'une cuisine
- D'un dégagement distribuant deux chambres

ENTREE

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint et d'un œilleteon.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est 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.



SALLE D'EAU

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

Les plinthes carrelées sont 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.

La pièce est équipée :

- D'une cabine de douche, entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie
- D'une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un sèche-serviette électrique
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à un seul battant, double vitrage, cadre en PVC et un châssis fixe vitré cadre en bois, simple vitrage.





Cette pièce donne accès un séchoir.

SECHOIR

Il est protégé par une fenêtre coulissante à deux vantaux cadre en aluminium double vitrage.

Le sol est recouvert d'une dalle de béton à l'état brut.

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

La pièce est équipée :

- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager



SEJOUR SALLE A MANGER

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce est équipée d'un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant, cadre en aluminium double vitrage et deux châssis fixes vitrés, cadre en aluminium double vitrage.

A l'extérieur, ces ouvertures sont protégées par un volet roulant électrique.



Cette pièce donne accès à une loggia.

LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

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

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



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en l'état d'usage.
Les plinthes carrelées sont 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.

La pièce est équipée :

- D'un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, avec en partie basse, un placard sous évier deux étagères protégé par deux portes
- D'un robinet d'arrivée de gaz
- D'un cumulus

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



DEGAGEMENT

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.



CHAMBRE 1

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie
- D'un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants et un garde-corps métallique.



CHAMBRE 2

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie
- D'un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants et un garde-corps métallique.



Nos opérations étant terminées, nous nous sommes retirés en refermant soigneusement les lieux.

- **UNE CAVE SITUEE AU SOUS-SOL DUDIT IMMEUBLE**

Cave non identifiable.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME 22 RUE LEON PAULET 13008 MARSEILLE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **48.74 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 13 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



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8850MNL
Date du repérage : 30/01/2025
Heure d'arrivée : 09 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 : **Résidence Les Marronniers, bât. P48**
123, boulevard Romain Rolland
Commune : **13010 MARSEILLE**
Section cadastrale 859 A, Parcelle(s)
n° 3
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 1er étage à droite,
Lot numéro 594,

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 594)**

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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **48,74 m² (quarante-huit mètres carrés soixante-quatorze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **30/01/2025**

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	1,58	-	
Appartement - W-C	0,92	-	
Appartement - Salle d'eau	3,15	-	
Appartement - Séjour	14,07	-	
Appartement - Cuisine	6,21	-	
Appartement - Dégagement	1,01	-	
Appartement - Chambre 1	10,43	-	
Appartement - Chambre 2	11,37	-	
Extérieur - Séchoir	-	1,57	
Extérieur - Loggia	-	3,21	
TOTAL	48,74	4,78	

Surface loi Carrez totale : 48,74 m² (quarante-huit mètres carrés soixante-quatorze)

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.

