

**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
Fax : 04.96.11.13.19
CRCAM :
11306 00030 48104075510 13

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première expédition

T4

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration Art R 444-18	297.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	528.36
T.V.A à 20 %	105.67
Total TTC	634.03

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 45218.27
€
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 MERCREDI QUATORZE MAI
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 dénommée LE 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 de son Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat

Maître D'JOURNO Thomas Avocat au Barreau de Marseille 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de MARSEILLE – 3ème chambre civile Section B le 8 mars 2021, signifiée par acte extra-judiciaire le 8 avril 2021 et définitif à la suite d'un certificat de non appel délivré par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 11 mai 2021.

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 Mars 2025

Nous Maître Stéphane FORNELLI,
Commissaire de Justice soussigné, certifie s'être transporté ce jour à 09 heures, à l'adresse suivante :

167 Avenue du Prado 13008 Marseille Quartier du rouet



Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER serrurier 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° 7 :
UNE CHAMBRE SITUEE AU 4^{ème} ETAGE DANS LES COMBLES DE
L'IMMEUBLE DONNANT SUR LA COUR DE L'IMMEUBLE

Sur place nous rencontrons. [REDACTED] locataire ainsi déclaré.

Après lui avoir décliné nos nom, qualité et objet de notre visite, ce dernier nous invite à accéder dans les lieux.

La chambre dans laquelle nous accédons se compose d'une seule pièce avec kitchenette, douche et water-closet.

On accède à la chambre par le franchissement d'une porte en bois muni d'une serrure centrale.

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

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

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

La pièce est équipée :

- D'un disjoncteur
- D'un tableau électrique muni d'interrupteurs
- D'un sanibroyeur

- D'une cabine de douche équipée de sa robinetterie
- D'un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec en partie basse un placard sous évier une étagère protégée par deux portes.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant cadre en PVC double vitrage.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en qualité de locataire.
 [REDACTED] nous indique occuper les lieux depuis six mois et verser un loyer de 370 euros charges comprises.
 Il n'a pas été en mesure de nous fournir son contrat de bail.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GAUDEMARD, 1 rue Mazagran 13001 Marseille.

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

Il stipule une surface Loi Carrez totale de **8,34 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 heures 45 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



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8906MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8906MNL
Date du repérage : 14/05/2025
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 : **167, avenue du Prado**
Commune : **13008 MARSEILLE**
Section cadastrale **842 B, Parcelle(s) n° 28**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Chambre au 4ème étage, côté cour, Lot numéro 7,

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 7)**

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 : **8,34 m² (huit mètres carrés trente-quatre)**

Fait à **MARSEILLE**, le **14/05/2025**

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 :
14/05/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8906MNL

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
Lot n° 7 - Chambre	8,34	-	
TOTAL	8,34	-	

Surface loi Carrez totale : 8,34 m² (huit mètres carrés trente-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.

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

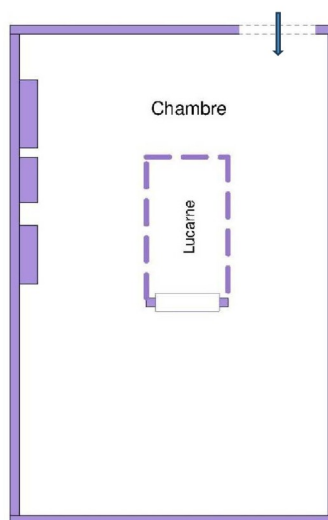
2/3
Rapport du :
14/05/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8906MNL



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 :
14/05/2025