

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

T7

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	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 200552.08 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LES TRENTE-ET-UN JUILLET ET PREMIER AOUT

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 COMPARTIMENT B-SQUARED FRANCE C1, UN COMPATIMENT DU FONDS COMMUN DE TITRISATION B-SQUARED France, dont le Règlement Général a été signé le 23 novembre 2022 et le Règlement Particulier a été signé le 23 novembre 2022, représenté par France Titrisation, une société par actions simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP-14000030, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 Paris, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531.

Venant aux droits de la Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

En vertu d'un acte de cession sous seing privé en date du 25 Novembre 2022.
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat 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 acte de prêt reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE en date du 27 Mai 2013 ;

- 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 13 Juin 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 10 Heures 00, à l'adresse suivante :

155 Chemin de Sainte-Marthe, Résidence LE PATIO, 13014 MARSEILLE ;
Assisté de Monsieur Frédéric BAROUH, en qualité de diagnostiqueur.

Où étant, munis des clefs récupérées auprès de l'Agence ERA, 31 Avenue du Merlan, 13014 MARSEILLE, nous avons fait le procès-verbal descriptif suivant :

LOT N°72
APPARTEMENT SITUÉ AU 1^{er} ETAGE

Cet appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble est composé d'une entrée distribuant :

- un grand séjour / cuisine ouverte avec balcon
- trois chambres dont une avec pièce d'eau
- une salle-de-bains
- un WC indépendant.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité et d'un judas ainsi que d'un contacteur pour l'alarme.



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



Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.



Le plafond est recouvert d'un crépi en bon état d'usage.

Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes
- un téléphone/interphone avec ouvre-porte
- un tableau électrique comprenant : disjoncteur, compteur EDF, fusibles ; le tout protégé par une porte métallique
- une centrale d'alarme avec radar d'alarme.

1^{ère} CHAMBRE AVEC PIERCE D'EAU

Cette pièce est en travaux.

Elle est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

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



Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé et pour partie, d'un revêtement inachevé.



Des cloisons ont été abattues.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé par des saignées correspondant aux anciennes cloisons.

Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par quatre portes coulissantes
- un élément de chauffage central
- une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- un robinet mélangeur
- une estrade avec petit escalier

L'installation électrique est en cours d'achèvement.

SEJOUR / CUISINE OUVERTE AVEC BALCON

• **Côté séjour**

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée, cadre anodisé double battant avec partie fixe côté gauche, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle, ouvrant sur un balcon.



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



Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des traces et des trous de cheville.



Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

• Côté cuisine

Cette pièce est éclairée par fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.



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

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces jaunes, notamment autour de la hotte aspirante.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé, présentant des auréoles jaunâtres.

Equipements :

- un bloc évier résine double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié, sous lequel se trouve un espace de rangement dont la fermeture est assurée par deux portes laquées gris



- un deuxième plan stratifié se trouvant dans le prolongement de l'évier

Sur le mur opposé nous trouvons :

- une plaque de cuisson encastrée dans un plan stratifié, surmontée d'une hotte aspirante équipée :
- de trois tiroirs appelés casseroles
- de deux espaces de rangement
- de deux colonnes complètent le tout
- d'un élément de chauffage central.

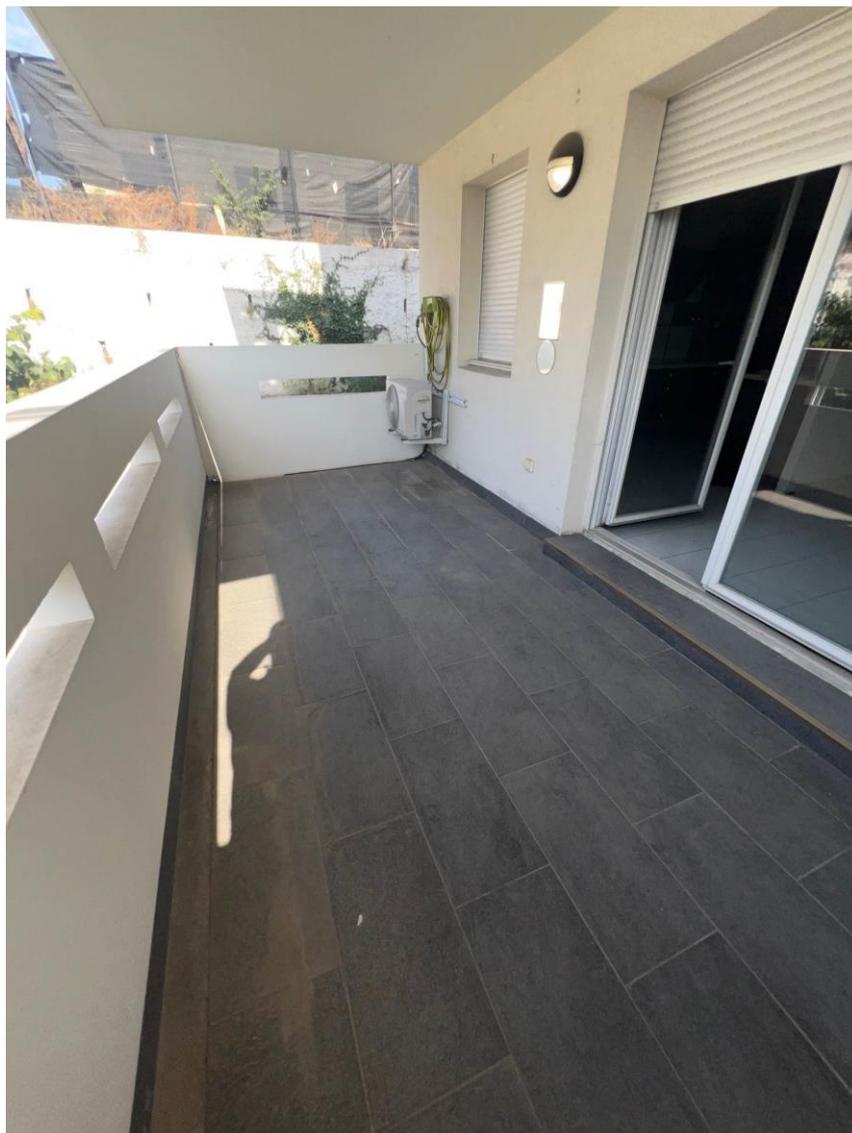
Equipement :

- une console de climatisation.



BALCON

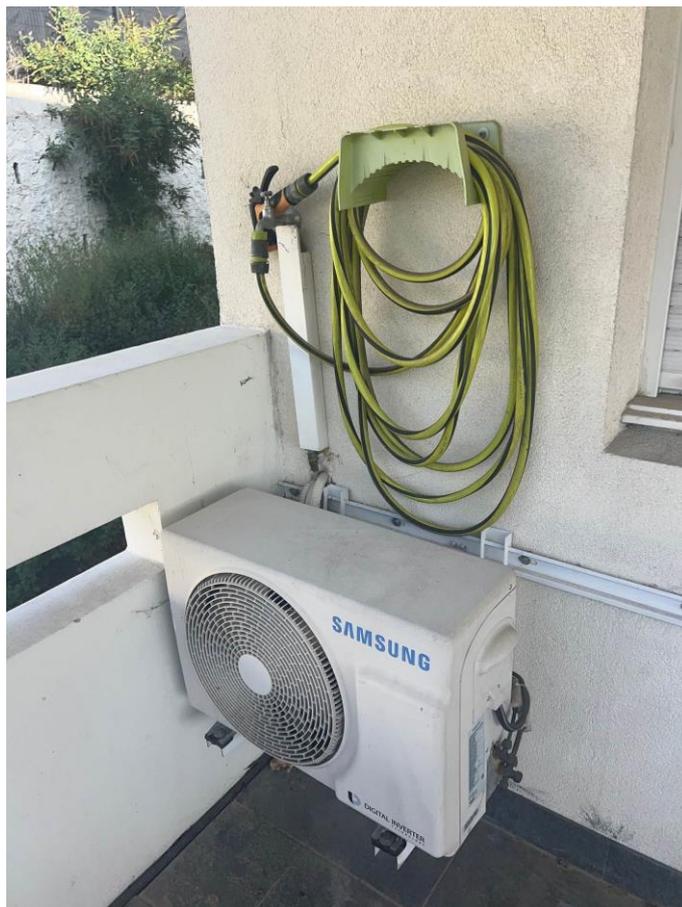
Ce balcon est délimité par un garde-corps maçonné.



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

Equipements :

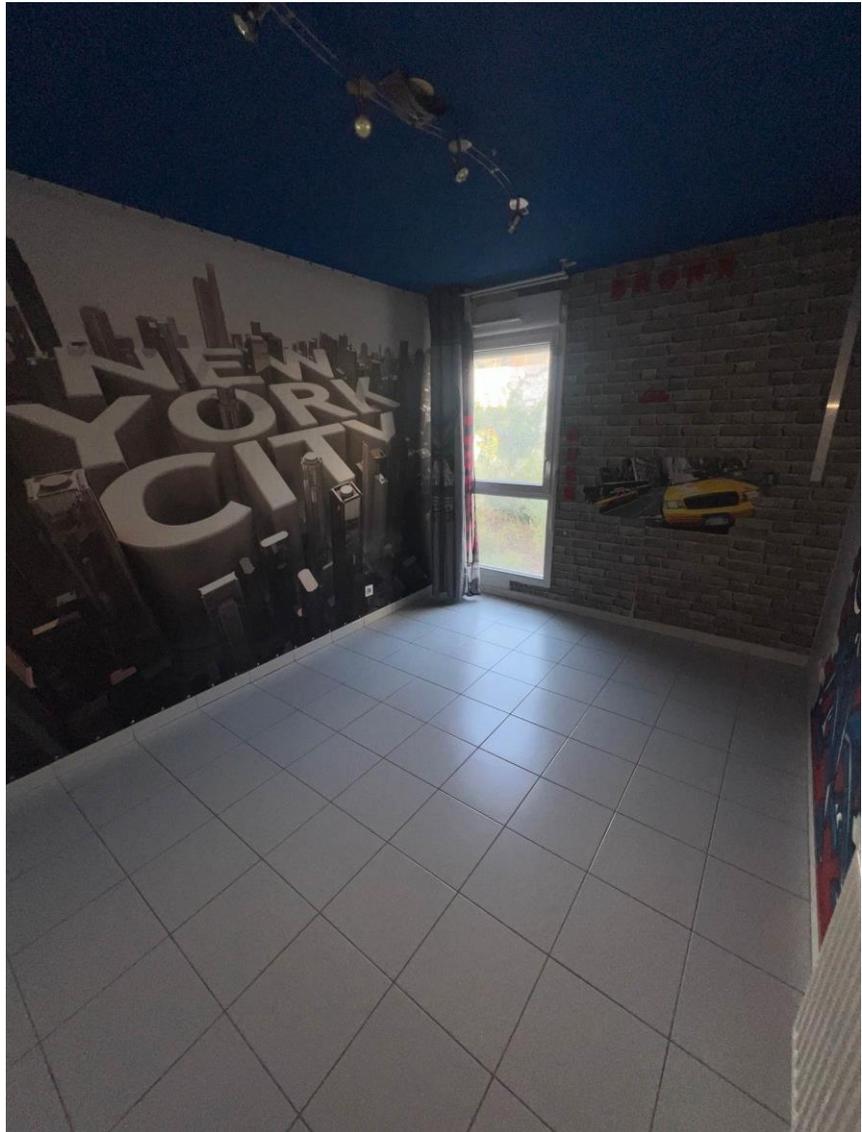
- un groupe de climatisation



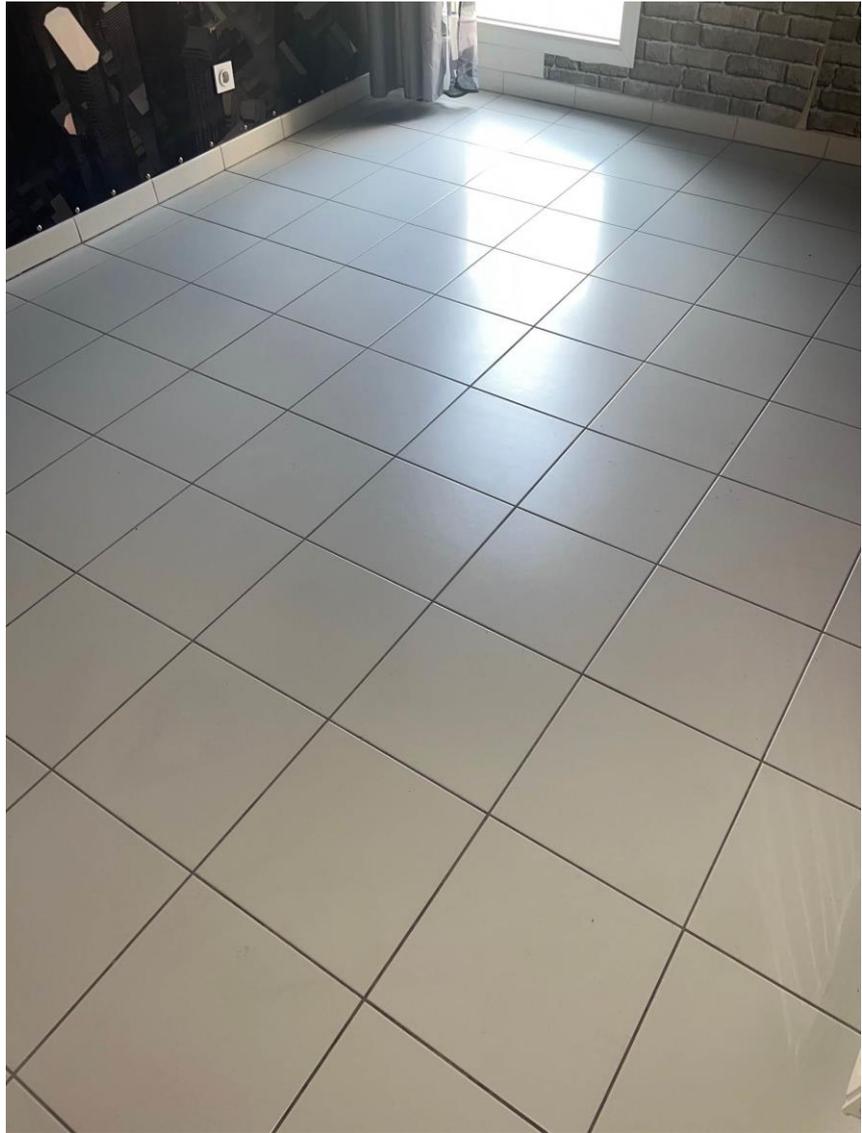
- un point d'eau

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle.



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



Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes



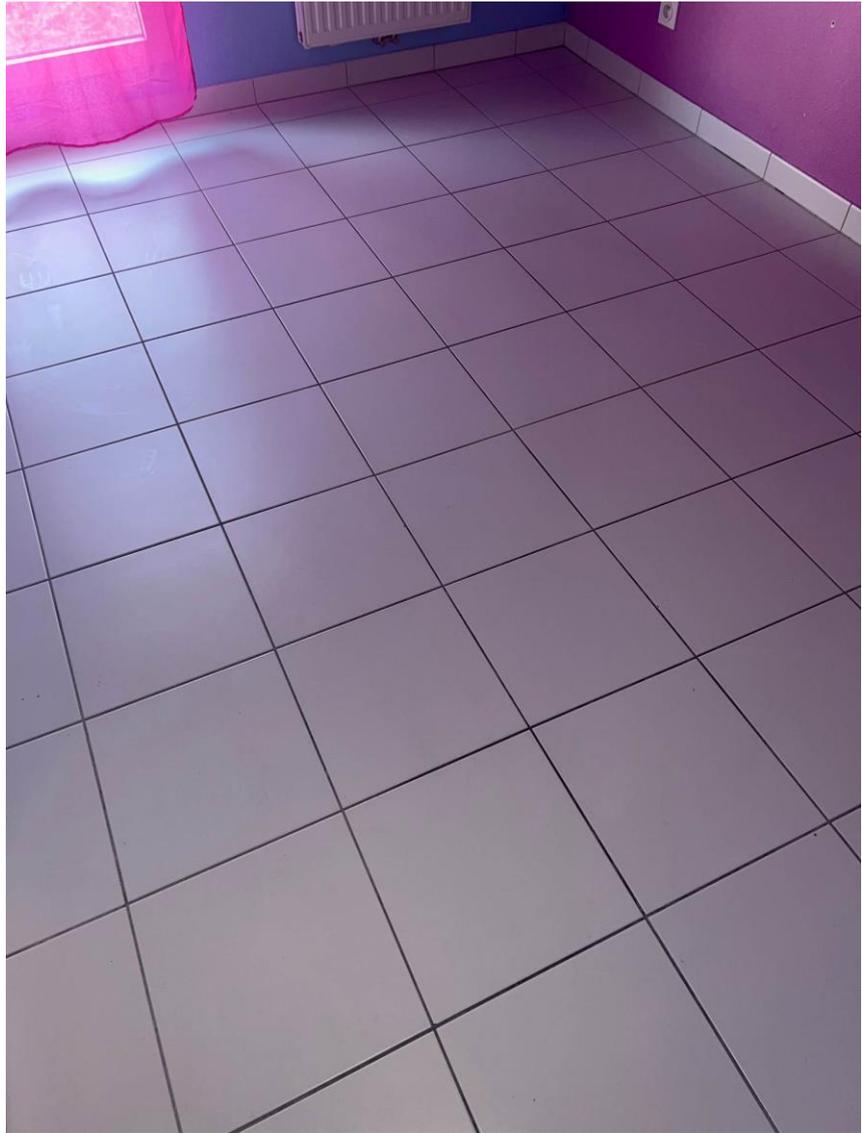
- un élément de chauffage central.

3^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle.



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



Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi bicolore dégradé, présentant des traces noirâtres et des trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes



- un élément de chauffage central.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage, percée cependant de quatre trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- une étagère
- une VMC.

SALLE-DE-BAINS

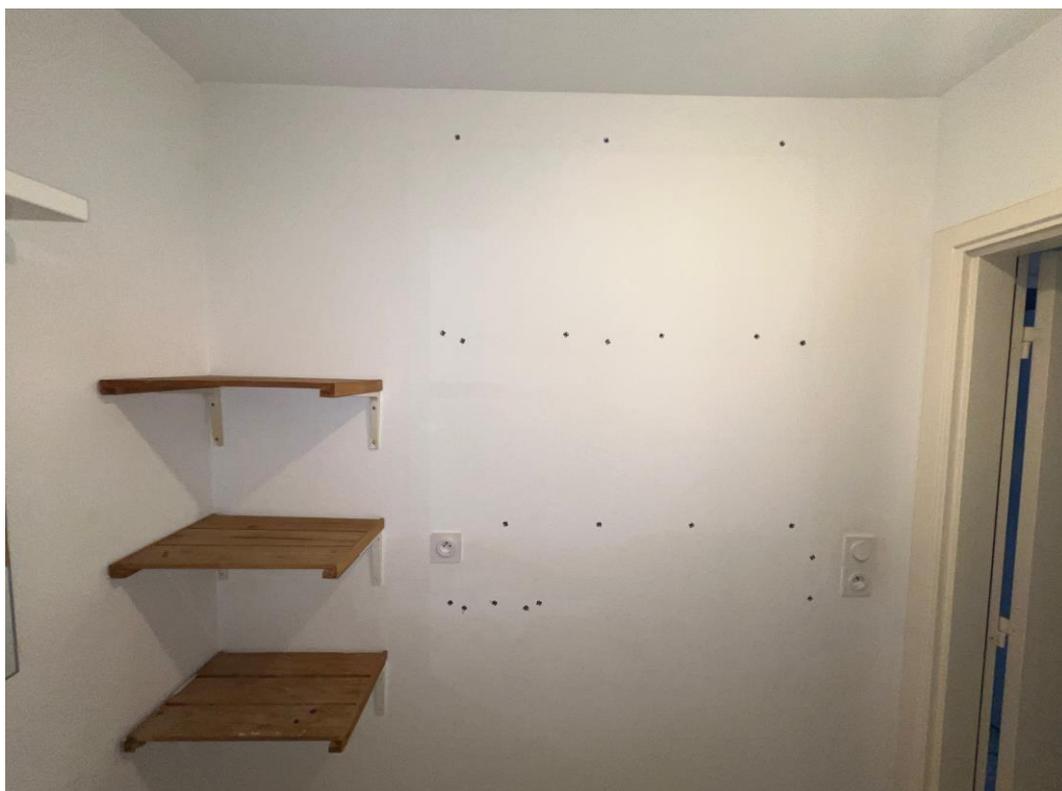
Il s'agit d'une pièce noire.

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



Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage, percée cependant d'une trentaine de trous de cheville.

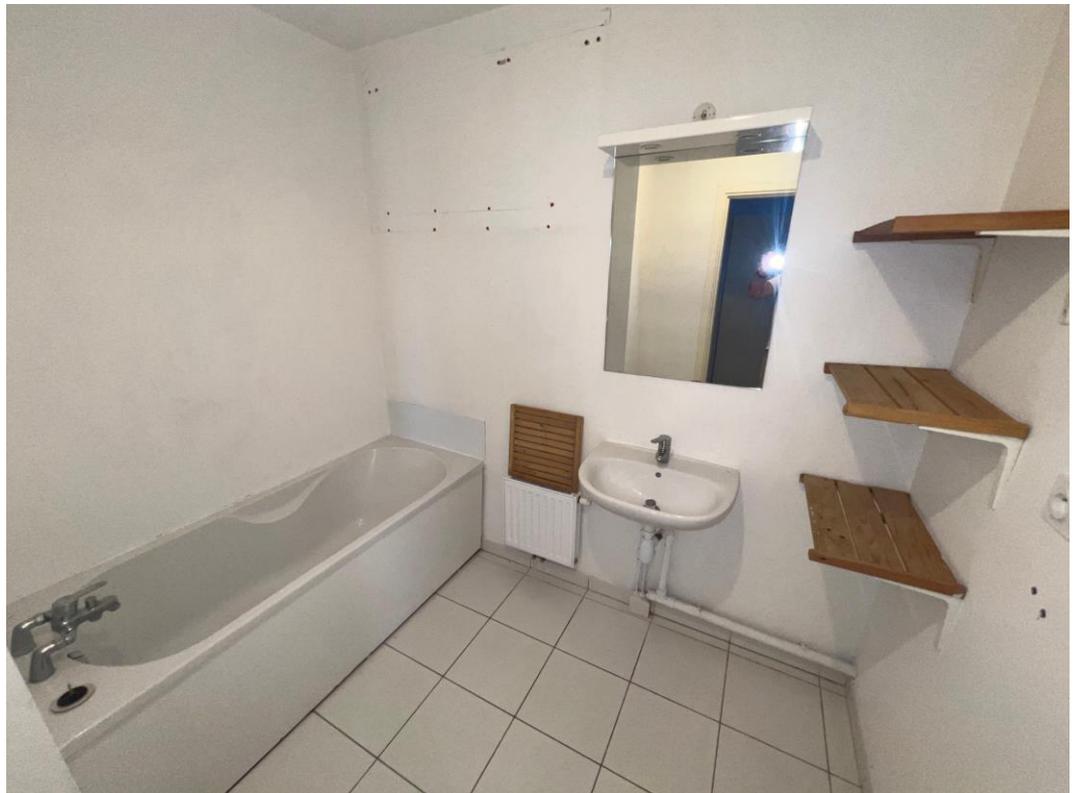




Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un lavabo surmonté de sa robinetterie
- un élément de chauffage
- trois étagères posées sur cornières métalliques.

LOT N°56 **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT**

Il est situé au premier sous-sol de l'immeuble.

Il est protégé par une porte basculante démunie de numérotation.

Il est fermé à clef.

Dans ces conditions, nous décidons de surseoir à nos opérations à 12 Heures 00.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être à nouveau transporté le **Judi 1^{er} Août 2024** à l'adresse suivante :

155 Chemin de Sainte-Marthe, Résidence LE PATIO, 13014 MARSEILLE ;

Accompagné de [REDACTED] qualité de copropriétaire.

En effet, celui-ci joint par téléphone, a accepté de nous rejoindre sur les lieux à 18 Heures 30, afin de nous ouvrir le box-garage situé dans les sous-sols de l'immeuble.

Nous franchissons une porte basculante depuis l'extérieur.





Ce box double est protégé par une porte basculante correspondant au numéro 56, bien que le numéro n'apparaisse pas sur la porte.





Cette porte est maintenue fermée par un gros cadenas.

Une fois ouvert, nous constatons que ce box communique au box numéro 57.

En effet, il n'y a pas de séparation entre les deux box.



██████████ nous explique qu'à l'origine, il s'agissait de simples emplacements de stationnement.

Qu'il a en collaboration avec son voisin, fermé à l'aide de portes basculantes.

Et que d'un commun accord, ils ont décidé de ne pas les séparer par l'édification d'une cloison.

Le box est actuellement encombré d'une multitude d'objets hétéroclites n'appartenant pas à [REDACTED]



Nous précisons que ce box est aménagé d'une petite mezzanine.





Enfin [REDACTED] nous précise son adresse actuelle, à savoir :
3 Chemin des Bessons, Les Hauts de Massalia Bâtiment 6, 13014 MARSEILLE.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet MERCURY, 415 Avenue des Chabauds, 13320 BOUC-BEL-AIR.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **79,10 m²**.

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

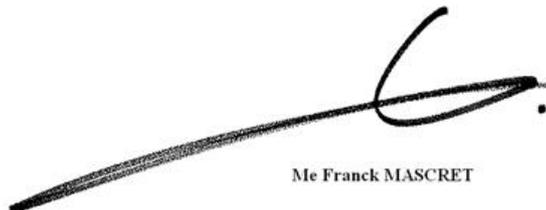
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 19 Heures 10 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 Franck MASCRET





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2407-0372-FB
Date du repérage : 31/07/2024
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

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.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 155 Chemin de Sainte Marthe Résidence le Patio Quartier Bon Secours (72 (appartement) - 56 (parking double) Commune : 13014 MARSEILLE 14 Section cadastrale 891 A, Parcelle(s) n° 157 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Etage 1, Lot numéro 72 (appartement) - 56 (parking double)</p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse :</p>

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
<p>Nom et prénom : SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Commissaires de Justice Associés) Adresse : 71 boulevard Oddo - Angle rue Villa Oddo - CS 20077 13344 MARSEILLE CEDEX 15</p>	<p>Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives</p>

Désignation de l'opérateur de diagnostic
<p>Nom et prénom : BAROUH Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS & EXPERTISES Adresse : 2332 Route de Marseille 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume Numéro SIRET : 922403464 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11065769404 - 31/12/2024</p>

Superficie privative en m ² du ou des lot(s)
<p>Surface loi Carrez totale : 79,10 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés dix) Surface au sol totale : 79,10 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés dix)</p>

Résultat du repérage

Date du repérage : **31/07/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Néant**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maître Franck MASCRET (commissaire de Justice)**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	6.73	6.73	Dont 0.90m ² de placard
1er étage - Cuisine/Séjour	25.1	25.1	
1er étage - Chambre 1 + Salle d'eau	17.68	17.68	Dont 1.83m ² de placard
1er étage - Chambre 2	11.69	11.69	Dont 0.90m ² de placard
1er étage - Dégagement	2.58	2.58	
1er étage - Chambre 3	9.01	9.01	Dont 0.85m ² de placard
1er étage - WC	1.77	1.77	
1er étage - Salle de Bains	4.54	4.54	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 79,10 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés dix)
Surface au sol totale : 79,10 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés dix)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Balcon	0	12.25	

Fait à **MARSEILLE 14**, le **31/07/2024**

Par : **BAROUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
 SARL au Capital de 1 000 €
 2332 ROUTE DE MARSEILLE
 83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
 RCS MARSEILLE 834 403 464
 06.59.52.20.09

