

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

T18

Coût (Avec Lettre)

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

Coût (Sans Lettre)

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 81991.05

€

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 VENDREDI DIX HUIT OCTOBRE 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 dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 23 mai 2022, préalablement signifié par acte extra-judiciaire le 13 juin 2022 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 4 août 2022.

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 7 Octobre 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **12H00**, à l'adresse suivante : **Résidence LE GARDIAN, 20 rue des Gardians à MARSEILLE (13014)**
Assisté 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°17 :

Appartement de type 5A situé au troisième étage face droite du bâtiment H comprenant : entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour, salle de bains, cabinet de toilettes, quatre chambres, water-closet, cellier et rangements.

Ce lot est réellement situé côté droit en sortant de l'ascenseur, au fond du couloir à gauche.



Où étant, après avoir frappé à la porte, plusieurs personnes ouvrent. Nous leurs déclinons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite, ces derniers en prennent acte, nous déclarent être [REDACTED] occupants des lieux, puis, ils nous laissent librement visiter ce logement.

L'appartement dont il s'agit est situé au 3^{ème} étage de l'immeuble.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour,
- une cuisine,
- quatre chambres
- un rangement,
- une salle-de-bains,
- un WC,
- une pièce d'eau.

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale avec deux verrous.

ENTREE AVEC DEGAGEMENTS

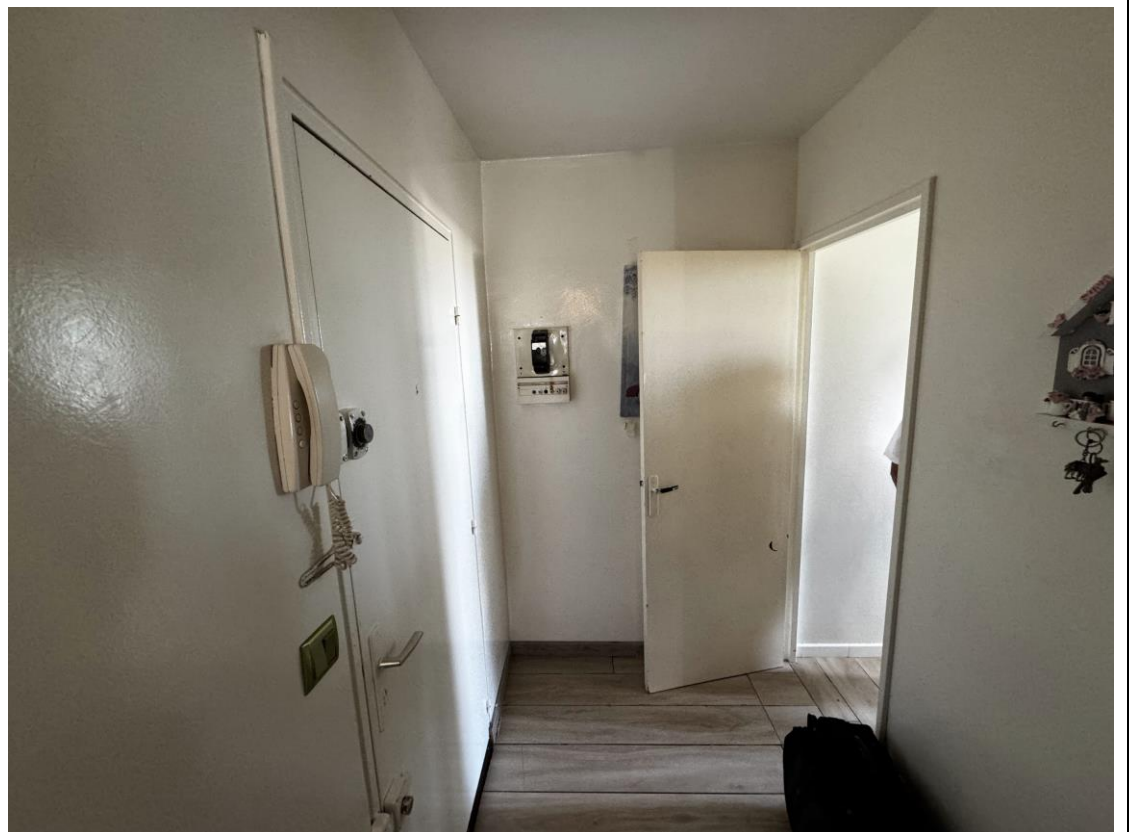
Le sol est recouvert d'un carrelage récent en état d'usage.

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

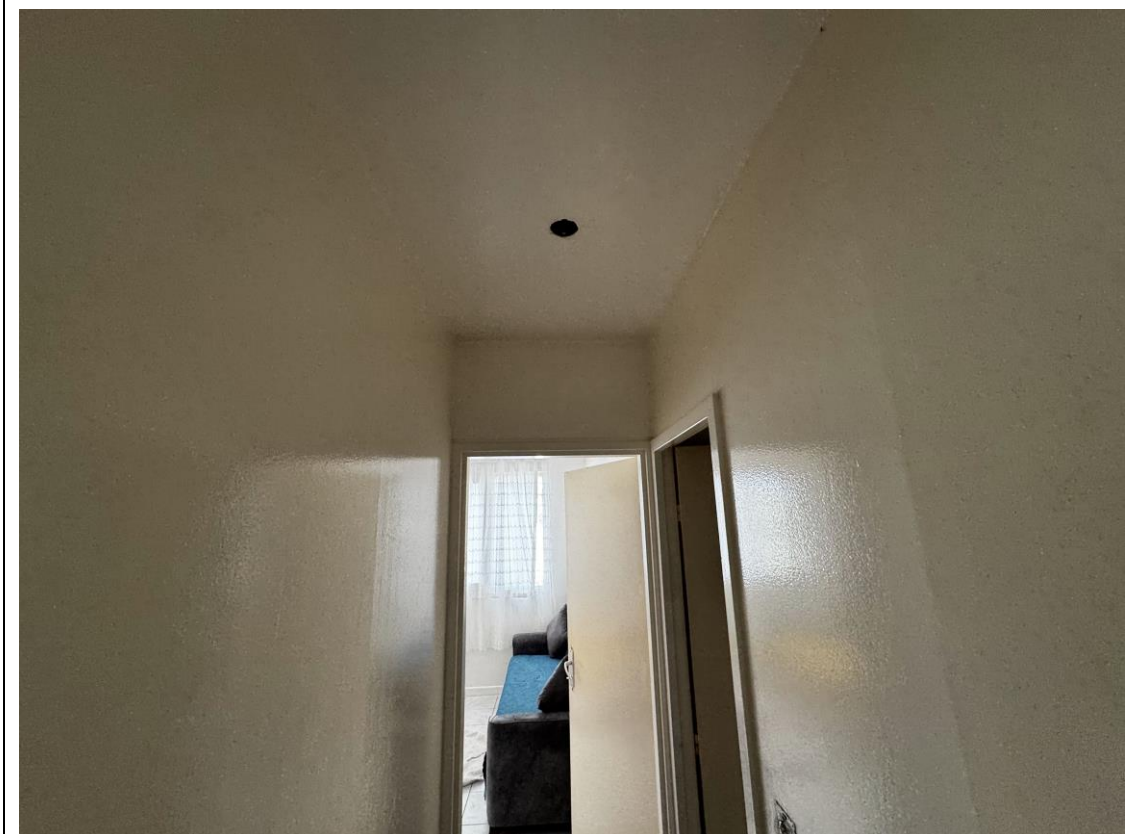
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

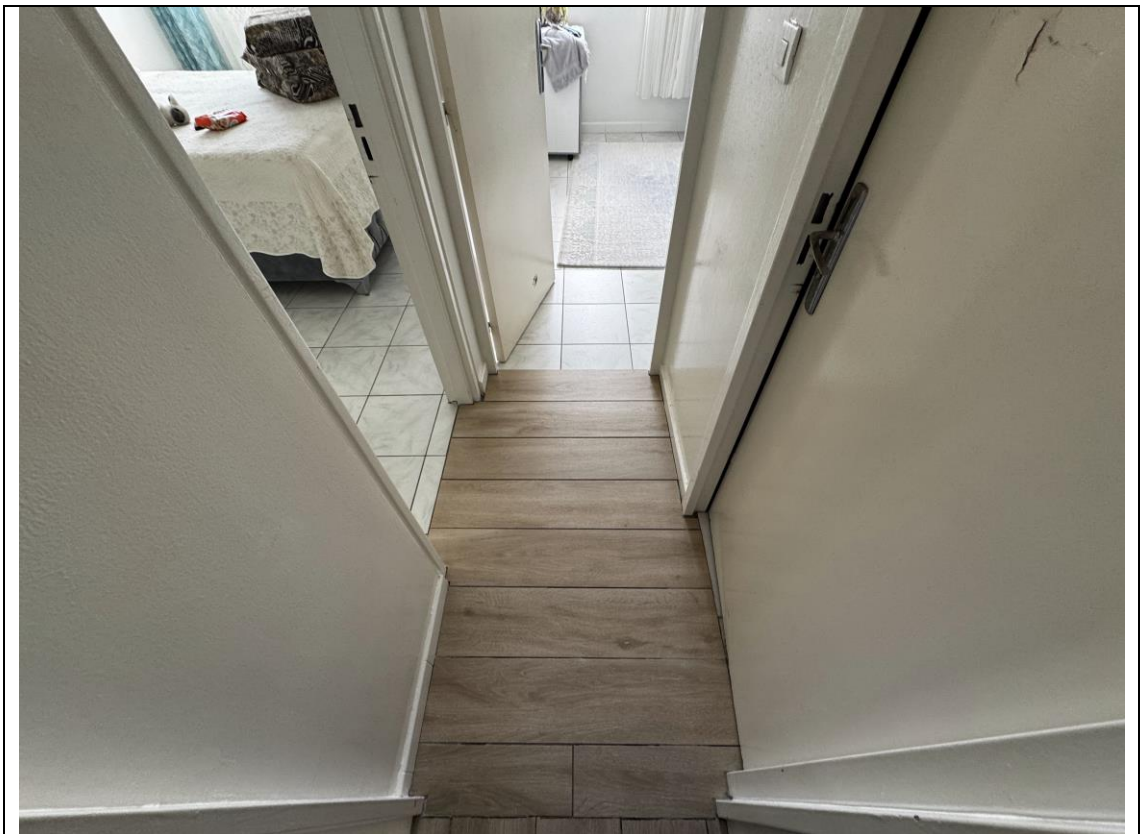
Equipements :

- un disjoncteur électrique,
- un interphone.









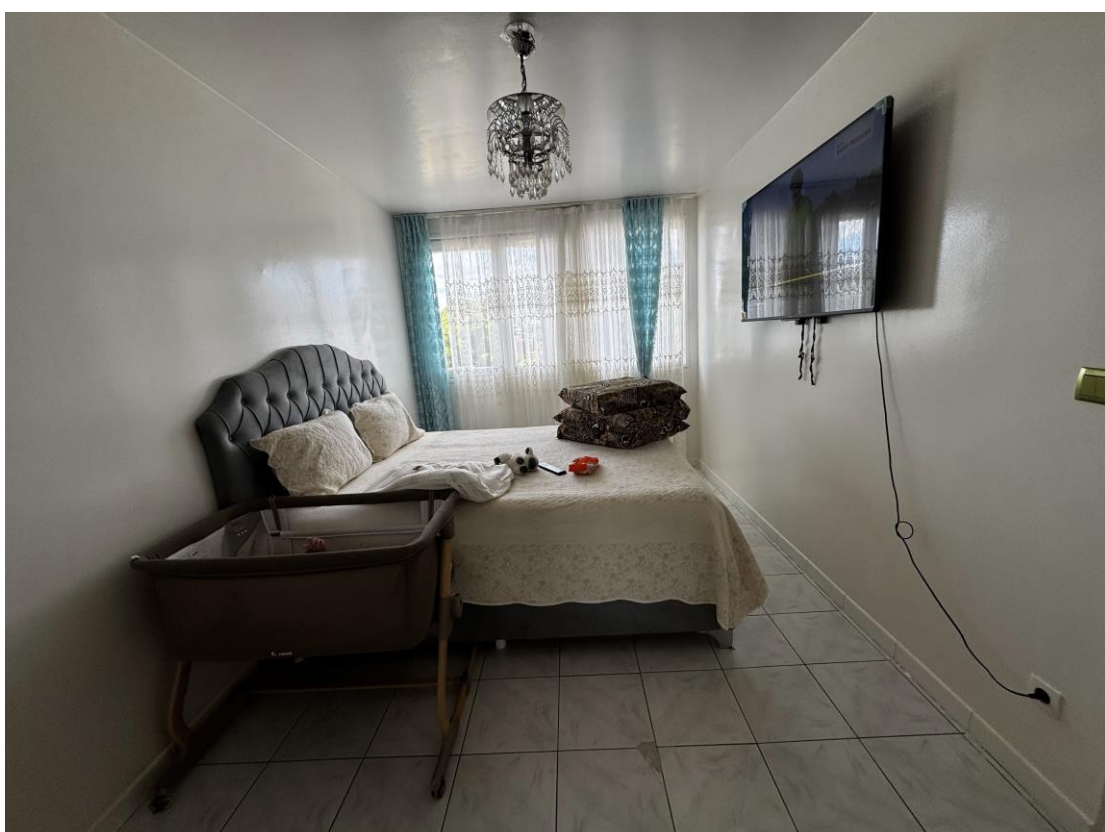
1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage, tout comme le plafond.



2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.



PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

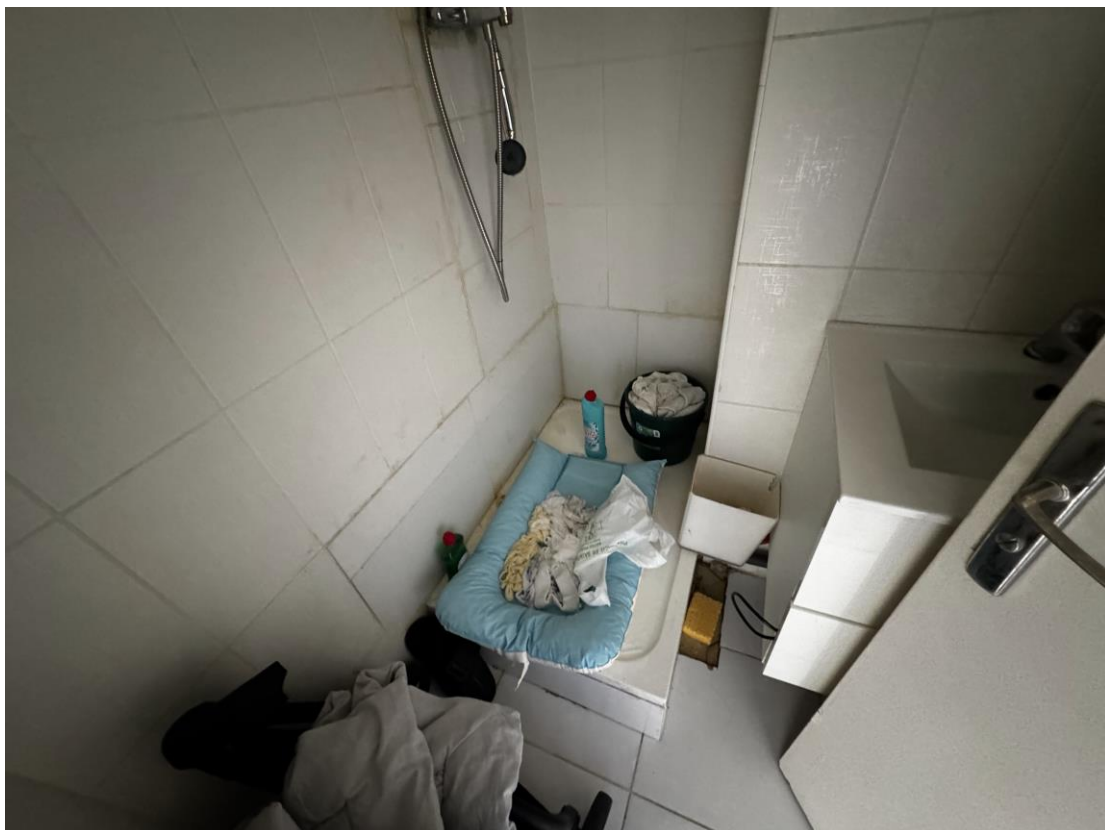
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

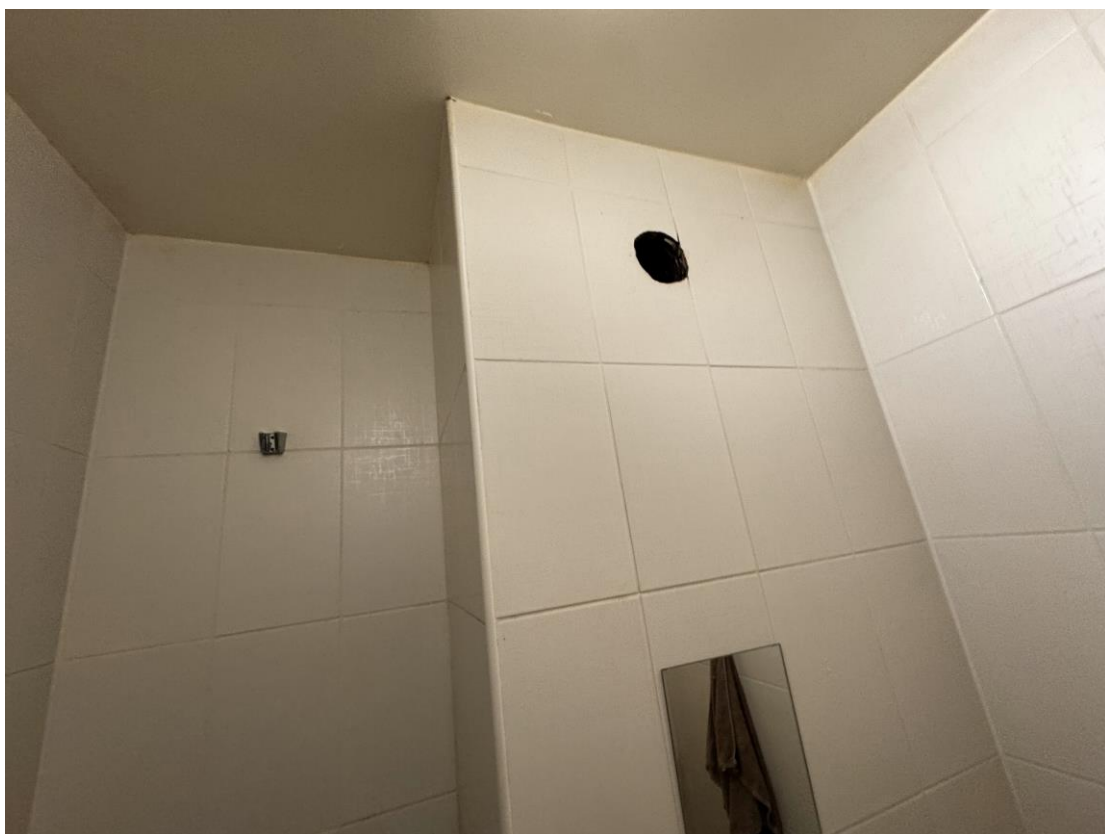
Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Equipements :

- un meuble sous vasque à tiroirs surmonté d'un robinet mitigeur
- un espace douche avec receveur et robinetterie complète.





CUISINE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Cet espace dispose également d'une porte communiquant avec le séjour, même si l'accès principal s'effectue par le dégagement à l'entrée.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée comprenant :

- un évier bac unique, surmonté d'un robinet mitigeur, encastré dans un plan de travail maçonné, dans lequel est également encastrée une plaque de cuisson 4 feux à gaz ;
- meubles bas et meubles hauts,
- une hotte aspirante.





SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battants, montants en bois et simple vitrage, fermé à l'extérieur par un rideau à ouverture en accordéon en mauvais état.

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

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

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

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



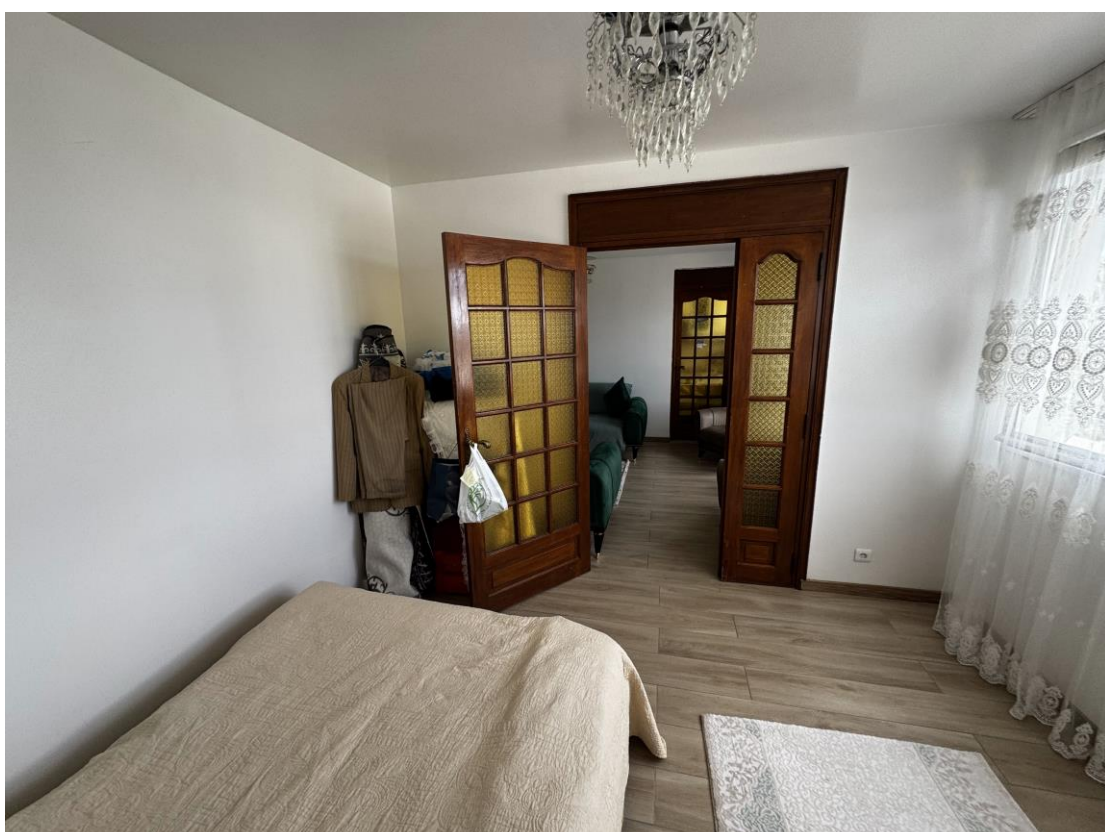
3^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.



4^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

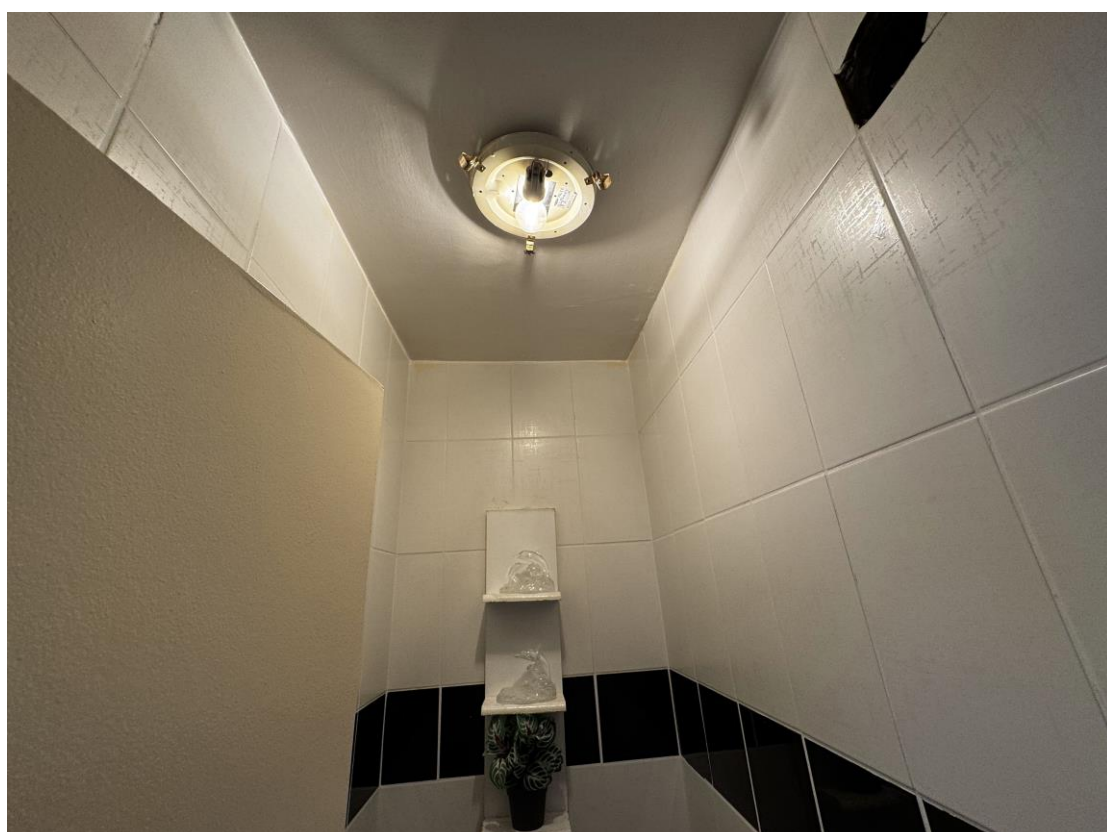
Le sol est recouvert d'un carrelage récent en état d'usage.

Les murs sont intégralement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est constitué de dalles de polystyrènes collées en état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un compteur d'eau.



SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé vétuste en état d'usage.

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

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur en mauvais état avec flexible de douche et douchette
- un meuble avec tiroirs sous évier surmonté d'un robinet mitigeur.





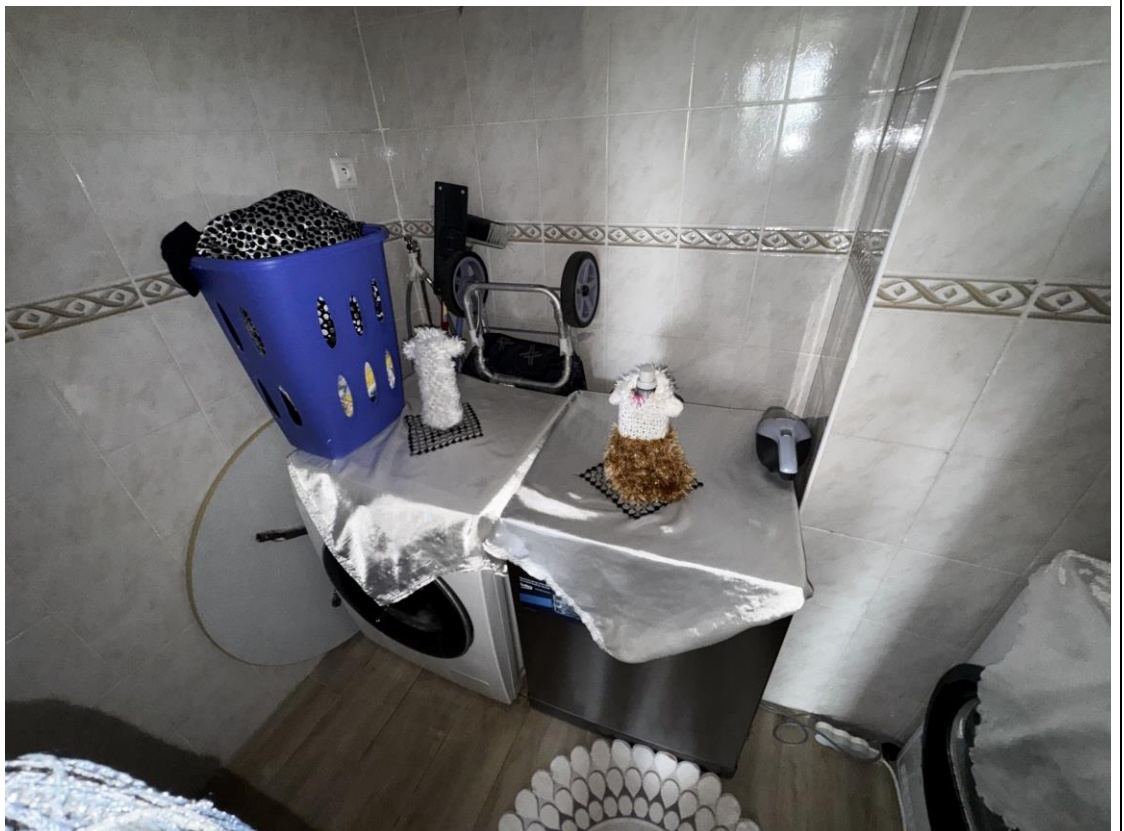
RANGEMENT

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont intégralement recouverts d'un placage faïencé en bon état apparent.

Le revêtement peinture au plafond est en bon état apparent.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Et selon les déclarations qui me sont faites, sans bail écrit, avec toutefois une contrepartie, à savoir le règlement des échéances du prêt.

Ce logement est chauffé au moyen d'un chauffage collectif par le sol.

Le syndic de la copropriété est Monsieur Guy DEURRIEU, syndic bénévole, Résidence le GARDIAN – 20 Rue des Gardians – 13014 MARSEILLE, syndiclegardian@gmail.com / 06.03.16.17.44

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **90, 39 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 14 heures 40 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



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8789MNL
Date du repérage : 18/10/2024
Heure d'arrivée : 12 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 : **Le Gardian**
20, rue des Gardians
Commune : **13014 MARSEILLE**
Section cadastrale 894 A, Parcelle(s)
n° 128
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T5, au 3ème étage, porte
face à droite, bât. H, Lot numéro 17,

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 17)**

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 : **90,39 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés trente-neuf)**

Fait à **MARSEILLE**, le **18/10/2024**

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	3,36	-	
Appartement - Dégageement 1	1,21	-	
Appartement - Chambre 1	15,74	-	
Appartement - Chambre 2	7,58	-	
Appartement - Salle d'eau	1,81	-	
Appartement - Couloir	3,29	-	
Appartement - Cuisine	12,06	-	
Appartement - Séjour	17,42	-	
Appartement - Chambre 3	10,73	-	
Appartement - Dégageement 2	1,46	-	
Appartement - Chambre 4	9,07	-	
Appartement - W-C	1,04	-	
Appartement - Salle de bains	2,72	-	
Appartement - Rangement	2,90	-	
TOTAL	90,39	-	

Surface loi Carrez totale : 90,39 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés trente-neuf)

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.

