

SAS PROVJURIS
E.BERNARD, P.MONTEL, F.SEGURA,
T.TAGNATI, C.AURAN, S.TUCA-LARRIEU
Commissaires de Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012
13251 MARSEILLE CEDEX 20

tel : 04.91.33.18.44
fax : 04.91.33.61.76
contact@provjuris.fr



RIB ETUDE
CREDIT AGRICOLE
FR76 1130 6000 9348 1288 9271 303
AGRIFRPP813

Membre d'une Association de Gestion Agrée par l'administration Fiscale
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 833 955 826 00015
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 34 833 955 826

REFERENCES A RAPPELER :

Dossier : 522578 / 35-23-02-00146
Affaire : LA BANQUE POSTALE/TSIMAVOHE
Service : 35
Responsable : CA
/1092-2604

EXPEDITION

ACTE DE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com...219,16
Emolument complémentaire 148,80
Transp. Art A.444-487,67
Total H.T.375,63
Total TVA75,13
Total Euros TTC.....450,76

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DIX NEUF AVRIL

Durée de référence : 60 minutes

Nous, SAS PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-Offices de Commissaires de Justice, ayant son siège social à Marseille (13006) 4 Place Félix Baret, un Office à la résidence d'Aix-en-Provence (13290), 75 rue Marcellin Berthelot - Antélos bâtiment D, et un Office à la résidence de Martigues (13500), 42 rue Léonard Combes, agissant par l'un des associés soussigné,

A LA REQUETE DE :

S.A. SA LA BANQUE POSTALE , dont le siège social est à (75006) PARIS 6ÈME, 115 Rue de Sèvres, agissant par son président directeur général domicilié audit siège en sa qualité dont le siège social est 115 Rue de Sèvres 75006 PARIS 6ÈME, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.
Elisant domicile en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître Renaud MONGIN, Notaire au sein de la SCP "Vincent TRAMIER-MOUREN", titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE, le 11 juillet 2014, pour un montant de 64 000,00 euros.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du métré et des diagnostics immobiliers ;
- Monsieur MNUMBER de la serrurerie BURGIO ;
- Monsieur RAIA Stéphane et Monsieur MAUBE Jérôme Témoins ;

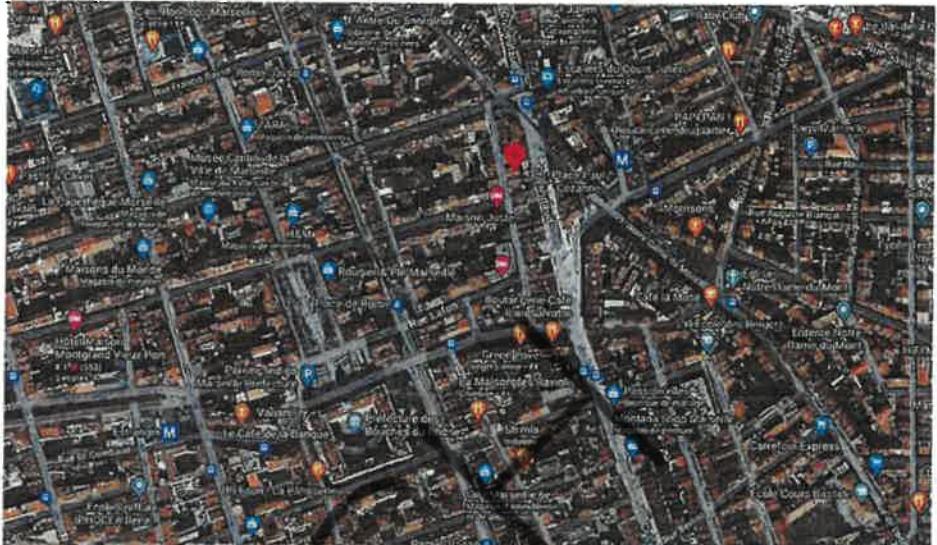
Nous nous sommes rendus ce jour : 17 rue FONGATE 13006 MARSEILLE

Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

Anonymi sé

1. Environnement et situation du bien immobilier :

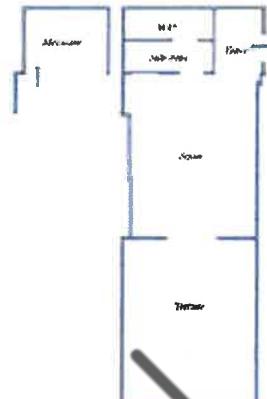
Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 6ème arrondissement, quartier centre-ville, quartier d'immeubles et bureaux. Cette zone est desservie par des bus et se trouve à proximité des accès routiers, de la Préfecture et de nombreux commerces.



2. Description et composition du bien immobilier :

- Intérieur :

Il s'agit d'un studio en rez de chaussée, avec une terrasse extérieure :



- Hall d'entrée :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture ancienne.
Le sol est recouvert de carrelage.
Le tableau électrique est en cours de réalisation.

Clichés n°11

- Salon/séjour :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture ancienne avec des traçages et inscriptions.
Le sol est recouvert de revêtement de type linoléum.
Elle est équipée d'une cheminée condamnée et d'une double porte fenêtre en PVC double vitrage

Clichés n°9 à 10

- Chambre mezzanine :

Il s'agit d'une mezzanine ouverte sur une rampe métallique.
Le plafond et les murs sont recouverts de peinture ancienne.
Le plancher est en bois.

Cliché n°5

- Salle de bains :

Elle se trouve sous la mezzanine.
Le plafond et les murs sont recouverts de peinture ancienne.
Le sol est recouvert de carrelage.
La douche est également carrelée.
On note la présence d'une wc suspendu en cours d'installation, d'un cumulus électrique et d'une vasque deux tiroirs avec robinet mitigeur.

Clichés n°1 à 4

- Extérieur (jardin, balcon, terrasse) : une petite terrasse privative accessible par une double porte fenêtre avec volets sur l'arrière du bâtiment est présente.

Clichés n°6 à 8

- Annexes et dépendances (cave, garage) :

Rien

3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez : 25.27 m²

Voir rapport joint

- Conditions d'occupation :

Vide lors de notre visite

- Montant du loyer et des charges :

Les charges de copropriété s'élèvent à 300 euros par an et il y a un arriéré de 6520 euros

- Installations électriques et gaz :

Tableau électrique en cours de réalisation

- Syndic :

Le cabinet CITYA AJILIMMO 146 rue PARADIS 13006 MARSEILLE

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

Immeuble dépourvu d'ascenseur et entretenu

- Informations diverses :

L'appartement semble en travaux en l'état des cloisons tracées sur les murs, saignées, et tableau électrique en cours de montage.

Il est dépourvu de coin cuisine à ce stade

RAPPEL DES TEXTES LEGAUX :

Article R322-1 du Code de procédure Civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de Huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322-2 CPCE. »

Le procès-verbal de description des lieux pourra être dressé sans que l'huissier de justice ait besoin de solliciter une autorisation spéciale du juge en l'absence du débiteur ou s'il en refuse l'accès. Il ne pourra toutefois procéder à l'ouverture forcée des portes qu'en présence de l'une des personnes visées à l'article L142-1 CPCE.

En revanche, lorsque l'immeuble est occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur (locataire ou occupant à titre gratuit), l'huissier ne pourra procéder à la description des lieux que sur autorisation du juge de l'exécution, à moins que l'occupant des lieux n'ait donné son accord.

« Ce procès-verbal descriptif comprend (article R322-2 CPCE) :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. (Article R322-3 CPCE) »

En application des dispositions de l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier technique comprenant divers états, certificats et diagnostics prévus comme le constat de risque d'exposition au plomb ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera établi à l'occasion du procès-verbal descriptif afin d'être annexé au cahier des conditions de vente.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 11 clichés photographiques.

Maître Pierre MONTEL
Commissaire de Justice Associé



ENCH





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8483MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8483MNL
Date du repérage : 19/04/2023
Heure d'arrivée : 11 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 : 17, rue Fongate
Commune : 13006 MARSEILLE
Section cadastrale 827 A, Parcellle(s)
n° 304
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Studio, au rez-de-chaussée arrière
droit, Lot numéro 8,

Désignation du propriétaire

Désignation du client : _____
Nom et prénom : _____ Anonymisé
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : PROVJURIS
Adresse : Commissaires de Justice Associés
4, place Félix Baret
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 8)

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 / 30/09/2023

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 25,27 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-sept)

Fait à MARSEILLE, le 19/04/2023

NASRATY Maxime



Maxime NASRATTY

Certificat de Surface Carrez

N° 8483MNL

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	2,91	-	
Appartement - Séjour	17,82	1,09	Hauteur < 1,80m (Sous escalier)
Appartement - Mezzanine	-	5,09	
Appartement - Salle d'eau	2,32	-	
Appartement - W-C	2,22	0,23	Hauteur < 1,80m
Extérieur - Terrasse	-	20,41	
TOTAL	25,27	26,82	

Surface loi Carrez totale : 25,27 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-sept)

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.

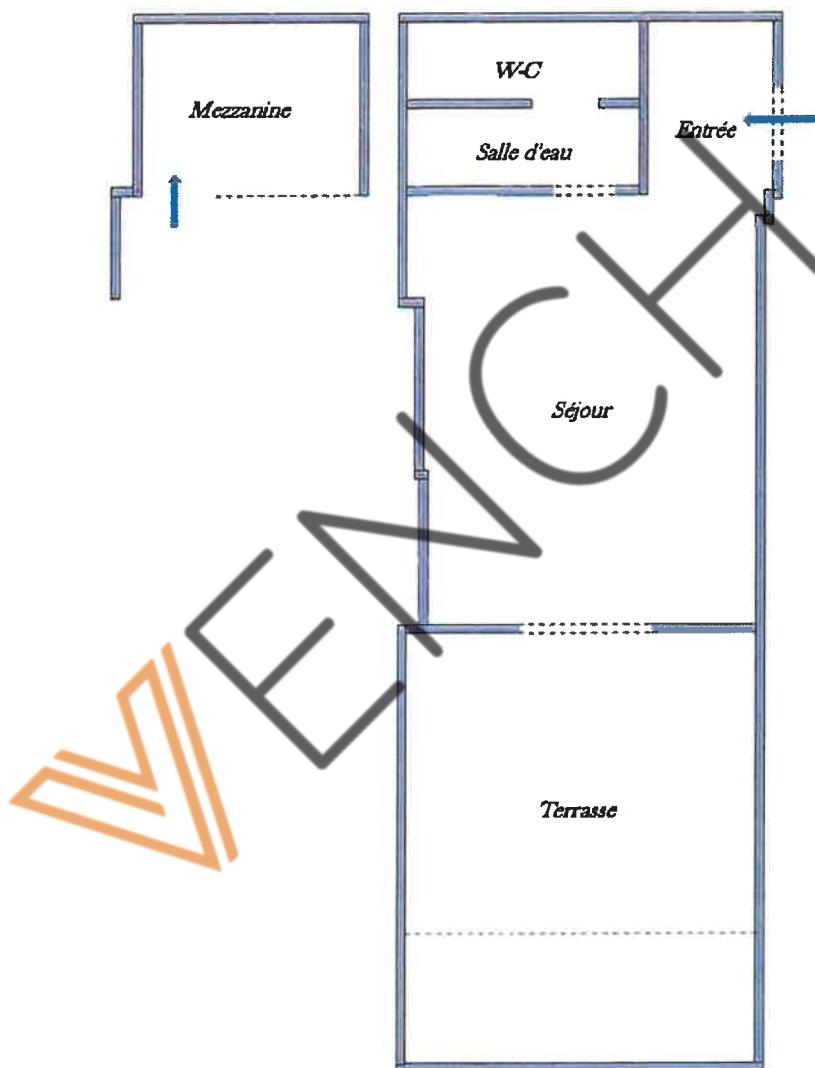


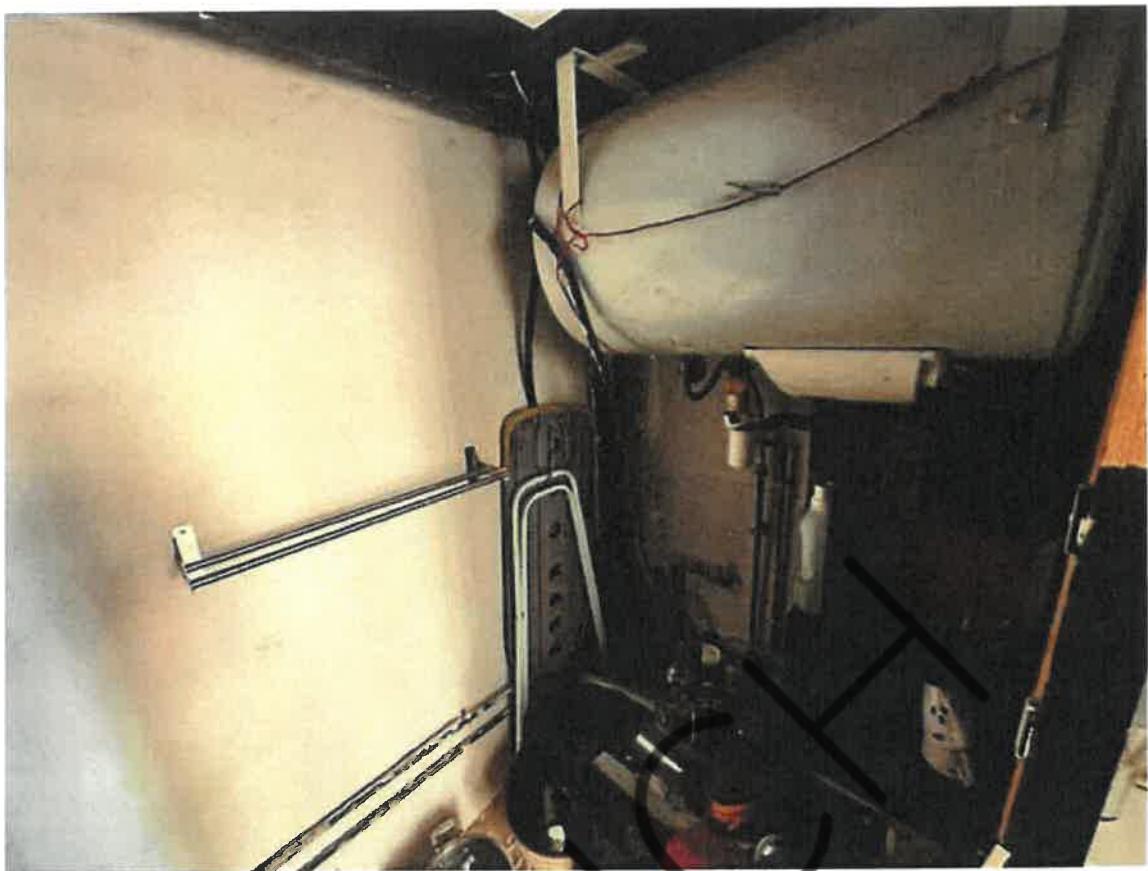
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8483MNL

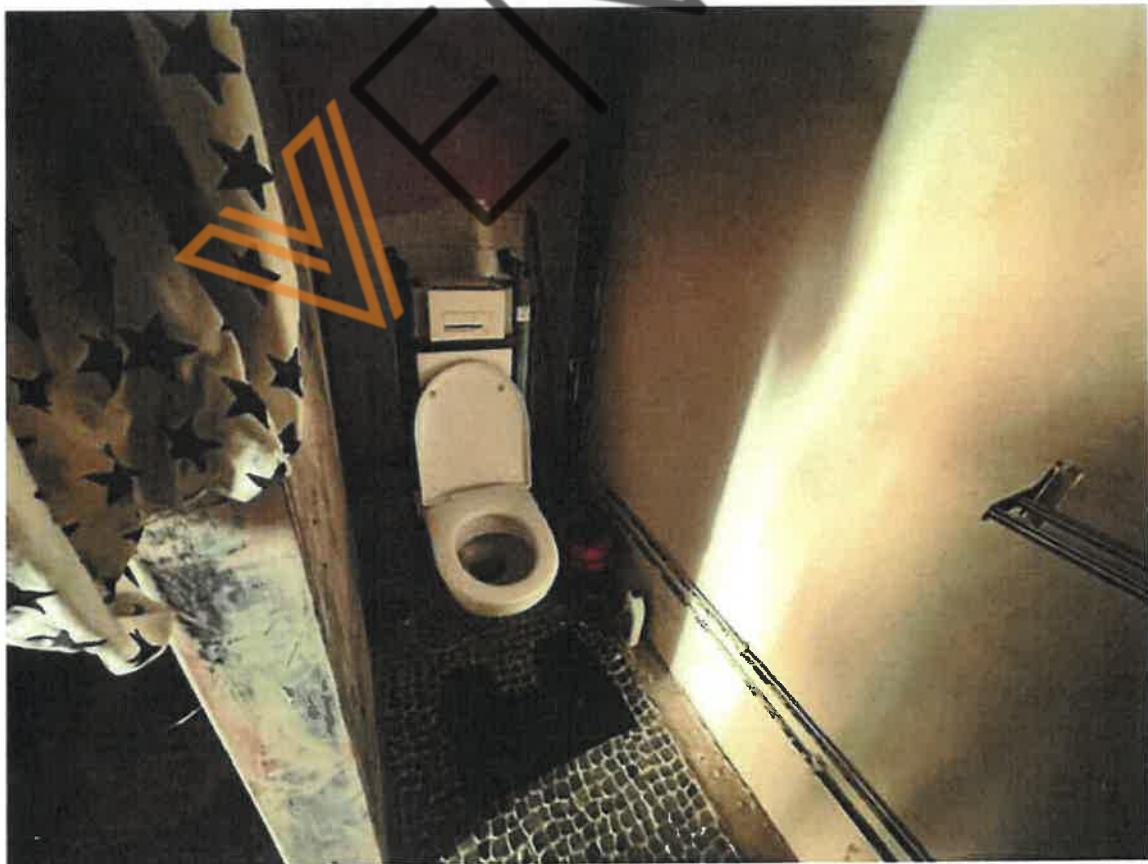
La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.





Cliché n°-001

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés

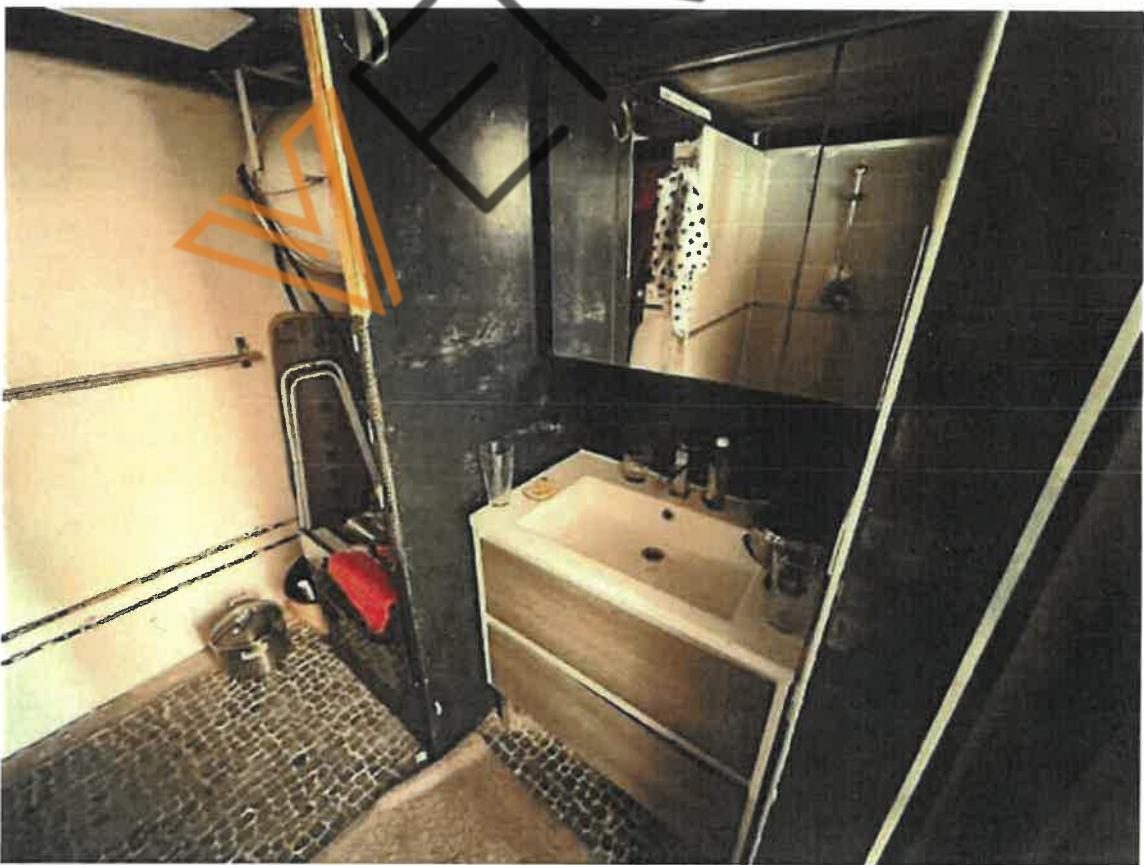


Cliché n°-002



Cliché n°-003

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés



Cliché n°-004



Cliché n°-005

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés



Cliché n°-006

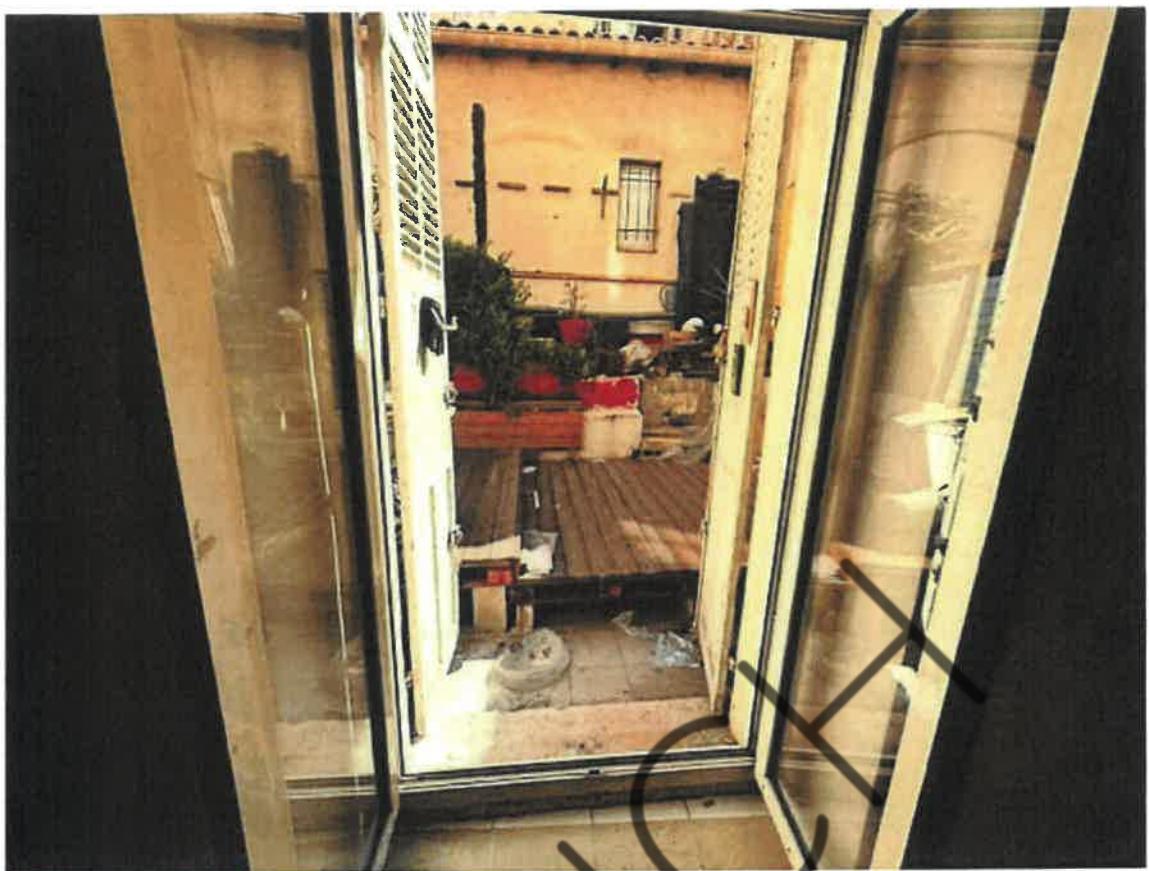


Cliché n°-007

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés

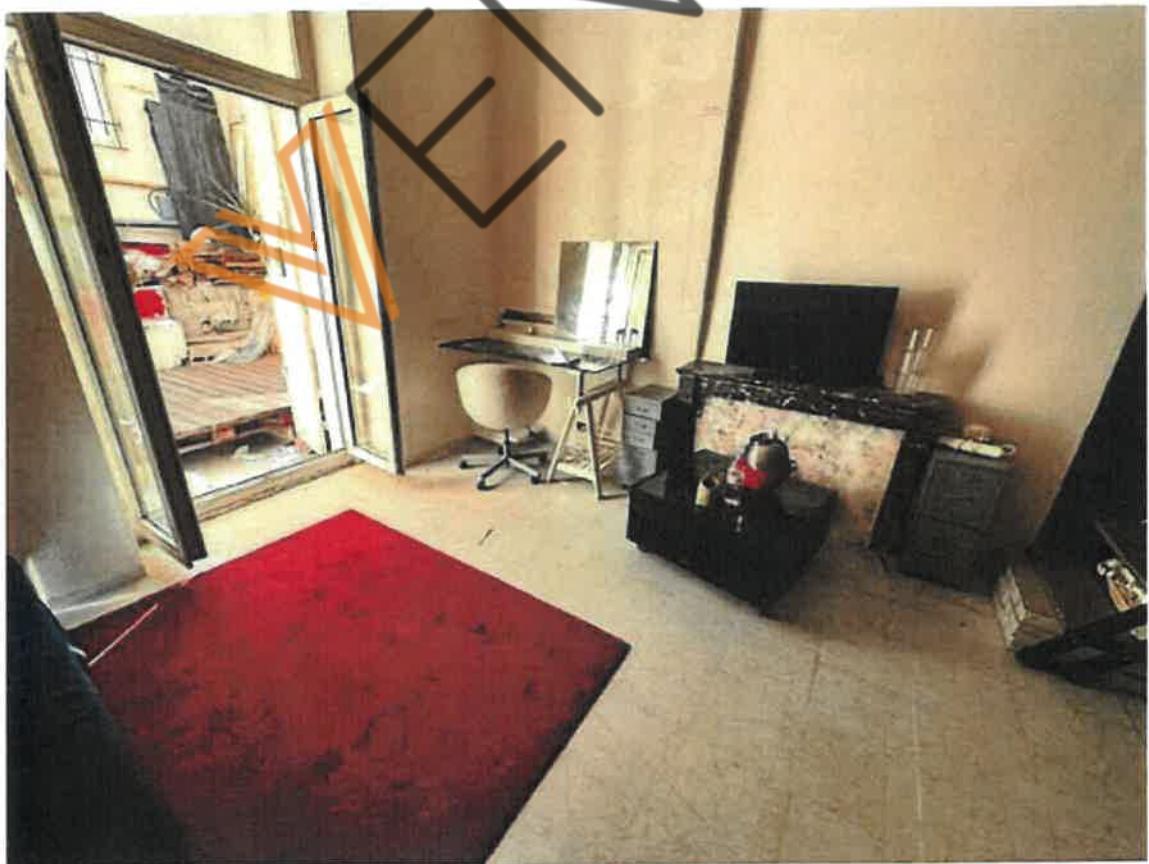


Cliché n°-008



Cliché n°-009

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés



Cliché n°-010



Cliché n°-011

Constaté par ProVjuris-Commissaires de Justice Associés

