

**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 (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration Art 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 12510.65
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE
Monsieur DECLERCQ Bernard**

**LE MERCREDI SEIZE 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 :

S.D.C. SQUARE SAINT ELOI 13010 MARSEILLE, dont le siège social est Chez CABINET BACHELLERIE, 9 Avenue de Saint Julien 13012 MARSEILLE
Elisant domicile en mon Etude,
Ayant pour Maître Philippe CORNET de la SELARL MASCARON CLG, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé 13006 MARSEILLE

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur DECLERCQ Bernard Gérard Marie Joseph, de nationalité Française, né le 10/05/1952 à ARRAS, domicilié 22 Rue Saint Eloi Square Saint Eloi Bâtiment B, 13010 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 11 avril 2023 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 26 avril 2023, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 4 septembre 2024.

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 25 Septembre 2024.

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

22 Rue Saint Eloi 13010 MARSEILLE Résidence « **LE SQUARE SAINT ELOI** » Bâtiment B



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 :

Un appartement situé au rez-de-dalle du bâtiment B à droite en entrant dans l'immeuble B

En présence de Monsieur DECLERCQ Bernard avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes

L'appartement dans lequel nous accédant se compose :

- D'un séjour
- D'une cuisine
- D'un dégagement distribuant une salle de bain avec WC et une chambre

SEJOUR

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

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 éclairée par deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un appareil de climatisation

- D'un placard à usage de rangement et de penderie protégé par trois portes coulissantes
- D'un téléphone interphone



Cette pièce donne accès à une terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un muret maçonné.

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

La terrasse est équipée :

- D'un store banne actionné à l'aide d'une manivelle.
- D'une unité de climatisation
- D'une jardinière



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en 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 un seul bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, avec en partie basse un placard sous évier deux portes
- D'un ensemble de meubles de cuisine haut et bas
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers
- D'un radiateur

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant et un ensemble de barreaux en fer



DÉGAGEMENT

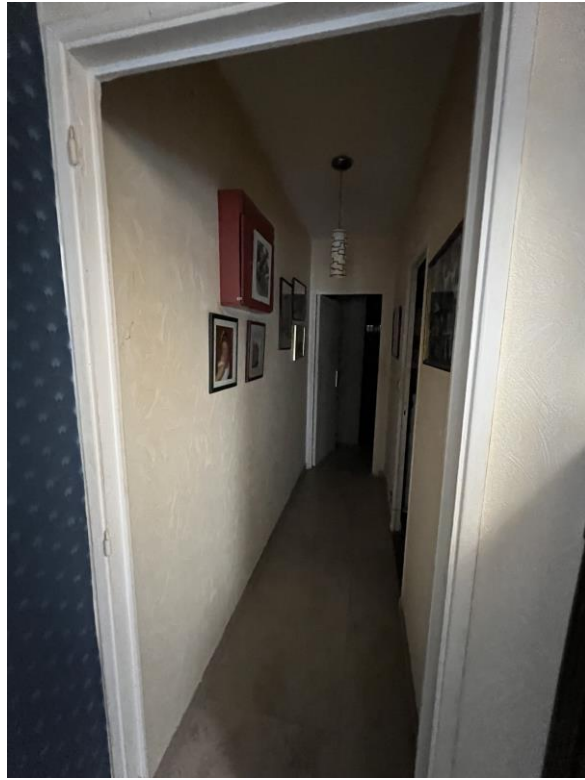
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

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 tableau électrique comprenant des interrupteurs et un disjoncteur.



SALLE DE BAINS AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire

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

Les plinthes carrelées sont anciennes mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

Présence d'un faux-plafond constitué de lames métalliques en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide encastré dans un meuble avec étagères et tiroirs protégé par trois portes
- D'une baignoire équipée de sa robinetterie
- D'une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers
- D'un radiateur

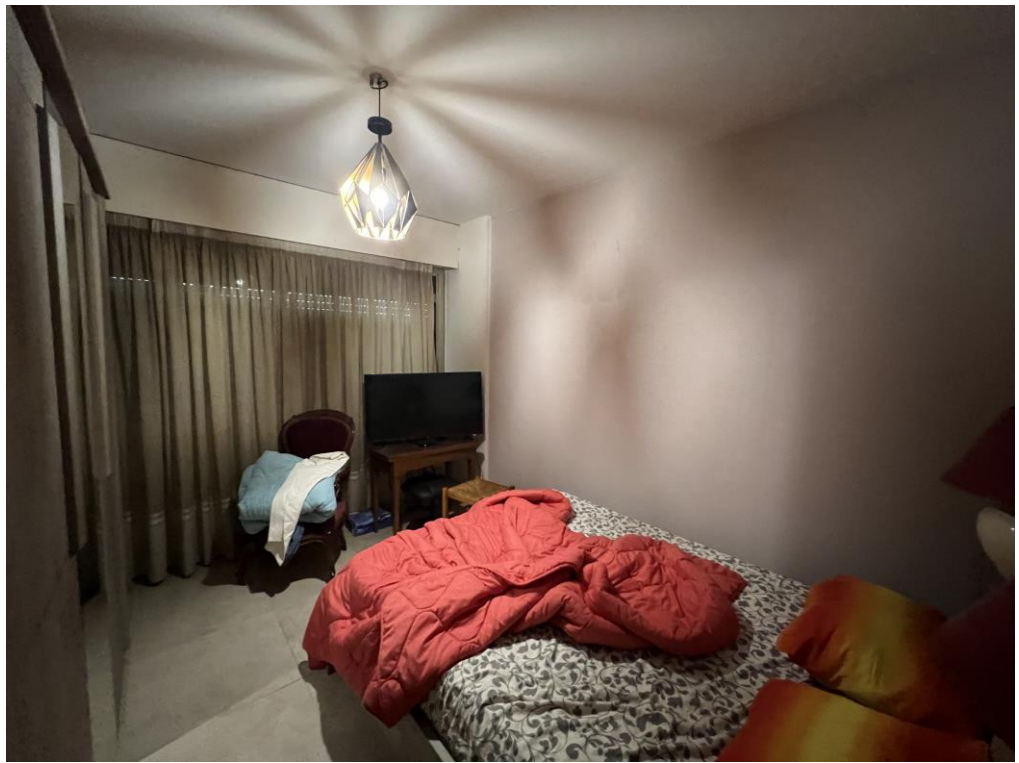


CHAMBRE

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 éclairée par deux fenêtres à un seul battant et deux châssis fixes vitrés, cadre en aluminium double vitrage, l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet roulant électrique.

La pièce est équipée d'un radiateur.



LOT N° 192 :

Une cave portant le numéro 24 située au rez-de-dalle du Bâtiment F

Monsieur DECLERCQ nous a conduit jusqu'à l'emplacement de cette cave.

Cette cave est fermée par une porte en bois, équipée d'un cadenas.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.
Le chauffage du logement est assuré par un chauffage collectif.

Monsieur DECLERCQ précise que le montant de la Taxe Foncière est de 1500 euros.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **60,36 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Philippe CORNET ses diagnostics techniques.


De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 15 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 Stéphane FORNELLI



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8783MNL
Date du repérage : 16/10/2024
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 : **Le Square Saint-Eloi, bât. B**
22, rue Saint-Eloi
Commune : **13010 MARSEILLE**
Section cadastrale 856 A, Parcelle(s)
n° 62
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, au rez-de-dalle, côté
droit, Lot numéro 17 - Cave n° 24, bât.
F, lot n° 192,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **Monsieur Bernard DECLERCQ**
Adresse : **Le Square Saint-Eloi, bât. B**
22, rue Saint-Eloi
13010 MARSEILLE

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**
Adresse : **Commissaires de Justice Associés**
71, boulevard Oddo
13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 17 et 192)

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 : **60,36 m² (soixante mètres carrés trente-six)**

Fait à **MARSEILLE**, le **16/10/2024**

NASRATY Maxime





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8783MNL

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 - Séjour	31,39	-	
Appartement - Cuisine	9,84	-	
Appartement - Dégagement	2,57	-	
Appartement - Chambre	11,27	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	5,29	-	
Extérieur - Terrasse	-	9,82	
TOTAL	60,36	9,82	

Surface loi Carrez totale : 60,36 m² (soixante mètres carrés trente-six)

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 - 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 :
16/10/2024

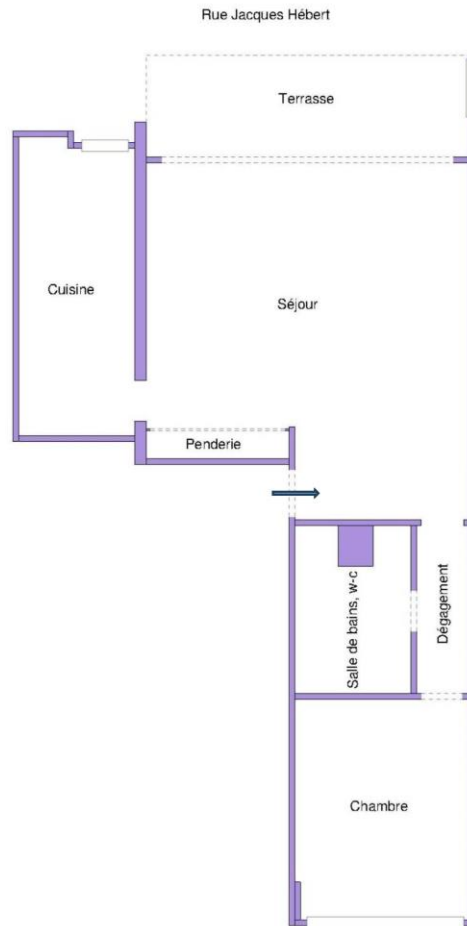


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8783MNL

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

3/3
Rapport du :
16/10/2024