

**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**

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
Serrurier	0.00
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
Serrurier	0.00
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 99432.43 €  
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 ANSELMO Fabrice  
Madame M'FOULA Marie-Yves, épouse ANSELMO**

**LE MERCREDI DIX HUIT SEPTEMBRE 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 :**

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, venant aux droits de la S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE société anonyme au capital de 52.500.000 EUR, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° B 391 799 764 ayant son siège social 7 rue du Docteur Jean Fiolle – 13000 MARSEILLE, en vertu de la fusion par voie d'absorption suivant Assemblée Générale Extraordinaire en date des 13 et 15 décembre 2009.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat est faite en la personne de Maître Caroline PAYEN, membre du Cabinet DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, Société d'Avocats au barreau de AIX EN PROVENCE, dont le siège est à AIX EN PROVENCE (13100), Les Patios de Forbin – 9 bis Place John Rewald, au cabinet duquel Maître PAYEN pourront être signifiés toutes significations relatives à la saisie,

**A L'ENCONTRE DE :**

1°) Monsieur ANSELMO Fabrice, de nationalité Française, né le 20/10/1973 à Marignane, domicilié 5 Rue Chateau Payan 13006 MARSEILLE

2°) Madame M'FOULA Marie-Yves, Epouse ANSELMO, de nationalité Française, née le 21/05/1978 à PORT GENTIL (Gabon), domiciliée Rue Henri Barrelet Parc Saint Louis Bâtiment E F, 13700 MARIIGNANE

**AGISSANT EN VERTU :**

La copie exécutoire d'un acte de vente dressé par Maître BONETTO, Notaire à Marignane en date du 5/05/2006.

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 à Monsieur ANSELMO Fabrice et Madame M'FOULA Marie-Yves, épouse ANSELMO, en date du 16/08/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné CERTIFIE s'être transporté ce jour 15H00, à l'adresse suivante :

**Rue Henri Barrelet, et plus précisément RUE DES MARTYRS DU VERCORS, RESIDENCE Parc Saint Louis, Bâtiment E-F, à 13700 MARIIGNANE**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

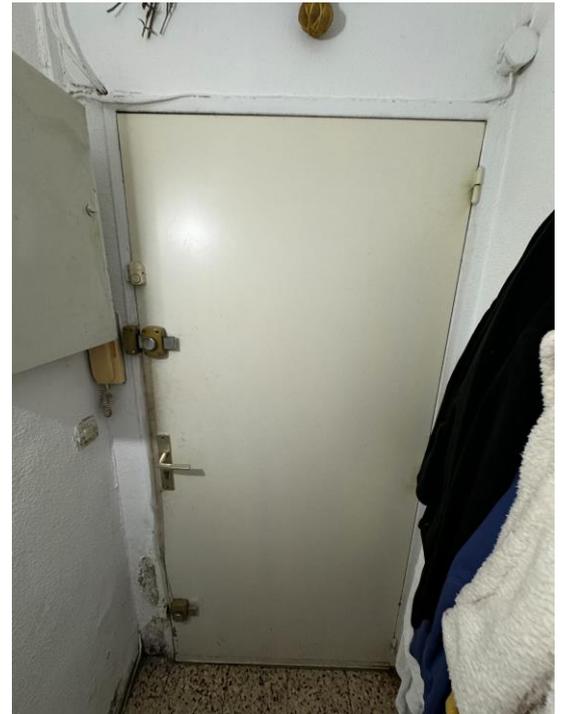
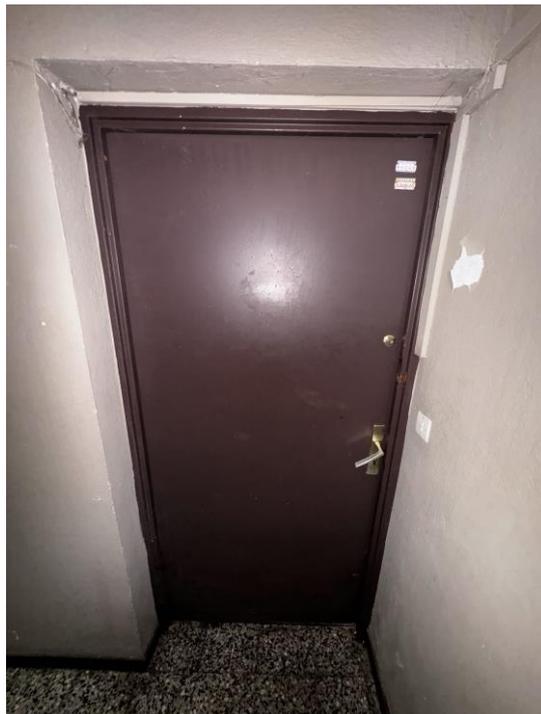
A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :



Ou étant, nous nous rendons au rez-de-chaussée droit dudit bâtiment, où nous rencontrons Madame M'FOULA Marie-Yves épouse ANSELMO ainsi déclarée, avec laquelle j'avais préalablement pris rendez-vous, et qui nous laisse librement visiter les lieux.

**LOT N° 61:**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE CÔTE SUD**

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



Ce logement est composé d'un hall d'entrée distribuant une cuisine, un séjour, un salon, un premier dégagement ouvrant sur une première chambre, un second dégagement ouvrant sur deux autres chambres, un W.C. et une salle d'eau.

### HALL D'ENTREE

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage, présentant des désordres consécutifs à un dégât des eaux côté entrée.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage, présentant les mêmes désordres côté entrée.

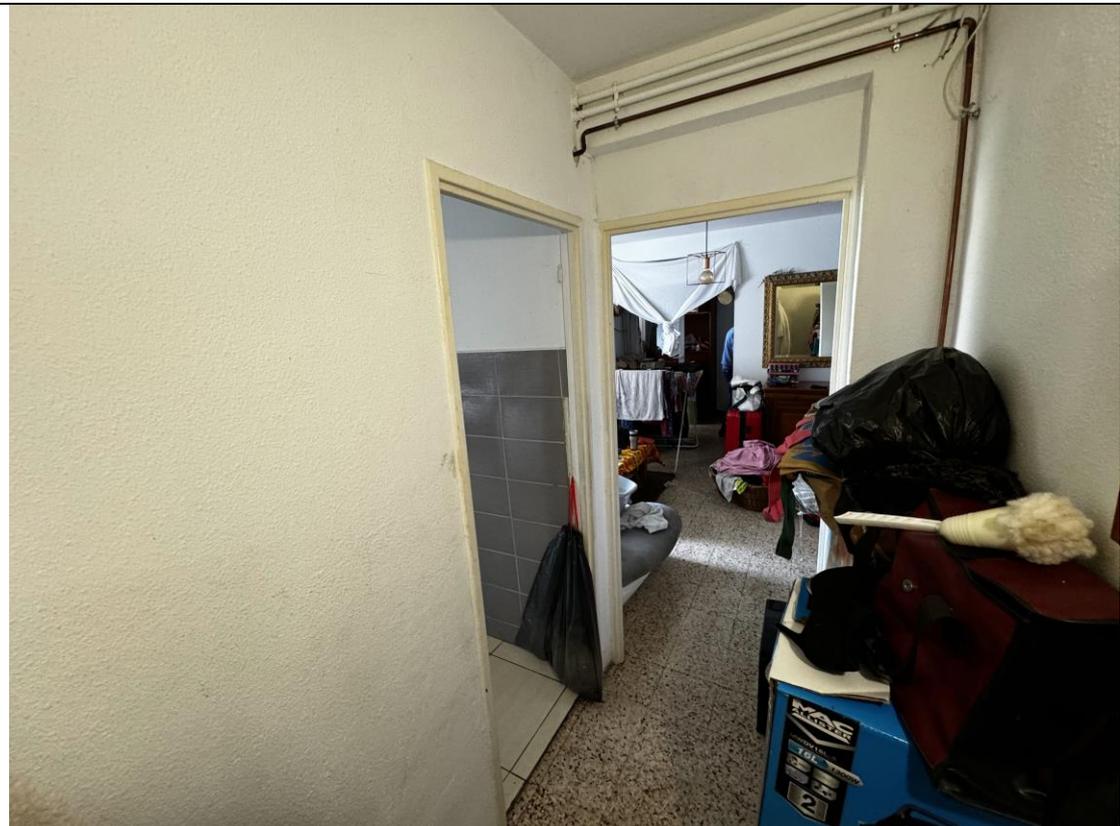
#### Equipements :

- un placard contenant le tableau et disjoncteur électrique,
- un interphone.









### CUISINE

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par différentes menuiseries, cadres aluminium pour les baies coulissantes et cadres PVC pour les battants.

Sol : carrelage récent vétuste mais à l'état d'usage

Murs : recouverts en partie basse de faïences récentes à l'état d'usage, même si je note un carreau manquant côté évier, les parties peintes sont en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

La cuisine est aménagée d'un plan de travail hors d'usage surmonté d'un évier d'angle double bac en inox, équipé d'un mitigeur plonge. Des meubles hauts et bas disparates complètent cet aménagement, ainsi qu'une hotte inox et un piano de cuisson avec four intégré.

#### Equipement :

- une chaudière de marque CHAPEE













### SEJOUR

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par des fenêtres battantes avec montants PVC et double vitrage, ainsi qu'une porte fenêtre aux mêmes caractéristiques ouvrant sur une terrasse.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

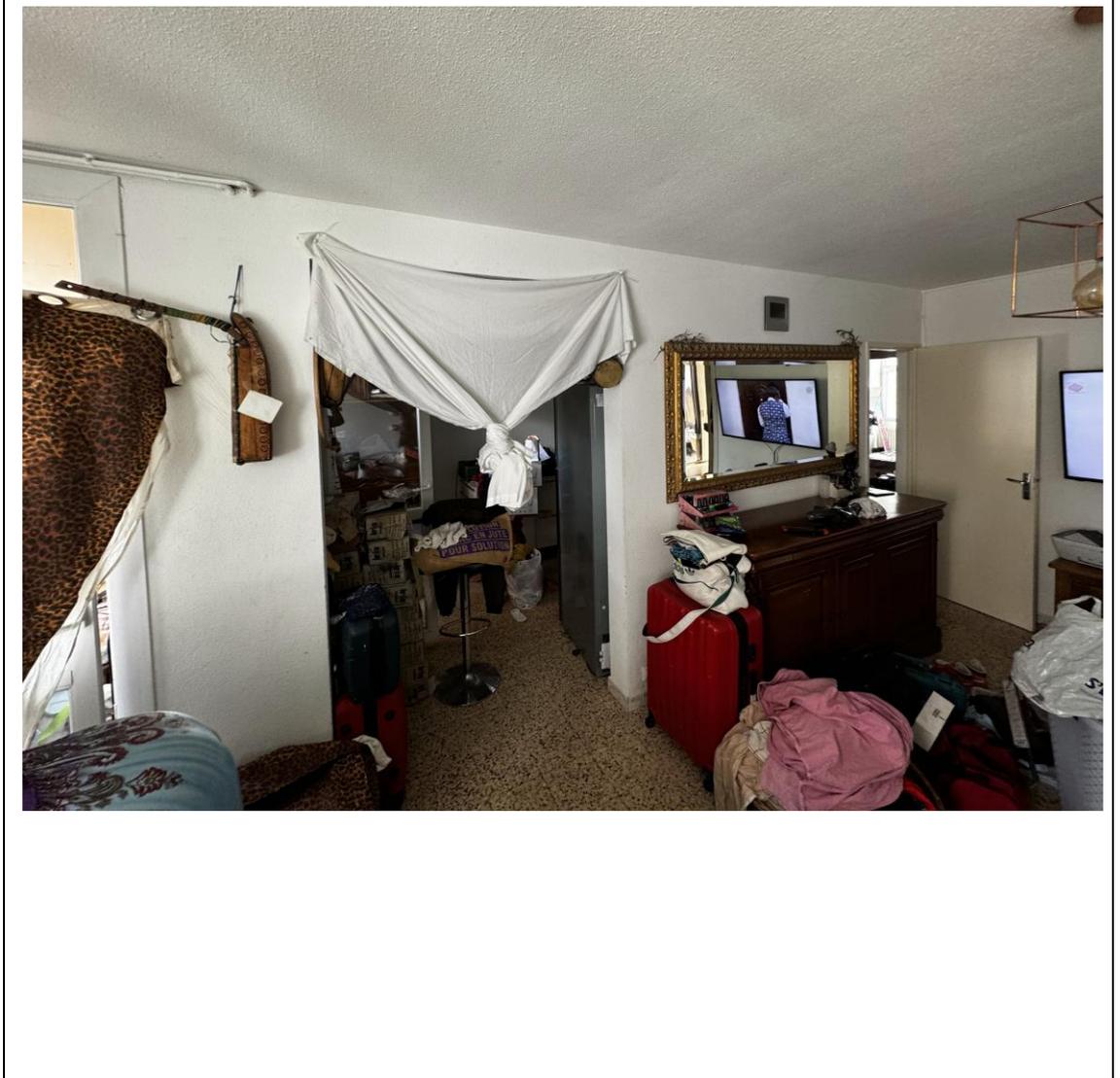
Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

#### Equipement :

- un radiateur collectif fixation murale.









### **SALON**

On y accède depuis le séjour par une large ouverture.

Cet espace est éclairé par une porte fenêtre avec montants PVC et double vitrage ouvrant sur la même terrasse que le séjour.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

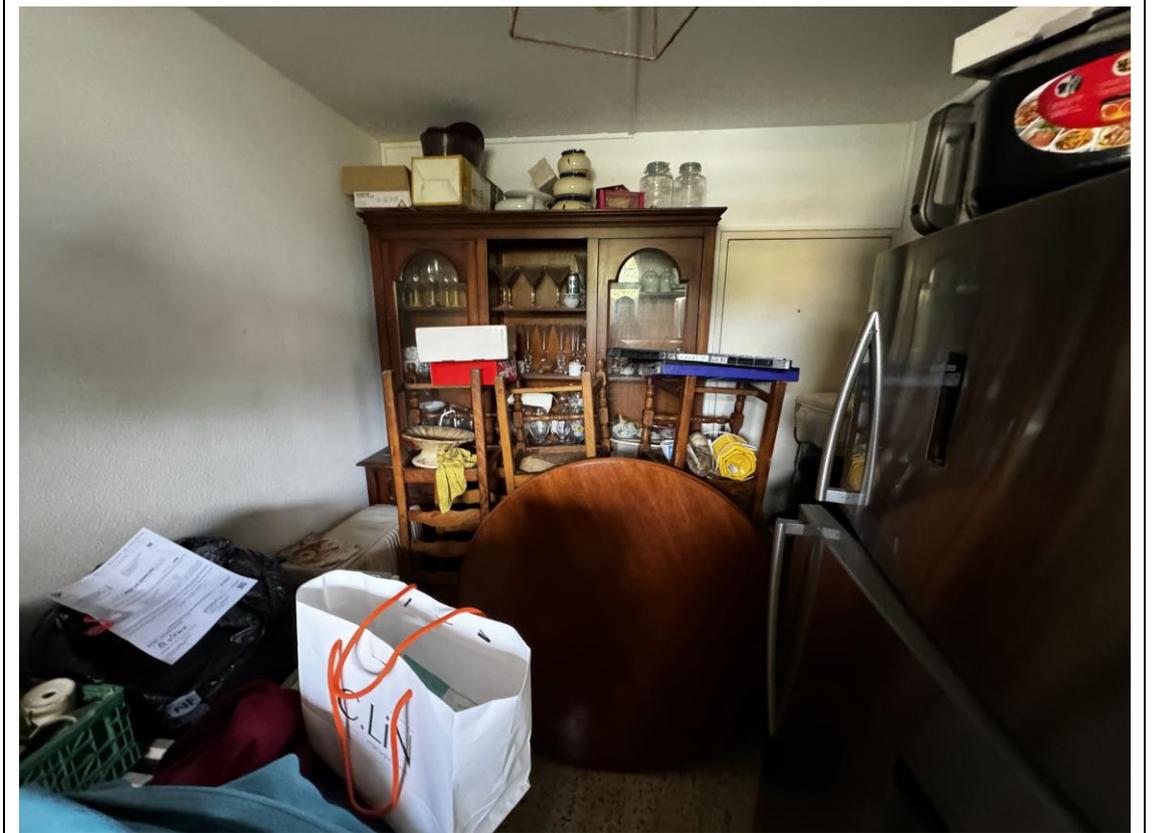
Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

#### **Equipement :**

- un radiateur collectif fixation murale.







## DEGAGEMENT 1

On y accède soit depuis le séjour soit depuis le salon par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par une porte fenêtre avec montants PVC et double vitrage ouvrant sur la même terrasse que le séjour.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

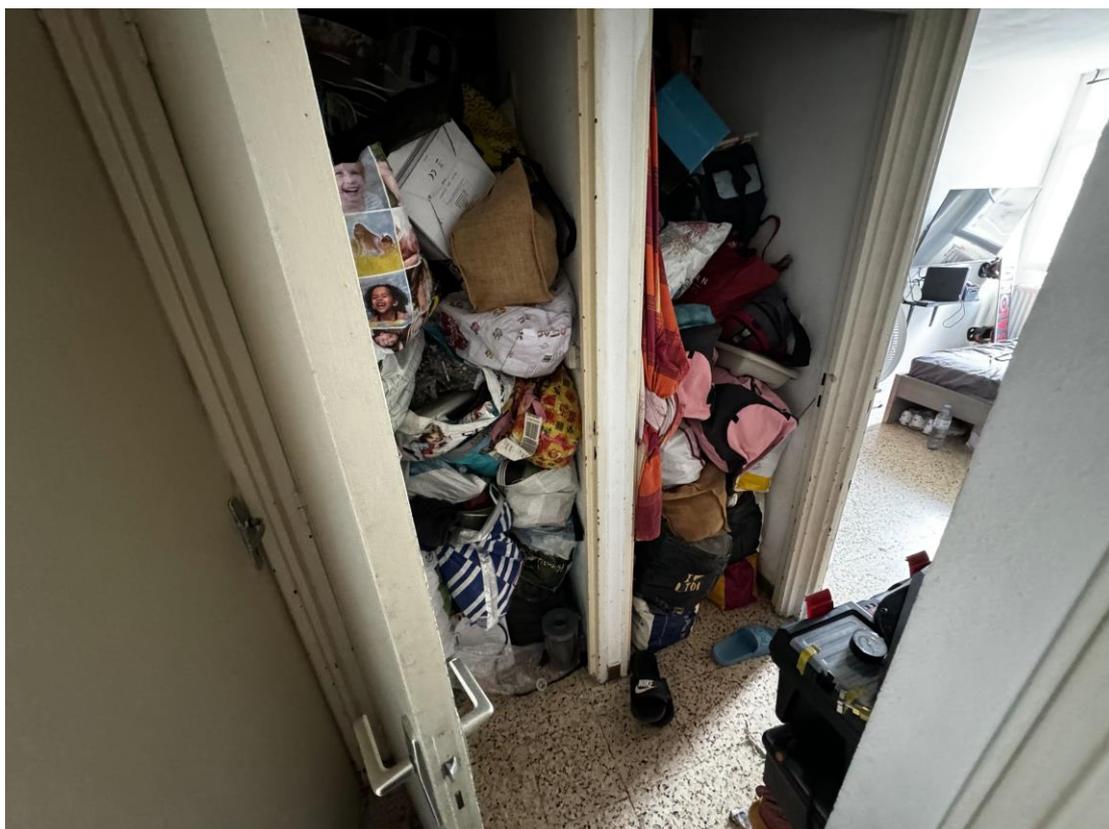
Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

### Equipements :

- deux placards encombrés fermés par des portes







### **CHAMBRE 1**

On y accède depuis le 1<sup>er</sup> dégagement par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par une fenêtre avec montants PVC et double vitrage.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

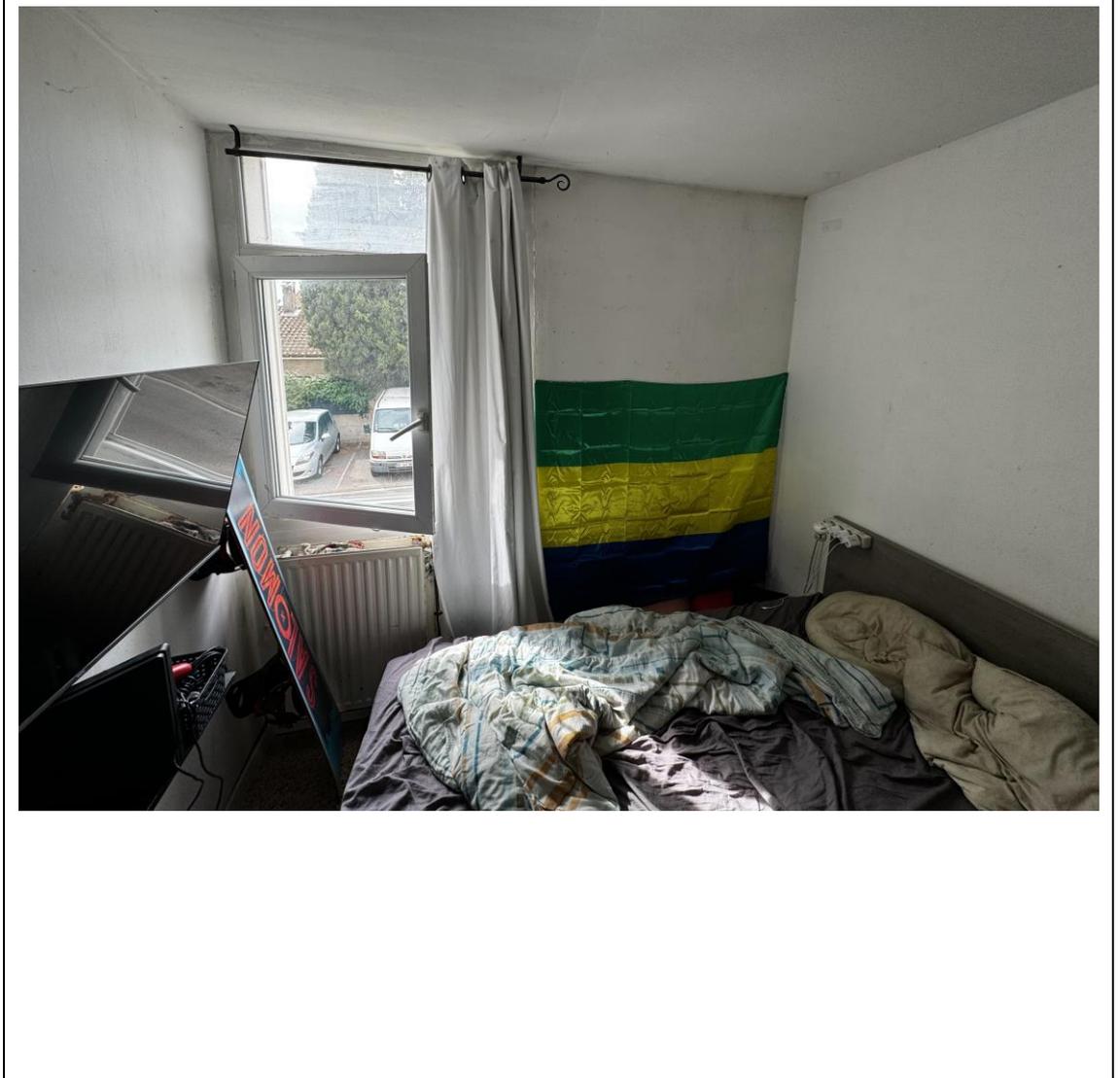
Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

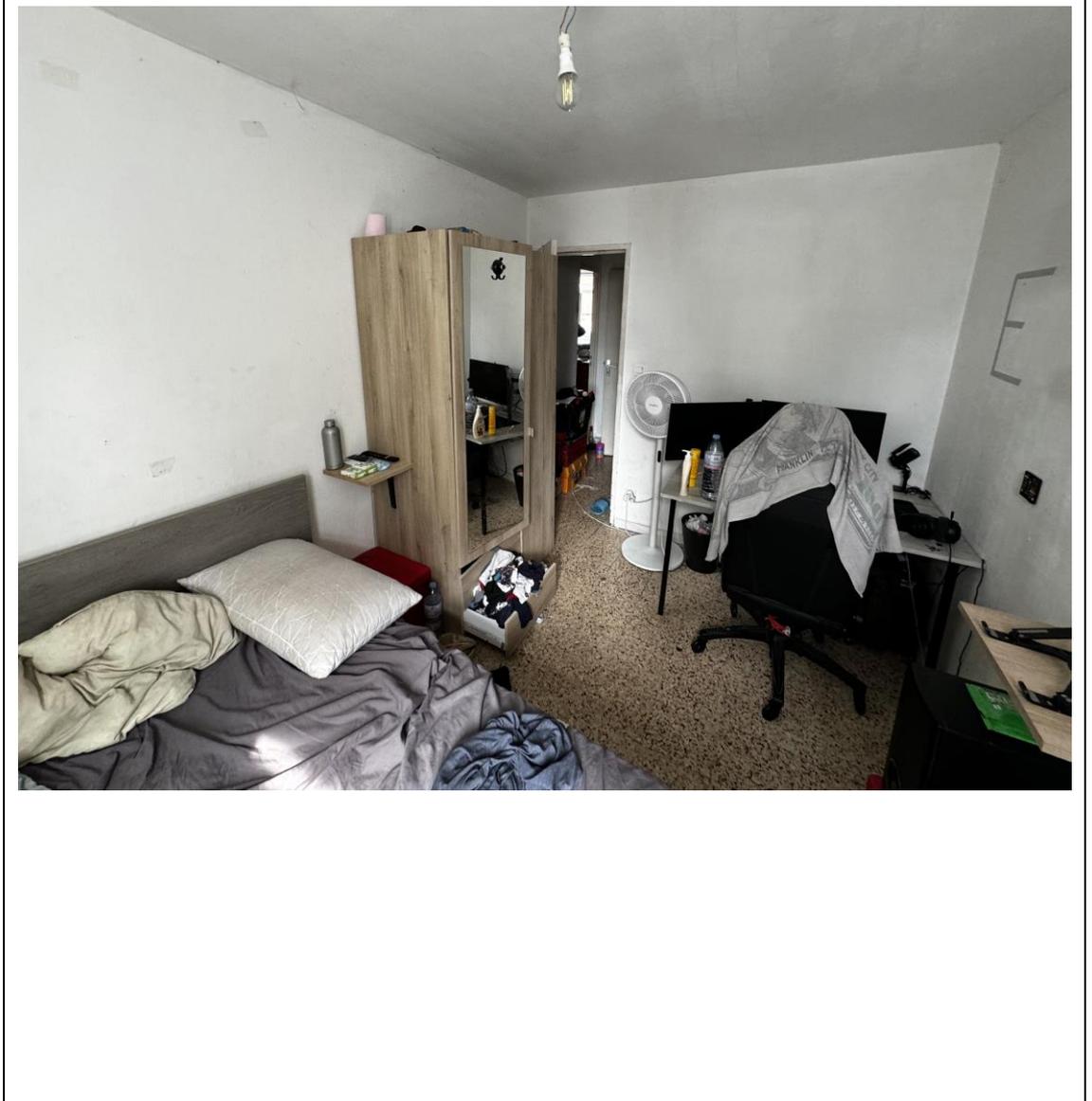
Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

#### **Equipement :**

- un radiateur collectif fixation murale présentant des traces de rouille.





## DEGAGEMENT 2

On y accède depuis le séjour par une porte de communication.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

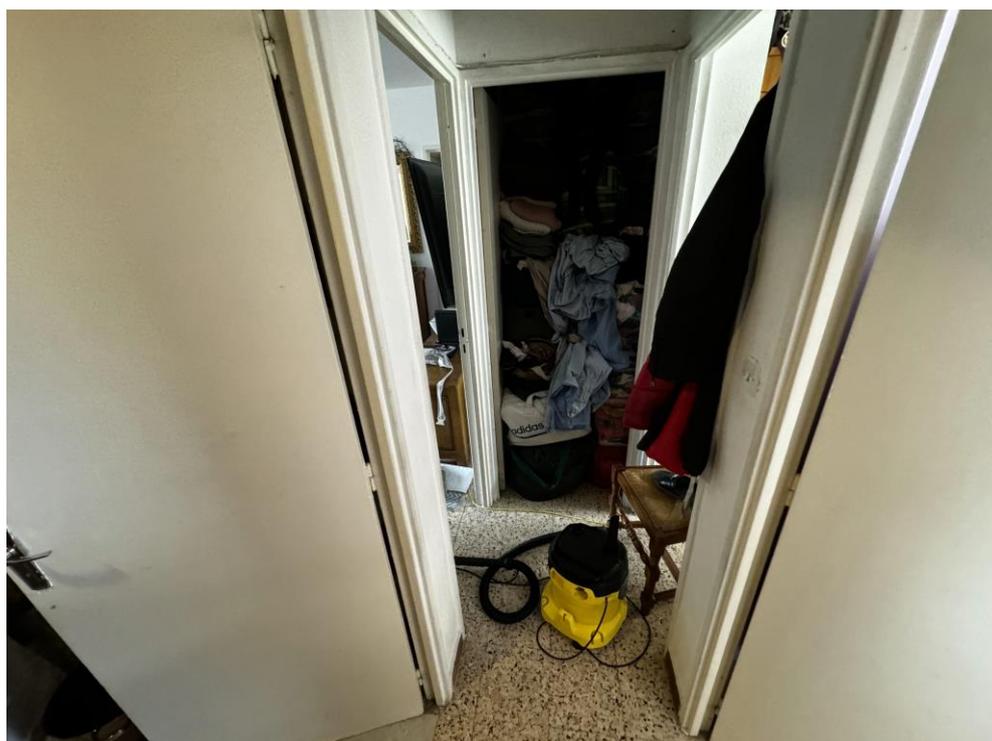
Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

### Equipements :

- un placard fermé par une porte



## CHAMBRE 2

On y accède depuis le 2<sup>ème</sup> dégagement par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par une fenêtre double battant avec montants PVC et double vitrage.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

### Equipement :

- un radiateur collectif fixation murale.







### CHAMBRE 3

On y accède depuis le 2<sup>ème</sup> dégagement par une porte de communication.

Cet espace est éclairé par une fenêtre double battant avec montants PVC et double vitrage.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

#### Equipement :

- un radiateur collectif fixation murale.





## W.C.

On y accède depuis le 2<sup>ème</sup> dégagement par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles PVC mauvais état recouvrant le carrelage vétuste existant.

Murs : principalement recouverts de faïence vétuste mais en bon état apparent, les parties peintes sont en bon état.

Plafond : badigeon vétuste mais à l'état d'usage.

### Equipement :

- un W.C. chasse basse





### **SALLE D'EAU**

On y accède depuis le 2<sup>ème</sup> dégagement par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles PVC en très mauvais état recouvrant le carrelage vétuste existant.

Murs : recouverts de faïence récente mais en bon état apparent, les parties peintes sur le haut présentent, particulièrement dans le coin douche, des traces noires d'humidité.

Plafond : badigeon à l'état d'usage présentant dans le coin douche des taches noires d'humidité.

#### **Equipements :**

- un coin douche à l'italienne avec carreaux en mosaïque au sol en mauvais état, robinetterie complète mais le flexible est hors d'usage,
- un plan de travail surmonté de deux vasques avec chacune un robinet mitigeur,
- un miroir,
- un sèche-serviette électrique fixation murale.









**LOT N°62 :**  
**CAVE NUMEROTEE 12**

Madame M'FOULA Marie-Yves nous indique qu'elle ne connaît pas l'emplacement de la cave n°12, mais qu'elle-même comme les autres copropriétaires se sont attribués les caves de leurs choix.

Par conséquent, ce lot n'a pu être visité, mais il se situe au sous-sol dudit immeuble.

### TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés uniquement par Madame M'FOULA Marie-Yves, Epouse ANSELMO, depuis sa séparation avec Monsieur ANSELMO.

Le syndic actuel de la copropriété est le Cabinet FONCIA SNTI, ayant son établissement au 10 Avenue Jean Jaurès, à 13700 Marignane

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **80.43 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître DRAILLARD ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 17 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





# Certificat de Surface Carrez

N° 8761MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8761MNL  
Date du repérage : 18/09/2024  
Heure d'arrivée : 15 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 : ..... **Parc Saint-Louis, bât. EF**  
**Rue des Martyrs du Vercors**  
Commune : ..... **13700 MARIIGNANE**  
**Section cadastrale CI, Parcelle(s) n°**  
**413**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T5, au rez-dechaussée,**  
**Lot numéro 61,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Indivision ANSELMO-M'FOULA**  
Adresse : ..... **Parc Saint-Louis, bât. EF**  
**Rue des Martyrs du Vercors**  
**13700 MARIIGNANE**

### 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 (Lot 61)**

### 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 / 30/09/2024**

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

### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 80,43 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés quarante-trois)**

Fait à **MARSEILLE**, le **18/09/2024**

*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 :  
18/09/2024

## 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	2,85	-	
Appartement - Cuisine	6,47	3,25	Ex-Loggia
Appartement - Séjour	18,62	-	
Appartement - Salon	9,40	-	
Appartement - Dégagement 1	1,34	-	
Appartement - Rangement 1	1,32	-	
Appartement - Rangement 2	1,29	-	
Appartement - Chambre 1	9,30	-	
Appartement - Dégagement 2	1,44	-	
Appartement - Rangement 3	2,15	-	
Appartement - Chambre 2	11,12	-	
Appartement - Chambre 3	9,44	-	
Appartement - W-C	1,28	-	
Appartement - Salle d'eau	4,41	-	
Extérieur - Loggia	-	3,14	
<b>TOTAL</b>	<b>80,43</b>	<b>6,39</b>	

**Surface loi Carrez totale : 80,43 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés quarante-trois)**

## 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.



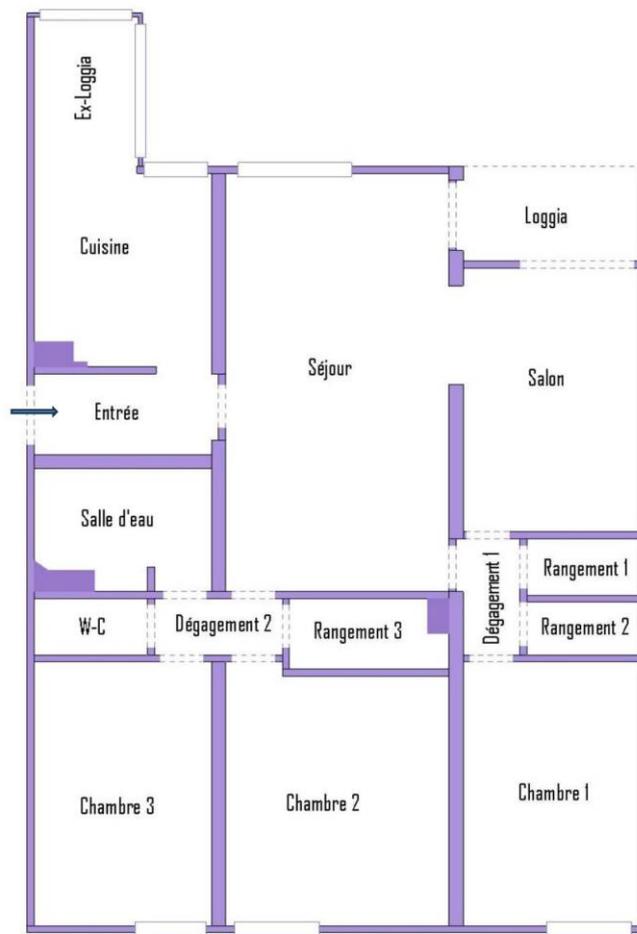
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8761MNL

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 bénéficiaire de l'Acheteur de la prestation.



Rue des Martyrs du Vercors

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 :  
18/09/2024