



***SAS AIX-JUR'ISTRES***  
***Commissaires de Justice Associés***

---

***395 Route des Milles***  
***Résidence du Soleil - Lot 10***  
***13090 AIX-EN-PROVENCE***  
***Tél. 04.42.99.20.20***

***[Actes-aix@aix-juristes.fr](mailto:Actes-aix@aix-juristes.fr)***

# **PROCES-VERBAL** **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT TROIS JANVIER**

**À NEUF HEURES ET TRENTE MINUTES**

**A LA REQUETE DE :**

**La société B-SQUARED INVESTMENTS S.À.R.L,**

société de droit luxembourgeois, au capital de 102.000 €, dont le siège social est 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le n°B261266, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société NACC, Société par actions simplifiées au capital de 9.032.380,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est à PARIS 75016 – 37 boulevard Suchet, poursuites et diligences de son Président en exercice audit siège, par suite d'un acte de cession de créances et d'un mandat de gestion du 30 avril 2022,

La société NACC venant elle-même aux droits de la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE (CEPAC), SA au capital de 759.825.200,00 euros dont le siège social est à MARSEILLE 13006 – Place Estrangin Pastré, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404, en vertu d'un acte de cession de créances du 20 décembre 2017.

**Pour Laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Violaine CREZE, avocat associé de la SELARLU CREZE, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au Barreau de Marseille, dont le cabinet est sis Château Saint-Henri – 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE, email : saisie.immobiliere@ctcavocats.fr , téléphone : 04 13 41 53 53.**

**Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaires de Justice ayant son siège social à 13090 AIX-EN-PROVENCE, 395 Route des Milles, Résidence du Soleil - Lot n° 10 et son bureau secondaire à 13800 ISTRES, Immeuble « Le Monteaux » - 2, rue des Baumes, soussigné,**

**Agissant en vertu :**

- 1) De la copie exécutoire d'un Acte reçu aux minutes de Maître Joelle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE, le 15 janvier 2004 contenant vente et prêt d'un montant de 121 580,00 euros remboursable en 240 mensualités au taux effectif global de 5,17% l'an ;
- 2) Des dispositions du livre TROISIEME du Code des procédures civiles d'exécution.
- 3° D'une ordonnance sur requête du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 17 janvier 2025.

Précédemment signifiée à

- 1) **Monsieur Abdulcebbar KARA**  
Né le 10 octobre 1979 à TEKMAN (TURQUIE)
- 2) **Madame Sémiha SAHIN**  
Née le 24 décembre 1984 à ERZURUM (TURQUIE)
- 3) **Monsieur Abduselam KARA**

Demeurant et domiciliés 4 Boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE

Le 22 janvier 2025, par notre Ministère.

## **CERTIFIONS ET ATTESTONS**

**Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués.**

### **Sur la commune de LA CIOTAT (13600), 1940 Chemin des Poissonniers :**

Dans un immeuble en copropriété **cadastré section BZ n°333, BZ n°723 à 726, BZ n°728,**

**Le lot n°8** consistant en un abri voiture et bateau portant le lot n°8 du lot B5 et les 21,07/1000èmes des parties communes,

### **Bien immobilier appartenant à :**

**4) Monsieur Abdulcebbar KARA**

Né le 10 octobre 1979 à TEKMAN (TURQUIE)

**5) Madame Sémiha SAHIN**

Née le 24 décembre 1984 à ERZURUM (TURQUIE)

Mariés sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille 15<sup>ème</sup> le 28 décembre 2000

Tous deux de nationalité française,

Demeurant et domiciliés 4 Boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame KARA par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte publié le 13 février 2009 volume 2009 P n°1206

**Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé , sur la commune de LA CIOTAT (13600), 1940 Chemin des Poissonniers :**



**L'abri voiture concerné se trouve dans une copropriété sécurisée, à l'aide d'un portail dénommée Résidence VALTENDRE , où a été réalisé un lot de six garages double portes, mitoyens.**

**Le lot concerné par le présent descriptif, est le second lot en partant de la gauche.**

**Selon les renseignements recueillis, l'abri voiture serait occupé par Monsieur Abduselam KARA**

**Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur GONELLA Jonathan du Cabinet Auditim, requis par notre Office, afin d'établir les différents**

**diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique ...),**

**En présence de :**



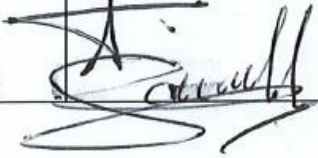

**Monsieur CUENA Eddy, en qualité de serrurier.**

**Monsieur GONELLA Jonathan, diagnostiqueur.**

**Madame MELIANDE Laurence, en qualité de témoin.**

**Et Monsieur XAXA Jean-Claude en qualité de témoin.**

**Ci-joint fiche de présence signée par l'ensemble des intervenants.**

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
CUENA	EDDY	SERRURIER	
XAXA	JEAN CLAUDE	TEMOIN	
MELIANDE	LAURENCE	TEMOIN	
<del>ORISNI</del> <b>GONELLA</b>	<del>PATRICK</del> <b>JONATHAN</b>	DIAGNOSTIQUEUR	

**En l'absence de réponse de Monsieur KARA nous avons demandé à Monsieur CUENA en qualité de serrurier de procéder à l'ouverture de la porte de l'abri voiture en présence de Madame MELIANDE Laurence et Monsieur XAXA Jean Claude en qualité de témoins.**

**Suite à cela nous avons établi le procès-verbal de descriptif suivant.**

Cet abris voiture est équipé de deux ouvertures, l'ouverture de droite est équipée d'une porte de garage, et l'ouverture de gauche est obstruée par un élément de bardage métallique.

Les murs sont garnis au niveau interne et externe d'un crépi de couleur pierre, en état d'usage.

Le sol en composée d'un dalle béton à l'état brut. La couverture non isolée est composée d'une charpente est en bois garnie de tuiles.

Cet abri voiture ne bénéficie pas d'une alimentation en eau et en électricité.









Sur place nous avons pu rencontrer Monsieur RHELIMI Alain, en qualité de **syndic bénévole**.

Lequel nous déclare que Monsieur KARA est redevable envers la copropriété de la somme de 1525.79 euros somme arrêté au 01/ 01/2025.

Ci-joint décompte.

Syndicat de copropriété Résidence Valtendre 1940 chemin des Poissonniers 13800 LA CIOTAT	<b>GRAND LIVRE</b>  Toutes les écritures depuis le 01/07/2024 Compte : 4500004 - Copropriétaire : KARA Abdul Cebbar
---	--

Date	Contrepartie Libellé	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
<b>450</b>	<b>Copropriétaires</b>				
<b>4500004</b>	<b>Copropriétaire : KARA Abdul Cebbar</b>				
01/07/2024	Report à nouveau	623,12		623,12	
01/07/2024	701 Appel provisionnel de charges courantes n°1 (2024-2025)	20,02		643,14	
01/07/2024	1050001 Appel de cotisation - Fonds de travaux	1,53		644,67	
28/07/2024	4719 Répartition charges courantes : exercice 2023/2024		16,95	627,72	
28/07/2024	4719 Répartition travaux : REF.MURS LOCAL POUBELLES/ENTREE		2,80	624,92	
28/07/2024	4719 Répartition travaux : REF. PEINTURE PORTAIL	0,82		625,74	
28/07/2024	1050001 Transfert répartition charges courantes : exercice 2023/2024 - KARA	16,95		642,69	
01/10/2024	701 Appel provisionnel de charges courantes n°2 (2024-2025)	20,02		662,71	
01/10/2024	1050001 Appel de cotisation - Fonds de travaux	1,53		664,24	
30/12/2024	7141005 Frais de relance - KARA Abdul Cebbar	840,00		1 504,24	
01/01/2025	701 Appel provisionnel de charges courantes n°3 (2024-2025)	20,02		1 524,26	
01/01/2025	1050001 Appel de cotisation - Fonds de travaux	1,53		1 525,79	
		1 545,54	19,75	1 525,79	

Il est joint au présent procès-verbal descriptif, un **Certificat de superficie** de la partie privative, établi sur trois pages par le cabinet AUDITIM.



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : JG-25/006  
Date du repérage : 23/01/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 30  
Durée du repérage : 01 h 50

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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>1940 chemin des Poissonniers</b> Commune : ..... <b>13600 LA CIOTAT</b> <b>Section cadastrale BZ, Parcelle(s) n° 333, 723, 724, 726, 728,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>M. KARA Abdulcebbar</b> Adresse : ..... <b>4, boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE 11</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>Maître FERRANDINO Eric</b> Adresse : ..... <b>350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>GONNELLA Jonathan</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER</b> Adresse : ..... <b>Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence</b> Numéro SIRET : ..... <b>444 674 121</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>Nexus</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>425L42860PIA - 31 décembre 2024</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface loi Carrez totale : 0,00 m<sup>2</sup> (zéro mètres carrés)**  
**Surface au sol totale : 47,97 m<sup>2</sup> (quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)**

Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER | Res. Domaine de la Grassie, 350 route des Milles, Bât C, 13090 Aix en Provence | Tél. :  
04.42.53.45.30 / .06.72.47.26.17 - Fax : / Mail : j.gonnella@auditim-expertises.fr  
N°SIREN : 444 674 121 | Compagnie d'assurance : Nexus n° 425L42860PIA

**1/4**  
Rapport du :  
23/01/2025

**Certificat de superficie** n° JG-25/006



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **23/01/2025**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maître Eric FERRANDINO**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

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
Garage	0	47,97	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

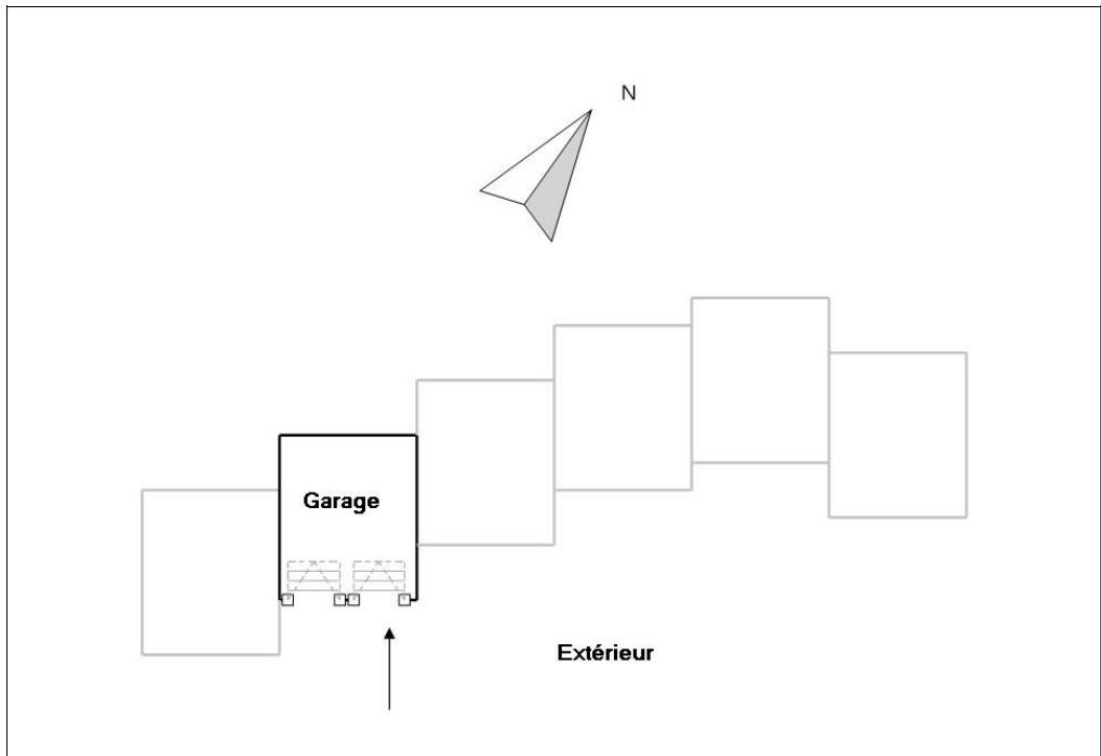
**Surface loi Carrez totale : 0,00 m<sup>2</sup> (zéro mètres carrés)**  
**Surface au sol totale : 47,97 m<sup>2</sup> (quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)**

Fait à **LA CIOTAT**, le **23/01/2025**

Par : **GONNELLA Jonathan**

Aucun document n'a été mis en annexe

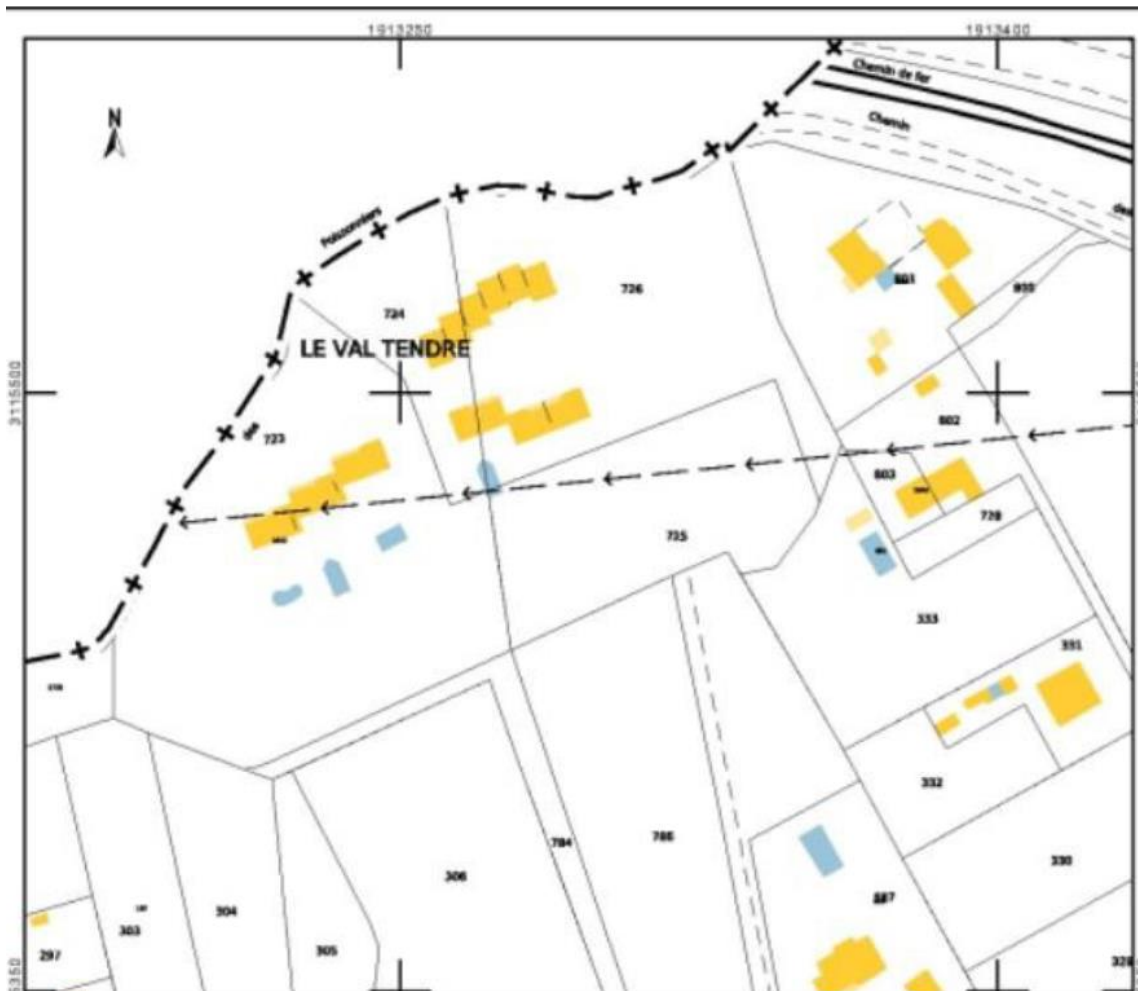
**Certificat de superficie** n° JG-25/006



**Certificat de superficie** n° JG-25/006



<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>	
<b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	
<p>Département : <b>BOUCHES DU RHONE</b></p> <p>Commune : <b>LA CIOTAT</b></p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>CDI MARSILLE</b> 38 bd Eugène Bonnet 13285 13285 Marseille Cédex 8 tél. 04 91 23 61 88 fax cdi.marseille@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BZ Foliotte : 000 BZ 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1500</p> <p>Date d'édition : 23/01/2025 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées au projection : RGF93CG44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>



Telles sont les constatations que nous avons faites et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant(e), auquel nous avons annexé les différents clichés photographiques qui ont été réalisés par nous sur les lieux au moyen d'un appareil photo numérique et ont été développés sur un ordinateur avec pour seules modifications, une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Le Commissaire de Justice Associé  
**Maître Eric FERRANDINO**

