



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

PROCES-VERBAL **DE DESCRIPTIF IMMOBILIER**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE QUATRE DECEMBRE

À DIX SEPT HEURES

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.

CERTIFIONS ET ATTESTONS

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un local d'habitation, situé :

Sur la commune de MARSEILLE (13011), 4 Boulevard Sauveur Rambelli :

Une parcelle de terre avec toute construction y édiflée cadastrée commune de MARSEILLE section 865 A n°40 d'une contenance de 5 a et 6 ca

Bien immobilier appartenant 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)

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^{ème} 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 5 mars 2004 volume 2004 P n°1114

SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :

Trop urbanisée la ville de Marseille ? Pensez donc, et faites plutôt un tour dans le 11^e arrondissement, **doté de... 11 quartiers parmi les plus à l'Est de la cité phocéenne et offrant à tous la possibilité de s'évader dans les collines provençales.** À commencer bien évidemment par **La Treille et Éoures**, qui figurent en très bonne place dans l'œuvre globale laissée par **Marcel Pagnol**, dont un circuit de randonnée très fréquenté et prisé porte désormais le nom.

Mitoyen d'Allauch et d'Aubagne, à l'extrémité du Garlaban, le quartier de La Treille était traversé dès 1904 par la famille de l'écrivain-cinéaste pour se rendre à la Bastide Neuve en villégiature. Sa place et son église sont ainsi devenues des lieux de pèlerinage avec la chasse aux bartavelles, et plus encore après le tournage des scènes de début et de fin du Schpountz qui comptaient Fernandel et Raimu comme têtes d'affiche. Très fréquenté par les inconditionnels de l'artiste, le **cimetière du village** est aussi célèbre puisque c'est là que Marcel Pagnol a choisi le repos éternel, aux côtés de sa mère Augustine et de sa fille Estelle.

À la croisée des chemins de Saint-Menet, des Camoins et des Accates, s'étendent 5 hectares qui ont aussi marqué l'histoire de l'Académicien : le **parc de la Buzine et son château du XIX^e**, dont le gardien et le chien effrayaient sa mère sur le chemin des vacances. Après l'avoir en premier lieu évoqué dans *"Le château de ma mère"*, il choisira d'en devenir propriétaire en 1941. Le petit Marcel, devenu grand, rêve alors d'un Hollywood à la mode provençale.

D'abord réquisitionné par les Allemands, le site entouré de 7 collines devenu inhabitable est revendu en 1973, réaménagé par un promoteur... puis à nouveau victime du temps qui passe. Racheté puis réhabilité par la Ville de Marseille en 1995, il s'est depuis transformé, sous l'égide de la municipalité, en **Maison des cinématographies de la Méditerranée**. Lieu unique dans le paysage culturel régional, vivant et ouvert à tous, il offre aussi aux visiteurs un écrin de verdure dont le paysage varie au fil des saisons : une ode à la nature, en quelque sorte.

Si bastides, maisons de maîtres et châteaux (Forbin, la Reynarde, Vaudran, Saint-Antoine, Régis...) embellissent le territoire où se faufilent le fleuve côtier de l'Huveaune et le canal de Marseille, celui-ci a fortement été marqué au fil de l'histoire par des vocations agricoles, industrielles et commerciales. Les petits villages jadis isolés sont aujourd'hui devenus interconnectés, à la fois bucoliques et hyperactifs. À l'image de La Valentine, dont le centre commercial et les multiples enseignes environnantes attirent chaque jour des dizaines de milliers de visiteurs.

L'info insolite

Le second étage du **Château de La Buzine** est dédié à l'ancien propriétaire du château, Marcel Pagnol. Le visiteur y découvrira une évocation de la famille de Marcel, ainsi que de sa carrière cinématographique et littéraire. Enfin, une reconstitution d'une salle de classe.

Le bien immobilier objet du présent descriptif est situé à MARSEILLE (13011), 4 Boulevard Sauveur Rambelli :





Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur ORSINI Patrick du Cabinet Auditim, requis par notre Office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique), nous rencontrons sur place Monsieur KARA Abdykcebbar lequel ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

Il nous déclare occuper avec sa famille, son épouse et ses quatre enfants le premier étage du bien immobilier objet du présent descriptif.

Le logement objet du présent descriptif situé au premier étage, est alimenté ne eau chaude et en chauffage par une chaudière gaz de ville.

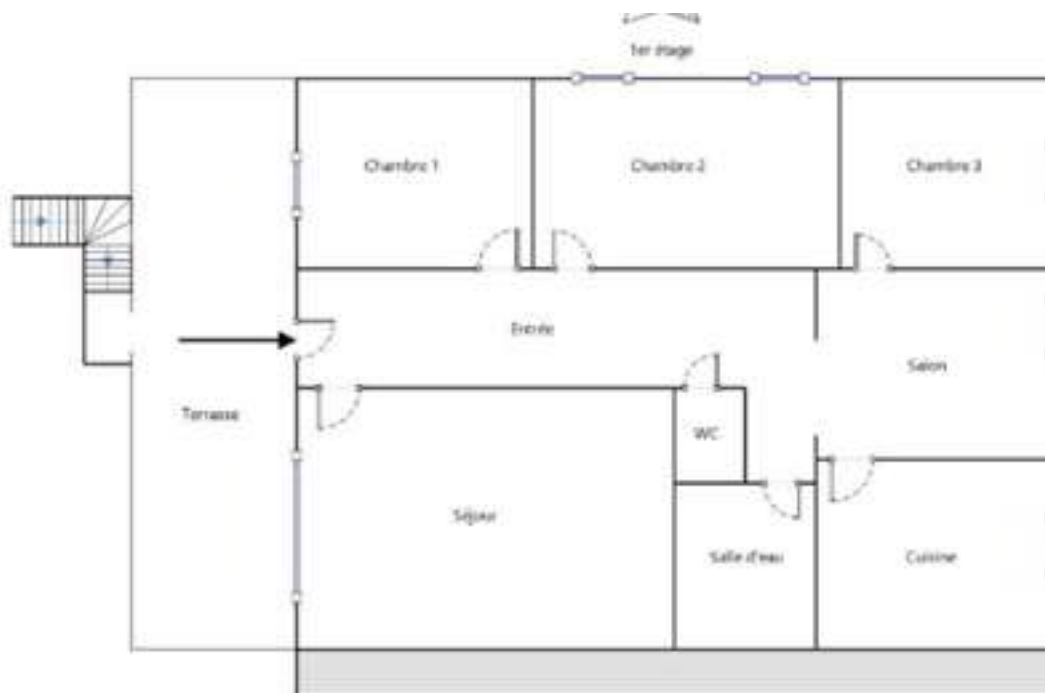
Ce logement dispose de son propre compteur électrique.

La toiture n'est pas isolée.

Il nous est précisé que la maison d'habitation, où se trouve le logement à fait l'objet d'une condamnation administrative et qu'il doit être rabaissée de cinquante centimètres en hauteur.

Nous n'avons pas pu nous procurer copie de cette condamnation administrative.

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



Intérieur :

Nous accédons au premier étage en empruntant un escalier.

Terrasse :

Nous pouvons noter la présence d'une terrasse couverte garnie d'un carrelage de couleur marron au sol et d'un crépi frottassé.

Cette terrasse est couverte d'une structure bois.





Séjour :

Le sol est garni d'un carrelage imitation lames de bois avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

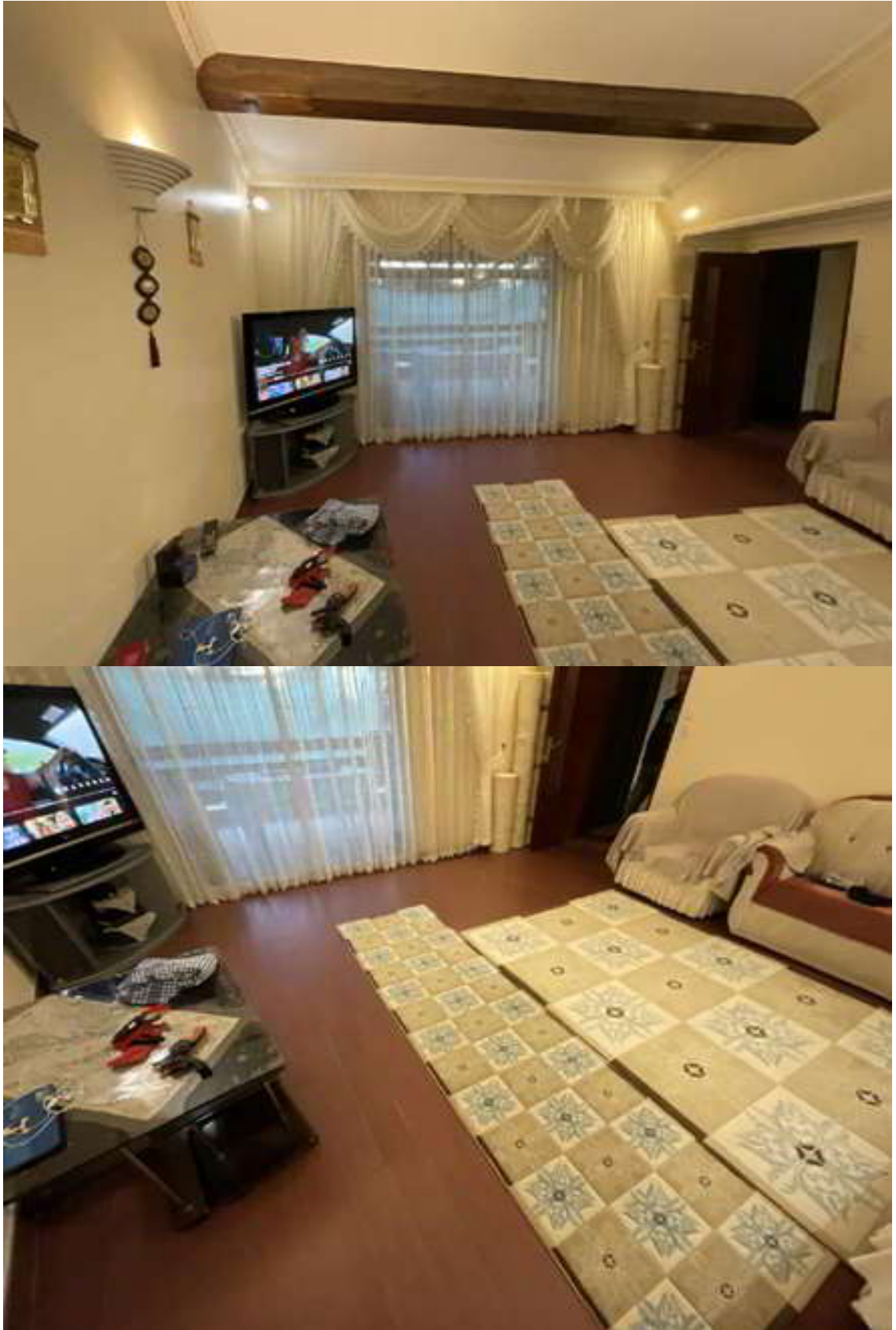
Poutres apparentes en bois vernis sur un plafond blanc.

Séjour équipé d'un radiateur de chauffage central.

Une baie vitrée, menuiserie aluminium blanc éclaire la pièce donnant sur la terrasse.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage central.







Dégagement : **Entrée**, desservant plusieurs chambres.

Le sol est garni d'un carrelage de couleur marron avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche avec présence de trois spots encastrés et un point lumineux.



Première chambre en entrant à gauche (numéro 1).

Le sol est de même type avec plinthes assorties.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Nous pouvons constater la présence de poutres en bois.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Une fenêtre menuiserie donnant vers l'extérieur éclaire la pièce.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.











À droite de cette première chambre, une chambre parentale , (numéro 2).

Le sol est de même type avec plinthes assorties.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur jaune.

Une fenêtre dont la menuiserie est en PVC et donnant vers l'extérieur éclaire la pièce.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.







Salle de bains :

Le sol est garni d'un carrelage de couleur bleue.

Les murs sont recouverts d'un placage mural.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Présence d'une baignoire.

Plan de travail en marbre avec double vasques et miroir mural.









Salon situé à gauche de la cuisine :

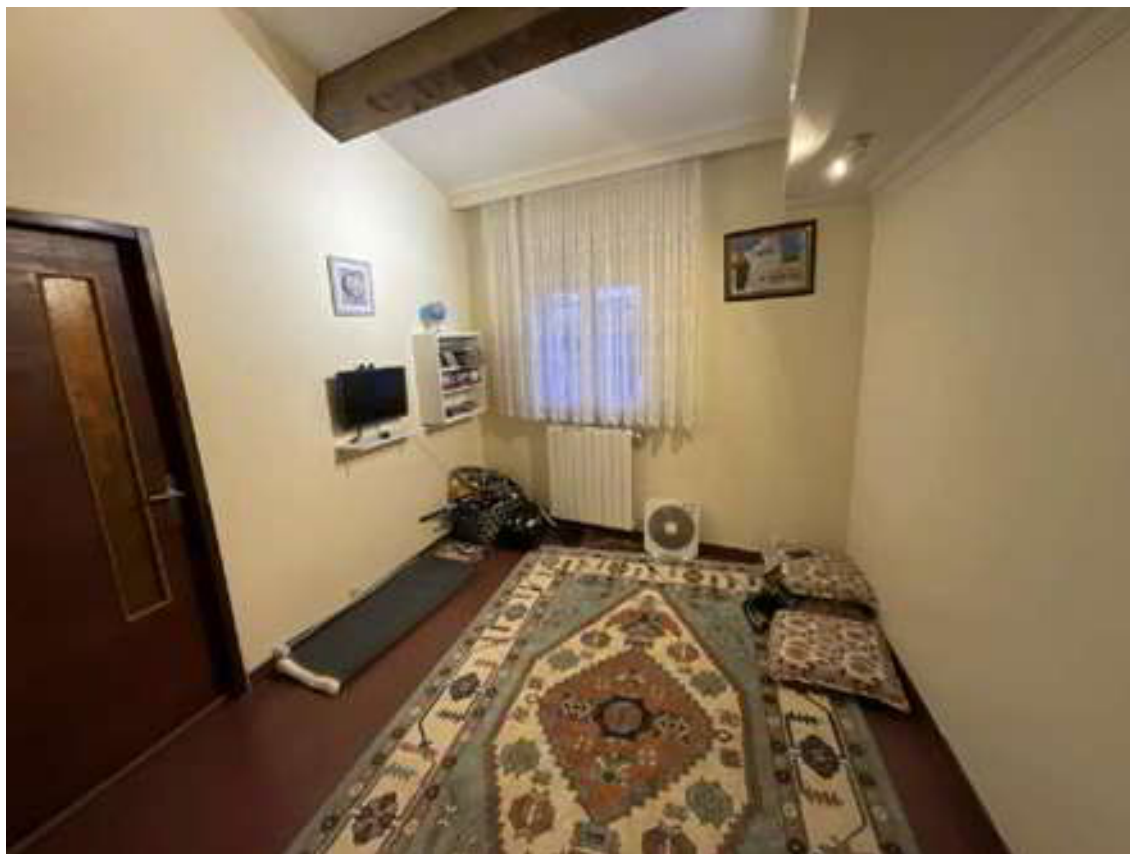
Le sol est garni d'un carrelage de couleur marron avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur jaune.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Une fenêtre dont la menuiserie est en PVC donnant vers l'extérieur.

Séjour équipé d'un chauffage de type radiateur électrique.







Cuisine :

Le sol est garni d'un carrelage de couleur bleue.

Les murs sont recouverts d'un placage mural de couleur bleue et blanche.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Une fenêtre dont la menuiserie est en PVC et donnant vers l'extérieur éclaire la cuisine.

Nous pouvons constater la présence d'une cuisine intégrée avec des éléments bas et hauts et d'une crédence.







À gauche du salon se trouver une chambre : (Chambre numéro 3).

Le sol est garni d'un carrelage de couleur marron avec plinthes assorties en périphérie.

Les murs sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche et nous pouvons noter des poutres vernies visibles.

Une fenêtre dont la menuiserie est en PVC éclaire cette pièce.

L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.





WC :

Un WC se trouve à droite dans le couloir.

Le sol est garni d'un carrelage de couleur bleue.

Les murs sont recouverts d'un placage mural.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

Nous pouvons constater la présence d'un lave-mains.



L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT DECEMBRE

À DOUZE HEURES

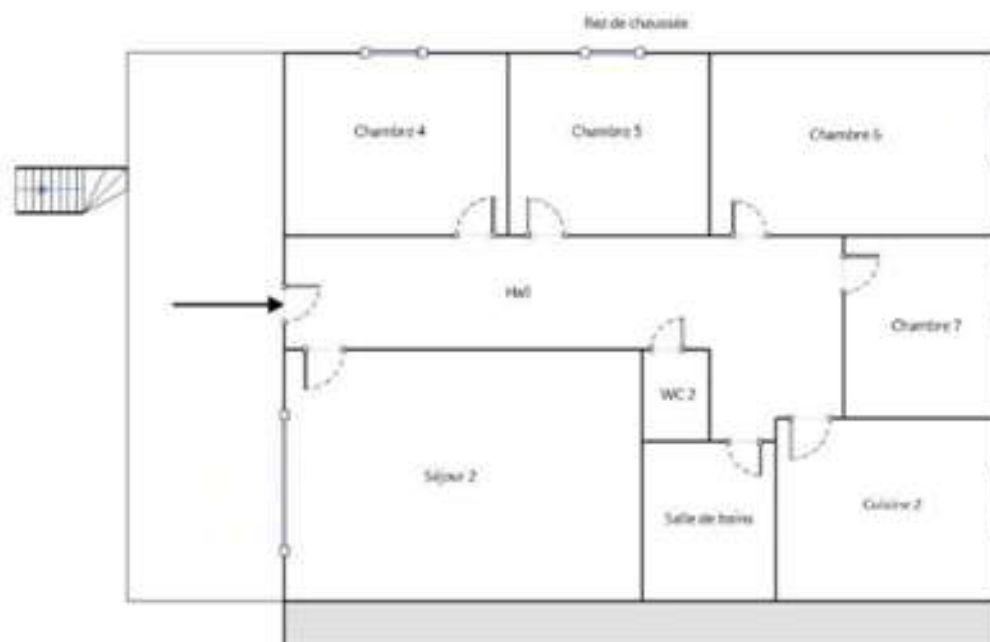
Nous reprenons nos constatations au niveau du rez-de-chaussée.

Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur GONNELLA 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 ...), nous rencontrons sur place la fille Monsieur KARA Aduselama, frère de Monsieur KARA Abdulcebbar laquelle ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission.

Elle nous déclare, que Monsieur KARA Aduselama, occupe avec sa famille, son épouse et ses quatre enfants le rez de chaussée du bien immobilier objet du présent descriptif.

Le logement objet du présent descriptif situé rez de chaussée, est alimenté ne eau chaude et en chauffage par une chaudière gaz de ville, installée dans l'abris jardin.

Ce logement dispose de son propre compteur électrique.



Intérieur :

En entrant à gauche, une pièce à vivre : (Séjour numéro 2).

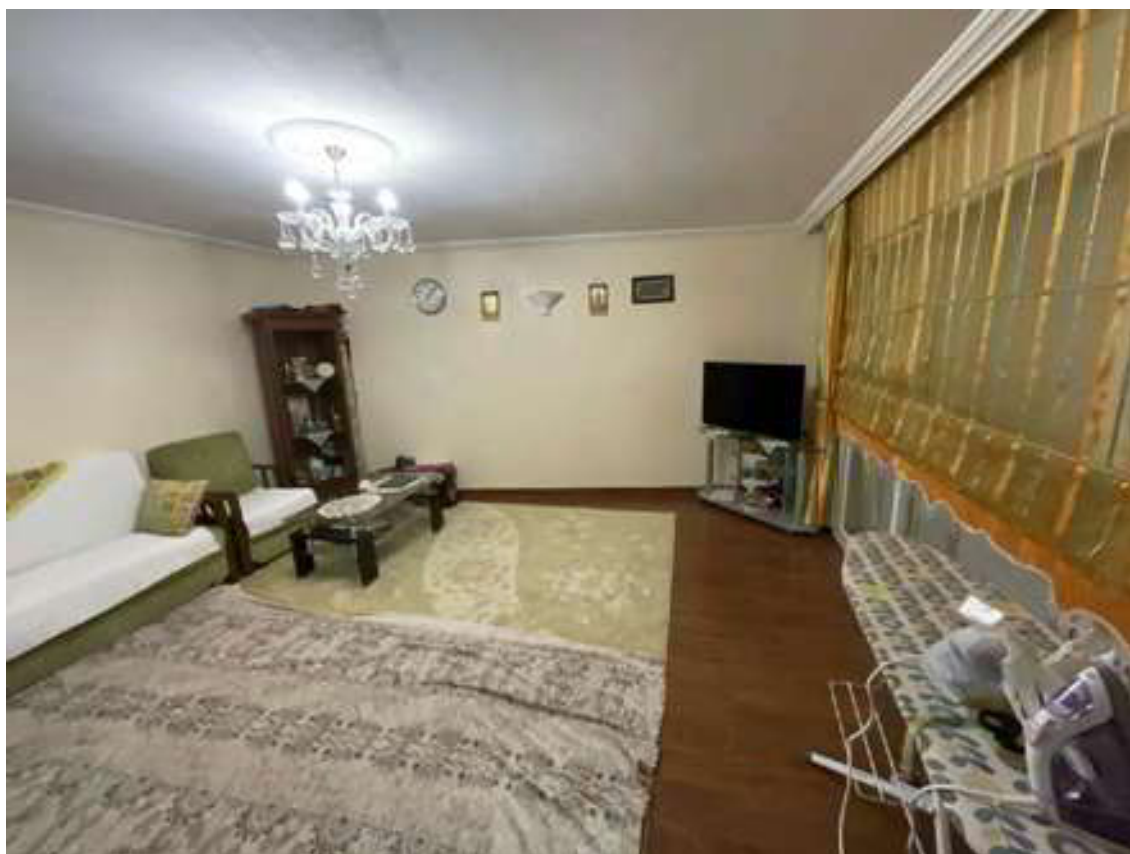
L'accès se réalise par une porte en bois avec vitrage.

Le sol est garni d'un parquet flottant imitation bois.

Nous pouvons noter une grande baie vitrée dont l'armature est en aluminium et avec un système d'ouverture et de fermeture électrique.

Les murs sont enduits d'un badigeon couleur blanc cassé.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.









Dégagement : (Hall)

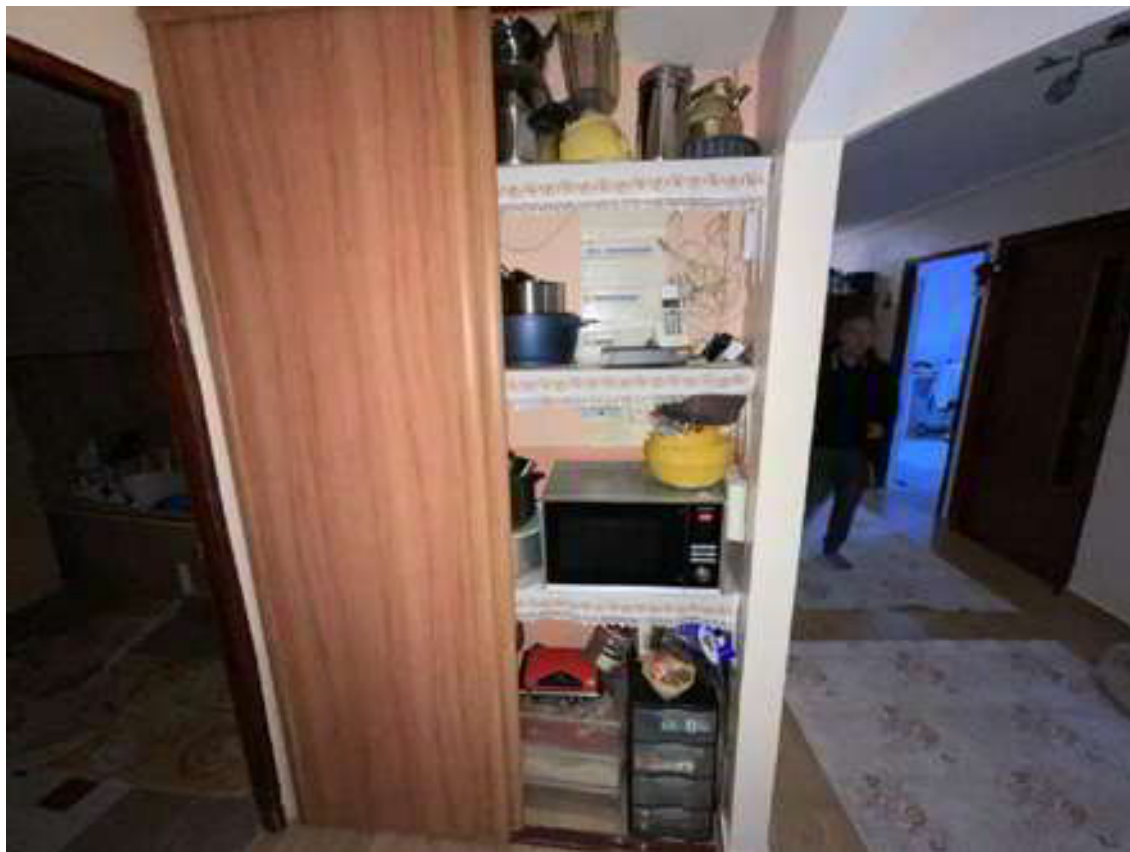
Le sol est garni d'un parquet flottant imitation bois.

Le dégagement dessert des chambres, une chambre au fond, une cuisine, une salle de bains et un WC.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Porte d'accès menuiserie en aluminium.





En entrant à gauche, une première chambre : (chambre numéro 4).

Le sol est garni d'un parquet flottant.

Une fenêtre double vantaux éclaire la pièce dont la menuiserie est en aluminium.

Les murs sont enduits d'une peinture couleur violette.

Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche.

L'accès se réalise par une porte d'entrée en bois avec partie vitrée.









Suite à la première chambre, une autre chambre : (Chambre numéro 5).

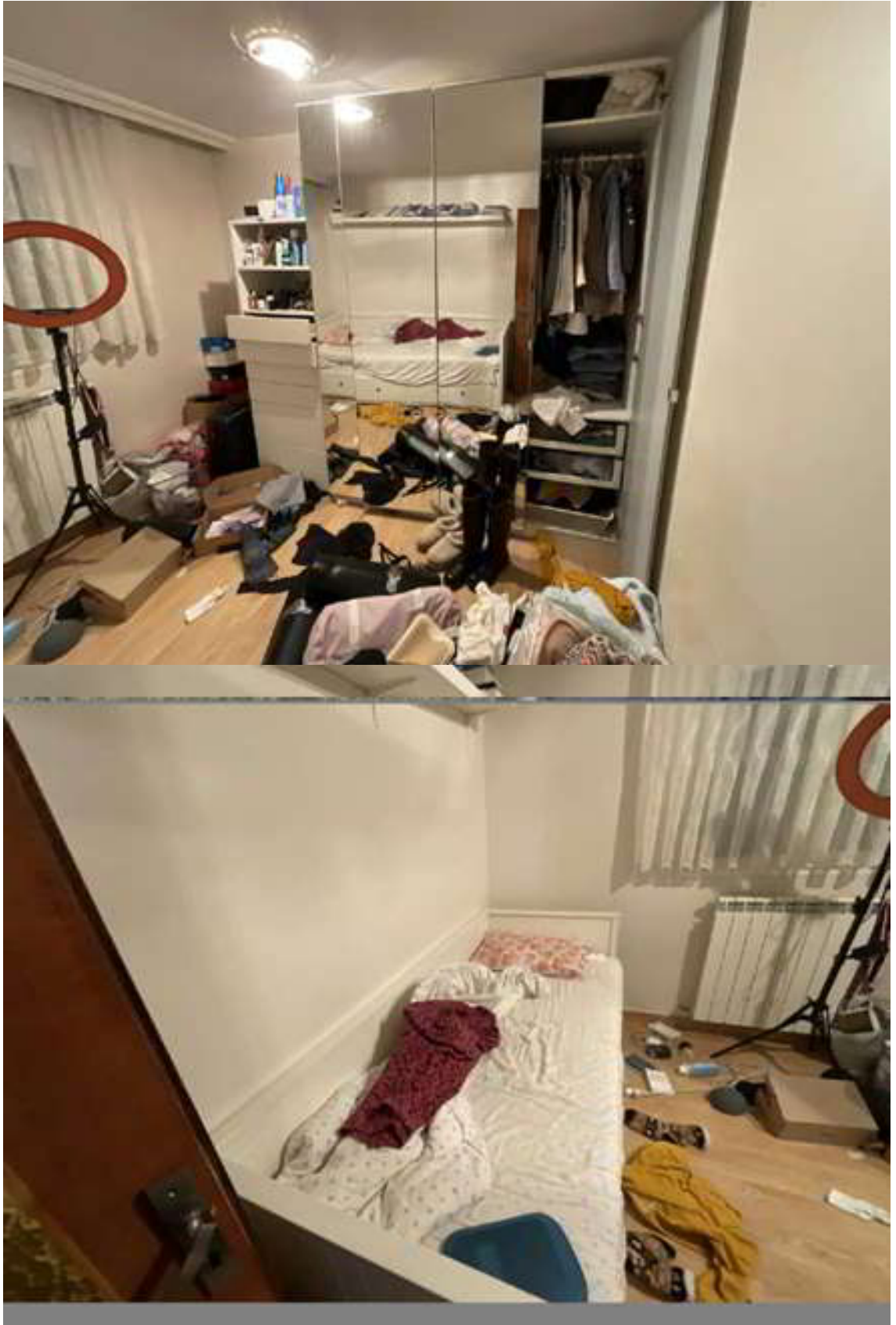
L'accès se réalise par une porte d'entrée en bois avec partie vitrée.

Le sol est de même type.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Nous pouvons voir une fenêtre double vantaux dont la menuiserie est en PVC donnant vers l'extérieur.









En poursuivant sur la droite, troisième chambre : (Chambre numéro 6)

L'accès se réalise par une porte d'entrée en bois avec partie vitrée.

Il s'agit d'une chambre parentale.

Le sol est garni d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.







À gauche de la cuisine, une quatrième chambre : (Chambre numéro 7).

Le sol est garni d'un carrelage de couleur blanche.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon de couleur blanche.

Nous pouvons constater la présence d'une fenêtre double vantaux donnant sur l'extérieur dont la menuiserie est en PVC.







À droite de cette chambre, se trouve une cuisine :

Le sol est garni d'un carrelage de couleur beige.

Les murs sont couverts d'un placage mural sur toute la hauteur des murs dans des tons de marron avec une crédence de couleur beige.

Nous pouvons constater la présence d'une cuisine intégrée avec une façade laquée de couleur beige, d'un plan de travail de couleur beige avec un évier.

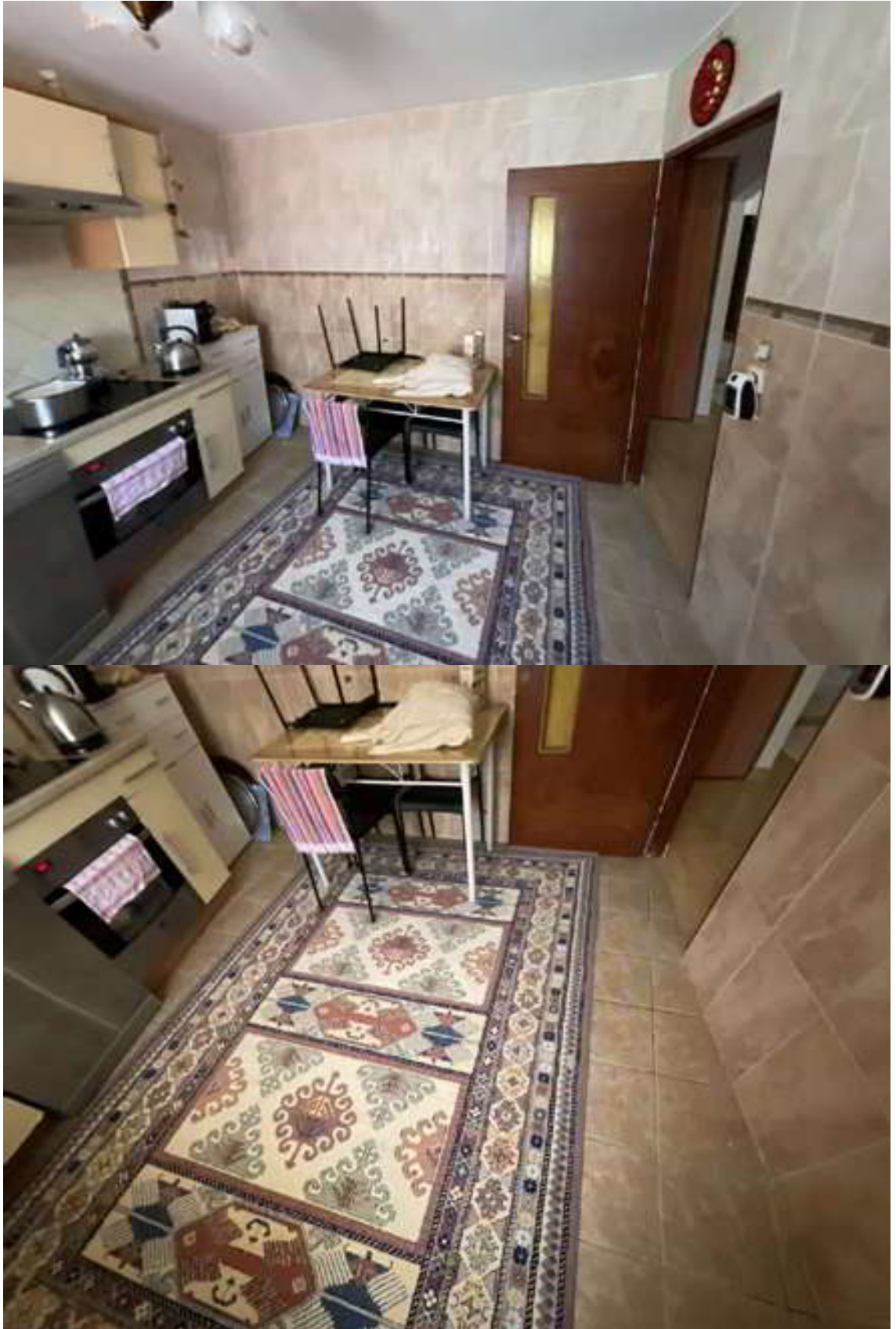
Le plafond est enduit d'un badigeon de couleur blanche avec présence d'un point lumineux.

Une fenêtre éclaire la pièce dont la menuiserie est en PVC et donnant vers l'extérieur.

L'accès se réalise par une porte en bois avec une partie vitrée.









En poursuivant sur la gauche, une salle de bains (numéro 2).

Le sol est garni d'un carrelage de couleur beige.

Les murs sont garnis d'un placage mural.

Nous pouvons constater la présence d'une cabine de douche et d'une baignoire.

Nous pouvons noter la présence d'un meuble vasque avec deux meubles colonnes et un rangement sous la colonne de vasque.

Un sèche-serviettes est présent dans cette pièce.

À droite de l'accès à la salle de bains, nous pouvons constater la présence d'un placard mural avec double porte imitation bois coulissante.









À droite, WC numéro 2 .

L'accès se réalise par une porte dont la face interne et la face externe sont de couleur bois.

Le sol est garni d'un plancher bois.

Les murs sont couverts d'un placage mural sur toute la hauteur du mur.

Nous pouvons constater la présence d'un WC complet.

Au niveau du plafond, nous pouvons noter la présence d'un point lumineux.

Nous pouvons constater la présence d'un lave-mains sur le côté gauche.



EXTERIEUR : Façades à l'état brutes.

Terrasse couverte : Sol garni d'un carrelage, avec sous face de couleur blanche.





Jardin :

Non arboré comprenant un abris jardin maçonné comprenant une chaudière a gaz de ville murale.







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

Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : NT-24/S-90
 Date du repérage : 04/12/2024
 Heure d'arrivée : 17 h 00
 Durée du repérage : 03 h 15

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p>Désignation du ou des bâtiments : Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 4, boulevard Sauveur Rambelli Commune : 13011 MARSEILLE 11 Section cadastrale 865A, Parcelle(s) n° 40 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p>Désignation du client : Nom et prénom : M. KARA Abdalcebbar Adresse : 4, boulevard Sauveur Rambelli 13011 MARSEILLE 11</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : Maitre FERRANDINO Eric Adresse : 350, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 AIX EN PROVENCE</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : 350, Route des Milles - Domaine de la Grassin - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425L42B60PIA - 31 décembre 2024</p>	

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 213,87 m² (deux cent treize mètres carrés quatre-vingt-sept)
Surface au sol totale : 271,87 m² (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingt-sept)

Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER | 850, Route des Milles - Domaine de la Grâce - BPT C 13090 Aix en Provence | Tél. :
 04 42 53 45 30 - 06 89 21 82 27 - E-mail : contact@auditim-expertises.fr
 N°SIREN : 444 674 121 | Compagnie d'assurance : NEXUS n° RCP 4251428691A

1/4
 Rapport du :
 07/01/2025

Attestation de surface n° NT-24/540



Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

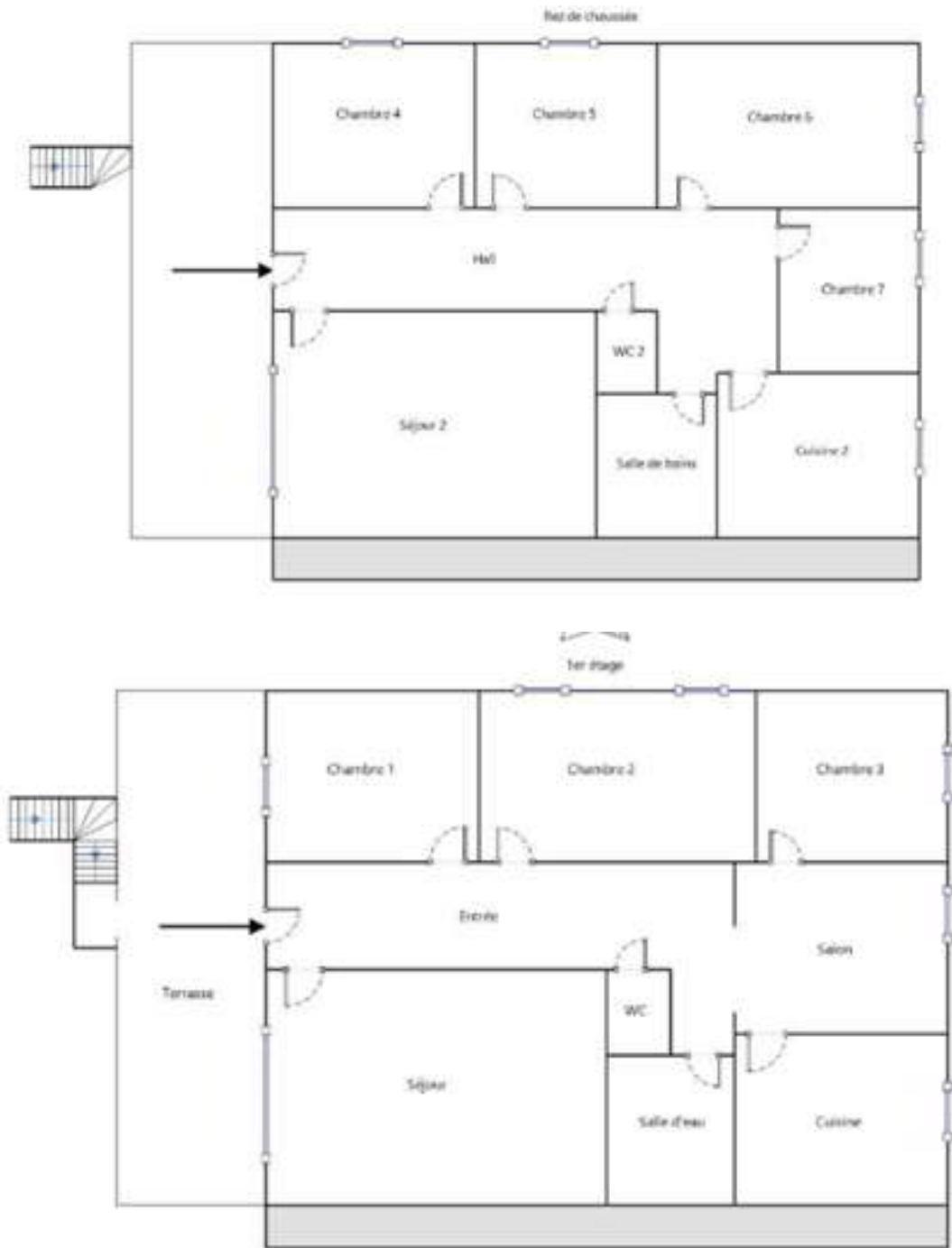
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Eric FERRANDINO

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Eric FERRANDINO

Parties de l'immeuble à être visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
1er étage			
Entrée	16,22	16,22	
Chambre 1	11,68	11,68	
Chambre 2	13,88	13,88	
Chambre 3	12,87	12,87	
Salon	14,07	14,07	
Cuisine	11,67	11,67	
Salon d'eau	7,8	7,8	
WC	1,7	1,7	
Méjour	24,99	24,99	
Terrasse	0	28	
Extérieur			
Chauffage	0	0,4	
Rez de chaussée			
Hall	15,2	15,2	
Méjour 2	24,42	24,42	
Chambre 4	10,31	10,31	
Chambre 5	6,71	6,71	
Chambre 6	12,91	12,91	
Chambre 7	6,8	6,8	
Cuisine 2	11,28	11,28	
Dégarçement	2,48	2,48	
Salon de bain	6,91	6,91	
WC 2	1,82	1,82	
Terrasse 2	0	21,4	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

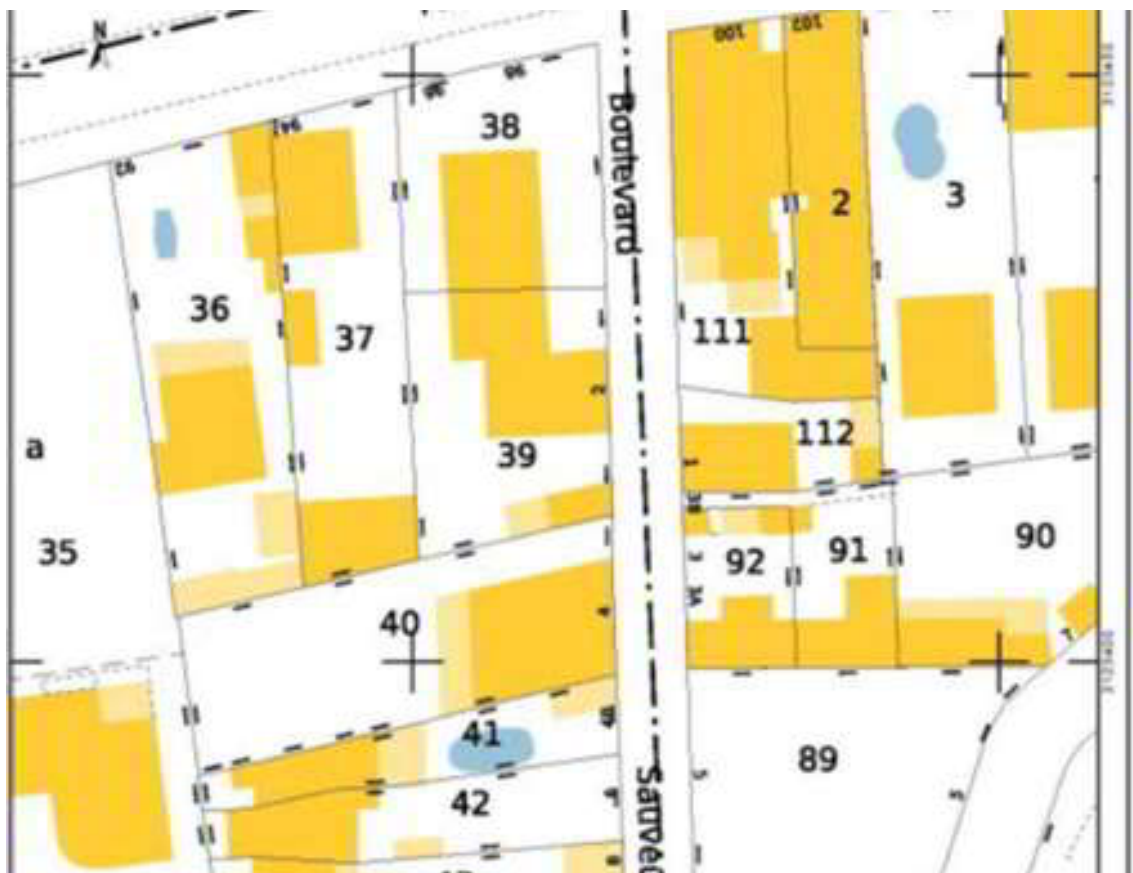
Surface habitable totale : 213,87 m² (deux cent treize mètres carrés quatre-vingt-sept)
Surface au sol totale : 271,87 m² (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingt-sept)



Attestation de surface n° NT-24/540



<p>Département BOUCHES DU RHÔNE</p> <p>Canton MARSEILLE 11^{ème}</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan cadastriel sur lequel est grevé par le centre des Impôts Foncier suivant numéro: 24, Boulevard Eugène Berthelot, 13008 13008 Marseille Cedex 08 06 24 97 21 97 06 04 24 97 21 97 79 0624972197@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section A Parcelle: 001 à 21</p> <p>Échelle Origine: 1/500 Échelle Actuelle: 1/500</p> <p>Date création: 27/12/2024 Bureau: Bureau de Paris</p> <p>Coordonnées et propriétaire: BDF000044 00000 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan est grevé par:</p> <p>0000000000</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

