

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Huissiers de Justice Associés
71, Boulevard Oddo Angle
rue Villa Oddo
CS 20077

13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
Fax : 04.96.11.13.19
CRCAM :
11306 00030 48104075510
13

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Première Expédition

77

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	450.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	676.83
T.V.A à 20 %	135.66
Total TTC	812.49

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 170373.64
€
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 AMADA Alime, Madame AMADA Audrey
et Monsieur AMADA Hanafi**

LUNDI CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, Huissier de Justice Associés, 71, Boulevard ODDO angle rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, société coopérative à capital et personnel variables régie par le Livre V du Code Rural, RCS Aix en Provence N° 381 976 448, représentée par son Président en exercice au siège social situé 25 Chemin des Trois Cyprès 13097 Aix en Provence Cedex 2.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Laurent LAILLET, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE y demeurant Le Raphaël, 25 Rue Topaze, 13510 EGUILLES.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître Guy SIATA, Notaire Associé à BERRE L'ETANG, le 5 Août 2005 ;

D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 28/05/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures 00,
20 Rue du Lubéron – Lotissement Les Viguières – 13180 GIGNAC-LA-NERTHE
accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.





Où étant, en présence de [REDACTED] nous faisons les constatations suivantes :

LOTS N°66 **MAISON**

La villa dont s'agit est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée.

I / CONSTATATIONS INTERIEURES

A – REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée est composé :

- d'une entrée,
- d'un séjour/cuisine ouvrant sur jardin,
- d'un WC
- et d'une buanderie.

On entre directement dans le séjour/cuisine par le franchissement d'une porte PVC équipée d'une serrure multipoint et d'un contacteur d'alarme.



ENTREE

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Equipements :

- un visiophone,
- un tableau électrique comprenant compteur et fusible, le tout protégé par une porte aimantée.

SEJOUR / CUISINE

- Espace cuisine

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé, double battant coulissant, protégée à l'extérieur par des volets à commande électrique.





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

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïence en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- un évier résine bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié en U, dans lequel se trouve également encastré une plaque de cuisson,
- un plan de travail dans lequel nous trouvons des espaces à usage de rangement et des tiroirs ainsi qu'un four et un lave-vaisselle,
- une hotte aspirante,
- deux placards muraux.

Un îlot central sépare cette cuisine du séjour.

- Espace séjour

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée cadre anodisé, double battant coulissant, protégée à l'extérieur par des volets coulissants s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.





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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- un insert de cheminée,
- une console réversible murale,

WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage, dans lequel est encastré un spot ainsi qu'une VMC.

Equipements :

- un WC chasse dorsale.

BUANDERIE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- plusieurs étagères posées sur cornière métallique,
- un disjoncteur,
- un tableau fusible.

B – PREMIER ETAGE

MONTEE D'ESCALIER

On y accède en empruntant un escalier en bois.

Les marches sont recouvertes d'une peinture à l'état d'usage.

Le 1^{er} étage est composé :

- d'un salon,
- d'une chambre avec pièce d'eau,
- d'une seconde chambre.

SALON

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois et par un fenêtre cadre PVC, battant unique oscillo-battante, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



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



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond en soupente est traversé par des poutres en état d'usage ; des spots assurant l'éclairage sont encastrés dans le faux plafond.

Equipements :

- deux grands placards.

CHAMBRE AVEC SALLE-DE-BAINS

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois battant unique.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est également recouvert d'une peinture en état d'usage.

On accède à la salle-de-bains par le franchissement par une porte coulissante.

SALLE-DE-BAINS

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC, battant unique oscillo-battante.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une baignoire à remous surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,



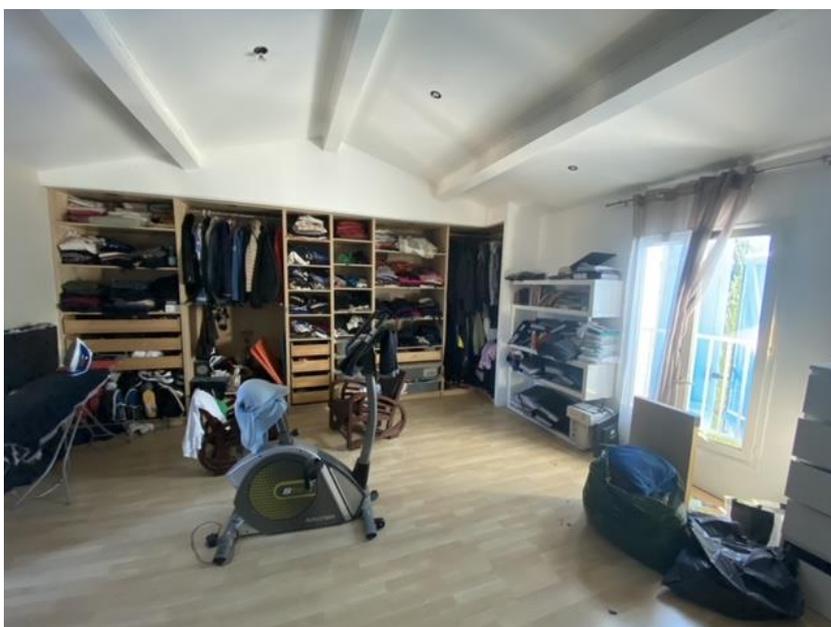
- deux vasques surmontées chacune par un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et posées sur un meuble dont la fermeture est assurée par quatre tiroirs,



- un WC chasse basse,
- une VMC,
- un sèche-serviette électrique.

SECONDE CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'extérieur par un barreaudage et par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond en soupente est traversé par des poutres apparentes et équipé de spots assurant l'éclairage.

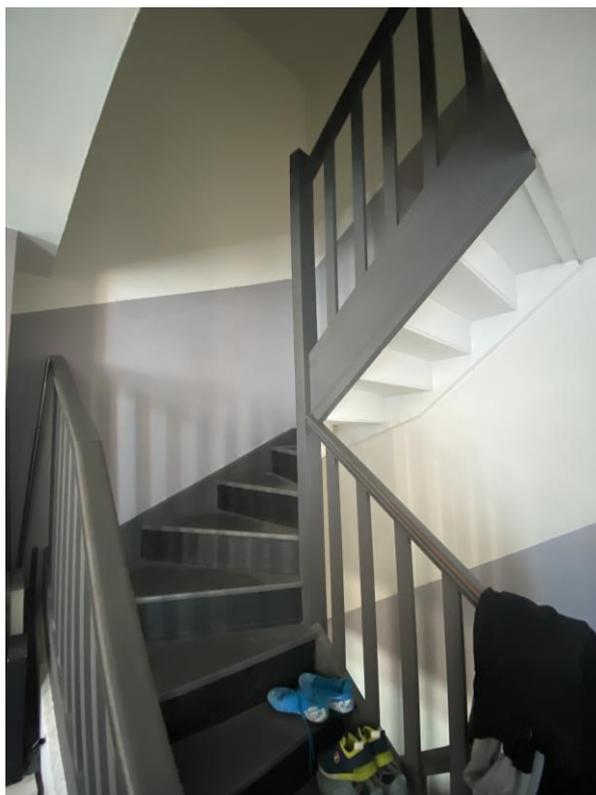
Equipements :

- une console de climatisation murale réversible.

C – DEUXIEME ETAGE

MONTEE D'ESCALIER

Un escalier en bois permet d'accéder à l'étage.



Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

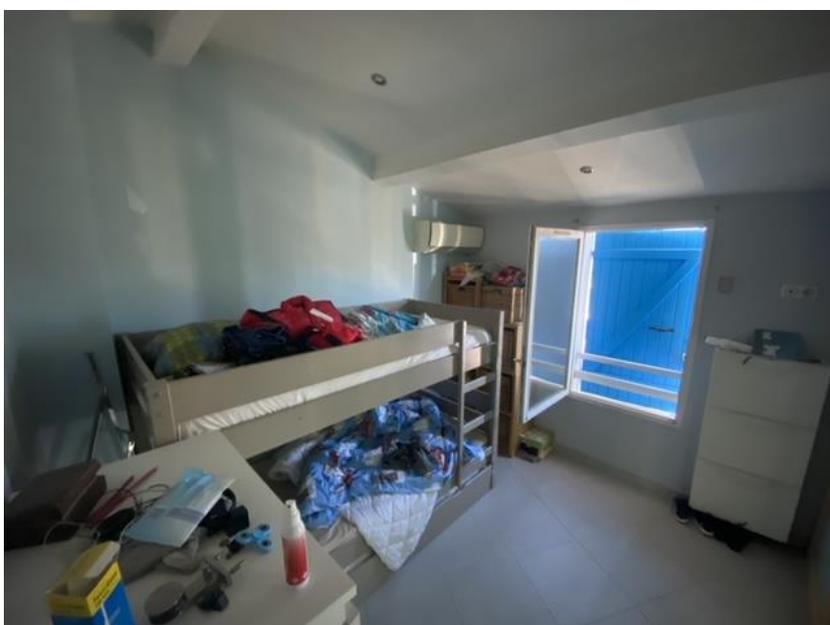
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Le 2^{ème} étage est composé :

- de deux chambres,
- et d'une pièce d'eau.

PREMIERE CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage et par un volet en bois battant unique.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond en soupenne est traversé par des poutres en bois.

L'éclairage est assuré par des spots encastrés.

Equipements :

- une console de climatisation murale réversible.

DEUXIEME CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage et par un volet en bois battant unique.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond en soupenne est traversé par des poutres en bois et dont l'éclairage est assuré par des spots encastrés.

Equipements :

- une console de climatisation murale réversible.

Ces deux chambres sont séparées entre elles par une cloison en bois à galandage.

PIECE D'EAU

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une douche à l'italienne surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette avec vitre anti éclaboussure,
- un WC chasse dorsale,
- un meuble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

PALIER

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



Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond en état d'usage.

Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.

II / CONSTATATIONS EXTERIEURES

Le terrain est entièrement clos de murs maçonnés avec un portillon communiquant à une ruelle située à l'arrière de la maison.

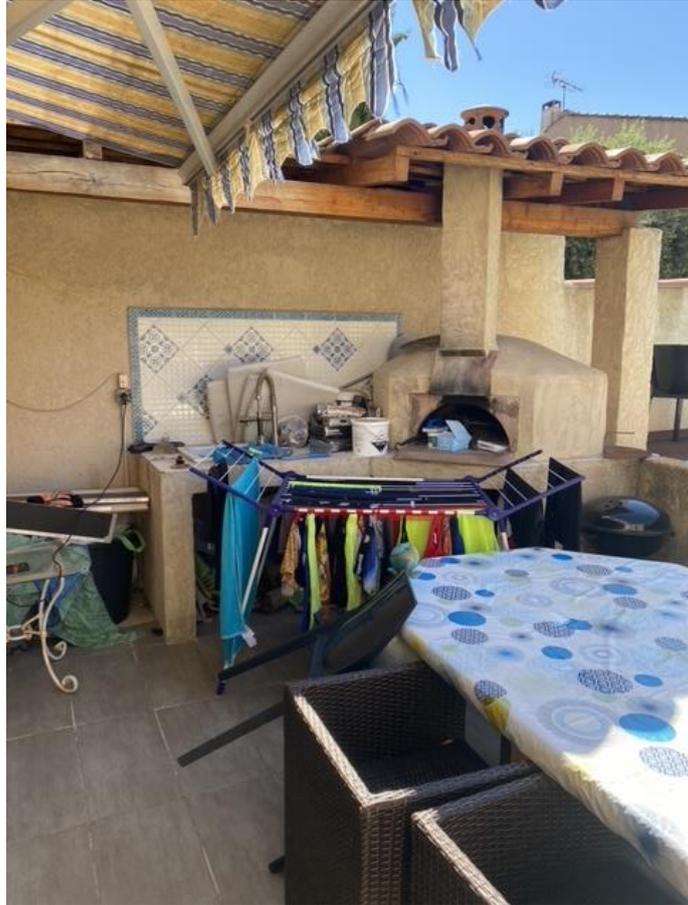
a) TERRASSE

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

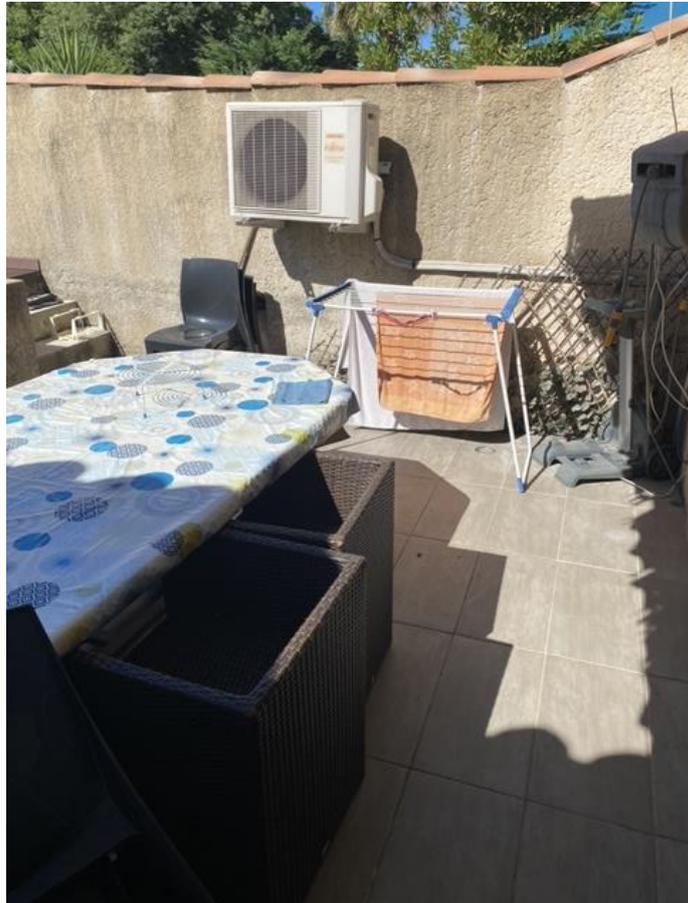
Les murs sont recouverts pour partie d'un crépi en état d'usage et pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Equipements :

- un four à pizza,



- un évier faïencé surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan maçonné recouvert d'un placage faïencé,
- un groupe de climatisation fixé au mur,



- un store mécanique.

b) PISCINE

Le bassin rectangulaire est en eau ; la piscine est en état de fonctionnement.



La plage est composée de lattes de bois en état d'usage.

LOT N°102
GARAGE

Le garage se situe en face de la maison, de l'autre côté de la Rue du Luberon.



Il est protégé par une porte métallique basculante, avec serrure clef plate.



Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brute.

Les murs sont en agglomérés de ciment.

Le plafond est recouvert de plaques de BA 13.

Le garage est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par les requis.

██████████ nous déclare que depuis 2005, il n'y a plus de référent pour l'ASL, qu'il n'y aurait ni syndic, ni bénévole.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **145,21 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître LAILLET Laurent ses diagnostics techniques.

██████████ nous déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 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



Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri Pierre VERSINI

A handwritten signature in dark ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large, stylized loop.



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8102MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8102MNL
Date du repérage : 05/07/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable 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 : **Lotissement Les Viguières**
20, rue du Luberon
Commune : **13180 GIGNAC LA NERTHE**
Section cadastrale AY, Parcelle numéro
15 et 101,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Maison élevée de deux étages sur rez-
de-chaussée, Lots n° 66 et 102 du
groupe d'habitation,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : **Avocat**
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Maxime NASRATY**
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 / 30/09/2021**

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 145,21 m² (cent quarante-cinq mètres carrés vingt et un)

Fait à **MARSEILLE**, le **05/07/2021**

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
05/07/2021



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8102MNL

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 visités	Superficie habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Rez-de-chaussée - Séjour et coin cuisine	39,65	-	
Rez-de-chaussée - Rangement	3,57	-	
Rez-de-chaussée - W-C	1,25	-	
1er étage - Salon	28,83	-	
1er étage - Chambre 1	12,01	-	
1er étage - Salle de bains, w-c	5,36	-	
1er étage - Chambre 2	30,10	-	
2ème étage - Palier	3,37	-	
2ème étage - Chambre 3	8,90	-	
2ème étage - Chambre 4	8,94	-	
2ème étage - Salle d'eau, w-c	3,23	-	
Extérieur - Terrasse et jardin	-	65,44	
Annexe - Garage non attenant	-	14,88	
TOTAL	145,21	80,32	

Surface habitable totale : 145,21 m² (cent quarante-cinq mètres carrés vingt et un)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».
- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « 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. 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 ».
- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
 - Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
 - Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
 - Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
 - Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
 - Ne pas constituer une cour couverte ».

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

Rapport du :
05/07/2021



Maxime NASRATY

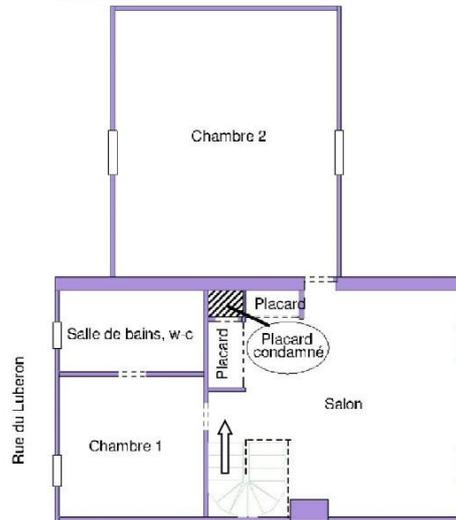
Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8102MNL

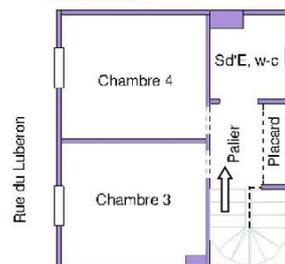
REZ-DE-CHAUSSEE



1ER ETAGE



2EME ETAGE



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du :
05/07/2021