

**SCP F. MASCRET
S. FORNELLI
S. SAGLIETTI
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**

EXPEDITION

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A444-18	300.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	528.61
T.V.A à 20 %	105.72
Taxe	14.89
Total TTC	649.22

Calculé sur la somme de 534482.48 €
Les articles font référence au Code de
Commerce

Acte soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

MERCREDI QUATRE DÉCEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI - 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 :

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et L512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

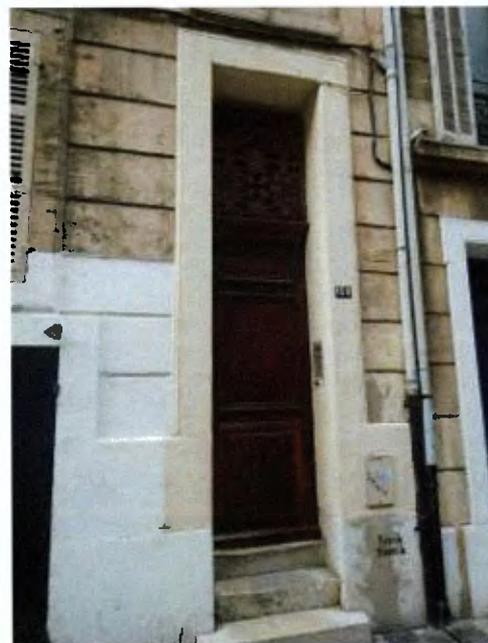
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat

AGISSANT EN VERTU :

Des copies exécutoires de trois actes de prêt dressés par Maître Richard JUMELET Notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône) en date du 26/02/2010

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à **8 heures 30**, 158, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Où étant et en présence de Mads _____ avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

LOTS N°26 ET 27 :
APPARTEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE

Les deux appartements Lots 26 et 27 ont été réunis, mais sont pourtant toujours accessibles par une porte individuelle depuis le palier.



Cet appartement est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour-cuisine,
- une chambre,
- une pièce noire,
- et une pièce d'eau avec WC.

ENTREE :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastic imitation parquet.

Les plinthes en bois sont à l'état d'usage.

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



Equipement :

Le tableau électrique est composé :

- d'un disjoncteur,
- d'un tableau de fusibles,
- d'un compteur EDF

On entre directement dans le séjour/cuisine.

SEJOUR – CUISINE :

La pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant, protégé à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

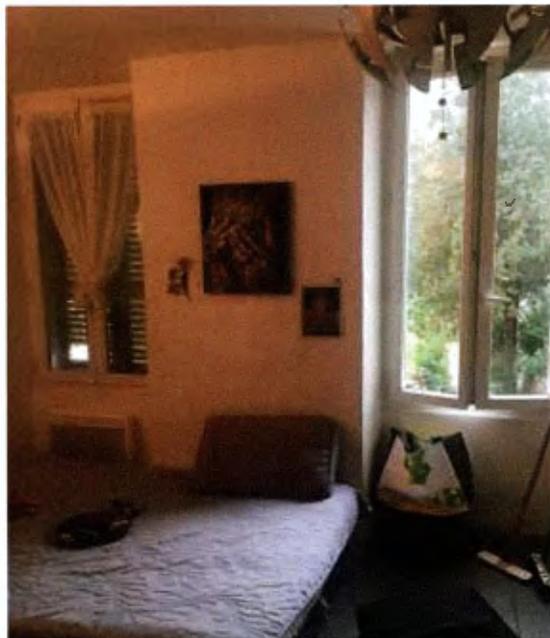


COTE SEJOUR :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastic parquet à l'état d'usage.

Les plinthes en bois sont à l'état d'usage.

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



Equipement :

- un convecteur électrique.

COTE CUISINE :

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont, pour partie, recouverts d'une crédence à l'état d'usage.

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

Le badigeon du plafond est à l'état d'usage.

Equipement :

- un plateau stratifié dans lequel sont encastrés un évier inox, bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- une plaque de cuisson surmontée d'une hôte aspirante et deux placards muraux



- un ensemble tiroir et placard placé sous le plan de travail
- une prise d'eau pour évacuation pour appareil électroménager.

SALLE D'EAU – WC :

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont, au trois quart de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

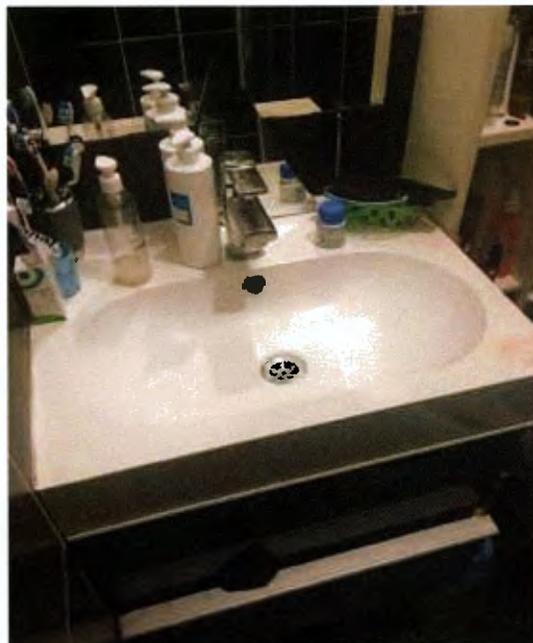
La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un espace douche composé d'un receveur d'angle surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et vitres anti-éclaboussures



- un WC châsse basse
- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un miroir
- un cumulus électrique.

PIECE NOIRE A USAGE DE CHAMBRE :

Elle est accessible depuis le palier par le franchissement d'une porte équipée d'une serrure centrale.



Le sol est recouvert d'un revêtement plastic imitation parquet.

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

Equipement :

Le tableau électrique est composé :

- d'un disjoncteur,
- d'un tableau de fusibles,
- d'un compteur EDF

Le tout protégé par une porte aimantée.

DEUXIEME CHAMBRE :

La pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégé à l'extérieur par des volets en bois double battant, en bon état d'usage.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Equipement :

- un placard à usage de rangement et de penderie
- un convecteur électrique.

LOT N°3 :
PLACARD SOUS MONTEE D'ESCALIER

Accessible par le franchissement d'une porte en bois équipée d'un verrou.



Ce placard humide est destiné au stockage.

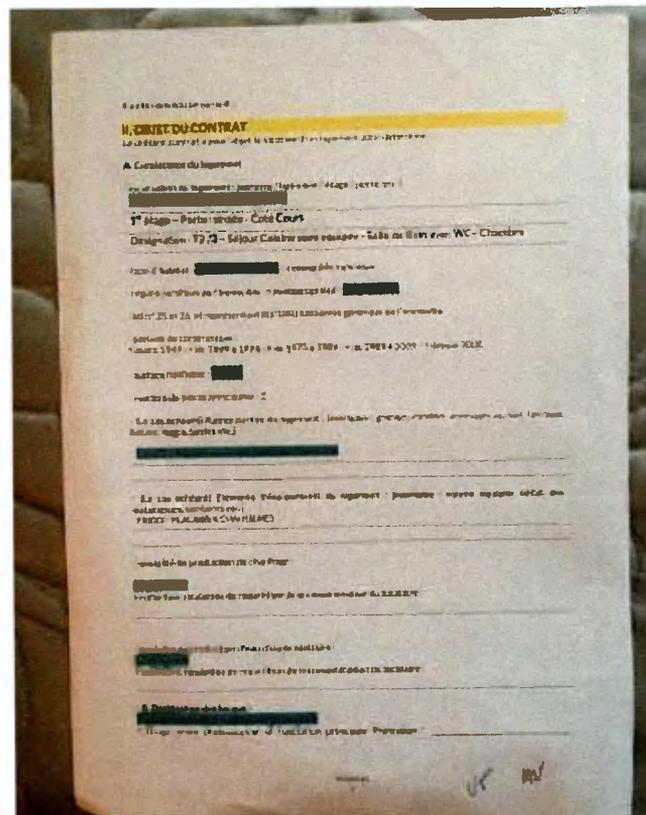
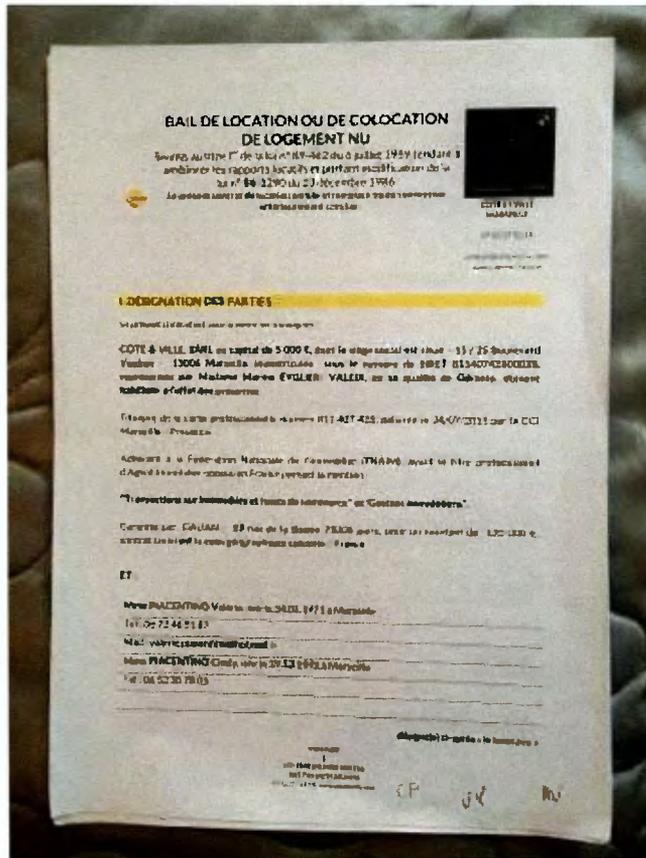
Le sol, les murs et la sous-face d'escalier sont en béton.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont loués par Madame [redacted] qui règle la somme de 700,00 euros de loyer directement à son propriétaire par virement le 10 de chaque mois.

Elle nous présente un bail que nous annexons au présent.



C. Le Car est livré Désigné par les marques et équipements accessoires de l'immobilier à usage personnel du locataire

Pour les immatriculations :
* Marque :
* Modèle :
* Année :
* Couleur :
* Autres :

Pour les équipements inclus :

* Casque * Garage * Parking * Gravier
* Amis * Accessoires * Autres
* Autres :

* Clavier de gestion des commandes de :
* Autres :

D. Le Car est livré Équipé avec des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immobilier à usage commercial

* Chauffage * Climatisation * Éclairage * Sécurité
* Garderme * Téléphonie * Lave-vaisselle * Garage à vélo
* Autres :

E. Le Car est livré Équipé avec des technologies de l'information et de la communication

* Autres :

CP JP W

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La date de prise d'effet et la durée du contrat sont les suivantes :

A. Date de prise d'effet du contrat : **02/03/2018**

B. Durée du contrat : **3 ans**

Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet.

En outre, le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet.

En l'absence de prorogation de droit de préemption ou de droit de rétractation, le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent que les conditions financières sont les suivantes :

A. Loyer

* Montant du loyer mensuel : **700,00 € (sept cent euros charges comprises)**

Le loyer est payable par anticipation le premier jour de chaque mois.

Le loyer est payable par anticipation le premier jour de chaque mois.

Le loyer est payable par anticipation le premier jour de chaque mois.

Le loyer est payable par anticipation le premier jour de chaque mois.

Le loyer est payable par anticipation le premier jour de chaque mois.

JP W

ci-dessous (à compléter) Informations relatives au logement (devenue facultative)
- adresse postale (différente de l'adresse de l'acheteur) :
- état de la construction :
- date de la dernière visite de l'acheteur :

2^e Mention des ventes
Date de rédaction : 15/11/2017
Ci-dessous (à compléter) Informations relatives à l'IM :

B. Charges (impôts et taxes)

1. Modalités de règlement des charges (à compléter)

- Montants annuels des provisions sur charges :

Partait des charges : Les montants des charges sont au cas échéant
Moyennant le paiement par l'acheteur :
Moyennant le paiement par le vendeur : Le montant des charges pour l'année d'achat est réparti entre le vendeur et l'acheteur en fonction de la date de la dernière visite de l'acheteur.

Date de révision :
Date de fin de révision (si applicable) :

C. Le ou les Acteurs/Contribuables pour le paiement des dépenses de charges

1. Montant et durée de la participation au paiement des charges de la copropriété du vendeur :

2. Montant et durée de la participation au paiement des charges de l'acheteur :

D. Responsabilité pour la qualité d'une assurance pour le compte des emprunteurs

1. Montant total annuel réparti sur les titres de l'assurance pour le compte des emprunteurs :
2. Montant réparti sur les titres :

E. Modalités de paiement

- modalités de paiement :
- date de paiement des charges :
- lieu de paiement :
- date de début, fin et date de renouvellement de la provision pour les dépenses de charges de la copropriété :
- Montant des charges et des provisions de la copropriété de l'acheteur et du vendeur pour le paiement des charges de la copropriété :

Le vendeur s'engage à verser à l'acheteur	60000€
Contributions au titre des charges	0
Provisionnement des charges	75000€
Contributions pour le paiement des dépenses de charges	0
Autres montants pour le paiement des charges	0

CP JT MV

8. Les cas suivants (à compléter) sont d'un caractère hors de contrôle, évènements de force majeure et ne sont pas imputables au vendeur :

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux d'entretien ou de réparation prévus ou effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

(Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux d'entretien effectués au cours de la vente) :

B. Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux de réparation effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

C. Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

VI. GARANTIES

Montant de la garantie de responsabilité des emprunteurs (à compléter) :
La responsabilité est de nature de garantie de bon état de l'immeuble :

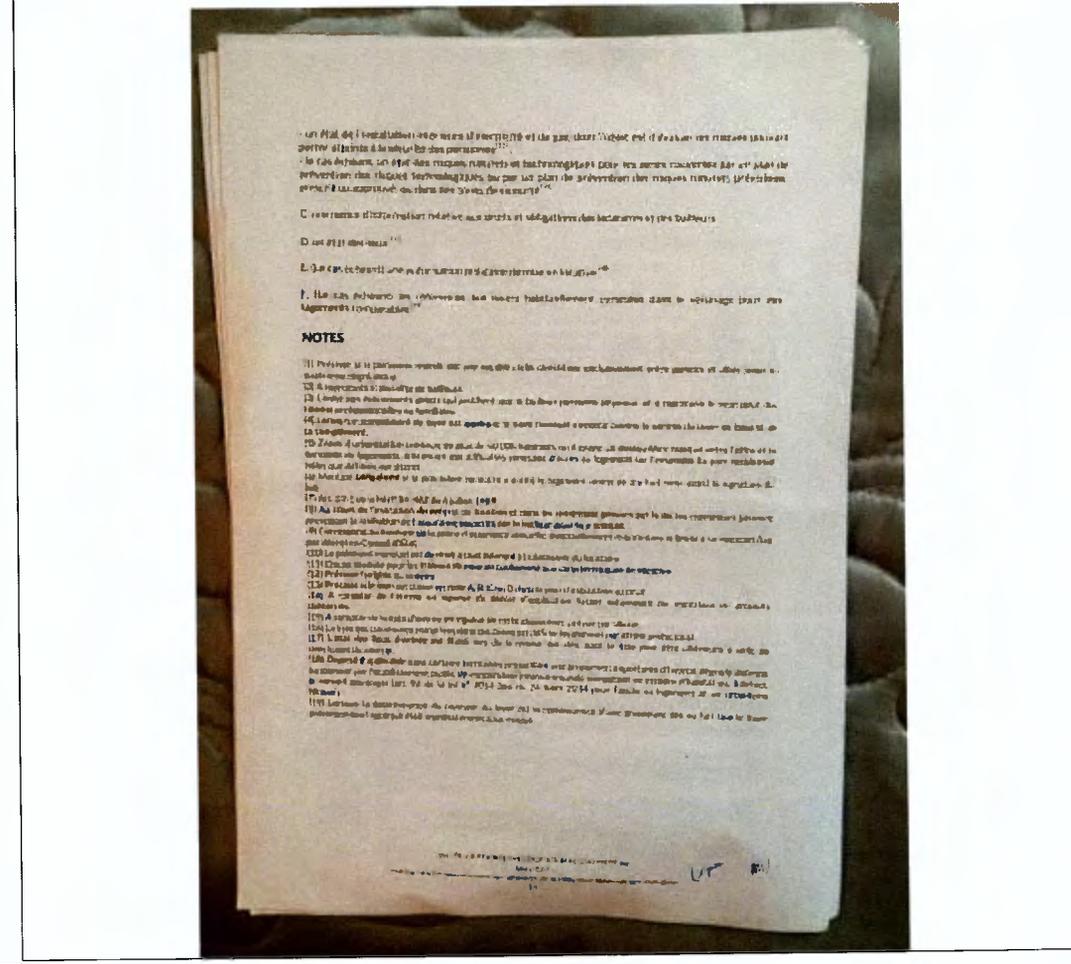
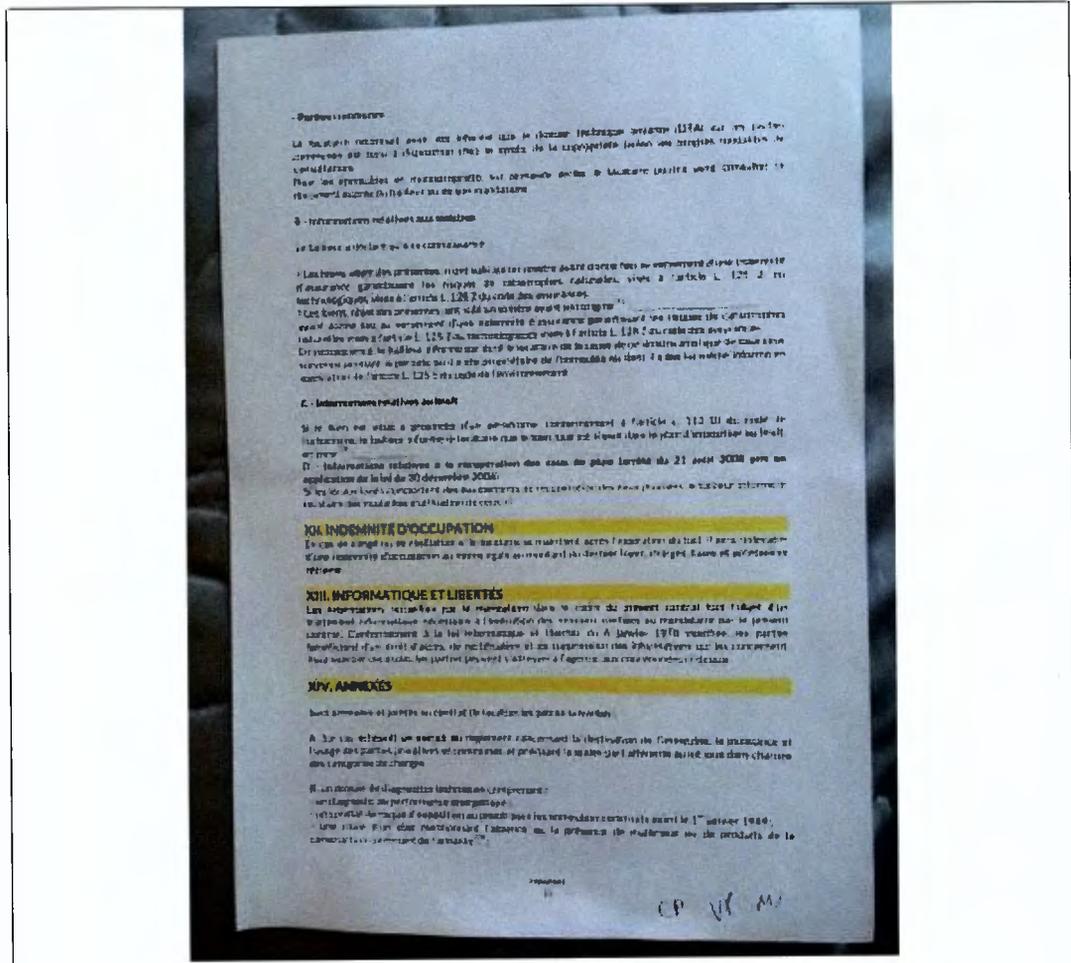
Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

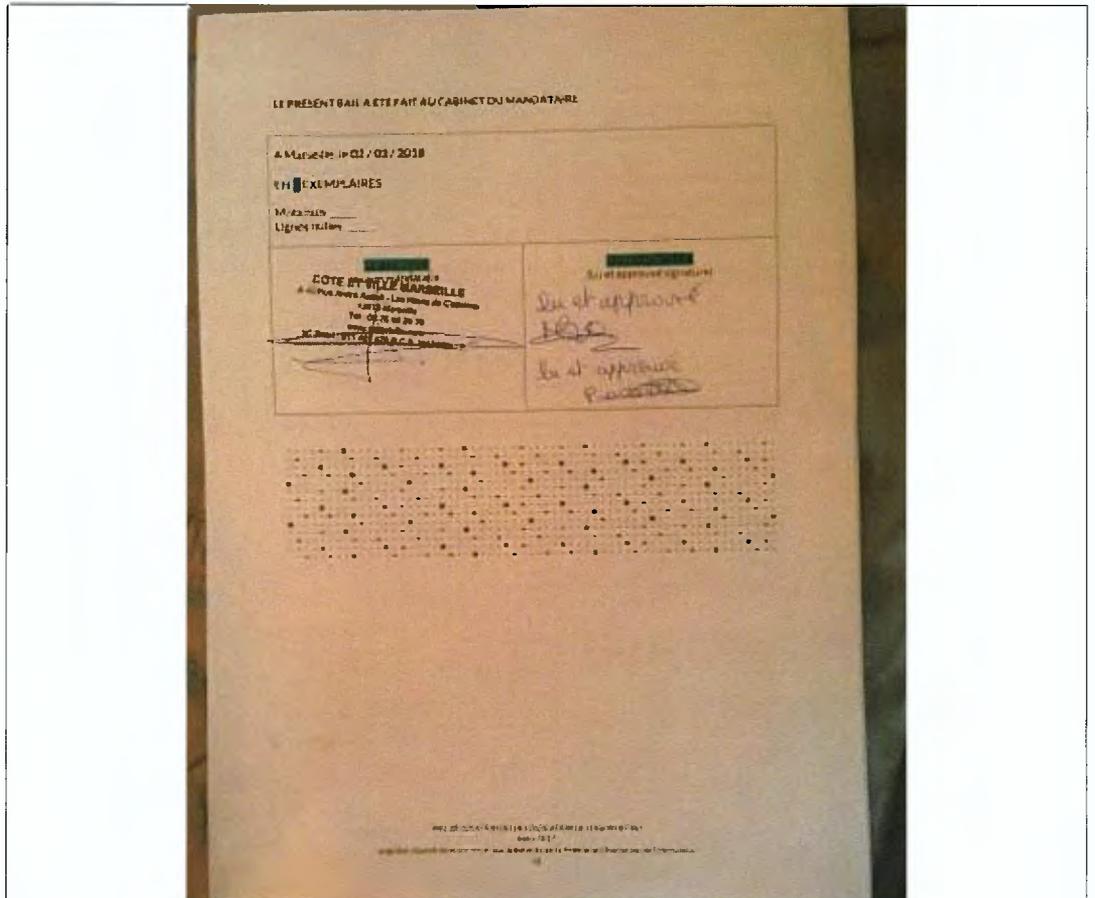
Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

VI. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Le cas échéant, l'acheteur est informé des travaux effectués pendant la durée de la vente de l'immeuble :

JT MV





Le syndic de la copropriété est le Cabinet LAUGIER FINE domicilié 133 Rue de Rome, 13006 Marseille

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **37,11m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **11 heures 15** par la rédaction dudit procès verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émoulement 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 - Stéphanie SAGLIETTI - Henri-Pierre VERSINI

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' or similar character.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7660MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7660MNL
Date du repérage : 04/12/2019
Heure d'arrivée : 09 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 : **158, rue Breteuil**
Commune : **13006 MARSEILLE**
Section cadastrale 828 E, Parcelle
numéro 218,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement au 1er étage côté cour,
lots n° 26 et 27 réunis en une seule et
même unité d'habitation - Placard au
RDJ, lot n° 3,

Désignation du propriétaire

Désignation :
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 (Lots 3, 26 et 27)

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 / 30/09/2020**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 37,11 m² (trente-sept mètres carrés onze)

Fait à **MARSEILLE**, le **04/12/2019**


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 :
04/12/2019



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 26603/21

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 visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement (Lots 26 et 27 réunis) - Séjour	12,15	-	
Appartement (Lots 26 et 27 réunis) - Coin cuisine	5,12	-	
Appartement (Lots 26 et 27 réunis) - Salle d'eau, w-c	2,21	-	
Appartement (Lots 26 et 27 réunis) - Chambre obscure	8,39	-	
Appartement (Lots 26 et 27 réunis) - Chambre	9,24	-	
Annexe (Lot 3) - Placard	-	3,12	Lot de copropriété avec surface < 8 m²
TOTAL	37,11	3,12	

Surface loi Carrez totale : 37,11 m² (trente-sept mètres carrés onze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto DB10 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. : 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 :
04/12/2019

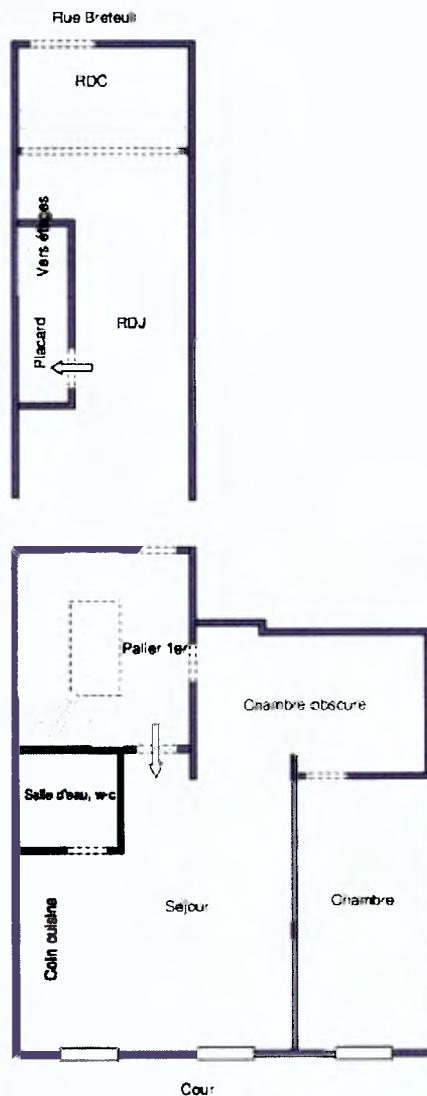


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7660MNL

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. : 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 : 71208

3/3
Rapport du :
04/12/2019