

**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

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	280.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	506.83
T.V.A à 20 %	101.37
Serrurier	180.00
Témoins	13.20
Total TTC	801.40

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 292000 €
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 Stéphane RAHEM

VENDREDI CINQ MARS 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 :

La SCP JP. LOUIS A. LAGEAT, mandataires judiciaires, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, Mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son étude 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de mandataire de Monsieur Stéphane RAHEM né à Marseille le 17/09/1973, célibataire, de nationalité française, demeurant 41 Rue neuve Sainte Catherine 13007 MARSEILLE.
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

A L'ENCONTRE D

Monsieur Stéphane RAHEM né le 17 Septembre 1973 à Marseille, de nationalité française, célibataire, demeurant 41 Rue neuve Sainte Catherine, 13007 MARSEILLE.

AGISSANT EN VERTU :

D'une Ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE, en date du 10/02/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures 00,

Résidence CAP NATURE - Bâtiment N - 1^{er} Etage - 180 Traverse de la Penne - 13011 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier, de Messieurs Eric AHNOU et Franck DESTRICH, en qualité de témoins et de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.



Ensemble nous montons au 1^{er} étage de l'immeuble, Porte n°19.



Personne ne répondant à nos appels réitérés et notre avis de passage, daté du 25 Février 2021, étant toujours collé sur la porte, nous avons demandé à notre serrurier de procéder à l'ouverture des lieux.

LOT N°69 **APPARTEMENT SITUÉ AU 1^{er} ETAGE**

Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que ce logement était composé d'une entrée distribuant :

- un séjour/cuisine,
- une chambre,
- une pièce d'eau/WC.

Les stigmates d'une cloison au sol, nous indique qu'une chambre a été supprimée, pour agrandir la pièce principale.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un judas.



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, présentant quelques traces noirâtres.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec ouvre-porte,
- un tableau électrique composé d'un compteur LINKY, d'un disjoncteur, de fusibles, le tout protégé par une porte métallique,
- un thermostat d'ambiance.

SEJOUR / CUISINE

Cette pièce est éclairée d'une part, par une porte-fenêtre, cadre anodisé, double battant, protégée à l'extérieur, par des volets coulissants s'actionnant à l'aide d'une manivelle et d'autre part, par une porte-fenêtre, cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



- Côté cuisine

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture en état d'usage et pour partie d'une crédence inox à l'état d'usage.

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

Cette cuisine équipée est composée :



- d'une cuve PVC, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastrée dans un plan stratifié, dans lequel est également encastré une plaque de cuisson 2 feux.

Sous cette partie, nous trouvons :

- un espace pour le four,
- des tiroirs façades laquées beiges,
- une série de placards muraux assortis,
- ainsi qu'une hotte aspirante.

Sur le mur faisant face à la porte-fenêtre, nous trouvons :

- un frigo encastré protégé par des portes façades laquées,
- ainsi qu'un plateau stratifié sous lequel est installé le lave-vaisselle,

au-dessus de ce plan de travail :

- un espace pour le four micro-onde,
- ainsi qu'un placard, porte basculante façade laquée,
- une VMC,
- un élément de chauffage central.

- Partie du séjour agrandi (ancienne chambre) :

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage, avec stigmates d'une cloison démolie.



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

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

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



- un élément de chauffage.

CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois manuel, 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 bicolore, présentant des traces d'occupation.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

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



L'intérieur de ce placard est aménagé de planches et de casiers à usage de rangement.

PIECE D'EAU / 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 pour partie recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon en état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse,
- un espace douche composé d'un receveur, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et pommeau de douche, avec vitre anti éclaboussure,
- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, sous laquelle se trouve deux tiroirs façades marron,
- un miroir,
- un sèche-serviette électrique,
- un placard dans lequel se trouve une machine à laver, ainsi qu'un sèche-linge.



PETIT COULOIR DE DISTRIBUTION

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 à l'état d'usage.

BALCON

Le séjour ouvre sur un grand balcon, au sol carrelé.

Ce balcon est délimité par un garde-corps en état d'usage.





**LOT N°4
GARAGE**

Ce garage est situé au sous-sol de l'immeuble.

Il est identifié par le numéro 4, peint sur la porte basculante.



Cette porte est maintenue fermée à l'aide d'une serrure et d'un sabot.

Notre serrurier procède à l'ouverture de ce box, qui est vide.

Le sol est recouvert d'une chape de ciment en bon état d'usage.

TRES IMPORTANT

Le syndic est le Cabinet D4 IMMOBILIER, 7 Impasse du Pistou, 13009 MARSEILLE.

Aux dires du voisinage, cet appartement est vacant depuis de nombreux mois.

Les différentes pièces de cet appartement ne sont pas meublées, à l'exception d'un buffet dans le séjour, d'une machine à laver et d'un sèche-linge dans la salle-de-bains.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **49,58 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 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



Certificat de Surface Carrez

N° 8003MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8003MNL
Date du repérage : 05/03/2021
Heure d'arrivée : 10 h 30
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 : **Cap Nature, bât. N**
180, traverse de la Penne
Commune : **13011 MARSEILLE**
Section cadastrale 868 W, Parcelle
numéro 63, 67 et 81,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 19, au 1er étage,
Lot n° 69 - Garage n° 4, lot n° 4,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **Monsieur Stéphane RAHEM**
Adresse : **41, rue Neuve Sainte-Catherine**
13007 MARSEILLE

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 4 et 69)**

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**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **49,58 m²** (quarante-neuf mètres carrés cinquante-huit)

Fait à **MARSEILLE**, le **05/03/2021**

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 :
05/03/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 80033161

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 - Entrée	2,91	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	15,54	-	
Appartement - Salon	9,72	-	
Appartement - Dégageement	2,98	-	
Appartement - Chambre	13,69	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,74	-	
Extérieur - Terrasse	-	7,92	
TOTAL	49,58	7,92	

Surface loi Carrez totale : 49,58 m² (quarante-neuf mètres carrés cinquante-huit)

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.

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 : 71206

2/3

Rapport du :
05/03/2021

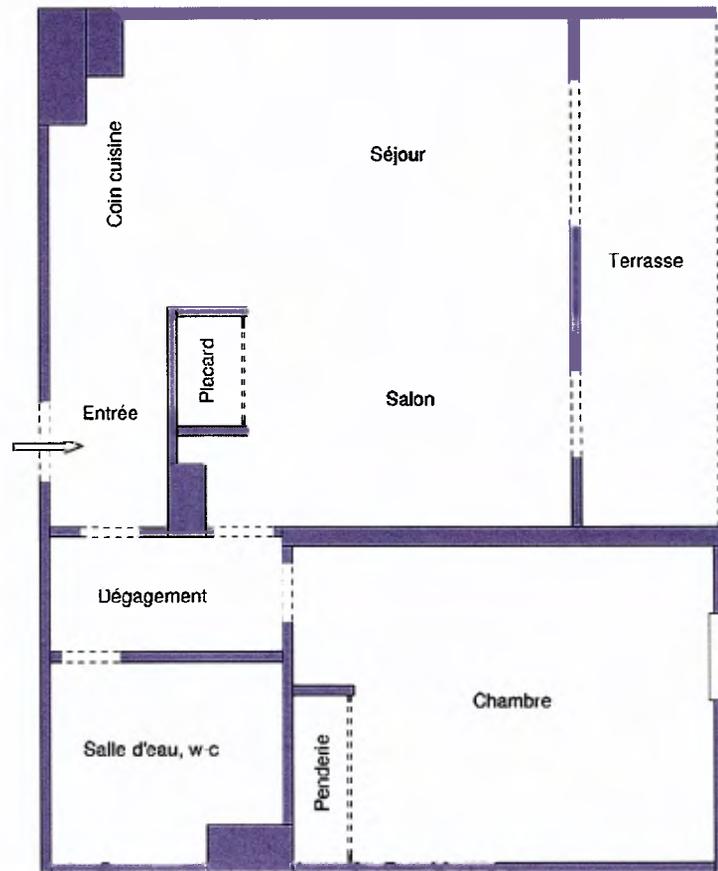


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8093MNL

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 :
05/03/2021