

**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	225.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	451.83
T.V.A à 20 %	90.37
Serrurier	110.00
Témoin	19.80
Total TTC	672.00

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 170046.39
€

SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

VENDREDI ONZE FÉVRIER DEUX MILLE VINGT DEUX

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 DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.331.400.718,80€, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Nicolas TAVIEAUX-MORO de la SELARL TAVIEAUX MORO – de LA SELLE, Avocat inscrit au Barreau de Paris, y demeurant 6 Rue de Madrid, 75008 PARIS

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 29 septembre 2009 par Maître Johanna BENHAIM, notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE n°6853566 au taux fixe de 5,45 % de 64.000,00 € ;
- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 3 septembre 2010 par Maître Johanna BENHAIM notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE INVEST n°4711265 au taux fixe de 4,80 % de 69.650,00 € ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère, en date du 23 Décembre 2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 11 heures 00,

42-44 Rue Vacon – 13001 MARSEILLE

accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de Messieurs Franck et Luka DESTRICH, en qualité de témoins et de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.





LOT N°23
APPARTEMENT SITUÉ AU 5^{ème} ÉTAGE

L'appartement se situe au 5^{ème} et dernier étage de l'immeuble, côté rue.

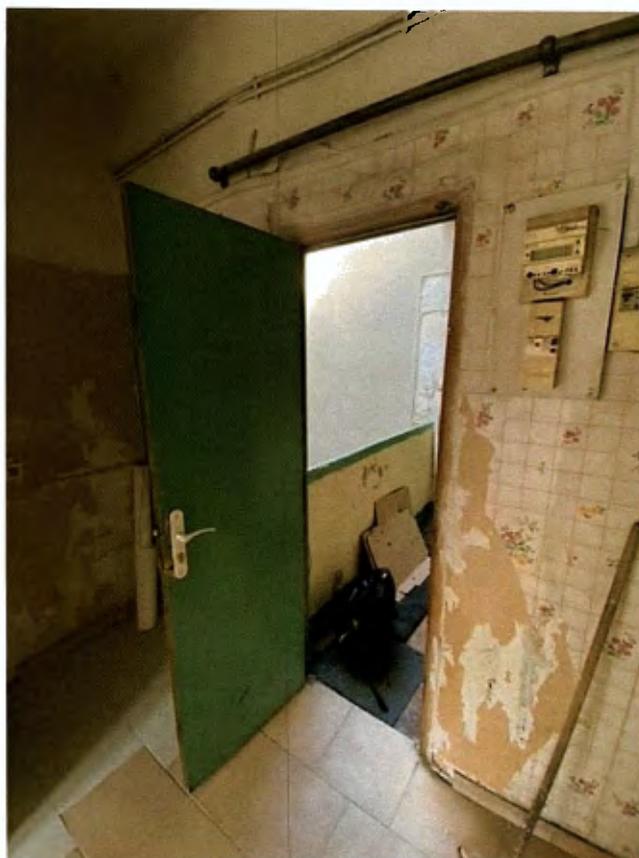
Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé à notre serrurier de procéder à l'ouverture des lieux.

Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que cet appartement composé :

- d'une pièce principale avec cuisine,
- d'une chambre,
- d'une pièce d'eau / WC

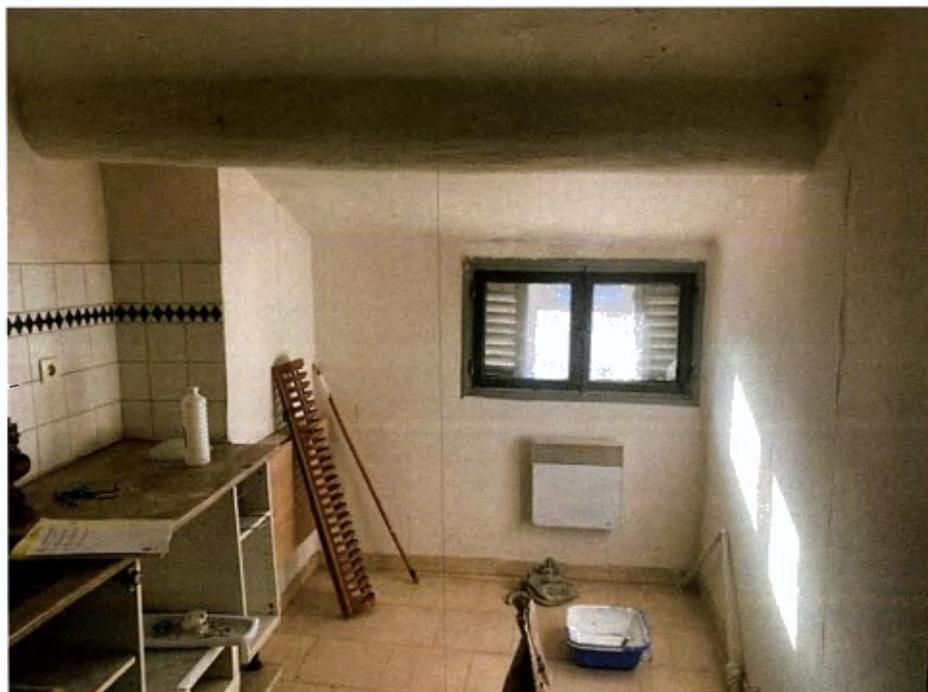
était vide, inoccupé et en travaux.

Ce logement est protégé par une porte en bois équipée d'une serrure centrale.



PIECE PRINCIPALE / CUISINE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois ; le tout en assez mauvais état d'usage.



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



Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie dégradée.

Le plafond en soupente traversé par des poutres apparentes est recouvert d'une peinture dégradée.

On note la présence d'une trappe qui permet d'accéder aux combles.

Equipements :

- un plateau stratifié dans lequel sont encastrés une cuve inox bac unique, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et une plaque de cuisson électrique



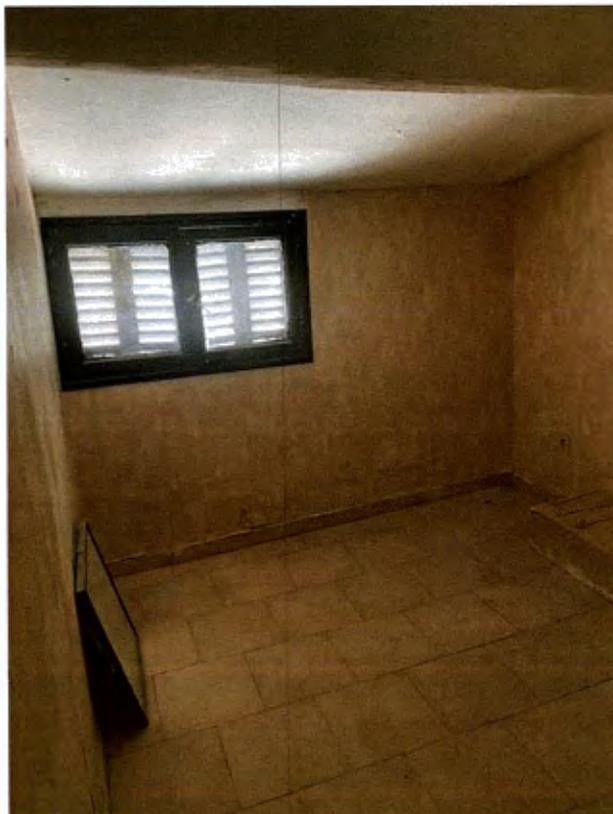
- un tableau électrique composé d'une disjoncteur, d'un tableau fusibles et d'un compteur EDF



- un convecteur électrique.

CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon ; le tout assez vétuste.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Le plafond en soupente traversé par une poutre présente de nombreuses dégradations ; la peinture se décroûte.

PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire.

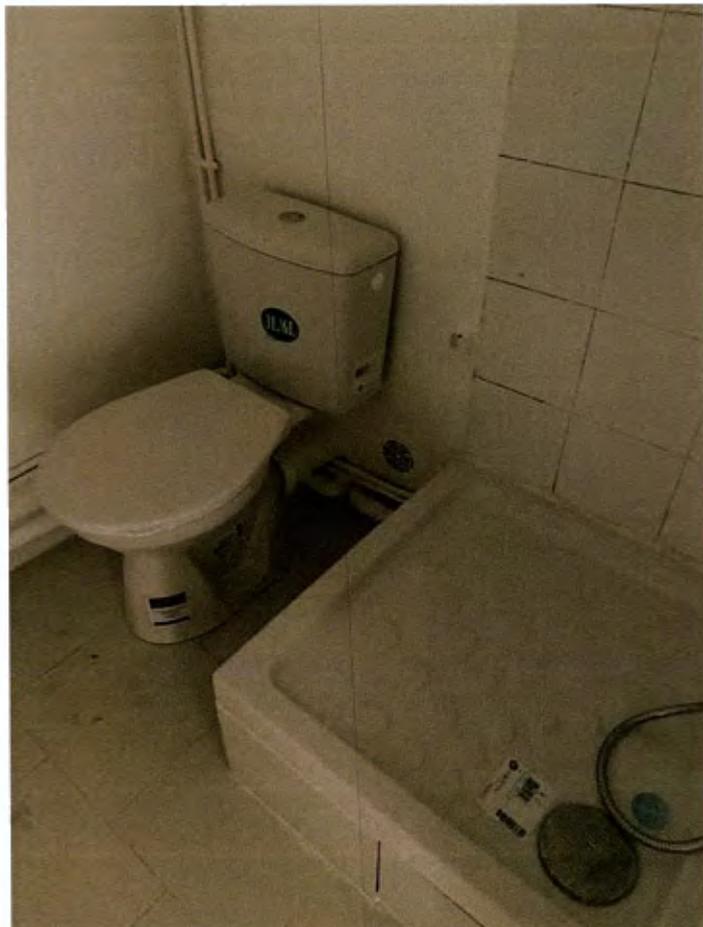
Le sol est recouvert d'un carrelage en très bon état d'usage.

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 très bon état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse



- un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.

L'ouverture n'ayant pas nécessité de changement de serrure, à la fin de nos opérations nous avons soigneusement refermé les lieux.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés et dépourvu de meuble meublant.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet D'AGOSTINO, 116 Avenue Jules Cantini, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **18, 71 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître TAVIEAUX-MORO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 40 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 - Henri Pierre VERSINI

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



Certificat de Surface Carrez

N° 8224MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8224MNL
Date du repérage : 11/02/2022
Heure d'arrivée : 10 h 55
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 : 42-44, rue Vacon
Commune : 13001 MARSEILLE
Section cadastrale 804 B, Parcelle(s)
n° 44,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 23, au 5ème étage,
Lot numéro 23,

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 (Lot 23)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : NASRATY Maxime
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 / 30/09/2022

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 18,71 m² (dix-huit mètres carrés soixante et onze)

Fait à MARSEILLE, le 11/02/2022

NASRATY Maxime

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
11/02/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 823/MINI

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 - Cuisine	10,53	-	
Appartement - Pièce	6,02	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,16	-	
TOTAL	18,71	-	

Surface loi Carrez totale : 18,71 m² (dix-huit mètres carrés soixante et onze)

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.

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

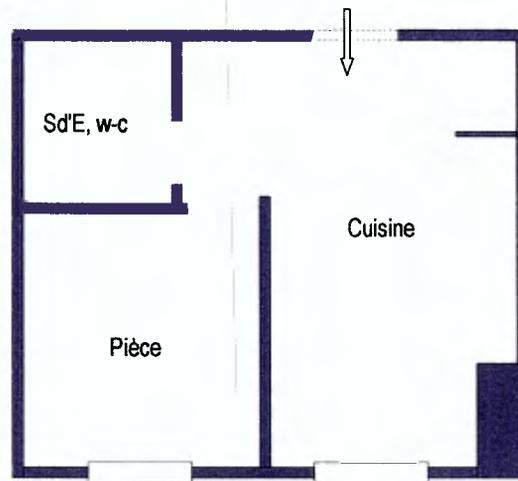
2/3
Rapport du :
11/02/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° S22MMNL



Rue Vacon

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 :
11/02/2022