

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

Première Expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A444-18	320.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	548.61
T.V.A à 20%	109.72
Taxe	14.89
Total TTC	673.22

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 99003.56  
€

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

Acte soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE Madame !

MERCREDI VINGT HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT

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 363.091.700€, 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 Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille.

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître David GALIDIE Notaire à MARSEILLE le 23 Décembre 2014

Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 23/09/2020.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à **10 heures 30**, Résidence La Granière – Chemin des Bourrely – Bâtiment K64 – rez-de-chaussée gauche – 13015 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.





Où étant et en présence de [redacted] avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

### **LOT N°419** **APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE**

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour,
- une cuisine,
- quatre chambres,
- une salle-de-bains,
- un WC.

#### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité multipoint.



Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres et qui se cloque abondamment.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec ouvre porte.

**CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois battant unique d'une part et par une fenêtre cadre bois battant unique basculante d'autre part, protégées à l'extérieur par des volets en bois accordéon en assez mauvais état d'usage, ouvrant sur une loggia.







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

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture fortement dégradée.

Equipements :

- un bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes ; le tout en mauvais état d'usage,



- un placard mural composé de cinq portes,
- un tuyau d'arrivée de gaz.

### LOGGIA

Elle est fermée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant.

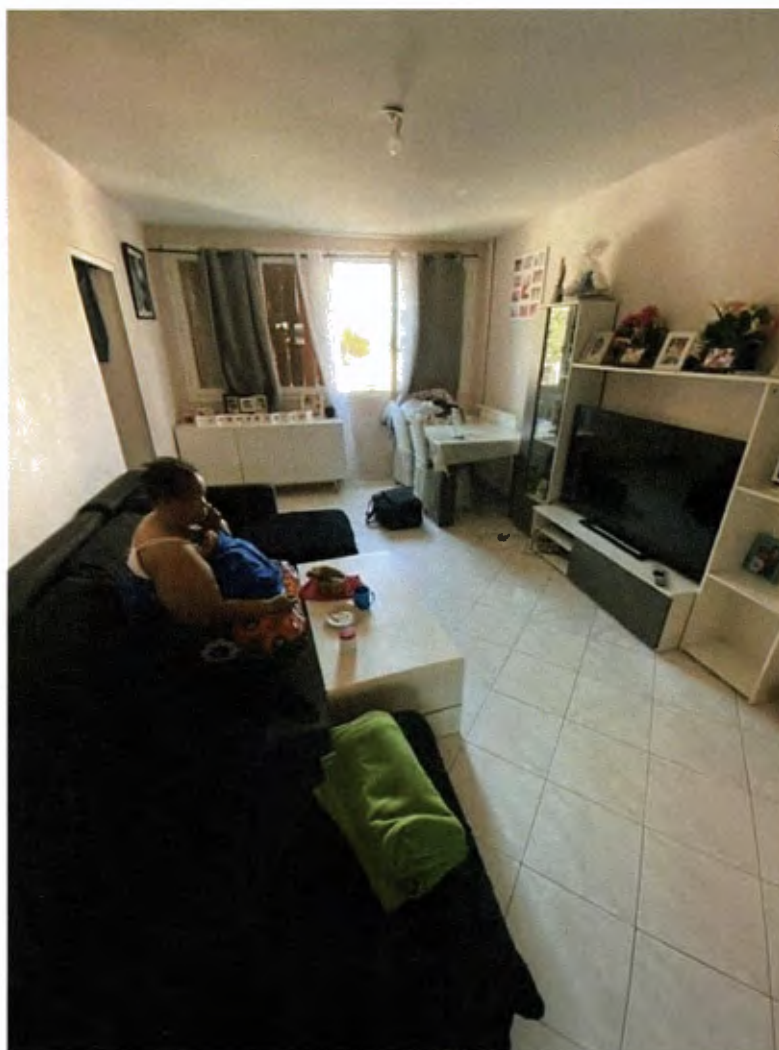


Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

## SEJOUR

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



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 mauvais état d'usage.

### Equipements :

- un élément de chauffage central.



### 1<sup>ère</sup> CHAMBRE

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



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 bon état.

#### Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie,
- un élément de chauffage central.

## 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

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



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé.

Le plafond est recouvert d'un crépi qui se décolle abondamment.

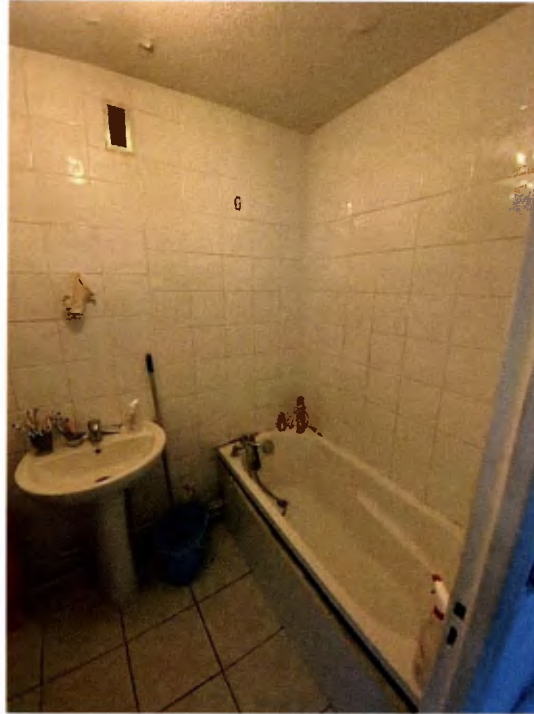
### Equipements :

- un élément de chauffage central.



## SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont entièrement recouverts d'un carrelage en état d'usage.

La plupart des carreaux faïencés situés derrière la porte sont manquants.



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

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,
- un lavabo sur colonne surmonté de sa robinetterie,
- un cumulus électrique,
- un élément de chauffage central.

**COULOIR DE DISTRIBUTION en L**

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 fortement dégradée.

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

Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie.

### 3<sup>ème</sup> CHAMBRE

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



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 dégradée.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé.

#### Equipements :

- un élément de chauffage central.



#### 4<sup>ème</sup> CHAMBRE

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



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 dégradée, présentant des traces noirâtres et des tags.

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

#### Equipements :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie,
- un élément de chauffage central.

## WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont en partie basse recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé.

### Equipements :

- un WC chasse basse en mauvais état d'usage apparent.

## **LOT N°348** **CAVE**

Cette cave qui n'a pu être visitée est située au sous-sol dudit immeuble.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par M \_\_\_\_\_ et ses cinq enfants.

Elle nous déclare que malgré ses recherches, elle n'a pu retrouver son bail.

Elle se trouve dans les lieux depuis 2012.

Le montant du loyer est de 950,00 €uros par mois.

Une partie est payée directement par la Caisse d'Allocations Familiales ; une autre partie, environ 350.00 €uros en espèces est réglée chaque mois à une personne représentant le propriétaire, qui se déplace à domicile.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet ELYOTT IMMOBILIER, 115 avenue du 24 Avril 1915, 13012 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **80,14 m<sup>2</sup>**.

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 40, 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



Franch MASCRET – Stéphane FORNELL – Stéphanie SAGLIETTI – Henri-Pierre VERSINI





## Certificat de Surface Carrez

N° 7917MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7917MNL  
Date du repérage : 28/10/2020  
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.

#### Designation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : Bouches-du-Rhône  
Adresse : La Granière, bât. K64  
Chemin des Baumillons  
Commune : 13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 903 H, Parcelle  
numéro 248,  
Designation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement T5, n° 127, au 1er niveau  
côté gauche, Esc. 4, Bât. K, Lot numéro  
419,

#### Designation du propriétaire

Designation 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 419)

#### Designation 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  
Designation 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 : 80,14 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés quatorze)

Fait à MARSEILLE, le 28/10/2020

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 : 71206

1/3  
Rapport du :  
28/10/2020



Vizome NASRAT

## Certificat de Surface Carrez

N° 7921242

## 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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	3,08	-	
Appartement - Séjour	16,57	-	
Appartement - Chambre 1	10,03	-	
Appartement - Dégagement	7,22	-	
Appartement - Chambre 2	9,07	-	
Appartement - Salle de bains	3,55	-	
Appartement - W-C	1,21	-	
Appartement - Chambre 3	9,90	-	
Appartement - Chambre 4	11,98	-	
Appartement - Cuisine	7,53	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	1,93	
Extérieur - Séchoir	-	0,81	
<b>TOTAL</b>	<b>80,14</b>	<b>2,74</b>	

Surface loi Carrez totale : 80,14 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés quatorze)

## 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.

Vizome NASRAT - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 56 61 - Port : 06 08 788 544 - diag.marsetie@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2 / 3

Rapport du  
28/10/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7817/MNZ

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

3/3  
Rapport du :  
28/10/2020