

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo  
Angle rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR7611306000304810407551013  
AGRI FR PP 813

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

\*Première expédition\*

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	450.90
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	681.66
T.V.A à 20 %	136.33
Total TTC	817.99

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	450.90
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	681.66
T.V.A à 20 %	136.33
Total TTC	817.99

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 235724.56 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



# PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

## LE VENDREDI VINGT DEUX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE

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

### A LA DEMANDE DE :

La Société dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège, Elisant domicile en mon Etude, Ayant pour Avocat Maître Nicolas SIROUNIAN, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 2 octobre 2023, préalablement signifié le 27 octobre 2023 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 20 décembre 2023.

Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère en date du 04/10/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné CERTIFIE s'être transporté ce jour à 14H30, à l'adresse suivante : **35 avenue du 8 Mai 1945 à VITROLLES (13127).**

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, d'un équipage de police du Commissariat de Vitrolles, et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

Où étant, devant l'impossibilité du fixer la présente intervention malgré nos nombreuses tentatives et les refus répétés de l'occupant, nous accédons à cette maison, où nous rencontrons [REDACTED] ainsi déclaré, à qui nous déclarons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite. Au-devant cet état de fait, [REDACTED] ne s'interpose plus, et les opérations débutent sans entrave.

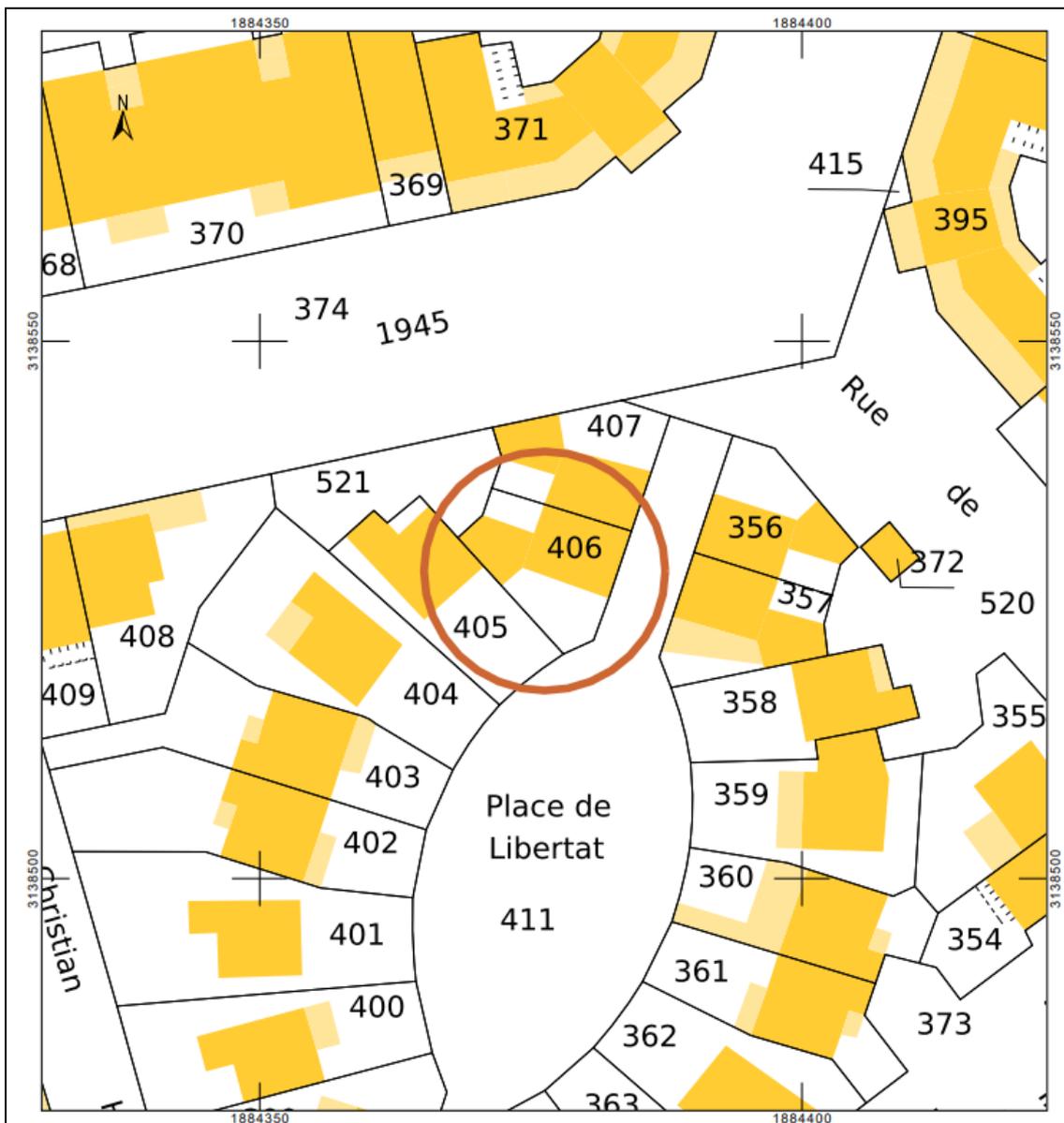
Il s'agit d'une propriété bâtie dont les informations littérales relatives à la parcelle sont les suivantes :

Référence cadastrale de la parcelle : 000 AP 406

Contenance cadastrale : 131 mètres carrés

Adresse : LA FRESCOULE  
13127 VITROLLES

Et dont le plan de situation est inséré ci-après :



La désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens, et figurant au commandement de payer valant saisie-immobilière, sont les suivantes :

**Sur la commune de VITROLLES (Bouches-du-Rhône), 35 Avenue du 8 Mai 1945.**

**Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :**

- **Au rez-de-chaussée : une entrée, séjour avec cuisine ouverte et escalier d'accès à l'étage, WC et garage attenant**
- **Et à l'étage : un dégagement, trois chambres et salle de bains**
- **Et jardin attenant**

**Il a été édifié deux vérandas, dont une sans autorisation d'urbanisme.**

**Accès :**

**L'accès au bien s'effectue directement depuis la voie publique dénommée « avenue du 8 mai 1945 » puis au moyen soit de la parcelle numéro 521 ou 411.**

**Groupe d'Habitations**

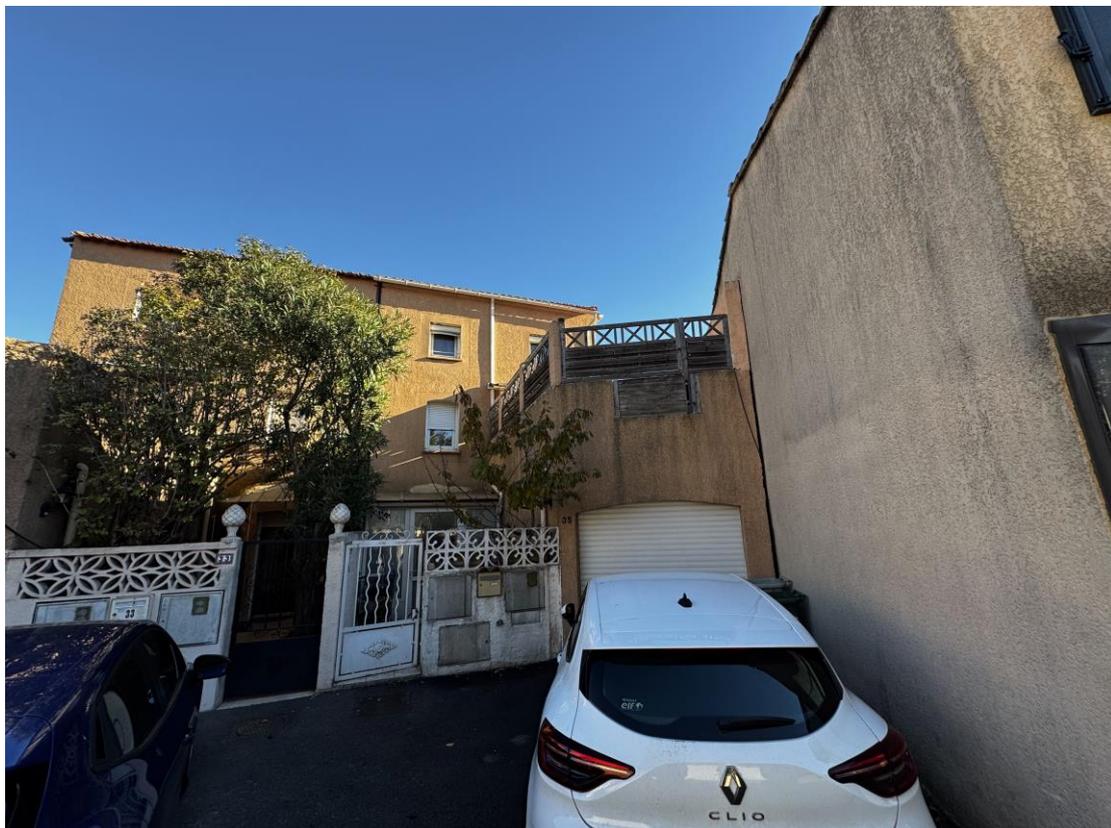
**Le bien constitue le lot numéro 323 du groupe d'habitation dénommé « LES VENDEMIAIRES – Ilot 5C ».**

**L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé a été déposé au rang des minutes de Maître FARJAUD, Notaire à VITROLLES le 12 juin 1989, publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 12 décembre 1989 volume 1989 P numéro 7560.**

Cette propriété bâtie est située dans un lotissement non soumis à la copropriété, elle comprend une maison à usage d'habitation élevée de deux étages avec garage attenant, ainsi que deux espaces extérieurs, chacun comprenant une véranda.

## EXTERIEUR

On accède à cette propriété soit par une porte ouvrant côté avenue du 8 mai 1945, soit par une autre porte ouvrant dans l'allée à l'arrière.



Le revêtement crépi des façades apparentes est vétuste mais à l'état d'usage.

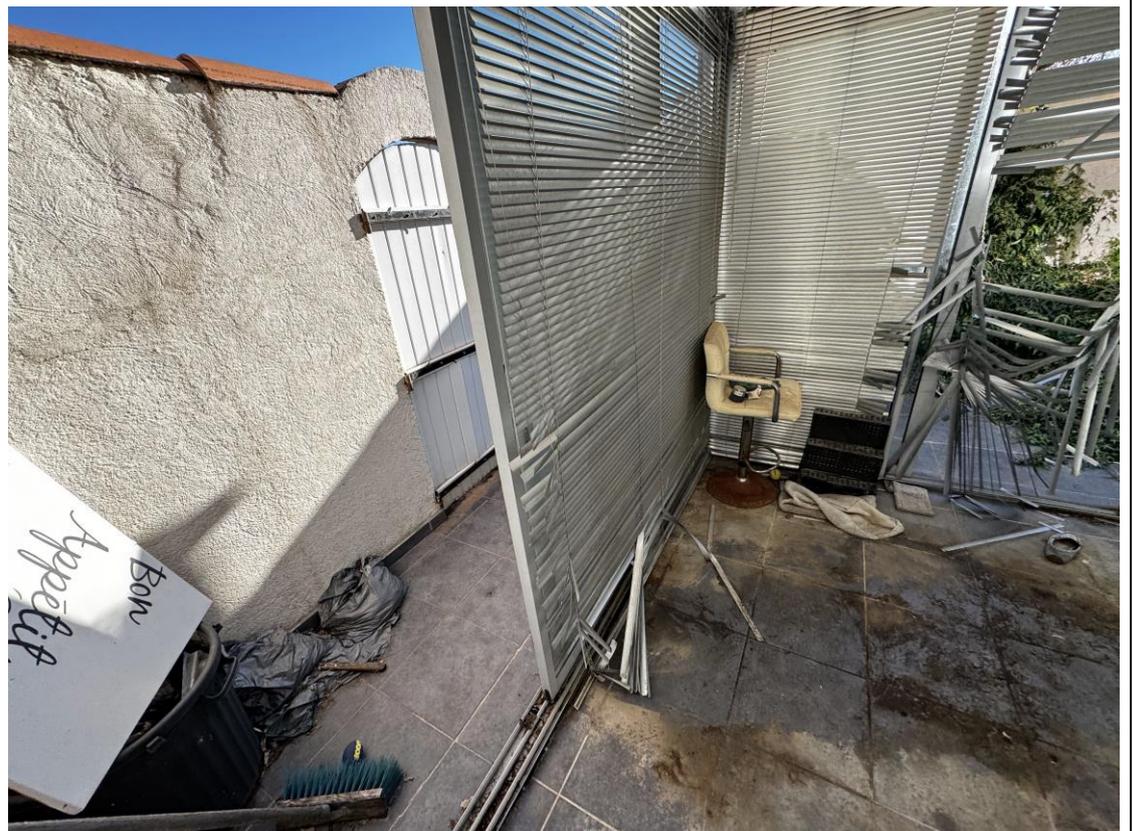
Ce bien dispose d'un premier espace extérieur privatif côté avenue du 8 mai 1945, délimité et fermé par un portillon métallique en mauvais état. Cet espace dispose d'une véranda fermée.





L'autre espace extérieur privatif est un jardin clos, accessible par l'extérieur mais également par une ouverture au rez-de-chaussée de la maison. La végétation n'est pas entretenue et les installations sont en mauvais état, plus particulièrement la véranda qui paraît hors d'usage.







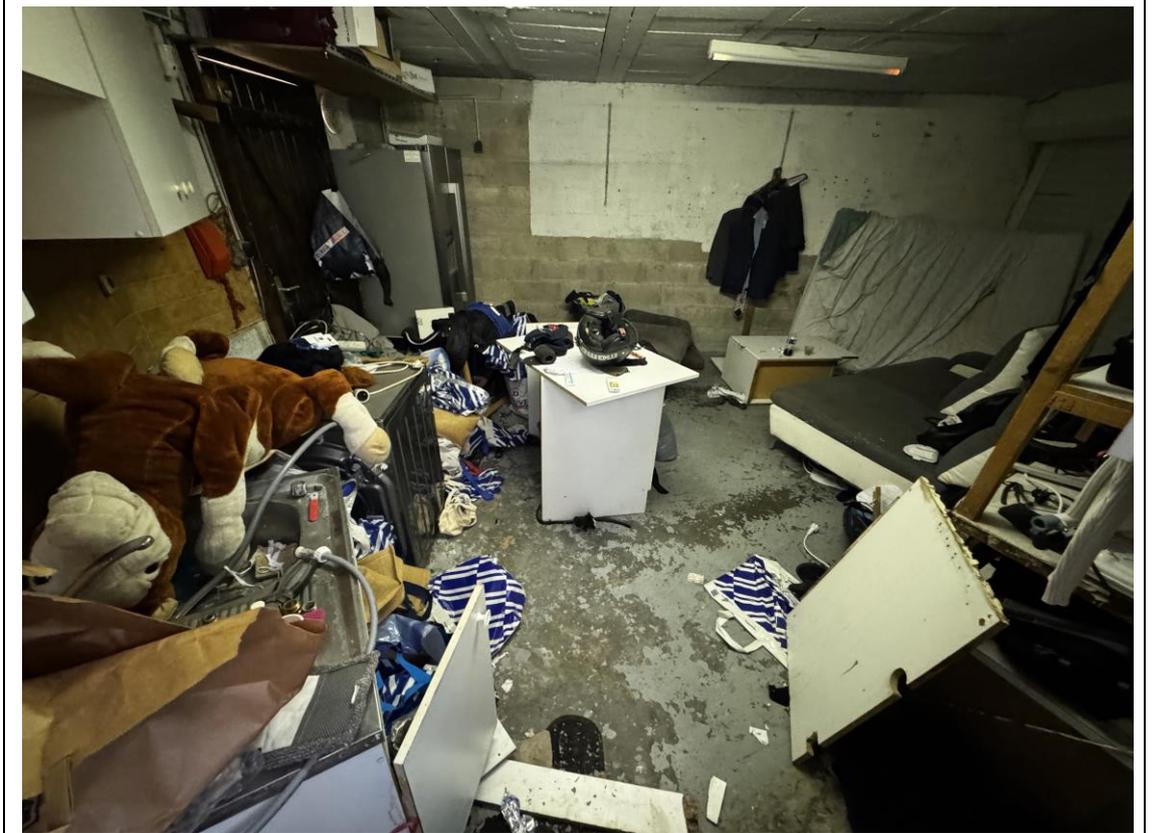




### **GARAGE ATTENANT**

On y accède par un volet roulant, sous réserve quant à son fonctionnement, ouvrant côté extérieur, mais également depuis le jardin, par une porte, ou depuis la véranda, également par une porte. Les divers revêtements sont à l'état brut.









### MAISON A USAGE D'HABITATION

- La maison principale comprend :
- au rez-de-chaussée : un vaste séjour ouvert sur une cuisine, un W.C. indépendant
  - au 1<sup>er</sup> étage : trois pièces et une salle d'eau
  - au 2<sup>ème</sup> étage : deux pièces et une salle de bains.

## PIECE PRINCIPALE – RDC

On y accède soit depuis la véranda, par une porte à double battants, montants PVC et double vitrage, équipée d'une serrure centrale, soit depuis la voie publique, par une porte en bois équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

L'espace est éclairé par la porte d'entrée, mais également par deux portes-fenêtres, une simple et une à double battant, montants PVC, double vitrage, ouvrant toutes deux sur la véranda du jardin, et fermées par des volets roulants, électrique pour la porte-fenêtre simple et mécanique pour la porte-fenêtre double.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

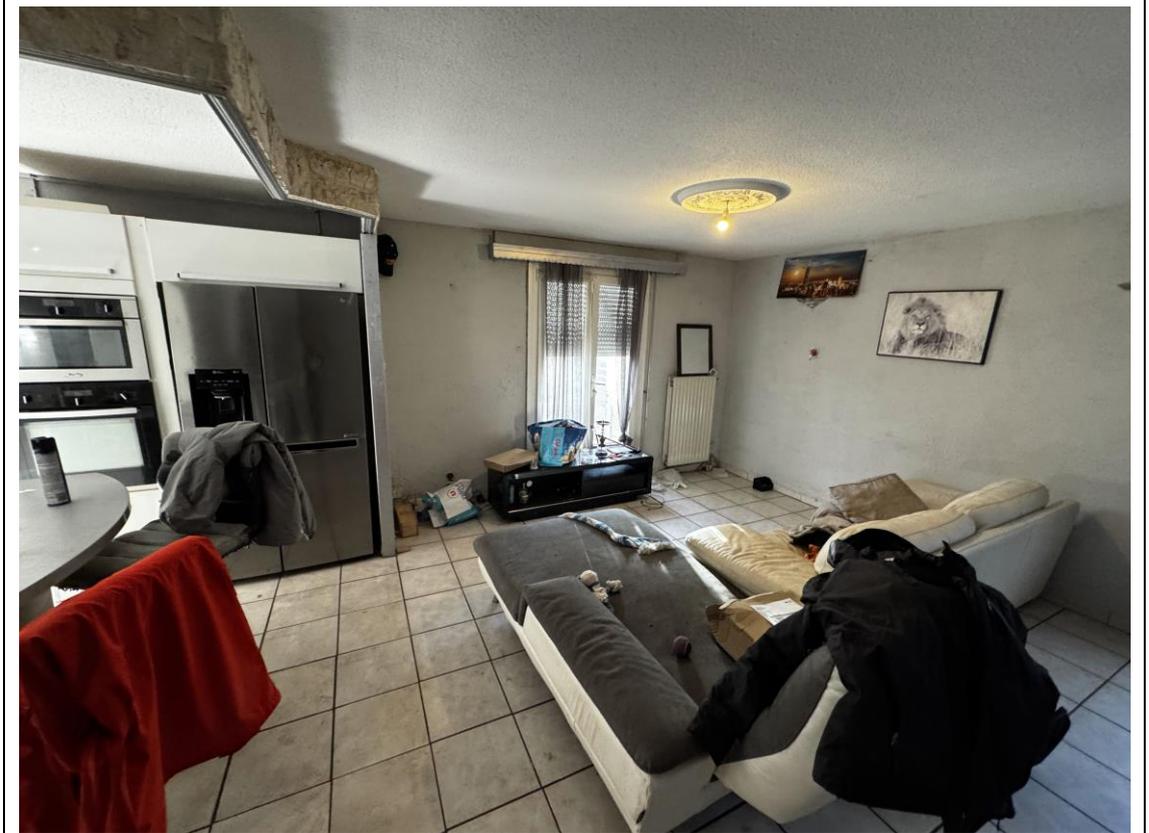
La cuisine est équipée d'électroménager et aménagée avec des meubles sur colonne, des meubles bas, des meubles hauts, un îlot central et un plan de travail avec évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur.

### Equipements :

- deux radiateurs
- une chaudière à GAZ















### W.C. – RDC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état.

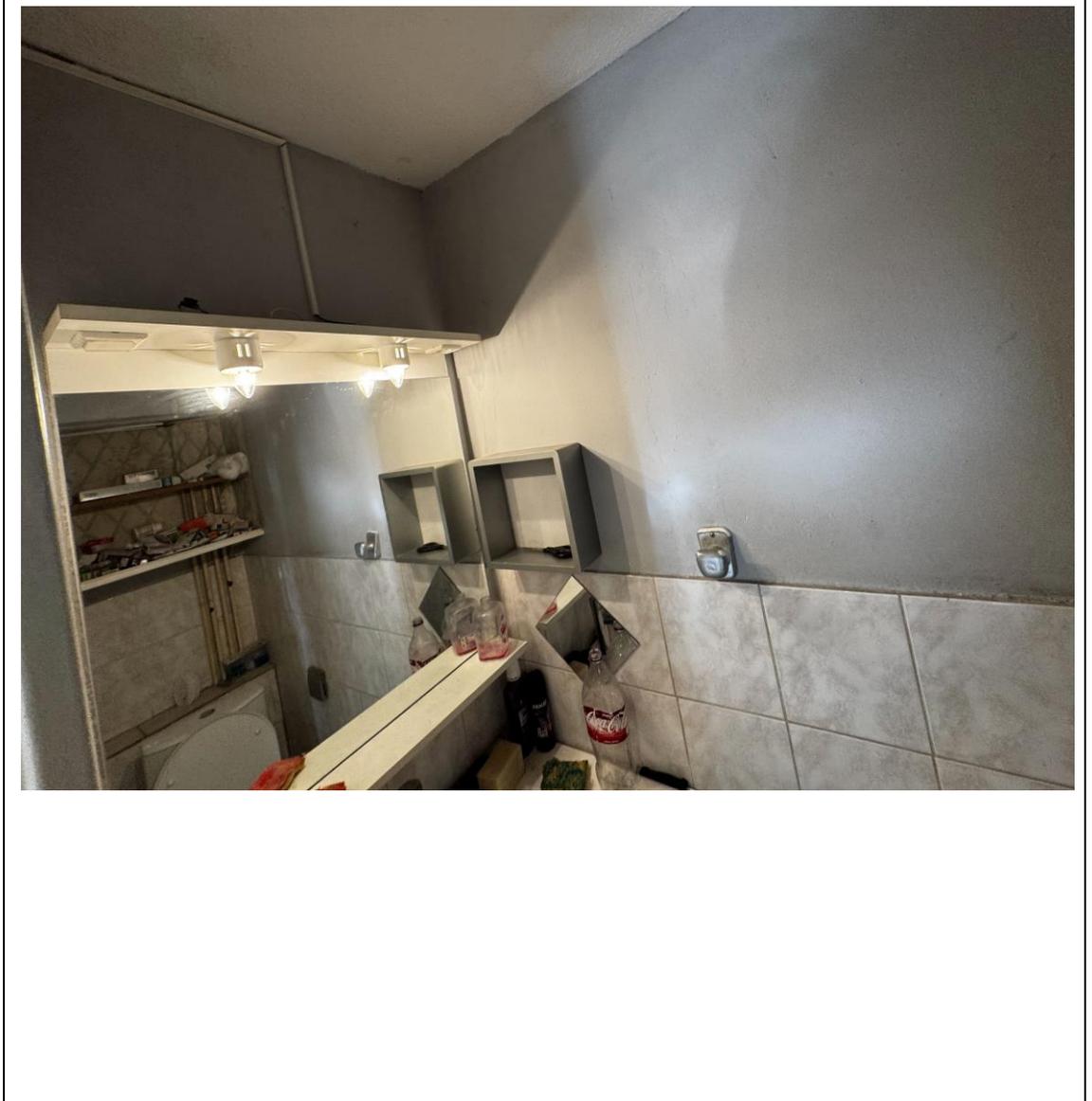
Murs : placage faïencé en partie basse vétuste, les parties peintes sont vétustes.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un W.C. chasse basse
- un meuble sous évier surmonté d'un robinet mitigeur.





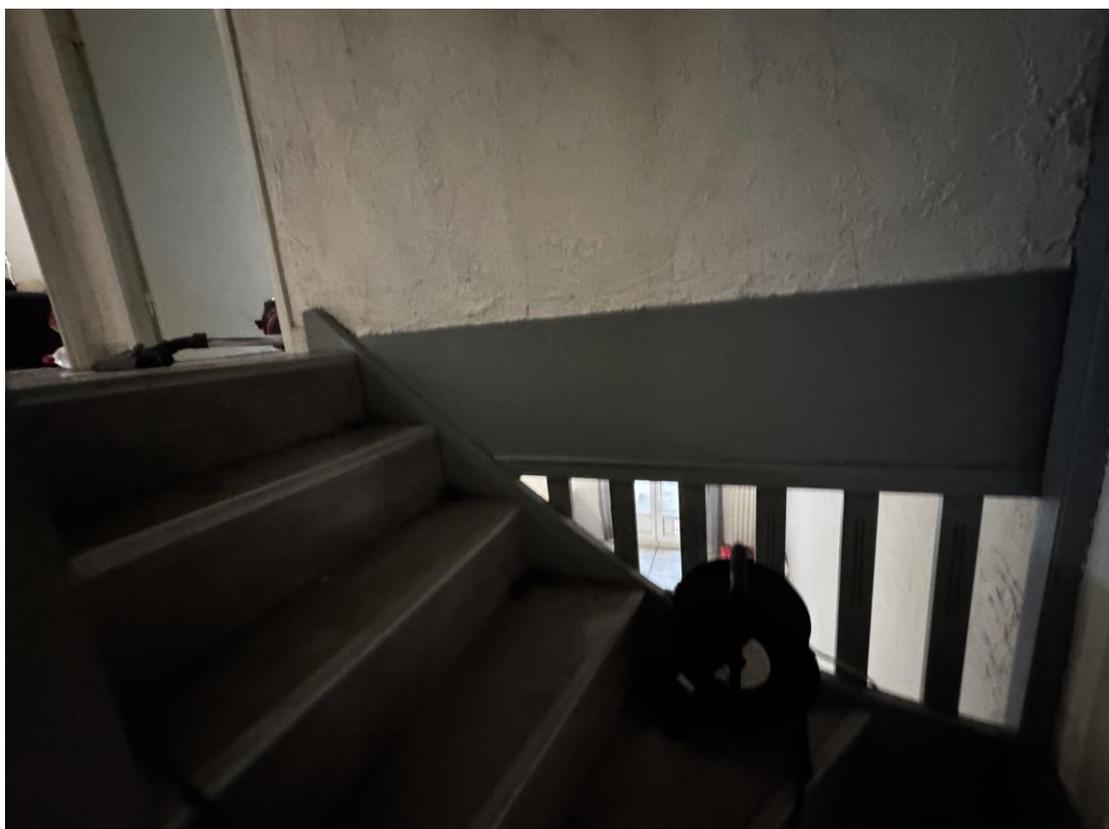
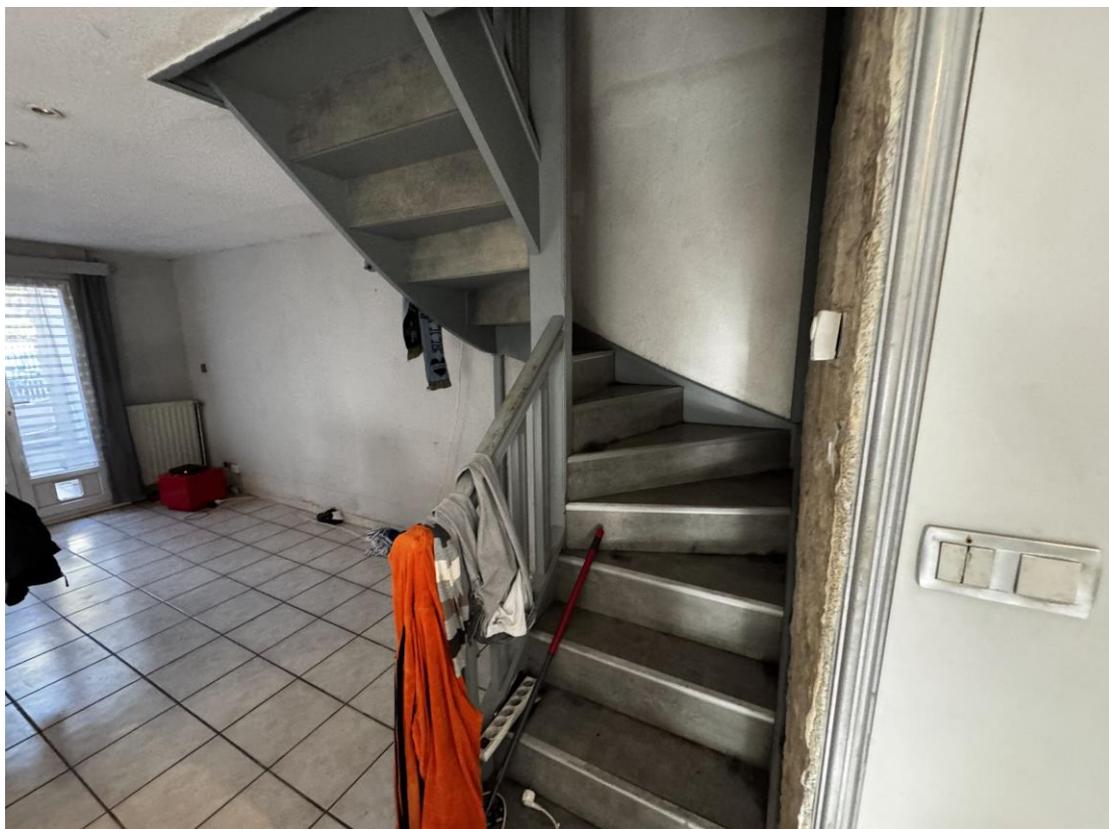
## DEGAGEMENT – 1<sup>er</sup>

On y accède au moyen d'un escalier en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.





### SALLE D'EAU – 1<sup>er</sup>

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC et double vitrage.

Sol : revêtement vétuste et en mauvais état.

Murs : intégralement recouverts d'un placage faïencé vétuste.

Plafond : badigeon en mauvais état.

#### Equipements :

- un coin douche avec parois vitrées coulissantes, receveur à douche et robinetterie,
- un meuble sous vasque surmontée d'un robinet mitigeur,
- un radiateur.







### PIECE 1 – 1<sup>er</sup> (Chambre 1)

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

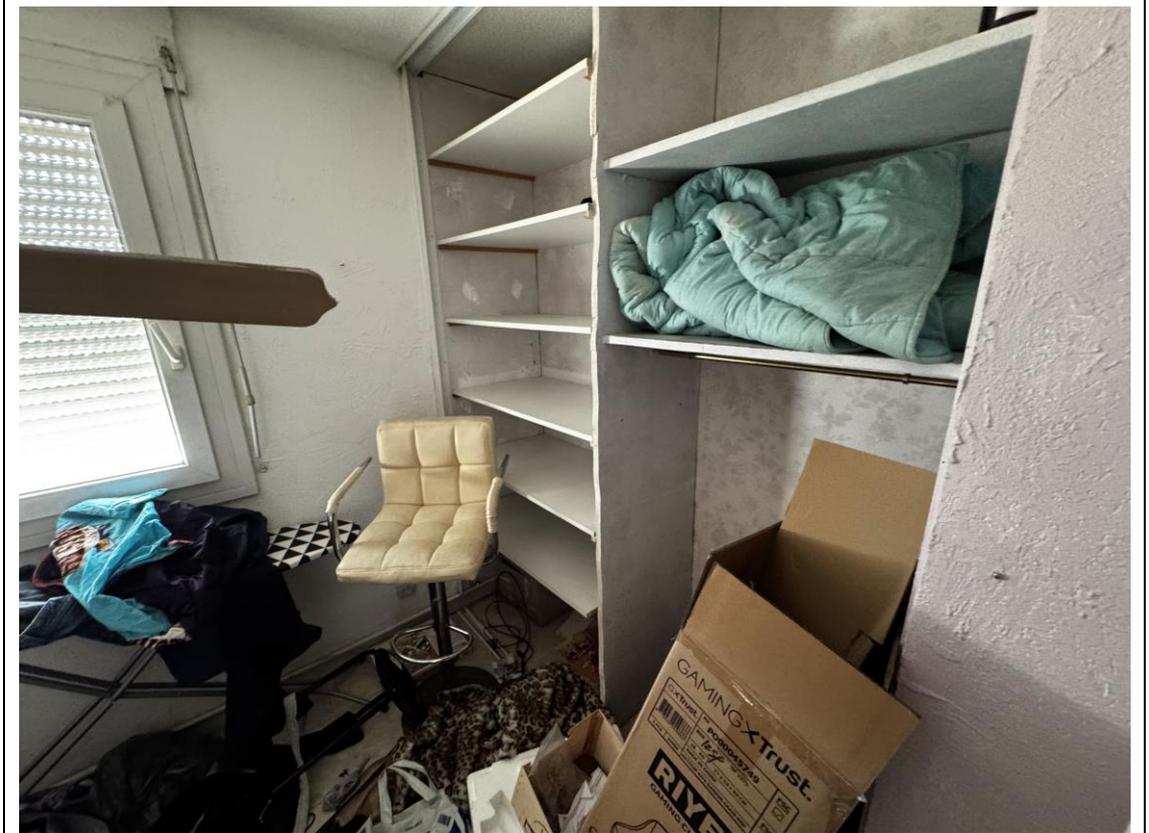
Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipement :

- un radiateur





## PIECE 2 – 1<sup>er</sup> (Chambre 2)

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique, ainsi que par une porte fenêtre aux mêmes caractéristiques, ouvrant sur une terrasse.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

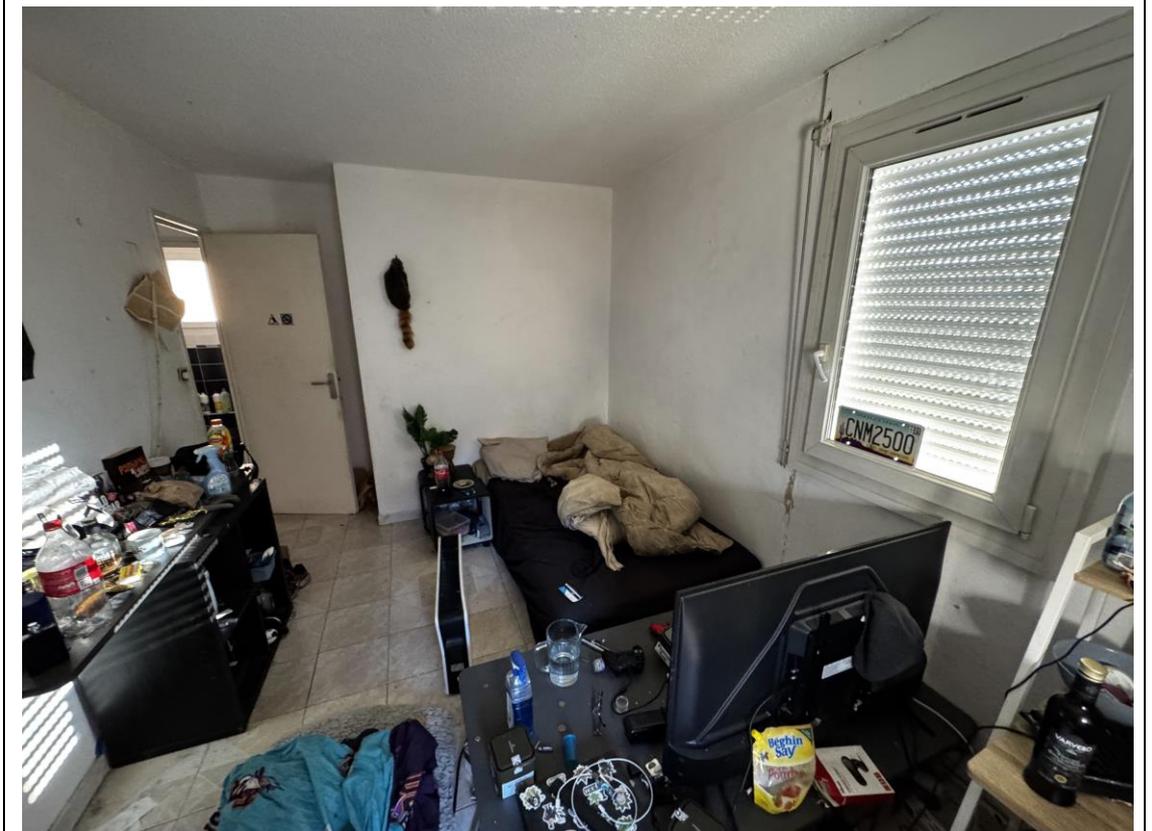
Murs : revêtement peinture en mauvais état.

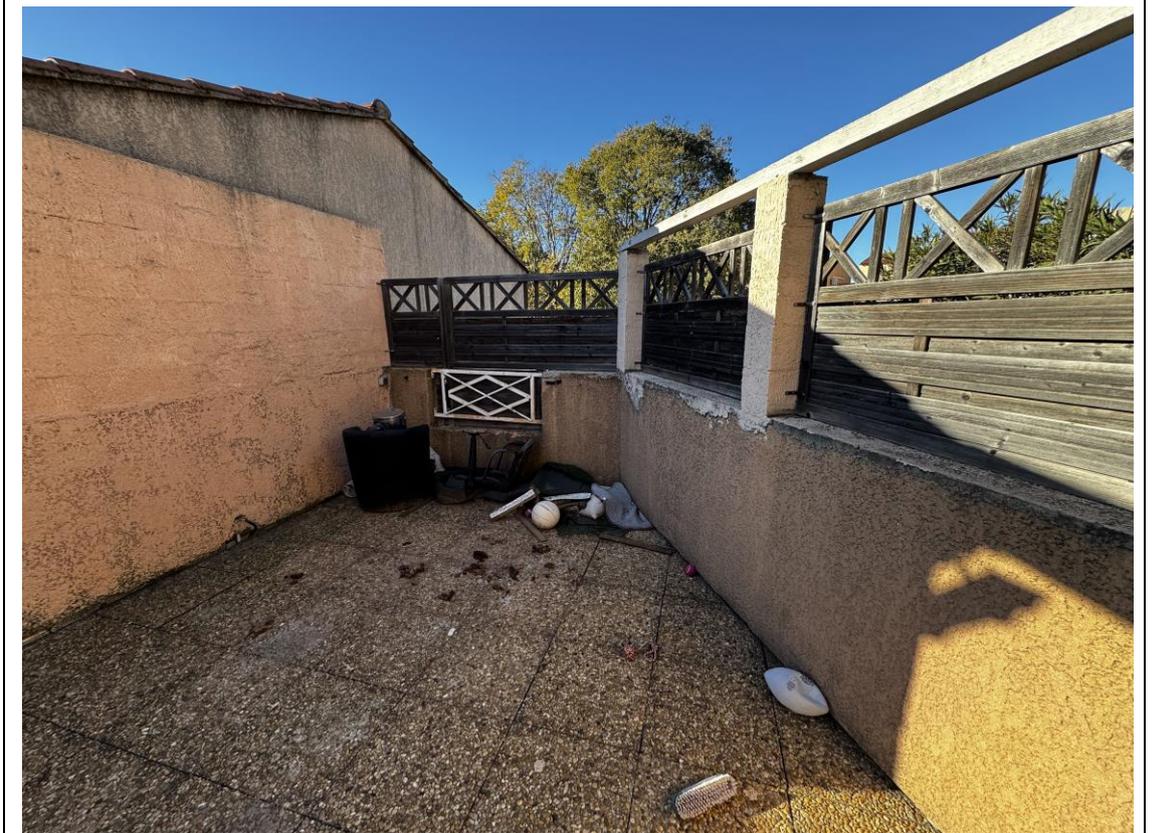
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

### Equipement :

- un radiateur









### **PIECE 3 – 1<sup>er</sup> (Chambre 3)**

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipement :

- un radiateur,
- un placard fermé par des portes coulissantes.





### 2<sup>ème</sup> ETAGE

Cet étage est sinistré des suites d'un incendie, dont les stigmates sont encore apparents. Les murs et plafonds y sont noircis, et certains éléments sont calcinés.

### DEGAGEMENT – 2<sup>ème</sup>

On y accède au moyen d'un escalier en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture en mauvais état, noircis des suites de l'incendie.

Plafond : badigeon en mauvais état, noirci des suites de l'incendie.





## SALLE DE BAINS – 2<sup>ème</sup>

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC et double vitrage.

Sol : revêtement vétuste et en mauvais état.

Murs : intégralement recouverts d'un placage faïencé vétuste.

Plafond : badigeon en mauvais état, et noirci des suites de l'incendie.

### Equipements :

- une baignoire avec robinetterie complète.
- un meuble sous vasque surmontée d'un robinet mitigeur,
- un W.C. chasse basse.





#### PIECE 4 – 2<sup>ème</sup> (Chambre 4)

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC calcinés et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique.

Cette pièce est la plus sinistrée, d'ailleurs, [REDACTED] m'indique que l'origine de l'incendie est dans cette pièce.

Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture hors d'usage et noirci des suites de l'incendie.

Plafond : badigeon hors d'usage et noirci des suites de l'incendie.

#### Equipement :

- un radiateur calciné.







#### **PIECE 5 – 2<sup>ème</sup> (Chambre 5)**

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC noirci, double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique.

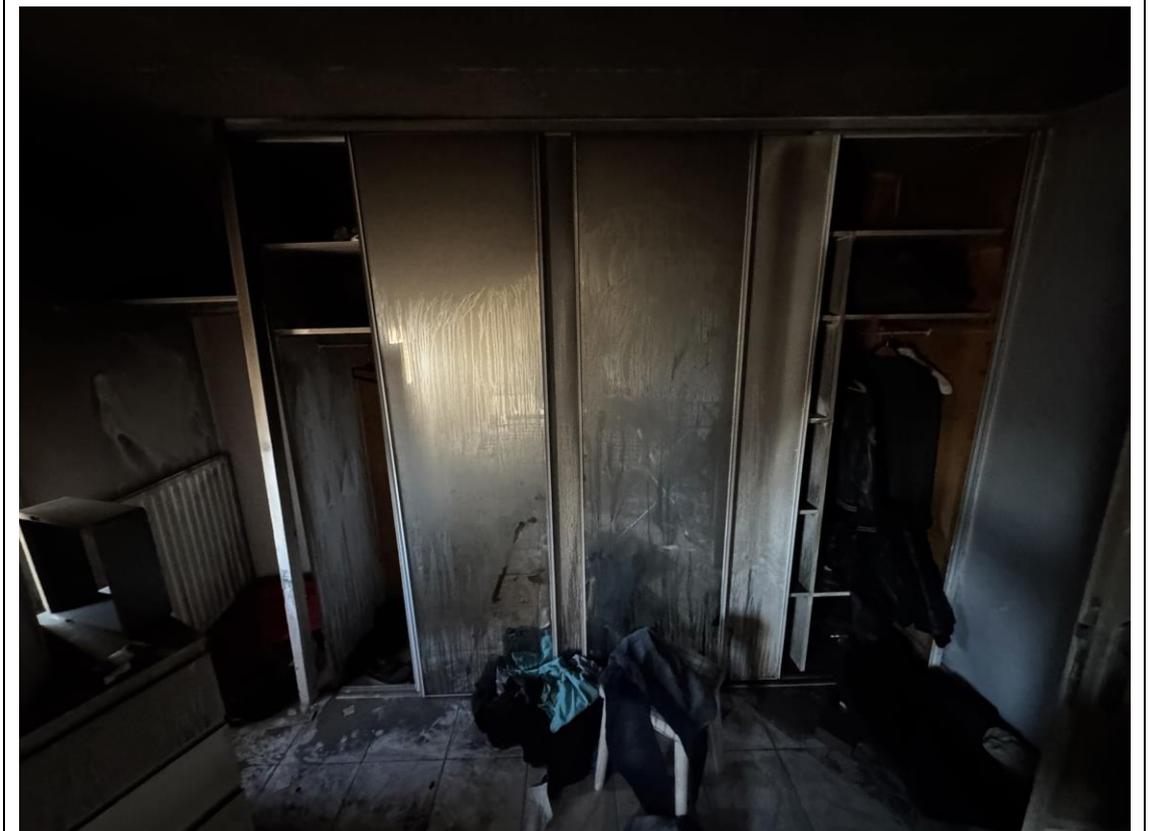
Sol : carrelage vétuste et en mauvais état, avec plinthes assorties.

Murs : revêtement peinture en mauvais état, noircis des suites de l'incendie.

Plafond : badigeon en mauvais état, noirci des suites de l'incendie.

#### **Equipement :**

- un radiateur





## TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED]

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

Il stipule une Surface habitable totale : **110,78 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 18 heures 10 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



**Me Henri-Pierre VERSINI**



## Surface Habitable

Numéro de dossier : 8816MNL  
Date du repérage : 22/11/2024  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie habitable réalisé suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>Les Vendemiaires, Ilot 5C</b> <b>35, avenue du 8 Mai 1945</b> Commune : ..... <b>13127 VITROLLES</b> <b>Section cadastrale AP, Parcelle(s) n°</b> <b>406</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Maison élevée de deux étages sur rez-</b> <b>de-chaussée, Lot numéro 323 du</b> <b>groupe d'habitation,</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ..... Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>EKLAR AVOCATS - Maître Nicolas</b> <b>SIROUNIAN</b> Adresse : ..... <b>23, cours Mirabeau</b> <b>13100 AIX EN PROVENCE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Parties privatives</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>NASRATY Maxime</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet Maxime NASRATY</b> Adresse : ..... <b>35, cours Pierre Puget</b> <b>13006 MARSEILLE</b> Numéro SIRET : ..... <b>424 418 754</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>808108927 / 30/09/2025</b>	

<b>Résultat du mesurage</b>
<b>Surface habitable totale : 110,78 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés soixante-dix-huit)</b>

Fait à **MARSEILLE**, le **22/11/2024**

**NASRATY Maxime**



## 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 habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Rez-de-chaussée - Sas	-	3,59	
<b>Rez-de-chaussée - Séjour et coin cuisine</b>	<b>36,98</b>	2,02	Hauteur 1,80m (sous escalier)
<b>Rez-de-chaussée - W-C</b>	<b>1,45</b>	-	
Rez-de-chaussée - Véranda	-	16,20	
Rez-de-chaussée - Garage	-	20,71	
<b>1er étage - Palier 1</b>	<b>1,67</b>	-	
<b>1er étage - Salle d'eau</b>	<b>4,20</b>	-	
<b>1er étage - Chambre 1</b>	<b>8,49</b>	-	
<b>1er étage - Chambre 2</b>	<b>11,83</b>	-	
<b>1er étage - Chambre 3</b>	<b>10,14</b>	-	
<b>2ème étage - Palier 2</b>	<b>1,86</b>	-	
<b>2ème étage - Salle de bains</b>	<b>4,02</b>	-	
<b>2ème étage - Chambre 4</b>	<b>11,38</b>	-	
<b>2ème étage - Chambre 5</b>	<b>18,76</b>	-	
Extérieur - Terrasse (1er étage)	-	20,79	
<b>TOTAL</b>	<b>110,78</b>	63,31	

Surface habitable totale : 110,78 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés soixante-dix-huit)

## Moyens de mesure utilisés

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

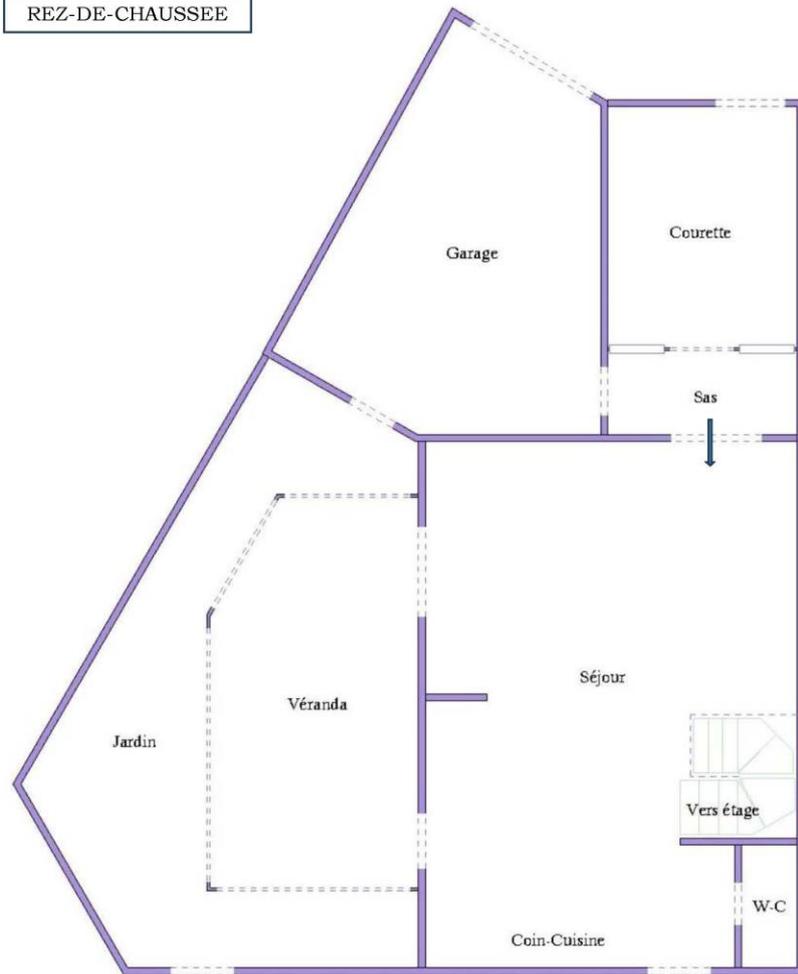
## Conditions particulières d'exécution

## Textes de référence

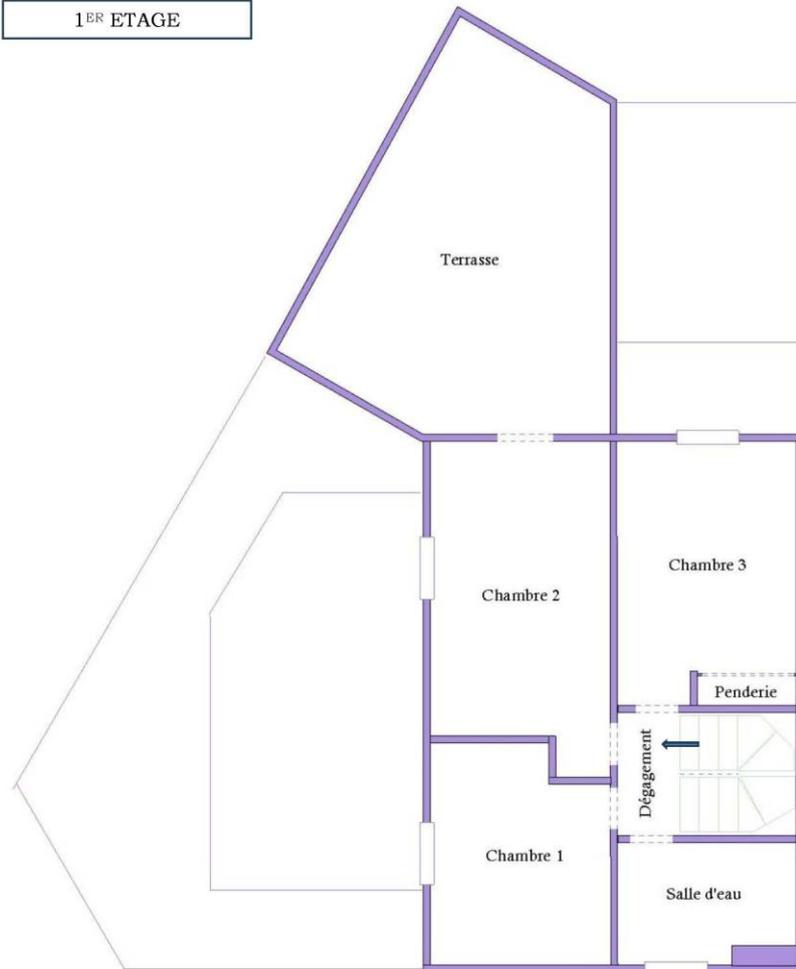
- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 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 ».

REZ-DE-CHAUSSEE



1<sup>ER</sup> ETAGE



2EME ETAGE

