

**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**

PREMIERE EXPEDITION

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A444-18	350.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	578.61
T.V.A à 20 %	115.72
Serrurier	120.00
Autorité de Police	19.80
Taxe	14.89
Total TTC	849.02

Calculé sur la somme de 167755.6
Les articles font référence au Code
de Commerce

Acte soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

JEUDI SEIZE JANVIER 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 COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 160.995.996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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, AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil – 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 17 Juin 2019 (RG 18/08291) signifié à parties le 21 Août 2019, passé en force de chose jugée selon certificat de non appel en date du 24 Septembre 2019

Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 21 Décembre 2019.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 14 heures 30, 70 Rue de la Maurelle – Résidence Les Terrasses OLEA – 13013 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur et des Services de Police.





Ensemble nous montons au 4^{ème} étage de l'immeuble – Appartement B 45.

LOT N°105
APPARTEMENT

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous procédons à l'ouverture des lieux, ce qui nécessite l'effraction de la serrure équipant la porte palière.

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

- d'une entrée distribuant :
 - une cuisine
 - un séjour
 - une chambre
 - un dégagement
 - une pièce d'eau / WC

est meublée.

En l'absence de tout occupant nous avons fait les constatations suivantes :

ENTREE :

La porte palière en bois est équipée d'une serrure de sécurité multi points et d'un judas.



Equipement :

- un interphone avec visiophone.

On entre directement dans la cuisine.

CUISINE :

Le sol carrelé est à l'état d'usage.

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

Les murs et le plafond sont entièrement recouverts d'un crépi à l'état d'usage.



Equipement :

- un plateau stratifié en L dans lequel sont encastrés une cuve résine bac unique surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, ainsi qu'une plaque de cuisson surmonté d'une hotte



Sous ce plan de travail nous trouvons des éléments à usage de rangement et des tiroirs.

SEJOUR :

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, cadre anodisé double battant avec battant fixe côté gauche, protégé à l'extérieur par un volet mécanique ouvrant sur un balcon.



Le carrelage du sol est à l'état d'usage.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique
- un tableau électrique comprenant :
 - disjoncteur
 - compteur EDF
 - tableau fusible

le tout protégé par une porte aimantée.

CHAMBRE :

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, cadre anodisé, battant unique protégé à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle, ouvrant sur le même balcon que décrit précédemment.



Le carrelage du sol est à l'état d'usage.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

Equipement :

- un radiateur électrique.

BALCON :

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



Ce balcon est délimité par un muret maçonné surmonté d'une garde-corps.

DEGAGEMENT :

Le sol carrelé est à l'état d'usage.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

Equipement :

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

PIECE D'EAU / WC :

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage, tout comme le plafond.

Equipement :

- un WC chasse basse
- un ensemble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, miroir et bandeau d'éclairage
- un espace douche composé d'un receveur PVC surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une cabine de douche
- une VMC
- un sèche-serviette électrique.

LOT N°131 :
PLACE DE PARKING EXTERIEUR

L'emplacement de parking est délimité par le numéro 97 peint sur le bitume.



Au moment de notre accédit, un véhicule KANGOO est stationné sur ledit emplacement.

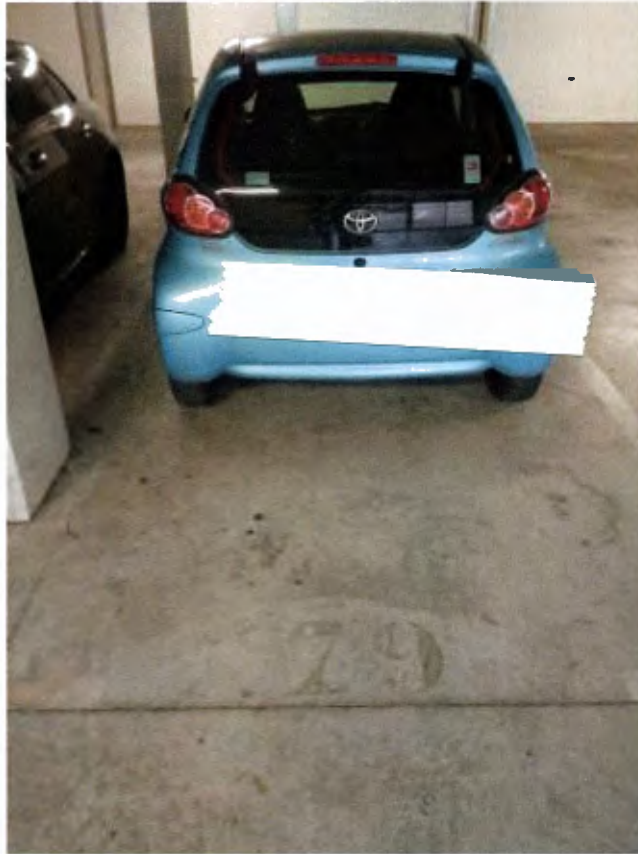


LOT N°116 :
PLACE DE PARKING AU SOUS-SOL

L'emplacement de ce parking porte le numéro 79 peint sur la dalle cimentée.



Au moment de notre accédit, un véhicule TOYOTA est stationné sur cet emplacement.



Notre serrurier a procédé au changement du cylindre de la porte palière afin de sécuriser les lieux.

Un avis de passage, à l'attention de la requise a été laissé sur la porte, afin que cette dernière puisse récupérer les clés en notre Etude.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par la requise.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA sis à MARSEILLE (13010) – Rue Edouard Alexander.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **43,40 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 17 heures 45 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 seules 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° 2008/001

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7686MNL
Date du repérage : 16/01/2020
Heure d'arrivée : 14 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 : Résidence les Terrasses Oléa, bât. B
70, rue de la Maurelle
Commune : 13013 MARSEILLE
Section cadastrale 884 N, Parcelle
numéro 58,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, n° 845, au 4ème
étage, lot n° 105 - Parking sous-sol,
lot n° 116, Parking Extérieur, lot n°
131,

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 (Lots 105, 116 et 131)

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 REPÉRAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 43,40 m² (quarante-trois mètres carrés quarante)

Fait à MARSEILLE, le 16/01/2020

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 04 91 04 66 51 - Port. : 06 08 788 544 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du
16/01/2020



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 20200001

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	6,54	-	
Appartement - Séjour	15,88	-	
Appartement - Dégagement	3,68	-	
Appartement - Chambre	12,11	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	5,19	-	
Extérieur - Terrasse	-	13,10	
TOTAL	43,40	13,10	

Surface loi Carrez totale : 43,40 m² (quarante-trois mètres carrés quarante)

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. ... 2...

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 Tél : 04 91 04 66 51 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 0001R SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

Rapport du
16/01/2020

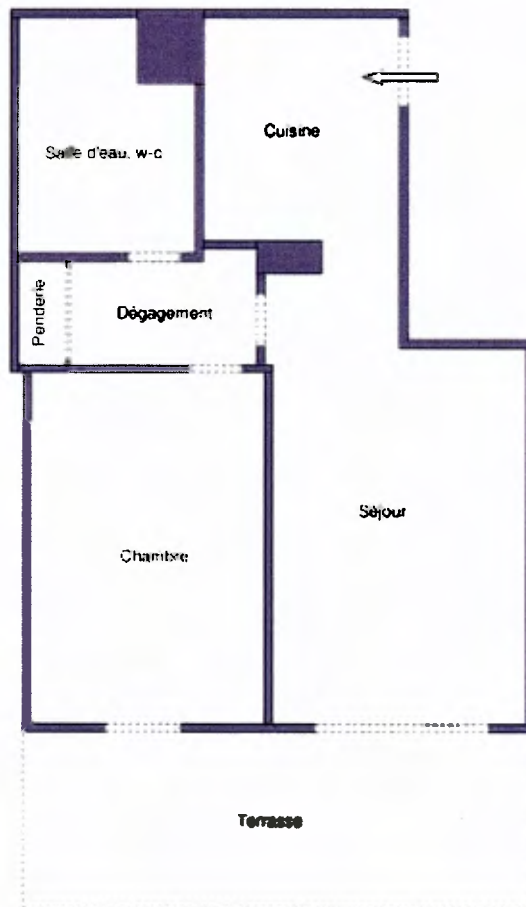


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 2656161

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 - Tél : 04 91 04 66 51 - Port : 06 08 786 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du
16/01/2020