

SCP P BRUGUIERE  
F MASCRET  
S FORNELLI  
S SAGLIETTI

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\**

T9

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major Art 444-18	450.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	678.61
T.V.A à 20 %	135.72
Taxe	14.89
Total TTC	829.22

Calculé sur la somme de 321845.07 €  
Les articles font référence au Code de  
Commerce

Acte soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

MARDI NEUF OCTOBRE DEUX MILLE DIX HUIT

Nous, Société Civile et Professionnelle Pierre BRUGUIERE - Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI, Stéphanie SAGLIETTI, 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 :

CREDIT LYONNAIS, Société anonyme au capital de 1.847.860.375,00 € dont le siège est à LYON, 18 rue de la République dont le siège social est PARIS 75002, 19 Boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 954 509 741,

### Agissant par son mandataire :

La société dénommée CREDIT LOGEMENT, Société anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € identifié au répertoire des entreprises et de leur établissement sous le numéro SIREN 302 493 275 RCS PARIS, dont le siège social se trouve 50 Boulevard Sébastopol 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Me Julien SELLI, Avocat au Barreau d'Aix en Provence, y demeurant 5 Cours des Arts et Métiers 13100 AIX EN PROVENCE

Ayant pour Avocat, Maître Nicolas SIROUNIAN, 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 DE :

### AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Me Olivier CAPRA, Notaire à MARIIGNANE (13723), le 4 Octobre 2012.
- Et encore d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère le 19 Septembre 2018.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 9 heures, le Val des Pins, 27 rue Bel Air, 13500 MARTIGUES accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où étant, en présence de Monsieur \_\_\_\_\_ avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes.

**LOT 27:**  
**MAISON ELEVE D'UN ETAGE SUR REZ DE CHAUSSEE**

**1/ LES EXTERIEURS**

La propriété est implantée sur un terrain clos.

La villa est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec studio indépendant.



Photo n°1

La maison est accessible depuis l'extérieur par le franchissement d'un portail fer forgé coulissant.



Photo n°2



Le terrain végétalisé est entièrement clôturé.



Photo n°3

Il est agrémenté d'une piscine en forme de haricot avec margelles constituées d'une mosaïque.



Photo n°4

La cour est en partie recouverte de pavés autobloquants.

La villa épouse un terrain en forte pente dont la partie supérieure est accessible depuis l'arrière par un escalier.





Photo n°5

La partie haute du terrain est constituée de pinède en bancaou.

### CUISINE D'ETE

Elle est composée d'un barbecue couvert par une toiture de tuiles.



Photo n°6





Photo n°7

**APPENTIS**

On y accède par le franchissement d'une porte en bois vitrée.



Photo n°8

Cet appentis est éclairé par une fenêtre cadre bois double battant et par des pavés de verre lumineux en plafond.



Photo n°9

Le sol est recouvert d'un carrelage sale mais en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture.  
La toiture est composée de plaques d'évrites sur lesquels sont posés des tuiles provençales.  
Les allées faisant le tour de la maison sont recouvertes d'un carrelage à l'état d'usage.

### /// L'INTERIEUR

#### A. 1<sup>ER</sup> NIVEAU DE LA MAISON

Il est composé d'une entrée distribuant une cuisine, un séjour, deux chambres, une pièce d'eau et un WC.

#### ENTREE

La porte palière en bois est vitrée en son centre.



Photo n°10





Photo n°11

Elle est équipée d'une serrure centrale et de deux verrous.

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

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état, tout comme le plafond.

Equipements :

- tableau électrique composé d'un tableau fusible

### CUISINE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant protégées à l'extérieur par des volets coulissants s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



Photo n°12

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



Photo n°13

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

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée comprenant :

- un évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan stratifié en L à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson encastrée surmontée d'une hotte aspirante
- une série de placards et tiroirs façade marron situés sous le plan de travail
- un plateau stratifié servant de table.

#### PIECE INTERMEDIAIRE ENTRE LA CUISINE ET LE SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



Photo n°14



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Plinthes faïencées : état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état, tout comme le plafond.

Un escalier permet d'accéder à l'étage.

### **SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par trois ouvertures :

- une première composée d'une fenêtre cadre PVC double battant cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.
- une seconde composée d'une fenêtre cadre anodisé à galandage double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique



Photo n°15

- et enfin une baie vitrée double battant coulissant à galandage protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique



Photo n°16

Cette ouverture conduit à une grande terrasse.

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



Photo n°17

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état, tout comme le plafond.

Equipements :

- une console de chauffage réversible

### TERRASSE

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



Photo n°18



Elle est délimitée par un garde-corps en fer forgé.



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21

Equipements :

- un groupe de climatisation et un store mécanique en mauvais état d'usage.

WC

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Photo n°22



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les murs sont à mi-hauteur recouverts d'un placage faïencé en bon état.  
La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Equipements :

- WC chasse basse

L'éclairage est assuré par trois spots encastrés dans le faux plafond.

**SALLE DE BAIN**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage et par une fenêtre cadre PVC battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.  
Les murs sont au  $\frac{3}{4}$  de leur hauteur recouverts d'un placage faïencé en bon état.  
La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Equipements :

- douche italienne surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche/douchette



Photo n°23

- meuble vasque surmonté de deux robinets mélangeurs eau chaude/eau froide



Photo n°24

### PREMIERE CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



Photo n°25

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

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée notamment en angle côté salle de bain.

Plafond : badigeon état d'usage.



## DEUXIEME CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

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

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.



Photo n°26

### Equipements :

- deux grands placards à usage de rangement et de penderie dont les fermetures sont assurés par des portes style KZ.

## PETIT DEGAGEMENT

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

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée en partie basse notamment côté salle de bain.

Plafond : badigeon état d'usage.

### Equipements :

- une console de climatisation



Photo n°27

On accède à l'étage.

L'escalier est composé de marches métalliques.



Photo n°28

## **B. ETAGE**

L'étage est composé de quatre pièces sous toiture.



### PREMIERE PIECE

Le sol est recouvert d'un gerflex imitation parquet.  
Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.  
La toiture en soupenne est traversée par des poutres apparentes, sans fenêtre.



Photo n°29

### DEUXIEME PIECE

Le sol est recouvert d'un gerflex imitation parquet.  
Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.  
La toiture en partie apparente est composée de tuiles posées sur chevron de bois.



Photo n°30

Equipements :

- un cumulus électrique

**TROISIEME PIECE**

Le sol est recouvert d'un gerflex imitation parquet.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

La toiture en soupente est composée de tuiles provençales posées sur chevron de bois.

Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



Photo n°31

- un espace douche composé d'un receveur surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, une partie des parois murales sont recouvertes d'un placage faïencé.



Photo n°32



- un sèche serviette électrique

Cette pièce est en travaux.

#### **QUATRIEME PIECE**

Le sol est recouvert d'un gerflex imitation parquet.

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

La toiture est composée de tuiles posées sur chevron de bois, sans fenêtre.



Photo n°33

### **C. REZ DE CHAUSSEE**

#### **1. STUDIO INDEPENDANT**

Ce studio est occupé par \_\_\_\_\_, la mère du requis à titre gracieux.

Ce studio est composé d'un séjour/cuisine, d'une pièce d'eau/WC et d'une chambre.

On entre directement dans le séjour/cuisine par le franchissement d'une porte fenêtre cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



Photo n°34

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Plinthes faïencées : état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.



Photo n°35

Plafond : faux plafond en bon état d'usage dans lequel sont encastrés plusieurs spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une console de chauffage réversible



### Côté cuisine

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Photo n°36

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

Plinthes faïencées : état d'usage.

Les murs sont en partie recouverts d'une crédence inox en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état.

Plafond : faux plafond en bon état d'usage.

#### Equipements :

- bloc évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan stratifié en L à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson encastrée surmontée d'une hotte aspirante avec un placard mural
- sous le plan de travail se trouve deux espaces de rangement et un tiroir
- un four encastré
- un boîtier fusible

### CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Photo n°37

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois : état d'usage.

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

Plafond : faux plafond en bon état d'usage dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- un convecteur électrique

**PIECE D'EAU / WC**

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 placage faïencé en bon état.

Plafond : faux plafond en bon état d'usage dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage, une VMC et une trappe de visite.

Equipements :

- WC chasse basse
- espace douche composé d'un receveur, d'une cabine de douche multi jet avec porte anti éclaboussure





Photo n°38

- meuble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide

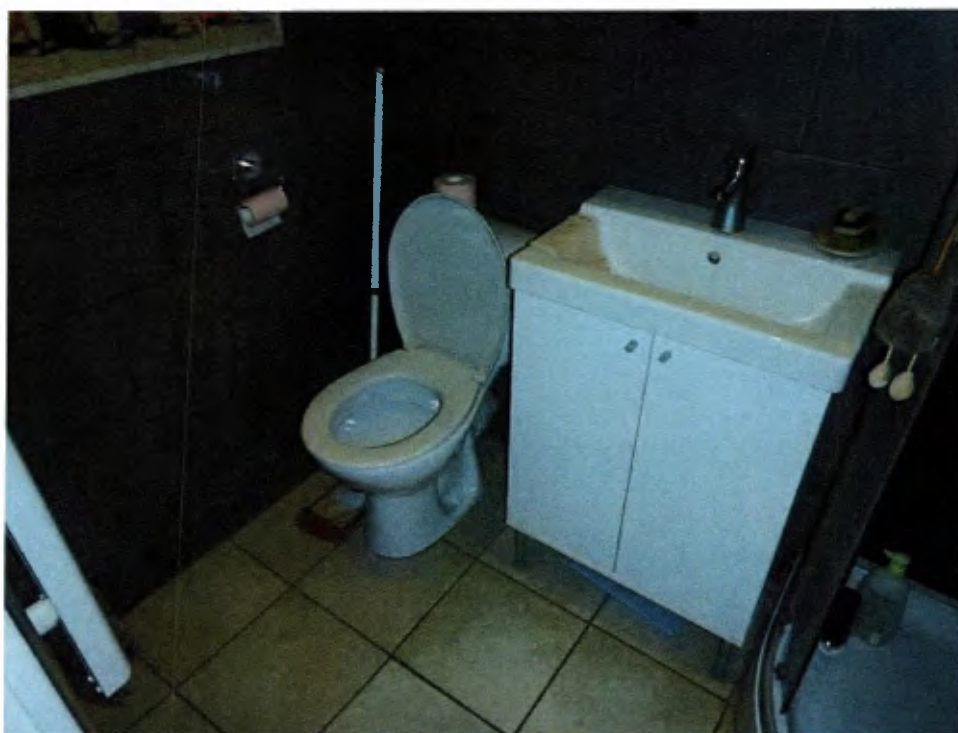


Photo n°39

- un sèche serviette électrique

## 2. PETIT GARAGE

Son accès est protégé par un rideau coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.



Photo n°40

Sol : chappe de béton brut.

Les murs sont tout comme le plafond recouverts d'un béton brut.

Equipements :

- un cumulus électrique
- un lave-main

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés au rez-de-chaussée par la maman du requis et au 1<sup>er</sup> étage par le requis.

Le chauffage est assuré par un système climatisation réversible.

Monsieur \_\_\_\_\_ vous déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

La taxe foncière est de 1800 euros par an.

Il n'existe pas de syndic pour ce lotissement.

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

Il stipule une surface habitable totale de 129,54 m<sup>2</sup>.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

Notre intervention s'est achevée à 12 heures, heure à laquelle nous avons quitté les lieux et rédigé le présent procès-verbal descriptif.



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



~~Pierre BRUGUIERE - Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SACHETTI~~

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the crossed-out names.



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7346MNL

### Surface Habitable

Numéro de dossier : 7346MNL  
Date du repérage : 09/10/2018  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable 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 : ..... **Val des Pins**  
**27, rue Bel Air**  
Commune : ..... **13500 MARTIGUES**  
**Section cadastrale EL, Parcelle numéro**  
**247,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Maison individuelle avec dépendances**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : .. **Indivision**  
Adresse : .....

#### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Nicolas**  
**SIROUNIAN**  
Adresse : ..... **Avocat**  
**43-45, rue Breteuil**  
**13006 MARSEILLE**

#### Repérage

Périmètre de repérage : **Maison et dépendances**

#### 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 / 30/09/2019**

#### Résultat du mesurage

**Surface habitable totale : 129,54 m<sup>2</sup> (cent vingt-neuf mètres carrés cinquante-quatre)**

Fait à **MARSEILLE**, le **09/10/2018**

**Maxime NASRATY**





## 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 visités	Superficie habitable	Surface hors Carrez	Commentaires
Rez-de-chaussée - Séjour et coin cuisine	19,04	-	
Rez-de-chaussée - Salle d'eau, w-c	2,80	-	
Rez-de-chaussée - Chambre (Ex garage)	9,46	-	
Rez-de-chaussée - Débarras (Ex garage)	-	9,56	
1er étage - Séjour, cuisine	27,53	1,51	Hauteur de moins de 1,80m (Sous Escalier)
1er étage - Dégagement	2,26	-	
1er étage - W-C	1,30	-	
1er étage - Salle d'eau	3,53	-	
1er étage - Chambre 1	9,69	-	
1er étage - Chambre 2	13,85	-	
1er étage - Salon	28,13	-	
Combles aménagés - Pièce 1	2,23	7,35	Hauteur inférieure à 1,80m
Combles aménagés - Pièce 2	0,91	7,73	Hauteur inférieure à 1,80m
Combles aménagés - Pièce 3	3,84	8,18	Hauteur inférieure à 1,80m
Combles aménagés - Salle d'eau	2,28	-	
Combles aménagés - Pièce 4	2,69	7,84	Hauteur inférieure à 1,80m
Annexe - Abri de jardin	-	7,97	
Extérieur - Terrasse	-	38,56	
<b>TOTAL</b>	<b>129,54</b>	<b>88,70</b>	

**Surface habitable totale : 129,54 m<sup>2</sup> (cent vingt-neuf mètres carrés cinquante-quatre)**

## 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 ».

