

**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 %	90.36
Total TTC	542.20

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 249963.96
€
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 QUINZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN



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 IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT - CIFD, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE suite à une fusion absorbation en date du 01/05/2016, SA au capital de 124.821.703€, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est situé au 26/28 rue de Madrid 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte notarié en forme exécutoire dressé par Maitre DISDIER Frédéric, Notaire associé en date du 15/07/2008 ;

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de la SAS TRISTANT-LE PEILLET-DARCQ 92, Huissiers de Justice à PONTOISE en date du 30/09/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures 00,
2, Rue Belle Ombre – Résidence « LES LÉONIDES » Bâtiment A - 13009 MARSEILLE,
muni des clefs qui nous ont été remises par l'Agence ORPI, 26 Avenue André Zenatti, 13008
MARSEILLE.



LOT N°63
APPARTEMENT

L'appartement dont s'agit est situé au 2^{ème} étage de l'immeuble.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour/cuisine,
- une chambre,
- une salle-de-bains
- et un WC.

Les lieux sont vides et inoccupés.

ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un judas.



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'un crépi en bon état.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec ouvre-porte,
- un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.



A l'intérieur de ce placard, nous trouvons un cumulus électrique qui fuit.





- Un thermostat d'ambiance,
- un disjoncteur, un compteur EDF et un tableau fusible ; le tout protégé par une porte métallique.

SEJOUR / CUISINE

- Côté séjour

Il est éclairé par une baie vitrée cadre PVC double battant coulissant, protégée à l'extérieur par un volet mécanique, le tout ouvrant sur une petite terrasse.



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



Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi présentant de nombreuses traces noirâtres.

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

Equipements :

- deux convecteurs électriques.

- **Côté cuisine**

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

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

Les plinthes faïencées sont en 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'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- un évier inox surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan stratifié, à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson,



- deux placards muraux avec hotte aspirante,
- un aérateur.

CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

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'un crépi présentant des traces et des auréoles noirâtres.

Equipements :

- placards à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par trois portes coulissantes.
L'intérieur de ce placard est équipé de compartiments en bois.

SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes faïencées sont en 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'un crépi en bon état d'usage.

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,
- un meuble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage,
- un aérateur,
- un convecteur électrique.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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'un crépi en bon état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse.

TERRASSE

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée à l'état brut.



Elle est délimitée par un garde-corps structure métal, avec vitre opaque.

Un pareclose en bois sépare ce balcon du balcon voisin.

LOT N°26
PARKING

L'emplacement de parking se situe au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble.



Il est matérialisé par un numéro à peine visible, peint sur le sol bétonné et se trouve dans le prolongement de la rampe d'accès.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MARSEILLE, Rue Edouard Alexander, 13010 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **39,61 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 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 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 black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large, stylized loop.



Certificat de Surface Carrez

N. 8156MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8156MNL
Date du repérage : 15/10/2021
Heure d'arrivée : 09 h 00
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 : Les Léonides, bât. A
391, boulevard Romain Rolland - 2, rue
Belle Ombre
Commune : 13009 MARSEILLE
Section cadastrale 853 H, Parcelle(s)
n° 104,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, n° A25, au 2ème
étage, lot n° 63 - Parking, lot n° 26,

Désignation du propriétaire

Désigna
Nom et
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 26 et 63)

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 / 30/09/2021

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 39,61 m² (trente-neuf mètres carrés soixante et un)

Fait à MARSEILLE, le 15/10/2021

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 :
15/10/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8136MINI

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 - Séjour et coin cuisine	24,40	-	
Appartement - Dégagement	1,59	-	
Appartement - W-C	1,73	-	
Appartement - Salle de bains	2,75	-	
Appartement - Chambre	9,14	-	
Extérieur - Balcon	-	5,10	
TOTAL	39,61	5,10	

Surface loi Carrez totale : 39,61 m² (trente-neuf mètres carrés soixante et un)

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.

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

2/3
Rapport du :
15/10/2021

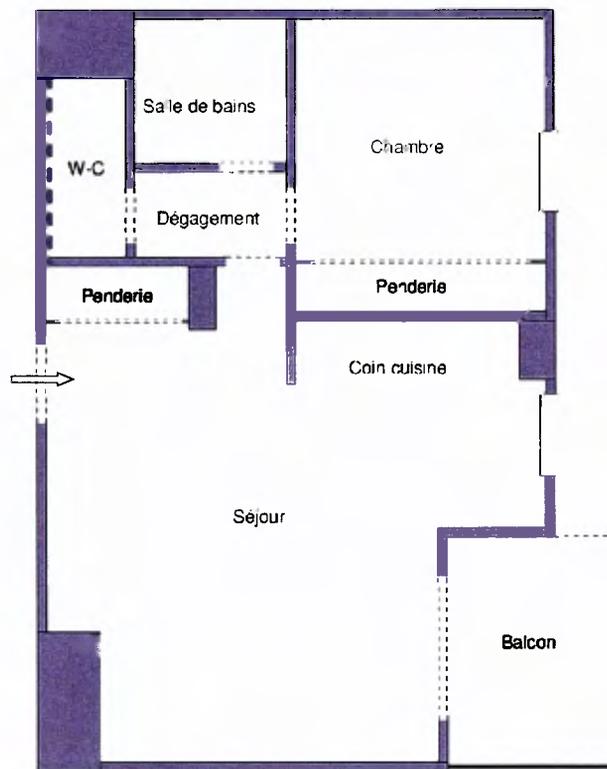


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8156MNI

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 :
15/10/2021