

**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	500.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	726.84
T.V.A à 20 %	145.36
Total TTC	872.20

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 3000 €
SCT Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE
Madame**

JEUDI NEUF SEPTEMBRE 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 DE :

Maître ASTIER Michel - SAS Les Madataires, Madataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, dont l'été 50 Rue Silvabelle 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de liquidateur de Madame V née le 27/08/1959 à REVIN, de nationalité française, divorcée de Monsieur F par jugement en date du 10/01/2001, non remariée, demeurant et domiciliée 5 Rue du Centre 13012 MARSEILLE. A ses fonctions nommé par jugements du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 10/04/2007 et du 03/07/2007.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Béatrice DELESTRADE, Avocat Associé de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

A L'EN :

Madame de nationalité Française née le 27/08/1959 à REVIN, domiciliée 5 Rue du Centre 13012 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 30/07/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures 00,
5 Rue du Centre – Villa Les Palmiers – 13012 MARSEILLE
accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

En présence de la requise avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

PROPRIETE A USAGE D'HABITATION
Cadastrée 877 Y n°45



I / JARDIN ET INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

La propriété est délimitée par des murs de pierres sèches.

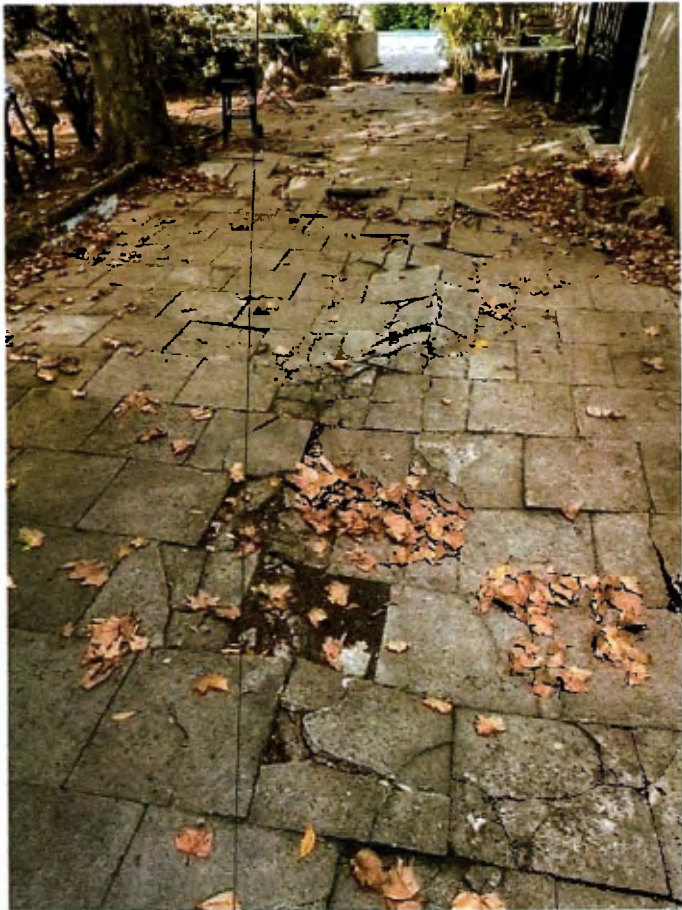
Elle est accessible par le franchissement d'un portillon vétuste en bois d'une part et par un portail métallique coulissant d'autre part.



Une surface bitumée à usage de parking est visible immédiatement derrière le portail.

Le terrain mal entretenu est planté de quelques oliviers et de deux gros platanes, dont les racines ont fortement dégradé la terrasse se trouvant devant la maison principale.





Une maison inachevée et inhabitable en l'état est visible à l'opposé du terrain.



PISCINE

Entre les deux, nous notons la présence d'une piscine en état de fonctionnement.



Les plages autour du bassin sont composées d'un carrelage dont de très nombreux carreaux sont fissurés.





CUISINE D'ÉTÉ

Elle est située devant la piscine.





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

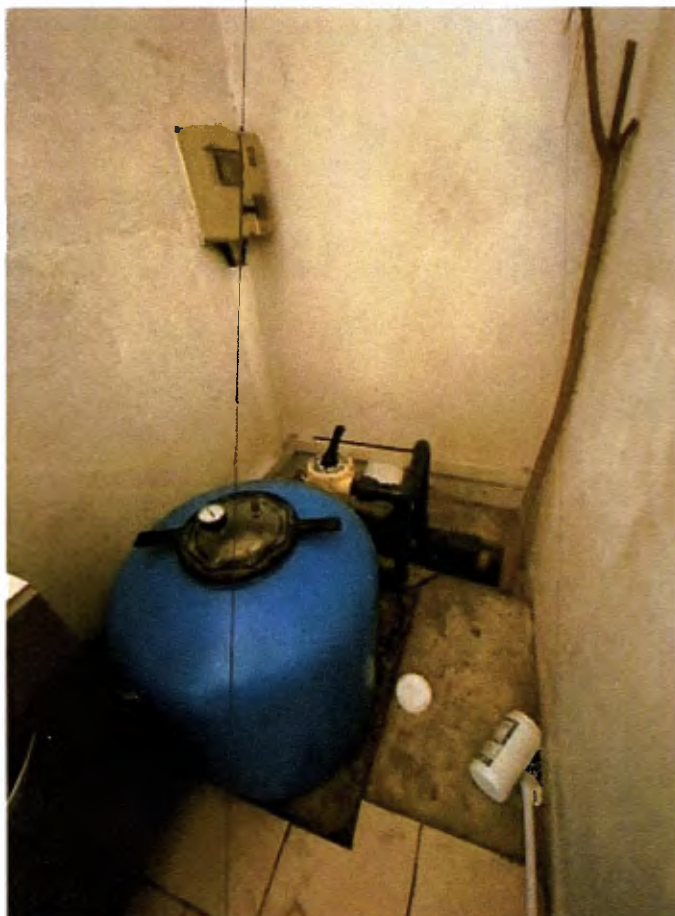


Les murs sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

Le plafond en soupenne est composé de plaques de BA 13, traversées par des poutres en bois.

LOCAL TECHNIQUE

On y accède depuis la cuisine d'été.



Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Le plafond est recouvert de plaques de BA 13, traversées par des poutres en bois.

Equipements :

- une pompe multivoies,
- un filtre à sable,
- un tableau électrique.

II / MAISON PRINCIPALE

Cette maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée est ancienne.

Ses façades crépies sont vétustes.



Elle est composée au rez-de-chaussée, d'une entrée distribuant :

- un séjour,
- une chambre,
- une salle-à-manger,
- une cuisine,
- une salle-de-bains / WC,
- un placard sous montée d'escalier,
- un séjour d'été,

A l'étage :

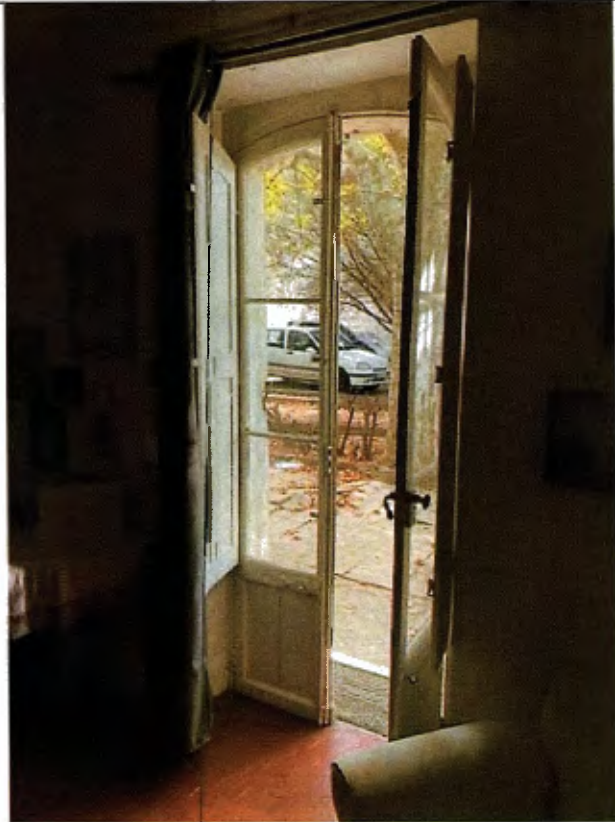
- trois chambres,
- une pièce d'eau / WC.

a) **REZ-DE-CHAUSSEE**

ENTREE / SEJOUR

On accède directement dans le séjour de cette maison par le franchissement d'une porte-fenêtre cadre bois, double battant, en mauvais état d'usage, protégée de l'intérieur par des volets en bois et à l'extérieur par une grille métallique équipée d'une serrure à clef à gorge.





Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.



Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé.

Le plafond est recouvert d'un badigeon présentant de nombreuses auréoles ; la peinture se décolle abondamment.

Equipements :

- un élément de chauffage central.

Deux portes permettent de rejoindre le couloir qui distribue les autres pièces de ce rez-de-chaussée.

SALLE-A-MANGER

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



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

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

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

Equipements :

- une cheminée marbre,
- un élément de chauffage central.

CHAMBRE

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



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture fortement dégradée qui présente des auréoles jaunâtres abondantes.

Equipements :

- un élément de chauffage central.

SALLE-DE-BAINS / WC

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée de l'intérieur par un volet en bois.



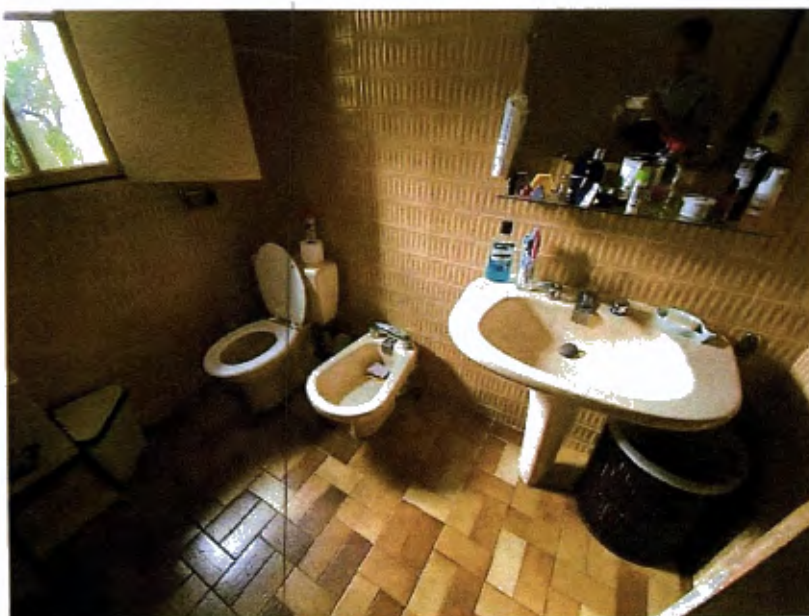
Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Les murs sont aux trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,



- un bidet,
- un WC chasse basse,
- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,



- un élément de chauffage central,
- une chaudière murale à gaz avec son conduit d'évacuation des fumées.



PLACARD sous montée d'escalier

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée qui se cloque abondamment.

Equipements :

- une chaudière électrique non fonctionnelle.



CUISINE

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres partie murales et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- un bloc évier résine double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plateau stratifié à l'état d'usage,



- une grande cheminée,



- un espace de rangement sous évier,
- un tableau électrique comprenant le disjoncteur, le compteur EDF et un tableau fusible.

SALON D'ÉTÉ

Il accessible depuis la cuisine par le franchissement d'une grille fer forgé double vantaux et depuis la cuisine d'été, par le franchissement d'une porte-fenêtre encadrement bois, partie centrale vitrée.



Cette pièce est éclairée par trois grandes fenêtres cadre bois à l'état d'usage.



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



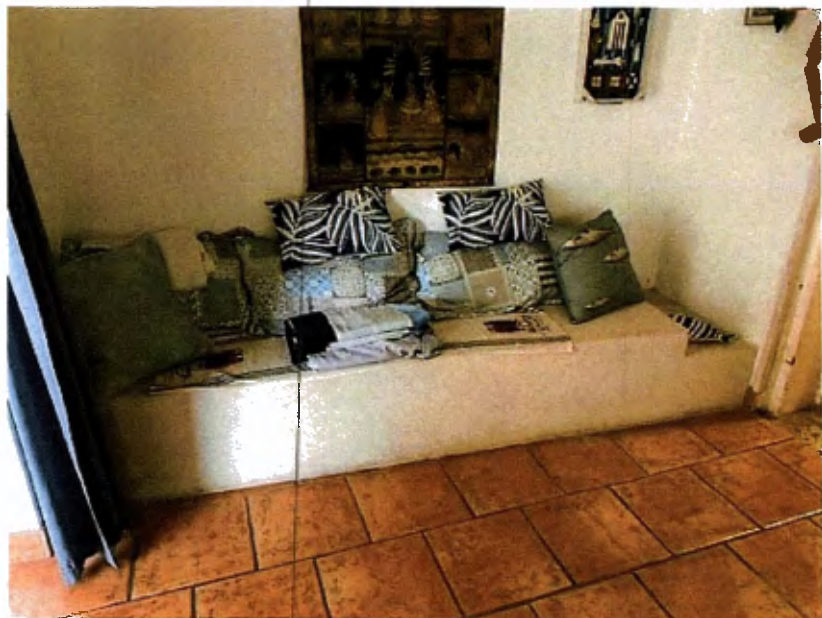
Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.

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

Le plafond en soupente est traversé par des poutres en bois ; le tout à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau fusible,
- une banquette bétonnée.



MONTEE D'ESCALIER

Elle est éclairée par un puit de lumière.

L'escalier est composé de marches recouvertes de tommettes avec nez-de-marche en bois ; le tout en assez mauvais état d'usage.



Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, dont la peinture s'écaille abondamment.



Equipements :

- un élément de chauffage central.

b) **ETAGE**

1^{ère} CHAMBRE

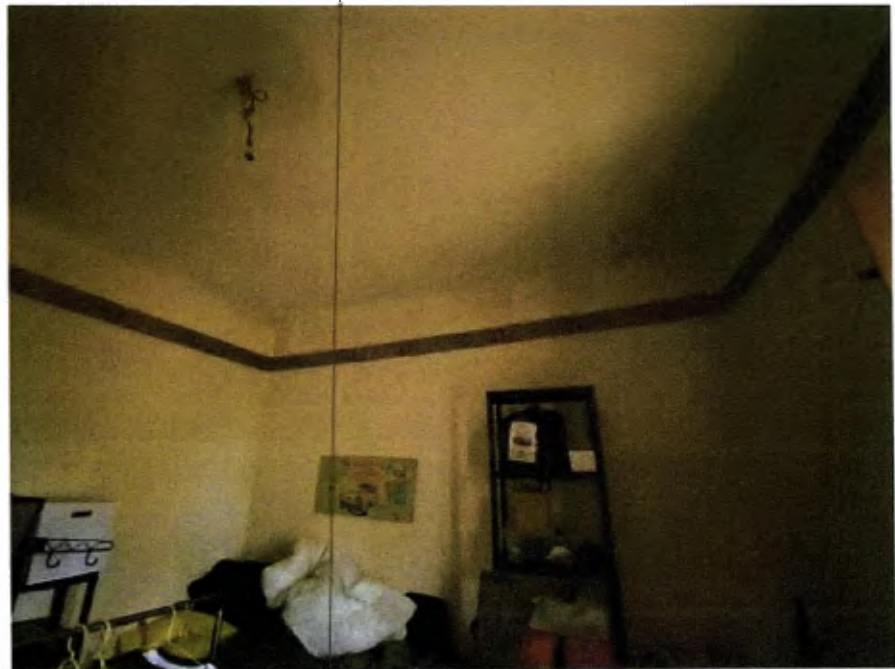
Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant ; le tout à l'état d'usage.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi écrasé dégradé.

Le plafond est recouvert d'une peinture dégradée présentant des infiltrations d'eau et des traces de décollement de peinture.



Equipements :

- un élément de chauffage central.

2^{ème} CHAMBRE

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



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des taches noirâtres de moisissure.

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

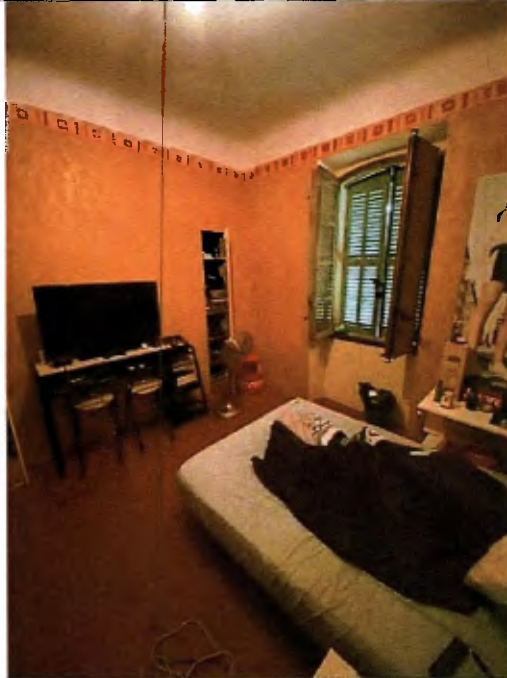
Equipements :

- un élément de chauffage central.

3^{ème} CHAMBRE

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





Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage ; nous notons quelques fissurations.

Le plafond est recouvert d'un badigeon dégradé.

Equipements :

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

PIECE D'EAU / WC

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



Le sol est recouvert de carrelage petits carreaux à l'état d'usage.

Les murs sont aux trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Equipements :

- une double vasque, chacune d'elles étant surmontée par un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posée sur un espace de rangement, dont la fermeture est assurée par deux portes bois,
- un WC chasse basse,



- un cumulus électrique,
- un espace douche composé d'un receveur faïencé avec syphon d'évacuation des eaux, un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette et vitre anti éclaboussure,



- un élément de chauffage central.

BUANDERIE EXTÉRIURE

Elle est accessible depuis la terrasse, par le franchissement d'une porte-fenêtre cadre bois, double battant en mauvais état d'usage.



Le sol est recouvert d'une dalle cimentée en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé.

Le plafond est composé d'une toiture en tôles d'éverite posées sur chevrons de bois.



Equipements :

- un WC chasse basse,



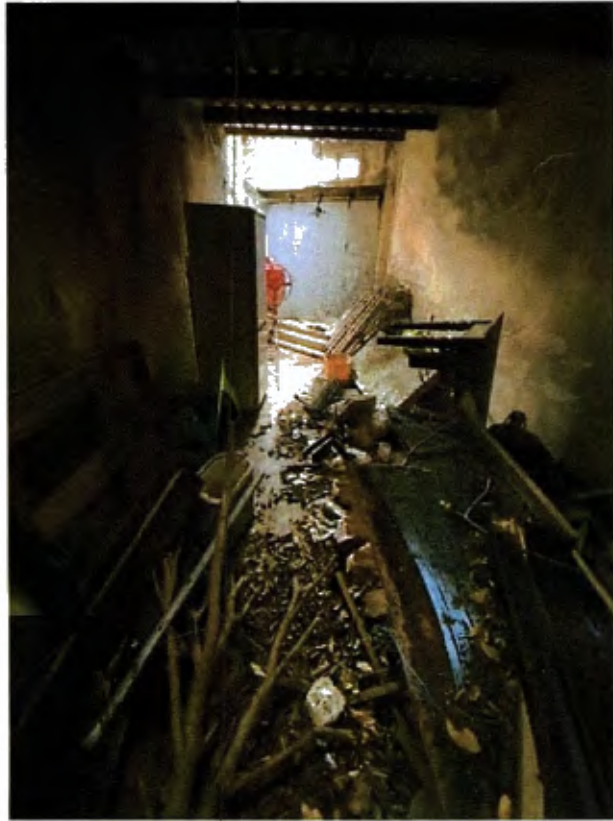
- un bac douche surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,
- un cumulus électrique,
- une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager.

GARAGE

Il est accessible depuis la Rue Saint-Julien par le franchissement d'une porte en bois coulissante, surmontée de pavés de verre.

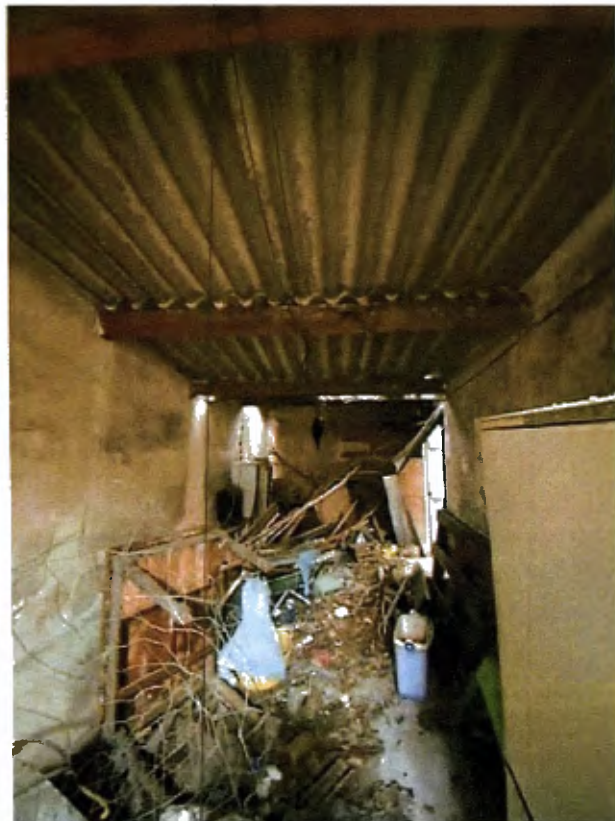


Le sol est recouvert d'une dalle ciment en très mauvais état d'usage.



Le revêtement mural est composé d'un crépi excessivement dégradé.

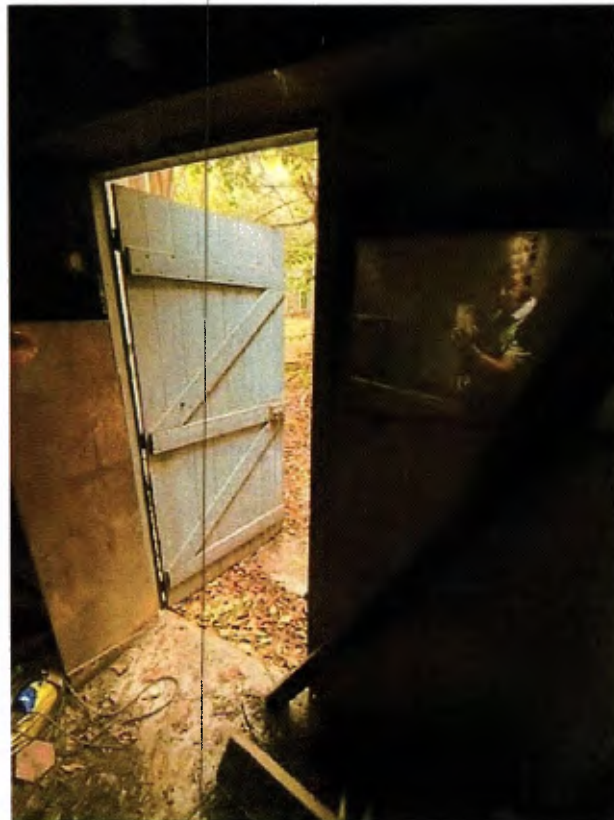
La toiture est composée de plaques d'éverite posées sur chevrons de bois ; le tout hors d'état d'usage.





Ce garage est actuellement encombré d'objets hétéroclites sans valeur.

Une porte double battant en bois permet de rejoindre le jardin de la propriété.



III / MAISON INDÉPENDANTE INACHEVÉE

Les façades sont composées d'agglomérés de ciment à l'état brut.



Elle est accessible depuis le jardin par l'utilisation d'un escalier cimenté conduisant aux différentes pièces de cette construction qui est inhabitée, faisant actuellement office de débarras.



1^{ère} PIECE

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois, double battant.





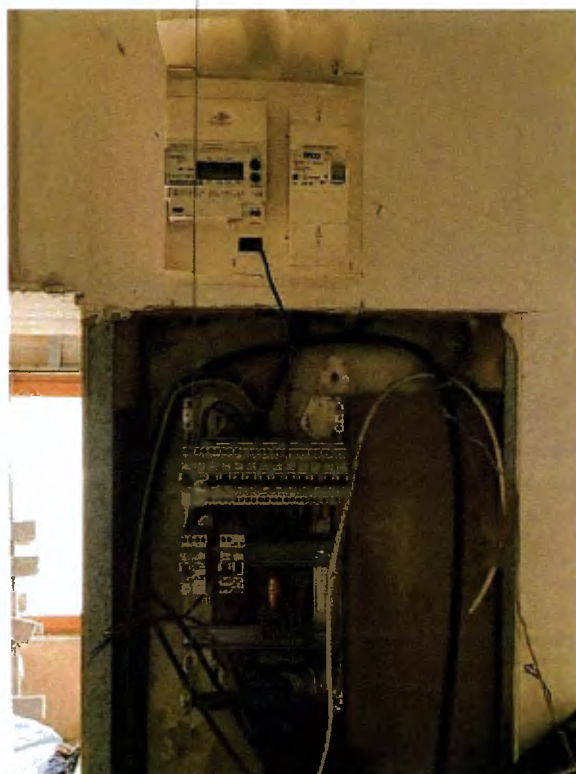
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de plaques de BA 13 à l'état brut.

Le plafond en soupenne est traversé par des poutres en bois.

Equipements :

- un tableau électrique composé d'un disjoncteur, d'un tableau EDF et fusible ; le tout en mauvais état d'usage apparent.



2^{ème} PIECE

Il s'agit d'une salle-de-bains en cours de construction, éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique et par une fenêtre cadre bois double battant.



Une trémie est visible au sol actuellement démunie d'escalier, qui permettra de rejoindre le rez-de-chaussée.



PIECE à usage de WC





PIECE située au rez-de-chaussée

Cette pièce éclairée par une fenêtre cadre bois double battant est pour l'instant inaccessible, dans la mesure où l'escalier n'a pas été installé.



Pièce
inaccessible

Nous prenons quelques clichés photographiques de cette pièce, actuellement en chantier.





CAVE

L'entrée se situe au pied des escaliers de la nouvelle construction.

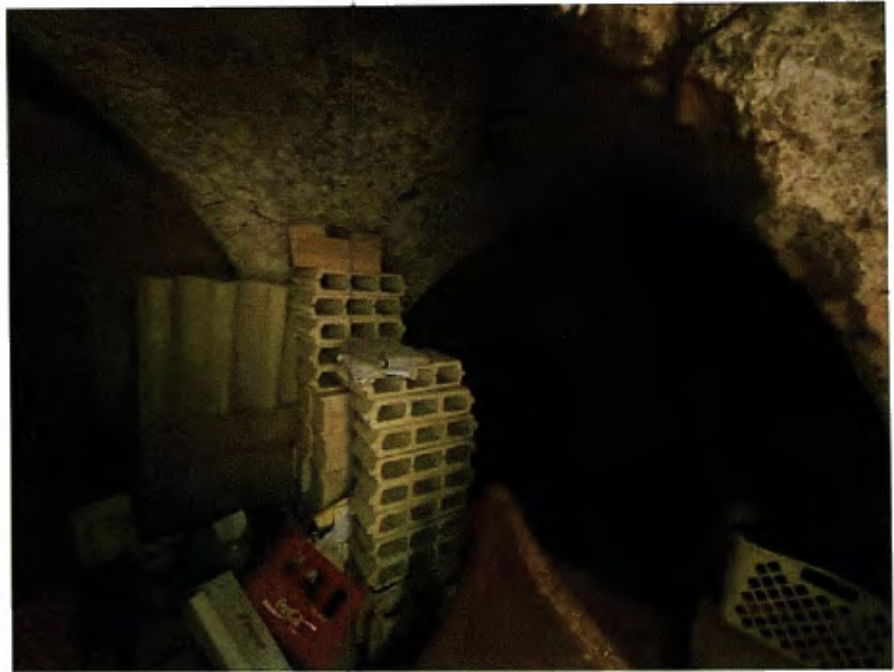


Elle est protégée par une porte en bois.

Cette cave est encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites et donc inaccessible.



Le plafond est composé de vouîtains à l'état d'usage.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par la requise.

Cette maison est raccordée au tout à l'égout.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de 123,83 m².

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître DELESTRADE ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 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.

Et de tout ce que dessus 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 large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke and a large loop above it.



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8123MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8123MNL
Date du repérage : 09/09/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 03 h 15

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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 5, rue du Centre Commune : 13012 MARSEILLE Section cadastrale 877 Y, Parcelle(s) n° 45, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Licitation FRONASARI-KURKDI Adresse : 5, rue du Centre 13012 MARSEILLE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice DELESTRADE Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Repérage Périmètre de repérage : Maison et annexes
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 : 805108927 / 30/09/2021	
Résultat du mesurage Surface habitable totale : 123,83 m ² (cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-trois)	

Fait à MARSEILLE, le 09/09/2021

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - dag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/5
Rapport du
09/09/2021



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8/23MNE

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 habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Maison principale - RDC - Séjour	15,25	-	
Maison principale - RDC - Chambre 1	11,12	-	
Maison principale - RDC - Salle à manger	13,54	-	
Maison principale - RDC - Cuisine	9,10	-	
Maison principale - RDC - Salon	19,51	-	
Maison principale - RDC - Dégageement	4,12	-	
Maison principale - RDC - Rangement	1,44	-	
Maison principale - RDC - Salle de bains	7,01	-	
Maison principale - Etage - Paller	1,05	-	
Maison principale - Etage - Salle d'eau, w-c	5,69	-	
Maison principale - Etage - Chambre 2	12,94	-	
Maison principale - Etage - Chambre 3	11,10	-	
Maison principale - Etage - Chambre 4	11,96	-	
Surface maison principale	123,83		
Maison secondaire - Etage - Entrée	-	2,15	Travaux non achevés
Maison secondaire - Etage - Pièce 1	-	25,17	Travaux non achevés
Maison secondaire - Etage - Pièce 2	-	12,56	Travaux non achevés
Maison secondaire - Etage - W-C	-	1,13	Travaux non achevés
Maison secondaire - RDC - Pièce 3	-	7,59	Travaux non achevés
Maison secondaire - RDC - Pièce 4	-	7,31	Travaux non achevés
Surface maison secondaire		55,91	
Annexe (maison secondaire - RDC) - Cave	-	26,08	
Annexe - Buanderie	-	9,77	
Annexe - Local technique	-	4,82	
Annexe - Garage	-	25,03	
Surface annexes		65,70	
TOTAL	123,83	121,61	

Surface habitable totale : 123,83 m² (cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-trois)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D310 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.

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

2/5
Rapport du :
09/09/2021



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° SI23MNJ

- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location préécise 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 ».

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port. 06 08 788 644 - dag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/5
Rapport du
09/09/2021



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8123MNL



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 0018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

4/5
Rapport du :
09/09/2021



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8123MVL



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

5/5
Rapport du :
09/09/2021