

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**

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art A.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 169011.77 €
Les articles font référence au Code de
Commerce

Acte non soumis à la taxe

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

MERCREDI VINGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF

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, **Maitre 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.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la Tribunal de Grande Instance de Marseille le 08/10/2018 définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 11/12/2018 Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 10/07/2019

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 17 heures 00, 36 Boulevard Paul Claudel 13009 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

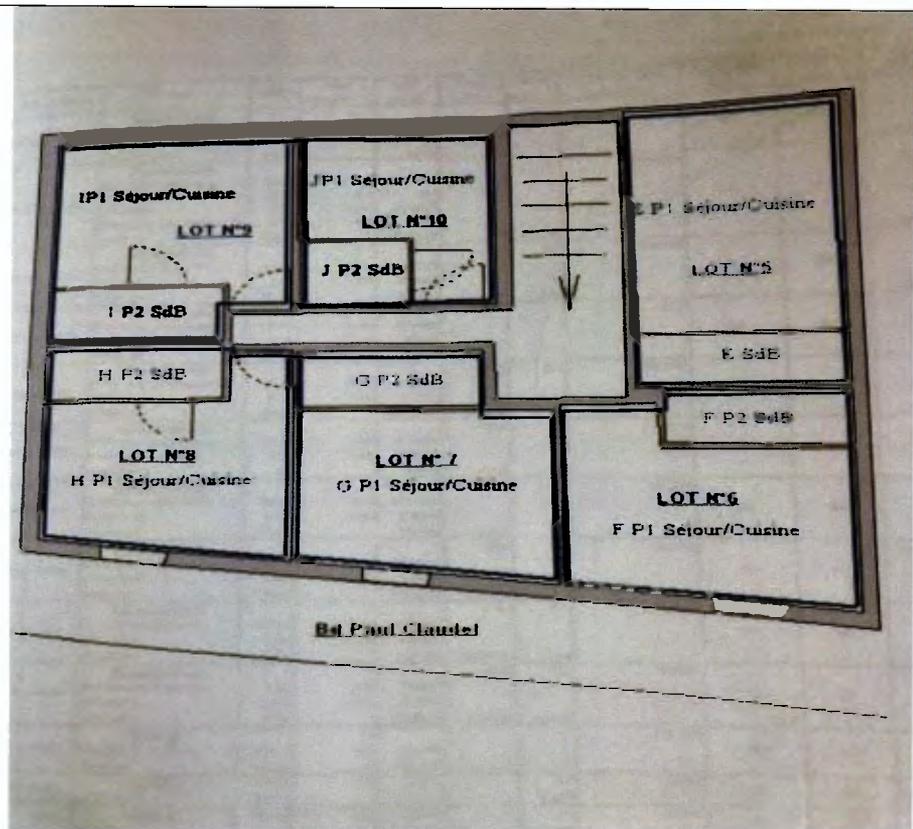
Ou y étant nous avons procédé aux constatations suivantes :

L'immeuble dans lequel nous accédons est élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.

Les lots N° 6 et 7 concernés par la présente procédure de saisie immobilière sont situés au premier étage.

Afin de faciliter la compréhension de notre descriptif, nous annexons pour information copie du plan de situation des lots.





LOT N°7: STUDIO SITUÉ AU 1^{ER} ETAGE

En présence de Monsieur _____ ainsi déclaré avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous nous faisons les constatations suivantes :



On accède à ce studio par l'escalier intérieur de l'immeuble.

Ce studio situé au premier étage sur le boulevard Paul Claudel côté Nord se compose :

- d'un séjour,
- d'un coin cuisine,
- d'une salle d'eau avec WC.

SEJOUR

La porte palière en aluminium encadrement bois est équipée d'une serrure multipoints.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.
- Un convecteur électrique.
- Un téléphone/interphone.
- Un placard à usage de rangement situé en partie haute du mur, protégé par une porte.
- Un chauffe-eau.

La pièce voit le jour par une fenêtre à un battant cadre PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.



COIN CUISINE

Communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un bloc évier inox bac unique surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un placard sous évier protégé par une porte.
- Une plaque de cuisson électrique.
- Un meuble haut deux portes.



SALLE D'EAU AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

Le plafond est constitué d'un lambris PVC en état d'usage.

Equipements :

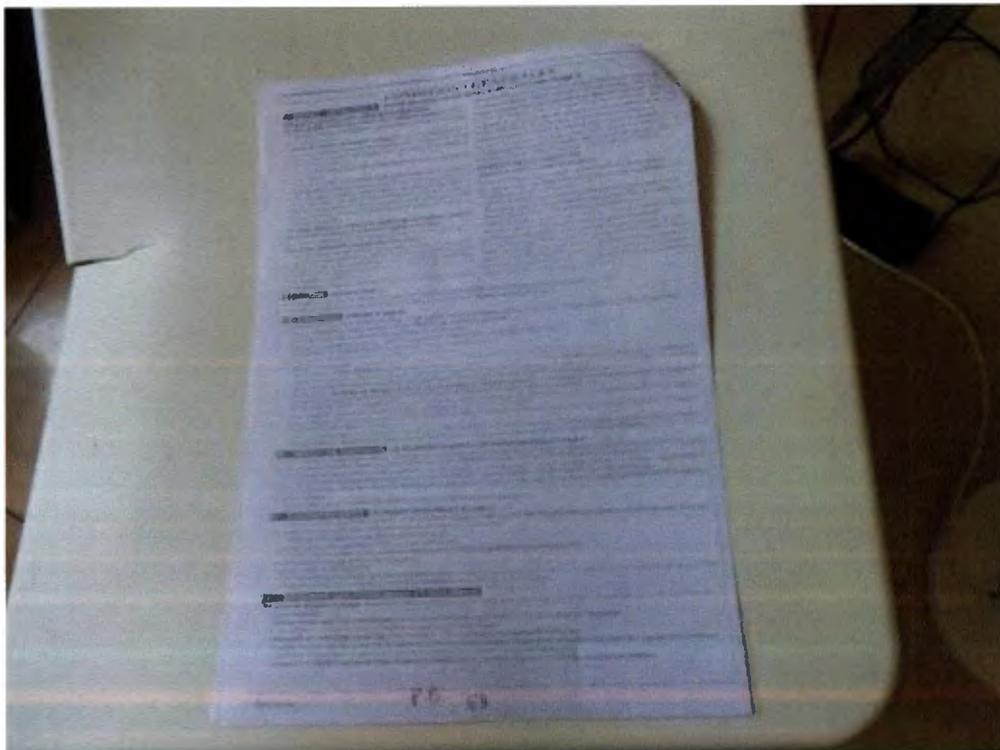
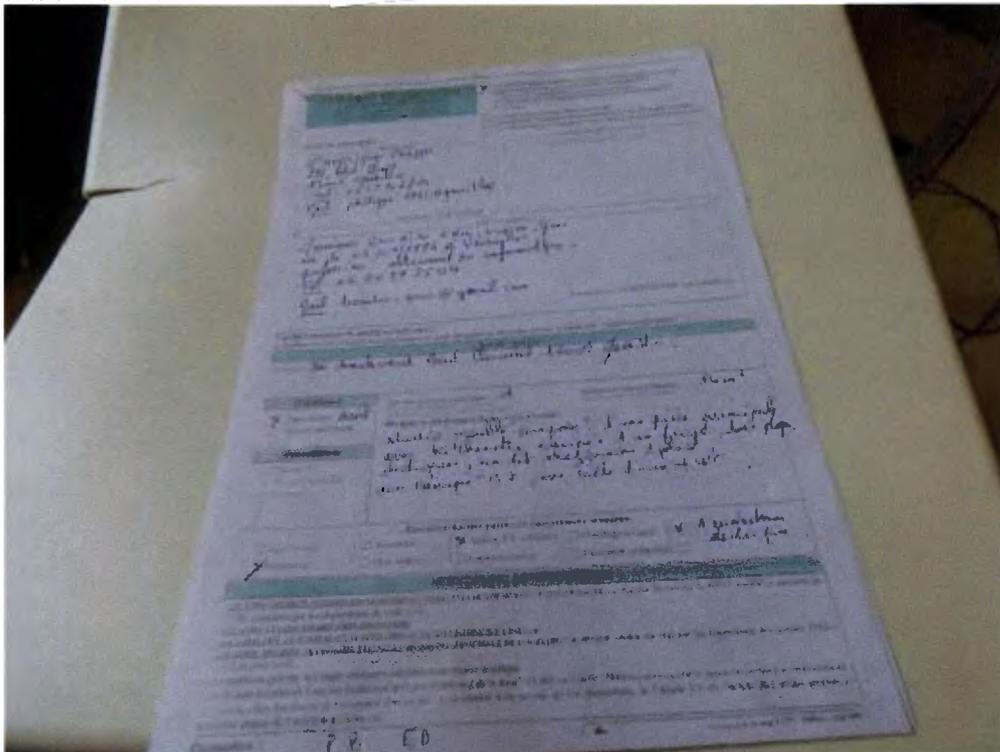
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble de salle de bains deux portes.
- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale.
- Un receveur de douche protégé par quatre portes dont deux sont coulissantes, équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche/douchette et barre de douche.
- Un chauffage à infrarouge.

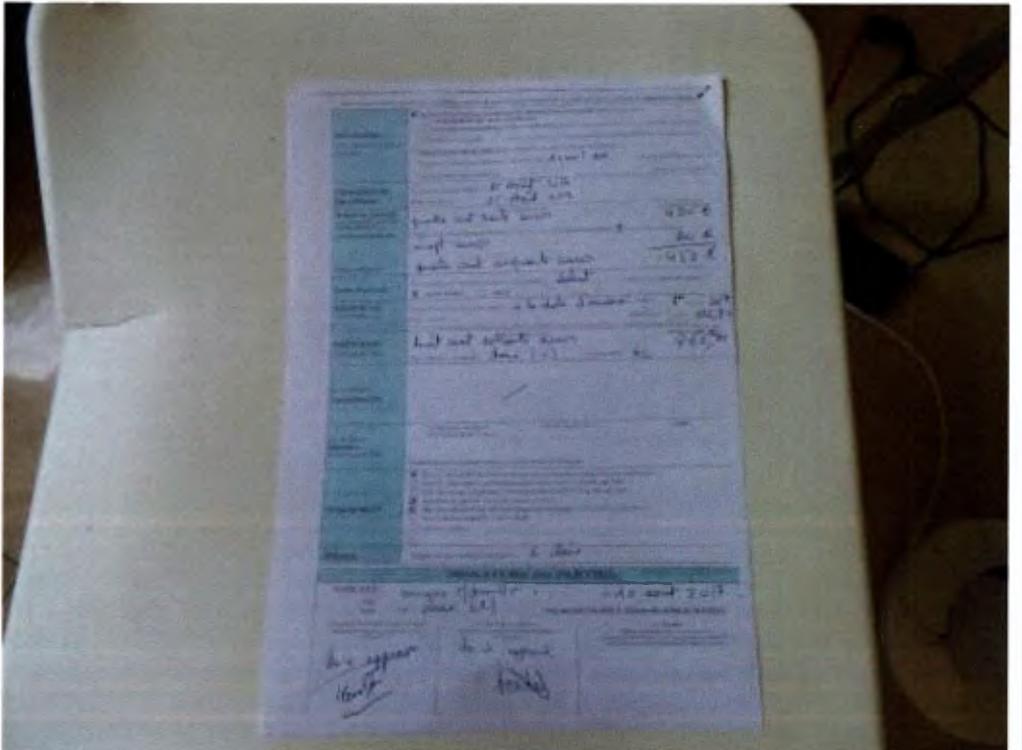
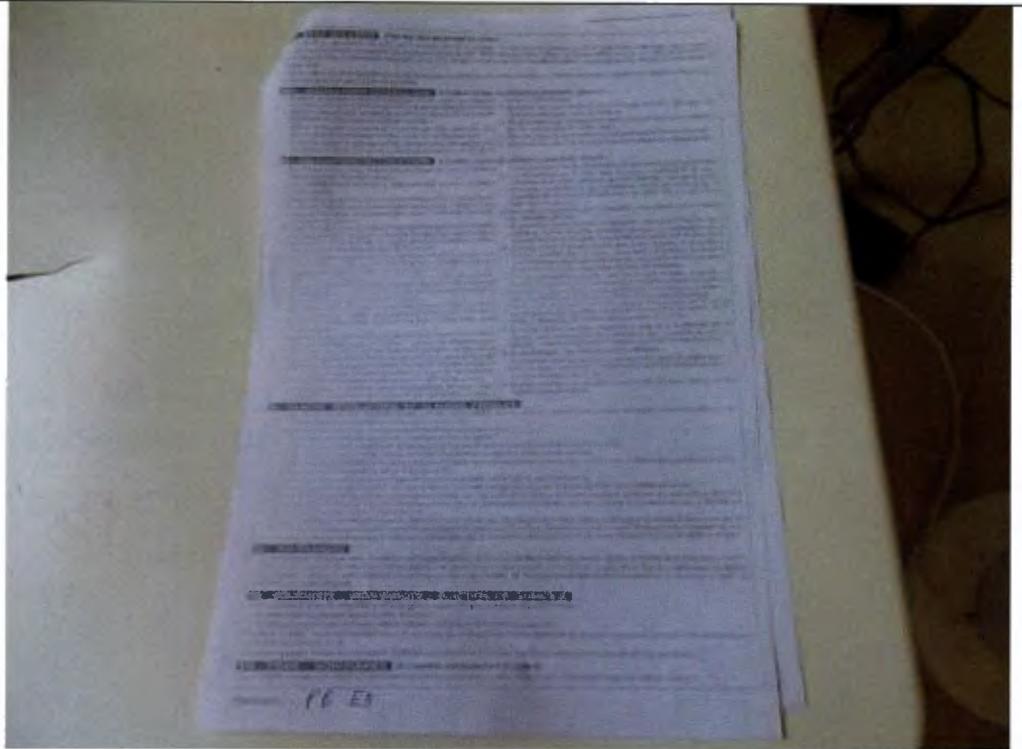


TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par
date du 10 août 2017.

en qualité de locataire suivant contrat de bail en





Le loyer est de 450€ charges comprises réglé directement entre les mains du propriétaire Monsieur

Monsieur _____ ous indique qu'à se connaissance l'immeuble n'est géré par aucun syndic.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **13.25 m²**.

LOT N°6 :
STUDIO SITUE AU 1^{ER} ETAGE

A 18 Heures 15, en présence de Monsieur _____ avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous nous avons procédé aux constatations suivantes :



On accède à ce studio par l'escalier intérieur de l'immeuble.

Ce studio situé au premier étage sur le boulevard Paul Claudel côté Nord se compose :

- d'un séjour,
- d'un coin cuisine,
- d'une salle d'eau avec WC.

SEJOUR

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

Plafond : il s'agit d'un faux plafond en état d'usage.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.
- Un téléphone/Interphone.
- Un convecteur électrique.
- Un grand placard à usage de rangement protégé par deux portes coulissantes
- Un chauffe-eau.

La pièce voit le jour par une fenêtre à un battant cadre PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.



COIN CUISINE

Communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

Plafond : il s'agit d'un faux plafond en état d'usage.

Equipements :

- Un bloc évier en inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
- Un placard sous évier protégé par une porte.
- Une plaque à induction.
- Un meuble haut protégé par deux portes.



SALLE D'EAU AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un lambris en PVC en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale.
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble de salle de bains deux portes.
- Un receveur de douche protégé par quatre portes dont deux sont coulissantes, équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide flexible de douche/douchette et barre de douche.
- Un radiateur à infrarouge.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur _____ en qualité de locataire en vertu d'un contrat de bail en date du 04 Aout 2016. **Annexe 1 sur 4 feuillets**

Moi _____ nous précise quitter définitivement le logement le vendredi 26 Juillet 2019.

Le loyer mensuel est de 450€ charges comprises réglé directement entre les mains du propriétaire Monsieur !

Monsieur : _____ nous indique qu'à sa connaissance l'immeuble n'est géré par aucun syndic.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **13.95 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 21 heures 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 MASCLET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI - Henri Pierre VERSINI~~



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 75630403

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7563MNL
Date du repérage : 24/07/2019
Heure d'arrivée : 18 h 15
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 : ... **36, boulevard Paul Claudel**
Commune : ... **13009 MARSEILLE**
Section cadastrale **853 H, Parcelle**
numéro 142,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Studio au 1er étage à droite côté rue
(Nord), Lot numéro 6,

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 (Lot 6)**

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**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **13,95 m²** (treize mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Fait à **MARSEILLE**, le **24/07/2019**

Maxime NASRATY

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 :
24/07/2019



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7563MN7

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	11,61	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,34	-	
TOTAL	13,95	-	

Surface loi Carrez totale : 13,95 m² (treize mètres carrés quatre-vingt-quinze)

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.

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 : 7120B

2 / 3

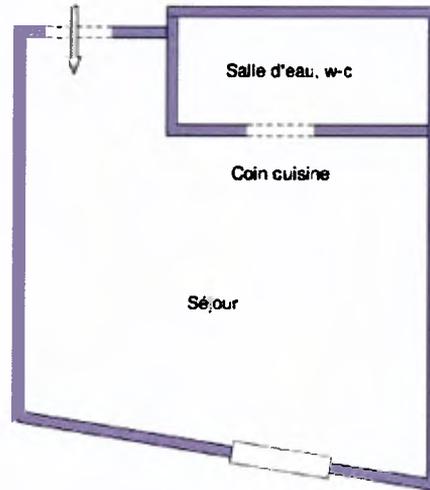
Rapport du :
24/07/2019



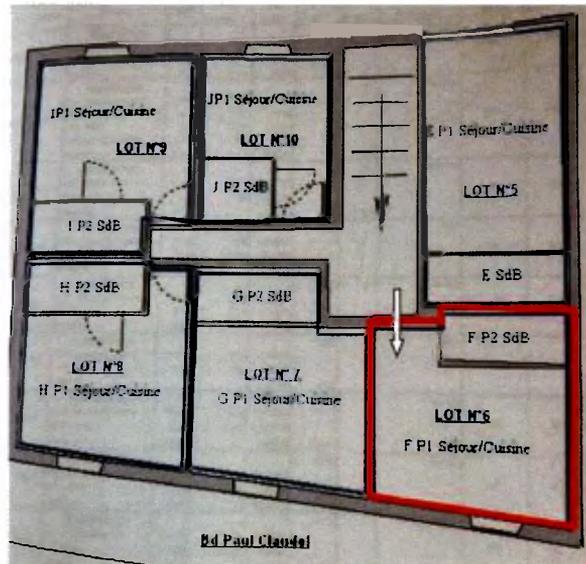
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 75633MNL



Boulevard Paul Claudel



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

3 / 3
Rapport du :
24/07/2019



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7562MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7562MNL
Date du repérage : 24/07/2019
Heure d'arrivée : 17 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 : 36, boulevard Paul Claudel
Commune : 13009 MARSEILLE
Section cadastrale 853 H, Parcelle
numéro 142,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Studio au 1er étage centre côté rue
(Nord), Lot numéro 7,

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 (Lot 7)

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

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 13,25 m² (treize mètres carrés vingt-cinq)

Fait à MARSEILLE, le 24/07/2019

Maxime NASRATY

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
24/07/2019



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7562MNL

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 privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Séjour et coin cuisine	10,78	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,47	-	
TOTAL	13,25	-	

Surface loi Carrez totale : 13,25 m² (treize mètres carrés vingt-cinq)

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.

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 : 7120B

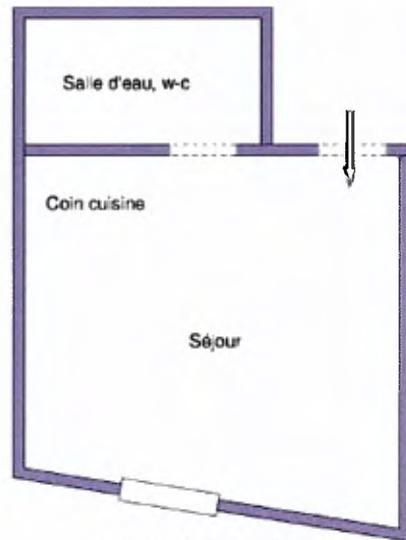
2/3
Rapport du :
24/07/2019



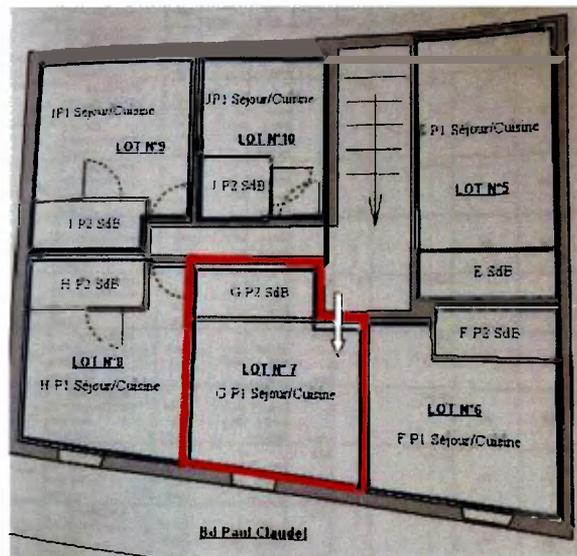
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 762402



Boulevard Paul Claudel



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

3 / 3
Rapport du 1
24/07/2019