

**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	542.19

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 105000.08  
€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**MARDI TREIZE JUILLET 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 :

La Société dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice 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, 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 la 10ème chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 4 Février 2019 (RG 18/03183) signifié le 13 Février 2019 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 18 Mars 2019 ;  
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 24/06/2021.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 18 heures 00,

**20 Rue Saint-Saëns – 13001 MARSEILLE**

accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



**LOT N°3**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU 2<sup>ème</sup> ETAGE**



En présence de \_\_\_\_\_ ainsi déclaré avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dans lequel nous accédons se compose d'une entrée distribuant une cuisine, une pièce d'eau, un séjour, une chambre et un WC sur courette.

**ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité multipoint.

Une seconde porte permet d'accéder à l'appartement depuis le palier, mais cette porte est condamnée.

On entre directement dans la cuisine.

**CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre vitrée cadre en bois, simple vitrage, donnant accès à une courette.

Sol : carrelage en état d'usage ; nous dénombrons plusieurs carreaux cassés.

Plinthes faïencées en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

**Equipements :**

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une banque maçonnée à usage de comptoir,
- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, un tableau EDF et un tableau de fusibles.

Un panneau de pavé de verre installé dans la cloison permet d'éclairer la chambre.



Cette cuisine donne accès à une courette.

### COURETTE

On y accède par le franchissement d'une porte en bois vitrée, équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

Equipements :

- Un branchement d'eau
- Une évacuation PVC pour appareil électroménager.



## SEJOUR

Cette pièce est éclairée par deux portes-fenêtres cadre PVC double battant, protégées à l'extérieur par des volets en bois à double battant, ouvrant sur un petit balcon, lui-même protégé par un garde-corps en fer forgé.

Sol : carrelage en état d'usage.

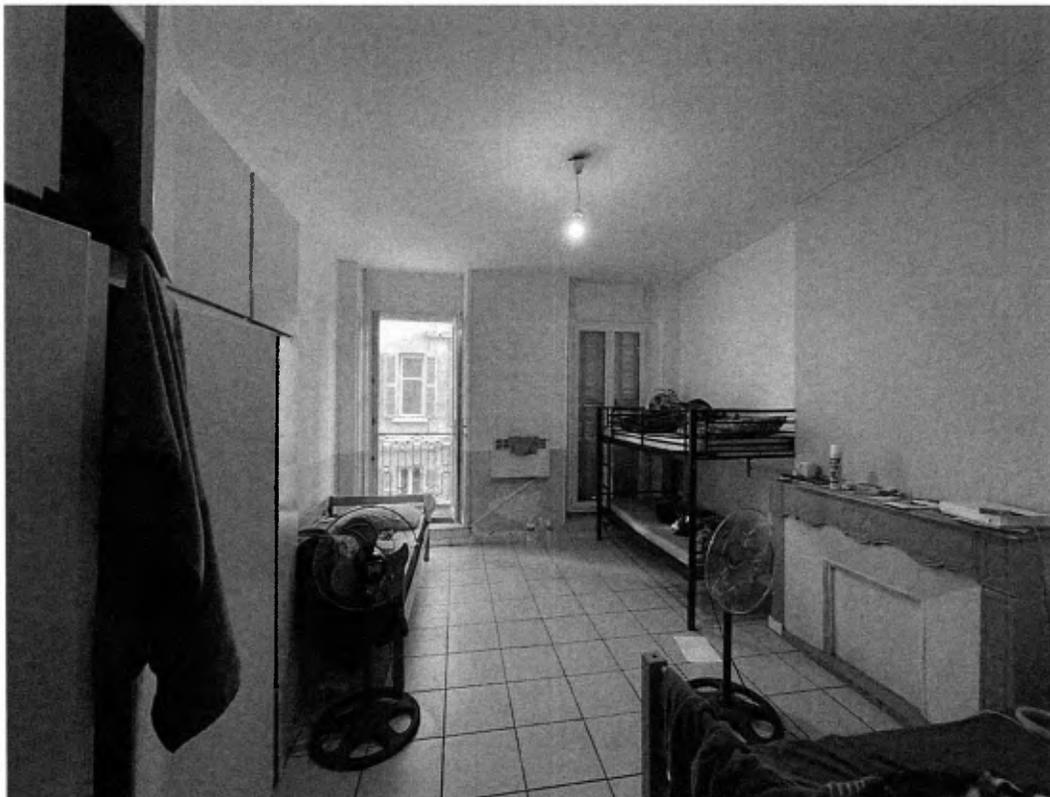
Plinthes faïencées en état d'usage.

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

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

### Equipements :

- Une cheminée,
- Un placard à usage de rangement,
- Un convecteur électrique.





### **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, double battant, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

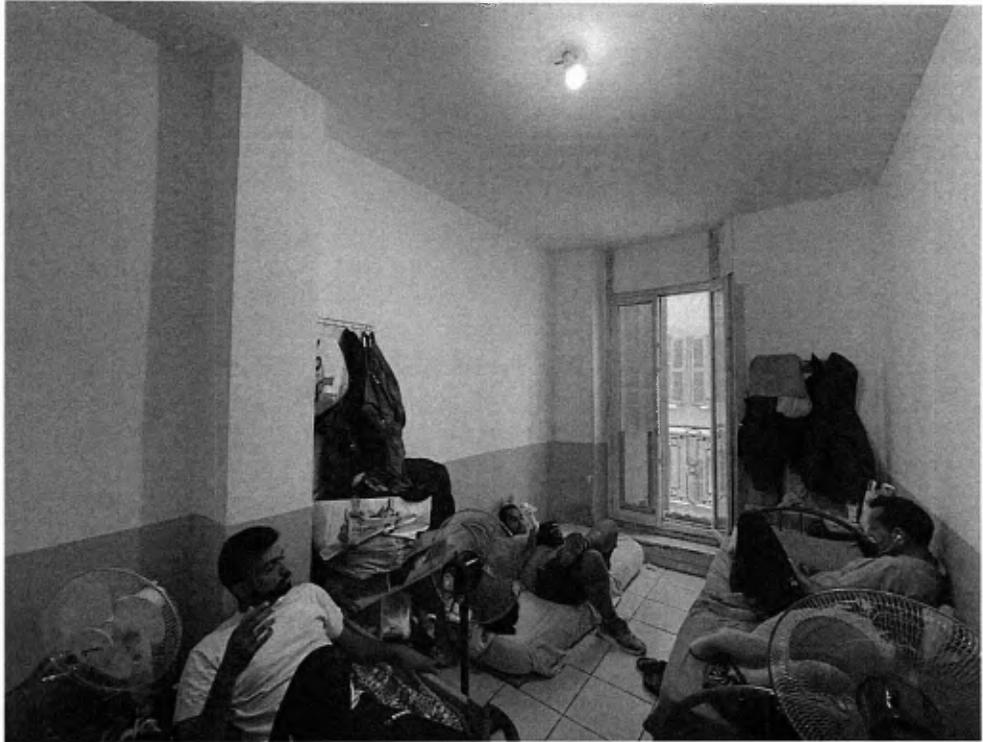
Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes faïencées en état d'usage.

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

#### Equipement :

- Un convecteur électrique.



Cette pièce conduit au même balcon que le séjour.

### WC SUR COURETTE

Ce WC est éclairé par une petite fenêtre cadre en bois, simple vitrage.

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts en partie basse d'un placage faïencé.

En partie haute, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

#### Equipement :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale.



## PIECE D'EAU

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre en bois, battant unique, simple vitrage.

Sol : carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

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

### Equipements :

- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Un bac à douche équipé de sa robinetterie,
- Un cumulus électrique.



**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par \_\_\_\_\_ en sa qualité de locataire, en vertu d'un contrat de bail en date du 05/08/2016.

\_\_\_\_\_ nous déclare régler un loyer mensuel de 670 euros charges comprises, directement entre les mains du propriétaire

**CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS**  
Sous le titre I<sup>er</sup> de la loi N° 88-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :  
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colataires et le bailleur ;  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-6 du code de la construction et de l'habitation ;  
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

**DÉSIGNATION DES PARTIES**  
Le présent contrat est conclu entre  
Nom et prénom ou dénomination du bailleur : \_\_\_\_\_  
Adresse : 12 rue des ...  
 Personne physique  Personne morale  
Si le bailleur est une personne morale, parents et alliés jusqu'au quatrième ordre : \_\_\_\_\_  
Adresse e-mail : \_\_\_\_\_  
Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part.  
Éventuellement représenté par : \_\_\_\_\_  
Nom et prénom ou dénomination du mandataire : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Activité du mandataire : \_\_\_\_\_  
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : \_\_\_\_\_  
Nom et adresse du garant : \_\_\_\_\_  
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : Janis  
Adresse e-mail : \_\_\_\_\_  
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : \_\_\_\_\_  
Adresse e-mail : \_\_\_\_\_  
Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**OBJET DU CONTRAT**  
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**A. Consistance du logement :**  
Adresse : 10 rue Saint Saens 13001 Marseille  
Bâtiment, étage, porte : 1<sup>er</sup> étage  
 Immeuble collectif  Individuel  
 Mono propriété  Copropriété  
Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2005  Depuis 2005  
Surface habitable : 60 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales 12/13  
Autres parties du logement :  Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin  
 Autre : Loggia  
Éléments d'équipements :  Cuisine équipée  Installations sanitaires : \_\_\_\_\_  
 Autre : \_\_\_\_\_  
Chauffage  Individuel  Collectif  
En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : \_\_\_\_\_  
Eau chaude sanitaire  Individuelle  Collective  
En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : \_\_\_\_\_

**B. Destination des locaux :**  
 Usage d'habitation  
 Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de \_\_\_\_\_  
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**  
 Cave N° \_\_\_\_\_  Parking N° \_\_\_\_\_  Garage N° \_\_\_\_\_

**D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**  
 Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Aires et équipements de jeux  Laverie  Local poubelles  
 Gardiennage  Autre prestation ou service collectif : \_\_\_\_\_

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**  
Modalités de réception de la télévision : \_\_\_\_\_

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**  
 La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 05 Août 2016

B. Durée du contrat  3 ans  6 ans  Durée réduite à : \_\_\_\_\_ (minimum 1 an)  
 Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local : \_\_\_\_\_

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.  
 Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**CONDITIONS FINANCIÈRES**  
 Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 670€ / mois  
 (Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)
- Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :
  - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non
  - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non
  - Si oui, le loyer de référence est de \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>, et le loyer de référence majoré est de \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>.
  - Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non
  - Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de \_\_\_\_\_ €.
  - et le complément de loyer est de \_\_\_\_\_ €, justifié par les caractéristiques suivantes : \_\_\_\_\_
- Informations relatives au loyer du dernier locataire :  
 (Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)  
 Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de \_\_\_\_\_ €, versé le \_\_\_\_\_  
 et révisé pour la dernière fois le \_\_\_\_\_  
 Le loyer sera automatiquement révisé le \_\_\_\_\_ chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) : \_\_\_\_\_

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- Paiement périodique des charges sans provision
- Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 70 € mensuels  
 En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : \_\_\_\_\_ € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : \_\_\_\_\_  
 Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : \_\_\_\_\_

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

- Oui  Non
- Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de \_\_\_\_\_ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).
- Ce montant est récupérable par douzième, soit \_\_\_\_\_ € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : \_\_\_\_\_ € (en toutes lettres \_\_\_\_\_), détaillé comme suit : loyer : \_\_\_\_\_ €, charges récupérables : \_\_\_\_\_ €, contribution pour le partage des charges : \_\_\_\_\_ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €.  
 Cette somme est payable d'avance et en totalité le \_\_\_\_\_ de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :  
 (Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)  
 Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à \_\_\_\_\_ € annuellement  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA SAGI, 80 Avenue du Prado, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **52,03 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 20 heures 30 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 several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° SH04MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8104MNL  
Date du repérage : 13/07/2021  
Heure d'arrivée : 18 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 : ..... **20, rue Saint-Saëns**

Commune : ..... **13001 MARSEILLE**

Section cadastrale **804 B, Parcelle**

numéro **352,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Appartement T2, au 2ème étage, Lot**

**numéro 3,**

#### 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 3)**

#### 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 : **52,03 m<sup>2</sup> (cinquante-deux mètres carrés zéro trois)**

Fait à **MARSEILLE**, le **13/07/2021**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 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 :  
**13/07/2021**



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8104MNL

### 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 - Cuisine	16,71	-	
Appartement - Salle d'eau	1,69	-	
Appartement - Chambre	12,14	-	
Appartement - Séjour	19,57	-	
Appartement - Rangement	1,92	-	
Extérieur - Courette	-	7,58	
Extérieur - W-C sur Courette	-	0,93	
Extérieur - Balcon	-	3,30	
<b>TOTAL</b>	<b>52,03</b>	<b>11,81</b>	

**Surface loi Carrez totale : 52,03 m<sup>2</sup> (cinquante-deux mètres carrés zéro trois)**

### 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 : 71208

2/3

Rapport du :  
13/07/2021

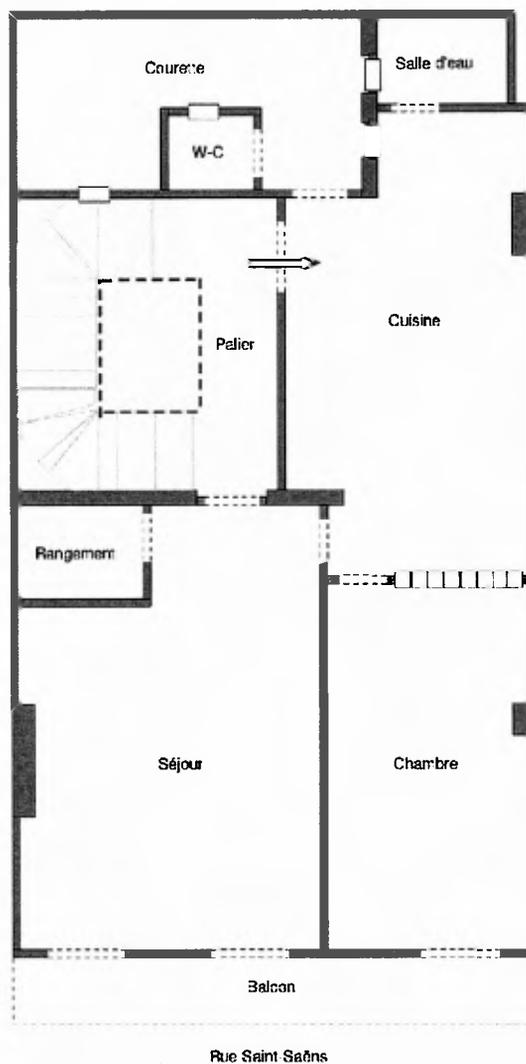


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° S104MNL

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

**3/3**  
Rapport du 13/07/2021