

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo  
Angle rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR7611306000304810407551013  
AGRI FR PP 813

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

T7

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	601.03
T.V.A à 20 %	120.21
Total TTC	721.24

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 206286.97  
€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI TREIZE JUIN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 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 au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE 3ème Chambre Civile Section B en date du 10 octobre 2022, préalablement signifié par acte extra-judiciaire en date du 26 octobre 2022 et revêtu de la formule exécutoire à la suite de l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 9 décembre 2022 ;

- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère, en date des 16 et 24 Mai 2024

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **11H00**, à l'adresse suivante :

**4 Boulevard de la Liberté, 13001 MARSEILLE ;**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY, intervenant en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :



Où étant, je rencontre [REDACTED] locataire du logement ainsi déclarée, avec laquelle j'avais préalablement pris rendez-vous. Celle-ci nous laisse librement visiter les lieux.

**LOT N°2**  
**APPARTEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BOULEVARD DE LA**  
**LIBERTÉ ET AU 1<sup>er</sup> ETAGE DE LA RUE SAINT BAZILE**

L'appartement dont il s'agit est situé au rez-de-chaussée du Boulevard de la Liberté et au 1<sup>er</sup> étage de la Rue Saint Bazile.

L'unique accès s'effectue par une porte palière en bois, deux vantaux, équipée d'une serrure centrale de sécurité ; dont l'ensemble est à l'état d'usage. Cette porte est située dans le hall de l'immeuble. Il existe également une seconde porte permettant un accès immédiat depuis le Boulevard de la liberté, néanmoins, cet accès est condamné par une cloison érigée à l'intérieur du logement.







**Accès indépendant condamné**

Ce logement est composé d'un hall d'entrée distribuant une buanderie, trois chambres, une salle-de-bains, un WC, une cuisine et un salon.

### **HALL D'ENTREE**

Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### **Equipements :**

- une armoire en bois contenant les éléments électriques ainsi qu'un disjoncteur
- un interphone.





## **BUANDERIE**

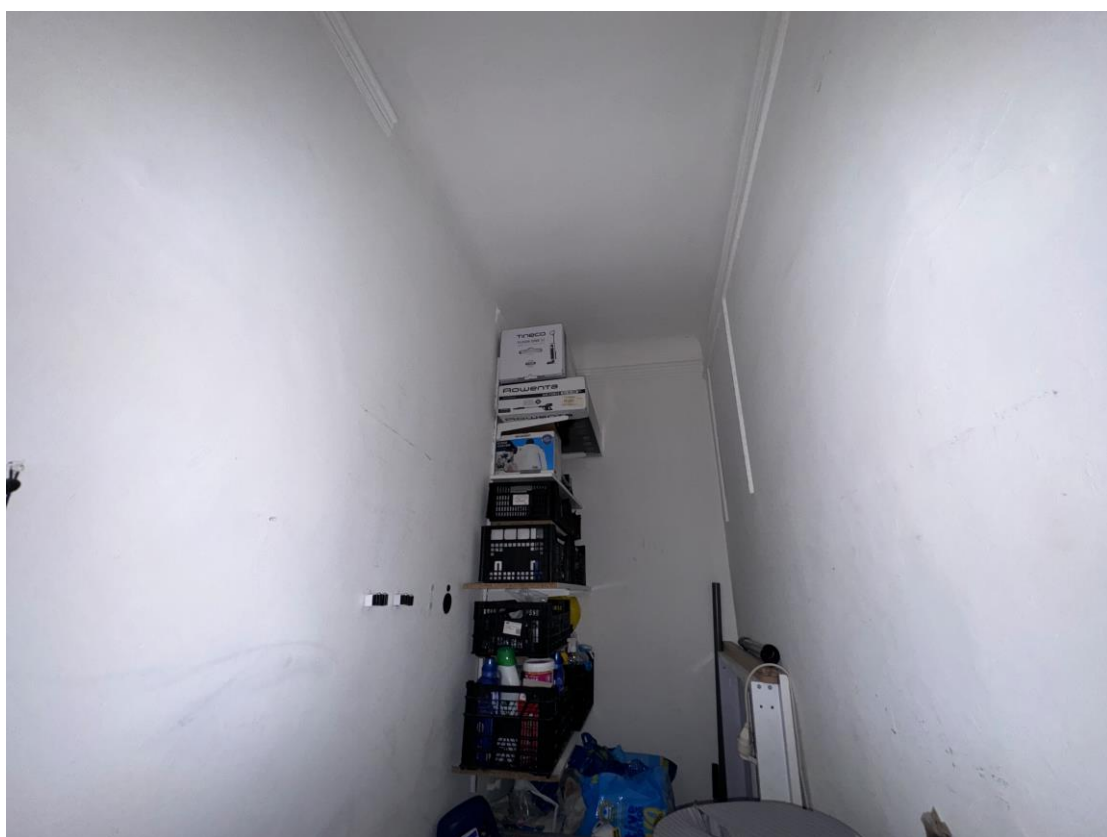
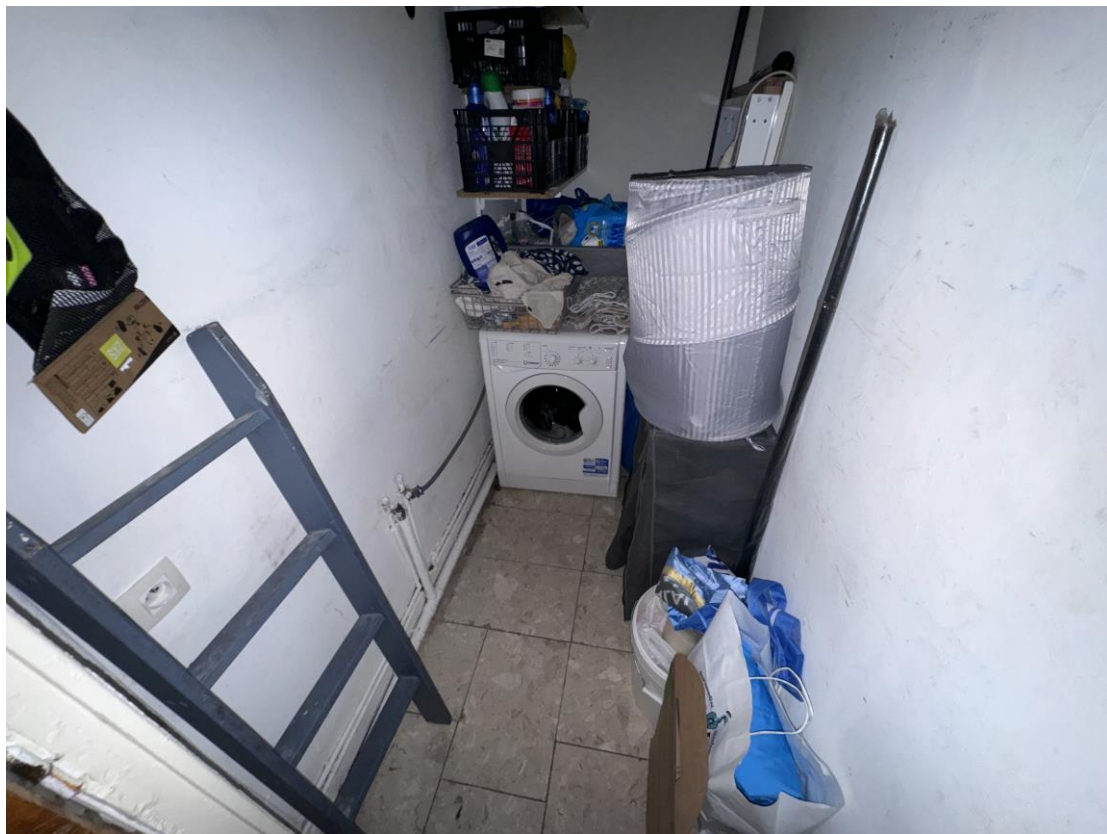
On y accède par une porte en bois à l'état d'usage.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.



## CHAMBRE 1

On y accède par une porte en bois avec carreaux vitrés, à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par deux portes-fenêtres, montant bois simple vitrage, fermées à l'extérieur par des volets en bois pliants ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

### Equipement :

- un radiateur fixation murale.







## **CHAMBRE 2**

On y accède par une porte de communication à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par deux portes-fenêtres, montant bois simple vitrage, fermées à l'extérieur par des volet en bois pliants ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

### **Equipement :**

- un radiateur fixation murale.





### **SALLE-DE-BAINS**

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois pliants ; l'ensemble est à l'état d'usage.

L'entrée est recouverte d'un sol en lames de parquet bois, puis d'une dalle carrelée à l'état d'usage. Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

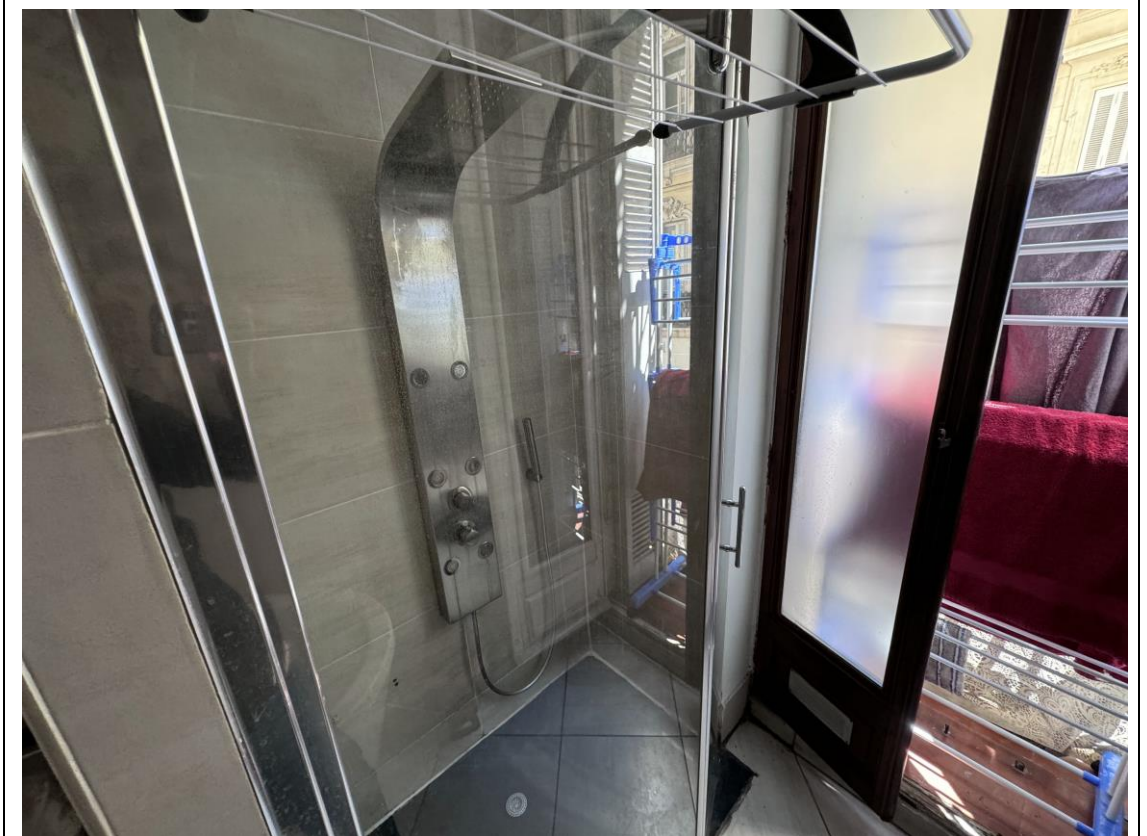
Murs : recouverts pour partie d'un carrelage en bon état ; les parties peintes sont en bon état. Le mur à l'état brut avec pierres apparentes est en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipements :**

- une chaudière de marque SAUNIER DUVAL
- un sèche-serviette
- un meuble double vasque, surmonté de robinets mitigeurs, un miroir, un luminaire
- un espace douche cloisonné avec robinetterie complète
- une baignoire avec robinetterie complète
- placards maçonnés en partie haute







### **WC (indépendant)**

On y accède par une porte en bois à l'état d'usage.

L'espace dispose d'une fenêtre, montant PVC double vitrage, barreaudée à l'extérieur, ouvrant sur une cour intérieure.

Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Murs : principalement recouverts de faïence à l'état d'usage ; les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### **Equipement :**

- un WC.





### **CUISINE**

Cet espace, ouvert sur le hall d'entrée, dispose de deux fenêtres, montant PVC double vitrage non fermées à l'extérieur mais ouvrant sur la cour intérieure.

Sol : partiellement recouvert de parquet à l'état d'usage ; la partie carrelée est en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

Cette cuisine est aménagée en forme de L et équipée :

- de meubles bas
- d'un plan de travail
- d'un évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur
- d'un plan de travail central faisant office de table.







### **SALON**

L'espace est éclairé par deux fenêtres, montant bois double vitrage, fermées à l'extérieur par des volets pliants en bois en bon état, mais également par l'imposte de la porte d'accès condamnée du logement.

Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipements :**

- un radiateur fixation murale
- un split de climatisation de marque TOSHIBA.





### **CHAMBRE 3**

On y accède directement depuis le séjour par une porte en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant bois double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois pliants ; l'ensemble est à l'état d'usage.

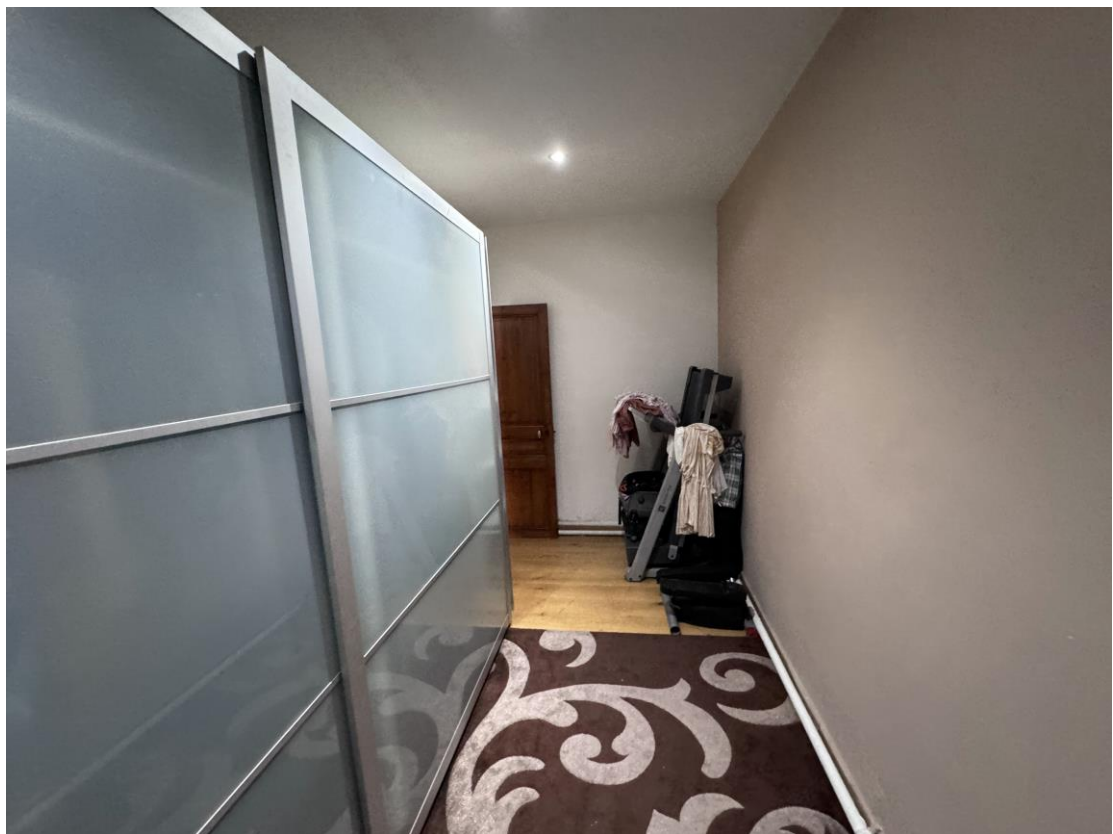
Sol : lames de parquet à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. Je note sur le mur côté cour des auréoles d'humidité ainsi qu'un décollement du revêtement peinture.

Plafond : badigeon en bon état.







## TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par des locataires, à savoir [REDACTED]  
[REDACTED] suivant contrat de bail intégralement inséré ci-après. [REDACTED]  
[REDACTED] déclare que le loyer révisé s'élève à la somme de 850 euros mensuel, charges comprises.

### **BAIL D'HABITATION PRECAIRE**

Locaux vides (Loi du 6 Juillet 1989)

#### **Le BAILLEUR**

[REDACTED]

#### **Le LOCATAIRE**

[REDACTED]

#### **Le BIEN**

L'appartement loué se trouve à l'adresse indiquée :

4 boulevard de la Liberté 13001 Marseille

Désignation des locaux et équipements privés :

##### Dépendances

Cave

##### Énumération des parties et équipements communs

Aucune

### La DUREE

Comme la loi du 6 juillet 1989 l'y autorise, le présent bail sera consenti pour une durée de 12 mois pour la raison familiale suivante : en instance de divorce, le bailleur et son épouse ont mis en vente le bien

Il prendra effet à compter du 1er janvier 2015 et se terminera le 31 décembre 2015

L'événement sus évoqué devra être confirmé par notification écrite au locataire deux mois au moins avant sa réalisation.

Dans le cas où la réalisation de l'événement est différée, le terme pourra être prorogé jusqu'à cette date.

Il ne pourra être invoqué qu'une prorogation.

A défaut de réalisation de l'événement, le bail est réputé avoir une durée de 3 ans et devra être résilié selon les formes prévues par le présent bail.

A défaut de réalisation de l'événement, d'offre de renouvellement ou de résiliation donnée dans les formes prescrites par le présent bail, ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale à 3 ans.

### Le LOYER

#### Le loyer mensuel :

Il est payable d'avance le 1er de chaque TRIMESTRE au bailleur.

Le loyer est de SEPT CENT CINQUANTE EUROS

#### La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement, sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le 1er janvier

L'indice INSEE au jour des présentes est 125,24

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

### Les CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont le texte est annexé au présent bail.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de CINQUANTE EUROS.  
Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opérera chaque année dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89.

#### AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le locataire en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de ZERO euros.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.  
A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira des intérêts au taux légal au profit du locataire (art. 22 de la Loi)

#### RESILIATION DU CONTRAT

##### Par le locataire :

Le preneur peut résilier ledit bail à tout moment.

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 3 mois, toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire pourra donner congé avec un délai de préavis d'un mois.

Le locataire sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur

##### Par le bailleur :

Dans le cas où l'événement prévu au présent contrat ne s'est pas réalisé, le bailleur devra respecter les dispositions suivantes :

Le congé du bailleur peut être délivré à l'échéance du bail initial, reconduit ou renouvelé, pour l'un des motifs ci visés :

- Congé pour reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son

- partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire ou par tout membre de l'indivision propriétaire.
- Congé pour vendre, le congé devra indiquer le prix et conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 1511 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.  
Ce congé vaut offre de vente durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 6 mois

## OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le bailleur.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.  
Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.  
Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux,.... Et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.  
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

#### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

#### ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Le locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffe.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 2 mois après un commandement de payer resté sans effet, pour l'un des motifs suivants :

- Non-paiement d'un ou plusieurs termes de loyer
- Non-versement du dépôt de garantie
- Non-paiements des charges

Toute offre de paiement intervenant après les délais prévus par le présent bail n'empêcherait pas que la résiliation dudit bail soit acquise au bailleur.

Le bail sera également résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 1 mois après un commandement resté sans effet, si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance conformément aux dispositions de l'article 7-g de la loi du 6 juillet 1989.

#### CLAUSE PENALE

Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, le preneur s'engage à payer, après mise en demeure du bailleur resté sans effet, et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, une indemnité forfaitaire égale à 10 % de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- non-versement du dépôt de garantie
- non-paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

De plus, le bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

#### CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

#### CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties

Désignées sous le nom de locataire, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le preneur dans les lieux loués, objet du présent bail.

#### PIECES ANNEXEES AU CONTRAT (3)

- ☐ Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire.
- ☐ Caution solidaire.
- ☐ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- ☐ Décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- ☐ Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Fait à Marseille, le 23 décembre 2014 en 2 originaux dont un remis au(x) preneur(s).

Le(s) BAILLEUR(S)

(signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

*Lu et approuvé*  


Le(s) PRENEUR(S)

(signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

*Lu et approuvé*  


- (1) Rayer les mentions inutiles  
(2) Rayer ce paragraphe s'il est sans objet  
(3) Cochez les cases utiles

Le syndic bénévole de la copropriété est Monsieur CHAUVIN Cyril, copropriétaire de l'ensemble immobilier, domicilié à l'adresse du syndicat, soit 4 Boulevard de la Liberté, 13001 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez totale de **109,94 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 14H10 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



**Me Henri-Pierre VERSINI**





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8733MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8733MNL  
Date du repérage : 13/06/2024  
Heure d'arrivée : 11 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 : ..... **4, boulevard de la Liberté**  
Commune : ..... **13001 MARSEILLE**  
Section cadastrale **802 A, Parcelle(s) n° 160**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T4, au rez-de-chaussée, Lot numéro 2,**

#### Désignation du propriétaire

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

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

Nom et prénom : **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIÉS - Maître Thomas D'JOURNO**  
Adresse : ..... **43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE**

#### Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 2)**

#### 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 / 30/09/2024**

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **109,94 m<sup>2</sup> (cent neuf mètres carrés quatre-vingt-quatorze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **13/06/2024**

NASRATY Maxime

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

**1/3**  
Rapport du :  
13/06/2024



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8733MNL

### 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 - Entrée	9,57	-	
Appartement - Dégagement	6,47	-	
Appartement - Rangement	2,76	-	
Appartement - Chambre 1	16,82	-	
Appartement - Chambre 2	14,01	-	
Appartement - Salle de bains	9,06	-	
Appartement - W-C	1,09	-	
Appartement - Cuisine	11,49	-	
Appartement - Salon	27,44	-	
Appartement - Chambre 3	11,23	-	
<b>TOTAL</b>	<b>109,94</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 109,94 m<sup>2</sup> (cent neuf mètres carrés quatre-vingt-quatorze)

### 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 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

**2/3**

Rapport du :  
13/06/2024

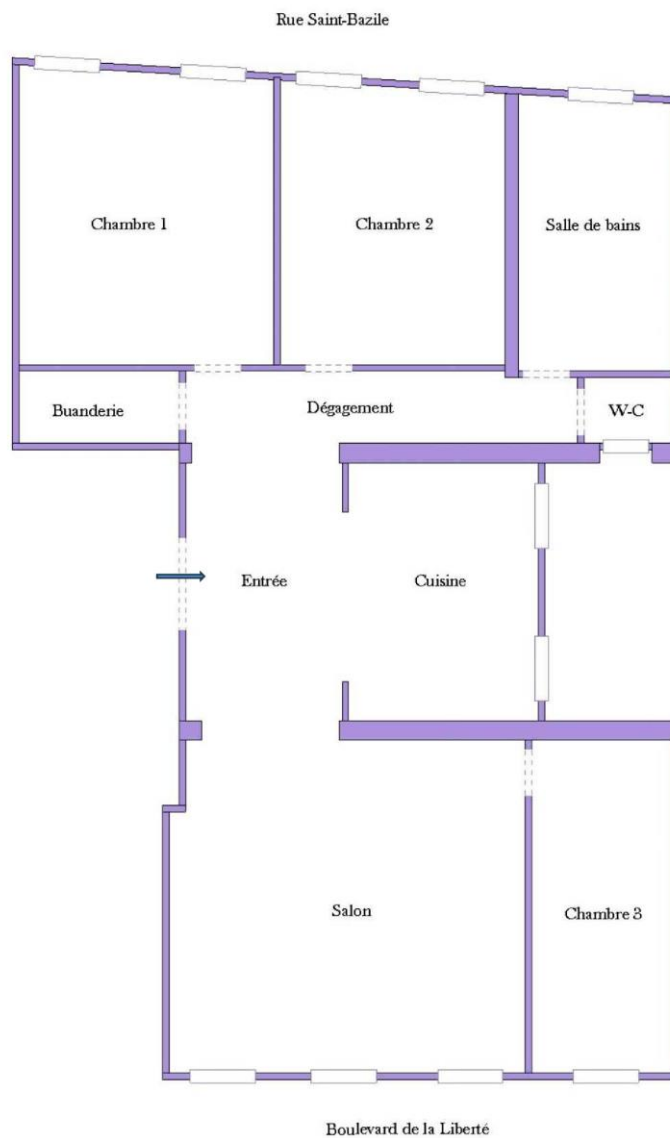


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8733MNL

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 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

**3/3**  
Rapport du :  
13/06/2024