

SCP F. MASCRET  
S. FORNELLI  
S. SAGLIETTI  
H-P. VERSINI

Huissiers de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo Angre  
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

EXPEDITION

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A44-18	300.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	528.61
T.V.A à 20 %	105.72
Serrurier	180.00
Témoin	22.00
Taxe	14.89
Total TTC	851.22

Calculé sur la somme de 152757.79 €  
Les articles font référence au Code de  
Commerce

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

MERCREDI VINGT NOVEMBRE 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 dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et L512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Elisant domicile en mon Etude,

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

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Éric ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE, le 28 Mars 2007.

Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 8/10/2019 par acte de la SCP Raphaël BOTTE, Virginie PILLON et Maxime PEPRATX, Huissiers de Justice associés, 276, Chemin de Roumpinas 83150 BANDOL.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à **14 heures 30**, 171, Chemin de Morqiuou, Résidence Parc de Beauvallon sous-bois, Bâtiment 11, 13009 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de Messieurs Franck DESTRIK et Jean-Luc IRLLES en qualité de témoins et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Ensemble nous montons au 4<sup>ème</sup> et dernier étage.

Personne ne répondant à nos appels réitérés nous procédons à l'ouverture judiciaire de l'appartement ce qui nécessite l'effraction de la serrure de sécurité.



Une fois à l'intérieur de l'appartement nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dont s'agit est composé d'une entrée distribuant un séjour/cuisine avec loggia, deux chambres, une salle de bains et un WC.

Les lieux sont vides et inoccupés depuis des mois aux dires des voisins et riverains.

Toutes les pièces sont vides de meuble

**LOT N° 40:**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU QUATRIÈME ÉTAGE**

**ENTRÉE**

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

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

Plinthes faïencées en bon état d'usage.

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



Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

**Equipement :**

- téléphone/interphone avec ouvre porte
- disjoncteur, tableau fusible
- une sonnette
- un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes, l'intérieur de ce placard présente des taches d'humidité.



## **SEJOUR**

Pièce éclairée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets en bois ouvrant sur un balcon.



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

Plinthes faïencées en bon état d'usage.

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

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

### **Equipement :**

- deux éléments de chauffage central.

Cette pièce ouvre sur la cuisine.

## **BALCON**

Ouvrant sur le chemin de Morgiou.



Le sol carrelé est recouvert de fientes de pigeons.

Il est délimité par un garde-corps métallique à l'état d'usage.

Ce balcon est équipé d'un store mécanique avec toile de tente.

### **CUISINE**

Pièce éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant.



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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

#### **Equipement :**

- évier circulaire surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan de travail carrelé à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson trois feux gaz.
- sous ce plan de travail nous notons la présence de tiroirs et espace de rangement dont la fermeture est assurée par des portes en bois.
- un placard mural trois portes vitrées
- une hotte aspirante
- une chaudière murale
- une table fixée au mur et au sol, plateau carrelée, sépare cette pièce du séjour

## 1<sup>ere</sup> CHAMBRE

Pièce éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant protégé à l'extérieur par des volets en bois le tout à l'état d'usage.



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

Plinthes faïencées en bon état d'usage.

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

### Equipement :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par des portes coulissantes.



- un élément de chauffage central.

Une porte en bois coulissante sépare cette pièce du séjour.

## 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

Pièce éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant protégé à l'extérieur par des volets en bois le tout à l'état d'usage.



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

Plinthes faïencées en bon état d'usage.

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

Un pan de mur est en partie recouvert de lambris.

Plafond lambrissé en bon état d'usage.

### Equipement :

- un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par une porte accordéon plastifiée.
- un élément de chauffage central.

## WC

Pièce éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique ouvrant sur la loggia.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont aux trois quart de leur hauteur recouverts par un placage faïencé.

La partie haute des murs est recouverte d'une tapisserie blanche en bon état.

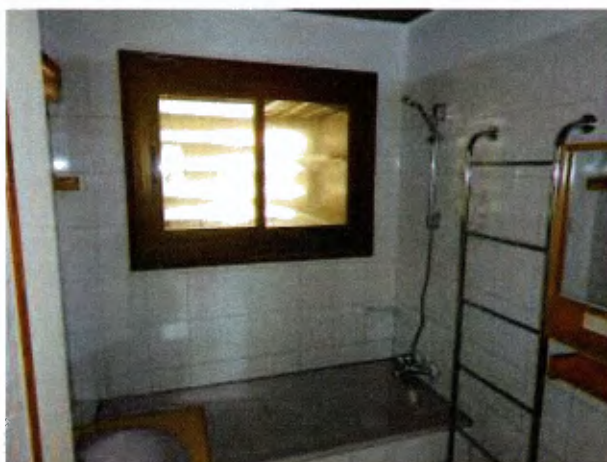
Plafond lambrissé en bon état d'usage.

**Equipement :**

- WC chasse basse
- compteur d'eau.

**SALLE DE BAINS**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont aux trois quart de leur hauteur recouverts par un placage faïencé en bon état.

La partie haute des murs est recouverte d'une peinture en bon état.

Plafond lambrissé en bon état d'usage.

**Equipement :**

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.





- une vasque encastrée dans un meuble en bois surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, miroir et bandeau d'éclairage.
- un élément de chauffage central
- un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par une porte accordéon plastifiée.

### **DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthes faïencées à l'état d'usage.

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

Plafond lambrissé à l'état d'usage.

Une porte en bois et petits carreau sépare ce couloir du séjour.

### **LOGGIA**

Elle est éclairée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des brises vue.



Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthes faïencées à l'état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

### **Equipement :**

- étagères métalliques

## LA CAVE

Cette cave qui n'a pu être visitée est située au sous-sol dudit immeuble.

### TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet IPF situé 32, Cours Pierre Puget, 13006 Marseille

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **54.31 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **17 heures 15** 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.

**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 – Stéphanie SAGLIETTI – Henri Pierre VERSINI



# Certificat de Surface Carrez

N° 741402

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numero de dossier : 7651MNL  
Date du repérage : 20/11/2019  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
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.

Designation du ou des bâtiments	Designation du propriétaire
<b>Localisation du ou des bâtiments :</b> Département : ..... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>Beauvallon Sous-Bois, Ent. 11</b> 171, chemin de Morgiou Commune : ..... <b>13009 MARSEILLE</b> Section cadastrale 846 C, Parcelle numéro 45, Designation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Appartement au 4ème étage, à droite</b> <b>sur le palier, Bloc 2, Esc. 2, Lot numéro</b> <b>40,</b>	

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : <b>PDG &amp; ASSOCIES - Maître Thomas</b> <b>D'JOURNO</b> Adresse : ..... <b>Avocat</b> <b>43-45, rue Breteuil</b> <b>13006 MARSEILLE</b>	Périmètre de repérage : <b>Parties privatives (Lot 40</b> <b>excepté cave)</b>

Designation de l'opérateur de diagnostic
Nom et prénom : ..... <b>Maxime NASRATY</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet Maxime NASRATY</b> Adresse : ..... <b>35, cours Pierre Puget</b> <b>13006 MARSEILLE</b> Numéro SIRET : ..... <b>424 418 754</b> Designation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>808108927 / 30/09/2020</b>

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

Résultat du mesurage
Surface loi Carrez totale : <b>54,31 m<sup>2</sup></b> (cinquante-quatre mètres carrés trente et un)

Fait à **MARSEILLE**, le **20/11/2019**

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 00016 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71206

1/3  
Rapport du  
20/11/2019



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 26846/19

### 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 - Entrée	2,31	-	
Appartement - Séjour	20,53	-	
Appartement - Cuisine	6,55	-	
Appartement - Dégageement	1,66	-	
Appartement - W-C	1,85	-	
Appartement - Salle d'eau	4,08	-	
Appartement - Chambre 1	9,31	-	
Appartement - Chambre 2	8,02	-	
Extérieur - Séchoir	-	3,67	
Extérieur - Loggia	-	4,92	
<b>TOTAL</b>	<b>54,31</b>	<b>8,59</b>	

Surface loi Carrez totale : 54,31 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés trente et un)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1963, 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 :  
20/11/2019

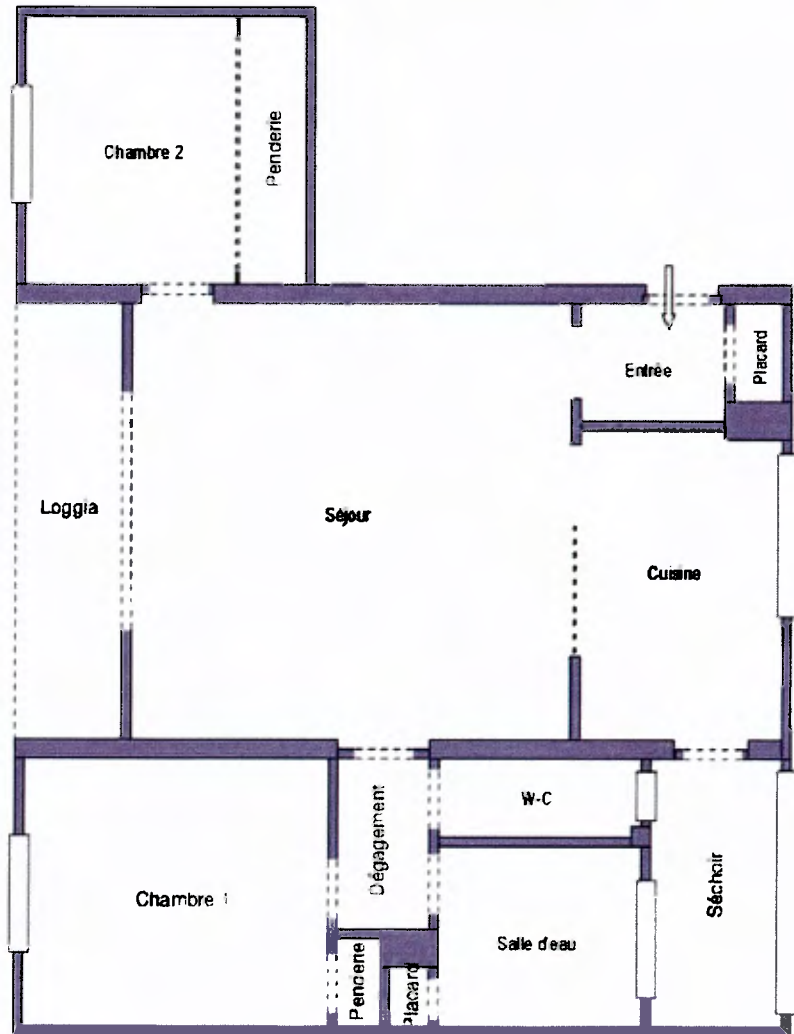


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 781102

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 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 :  
20/11/2019