

**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**

Première Expédition

T7

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	446.40
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	673.23
T.V.A à 20 %	134.65
Total TTC	807.88

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 340823.07 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI SEIZE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

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 LYONNAIS, S.A. à conseil d'administration, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro B 954 509 741, ayant son siège social sis 18, rue de la République 69002 LYON, représentée par son mandataire la société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A., immatriculée au RCS de PARIS 302 493 275 dont le siège 50 boulevard de Sébastopol TSA 69001 - 75155 PARIS CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son représentant légal 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 :

De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Laurent SERRI Notaire à MARSEILLE le 3 décembre 2015, publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 6 janvier 2016 volume 2016 P37.

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 du 27 Septembre 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 14 heures, à l'adresse suivante :

19 Rue des 3 Ponts, Résidence LA LYRE, Villa n°17, 13010 MARSEILLE.

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où étant, en présence de [REDACTED] ainsi déclaré, avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

Le bien immobilier dont il s'agit est une villa à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant un garage, le tout implanté sur un terrain clos de murs avec piscine.

I. EXTERIEURS

On accède à la maison par le franchissement d'un portail métallique coulissant.



Le portail ouvre sur une rampe bétonnée permettant l'accès à la maison et au garage.



Sur la gauche après le portail se trouve une piscine de forme rectangulaire située sur le devant de la maison.

Le tour de la piscine est entièrement carrelé.



Dans la continuité de cette piscine sur la droite, se trouve un espace terrasse recouvert d'un carrelage en bon état d'usage qui se prolonge sur l'arrière de la maison, l'ensemble est clos de murs.



Les principaux équipements de la piscine sont stockés dans un local technique situé sous la piscine en entrant à gauche.



II. INTERIEURS

Le rez-de-chaussée est composé d'un salon, d'une cuisine salle à manger, d'une buanderie et d'un WC.

L'étage est composé d'un dégagement distribuant deux chambres dont une équipée d'un dressing et d'une salle d'eau, d'un WC et d'une salle de bains.

A. REZ-DE-CHAUSSEE

• SALON

On accède directement dans le séjour par le franchissement d'une porte en aluminium avec un fixe vitré latéral, équipée d'une serrure de sécurité multipoint.

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet électrique,

Equipements :

- Un visiophone
- Thermostats.



CUISNE / SALLE-A-MANGER

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par :

- Deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet électrique.
- Une grande ouverture vitrée pourvue d'un châssis fixe, cadre en aluminium double vitrage.

Equipements :

- Un îlot central composé de rangements, surmonté d'un plateau dans lequel sont encastrés deux blocs éviers simple bac, chacun surmonté d'un robinet douchette mitigeur eau chaude/eau froide
- Une cuisine intégrée comprenant plusieurs éléments à usage de rangement et appareils électroménagers.



- **BUANDERIE**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.
La peinture sur les murs et le plafond est partiellement appliquée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, des interrupteurs et un compteur électrique
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Une pompe à chaleur de marque ATLANTIC modèle EXTENSA DUO + INVERTER



• WC

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

La peinture sur les murs et le plafond est partiellement appliquée.

Equipements :

- Une cuvette WC suspendue avec abattant, couvercle et chasse d'eau encastrée
- Un meuble lave-mains suspendu, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



B. ETAGE

On accède à l'étage en empruntant un escalier maçonné équipé d'un garde-corps côté droit, et éclairé par une ouverture de forme rectangulaire pourvue d'un châssis fixe cadre en aluminium double vitrage.

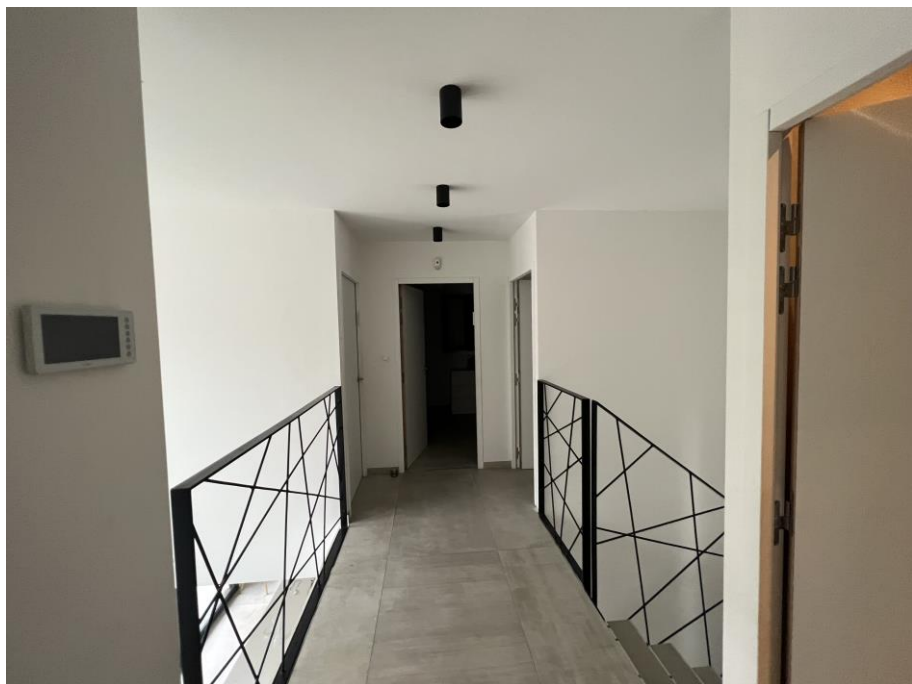
Les marches et contre marches sont recouvertes d'un carrelage en bon état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.



- **DEGAGEMENT DISTRIBUANT DEUX CHAMBRES, UN WC ET UNE SALLE-DE-BAINS**

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

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



• **PREMIERE CHAMBRE AVEC DRESSING ET SALLE D'EAU**

1. CHAMBRE

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet électrique.



2. DRESSING

Il s'agit d'une pièce noire

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

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

Equipements :

- Plusieurs caissons et tringles permettant de ranger et de suspendre les vêtements.



3. SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

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

Equipements :

- Deux sèche-serviettes électriques
- Une douche à l'italienne avec paroi de douche, équipée de sa robinetterie
- Une vasque encastrée dans un meuble suspendu, surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, miroir et applique d'éclairage.



• SALLE-DE-BAINS

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une baignoire équipée de sa robinetterie
- Une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posée sur un meuble suspendu et miroir.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



• WC

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipement :

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

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



• SECONDE CHAMBRE

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

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

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

La pièce est éclairée par deux fenêtres à double battant, cadre en aluminium double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet électrique.





C. GARAGE

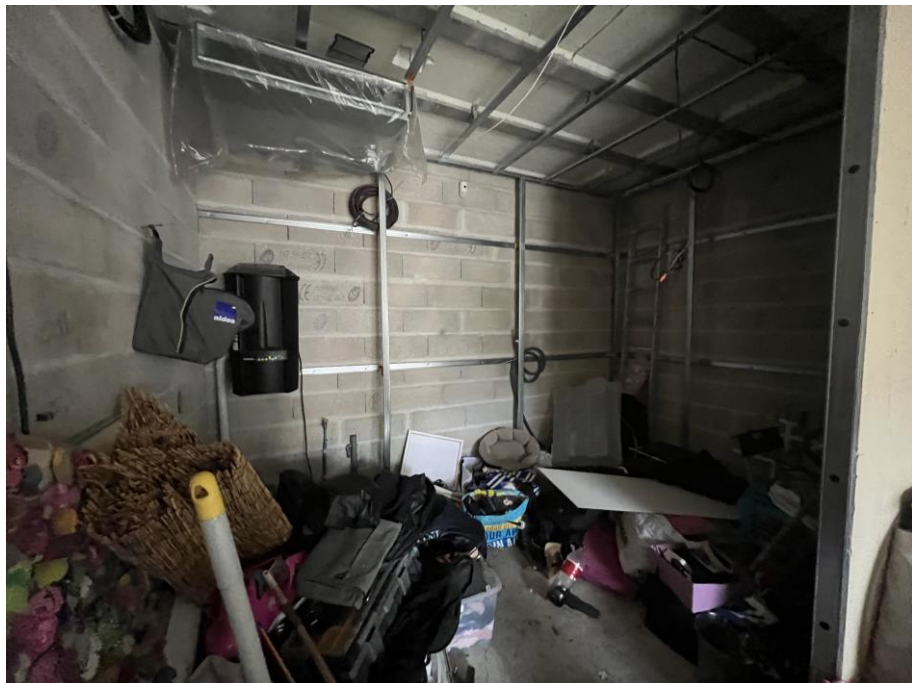
Ce garage est fermé par une porte basculante en aluminium, équipée d'un système de fermeture.

Sol : dalle bétonnée en bon état d'usage.

Murs : parpaings à l'état brut doublés par endroits de panneaux en polystyrènes sur rails.

Plafond en béton, doublé par endroits de panneaux en polystyrènes sur rails.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en sa qualité de locataire.

Il nous déclare qu'il ne possède aucun bail et est hébergé à titre gratuit.

Il précise que la maison est raccordée au tout à l'égout.

Le chauffage et le refroidissement des pièces de la maison sont assurés par une pompe à chaleur air eau.

Le certificat de mesurage de la surface habitable établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface habitable totale de **111,68 m²**.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 18 heures 00 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 Stéphane FORNELLI





Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8599MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8599MNL
Date du repérage : 16/11/2023
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie habitable réalisé 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 : **19, rue des Trois Ponts**
Lotissement La Lyre, n° 17
Commune : **13010 MARSEILLE**
Section cadastrale 858 R, Parcelle(s)
n° 349
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Maison élevée d'un étage sur rez-de-
chaussée,

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**

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**

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 111,68 m² (cent onze mètres carrés soixante-huit)

Fait à **MARSEILLE**, le **16/11/2023**

NASRATY Maxime

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 :
16/11/2023



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8599MNL

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 habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Rez-de-chaussée - Salon	34,89	3,16	Hauteur < 1,80m (Sous escalier)
Rez-de-chaussée - Cuisine-Salle à manger	16,58	-	
Rez-de-chaussée - Buanderie	6,31	-	
Rez-de-chaussée - W-C 1	1,56	-	
1er étage - Dégagement	6,06	-	
1er étage - Salle de bains	3,85	-	
1er étage - Chambre 1	13,34	-	
1er étage - Dressing	2,40	-	
1er étage - Salle d'eau	3,42	-	
1er étage - Chambre 2	21,53	-	
1er étage - W-C 2	1,74	-	
Annexe - Garage	-	19,38	
TOTAL	111,68	22,54	

Surface habitable totale : 111,68 m² (cent onze mètres carrés soixante-huit)

Moyens de mesure utilisés

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

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».
- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».
- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
 - Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;

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 :
16/11/2023

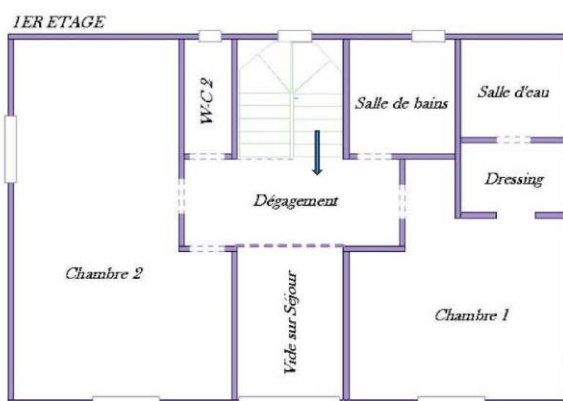
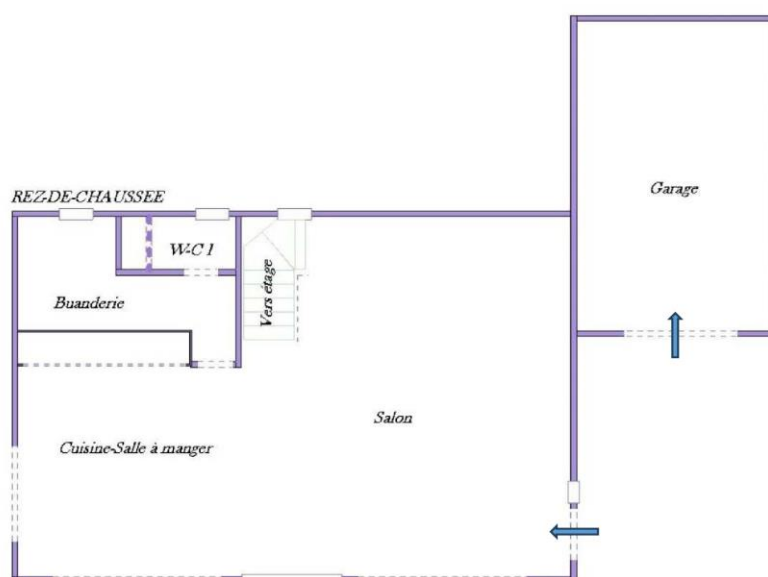


Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8599MNL

- Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
- Ne pas constituer une cour couverte ».



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

3/3
Rapport du :
16/11/2023