

**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

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	520.80
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	747.63
T.V.A à 20 %	149.53
Lettre	0.00
Total TTC	897.16

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	520.80
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	747.63
T.V.A à 20 %	149.53
Total TTC	897.16

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 99108.2 €
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 MARDI VINGT QUATRE JANVIER 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 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 réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 10 Mai 2021, préalablement signifié le 18 mai 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel en date du 29 juin 2021.

- D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 28/12/2022

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 du 30 Novembre 2022.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **8 Heures 30**, à l'adresse suivante :

38 Traverse de La Source, 13015 MARSEILLE

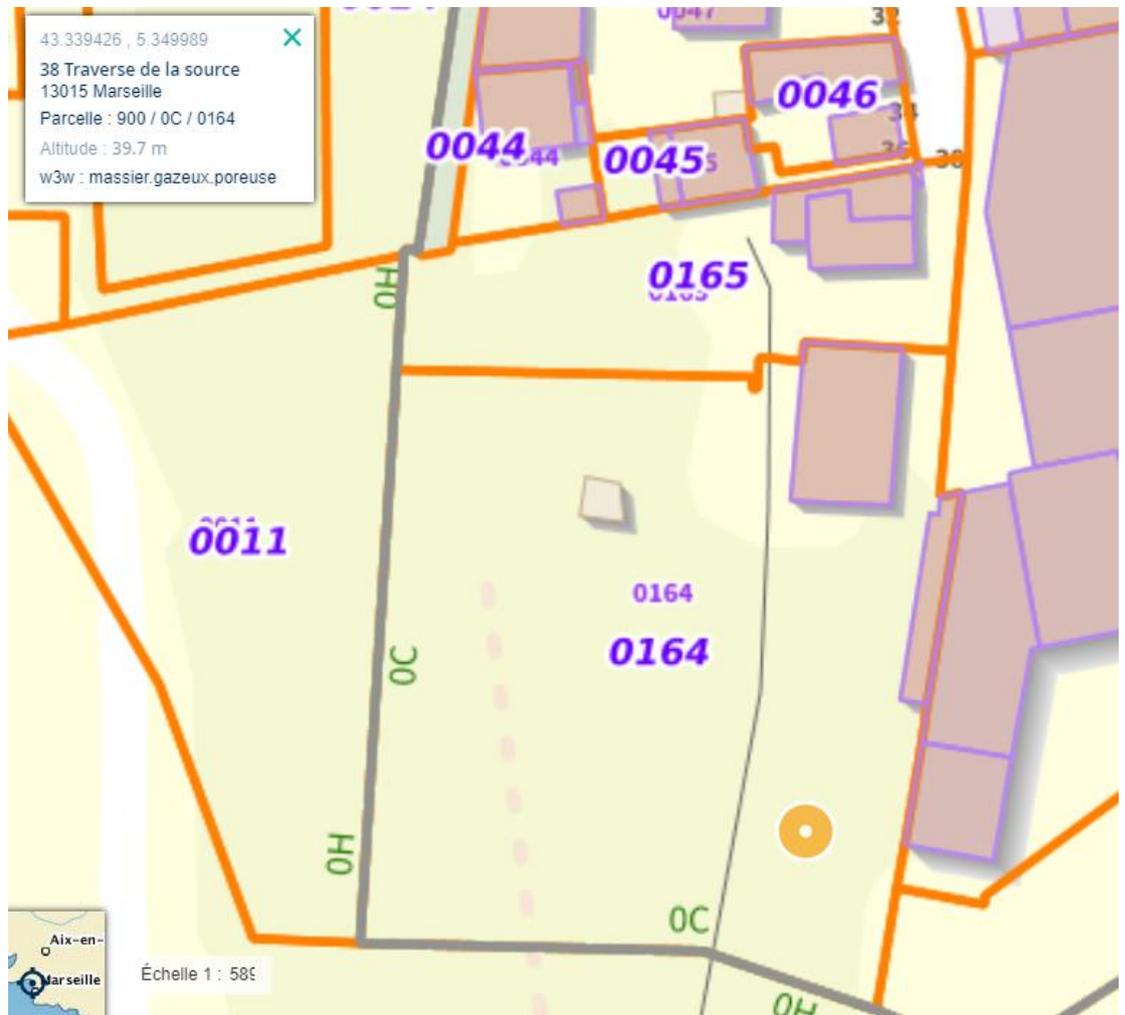
Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur et d'un équipage de police de l'arrondissement,

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

Une fois devant le n°38 Traverse de La Source à Marseille (13015), j'observe que l'accès est fermé par un portail métallique à deux battants. A l'instant où j'invite mon serrurier à procéder à l'ouverture, des personnes nous ouvrent ce portail et nous accédons ensemble dans les lieux. J'y rencontre [REDACTED] tous deux ainsi déclarés, et à qui je décline mes nom, prénoms, qualité et objet de ma visite. Je leur remets par actes séparés la requête et l'ordonnance du 28/12/2022 me désignant. Ils en prennent acte et me laissent librement visiter les lieux. En parallèle, ils contactent le propriétaire, [REDACTED] qui arrive sur les lieux quelques dizaines de minutes après le début de l'opération et y assiste.

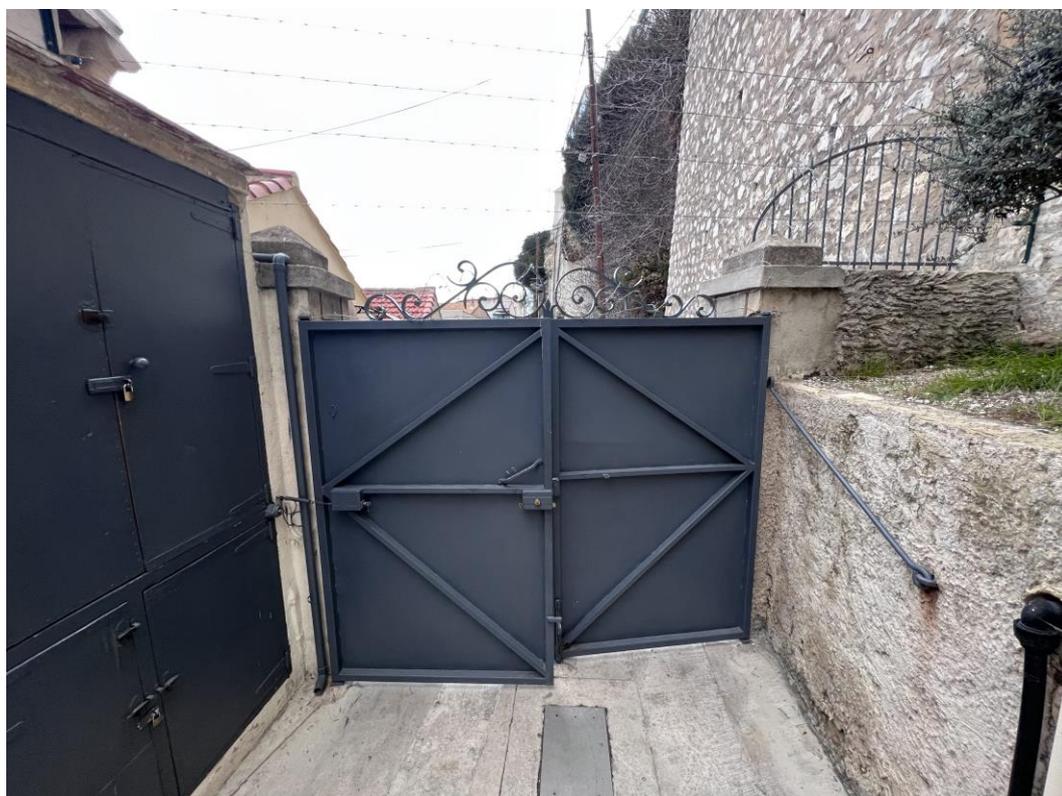
MAISON INDIVIDUELLE PARCELLE CADASTREE 900 C 164

Pour une meilleure compréhension, j'insère ci-après une vue cadastrale de la parcelle :



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

L'accès s'effectue par un portail métallique à deux battants, situé en limite de la parcelle n°165 puis, une servitude la traversant dessert la propriété objet du présent descriptif, numérotée 164 sur le plan ci-dessus.







Sur la parcelle n°164 est édifée une maison individuelle élevée d'un étage, divisée en deux logements avec accès indépendants : un appartement en rez-de-chaussée et un appartement en duplex. Cette parcelle comprend également d'autres constructions, dont un alignement de débarras, un abri de jardin ainsi qu'un cabanon.





















A / APPARTEMENT EN REZ-DE-CHAUSSEE

On y accède par une porte en bois à l'état d'usage, équipée de deux verrous et d'une serrure centrale, avec partie vitrée et barreaudée.



Une entrée distribue un séjour avec coin cuisine puis, un dégagement ouvre sur une salle d'eau et une chambre.

ENTREE / SEJOUR AVEC COIN CUISINE / DEGAGEMENT

Cet espace est éclairé par une première fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel ainsi que par une seconde fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

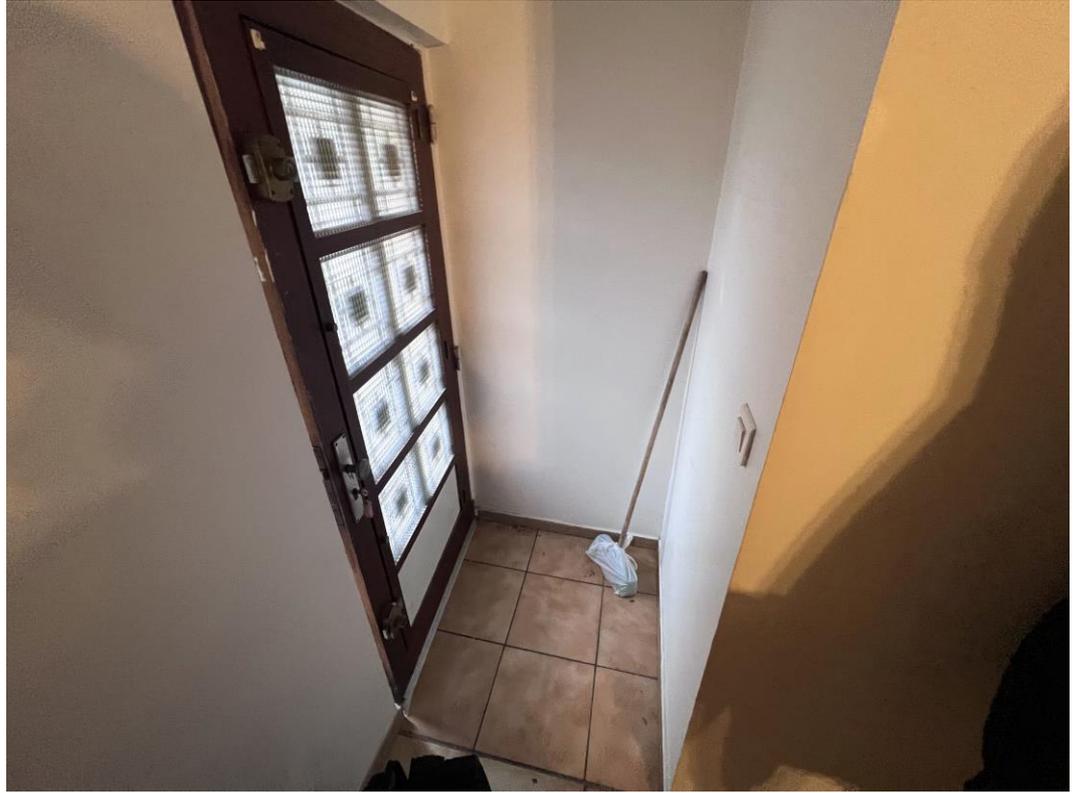
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

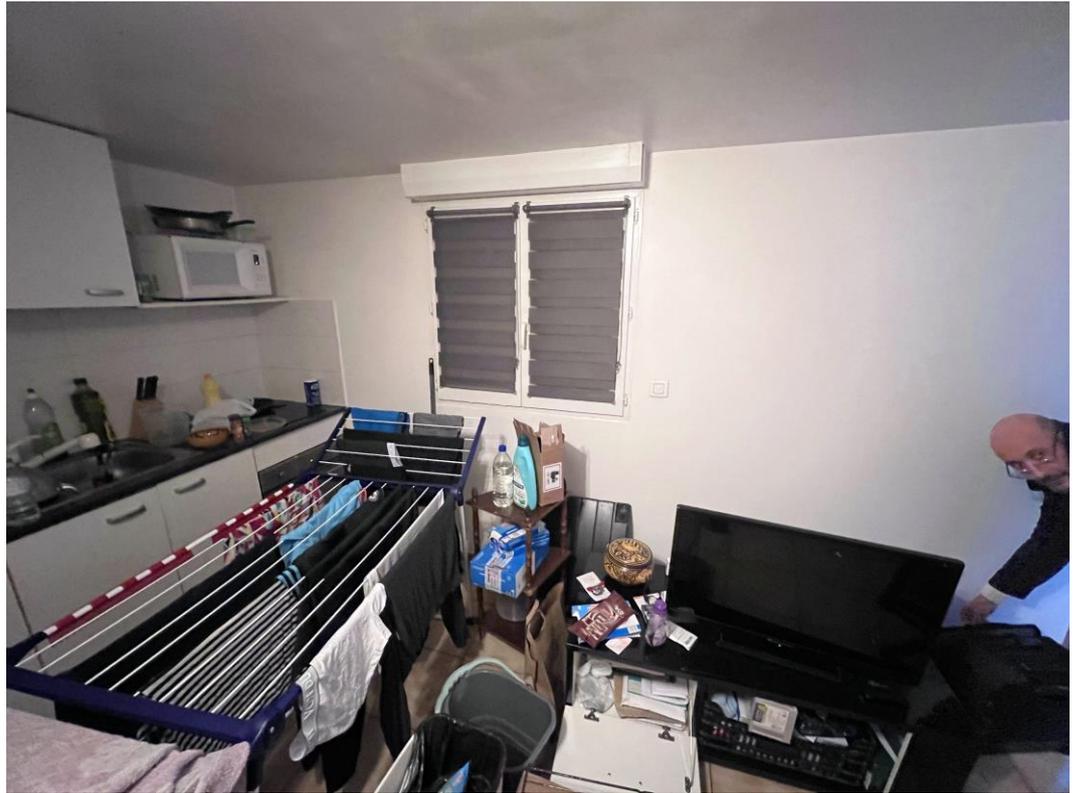
Cette pièce dispose d'une cuisine aménagée.

Equipement :

- un tableau électrique avec disjoncteur













CHAMBRE

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

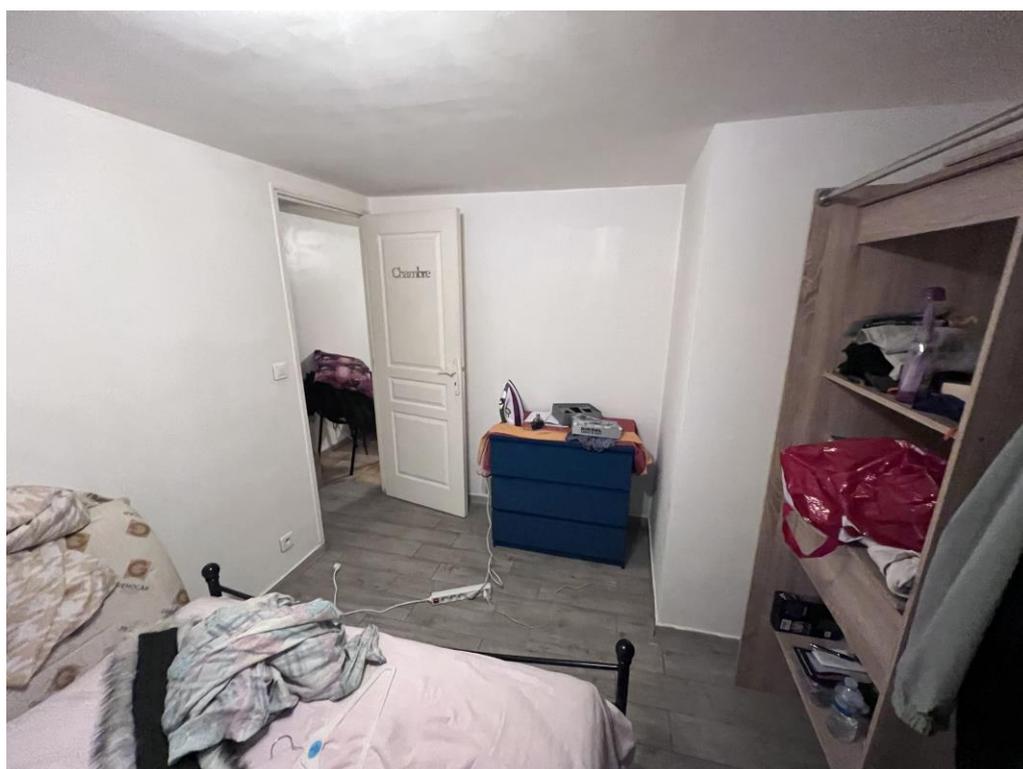
L'espace est éclairé par un petit fenestron, simple battant, montant PVC double vitrage, non fermé à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.





SALLE D'EAU / WC

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

L'espace est éclairé par un petit fenestron, montant PVC double vitrage, non fermé à l'extérieur.

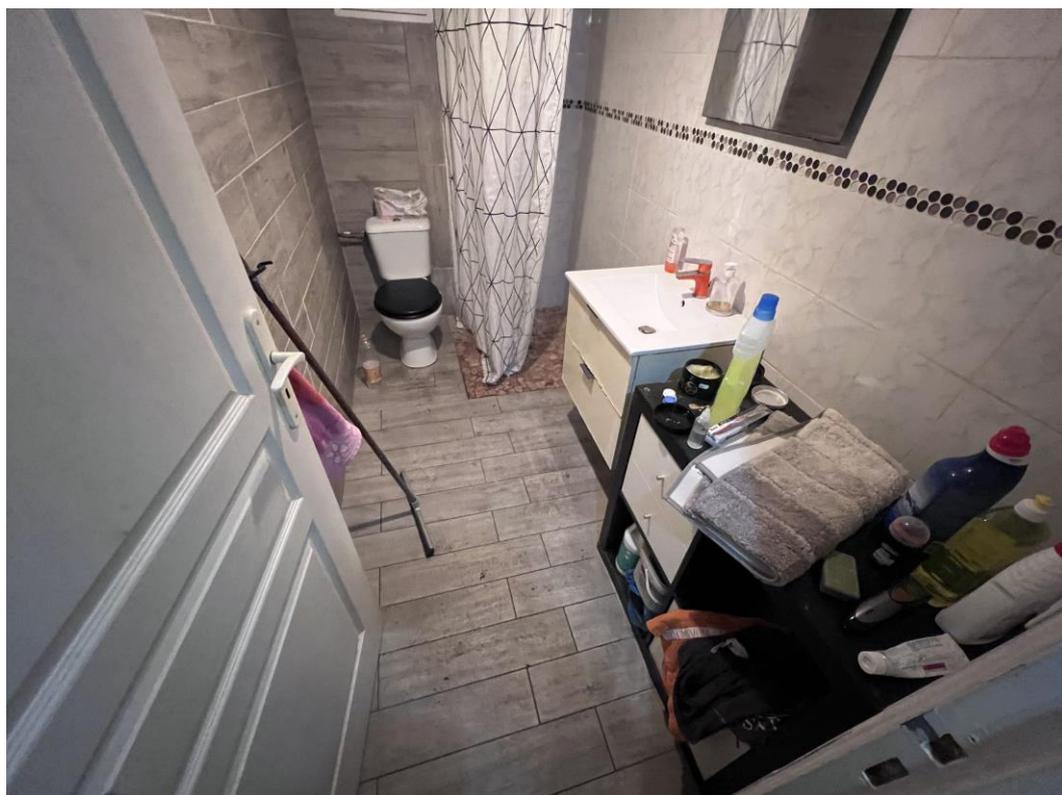
Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïence en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

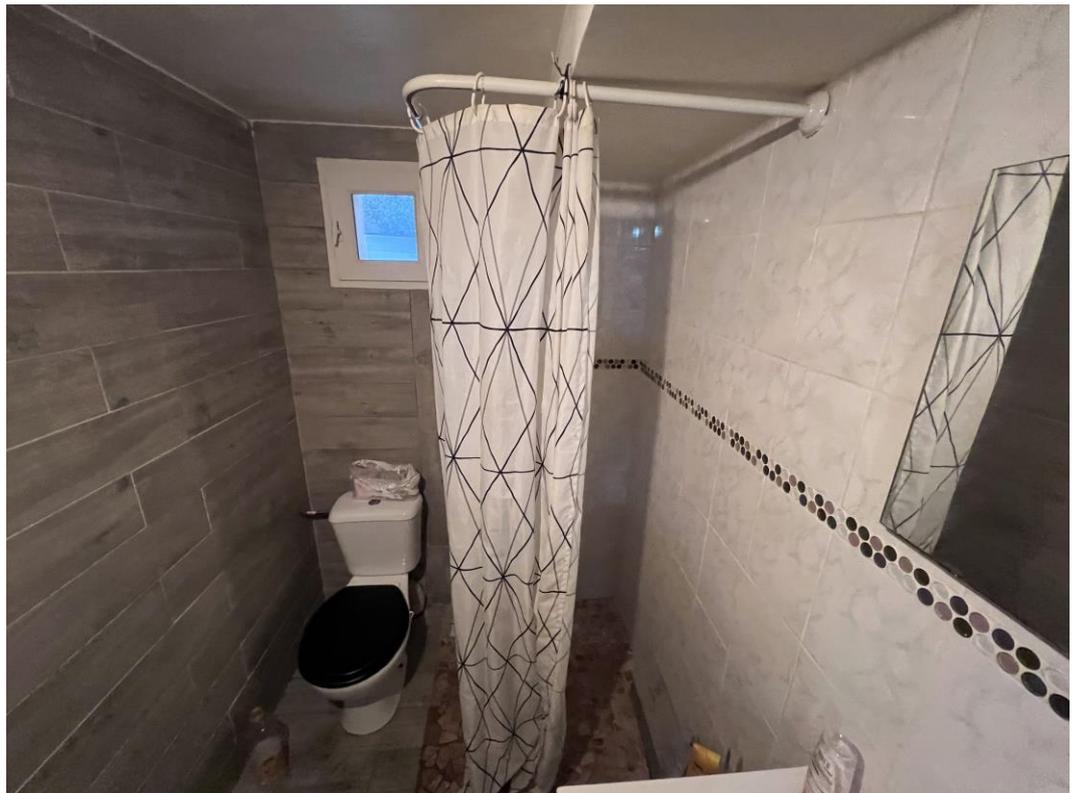
Equipements :

- une douche à l'italienne avec robinetterie complète
- un WC chasse basse
- un meuble vasque en mauvais état, surmonté d'un robinet mitigeur.









TRES IMPORTANT

Cet appartement en rez-de-chaussée est occupé par [REDACTED] qui nous déclare disposer d'un bail et payer un loyer mensuel de 650 € TTC, charges comprises. Malgré nos nombreuses sollicitations ultérieures, ce dernier ne nous a pas communiqué le bail écrit.

B / APPARTEMENT EN DUPLEX

On y accède par une porte palière PVC en bon état apparent.



Le rez-de-chaussée est composé d'un salon avec salle à manger, une cuisine, un W.C., puis, à l'étage, un dégagement distribue quatre chambres, une salle de bains et un WC.

SALON / SALLE-A-MANGER

La partie salle-à-manger est éclairée par une baie vitrée montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

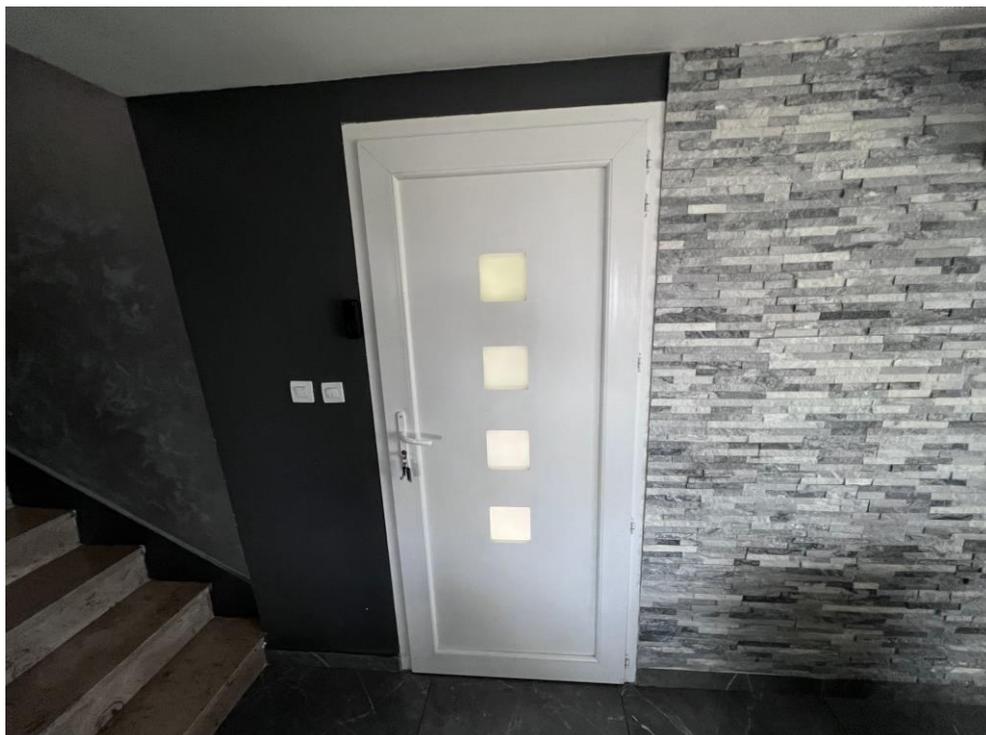
La partie salon est éclairée par une baie vitrée, montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

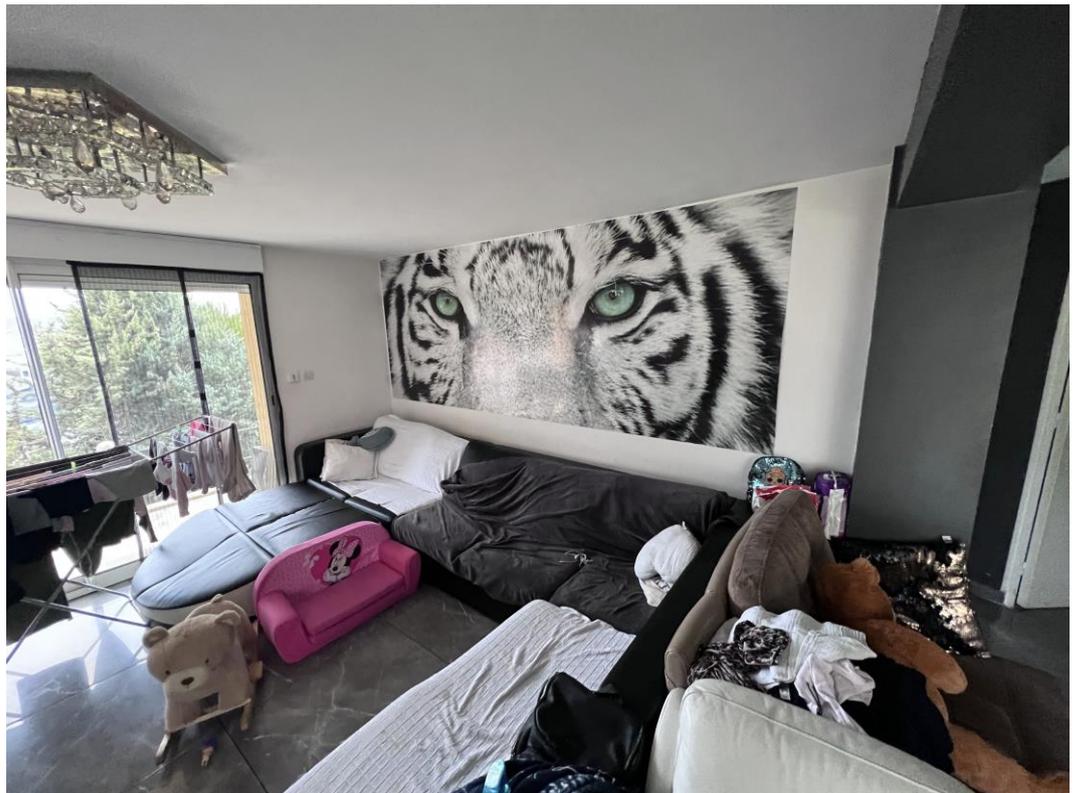
Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état et parement pierres en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.









CUISINE

On y communique par une porte à galandage à l'état d'usage.

Cet espace est éclairé par une fenêtre à panneaux coulissants, montants aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

L'ensemble de cette cuisine est aménagé :

- de meubles bas
- d'un plan de travail
- de meubles sur colonne
- d'une hotte
- d'appareils électroménagers divers.





WC

On y accède par une porte de communication en bois à l'état brut.

Il s'agit d'une pièce noire avec accès à un rangement sous les escaliers.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : partiellement recouverts de faïence ; les parties peintes sont en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

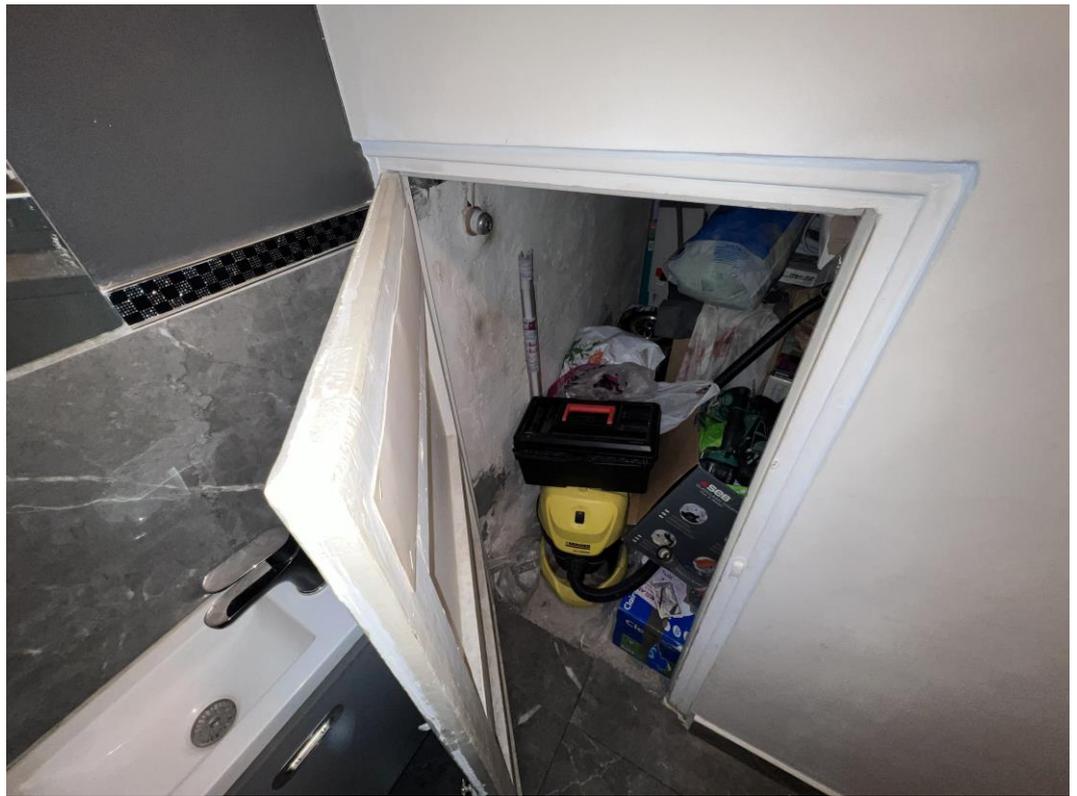
Equipements :

- un chauffe-eau
- un tableau avec disjoncteurs électriques
- un WC fixation murale
- un lavabo fixé au mur, surmonté d'un robinet mitigeur.









ESCALIERS D'ACCES A L'ETAGE

La cage d'escaliers est éclairée par un mur avec carreaux vitrés transparents.

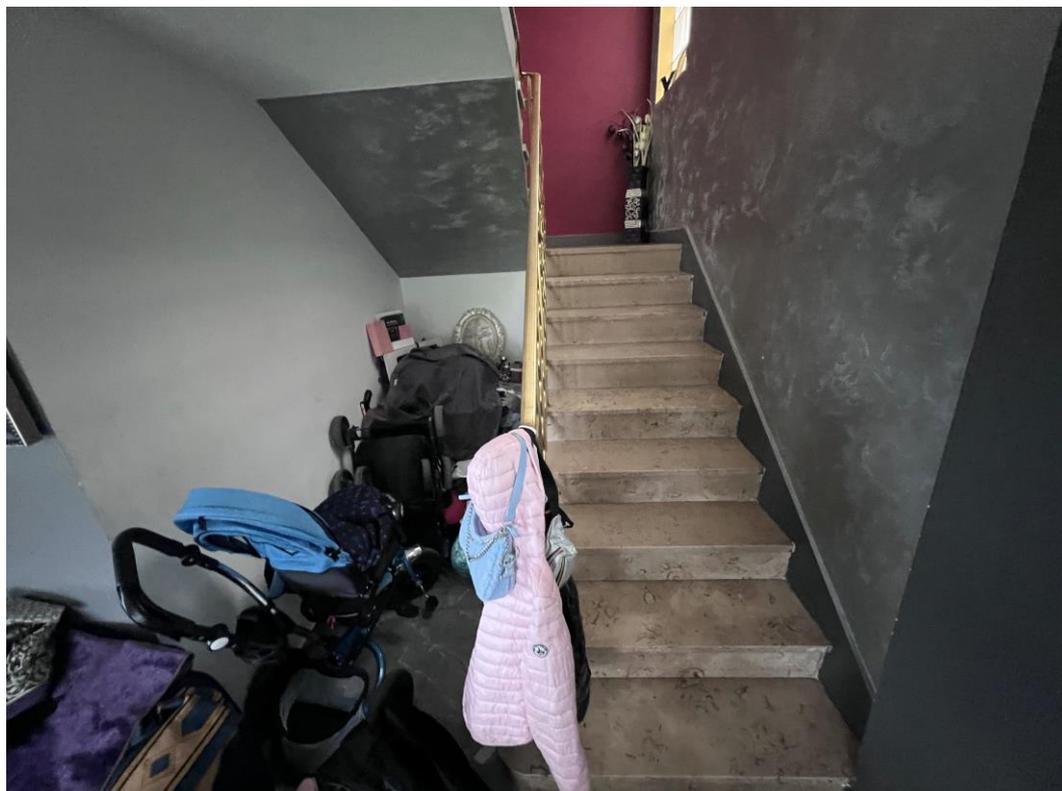
Sol : revêtement en bon état.

Plinthes sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage

La rambarde métallique est en bon état apparent.





DEGAGEMENT

Sol : carrelage récent en bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.



CHAMBRE 1

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

Cette pièce est éclairée par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

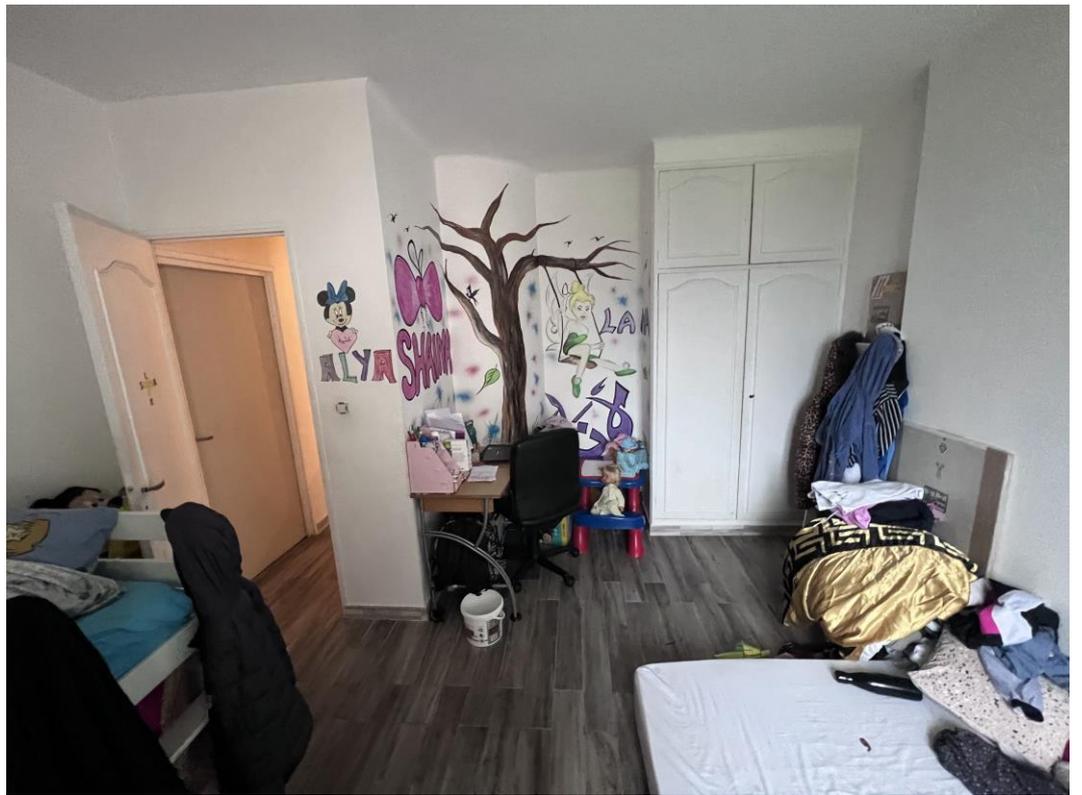
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un radiateur électrique fixé au mur
- un placard composé de deux parties : partie basse, penderie et partie haute, rangement ; portes en bois en bon état.





CHAMBRE 2

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

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre avec panneaux latéraux, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage ainsi que par une fenêtre double battant, montant PVC avec panneaux latéraux vitrés en mauvais état, un carreau étant fissuré ; le tout étant fermé à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage.

La porte-fenêtre ouvre sur un balcon/terrasse.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

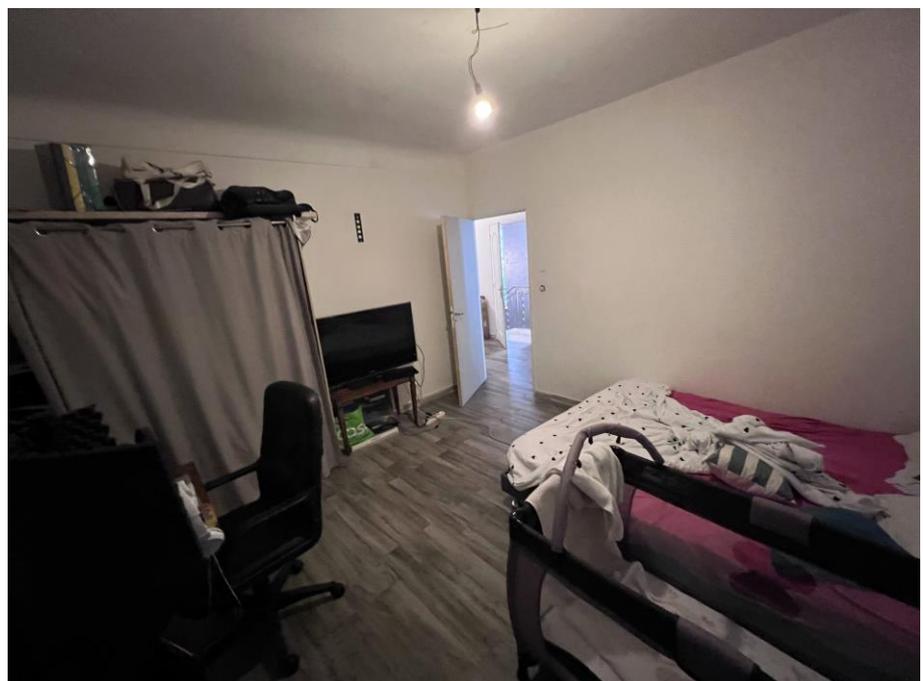
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique non fixé au mur.





SALLE-DE-BAINS

On y accède par une porte de communication hors d'usage ; le panneau vitré central étant manquant.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage ; celle-ci ouvrant sur le balcon/terrasse, ainsi que par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage ; les faïences sur les murs sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Je note au niveau de l'entrée, des taches noires d'humidité.

Equipements :

- une baignoire à balnéo d'angle, non accolée au mur
- un meuble double vasque, surmonté de robinets mitigeurs
- un sèche-serviette fixation murale
- un espace douche à l'italienne avec panneaux fixes latéraux et pivotants en bon état ; sol et paroi faïencés, robinetterie complète.







WC

On y accède par une porte de communication en bois en mauvais état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état.

Murs : intégralement recouverts de faïence en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

Equipements :

- un WC fixation murale
- un lavabo avec robinet mitigeur.



CHAMBRE 3

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

Cet espace est éclairé par deux fenêtres double battant avec panneaux fixes latéraux, montant PVC double vitrage, chacune fermée par des volets pliants en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique fixé au mur.





CHAMBRE 4

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

Cet espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants en bois à l'état d'usage ainsi que par un fenestron montant bois simple vitrage.

Sol : carrelage en bon état apparent.

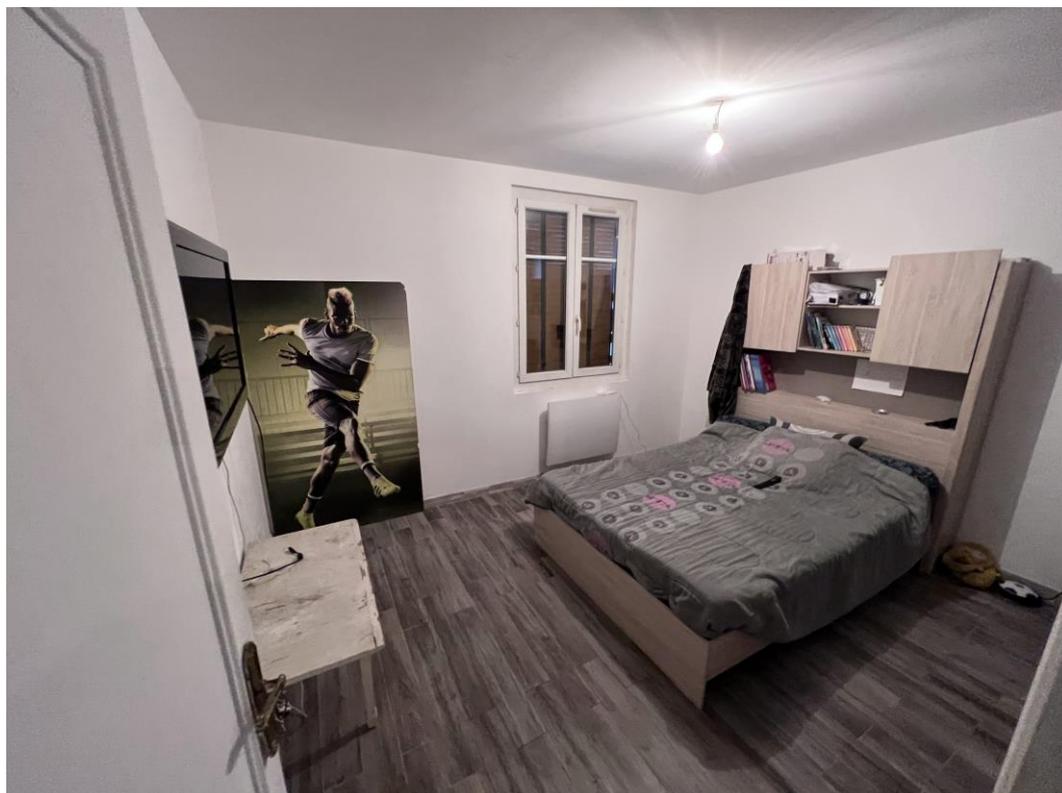
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.





TRES IMPORTANT

Cet appartement en duplex est occupé par [REDACTED] et ses 3 enfants, elle nous déclare qu'elle dispose d'un bail écrit et payer un loyer mensuel de 650 €uros TTC, charges comprises. Malgré nos nombreuses sollicitations ultérieures, cette dernière ne nous a pas communiqué le bail écrit.

C / DEPENDANCES

Les dépendances se composent dans un premier temps d'un alignement de 6 débarras et d'un abri de jardin, toutes situées au même niveau que la bâtisse principale, puis dans un second temps d'un cabanon édifié en contrebas de la propriété, accessible par une succession d'escaliers.

Je relève qu'une pompe de relevage est en état de fonctionnement au-devant du débarras 1 (confère plan).

Aux dires de [REDACTED] ces constructions lui permettent de stocker du matériel et divers objets.













CABANON





TRES IMPORTANT

██████████ nous déclare que la maison est reliée au tout à l'égout.

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

Il stipule une surface habitable totale de **173,26 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 40 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

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8425MNL
Date du repérage : 24/01/2023
Heure d'arrivée : 08 h 30
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable 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 : **38, traverse de la Source**
Commune : **13015 MARSEILLE**
**Section cadastrale 900 C, Parcelle(s)
n° 164**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Immeuble à usage d'habitation, élevé
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 / 30/09/2023**

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 173,26 m² (cent soixante-treize mètres carrés vingt-six)

Fait à **MARSEILLE**, le **24/01/2023**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL

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 habitable	Surface hors Habitable	Commentaires
Appartement au RDC - Entrée	0,78	-	
Appartement au RDC - Séjour et coin cuisine	15,30	-	
Appartement au RDC - Dégagement	1,08	-	
Appartement au RDC - Chambre	9,41	-	
Appartement au RDC - Salle d'eau, w-c	4,06	-	
Appartement en duplex - RDC - Salon, salle à manger	36,71	-	
Appartement en duplex - RDC - Cuisine	14,32	-	
Appartement en duplex - RDC - W-C 1	4,75	-	
Appartement en duplex - RDC - Rangement	-	1,95	Hauteur < à 1,80m (Sous escalier)
Appartement en duplex - Etage - Dégagement	9,85	-	
Appartement en duplex - Etage - Chambre 1	15,15	-	
Appartement en duplex - Etage - Chambre 2	15,64	-	
Appartement en duplex - Etage - Salle de bains	14,14	-	
Appartement en duplex - Etage - W-C	1,59	-	
Appartement en duplex - Etage - Chambre 3	15,44	-	
Appartement en duplex - Etage - Chambre 4	15,04	-	
Annexe - Débarras 1	-	3,45	
Annexe - Débarras 2	-	8,59	
Annexe - Débarras 3	-	5,15	
Annexe - Débarras 4	-	8,44	
Annexe - Débarras 5	-	2,72	
Annexe - Débarras 6	-	5,33	
Annexe - Débarras 7	-	2,94	
Annexe - Abri de jardin	-	14,47	
TOTAL	173,26	53,04	

Surface habitable totale : 173,26 m² (cent soixante-treize mètres carrés vingt-six)

Moyens de mesure utilisés

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



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL

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 ;
 - 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 ».

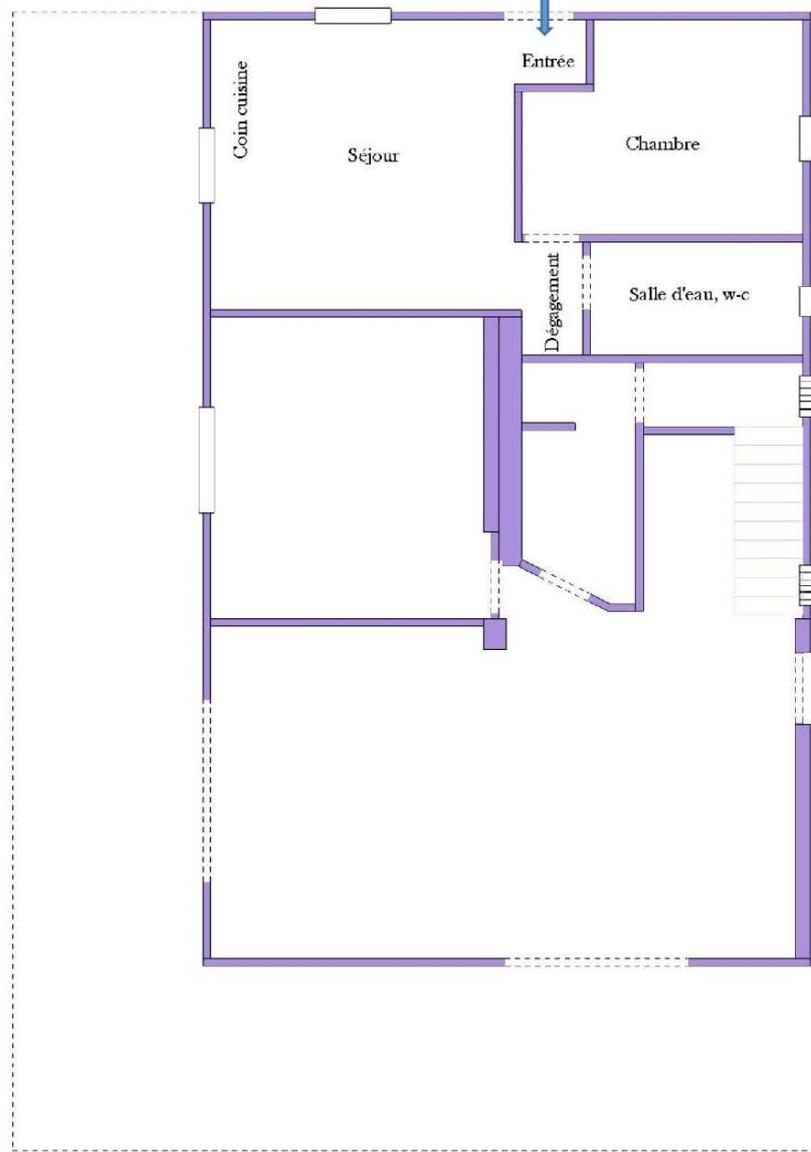


Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL

Appartement au Rez-de-chaussée



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

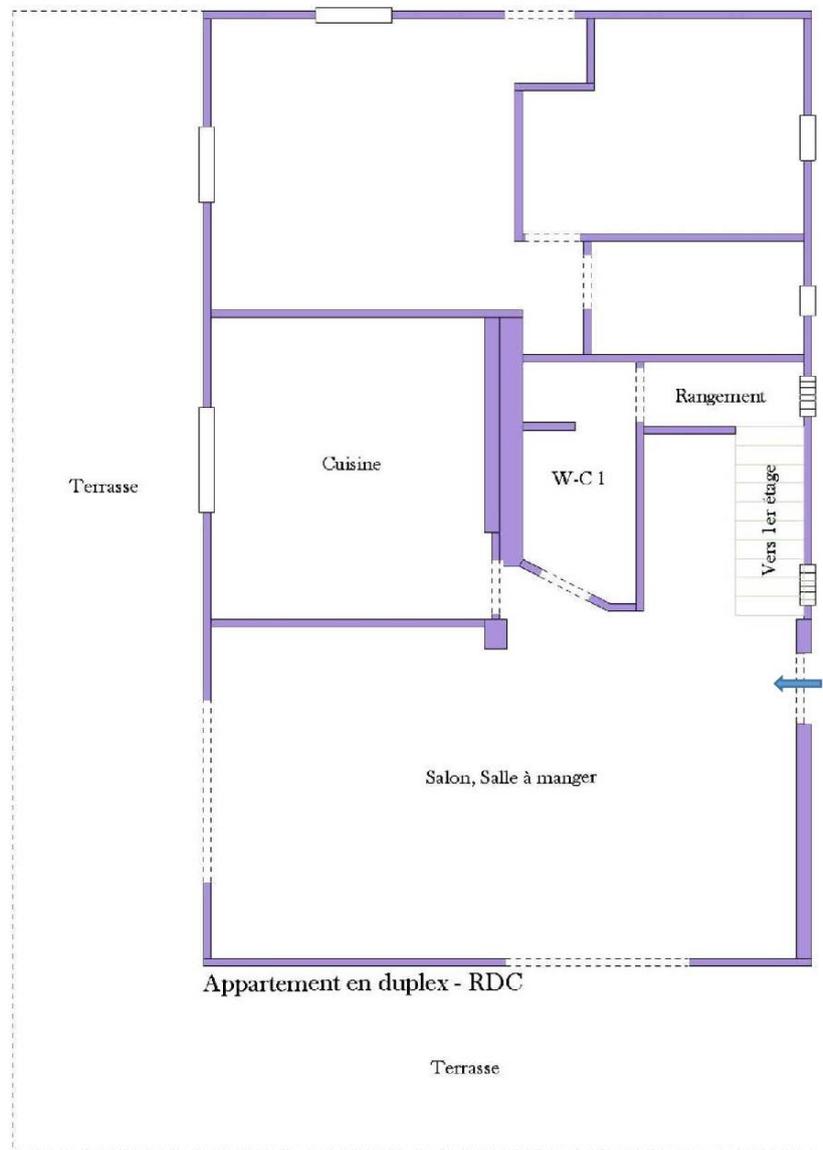
4/7
Rapport du :
24/01/2023



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL



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

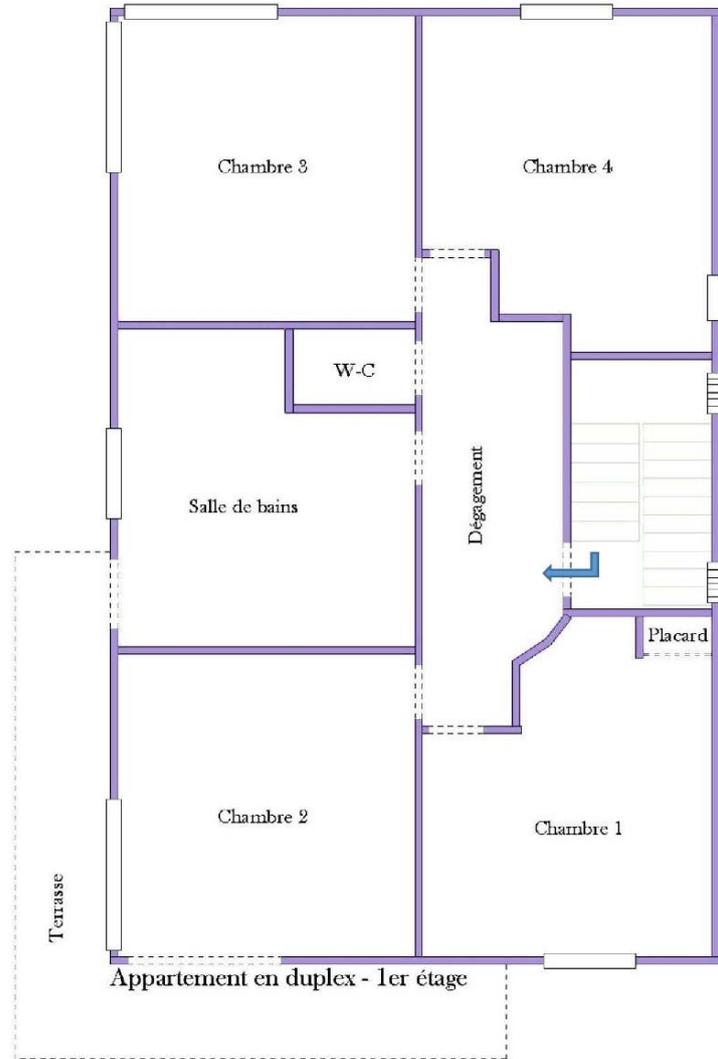
5/7
Rapport du :
24/01/2023



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL



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

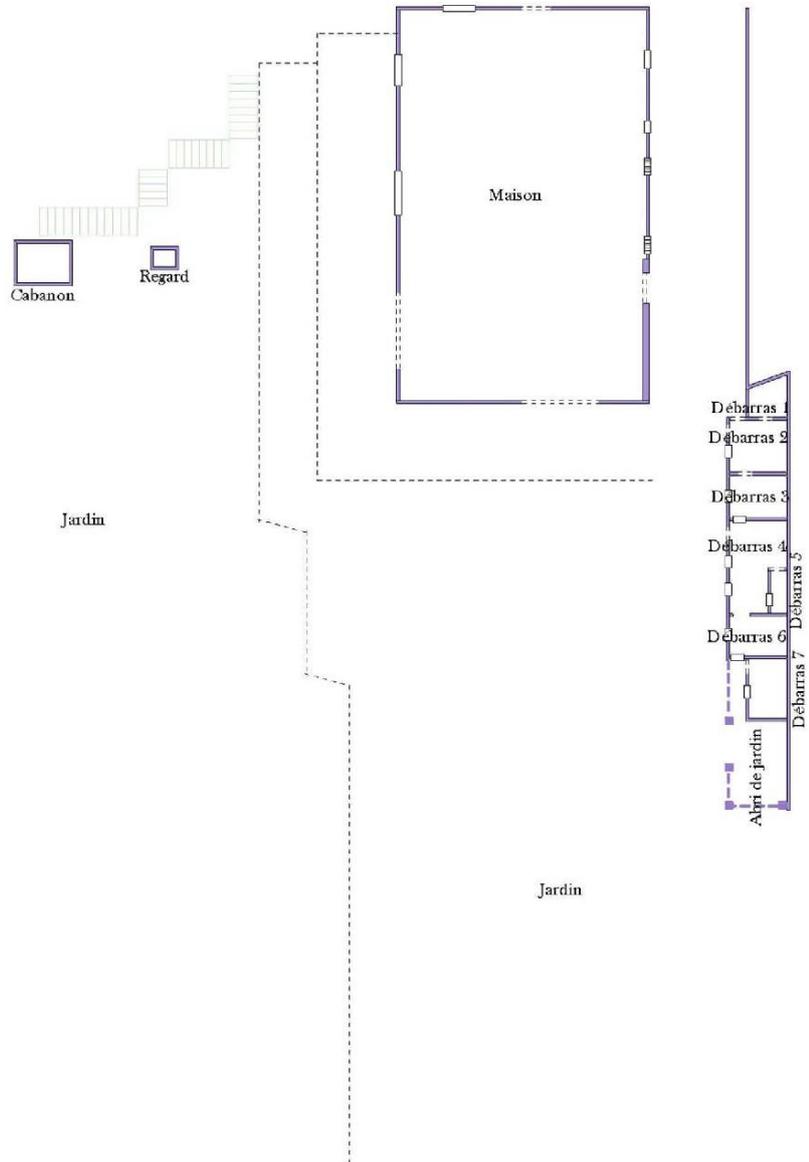
6/7
Rapport du :
24/01/2023



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8425MNL



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

7/7
Rapport du :
24/01/2023