

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
S SAGLIETTI  
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	220.94
Majorat Art 444-18	300.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	528.61
T.V.A à 20 %	105.72
Taxe	14.89
Total TTC	649.22

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce

Tarif calculé sur la somme de 64064.95

€

SCT : Frais de Déplacement

DEP : Droit d'Engagement des

Poursuites

Acte soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

JEUDI VINGT DEUX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT

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 COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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 AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

### AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de THONON-LES-BAINS le 21 Octobre 2019 (RG 19/00472) signifié à partie le 5 Novembre 2019 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de CHAMBERY le 9 Décembre 2019

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte du ministère de la SELARL VIATORES en date du 05/10/2020.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 09 heures 30, 47 Bis Rue Danton, 1<sup>er</sup> étage - 13003 MARSEILLE

Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Ou étant et en présence de M \_\_\_\_\_, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes.

**LOT N°3**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE À DROITE**



L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée,
- D'une salle d'eau,
- D'un salon avec coin cuisine,
- D'une chambre
- D'un WC

**ENTREE**

La porte palière blindée est équipée de trois verrous et d'un œilleton.

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : peinture en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible, un disjoncteur et un compteur LINKY.



**SALLE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : placage faïencé en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

- Un cumulus,
- Un lavabo surmonté de sa robinetterie,
- Un receveur de douche équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette.



### **SALON communiquant avec l'entrée par une ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage en état d'usage.  
 Murs : peinture en état d'usage.  
 Plafond : peinture en état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre donnant sur l'avenue Belle Vue, à double battant double vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par des volets en bois vétustes.



### **CUISINE communiquant avec le salon par une large ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage en état d'usage.  
 Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture en état d'usage.  
 Les autres parties murales sont recouvertes d'un placage faïencé en état d'usage.  
 Plafond : peinture en état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un ensemble de meuble de cuisine haut et bas,
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager,
- Un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

La pièce est éclairée par une fenêtre donnant sur l'avenue Belle Vue, à double battant double vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par des volets en bois vétustes.



**CHAMBRE communiquant avec le salon par une ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage en état d'usage.  
Murs : peinture en état d'usage.  
Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre donnant sur l'avenue Belle Vue à double battant double vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par des volets en bois vétustes.



**WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Murs : peinture en état d'usage.  
Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

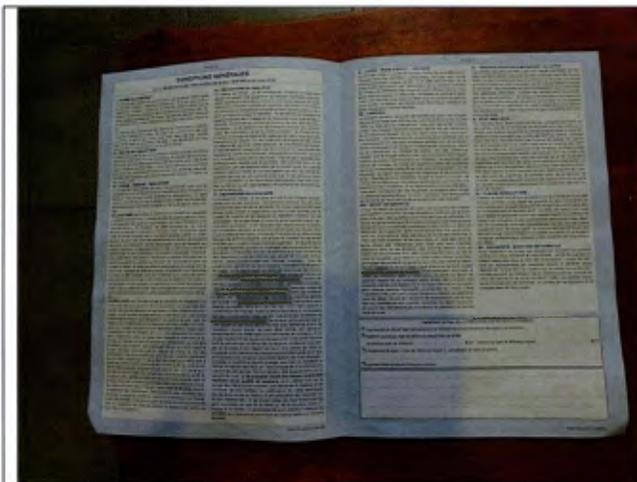
- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale.



**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur \_\_\_\_\_ en vertu d'un contrat de location en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2018.





PAGE 4  
**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE"**  ANS  ANS

**LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE"**  ANS  ANS

**DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION** 2 3 ANS

**DATE DE PRISE D'EFFET** 01.07.2018

<b>PAIEMENT MENSUEL</b>	Montant en chiffres	Montant en lettres
loyer principal	300	trois cents euros
charges comprises	50	cinquante euros
<b>TOTAL MENSUEL</b>	350	trois cents cinquante euros

**TERMINES DU PAIEMENT** Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au terme du mois de 01 / 01 / 01

**REVISION DU LOYER** Le loyer est révisé annuellement le 01/01/2019

**DÉPÔT DE GARANTIE** Montant en chiffres 300 Montant en lettres trois cents euros

**TRANSFERT ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER** Le loyer principal est fixé à 300 euros par mois et les charges comprises à 50 euros par mois.

**DATE DE SIGNATURE** 01.07.2018

**LE BAILLEUR** Madame MOKHTARIA

**LE PRENEUR** [Signature]

Ce dernier nous précise régler directement au propriétaire un loyer de 350 Euros charges comprises.

L'immeuble est géré par un syndic bénévole, en la personne de Madame MOKHTARIA propriétaire d'un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au Numéro 47 rue d'Anton.

Concernant l'usage et l'entretien du Water-Closet situé sur le palier de l'étage,



ous déclare que ce dernier a été supprimé.

Que cette pièce est utilisée désormais comme rangement.

Qu'il n'est pas en possession de la clef de la porte d'accès.

Que celle-ci est détenue par Madame MOKHTARIA absente lors de nos opérations.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **32,27 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 12 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



Frank MASCRET – Stéphane FORNELLI – Stéphanie SAGLIETTI – Henri Pierre VERSINI



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7907MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7907MNL  
Date du repérage : 22/10/2020  
Heure d'arrivée : 09 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.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Bouches-du-Rhône**

Adresse : ..... **47 bis, rue Danton**

Commune : ..... **13003 MARSEILLE**

Section cadastrale **813 H, Parcelle  
numéro 21,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T2, au 1er étage à droite,  
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 : ..... **Maxime NASRATY**

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 / 30/09/2020**

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **32,27 m<sup>2</sup>** (trente-deux mètres carrés vingt-sept)

Fait à **MARSEILLE**, le **22/10/2020**

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 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

**1/3**  
Rapport du  
22/10/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7807MNL

### 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	1,43	-	
Appartement - Salle d'eau	2,83	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	17,23	-	
Appartement - Chambre	9,96	-	
Appartement - W-C	0,82	-	
<b>TOTAL</b>	<b>32,27</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 32,27 m<sup>2</sup> (trente-deux mètres carrés vingt-sept)

### 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.

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 : 71208

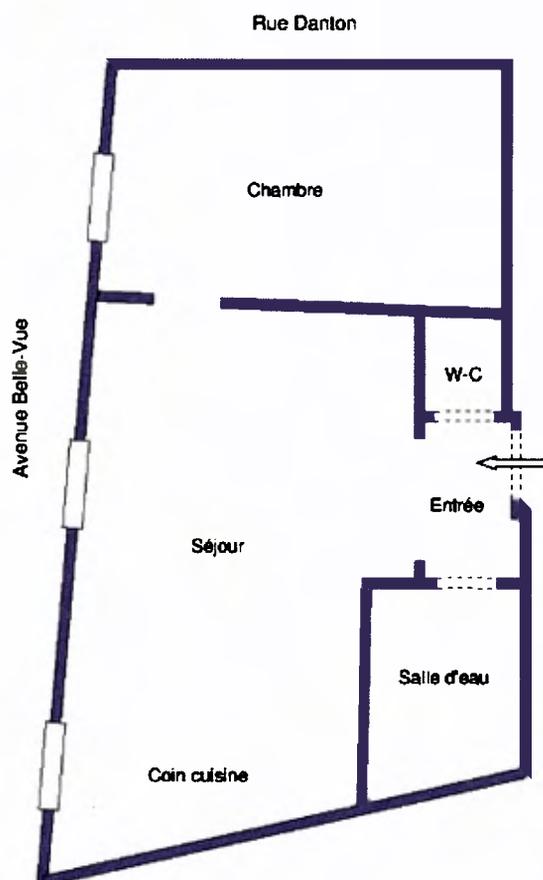
2/3

Rapport du :  
22/10/2020



## Certificat de Surface Carrez

N° 7907MNL



Maïme NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - [dlaq.marseille@wanadoo.fr](mailto:dlaq.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3  
Rapport du :  
22/10/2020