

**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

T4

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration Art R 444-18	297.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	528.36
T.V.A à 20 %	105.67
Total TTC	634.03

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 3000 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR LES BIENS INDIVIS DE LA

**LE JEUDI TROIS OCTOBRE
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 :

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

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 24/05/2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 11 heures, à l'adresse suivante :

4 Avenue LEGRE Résidence Saint GERMAIN B -13009 Marseille



Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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

LOT DE VENTE NUMERO 4 comprenant :

LOT N° 2002 :

UN APPARTEMENT DE TYPE 1 SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE DERRIERE ET A GAUCHE

L'appartement dans lequel nous accédons se compose

- D'une entrée
- D'un dégagement distribuant un WC, et une salle d'eau
- D'un second dégagement conduisant à un séjour et cuisine.
- D'une loggia

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure centrale, d'un verrou, d'un œilleton et d'un entrebâilleur.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois usagé.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie protégé par des portes de style K Z
- D'un téléphone interphone



PREMIER DÉGAGEMENT

Le sol est recouvert d'un parquet en bois usagé.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce est équipée d'un placard à usage de rangement et de penderie protégé par une porte de style KZ.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes carrelées sont anciennes mais en état d'usage.

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

La pièce est équipée :

- D'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- D'un compteur d'eau



SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

La pièce est équipée :

- D'un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche équipé de sa robinetterie.
- D'une aération

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur d'une aération.



SECOND DÉGAGEMENT

Le sol est recouvert de dalles plastifiées en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

La pièce est équipée d'un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs.



SEJOUR

Le sol est recouvert d'un parquet en bois usagé.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

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

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant cadre en PVC, double vitrage avec châssis fixes vitrés sur les côtés gauches et droit cadre en PVC double vitrage.
L'ensemble est protégé à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



Cette pièce donne accès à une loggia

LOGGIA

Il est délimité par un muret maçonné.

Le sol est recouvert d'une dalle de béton peinte en état d'usage.
L'enduit recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



CUISINE

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

La pièce est équipée :

- D'un bloc évier inox simple bac surmonté d'un robinet mélangeur, eau chaude eau froide avec en partie basse, un placard protégé par deux portes
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers
- D'un robinet d'arrivée de gaz
- D'un placard à usage de rangement protégé par une porte

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieur



Cette pièce donne accès à la même loggia que le séjour

TRÈS IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en qualité de Locataire en vertu d'un contrat de location en date du 19/06/2007.

BAIL A LOYER D'HABITATION PRINCIPALE

Loi n° 89-462 du 06.07.89 modifiée par la Loi n° 94-624 du 21.07.94

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Entre les soussignés

1.1. LE BAILLEUR :

Hoirie MIGLIANI

Représentée par

SCP DOUHAIRE
3, Place Félix Baret
13006 MARSEILLE

Régulièrement mandatée à cet effet.

Et

1.2. LE LOCATAIRE :

1.3. LOCAUX LOUES :

L'appartement sis :

693 Avenue de Mazargues - 13009 MARSEILLE

Descriptif :

Appartement T1 en rez de chaussée

1 ENTREE
1 SEJOUR
1 SALLE DE BAINS
1 CUISINE
1 WC
1 BALCON

INITIALES

dy

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-avant au locataire qui les accepte en l'état et en pleine connaissance de cause pour les avoir visités avant ledit bail et ce aux conditions suivantes :

1.4. DURÉE INITIALE DU CONTRAT

1.4.1. Le présent bail est conclu pour une durée de : **3 années**

Date d'effet du bail : **26 Juin 2007**

Date d'échéance du bail : **25 Juin 2010**

1.4.2. Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

1.5. LOYER - REVISION

**1.5.1. Le prix mensuel du loyer est de : 419 Euros
(QUATRE CENT DIX NEUF EUROS)**

Auxquels s'ajoutent 100 Euros (CENT EUROS) :
à titre de provisions sur charges mensuelles à valoir sur le montant réel des charges locatives de l'immeuble. Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

Frais de quittancement mensuels : **Euros 1.00**

Quittancement mensuel : **520 Euros
(CINQ CENT VINGT EUROS)**

PAYABLE D'AVANCE ET EN TOTALITÉ DANS LES 5 PREMIERS JOURS DU MOIS, A LA DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL.

1.5.2. RÉVISION ANNUELLE DU LOYER art. 17.-d) de la loi du 6.7.89 (modifiée 94) :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 26 Juin sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers).

La dernière valeur connue à ce jour est celle du 4^{ème} TRIMESTRE 2006 : **107.13**


INITIALES

1.6. DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur a versé en dépôt de garantie la somme de : **838 Euros**
égale à deux mois de loyer reversée au propriétaire, encaissée et non productive d'intérêt.

1.7. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est : Cabinet DOUHAIRE – 3 Place Félix Baret – 13001 MARSEILLE
Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.8. AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES DIVERSES

Dans le cas où le locataire entreprendrait de repeindre les murs, ceux-ci devront être de couleurs claires.

Le locataire s'engage à souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation comprenant la garantie « VOL ». Dans le cas contraire, les frais de réparations dus à l'effraction seraient à sa charge. A chaque date d'expiration du contrat, la nouvelle attestation devra être produite par le locataire qui s'y engage. Faute de produire celle-ci, un commandement de s'assurer sera adressé sous huitaine au locataire, à ses frais.

1.9. HONORAIRES PART LOCATAIRE :

Honoraires de location	:	467.00	Euros T.T.C
Frais de rédaction de bail	:	100.00	Euros T.T.C

Total	:	567.00	Euros T.T.C.
--------------	---	---------------	---------------------

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et frais de timbres seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

INITIALES

1.10. - INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone (1)

- relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques en date du 14 Juin 2007 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances

- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine.....
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit

INITIALES

1.11. DOCUMENTS ANNEXES

- (X) État des risques naturels et technologiques
- (X) État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire
(état des lieux contradictoire ou par huissier)
- (X) Acte de caution solidaire (1)

SIGNATURE DES PARTIES

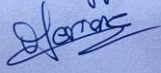
Fait à MARSEILLE, le 19 Juin 2007

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
(lu et approuvé)

lu et approuvé



LE(S) LOCATAIRE(S)
(lu et approuvé)

lu et approuvé


LA CAUTION

(lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent
baïl pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé)

*(lu et approuvé. Reconnais avoir reçu
un exemplaire du présent baïl
pour lequel je me porte caution par
acte séparé et annexé).*



██████████ déclare régler un loyer mensuel de 520 euros charges comprises

Que ce loyer est directement versé entre les mains de la SCP DOUHAIRE représentant l'hoirie MIGLIANI.

Elle précise que le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage collectif.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet DURAND IMMOBILIER 165, rue Breteuil 13006 Marseille

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **42.25 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 45 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



Me Stéphane FORNELLI





Certificat de Surface Carrez

N° 8778MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8778MNL
Date du repérage : 03/10/2024
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 : **Le Saint-Germain, bât. B**
4, avenue Ludovic Legré
Commune : **13009 MARSEILLE**
Section cadastrale 849 T, Parcelle(s)
n° 87
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T1, au rez-de-chaussée
arrière gauche, Lot numéro 2002,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

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

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 2002)**

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 : **42,25 m² (quarante-deux mètres carrés vingt-cinq)**

Fait à **MARSEILLE**, le **03/10/2024**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 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 :
03/10/2024

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 et penderie	6,71	-	
Appartement - Dégagement 1 et placard	1,70	-	
Appartement - W-C	1,22	-	
Appartement - Salle d'eau	4,33	-	
Appartement - Séjour	16,70	-	
Appartement - Dégagement 2	3,93	-	
Appartement - Cuisine	7,66	-	
Extérieur - Loggia	-	7,49	
TOTAL	42,25	7,49	

Surface loi Carrez totale : 42,25 m² (quarante-deux mètres carrés vingt-cinq)

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.

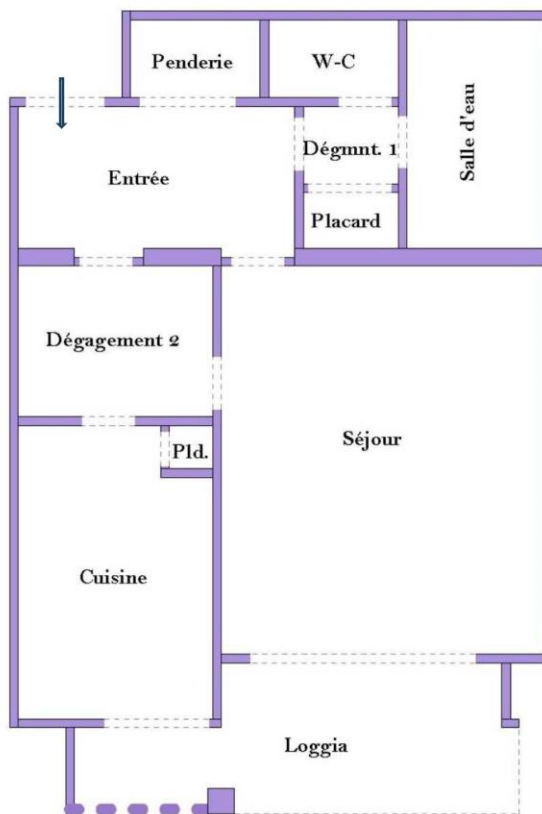


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8778MNL

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. : 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 :
03/10/2024