

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
Major. Art A444-18	450.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	678.61
T.V.A à 20 %	135.72
Serrurier	110.00
Témoïn	13.20
Taxe	14.89
Total TTC	952.42

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce

Tarif calculé sur la somme de 143044.16
€

SCT : Frais de Déplacement

DEP : Droit d'Engagement des

Poursuites

Acte soumis à la taxe

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE Monsieur

MERCREDI TRENTE SEPTEMBRE 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 Nicolas SIROUNIAN, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau – 13100 AIX-EN-PROVENCE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE le 4 Décembre 2017 (RG n°17/01849), signifié à parties le 18 Janvier 2018 et définitif suivant certificat de non appel en date du 20 Février 2018

Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 06 Août 2020.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 11 heures, 6 Rue Thiers – 13580 LA FARE LES OLIVIERS, accompagné de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, de Monsieur Franck DESTRIK, en qualité de témoin et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous procédons à l'ouverture de la maison de ville élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, avec cave et combles.



Une fois à l'intérieur nous constatons que les lieux sont inoccupés et non meublés.

REZ-DE-CHAUSSEE

Il est composé d'un séjour et d'une cuisine.

On entre depuis la rue directement dans la cuisine par le franchissement d'un volet en bois double battant équipé de deux verrous et surmonté d'un auvent en bois et tuiles provençales.

SEJOUR

Le séjour est également protégé de l'intérieur par une porte-fenêtre cadre anodisé double battant, double vitrage et par une fenêtre double battant cadre PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée qui a tendance à se décoller.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique comprenant disjoncteur, compteur EDF et tableau fusible,
- un convecteur électrique,
- un espace de rangement.

CUISINE

Il s'agit d'une pièce noire.

Elle est éclairée sur le séjour par un passe-plat.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'un badigeon en bon état d'usage.

Cette pièce est équipée d'une cuisine aménagée comprenant :

- un évier résine bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan de travail en bois carrelé, dans lequel est également encastré une plaque de cuisson, quatre feux gaz,



- sous le plan de travail nous trouvons quatre espaces de rangement dont la fermeture est assurée par des portes en bois, ainsi qu'un four.
- quatre placards muraux,
- une hotte aspirante.

De cette pièce nous accédons à la cave.

CAVE

L'escalier est recouvert de marches en mauvais état d'usage.



La cave est composée d'une grande pièce voûtée et humide.



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

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé et pour partie d'une peinture recouverte de salpêtre.

DEMI-VOLEE REZ-DE-CHAUSSEE / 1^{ER} ETAGE

L'escalier est composé de marches recouvertes d'un carrelage excessivement dégradé.



Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres.

La sous-face d'escalier est fissurée.



PREMIER ETAGE

Ce niveau est composé de deux chambres et d'une pièce d'eau.

1ère CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant double vitrage, protégée à l'extérieur par un barreaudage et des volets en bois double battant.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant quelques traces noirâtres.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique.

2ème CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant double vitrage, protégée à l'extérieur par un barreaudage et des volets en bois double battant.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant quelques traces noirâtres.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique,

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



SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.



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

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

Le plafond est un faux plafond en BA 13, présentant des taches d'humidité.

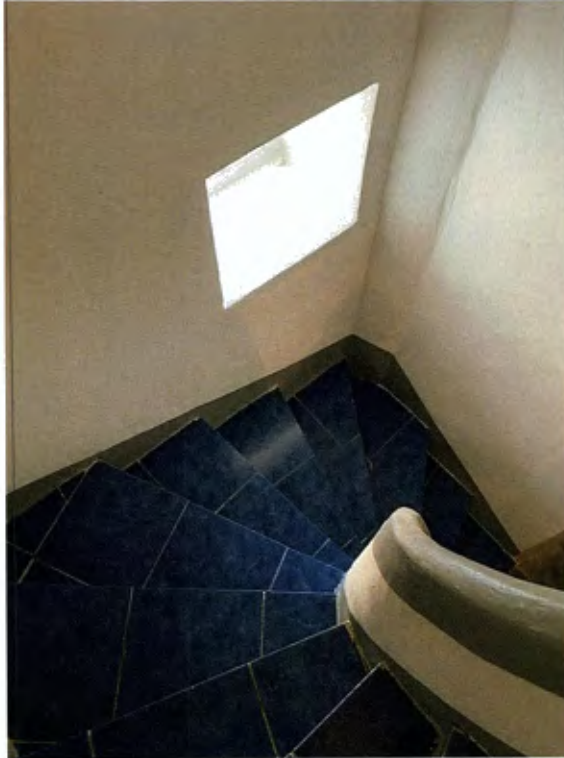
Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, sous lequel se trouve un espace de rangement fermé à l'aide de deux portes,
- un WC chasse basse,

- un cumulus électrique,
- un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette et cabine de douche,
- une prise d'eau,
- et une évacuation pour appareil électroménager.

DEMI-VOLEE 1^{ER} / 2^{EME} ETAGE

Elle est éclairée par une fenêtre composée de pavés de verre.



Les marches sont recouvertes d'un placage faïencé en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant de nombreuses traces d'humidité.



DEUXIEME ETAGE

Il est composé de deux chambres.

1ERE CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant double vitrage, protégée à l'extérieur par un barreaudage et des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un paquet flottant en mauvais état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

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

Le plafond en BA 13 est recouvert d'humidité.



Equipements :

- un convecteur électrique,
- des étagères posées sur tasseaux de bois.



2^{EME} CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage et des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un paquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée avec présence de salpêtre.



Le plafond en BA 13 est en état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique,
- des étagères posées sur tasseaux de bois.

COMBLES

On y accède par le franchissement d'une porte en bois donnant accès à un escalier dégradé.



Les combles proprement dites sont accessibles depuis une petite fenêtre située en haut de l'escalier.



TRES IMPORTANT

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **76,89m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 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 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



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



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7847MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 7847MNL
Date du repérage : 30/09/2020
Heure d'arrivée : 11 h 00
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 : **6, rue Thiers**
Commune : **13580 LA FARE LES OLIVIERS**
Section cadastrale AA, Parcelle
numéro 39,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Maison de ville, élevée de deux étages
sur RDC,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .
Adresse :

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

Nom et prénom : **Maître Nicolas SIROUNIAN - Avocat**
Adresse : **23, cours Mirabeau**
13100 AIX EN PROVENCE

Repérage

Périmètre de repérage : **Maison**

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**

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : **76,89 m² (soixante-seize mètres carrés quatre-vingt-neuf)**

Fait à **MARSEILLE**, le **30/09/2020**

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 :
30/09/2020



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7847MMI

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 visités	Superficie habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Rez-de-chaussée - Séjour	19,68	-	
Rez-de-chaussée - Cuisine	5,12	-	
Rez-de-chaussée - Dégagement	0,77	-	
Rez-de-chaussée - Escalier vers 1er étage	-	-	Emmarchement
1er étage - Palier 1er étage	0,61	-	
1er étage - Chambre 1	10,49	-	
1er étage - Chambre 2	10,64	-	
1er étage - Salle d'eau, w-c	4,13	-	
1er étage - Escalier vers 2ème étage	-	-	Emmarchement
2ème étage - Palier 2ème étage	0,89	-	
2ème étage - Chambre 3	11,07	-	
2ème étage - Chambre 4	13,49	-	
2ème étage - Escalier vers grenier	-	-	Emmarchement
Grenier - Parties visibles par une petite fenêtre	-	-	Hauteur inférieure à 1,80m
Sous-Sol - Escalier	-	-	Emmarchement
Sous-Sol - Cave	-	10,62	
TOTAL	76,89	10,62	

Surface habitable totale : 76,89 m² (soixante-seize mètres carrés quatre-vingt-neuf)

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 ;
 - Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;

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

2/3
Rapport du :
30/09/2020

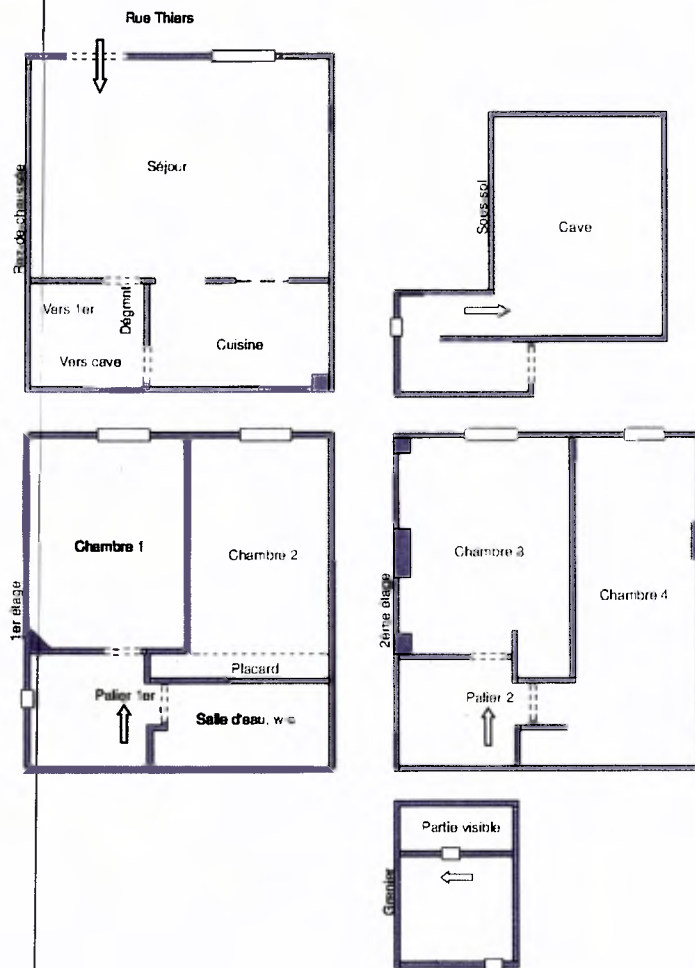


Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 784741N1

- 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 :
30/09/2020