

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

EXPEDITION

Nature	Coût	Montant
Emolument Art. R 444-3		220.94
Major. Art. A444-18		225.00
SCT Art. 444-48		7.67
Total H.T.		453.61
T.V.A à 20 %		90.72
Taxe		14.89
Total TTC		559.22

Calculé sur la somme de 56703.98 €  
Les articles font référence au Code de  
Commerce

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

JEUDI SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF

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 dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et L512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour 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 :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Arnaud FERRET Notaire à Marseille en date du 11/03/2014

Et encore, en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 7/10/2019

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à **14 heures 00**, 31, Rue des Trois Rois 13006 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Où étant en présence de \_\_\_\_\_, en sa qualité de gérant de \_\_\_\_\_ avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous nous avons fait les constatations suivantes :

Le bien immobilier à usage commercial est exploité par Monsieur \_\_\_\_\_ dont l'activité principale est la vente de disques vinyles.

Les lieux sont accessibles par le franchissement d'une porte vitrée cadre anodisé battant unique surmonté d'une imposte avec battant fixe côté droit, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéons.



Ce local est composé de deux pièces, d'un petit local sanitaire et d'une cave.

## LOCAL COMMERCIAL LOT N°1

### MAGASIN

Le sol est recouvert d'un plancher bois à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, avec présence de nombreuses fissures.





**Equipement :**

- tableau électrique comprenant un disjoncteur et tableau fusibles.

**LOCAL A USAGE DE WC**

Cette pièce indépendante est accessible par le franchissement d'une porte en bois.



Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'une peinture dégradée.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé.

**Equipement :**

- WC chasse basse



- lave mains

**ARRIERE MAGASIN**

Elle est éclairée par une vitre fixe cadre bois protégée à l'extérieur par un rideau à mailles.



Le sol est recouvert d'un plancher bois en mauvais état d'usage.



Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux plafond dégradé en partie effondré.



## CAVE

La cave en sous-sol est accessible par une trappe située dans le magasin.



## TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par \_\_\_\_\_ qui nous indique disposer d'un bail commercial qu'il nous transmettra dans les prochains jours.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA CASAL dont le siège social est 66, Avenue du PRADO 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **44.11 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **16 heures 15** 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



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



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7638MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7638MNL  
Date du repérage : 07/11/2019  
Heure d'arrivée : 14 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.

## Designation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : Bouches-du-Rhône  
Adresse : 31, rue des Trois Rois  
Commune : 13006 MARSEILLE  
Section cadastrale 825 A, Parcelle  
numéro 140,  
Designation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Local au rez-de-chaussée, Lot n° 1,

## Designation du propriétaire

Designation  
Nom et prénom  
Adresse :

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

Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maitre Thomas  
D'JOURNO  
Adresse : Avocat  
43-45, rue Breteuil  
13006 MARSEILLE

## Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 1 excepté  
cave)

## Designation 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  
Designation 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 : N/A

## Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 44,11 m<sup>2</sup> (quarante-quatre mètres carrés onze)

Fait à MARSEILLE, le 07/11/2019

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 : 71208

1/3  
Rapport du :  
07/11/2019



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 783821

### 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
Local - Pièce 1	37,81	-	
Local - W-C	0,93	-	
Local - Pièce 2	5,37	-	
<b>TOTAL</b>	<b>44,11</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 44,11 m<sup>2</sup> (quarante-quatre mètres carrés onze)

### 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 : 7120B

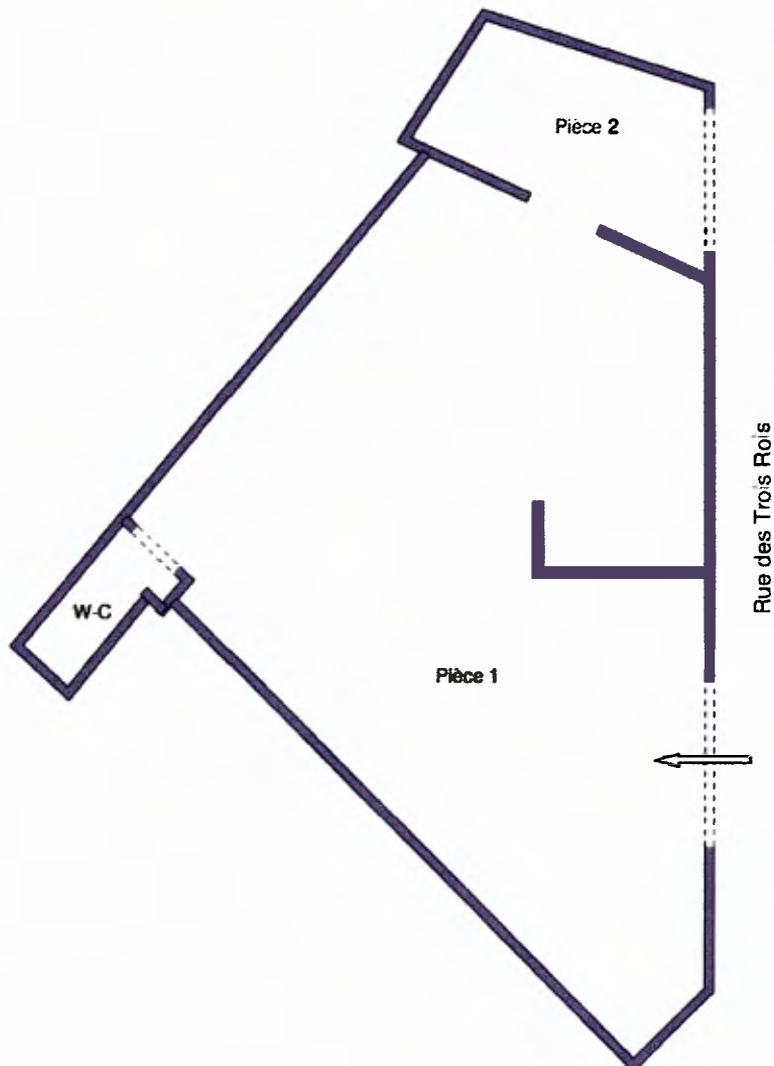
2/3  
Rapport du :  
07/11/2019



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7638MNZ



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 :  
07/11/2019