

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
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	219.16
Major. Art. A444-18	375.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	601.83
T.V.A à 20 %	120.36
Serrurier	110.00
Vacation Police	19.80
Total TTC	852.00

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 274641.12 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

JEUDI TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - 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 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 Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

1
2
3

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 20 Avril 2015 par la 10ème chambre civile du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (RG 14/07298) signifié le 1er Juin 2015 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 2 Juillet 2015 ;
- D'un acte contenant quittance subrogative reçu par Me Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS le 20 Juin 2016 ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre Ministère en date du 19/11/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 08 Heures 30,
3 Boulevard Thiers – 13015 MARSEILLE

accompagné des Services de Police, de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier et de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.



Où étant et en présence du requis, nous avons fait les constatations suivantes.

MAISON A USAGE D'HABITATION

La maison dont s'agit est composée d'une entrée distribuant :

Au rez-de-chaussée :

- une cuisine,
- un séjour,
- trois chambres,
- une pièce d'eau avec WC,
- un placard sous montée d'escalier ;

Au premier étage :

- une entrée,
- une cuisine,
- deux chambres,
- une pièce d'eau,
- un WC.

A / CONSTATATIONS EXTÉRIEURES

On accède à cette petite maison de ville par le franchissement d'un portillon métallique équipé d'une serrure clef à gorge.

Trois marches en pierre fissurées permettent d'accéder à une terrasse.

TERRASSE

Le sol est recouvert d'un carrelage dépareillé.

Cette terrasse est délimitée de la voie publique par un muret maçonné avec présence de claustra.

La façade de la maison est recouverte d'une peinture blanche à l'état d'usage.





Cette maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée est composée de deux toitures.

Une première toiture recouverte de tuiles plates.

Une seconde toiture plus élevée à deux pans, composée de plaques d'éverite recouvertes de tuiles rondes.

JARDIN

Ce jardin est délimité côté gauche, par un mur constitué de parpaings à l'état brut et côté droit, par un mur composé de pierres sèches pour partie et pour partie d'une clôture grillagée, tout comme le fond de ce jardin, Boulevard Barnier.





Sur ce terrain nous trouvons une construction pouvant être assimilée à une cuisine d'été et à un appentis.



• **1^{ère} partie : Appentis**

Le sol est recouvert d'une dalle de béton brut.



Les murs sont composés d'agglomérés de ciment à l'état brut.

La couverture est assurée par des plaques d'éverite.

Cet espace sert de stockage.

• **2^{ème} partie : Cuisine d'été**

Cette pièce est éclairée par deux baies vitrées cadre anodisé coulissant et par une petite fenêtre cadre anodisé coulissant.



Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont doublés en BA 13 ; le tout en bon état d'usage.

La toiture est composée par des plaques d'éverite.

Equipements :

- un poêle avec son conduit d'évacuation des fumées.

FAÇADE côté jardin

Elle est recouverte d'un ciment détérioré, présentant de nombreuses fissures.



Le chéneau est en mauvais état d'usage.

Deux paraboles sont fixées sur cette façade.

On note également la présence de quatre piliers béton situés aux angles d'une terrasse à la dalle bétonnée.



B / CONSTATATIONS INTÉRIEURES

I / Au rez-de-chaussée

ENTREE

La porte palière est équipée d'une porte-fenêtre en bois, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



On entre directement dans la cuisine.

CUISINE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant coulissant.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Equipements :

- une cuve inox double bac surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan stratifié dans lequel se trouve :
 - une plaque de cuisson,
 - un deuxième plan stratifié en L, sous lequel se trouve des espaces de rangement, tiroirs et portes ouvrant à la française,
- un élément de chauffage central.

SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant surmontée d'une imposte.



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 en état d'usage.



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

Equipements :

- un élément de chauffage central.

CHAMBRE 1

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par 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 et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

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

CHAMBRE 2

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois battant unique.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage central.

CHAMBRE 3

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par 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 et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage central.

PLACARD sous montée d'escalier

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



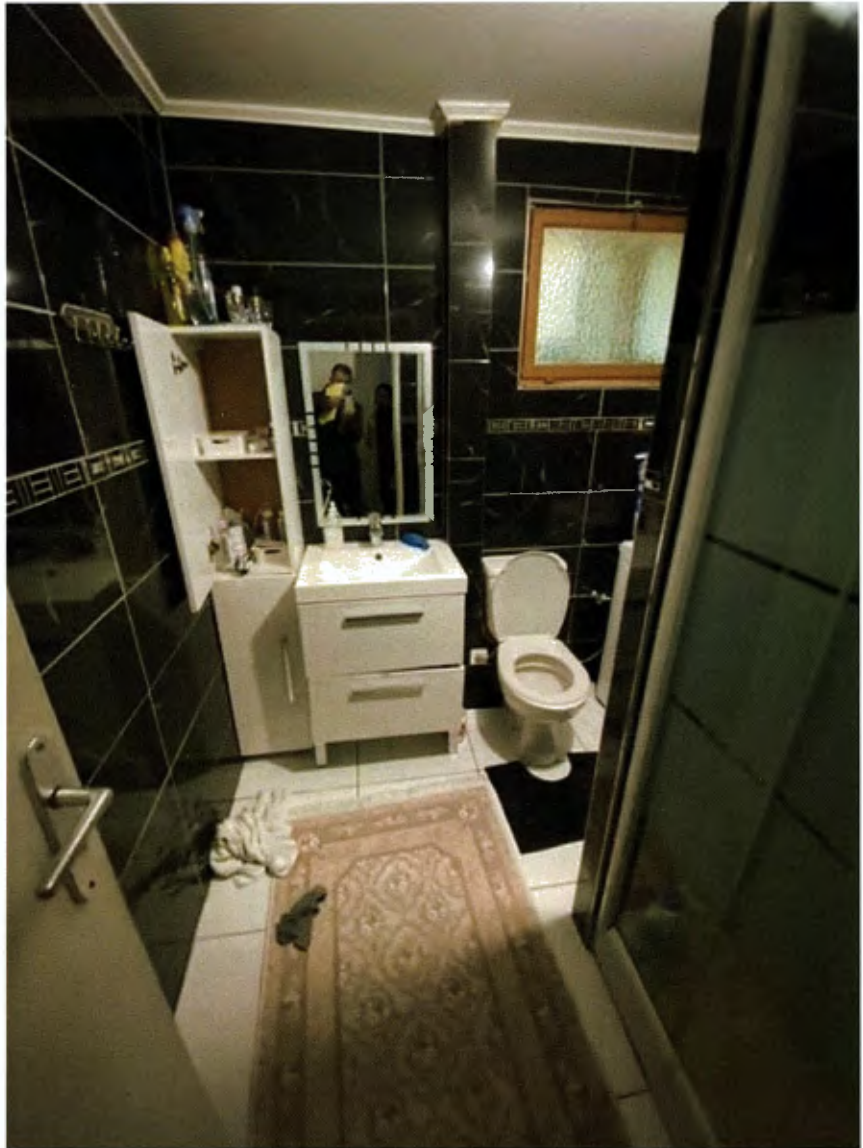
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique.

PIECE D'EAU / WC

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre basculante, vitre martelée.



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 recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux tiroirs,
- un WC chasse basse,
- une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager,

- un espace douche composé d'un fond carrelé composé de galets, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide , flexible de douche, douchette et vitre anti éclaboussure.



II / Etage : Logement indépendant

Cette entrée se situe à l'arrière de la maison.



On y accède par le franchissement d'une porte en bois pleine conduisant à un escalier.



MONTEE D'ESCALIER

Les marches sont recouvertes d'un carrelage avec nez de marche en bois en état d'usage.



Les murs et le plafond sont recouvert d'une peinture dégradée.

ENTREE

On y accède par le franchissement d'une porte pleine équipée d'une serrure clef plate.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage central,
- un tableau fusibles.

WC

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique.



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

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

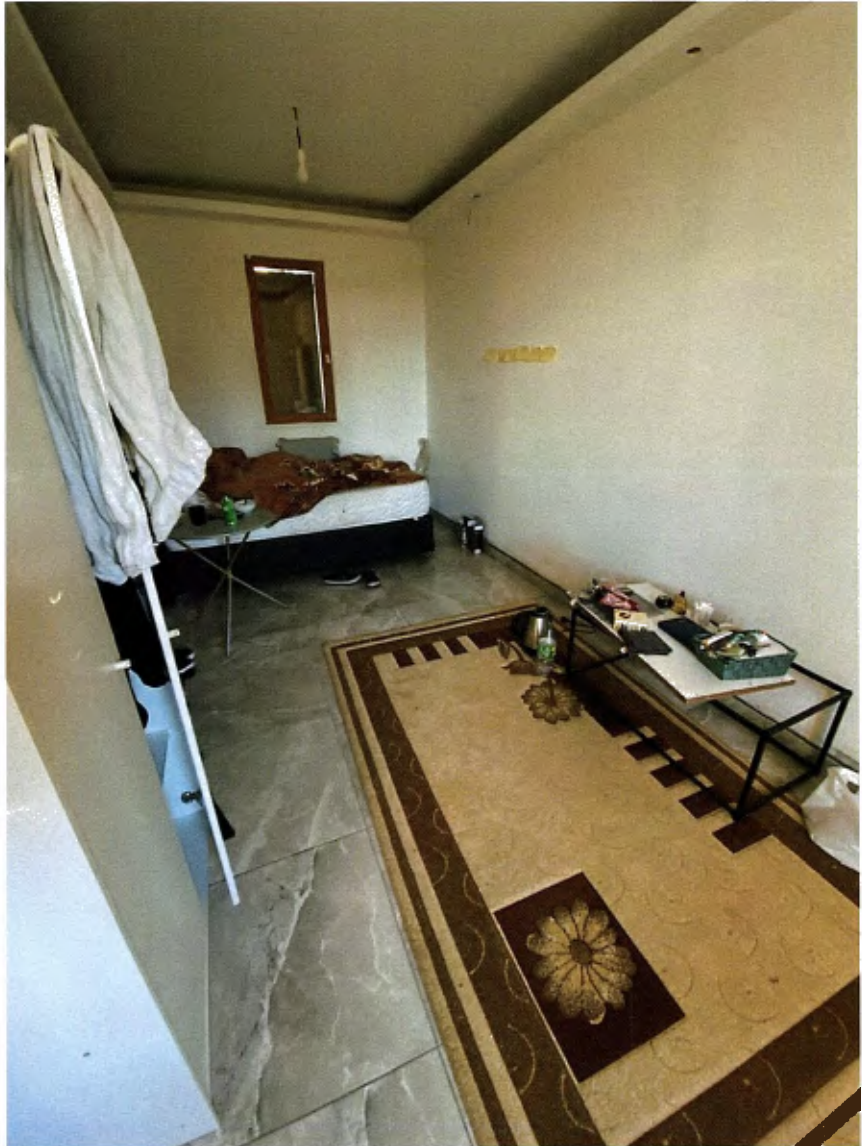
Le plafond est recouvert de BA 13 en état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse.

CHAMBRE 1

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et par un garde-corps et par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

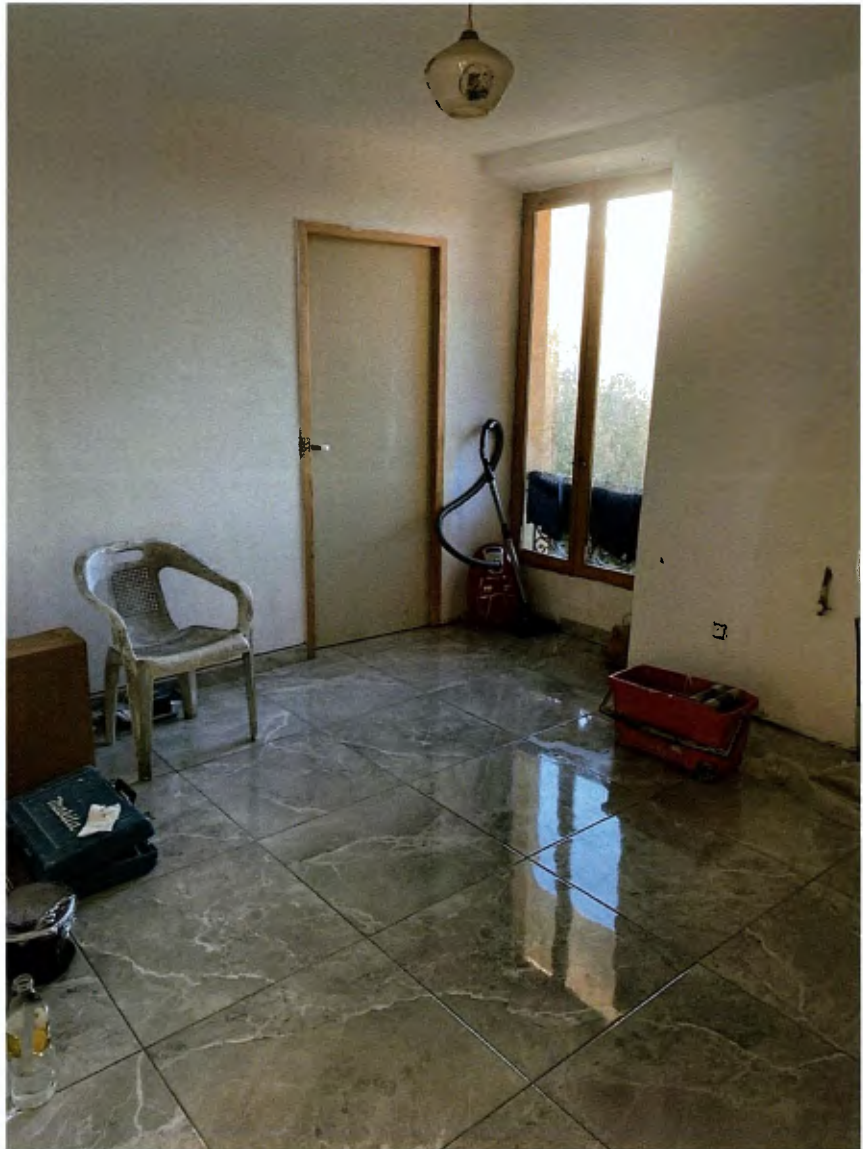
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage central.

PIECE (destinée à devenir une cuisine)

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et par un garde-corps.



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

Les murs et le plafond sont recouverts de plaques de BA 13 en état d'usage.

Nous notons la présence d'alimentation d'eau et d'arrivée de gaz.

CHAMBRE 2

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et par un garde-corps.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont doublés en plaques de BA 13 en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage central,
- un placard,
- une cheminée marbre faisant angle.

PIECE D'EAU

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique.



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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé.

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

Equipements :

- un espace douche composé d'un receveur, d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche, d'une douchette et d'une vitre anti éclaboussure,
- un sèche-serviette électrique.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par l

La maison est équipée d'un système de chauffage à gaz.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **149,65 m²**.

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

La maison est raccordée au tout à l'égout.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 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 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 - Henri-Pierre VERSINI~~

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke and a large loop.



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8195-6MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8195-6MNL
Date du repérage : 13/01/2022
Heure d'arrivée : 08 h 30
Durée du repérage : 03 h 20

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 : 3, boulevard Thiers
Commune : 13015 MARSEILLE
Section cadastrale 906 D, Parcelle(s)
n° 179,
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 / 30/09/2022

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 149,65 m² (cent quarante-neuf mètres carrés soixante-cinq)

Fait à MARSEILLE, le 13/01/2022

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 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 :
13/01/2022



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° S195-6MINI

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 - Cuisine	17,87	-	
Rez-de-chaussée - Séjour	27,77	-	
Rez-de-chaussée - Chambre 1	13,49	-	
Rez-de-chaussée - Dégagement	2,51	-	
Rez-de-chaussée - Salle d'eau, w-c	5,43	-	
Rez-de-chaussée - Chambre 2	15,05	-	
Rez-de-chaussée - Rangement	2,04	-	
Rez-de-chaussée - Chambre 3	9,51	-	
Rez-de-chaussée - Accès vers 1er étage	-	3,68	
1er étage - Entrée	2,83	-	
1er étage - W-C	0,87	-	
1er étage - Salle d'eau	5,02	-	
1er étage - Cuisine	12,55	-	
1er étage - Chambre	14,36	-	
1er étage - Séjour	19,01	-	
1er étage - Rangement	1,34	-	
Extérieur - Débarras	-	8,03	
Extérieur - Remise	-	13,56	
TOTAL	149,65	25,27	

Surface habitable totale : 149,65 m² (cent quarante-neuf mètres carrés soixante-cinq)

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 ;

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 :
13/01/2022

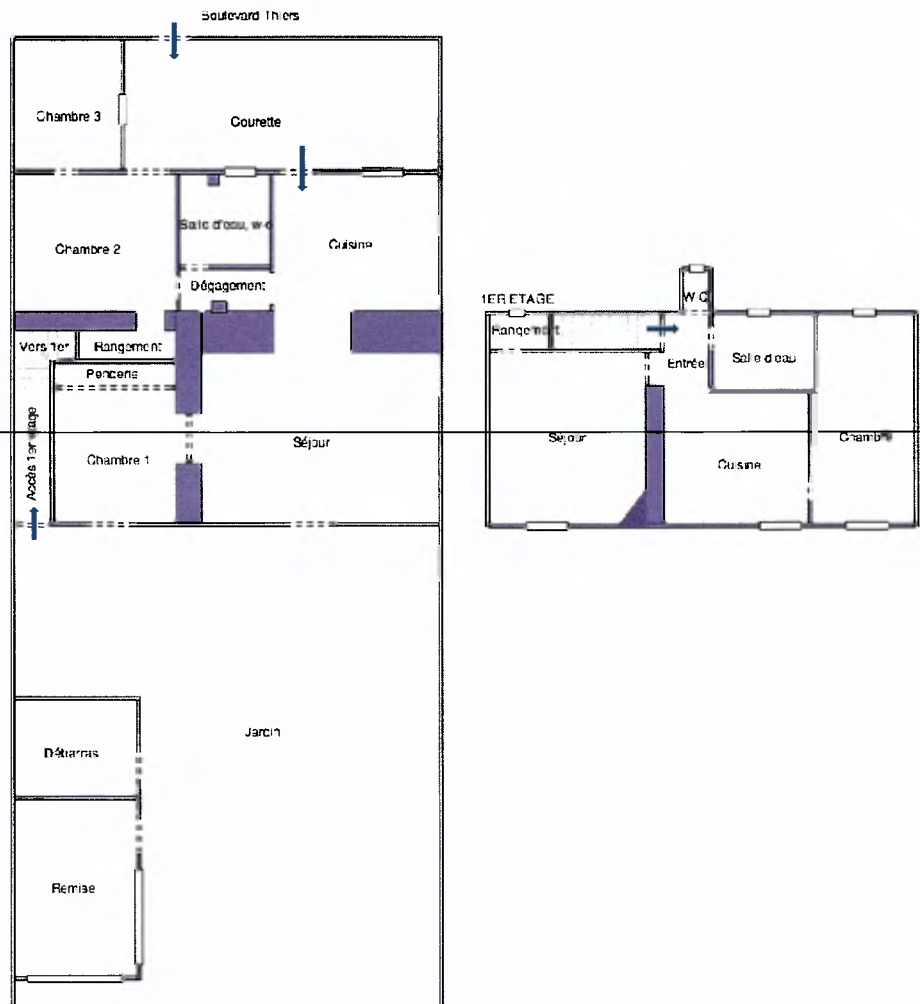


Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 3195-6MNL

- 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 - 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 :
13/01/2022