

**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 R 444-18		450.00
SCT Art. 444-48		7.67
Total H.T.		678.61
T.V.A à 20 %		135.72
Taxe		14.89
Total TTC		829.22

Calculé sur la somme de 94069.88 €  
Les articles font référence au Code de  
Commerce

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**JEUDI DIX OCTOBRE 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 Avocat, **Maître Thomas D'JOURNO**, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Gérard PREVOT Notaire à MARSEILLE le 05/06/2009

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 13/09/2019

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 15 heures 30, dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13015, 158 rue Le Chatelier, dénommé « Le Château »





accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Ou y étant et en présence de Monsieur \_\_\_\_\_ et Madam \_\_\_\_\_ ainsi déclarés, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes

La maison dans laquelle nous accédons est élevée de trois étages sur rez-de-chaussée avec cave en sous-sol et un terrain autour en nature de cour, jardin et allée.

### **LOT N° 11 & 12:** **SOIT DEUX APPARTEMENTS REUNIS SITUES AU 2ème ETAGE**

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- d'un hall d'entrée,
- d'un couloir de dégagement desservant une cuisine,
- d'un dégagement desservant un WC et une salle de bains
- d'un salon,
- d'une salle à manger,
- d'un bureau,
- de trois chambres,
- d'un dressing.

#### **HALL D'ENTREE**





La porte palière est équipée d'une serrure multipoints.

Sol : parquet état d'usage.

Plinthes bois 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 éclairée par une porte fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage protégée à l'extérieur par une rambarde et un volet en bois à double battant.

#### **COULOIR DE DEGAGEMENT**

Communiquant avec le hall d'entrée par une ouverture dépourvue de porte.



Sol : parquet état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un parquet flottant en état d'usage.

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

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

#### **Equipement :**

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau de fusibles.

## CUISINE



Sol : dalles gerflex état d'usage.

Plinthes carrelées état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une tapisserie 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.

### Equipements :

- un placard à usage de rangement.
- deux cumulus.
- un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- un évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, le tout posé sur un meuble trois portes
- un placard à usage de rangement protégé par deux portes coulissantes

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

## DEGAGEMENT

Communiquant avec le couloir par une ouverture dépourvue de porte.



Sol : parquet état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un parquet flottant en état d'usage.

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

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

### Equipement :

- un placard à usage de rangement protégé par une porte pliante.

### TOILETTES

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage

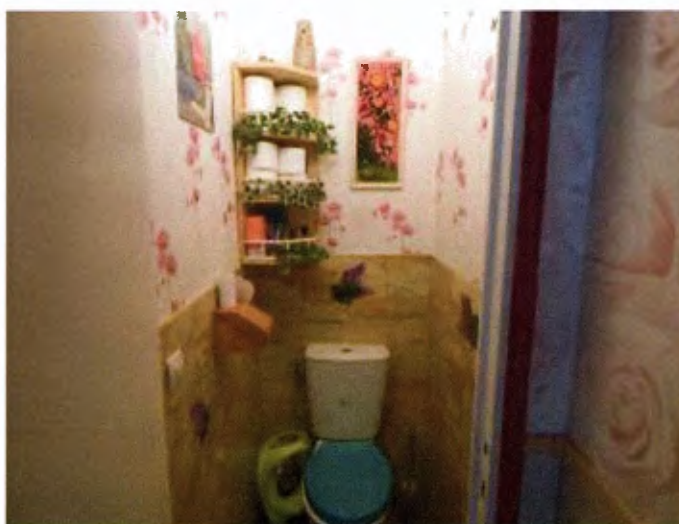
Les murs sont recouverts pour partie d'un carrelage en état d'usage.

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

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

### Equipement :

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



### SALLE DE BAINS



Sol : carrelage 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 tapisserie en état d'usage.

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

### Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.
- deux lavabos chacun surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, le tout posé sur un meuble de salle de bains.
- un bidet surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
- deux robinets d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.
- un chauffage électrique

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant, encadrement bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

## SALLE A MANGER



Sol : carrelage état d'usage.  
Plinthes carrelées état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipement :

- une cheminée.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par une rambarde et un volet à double battant en bois.

## SALON

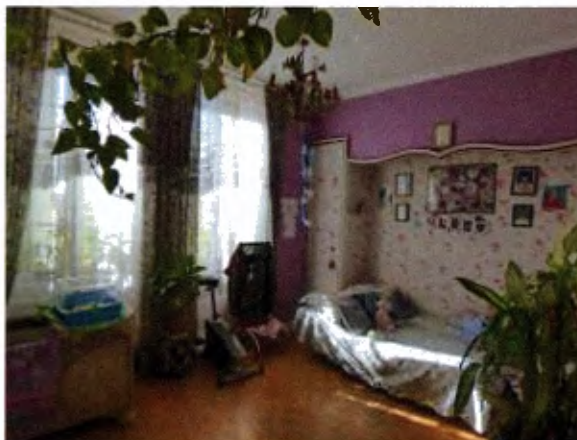
Communiquant avec la salle à manger par une ouverture dépourvue de porte.



Sol : carrelage état d'usage.  
Plinthes carrelées 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 éclairée par deux portes fenêtres à double battant encadrement bois simple vitrage, chacune protégée à l'extérieur par une rambarde et un volet en bois à double battant, et une fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet à double battant en bois.

## CHAMBRE 1



Sol : parquet bois état d'usage.  
Plinthes bois état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- une cheminée
- un convecteur électrique
- deux petits placards à usage de rangement.

La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant encadrement bois simple vitrage, protégées chacune à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

## CHAMBRE 2



Sol : parquet bois état d'usage.  
Plinthes bois état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- un convecteur électrique
- un placard à usage de penderie et de rangement, protégé par deux portes coulissantes
- un petit placard de rangement sans porte

La pièce est éclairée par deux fenêtres à double battant encadrement bois simple vitrage, protégées chacune à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

## **BUREAU**



Sol : parquet flottant état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage, mais arrachée par endroits notamment sur les murs de gauche et de droite en entrant.

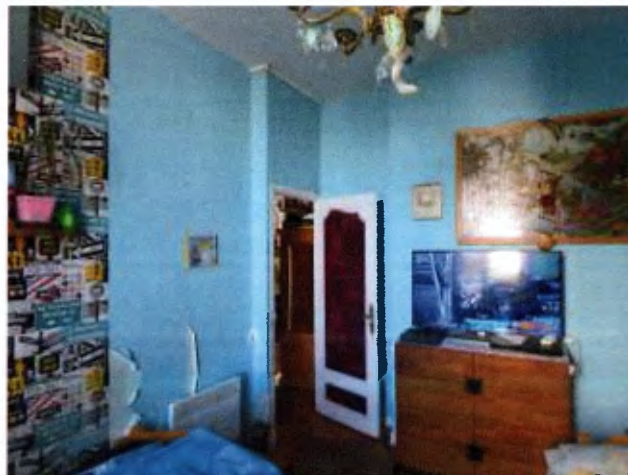
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### **Equipements:**

- un convecteur électrique
- un chauffage soufflant.
- un grand placard à usage de rangement et de penderie protégé par deux portes coulissantes.

La pièce est éclairée par deux fenêtres ovales encadrement bois simple vitrage.

## **CHAMBRE 3**



Sol : parquet bois état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage mais arrachée par endroits sur le mur à main droite en entrant.

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

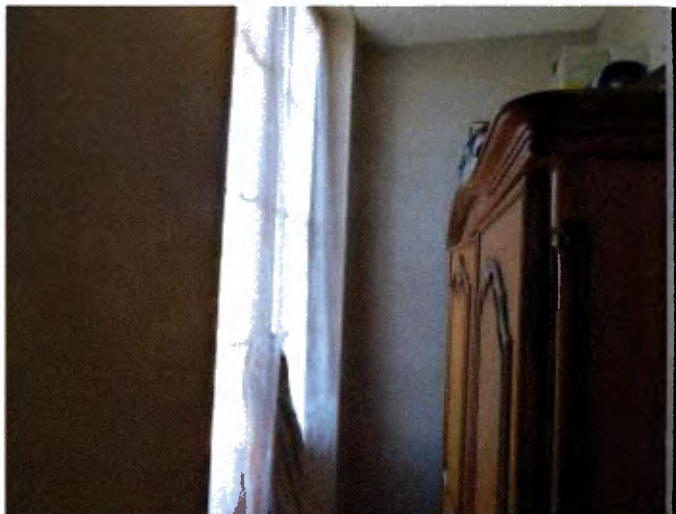
### **Equipements :**



- un convecteur électrique
- un placard à usage de rangement et de penderie sans porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

### **DRESSING**



Sol : moquette rase état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

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

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

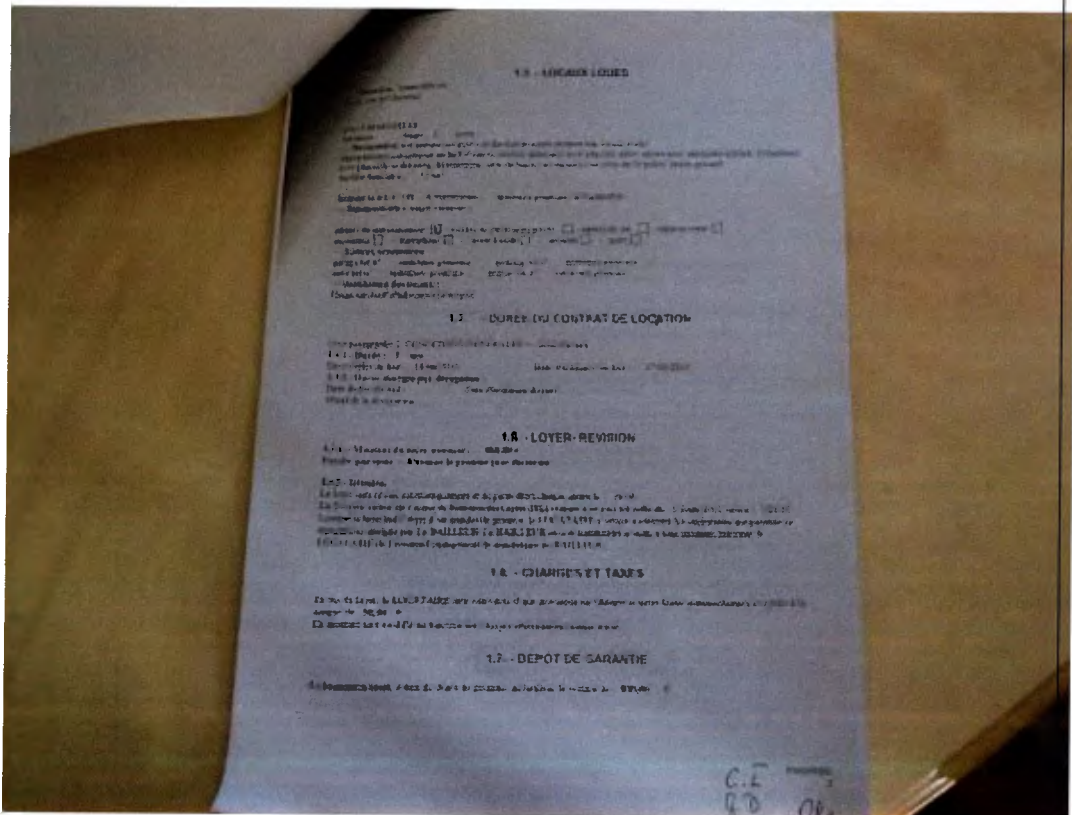
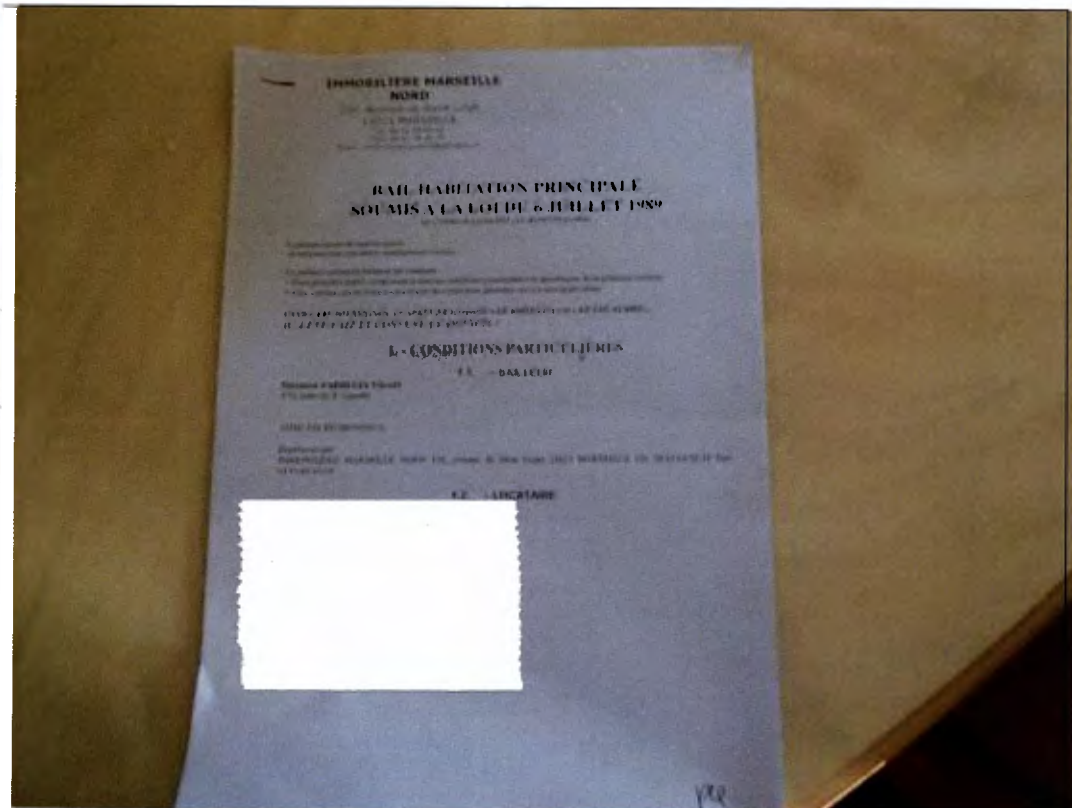
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

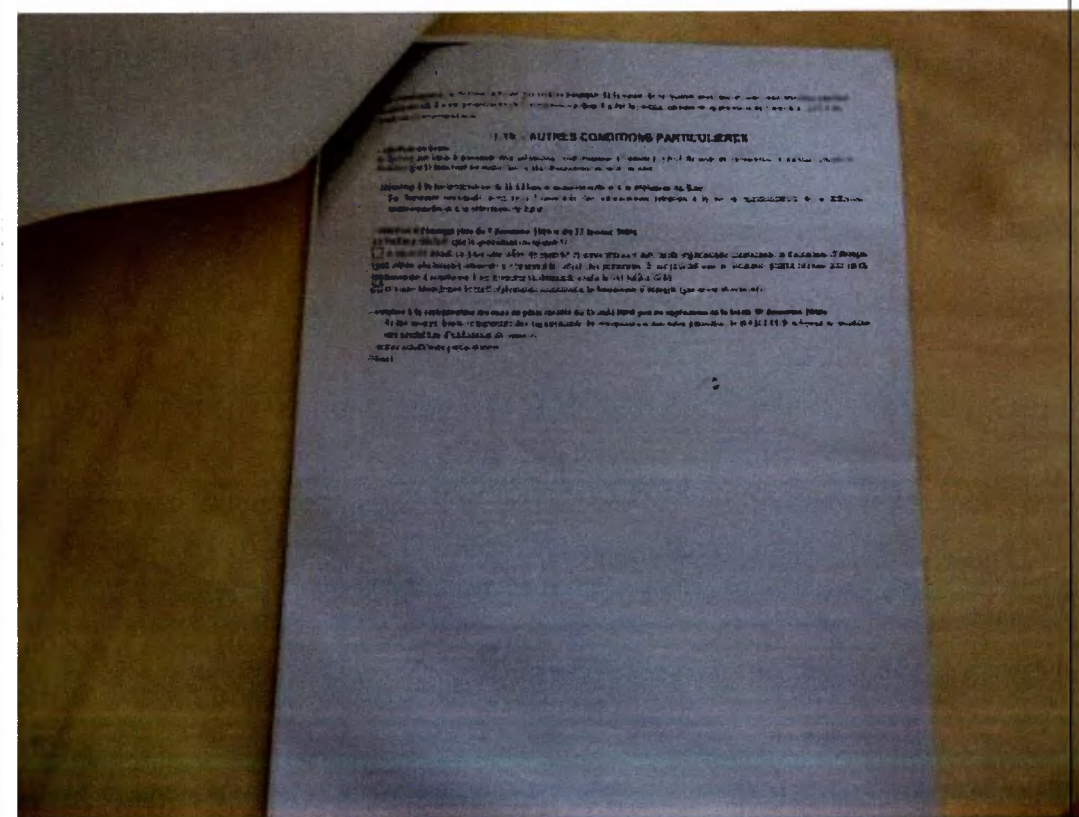
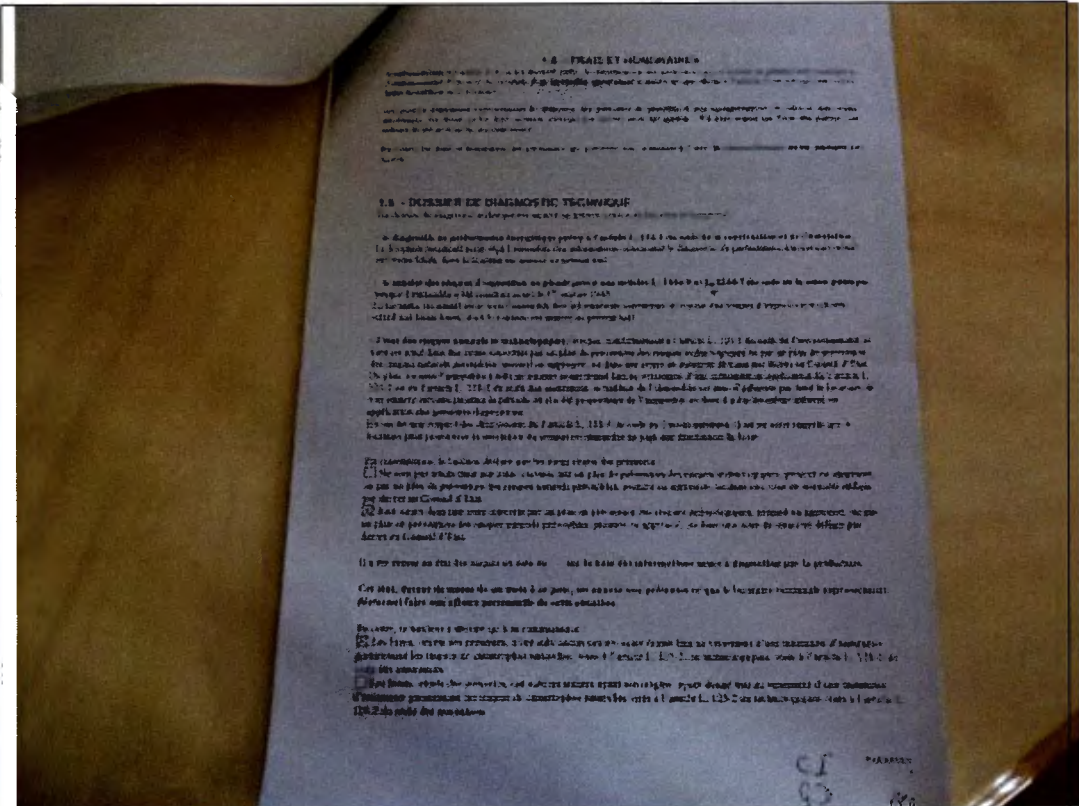
### **LOT N°1 :** **CAVE SITUEE AU SOUS-SOL**

Cave non identifiable.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur \_\_\_\_\_ en qualité de locataires, suivant contrat de bail en date du 18/06/2012





2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. - DURÉE DURÉE

2.1.1. Le présent bail est conclu pour une durée déterminée de ... (indiquer la durée) ... à compter du ... (indiquer la date) ...

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LIQUÉS - OCCUPATION

2.2.1. Les locaux sont destinés à être utilisés comme ... (indiquer la destination) ... et occupés par ... (indiquer l'occupant) ...

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

2.3.1. Le locataire s'engage à payer le loyer ... (indiquer le montant) ... et les charges ... (indiquer les charges) ...

2.3.2. Le propriétaire s'engage à ... (indiquer les obligations du propriétaire) ...

2.4. - LOYER

2.4.1. Le loyer est fixé à ... (indiquer le montant) ... par ... (indiquer la période) ...

2.5. - FORMES DU LOYER

2.5.1. Le loyer est payable ... (indiquer la fréquence) ... à ... (indiquer le lieu) ...

2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

2.6.1. Le locataire a versé au propriétaire la somme de ... (indiquer le montant) ... en tant que dépôt de garantie ...

2.7. - ÉTAT DES LIEUX

2.7.1. Les locaux ont été vus et acceptés par le locataire en l'état ... (indiquer l'état) ...

2.8. - CHARGES

2.8.1. Les charges sont à la charge du locataire ... (indiquer les charges) ...

2.9. - RENOUVELLEMENT

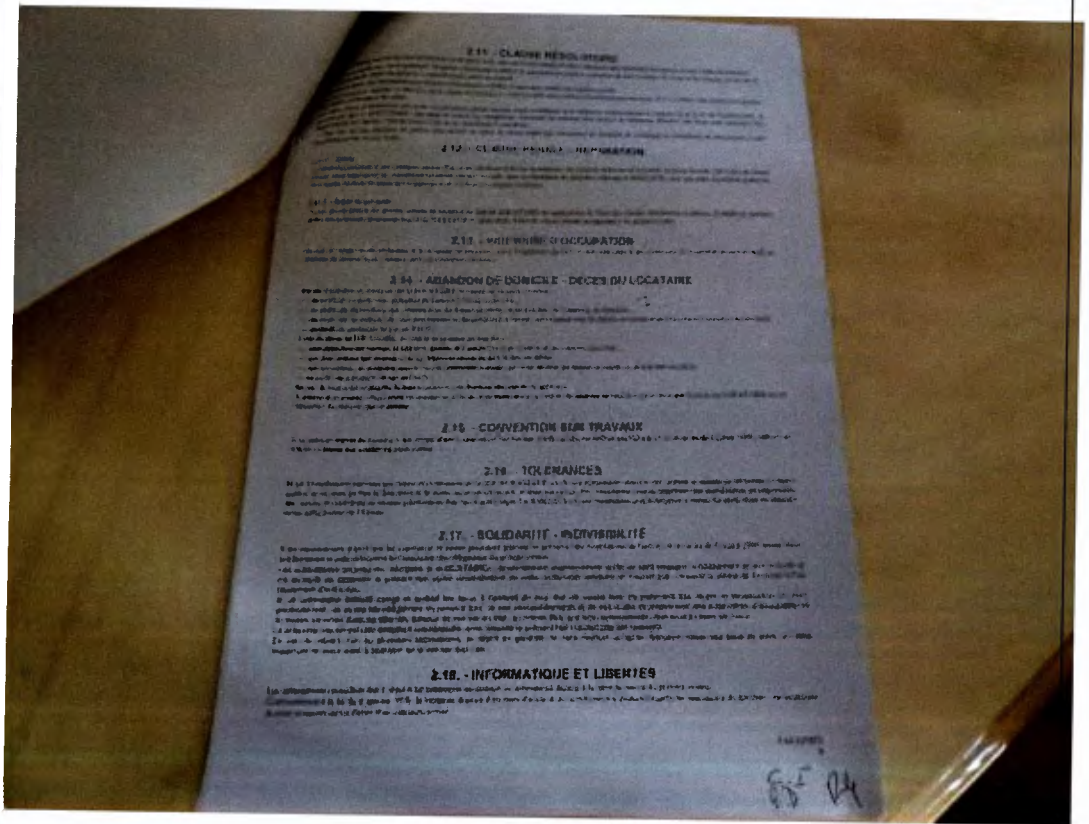
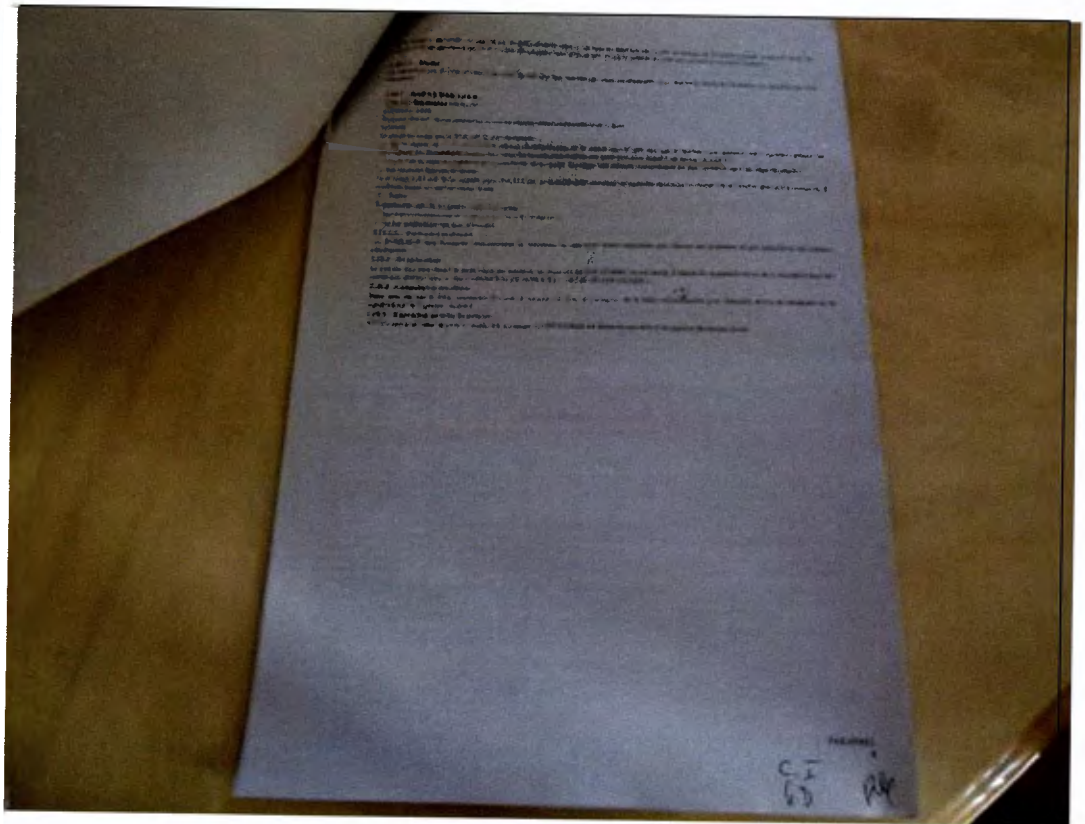
2.9.1. Le présent bail est renouvelé ... (indiquer les conditions) ...

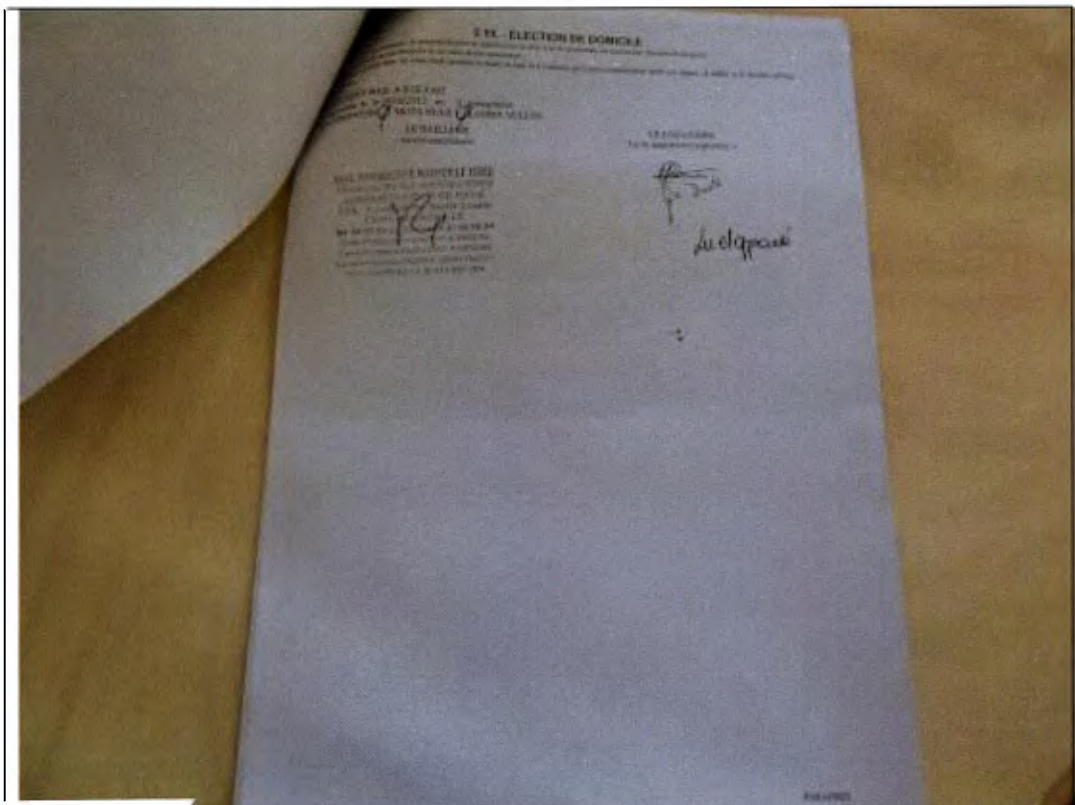
2.10. - RÉMÉDIATION - Congés

2.10.1. Le locataire a droit à ... (indiquer les congés) ...

C.I.R.

C.I.R.





nous précise régler un loyer de 800€ par mois directement entre les mains de l'IMMOBLIERE MARSEILLE NORD située 134, avenue de Saint Louis 13015 MARSEILLE.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CYTIA PARADIS situé 146 rue Paradis 13006 MARSEILLE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **135,72 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 19 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° 7620MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7620MNL  
Date du repérage : 10/10/2019  
Heure d'arrivée : 15 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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... Bouches-du-Rhône Adresse : ..... Le Château 148-158, rue Le Chatelier Commune : ..... 13015 MARSEILLE Section cadastrale 902 B, Parcelle numéro 40, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement, au 2ème étage, Lots n° 11 et 12 réunis en une seule et même unité d'habitation,	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse : ..... at
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas D'JOURNO Adresse : ..... Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 11 et 12)
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> 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 / 30/09/2019	

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

### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 135,72 m<sup>2</sup> (cent trente-cinq mètres carrés soixante-douze)

Fait à MARSEILLE, le 10/10/2019

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 04 66 61 Port : 06 06 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/4  
Rapport du :  
10/10/2019



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 16/0002

### 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	10,67	-	
Appartement - Couloir	7,03	-	
Appartement - Cuisine	12,88	-	
Appartement - Dégagement	4,41	-	
Appartement - W-C	0,92	-	
Appartement - Salle de bains	7,25	-	
Appartement - Salle à manger	11,04	-	
Appartement - Salon	23,64	-	
Appartement - Chambre 1	16,75	-	
Appartement - Chambre 2	16,55	-	
Appartement - Bureau	7,26	-	
Appartement - Chambre 3	13,80	-	
Appartement - Dressing	3,52	-	
<b>TOTAL</b>	<b>135,72</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 135,72 m<sup>2</sup> (cent trente-cinq mètres carrés soixante-douze)

### 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.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 06 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 0001B - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

2/4  
Rapport du  
10/10/2019





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7620A/NL

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

3/4

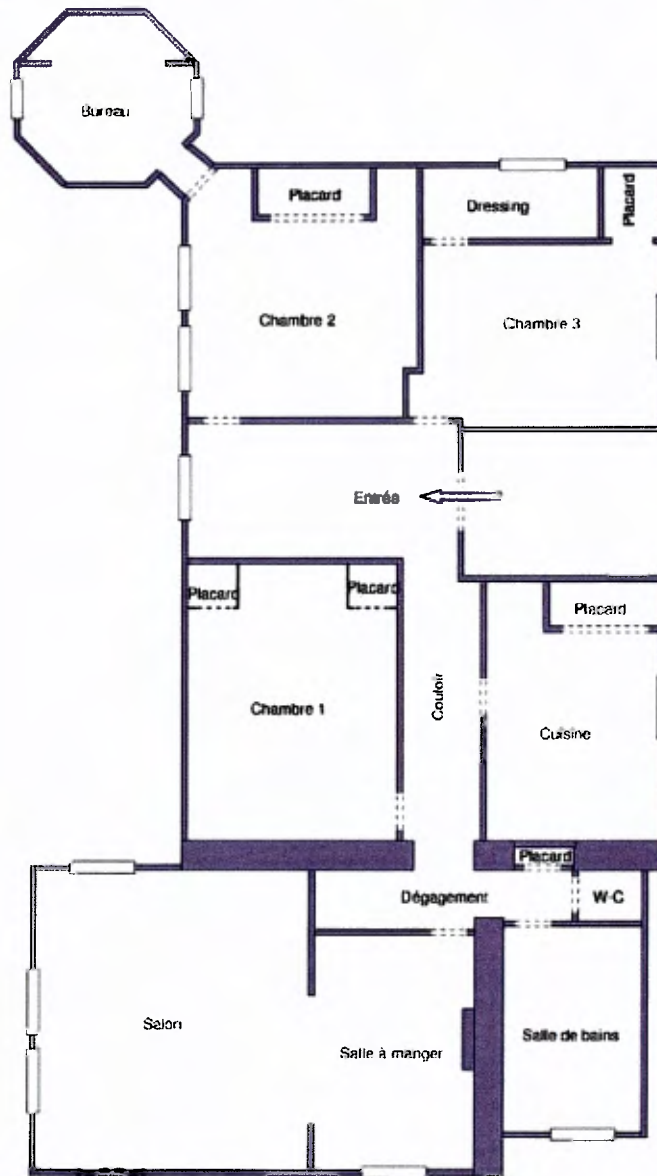
Rapport du :  
10/10/2019



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7520ANL



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

4 / 4  
Rapport du :  
10/10/2019