

**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**

**PREMIERE
EXPEDITION**

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.	601.84
T.V.A à 20 %	120.36
Total TTC	722.20

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

Tarif calculé sur la somme de 1232950.34 €

SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LUNDI ONZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN

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 Nicolas SIROUNIAN Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE

A L'ENCONTRE DE :

La

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la Chambre Ecocom Général du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 23 Avril 2020 (RG 19/04433) signifié à partie le 25 Mai 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré le 26 Juin 2020 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE ;
- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la Chambre Ecocom Général du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 7 Décembre 2020 (RG 20/01431) signifié à partie le 18 Décembre 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré le 19 Janvier 2021 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 06/09/2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures 30,
7 Rue de La Cépède - 13100 AIX-EN-PROVENCE
accompagné de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.



Où étant et en présence _____ nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dont s'agit est situé au 2^{ème} étage de l'immeuble.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- cinq chambres, dont une avec salle-de-bains,
- un séjour/salle-à-manger,
- une cuisine,
- un WC
- une pièce d'eau,
- et une salle-de-bains.

LOT N°8 **APPARTEMENT**

ENTREE - VESTIBULE

La porte palière est une porte de sécurité double battant équipée d'une serrure multipoint.



Cette entrée est éclairée par deux fenêtres cadre bois battant unique, protégées de l'intérieur par un volet plein en bois et à l'extérieur, concernant la fenêtre la plus à droite, un barreaudage la sécurise.

Le sol est recouvert d'un parquet chêne à chevrons en bon état d'usage.



Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- une console de climatisation,
- un téléphone/interphone avec visiophone,
- un boîtier de commande de l'alarme,
- une sirène.

1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- une cheminée marbre,
- un meuble étagères,
- une console de climatisation.

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.

Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

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

Equipements :

- une cheminée marbre,
- une console de climatisation.

Cette pièce communique au salon/salle-à-manger mais également au vestibule.

SALON / SALLE-A-MANGER

• Côté salon

La pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.



Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

- Côté salle-à-manger

Cette partie est éclairée, par une fenêtre cadre bois double battant, protégée de l'intérieur par des volets en bois double battant.



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



Equipements :

- une cheminée marbre,
- un meuble bibliothèque,
- une console de climatisation.

Cette fenêtre ouvre sur la cage d'escalier.

CUISINE

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



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

Les murs sont pour partie recouverts d'une crédence en bon état d'usage et pour partie d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage ; le tout en bon état.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée composée :



- d'un évier inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan en granit formant un U ;
- sur le plateau situé face à l'entrée de cette pièce, nous trouvons une plaque de cuisson surmontée d'une hotte aspirante ;
- sur le mur opposé à la cuve inox, nous trouvons un plateau granit en très bon état d'usage ;
- des placards muraux façades laquées blanc,
- des espaces de rangement (casserolier et tiroirs) sous plan de travail laqués blanc ; le tout en bon état d'usage ;
- d'un meuble assorti sous la fenêtre composé de deux portes et de deux tiroirs.

1^{er} COULOIR

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



Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

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

Equipements :

- plusieurs placards à usage de rangement et de penderie, dont leur fermeture est assurée par des portes bois en très bon état d'usage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une paroi cimentée en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le faux plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse,
- un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

CHAUFFERIE

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

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

Le plafond est un faux plafond à lames en assez mauvais état d'usage.

Equipements :

- un ballon d'eau chaude,
- un tableau fusible,
- un adoucisseur de marque EWT.

3^{ème} CHAMBRE avec salle d'eau

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'intérieur par des volets en bois double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage.

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

Equipements :

- une console de climatisation.

SALLE D'EAU / WC

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



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

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque surmontée de deux robinets mélangeurs eau chaude/eau froide, sous laquelle se trouve deux tiroirs,



- un WC chasse dorsale,
- une douche italienne composée au sol d'un carrelage en état d'usage, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette, pommeau de douche et une vitre anti éclaboussure,



- un sèche-serviette électrique.

4^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres :

- une première fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et à l'intérieur par des volets en bois accordéon
- une seconde ouverture correspondant à une demi fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet double battant en bois et un volet unique côté intérieur.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage ; on note cependant une petite infiltration en angle qui se poursuit en plafond, juste au-dessus de la console de climatisation.

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

Equipements :

- une cheminée marbre,
- une console de climatisation.

5^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres :

- une première fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et à l'intérieur par des volets en bois accordéon
- une seconde ouverture correspondant à une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet double battant en bois et un volet unique côté intérieur.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

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

Le plafond est un plafond français décoré en bon état d'usage.

Equipements :

- une console de climatisation.

PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque en verre, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- un espace douche composé d'un receveur acrylique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, pommeau de douche et cabine de douche,
- un sèche-serviette électrique.



2^{ème} COULOIR

Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.



Les plinthes bois sont en état d'usage.

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

Ce couloir est équipé :

- de nombreux placards à usage de rangement et de penderie.

SALLE-DE-BAINS avec WC

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 bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- un WC chasse basse,



- une baignoire acrylique surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,



- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir avec bandeau d'éclairage,
- un sèche-serviette électrique.

LOT N°7 **WC**

Il s'agit en fait d'un espace à usage de cagibi (anciennement WC) situé sur le palier dans la demi volée d'escalier 1^{er} et 2^{ème} étage.



M^r _____ nous indique qu'il n'a pas pris la clef de ce petit local.

LOTS N°13 ET N°14 **CAVES**

Elles sont situées au sous-sol de l'immeuble ; elles n'ont pu être visitées.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet AXE GESTION, situé 4 Rue de La Cépède, 13100 AIX-EN-PROVENCE.

_____ nous indique qu'il est sur le point de signer un compromis de vente.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **198,41 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 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, written over the printed names of the signatories.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8150MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8150MNL
Date du repérage : 11/10/2021
Heure d'arrivée : 10 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.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **7, rue de la Cépède**
Commune : **13100 AIX EN PROVENCE**
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 211,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement, au 2ème étage, Lot numéro 8,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

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 : **Parties privatives (Lot 8)**

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 / 30/09/2021**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un)

Fait à **MARSEILLE**, le **11/10/2021**

NASRATY Maxime

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

1/4
Rapport du :
11/10/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8130MNL

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	19,86	-	
Appartement - Chambre 1	13,10	-	
Appartement - Chambre 2	19,12	-	
Appartement - Séjour	52,05	-	
Appartement - Cuisine	16,47	-	
Appartement - Couloir	16,93	-	
Appartement - Buanderie	4,20	-	
Appartement - Chambre 3	17,83	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	6,05	-	
Appartement - Chambre 4	13,27	-	
Appartement - Chambre 5	11,84	-	
Appartement - Salle d'eau	2,76	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	3,71	-	
Appartement - W-C	1,22	-	
TOTAL	198,41	-	

Surface loi Carrez totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un)

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 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/4

Rapport du :
11/10/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8150MNI

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

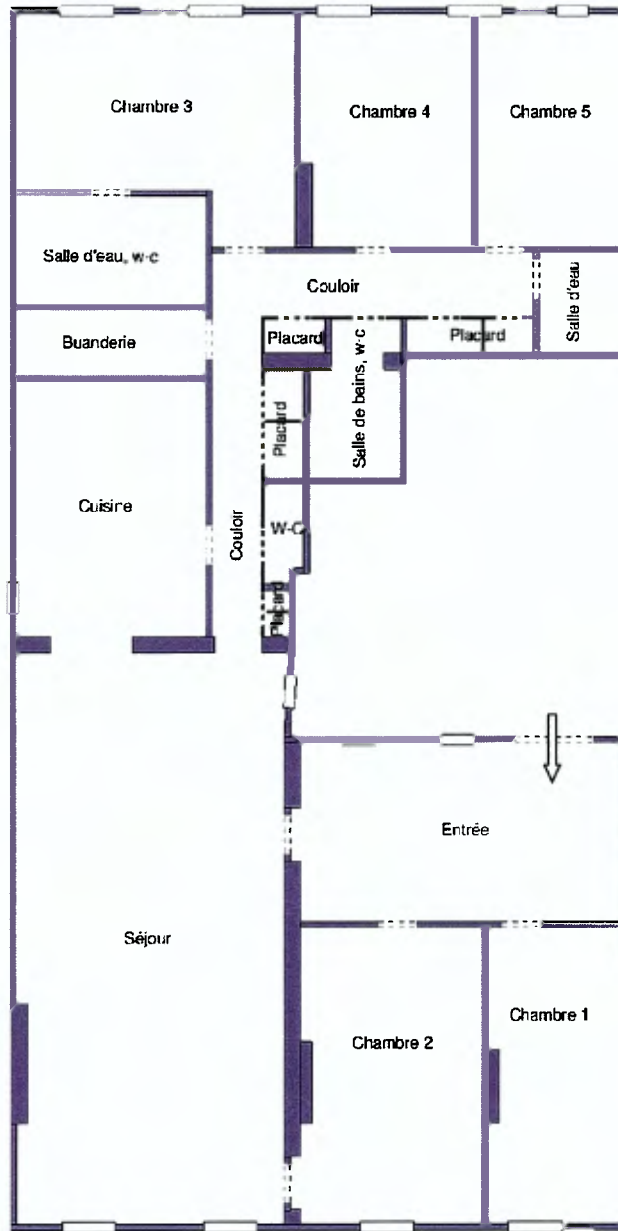
3/4
Rapport du :
11/10/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8130MNL



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 :
11/10/2021