

**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 (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	225.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	451.83
T.V.A à 20 %	90.37
Serrurier	110.00
Témoin	19.80
Total TTC	672.00

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 170046.39 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

VENDREDI ONZE FÉVRIER 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 DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Nicolas TAVIEAUX-MORO de la SELARL TAVIEAUX MORO – de LA SELLE, Avocat inscrit au Barreau de Paris, y demeurant 6 Rue de Madrid, 75008 PARIS

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 29 septembre 2009 par Maître Johanna BENHAIM, notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE n°6853566 au taux fixe de 5,45 % de 64.000,00 € ;

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 3 septembre 2010 par Maître Johanna BENHAIM notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE INVEST n°4711265 au taux fixe de 4,80 % de 69.650,00 € ;

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère, en date du 23 Décembre 2021.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 09 heures 00,

A l'entresol du numéro 8 Rue Eugène Pottier – 13003 MARSEILLE

accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de Messieurs Franck et Luka DESTRICH, en qualité de témoins et de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.



Rue EUGENE
POTTIER



Cet appartement n'est accessible que depuis la Rue Eugène Pottier, bien qu'une de ses pièces ouvre sur la Rue Hoche.

Rue HOCHE



Pièce à usage
de séjour

LOT N°08
APPARTEMENT SITUE A L'ENTRESOL

Ensemble nous accédons à l'entresol.

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous procédons à l'ouverture des lieux.

Une fois à l'intérieur, nous constatons que ce logement composé :

- d'une entrée/cuisine,
- d'un séjour,
- de deux chambres,
- d'une pièce d'eau/WC

était libre de tout occupation.

Cet appartement est en très mauvais état général.

ENTREE / CUISINE

La porte palière est une porte métallique équipée d'un verrou.



On entre directement dans la cuisine.

Il s'agit d'une pièce noire.

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



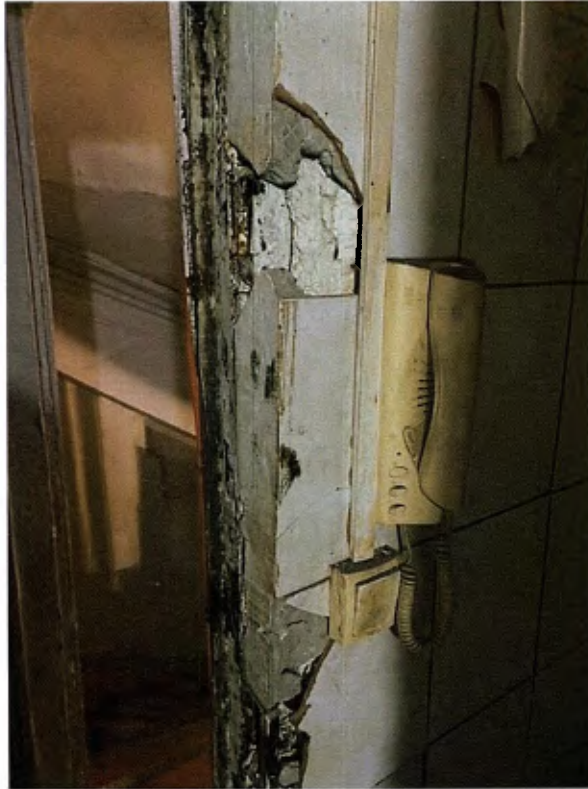
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture excessivement dégradée.

Le placage faïencé côté évier est à l'état d'usage.



Equipements :

- un téléphone/interphone avec ouvre-porte



- un tuyau d'arrivée de gaz
- une hotte aspirante
- un disjoncteur.

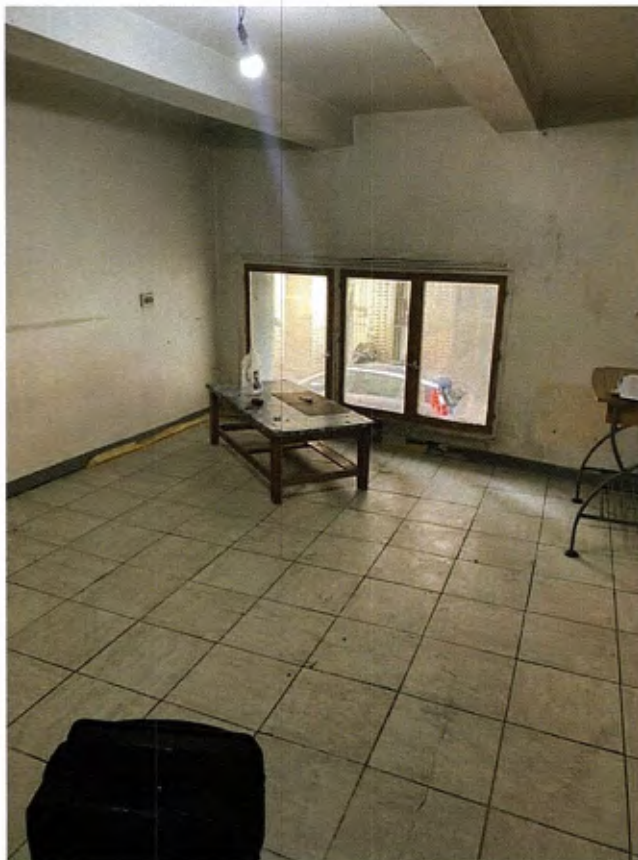
Equipements coin cuisine :

- un plateau stratifié dans lequel est encastré un évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide ; le tout en très mauvais état d'usage.



SEJOUR

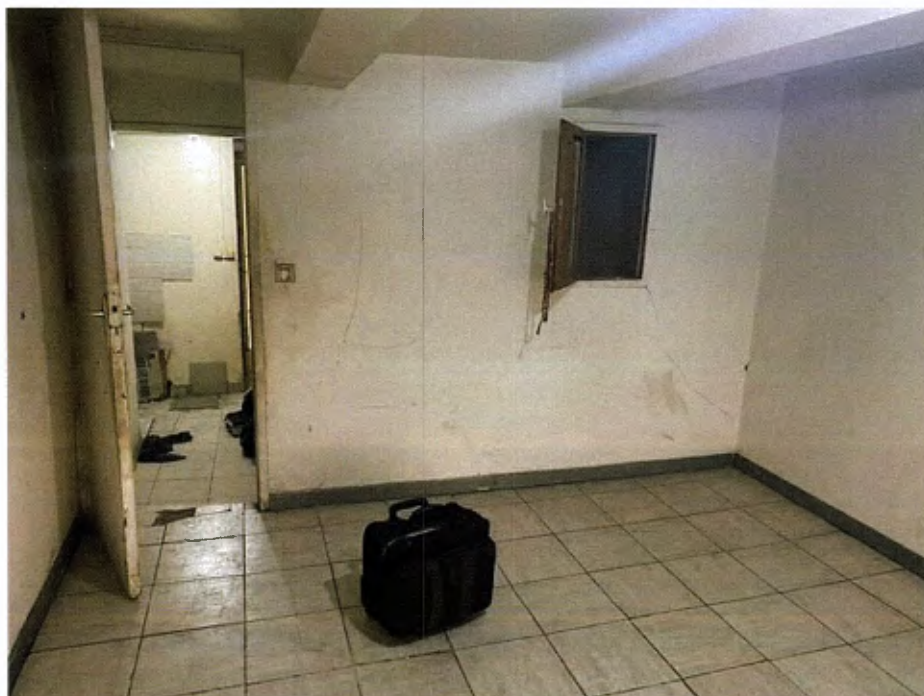
Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois trois battants, une vitre est cassée.



Le sol est recouvert d'un carrelage sale ; plusieurs carreaux sont fissurés.

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

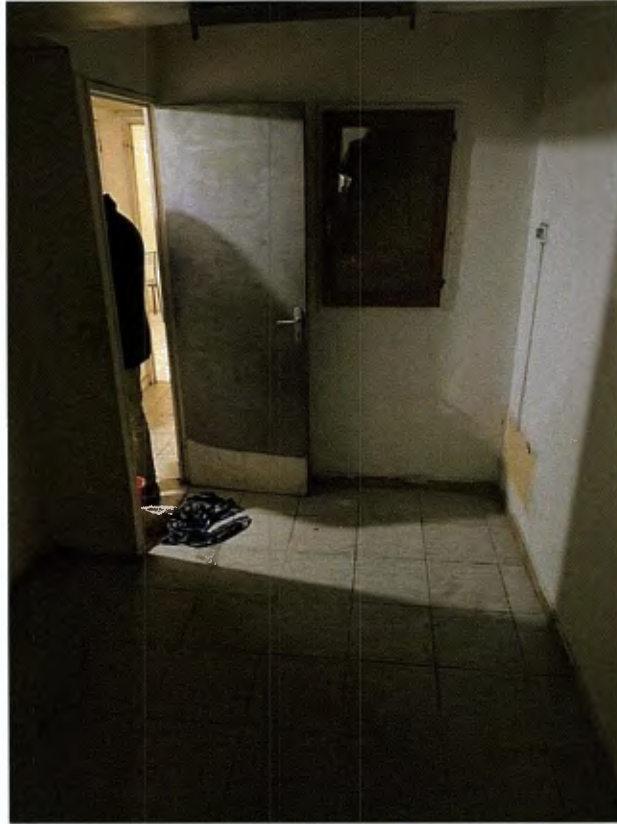
Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant de nombreuses fissurations.



Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois battant unique, l'une ouvrant sur le séjour, l'autre ouvrant sur une cour intérieure.



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

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des fissures.



Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique, ouvrant sur une cour intérieure.



Le sol est recouvert d'un carrelage sale et présentant de nombreuses fissurations.

Les plinthes sont manquantes.

Les murs recouverts d'une peinture dégradée, présente de nombreuses fissures.



Le plafond est en mauvais état d'usage ; il fait ventre et se déroute abondamment.



PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire en très mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.

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

Des trous béants sont visibles en plusieurs endroits.

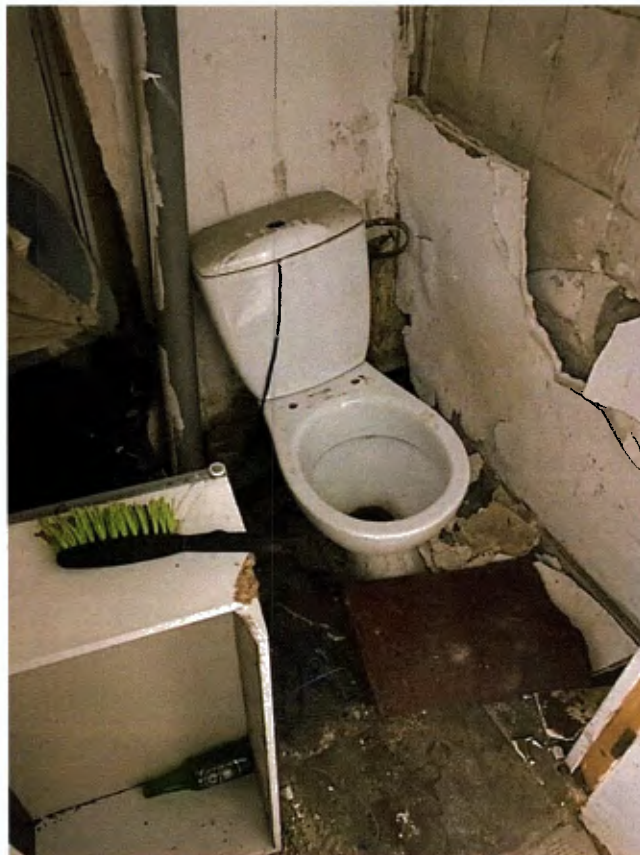




Le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse



- un lave-mains



- un bac douche faïencé.

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.



Les murs sont recouverts d'une peinture hors d'état d'usage.

Le plafond extrêmement dégradé, laisse apparaître à nu, le plancher.



Equipements :

- un tableau fusibles.



Nous notons la présence d'un espace dans lequel pourrait se trouver le WC sur palier mais notre serrurier n'est pas parvenu à ouvrir ce local, qui semble être condamné de l'intérieur.



L'ouverture n'ayant pas nécessité de changement de serrure, à la fin de nos opérations nous avons soigneusement refermé les lieux.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides, inoccupés et non meublés.

Nos recherches sur Internet, nous ont permis de déterminer le nom du syndic, il s'agit du Cabinet MAZARI IMMO, 4 Place de la Corderie Henry Bergasse, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **40,19 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître TAVIEAUX-MORO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 10 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 - Henri-Pierre VERSINI

A handwritten signature in dark ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large, stylized loop that ends in a small dot.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8223MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8223MNL
Date du repérage : 11/02/2022
Heure d'arrivée : 09 h 00
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 : **8, rue Eugène Pottier - 5, rue Hoche**
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale 814 C, Parcelle(s)
n° 18,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement à l'entresol, au centre
(côté droit en regardant la façade par
la rue Hoche) - Entrée par 8, rue
Eugène Pottier, Lot numéro 8,

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 (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 / 30/09/2022**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **40,19 m²** (quarante mètres carrés dix-neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **11/02/2022**

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 : 71208

1/3
Rapport du :
11/02/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8223MNJ

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 - Coin cuisine	2,87	-	
Appartement - Dégagement	5,85	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	1,79	-	
Appartement - Pièce 1	7,72	-	
Appartement - Pièce 2	7,32	-	
Appartement - Séjour	14,64	-	
TOTAL	40,19	-	

Surface loi Carrez totale : 40,19 m² (quarante mètres carrés dix-neuf)

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.

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

2/3Rapport du
11/02/2022

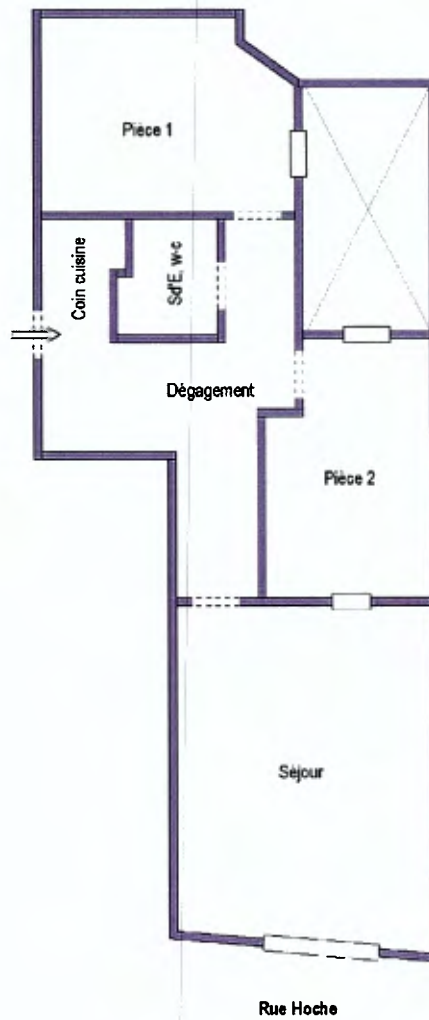


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8234MNL

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 : 71208

3/3
Rapport du :
11/02/2022