

**·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 %	120.37
Serrurier	580.00
Autorité de Police	19.80
Total TTC	1322.00

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 113600.69  
€  
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 DIX NEUF JUILLET 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 COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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 AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille

**AGISSANT EN VERTU :**

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 16 Septembre 2019 (RG 18/10087) signifié à partie le 2 Octobre 2019 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 5 Novembre 2019
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de notre ministère en date des 02/06/2021 et 09/06/2021.
- D'une Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge de l'exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE en date du 29/06/2021

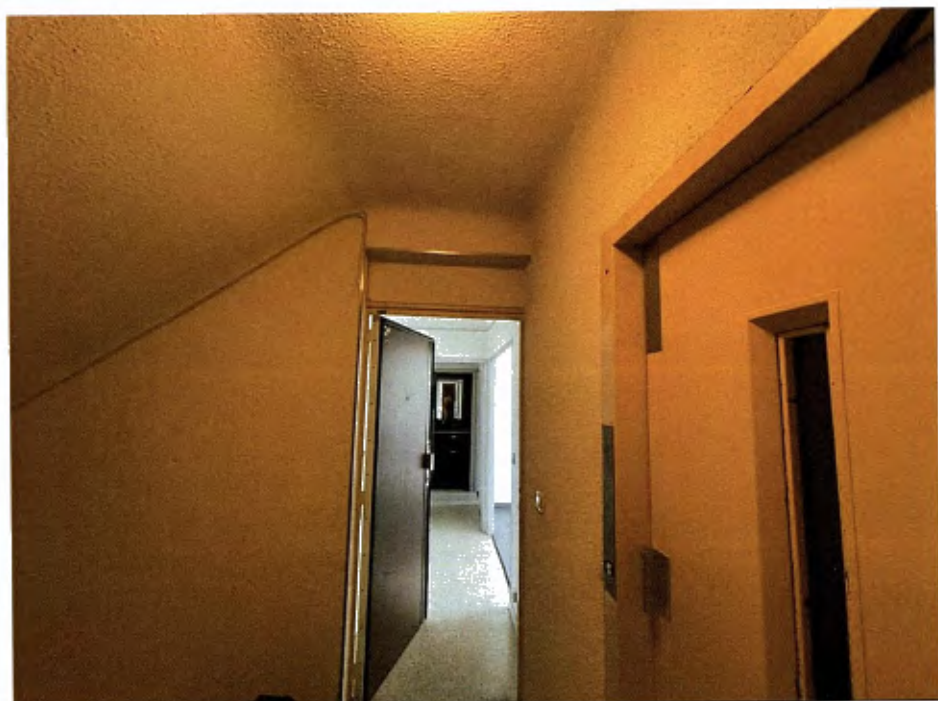
**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 10 heures 00,

**359 Boulevard Mireille Lauze - Résidence La Mazenode - Bat E2 - 13011 MARSEILLE**



accompagné des autorités de Police, représenté en la circonstance par Monsieur Gérald WOSKI, de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

**LOT N°1168**  
**APPARTEMENT DE TYPE 4**  
**SITUE AU 7<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT E2**





Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé au serrurier de procéder à l'ouverture des lieux.

Une fois l'opération effectuée qui a duré plus d'une demi-heure, nous avons pénétré dans l'appartement.

Ce dernier dans lequel nous accédons, entièrement vide et inoccupé, se compose :

- D'une entrée,
- D'une cuisine donnant sur une loggia,
- D'un dégagement distribuant un WC, deux chambres, une salle d'eau, une salle-à-manger et un séjour.

### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un œilleton.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

Equipements :

- Un téléphone/interphone,
- Un placard à usage de rangement et de penderie,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.



### **CUISINE**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en 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 peinture en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant s'actionnant à l'aide d'une manivelle extérieure.

#### **Equipements :**

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas,
- Un bloc évier double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Une aération.



Cette pièce conduit à une loggia.

### **LOGGIA**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

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

#### **Equipement :**

- Un syphon de sol.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre aluminium, double vitrage.



### **DEGAGEMENT**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

#### **Equipement :**

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible et un interrupteur.



### WC

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts sur la totalité de leur surface, d'un placage faïencé en état d'usage.

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

#### Equipements :

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



### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

#### **Equipement :**

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par des portes coulissantes.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



### **SALLE D'EAU**

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts sur la totalité de leur surface, d'un placage faïencé en bon état d'usage.

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

#### **Equipements :**

- Deux vasques, chacune surmontée d'un robinet mitigeur eaux chaude/eau froide, posées sur un meuble de salle de bains deux tiroirs,
- Un meuble de salle-de-bains, une porte miroir,
- Une douche à l'italienne entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie.





## **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

### **Equipement :**

- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



## **SALLE-A-MANGER**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

### **Equipements :**

- Un placard à usage de rangement protégé par une porte,
- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC équipée sur ses côtés d'un châssis fixe vitré double vitrage.

Cette pièce conduit à un balcon.



### **BALCON**

Il délimité par une rambarde métallique.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

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



**SEJOUR communiquant avec la salle-à-manger par une ouverture dépourvue de porte**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

**Equipements :**

- Deux placards à usage de rangement, chacun protégé par une porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.



**LOT N°1136**

**UNE CAVE SITUEE AU SOUS SOL DU BATIMENT E2**

Cave non identifiable.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA PARADIS, 146 Rue Paradis, 13006 MARSEILLE.

Le serrurier ayant procédé à l'effraction de la serrure équipant la porte palière de l'appartement, nous lui avons demandé de poser une nouvelle serrure puis nous nous sommes retirés après avoir soigneusement refermé les lieux.

Les clés sont conservées à l'étude le temps de la procédure.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **68,50 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 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 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 – ~~Henri Pierre VERSINI~~





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° SI03MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8105MNL  
Date du repérage : 19/07/2021  
Heure d'arrivée : 10 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 : La Mazenode, bât. E2  
359, boulevard Mireille Lauze  
Commune : 13011 MARSEILLE  
Section cadastrale 866 M, Parcelle  
numéro 123,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement T4, n° 574, au 7ème  
étage (à droite en sortant de  
l'ascenseur), Lot numéro 1168,

#### Désignation du propriétaire

#### 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 1168)

#### 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'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 68,50 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés cinquante)

Fait à MARSEILLE, le 19/07/2021

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 : 71208

1/3  
Rapport du :  
19/07/2021



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8103MMI

### 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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	4,06	-	
Appartement - Cuisine	8,48	-	
Appartement - Dégagement	1,47	-	
Appartement - W-C	0,98	-	
Appartement - Chambre 1	12,24	-	
Appartement - Salle d'eau	3,22	-	
Appartement - Chambre 2	12,01	-	
Appartement - Séjour	15,84	-	
Appartement - Salon	10,20	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	1,63	
Extérieur - Loggia / Séjour	-	3,53	
<b>TOTAL</b>	<b>68,50</b>	<b>5,16</b>	

Surface loi Carrez totale : 68,50 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés cinquante)

### 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.

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  
19/07/2021



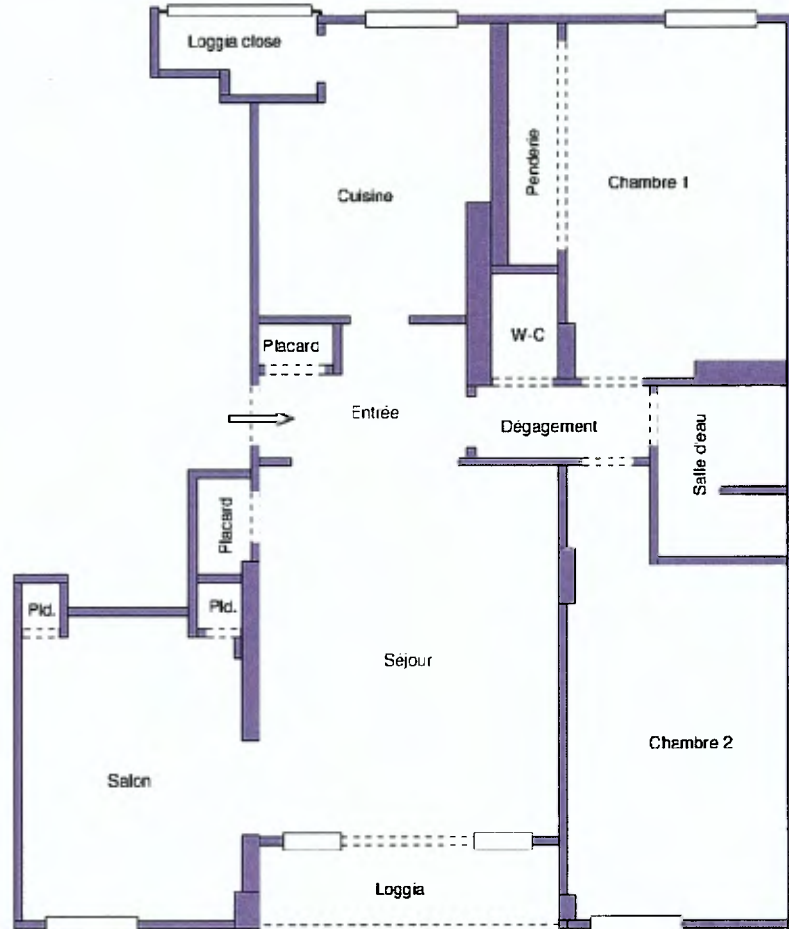
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° SI05MINI

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

3/3  
Rapport du :  
19/07/2021