

**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	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	598.83
T.V.A à 20 %	119.77
Total TTC	718.60

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 49290.61
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI VINGT HUIT AVRIL 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 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.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 25 Mars 2019 (RG 18/05218) signifié à partie le 9 Avril 2019 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 13 Mai 2019
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 13 Avril 2022

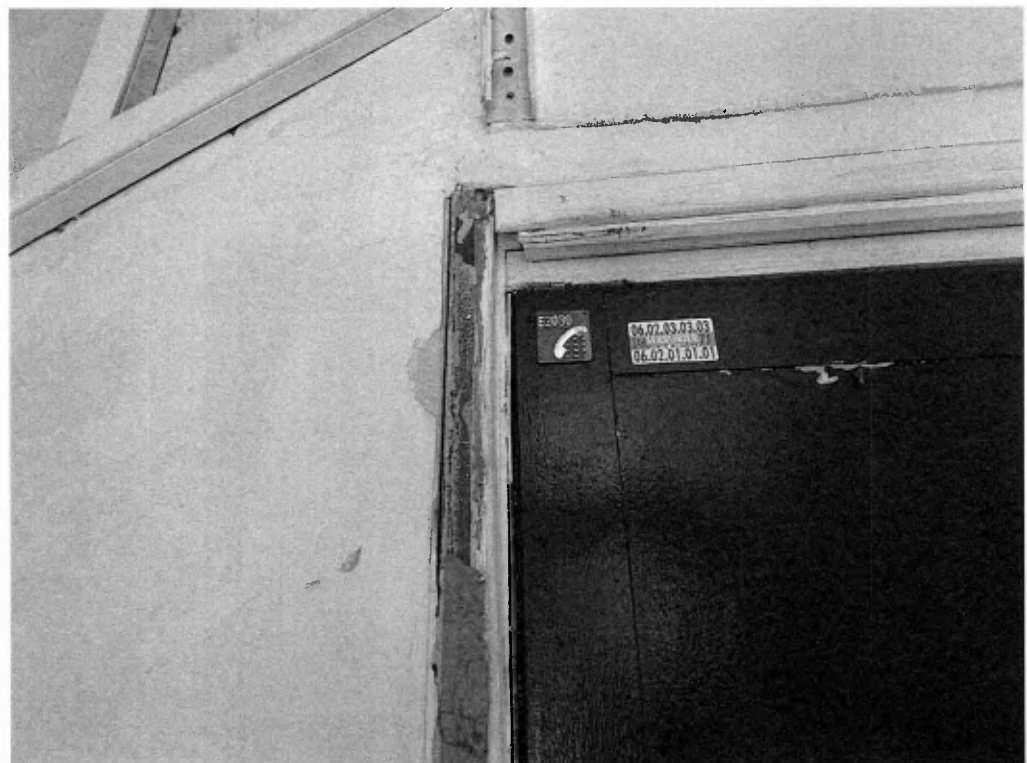
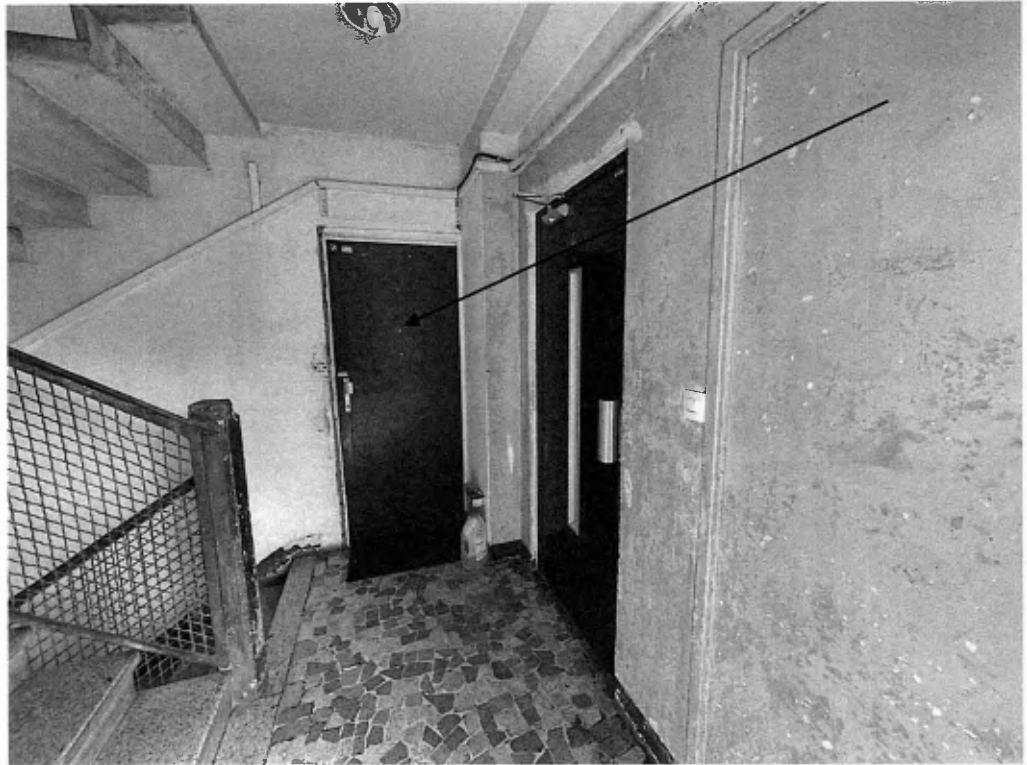
CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 09 heures 30,

86 Boulevard de Pont de Vivaux, Résidence Est Marseillais, Bâtiment 1, 13010 MARSEILLE



Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

LOT N°43 :
APPARTEMENT SITUÉ AU 4^{ème} ETAGE DANS LE BLOC 1



En présence de _____, ainsi déclarée avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'une cuisine
- D'un salon/salle-à-manger
- D'un premier dégagement desservant une salle d'eau, un WC et une chambre
- D'un second dégagement desservant une seconde chambre.

ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint et d'un œillette.

Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

La peinture 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 un seul battant double vitrage cadre en PVC et un ensemble de fenêtres fixes vitrées double vitrage cadre en PVC.



CUISINE

Sol : carrelage 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.

Equipements :

- Un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un cumulus
- Un robinet d'arrivée de gaz
- Une aération
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

La pièce est éclairée par une ouverture sans vitre donnant sur l'entrée.



SALON / SALLE-A-MANGER

Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

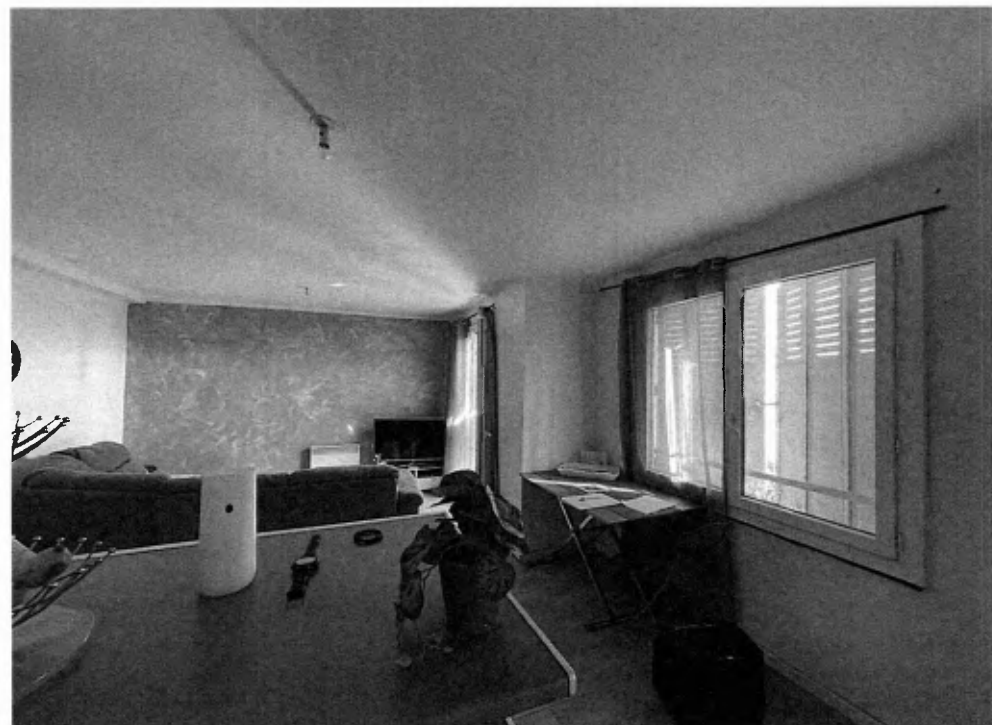
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par :

- une fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets métalliques pliants
- une porte-fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



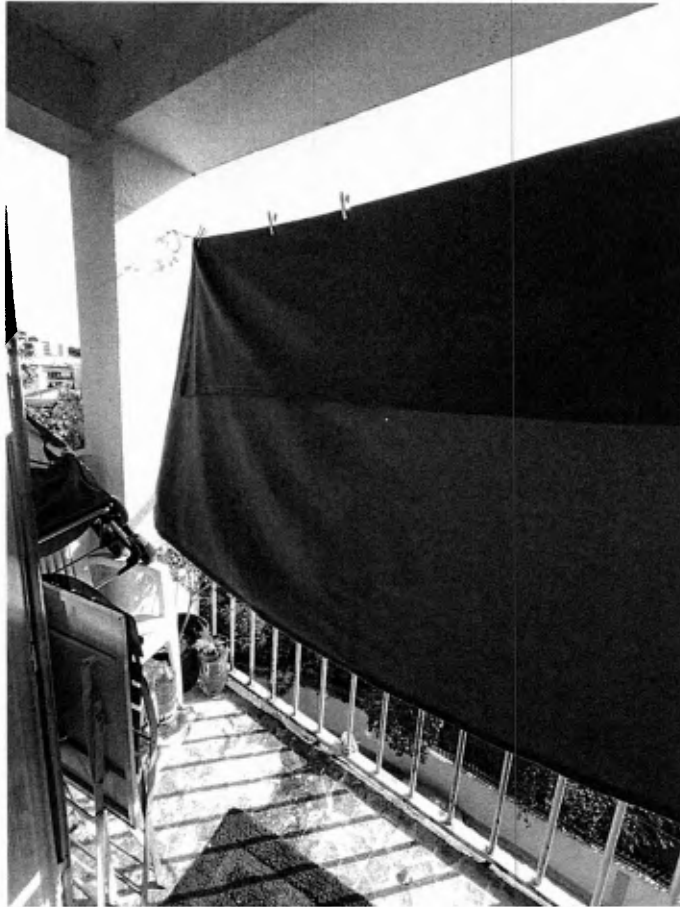
Cette pièce conduit à un balcon.

BALCON

Il est 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.



PREMIER DEGAGEMENT

Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

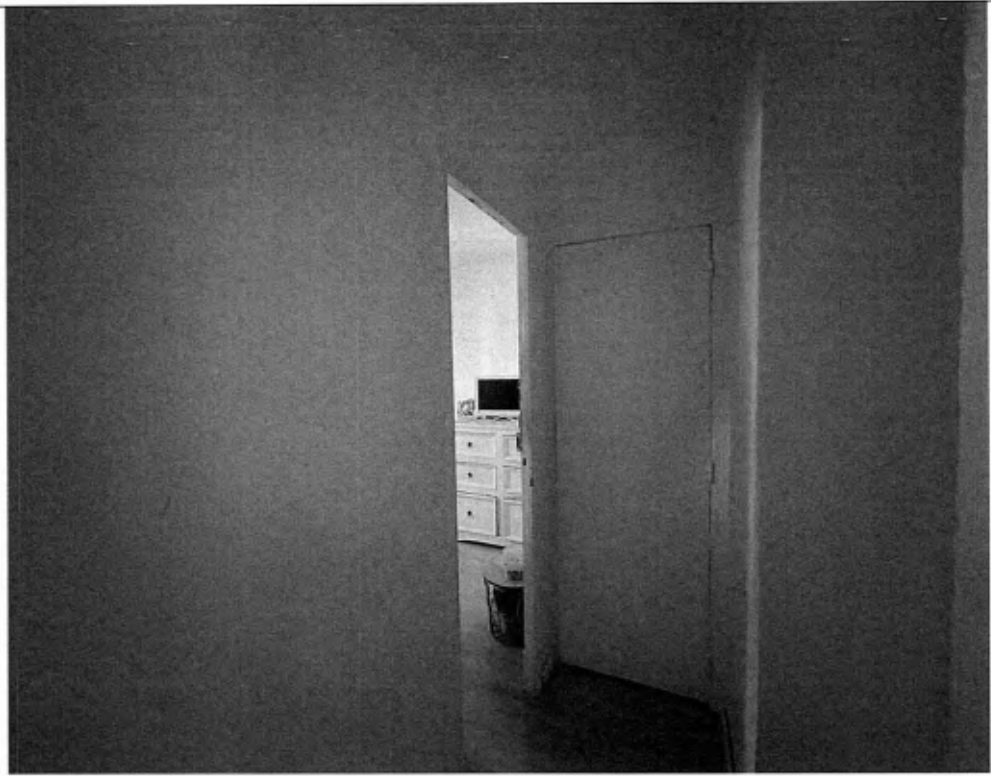
Plinthes bois en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est 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.



SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage 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.

Equipements :

- Une douche à l'italienne entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie
- Un meuble de salle-de-bains deux tiroirs, sur lequel est posée une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une aération.



WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage 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.

Equipements :

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



1^{ère} CHAMBRE

Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

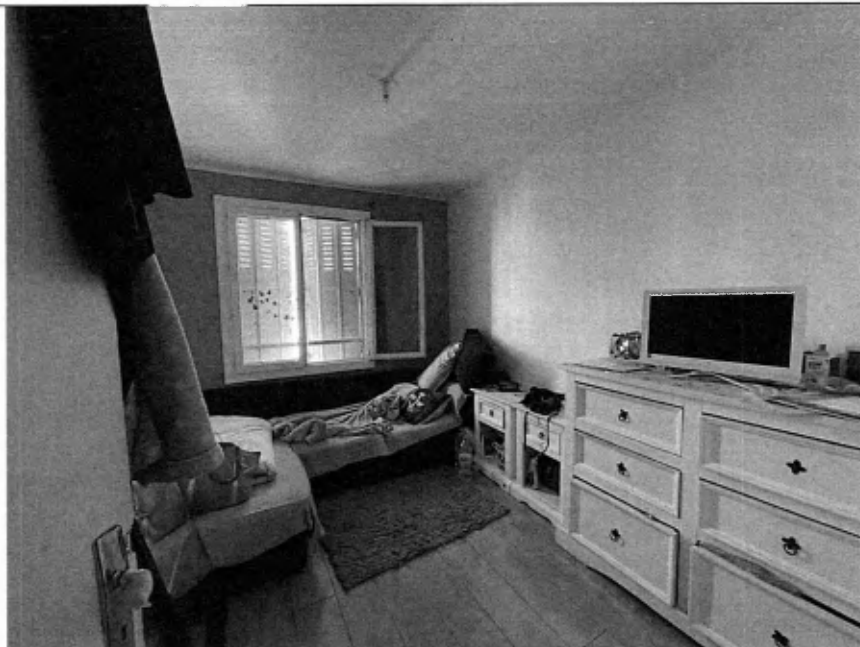
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

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

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

Equipement :

- Un convecteur électrique.



SECOND DEGAGEMENT

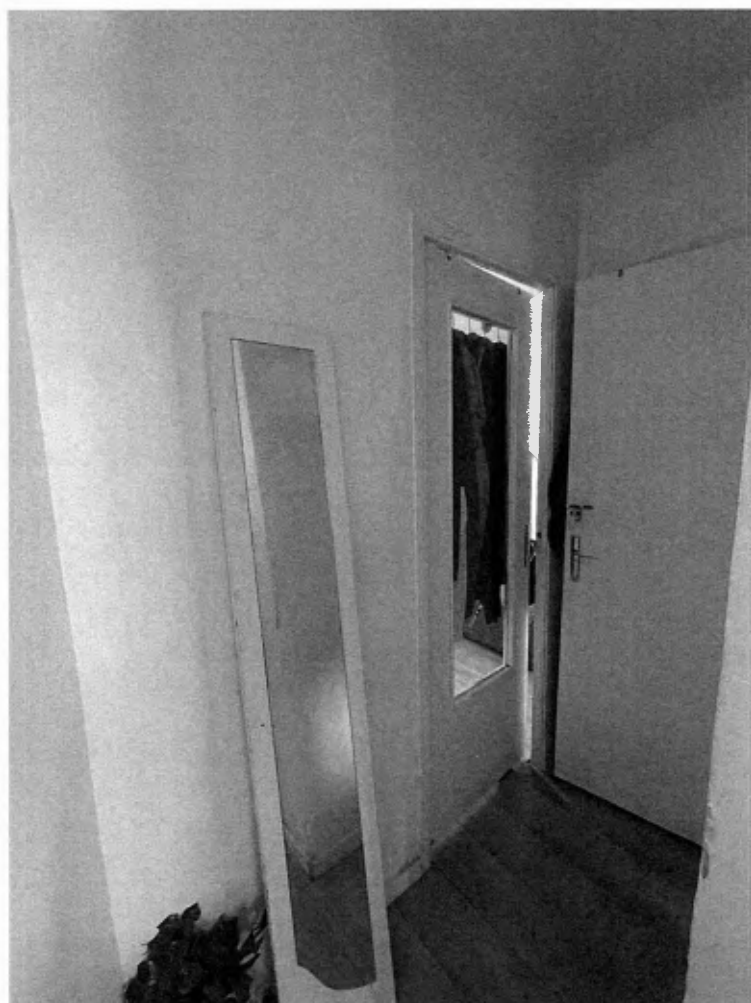
Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Equipement :

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



2^{ème} CHAMBRE

Sol : parquet en bois flottant en état d'usage.

Plinthes en bois en état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par des volets métalliques pliants.

Equipement :

- Un convecteur électrique.



Cette chambre conduit à un balcon.

BALCON

Il est délimité par un muret maçonné, surmonté d'une main courante métallique.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

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



LOT N°13
UNE CAVE SITUEE AU SOUS-SOL DU BLOC 1

Cave non identifiable

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par
date du 12 Février 2019.

qualité de locataire en vertu d'un contrat de bail en

nous déclare régler un loyer mensuel de 700 €uros charges comprises, directement
entre les mains de

REMPLEZ LE NOUVEAU LOCATAIRE ; n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail
Contactez le 09 87 87 87 95 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom
et éviter toute coupure.

Contrat de location logement vide

CONDITIONS PARTICULIÈRES

LE BAILLEUR :



MONTANT DES PAIEMENTS :

Loyer : 700 €
Complément de loyer : 0 €, justifié par les caractéristiques suivantes :
Charges : 50 €
TOTAL MENSUEL : 700 €
Dépôt de garantie : 700 €

- LE CAS ÉCHÉANT** Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non.
 - Le loyer du logement comprend un complément de loyer : Oui Non.
 - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non.
 - Le loyer fait-il objet d'une réévaluation : Oui Non.

Montant de loyer de référence : 65 €/m²
Montant de loyer de référence majoré : 65 €/m²
* Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 700 €
* Date de versement de ce loyer : 1/03/2019

* Ces mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupé par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:

Appartement nombre de pièces : 1 Surface habitable : 65 m²
Adresse : 86 boulevard de pont de vivaux CP 13010 Ville : marseille
Etage : 4em etage Code porte : Cave n° 1 Parking n° néant
Type d'habitat : Immeuble collectif Immeuble individuel
Régime juridique de l'immeuble : copropriété Mono propriétaire
Période de construction : 1970

LE CAS ÉCHÉANT Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet)
Modalités de production de chauffage : Individuel Collectif
Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle Collective
En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE : /
En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE : /

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :

Gardiennage Ascenseur Chauffage collectif Antenne TV collective
 Vide-ordures Interphone Espace(s) vert(s) Eau chaude collective

Dossier de diagnostic technique (comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb).

Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.

Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

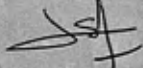
Nombre de clés remises : 1

RAYES NULS
mots
lignes
chiffres

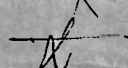
FAIT A marseille , LE 12/02/2019 EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

lu et approuvé


LE(S) LOCATAIRES(S)
« lu et approuvé »

lu et approuvé


LA OU LES CAUTION(S)

« lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution solidaire »

Le syndic de la copropriété est le Cabinet MGF, 6 Rue de Lodi 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **59,82 m²**.

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 20 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 black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8278MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8278MNL
Date du repérage : 28/04/2022
Heure d'arrivée : 09 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	Désignation du propriétaire
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Résidence Groupe Est Marseillais, Bloc 1 86, boulevard de Pont de Vivaux Commune : 13010 MARSEILLE Section cadastrale 857 D, Parcelle(s) n° 76, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement T3/4, au 4ème étage droite, Lot numéro 43,</p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse :</p>

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
<p>Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas D'JOURNO Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE</p>	<p>Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 43)</p>

Désignation de l'opérateur de diagnostic
<p>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</p>

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

Résultat du mesurage
<p>Surface loi Carrez totale : 59,82 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-deux)</p>

Fait à **MARSEILLE**, le **28/04/2022**

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 : 7120B

1/3
Rapport du
28/04/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8278MNL

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	2,56	-	
Appartement - Cuisine	6,02	-	
Appartement - Salon-Salle à manger	24,87	-	
Appartement - Dégageement 1	3,50	-	
Appartement - Salle d'eau	1,83	-	
Appartement - W-C	1,08	-	
Appartement - Chambre 1	9,12	-	
Appartement - Dégageement 2	2,53	-	
Appartement - Chambre 2	8,31	-	
Extérieur - Loggia / Séjour	-	2,25	
Extérieur - Loggia / Chambre 2	-	1,23	
TOTAL	59,82	3,48	

Surface loi Carrez totale : 59,82 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-deux)

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 :
28/04/2022



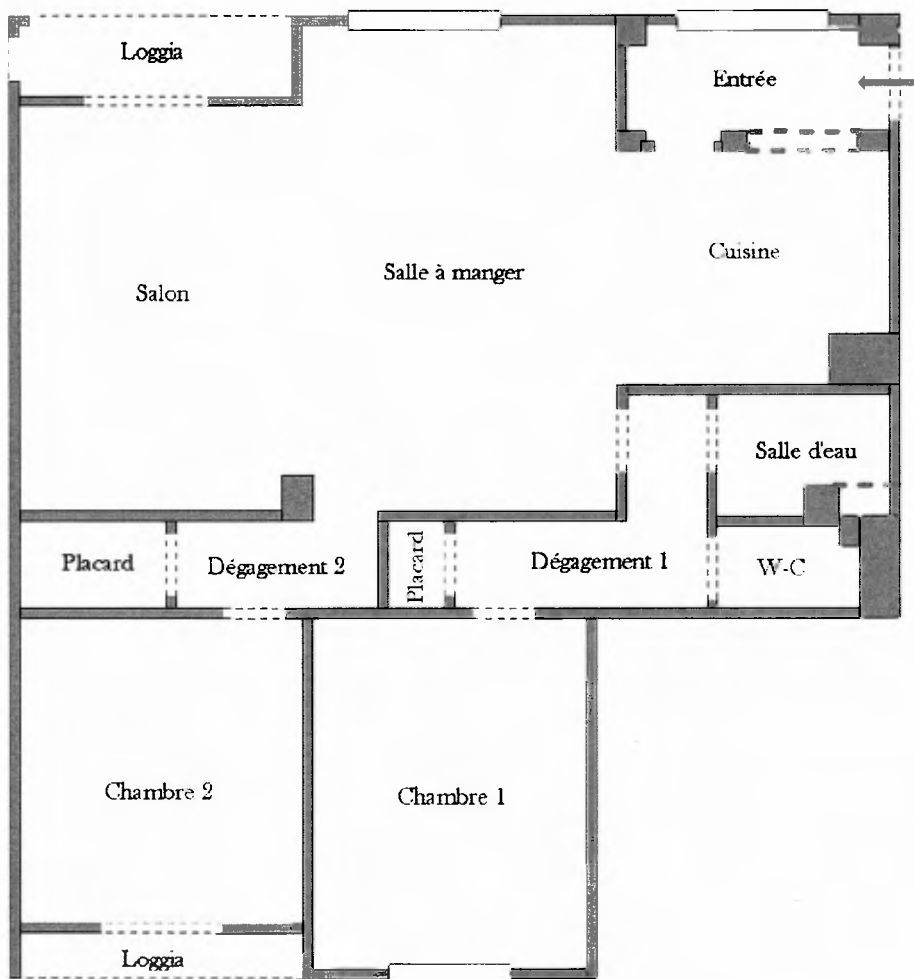
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8278MNL

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 :
28/04/2022