

**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

T7

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	300.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	526.83
T.V.A à 20 %	105.37
Serrurier	280.00
Autorité de Police	19.80
Total TTC	932.00

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 124363.44
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE
Monsieur RODRIGUEZ François
et Madame SANTIAGO Marie-Josée**

VENDREDI VINGT CINQ JUIN 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 DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège 19 rue des Capucines CS 11217 75050 PARIS cedex 01, agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège.

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 – Téléphone : 04.91.37.33.96 – Télécopie : 04.96.10.11.12 – Mail : p.vasquez@provansal.eu.

Laquelle se constitue pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE, sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – de La SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid – 75008 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

A L'ENCONTRE DE :

1°) Monsieur RODRIGUEZ François, de nationalité Française né le 23/12/1974 à Marseille, domicilié Impasse des Arènes Le Basilic n° 2 13270 FOS-SUR-MER

2°) Madame SANTIAGO Marie-Josée Carmen, de nationalité Française née le 23/02/1978 à MARSEILLE, domiciliée Boulevard Alphonse Allais Résidence Le Moulan, Bâtiment 8, 13014 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 08 octobre 2009 par Maître Jean-Noël CAMPANA, notaire à Marseille (13006) contenant un prêt à taux 0 n°5649757 de 21.200 € et un prêt PAS LIBERTE n°5649758 de 94.600 € remboursable au taux fixe de 5,15 % consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur François RODRIGUEZ et Madame Marie-Josée Carmen SANTIAGO

D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de notre ministère en date des 03/05/2021 et 06/05/2021

D'une ordonnance rendue sur pied de requête par le Juge de l'exécution Prés le Tribunal judiciaire de MARSEILLE en date du 10/06/2021

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 11 heures 15,
Boulevard Alphonse Allais, Résidence Le Moulan, - Bâtiment B8 - 13014 MARSEILLE,

Accompagné des autorités de Police, de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

LOT N°189
APPARTEMENT SITUE AU 4^{ème} ETAGE DU BATIMENT B8 à droite en
arrivant sur le palier

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé au serrurier de procéder à l'ouverture judiciaire des lieux ce qui a nécessité l'effraction de la serrure de sécurité équipant la porte palière.



Une fois à l'intérieur nous avons procédé aux constatations suivantes.

L'appartement dans lequel nous accédons, encombré de quelques objets hétéroclites sans valeur marchande, se compose :

- D'une entrée,
- D'une salle à manger
- D'un séjour,
- De deux chambres,
- De deux loggias,
- D'une salle-de-bains avec WC
- D'une cuisine.

ENTREE

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

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

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie, protégé par 2 portes en bois,
- D'un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.



SALLE-A-MANGER

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

Les plinthes carrelées sont en 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, cadre en PVC, double vitrage, équipée de part et d'autre, d'une fenêtre fixe, châssis en PVC, double vitrage, l'ensemble protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



SEJOUR

Il communique avec la salle-à-manger par une large ouverture dépourvue de porte.

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

Les plinthes carrelées sont en 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 cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



PREMIERE CHAMBRE

Elle est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

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

Les plinthes carrelées anciennes sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

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

La pièce est équipée :

- D'un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par 2 portes coulissantes.



Cette chambre conduit à une loggia.

LOGGIA

Elle est fermée par une fenêtre coulissante à deux vantaux, cadre en aluminium, simple vitrage.

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

La peinture recouvrant les murs et le plafond est vétuste, sale et usagée.



SECONDE CHAMBRE

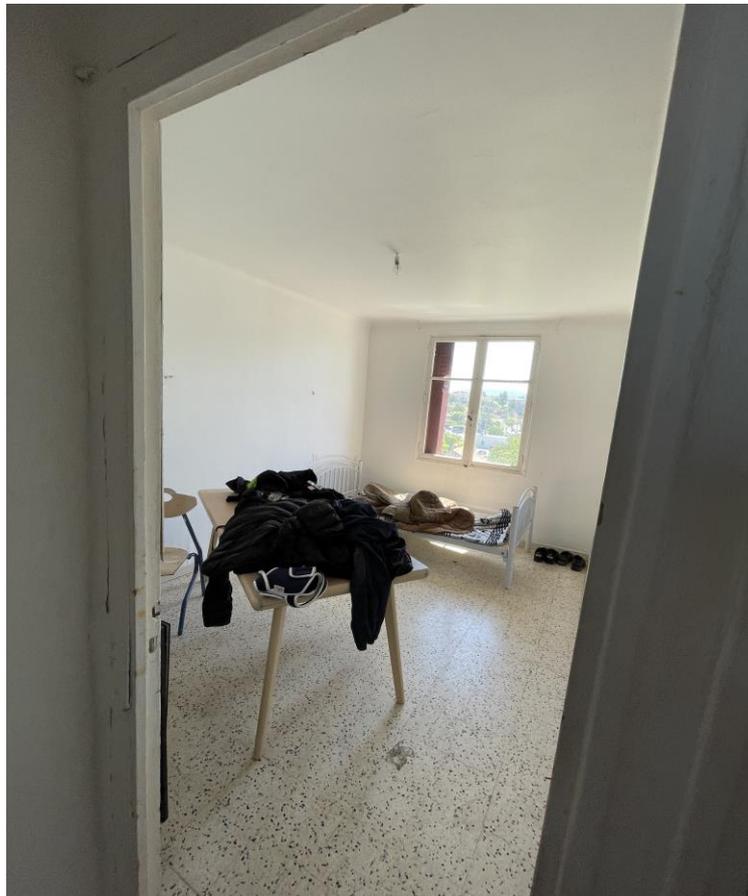
Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

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

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



SALLE-DE-BAINS / WC

La porte d'accès est en mauvais état ; elle est dépourvue de plaques, poignées et serrure.

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

Les plinthes carrelées anciennes sont 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 équipée :

- D'une cuvette WC avec abattant et couvercle ; le couvercle du réservoir du WC est manquant,
- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- D'une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette,
- D'un robinet d'arrivée d'eau,
- D'un compteur d'eau.

La pièce voit le jour par un fenestron cadre en bois, simple vitrage.





CUISINE

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'un placage faïencé en état d'usage

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

La pièce est équipée :

- D'un placard sous évier protégé 2 portes,
- D'un bloc évier inox, simple bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,

Cette pièce est éclairée par une porte vitrée coulissante cadre en bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



Cette cuisine donne accès à une seconde loggia.

LOGGIA

Elle est fermée par une fenêtre coulissante à deux vantaux et une fenêtre fixe, cadre en aluminium, simple vitrage.

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

Les plinthes carrelées sont 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 mauvais état.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état.

Equipements :

- Un cumulus,
- Un vide-ordures.



Nos opérations terminées, nous avons demandé au serrurier de refermer les lieux et nous sommes retirés.

Nous précisons que les clés sont conservées en notre étude le temps de la procédure.

LOT N°175 **UNE CAVE PORTANT LE N° 80**

Cave non identifiable

LOT N°177 **UN GARAGE PORTANT LE N°24**

Garage non identifiable

TRES IMPORTANT

L'appartement semblent inoccupé.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, 95 Rue Borde, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **68,30 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître MEHAMDIA Samira ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 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 – Henri-Pierre VERSINI

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8100MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8100MNL
Date du repérage : 25/06/2021
Heure d'arrivée : 11 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 : **Résidence Le Moulan, bât. B8**
29, boulevard Alphonse Allais
Commune : **13014 MARSEILLE**
Section cadastrale 890 A, Parcelle
numéro 28,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, au 4ème étage Nord
(A droite sur le palier), Lot numéro
189,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Indivision RODRIGUEZ-SANTIAGO**
Adresse : **Résidence Le Moulan, bât. B8**
29, boulevard Alphonse Allais
13014 MARSEILLE

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 189)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

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 / 30/09/2021**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale: 68,30 m² (soixante-huit mètres carrés trente)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/06/2021**

Maxime NASRATY

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 :
25/06/2021



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8100MNL

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	7,32	-	
Appartement - Séjour	16,56	-	
Appartement - Salon	10,17	-	
Appartement - Chambre 1	11,95	-	
Appartement - Chambre 2	9,62	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	5,51	-	
Appartement - Cuisine	7,17	-	
Extérieur - Loggia close / Chambre 1	-	2,38	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,26	
TOTAL	68,30	5,64	

Surface loi Carrez totale: 68,30 m² (soixante-huit mètres carrés trente)

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 :
25/06/2021



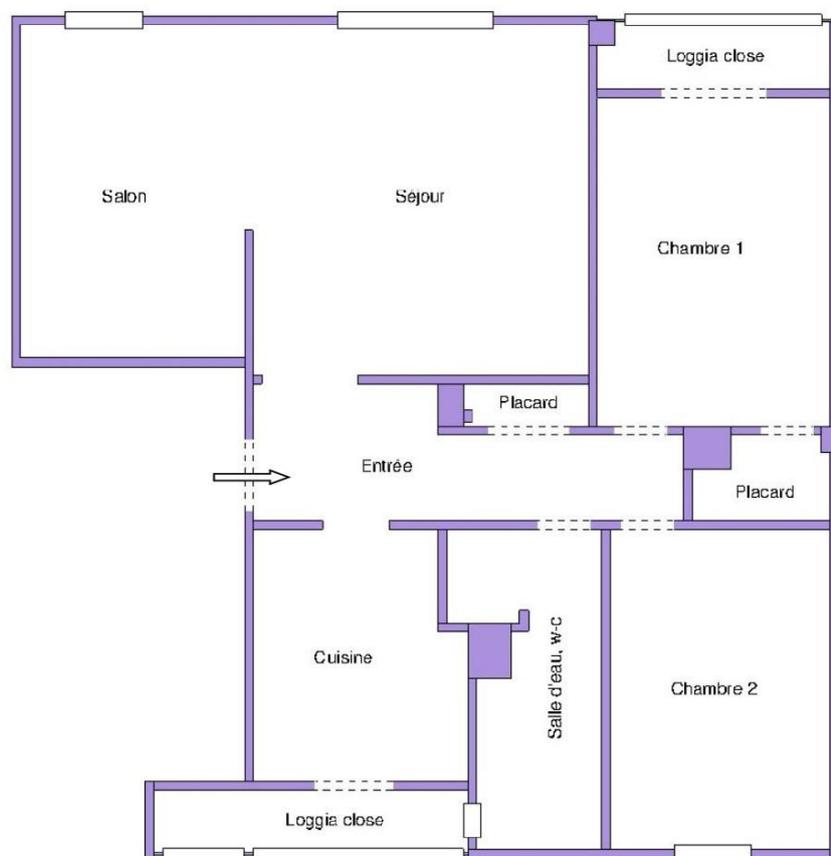
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8100MNL

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 :
25/06/2021