

**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**

17

**Coût**

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 Mademoiselle RENASSIA Jenny

**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 :**

Mademoiselle RENASSIA Jenny, Julienne, Chaba, Nourit née le 09/06/1983 à MARSEILLE, domiciliée 8 Rue Eugène Pottier 13003 MARSEILLE

**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 11 heures 00,  
**42-44 Rue Vacon – 13001 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.





**LOT N°23**  
**APPARTEMENT SITUE AU 5<sup>ème</sup> ETAGE**

L'appartement se situe au 5<sup>ème</sup> et dernier étage de l'immeuble, côté rue.

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

Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que cet appartement composé :

- d'une pièce principale avec cuisine,
- d'une chambre,
- d'une pièce d'eau / WC

était vide, inoccupé et en travaux.

Ce logement est protégé par une porte en bois équipée d'une serrure centrale.



### PIECE PRINCIPALE / CUISINE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois ; le tout en assez mauvais état d'usage.



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



Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie dégradée.

Le plafond en soupente traversé par des poutres apparentes est recouvert d'une peinture dégradée.

On note la présence d'une trappe qui permet d'accéder aux combles.

Equipements :

- un plateau stratifié dans lequel sont encastrés une cuve inox bac unique, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et une plaque de cuisson électrique



- un tableau électrique composé d'une disjoncteur, d'un tableau fusibles et d'un compteur EDF



- un convecteur électrique.

### **CHAMBRE**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon ; le tout assez vétuste.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Le plafond en soupente traversé par une poutre présente de nombreuses dégradations ; la peinture se décroule.

### **PIECE D'EAU / WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en très bon état d'usage.

#### **Equipements :**

- un WC chasse basse



- un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



- un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.

**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 inoccupés et dépourvu de meuble meublant.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet D'AGOSTINO, 116 Avenue Jules Cantini, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **18, 71 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 40 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 dark ink. It starts with a long horizontal stroke, followed by a large, sweeping loop that ends in a small dot.



## Certificat de Surface Carrez

N° 8224MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8224MNL  
Date du repérage : 11/02/2022  
Heure d'arrivée : 10 h 55  
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 : ..... **42-44, rue Vacon**  
Commune : ..... **13001 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 804 B, Parcelle(s)  
n° 44,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement n° 23, au 5ème étage,  
Lot numéro 23,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Mademoiselle Jenny RENASSIA**  
Adresse : ..... **8, rue Eugène Pottier**  
**13003 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 23)**

#### 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 : 18,71 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés soixante et onze)**

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 : 7120B

**1/3**  
Rapport du :  
11/02/2022



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8224MNL

### 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 - Cuisine	10,53	-	
Appartement - Pièce	6,02	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,16	-	
<b>TOTAL</b>	<b>18,71</b>	-	

**Surface loi Carrez totale : 18,71 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés soixante et onze)**

### 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.

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

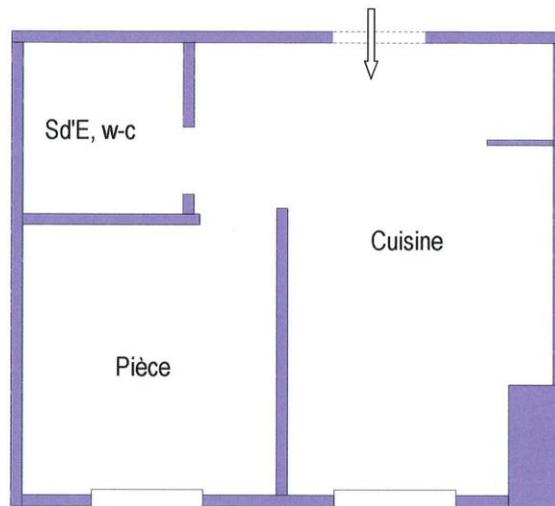
**2/3**  
Rapport du :  
11/02/2022



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8224MNL



Rue Vacon

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 :  
11/02/2022