

SAS PROVJURIS

**M.BERNARD, MH MALICK-DUPLAA, E.BERNARD,
P.MONTEL, F.SEGURA**
Huissiers de Justice Associés

4 Place Félix Baret B.P. 60012
13251 MARSEILLE CEDEX 20



COPIE

Référence à rappeler
Dossier : 324695

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE TREIZE FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la SELARL VOLFIN ASSOCIES ARLES AVOCATS, inscrit au barreau de TARASCON, prise en la personne de Maître Marianne DESBIENS, Avocate au Barreau de Tarascon, en sa qualité d'administratrice de la SELARL VOLFIN ASSOCIES y domicilié 8 place du Forum CS 60118, 13631 ARLES CEDEX.

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte reçu aux minutes de Maître Laurie ALBENTOSA, notaire à MAUSSANE-LES-ALPILLES, le 04 Novembre 2016, contenant prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°4767822 d'un montant de 137 306,86 euros en principal, au taux de 1,28% l'an, remboursable en 216 mensualités.

Dont les sommes dues sont garanties par :

1°/ Une inscription de privilège de prêteur de deniers, inscrite le 25/11/2016, publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de Tarascon, sous la référence volume 2016 V N°2888,

Reprise pour ordre le 12/12/2016 de la formalité publiée le 25/11/2016 volume 2016V n°2888, publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de Tarascon, sous la référence volume 2016D numéro 11463,

2°/ Une inscription d'hypothèque conventionnelle, inscrite le 25/11/2016, publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de Tarascon, sous la référence volume 2016 V N°2889,

Reprise pour ordre le 12/12/2016 de la formalité publiée le 25/11/2016 volume 2016V n°2889, publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de Tarascon, sous la référence volume 2016D numéro 11464,

- Un commandement de payer aux fins saisie immobilière délivré le 15 janvier 2020 par acte de notre ministère à

DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS SUR LESQUELS PORTE LA PRESENTE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE :

Désignation générale :

Dans un ensemble immobilier situé à MOURIES (Bouches-du-Rhône) 13890, Passage de L'Espigau, comprenant :

- un groupe pavillonnaire comprenant 86 unités d'hébergement,
- un bâtiment dénommé Accueil et Illustrations,
- à l'extérieur, 190 places de parking,

- local poubelle, local pour transformateur électrique, voie de circulation, cheminement piétonnier, espace planté et gazonné collectif,

Le tout cadastré section AB 572 et section AB 576.

est propriétaire du lot n° 21 :

Une villa de type 4 portant le n° C 03 au plan, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée avec placard, WC, salle à manger kitchenette et coin séjour, placard sous l'escalier, terrasse,
- Au 1er étage : palier, coin douche WC, chambre avec placard, salle de bains, chambre avec placard, chambre et jardin.

Et les 126/10000^e des parties communes générales.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Nous, Michel BERNARD, Huissier de Justice Associé au sein de la Société par Actions Simplifiée PROVJURIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Marseille, y demeurant 4 place Félix Baret, 13006 MARSEILLE,

Nous nous sommes rendu ce jour, à 16 heures, au-devant du Passage de L'Espigau à MOURIES 13890, où nous avons procédé aux constatations suivantes en présence de _____ avec qui nous avons précédemment pris rendez-vous.

Le bien dont est propriétaire _____ est situé dans une résidence de vacances dénommée Le Mas des Arènes. **(Cliché n° 1)**

Cette résidence saisonnière est équipée de divers espaces verts, de places de parking, d'une piscine (**Cliché n° 2**) et d'un boulodrome.

On accède à la maison par une ruelle piétonnière, par une porte donnant accès au hall d'entrée. (**Clichés n° 3 et 4**)

REZ-DE-CHAUSSEE :

PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE :

Cette pièce est équipée d'un bloc évier en inox avec robinet, deux plaques induction, un lave-vaisselle de marque OCEANIC et d'un réfrigérateur FAURE. (**Cliché n° 5**)

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture des murs et plafond est à l'état d'usage.

Nous notons la présence d'un appareil de climatisation de marque FUJITSU.

Une baie-vitrée donne accès à une petite terrasse et un jardinet. (**Cliché n° 9**)

WC :

Dans cette pièce sont installés une cuvette à l'anglaise avec chasse dorsale ainsi qu'un lave-main avec robinet.

Le sol en carrelage est bon état.

La peinture des murs et plafond est en bon état. (**Cliché n° 7**)

ENTREE :

Cet espace est équipé d'un placard 2 portes avec ouverture de type KZ.

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture au plafond porte la trace d'un petit dégât des eaux.

La peinture des murs est à l'état d'usage.

Un escalier en bois en bon état donne accès au 1^{er} étage. **(Cliché n°10)**

Sous cet escalier, nous notons la présence d'un chauffe-eau de type cumulus.
(Cliché n° 8)

PREMIER ETAGE :

COULOIR DE DISTRIBUTION :

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture des murs et plafond est en bon état.

BUREAU :

Cette pièce est équipée d'une fenêtre à un battant et d'un radiateur électrique.

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture des murs et plafond est à l'état d'usage. **(Cliché n° 11)**

CHAMBRE N° 1 :

Cette pièce est équipée d'une fenêtre à un battant et d'un radiateur électrique.

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture des murs et plafond est à l'état d'usage.

Nous notons la présence d'un placard. **(Cliché n° 12)**

SALLE DE BAIN :

Dans cette pièce sont installés un bloc lavabo avec placard deux portes, un robinet mélangeur et une glace murale en bon état ainsi qu'une baignoire.

Le placage mural est en bon état.

La peinture des murs et plafond est bon état.

Nous notons la présence d'un sèche-serviette chauffant. **(Clichés n° 13 et 14)**

CHAMBRE N° 2 :

Cette pièce est équipée d'une fenêtre à un battant et d'un radiateur électrique.

Le sol en carrelage est en bon état.

La peinture des murs et plafond est à l'état d'usage. **(Cliché n° 15)**

SALLE D'EAU / WC :

Cette pièce est équipée d'une cuvette à l'anglaise, d'une cabine de douche avec robinet mélangeur et d'un sèche-serviette chauffant. **(Clichés n° 16 et 17)**

Le logement est libre de toute occupation.

par mois. nous déclare que le montant des charges s'élève à 160,00 euros

La superficie du bien immobilier est de 54,47 mètres carrés comme l'atteste le certificat de surface Loi Carrez établi par Monsieur NASRATY en date du 13 février 2020.

Nos constatations terminées, nous nous sommes retiré à 18 heures 30 et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 17 clichés photographiques.

Maître Michel BERNARD
Huissier de Justice Associé





Cliché - 001

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Cliché - 002



Cliché - 003

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Cliché - 004

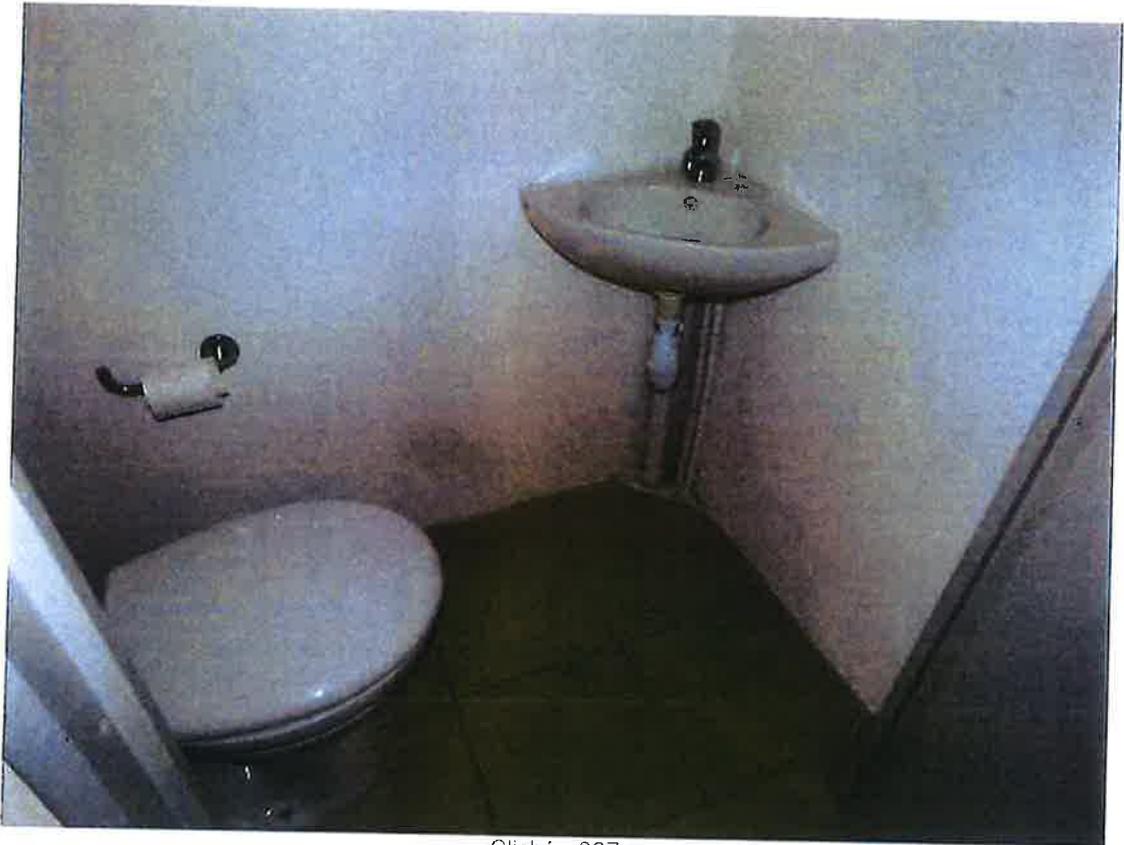


Cliché - 005

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés

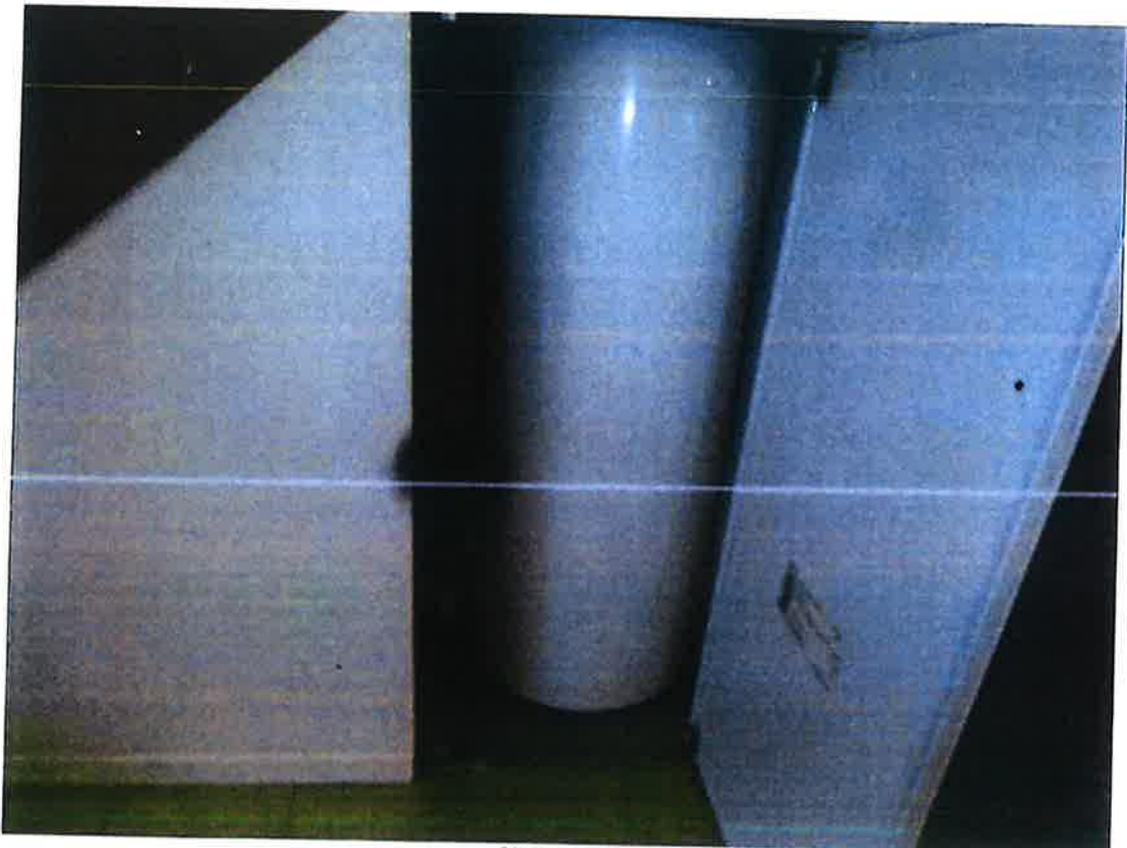


Cliché - 006



Cliché - 007

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Cliché - 008



Cliché - 009

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés

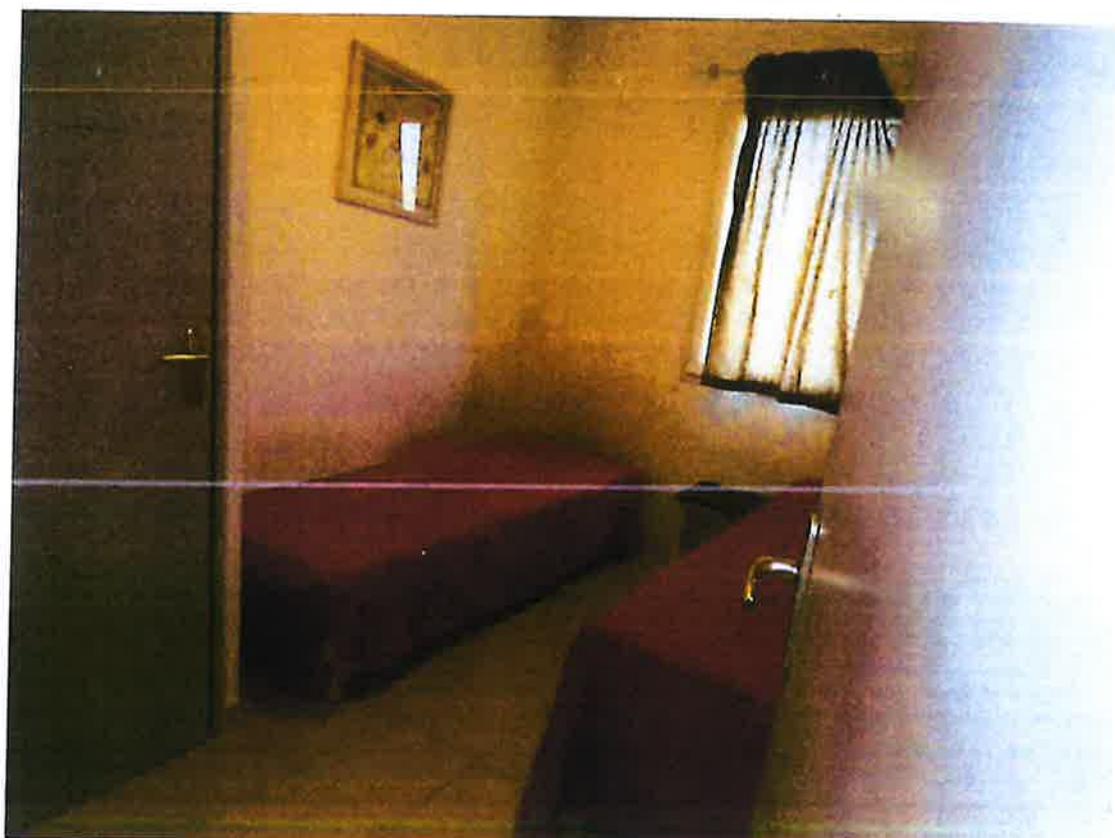


Cliché - 010



Cliché - 011

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés

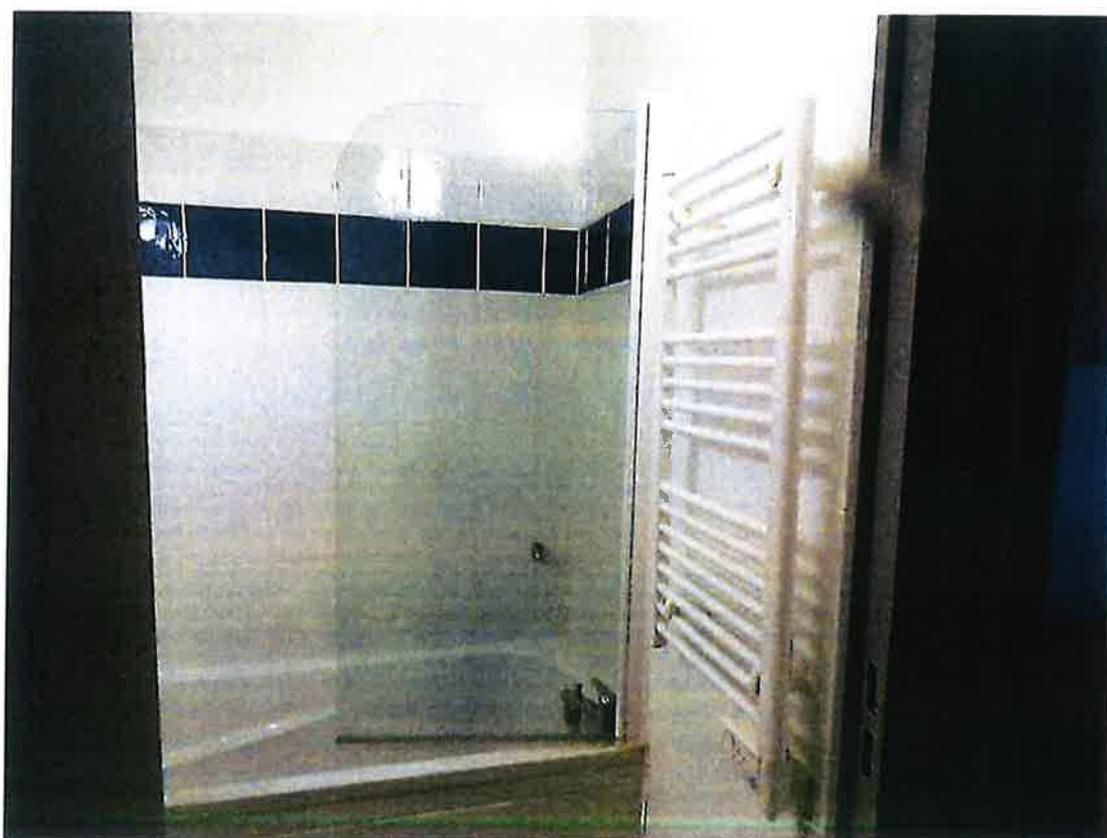


Cliché - 012



Cliché - 013

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Cliché - 014



Cliché - 015

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Cliché - 016



Cliché - 017

Constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés



Certificat de Surface Carrez

N° 7709MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7709MNL
Date du repérage : 13/02/2020
Heure d'arrivée : 16 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 : **Goélia, Le Mas des Arènes**
Passage des Arènes, Passage de
l'Espigau
Commune : **13890 MOURIES**
Section cadastrale AB, Parcelle
numéro 572,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° C03, en duplex, Lot
numéro 21,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **VOLFIN & ASSOCIEES - AVOCATS -**
Maître Marianne DESBIENS
Adresse : **8, place du Forum**
13200 ARLES

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 21)**

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 / 30/09/2020**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **54,47 m²** (cinquante-quatre mètres carrés quarante-sept)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/02/2020**

Maxime NASRATY



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7709MNL

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
Rez-de-chaussée - Entrée	2,96	-	
Rez-de-chaussée - W-C	1,12	-	
Rez-de-chaussée - Séjour	18,87	2,12	Hauteur < 1,80m (Sous escalier)
Rez-de-chaussée - Coin cuisine	4,62	-	
1er étage - Palier	4,10	-	
1er étage - Salle d'eau, w-c	1,69	-	
1er étage - Pièce 1	6,74	-	
1er étage - Salle de bains	2,54	-	
1er étage - Pièce 2	7,31	-	
1er étage - Pièce 3	4,52	-	
Extérieur - Terrasse	-	8,56	
Extérieur - Jardin	-	12,41	
TOTAL	54,47	23,09	

Surface loi Carrez totale : 54,47 m² (cinquante-quatre mètres carrés quarante-sept)

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.

