

SCP GENSOLLEN-CROSSE
COMMISSAIRES DE JUSTICE
81 rue Sainte
BP 405

13177 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04 91 33 12 63

✉ : SCP GENSOLLEN - CROSSE
Commissaires de justice associés 81
rue Sainte 13007 MARSEILLE.
contact@justiciacte-marseille.com

Banque : BP MED
BIC : CCBPFRPPMAR
IBAN : FR76 1460 7000 2370 2163 3646
503

Membre d'une Association de Gestion Agréée
par l'Administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET 38750290900022
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 173 875 029 09

JUSTICIACTE MARSEILLE

Références à rappeler :

Dossier : 144835
Service : 1
Responsable : BF
/ 91092-0310

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16
Emol. Art R444-3 C Com. : 219.16
Emolument complémentaire : 148.80
Transp. Art A.444-48. : 7.67
Total H.T. : 675.63
Total TVA : 75.13
Total Euros TTC : 450.76



**PROCES VERBAL DE
DESCRIPTIF**

Société Civile Professionnelle

GENSOLLEN-CROSSE

Commissaires de Justice Associés

81 rue Sainte

13007 - MARSEILLE

Tel : 04.91.33.12.63

contact@justiciacte-marseille.com

LE TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX

Durée de référence : 60 minutes

SCP GENSOLLEN - CROSSE Commissaires de justice associés 81 rue Sainte 13007 MARSEILLE.

A la requête de

Maître VERRECCHIA Eric Mandataire Judiciaire, demeurant 47 Bis Boulevard Carnot Résidence La Nativité Bâtiment D 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille du 5 Février 2020 et du 13 Janvier 2021.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

Etisant domicile en mon étude

AGISSANT EN VERTU

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE en date du DIX-HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN (18 OCTOBRE 2021) RG n° 11-19-001896,

D'un jugement en rectification d'erreur matérielle réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE en date du VINGT-TROIS MAI DEUX MILLE VINGT DEUX (23 MAI 2022) RG n° 11-19-001896,

Ordonnant la vente par adjudication, dans les conditions fixées par les titres 1^{er} et II du Livre III du Code des Procédures civile d'exécution et de l'Article R742-17 du Code de la Consommation, de l'immeuble situé dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE PALLADIUM sis à Marseille quartier MENPENTI (10^{ème} ardt) BDR chemin de l'Argile cadastré section 856 C N°216, Quartier MENPENTI pour une contenance de 11a 45ca portant sur les parties privatives suivantes :

LOT NUMERO VINGT (20) consistant en un box simple de stationnement automobile situé au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble portant le numéro 20 et la référence P55 sur le plan dudit niveau, Avec les 27/10.000èmes des parties communes générales,

LOT NUMERO SOIXANTE DIX-HUIT (78) consistant en un appartement de type 4 situé au 1^{er} étage Hall A, portant le numéro 78 et la référence T4 A12 sur le plan dudit niveau, comprenant un hall d'entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un W.C., un dégagement, deux chambres avec chacune un placard, une troisième chambre avec placard et salle d'eau particulière, une salle de bains et un second W.C. indépendant, une terrasse sur la façade Sud-ouest de l'immeuble, un séchoir extérieur et un balcon sur la façade Nord-est de l'immeuble, Avec les 235/10.000èmes des parties communes générales.

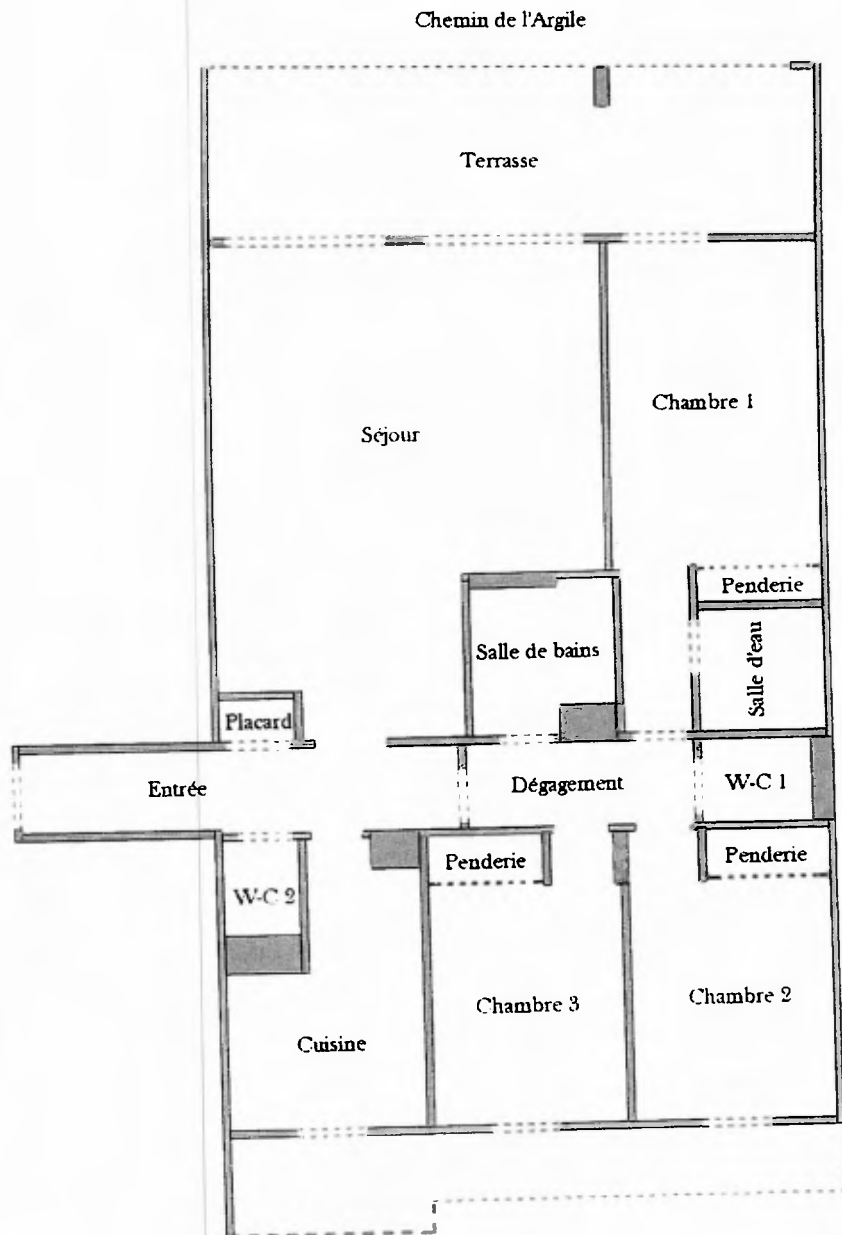
CERTIFIONS nous être transporté ce jour, à 9 heures 30 au 6 rue Jean Baptiste Reboul, Résidence le Palladium, Hall A à Marseille 13010, accompagné Maxime NASRATY Diagnostiqueur.

Il s'agit d'une résidence sécurisée, récente, bordée d'espaces verts.



LOT NUMERO SOIXANTE DIX-HUIT (78)

Nous accédons au premier étage du bâtiment A et constatons qu'il s'agit d'un appartement de type 4, traversant, comportant un hall d'entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un W.C., un dégagement, deux chambres avec chacune un placard, une troisième chambre avec placard et salle d'eau particulière, une salle de bains et un second W.C. indépendant, une terrasse sur la façade Sud-ouest de l'immeuble, un séchoir extérieur et un balcon sur la façade Nord-est de l'immeuble, tels que disposés selon le schéma établi par Monsieur NASRATY et ci-dessous reproduit :



ENTREE

La porte est sécurisée d'un judas et d'une serrure trois points. La pièce comporte un placard de rangement avec portes coulissantes, un interphone.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.



CUISINE

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre protégée à l'extérieur par des volets roulant métalliques à commande électrique, ouvrant sur un balcon en façade Nord-Est de l'immeuble.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Les éléments hauts et bas de la cuisine équipée ont été en partie déposés et endommagés.



SEJOUR

La pièce est éclairée par deux baies vitrées à deux battants coulissantes chacune protégée à l'extérieur par des volets roulant métalliques à commande électrique ouvrant sur une terrasse en façade Sud-Ouest de l'immeuble.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.



TERRASSE EN FAÇADE SUD OUEST

En façade Sud-Ouest de l'immeuble, côté chemin de l'Argile, se trouve une large terrasse carrelée à laquelle on peut accéder depuis le séjour ainsi que depuis la chambre n°1.



CHAMBRE 1

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre protégée à l'extérieur par des volets roulant métalliques à commande électrique ouvrant sur la terrasse en façade Sud-Ouest de l'immeuble.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

La pièce comprend un placard de rangement se fermant par deux portes coulissantes et comprenant étagères et tringle pour suspendre les vêtements, il comprend également une salle d'eau particulière.



SALLE D'EAU (attenante à la chambre 1)

La pièce est borgne, on y accède depuis la chambre n°1. Son sol et ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme, et peints pour le surplus, comme le plafond.

Elle est composée :

- d'un meuble bas comprenant des étagères et se refermant par deux portes , d'un lavabo intégré entouré d'un plan vasque et surmonté d'un robinet mitigeur, d'un miroir mural avec spot lumineux au-dessus,
- d'une douche avec bac à douche avec robinet, flexible et douchette (porte vitrée cassée),
- d'un sèche serviette électrique mural.



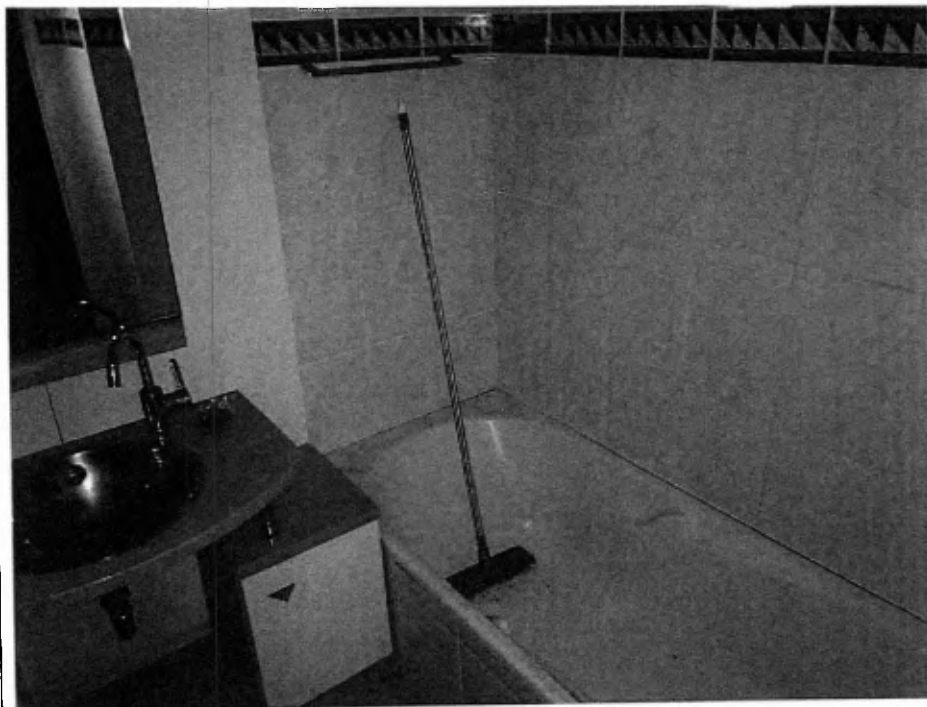
SALLE DE BAIN

La pièce est borgne, on y accède depuis le dégagement qui l'éclaire en second jour.

Son sol et ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme, ses murs sont peints pour le surplus comme son plafond.

Elle est composée :

- d'un meuble bas comprenant trois tiroirs et une porte, surmonté d'un plan vasque avec une vasque en inox, un robinet mitigeur, au-dessus desquels est fixé un miroir mural et éclairé par des spots lumineux,
- d'une baignoire avec robinet mitigeur, douchette et flexible,



CHAMBRES N°2 ET 3

Les chambres n°2 et 3 ne peuvent être photographiées en l'absence de luminosité (volets roulants des fenêtres abaissés).

Elles sont toutes deux éclairées par une fenêtre protégée à l'extérieur par des volets roulant métalliques à commande électriques ouvrant en façade Nord-est de l'immeuble.

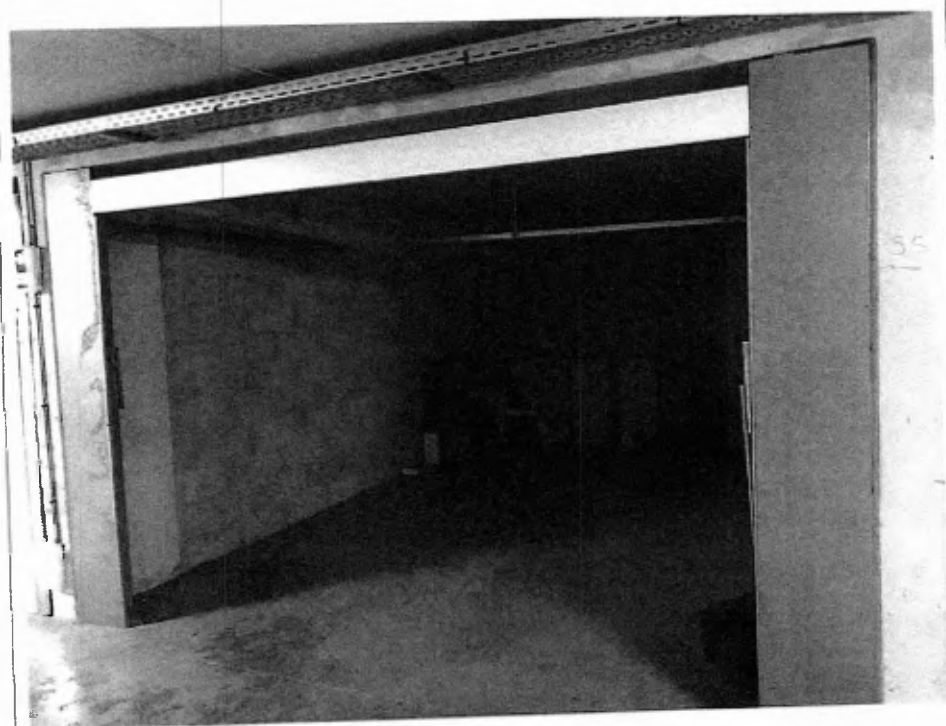
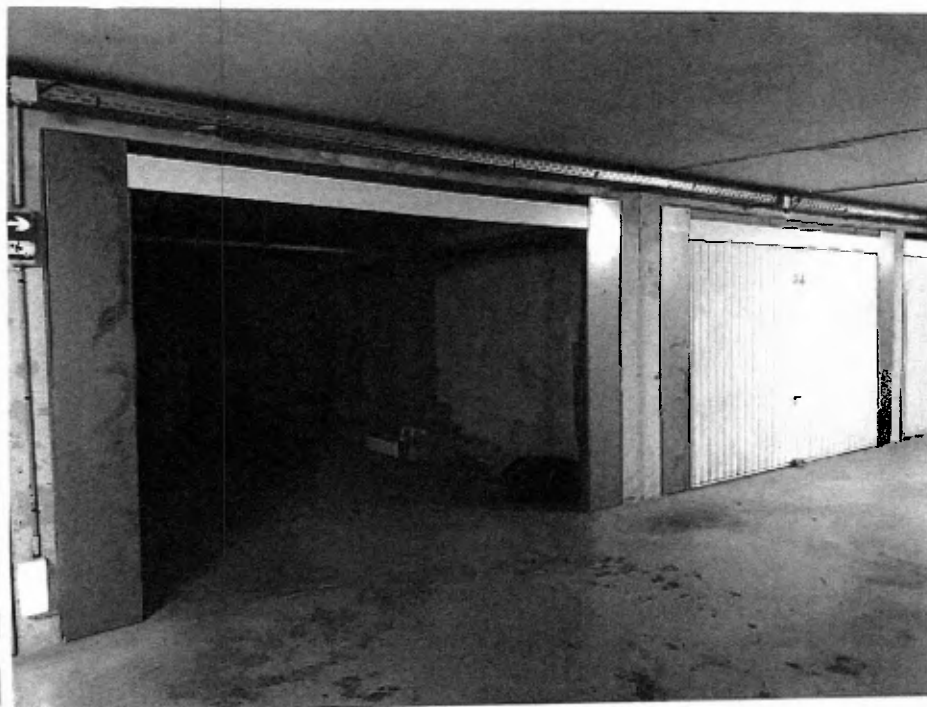
Leur sol est carrelé, leur murs et plafond sont peints.

Elles sont toutes deux équipées d'un placard de rangement comportant étagères et tringle avec portes coulissantes. Dans le placard de la chambre n°3 se trouve installé le chauffe-eau.

LOT NUMERO VINGT (20)

Au deuxième sous-sol du bâtiment A se trouve le lot n°20 à savoir le box garage portant le N°55.

Nous constatons que la porte battante a été déposée et qu'il est dépourvu de toute fermeture.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont actuellement inoccupés.

L'électricité était coupée au moment de notre accédit de telle manière que nous n'avons pu actionner les volets roulants, ni par conséquent accéder au balcon en façade Nord-est de l'immeuble, ni même vérifier la fonctionnalité des équipements électriques.

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet NEXITY 5 rue René Cassin à Marseille 13003 (Tel : 04.91.79.32.25 – gestionnaire : Mme Isabelle FELTEN IFELTEN@nexity.fr).

Les charges de copropriété s'élèvent à environ 320€/ mois (les charges comprennent le chauffage, la climatisation et l'eau consommée) et la taxe foncière à environ 2.032 €.

Seule l'électricité (et l'eau chaude) est facturée individuellement.

L'appartement est maintenu à température via un système aéraulique de ventilation collectif procurant chauffage ou climatisation.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Maxime NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 91.25 m². Monsieur Maxime NASRATY adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour à l'Etude, nous avons clôturé définitivement nos opérations ce jour à 11h30.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de description, comprenant treize clichés photographiques pris au moyen d'un appareil IPAD avec pour seules modifications éventuelles une réduction de format, les proportions étant conservées, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Aurélie CROSSE.





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8353MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8353MNL
Date du repérage : 30/09/2022
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
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Le Palladium, 6, rue Jean-Baptiste Reboul Commune : 13010 MARSEILLE Section cadastrale 856 C, Parcelle(s) n° 216 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement T4, n° A12, au 1er étage, Hall A, lot n° 78 - Box n° 55, au 2ème sous-sol, lot n° 20,	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas D'JOURNO Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 20 et 78)
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 : 91,25 m² (quatre-vingt onze mètres carrés vingt-cinq)

Fait à **MARSEILLE**, le **30/09/2022**

NASRATY Maxime



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	7,68	-	
Appartement - Séjour	28,64	-	
Appartement - Dégagement	3,55	-	
Appartement - Salle de bains	3,52	-	
Appartement - Chambre 1	15,19	-	
Appartement - Salle d'eau	2,62	-	
Appartement - W-C 1	1,43	-	
Appartement - Chambre 2	10,07	-	
Appartement - Chambre 3	9,62	-	
Appartement - Cuisine	7,67	-	
Appartement - W-C 2	1,26	-	
Extérieur - Terrasse	-	18,13	
Extérieur - Séchoir-Balcon	-	-	Inaccessible le jour de notre visite
TOTAL	91,25	18,13	

Surface loi Carrez totale : 91,25 m² (quatre-vingt onze mètres carrés vingt-cinq)

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.

