

**SCP F. MASCRET  
S. FORNELLI  
S. SAGLIETTI  
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**

**PREMIERE EXPEDITION**

**Coût**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A444-18	250.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	478.61
T.V.A à 20 %	95.72
Taxe	14.89
Total TTC	589.22

Calculé sur la somme de 320000 €  
Les articles font référence au Code de  
Commerce

Acte soumis à la taxe

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE LA SUCCESSION PICONE

**MERCREDI CINQ FÉVRIER DEUX MILLE VINGT**

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI - 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 :

1°) Madame Micheline Françoise REYNAUD, née le 03/05/1936 à VOIRON, veuve de Monsieur François PICONE, retraitée, demeurant et domiciliée 1365, route de Bandol Plaisance Plage à SANARY SUR MER (83110).

2°) Madame Sylvie Joëlle Lucienne PICONE, épouse de Monsieur Régis GILLIO, née le 28/12/1962 à Marseille, saisonnière, demeurant et domiciliée 15, chemin des Alpagnes à BARCELONNETTE (04400).

3) Madame Françoise Paul PICONE, née le 10/05/1973 à Marseille, ouvrière agricole, demeurant et domiciliée 1100, Chemin de Chibron à SIGNES (83870).  
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Béatrice DELESTRADE, Avocat Associé au sein de la SELARL D'JOURNO GUILLET SIROUNIAN, Avocat au Barreau de MARSEILLE y domiciliée 43/45, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE.

### A L'ENCONTRE DE :

- Madame PICONE Denise, née le 21 Mai 1947 à MARSEILLE, demeurant et domiciliée 6 Rue de la République - 38430 MOIRANS,
- Madame CARNUS Claude née PICONE, demeurant et domiciliée Villa Gai Logis - 1600 Chemin de la Tuilière - Quartier des Royantes - 13400 AUBAGNE,
- Monsieur PICONE Charles Jean, née le 26 Mars 1956 à MARSEILLE, demeurant et domicilié 458 Chemin du Canet Ouest Via Carraire de l'Etoile - 13360 ROQUEVAIRE.

### AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 02/01/2020.



**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 09 heures 00, 97 Rue Abbé de l'Epée – 13005 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



Où étant et en présence de Monsieur BERTINI, avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

**LOT N°12**  
**APPARTEMENT T3 - 5EME ETAGE**

L'appartement est composé :

- d'une entrée distribuant :
  - une cuisine
  - deux chambres
  - un séjour
  - une pièce d'eau
  - et un WC

### ENTREE :

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité, d'un entrebâilleur et d'un judas.



Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

### Equipement :

- un téléphone/interphone avec ouvre porte
- un système de chauffage AUER avec son conduit d'évacuation de fumée



- un placard à usage de rangement.

### PREMIERE CHAMBRE :

Elle est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon et un barreaudage.



Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.

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

Le badigeon du plafond est en bon état d'usage.

### SEJOUR :

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois ouvrant sur un petit balcon, lui-même protégé par un garde-corps métallique.



Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

### **CUISINE :**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant ouvrant sur un balcon.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'une tapisserie dégradée.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

### **Equipement :**

- une pile marseillaise surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une prise d'eau pour appareil électro-ménager
- un tuyau d'arrivée de gaz
- une chaudière murale SAUNIER DUVAL
- un placard
- un tableau électrique composé :
  - d'un disjoncteur
  - d'un compteur LINKY
  - et de fusibles hors normes

### **BALCON :**

Le carrelage rouge du sol est en état d'usage.

Ce balcon est délimité par un garde-corps métallique.

Il est équipé d'un placard à usage de rangement.

### WC :

Cette pièce est éclairée par une petite fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture défraîchie.

### Equipement :

- un WC chasse basse
- un compteur d'eau.

### SALLE-DE-BAINS :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie dégradée.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

Equipement :

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

**DEUXIEME CHAMBRE :**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant en très mauvais état d'usage, ouvrant sur le balcon décrit précédemment.



Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie hors d'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui se décolle et qui présente des fissures.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur BERTINI en sa qualité de locataire.

Il nous déclare que le loyer est de 1373,21 €uros par trimestre qu'il règle entre les mains de l'Agence CITYA, 66 Avenue du Prado – 13006 MARSEILLE.

Contacté par nos soins, l'agence n'a pas retrouvé la trace du contrat de bail, mais nous a tout de même indiqué que celui-ci avait été consenti le 1<sup>er</sup> Avril 1983.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **56,92 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Béatrice DELESTRADE ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 heures 45 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 seules 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 - Stéphanie SAGLIETTI - Henri Pierre VERSINI~~



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7704MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : **7704MNL**  
Date du repérage : **05/02/2020**  
Heure d'arrivée : **09 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 : ..... **97, rue Abbé de l'Épée**  
Commune : ..... **13005 MARSEILLE**  
Section cadastrale **820 B, Parcelle**  
**numéro 239.**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T3, au 5ème étage, Lot**  
**numéro 12.**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : .. **Indivision PICONE**  
Adresse : ..... **97, rue Abbé de l'Épée**  
**13005 MARSEILLE**

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

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice**  
**DELESTRADE**  
Adresse : ..... **Avocat**  
**43-45, rue Breteuil**  
**13006 MARSEILLE**

#### Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 12**  
**excepté Cave)**

#### 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 : ..... **808168927 / 30/09/2020**

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **56,92 m<sup>2</sup>** (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-douze)

Fait à **MARSEILLE**, le **05/02/2020**

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@maximaduo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

**1/3**  
Rapport de :  
05/02/2020



## Certificat de Surface Carrez

N° 77040041

### 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	7,67	-	
Appartement - Rangement	1,24	-	
Appartement - Chambre 1	11,07	-	
Appartement - Séjour	13,15	-	
Appartement - W-C	1,16	-	
Appartement - Salle d'eau	3,08	-	
Appartement - Chambre 2	11,46	-	
Appartement - Cuisine	8,09	-	
Extérieur - Balcon avec placard	-	4,42	
Extérieur - Balcon côté rue	-	1,48	
<b>TOTAL</b>	<b>56,92</b>	<b>5,90</b>	

**Surface loi Carrez totale : 56,92 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-douze)**

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto DB10 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 Part. : 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 de :  
05/02/2020



Maxime NASRATY

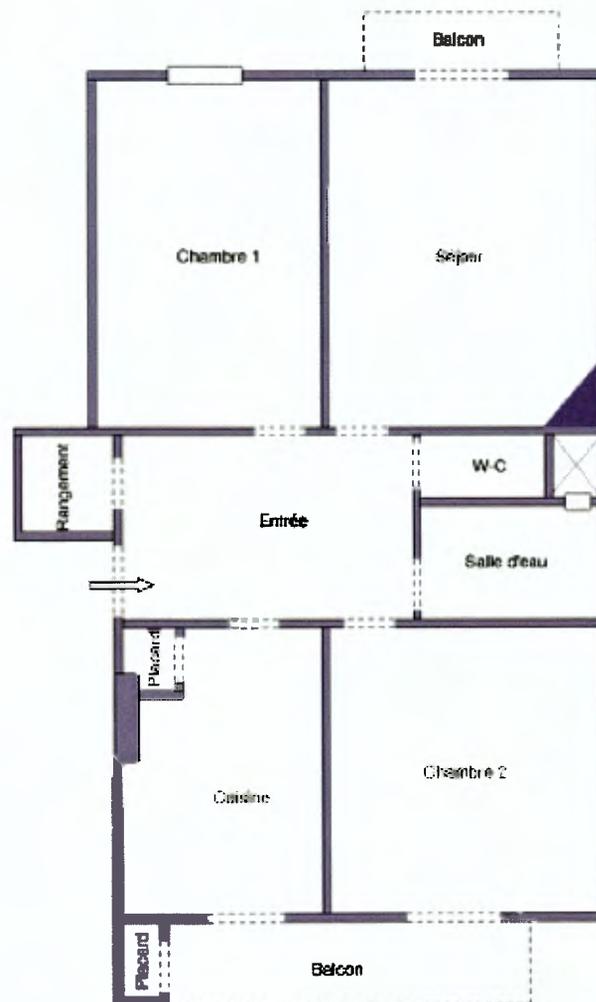
## Certificat de Surface Carrez

N° 7704MINL

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.

Rue Abbé de l'Épée



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 04 91 54 66 61 - Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3  
Rapport du :  
05/02/2020