

SCP GENSOLLEN-CROSSE
HUISSIERS DE JUSTICE
57 cours Pierre Puget
BP 405

13177 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04 91 33 12 63

☎ : 04 91 54 98 47

contact@justiciacte-marseille.com

CDC MARSEILLE
40031 00001 0000297025C 85
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 : 141869

Service : 1

Responsable : BF
/ 91092-2511

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.....	220.94
Emolument complémentaire.....	225.00
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	453.61
Total TVA	90.72
T.F. Art 302 bis Y CGI	14.89
Total Euros TTC.....	559.22

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

Société Civile Professionnelle

GENSOLLEN-CROSSE

Huissiers de Justice Associés

57 cours Pierre Puget

13006 - MARSEILLE

Tel : 04.91.33.12.63

contact@justiciacte-marseille.com

Fax : 04.91.54.98.47



**LE VENDREDI VINGT NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT,
à 09 heures 00**

A LA REQUETE DE :

Monsieur Eric VERRECCHIA, Mandataire Judiciaire à la résidence de La Nativité, 47 Bis boulevard Carnot, bâtiment D, à AIX EN PROVENCE 13100,

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal d'Instance de Marseille du 11 juillet 2018.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Thomas DJOURNO, Avocat Associé de la SELARL PROVANSAL – AVOCATS ASSOCIES, inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, TEL 04.91.37.33.96 Avocat qui se constitue sur les présentes procédure d'adjudication et ses suites.

EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille, réputé contradictoire et en dernier ressort, en date du 7 septembre 2020 ordonnant la vente par adjudication des droits et biens immobiliers appartenant à situés sur la commune de Marseille 13013, dans un ensemble immobilier 55 avenue de la Rose et rue de Valdonne comprenant trois immeubles séparés dits Bâtiments D, Bâtiment E et Bâtiment F sur lequel est élevé sur rez-de-chaussée de 10 étages et un onzième en retrait cadastré section 881 B n° 52 – lieudit 53 avenue de la Rose – pour une contenance de 2ha 00a 85 ca, soit les parties privatives suivantes :

- Le lot n° 147 consistant en un appartement de type II situé au 2^{ème} étage de l'immeuble F logement C composé d'une chambre, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un cellier, une loggia, une loggia-séchoir, une entrée, un dégagement et rangements.

NOUS, Aurélie CROSSE, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle GENSOLLEN-CROSSE, Huissiers de Justice Associés demeurant 57 cours Pierre Puget à Marseille (13), par l'un d'eux soussigné,

CERTIFIONS NOUS ÊTRE RENDU CE JOUR aux environs de 9 heures, 55 avenue de la Rose, Résidence la Brunette, Bâtiment F à Marseille 13013 accompagné de Monsieur Maxime NASRATY Diagnostiqueur.

Il s'agit d'un immeuble en copropriété, élevé de onze étages sur rez-de-chaussée, au sein d'une résidence clôturée, comprenant des emplacements de parking, sécurisée d'une entrée par portail à ouverture télécommandée outre d'un portillon à boîtier numérique, et comportant les services d'un gardien.

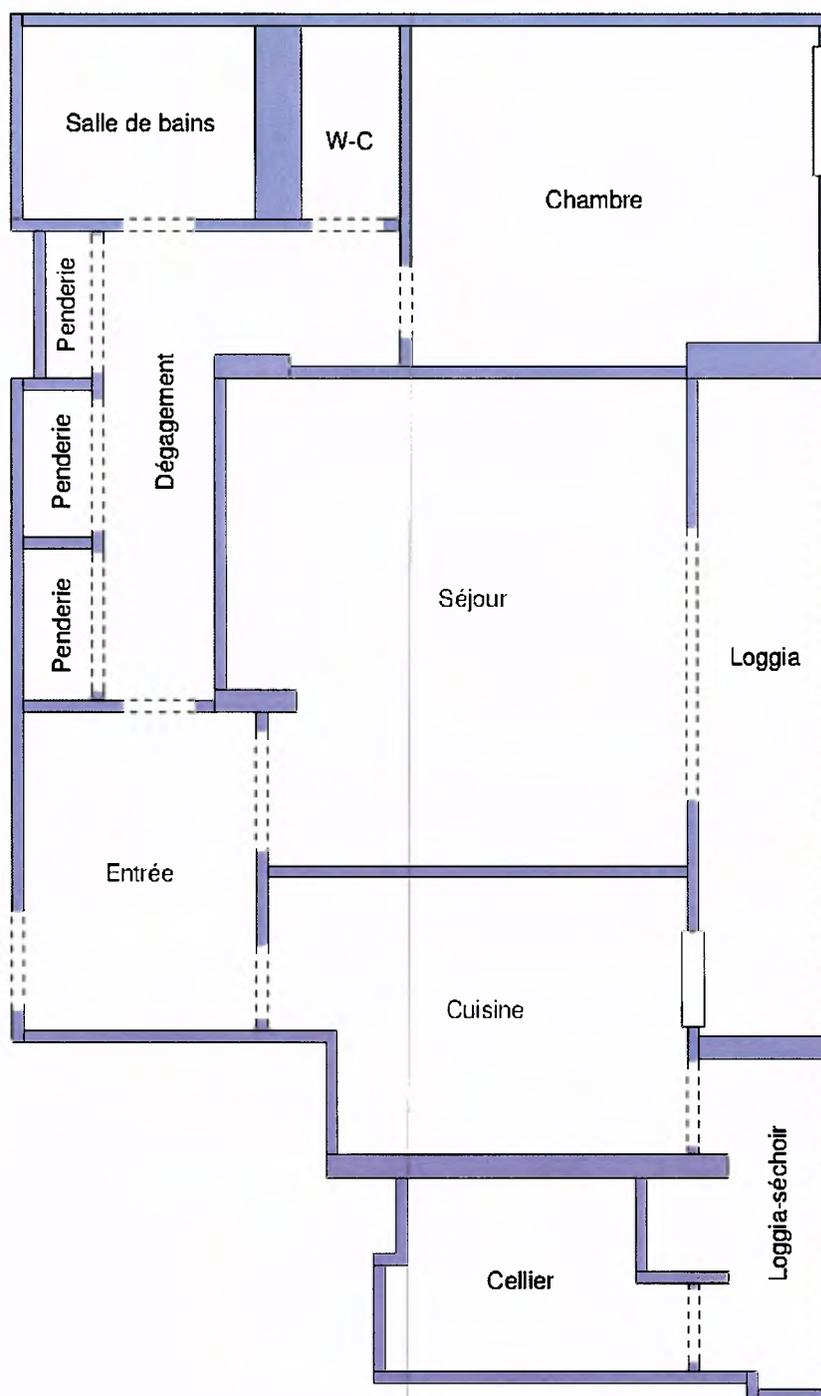


1.

Nous nous rendons au 2^{ème} étage par l'ascenseur, et au-devant de l'appartement n° 23, nous frappons à la porte. _____ ainsi déclaré, préalablement prévenu de notre visite, à qui nous déclinons notre identité, accepte de nous laisser entrer et procéder à nos missions préalablement exposées.

LOT N° 147 – APPARTEMENT

Une fois à l'intérieur, nous constatons que les lieux sont composés d'une entrée desservant un séjour, une cuisine et un dégagement, de trois penderies, d'une salle de bains, d'un W.C., d'une chambre ainsi que de deux loggia et un cellier disposés tels qu'il ressort du schéma établi par Monsieur NASRATY ci-dessous reproduit.



Avenue de Valdonne

ENTREE

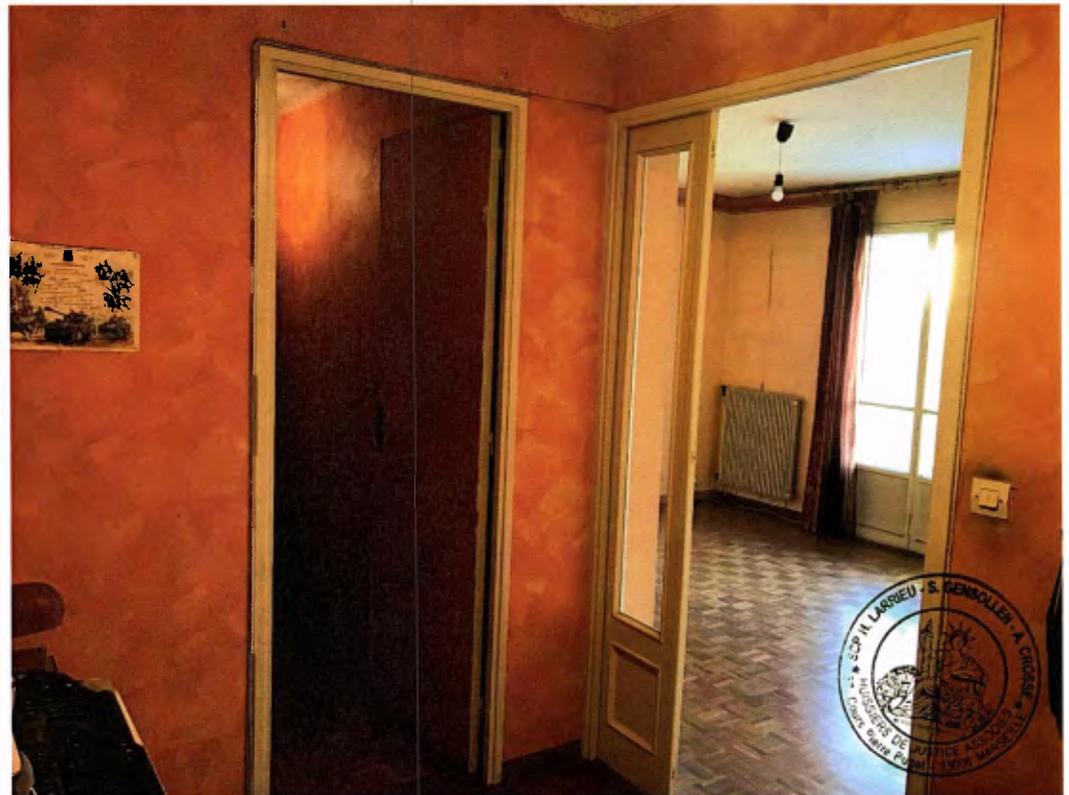
La porte palière est équipée de deux verrous ainsi que d'un entrebâilleur.

La pièce, éclairée en second jour par la cuisine et le séjour. Son sol est recouvert de parquet, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

Elle est équipée d'un interphone et d'un thermostat destiné à régler la chaleur dégagée par les radiateurs. Elle dessert la cuisine, le séjour ainsi qu'un couloir de dégagement.



2.



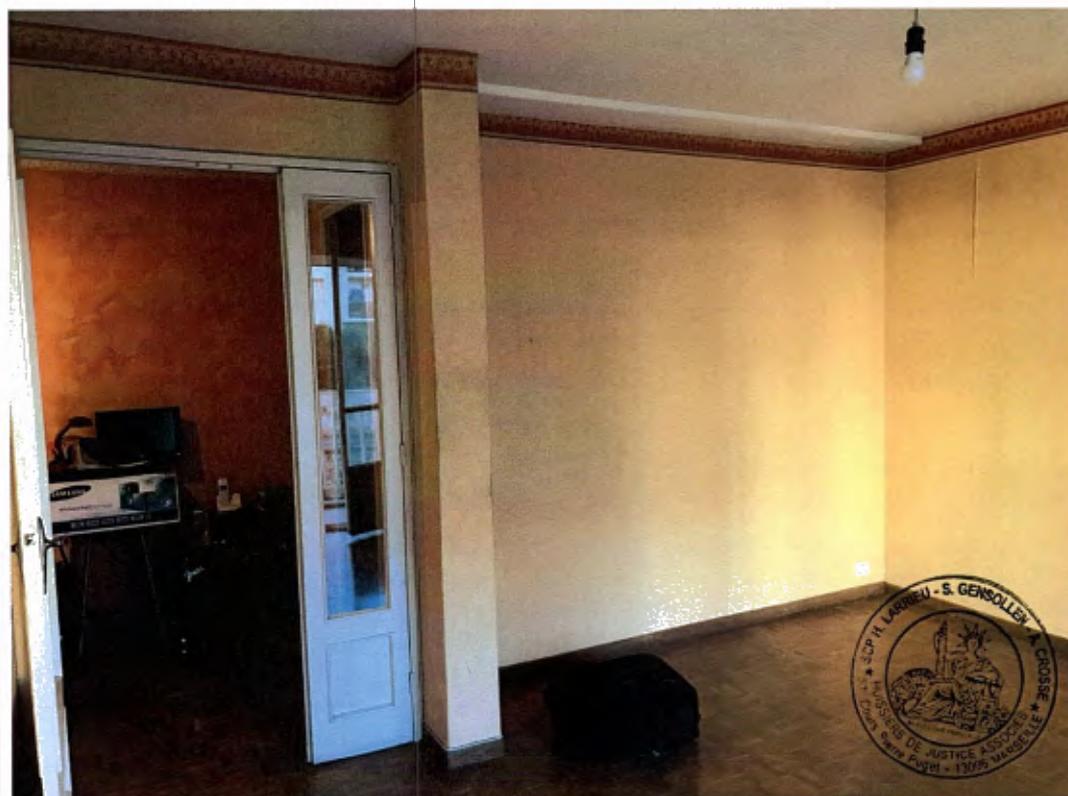
3.

SEJOUR

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants encadrée de deux châssis vitrés, ouvrant sur balcon côté avenue de Valdonne et protégée à l'extérieur par des volets métalliques de type persienne. On y accède depuis l'entrée, par une double-porte vitrée. Son sol est recouvert de parquet, ses murs recouverts de tapisserie et son plafond est peint. La pièce est équipée d'un radiateur.



4.



5.

BALCON - LOGGIA

On y accède depuis le séjour.

Son sol est brut.

Il est protégé par un garde-corps en ferronnerie.



6.



7.

CUISINE

On y accède depuis l'entrée. La pièce est éclairée par une fenêtre ouvrant sur balcon, ainsi que par une porte-fenêtre à battant unique, ouvrant sur une loggia-séchoir, côté avenue de Valdonne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints avec crédence carrelée au-dessus du meuble sous évier. Elle est équipée :

- d'un meuble bas à trois portes, surmonté d'un évier avec robinet mélangeur encadré de deux égouttoirs latéraux,
- d'un meuble haut avec étagères, dépourvu de porte,
- d'un chauffe-eau ainsi que d'un radiateur.



8



9

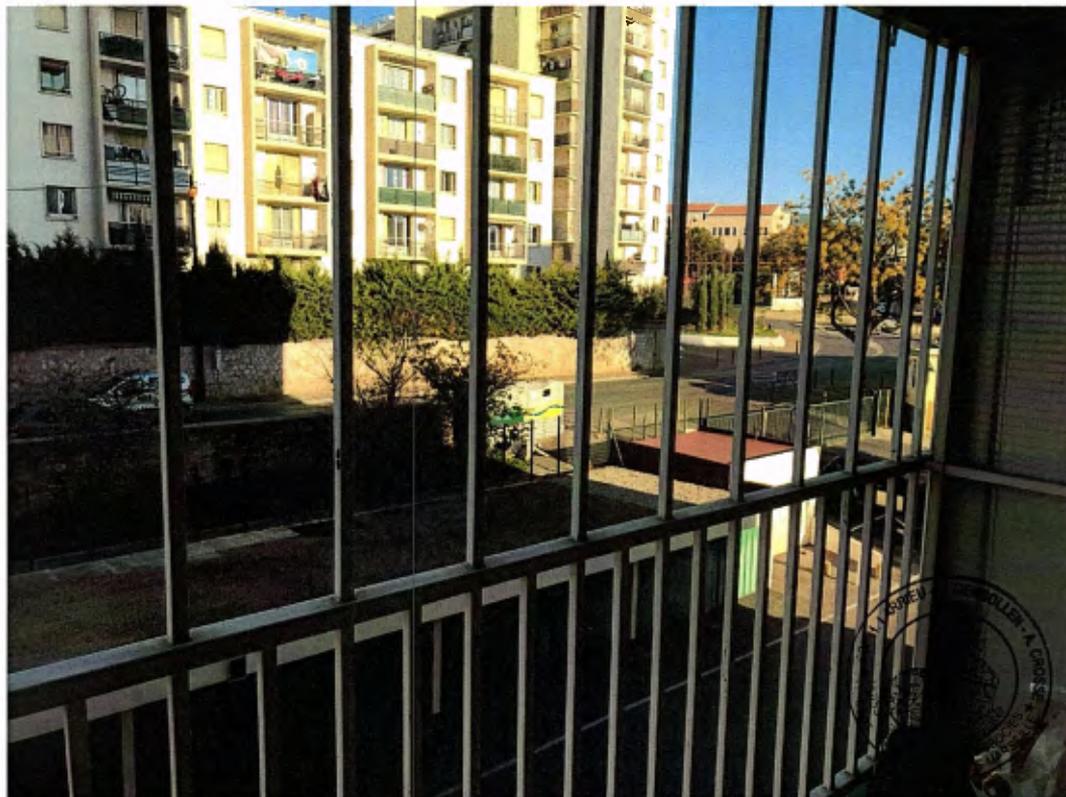
LOGGIA – SECHOIR

On y accède depuis la cuisine.

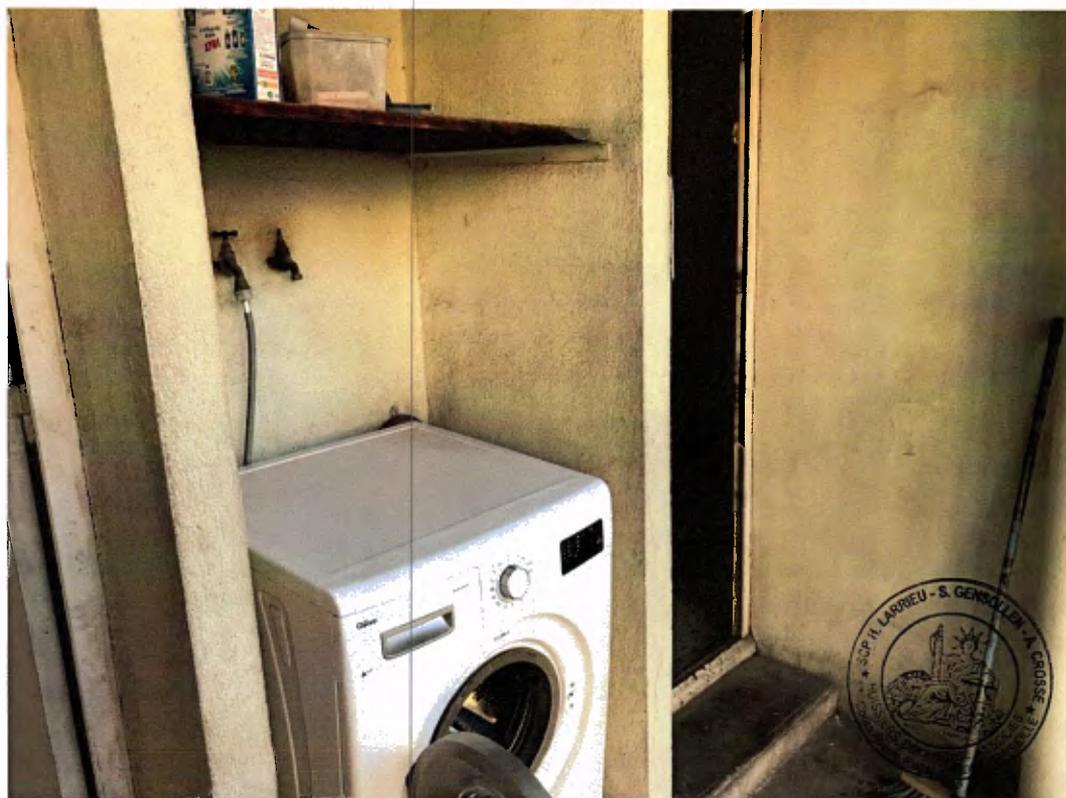
Son sol est brut.

Il est protégé par un garde-corps composé de barreaux en ferronnerie tout-hauteur.

Elle est équipée d'une arrivée d'eau (pour installation d'un lave-linge notamment), outre d'étagères murales.



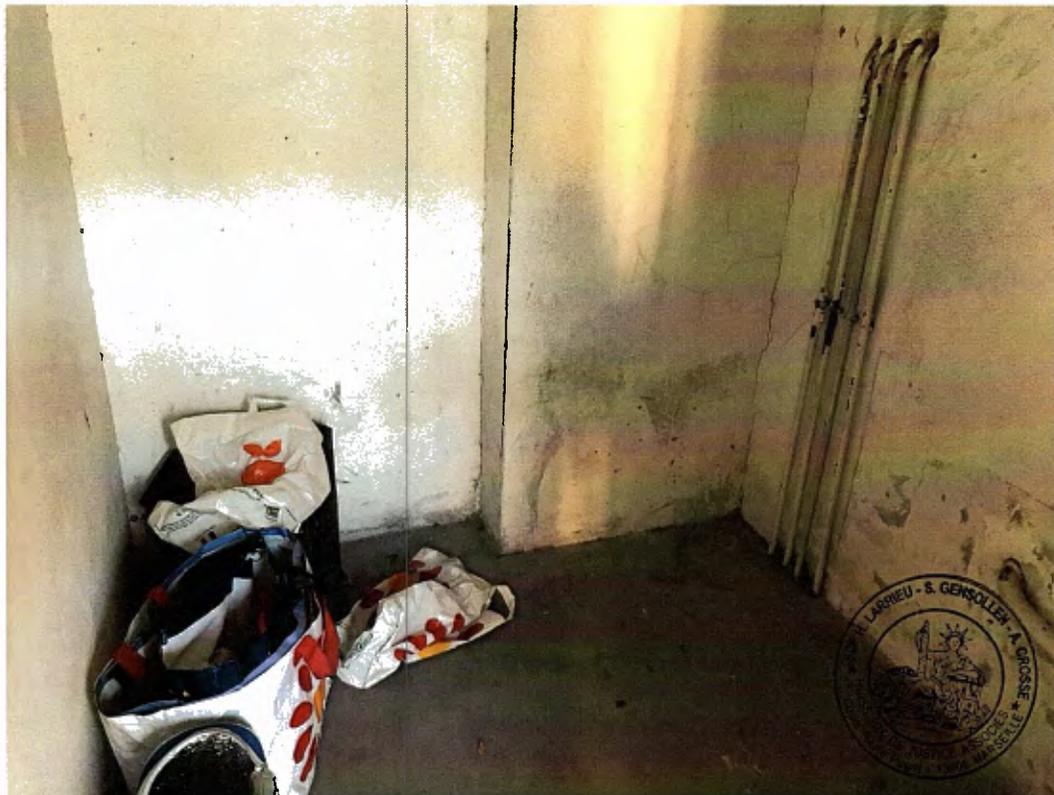
10.



11.

CELLIER

On y accède depuis la loggia-séchoir.
La pièce borgne, avec sol brut, murs et plafond peints.
Elle est équipée d'un interrupteur et d'un plafonnier.



12.

DEGAGEMENT – COULOIR

On y accède depuis l'entrée.

Son sol est recouvert de parquet, ses murs recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

Elle est équipée de trois penderies comprenant chacune deux étagères, une tringle à vêtements, et se refermant chacune par deux portes pliantes.

Le tableau électrique se situe la penderie la plus proche de l'entrée.



13.



14.

SALLE DE BAINS

On y accède depuis le couloir.

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs également, jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus comme le plafond.

La pièce est équipée :

- d'un lavabo sur pied surmonté robinet mélangeur,
- d'un bidet avec robinet mélangeur,
- d'une baignoire avec douchette flexible et robinet mitigeur,
- d'une étagère murale avec miroir et néon,
- d'une barre murale d'appui,
- d'un radiateur.



15.

W.C.

On y accède depuis le couloir.

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont recouverts de tapisserie.

La pièce est équipée d'un W.C. avec couvercle, abattant et chasse.

CHAMBRE

On y accède depuis le couloir.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre à double battants ouvrant sur avenue de Valdonne et protégée à l'extérieur par des volets métalliques de type persienne ainsi que par un garde-corps en ferronnerie.

Son sol est recouvert de parquet, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

La pièce est équipée d'un radiateur.



16.



17.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par _____ s'apprête à les quitter dès lors qu'il s'est déjà débarrassé de la majeure partie de son mobilier.

De manière générale, l'appartement paraît demeuré dans son état d'origine, sachant que la construction date du début des années 70.

Le chauffage est collectif.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet PAUL STEIN demeurant 70 rue Montgrand à Marseille 13006.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 54,29 m².

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO ses diagnostics techniques.

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

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

Me Aurélie CROSSE.





Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7935MNL
Date du repérage : 20/11/2020
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 : **Résidence La Brunette, bât. F**
55, avenue de la Rose - Avenue de
Valdonne
Commune : **13013 MARSEILLE**
Section cadastrale 881 B, Parcelle
numéro 52,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, au 2ème étage, Lot
numéro 147,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Monsieur Philippe LISE**
Adresse : **Résidence La Brunette, bât. F**
55, avenue de la Rose
13013 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 147)**

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 : **54,29 m² (cinquante-quatre mètres carrés vingt-neuf)**

Fait à **MARSEILLE**, le **20/11/2020**

Maxime NASRATY

**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
Lot 147 - Entrée	5,39	-	
Lot 147 - Dégagement	7,52	-	
Lot 147 - Salle de bains	3,26	-	
Lot 147 - W-C	1,33	-	
Lot 147 - Chambre	9,61	-	
Lot 147 - Séjour	15,69	-	
Lot 147 - Cuisine	7,72	-	
Lot 147 - Cellier	3,77	-	
Lot 147 - Loggia	-	6,05	
Lot 147 - Loggia-séchoir	-	3,52	
TOTAL	54,29	9,57	

Surface loi Carrez totale : 54,29 m² (cinquante-quatre mètres carrés vingt-neuf)

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.

