

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

13177 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04 91 33 12 63

✉ : 04 91 54 98 47

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 : 141504

Service : 1

Responsable : BF

J 91092-1009

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



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

Emol. Art R444-3 C Com 219.16

Emolument complémentaire 148.82

Transp. Art A.444-48 7.67

Total H.T 375.63

Total TVA 75.13

Total Euros TTC 450.76

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

Société Civile Professionnelle

GENSOLLEN-CROSSE

Huissiers de Justice Associés

81 rue Sainte

13007 - MARSEILLE

Tel : 04.91.33.12.63

contact@justiciacte-marseille.com



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN

Durée de référence : 60 minutes

SCP GENSOLLEN - CROSSE Huissiers 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

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE – Tel 04.91.37.33.96 – Fax 04.96.10.11.12,

Elisant domicile en mon étude

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Juge aux Affaires Familiales (4ème Chambre Cabinet F) du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du VINGT-DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN (22 JUILLET 2021) [R.G. 21-02839]

D'une requête présentée à Madame, Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 10 août 2021 et d'une ordonnance rendue à sa suite par M. F DOHALLAIN en date du 12 août 2021 nous missionnant à l'effet de procéder aux opérations de description des droits et biens immobiliers dont est propriétaire en indivision avec son ex-épouse à savoir dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13014), 28 boulevard Louis Guichoux, consistant en une maison élevée de quatre étages sur rez-de-chaussée avec cinquième étage en retrait à usage de celliers, ledit ensemble cadastré section 892 H n° 147, lieudit le CANET, pour une contenance de 03a 02ca portant sur les parties privatives suivantes

LOT NUMERO 8 consistant en un appartement au 3^{ème} étage et à droite dudit immeuble, comprenant trois chambres donnant sur le devant, une cuisine, une salle à manger et une salle de bains donnant sur le derrière, un hall, un water-closet et deux placards, outre un cellier au 5^{ème} étage de l'immeuble portant le numéro 4.

CERTIFIONS NOUS ETRE RENDU CE JOUR à 10h00 au 28 boulevard Louis Guichoux à 13014 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur.

Où étant en présence de Madame _____, ex-épouse de _____ i et occupante des lieux, laquelle préalablement prévenue de notre venue et de l'objet de notre mission, nous ouvre les lieux et nous laisse procéder à notre accédit.

Il s'agit d'un appartement traversant situé au 3^{ème} d'un immeuble élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée sis 28 boulevard Louis Guichoux à Marseille 13008.



Nous relevons que les lieux comprennent un coin cuisine, un séjour, deux chambres, deux placards de rangement, une salle d'eau ainsi qu'un W.C., selon la configuration apparaissant sur le schéma établi par Monsieur NASRATY et ci-dessous reproduit :



ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure sécurisée outre d'un interphone en état de fonctionnement.



2.

COIN CUISINE

La pièce, ouverte sur l'entrée et le séjour, est éclairée par un châssis fixe surmonté d'une fenêtre à double battant en PVC ouvrant sur l'arrière-cour et protégée à l'extérieur par des volets métalliques de type persiennes.

Son sol est recouvert de parquet flottant hormis un espace carrelé rectangulaire au-devant des meubles bas de cuisine, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée de meubles bas de rangement, d'un plan de travail stratifié effet bois, d'un évier en inox à bac unique surmonté d'un robinet mitigeur, d'un four, d'une plaque chauffante, d'une hotte aspirante et d'un radiateur.



3.



4.

PLACARDS

Il existe deux placards de rangements dont le sol est carrelé, les murs et les plafonds sont peints. L'un d'eux comprend le tableau électrique, l'autre le chauffe-eau.

SEJOUR

La pièce est éclairée par trois fenêtres en PVC à battant unique ouvrant sur l'arrière-cour et protégées à l'extérieur par des volets de type persiennes. Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints – la partie du mur donnant accès aux chambres est recouverte d'un revêtement façon pierres apparentes. Elle est équipée d'un radiateur.



5.



6.



7.

CHAMBRE 1

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant en PVC, ouvrant côté boulevard Louis Guichoux sur un balcon au garde-cors en ferronnerie et protégée à l'extérieur par des volets métalliques de type persiennes.
Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints.
Elle est équipée d'un radiateur.



8.



9.

CHAMBRE 2

La pièce est éclairée par deux fenêtres à deux battants en PVC, ouvrant côté boulevard Louis Guichoux et protégées à l'extérieur par des volets métalliques de type persiennes. Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints. Elle est équipée d'un radiateur. Elle est constituée de la réunion de deux chambres originelles.



10.



11.

TOILETTES

La pièce est borgne
Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peint pour le surplus, son plafond est peint.
Elle est équipée d'un W.C. avec cuvette, abattant et couvercle outre d'un dérouleur de papier toilette.

SALLE D'EAU

La pièce est éclairée par un fenestron en PVC à battant unique ouvrant sur l'arrière-cour. Son sol est carrelé, ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus, son plafond est peint. Nous relevons un important dégât des eaux avec décollement du revêtement au niveau du plafond.

Elle est équipée d'une douche avec pommeau, douchette, flexible, paroi de verre, d'un meuble bas à deux portes surmonté d'une vasque avec robinet mitigeur, d'un miroir mural avec éclairage en applique outre d'un meuble colonne.



12.

CELLIER – 5^{ème} ETAGE

Sur la terrasse des parties communes au 5^{ème} étage, se trouve le cellier portant le n°4, borgne, dont le sol et les murs sont bruts de béton.



13.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Madame

Le chauffage est électrique et individuel.

L'immeuble se trouve organisé par le régime de la copropriété dont le syndic est le Cabinet Paul Stein, 70 rue Montgrand, 13006 MARSEILLE (tel 04.96.20.72.07).

Les charges de copropriété s'élèvent à environ 630€ par trimestre.

La taxe foncière annuelle s'élève à 750€ environ.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 70.59 m². Monsieur 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 12h00.

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.





Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8121MNL
Date du repérage : 07/09/2021
Heure d'arrivée : 10 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 : **28, boulevard Louis Guichoux**
Commune : **13014 MARSEILLE**
**Section cadastrale 892 H, Parcelle(s)
n° 147,**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement T3, au 3ème étage à
droite, cellier n°4, au 5ème étage, Lot
numéro 8,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Indivision SANOU-TOURE**
Adresse : **28, boulevard Louis Guichoux
13014 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 8)**

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 / 30/09/2021**

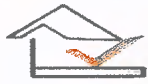
DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale: 70,59 m² (soixante-dix mètres carrés cinquante-neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **07/09/2021**

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Lot 8 - Séjour et coin cuisine	33,57	-	
Appartement - Lot 8 - Salle d'eau	3,96	-	
Appartement - Lot 8 - W-C	0,97	-	
Appartement - Lot 8 - Rangement 1	1,05	-	
Appartement - Lot 8 - Chambre 1	15,78	-	
Appartement - Lot 8 - Chambre 2	10,06	-	
Appartement - Lot 8 - Rangement 2	0,92	-	
Extérieur - Lot 8 - Balcon	-	1,13	
Annexe - Lot 8 - Cellier	4,28	-	
TOTAL	70,59	1,13	

Surface loi Carrez totale: 70,59 m² (soixante-dix mètres carrés cinquante-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-l." .../...

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.

