

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 : 143406
Service : 1
Responsable : BF
/ 91092-0208

**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 148.80
Transp. Art A.444-48 7.67
Total H.T 375.63
Total TVA 75.13
Total Euros TTC 450.76

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE TRENTE JUILLET 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 **VFRFCCHIA** Eric Mandataire Judiciaire, demeurant 47 Bis Boulevard Carnot Résidence La Nativité

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

AGISSANT EN VERTU DE

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 14 avril 2021 ordonnant, au visa des articles R 742-27 et suivants du Code de la consommation, la vente des biens et dépendant de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Monsieur sistant sur la commune de Marseille (3^{ème} arrondissement), 22 rue Loubon dans un ensemble copropriété, cadastré section 811L n°39 - Lieudit 22 rue Loubon, pour une contenance de 02a 66ca, à savoir le LOT N°11 soit un studio sis au rez-de-chaussée.

CERTIFIONS NOUS ETRE RENDU CE JOUR à 9h00 au 22 rue Loubon à 13003 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY Diagnostiqueur et de Monsieur Régis DAUPHIN Serrurier requis en cas de difficultés.

Il s'agit d'un studio en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée situé 22 rue Loubon à Marseille 13003.



1.

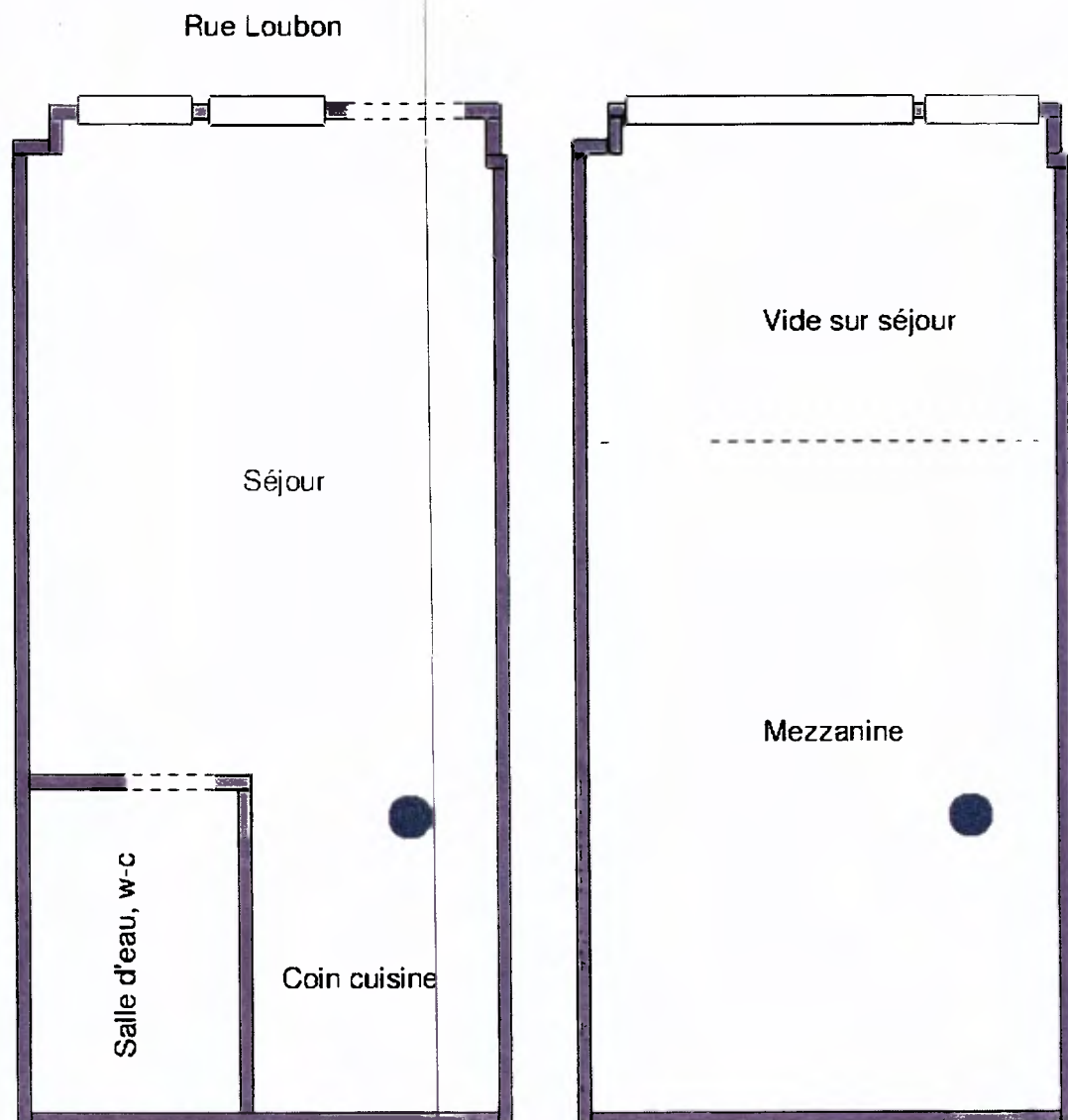
Le lot n° 11 est constitué d'un studio en rez-de-chaussée ouvrant sur la rue Loubon, dont la façade est singularisée par une peinture jaune, avec entrée indépendante de celle de l'immeuble



2

Nous frappons à la porte et après nous être présentés et avoir exposé l'objet de notre mission, Monsieur [redacted] nous laisse entrer et procéder à notre accédit.

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



SEJOUR

L'entrée s'effectue sur la rue Loubon par une porte blindée avec serrure quatre points.

La pièce est éclairée par trois fenêtres en PVC à vantail unique, outre un châssis fixe, ouvrant tous sur la rue Loubon et protégées à l'extérieur par une grille en ferronnerie.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique de type Gerflex. Les murs et le plafond sont peints. La pièce comprend une mezzanine.



3



4



5

COIN CUISINE

Dans le fond du séjour, sous la mezzanine, se trouve installé un coin cuisine.

Il est équipé de rangements bas avec portes coulissantes sous plan de travail stratifié, d'un évier inox constitué de deux bacs avec égouttoir latéral surmonté d'un robinet mitigeur.

A ce niveau, les murs sont carrelés.



6

SALLE D'EAU AVEC W.C.

Dans le fond du studio, sous la mezzanine, se trouve la salle d'eau. Il s'agit d'une pièce borgne s'ouvrant par une porte à galandage.

Son sol est recouvert de carrelage de type granité.

Les murs sont pour moitié peints et carrelés.

La pièce est équipée d'un meuble bas sous vasque comprenant trois tiroirs et trois portes, d'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur, d'une douche avec paroi coulissante comprenant douchette et flexible, et d'un W.C. avec cuvette et abattant.



7.

MEZZANINE

En mezzanine, constitué d'un plancher en aggloméré sur étais, se trouve une chambre.



8

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur

Le chauffage est électrique.

Le syndic de copropriété est FONCIA MARSEILLE 13 rue Edouard Alexander – 13010 MARSEILLE.

Les charges de copropriété s'élèveraient à 75€ par trimestre. La taxe foncière serait de 405€.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 21.44 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 11h00.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de description, comprenant huit 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 : 8110MNL
Date du repérage : 30/07/2021
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 : **22, rue Loubon**
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale 811 L, Parcelle
numéro 39,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement type Studio, au rez-de-
chaussée côté rue, Lot numéro 11,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mon**
Adresse : **22,**
130

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 11)**

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: **21,44 m²** (vingt et un mètres carrés quarante-quatre)

Fait à **MARSEILLE**, le **30/07/2021**

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 - Séjour	14,04	0,90	Hauteur < 1,80m (sous escalier)
Appartement - Coin cuisine	3,96	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,44	-	
Appartement - Mezzanine	-	15,80	
TOTAL	21,44	16,70	

Surface loi Carrez totale: 21,44 m² (vingt et un mètres carrés quarante-quatre)

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.

