

SCP P BRUGUIERE
F MASCRET
S FORNELLI
S SAGLIETTI

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

Première expédition

Coût de l'acte

Emolument Art. R444-3	75.08
SCT Art. 444-48	7.67
	82.75
TVA 20%	16.55
Taxe Forfaitaire	14.89
TOTAL	114.19

PROCES VERBAL DE SURSIS DIFFICULTES

Tarifé par le Décret N°96-1080 du 12/12/96 tableau 1 - N° 85

MERCREDI TROIS OCTOBRE DEUX MILLE DIX HUIT

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

Monsieur GUENNI David Paul né le 11/04/1942 à TUNISIE, domicilié 43 Avenue Sainte Marie 94160 SAINT-MANDE

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Gérard Didier David ZEITOUN, gérant de société, né à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 25 Mars 1966, époux marié en premières noces de Madame Véronique DAHAN avec laquelle il s'est marié à la Mairie de MARSEILLE le 16 Avril 1992 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Denis BENJO, Notaire à MARSEILLE le 13 Avril 1992, demeurant et domicilié 129 rue du Commandant Rolland 13008 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL (RG / 14/09622) le 25 septembre 2017 signifié le 10 octobre 2017 par la SCP BENEDETTI ARBOUSSET DEMANDE, Huissiers de Justice à MARSEILLE, actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 20 décembre 2017
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère le 26 septembre 2018

CERTIFIONS nous être transporté ce jour, 129 rue du Commandant Rolland, dans la résidence Le PRADOR, Bâtiment B, 1er étage, 13008 MARSEILLE.

Où étant, nous rencontrons Monsieur CIOLAN en sa qualité de gardien de la Résidence qui nous indique que l'appartement objet de la saisie est loué à Madame SABATIER. Il nous confirme qu'il remettra notre avis de passage à celle-ci afin de convenir d'un rendez-vous pour l'établissement du procès-verbal descriptif.

Et de tout ce que dessus nous avons dressé le présent Procès Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Pierre BRUGUIERE - Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI

**SCP P BRUGUIERE
F MASCRET
S FORNELLI
S SAGLIETTI**

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**

Première expédition

T9

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major Art 444-18	150.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	378.61
T.V.A à 20 %	75.72
Taxe	14.89
Total TTC	469.22

Calculé sur la somme de 75945.7 €
Les articles font référence au Code de
Commerce

Acte soumis à la taxe

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE
Monsieur ZEITOUN Gérard**

LUNDI HUIT OCTOBRE DEUX MILLE DIX HUIT

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

Monsieur GUENNI David Paul né le 11/04/1942 à TUNISIE, domicilié 43 Avenue Sainte Marie 94160 SAINT-MANDE

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Gérard Didier David ZEITOUN, gérant de société, né à BOULOGNE BILLAN COURT (Hauts de Seine) le 25 Mars 1966, époux marié en premières noces de Madame Véronique DAHAN avec laquelle il s'est marié à la Mairie de MARSEILLE le 16 Avril 1992 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Denis BENJO, Notaire à MARSEILLE le 13 Avril 1992, demeurant et domicilié 129 rue du Commandant Rolland 13008 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL (RG / 14/09622) le 25 septembre 2017 signifié le 10 octobre 2017 par la SCP BENEDETTI ARBOUSSET DEMANDE, Huissiers de Justice à MARSEILLE, actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 20 décembre 2017
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère le 26 septembre 2018

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 10 heures, 129 rue du Commandant Rolland, dans la résidence Le PRADOR, Bâtiment B, 1er étage, 13008 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où y étant, en présence de Madame SABATIER Florence locataire de Monsieur ZEITOUN Gérard ainsi déclaré avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons procédé aux constatations suivantes et pris les clichés photographiques ci-dessous annexés.

**LOT N° 77:
APPARTEMENT SITUÉ AU 1ER ETAGE**

Le lot 77 consistant en un appartement situé au premier étage du Bâtiment B se compose :

- D'un hall d'entrée
- D'une cuisine
- D'un séjour
- D'un couloir de circulation desservant deux salles des bains avec WC intégré et trois chambres



HALL D'ENTREE

La porte d'entrée renforcée en métal est équipée de six points de sécurité.

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

Plinthes en marbre en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement protégé par deux portes coulissantes
- visiophone
- un convecteur électrique



SEJOUR COMMUNIQUEMENT AVEC LE HALL D'ENTREE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

La pièce est éclairée par deux baies vitrées coulissantes deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégées à l'extérieur par un volet roulant électrique.

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

Plinthes en marbre en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

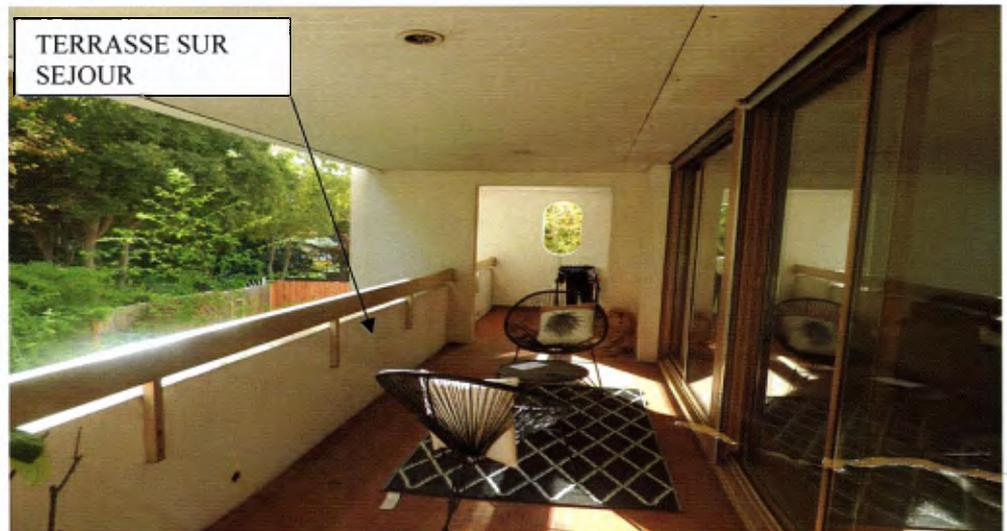
- un convecteur électrique



Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE

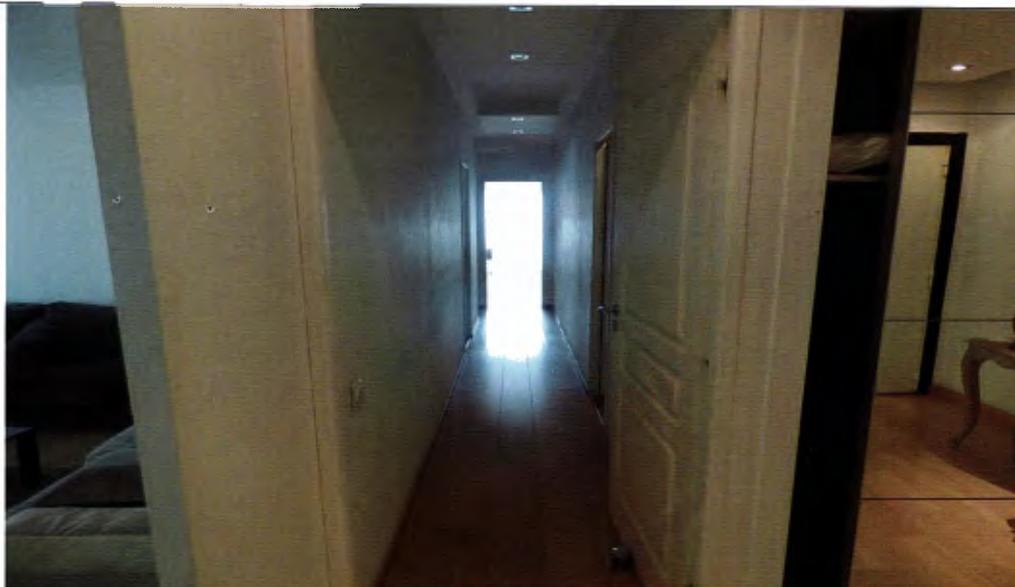
Cette terrasse est couverte et est délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
Plafond : lambris bois peint état d'usage.

COULOIR DE DEGAGEMENT DESSERVANT TROIS CHAMBRES ET DEUX SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.
Plinthes bois en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.



PREMIERE CHAMBRE SITUEE A GAUCHE DANS LE COULOIR DE DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.
Plinthes bois en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique

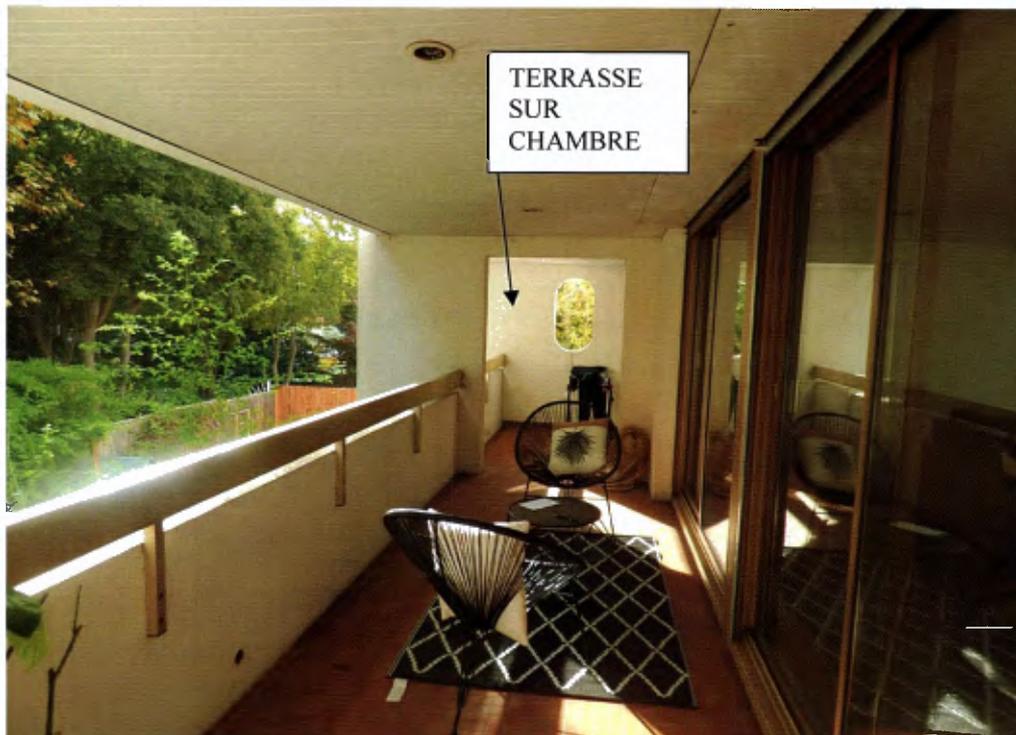
La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.



Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE COMMUNIQUE AVEC LA TERRASSE DU SEJOUR PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Cette terrasse est couverte et est délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
Plafond : lambris bois peint état d'usage.

DEUXIEME CHAMBRE MITOYENNE A LA PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.
Plinthes bois en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- deux placards de rangement protégé chacun par deux portes coulissantes

Equipement :

- un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.



TROISIEME CHAMBRE MITOYENNE A LA DEUXIEME CHAMBRE

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

Plinthes bois en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- deux placards de rangement protégés chacun par deux portes coulissantes

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.



SALLE DE BAIN AVEC WC INTEGRE ATTENANTE A LA TROISIEME CHAMBRE

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

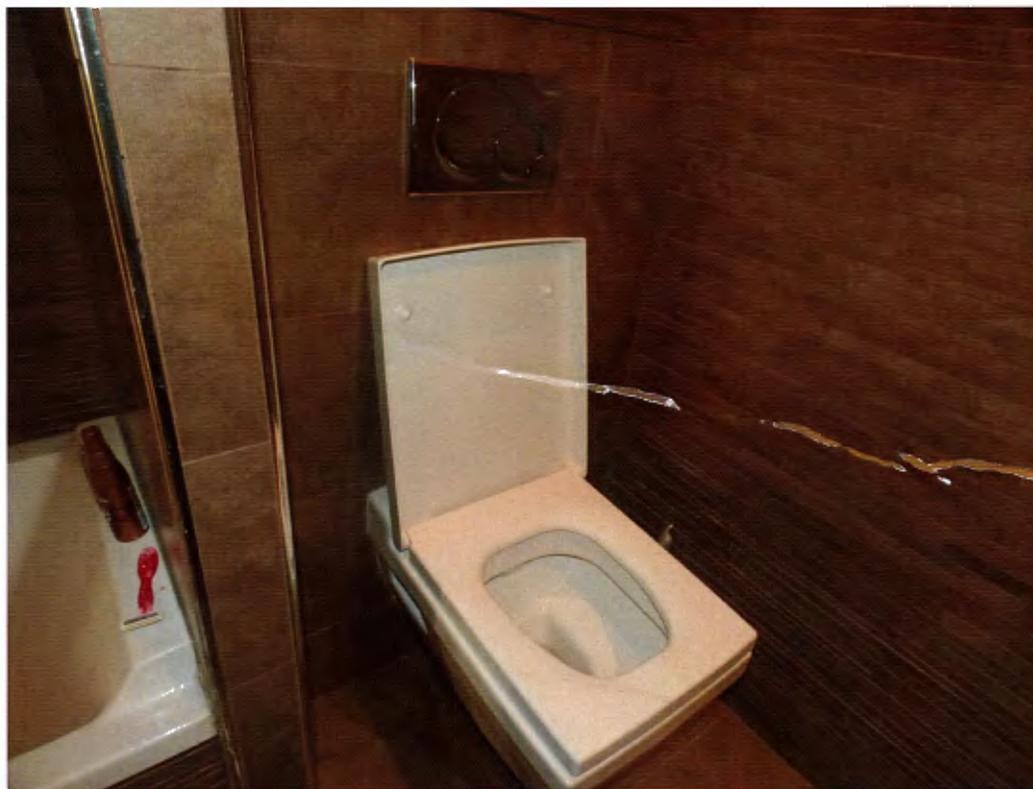
Les murs sont recouverts sur toute leur surface d'un carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- sèche serviette
- vasque surmontée d'un robinet mitigeur
- baignoire avec sa robinetterie, flexible de douche/douchette
- pare baignoire
- WC suspendu





SECONDE SALLE DE BAIN

Il s'agit d'une pièce noire.

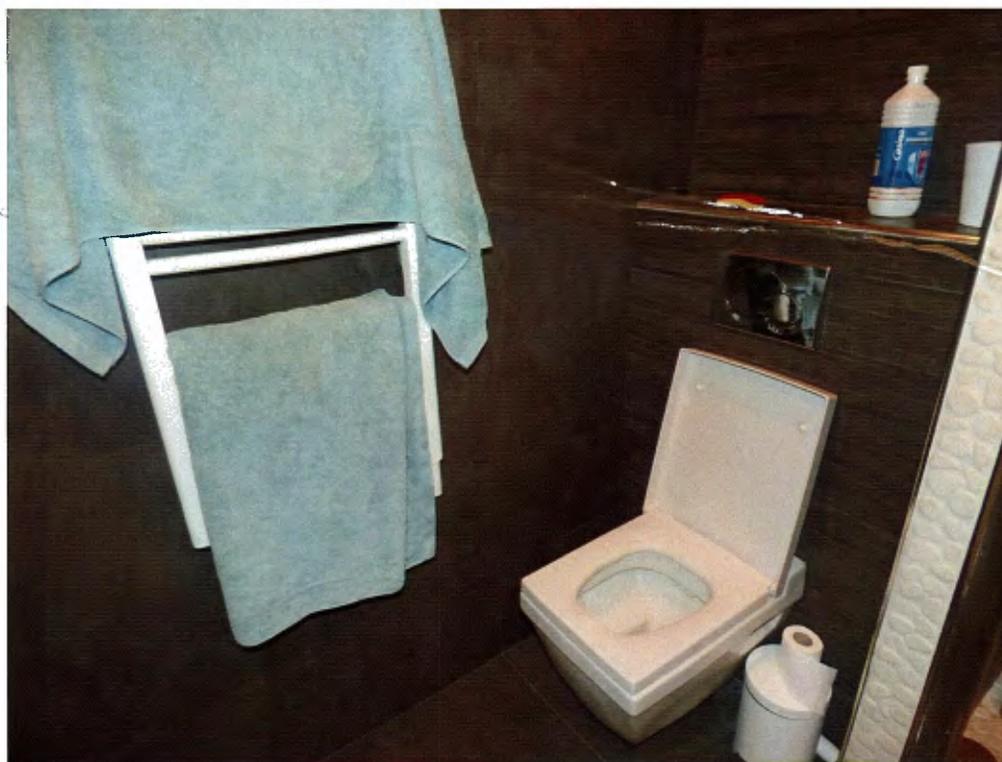
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts sur toute leur surface d'un carrelage en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- WC suspendu
- douche à l'italienne entièrement carrelée avec sa robinetterie, flexible de douche/douchette
- pare douche
- deux vasques avec leur robinetterie chacune posée sur un meuble de salle de bains
- sèche serviette



CUISINE

La pièce est éclairée par une baie coulissante deux vantaux cadre aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Plinthes carrelées : état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- placard sous évier deux portes
- placard de rangement protégé par une porte dans lequel se trouve un cumulus électrique et un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau de fusibles



Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE COMMUNIQUE AVEC LA TERRASSE DU SEJOUR PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Cette terrasse est couverte et est délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

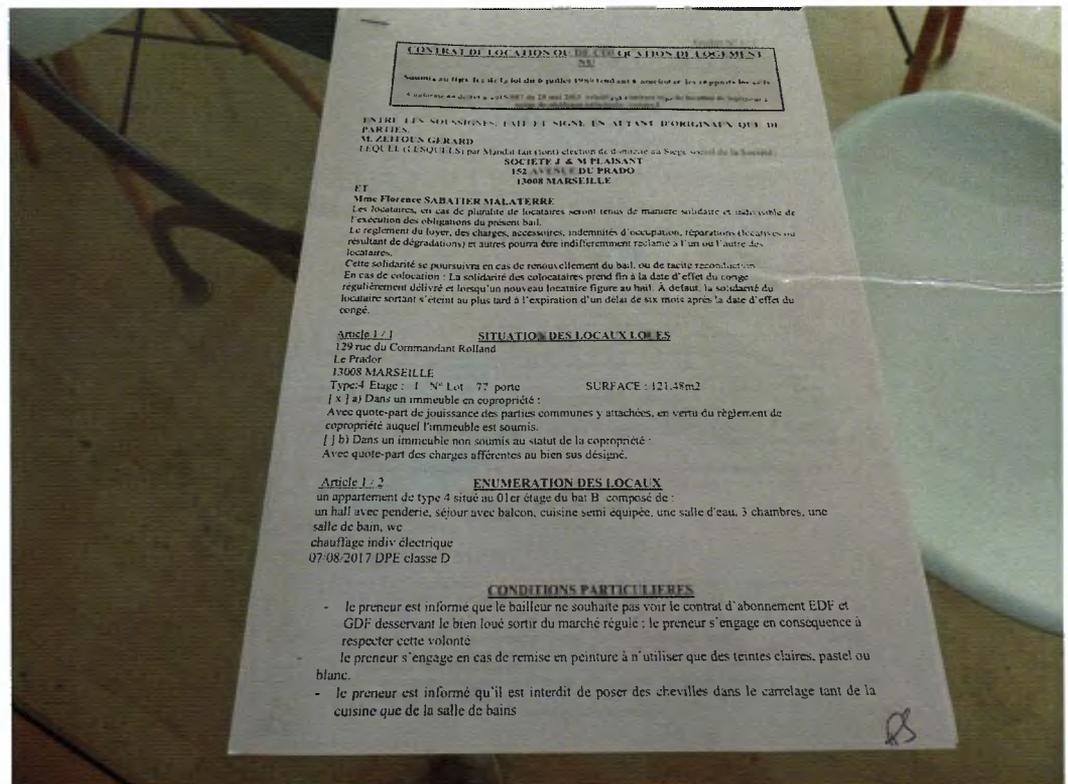


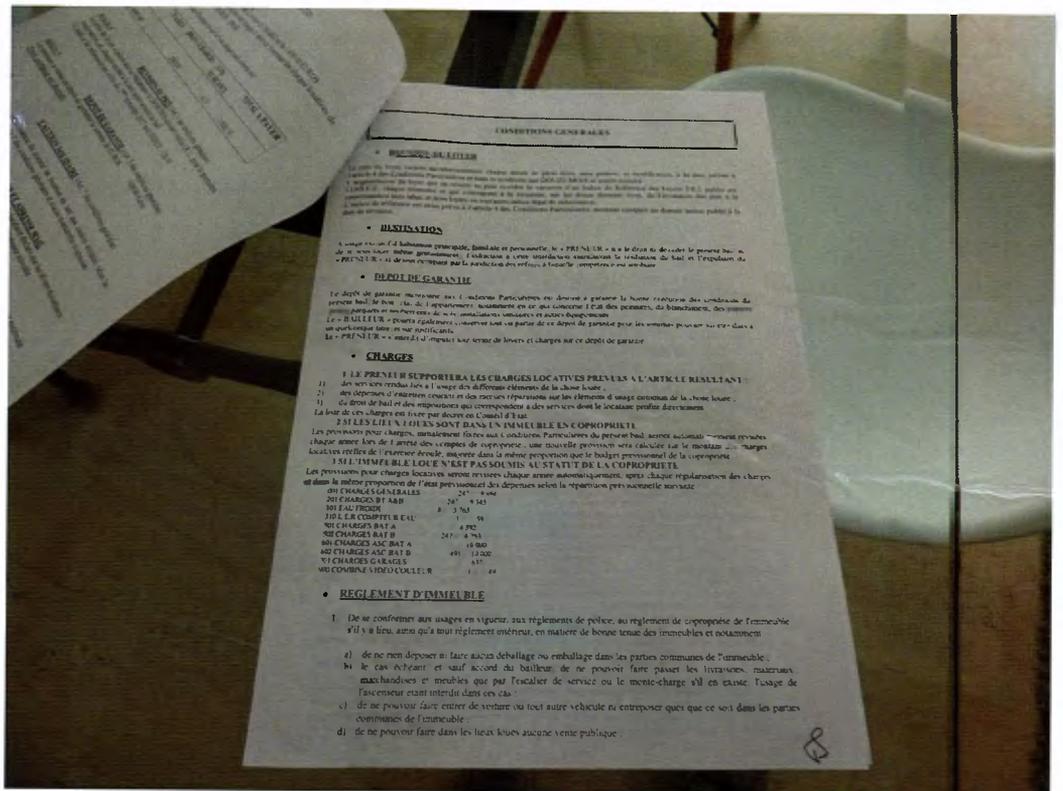
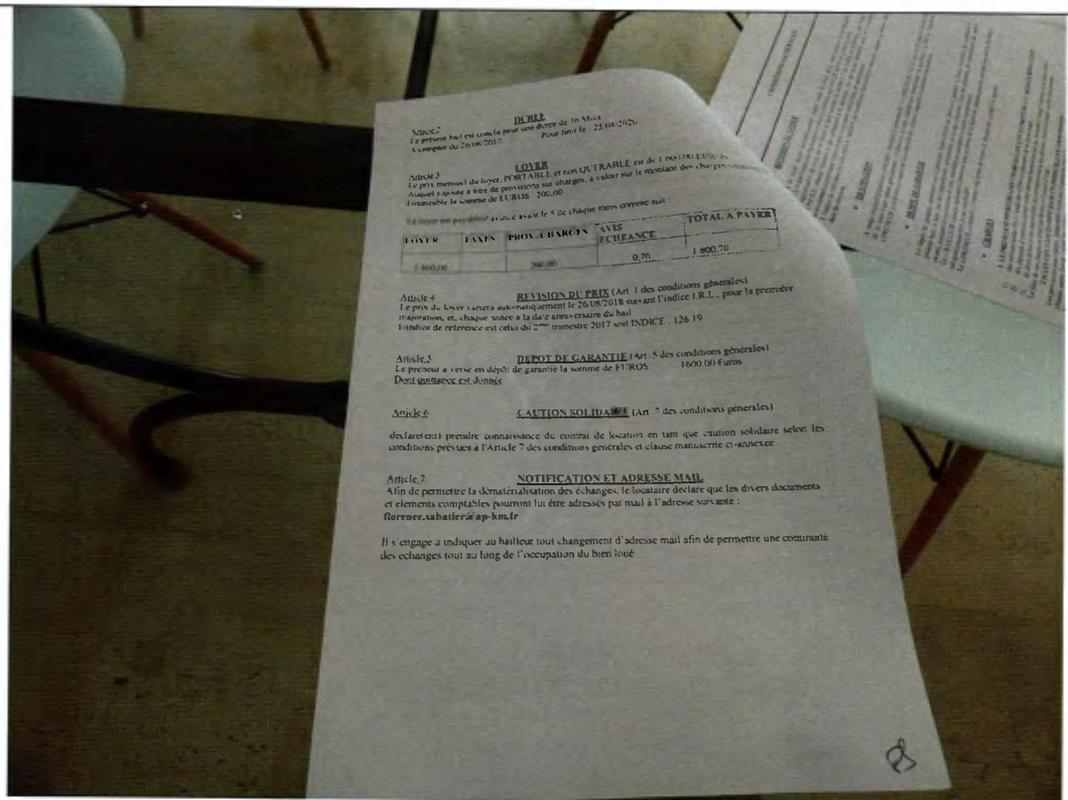
**LOT N° 53:
LA CAVE**

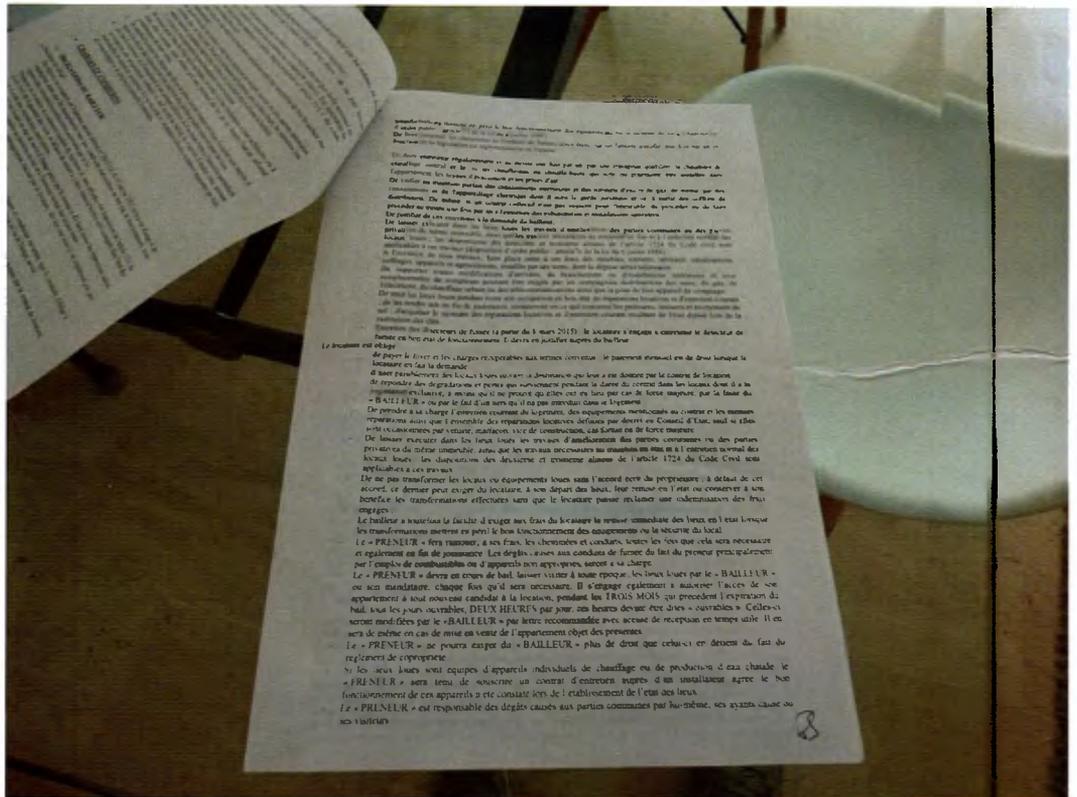
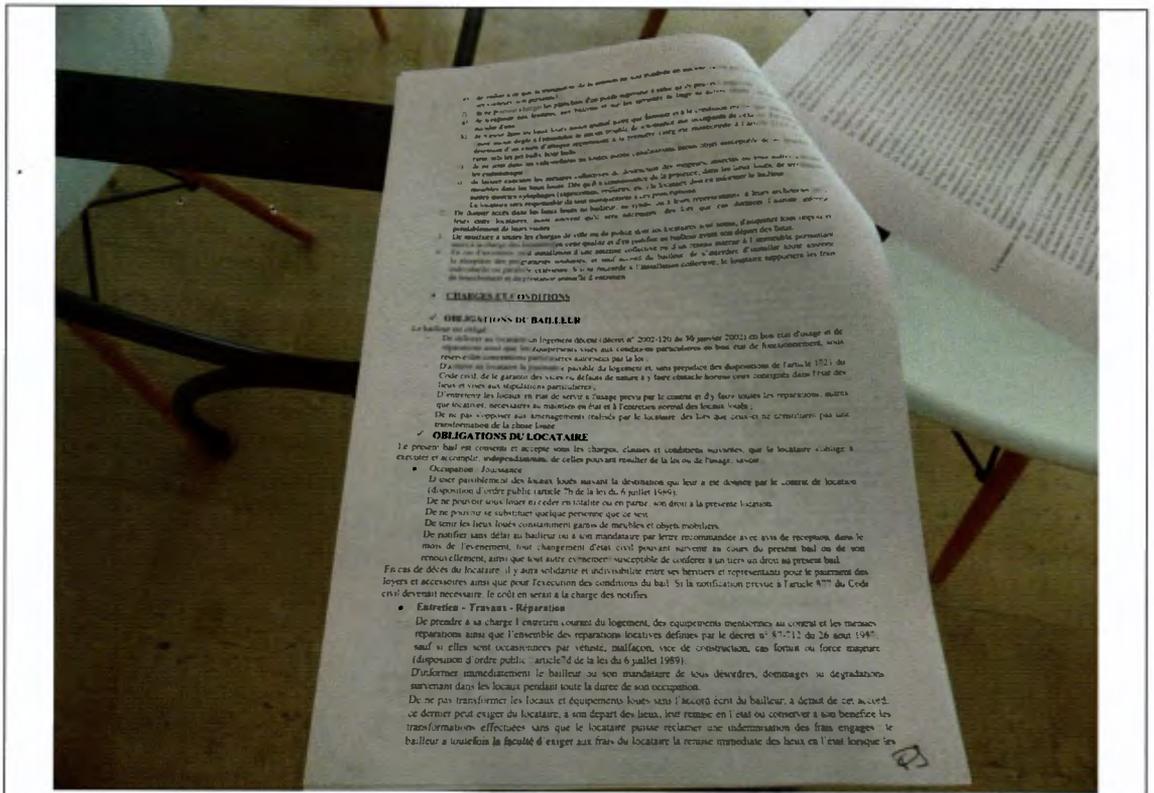
Cave non identifiable

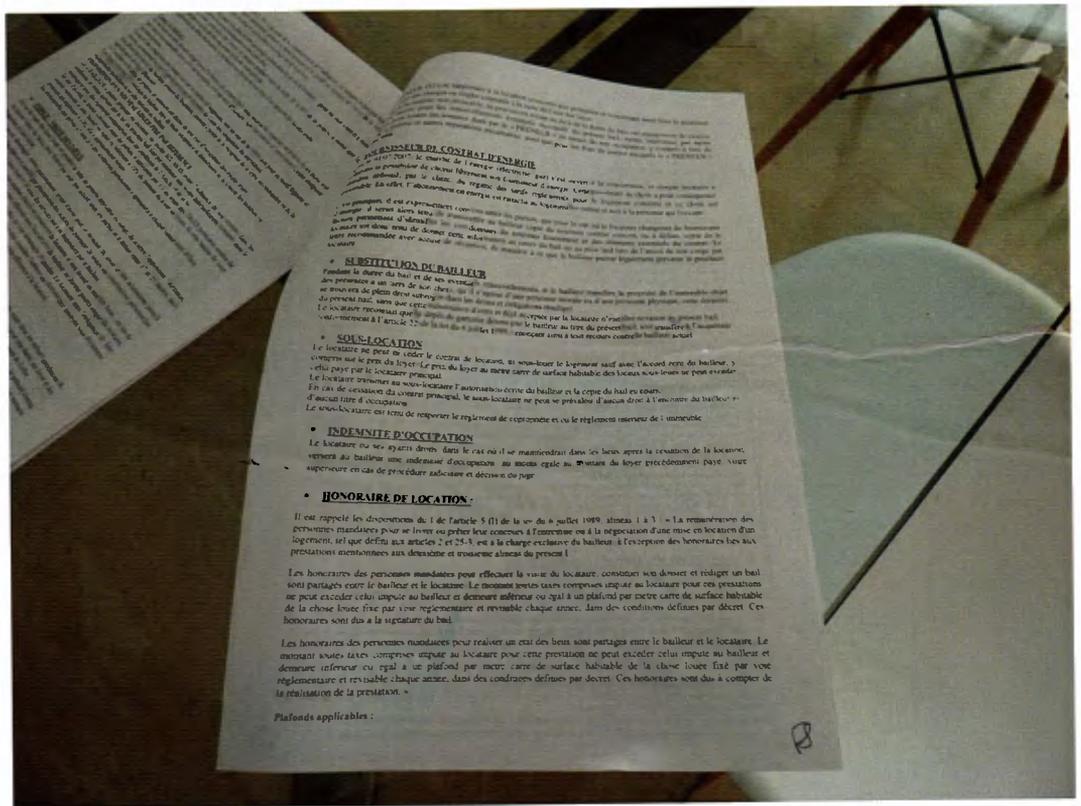
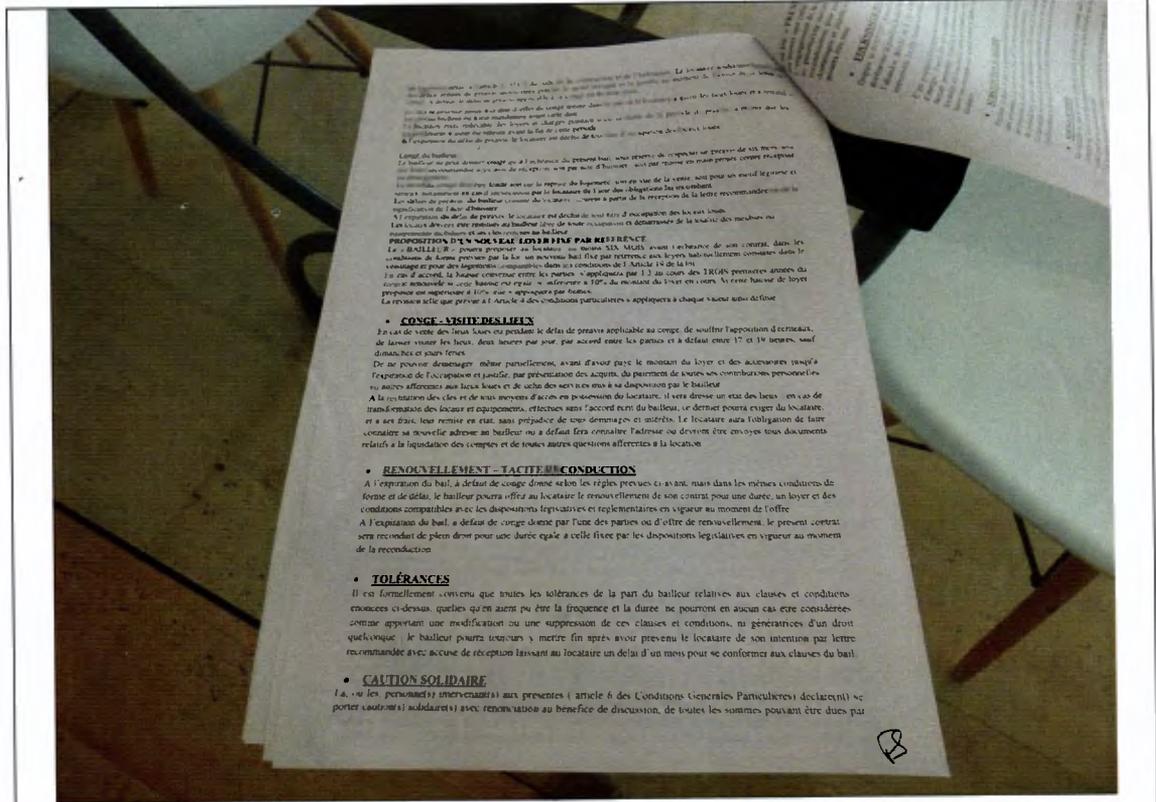
TRES IMPORTANT

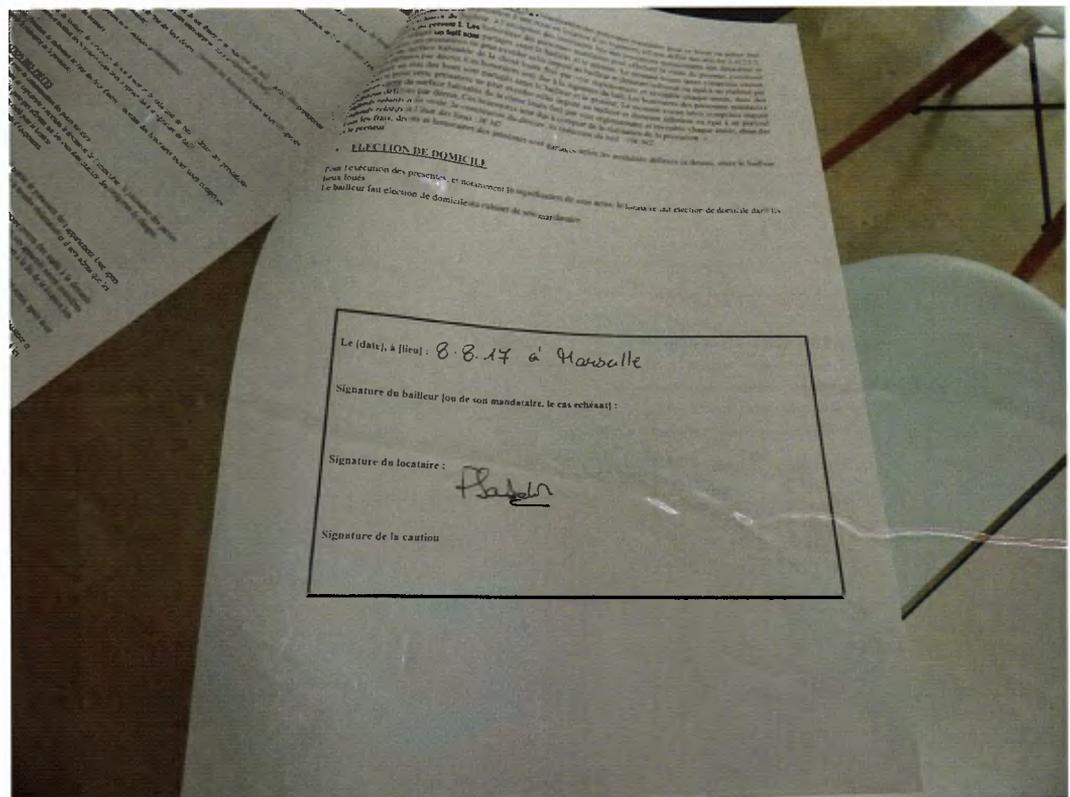
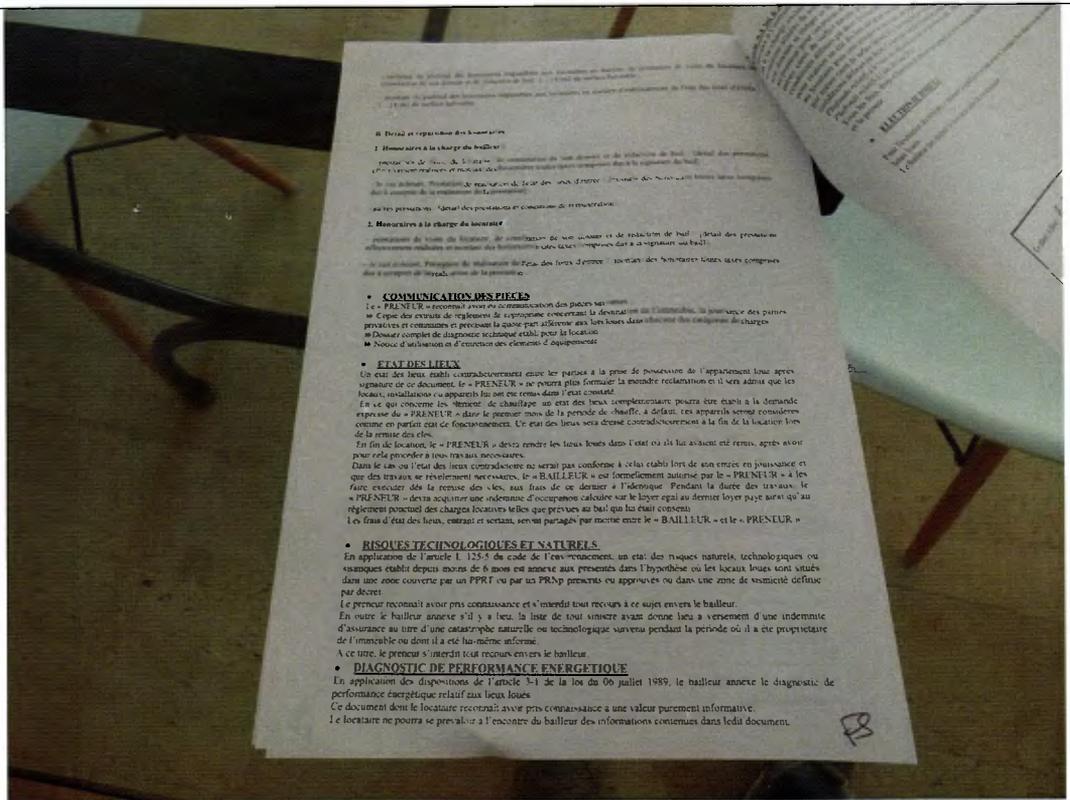
L'appartement est occupé par Madame SABATIER Florence, en sa qualité de locataire, en vertu d'un contrat de bail en date du 26/08/2017.











Le montant du loyer mensuel est de 1800,70 euros charges comprises, loyer réglé directement entre les mains du cabinet JM PLAISANT 152 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE, syndic de l'immeuble.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de 124,26 m².

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

Notre intervention s'est achevée à 12 heures, heure à laquelle nous avons quitté les lieux et rédigé le présent procès-verbal descriptif.

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



Pierre BRUGUIERE - Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7344MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7344MNL
Date du repérage : 08/10/2018
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 : **Le Prador, bât. B**

129, rue du commandant Rolland

Commune : **13008 MARSEILLE 08**

**Section cadastrale 843 M, Parcelle
numéro 60,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement T4, au 1er étage, Lot
numéro 77,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Monsieur Gérard ZEITOUN**

Adresse : **129, rue du commandant Rolland
13008 MARSEILLE 08**

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 77)**

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**

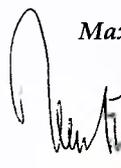
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2019**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 124,26 m² (cent vingt-quatre mètres carrés vingt-six)

Fait à **MARSEILLE**, le **08/10/2018**


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
Appartement - Entrée	9,03	-	
Appartement - Cuisine	17,28	-	
Appartement - Séjour	27,56	-	
Appartement - Couloir	6,71	-	
Appartement - Chambre 1	13,25	-	
Appartement - Chambre 2	18,94	-	
Appartement - Chambre 3	20,23	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	7,11	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	4,15	-	
Extérieur - Terrasse	-	19,84	
TOTAL	124,26	19,84	

Surface loi Carrez totale : 124,26 m² (cent vingt-quatre mètres carrés vingt-six)

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.

