

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 : 144532  
Service : 1  
Responsable : BF  
/ 91092-2802

**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 .... 223.20  
Transp. Art A.444-48 ..... 7.67  
Total H.T ..... 450.03  
Total TVA ..... 90.01  
Total Euros TTC ..... 540.04

 **usticiacte**

**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

---

LE VINGT-TROIS FEVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX

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 de

u \_\_\_\_\_

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille du 19

février 2020 et de liquidation judiciaire du 23 décembre 2021,

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 Tribunal Judiciaire de Marseille en date du VINGT-QUATRE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN (24 NOVEMBRE 2021) [R.G. 11-19-001083]

Autorisant la vente aux enchères publiques devant le Tribunal Judiciaire de Marseille des biens et droits immobiliers dépendant de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Monsieur \_\_\_\_\_

Et nous missionnant à l'effet de procéder aux opérations de description des droits et biens immobiliers dont ce dernier est propriétaire, à savoir un bien sis sur la commune de LA CIOTAT (13600), 1 rue Adolphe Abeille, soit un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant à l'origine une cuisine, une chambre avec alcôve, un débarras, une salle d'eau et d'après le titre de propriété un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec W.C. et une mezzanine,

**NOUS, Aurélie CROSSE, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Gensollen-Crosse, Huissiers de Justice Associés demeurant 81 rue Sainte à Marseille (13007), par l'un d'eux soussigné,**

**CERTIFIONS NOUS ETRE RENDU CE JOUR** à 9h30 au 1 rue Adolphe Abeille à 13600 LA CIOTAT accompagnée de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur et à l'aide des clefs remises par M( \_\_\_\_\_ ) en prévision de nos opérations.

Il s'agit d'un immeuble situé dans l'hyper centre historique de LA CIOTAT.



1.



2

L'appartement se situe en rez-de-chaussée sur rue, à l'angle de la rue Calade.



3

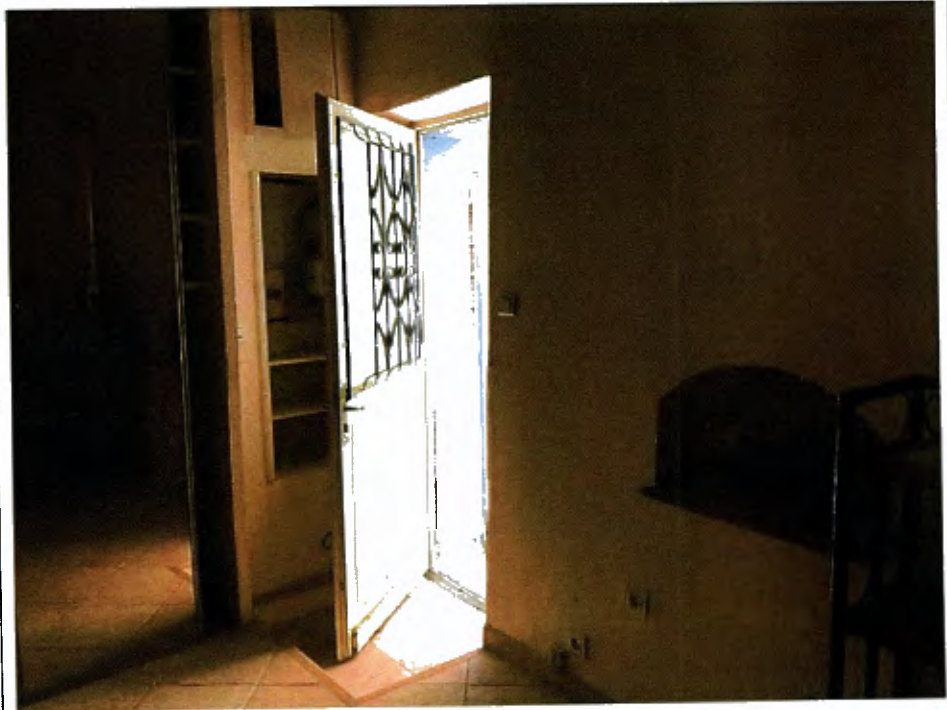


## ENTREE

L'appartement s'ouvre sur rue par deux volets protégeant une porte palière semi-vitrée avec grille en ferronnerie dont la serrure comporte trois points.



4



5

## PIECE PRINCIPALE

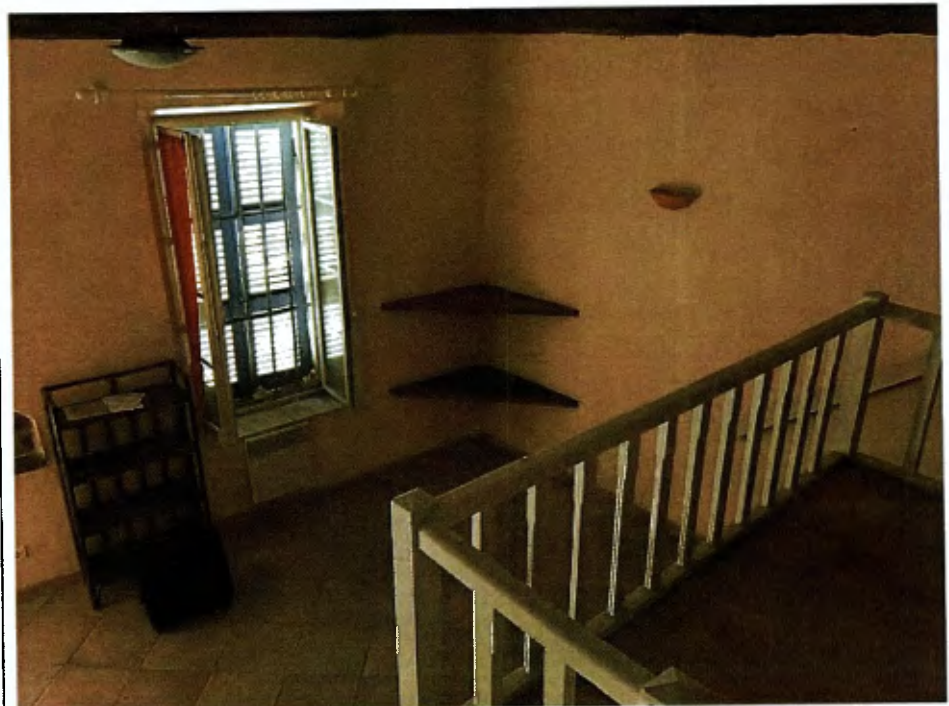
Elle est éclairée par une fenêtre en PVC à deux battants ouvrant sur la rue Adolphe Abeille et protégée à l'extérieur par des volets de bois. Son sol est carrelé, ses murs sont peints, son plafond est peint avec poutres apparentes.

La pièce est équipée :

- de deux étagères d'angle,
- d'un placard comportant quatre portes coulissantes en miroir équipée d'étagères avec penderie ainsi que d'un chauffe-eau de 100 litres,
- d'un petit placard derrière deux portes pliantes en bois où se trouve le tableau électrique,
- d'un convecteur électrique,



6



7





8

### MEZZANINE

Ouvrant sur la pièce principale, elle est également éclairée par un fenestron en bois double vitrage à battant unique ouvrant sur la rue de la Calade, protégé à l'extérieur par une grille en ferronnerie ainsi que par des lattes de bois pivotantes servant de pare-soleil.

Son sol est en parquet, ses murs sont peints, son plafond également avec poutres apparentes. Elle comporte une estrade et se protège par une balustrade de bois.



9



10.



11.



## CUISINE

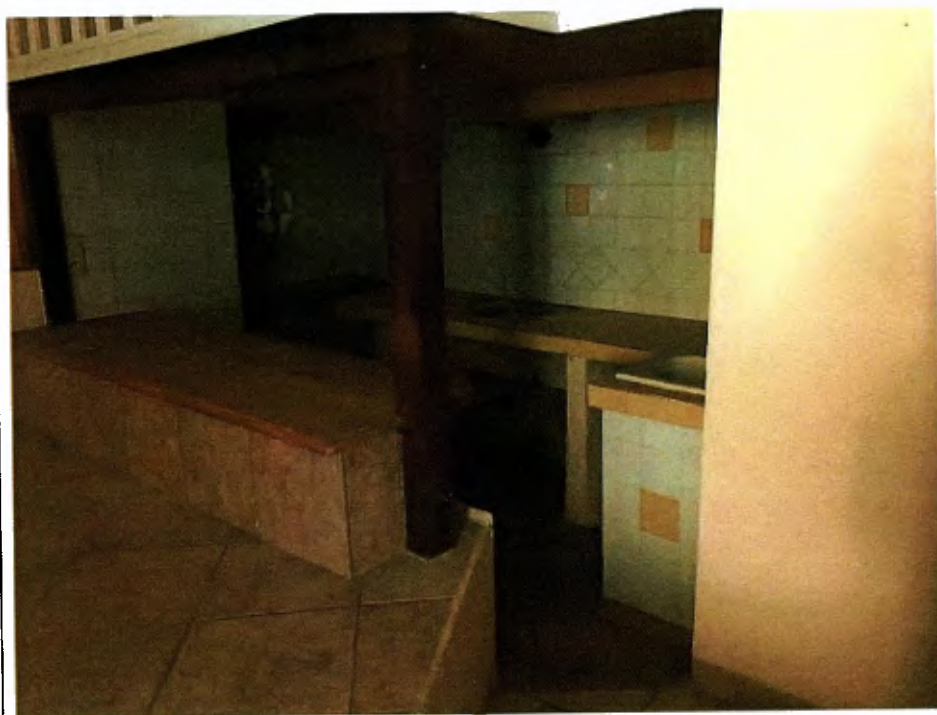
En contre-bas de la pièce principale qui l'éclaire, son sol est carrelé, ses murs également et la sous-face de son plafond est en lambris.

Elle est équipée :

- d'un plan de travail maçonné et carrelé,
- d'un évier avec égouttoir latéral en céramique surmonté d'un robinet mélangeur,
- d'un renforcement comprenant quatre étagères,
- d'un comptoir avec plateau de bois.

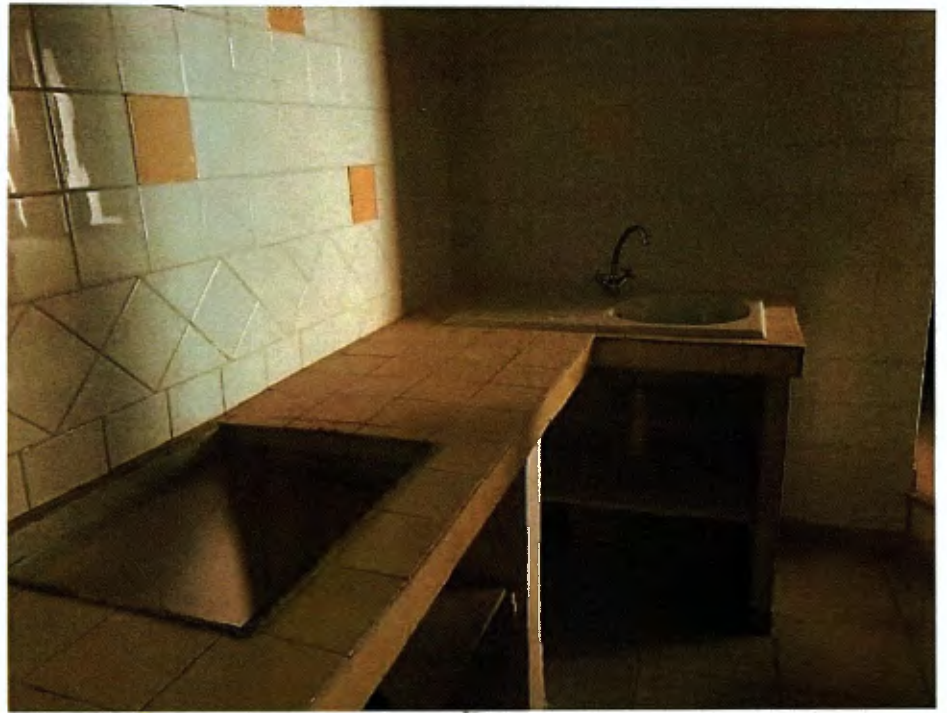


12.



13.





14.



15.

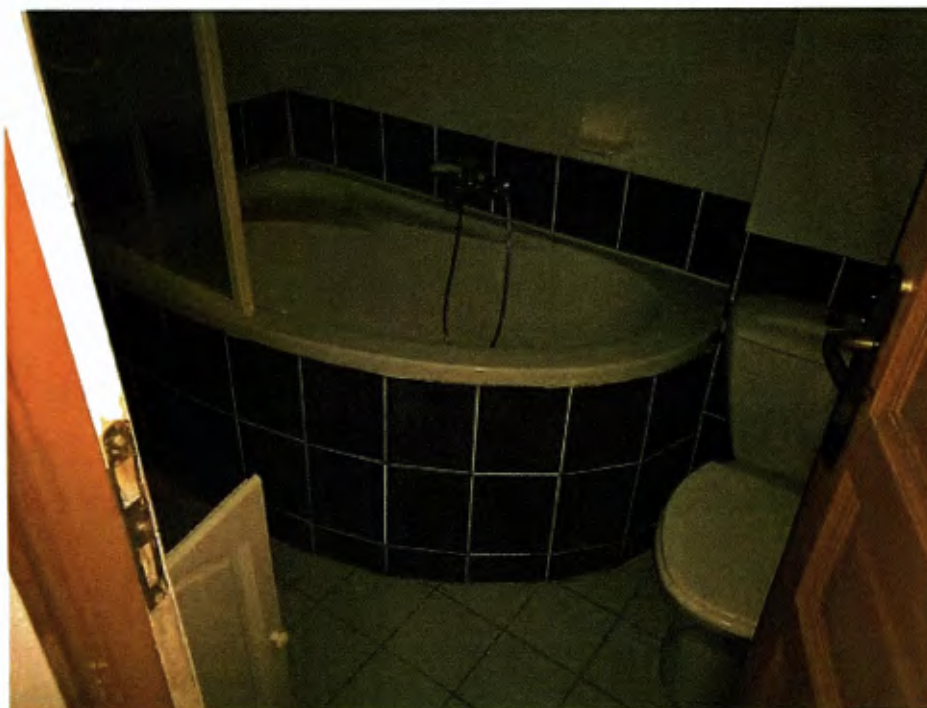
## SALLE DE BAIN AVEC W.C.

La pièce en contrebas de la pièce principale, est borgne.

Son sol est carrelé, ses murs également carrelés jusqu'au plafond et son plafond est peint.

Elle est équipée :

- d'une baignoire d'angle surmontée d'un robinet mitigeur avec douchette et flexible,
- d'un pare-douche,
- d'un W.C. avec abattant et couvercle,
- d'un dérouleur de papier toilette,
- d'un radiateur mural,
- d'un porte serviettes à trois branches pivotantes,
- d'un plan comprenant deux vasques surmontées chacune d'un robinet mitigeur au-dessous duquel se trouvent des étagères de rangements se fermant par trois portes.



16.



17



18

### TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet FONCIA MEDITERRANEE 225 rue Saint Pierre à Marseille 13005 (04.96.19.05.05 – gestionnaire : M. Eric CHEVAILLIER eric.chevaillier@fonia.com).

Les charges de copropriété s'élèverait à environ 350€/ semestre (soit 58€ mensuels) et la taxe foncière à environ 269 €.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Maxime NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 27.05 m<sup>2</sup>. Monsieur Maxime 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 dix-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.







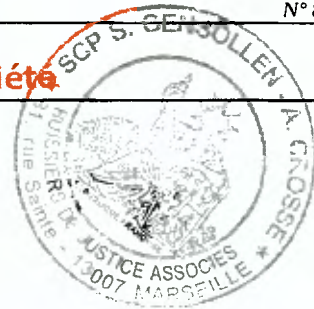
Maxime NASRATY

# Certificat de Surface Carrez

N° 8230MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8230MNL  
Date du repérage : 23/02/2022  
Heure d'arrivée : 09 h 50  
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 : ..... **1, rue Adolphe Abeille**

Commune : ..... **13600 LA CIOTAT**

**Section cadastrale AB, Parcelle(s) n°  
145,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Appartement au rez-de-chaussée, Lot  
numéro 5,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du c

Nom et prénom

Adresse : .....

### 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 5)**

### 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 / 30/09/2022**

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

### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 27,05 m<sup>2</sup> (vingt-sept mètres carrés zéro cinq)**

Fait à **MARSEILLE**, le **23/02/2022**

**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	16,80	-	
Appartement - Cuisine	6,18	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	4,07	-	
Appartement - Mezzanine	-	11,69	Hauteur inférieure < 1,80m
<b>TOTAL</b>	<b>27,05</b>	11,69	

**Surface loi Carrez totale : 27,05 m<sup>2</sup> (vingt-sept mètres carrés zéro cinq)**

**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.

