

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 : 141505

Service : 1

Responsable : AC

Téléphone: 0491331263

/ 91092-1709

**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 297.60

Transp. Art A.444-48 7.67

Total H.T 524.43

Total TVA 104.89

Total Euros TTC 629.32



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 DE DESCRIPTIF

LE QUATORZE 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 de Madame [REDACTED], Jeanne née le 28.03.1966 à MARSEILLE, demeurant Les Marronniers [REDACTED] MARSEILLE

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal d'Instance de Marseille du 16 novembre 2016 (R.G. n°11-16-000509) et de liquidation du 13 septembre 2017.

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 18 août 2021 et d'une ordonnance rendue à sa suite par Mme Corinne GILIS Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 20 août 2021 nous missionnant à l'effet de procéder aux opérations de description des droits réels immobiliers dont est propriétaire en indivision avec son conjoint [REDACTED] dans un ensemble immobilier dénommé l'ALIZE, situé à Marseille (13003), quartier de Ruffi, à savoir

LOT NUMERO 51 consistant en un box-garage double en longueur n°P-58-P59 situé au 2^{ème} sous-sol du bâtiment Parking portant le n°51 sur le plan dudit niveau et les 23/10000 des parties communes générales

LOT NUMERO 130 consistant en un appartement duplex n°BO-05 de type 4 situé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du Bâtiment B2 entrée B, portant le numéro 130 sur les plans desdits niveaux composé de :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine avec cellier, séjour, WC, emplacement placard, escaliers menant au niveau supérieur, terrasse,
- Au premier étage : escalier menant au niveau inférieur, dégagement, trois chambres, salle de bains, emplacements placards

Et les 231/10000 indivis des parties communes générales.

CERTIFIONS NOUS ETRE RENDU CE JOUR à 16h00 au 78 rue de Ruffi à 13003 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur [REDACTED]

Où étant en présence de M. [REDACTED] et occupant des lieux, lequel préalablement [REDACTED] nous ouvre les lieux et nous laisse procéder à notre accédit.

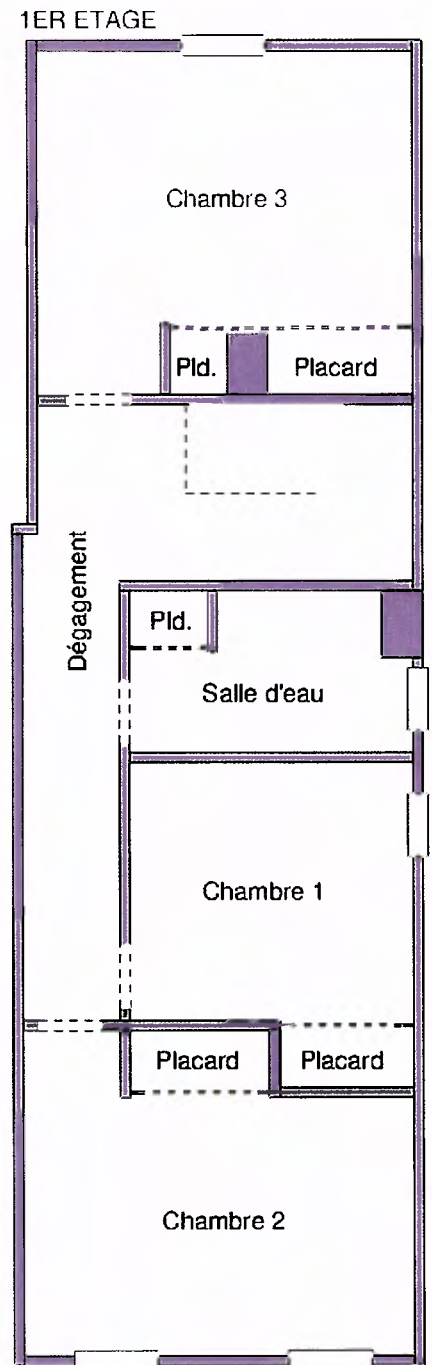
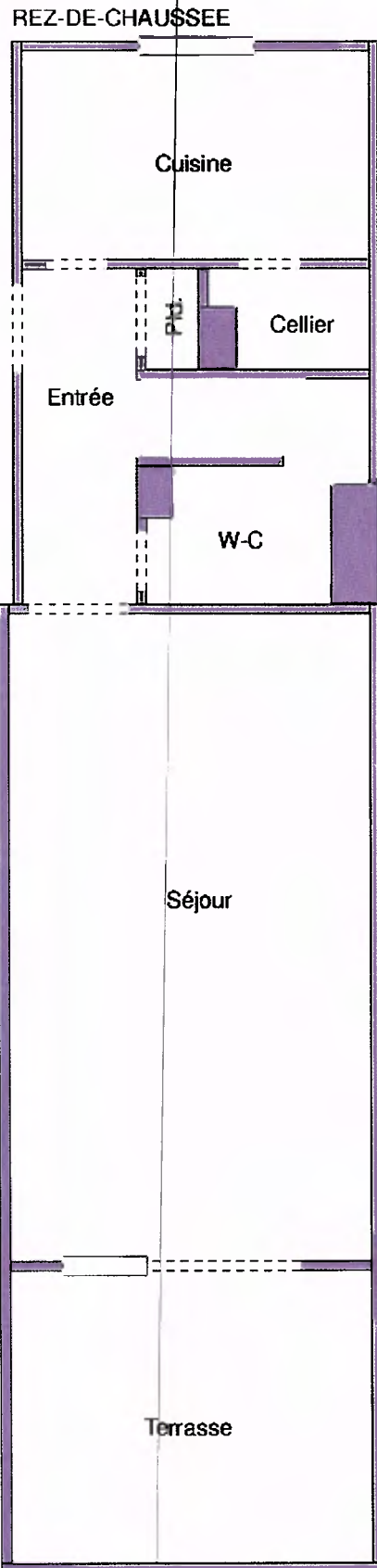
LOT NUMERO 130

Il s'agit d'un appartement traversant et en duplex situé en rez-de-chaussée du Bâtiment B2 soit un immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier l'Alizé, situé 78 rue de Ruffi à Marseille 13003, Quartier la Villette.



1.

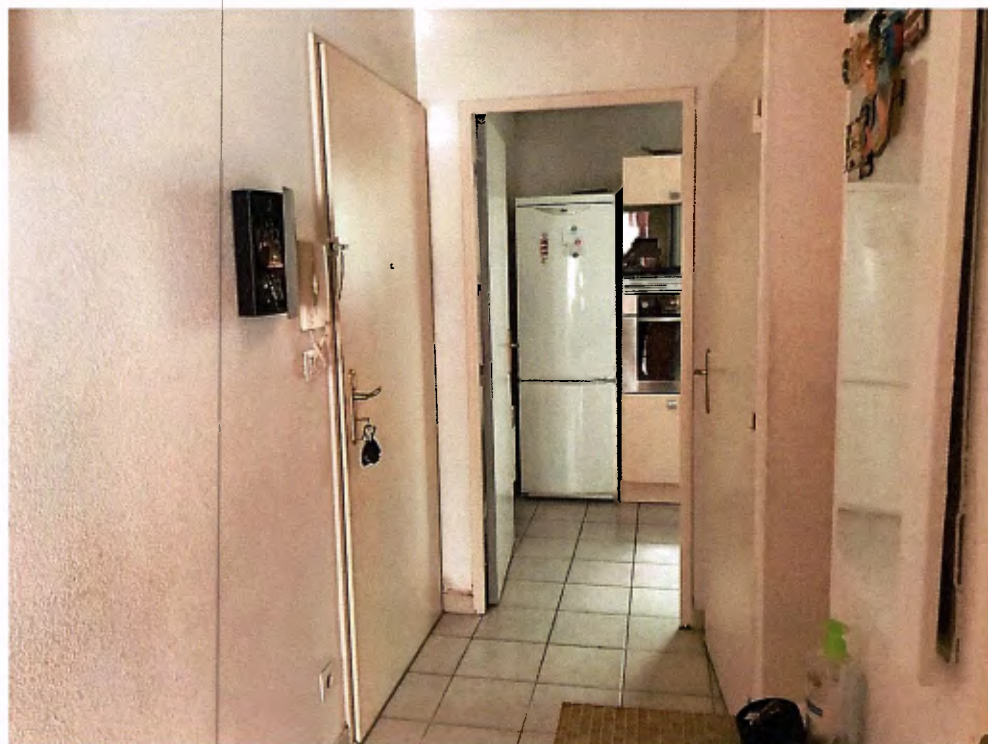
Nous relevons que les lieux comprennent en rez-de-chaussée, une entrée, un séjour avec terrasse, une cuisine avec cellier et placard, un W.C et à l'étage trois chambres avec placards, un couloir de dégagement et une salle d'eau selon la configuration apparaissant sur le schéma établi par Monsieur NASRATY et ci-dessous reproduit :



REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE

La porte palière comprend une serrure sécurisée avec entrebâilleur et judas. La pièce est équipée d'un interphone, d'un tableau électrique outre d'un placard de rangement.



2.

SEJOUR

La pièce est éclairée par un châssis fixe et une porte fenêtre à double battants ouvrant sur la terrasse et protégés à l'extérieur par des volets métalliques à commande manuelle. Son sol est carrelé, ses murs et plafonds sont peints (avec revêtement de type crépis). Elle est équipée d'un convecteur électrique.



3.



4.

TERRASSE

On y accède depuis le séjour. Son sol est recouvert de dalles sur plots et elle est fermée par un muret maçonné surmonté de panneaux de bois.



5.



6.

TOILETTES

La pièce est borgne, située sous la montée d'escaliers.

Son sol est carrelé, ses murs sont en partie peints (revêtement de type crépis) et en partie tapissés.

Elle est équipée d'un W.C. avec cuvette, abattant et couvercle, d'un lave main surmonté d'un robinet mitigeur installé sur meuble bas, ainsi que d'étagères murales avec miroir.



7.



8.

CUISINE AVEC CELLIER

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur jardin côté nord et protégée à l'extérieur par grille en ferronnerie et des volets roulants métallique à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et plafonds sont peints.

Elle est équipée de meubles bas et hauts assortis, d'une crédence stratifiée assortie au plan de travail, d'un évier en inox à bac unique avec égouttoir latéral surmonté d'un robinet mitigeur, d'un lave-vaisselle de marque Wirhpool, d'une plaque chauffante de marque Vogica, d'une hotte aspirante, d'un mange-debout ainsi que d'un convecteur électrique.

Un cellier attenant comprend un chauffe-eau de 200 litres (changé en 2020) ainsi qu'une arrivée d'eau pour l'installation d'un lave-linge.





10.

CAGE D'ESCALIERS

Ses murs et plafond sont peints (revêtement de type crépis) et elle comprend un escalier avec rampe en bois.



11.

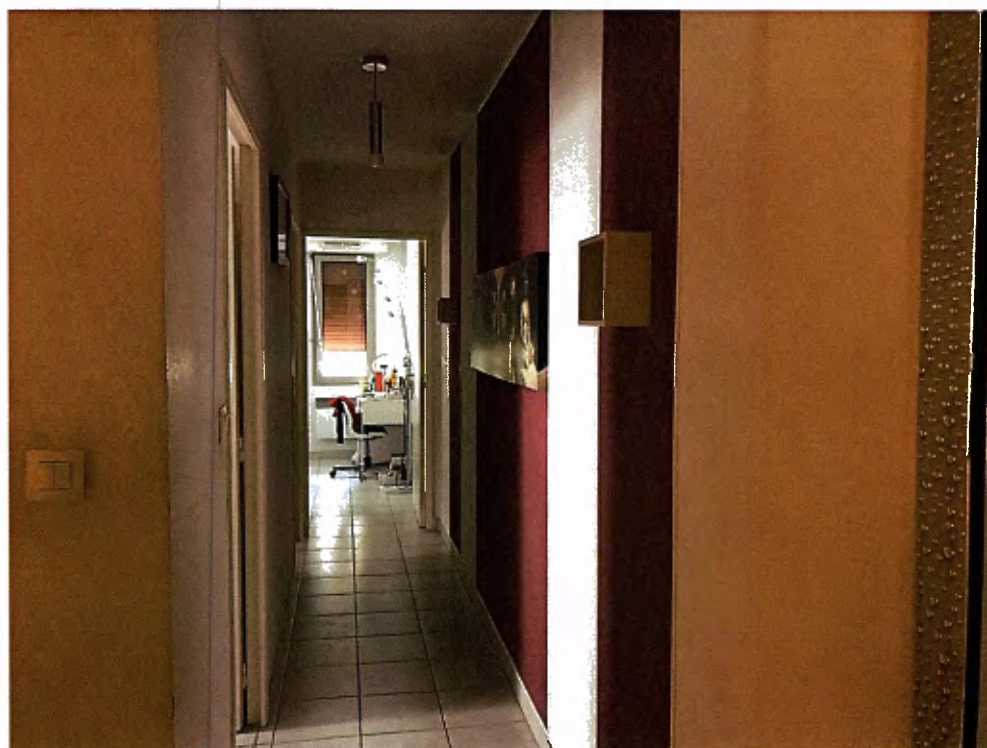


12.

ETAGE

COULOIR DE DEGAGEMENT

Son sol est carrelé, ses murs et plafond sont peints (revêtement de type crépis)



13.

CHAMBRE N°1 - COTE EST

La pièce est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant sur le jardin côté est et protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et plafonds sont peints (revêtement de type crépis).

Elle est équipée d'un convecteur électrique et d'un placard s'ouvrant par deux portes coulissantes, comprenant des étagères et une tringle à usage de penderie.



14.

CHAMBRE N° 2 – COTE SUD

La pièce est éclairée par deux fenêtres à battants unique ouvrant sur le jardin coté sud et protégées à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle ainsi qu'un garde-corps en ferronnerie.

Son sol est carrelé, ses murs et plafond sont peints (revêtement de type crépis).

Elle est équipée d'un convecteur électrique et d'un placard s'ouvrant par deux portes coulissantes, comprenant des étagères et une tringle à usage de penderie.



15.

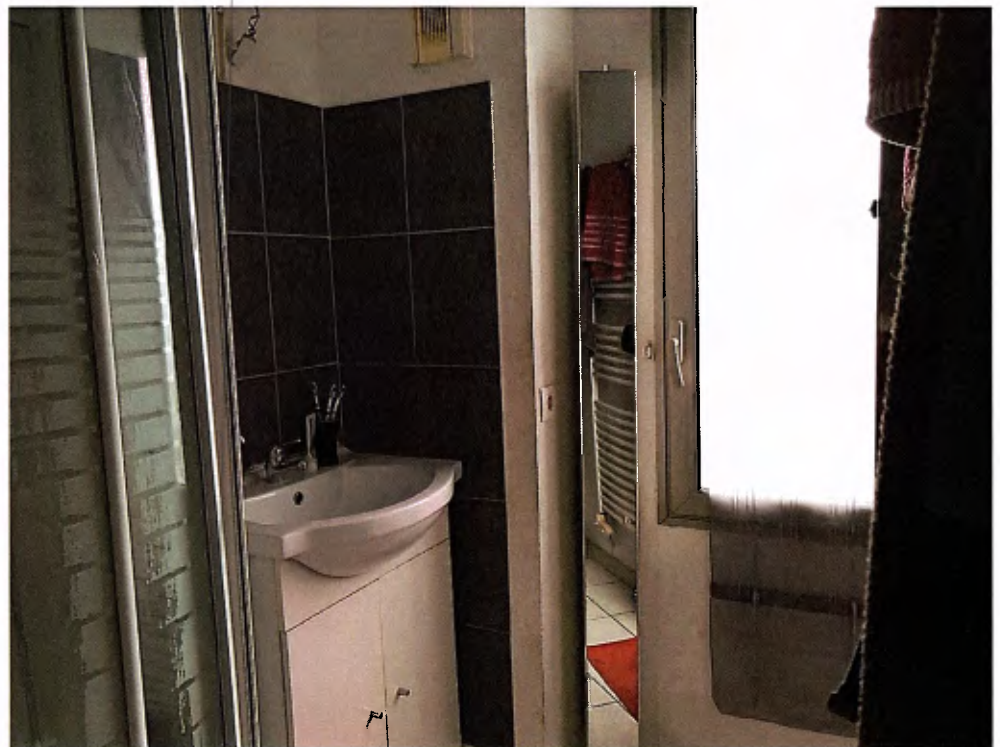
SALLE D'EAU

La pièce est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant sur le jardin côté est et protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et plafond sont peints (revêtement de type crépis) sauf au-dessus du lavabo et au niveau de la cabine de douche où les murs sont carrelés.

Elle est équipée :

- d'un radiateur sèche serviette,
- d'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur installé sur un meuble bas à deux portes,
- d'une douche avec robinet mitigeur, flexible et douchette protégée par des parois coulissantes,
- d'un placard s'ouvrant par deux portes coulissantes comprenant des étagères,
- d'un convecteur électrique.



16.

CHAMBRE N°3 – COTE NORD

La pièce est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant sur le jardin côté nord et protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle et un garde-corps en ferronnerie. Son sol est carrelé, murs et plafond sont peints (revêtement de type crépis). Elle est équipée d'un convecteur électrique et de deux placards chacun s'ouvrant par deux portes coulissantes, comprenant des étagères et l'un des deux comprenant une tringle à usage de penderie.



17.



18.

LOT NUMERO 51

BOX GARAGE DOUBLE

Il s'agit d'un box-garage fermé comprenant deux places de stationnement et portant le n°59 situé au deuxième sous-sol du bâtiment B2.

Lors de notre accédit, nous relevons que la porte est détériorée et ne ferme pas.



19.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur MAILLET et Madame CROSE et propriétaire indivis avec elle, outre sa compagne, Madame SAUTHIER.

L'ensemble des fenêtres et ouvertures sur l'extérieur est en aluminium et l'appartement est dans l'ensemble en bon état. Le chauffage est électrique.

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet C & E IMMOBILIER 3 Impasse Paradou Bâtiment D4 à Marseille 13009.

Les charges de copropriété s'élèverait à environ 150€/ mois et la taxe foncière à environ 1 500€.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Maxime NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 83.39 m². 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 19h00.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de description, comprenant dix-neuf 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

Mesurage d'un Lot de Copropriété



Numéro de dossier : 8127MNL
Date du repérage : 14/09/2021
Heure d'arrivée : 16 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 : **L'Alizé**
78, rue de Ruffi, bât. B2
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale 814 A, Parcelle(s)
n° 84, 85 et 87,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, en duplex, au Rdc et
au 1er étage, lot n° 130 - Garage, lot
n° 51,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Indivision TOURE-FABRE**
Adresse : **L'Alizé**
78, rue de Ruffi
13003 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 51 et 130)

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 : **83,39 m²** (quatre-vingt-trois mètres carrés trente-neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **14/09/2021**

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
Rez-de-chaussée - Entrée	4,70	-	
Rez-de-chaussée - Cuisine	8,14	-	
Rez-de-chaussée - Cellier	1,58	-	
Rez-de-chaussée - W-C	2,35	1,38	Hauteur < 1,80m (sous escalier)
Rez-de-chaussée - Séjour	25,13	-	
1er étage - Dégagement	6,62	-	
1er étage - Salle d'eau, w-c	4,16	-	
1er étage - Chambre 1	7,71	-	
1er étage - Chambre 2	11,11	-	
1er étage - Chambre 3	11,89	-	
Extérieur (RDC) - Terrasse	-	11,60	
Annexe - Garage	-	27,65	
TOTAL	83,39	40,63	

Surface loi Carrez totale : 83,39 m² (quatre-vingt-trois mètres carrés trente-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.

