

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

Société Civile Professionnelle

GENSOLLEN-CROSSE

Huissiers de Justice Associés

57 cours Pierre Puget

13006 - MARSEILLE

Tel : 0491331263

Fax : 0491549847

contact@justiciacte-marseille.com



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

**LE LUNDI VINGT NEUF JUIN
DEUX MILLE VINGT,
à 09 heures 00**

A LA REQUETE DE :

Maître HIDOUX Jean-Charles, mandataire judiciaire, demeurant 64 rue Montgrand, 13006 Marseille, en qualité de mandataire liquidateur de

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL Avocats associés, Avocat au Barreau de Marseille y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE

EN VERTU : d'une requête présentée à Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 10 mars 2020 et d'ordonnance rendue à sa suite par Monsieur Thomas SPATERI, Vice-Président et Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 12 mars 2020,

ME COMMETTANT AUX FINS

De procéder à la description d'un appartement situé à Marseille (14^{ème}) 37 allée de la Serpentine, résidence LA SIMIANE, quartier Saint Joseph cadastré section 895 Dn° 105 – lieudit Place d'en Haut, Place de l'Hexagone, 31 bd Massenet, 33 bd Massenet, Place Ronde, 35 chemin de Saint Joseph à Sainte Marthe, soit le lot de copropriété N°9, bâtiment A, immeuble A2 au rez-de-chaussée à droite.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphane GENSOLLEN, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Gensollen-Crosse, Huissiers de Justice Associés demeurant 57 cours Pierre Puget à Marseille (13), soussigné,

CERTIFIE M'ETRE RENDU CE JOUR

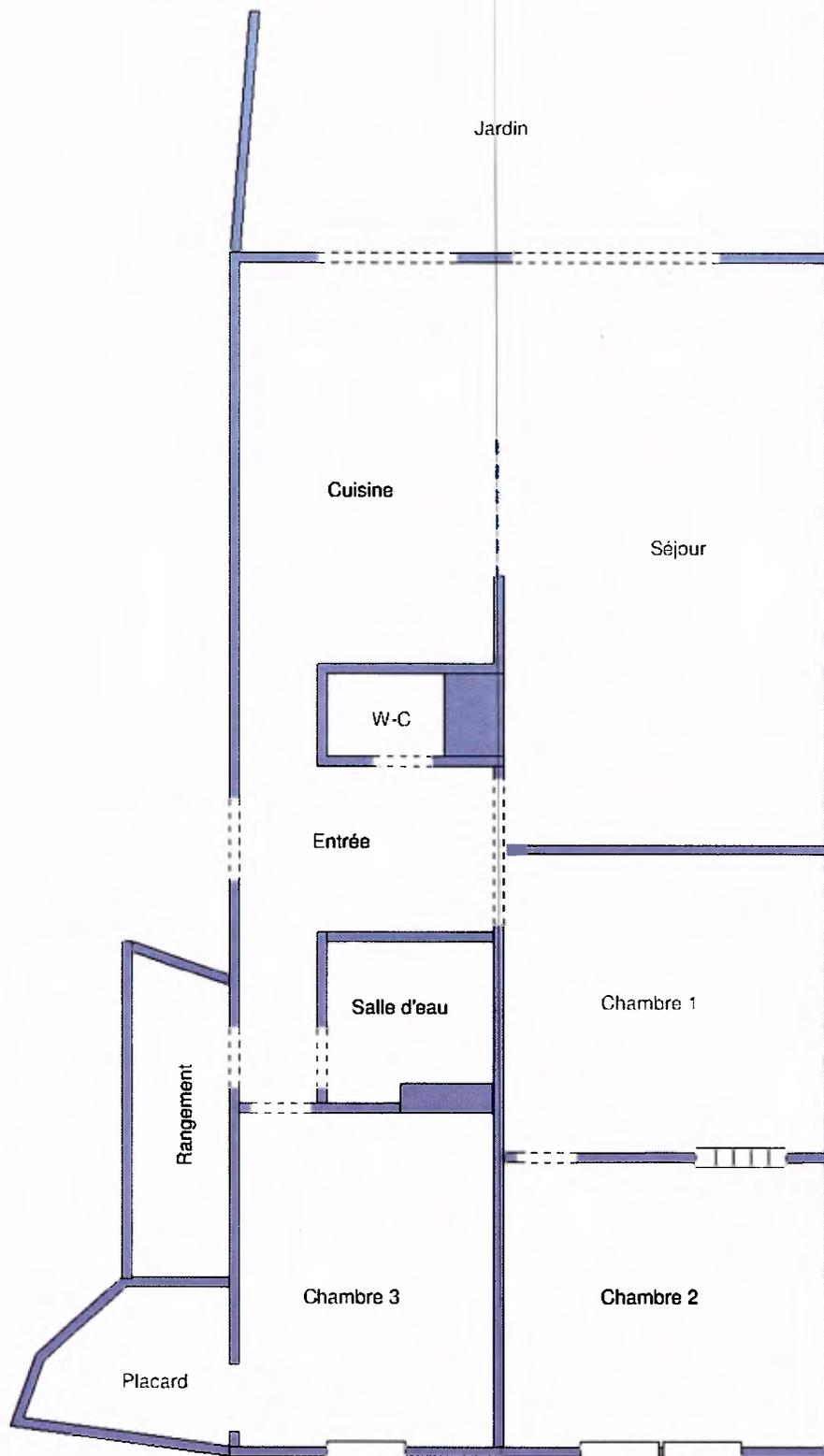
37 allée de la Serpentine - Résidence la Simiane - 13013 MARSEILLE

Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Nous sommes reçus par : _____ l qui occupe l'appartement à titre de résidence principale et nous laisse instrumenter.

Il s'agit d'un appartement situé au rez-de-chaussée droit du bâtiment 49, comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, un W.C., trois chambres, une salle d'eau, un placard et un rangement tel qu'agencés selon le plan établi par Monsieur NASRATY et reproduit ci-dessous :



49, allée Serpentine

D'une manière générale : l'ensemble des murs sont recouverts d'un revêtement de type tadelakt présentant des traces de coup.

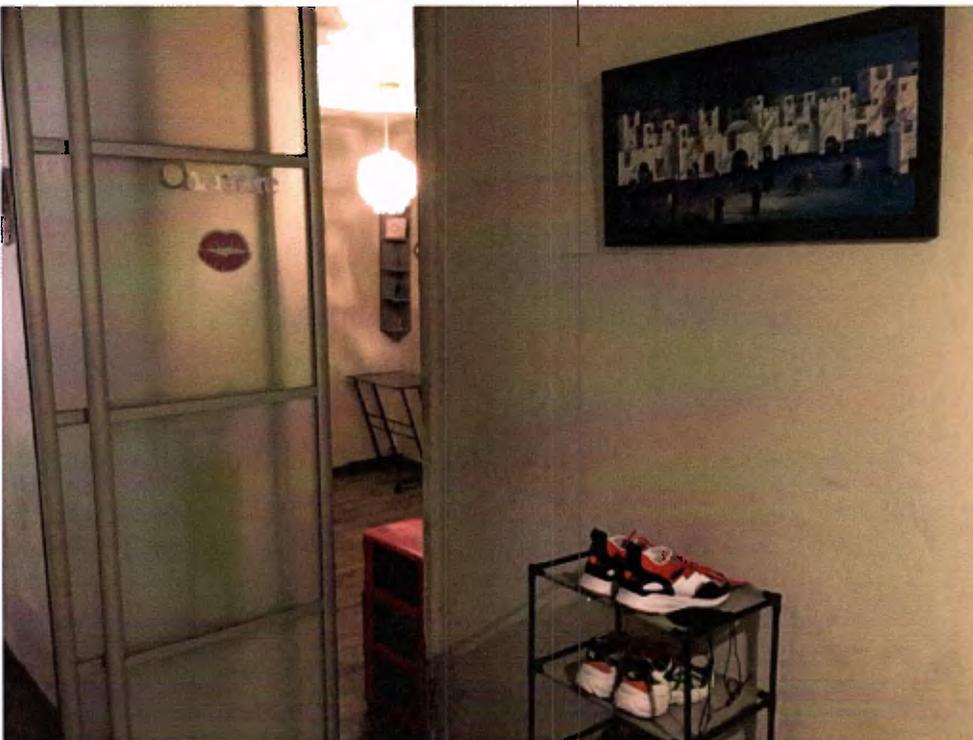
Les sols sont tous couverts des mêmes lattes en PVC imitation parquet en état d'usage.

La peinture du plafond se décroûte

Hall d'entrée :

Cette pièce dessert :

- à gauche un petit couloir permettant d'accéder au coin cuisine,
- en face de la porte d'entrée la salle de séjour et une chambre,
- à droite un petit couloir qui lui-même dessert une salle d'eau, une chambre, un placard,
- à gauche un WC.



Cuisine :

Cette pièce, ouverte sur la salle de séjour, est équipée de :

- un élément bas d'angle,
- un élément bas un tiroir, une porte et intégrant un four.
- éléments haut 5 portes dont un contenant une chaudière au gaz mixte.

L'ensemble des éléments est en état d'usage.

La peinture du plafond craquèle.

La pièce est éclairée par une fenêtre en aluminium à deux panneaux coulissants.

Cette fenêtre donne sur un jardin.





Salle de séjour :

La pièce est éclairée par une baie vitrée en aluminium à deux panneaux coulissants donnant sur le même jardin.

On accède à la pièce par l'ouverture libre depuis le coin cuisine et depuis le hall d'entrée par une porte coulissante.



Première et deuxième chambre :

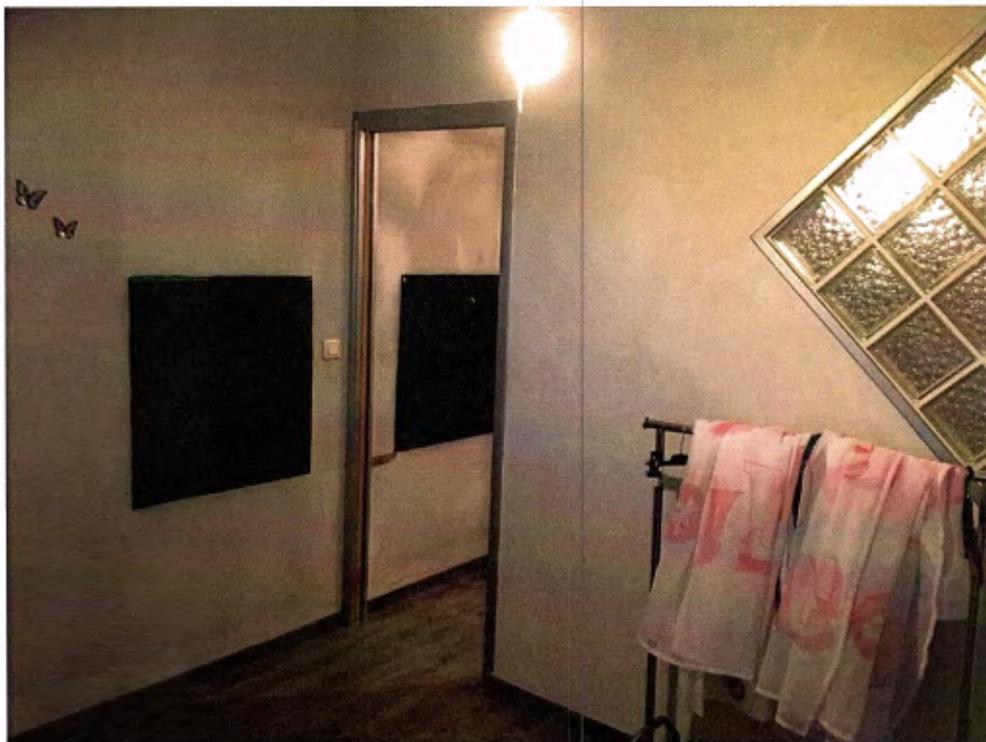
On accède à cette double pièce par une porte coulissante.

Cette pièce a été séparée en deux par une cloison intégrant un losange en carreaux de verre.

La partie sur rue est éclairée par deux fenêtres battantes lesquelles surmontent deux panneaux vitrés fixes. Les fenêtres sont munies de barreaux et d'un volet roulant.

L'ouverture entre les deux parties ne dispose pas de porte.





W.C :

Les murs sont carrelés. La peinture du plafond est ancienne.

Le sol est carrelé.

La porte est en partie défoncée côté intérieur.

Salle d'eau :

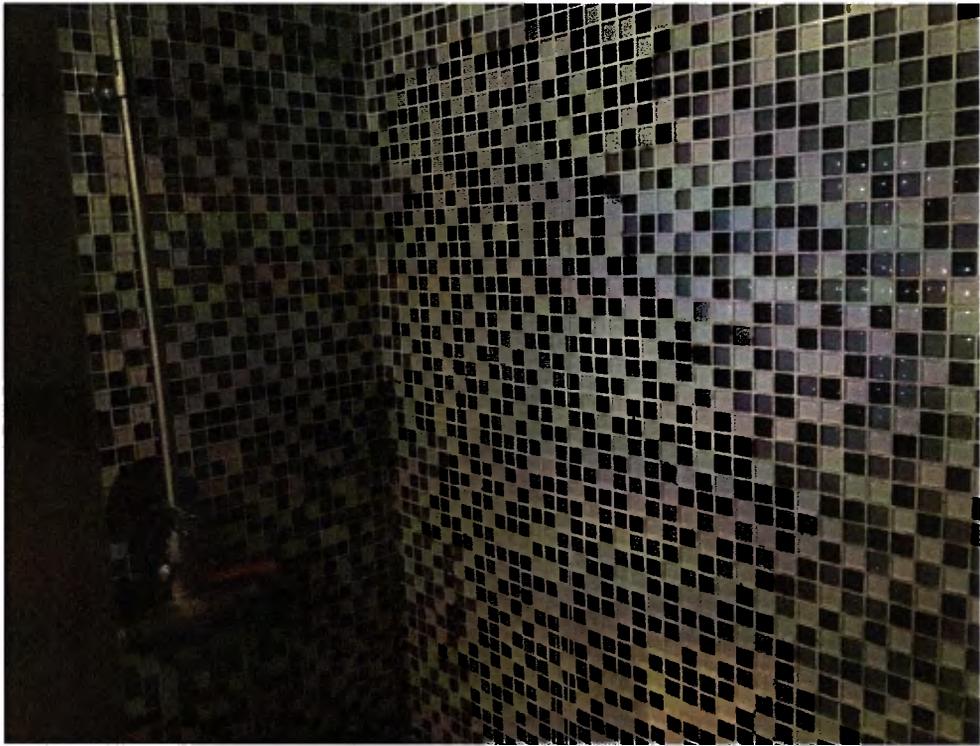
On accède à cette pièce par une porte à galandage.

Les murs sont habillés de carreaux, mosaïques et miroirs.

Une cloison en carreaux de verre délimite la douche de type « à l'italienne ».

La pièce est équipée d'un petit lavabo d'angle posé sur un plan de travail en bois.



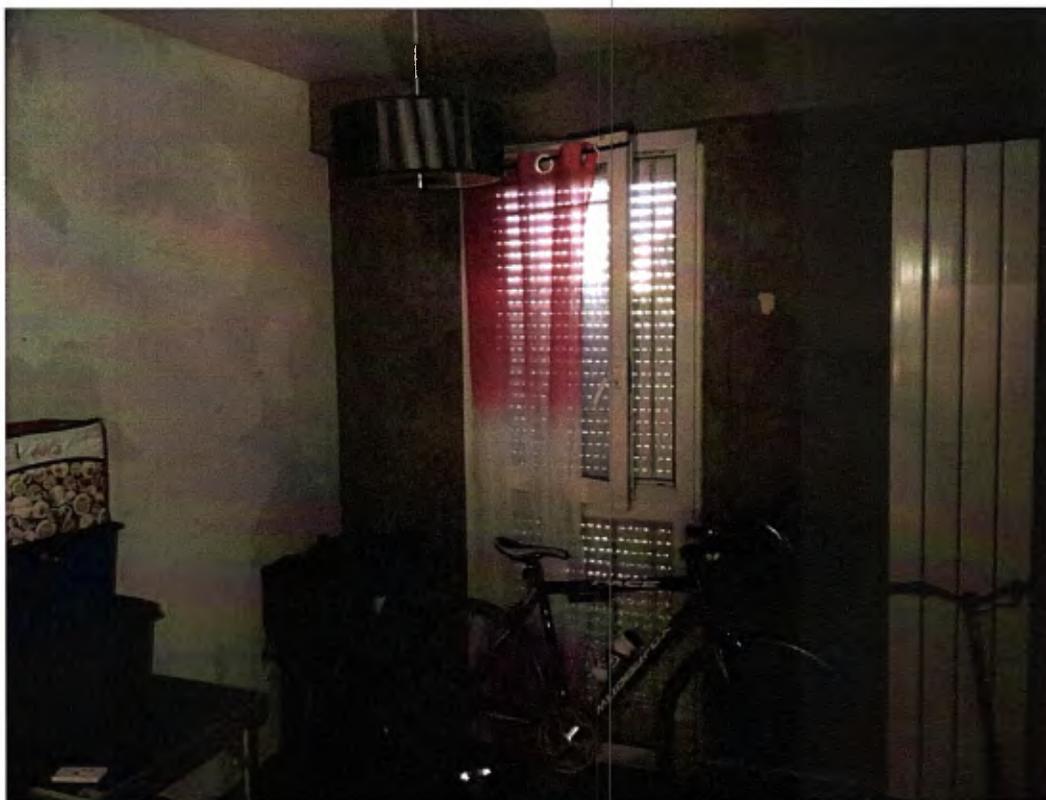


Troisième chambre :

Elle est éclairée par une fenêtre disposant d'un battant et d'un panneau fixe. Elle est protégée par des barreaux et un store en aluminium, électrique.

Elle équipée d'un placard sans porte.

La peinture des murs et plafond est en état d'usage.



Placard :

La peinture des murs et plafond est en état d'usage,

Il est fermé par une porte coulissante.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont meublés et occupés _____ qui n'a pas pu me produire de bail au nom de LENOIR.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par la chaudière au gaz située dans la cuisine.

Le syndic de la copropriété est la société AJILL'IMMO, 7-9 Rue Falque, 13006 Marseille.

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

Il stipule pour ce qui concerne la villa une surface Loi Carrez de 75.09m².

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

De retour en mon Etude, j'ai clôturé définitivement mes opérations ce jour à 11 heures 30, par la rédaction dudit procès-verbal de descriptif.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, comprenant quatorze 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.

Me Stéphane GENSOLLEN



Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	220,94 €
Vacation (Art A444-48)	225,00 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	453,61 €
TVA à 20%	90,72 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	14,89 €
TOTAL TTC	559,22 €TTC



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7786MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7786MNL
Date du repérage : 29/06/2020
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 : La Simiane 49, allée Serpentine Commune : 13014 MARSEILLE Section cadastrale 895 D, Parcelle numéro 105, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement au rez-de-chaussée à droite, immeuble A2, Lot numéro 9,	Désignation du propriétaire Désignation du client :
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 9)
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 / 30/09/2020	

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

Résultat du mesurage
Surface loi Carrez totale : 75,09 m² (soixante-quinze mètres carrés zéro neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **29/06/2020**

Maxime NASRATY



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 7786MNI

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	6,51	-	
Appartement - Cuisine	10,74	-	
Extérieur - W-C	0,82	-	
Appartement - Séjour	19,78	-	
Appartement - Chambre 1	10,12	-	
Appartement - Chambre 2 (obscur)	9,65	-	
Appartement - Salle d'eau	2,52	-	
Appartement - Chambre 3	11,89	-	
Appartement - Rangement	3,06	-	
TOTAL	75,09	-	

Surface loi Carrez totale : 75,09 m² (soixante-quinze mètres carrés zéro 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.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

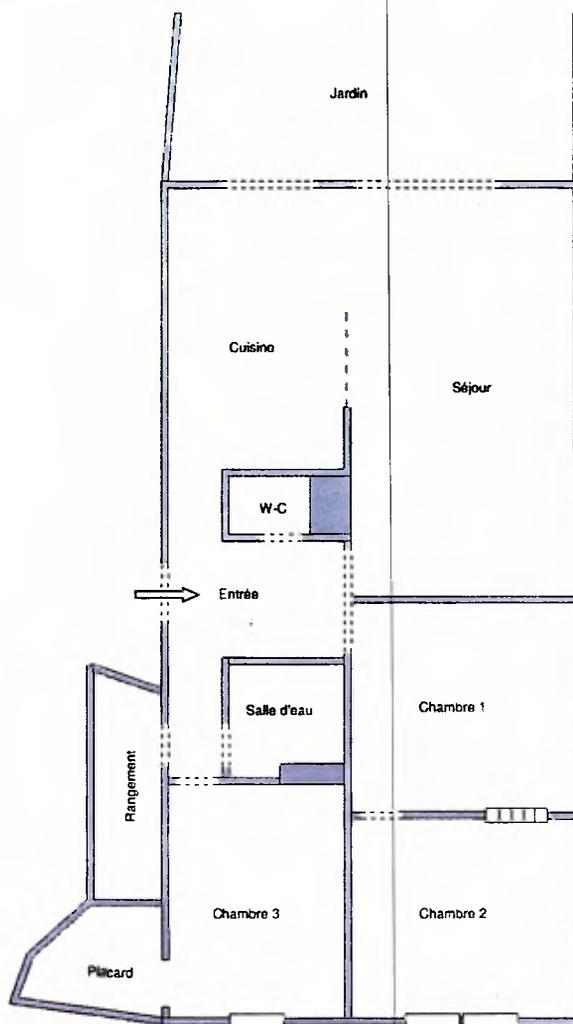
2/3
Rapport du :
29/06/2020



Certificat de Surface Carrez

N° 7286121

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.



49, allée Serpentine

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du :
29/06/2020