

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 : 143065

Service : 2

Responsable : BF

/ 91092-2909

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

COPIE



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 DESCRIPTIF

LE VINGT-DEUX 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 HIDOUX Jean-Charles Mandataire judiciaire, demeurant 64 rue Montgrand 13006

En procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 10 mai 2016 (R.G.16/04486),

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 contradictoire et en premier ressort rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre civile Section A du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 13 avril 2021 [R.G. 18/01756] notifié à Avocats par RPVA en date du 23 avril 2021 et signifié à parties en date du 26 avril 2021,

D'une requête à Madame, Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 28 juillet 2021 et d'une ordonnance rendue à sa suite par Madame Sylvie REBE, Première Vice-Présidente en date du 30 juillet 2021 nous missionnant à l'effet de procéder aux opérations de description des droits et biens immobiliers dont est propriétaire la  avoir dans un ensemble immobilier, situé à Marseille (15<sup>ème</sup> arrondissement), 376 avenue de Saint Antoine « Les Fabrettes » Quartier Notre Dame Limite cadastré section 903 K n°11 – lieudit 374 avenue de Saint Antoine, soit :

**LOT NUMERO 229** : au premier étage sud du bâtiment A.1 : un appartement porte de droite, comprenant un hall, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un W.C., une penderie, un balcon et un cellier,  
Et les cent soixante-quinze dix millièmes (175/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

**LOT NUMERO 204** : une cave n°4 située au sous-sol du bâtiment A.1  
Et les huit dix millièmes (8/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**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 9h00 au 374 venue de Saint Antoine à 13015 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur.

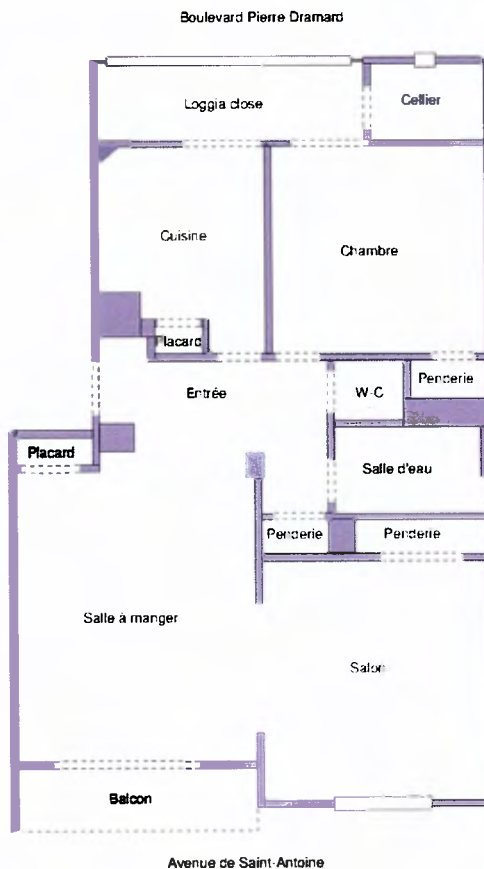
Où étant en présence de , occupante des lieux, lequel préalablement prévenu de notre venue et de l'objet de notre mission, nous ouvre les lieux et nous laisse procéder à notre accédit.

## LOT NUMERO 229

Il s'agit d'un appartement de type 3 traversant situé au premier étage d'un immeuble élevé de plusieurs étages sur rez-de-chaussée, 374 avenue de Saint Antoine à Marseille 13015.



Nous relevons que les lieux comprennent une entrée, un salon, une salle à manger, un balcon, une chambre, une cuisine, des toilettes, une salle d'eau, une loggia close, un cellier, plusieurs penderies et placards selon la configuration apparaissant sur le schéma établi par Monsieur NASRATY et ci-dessous reproduit :



## ENTREE

La porte palière est blindée avec judas et entrebâilleur.

La pièce est éclairée en second jour par la salle à manger.

Son sol est carrelé, ses murs sont peints et son plafond est recouvert de dalles de polyester.  
Elle est équipée d'un radiateur.



2.

## CUISINE

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battants ouvrant sur une loggia close et protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes.

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

La pièce est équipée de meubles bas et hauts assortis, d'une plaque chauffante de type induction de marque VALBERG, d'un chauffe-eau de marque E.L.M. BLANC, d'une hotte aspirante de marque CATA, d'un placard de rangement avec étagères.



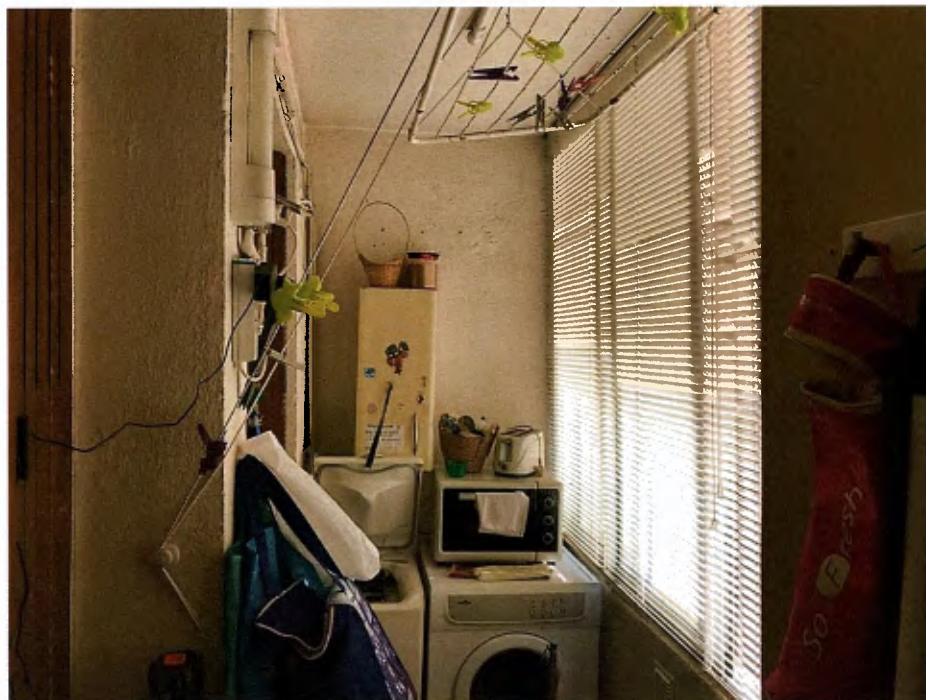
3.



4.

### **LOGGIA CLOSE**

La pièce est éclairée par quatre fenêtres coulissantes ouvrant sur l'arrière-cour de l'immeuble. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.



5

### **CELLIER**

A l'autre extrémité de la loggia close se trouve un cellier, éclairé par un fenestron à châssis fixe.

## SALLE A MANGER - SALON

La pièce est éclairée par une baie vitrée à double battants coulissants ouvrant sur le balcon côté avenue de Saint Antoine protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes ainsi que par une fenêtre à double battants coulissants.

Son sol est carrelé, ses murs sont peints, son plafond est en panneau de polyester au niveau de la salle à manger et peint dans la partie salon.

La partie salle à manger est séparée de la partie salon par une alcôve.

La pièce est équipée d'une penderie ouvrant par deux portes battantes avec étagères et tringles pour suspension des vêtements, d'un placard avec étagères, d'une climatisation et de deux radiateurs.



6.



7.

### BALCON SUR AVENUE DE SAINT ANTOINE

On y accède par la porte-fenêtre de la salle à manger  
Son sol est carrelé  
Il est protégé par un garde-corps en verre avec montant métalliques.



8

### CHAMBRE

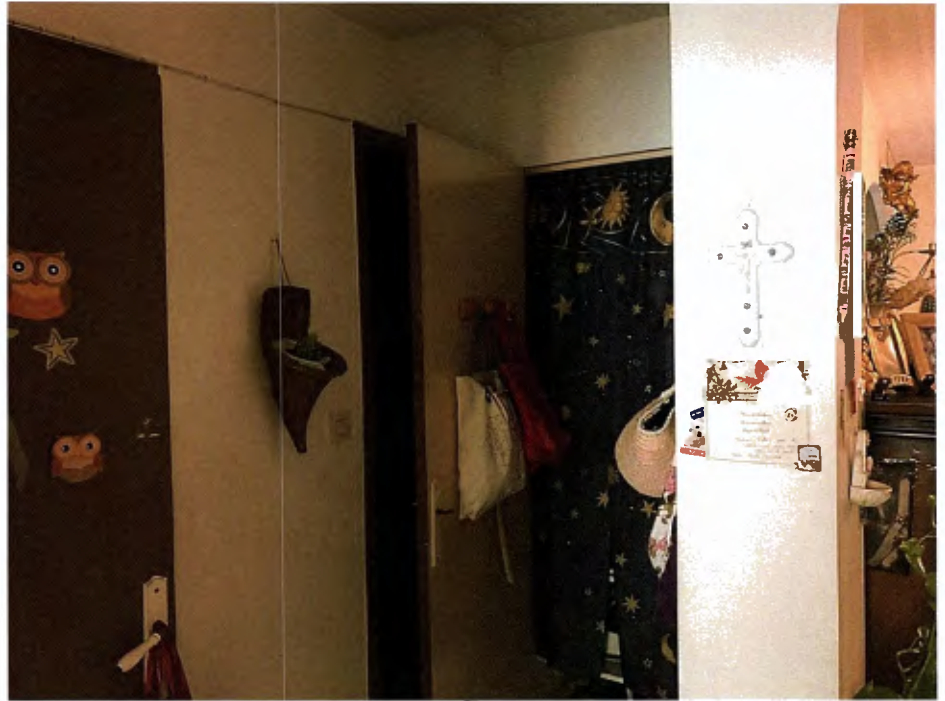
La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battants ouvrant sur la loggia close et protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes.  
Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.  
Elle est équipée d'un placard avec étagères et tringles de penderie, outre d'un radiateur.



9



### DEGAGEMENT SUR ENTREE



10.

### TOILETTES

La pièce est borgne

Son sol et ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus, de même que le plafond.

Elle est équipée d'un W.C avec cuvette, abattant et couvercle outre un dérouleur de papier toilette.

## SALLE D'EAU

La pièce est borgne.

Son sol et ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme, son plafond est peint.

Elle est équipée d'un meuble vasque surmonté d'un robinet mélangeur, se fermant par trois portes et deux tiroirs, d'un miroir mural avec éclairage en applique, d'un radiateur, d'une douche avec paroi de verre protectrice, bac à douche, douchette et flexible.



11.

## LOT NUMERO 204

Au sous-sol de l'immeuble se trouve la cave portant le n°4. Son sol et ses murs sont bruts.



12.



13.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet IPF, 32 cours Pierre Puget à Marseille 13006 (tel. : 04.91.29.83.05 – mail : [contact@ipf-immo.fr](mailto:contact@ipf-immo.fr)).

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Maxime NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 54.76 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 treize 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 : 8130MNL  
Date du repérage : 22/09/2021  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 02 h 30

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 : ..... **Les Fabrettes, bât. A1**  
**376, avenue de Saint-Antoine**  
Commune : ..... **13015 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 903 K, Parcelle(s)**  
**n° 11,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T3, au 1er étage à droite,**  
**lot n° 229**

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **SCI MYRIAM KA**  
Adresse : ..... **380, rue de Lyon**  
**13015 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 (Lots 229)

## 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 : **54,76 m<sup>2</sup>** (cinquante-quatre mètres carrés soixante-seize)

Fait à **MARSEILLE**, le **22/09/2021**

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
Appartement (Lot 229) - Entrée	5,62	-	
Appartement (Lot 229) - Cuisine	6,58	-	
Appartement (Lot 229) - Chambre 1	9,81	-	
Appartement (Lot 229) - W-C	0,83	-	
Appartement (Lot 229) - Salle d'eau	2,71	-	
Appartement (Lot 229) - Salle à manger	15,27	-	
Appartement (Lot 229) - Salon	12,15	-	
Annexe (Lot 229) - Cellier	1,79	-	
Extérieur (Lot 229) - Loggia close	-	3,45	
Extérieur (Lot 229) - Balcon	-	2,73	
<b>TOTAL</b>	<b>54,76</b>	6,18	

**Surface loi Carrez totale : 54,76 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés soixante-seize)**

**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.

