

**LOT N°46**  
**LOCAL SITUE AU 2<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT D**

On y accède directement et uniquement depuis le hall d'entrée du Lot n°37, par un escalier en bon état apparent.



Un palier distribue sur la gauche une 1<sup>ère</sup> pièce avec sanitaires, puis une 2<sup>ème</sup> pièce avec W.C. indépendant, et sur la droite une 3<sup>ème</sup> pièce avec escalier d'accès à l'étage supérieur (lot n°47).

## PALIER

L'espace est éclairé par de larges baies vitrées coulissantes, montant aluminium double vitrage. Je note qu'une des baies vitrées présente une fissuration.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs périphériques et panneaux vitrés en bon état.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut.



### 1<sup>ère</sup> pièce (côté gauche en montant)

On y accède depuis le palier par une porte de communication en bois, avec panneaux vitrés à l'état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une grande baie vitrée donnant sur l'extérieur, montant aluminium double vitrage ; l'ensemble en bon état.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs et panneaux vitrés périphériques à l'état d'usage.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut.

#### Equipement :

- un coffret technique contenant les disjoncteurs.





## SANITAIRES

Il s'agit de pièces noires. On y accède depuis la 1<sup>ère</sup> pièce par une porte de communication en bois, un dégagement distribuant des W.C. de part et d'autre, chacun fermé par une porte de communication en bois avec verrou intérieur.

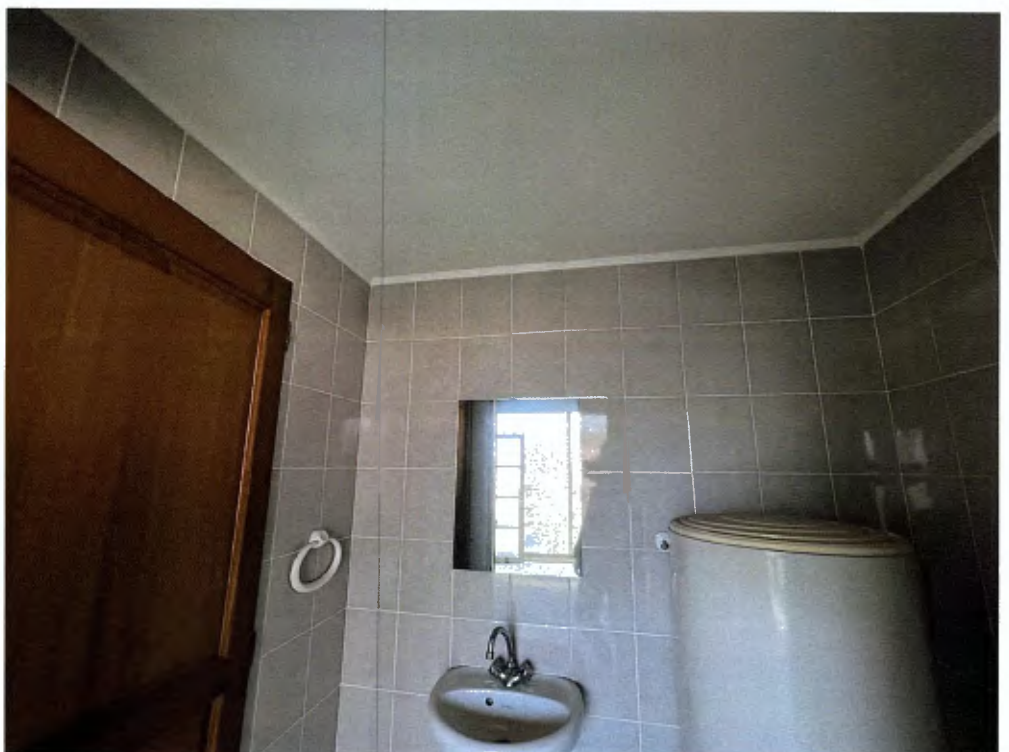
Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

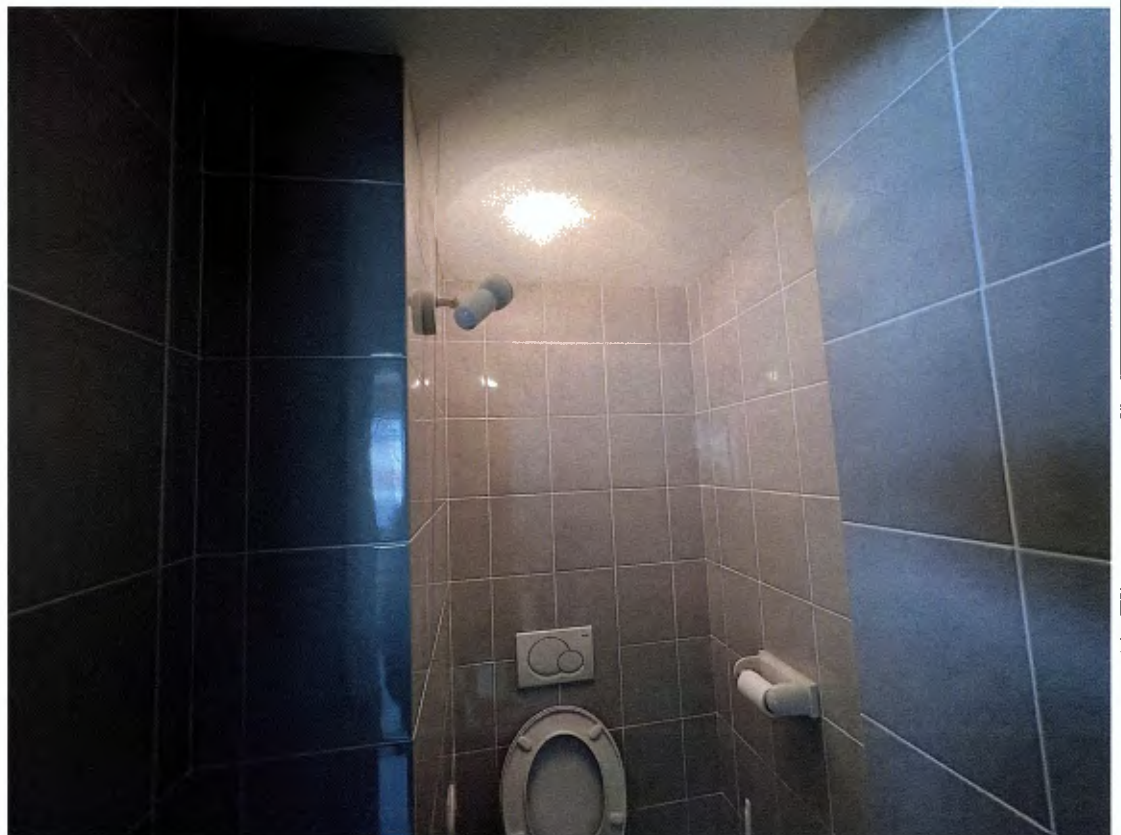
Murs : intégralement recouverts de faïence à l'état d'usage.

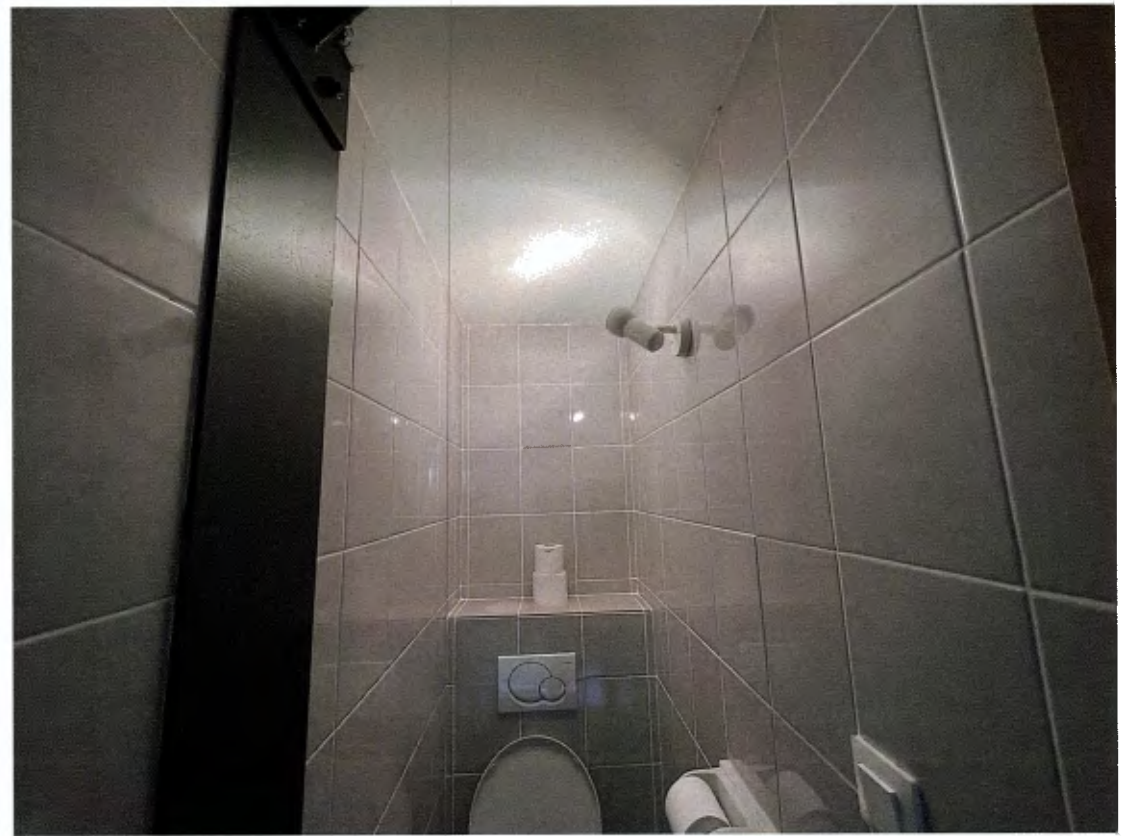
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

### Equipements :

- Dégagement : un évier fixation murale, surmonté d'un robinet mélangeur et un chauffe-eau de marque THERMOR.
- W.C. 1 côté gauche : un W.C. fixation murale
- W.C. 2 côté droit : un W.C. fixation murale







## 2<sup>ème</sup> pièce (côté gauche)

On y accède dans la continuité de la 1<sup>ère</sup> pièce, par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

Cette pièce est éclairée par de grandes baies vitrées donnant sur l'extérieur, montant aluminium double vitrage ; l'ensemble en bon état.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs et panneaux vitrés périphériques à l'état d'usage.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut.







### 3<sup>ème</sup> PIECE (côté droit)

On y accède depuis le palier par une porte de communication en bois, équipée d'une serrure.

L'espace est éclairé par un ensemble de baies vitrées coulissantes, montant aluminium, en bon état.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut.





**LOT N°47**  
**LOCAL SITUE AU 3<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT D**

On y accède directement et uniquement depuis la 3<sup>ème</sup> pièce du Lot n°46, par un escalier en bon état apparent fermé en bas par une porte en bois avec serrure centrale et en haut par une porte équivalente.

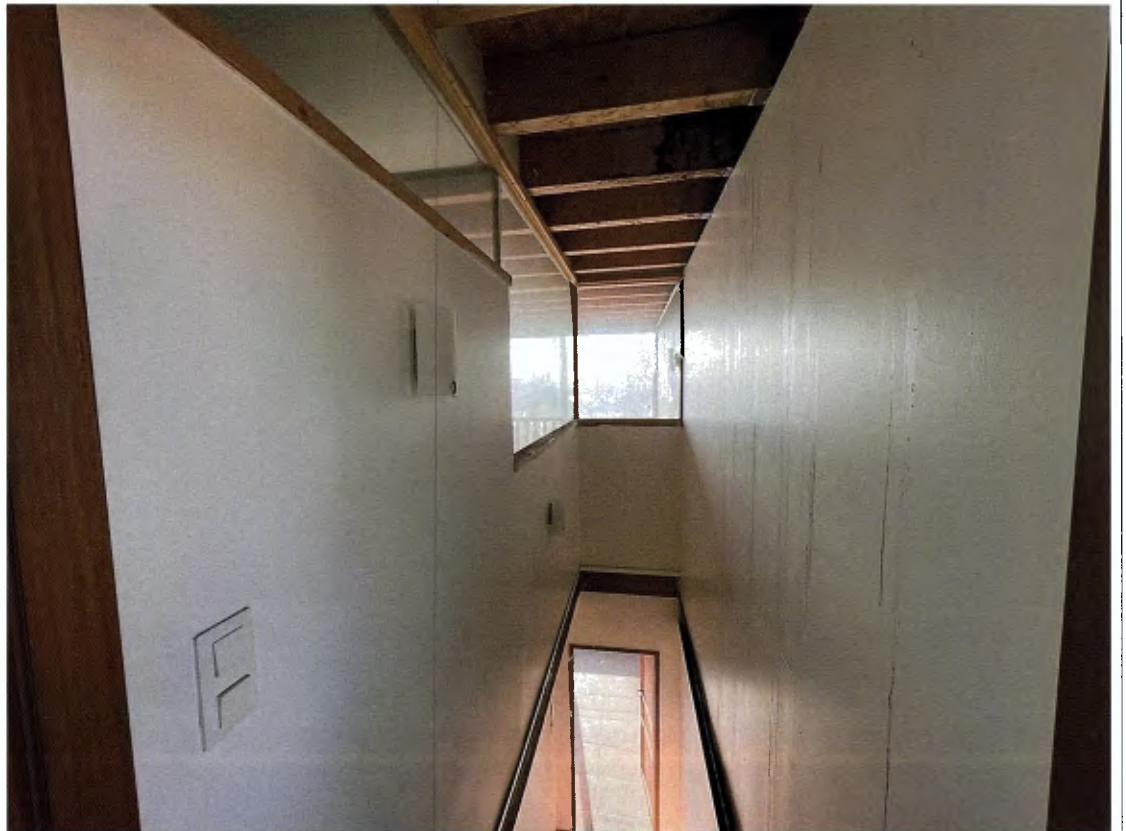
**ESCALIER**

Sol : carrelage à l'état d'usage puis escalier en bois.

Murs périphériques en mauvais état avec panneaux transparents et luminaire. Je relève des traces de ruissèlement sur les murs.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut, présentant des auréoles et traces d'humidité.





Ce local est composé d'un hall distribuant une chambre avec salle d'eau, un W.C. et ouvrant sur un séjour avec coin cuisine.

## HALL D'ENTREE

Cet espace est éclairé par une **porte-fenêtre** montant aluminium double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage.

Plafond : plancher supérieur avec **poutres** apparentes à l'état brut, présentant des auréoles et traces d'humidité.









### WC (indépendant)

On y accède par une petite porte de communication en bois. Cette pièce est éclairée par les cloisons partiellement vitrées.

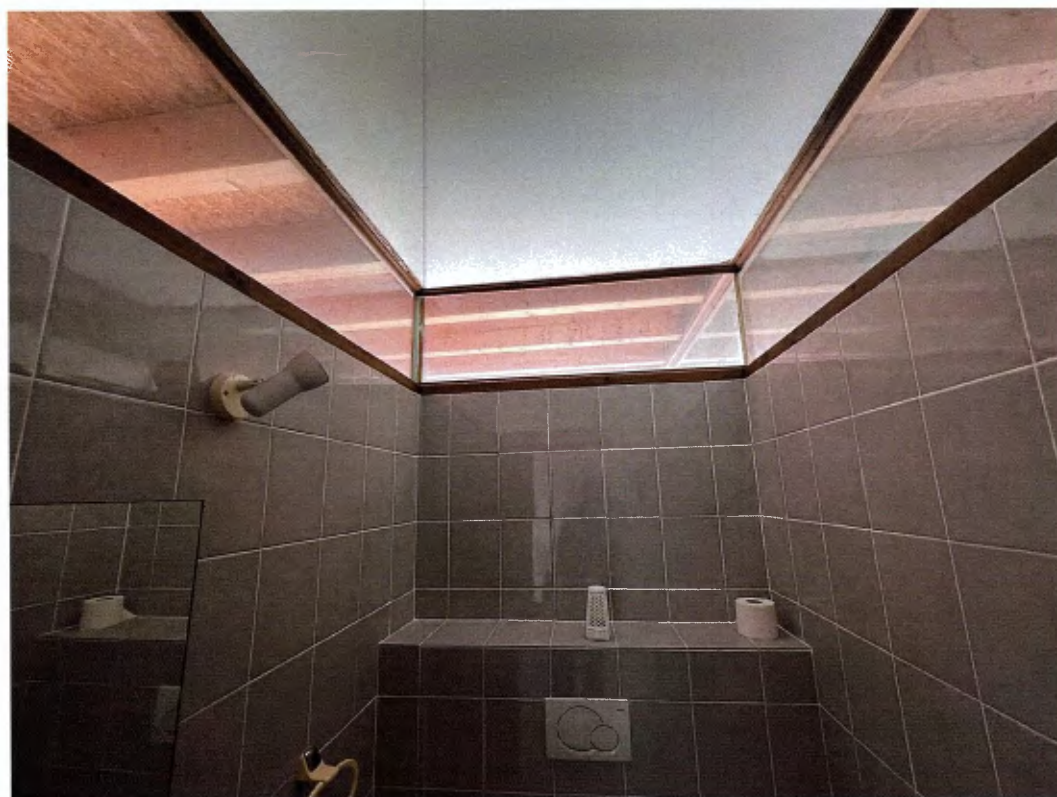
Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : recouverts intégralement de faïence en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un WC fixation murale
- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur.



## CHAMBRE PARENTALE

On y accède depuis le hall d'entrée par deux portes en bois en bon état.  
L'espace est éclairé par une porte-fenêtre, montant aluminium double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut.





## SALLE D'EAU

On y accède depuis la chambre parentale par une porte en bois. L'espace est éclairé au moyen d'un puits de lumière.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : recouverts intégralement de faïence en bon état.

Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut, présentant des auréoles et traces d'humidité, particulièrement sur les pourtours de la lucarne.

### Equipements :

- un évier sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur
- un sèche-serviette mural
- un espace douche avec receveur maçonné en bon état
- une douche complète
- un chauffe-eau.







## SEJOUR AVEC COIN CUISINE

Cet espace, ouvert sur le hall d'entrée, est éclairé par un ensemble de baies vitrées coulissantes, montant aluminium double vitrage en bon état.

Sol : carrelage à l'état d'usage, présentant de l'humidité (eau stagnante).

Plinthes sur les murs en mauvais état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, présentant par endroits des traces de ruissellement.

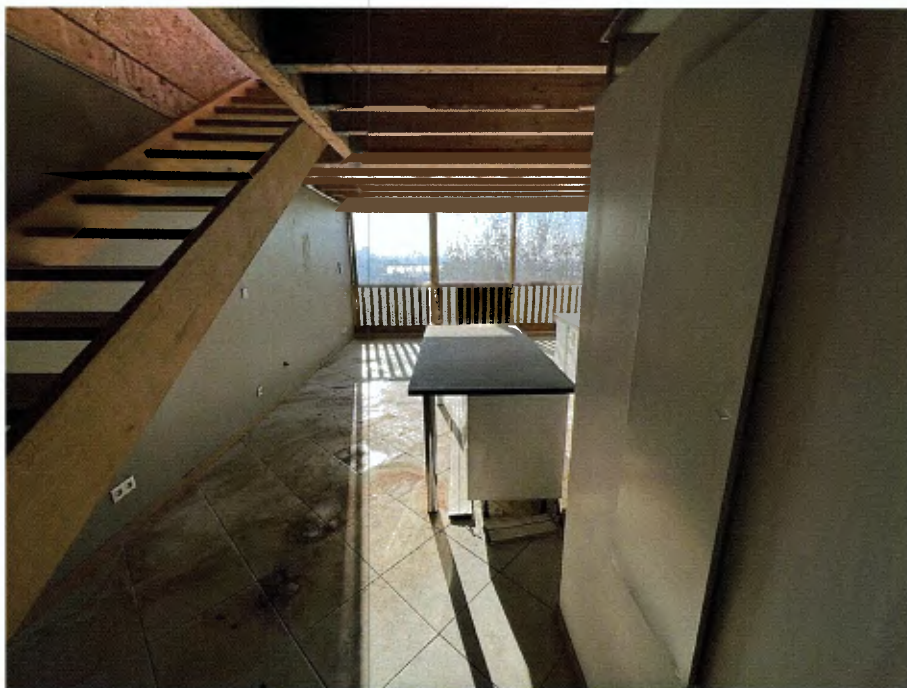
Plafond : plancher supérieur avec poutres apparentes à l'état brut, présentant des auréoles et traces d'humidité, mais également les marques d'un ruissèlement.

### Equipement :

- une armoire technique contenant les éléments électriques.

### La cuisine équipée est composée :

- d'un îlot central avec meubles bas hors d'usage, détériorés par l'humidité
- d'un plan de travail avec meubles bas en mauvais état, particulièrement les plinthes,
- de panneaux en bois et de matériel, à savoir : un four encastré de marque WHIRLPOOL, une plaque trois feux de marque WHIRLPOOL, un évier inox un bac surmonté d'un robinet mélangeur.











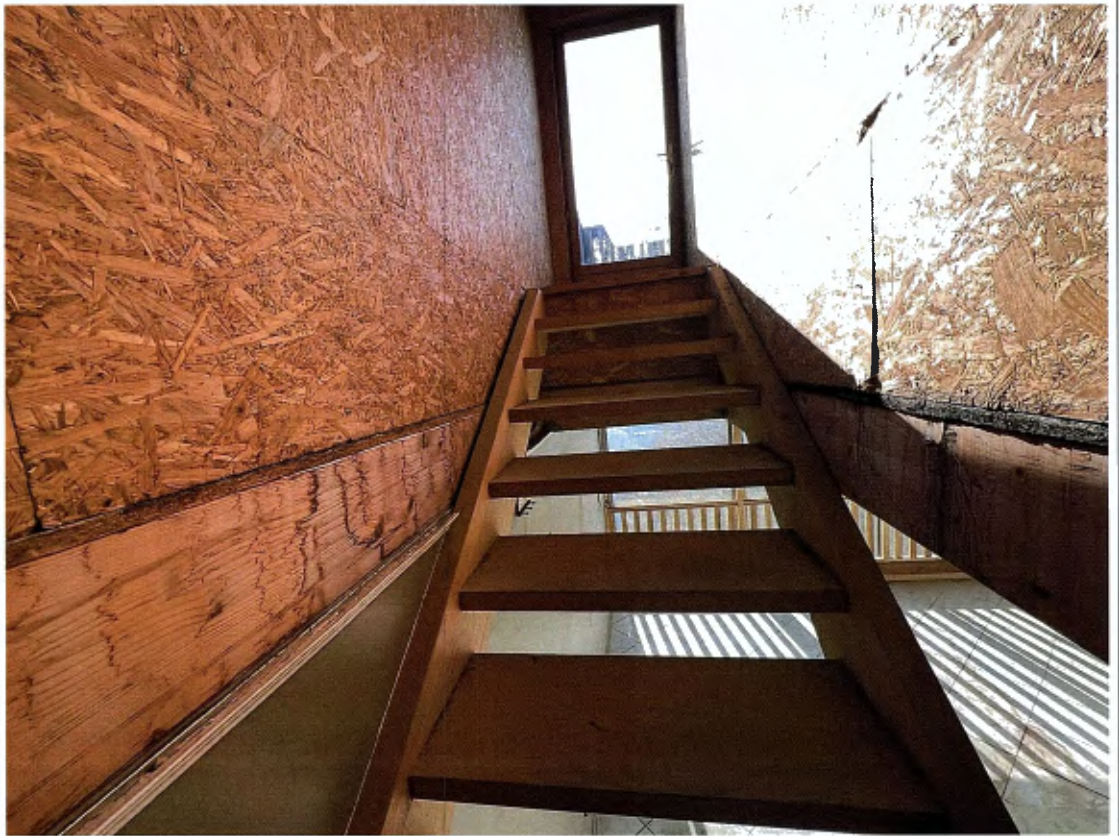
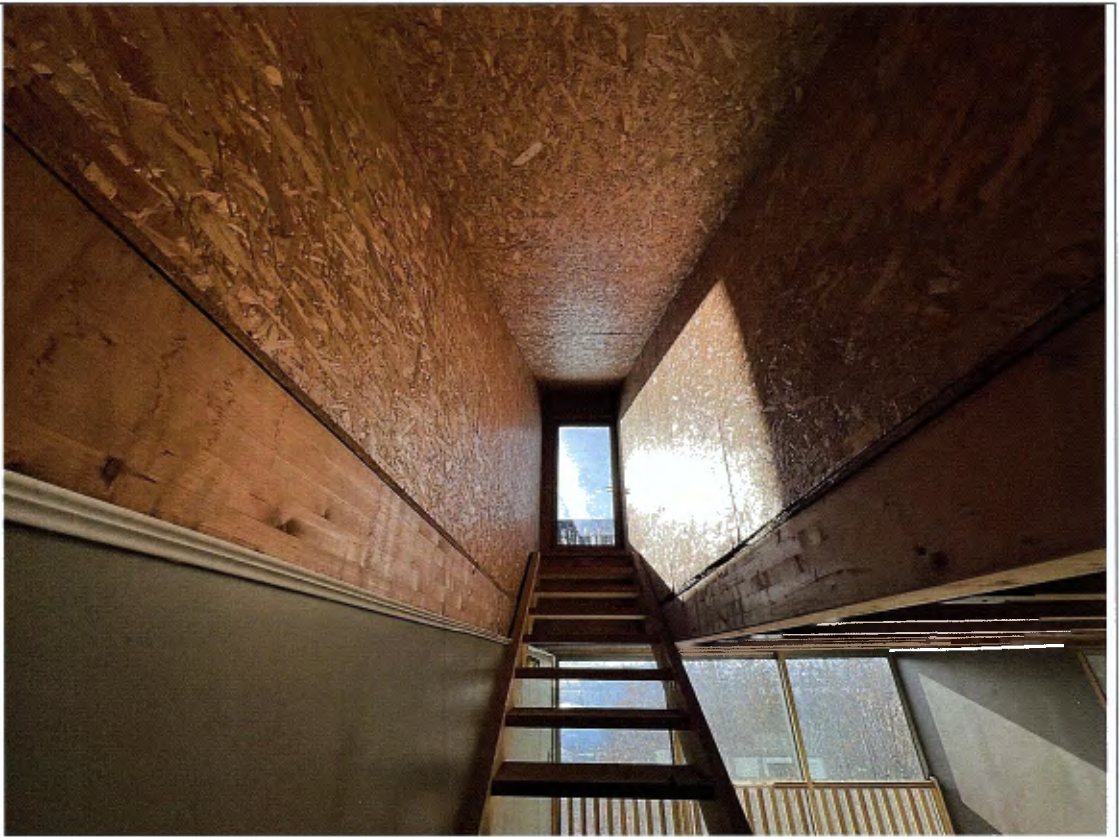


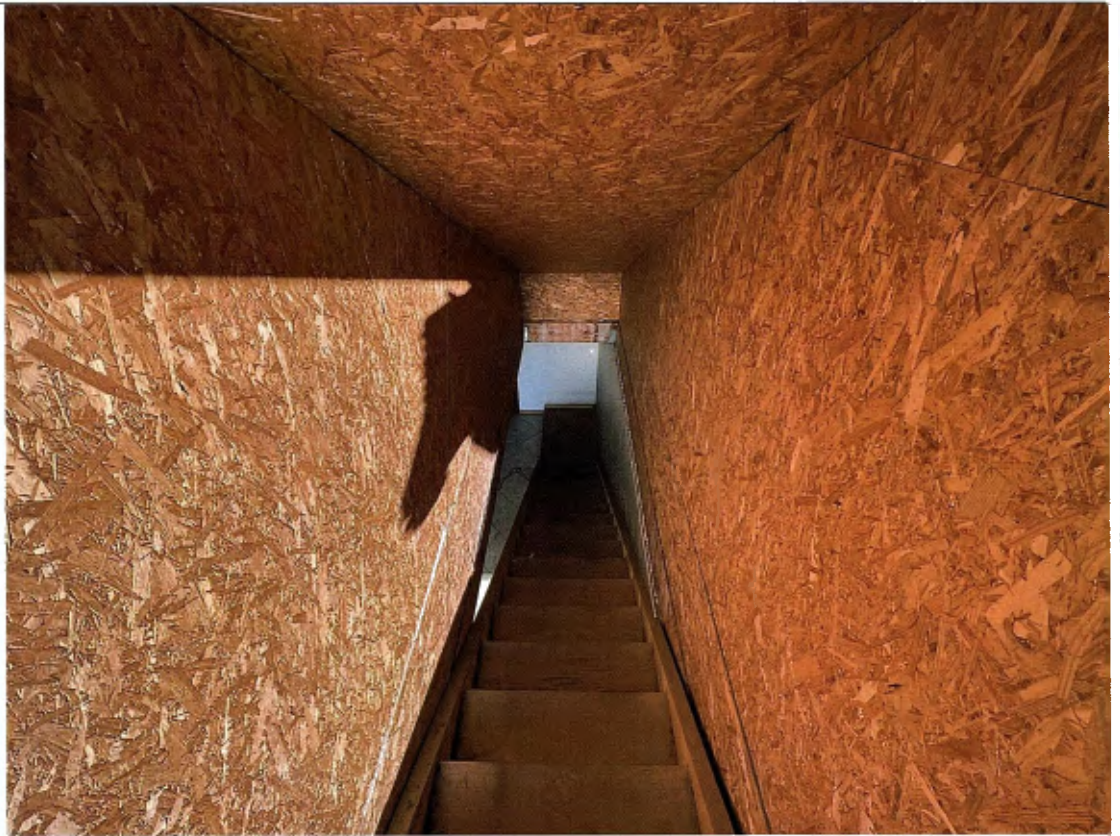
**LOT N°48**  
**TERRASSE SITUE AU 4<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT D**

On y accède directement et uniquement depuis le hall d'entrée du Lot n°47, par un escalier droit en bon état apparent fermé en haut par une porte vitrée équipée d'un cylindre. Les murs périphériques sont à l'état brut, les panneaux de bois présentant des traces de ruissèlement et auréoles d'humidité.

L'espace est aménagé en deux zones, séparées par un portillon en bois. Le sol est recouvert de lames de bois, les rambardes périphériques en bois disposant d'un brise-vue et des jardinières en bois sont disposées en bordures. Cet espace dispose d'une vue à 360 degrés.





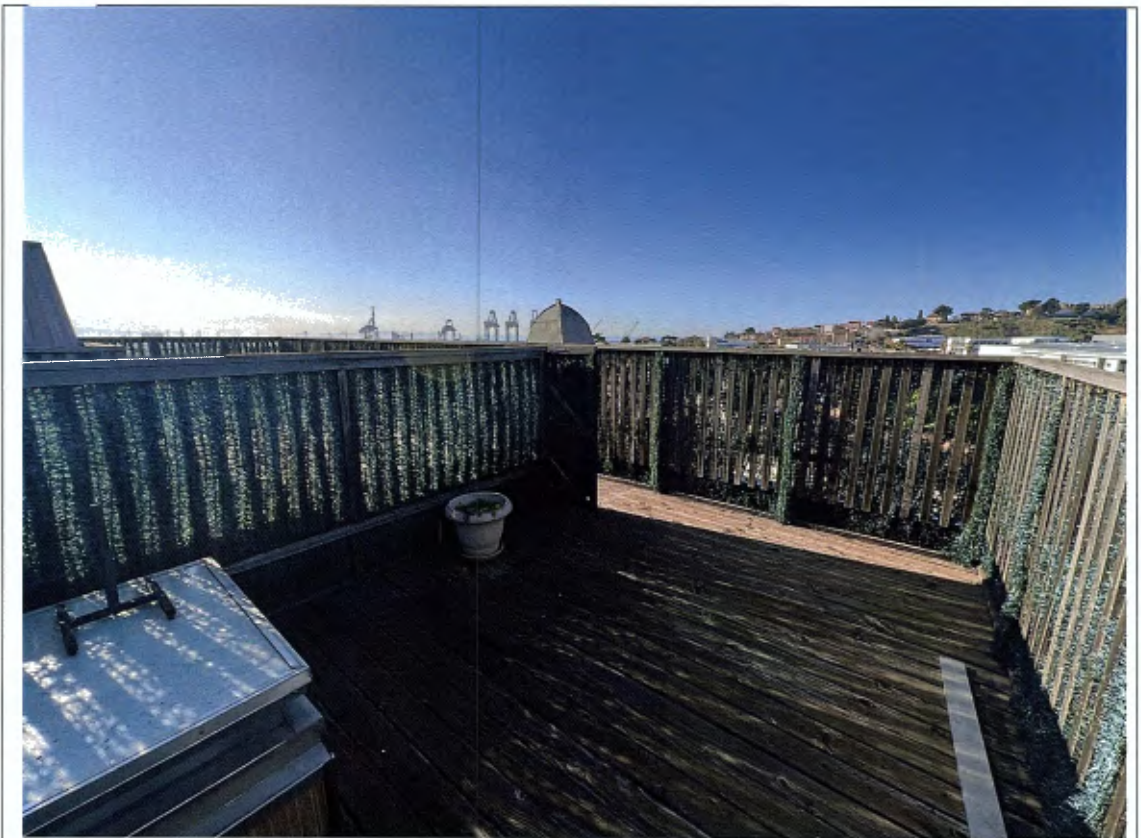
















### TRES IMPORTANT

Les lots n°33, 37, 46, 47 et 48 sont vides et inoccupés.

Le syndic bénévole est Monsieur MALATRAY Emmanuel, 121 Rue Condorcet, 13016 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez :

- Lot 33 (local au rez-de-chaussée) d'une surface loi Carrez totale de **21,29 m<sup>2</sup>**,
- Lot 37 (locaux au 1<sup>er</sup> étage) d'une surface loi Carrez totale de **36,01 m<sup>2</sup>**,
  
- Lot 46 (local au 2<sup>ème</sup> étage) d'une surface loi Carrez totale de **54,48 m<sup>2</sup>**
- Lot 47 (local au 3<sup>ème</sup> étage) d'une surface loi Carrez totale de **59,15 m<sup>2</sup>**
- Lot 48 (terrasse au 4<sup>ème</sup> étage) d'une surface hors Carrez totale de **60,77 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 50 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 seuls 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



**Me Henri-Pierre VERSINI**





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8399MNL  
Date du repérage : 04/01/2023  
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 : ..... **121, rue Condorcet**  
Commune : ..... **13016 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 910 L, Parcelle(s)  
n° 204**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Local actuellement à usage de bureau,  
au RDC, Lot numéro 33,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
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 33)**

#### 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 / 30/09/2023**

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **21,29 m<sup>2</sup> (vingt et un mètres carrés vingt-neuf)**

Fait à **MARSEILLE**, le **04/01/2023**

**NASRATY Maxime**



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° S399MNL

### 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
Local - Pièce principe	20,05	*	
Local - W-C	1,24	*	
<b>TOTAL</b>	<b>21,29</b>	*	

Surface loi Carrez totale : 21,29 m<sup>2</sup> (vingt et un mètres carrés vingt-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.

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 : 71208

2/3

Rapport du :  
04/01/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MINI

REZ-DE-CHAUSSEE



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 :  
04/01/2023





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MNL-1

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8399MNL-1  
Date du repérage : 04/01/2023  
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 : ..... **121, rue Condorcet**  
Commune : ..... **13016 MARSEILLE**  
Section cadastrale **910 L, Parcelle(s) n° 204**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Locaux au 1er étage, Lot numéro 37,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
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 37)**

#### 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 / 30/09/2023**

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

#### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 36,01 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés zéro un)**

Fait à **MARSEILLE**, le **04/01/2023**

NASRATY Maxime



Maxime N. ASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° S390AINL-1

### 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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Locaux - Hall	3,56	3,70	Hauteur < 1,80m (sous escalier)
Locaux - Pièce 1	11,61	1,23	Hauteur < 1,80m
Locaux - W-C 1	2,02	-	
Locaux - Pièce 2	17,65	-	
Locaux - W-C 2	1,17	-	
Extérieur - Balcon	-	10,04	
<b>TOTAL</b>	<b>36,01</b>	<b>14,97</b>	

Surface loi Carrez totale : 36,01 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés zéro un)

### 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 :  
04/01/2023

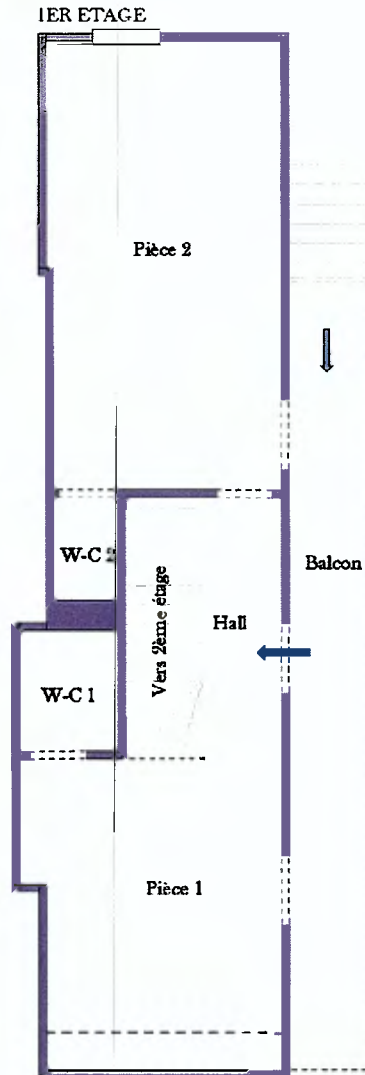


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MNL-1

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.



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 :  
04/01/2023

**- Lots 46, 47 et 48 -**



Maxime NASRATY

**Certificat de Surface Carrez**

N° 8399MNL-2

Numéro de dossier : 8399MNL-2  
Date du repérage : 04/01/2023  
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 : ..... **121, rue Condorcet**  
Commune : ..... **13016 MARSEILLE**  
Section cadastrale **910 L, Parcelle(s) n° 204**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Locaux à usage mixte, aux 2ème et 3ème étages, lots lot 46 et 47 - Terrasse, au 4ème étage lot 48**

**Désignation du propriétaire**

Désignation du client :  
Nom et prénom : **Syndicat des Copropriétaires du 121, rue Condorcet**  
Adresse : ..... **121, rue Condorcet 13016 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 46, 47 et 48)**

**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 / 30/09/2023**

**Résultat du mesurage (Voir détail des surfaces mesurées)**

**2<sup>ème</sup> étage – Lot n° 46 : Surface loi Carrez totale : 54,48 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés quarante-huit)**

**3<sup>ème</sup> étage – Lot n° 47 : Surface loi Carrez totale : 59,15 m<sup>2</sup> (cinquante-neuf mètres carrés quinze)**

**4<sup>ème</sup> étage – Lot n° 48 : Surface hors Carrez totale : 60,77 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés soixante-dix-sept)**

Fait à **MARSEILLE**, le **04/01/2023**

**NASRATY Maxime**

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

**1/4**  
Rapport du :  
04/01/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399AINT-2

### 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.

#### Superficie en m<sup>2</sup> lot n° 46 :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - Palier	5,33		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - Pièce 1	12,85		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - Dégagement	2,36		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - W-C 1	0,86		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - W-C 2	0,82		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - Pièce 2	14,73		
2 <sup>ème</sup> étage (Lot 46) - Pièce 3	17,53		
<b>TOTAL</b>	<b>54,48</b>		

Surface loi Carrez totale lot n° 46 : 54,48 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés quarante-huit)

#### Superficie en m<sup>2</sup> lot n° 47 :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
3 <sup>ème</sup> étage (Lot 47) - Hall	6,40		
3 <sup>ème</sup> étage (Lot 47) - Chambre	12,33		
3 <sup>ème</sup> étage (Lot 47) - Salle d'eau	4,69		
3 <sup>ème</sup> étage (Lot 47) - Séjour et coin cuisine	34,28	3,12	Hauteur < 1,80m (sous escalier)
3 <sup>ème</sup> étage (Lot 47) - W-C	1,45		
<b>TOTAL</b>	<b>59,15</b>		

Surface loi Carrez totale lot n° 47 : 59,15 m<sup>2</sup> (cinquante-neuf mètres carrés quinze)

#### Superficie en m<sup>2</sup> lot n° 48 :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
4 <sup>ème</sup> étage (Lot 48) - Terrasse	0,00	60,77	Surface non close et couverte

Pour information : Lots 46 et 47 : 113,63 m<sup>2</sup> (cent-treize mètres carrés soixante-trois)

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 : 71206

2/4  
Rapport du :  
04/01/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MNL-2

### 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 dos 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.

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

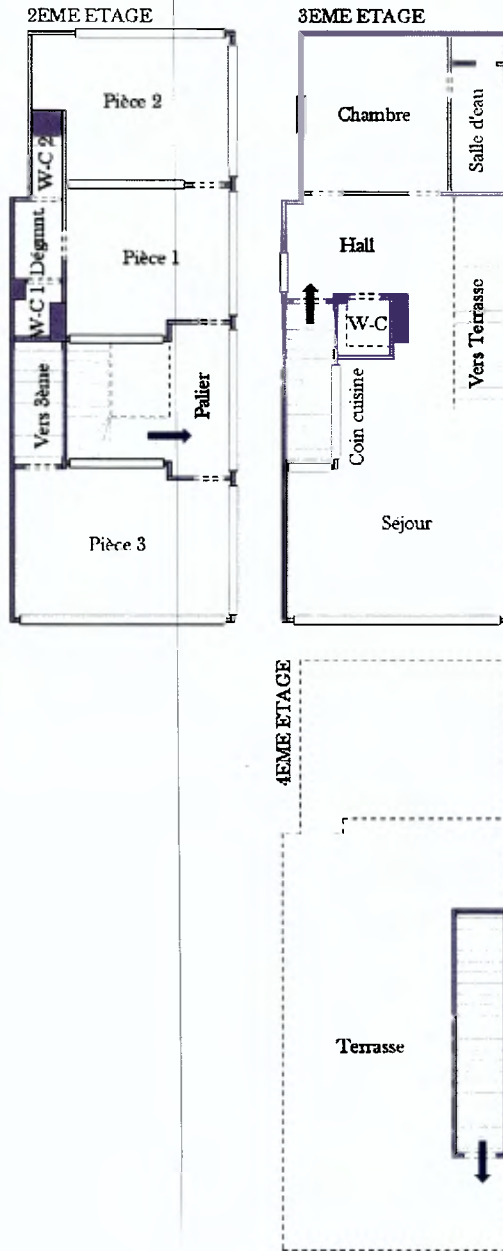
3/4  
Rapport du :  
04/01/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8399MNL-2



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

4/4  
Rapport du :  
04/01/2023