

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Commissaires de Justice Associés
M. MICHAUT
Commissaire de Justice salariée
71, Boulevard Oddo Angle rue
Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR76 1130 6000 3048 1040
7551 013

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

PREMIERE EXPEDITION

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 5751.03 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites
Acte non soumis à la taxe

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI QUATRE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés et Me Marion MICHAUT, Commissaire de Justice salariée anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 13 RUE GLANDEVES 13001 MARSEILLE représenté par son administrateur provisoire, AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, dont le siège social est sis 54, Cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE, suivant ordonnance de désignation rendue le 07.07.2025 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat

Maître Stéphane AUTARD, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 24 A Rue Fort Notre-Dame, 13007 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

domicilié 25 Avenue GUY DE MAUPASSANT Résidence MICHELET SAINT ANNE, Bâtiment B VERLAINE, Etage 2, Apart. 1005, 13008 MARSEILLE,

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement, procédure accélérée au fond, réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 05/08/2024, Numéro RG : 24/02792, signifié le 23/08/2024, et définitif,
- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de Me MICHAUT Marion, Commissaire de Justice, en date du 26 Septembre 2025,
- D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 29 Octobre 2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **15 Heures 00**, à l'adresse suivante :

13 Rue GLANDEVES, 1^{er} étage, 13001 MARSEILLE, cadastré quartier opéra 804 Section B, n°320 pour une contenance de 91ca.

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier, de Monsieur Eric BOISMAIGRE, en qualité d'autorité de Police et de Monsieur Frédéric BAROUH, en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**



LOT N°2 APPARTEMENT TYPE 3 SITUÉ AU 1^{er} ETAGE

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« Un appartement situé au 1^{er} étage comportant d'après les titres : une cuisine, une salle de séjour, deux chambres et dégagement avec petit balcon sur la façade arrière sur lequel se trouve le water-closet,

Et les 178/1.000èmes indivis des parties communes de l'ensemble immobilier. »

Où étant, au-devant du 1^{er} étage, accompagnée des personnes susvisées, je constate la présence de deux portes. Je toque à la porte droite. Après avoir toqué, un homme m'ouvre, à qui je décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente également les personnes qui m'accompagnent ainsi que l'Ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 29.10.2025 et lui en laisse une copie. Il me déclare être _____ et nous précise que c'est sa mère qui est la locataire sur le bail mais qu'il vit ici. Il nous laisse entrer et visiter librement les lieux.

Une fois à l'intérieur, je constate que l'appartement a été divisé en deux logements par une cloison.

Ainsi, la porte gauche sur le palier correspond à un second logement dont Monsieur CIURAR Romica m'indique qu'il en est également locataire.

LOGEMENT DROIT SUR LE PALIER DU 1^{ER} ETAGE

L'accès s'effectue par une porte en bois recouvert d'une peinture dégradée. Elle est équipée d'une poignée métallique, d'une serrure et de deux verrous.

Ce logement est composé d'un séjour, sur la gauche d'une chambre et sur la droite d'une cuisine puis d'une salle de bains avec toilette. Ce logement donne côté Rue.



SÉJOUR :

Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage.

Plinthes : identiques au sol, en état d'usage.

Murs : recouverts de papier peint, en état d'usage.

Plafond : il comprend des poutres en bois, et est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Deux fenêtres, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, avec tablette carrelée, en état d'usage, fermées à l'extérieur par des volets persiennes en bois hors d'état, et protégées par un garde-corps métallique,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage.



CHAMBRE :

J'accède au fond à gauche à la chambre par une porte pleine moulurée en bois en bon état, avec plaques de propreté en métal, sans poignée.

Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage.

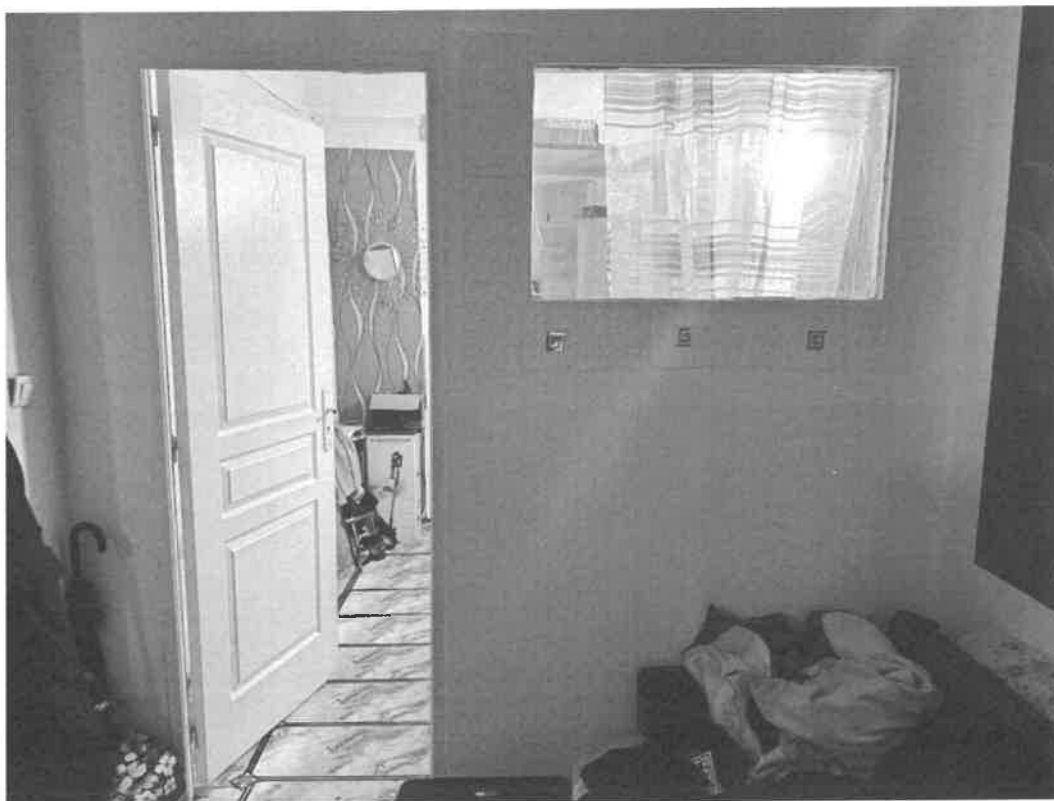
Plinthes : identiques au sol, en état d'usage.

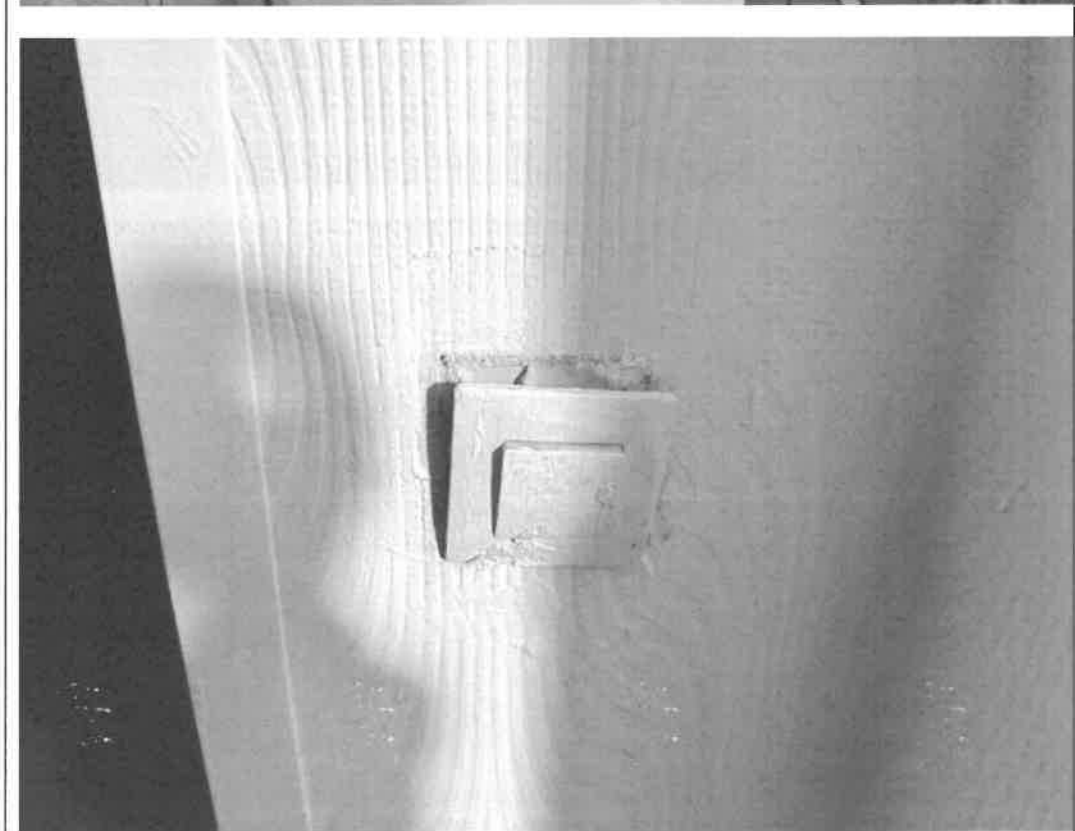
Murs : recouverts de papier peint, en état d'usage.

Plafond : il comprend des poutres en bois, et est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et un interrupteur désaxé,
- Un éclairage hublot sur le mur droit,
- Un renforcement comprenant une petite étagère en bois,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général,
- Une ouverture vitrée dans la cloison encadrant l'entrée, et donnant sur le séjour.





CUISINE :

De retour dans le séjour, j'accède au fond à droite à la cuisine. L'accès s'effectue par une porte pleine moulurée en bois, équipée de poignées et plaques de propreté, en état d'usage. L'encadrement extérieur de la porte est orné de carreaux gris décoratifs.

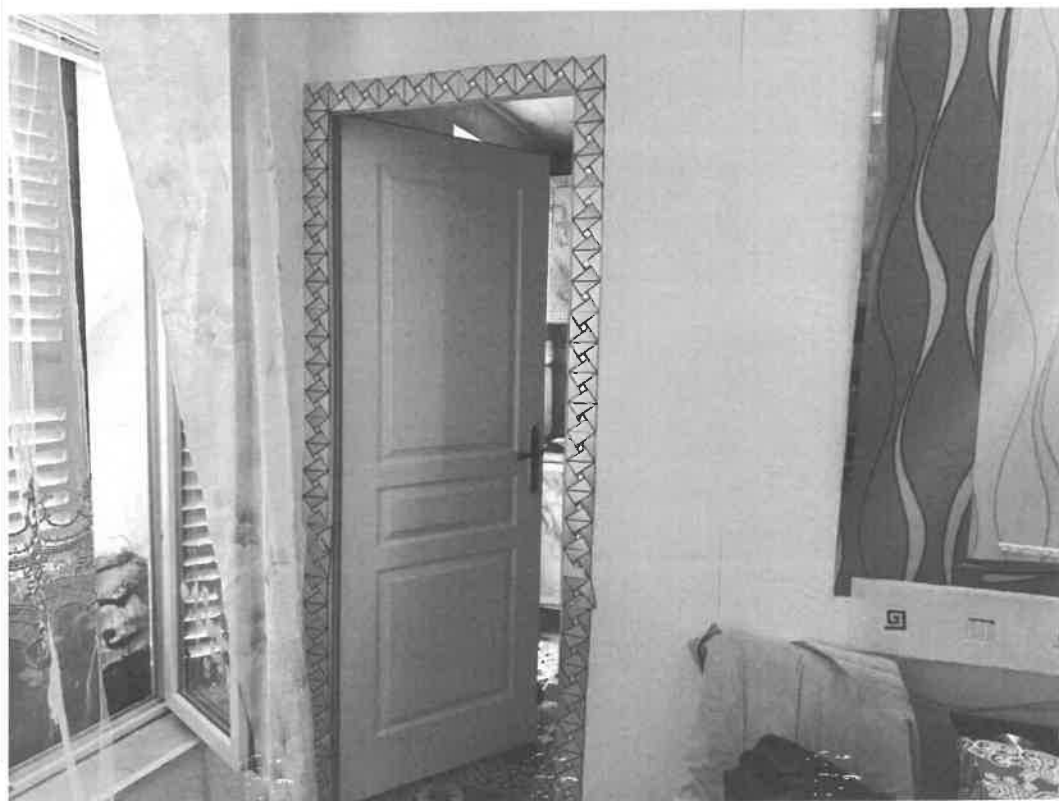
Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage, laissant apparaître par endroit du carrelage.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en état d'usage.

Plafond : recouvert de dalles fixés à l'aide de vis, en état d'usage.

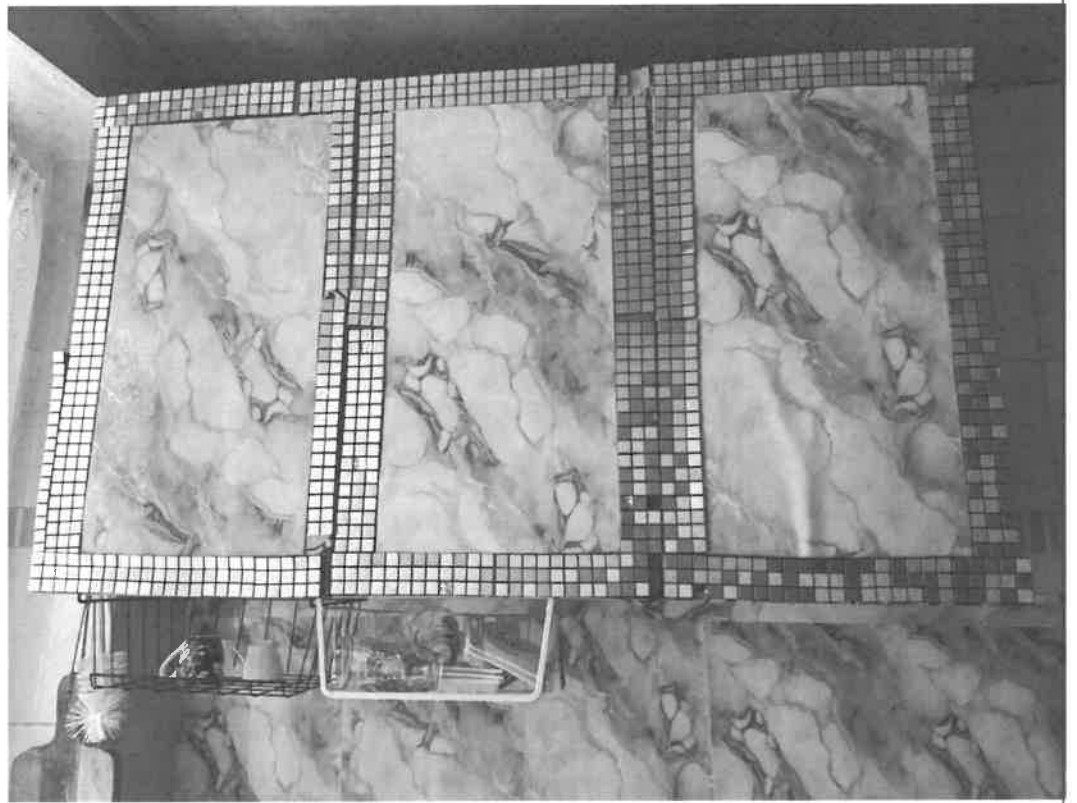
Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, avec tablette carrelée, en état d'usage, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois hors d'état, et protégée par un garde-corps métallique,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un éclairage,
- Un plan de travail comprenant un évier en inox à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous présence de trois portes de placard ; au-dessous présence de trois placards hauts. L'ensemble des portes est recouvert de dalles décoratives en PVC. Au-dessus du plan de travail, la faïence est recouverte de dalles en PVC à l'identique des placards. Ensemble vétuste.











SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, j'accède à la dernière pièce de ce logement, située sur la droite après la cuisine : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine moulurée en bois, équipée de poignées et plaques de propreté, en état d'usage. L'encadrement extérieur de la porte est orné en partie haute de carreaux gris décoratifs. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carrelage et de dalles de PVC ; ensemble vétuste.

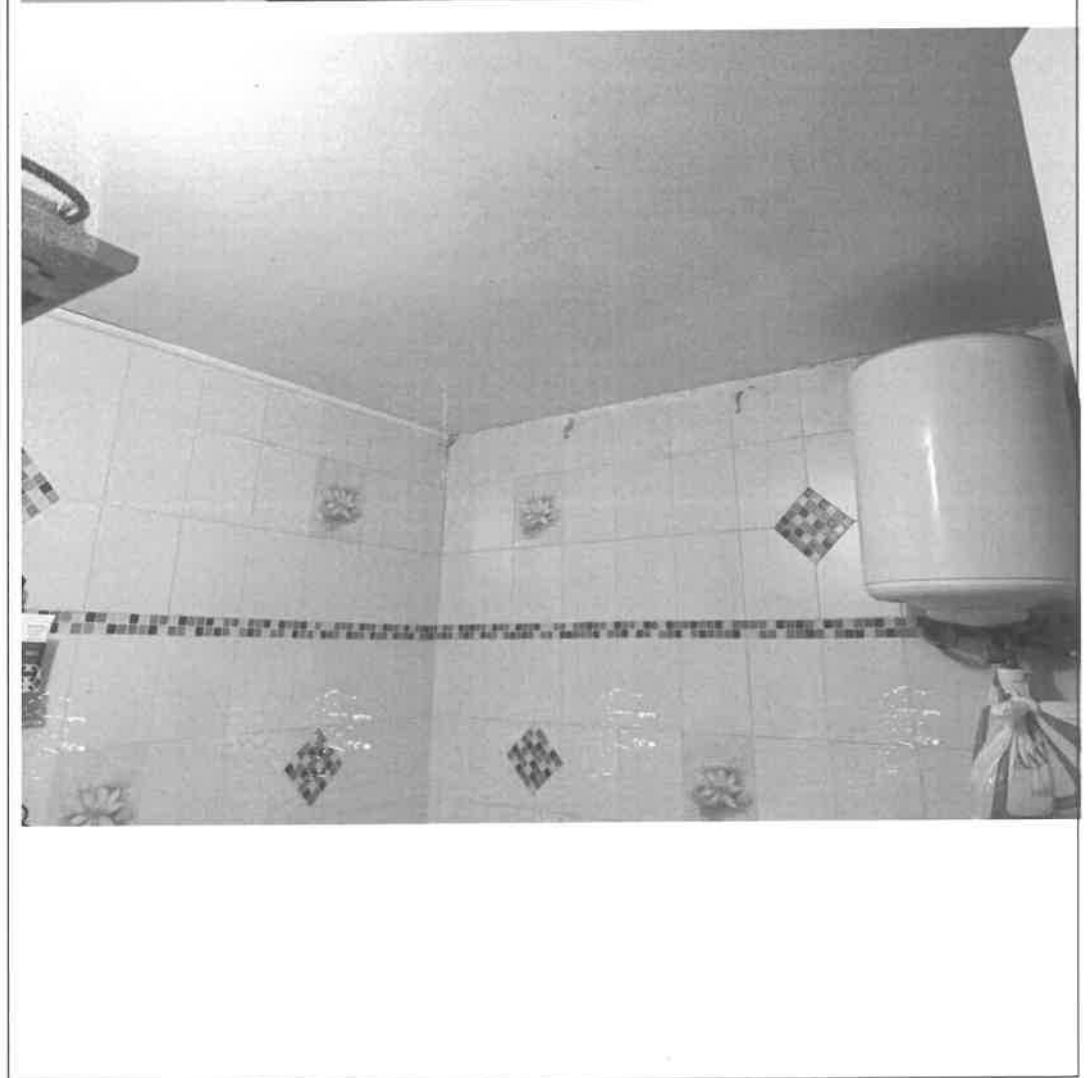
Murs : recouverts de carreaux de faïence et de mosaïque, en état d'usage.

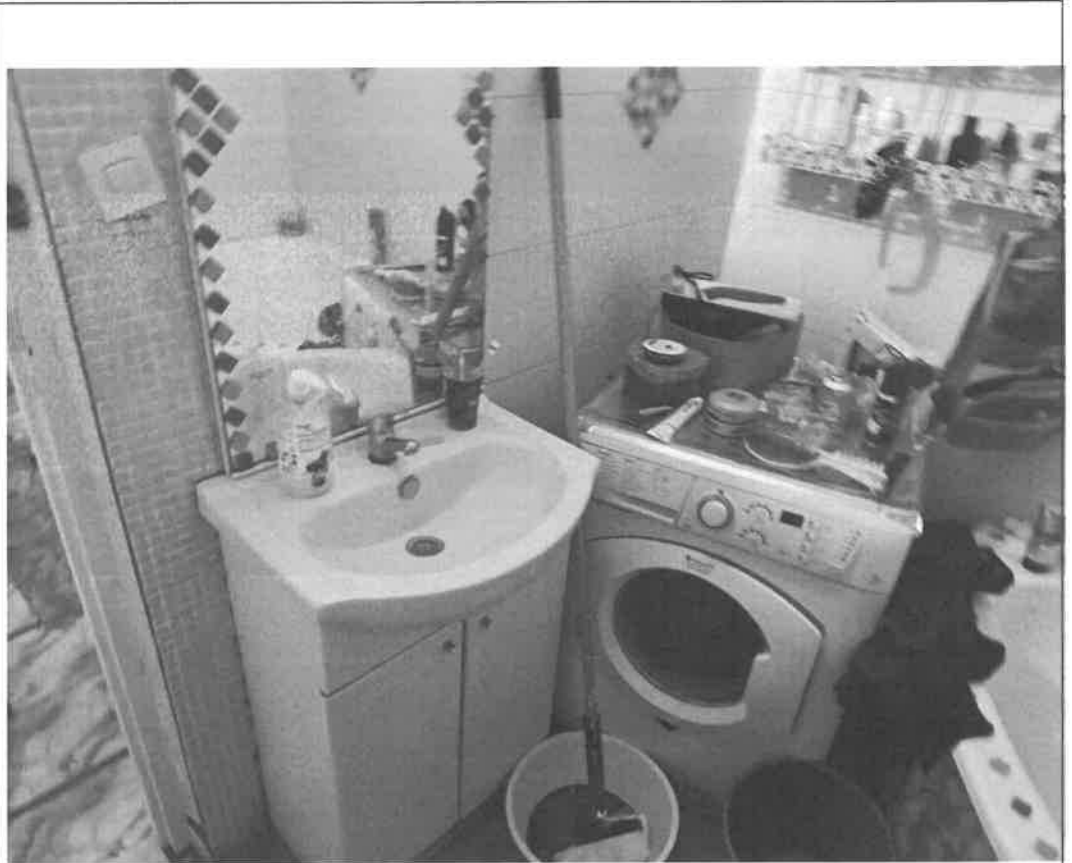
Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Au niveau des rechapais, présence de baguettes en bois dont celle du mur encadrant l'entrée est décollée et celle du mur d'en face manquante.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur désaxé,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur, en-dessous un placard en bois à deux portes, le tout surmonté d'un miroir et d'un éclairage, ensemble vétuste,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant,
- Un ensemble de prises,
- Une arrivée d'eau,
- Un ballon d'eau chaude,
- Une baignoire d'angle, vétuste, équipée d'un mitigeur/mélangeur avec flexible et pommeau de douche, dont le tablier frontal est recouvert de dalles en PVC.









LOGEMENT GAUCHE SUR LE PALIER DU 1^{ER} ETAGE

De retour sur le palier du premier étage, j'accède à la porte d'en face : celle de gauche. Cette porte en bois est hors d'état : elle comprend des trous et est rafistolée avec du ruban adhésif et des morceaux de dalles en PVC. Elle est équipée d'un verrou et d'un œilleton.





Le logement est composé d'une pièce principale avec un balcon donnant sur l'arrière du bâtiment et sur la gauche d'une salle de bains, d'une cuisine, d'un WC.

PIECE PRINCIPALE :

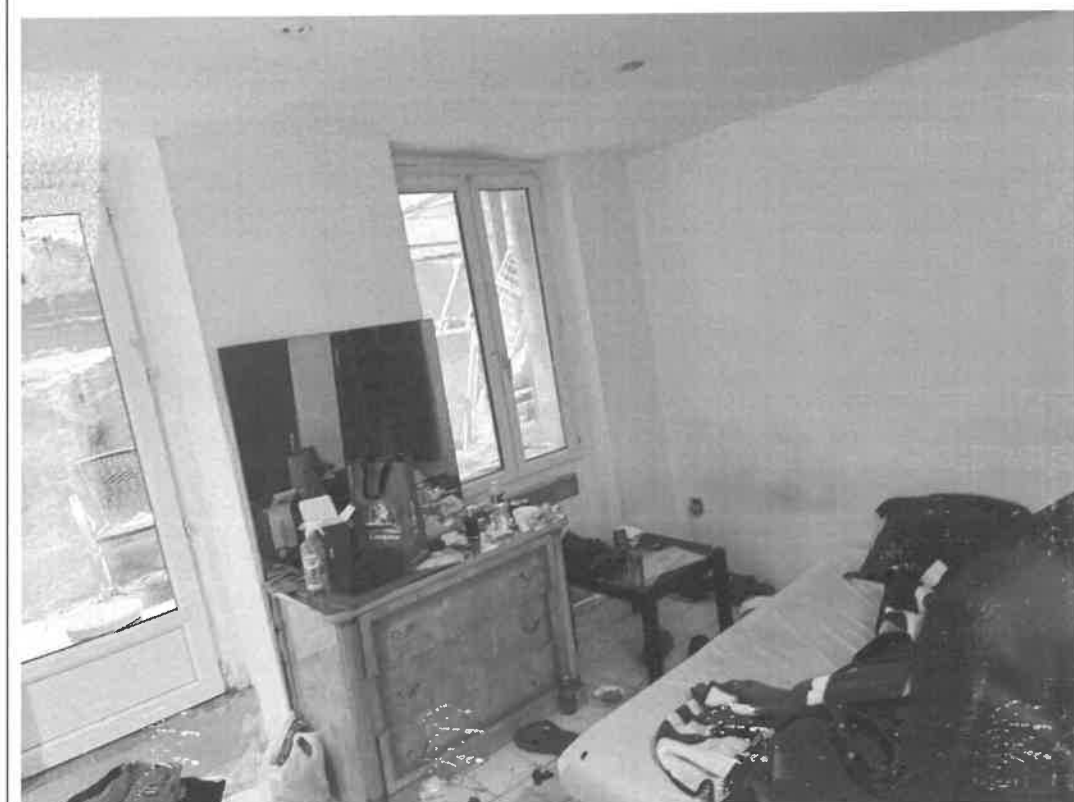
Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes.

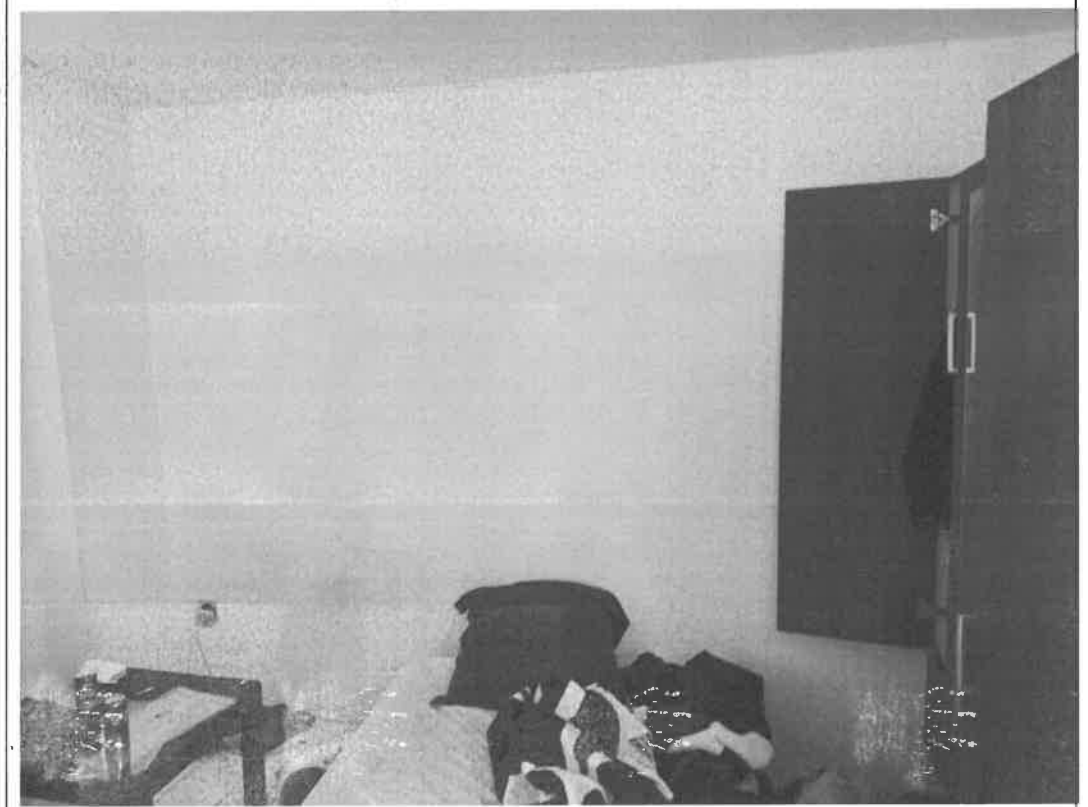
Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, vétuste. La peinture des murs qui encadrent la porte fenêtre est dégradée.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, en état d'usage,
- Une porte-fenêtre, à un vantail, double vitrage, montants PVC,
- Un radiateur électrique, non testé quant à son fonctionnement,
- Un ensemble de prises et interrupteurs désaxés,
- Des spots intégrés au plafond,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général,
- Un interphone, non fonctionnel.







SALLE DE BAINS :

J'accède à la première pièce de gauche : la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois vétuste avec une poignée en plastique cassée. Au sol, présence d'une marche. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes. Je relève de nombreuses fissures.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche ou de carreaux de faïence vétustes. La peinture est dégradée et comporte des traces de moisissure.

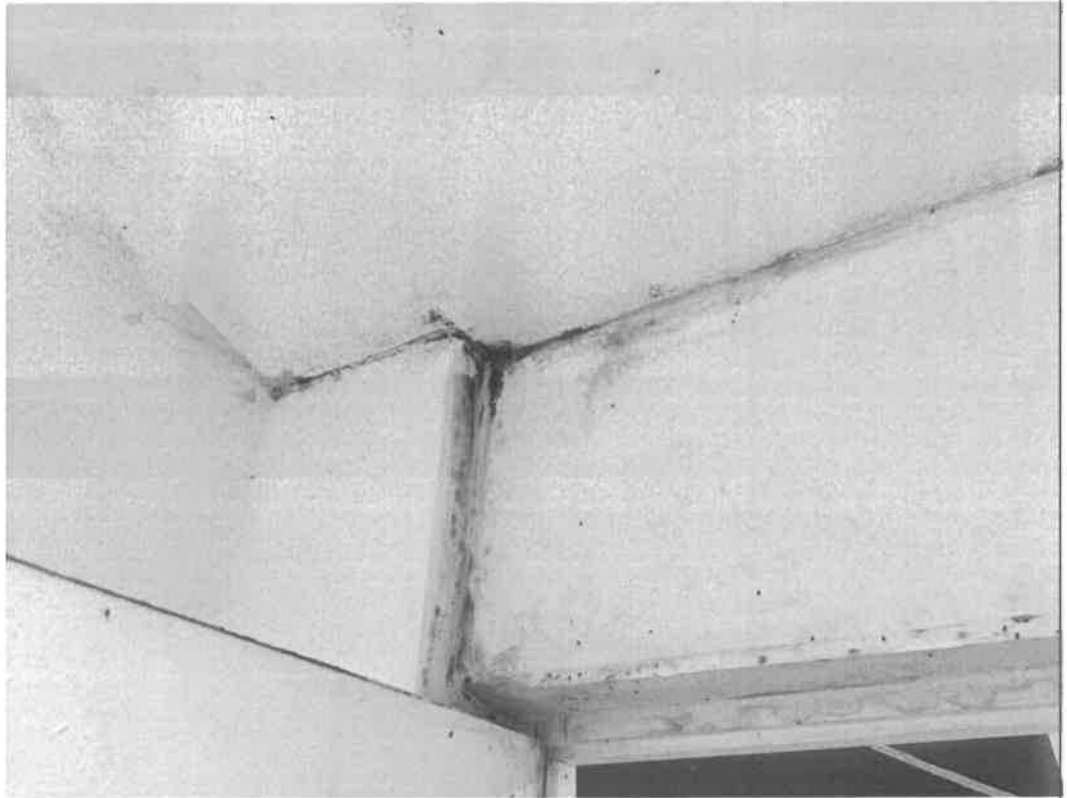
Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure, tout comme les rechapis au-dessus de la porte d'entrée.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bac de douche ; un mitigeur/mélangeur avec flexible, le tout fermé par deux portes coulissantes en plastique, hors d'état. Les murs intérieurs de la douche sont faïencés, et les joints recouverts de moisissure,
- Au-dessus une tringle à rideau,
- Une aération obstruée,
- Un spot au plafond,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur,
- Une prise,
- Un interrupteur.







CUISINE :

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois vétuste avec une poignée en plastique. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes. Je relève plusieurs carreaux manquants et fissurés.

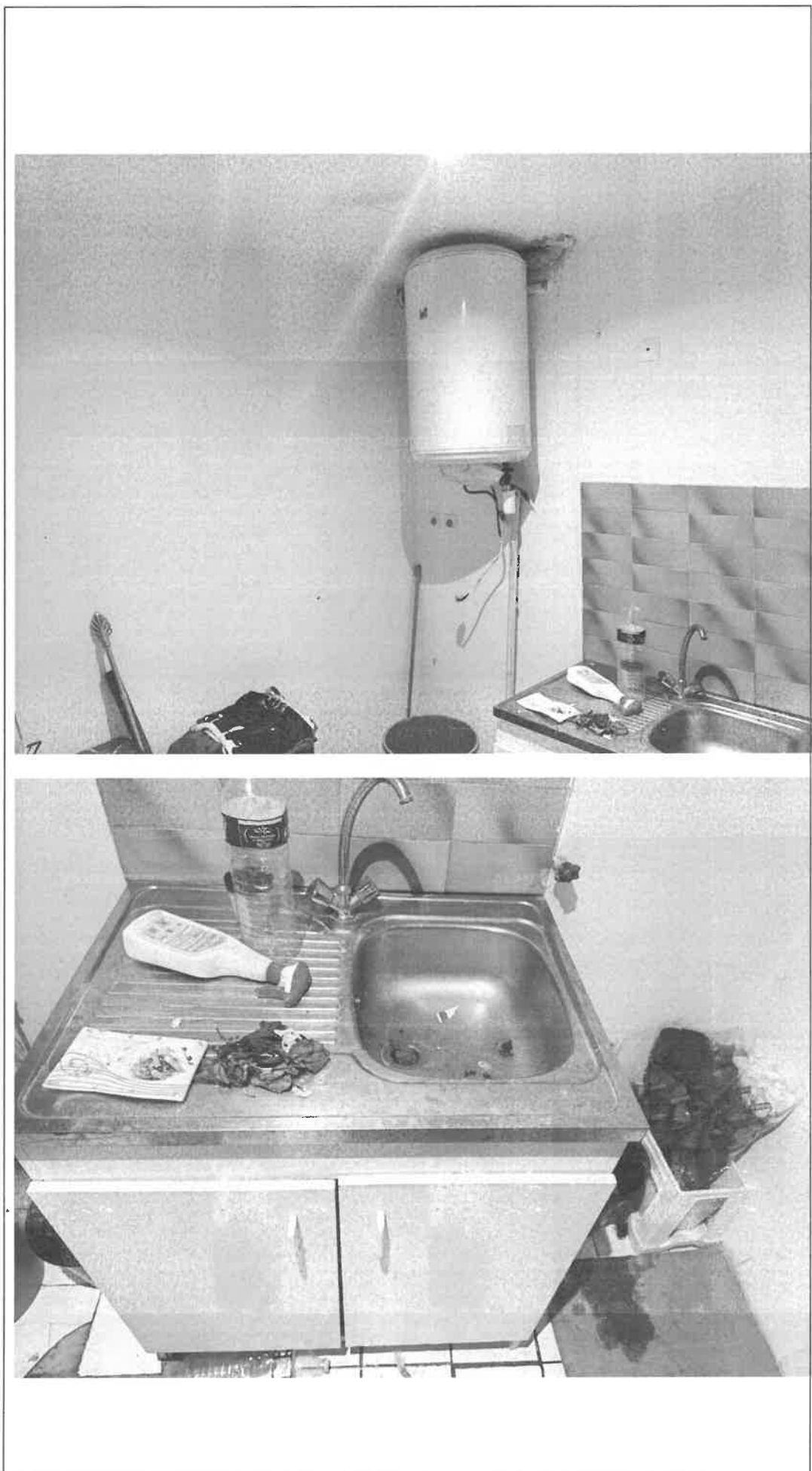
Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche vétuste. Le mur droit comporte de la moisissure.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure également. Je relève un trou grossier par lequel une gaine est sortante au niveau du rechant du mur face à l'entrée.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un spot au plafond,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un ballon d'eau chaude,
- Un évier en inox à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur, comprenant en-dessous un placard avec deux portes en bois. Au-dessus de celui-ci, une partie du mur est recouvert de carreaux de faïence. Ensemble vétuste.





TOILETTE :

Depuis la cuisine, j'accède sur la droite à des toilettes par une porte en bois comprenant des impostes fixes vitrées et une poignée en métal. Ensemble vétuste. Nous y accédons par deux marches carrelées, en mauvais état.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, vétuste. Le mur d'en face est recouvert de carreaux de faïence vétustes dont plusieurs sont manquants.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un spot au plafond,
- Huit pavés de verre,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant.







BALCON :

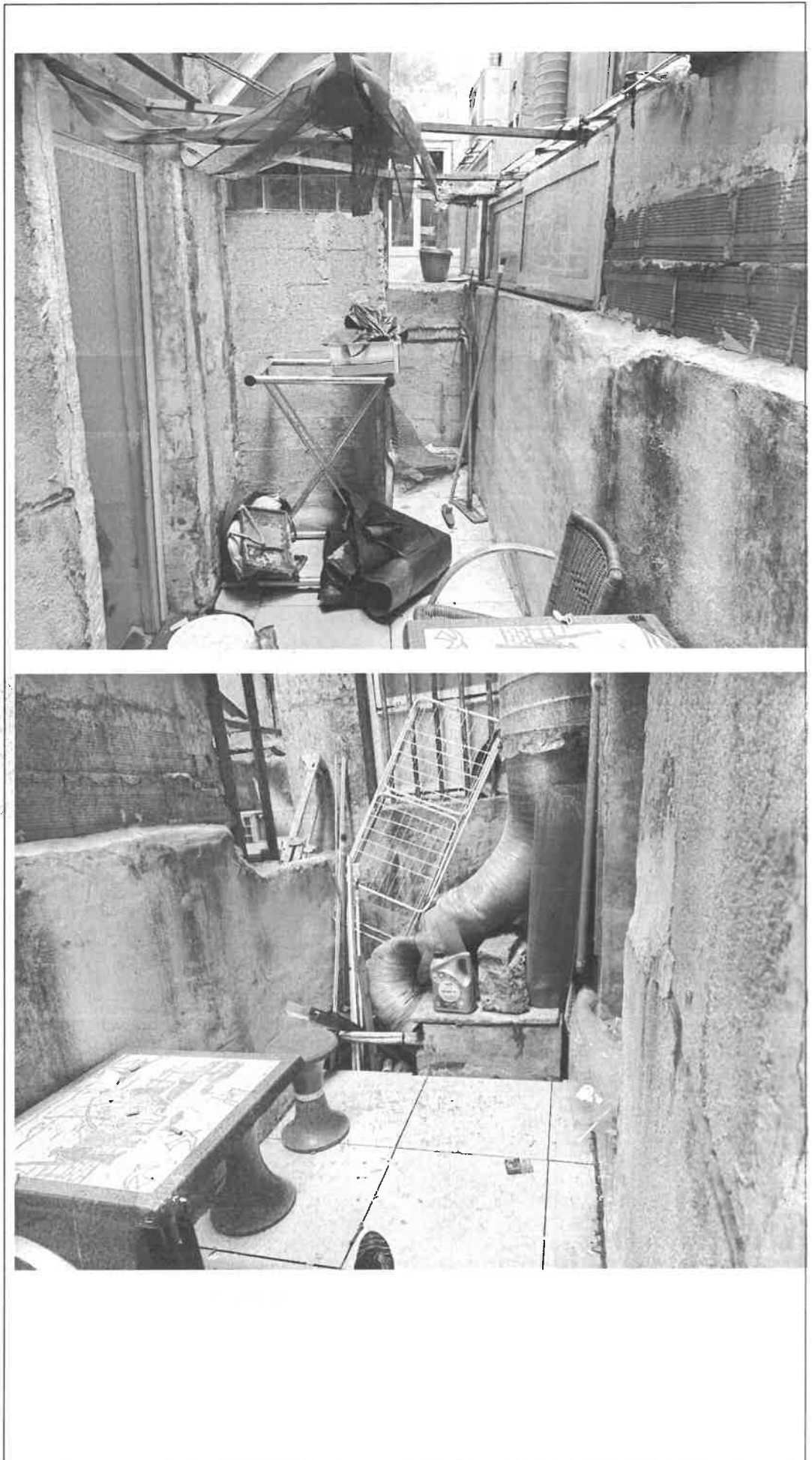
Depuis le séjour, j'accède au balcon donnant sur l'arrière du bâtiment, dont l'ensemble est vétuste.

Le sol est recouvert de grands carreaux de carrelage, en état d'usage.

Le balcon est délimité sur la gauche par deux murs en parpaings apparents ; en face par un mur recouvert d'un enduit comportant des traces noires importantes surmonté de briques et comportant une ouverture coulissante à deux vantaux, montants PVC ; et à droite par un mur recouvert d'enduit comprenant une fenêtre avec une grille de défense.

Le mur encadrant l'entrée est recouvert d'un enduit abîmé.

Je relève la présence d'une gaine sur la droite.





TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [redacted] a et son oncle. Il m'indique disposer d'un bail à usage d'habitation principale au nom de sa mère. Il me déclare régler au propriétaire la somme de 600 euros par mois charges comprises pour les deux logements précédemment décrits. Malgré mes multiples relances, il ne peut m'en justifier.

Le syndic de la copropriété est représenté par son administrateur provisoire, AJ ASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, ayant son siège social à MARSEILLE (13006), 54, Cours Pierre Puget.

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

Il stipule une surface totale Loi Carrez de **56,99 m²** pour les deux logements visités.

Monsieur Frédéric BAROUH adressera directement ses diagnostics à Me Stéphane AUTARD.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **17 Heures 45** 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 Marion MICHAUT



CERTIFICAT DE SURFACE (sur 03 feuilles)



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2512-0533-FB
Date du repérage : 04/12/2025
Heure d'arrivée : 15 h 00
Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

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.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **13 Rue Glandeves (2)**
Commune : **13001 MARSEILLE 01**
Section cadastrale 804 B, Parcelle(s)
n° 320
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 2

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI**
(Commissaires de Justice Associés)
Adresse : **71 boulevard Oddo - Angle rue Villa**
Oddo - CS 20077
13344 MARSEILLE CEDEX 15

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BAROUH Frédéric**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIAGNOSTICS & EXPERTISES**
Adresse : **2332 route de Marseille**
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME
Numéro SIRET : **92240346400014**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11065769404 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 56,99 m² (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)
Surface au sol totale : 56,99 m² (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES - Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume - Tél. : 06 59 52 20 09 - Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

1/3
Rapport du :
05/12/2025

Résultat du repérage

Date du repérage : **04/12/2025**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Liste des pièces non visitées :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître MICHAUT Marion

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Séjour 1	17,5	17,5	
1er étage - Séjour 2	12,65	12,65	
1er étage - Salle d'eau/WC	4,74	4,74	
1er étage - Salle d'eau	3,86	3,86	
1er étage - Wc	1,1	1,1	
1er étage - Cuisine 1	4,3	4,3	
1er étage - Cuisine 2	4,94	4,94	
1er étage - Chambre	7,9	7,9	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 56,99 m² (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)
Surface au sol totale : 56,99 m² (cinquante-six mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Cour	0	7,4	

Fait à **MARSEILLE 01**, le **04/12/2025**

Par : **BAROUH Frédéric**



