

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

17

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 27620.13
€
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 MARDI DEUX 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'ensemble immobilier en copropriété dénommé sis à 13014 MARSEILLE, 14/16/18 BOULEVARD JEAN CASSE agissant par son syndic en exercice la société IMMO DE France Provence, SAS au capital de 2.426.000 € immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 528 359 474 dont le siège social est 165, avenue du Prado, 13008 MARSEILLE, représentée par son représentant légal en exercice audit siège domicilié, 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 :

I
... domiciliée 18 Boulevard JEAN CASSE Etage 2, 13014 MARSEILLE.

AGISSANT EN VERTU :

- D'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 24 mars 2023 signifié 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 19 Novembre 2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **11 Heures 00**, à l'adresse suivante :

Dans un immeuble en copropriété, 18 Boulevard Jean Casse à 13014 MARSEILLE, étage 02 pour une contenance de 44 ares et 09 centiares

Assistée de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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



LOT N°103
APPARTEMENT SITUÉ AU 2^{ème} ETAGE GAUCHE
SUR LE DERRIÈRE DU BATIMENT A - ESCALIER 1

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

« Un appartement de type F4 situé au 2^{ème} étage à gauche sur le derrière du bâtiment A escalier 1, Et les 250/10.164èmes des parties communes générales ».

Où étant, nous accédons au 2^{ème} étage, au-devant du logement constituant le lot n°103, à gauche des escaliers en montant, où nous rencontrons _____, propriétaire-occupante ainsi déclarée, avec laquelle nous avons préalablement pris rendez-vous. Cette dernière nous laisse librement visiter les lieux.

Cet appartement est composé d'un couloir, de trois chambres, d'une cuisine, d'un séjour avec balcon et d'une salle de bains avec toilette.

L'accès s'effectue par une porte palière en bois équipée d'une poignée et d'une plaque de propreté en métal, de deux verrous et d'un œilleton. Face extérieure, elle comporte également une poignée bouton et des moulures. Face intérieure, je relève des dégradations sur la peinture. L'encadrement est en bois également, recouvert grossièrement de peinture blanche et grise.

Nous accédons au couloir desservant de gauche à droite : la salle de bains avec toilette, le séjour avec balcon, une première chambre, une deuxième chambre, la cuisine et une troisième chambre.



COULOIR :

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état.

Plinthes : en carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Un renforcement comprenant des étagères en bois et une barre de penderie.



CHAMBRE N°3 :

Depuis le couloir, j'accède face à la porte d'entrée à la troisième chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois moulurée, équipée de poignées et plaques de propreté en métal. Ensemble en état d'usage ; le bas de la porte est abîmé.

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état.

Plinthes : en bois, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Un renforcement comprenant des étagères en bois,
- Un ensemble de prises,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets persiennes métalliques, vétustes.





CUISINE :

Depuis le couloir, j'accède à la seconde pièce à droite de celui-ci : la cuisine. L'accès s'effectue par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état.

Plinthes : en bois, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture blanche, en état d'usage. Le mur de droite comporte une dégradation linéaire sur environ 50 centimètres. Le mur encadrant l'entrée comporte sur la gauche, en-dessous de l'interrupteur, un trou.

Plafond : recouvert d'une peinture blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Un ensemble de prises,
- Un tableau électrique,
- Une fenêtre, à un vantail, double vitrage, montants PVC, comportant en-dessous une imposte vitrée fixe, fermée à l'extérieur par des volets persiennes métalliques, vétustes,
- Une cuisine équipée : un plan de travail en bois comprenant un évier rond avec mitigeur/mélangeur, en-dessous des placards en bois, et au-dessus trois placards hauts en bois ; un second plan de travail comprenant une plaque de cuisson électrique, en-dessous trois placards en bois et un four, et au-dessus deux placards.







SÉJOUR :

De retour dans le couloir, j'accède au fond à gauche au séjour. L'accès s'effectue par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état. Je relève un trou dans une latte à l'entrée du séjour.

Plinthes : en carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture à effet, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture à effet blanche, en état d'usage. Présence d'une baguette au niveau des recharges du mur d'en face et de droite.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Une porte-fenêtre, à deux vantaux, avec à droite une imposte fixe vitrée, double vitrage, montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets persiennes métalliques, vétustes, donnant sur un balcon.





BALCON :

Depuis le séjour, j'accède par la porte-fenêtre au balcon.

Le sol est bétonné, en état d'usage. Je relève plusieurs fissures.

Il est délimité de chaque côté par un mur recouvert d'un enduit dégradé.

Le mur encadrant l'accès au balcon est recouvert d'un enduit dégradé également.

Il est protégé par un garde-corps métallique présentant des traces de rouille.

Présence d'une canalisation sur la gauche, d'une prise protégée par un cache et d'un interrupteur.



CHAMBRE N°1 :

Depuis le séjour, j'accède, face au couloir, à la porte de gauche desservant la première chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois moulurée, sans poignées ni plaques de propreté. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état.

Plinthes : en carrelage, en état d'usage.

Murs : soit recouverts d'une peinture à effet blanche soit recouverts d'un papier peint, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Un renforcement comprenant des étagères en bois et le chauffe-eau,
- Un ensemble de prises,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets persiennes métalliques, vétustes.







CHAMBRE N°2 :

Depuis le séjour, j'accède, en face, à la porte de droite desservant la deuxième chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois moulurée, équipée d'une poignée branlante et d'une plaque de propreté en métal. La porte est cassée autour de la poignée. Ensemble hors d'état. Présence d'un trou en haut à droite de l'encadrement de la porte, côté extérieur.

Sol : recouvert d'un parquet, en bon état.

Plinthes : soit en bois soit en carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture à effet blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Un éclairage,
- Un ensemble de prises dont plusieurs caches sont manquants,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets persiennes métalliques, vétustes.





SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, j'accède à la dernière pièce de cet appartement, la salle de bains avec toilette, située à gauche du séjour. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois moulurée, équipée d'une plaque de propreté en bois et d'une poignée cassée. Ensemble hors d'état. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes.

Plinthes : en carrelage, en état d'usage.

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

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, dégradée. Je relève de nombreux craquèlements.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

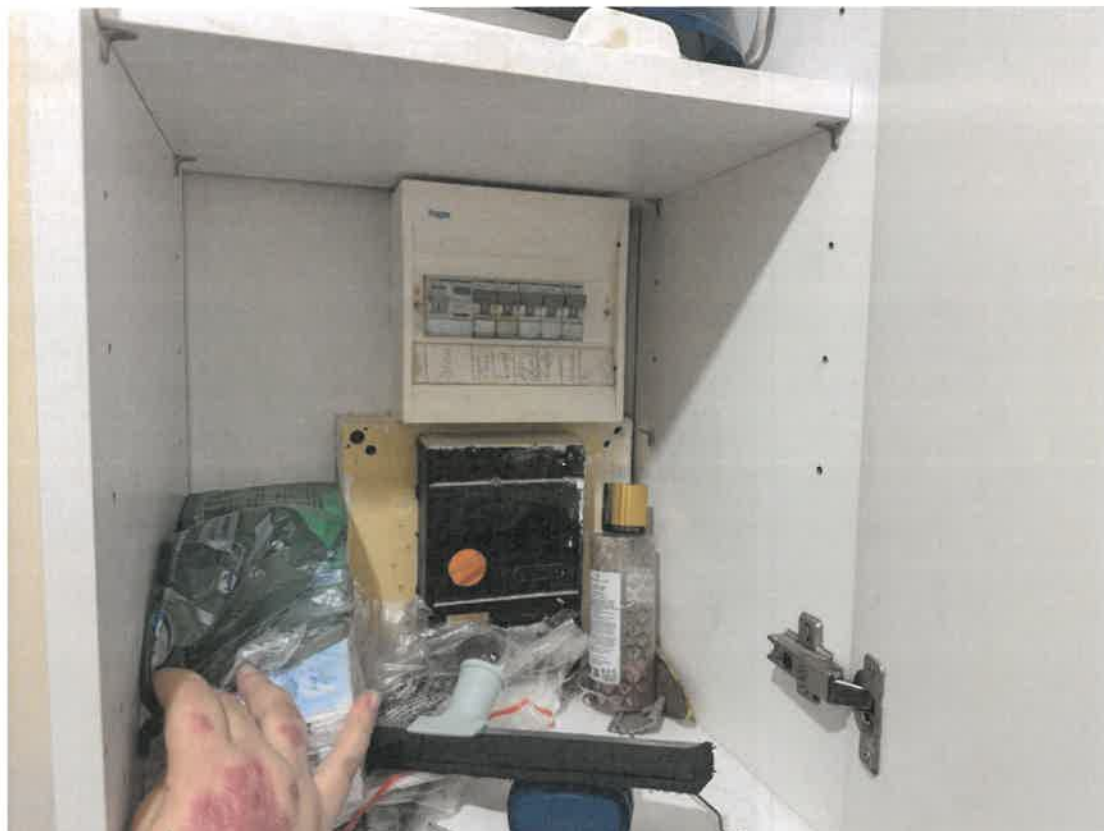
- Un interrupteur cassé,
- Un ensemble de prises,
- Un éclairage hublot,
- Une douille avec ampoule,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, équipé d'une douchette avec flexible,
- Une arrivée et une évacuation d'eau,
- Un bac de douche, avec mitigeur/mélangeur, barre de douche et pommeau de douche avec flexible. L'intérieur de la douche est faïencé. Ensemble en état d'usage,
- Un encadrement en bois comportant deux vasques en verre avec mitigeur/mélangeur,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général, cachés dans un placard en bois.











LOT N°5
CAVE SITUEE AU REZ-DE-CHAUSSEE
DU BATIMENT A - ESCALIER 1

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

« Une cave n°5 au rez-de-chaussée du bâtiment A, escalier 1,
Et les 3/10.164èmes des parties communes générales ».

Cette cave située au rez-de-chaussée n'a pas pu être identifiée.

nous déclare n'avoir jamais eu accès à cette cave.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par la propriétaire et ses deux enfants.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet IMMO DE FRANCE Provence, SAS immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 528 359 474 dont le siège social est 165, avenue du Prado à (13008) MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **67,85 m²**.

Monsieur Maxime NASRATY adressera directement à Maître Stéphane AUTARD, ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **13 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

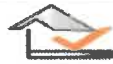
DONT PROCES VERBAL



Me Marion MICHAUT



CERTIFICAT DE SURFACE (sur 03 feuilles)



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8981MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8981MNL
Date du repérage : 02/12/2025
Heure d'arrivée : 11 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 : **18, boulevard Jean Casse**
Commune : **13014 MARSEILLE**
Section cadastrale 894 E, Parcelle(s)
n° 125
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, au 2ème étage
arrière gauche, bât. A, Esc. 1, Lot
numéro 103,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse : **18, boulevard Jean Casse**
13014 MARSEILLE

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**
Adresse : **Commissaires de Justice Associés**
71, boulevard Oddo
13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 103)**

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 / 30/09/2026**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **67,85 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-cinq)**

Fait à **MARSEILLE**, le **02/12/2025**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
02/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 89\$1MNL

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
Appartement - Entrée	6,50	-	
Appartement - Séjour	16,64	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	6,07	-	
Appartement - Chambre 1	10,77	-	
Appartement - Chambre 2	9,36	-	
Appartement - Cuisine	6,86	-	
Appartement - Chambre 3	11,65	-	
Extérieur - Loggia	-	4,68	
TOTAL	67,85	4,68	

Surface loi Carrez totale : 67,85 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-cinq)

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

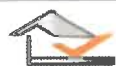
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication 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. : 06 06 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

2/3
Rapport du :
02/12/2025

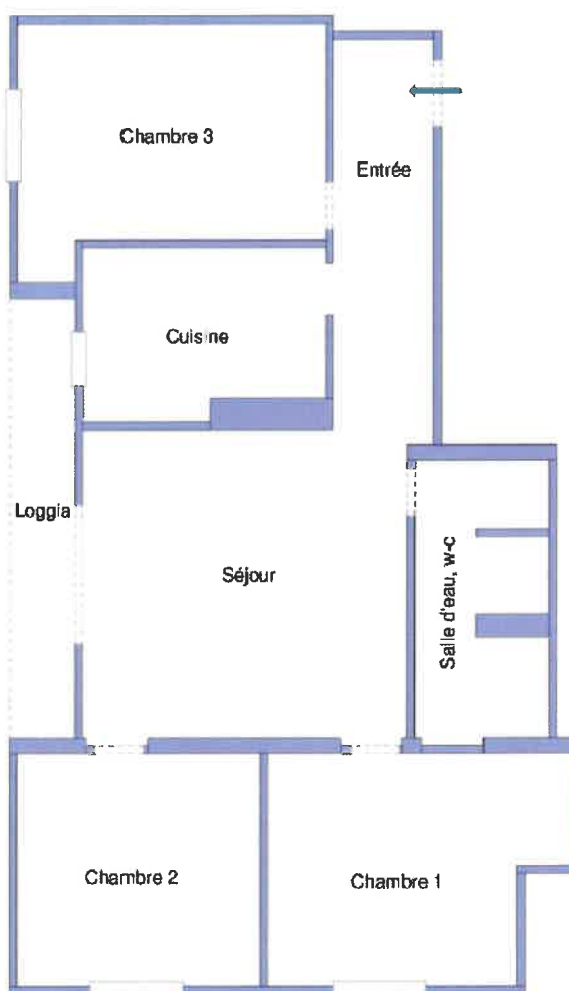


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8981MNL

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3
Rapport du :
02/12/2025