

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

Première expédition

T20

Coût (Avec Lettre)

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
Lettre	0.00
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 104518.56
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MERCREDI VINGT-DEUX OCTOBRE 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 DE :

La société LCL CREDIT LYONNAIS, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 2.037.713.591,00€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n° 954 509 741, dont le siège est situé 18, Rue de la République 69002 Lyon, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Me Thomas D'JOURNO, avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à MARSEILLE (13006).

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

un acte notarié en forme exécutoire contenant un prêt reçu aux minutes de Maître Fouad KARROUM, notaire à AVIGNON en date du 29/09/2023,

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 Cora GEORGES, Commissaire de Justice à PERTUIS (84120) en date du 12/08/2025,

Et d'une ordonnance portant autorisation de pénétrer dans le logement objet de ladite procédure rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 12/09/2025 et de la requête y afférente en date du 12/09/2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **08 Heures 30**, à l'adresse suivante :

**10/14 Boulevard Truphème à MARSEILLE (13014),
Résidence dénommée Le Galois, 2^{ème} étage centre**

Assistée de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de deux témoins, 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.



Ou étant, nous accédons au 2^{ème} étage, au-devant de l'appartement central, et après avoir frappé, et personne ne répondant à mes appels insistants, j'invite le serrurier requis par mes soins à procéder à l'ouverture de la porte, ce qu'il effectue. Quelques secondes après le début de l'opération, un homme nous ouvre finalement la porte.

Nous lui déclinons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite, et je lui présente l'ordonnance me désignant et m'autorisant à accéder à ce logement. Ce dernier en prend acte et nous laisse librement visiter les lieux. Il me déclare être Monsieur CHAPUIS Abdelaziz, locataire.

LOT N°20 : **APPARTEMENT SITUE AU 2EME ETAGE CENTRE**

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

« Un appartement de type 3A, au centre au deuxième étage, comprenant : Un vestibule, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un W.C., deux placards et un balcon.

Et les 51/1 000èmes des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. »

La porte palière de l'appartement est en bois ; elle est équipée d'un œillette et d'une serrure de sécurité. Elle est en bon état.

Nous accédons à un grand couloir desservant à droite le séjour, en face la cuisine et à gauche deux chambres et une salle de bains avec toilette.



COULOIR :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Il comporte des spots, tous fonctionnels.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interphone,
- Un ensemble d'interrupteurs,
- Deux placards fermés par une porte en bois avec poignées et plaques de propreté en métal, recouverte d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage, dont l'intérieur comprend diverses étagères. Le placard droit contient le tableau électrique.
- Un renforcement faisant office de placard.





SÉJOUR :

Depuis le couloir, j'accède à la pièce de droite : le séjour. L'accès s'effectue par une porte en bois pleine avec poignées et plaques de propreté en métal, en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche et bleue, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Un radiateur électrique,
- Une porte-fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par deux volets persiennes en bois. Nous accédons par cette porte-fenêtre au balcon.



BALCON :

Depuis le séjour, j'accède au balcon.

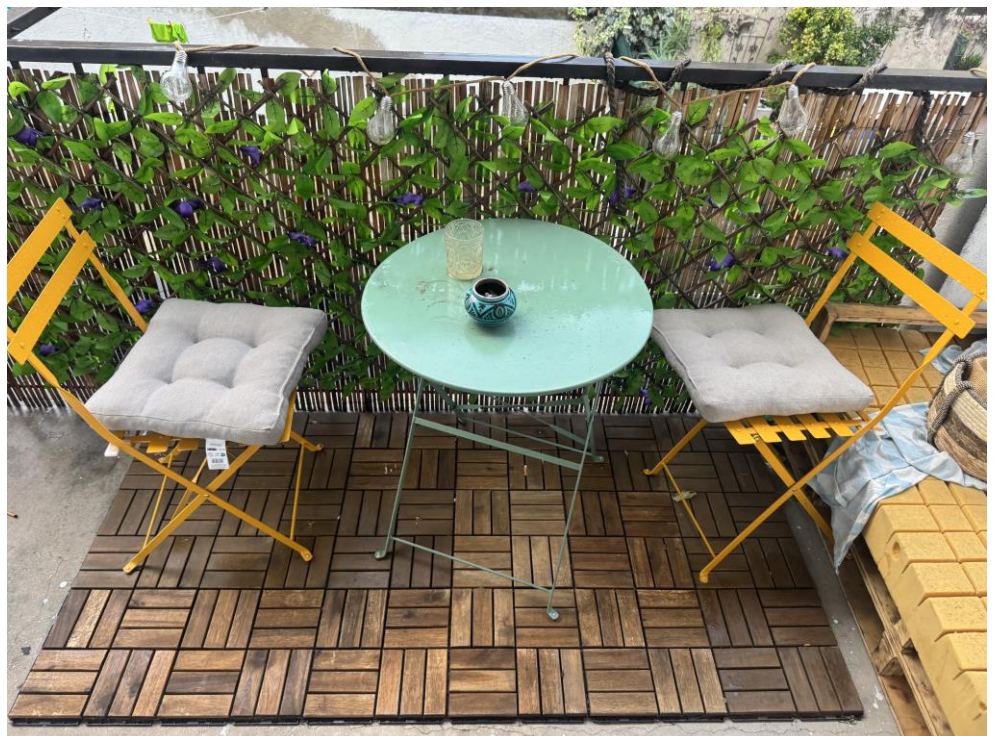
Sol : recouvert d'une dalle bétonnée, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un crépi de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'un enduit lisse, comportant des cloques.

Il est protégé par un garde-corps métallique, en état d'usage. Sur la droite, il est soutenu par un muret recouvert d'un enduit, lequel comporte dans les angles des fissures.

La cuisine et les deux chambres donnent également sur celui-ci.





CUISINE :

De retour dans le couloir, j'accède à la pièce d'en face : la cuisine. L'accès s'effectue par une porte en bois pleine avec poignées et plaques de propreté en métal, en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelées, en état d'usage.

Murs : recouverts en partie basse d'une faïence, en état d'usage et en partie haute d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

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

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL sans cache,
- Un évier en inox comprenant deux bacs et un égouttoir avec mitigeur/mélangeur et en-dessous un placard deux portes en bois. *Le locataire m'indique que les autres éléments de la cuisine lui appartiennent,*
- Une porte-fenêtre, à un vantail, double vitrage, montants PVC. Nous accédons par cette porte-fenêtre au balcon.





CHAMBRE N°1 :

Puis, de retour dans le couloir, j'accède à la pièce suivante en allant sur la gauche : la première chambre. L'accès s'effectue par une porte en bois pleine avec poignées et plaques de propreté en métal, en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

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

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par deux volets persiennes en bois.



CHAMBRE N°2 :

Puis, de retour dans le couloir, j'accède à la pièce suivante en allant sur la gauche : la seconde chambre. L'accès s'effectue par une porte en bois pleine avec poignées et plaques de propreté en métal, en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Présence de traces noires au-dessus de la fenêtre.

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

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par deux volets persiennes en bois.





SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin de retour dans le couloir, j'accède à la dernière pièce, celle tout à gauche : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte en bois pleine avec poignées et plaques de propreté en métal, en état d'usage.

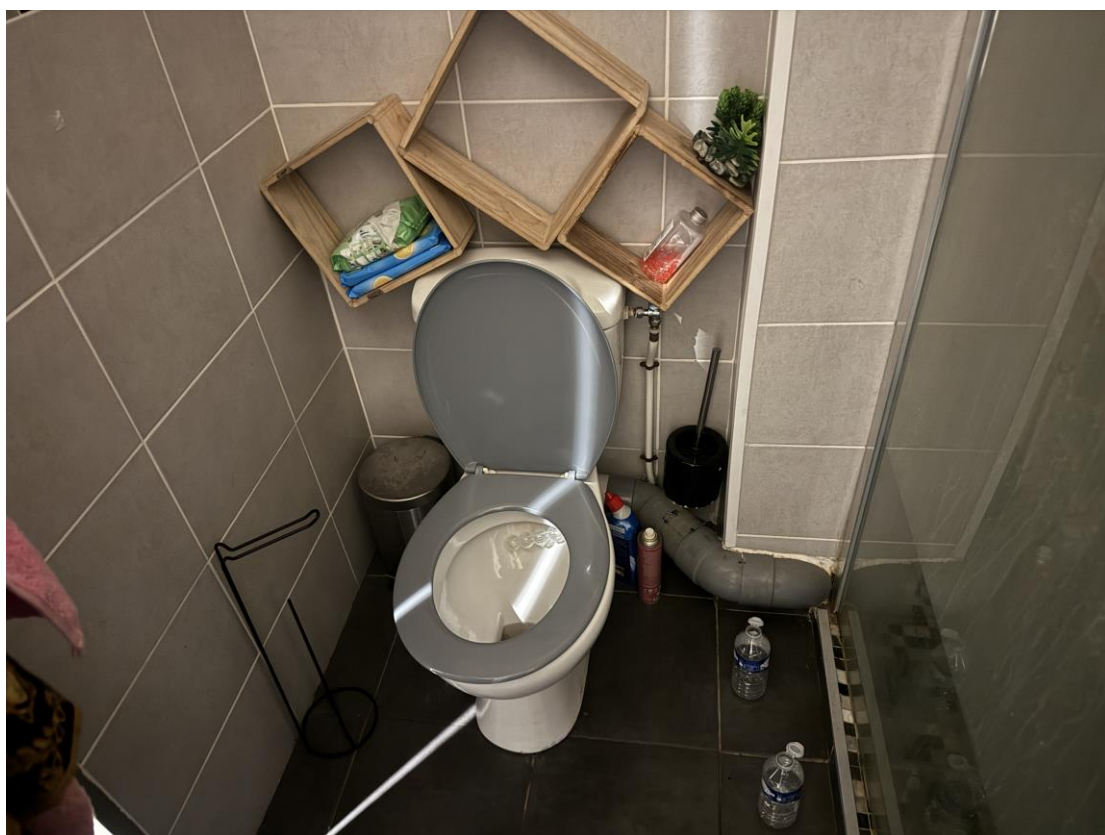
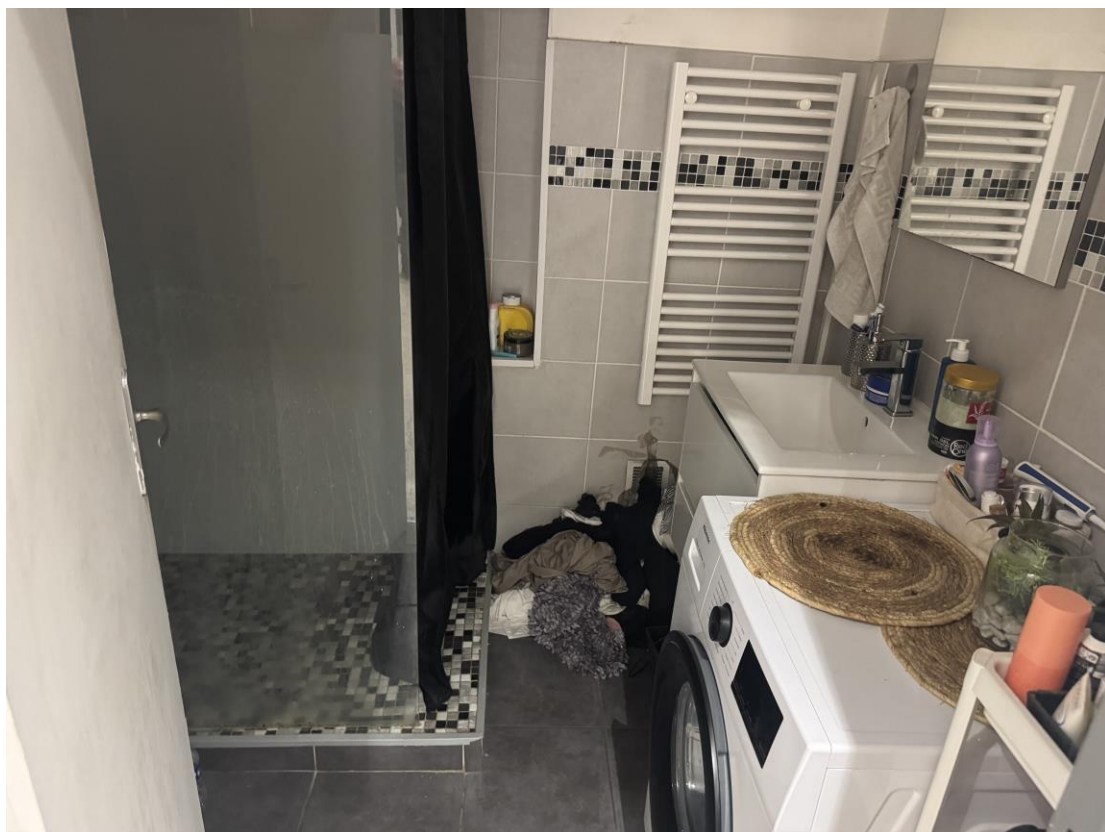
Sol : recouvert de carreaux de carrelage de couleur noire, en bon état.

Murs : recouverts jusqu'à mi-hauteur d'une faïence, en bon état et en partie haute d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

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

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage hublot,
- Une aération,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant,
- Un bac de douche en mosaïque, en état d'usage, équipée d'une barre de douche et d'un pommeau de douche avec flexible, le tout protégé par une paroi de douche vitrée,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur et en-dessous deux tiroirs en bois,
- Un sèche-serviettes,
- Un miroir.





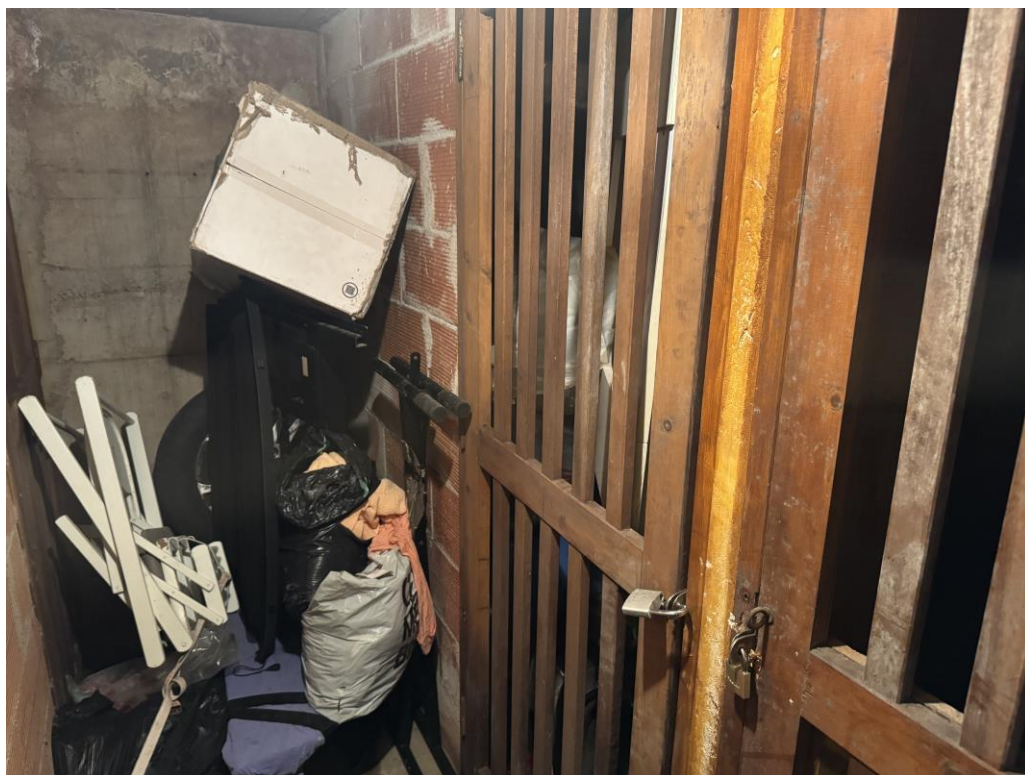
LOT N°5 : LA CAVE SITUÉE AU SOUS-SOL

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

« Une cave sise au sous-sol portant le numéro 5.

Et les 2/1 000èmes des parties communes générales. »

Puis, accompagnée du locataire nous nous rendons au sous-sol du bâtiment. Il me désigne la cave n°5, située sur la gauche, tout au fond à droite. Elle est fermée par une porte en bois à l'aide d'un cadenas. Elle est encombrée de telle sorte qu'elle est inaccessible.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] Il nous déclare disposer d'un bail sous seing privé (loi de 1989), au nom de sa mère, comprenant le logement et la cave, et verser au propriétaire un loyer mensuel de 750 euros (560 euros de loyer et 190 euros de charges). Néanmoins, malgré mes multiples sollicitations, aucune copie de ce bail ne m'est remise.

Le syndic est le Cabinet CITYA PARADIS dont le siège social est situé 146 Rue Paradis à MARSEILLE (13006).

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **54,62 m²**.

Monsieur Frédéric BAROUH adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 heures 05 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



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2510-0466-FB
Date du repérage : 22/10/2025
Heure d'arrivée : 08 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

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'habilité 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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 10/14 Boulevard Truphème Résidence le Galois (20 (appartement) - 5 (cave)) Commune : 13014 MARSEILLE 14 Section cadastrale 892 E, Parcelle(s) n° 237-238-239-240 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 2, Lot numéro 20 (appartement) - 5 (cave)	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> 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 : 922403464 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 : 54,62 m² (cinquante-quatre mètres carrés soixante-deux) Surface au sol totale : 54,62 m² (cinquante-quatre mètres carrés soixante-deux)	

Certificat de superficie n° 2510-0466-FB**Résultat du repérage**Date du repérage : **22/10/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître MICHAUT Marion (commissaire de Justice)

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
2ème étage - Entrée	7.75	7.75	
2ème étage - Salle d'eau/WC	4.45	4.45	
2ème étage - Chambre 1	8.92	8.92	
2ème étage - Chambre 2	9.03	9.03	
2ème étage - Cuisine	7.11	7.11	
2ème étage - Séjour	17.36	17.36	

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

Surface loi Carrez totale : 54,62 m² (cinquante-quatre mètres carrés soixante-deux)**Surface au sol totale : 54,62 m² (cinquante-quatre mètres carrés soixante-deux)****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
Sous-Sol - Cave	0	3.4	
2ème étage - Balcon	0	10.8	

Fait à **MARSEILLE 14**, le **22/10/2025**Par : **BAROUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
SARL au Capital 1.000 €
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
N° SIRET : 834 70 1402 0001
06 59 52 20 09

Aucun document n'a été mis en annexe

