

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

Commissaires de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo  
Angle rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR7611306000304810407551013  
AGRI FR PP 813

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*\*Première expédition\**

T4

**Coût**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Major Art R 444-18	372.00
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	602.76
T.V.A à 20 %	120.55
Total TTC	723.31

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 3000 €  
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 : VINGT TROIS OCTOBRE  
DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

**A LA DEMANDE DE :**

[REDACTED]

Ayant pour Avocat MICHOTTE Pierre Avocat au Barreau de Marseille y demeurant 9 Rue Haxo  
13001 MARSEILLE

**A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du  
25/09/2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 14 heures 30, à l'adresse  
suivante :

120 Traverse Prat, quartier de la Pointe Rouge **Résidence Sainte Catherine** 13008 Marseille

Assisté 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° 8041 :  
UN APPARTEMENT SITUE AU 5<sup>ème</sup> étage du Bâtiment A1**

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'un séjour
- D'un salon
- D'une salle à manger
- D'une cuisine
- D'un WC
- D'un dégagement distribuant une salle de bains, deux chambres et un dressing

**ENTREE**

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint et d'un œilleton.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un téléphone interphone
- D'un placard à usage de rangement et de penderie protégé par deux portes.

À l'intérieur du placard se trouve un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs.



### SEJOUR

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à quatre vantaux, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique



Cette pièce conduit à un balcon

### **BALCON**

Il est délimité par un muret maçonné surmonté d'un garde-corps en aluminium.  
Sur le côté droit se trouve un châssis fixe vitré en partie basse.  
Ce dernier est équipé d'une baie vitrée coulissante en partie haute.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage

Ce balcon est également équipé d'un store banne actionné à l'aide d'une manivelle.



## SALON

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en aluminium.  
Cette fenêtre est équipée en partie basse d'un châssis fixe vitrée, cadre en aluminium, double vitrage.  
A l'extérieur, l'ensemble est protégé par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



## SALLE A MANGER

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce voit le jour par la même baie vitrée coulissante qui éclaire le séjour



### CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### La pièce est équipée :

- D'un évier simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec en partie basse, un placard sous évier, un tiroir, une porte
- D'un ensemble de meubles de cuisine haut et bas



## WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie en état d'usage.

La tapisserie recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- D'un lave mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude, eau froide.
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers
- D'une aération



## DÉGAGEMENT distribuant une salle de bains, deux chambres et un dressing

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

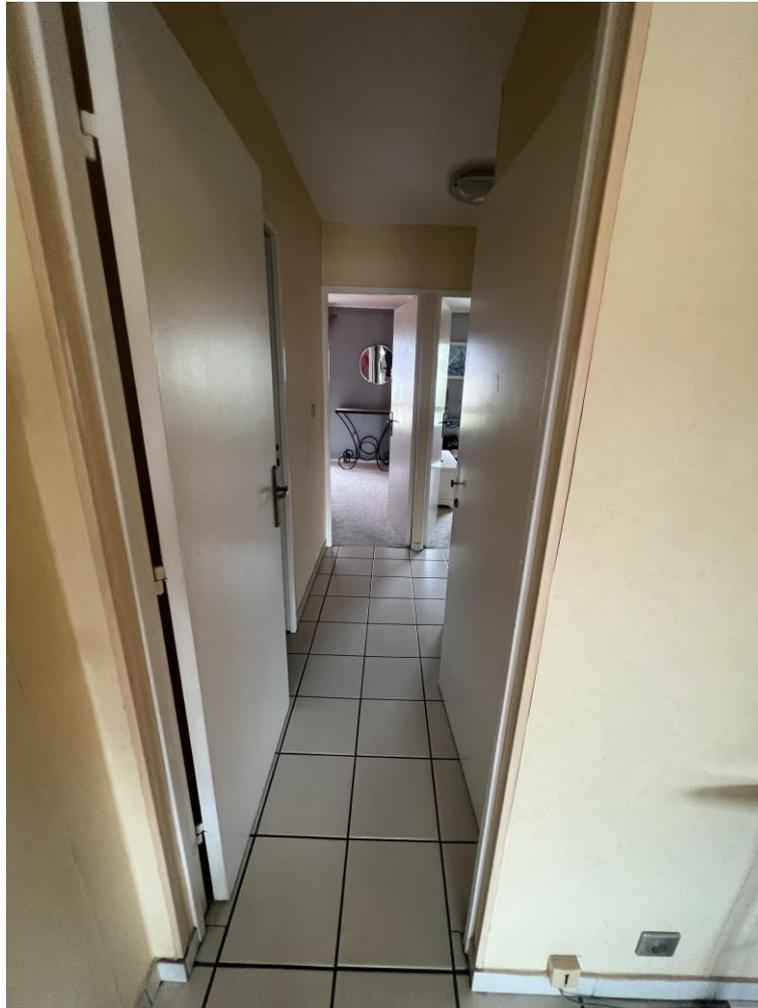
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie



### **SALLE DE BAINS**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie en état d'usage.

La tapisserie recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### **La pièce est équipée :**

- D'une baignoire équipée de sa robinetterie
- D'une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, encastrée dans un meuble deux portes
- D'une aération



### PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'une moquette en état d'usage.  
Les plinthes en bois sont en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en aluminium.  
Cette fenêtre est équipée en partie basse d'un châssis fixe vitrée, cadre en aluminium, double vitrage.  
A l'extérieur, l'ensemble est protégé par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



## **SECONDE CHAMBRE**

Le sol est recouvert d'une moquette en état d'usage.  
Les plinthes en bois sont en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en aluminium.  
Cette fenêtre est équipée en partie basse d'un châssis fixe vitrée, cadre en aluminium, double vitrage.  
A l'extérieur, l'ensemble est protégé par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



## **DRESSING**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Gestion Immobilière du Midi 6 Rue du Jeune Anacharsis 13001 Marseille.

Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage collectif au sol.

Le système de production d'eau chaude sanitaire est également collectif.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **79.66 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 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 Stéphane FORNELLI





# Certificat de Surface Carrez

N° 8792MNL

## Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8792MNL  
Date du repérage : 23/10/2024  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
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 : ..... **Résidence Sainte-Catherine, bât. A1**  
**120, traverse Prat**  
Commune : ..... **13008 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 841 E, Parcelle(s)**  
**n° 10**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T4, au 5ème étage**  
**(gauche / Palier), Lot numéro 8041,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : .....  
Adresse : ..... **Résidence Sainte-Catherine, bât. A1**  
**120, traverse Prat**  
**13008 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 8041)**

### 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 / 30/09/2025**

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

### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 79,66 m<sup>2</sup> (soixante-dix-neuf mètres carrés soixante-six)**

Fait à **MARSEILLE**, le **23/10/2024**

*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 :  
23/10/2024



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8792MNL

### 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 - Entrée	8,01	-	
Appartement - Séjour-Salle à manger	22,87	-	
Appartement - Salon	8,80	-	
Appartement - Cuisine	6,44	-	
Appartement - W-C	2,84	-	
Appartement - Dégagement	3,88	-	
Appartement - Salle de bains	3,06	-	
Appartement - Chambre 1	10,42	-	
Appartement - Chambre 2	8,95	-	
Appartement - Dressing	4,39	-	
Extérieur - Balcon	-	7,05	
<b>TOTAL</b>	<b>79,66</b>	<b>7,05</b>	

**Surface loi Carrez totale : 79,66 m<sup>2</sup> (soixante-dix-neuf mètres carrés soixante-six)**

### 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.

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

**2/3**  
Rapport du :  
23/10/2024



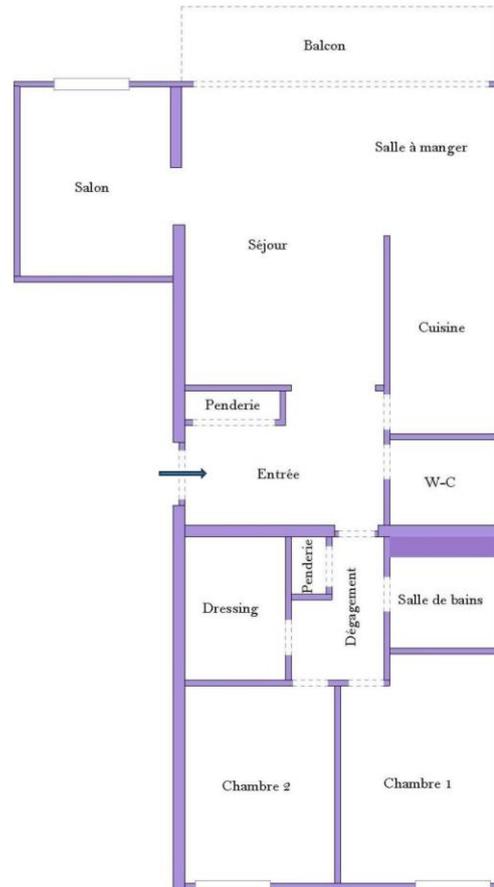
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8792MNL

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. : 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

**3/3**  
Rapport du :  
23/10/2024