

**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
Fax : 04.96.11.13.19
CRCAM :
11306 00030 48104075510 13

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première expédition

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Total TTC	727.81

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Total TTC	727.81

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 270805.27
€
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 MERCREDI DOUZE MARS 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 :

LE CREDIT LYONNAIS, SA Nationale à Conseil d'Administration, immatriculée au RCS de Lyon sous le n° B 954 509 741, dont le siège social est sis 18 rue de la république 69002 Lyon, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
Elisant domicile en mon Etude,
Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Roland Alain Marie BOUQUILLARD Notaire à LIMOGES en date du 6 novembre 2019.

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 notre ministère en date du 05/02/2025.

Maître VERSINI Henri-Pierre, Commissaire de Justice soussigné, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **12H00**, à l'adresse suivante :

Ensemble immobilier situé à MARSEILLE 15ème ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHONE) (13015) – 9 Avenue Saint Antoine et anciennement Route Nationale, de la Viste n°185

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur, et en tant que besoin de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, et de Messieurs TALBI Youcef et Gilbert LUCIANI en qualité de témoins

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



Le lot numéro ONZE (11) :

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

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée, local commercial.

Avec les cinq millièmes (5/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-huit millièmes (18/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le lot numéro DOUZE (12) :

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

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial.

Avec les cent dix-huit millièmes (118/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent onze millièmes (411/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Avec à ma connaissance l'information suivante :

Précision commune aux deux lots de vente

Il est ici précisé que les lots numéro 11 et 12 proviennent de la division du lot initialement numéro 1 ainsi qu'il résulte du modificatif au règlement de copropriété en date du 3 juin 2010 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 17 juin 2010 volume 2010 P numéro 3940.

Il est également précisé qu'un nouvel état descriptif de division a été effectué par Monsieur Pierre LEGAL géomètre expert à AURIOL. Audit modificatif à l'état descriptif de division il est prévu que le lot numéro 11 et 12 deviennent les lots numéro 33, 34 et 35.

La désignation de ces nouveaux lots est la suivante :

Lot numéro 33 : un appartement comprenant : séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC.

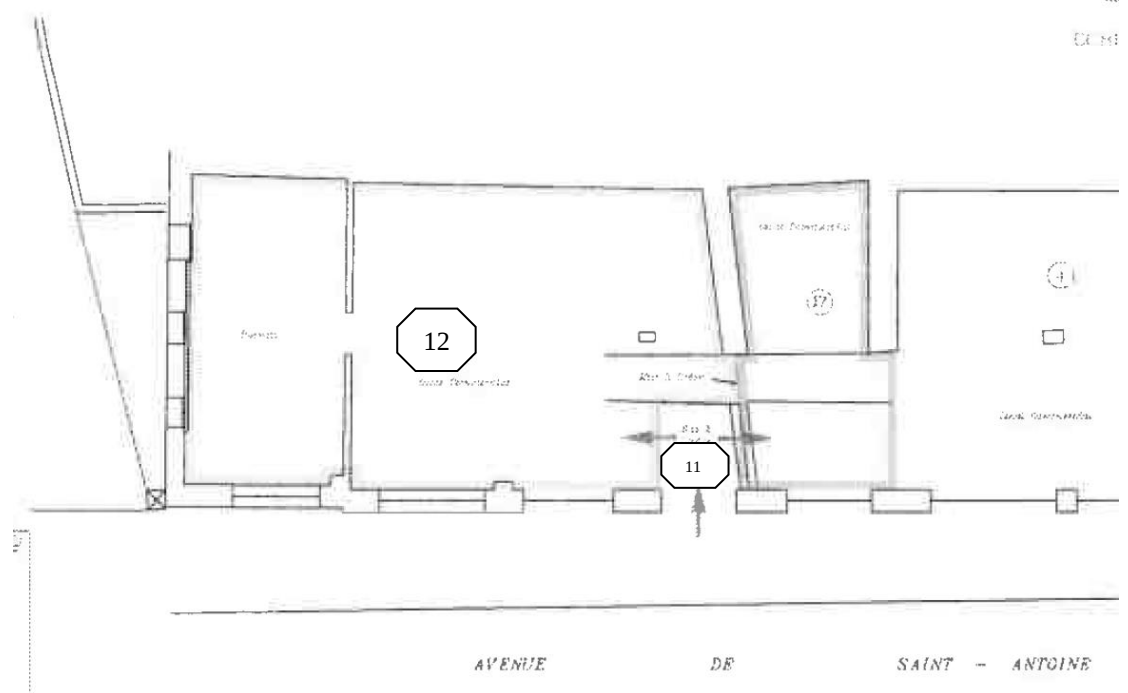
Lot numéro 34 : un local commercial avec WC

Lot numéro 35 : un appartement comprenant : séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains avec WC.

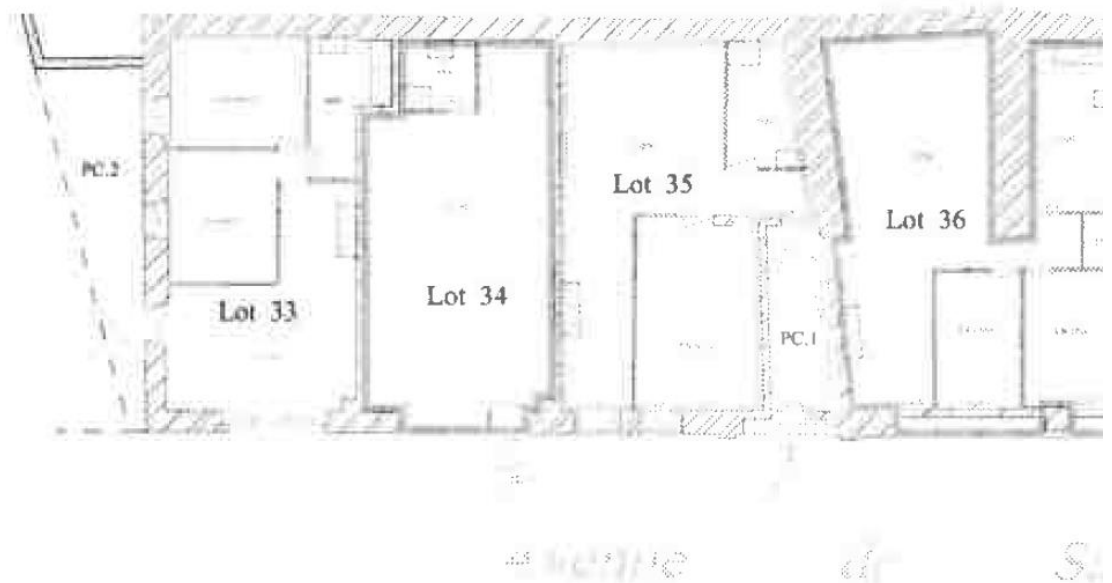
L'assemblée générale de la copropriété en date du 18 août 2013 a autorisé la division et la nouvelle répartition des charges des lots numéro 33, 34 et 35/

Il est ici précisé que la modification à l'état descriptif de division n'a jamais fait l'objet de publication au service de la publicité de MARSEILLE 1^{er} bureau.

Par conséquent, après enquête, le syndic judiciaire m'avait adressé les plans des lots existants, à savoir ceux des lots 11 et 12, dont extrait :



Mais également les plans des nouveaux lots, numérotés 33, 34 et 35, dont extrait :



PS : l'intégralité des documents transmis sont communiqués au conseil du créancier.

Ou étant,

Les lieux étant fermés et personne n'ayant répondu à mes avis de passage ainsi qu'à mes multiples sollicitations, j'invite mon serrurier à procéder à l'ouverture du rideau central au moyen du contacteur, sans pour autant le détériorer.

Or, une fois à l'intérieur, je constate que les lots 11 et 12 ne forment qu'une seule et même unité, indissociables l'une de l'autre.

Ce vaste local est en chantier, les réalisations sont d'ailleurs inachevées, mais certaines cloisons sont montées. L'ensemble comprend 3 pièces, accessibles depuis la rue au moyen de trois rideaux métalliques, dont seul celui au centre avec ouverture électrique est fonctionnel le jour de l'opération.

PIECE 1

Cet espace est éclairé par les trois rideaux métalliques ouvrant côté rue.

Au sol, un carrelage est en cours de réalisation, mais les finitions y sont inachevées.

Les murs sont doublés par des cloisons en plâtre fixées sur des rails métalliques, mais les finitions (peinture et angles des ouvertures), sont inachevées.

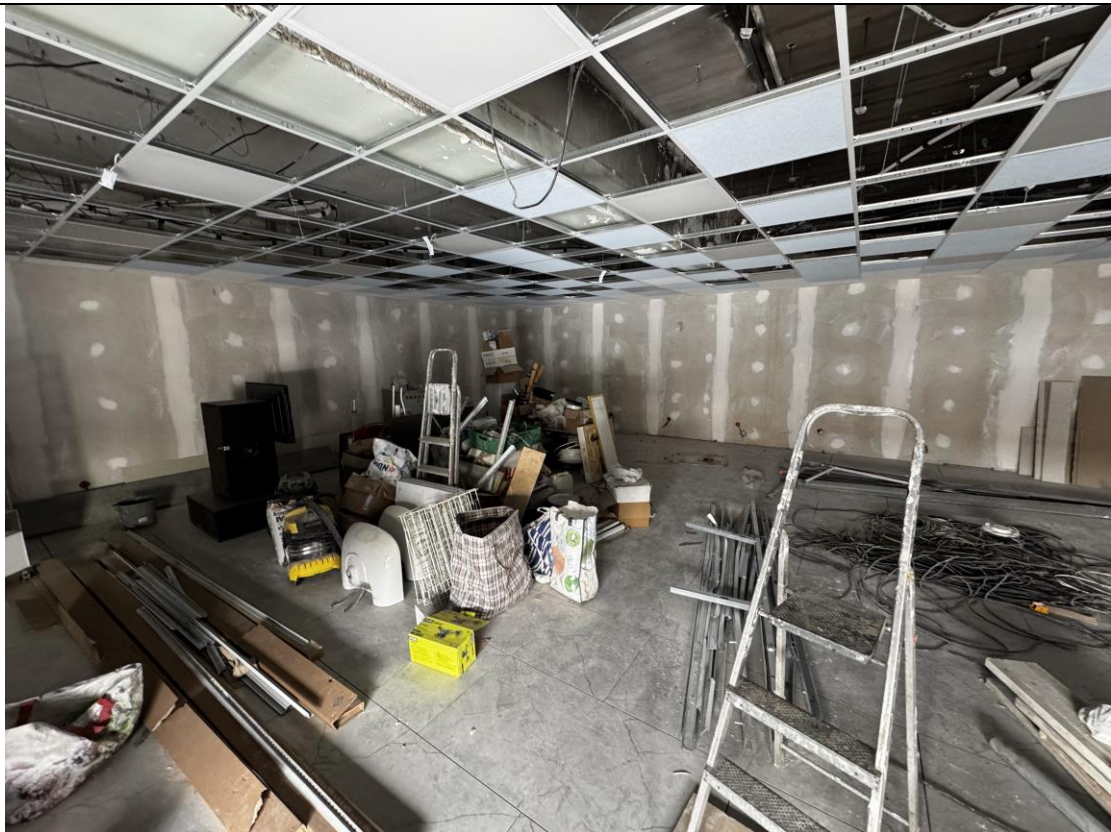
Le faux plafond est également en cours de réalisation.

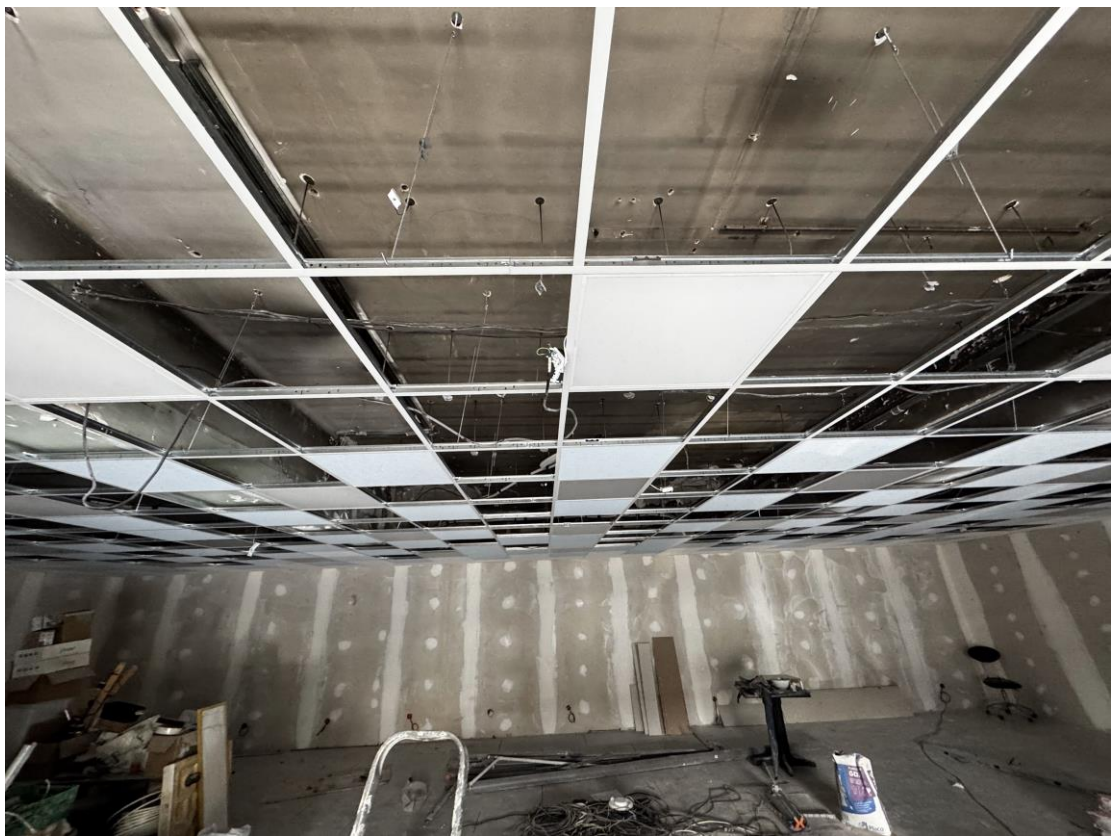
D'ailleurs, l'espace est encombré de matériaux de chantier et de matériels.

Equipement : NEANT



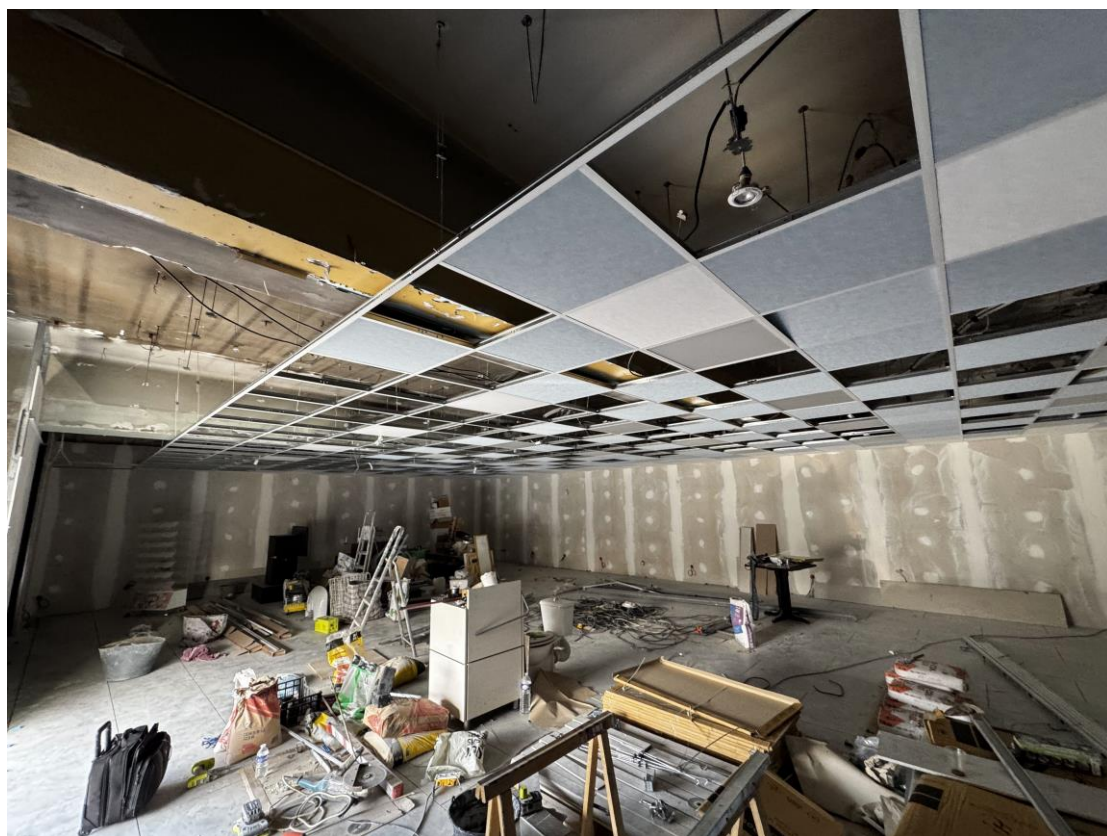
















PIECE 2

Il s'agit d'une pièce noire, comprenant d'ailleurs, après lecture du plan, l'intégralité du lot numéroté 11.

Cette pièce communique avec la 1^{ère} pièce par une porte pleine.

Au sol, un carrelage est en cours de réalisation, mais les finitions y sont inachevées.

Les murs sont doublés par des cloisons en plâtre à l'état brut fixées sur des rails métalliques.

Le faux plafond est également en cours de réalisation.

Equipements :

- Un tableau électrique
- Un compteur LINKY
- Un disjoncteur électrique













PIECE 3

Il s'agit d'une pièce noire, accessible depuis la pièce 2 par une porte pleine.

Au sol, un carrelage est en cours de réalisation, mais les finitions y sont inachevées.
Les murs sont doublés par des cloisons en plâtre à l'état brut fixées sur des rails métalliques.
Le faux plafond est également en cours de réalisation.

Equipement : NEANT

J'y note toutefois l'existence d'une arrivée d'eau et d'un tuyau d'évacuation.





TRES IMPORTANT

Les lieux, en chantier, sont inoccupés et inexploités.

Le syndic est sous administration provisoire, en la personne de Monsieur SUBLET François, Expert judiciaire près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence (SAS AJ COPRO), dont le siège social est 99 chemin de l'argile, 13010 MARSEILLE. Interrogé, il m'informe qu'il doit renouveler son mandat auprès du tribunal judiciaire, et il me communique les éléments suivants :

« - un relevé de formalité daté de 2017, avec modificatif de l'EDD de 2010 publié (division du lot 1 en lots 11 et 12), mais le modificatif de 2013 n'est pas mentionné
- le modificatif de l'EDD du 03/06/2010 acte de Me HERDT-KAUFFMANN notaire
- le projet de modificatif de l'EDD préparé par le géomètre Pierre Légal le 18/02/2013, pour la division du lot 12 en lots 33 à 37. A priori, modificatif non publié
- les extraits de plans RDC et 1er de M. MAURIN géomètre, en date du 28/07/2005, donc avant division du lot 1 »

Fin de citation.

Ces éléments sont transmis au conseil du créancier.

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

Il stipule une surface loi Carrez totale, pour les 2 lots réunis, de **157,73 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 15 heures 10 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



CERTIFICAT DE SURFACE



Certificat de Surface Carrez

N° 8870MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8870MNL
Date du repérage : 12/03/2025
Heure d'arrivée :
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 : **9, avenue de Saint-Antoine**
Commune : **13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 907 B, Parcelle(s)
n° 86 et 88
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Locaux au rez-de-chaussée, Lots 11 et
12 réunis,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **EKLAR AVOCATS - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : **43-45, rue Breteuil**
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 11 et 12)

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 : **157,73 m²** (cent cinquante-sept mètres carrés soixante-treize)

Fait à **MARSEILLE**, le **12/03/2025**

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 :
12/03/2025

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 - Pièce 1	133,06	-	
Locaux - Pièce 2	20,59	-	
Locaux - Pièce 3	4,08	-	
TOTAL	157,73	-	

Surface loi Carrez totale : 157,73 m² (cent cinquante-sept mètres carrés soixante-treize)

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.

