

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
Majorat Art R 444- 18	297.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	528.36
T.V.A à 20 %	105.67
Total TTC	634.03

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


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR LES BIENS INDIVIS DE LA [REDACTED]

**LE LUNDI VINGT CINQ NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

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 anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES Avocat au Barreau de Marseille y demeurant 43 :45 rue Breteuil 13006 Marseille

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]
[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 24/05/2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 09 heures 30, à l'adresse suivante :

30 avenue d'Haiti 13004 Marseille

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER serrurier, des autorités de police représentés en la circonstance par Monsieur TALBI Youcef et 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 DE VENTE N°1 qui se compose du Lot N° 101
UN STUDIO AU REZ DE CHAUSSEE DANS L'IMMEUBLE B AU N°30**



Le studio dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'une salle d'eau avec WC
- D'un séjour
- D'une cuisine
- D'une loggia

ENTREE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale, d'un œillette, d'un entrebâilleur et d'un verrou haut et bas.

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

Les plinthes carrelées anciennes sont en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est ancienne mais en état d'usage.

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

La pièce est équipée d'un téléphone Interphone



SALLE D'EAU AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

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

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

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bidet surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude, eau froide
- D'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- D'une douche équipée de sa robinetterie
- D'un grand placard à usage de rangement.
- D'un cumulus
- De deux aérations



SEJOUR

Le sol est recouvert d'un parquet en bois présentant de nombreuses traces d'usure.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
Il en est de même de la peinture recouvrant le plafond.

La pièce est équipée :

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

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage.
Cette porte fenêtre est équipée sur son côté gauche d'un châssis fixe vitrée cadre en bois simple vitrage.
A l'extérieur cette ouverture est protégée par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



Cette pièce donne accès à une loggia

LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

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

Equipement : un placard vide-ordures



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture ancienne mais en état d'usage.
Le plafond est recouvert d'une peinture ancienne mais en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un évier ancien surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide avec en partie basse un placard deux portes
- D'un placard à usage de rangement protégé par une porte en bois
- D'un tableau électrique comprenant des interrupteurs et un disjoncteur

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants.





Cette pièce donne accès à la même loggia que le séjour.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet Pierre CONTI S.A.R.L 41 rue de bruys 13005 MARSEILLE

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **34.74 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 15 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



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8817MNL
Date du repérage : 25/11/2024
Heure d'arrivée : 09 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 : **30, avenue d'Haïti**
Commune : **13004 MARSEILLE**
**Section cadastrale 815 I, Parcelle(s)
n° 128**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement T1, au rez-de-chaussée,
arrière gauche, bât. B, Lot numéro
101,**

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 (Lot 101)**

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 : **34,74 m²** (trente-quatre mètres carrés soixante-quatorze)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/11/2024**

NASRATY Maxime



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	3,58	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	5,26	-	
Appartement - Séjour	18,64	-	
Appartement - Cuisine	7,26	-	
Extérieur - Loggia	-	7,05	
Extérieur - Placard Vide ordure	-	1,32	
TOTAL	34,74	8,37	

Surface loi Carrez totale : 34,74 m² (trente-quatre mètres carrés soixante-quatorze)

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.



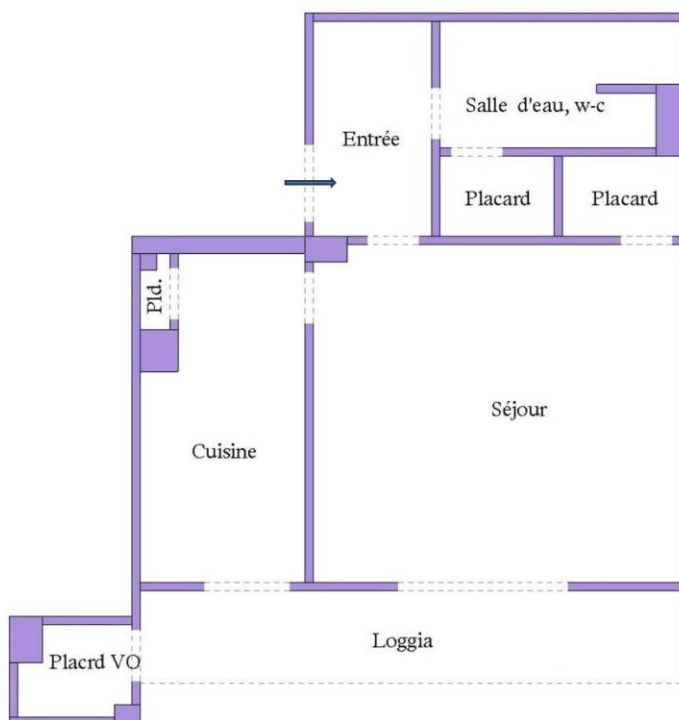
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8817MNL

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 :
25/11/2024