

SELARL JUSTICIACTE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

81 rue Sainte
BP 405

13177 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04 91 33 12 63

✉ : SELARL JUSTICIACTE

Commissaires de justice associés 81
rue Sainte 13007 MARSEILLE.
contact@justiciacte-marseille.com

Banque : BP MED
BIC : CCBPFRPPMAR
IBAN : FR76 1460 7000 2370 2163 3646
503

Membre d'une Association de Gestion Agréée
par l'administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET 94147498300017
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR10941474983

JUSTICIACTE MARSEILLE

Références à rappeler :

Dossier : 150138
Service : 4
Responsable : GG
/ 91092-3006

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.	221.36
Emolument complémentaire	300.60
Transp. Art A.444-48	9.40
Total H.T.	531.36
Total TVA	106.27
Total Euros TTC	637.63



**PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTIF**

SELARL JUSTICIACTE

A.CROSSE & C.ROUSSILLON

Commissaires de Justice Associés

81 rue Sainte

13007 - MARSEILLE

Tel : 04.91.33.12.63

contact@justiciacte-marseille.com

LE VINGT-QUATRE JUIN DEUX MILLE VINGT-SIX

14 h 00 min

Durée de référence : 60 minutes

SELARL JUSTICIACTE Commissaires de justice associés 81 rue Sainte 13007 MARSEILLE.

A la requête de

Maitre Éric VERRECCHIA, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D - 47 Bis A Boulevard Carnot - 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel de Monsieur Denis BOURCET, né le 18 Janvier 1972 à MARSEILLE, de nationalité française, époux de Madame Nathalie GARCIA, née le 31 mai 1969 à MARSEILLE, de nationalité française, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE en date du 29 Mai 2007, demeurant et domicilié sis 43 Boulevard Henri Maulini 13014 MARSEILLE et de Madame Nathalie GARCIA, née le 31 mai 1969 à MARSEILLE, de nationalité française, épouse de Monsieur Denis BOURCET, né le 18 Janvier 1972 à MARSEILLE, de

nationalité française, avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE en date du 29 Mai 2007, demeurant et domiciliée sis 43 boulevard Henri Maulini 13014 MARSEILLE.

Ayant pour Avocat constitué Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocat inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12.

AGISSANT EN VERTU DE

D'un jugement rendu le 15 septembre 2021 par le Juge des Contentieux de la Protection chargé des procédures de surendettement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, prononçant notamment l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice des époux BOURCET,

D'un jugement rendu le 7 juin 2023 par le Juge des Contentieux de la Protection chargé des procédures de surendettement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, prononçant notamment la liquidation du patrimoine personnel des [REDACTED]

D'une requête en autorisation à établir un procès-verbal descriptif présentée à Madame, Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 3 juin 2026 et d'une ordonnance rendue à sa suite par Madame la Vice-Présidente déléguée par le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 8 juin 2026,

nous missionnant à l'effet de procéder aux opérations de descriptif dans le cadre de la vente sur licitation des droits et bien immobiliers appartenant à [REDACTED] à savoir :

Dans un immeuble situé sur la Commune de MARSEILLE (13014) – Quartier du Canet, en façade sur le boulevard Henri Maulini où il porte le numéro 43, élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, le cinquième étage en retrait, le rez-de-chaussée étant surélevé du côté Ouest,

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

- La propriété privative et particulière de l'appartement de type III situé au premier étage à droite, composé d'un hall, cuisine, salle de séjour, deux chambres, cabinet de toilettes, penderie, water-closet, dégagement, balcon et cellier sur le balcon,
- Et les soixante et onze millièmes (71/1.000^{èmes}) indivis des parties communes générales de l'immeuble et du terrain en dépendant

Nous, Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JUSTICIACTE, Commissaires de Justice Associés demeurant 81 rue Sainte à Marseille (13), soussignée,

CERTIFIONS NOUS ÊTRE RENDUE CE JOUR à 14 heures 00, 43 boulevard Henri Maulini, à Marseille 13014 accompagnée de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur.

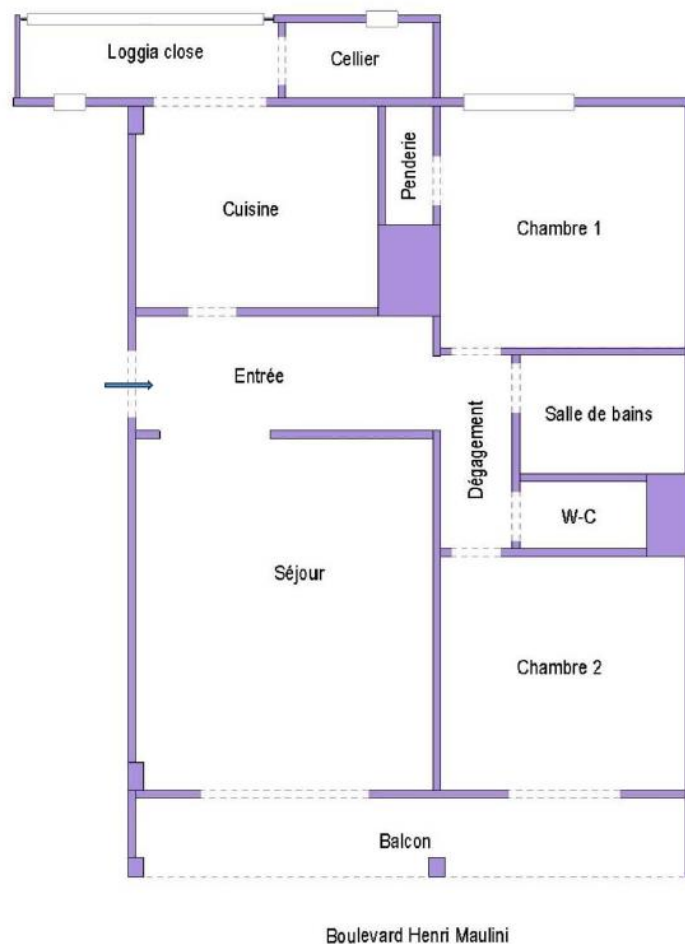
Les [REDACTED] préalablement prévenus de notre visite, accepte de nous laisser entrer pour instrumenter.

Il s'agit d'un immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, le cinquième étage en retrait, le rez-de-chaussée étant surélevé du côté Ouest,



I – LOT NUMERO QUATRE (4)

Il s'agit d'un appartement, au premier étage droite, traversant exposé Est (côté boulevard Maulini) et Ouest (côté arrière-cour), composé d'un hall, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, d'une salle de bain, d'une penderie, de toilettes, d'une dégagement, d'un balcon et d'un cellier sur loggia, disposés selon le schéma établi par Monsieur NASRATY et ci-dessous reproduit :



ENTREE ET DEGAGEMENT

Elle est équipée d'une porte palière avec judas, entrebâilleur, bande métallique latérale et trois verrous. Il existe un interphone hors service.

Le couloir d'entrée se poursuit par un dégagement desservant les chambres. Leur sol est recouvert de carrelage granito, les murs et plafond sont peints. L'ensemble est éclairé en second jour par les pièces desservies et par un plafonnier.





CUISINE

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre en bois à deux battants ouvrant sur une loggia fermée en façade arrière et protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants à plusieurs vantaux, outre par un plafonnier.

Son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée de meubles hauts et bas de cuisine, d'un évier deux bacs surmonté d'un robinet mitigeur, d'électroménager, d'une chaudière et d'un radiateur.





LOGGIA FERMEE ET CELLIER

On accède à la loggia fermée depuis la cuisine ; elle est éclairée par une fenêtre à deux vantaux coulissants en aluminium ouvrant sur façade arrière. Son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs et son plafond sont peints.



Elle se prolonge par un cellier en partie latérale, éclairé par un fenestron en bois, son sol est brut, ses murs et son plafond sont peints ; il comprend une arrivée et une évacuation d'eau pour le branchement d'un lave-linge.



CHAMBRE 1 (SUR FAÇADE ARRIERE)

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux en bois, ouvrant en façade arrière, protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants à plusieurs vantaux outre un plafonnier.

Son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs et son plafond sont peints.

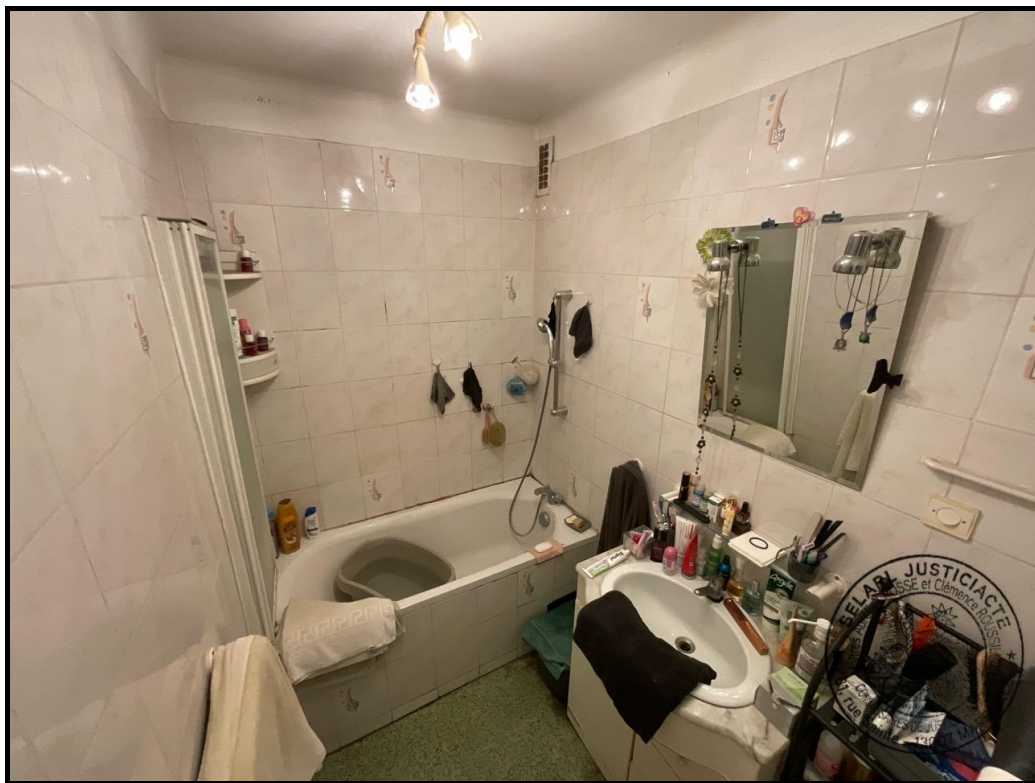
Elle est équipée d'une penderie, avec étagères de rangement, et d'un radiateur.



SALLE DE BAIN

La pièce est borgne, son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus comme son plafond.

Elle est équipée d'une baignoire avec robinet mélangeur; douchette et flexible, d'un meuble sous lavabo comprenant une porte et trois tiroirs surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir mural éclairé par deux spots en applique.



TOILETTES

La pièce est borgne, son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs sont peints et son plafond recouvert de lambris. Elle est équipée d'un W.C. avec cuvette, abattant et réservoir.

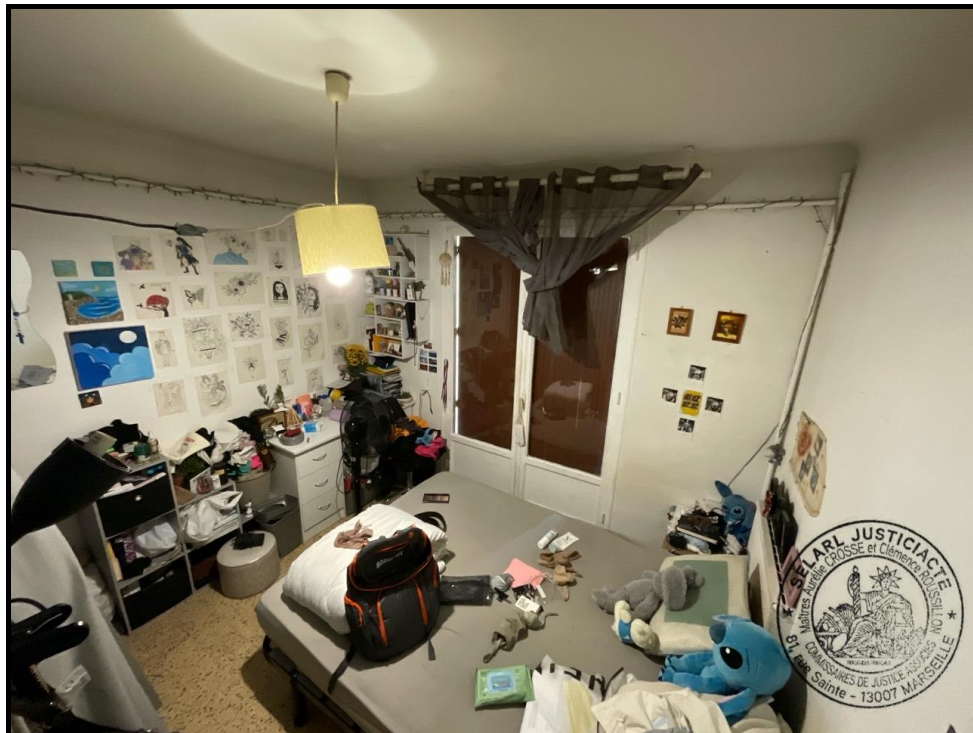


CHAMBRE 2 (SUR FAÇADE AVANT)

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux en bois protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants à plusieurs vantaux outre un plafonnier.

Son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un radiateur.



PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par porte-fenêtre deux battants, outre un châssis fixe en partie gauche, l'ensemble en bois, protégés à l'extérieur par des volets en bois pliants à plusieurs vantaux, ouvrant sur le balcon en façade avant, outre par un plafonnier.

Son sol est recouvert de carrelage granito, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un radiateur.



BALCON

Ouvrant sur le boulevard Henri Maulini, on y accède depuis le séjour. Son sol est carrelé et il est protégé par un garde-corps métallique.



CERTIFICAT DE MESURAGE



Certificat de Surface Carrez

N° 9077MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 9077MNL
Date du repérage : 24/06/2026
Heure d'arrivée : 14 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 :43, boulevard Henri Maulini
Commune :13014 MARSEILLE
Section cadastrale 862 H, Parcelle(s)
n° 212
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 1er étage à droite,
Lot numéro 4,

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénom :
Adresse :
13014 MARSEILLE

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 4)

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 : 58,04 m² (cinquante-huit mètres carrés zéro quatre)

Fait à MARSEILLE, le 24/06/2026

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 :
24/06/2026

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 (Lot 4) - Entrée	5,40	-	
Appartement (Lot 4) - Cuisine	7,73	-	
Appartement (Lot 4) - Dégagement	2,16	-	
Appartement (Lot 4) - Chambre 1	10,53	-	
Appartement (Lot 4) - Salle de bains	3,12	-	
Appartement (Lot 4) - W-C	1,38	-	
Appartement (Lot 4) - Chambre 2	9,18	-	
Appartement (Lot 4) - Séjour	16,83	-	
Annexe (Lot 4) - Cellier	1,71	-	
Extérieur - Loggia close / Cuisine	-	3,03	
Extérieur - Balcon	-	6,93	
TOTAL	58,04	9,96	

Surface loi Carrez totale : 58,04 m² (cinquante-huit mètres carrés zéro quatre)

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. .../...

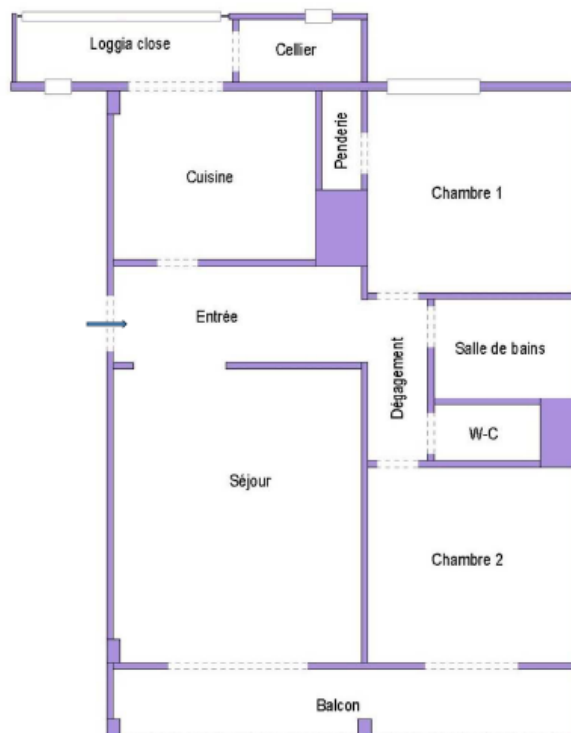
Précisions

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.



Boulevard Henri Maulini

TRES IMPORTANT

L'immeuble a été construit en 1962.

Les lieux sont occupés par [REDACTED]

Le chauffage est au gaz et individuel.

Les charges de copropriété sont appelées par trimestre et s'élèvent à 300 euros environ.

Le syndic de copropriété est le Cabinet ERA IMMOBILIER (SAS ERA IMMOBILIER NOTRE DAME DE PROVENCE) 58 chemin de Patafloux 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES) (tel. : 04.65.01.12.21 – mail : syndicera.compta@gmail.com).

La taxe foncière s'élève à environ 1200€.

Les diagnostics techniques établis par Monsieur NASRATY ont été adressés directement à Maître Thomas D'JOURNO. Le certificat de mesurage des lieux stipule une surface Loi Carrez de 58,04 m².

De retour à l'Etude, nous avons clôturé définitivement nos opérations ce jour à 17h00 par la rédaction dudit procès-verbal de descriptif.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de description, comprenant quinze clichés photographiques pris au moyen d'un appareil IPAD avec pour seules modifications éventuelles une réduction de format, les proportions étant conservées, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Aurélie CROSSE.



Sous toutes réserves