

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\**

T18

**Coût (Avec Lettre)**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	150.30
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	381.06
T.V.A à 20 %	76.21
Serrurier	160.00
Témoins	19.80
Lettre	0.00
Total TTC	637.07

**Coût (Sans Lettre)**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	150.30
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	381.06
T.V.A à 20 %	76.21
Serrurier	160.00
Témoins	19.80
Lettre	0.00
Total TTC	637.07

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**

**SITUE AU 10 BOULEVARD DE LETZ – 13015 MARSEILLE**

**LE MERCREDI VINGT SIX 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 :**

La SCP JP LOUIS-A. LAGEAT, mandataires judiciaires, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude située 30 Cours Lieudit 13006 MARSEILLE.

A ces fonctions nommé par jugement de conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire rendu le 22 janvier 2025 (RG n°24/11691).

**Ayant pour Avocat** Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE – Tél : 04.91.37.33.96 – Fax : 04.96.10.11.12.

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU D'** :

une ordonnance sur requête rendue par la vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 07/03/2025, nous désignant avec pour mission de :

- Décrire cet immeuble, donner la surface des constructions qui y sont édifiée, en se faisant assister, en cas de difficulté particulières par tout homme de l'art de leur choix, prendre quelques photographies les plus représentatives de l'immeuble
- Préciser la date de construction de l'immeuble
- Dire par qui il est occupé, en vertu de quel titre et moyennant quel loyer ou indemnité d'occupation et à qui sont versés ces sommes, se faire éventuellement présenter tout titre de location à cette fin éventuellement d'en garder copie
- Prendre quelques photographies les plus représentatives de l'immeuble
- Déterminer le syndic de la copropriété

(...)

*Du tout dresser procès-verbal et le remettre à Maître Thomas D'JOURNO, ès qualité.*

Pour le bien immeuble désigné ci-après :

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

**DESIGNATION DU BIEN :**

Un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 15<sup>ème</sup> Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 15015, 10 Boulevard de Letz, 9 Boulevard La Belliarde, cadastré comme suit :

Préfixe	Sect'	N°	Lieudit	Surface
902	E	98	9 BD LA BELLiarde	ooha 26a 54ca

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le 25 juillet 1956 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 2 novembre 1956 volume 2354 n°19.

**DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES**

**Lot numéro QUATORZE (14) :**

Un appartement à l'étage du bâtiment principal au centre nord comprenant actuellement une grande pièce à usage de salle à manger, et une cuisine américaine, une salle d'eau avec water closet.

Cet appartement a la jouissance exclusive de la partie de terrain portant sur le plan annexé au règlement de copropriété ci-après visé portant le même numéro et situé dans la partie nord de la propriété.

Et les 37/1000èmes de toutes les parties de la construction.  
Et les quatre-vingt millièmes (80/1000èmes) du terrain.

**Origine de propriété :**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés ont été acquis par la SCI LILAS à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Pascal TATONI, Notaire à MARSEILLE le 17 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 8 novembre 2011 volume 2011 P n°8436.

C'est pourquoi,

Je soussigné, Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **10H45**, à l'adresse suivante :

**Ensemble immobilier situé à MARSEILLE 15<sup>ème</sup> Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 15015, 10 Boulevard de Letz et 9 Boulevard La Belliarde**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur, de deux témoins et de Monsieur Stéphane FOURNIER en qualité de diagnostiqueur,

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



Une fois à l'intérieur de la copropriété, nous nous dirigeons vers le lot n°14, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

Ou étant, suite à une enquête menée auprès de copropriétaires et d'occupants de l'immeuble, je suis informé que les lieux seraient inoccupés. En effet, malgré mes appels insistants et réitérés, personne ne répond, par ailleurs, un avis de passage laissé par moi le 20/03/2025 est toujours dans l'entrebâillement de la porte. J'invite donc mon serrurier à procéder à l'ouverture par effraction de la serrure.



Une fois à l'intérieur, l'alarme se déclenche, et j'avise mon interlocuteur de la présente opération. Passé quelques minutes, la sonnerie cesse.

## **LOT N°14 :**

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

*« Un appartement à l'étage du bâtiment principal au centre nord comprenant actuellement une grande pièce à usage de salle à manger, et une cuisine américaine, une salle d'eau avec water closet.*

*Cet appartement a la jouissance exclusive de la partie de terrain portant sur le plan annexé au règlement de copropriété ci-après visé portant le même numéro et situé dans la partie nord de la propriété.*

*Et Les 37 /1000èmes de toutes Les parties de La construction.*

*Et Les quatre-vingt millièmes (80/1000èmes) du terrain...».*

On accède à ce logement par une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale et de deux verrous. L'ensemble est à l'état d'usage.

Ce logement comprend un vaste séjour avec coin cuisine ainsi qu'une salle de bains indépendante avec W.C.

## **SÉJOUR AVEC COIN CUISINE :**

Cet espace est éclairé par trois fenêtres un battant, montants PVC, double vitrage, chacune fermée à l'extérieur par des volets en bois à clairevoie.

Sol : plusieurs types de revêtements stratifiés en mauvais état apparent.

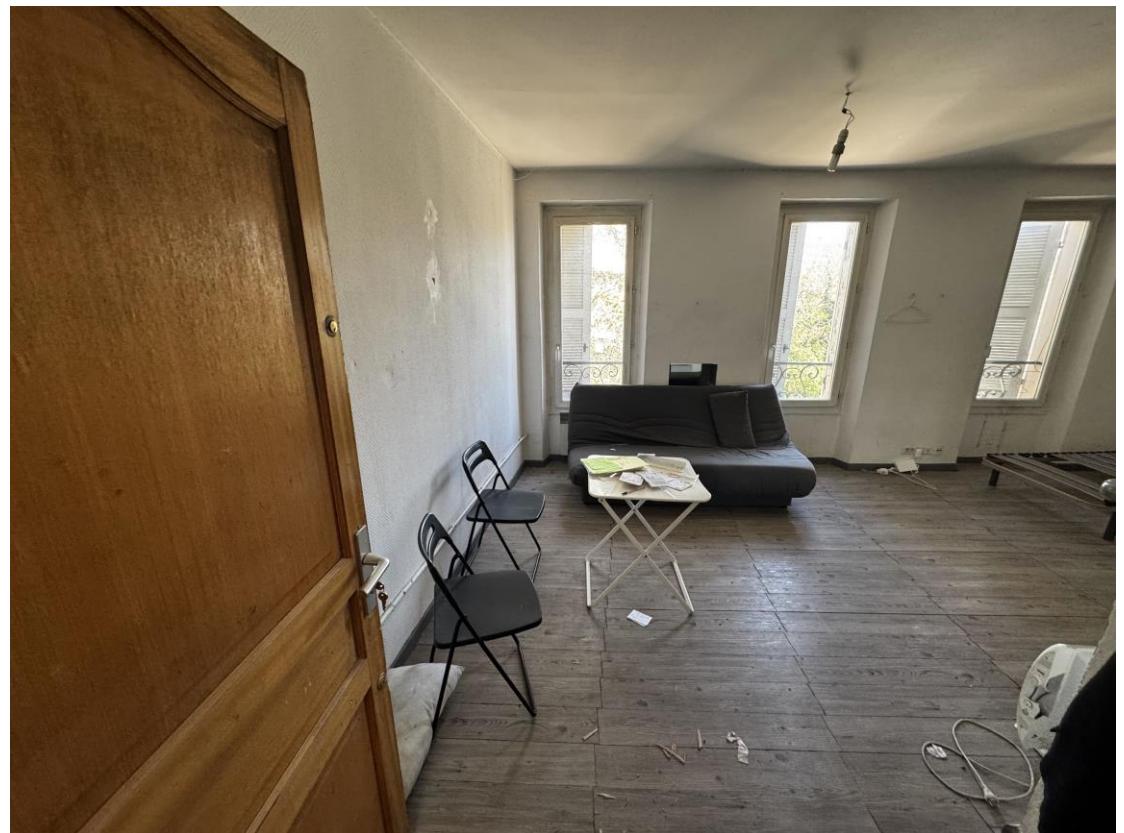
Plinthes faïencées sur les murs état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage, présentant par endroits de menues dégradations.

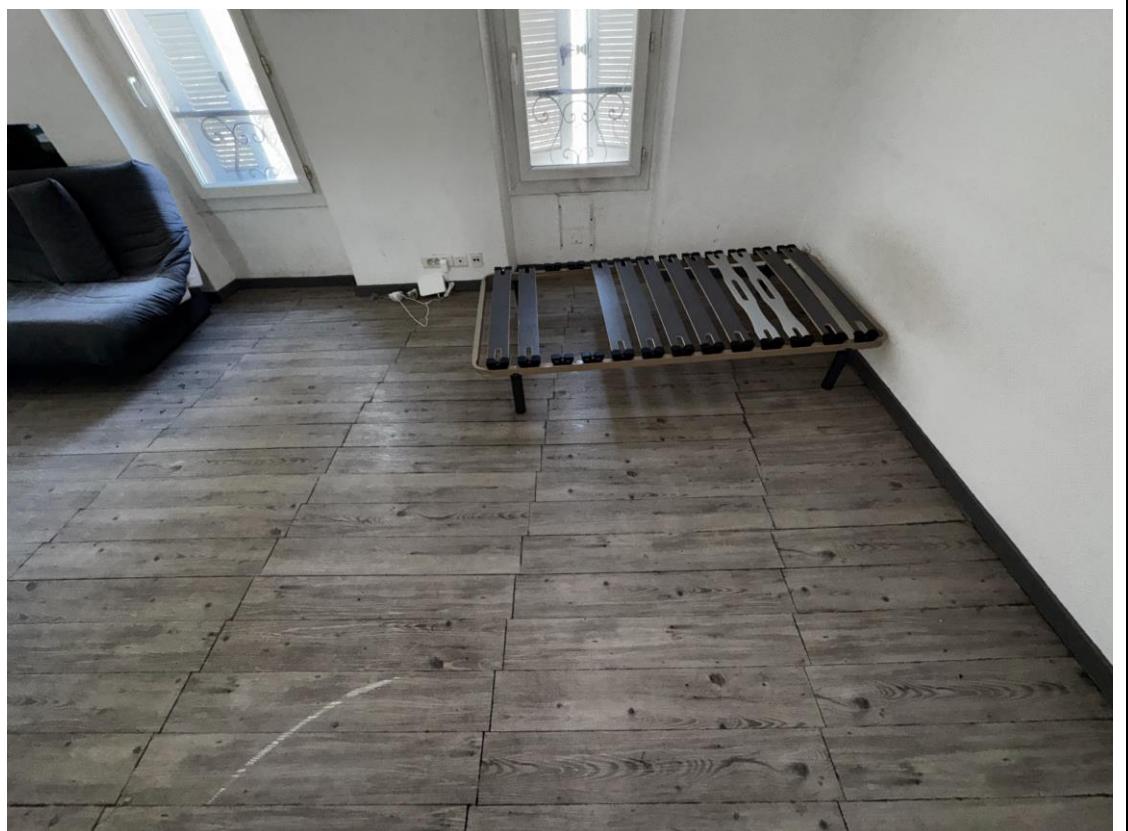
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

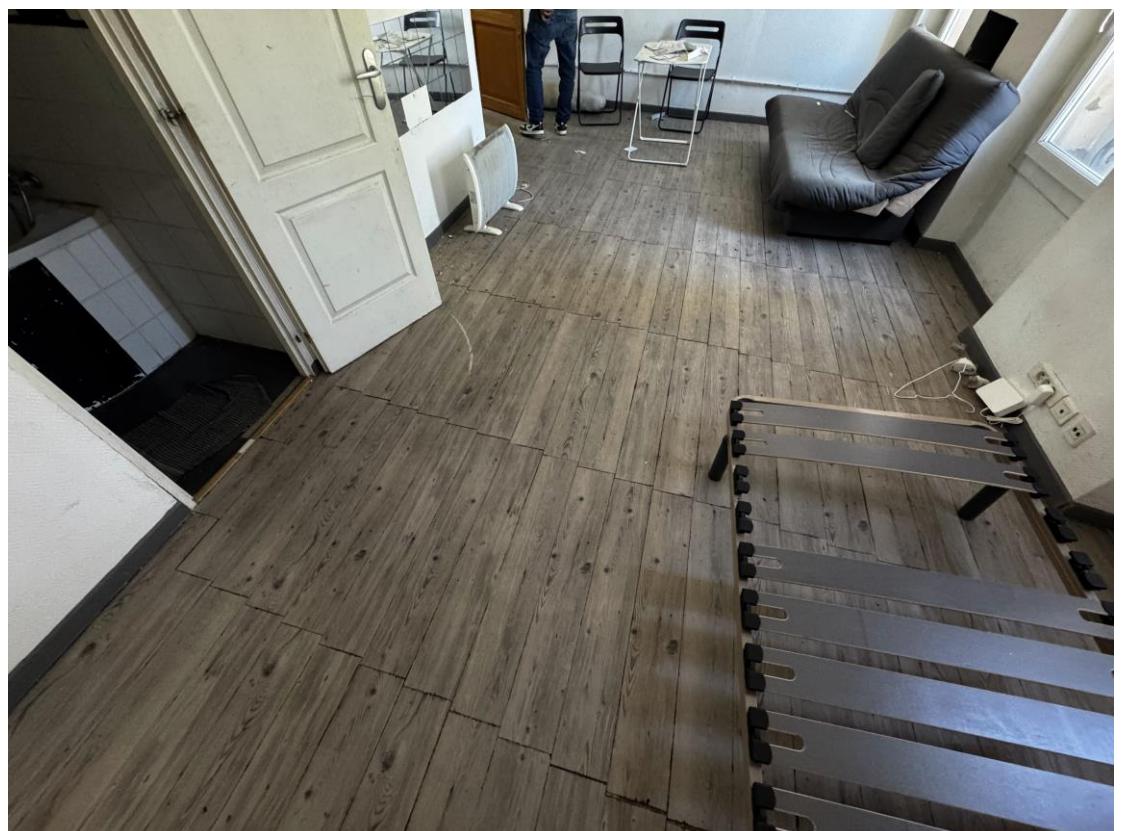
### Équipements :

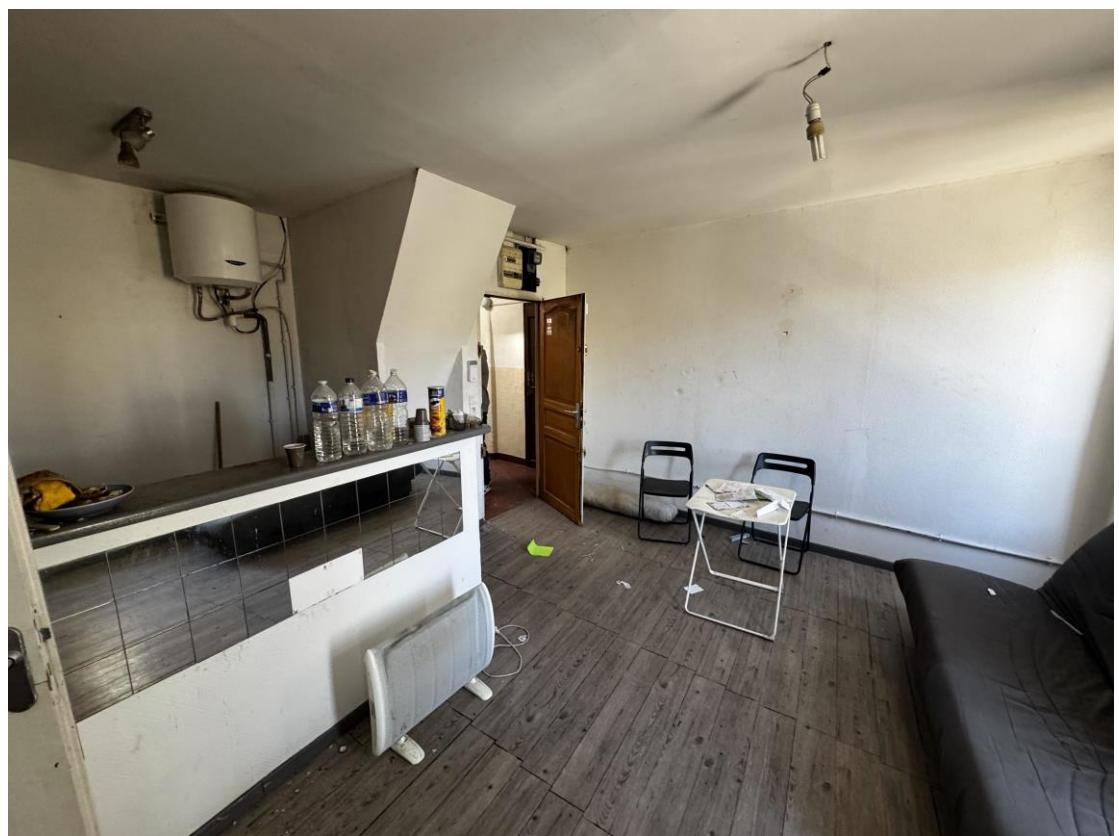
- Un comptoir côté coin cuisine, mais tous les aménagements, à l'exception de meubles hauts sans portes, sont déposés,
- Un comptoir,
- Un radiateur électrique fixation murale,
- Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON,
- Un tableau électrique,
- un disjoncteur électrique,

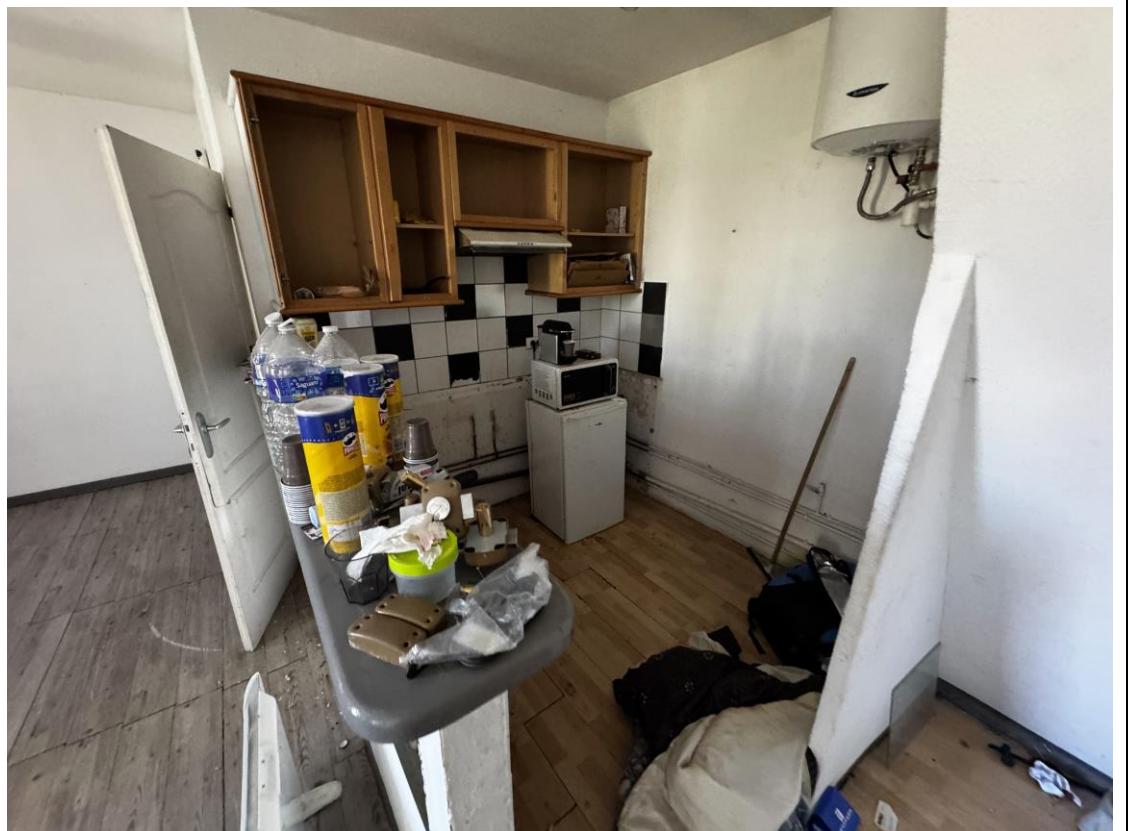


















## **SALLE DE BAINS AVEC W.C. :**

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

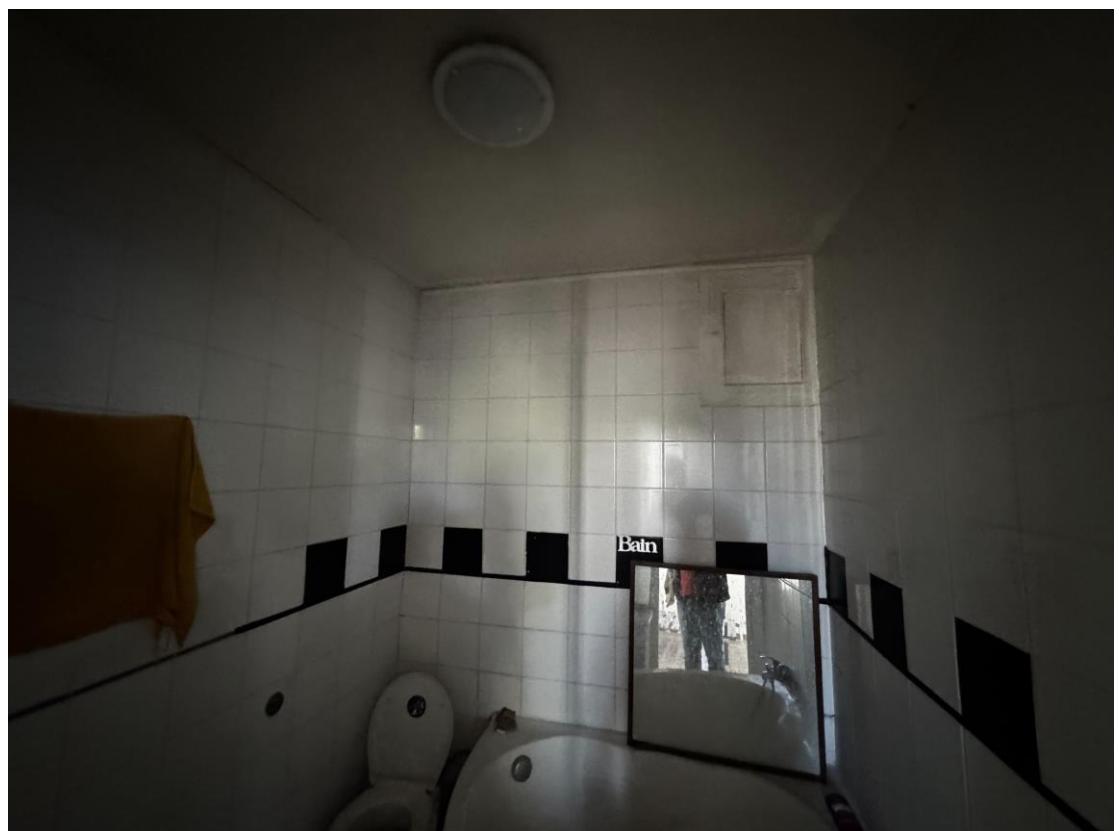
Sol : carrelage vétuste recouvert d'un revêtement.

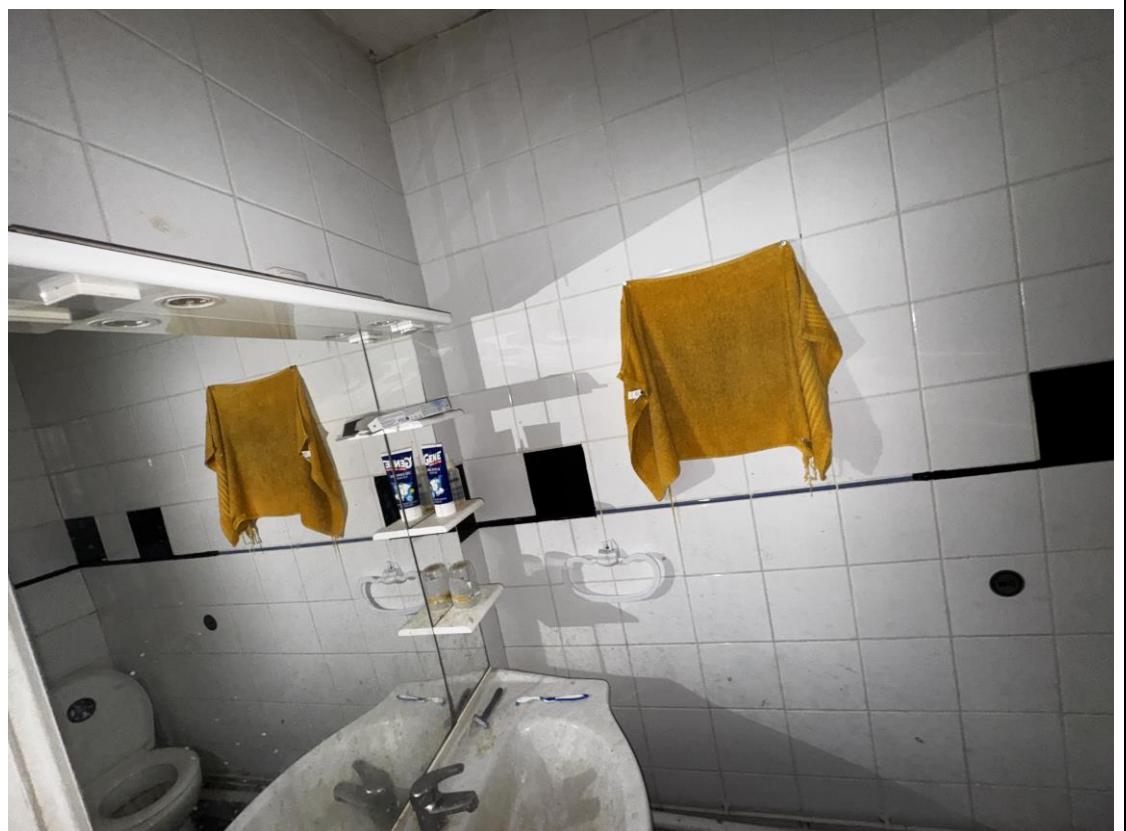
Murs : Intégralement recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Plafond : badigeon état d'usage, présentant une auréole jaunâtre.

### **Équipements :**

- Une baignoire en angle avec robinetterie complète,
- Un W.C. chasse basse,
- Un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur et miroir,
- Un radiateur d'appoint.



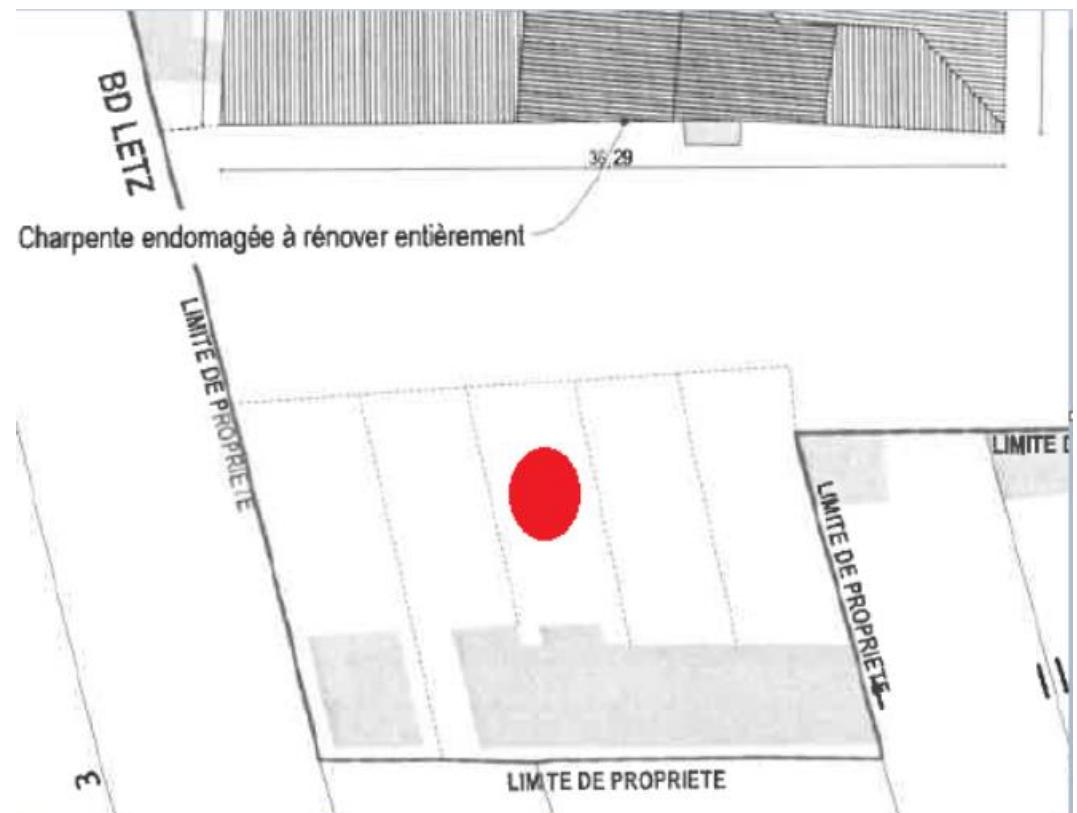




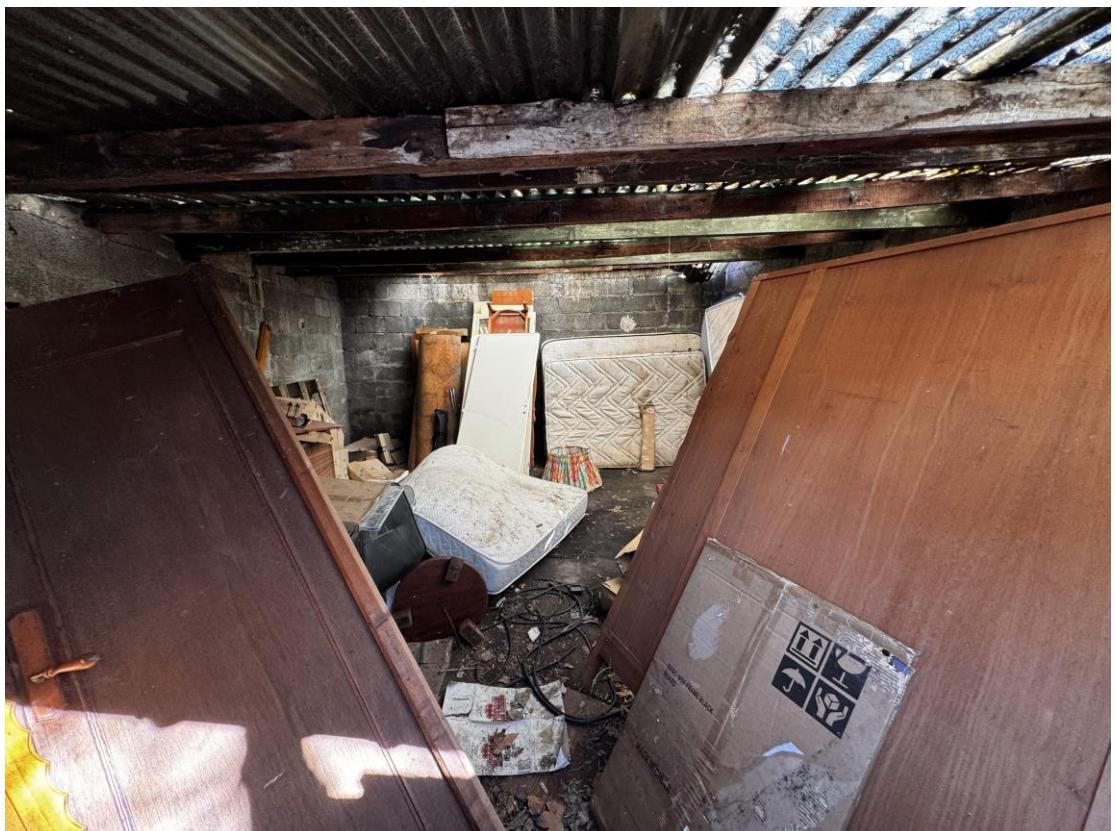


## **JOUISSANCE :**

Sous réserve mais selon une enquête menée auprès du voisinage et du syndic de la copropriété, ce lot a la jouissance du jardin cerclé en rouge sur le plan ci-après (plan communiqué par le syndic).



Cette parcelle de terrain clôturée dispose d'un abri sommaire à son extrémité.



A l'issue, la serrure étant fracturée, je sollicite mon serrurier afin qu'il remplace le cylindre. Les clefs de ce logement sont donc consignées en mon étude.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, ayant son siège social 95 RUE BORDE à 13 417 MARSEILLE CEDEX 8.

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

Il stipule une Surface loi Carrez totale de **29,10 m<sup>2</sup>** (vingt-neuf mètres carrés dix)

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 20 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolumen 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° 8879MNL

#### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8879MNL  
Date du repérage : 26/03/2025  
Heure d'arrivée : 10 h 45  
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 : ..... **10, boulevard de Letz**  
Commune : ..... **13015 MARSEILLE**  
Section cadastrale **902 E, Parcelle(s) n° 98**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement au 1er étage, centre Nord, Lot numéro 14,**

#### 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 14)**

#### 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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **29,10 m<sup>2</sup>** (vingt-neuf mètres carrés dix)

Fait à **MARSEILLE**, le **26/03/2025**

*NASRATY Maxime*

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasratty@cabinet-nasratty.com  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

**1/3**  
Rapport du :  
26/03/2025



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8879MNL

### 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 bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
<b>Appartement - Séjour et coin cuisine</b>	<b>25,36</b>	0,64	Hauteur < 1,80m
<b>Appartement - Salle de bains, w-c</b>	<b>3,74</b>	-	
<b>TOTAL</b>	<b>29,10</b>	0,64	

**Surface loi Carrez totale : 29,10 m<sup>2</sup> (vingt-neuf mètres carrés dix)**

### 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.

