

**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*

**Coût**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	297.60
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	524.43
T.V.A à 20 %	104.89
Total TTC	629.32

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 L'IMMEUBLE DE

**LE VENDREDI VINGT-ET-UN JUILLET DEUX MILLE VINGT-TROIS**

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 :**

La SCP JP. LOUIS - A. LAGEAT, mandataires judiciaires, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, Mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude 30, Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE agissant en qualité de mandataire de

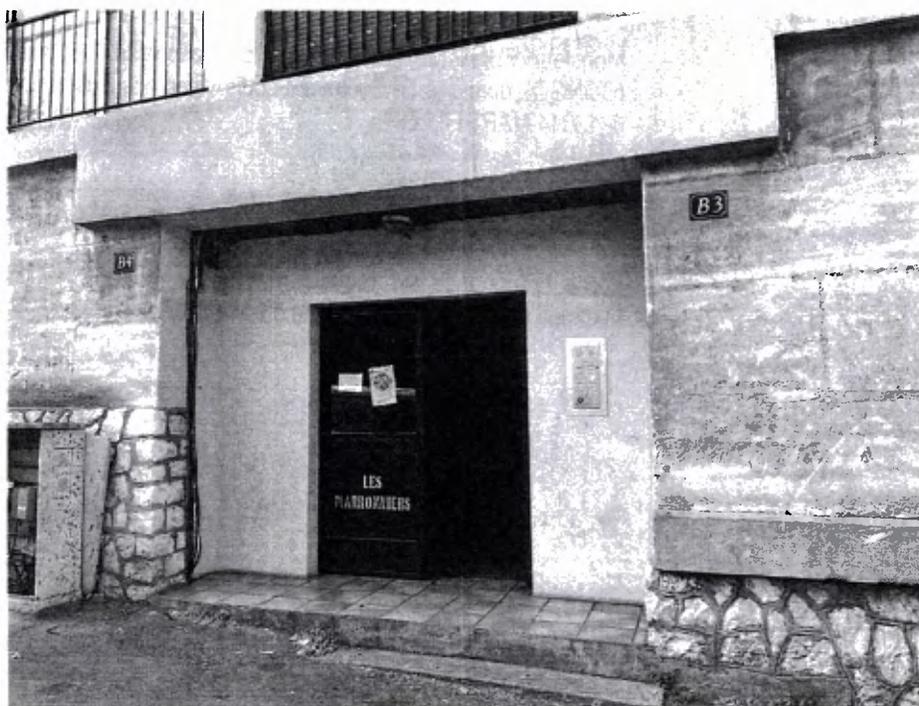
Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 16/06/2016 Numéro RG : 16/102.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 08 heures 30, à l'adresse suivante :  
**56 Boulevard Louis VILLECROZE, Résidence Les Marronniers Bâtiment B3, 13014 MARSEILLE ;**



Accompagné 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°284**  
**APPARTEMENT SITUÉ AU 3<sup>ème</sup> ETAGE**

Où étant et en présence de Monsieur FULA MABEL Mathieu avec qui, nous avons préalablement pris rendez-vous, nous avons fait les constatations suivantes :

L'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble est composé d'une entrée distribuant :

- trois chambres
- un séjour
- une cuisine
- une WC
- une salle-de-bains
- un balcon
- une loggia.

**ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un judas ; le tout en état d'usage.



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



Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche présentant des traces noirâtres et des fissures autour de l'encadrement de porte, conduisant au séjour.

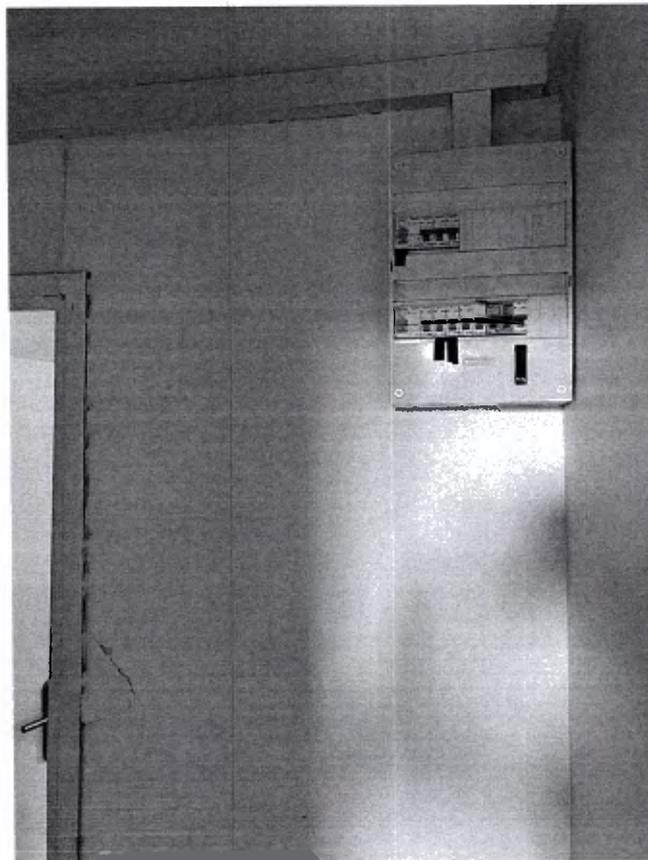
Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Equipements :

- un placard à usage de rangement et de penderie



- une sonnette
- un tableau électrique.



L'éclairage est assuré par une ampoule en plafond.

## WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont, à mi-hauteur, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

### Equipement :

- un WC chasse basse.

### 1<sup>ère</sup> CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon et un barreaudage.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

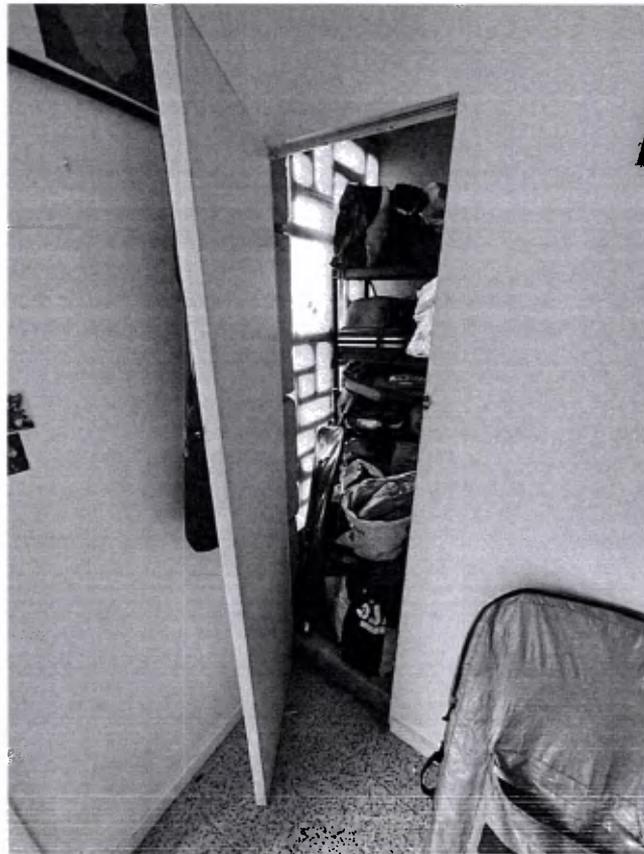
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage, tout comme le plafond.



Equipement :

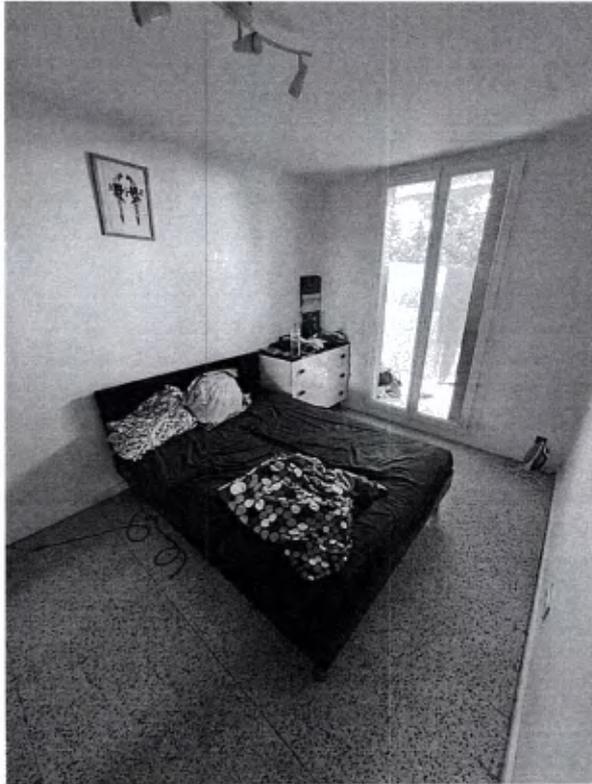
- un élément de chauffage central.

Cette pièce conduit à une petite loggia, éclairée par des pavés de verre et condamnée de la chambre, par une porte en bois pleine.



## 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

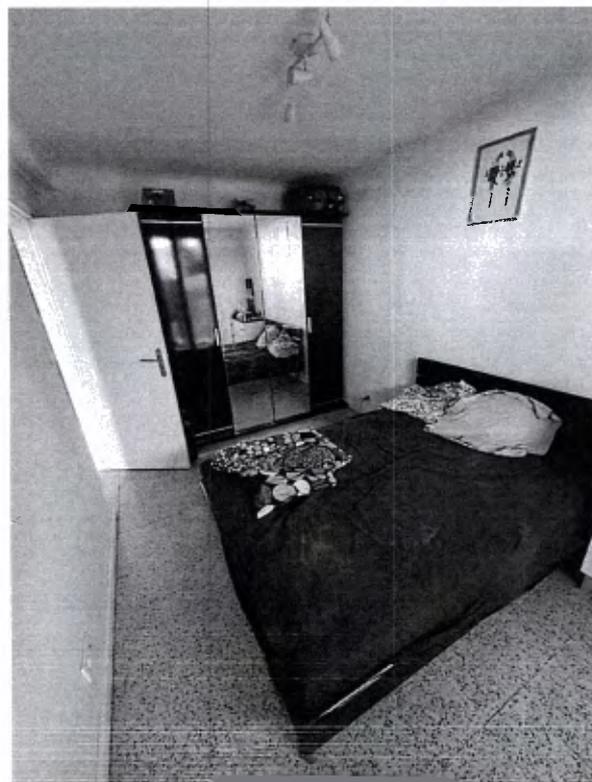
Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon, conduisant à un petit balcon.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.



Equipement :

- un élément de chauffage a été démonté.

**BALCON**

Le sol est recouvert de dalles cimentées.



Il est protégé par un garde-corps métallique en état d'usage.

## SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de plaques de BA 13 en état d'usage, dans lesquelles sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une baignoire PVC surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette



- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage, le tout posé sur un meuble laqué blanc, composé de portes et de tiroirs
- un sèche-serviette électrique



- une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- une VMC.

## SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon et un barreaudage ; le tout en état d'usage.

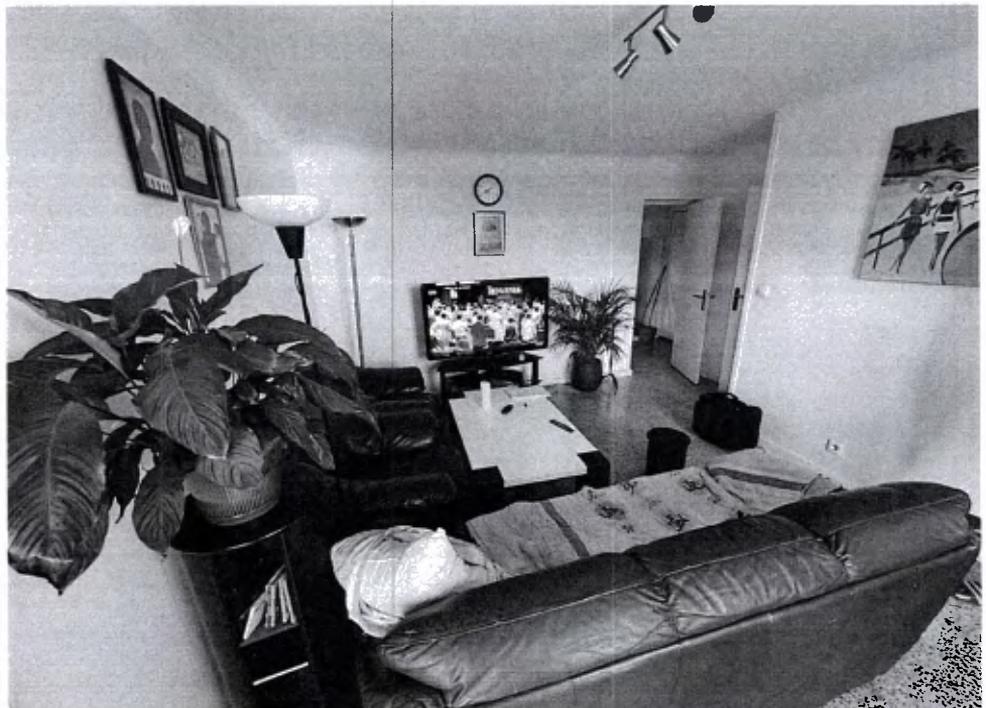


Cette pièce conduit à une loggia.

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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.



### Equipement :

- un élément de chauffage central.

## LOGGIA

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



Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Cette loggia est protégée par un garde-corps métallique en bon état d'usage.

Elle est condamnée du séjour, par une porte en bois pleine équipée d'une serrure clef plate.

## CUISINE

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon et un garde-corps métallique.



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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Cette pièce est notamment composée :

- d'une série de placards hauts et bas à usage de rangement, façade laquée noire

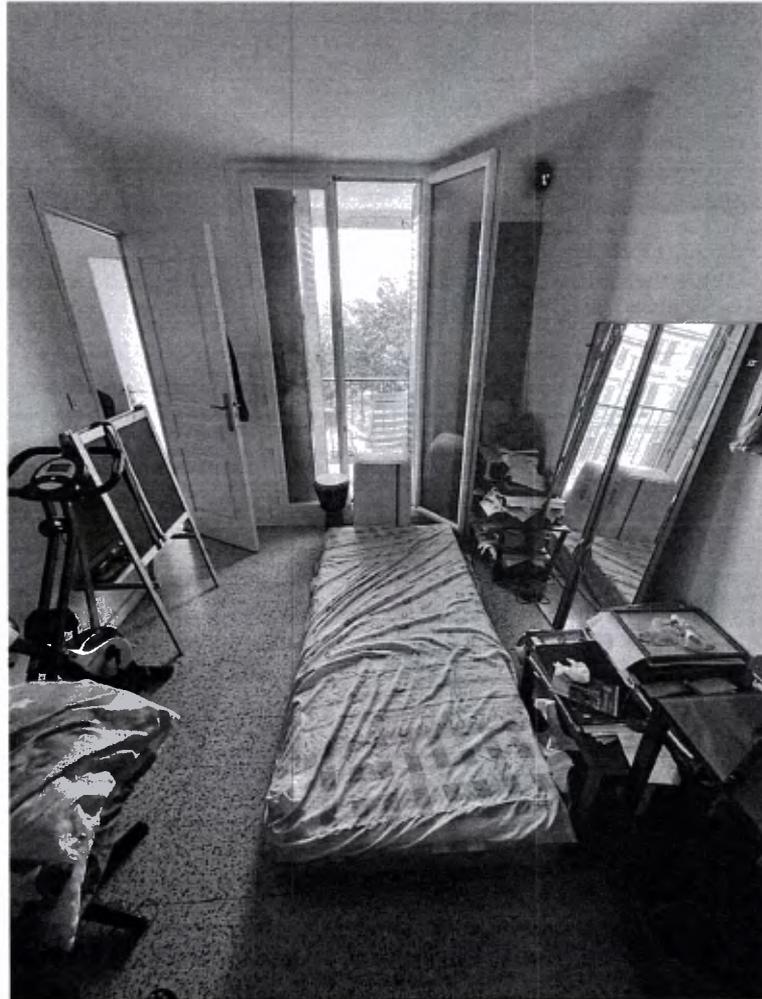


- d'un évier inox bac unique encastré dans un plan stratifié en L, dans lequel est également encastrée une plaque de cuisson, quatre feux gaz

- d'une hotte aspirante
- d'un emplacement pour le four
- d'une chaudière murale assurant l'eau chaude
- d'un vide-ordures.

### 3<sup>ème</sup> CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon, ouvrant sur la loggia précédemment décrite.



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

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un élément de chauffage central.

### LOT N°275 CAVE

Cette cave qui n'a pu être visitée est située au sous-sol dudit immeuble.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par le requis.

Le syndic de la copropriété est un administrateur provisoire, il s'agit d'AJ COPRO, 99 Chemin de l'Argile, Century Park Bâtiment A, 13010 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **65,59 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 10 Heures 50 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 Franck MASCRET



## Certificat de Surface Carrez

N° 838MINI

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8528MNL  
Date du repérage : 21/07/2023  
Heure d'arrivée : 08 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 : ..... Les Marronniers, bât. B3  
56, boulevard Louis Villecroze  
Commune : ..... 13014 MARSEILLE  
Section cadastrale 894 E, Parcelle(s)  
n° 20 et 56  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement T4, au 3ème étage, à  
droite sur le palier, Lot numéro 284,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :  
Adresse : .....

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

Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas  
D'JOURNO  
Adresse : ..... Avocat  
43-45, rue Breteuil  
13006 MARSEILLE

#### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 284)

#### 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 / 30/09/2023

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 65,59 m<sup>2</sup> (soixante-cinq mètres carrés cinquante-neuf)

Fait à MARSEILLE, le 21/07/2023

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3  
Rapport du :  
21/07/2023



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 82826121

## 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 - Entrée	4,08	-	
Appartement - W-C	1,19	-	
Appartement - Séjour	19,30	-	
Appartement - Salle de bains	3,60	-	
Appartement - Cuisine	6,38	-	
Appartement - Chambre 1	10,84	-	
Appartement - Chambre 2	10,84	-	
Appartement - Chambre 3	9,36	-	
Extérieur - Loggia / Séjour et / Chambre 1	-	3,15	
Extérieur - Loggia / Chambre 2	-	3,09	
Extérieur - Séchoir / Chambre 3	-	0,85	
<b>TOTAL</b>	<b>65,59</b>	<b>7,09</b>	

Surface loi Carrez totale : 65,59 m<sup>2</sup> (soixante-cinq mètres carrés cinquante-neuf)

## 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. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3  
Rapport du :  
21/07/2023



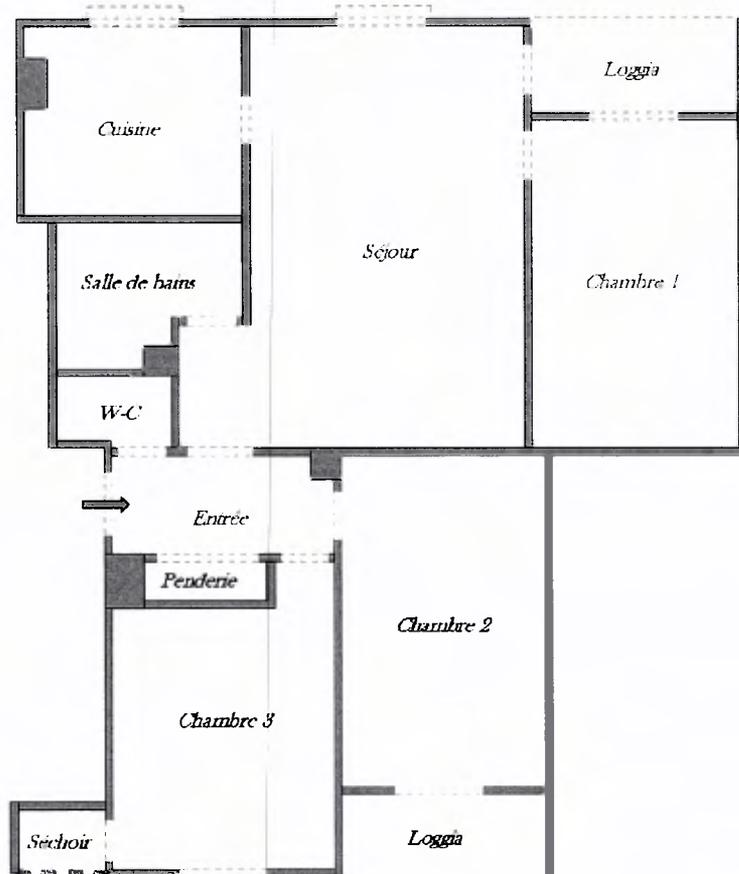
Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8528MNL

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 : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3  
Rapport du :  
21/07/2023