

**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

17

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



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DU 1 BOULEVARD HENRI FABRE – 13015 MARSEILLE

LE VENDREDI TREIZE OCTOBRE 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 :

Madame CASTELBON Patricia Hélène, Epouse FABRE, née le 13/11/1971 à Marseille, domiciliée 90 Chemin Jourdan Leca 83270 SAINT-CYR-SUR-MER
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.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 04 Juillet 2023, signifié en date du 28 Juillet 2023 par acte du ministère de la la SCP GENSOLLEN – CROSSE, Commissaires de Justice Associés, 81 Rue Sainte, 13007 MARSEILLE ;
- Et d'une ordonnance sur requête rendue par Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 12/09/2023 nous désignant à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien situé à Marseille (13015), 1 Boulevard Henri Fabre.

C'est pourquoi, le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **11H40**, à l'adresse suivante :

1 Boulevard Henri Fabre, 13015 MARSEILLE ;
Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où étant, je rencontre [REDACTED]
tous deux ainsi déclarés et avec lesquels j'avais préalablement pris rendez-vous.

Ceux-ci nous laissent librement visiter les lieux.

Il s'agit d'une maison individuelle de plain-pied édifée sur un terrain réhaussé par rapport à la chaussée, disposant d'un garage indépendant ouvrant directement sur le boulevard, d'un jardin sur les pourtours de l'habitation et d'un cabanon avec toiture. L'unique accès à cette propriété s'effectue depuis le boulevard par un portillon métallique piéton.



GARAGE / DEPENDANCE

Ce garage indépendant est fermé par une porte basculante métallique équipée d'une serrure. Les revêtements du sol, des murs et du plafond sont à l'état brut.

Au regard de l'état d'encombrement et de la difficulté d'accès, il m'est impossible d'identifier un quelconque équipement.





Par le portillon, j'accède à l'espace extérieur, comprenant sur le côté gauche en montant une terrasse maçonnée (toiture du garage) et sur le côté droit en montant un espace vert.











Outre la maison individuelle à usage d'habitation, un cabanon hors d'eau est édifié en partie sud du terrain, en limite de la propriété. Cette construction dispose d'un revêtement crépi vétuste mais à l'état d'usage, présentant par endroits des fissurations. Sa charpente en bois surmontée de tuiles plates en terre cuite est en mauvais état. Seule une ouverture est fermée par un volet en bois, mais celui-ci est hors d'usage.



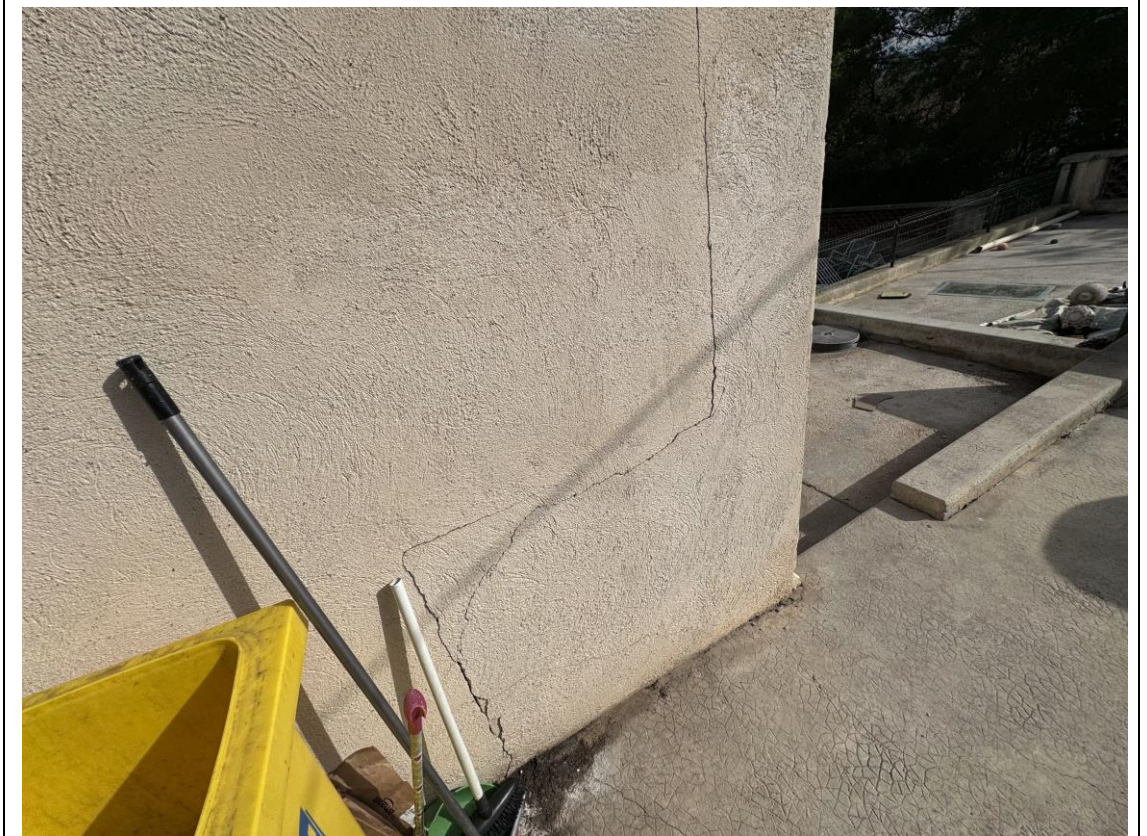




Puis, j'examine la bâtisse principale, dont le revêtement crépi est récent et à l'état d'usage. Je note toutefois d'importantes fissurations en façade avant.













Par ailleurs, une trappe extérieure, située devant la fenêtre de la chambre numérotée 2, permet d'accéder à une cave creusée sous la maison.



On y accède par une porte palière en bois en très mauvais état.



Une cuisine ouvre sur un séjour distribuant deux chambres, puis un dégagement distribue un WC et une salle d'eau.

CUISINE A L'ENTREE

L'espace est éclairé par deux baies vitrées double coulissant, fermées à l'extérieur par des volets roulants électriques testés et fonctionnels.

Sol : carrelage en mauvais état apparent. Certains carreaux sont fissurés voire cassés.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

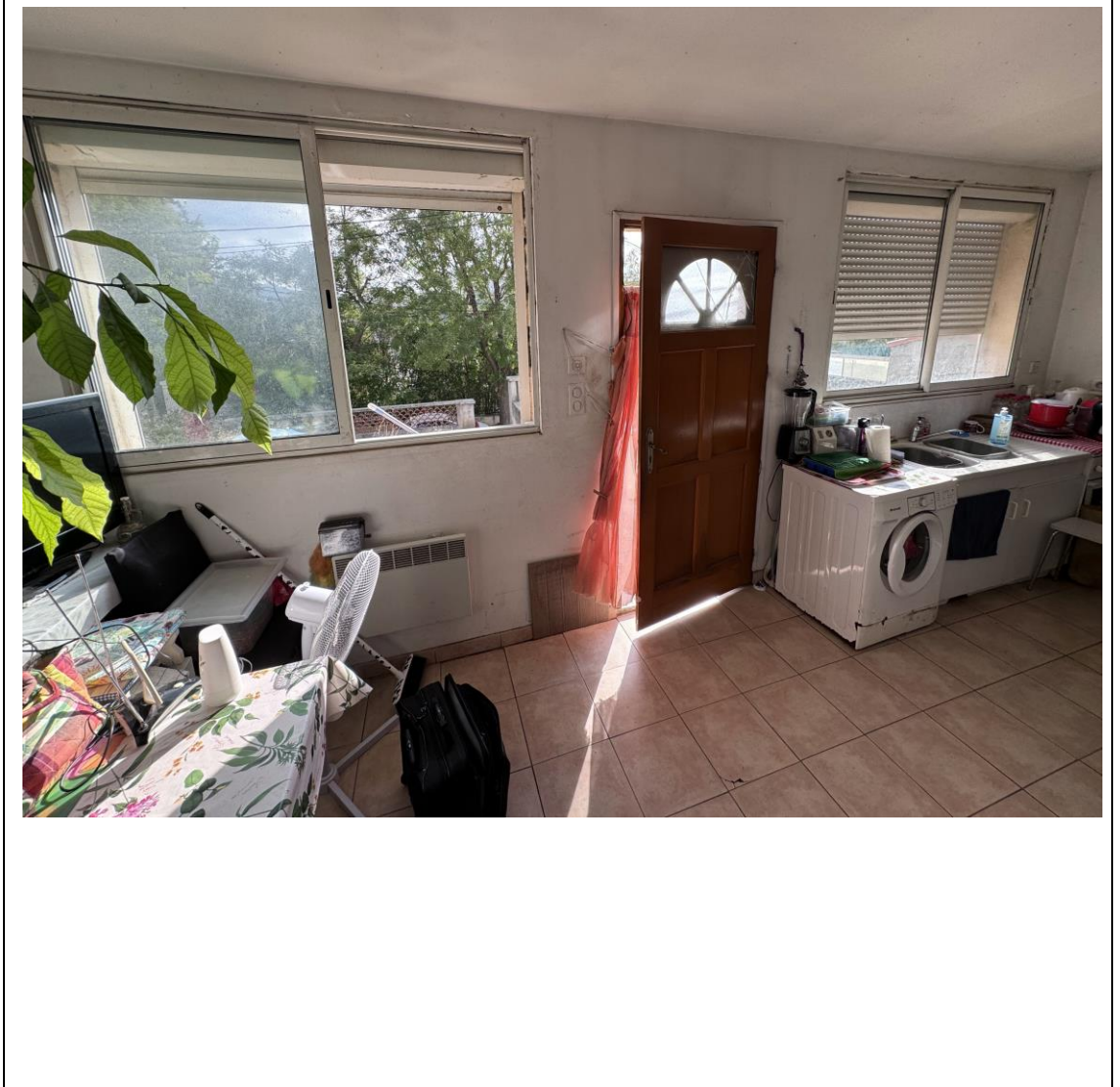
Murs : revêtement en mauvais état.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipements :

- un évier maçonné surmontant un meuble sous évier deux portes et un robinet mitigeur
- un convecteur électrique mural.







SEJOUR

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage en mauvais état apparent. Certains carreaux sont fissurés voire cassés.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement en mauvais état.

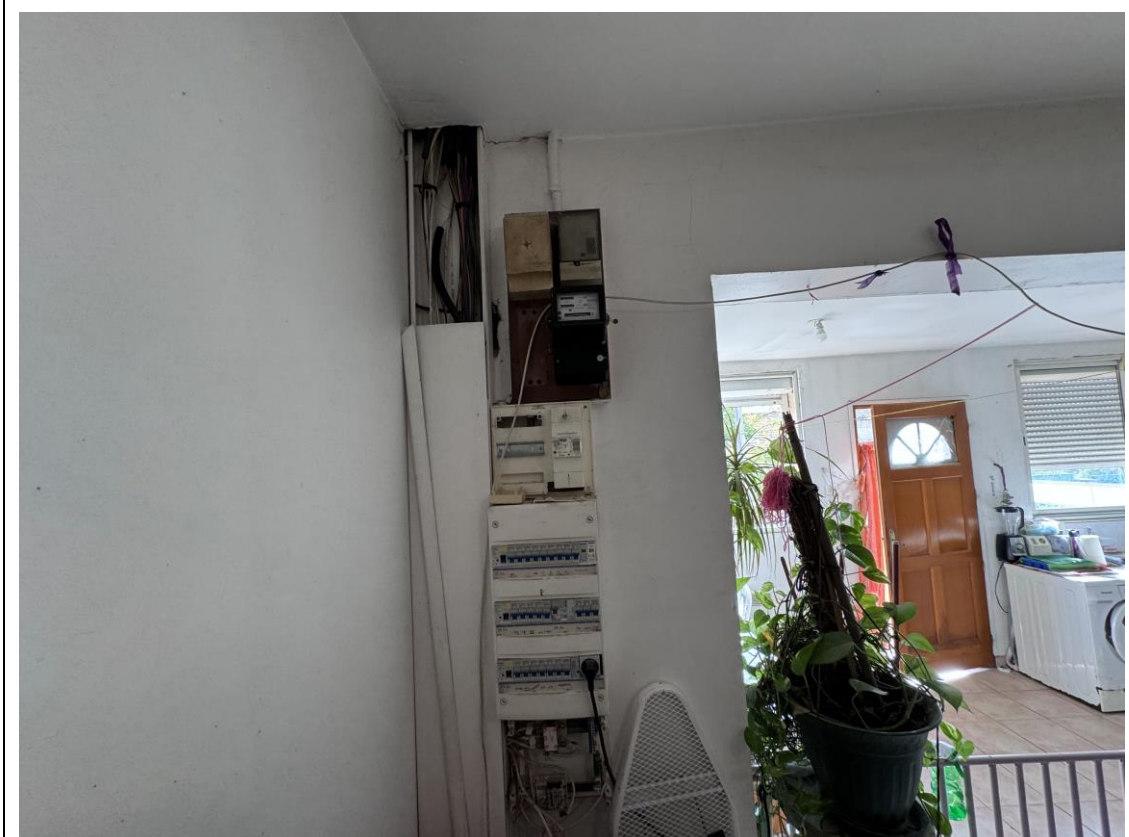
Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipements :

- un convecteur électrique
- un tableau électrique avec disjoncteur







CHAMBRE 2

On y accède par une ouverture avec porte en bois vétuste.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage recouvert par endroits de dalles de PVC imitation parquet ; l'ensemble est en mauvais état.

Plinthes faïencées sur les murs en mauvais état.

Murs : divers revêtements en mauvais état, présentant par endroits les traces d'une infiltration d'eau pluviale.

Plafond : lames de lambris PVC en état d'usage recouvrant sommairement le plafond.

Equipement :

- Un convecteur électrique non fixé au mur et raccordé électriquement à la pièce centrale.







CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en mauvais état. Je note que les pourtours présentent d'importantes dégradations, particulièrement au niveau du montant côté droit.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique non testé, le bouton étant inaccessible.

Sol : dalles de PVC collées en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement peinture en état d'usage.

Plafond : lames de lambris en bois à l'état d'usage.

Equipements :

- un placard aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères et de penderie
- l'occupante me déclare que cette pièce dispose d'un convecteur électrique, mais au regard de l'état d'encombrement, ce matériel est inaccessible.







DEGAGEMENT

On y accède depuis la pièce centrale par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage récent en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement en très mauvais état, particulièrement côté façade arrière, puisque j'y relève d'importantes dégradations consécutives à l'humidité, voire à des infiltrations d'eaux pluviales.

Plafond : faux-plafond partiellement effondré.



WC

On y accède par une porte de communication en bois en mauvais état, voire hors d'usage.

L'espace est éclairé par des carreaux transparents maçonnés donnant sur la cour.

Sol : carrelage récent en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : hors d'usage, celui-ci étant partiellement effondré.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un chauffe-eau de marque REGENT.





SALLE D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois en état d'usage.

L'espace est éclairé par un petit fenestron, montant bois simple vitrage.

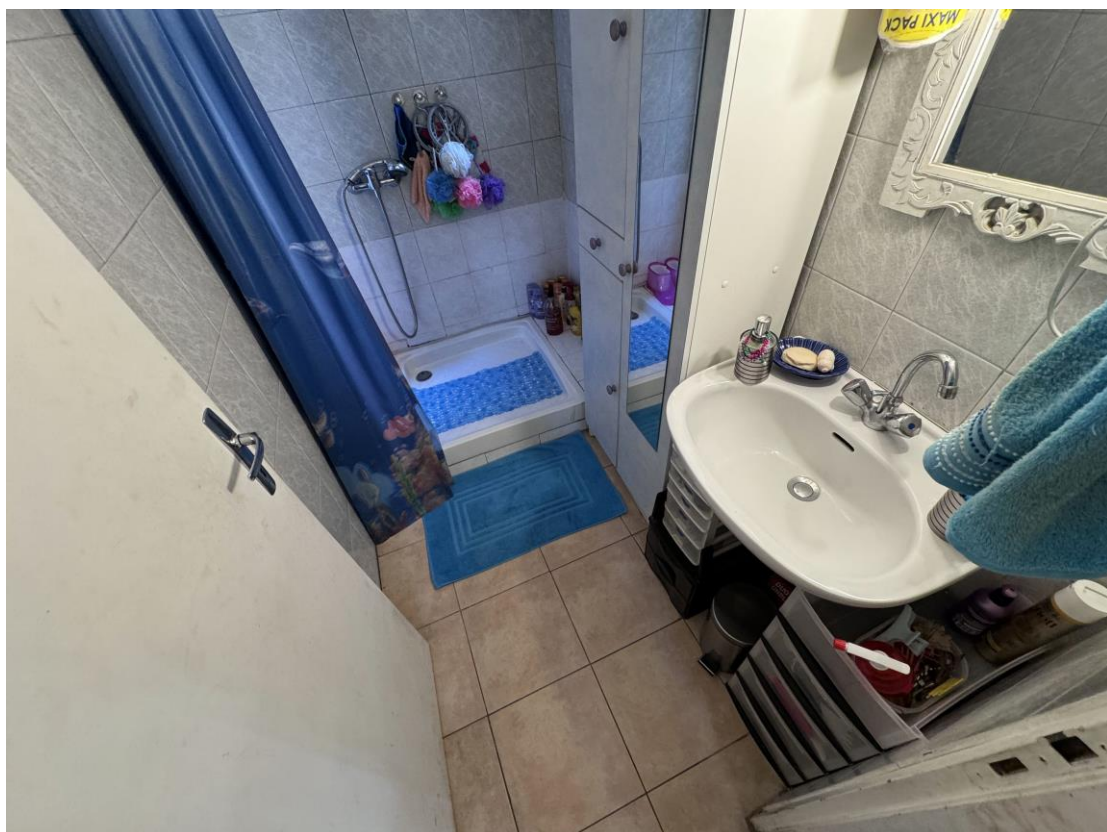
Sol : carrelage récent en état d'usage.

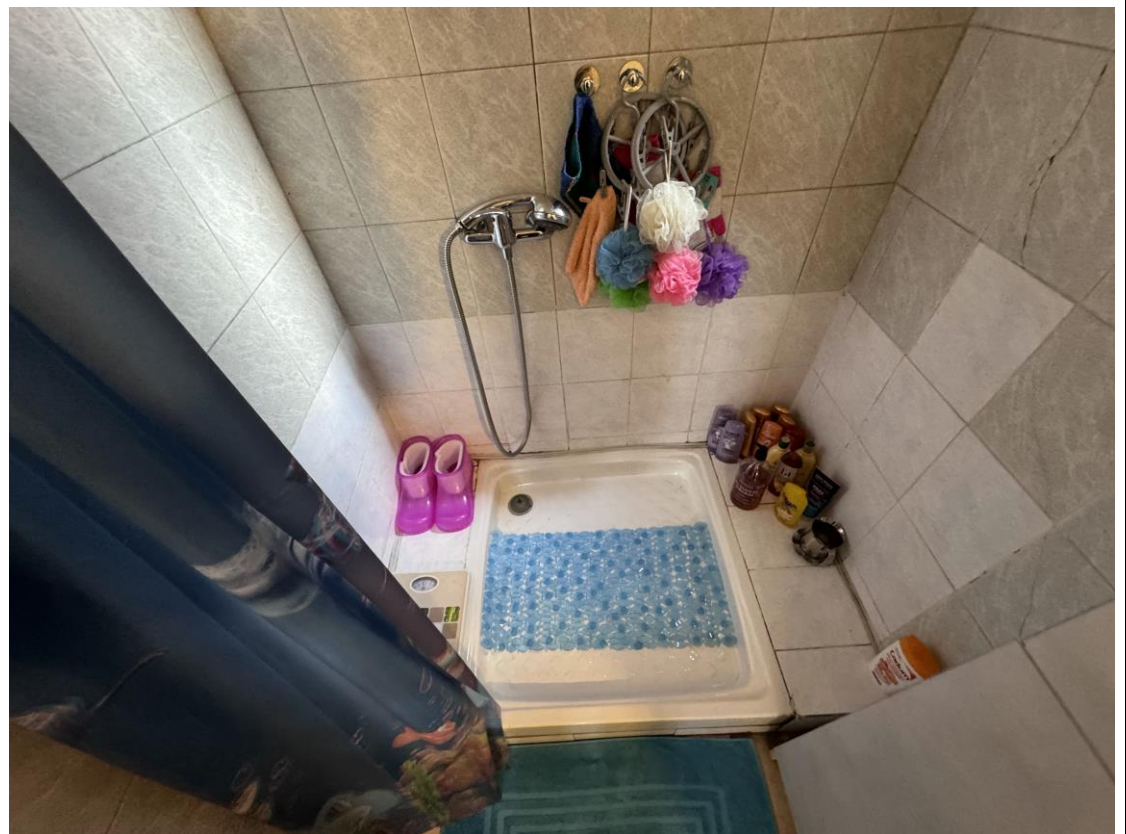
Murs : intégralement recouverts de faïence en état d'usage ; les parties peintes sont en mauvais état.

Plafond : en mauvais état, voire hors d'usage, celui-ci étant partiellement effondré.

Equipements :

- un évier fixation murale surmonté d'un robinet mélangeur
- un radiateur sèche-serviette d'appoint de marque AURORA
- un receveur à douche avec joint hors d'usage, robinetterie complète.







TRES IMPORTANT

Selon les déclarations qui me sont faites, les lieux sont occupés à titre gratuit par [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **65,16 m²**.

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

[REDACTED] nous déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 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





Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8575MNL

Surface Habitable

Numéro de dossier : 8575MNL
Date du repérage : 13/10/2023
Heure d'arrivée : 11 h 50
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie habitable réalisé 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 : **1, boulevard Henri Fabre**
Commune : **13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 903 A, Parcelle(s)
n° 165
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Maison élevée d'un simple rez-de-
chaussée,

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 accessibles et**
visitées

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 / 30/09/2024**

Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 65,16 m² (soixante-cinq mètres carrés seize)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/10/2023**

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 :
13/10/2023



Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8575MNL

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 habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Maison - Cuisine	14,01	-	
Maison - Séjour	22,25	-	
Maison - Chambre 1	12,02	-	
Maison - Dégageement	0,92	-	
Maison - W-C	1,69	-	
Maison - Salle d'eau	2,79	-	
Maison - Chambre 2	11,48	-	
Annexe - Débarras	-	6,48	
Annexe - Cave sous Chambre 2	-	7,84	
Annexe - Garage sur rue	-	28,68	
TOTAL	65,16	43,00	

Surface habitable totale : 65,16 m² (soixante-cinq mètres carrés seize)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».
- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».
- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
- Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;

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 :
13/10/2023

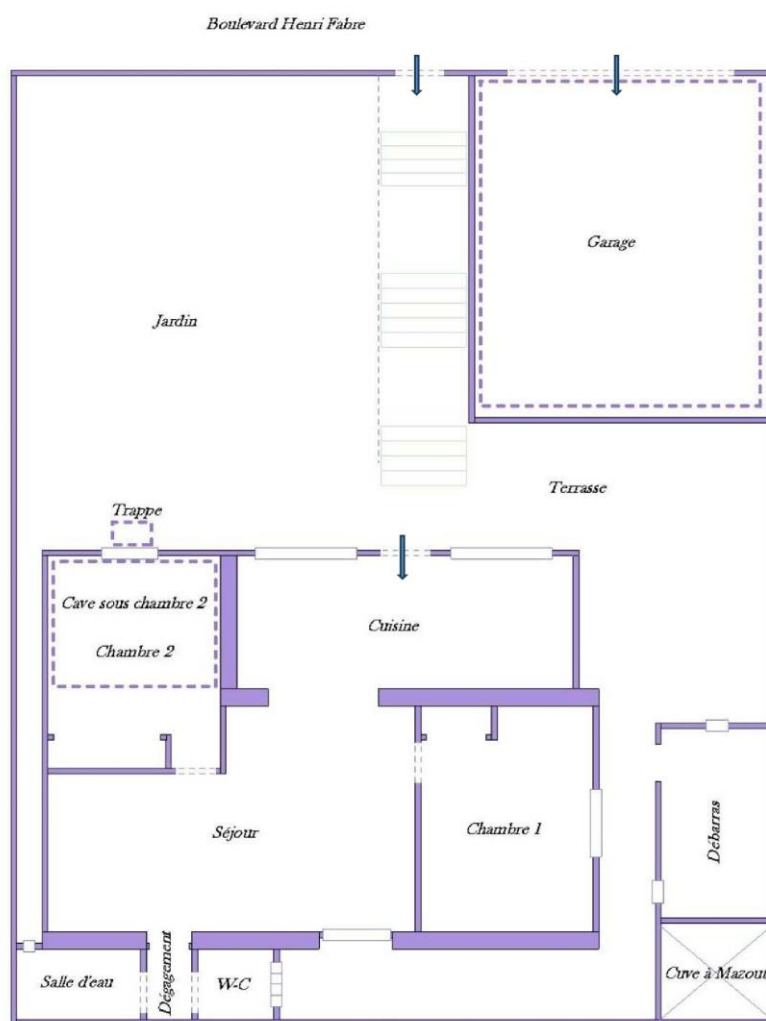


Maxime NASRATY

Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8575MNL

- Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
- Ne pas constituer une cour couverte ».



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

3/3
Rapport du :
13/10/2023