

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@hdpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première Expédition

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	223.20
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	452.23
T.V.A à 20 %	90.45
Total TTC	542.68

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 4268.85 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE La

LE LUNDI TREIZE MAI 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 DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE PATIO sis 71 bd ODDO 13015 MARSEILLE représenté par son syndic SAFFON IMMOBILIER dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 73 RUE SAINT JACQUES prise en la personne de son représentant légal, en l'espèce son gérant en exercice, domicilié ès-qualité audit siège social
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Pascal CERMOLACCE, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 47 rue de la Paix Marcel Paul 13001 MARSEILLE

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 8 février 2021, préalablement signifié le 19 février 2021 et actuellement définitive, à la suite de l'obtention d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 4 mai 2022 ;
- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère, en date du 26 Mars 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 09 Heures 30, à l'adresse suivante :
71 Boulevard Oddo, 13015 MARSEILLE



Assisté de
qualité de témoin et de

en qualité de serrurier, de
en qualité de diagnostiqueur.

n

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

LOT N°5
LOCAL COMMERCIAL
AU REZ-DE-CHAUSSÉE BATIMENT A2

Où étant, personne ne répondant à nos appels réitérés, nous procédons à l'ouverture des lieux, ce qui nécessite l'effraction de la serrure de la porte vitrée, côté cour.





Une fois à l'intérieur, nous notons que ces locaux composés :

- d'une entrée
- d'un placard
- de deux pièces
- et d'un WC

étaient en travaux.

Nous notons l'absence de mobilier mais la présence de nombreux cartons d'archives, contenant des documents professionnels.



ENTREE

Ce local est protégé de l'extérieur, par un rideau métallique coulissant, derrière lequel se trouve une porte vitrée double battant cadre anodisé, équipée d'une serrure clef plate.





Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont composés de plaques de BA 13 à l'état brut.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles, dans lequel sont encastrés des pavés lumineux.

PLACARD à usage de rangement

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

Le plafond est composé de dalles, dans lequel sont encastrés deux pavés lumineux.



1^{ère} PIECE

Cette pièce communique à la cour.



Elle est éclairée par une porte-fenêtre, cadre anodisé battant unique, surmontée d'une imposte.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.



Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont recouverts pour partie, d'une peinture dégradée et pour partie, de plaques de BA 13 à l'état brut.



Le plafond est un faux-plafond composé de dalles, dans lequel sont encastrés des pavés lumineux.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec visiophone
- un boîtier d'alarme
- un tableau fusibles



- une sonnette
- un radar d'alarme.

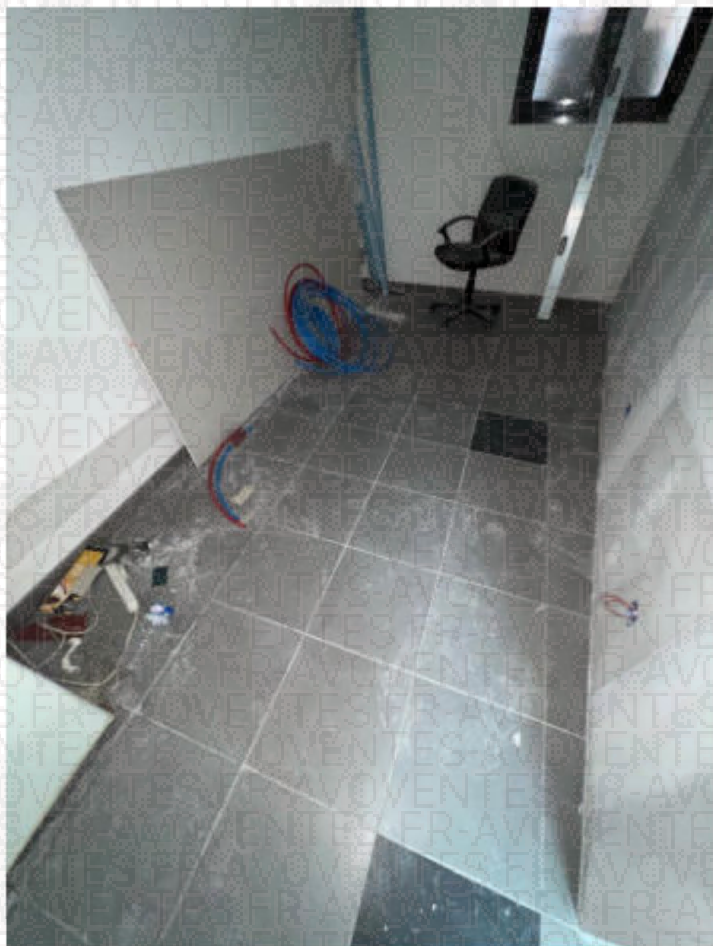
2^{ème} PIECE

Cette pièce est éclairée d'une part, par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et un barreaudage, et par une petite fenêtre, cadre anodisé double battant, protégée à l'extérieur par un barreaudage, d'autre part.





Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.



Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont recouverts pour partie, d'une peinture blanche dégradée et pour partie, de plaques de BA 13 à l'état brut.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles à l'état d'usage.



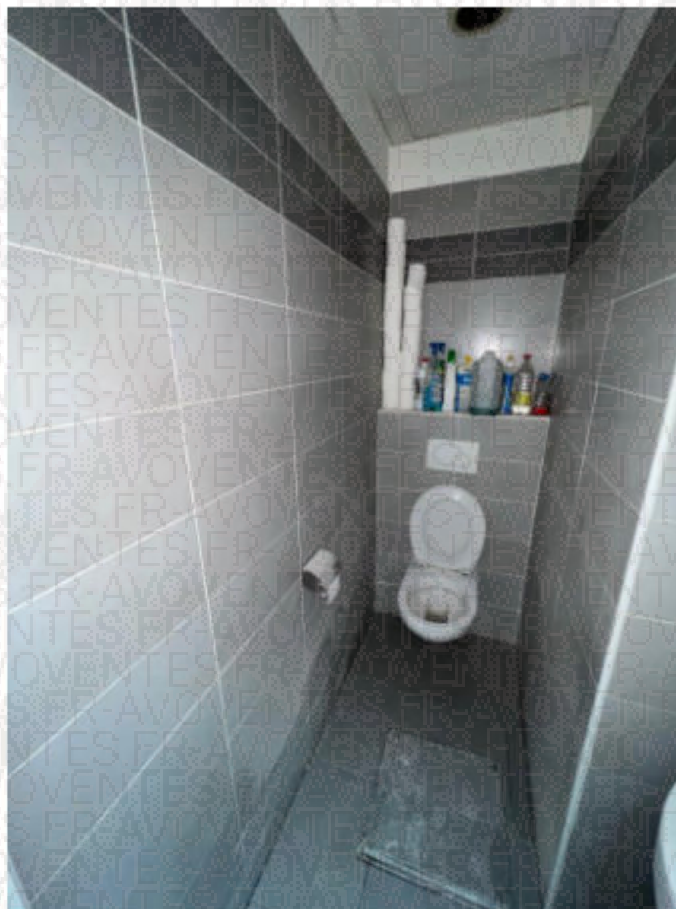
Équipement :

- une console de climatisation.

Le groupe de climatisation est fixé entre le barreaudage et la fenêtre, donnant sur le Boulevard Oddo.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.



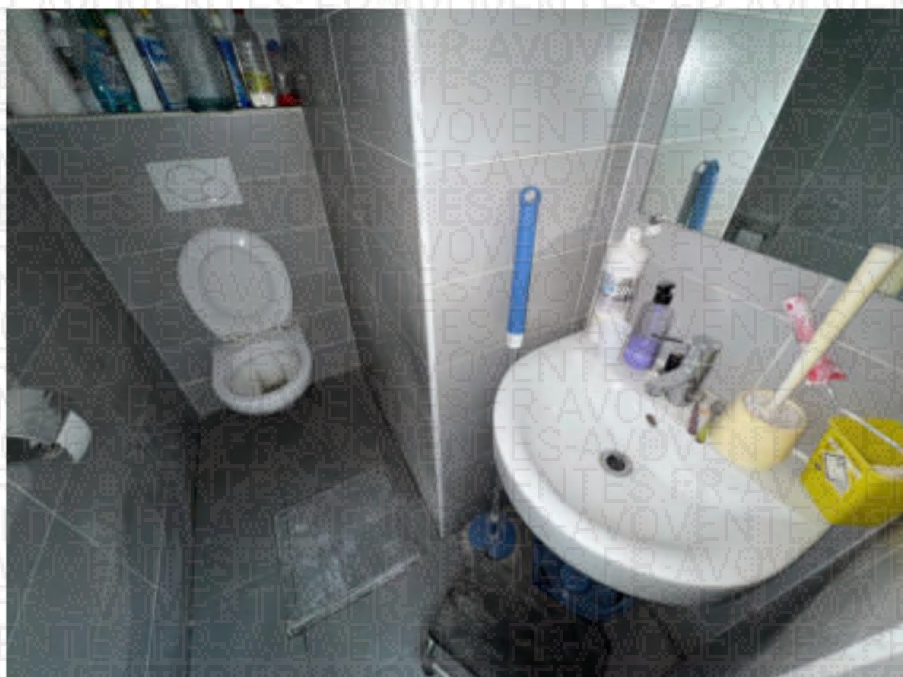
Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

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

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles, dans lequel est encastrée une VMC.

Equipements :

- un WC chasse dorsale
- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.



A l'issue de notre accédit, nous avons demandé à notre serrurier de bien vouloir procéder au changement du cylindre équipant la porte, afin de sécuriser les lieux.

TRES IMPORTANT

Les travaux électriques sont inachevés ; il manque de nombreux interrupteurs et prises de courant.



Les lieux semblent inexploités et abandonnés.

Le certificat de mesurage des lieux établi par [redacted] est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **37,40 m²**.

[redacted] adressera directement à Maître Pascal CERMOLACCE, ses diagnostics techniques.

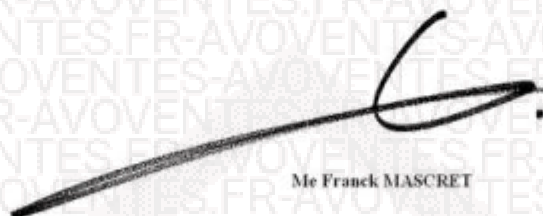
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 Heures 20 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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





N° 8715 (EN)

Numéro de dossier : 8715MNL
 Date du repérage : 13/05/2024
 Heure d'arrivée : 09 h 15
 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 propriétaire

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Bouches-du-Rhône**

Adresse : **Le Patio**

71, boulevard Oddo

Commune : 13015 MARSEILLE

Section cadastrale 899 I, Parcelle(s)
n° 64

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Locaux n° 7, au rez-de-chaussée, bât. A2. Lot numéro 5.

Désignation

Nom et prénom

Adresse : ...

Repérage

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**

Adresse : **Commissaires de Justice Associés**

71, boulevard Oddo

13015 MARSEILLE

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 5)**

Nom et prénom :

Raison sociale et nom de l'entreprise : _____

Adresse :

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

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

Surface loi Carrez totale : 37,40 m² (trente-sept mètres carrés quarante)

Fait à MARSEILLE, le 13/05/2024

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - dag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00038 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du
13/05/2024



CAVOVENTES.FR

Certificat de Surface Carrez

N° 8715MVL

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
Locaux - Entrée	6,68	-	
Locaux - Rangement	1,96	-	
Locaux - Dégagement	4,31	-	
Locaux - Pièce 1	11,87	-	
Locaux - W-C	1,63	-	
Locaux - Pièce 2	10,95	-	
TOTAL	37,40	-	

Surface loi Carrez totale : 37,40 m² (trente-sept mètres carrés quarante)**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.

CAVOVENTES.FR Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 04 91 04 56 51 - Port : 06 08 788 544 - diag.marseille@wanadoo.fr
31 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3Rapport du :
13/05/2024

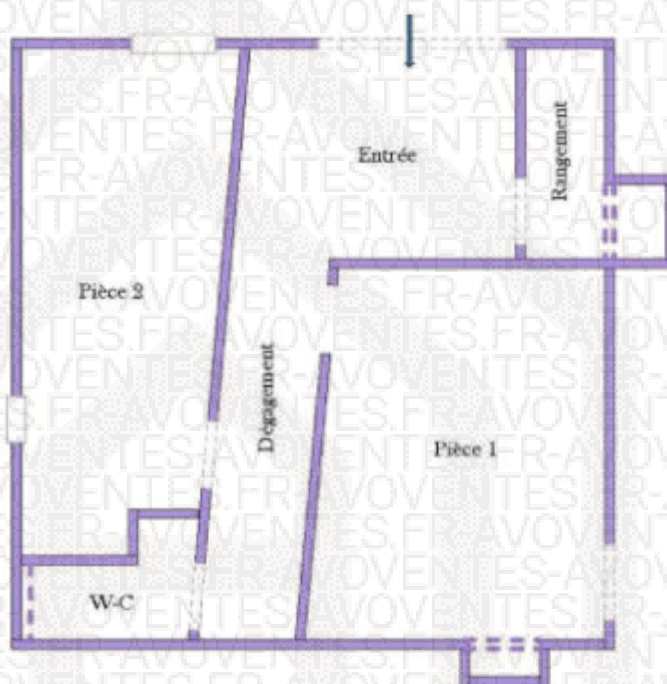


©AVOVENTES.FR

Certificat de Surface Carrez

N° 8715MVL

Boulevard Oddo



AVOVENTES.FR cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tél. : 04 91 04 56 61 Port : 06 08 788 544 - diag.marseille@wanadoo.fr
AF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3

Rapport du
13/05/2024