

**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*

T7

**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 13884.81  
€  
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  
Monsieur BELKIDAR Badir**

**LE VENDREDI DEUX FÉVRIER 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 sis 27 Bd Joseph Bodo 13015 MARSEILLE, représenté par son administrateur provisoire, Madame Corinne BERT, dont le cabinet est sis 273 rue Paradis 13006 MARSEILLE, désignée à cette fonction par ordonnance sur requête de remplacement du Tribunal Judiciaire de Marseille du 21 février 2022

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Philippe CORNET de la SELARL CORNET – LE BRUN – GASSEND – CHARBONEL, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé, 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

Monsieur BELKIDAR Badir, de nationalité Française, né le 08/04/1961 à Marseille, domicilié 29 B Boulevard Pascal 13011 MARSEILLE

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 11 Juin 2018 rendu par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE, signifié à partie le 25 juin 2018, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 22 août 2023.

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 16 mars 2022 rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 13 avril 2022, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 17 juin 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 04 Décembre 2023

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 17 Janvier 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 11 heures, à l'adresse suivante :

**27 Boulevard Bodo, Bâtiment A, 13015 MARSEILLE**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Ou étant en présence Messieurs BELKIDAR Badir et HALBAOUI Omar ainsi déclarés, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous procédons aux constatations suivantes.

**LOT N°7**  
**UN APPARTEMENT SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DU**  
**BATIMENT A**

Une terrasse précède l'accès principal à l'appartement.

Cette terrasse est délimitée de chaque côté et sur le devant par un muret avec portillon métallique équipé d'une serrure de fermeture.

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





Nous accédons ensuite dans l'appartement composé d'une cuisine, de deux chambres, d'un séjour et d'une salle-de-bains avec WC.

### **CUISINE**

On entre directement dans la cuisine.

La porte palière en bois vitrée est équipée d'une serrure simple.

A l'extérieur, elle est protégée par un volet en bois un seul battant, équipé d'un verrou.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage, mais fissuré en plusieurs endroits.

Les plinthes carrelées sont à l'état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.

Sur les murs, nous relevons la présence de quelques fissures diffuses plus ou moins prononcées.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, des interrupteurs, un compteur de gaz et un compteur LINKY
- Un bloc évier double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide en mauvais état d'entretien
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Un chauffe-eau sans capot.







**1<sup>ère</sup> CHAMBRE (à droite en entrant)**

Le carrelage recouvrant le sol est en état d'usage mais fissuré en plusieurs endroits.  
La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.

En entrant à gauche, une fissure est visible sur le mur.

Cette fissure part du bas du mur et monte verticalement vers le haut du mur.

Une seconde fissure est visible sur le même mur au-dessus de l'ouverture permettant l'accès à la cuisine.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie sans porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer et des volets en bois.





**SEJOUR COMMUNIQUEMENT AVEC LA CUISINE PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE**

Le carrelage recouvrant le sol est en état d'usage mais fissuré en de nombreux endroits.  
 Les plinthes carrelées sont à l'état d'usage.  
 Les murs sont recouverts d'une peinture sale et usagée.  
 La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.





## SALLE-DE-BAINS AVEC WC

Le carrelage recouvrant le sol est en état d'usage mais fissuré par endroits.  
Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage, elle comporte diverses traces et auréoles d'infiltrations d'eau sur le mur à droite en entrant au-dessus du placage.  
D'autres traces similaires sont également visibles au droit de la baignoire, à gauche de la fenêtre.

Le lambris en bois recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un barreaudage.

### Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble sans porte, l'ensemble en mauvais état d'entretien
- Une baignoire équipée de sa robinetterie, en mauvais état d'entretien
- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale en mauvais état d'entretien.

Le chauffage de la pièce est assuré par une réglette infrarouge murale.







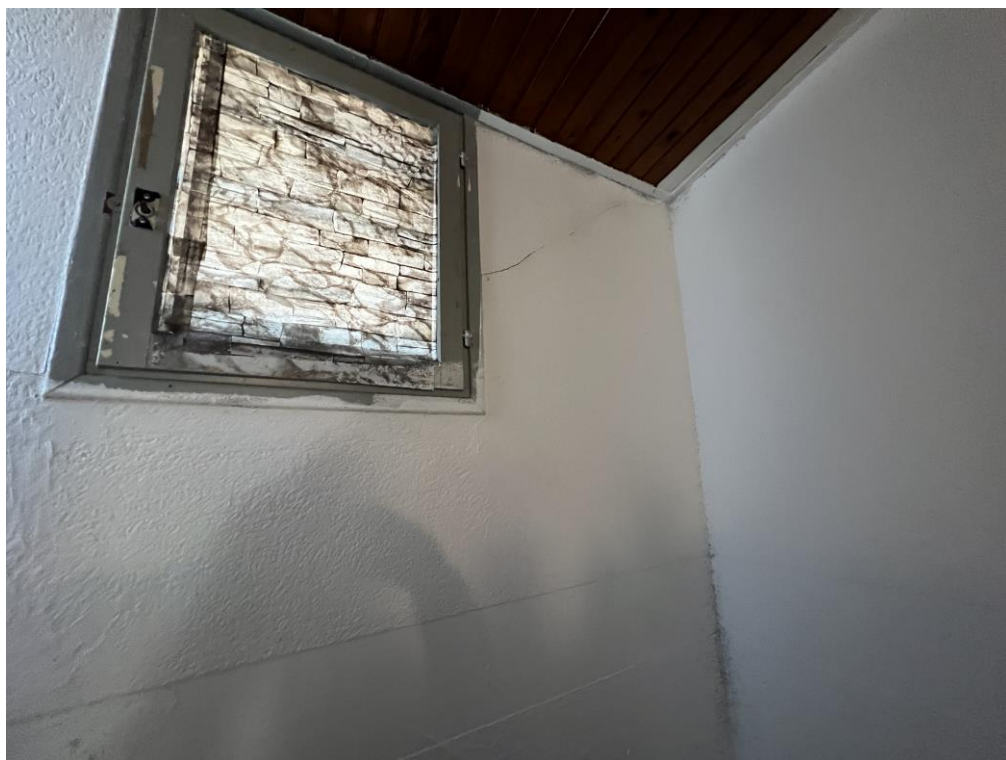
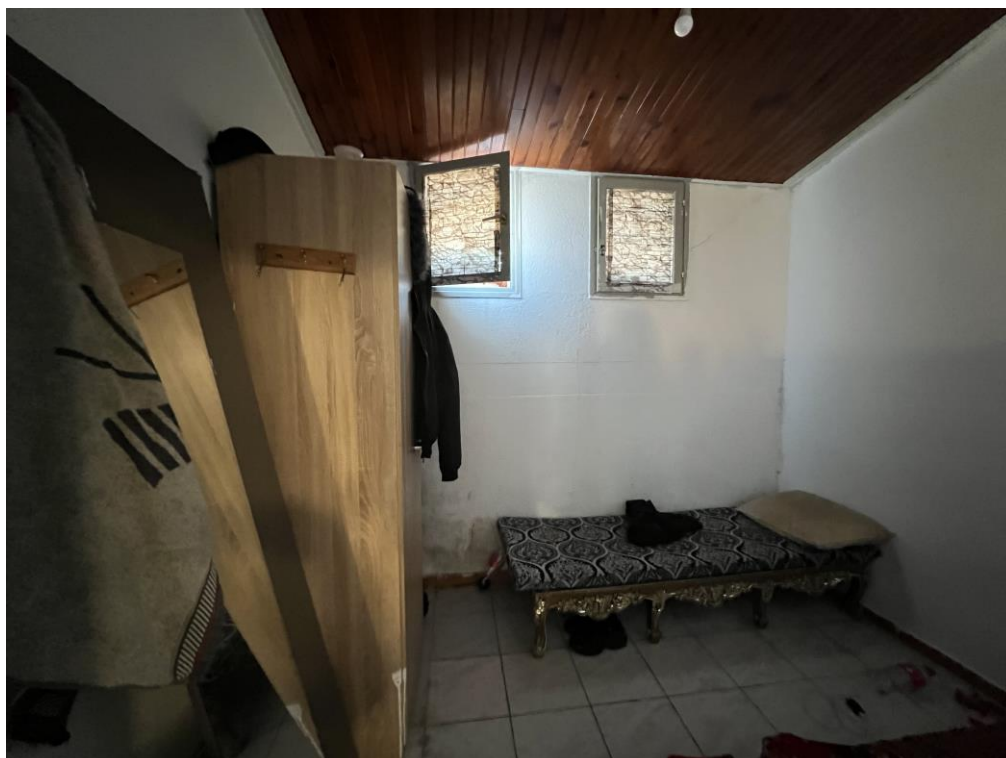
### 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

Le carrelage recouvrant le sol est en état d'usage mais fissuré en plusieurs endroits.  
 Les plinthes carrelées sont en état d'usage.  
 Sur la gauche en entrant, une importante fissure en angle de mur est visible.  
 Une seconde fissure sur la droite de la deuxième fenêtre est visible.  
 Une troisième fissure sur le même mur est également visible.  
 Le lambris en bois recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### Equipement :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie sans porte.

La pièce est éclairée par deux fenêtres, cadres en bois simple vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.





### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur HALBAOUI Omar.

Ce dernier précise occuper ce logement à titre gratuit et ne pas être en mesure de nous produire son contrat de location.

Monsieur BELKIDAR confirme qu'il s'agit d'une occupation à titre gratuit.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **46,09 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître CORNET Philippe, ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 45 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 seules 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 Stéphane FORNELLI





**Résultat du repérage**

Date du repérage : **02/02/2024**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
 Liste des pièces non visitées : **Néant**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Commissaires de Justice Associés)**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
RDC - Cuisine	8.53	8.53	
RDC - Chambre 1	11.53	11.53	Dont 1.63m² de placard
RDC - Séjour	15.33	15.33	
RDC - Salle de Bains/WC	3.5	3.5	Pièce désignée comme faisant partie d'une cour individuelle. Sous réserve que ce soit une pièce à usage privative
RDC - Chambre 2	7.2	7.2	Pièce désignée comme faisant partie d'une cour individuelle. Sous réserve que ce soit une pièce à usage privative

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 46,09 m² (quarante-six mètres carrés zéro neuf)**  
**Surface au sol totale : 46,09 m² (quarante-six mètres carrés zéro neuf)**

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
RDC - Terrasse	0	13.5	

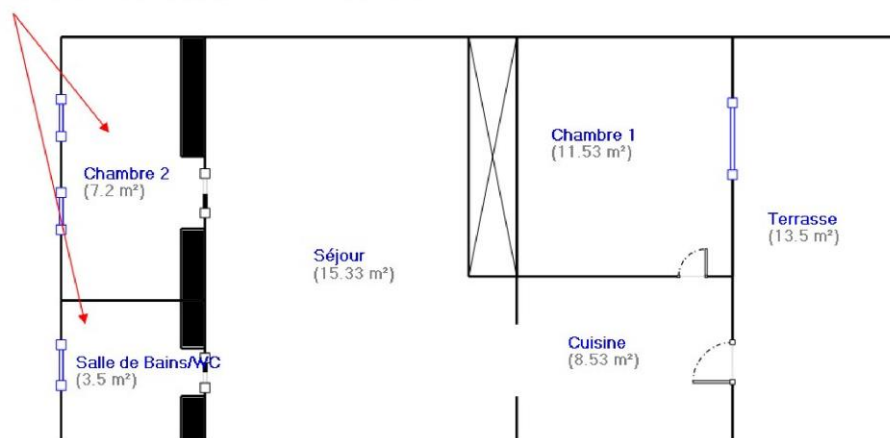
Fait à **MARSEILLE 15**, le **02/02/2024**

Par : **BAROUH Frédéric**

**DIAGNOSTICS ET EXPERTISES**  
 SARI ou Capital 1 000 €  
 2332 Route de Marseille  
 83470 ST MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME  
 RCS Marseille 522 003 484  
 06 59 52 20 09



Pièces désignées comme faisant partie d'une cour individuelle



**Bât A - RDC - Lot N° 7**