

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
FR761130600304810407551013
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 Pursuites

Acte non soumis à la taxe

**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 avions préalablement pris rendez-vous, nous procérons aux constatations suivantes.


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

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^{ère} 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 COMMUNIQUANT 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^{ème} 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.

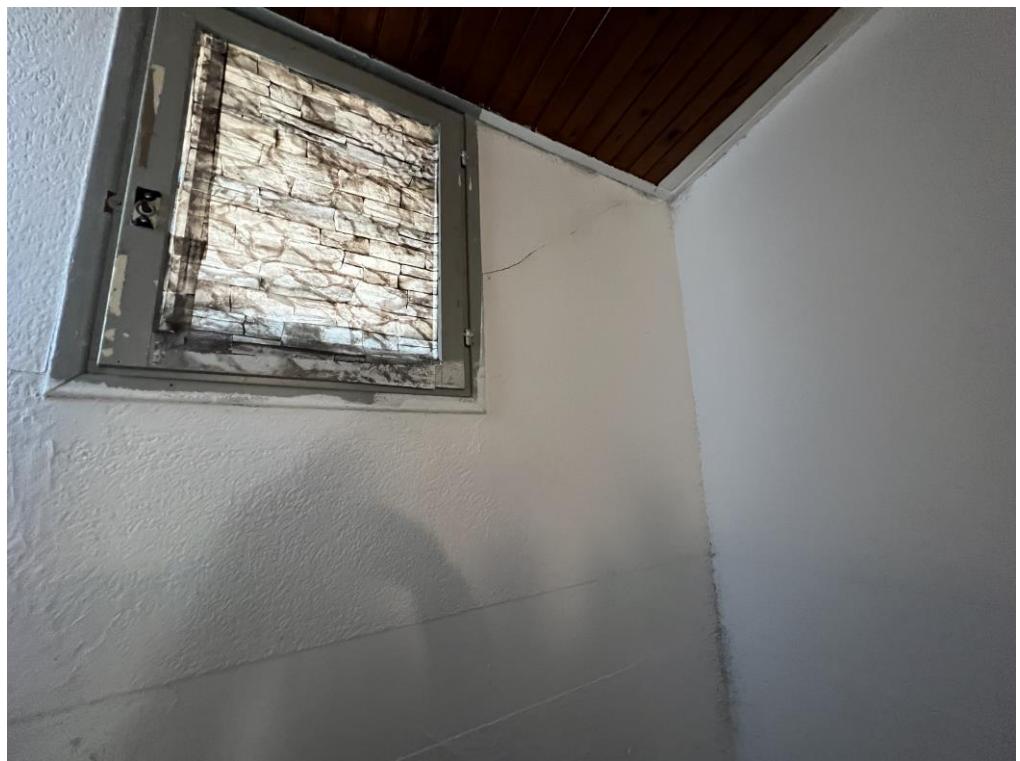
Une troisième fissure sur le même mur est également visible

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 émolumument 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 Stéphane FORNELLI





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2402-0051-FB
Date du repérage : 02/02/2024
Heure d'arrivée : 11 h 30
Durée du repérage : 02 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

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.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 27 Boulevard Joseph Bodo (7 (Appartement)) Commune : 13015 MARSEILLE 15 Section cadastrale 899 K, Parcellé(s) n° 17 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Etage RDC, Lot numéro 7 (Appartement)	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. M. BELKIDAR Badir Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Commissaires de Justice Associés) Adresse : 71 boulevard Oddo - Angle rue Villa Oddo - CS 20077 13344 MARSEILLE CEDEX 15	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : BAROUH Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS & EXPERTISES Adresse : 2332 Route de Marseille 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume Numéro SIRET : 922403464 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11065769404 - 31/12/2024	
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)

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

1/3
Rapport du :
02/02/2024

Certificat de superficie n° 2402-0051-FB



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 1.63m ² 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 privatif
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 privatif

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
SARL au Capital de 1.000€
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
BIC : BDFPFRPP972403664
tel : 06 59 52 20 09

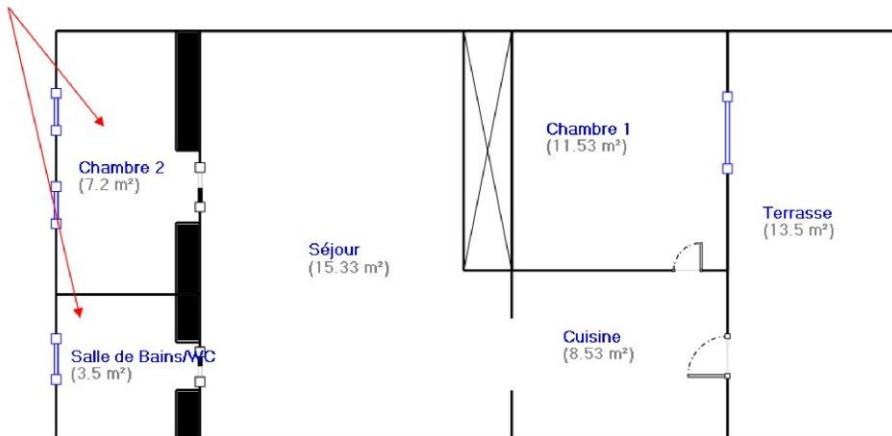
DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

2/3
Rapport du :
02/02/2024

Certificat de superficie n° 2402-0051-FB



Pièces désignées comme faisant partie d'une cour individuelle



Bât A - RDC - Lot N° 7

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

3/3
Rapport du :
02/02/2024