

**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

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	150.30
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	381.06
T.V.A à 20 %	76.21
Témoin	22.00
Lettre	1.62
Total TTC	480.89

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	150.30
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	381.06
T.V.A à 20 %	76.21
Témoin	22.00
Total TTC	479.27

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 4481.31 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE Monsieur Jean TANIELIAN

LE VENDREDI DIX HUIT OCTOBRE 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 11 rue Kléber 13003 MARSEILLE représenté par son administrateur provisoire en exercice, Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, membre de la SELARL AJ ASSOCIES, dont le siège social est résidence le Ribera Immeuble E sise 376 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE, désigné à cette fonction par ordonnance sur requête du Tribunal Judiciaire de Marseille du 6 Juin 2023 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Philippe CORNET de la SELARL MASCARON CLG, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant, 45 Cours Gouffé 13006 MARSEILLE (tél: 04 91 15 76 90 mail: contact@cornet-lebrun.com), qui se constitue sur les poursuites de saisie immobilière et leurs suites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur TANIELIAN Jean, né le 16/06/1939 à Marseille, domicilié 13 Rue de Ruffi 13002 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 3 juillet 2023 rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 6 décembre 2023, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 23 juillet 2024

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 24/09/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **10H00**, à l'adresse suivante :

LOCAL AU REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE – 11 rue Kléber 13003 MARSEILLE

Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, serrurier, de Messieurs FABRE Ghislain et LUCIANI Gilbert en qualité de témoins et enfin 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 :

LE LOT numéro SIX (n° 6) :

Un LOCAL situé au rez de chaussée et à gauche pour un observateur regardant la façade de l'immeuble sur la rue Kléber composé d'une pièce à usage de magasin et un arrière magasin avec accès au couloir d'entrée de l'immeuble.



Le local dont il s'agit est fermé par un rideau métallique ouvrant sur la Rue Kleber, avec verrouillage au moyen d'un cadenas sécurisé.



Selon les informations récoltées lors de nos nombreux passages, les lieux sont inoccupés depuis plusieurs années. C'est pourquoi, j'invite mon serrurier à procéder à l'ouverture forcée par effraction du système de fermeture.

Une fois le rideau métallique ouvert, je constate que ce local est encombré de plusieurs mètres cubes de déchets.



Les lieux sont conformés à l'état descriptif de division, puisqu'ils sont composés d'une pièce à usage de magasin et un arrière magasin avec accès au couloir d'entrée de l'immeuble. Néanmoins, ce deuxième accès est condamné.

PIECE 1 (MAGASIN).

Cet espace est éclairé par l'ouverture sur rue, qui ne dispose d'ailleurs d'aucune menuiserie.

Sol : revêtement vétuste et en très mauvais état apparent.

Murs périphériques : revêtement peinture vétuste et en très mauvais état apparent.

Plafond : lames de lambris vétustes.

Equipements :

- un panneau en bois sur lequel le disjoncteur et le compteur électrique sont fixés,
- un tableau électrique











PIECE 2 (ARRIERE MAGASIN).

Il s'agit d'une pièce noire, accessible depuis le magasin ou depuis les espaces communs de l'immeuble, par une porte. Néanmoins, cet accès est condamné, tant côté intérieur que côté parties communes.

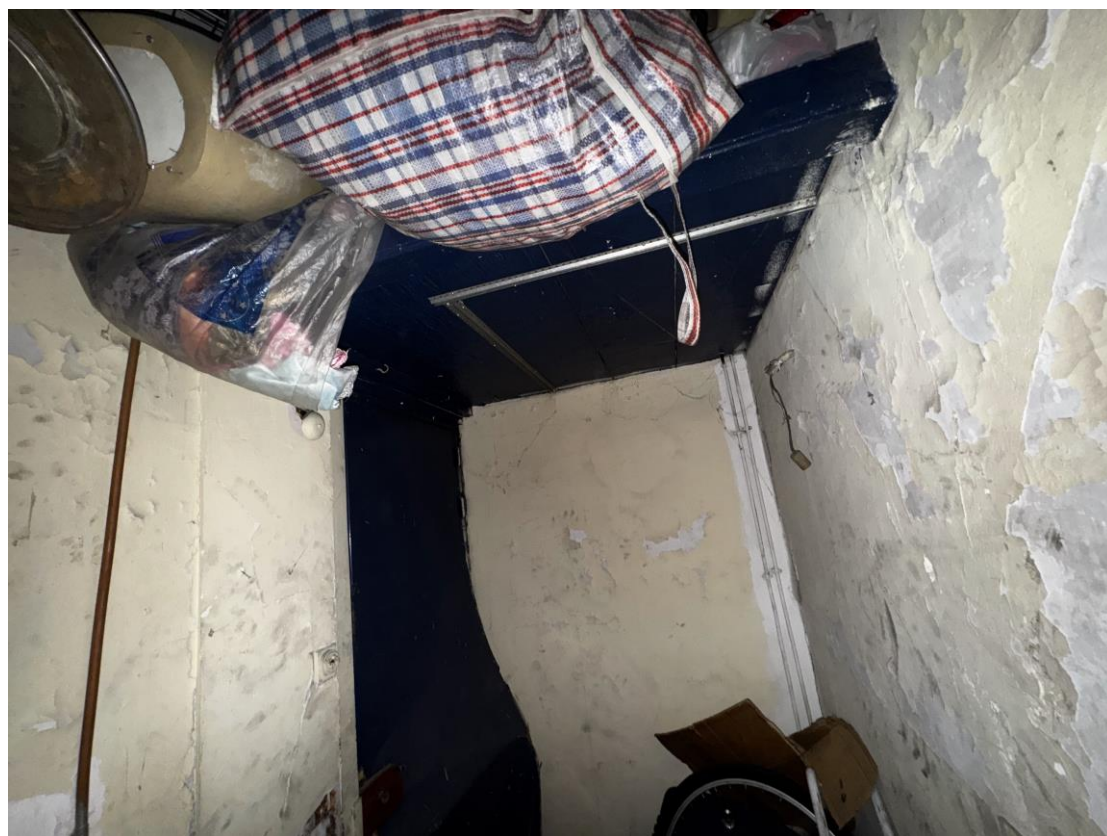
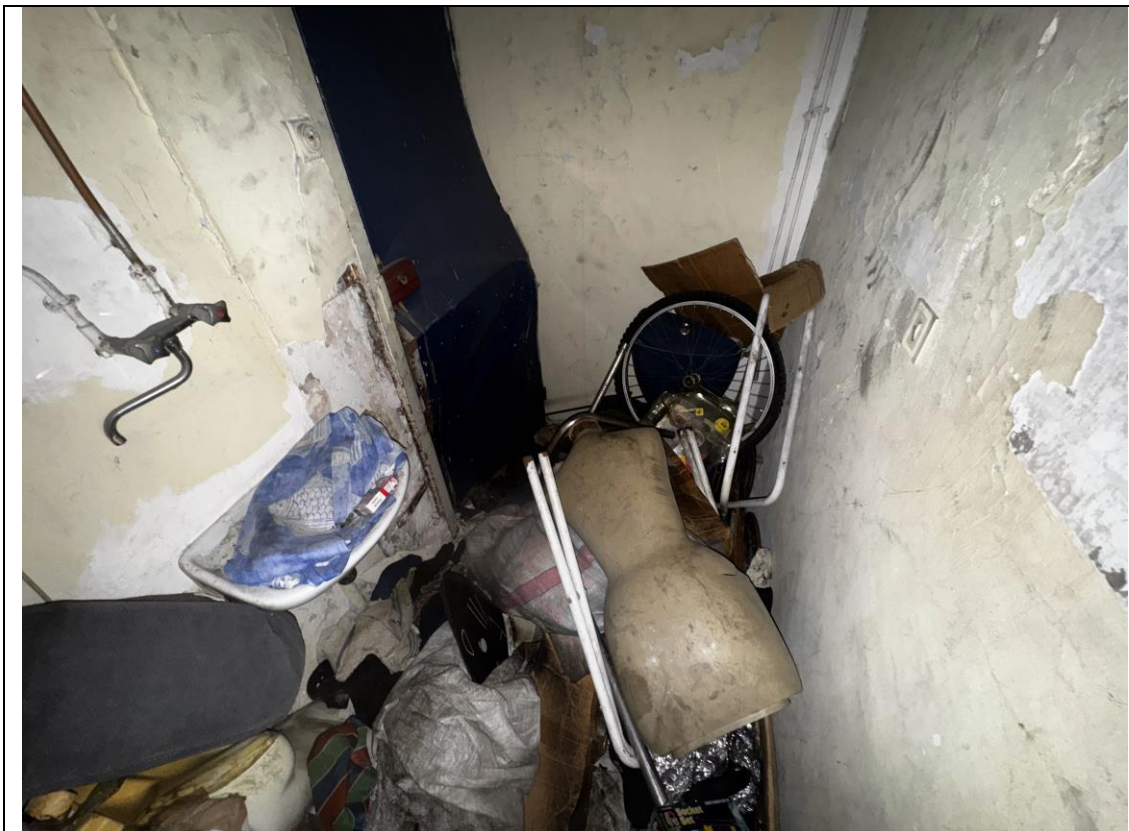
Sol : revêtement vétuste et en très mauvais état apparent.

Murs périphériques : revêtement peinture vétuste voire hors d'usage.

Plafond : revêtement peinture en très mauvais état apparent.

Equipement :

- un lavabo avec robinet mélangeur fixé au mur.







A la fin de l'opération, notre serrurier procède au remplacement du cadenas ayant fait l'objet de l'effraction, et les nouvelles clés me sont remises pour être conservées en notre étude, précisant qu'un avis de passage a été laissé sur place afin d'informer le propriétaire de la présente intervention et l'invitant à nous contacter pour la restitution des clés.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés, état de fait confirmé par une enquête menée auprès du voisinage mais également par l'état d'encombrement des deux pièces.

Le syndic de la copropriété est la SELARL AJ ASSOCIES, dont le siège social est résidence le Ribera Immeuble E sise 376 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, et désigné à cette fonction par ordonnance sur requête du Tribunal Judiciaire de Marseille du 6 Juin 2023.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **14,24 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 heures 40 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





Certificat de Surface Carrez

N° 8787MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8787MNL
Date du repérage : 18/10/2024
Heure d'arrivée : 10 h 00
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 : **11, rue Kléber**
Commune : **13003 MARSEILLE**
**Section cadastrale 812 I, Parcelle(s)
n° 34**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Local commercial (porte de gauche),
Lot numéro 6,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Monsieur Jean TANELIAN**
Adresse : **13, rue de Ruffi**
13002 MARSEILLE

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI**
Adresse : **Commissaires de Justice Associés**
71, boulevard Oddo
13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 6)**

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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 14,24 m² (quatorze mètres carrés vingt-quatre)

Fait à **MARSEILLE**, le **18/10/2024**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
18/10/2024

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Locaux - Pièce 1	12,07	-	
Locaux - Pièce 2	2,17	-	
TOTAL	14,24	-	

Surface loi Carrez totale : 14,24 m² (quatorze mètres carrés vingt-quatre)

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.

