

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

T3

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	300.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Serrurier	160.00
Témoin	13.20
Total TTC	810.83

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 5321.05 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE SDC 51 RUE ADOLPHE THIERS

### L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE QUINZE NOVEMBRE

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 51 rue Adolphe Thiers 13001 MARSEILLE représenté par son syndic en exercice, le cabinet SAFFON IMMOBILIER, SAS au capital social de 258 960,00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 909 239 782, dont le siège est sis au 73 Rue Saint Jacques 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son Représentant légal domicilié es qualité audit siège  
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Philippe CORNET, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 45 Cours Gouffé 13006 MARSEILLE.

### A L'ENCONTRE DE :

La SCI 2M, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Avignon sous le numéro 491 532 404, dont le siège social est sis Mas du Pont de l'Auzon 4 route de Monteux 84370 BEDARRIDES, représenté par son gérant en exercice Monsieur Marc Fernand DOVESI né le 17 juillet 1964 à MARSEILLE, de nationalité française, domicilié 24 bd Burlière 13170 LES PENNES MIRABEAU

### AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 8 Décembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 27 janvier 2023, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 15 février 2023.

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 la SCP LANDRE-GRAVE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire d'Avignon, en date du 25 Septembre 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **11 H 30**, à l'adresse suivante :

**51 rue Thiers, 13001 MARSEILLE**, accompagné de messieurs Youssef TALBI et Franck DESTRICH en qualité de témoins, de monsieur Régis DAUPHIN serrurier et de monsieur Axel REY en qualité de diagnostiqueur.



Ensemble, nous sommes montés au dernier étage de l'immeuble.

**LOT N°5 :**  
**APPARTEMENT SITUE AU 4<sup>ème</sup> ÉTAGE**

Personne ne répondant à nos appels réitérés et notre avis de passage du 6 novembre étant toujours sur la porte, nous avons invité notre serrurier à procéder à l'ouverture judiciaire, ce qui a nécessité l'effraction de la serrure.

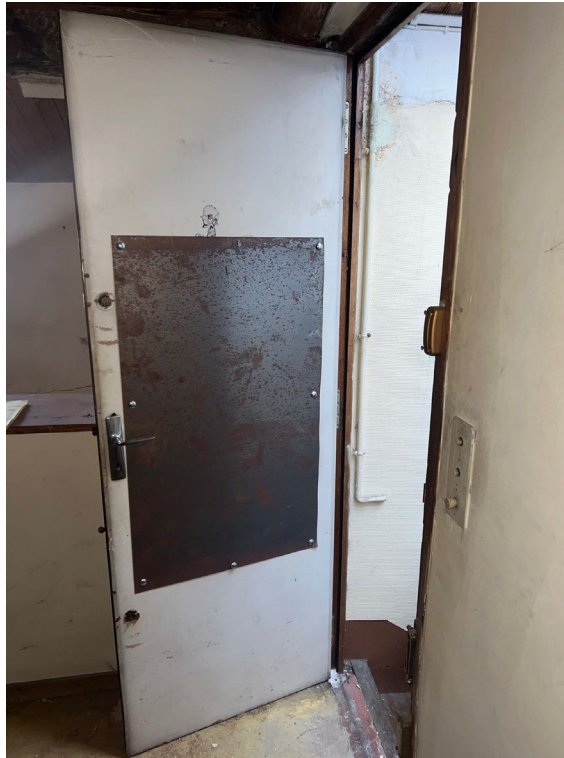
Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que ce logement à l'état de taudis est composé :

- d'une entrée distribuant
- un séjour
- une cuisine
- une chambre
- une pièce d'eau/WC

Cet appartement est démunie de tout bien meuble meublant.

### **ENTRÉE / SEJOUR**

On entre directement dans le séjour par le franchissement d'une porte équipée de trois points de fermeture.



Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battants.



Le sol est recouvert d'un gerflex hors d'état d'usage.  
Les plinthes bois sont en mauvais état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé.  
Le plafond mansardé est recouvert de lambris en très mauvais état d'usage, traversé par des poutres en bois.  
Équipement :  
Une cheminée d'angle



Un radiateur électrique

### CUISINE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique.





Une partie de cette fenêtre est d'ailleurs détruite.  
Le sol est recouvert d'un carrelage hors d'état d'usage.  
Les murs sont à mi-hauteur recouverts d'un placage faïencé en mauvais état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture dégradée.  
Le plafond lambrissé est hors d'état d'usage.

Équipement :

Un évier faïencé d'angle, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude, eau froide.  
Une chaudière murale.  
Un boîtier fusible.

**PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une petite fenêtre en plafond.



Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.



Les murs sont au trois-quarts de leur hauteur recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage, tout comme le tablier de baignoire.

La partie haute des murs est recouverte d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond lambrissé est en mauvais état d'usage.

Équipement :

Baignoire surmontée de sa robinetterie.

Lavabo sur colonne surmonté de sa robinetterie.

WC chasse basse.

**CHAMBRE**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique surmontée d'une imposte.



Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.



Les murs sont recouverts d'un crépi hors d'état d'usage.  
Le plafond est en partie lambrissé, le lambris est dégradé.  
Les autres parties murales, notamment autour de la fenêtre, sont recouvertes d'une peinture qui se décolle par plaques.

Notre serrurier a procédé au changement de l'un des verrous équipant la porte palière afin de sécuriser les lieux.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SAFFON IMMOBILIER.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **31,31 m²**.

Monsieur Axel REY adressera directement à Maître Philippe CORNET, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 45 Cours Gouffé 13006 MARSEILLE ses diagnostics techniques.

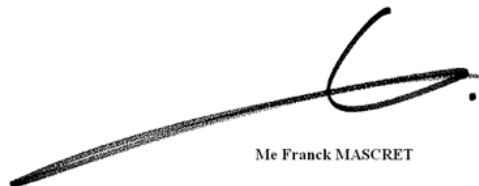
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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







## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2411-0548  
Date du repérage : 15/11/2024  
Heure d'arrivée : 12 h 00  
Durée du repérage : 01 h 15

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'habilité 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

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ..... **Bouches-du-Rhône**  
Adresse : ..... **51 rue Adolphe Thiers (5)**  
Commune : ..... **13001 MARSEILLE 01**  
Section cadastrale **806 D, Parcelle(s)**  
n° **20**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Etage 4, Lot numéro 5**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : **SCI 2M**  
Adresse : .....

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

Nom et prénom : **SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI**  
(Commissairesde Justice Associés)  
Adresse : ..... **71 boulevard Oddo - Angle rue Villa**  
**Oddo - CS 20077**  
**13344 MARSEILLE CEDEX 15**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**  
**Nb. de niveaux : 1 (caves et combles**  
**inclus)**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **REY Axel**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **DIAGNOSTICS & EXPERTISES**  
Adresse : ..... **2332 route de Marseille**  
**83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME**  
Numéro SIRET : ..... **92240346400014**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **11065769404 - 31/12/2024**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 31,31 m<sup>2</sup> (trente et un mètres carrés trente et un)**  
**Surface au sol totale : 37,04 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés zéro quatre)**

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

**1/2**  
Rapport du :  
15/11/2024



## Certificat de superficie n° 2411-0548



### Résultat du repérage

Date du repérage : **15/11/2024**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**4ème étage - Balcon (Accès condamné)**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maître Franck MASCRET (Commissaire de Justice)**  
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
4ème étage - Séjour	17,28	17,28	
4ème étage - Cuisine	1,93	2,08	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
4ème étage - Salle de bain	4,01	4,01	
4ème étage - Chambre	8,09	13,67	Hauteur inférieure à 1,80m

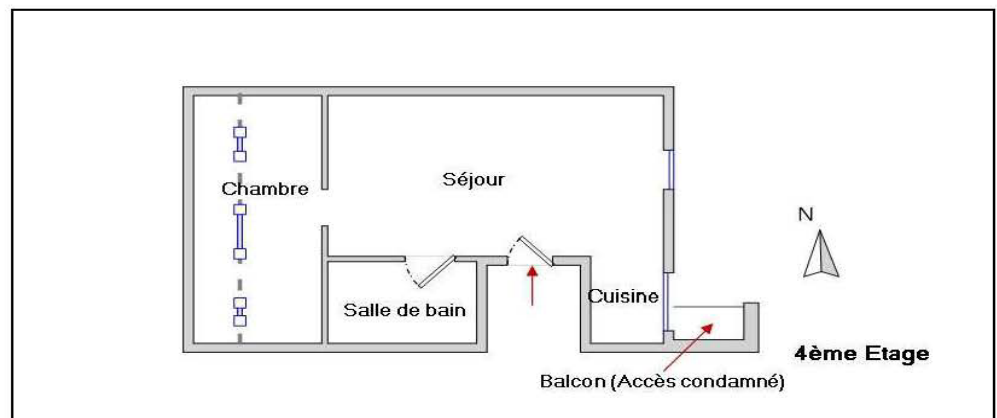
Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 31,31 m<sup>2</sup> (trente et un mètres carrés trente et un)**  
**Surface au sol totale : 37,04 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés zéro quatre)**

Fait à MARSEILLE 01, le 15/11/2024

Par : REY Axel

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES  
3333 route de Marseille  
93470 ST-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME  
NCE Diagnostic 02 403 454  
06.59.52.37/9



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

2/2  
Rapport du :  
15/11/2024