

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

T20

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Serrurier	160.00
Témoin	13.20
Lettre	0.00
Total TTC	720.65

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Serrurier	160.00
Témoin	13.20
Total TTC	720.65

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 30173.59
€
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
Mme Louise COBETTO et Mme Annie COBETTO
(Succession Division France Domaine)

LE VENDREDI SEPT FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 37 traverse de la Viste à (13015) MARSEILLE, représenté par son administrateur provisoire, Madame Corinne BERT, dont le cabinet est sis 273 rue Paradis à (13006) MARSEILLE, désignée à cette fonction par ordonnance sur requête de remplacement du Tribunal Judiciaire de Marseille du 1er mars 2022,
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Me Philippe CORNET, Avocat au barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé à MARSEILLE (13006).

A L'ENCONTRE DE :

1°) Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Directrice Départementale des Bouches du Rhône, autorité administrative de la division France Domaine, pôle Gestion des Patrimoines Privés, curateur de la succession de Madame Louise Marie Laurence COBETTO née le 7 janvier 1945 à MARSEILLE et décédée le 20 janvier 2020 à MARSEILLE, désignée en cette qualité par ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de Marseille du 17 octobre 2023, domicilié 54 Rue Liandier 13008 MARSEILLE,

2°) Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Directrice Départementale des Bouches du Rhône, autorité administrative de la division France Domaine, pôle Gestion des Patrimoines Privés, curateur de la succession de Madame Annie Jeanne Lucienne COBETTO, née le 3 juin 1954 à MARSEILLE et décédée le 25 mars 2023 à MARSEILLE, désignée en cette qualité par ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de Marseille du 17 octobre 2023, domicilié 54 Rue Liandier 13008 MARSEILLE,

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 06 août 2024 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 18 Septembre 2024, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 28 octobre 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 mon ministère en date du 29 janvier 2025.

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice soussigné, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **13h15**, à l'adresse suivante :

37 Traverse de la Viste à MARSEILLE (13015), figurant au cadastre de la ville de Marseille lieudit traverse de la Viste n°37, 907 section H, n°9, pour une contenance de 00ha 5a 5ca, au rez-de-chaussée,

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de témoins, et 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 :





Où étant, j'accède à la copropriété par un portillon noir, puis nous nous dirigeons vers le premier bâtiment se trouvant sur la gauche en entrant. Les lieux étant inhabités depuis plusieurs années, je requiers le serrurier afin de procéder à l'ouverture de ce local qui sera également refermé par mes soins à la fin de ma mission.

LOT N°3 : LOCAL SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*« Un local à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée comprenant une cuisine éclairée par une porte fenêtre donnant sur une terrasse couverte et une chambre éclairée par une fenêtre,
Avec les 93/1000° indivis de l'ensemble du terrain,
Et les 371/1000° indivis des parties communes de la construction dénommée IMMEUBLE 1 ».*

On y accède par un volet en bois fermé par deux verrous. Présence de trois marches pour y pénétrer. Le volet et la façade du bâtiment sont dégradés. Présence à droite du volet d'une boîte aux lettres dont la porte est cassée et d'un interrupteur.



Ce local comprend une cuisine donnant au fond sur une salle d'eau avec toilettes, à droite sur un séjour, donnant lui-même sur une chambre. Je précise pour mes constatations que l'ensemble du local est sale et poussiéreux.

CUISINE :

Cet espace est éclairé par dix carreaux de verre encastrés dans le mur de gauche.

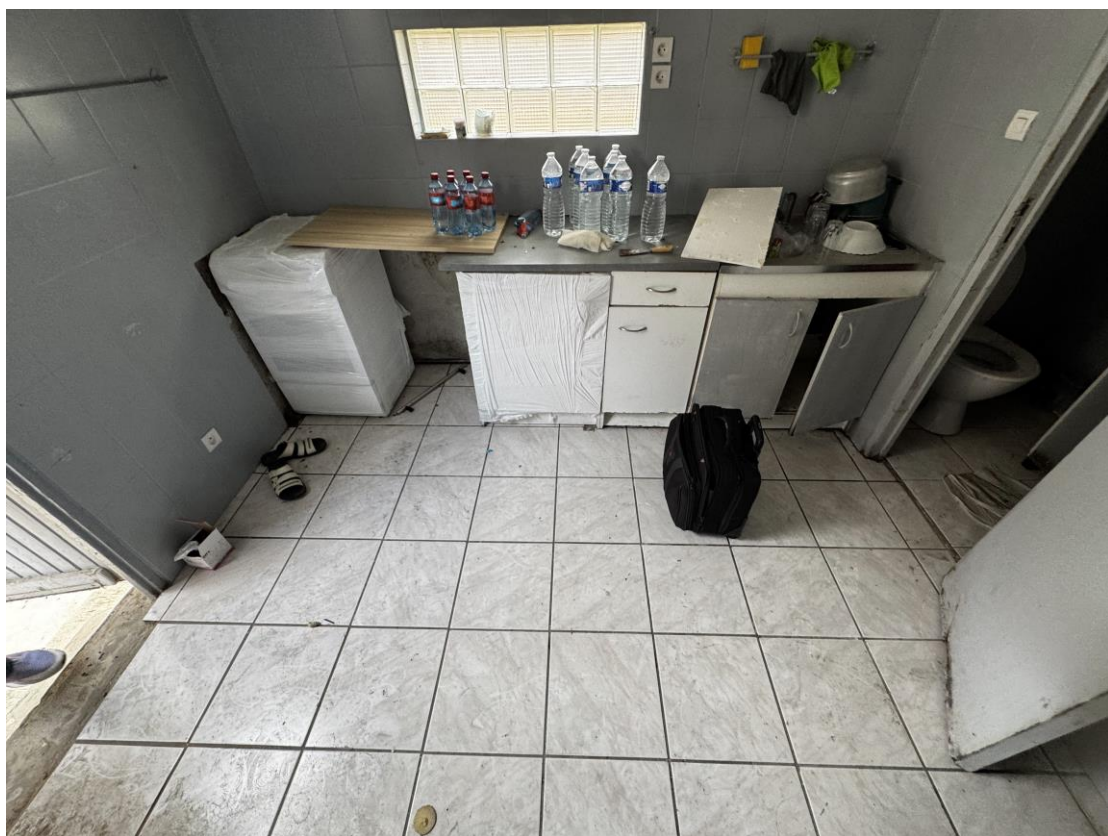
Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une faïence peinte en bleue, en état d'usage.

Plafond : recouverts de dalles en polystyrène qui se décollent, certaines sont même manquantes et laissent apparaître en-dessous du lambris. Ensemble hors d'état.

Equipements :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un plan de travail en bois avec évier, en-dessous présence de deux placards dont les portes sont abîmées,
- Une douille avec ampoule.





SALLE D'EAU AVEC TOILETTES :

Depuis la cuisine, j'accède à la pièce située en face : la salle d'eau avec toilettes.

On y accède par une porte de communication pleine en bois peinte en bleue. Les tranches de la porte sont dégradées et présentent des traces noires.

L'espace est éclairé par une fenêtre, un vantail, montants en bois, ensemble abîmé.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

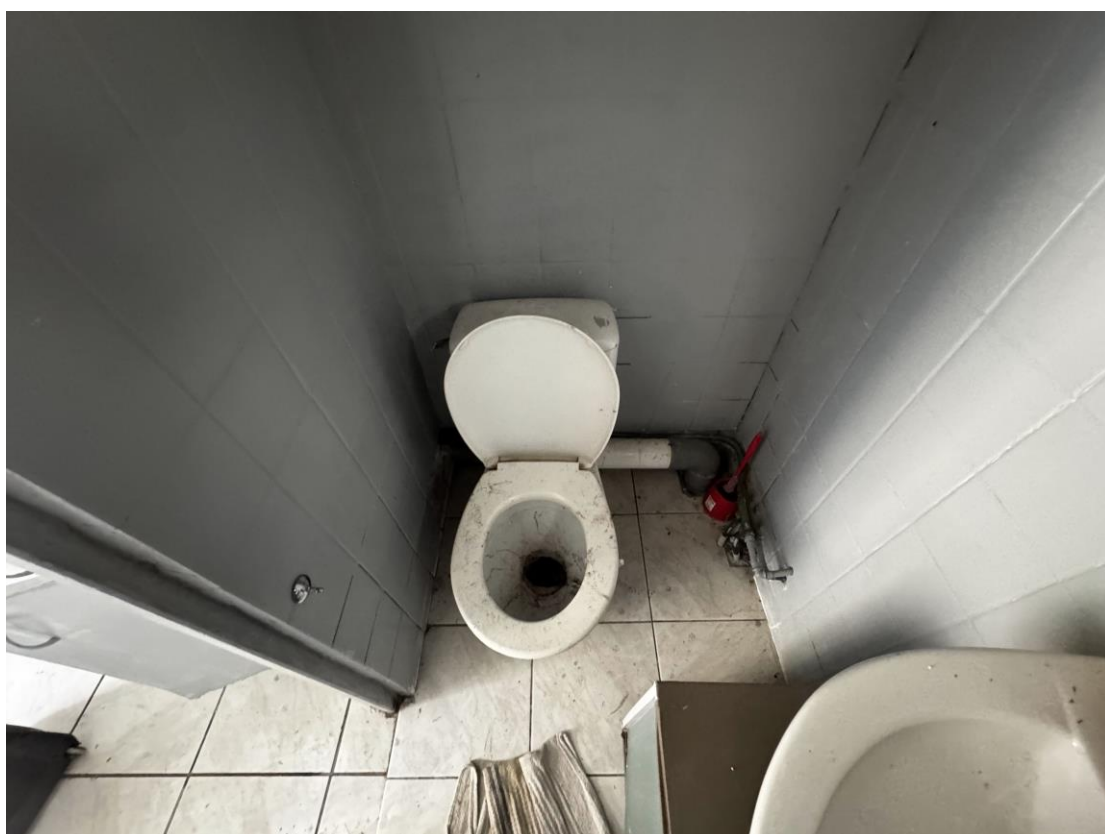
Murs : recouverts d'une faïence peinte en bleue, en mauvais état. Je relève une découpe grossière autour de la fenêtre et plusieurs carreaux manquants au niveau des rechapés à gauche de la pièce.

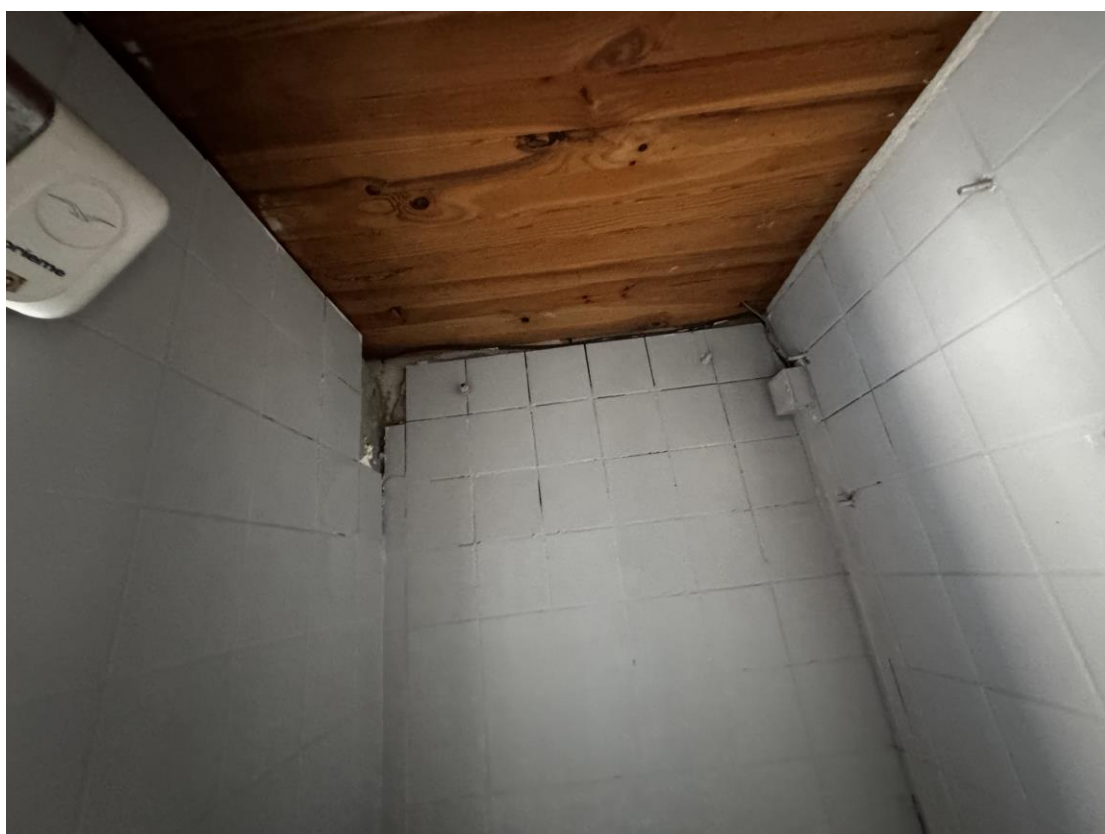
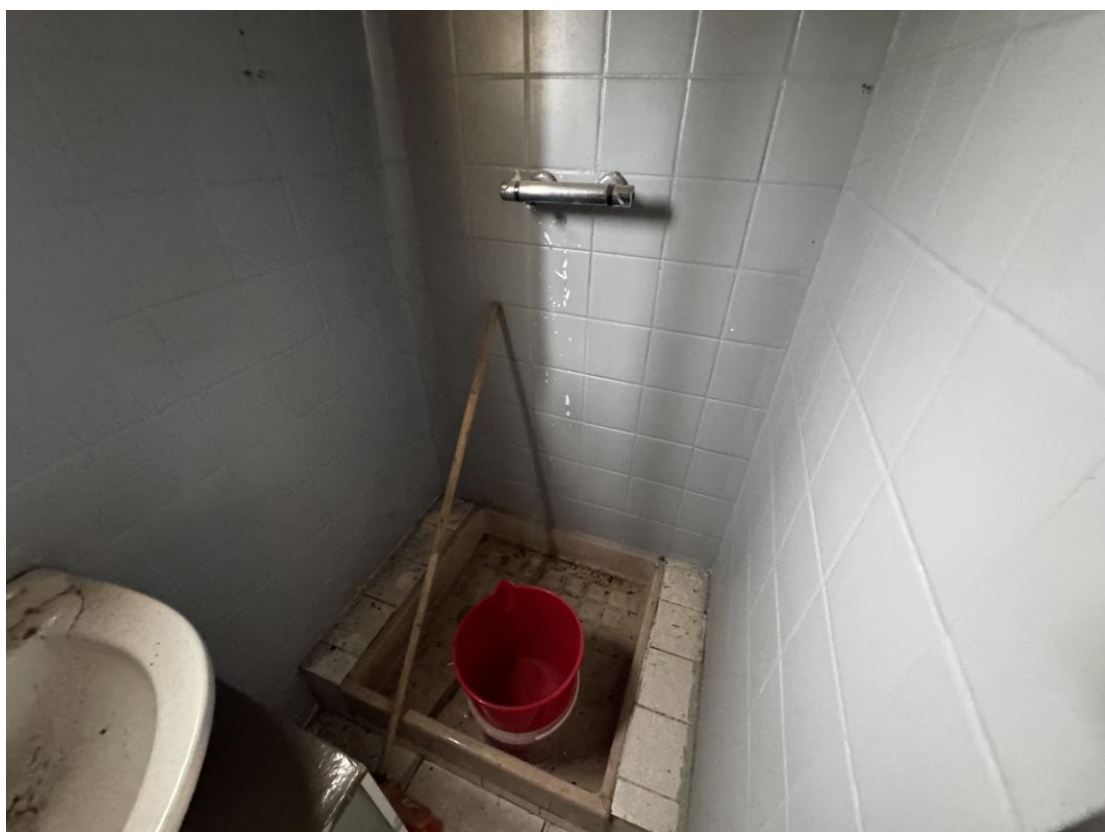
Plafond : recouverts de lambris, en état d'usage.

Equipements :

- Une douille avec ampoule,
- Un WC sur pied avec abattant et couvercle, hors d'état,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur, hors d'état,
- En-dessous du lavabo, un placard deux portes en mauvais état,
- Un bac receveur hors d'état dont l'encadrement est faïencé, et un mitigeur thermostatique,
- Un radiateur de marque ORIEME.

Je précise que le chauffe-eau se trouve accolé à la façade extérieure cette pièce.







SÉJOUR :

De retour dans la cuisine, j'accède à droite au séjour. L'accès s'effectue sans porte. Une demi-cloison sépare la cuisine du séjour.

Cet espace est éclairé par une fenêtre à deux vantaux, montants en bois, en mauvais état, le tout non fermé à l'extérieur.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, plinthes faïencées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture blanche, en mauvais état. Le mur encadrant l'entrée, à gauche, présente un gondolement important au-dessus de la plinthe.

Plafond : recouverts de dalles en polystyrène qui se décollent, certaines sont même manquantes et laissent apparaître en-dessous du lambris. Ensemble hors d'état.

Equipements :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Une douille avec ampoule,
- Un climatiseur avec télécommande de marque CEFRE,
- Un tableau électrique avec disjoncteur.







CHAMBRE :

Depuis le séjour, j'accède à la pièce qu'il dessert à gauche : une chambre. L'accès s'effectue par un encadrement sans porte.

Cet espace est éclairé par une fenêtre à deux vantaux, montants en bois, simple vitrage, en mauvais état, le tout fermé par un volet persienne en bois dégradé.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, plinthes faïencées, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture, en mauvais état.

Plafond : recouverts de dalles en polystyrène qui se décollent, certaines sont même manquantes et laissent apparaître en-dessous du lambris. Ensemble hors d'état.

Equipements :

- Un interrupteur sorti de son encadrement,
- Un radiateur,
- Une douille avec ampoule,
- Un dressing comprenant des étagères, des tiroirs et une penderie avec une porte coulissante recouverte d'un adhésif effet miroir, ensemble en mauvais état,
- Une tringle à rideau.





LOT N°4 : **LA CAVE**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« Un local à usage de cave situé au sous-sol de l'immeuble,

Avec les 33/1000° indivis de l'ensemble du terrain,

Et les 42/1000° indivis des parties communes de la construction dénommée IMMEUBLE 1 ».

Cette cave est située au sous-sol dudit immeuble à droite de la porte d'entrée du local. On y accède par une porte en bois fermée par une chaîne et un verrou. Des escaliers encombrés permettent d'y descendre. Je photographie l'ensemble.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés le jour du présent acte.

Le syndic de la copropriété est Madame BERT Corinne, administrateur provisoire, dont le cabinet est sis 273 rue Paradis à (13006) MARSEILLE, désignée à cette fonction par ordonnance sur requête de remplacement du Tribunal Judiciaire de Marseille du 1er mars 2022.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **19,23 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **14 heures 30** 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



Certificat de Surface Carrez

N° 8859MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8859MNL
Date du repérage : 07/02/2025
Heure d'arrivée : 13 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 ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Bouches-du-Rhône**
Adresse :**37, traverse de la Viste**
Commune :**13015 MARSEILLE**
Section cadastrale 907 H, Parcelle(s) n° 9
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement au rez-de-chaussée,
Imm. 1, Lot numéro 3 - Cave, lot n° 4,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..**Succession Mesdames Annie et Louise COBETTO**
Adresse :**c/o Direction Régionales des Finances Publiques PACA**
Direction Départementale des BdR
La Division France Domaine (Gestion des Patrimoines Privés)
54, rue Liandier
13008 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 (Lots 3 et 4)**

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 : 19,23 m² (dix-neuf mètres carrés vingt-trois)

Fait à **MARSEILLE**, le **07/02/2025**

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 :
07/02/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8859MNL

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
Appartement - Cuisine	-	6,33	Absence de document justifiant l'extension d'un lot de copropriété
Appartement - Salle d'eau, w-c	-	2,20	Absence de document justifiant l'extension d'un lot de copropriété
Appartement - Séjour	10,11	-	
Appartement - Chambre	9,12	-	
Sous-Sol - Cave	-	9,32	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface Carrez
TOTAL	19,23	17,85	

Surface loi Carrez totale : 19,23 m² (dix-neuf mètres carrés vingt-trois)

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.

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

2/3
Rapport du :
07/02/2025

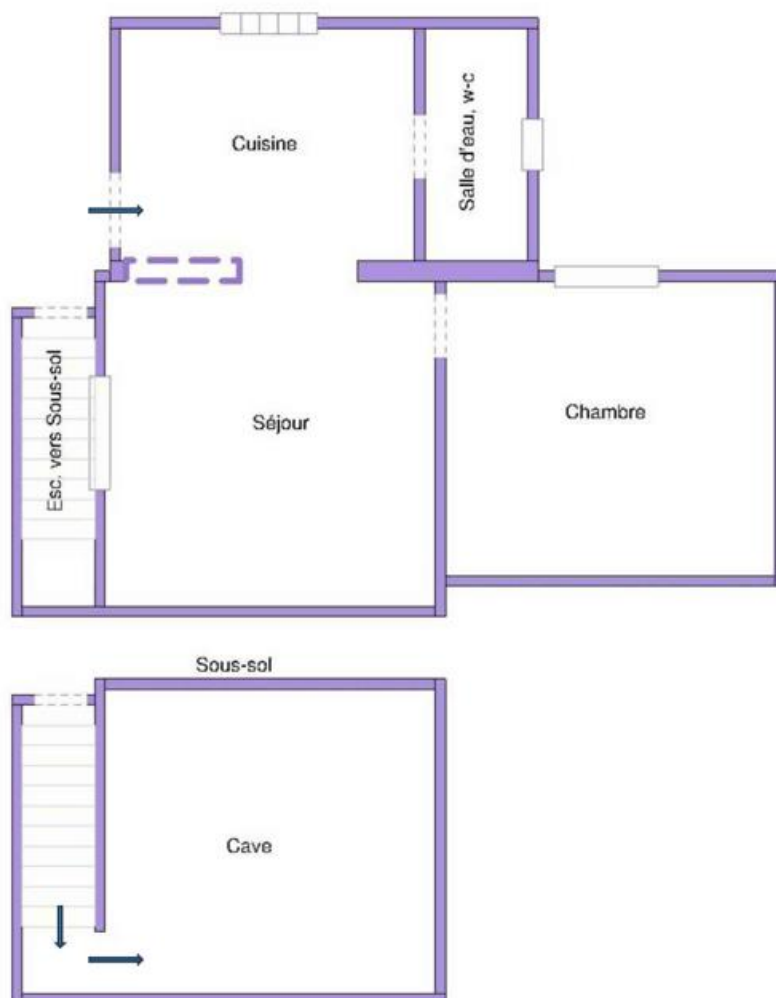


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8859MNL

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.



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

3/3

Rapport du :
07/02/2025