

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés
M. MICHAUT
Commissaire de Justice salariée
71, Boulevard Oddo Angle rue Villa
Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR76 1130 6000 3048 1040 7551
013

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

PREMIERE EXPEDITION

T7

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
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 40482.01 €
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 Frédéric AVAZERI**

**LE MARDI NEUF SEPTEMBRE
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 et Me Marion MICHAUT, Commissaire de Justice salariée 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 47-49-51 rue Pautrier 13004 MARSEILLE, représenté par son administrateur provisoire, la SELARL AJ ASSOCIES prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, dont le cabinet est 376 Avenue du Prado résidence le Ribéra Immeuble E 13008 MARSEILLE, désigné à cette fonction par ordonnance sur requête du Tribunal Judiciaire de Marseille du 28 octobre 2022

Elisant domicile en mon Etude,

Avant pour Avocat

Maître Philippe CORNET de la SELARL MASCARON AVOCATS, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

Me Frédéric AVAZERI, représentant la SCP AJILINK AVAZERI BONETTO, domicilié 23/29 rue Haxo 13001 MARSEILLE ; ès qualité de mandataire successoral de Monsieur Jamaa EZZEYADI né en 1910 à ISMAGDIR (MAROC) et décédé le 26 janvier 2000 à CENTRE TARSOUAT (MAROC), de nationalité marocaine, et désigné à cette fonction par jugement du Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 8 octobre 2021 ;

En application de l'article 36-5 du décret du 14 octobre 1955

Egalement identifié comme Monsieur Ben M'Barek JAMAA, né en 1910 à IMON – GADIR (MAROC)

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 23 Mai 2011 par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE, signifié à partie le 9 août 2011, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 20 septembre 2024 ;
- D'un jugement contradictoire, rendu en premier ressort le 31 janvier 2024 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE rectifié par jugement rendu le 14 février 2024 par le Tribunal Judiciaire de Marseille signifiés à partie le 20 février 2024, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 26 août 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 06 Août 2025.

Maître Franck MASCRET,

Commissaire de Justice soussigné, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 11 Heures 00, à l'adresse suivante :

49 Rue Pautrier, Bâtiment C, 13004 MARSEILLE

Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, de Monsieur Frédéric BAROUH, en qualité de diagnostiqueur et de Monsieur CARVALHO, représentant le Cabinet AJ ASSOCIES.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

LOT N°28
PIECE UNIQUE SITUEE AU 2^{ème} ETAGE A DROITE ARRIERE

L'appartement situé au 2^{ème} étage à droite est protégé par une tôle collée sur un panneau de bois que nous avons démonté pour nous permettre d'accéder.



Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que le lot visé par la procédure est composé d'une pièce unique.

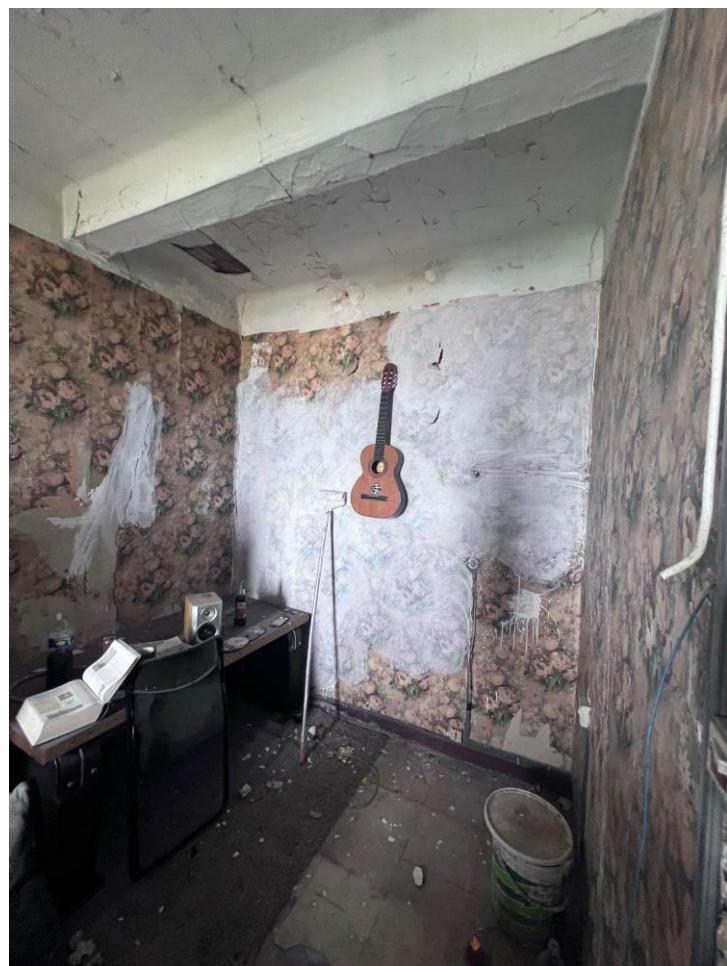
Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant ; le tout en très mauvais état d'usage.



Le sol est recouvert de tommettes rouges hors d'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie hors d'état d'usage.

Le plafond, traversé par des poutres cimentées, est recouvert d'une peinture qui cloque abondamment.



Equipements :

- une cape de cheminée



- une prise d'eau
- un évier faïencé



Les lieux sont encombrés de quelques objets mobiliers sans valeur.

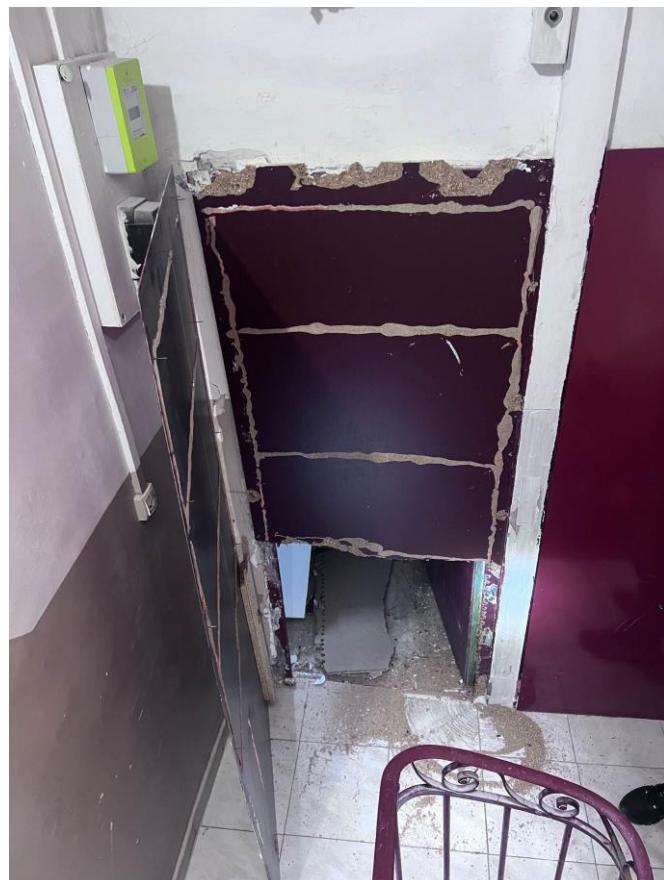
Cette pièce est à l'état de taudis.

A la fin de nos opérations, nous avons replacé la plaque de tôle devant l'entrée de ce lot, afin de le sécuriser.



LOT N°29
PIECE UNIQUE SITUEE AU 2^{ème} ETAGE A GAUCHE ARRIERE

L'appartement situé au 2^{ème} étage à gauche est protégé par une tôle collée sur un panneau de bois que nous avons démonté pour nous permettre d'accéder.





Une fois à l'intérieur, nous avons constaté que le lot visé par la procédure est composé d'une pièce unique.

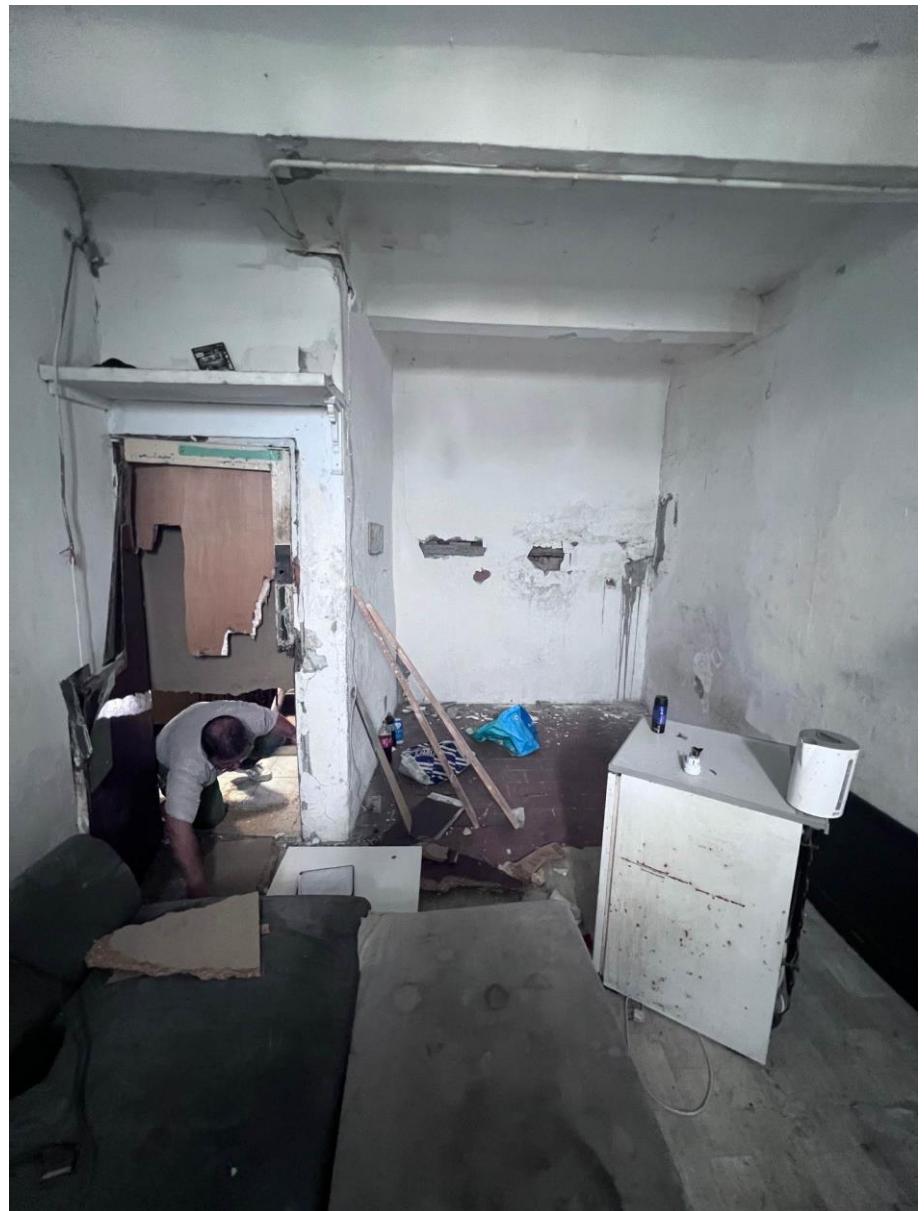
Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant ; le tout en très mauvais état d'usage.



Le sol est recouvert de tomettes rouges hors d'état d'usage partiellement recouvert d'un gerflex hors d'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture excessivement dégradée.

Nous notons que le mur séparatif du lot voisin est fortement détérioré, laissant apparaître des poutres à nu.



Le plafond, traversé par des poutres cimentées, est en état d'usage.



Equipements :

- une cape de cheminée



- une prise d'eau
- un évier démonté



Les lieux sont encombrés de quelques objets mobiliers sans valeur.

Cette pièce est à l'état de taudis.



A la fin de nos opérations, nous avons replacé la plaque de tôle devant l'entrée de ce lot, afin de le sécuriser.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est représenté par son administrateur provisoire, la SELARL AJ ASSOCIES prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, dont le cabinet est 376 Avenue du Prado, résidence le Ribéra Immeuble E, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule :

- une surface Loi Carrez de **16,88 m²** pour le Lot 28 au 2^{ème} étage à droite
- une surface Loi Carrez de **16,32 m²** pour le Lot 29 au 2^{ème} étage à gauche

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 Heures 40 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolumen 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 SURFACE LOT N°28 A DROITE ARRIERE



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2509-0387-FB-Lot 28
Date du repérage : 09/09/2025
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

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.

Surface loi Carrez totale : 16,88 m² (seize mètres carrés quatre-vingt-huit)
Surface au sol totale : 16,88 m² (seize mètres carrés quatre-vingt-huit)

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertises@diagnostics@gmail.com

Certificat de superficie n° 2509-0387-FB-Lot 28



Résultat du repérage

Date du repérage : **09/09/2025**

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

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
2ème étage - Pièce	16.88	16.88	

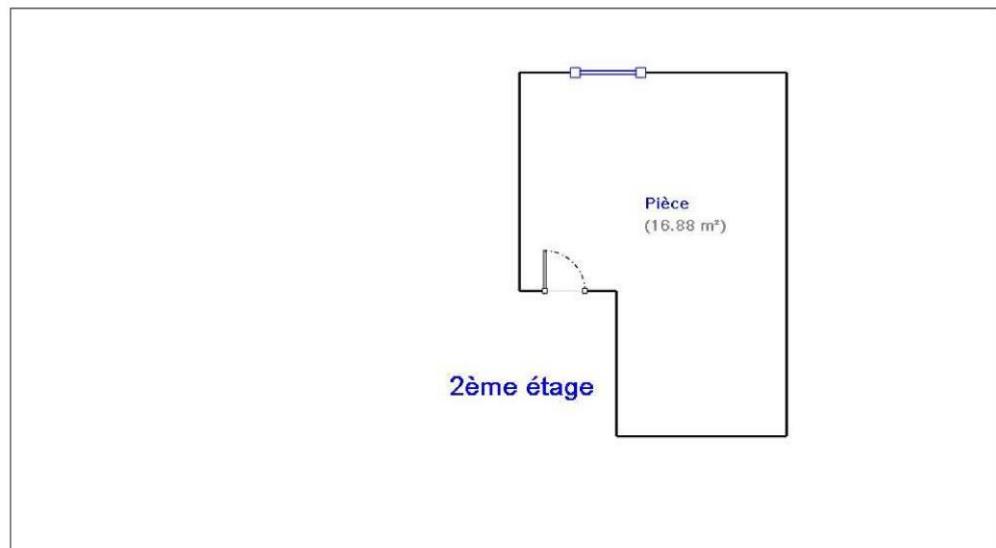
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 16,88 m² (seize mètres carrés quatre-vingt-huit)
Surface au sol totale : 16,88 m² (seize mètres carrés quatre-vingt-huit)

Fait à **MARSEILLE 04**, le **09/09/2025**

Par : **BAROUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
SARL au Capital de 1.000€
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
RCI Marseille 971 403 664
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

2/2

Rapport du :
10/09/2025

CERTIFICAT DE SURFACE LOT N°29 A GAUCHE ARRIERE



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2509-0387-FB-Lot 29
Date du repérage : 09/09/2025
Heure d'arrivée : 11 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

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
<p>Localisation du ou des bâtiments :</p> <p>Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 47-49-49A et 51 rue Pautrier Quartier Chutes Lavie (29) Commune : 13004 MARSEILLE 04 Section cadastrale 817 H, Parcellé(s) n° 14</p> <p>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. C; Etage 2; Compl. Gauche derrière, Lot numéro 29</p>	<p>Désignation du client :</p> <p>Nom et prénom : .. M. Frederic AVAZERI, en qualité de mandataire successoral de Mr Jamaa EZZEYADI</p> <p>Adresse :</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>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</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>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 - 31/12/2025</p>	

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 16,32 m² (seize mètres carrés trente-deux)
Surface au sol totale : 16,32 m² (seize mètres carrés trente-deux)

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

1/2

Rapport du :
09/09/2025

Certificat de superficie n° 2509-0387-FB-Lot 29



Résultat du repérage

Date du repérage : **09/09/2025**

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

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
2ème étage - Pièce	16.32	16.32	

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

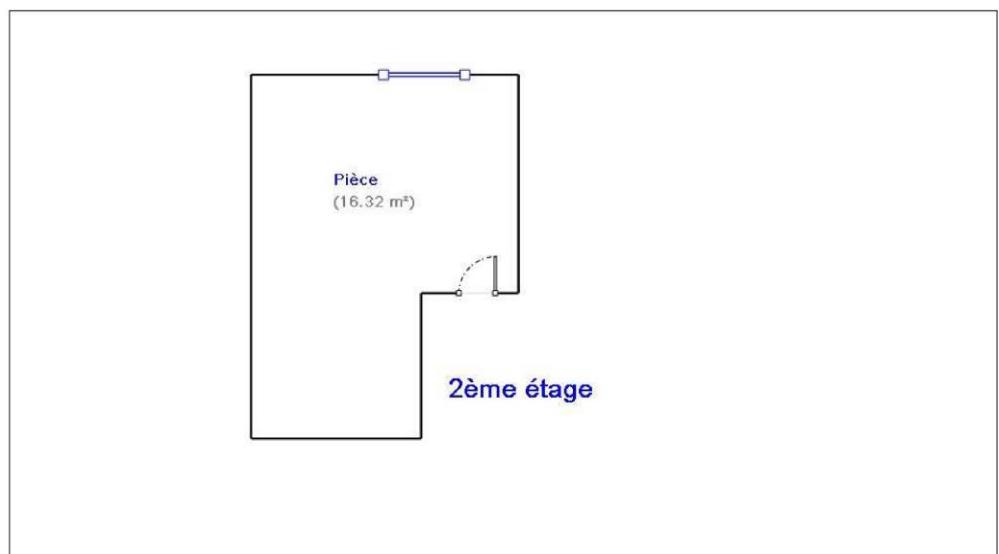
Surface loi Carrez totale : 16,32 m² (seize mètres carrés trente-deux)
Surface au sol totale : 16,32 m² (seize mètres carrés trente-deux)

Fait à MARSEILLE 04, le 09/09/2025

Par : BAROUH Frédéric

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES

SARL du Capital de 1.000€
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME
N° SIREN : 443 992 403 668
N° TVA : FR 23 443 992 403 668
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

2/2
Rapport du :
09/09/2025