

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	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 7539.93 €
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 HEMART Sylvain
(LOT N°109 – Chambre n°4/Porte 35)

LE MARDI QUATRE NOVEMBRE
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 HAITI sis 31 TRAVERSE DE LA TREVARESSE 13012 MARSEILLE représenté par son syndic en exercice le CABINET DURAND IMMOBILIER, immatriculé au RCS sous le n° 849 896 907 et dont le siège social est 165, Rue Breteuil 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat

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

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur HEMART Sylvain, Louis, Roger, né le 29/10/1975 à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), domicilié 2 Rue Pasteur 01150 LAGNIEU

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 31 octobre 2024 rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 12 novembre 2024, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 22 août 2025.

- 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 1^{er} Octobre 2025.

Maître Franck MASCRET,
Commissaire de Justice soussigné, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 09 Heures 30, à l'adresse
suivante :
Résidence "HAITI", 110 Avenue Haïti, 13012 MARSEILLE ;



Accompagné de Monsieur Sylvain PIERSON, en qualité d'autorité de Police, de Monsieur Stéphane FOURNIER, en qualité de serrurier 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 :

LOT N°109
CHAMBRE SITUEE AU REZ-DE-JARDIN

Ensemble nous nous présentons devant la Chambre n°4, correspondant à la Porte 35.



Après quelques minutes d'attente, une personne de sexe masculin nous ouvre les lieux.

Nous nous présentons, déclinons nos nom, qualité et objet de notre visite et pénétrons dans ce studio composé d'une entrée distribuant :

- une pièce principale avec kitchenette
- et une pièce d'eau/WC

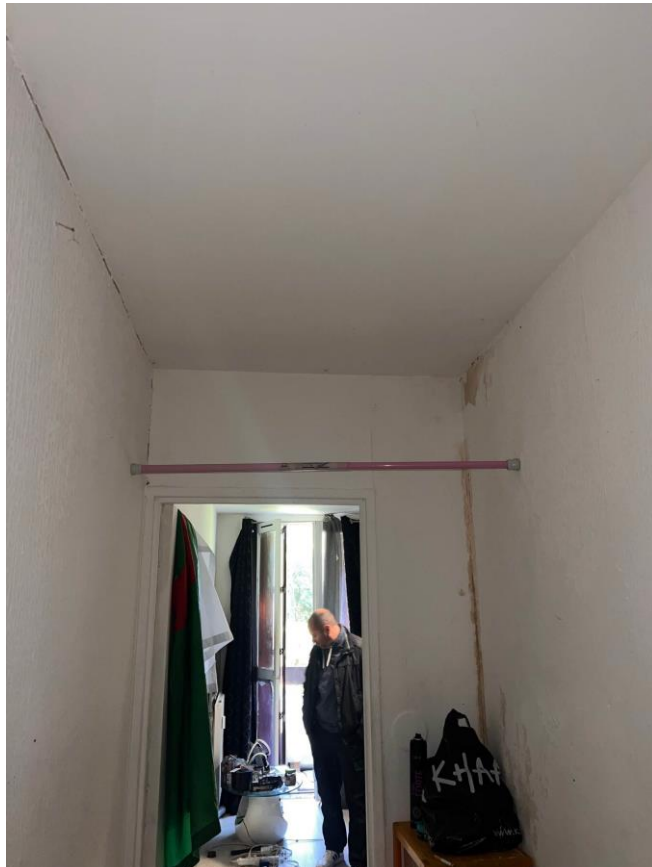
ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale.

Le sol est recouvert d'un linoléum en mauvais état d'usage.



Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.



Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- un placard à usage de rangement et de penderie



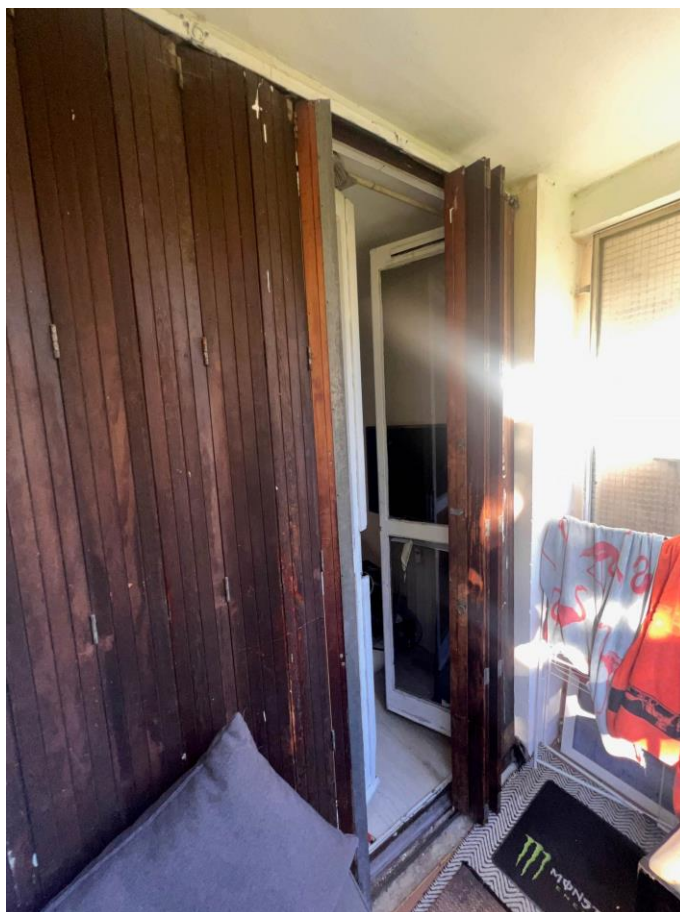
- un élément de chauffage
- un tableau électrique comprenant disjoncteur et fusibles

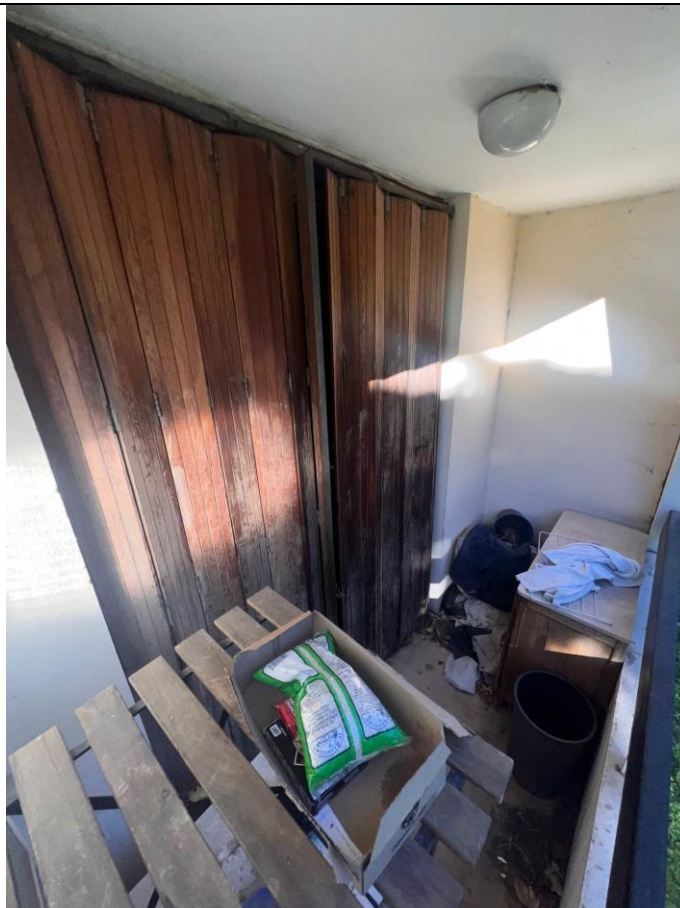


- un téléphone/interphone avec ouvre-porte.

PIECE PRINCIPALE AVEC KITCHENETTE

Cette pièce, ouvrant sur un petit balcon, est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en bois ; le tout en très mauvais état d'usage.

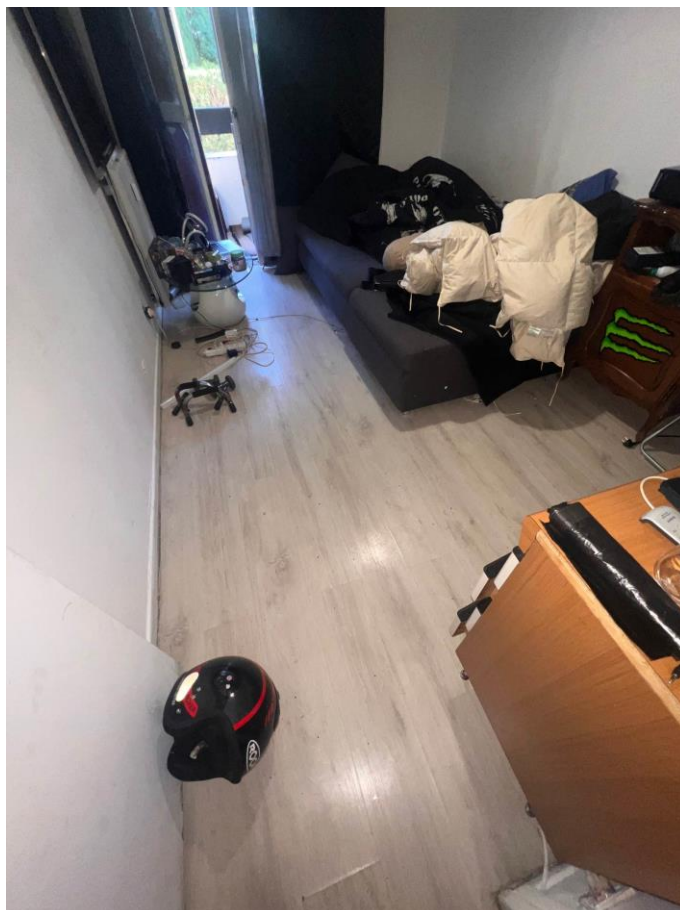




La porte ne ferme plus.

Côté pièce principale :

Le sol est recouvert d'un linoléum à l'état d'usage.



Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces d'occupation.

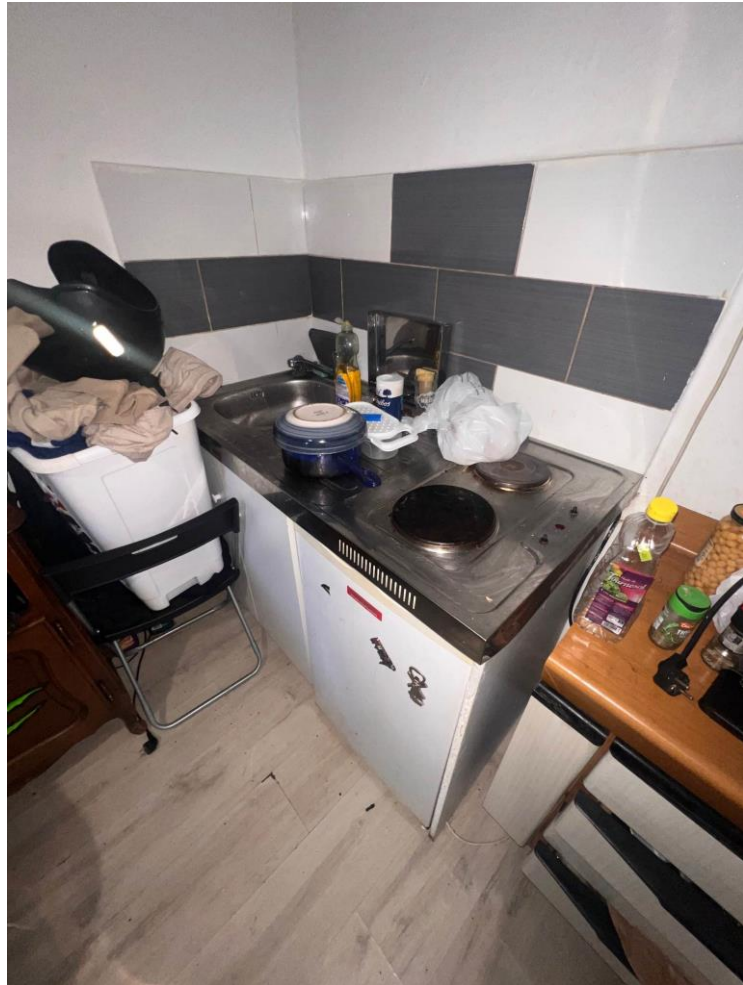
Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un élément de chauffage

Côté kitchenette :

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.



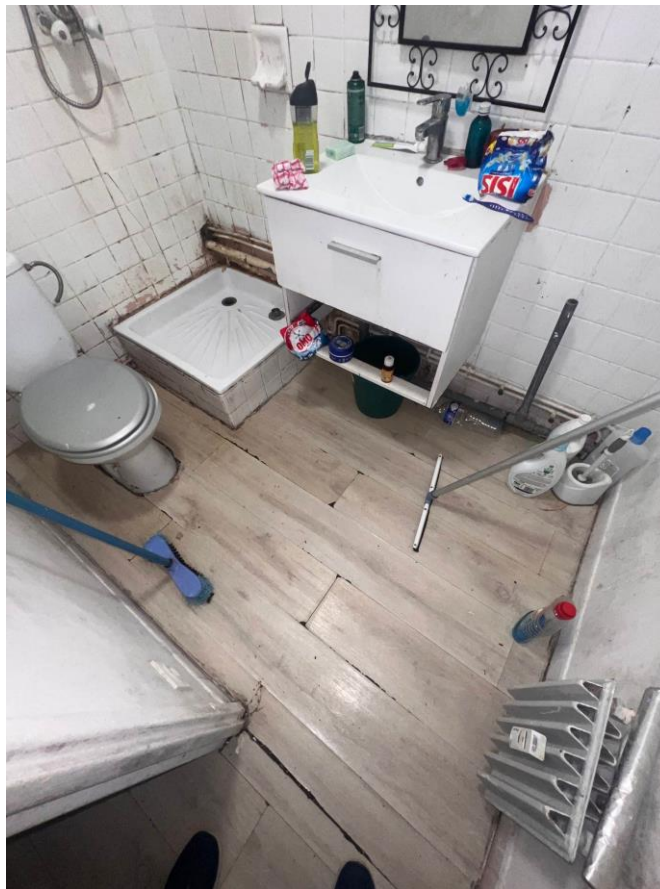
Equipements :

- un évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide comprenant également deux plaques électriques
- sous cet ensemble se trouve un meuble de rangement

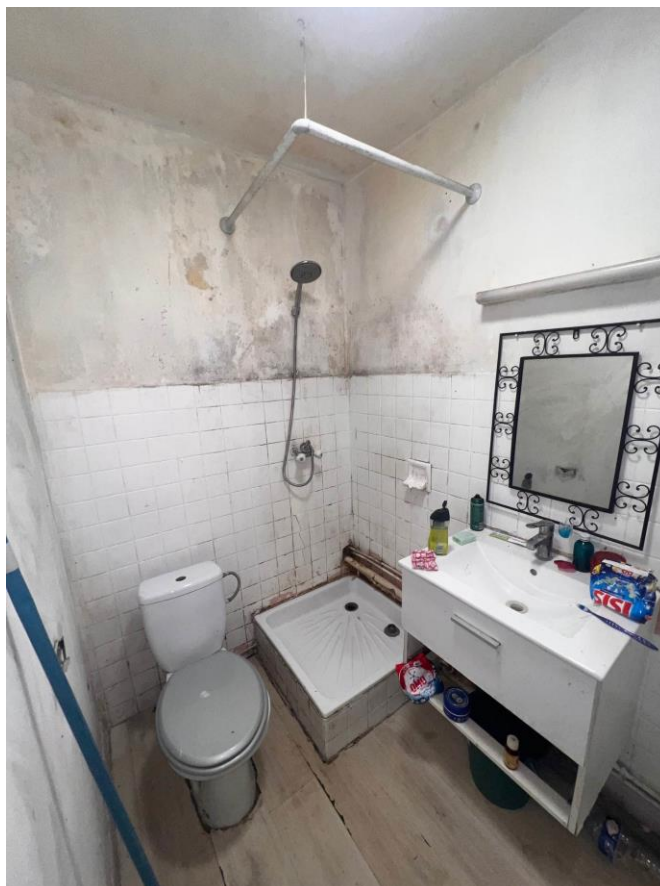
PIECE D'EAU / WC

Il s'agit d'une pièce noire.

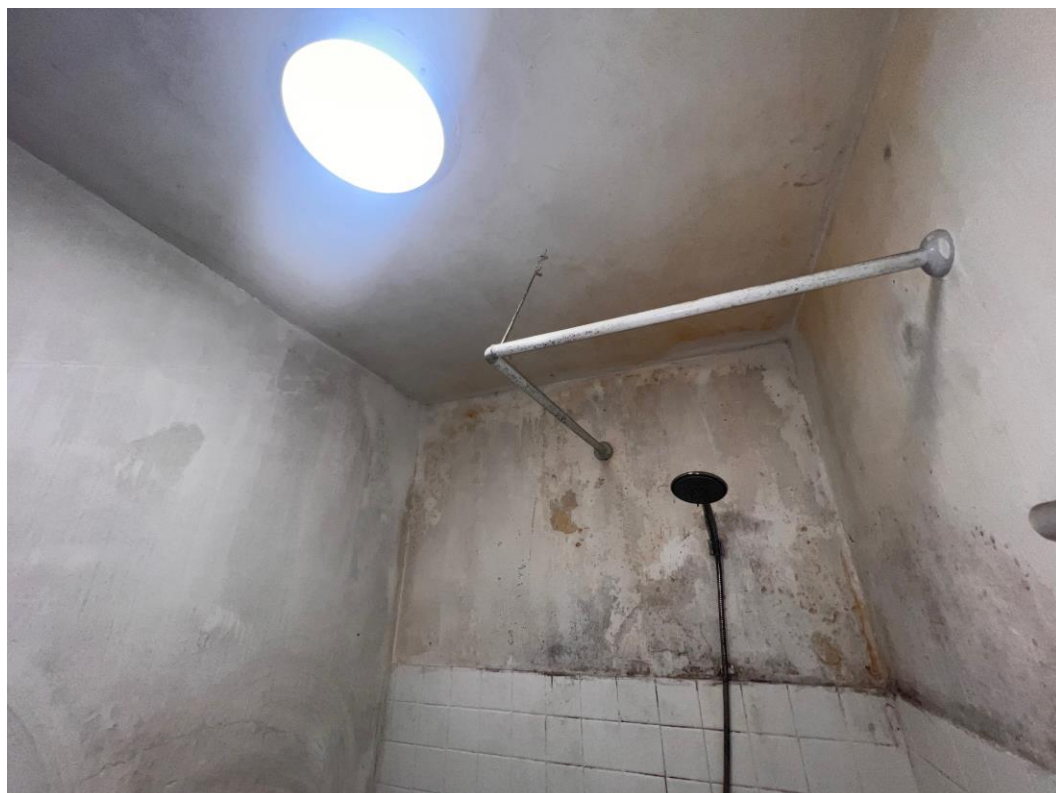
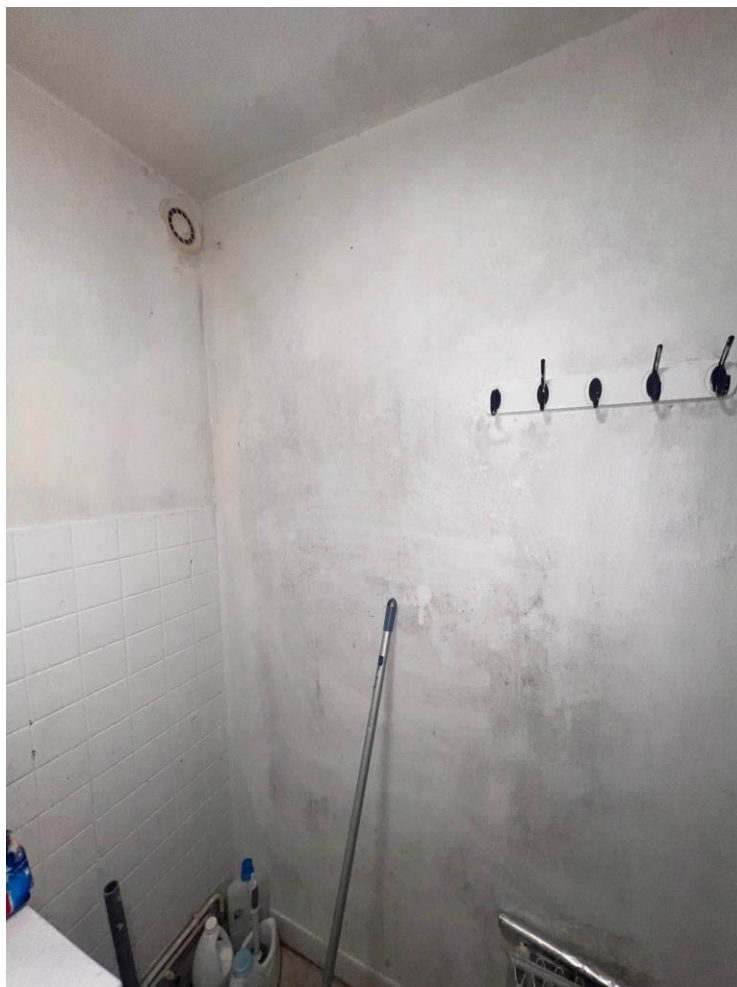
Le sol est recouvert d'un linoléum hors d'état d'usage.



Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé excessivement dégradé.



La partie haute des murs est recouverte d'une peinture présentant des traces de moisissure, tout comme le plafond.



Il se dégage des lieux une odeur d'humidité très importante.

Equipements :

- un meuble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un espace douche composé d'un receveur, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- un WC chasse basse
- un élément de chauffage

TRES IMPORTANT

Notre interlocuteur, démunie de tout papier d'identité, nous déclare verbalement se nommer Nedjib KADNAOUI.

Il serait né le 20 Février 1990 en Algérie.

Il serait titulaire d'un bail, mais ne peut nous en présenter un exemplaire.

Le montant du loyer de 550,00 Euros par mois, serait réglé directement au propriétaire vivant sur LYON, sans autre précision.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **19,66 m²**.

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

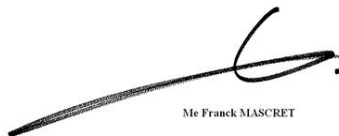
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 Heures 10 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 SURFACE



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8964MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8964MNL
Date du repérage : 04/11/2025
Heure d'arrivée : 09 h 45
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 : **Résidence Haïti, Escalier E**
31, traverse de la Trévaresse
Commune : **13012 MARSEILLE**
Section cadastrale 875 Z, Parcelle(s)
n° 72 et 75
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Studio n° 4, au rez-de-jardin (Porte n°
35), Lot numéro 109,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **Monsieur Sylvain HEMART**
Adresse : **2, rue Pasteur**
01150 LAGNIEU

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 109)**

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 / 30/09/2026**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 19,66 m² (dix-neuf mètres carrés soixante-six)

Fait à **MARSEILLE**, le **04/11/2025**

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 :
04/11/2025

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 - Entrée	5,69	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	10,83	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,14	-	
Extérieur - Loggia	-	2,74	
TOTAL	19,66	2,74	

Surface loi Carrez totale : 19,66 m² (dix-neuf mètres carrés soixante-six)

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.

