

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

Première expédition

T20

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
SCT Art. 444-48	9.40
Majoration	300.60
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 20333.39
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES-VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE
Mme Meliké ABDIOGLU et de M. Régaib ABDIOGLU

LE MARDI SEPT OCTOBRE 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 DE :

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble les Docks Libres sis 412 bd National 13003 MARSEILLE, représenté par son syndic en exercice, le cabinet COULANGE IMMOBILIER, SAS inscrite au RCS de Marseille sous le n° 343 048 039 dont le siège social est situé 4 Place Léopold Baverel 13008 MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude,

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

A L'ENCONTRE DE :

1°) Madame YILMAZ Meliké, Epouse ABDIOGLU, de nationalité Française, née le 13/01/1982 à ETAMPES, domiciliée 6 Passage des Contamines Résidence les Contamines ALV, 74940 ANNECY-LE-VIEUX

2°) Monsieur ABDIOGLU Régaib, né le 28/03/1985 à ISTANBUL, domicilié 25 Boulevard BOUES Bâtiment B, Etage 3, Appart. 2304, 13003 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 12 février 2024 rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à parties le 14 mars 2024, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 25 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 à Monsieur ABDIOGLU Régaib par acte de Me Franck MASCRET, Commissaire de Justice à MARSEILLE en date du 12 septembre 2025 et à Madame Meliké ABDIOGLU par acte de Me Emmanuelle PARISOT, Commissaire de Justice à ANNECY en date du 16 septembre 2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **14 Heures 00** à l'adresse suivante :

**Sur la commune de MARSEILLE (3ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 418
Boulevard National, LES DOCKS LIBRES, Bâtiment J1, 2ème étage, appartement 2021**

Assistée de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de deux témoins et de Monsieur Frédéric BAROUH en qualité de diagnostiqueur.

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

Où étant, au-devant de l'appartement, malgré des appels insistants, personne ne répond. J'invite le serrurier requis par mes soins à procéder à l'ouverture de la porte. Une fois la porte ouverte, je constate que l'appartement est inoccupé.

LOT N°6203 :
APPARTEMENT N°2021 SITUE AU 2EME ETAGE

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

*« L'appartement 2021 de type 4 situé au deuxième niveau du bâtiment J1, entrée J1, portant le numéro 6203 sur le plan dudit niveau et composé de quatre pièces principales.
Et les 536/100.000° des parties communes générales,
Et les 1012/100.000° des parties communes spéciales au bâtiment J. »*

Nous accédons à cet appartement par **une porte palière** pleine en bois équipée de poignées et de plaques de propreté en métal, et d'un œillette. Ensemble en bon état. A l'extérieur, présence d'une sonnette fonctionnelle.

Nous accédons à un double couloir desservant à droite le séjour avec coin cuisine et balcon, puis les toilettes, à gauche trois chambres et en face la salle de bains.



Couloir :

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

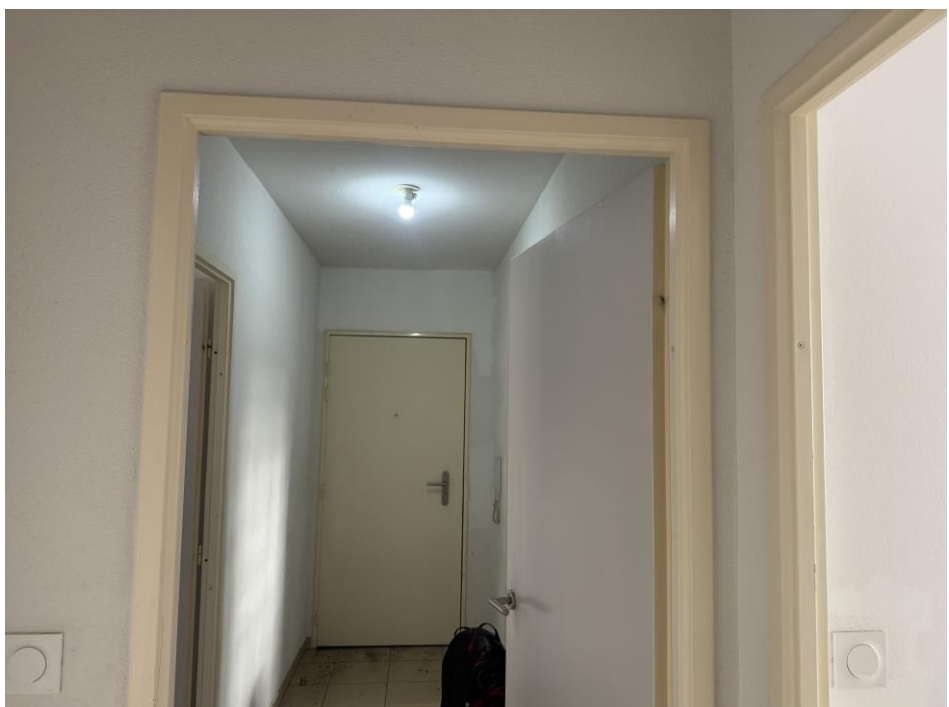
Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interphone,
- Un bloc-porte,
- Deux interrupteurs,
- Deux douilles avec ampoule,
- Un coffre électrique avec disjoncteur général.



1^{ère} Chambre :

J'accède à la première pièce de gauche : la première chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois équipée de poignées en métal et d'une serrure. Ensemble en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture, en état d'usage. Seul le mur de gauche est recouvert d'un papier-peint à l'état d'usage également.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bloc-porte,
- Un interrupteur, un ensemble de prises, une prise RJ45,
- Une douille avec ampoule,
- Un radiateur,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par volet en PVC à action manuelle.



2ème Chambre :

De retour dans le couloir, j'accède à la deuxième pièce de gauche : la deuxième chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois équipée de poignées en métal et d'une serrure. Ensemble en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bloc-porte,
- Un interrupteur, un ensemble de prises, une prise RJ45,
- Une douille avec ampoule,
- Un radiateur,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par volet en PVC à action manuelle,
- Un placard fermé par deux portes en bois coulissantes, en état d'usage.



3ème Chambre :

De retour dans le couloir, j'accède à la troisième pièce de gauche : la troisième et dernière chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois équipée de poignées en métal et d'une serrure. Ensemble en bon état.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bloc-porte,
- Un interrupteur, un ensemble de prises, une prise RJ45, une prise antenne,
- Une douille avec ampoule,
- Un radiateur,
- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par volet en PVC à action manuelle.



Salle de bains :

De retour dans le couloir, j'accède à la pièce d'en face : la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois équipée de poignées en métal et d'un verrou. Ensemble en bon état. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Les murs entourant la baignoire sont recouverts d'une faïence, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une arrivée et une évacuation d'eau,
- Un interrupteur,
- Trois prises,
- Une douille avec ampoule,
- Un radiateur mural,
- Une aération,
- Une baignoire avec mitigeur/mélangeur, flexible et pommeau de douche, en bon état, dont le tablier frontal est faïencé, un des carreaux est fissuré.
- Une vasque avec mitigeur/mélangeur, dans un meuble avec un placard à deux portes en bois, en état d'usage, surmontée d'un miroir abîmé, d'une tablette en verre et d'un néon.





Toilettes :

De retour dans le couloir, j'accède à la seconde pièce de droite : les toilettes. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois équipée de poignées en métal et d'un verrou. Ensemble en bon état. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur,
- Une prise,
- Une douille avec ampoule,
- Une aération,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, en état d'usage.



Séjour avec cuisine ouverte :

De retour dans le couloir, j'accède à la première ouverture de droite : le séjour avec cuisine ouverte. L'accès s'effectue par une ouverture sans porte.

Sol : carreaux de carrelage, en bon état.

Plinthes : assorties en carrelage, en bon état.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Trois interrupteurs,
- Un ensemble de prises, deux prises RJ 45,
- Deux douilles dont une avec ampoule,
- Une aération en état d'usage,
- Un bloc-porte,
- Un radiateur,
- Une porte-fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, fermée par un volet en PVC à action manuelle,
- Une fenêtre, à un vantail, avec en-dessous une imposte fixe vitrée, double vitrage, montants PVC, fermées par un volet en PVC à action manuelle,
- Un placard fermé par deux portes coulissantes en bois, comprenant plusieurs étagères en bois,
- Un coin cuisine : équipée d'un plan de travail avec un évier à un bac, un égouttoir et un mitigeur/mélangeur, en-dessous deux tiroirs et deux placards à deux portes, et au-dessus un meuble haut à une porte. Présence d'un spot.





Balcon :

Depuis le séjour, j'accède au balcon. Chaque côté est délimité par deux panneaux.

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

Plinthes : assorties en carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un crépi, en état d'usage. Présence d'un raccord grossier de matière à droite de l'éclairage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une prise avec cache,
- Un éclairage,
- Un tuyau.



LOT N°6021 :
UN EMPLACEMENT DE PARKING N°7012 SITUE AU 1^{ER} SOUS-SOL

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

« Un emplacement parking n° 7012 situé au premier sous-sol des bâtiments et portant le numéro 6021 sur le plan dudit niveau.

Et les 43/100.000° des parties communes générales. »

L'emplacement de stationnement situé au premier sous-sol n'a pas pu être localisé.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COULANGE IMMOBILIER, SAS inscrite au RCS de Marseille sous le n° 343 048 039 dont le siège social est situé 4 Place Léopold Bayerel 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **71,19 m²**.

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

Afin de sécuriser l'appartement et fermer la porte palière, le serrurier n'a eu d'autre choix que de changer de la serrure. Il s'agit d'une serrure HERACLES avec cinq clés et une carte de reproduction n°Y7C + 251225C. Je conserve en mon étude les clés dudit logement dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **15 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 Marion MICHAUT



CERTIFICAT DE SURFACE



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2510-0438-FB
Date du repérage : 07/10/2025
Heure d'arrivée : 13 h 12
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'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 :**Les Docks Libres**

**418 Boulevard National (6021
(emplacement parking) - 6203
(appartement))**

Commune :**13003 MARSEILLE 03**

**Section cadastrale 813 M, Parcelle(s)
n° 105/106/107**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Bat. J1; Etage 2; Porte 2021, Lot
numéro 6021 (emplacement parking) -
6203 (appartement)**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme Meliké ABDIOGLU née YILMAZ
et Mr Régaib ABDIOGLU**

Adresse :

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

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**

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :**Frédéric BAROUH**

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**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 71,19 m² (soixante et onze mètres carrés dix-neuf)
Surface au sol totale : 71,19 m² (soixante et onze mètres carrés dix-neuf)**

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

1/3
Rapport du :
07/10/2025

Certificat de superficie n° 2510-0438-FB**Résultat du repérage**Date du repérage : **07/10/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître MICHAUT Marion (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
2ème étage - Entrée	4.2	4.2	
2ème étage - Chambre 1	9.55	9.55	
2ème étage - Dégagement	2.45	2.45	
2ème étage - Chambre 2	9.52	9.52	Dont 0,94m² de placard
2ème étage - Chambre 3	11.3	11.3	
2ème étage - Salle de bains	5.1	5.1	
2ème étage - WC	2.02	2.02	
2ème étage - Séjour/cuisine	27.05	27.05	Dont 0,82m² de placard

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

Surface loi Carrez totale : 71,19 m² (soixante et onze mètres carrés dix-neuf)**Surface au sol totale : 71,19 m² (soixante et onze mètres carrés dix-neuf)****Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
2ème étage - Balcon	0	10.05	

Fait à **MARSEILLE 03**, le **07/10/2025**Par : **Frédéric BAROUH**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
SARL au Capital de 1.000 €
2332 Route de Marseille
83470 ST MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
N° SIREN 834 70 000 9 N° TVA 205 664 664
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

2/3
Rapport du :
07/10/2025

