

**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

17

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 55298.33
€
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 DAHAN Joël et de Monsieur SABBAH Johann**

LE MARDI DEUX DECEMBRE 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 14 RUE DES PECHEURS à (13007) MARSEILLE représenté par son administrateur provisoire Madame Corinne BERT dont le Cabinet est 273 RUE PARADIS à (13006) MARSEILLE, désignée à cette fonction par Ordonnance rendue sur requête de remplacement par le Tribunal Judiciaire de Marseille du 16 décembre 2019.
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 :

1° Monsieur DAHAN Joël, né le 24/10/1960 à CASABLANCA, domicilié 14 Rue DES PECHEURS 13007 MARSEILLE (dernier domicile connu),

2° Monsieur SABBAH Johann, de nationalité Française, né le 22/06/1974 à MARSEILLE, domicilié 17 Rue JULES ISAAC 13009 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire, rendu en premier ressort le 02 décembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à parties les 06 et 13 janvier 2025, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 04 février 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 Maître MICHAUT Marion en date des 30 octobre et 05 novembre 2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **09 Heures 00**, à l'adresse suivante :

Dans un ensemble immobilier sis 14/16 Rue des Pêcheurs, 13007 MARSEILLE, Quartier d'Endoume, figurant au cadastre de la ville de Marseille, 830 Section B, n°88, pour une contenance de 00ha 10a 55ca

Assistée de deux 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 :

Entrée principale immeuble



LOT N°1
APPARTEMENT SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE
DU BATIMENT A CÔTÉ JARDIN

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

« 1/ La propriété privative et particulière d'un **APPARTEMENT** situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, côté jardin, soit au sous-sol rue des Pêcheurs,

Ledit appartement se composant d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et WC, une véranda donnant au nord sur la partie du jardin en contrebas.

Une cave au-dessous côté rue numéro 1 sur plan,

Une autre cave sous la véranda, numéro 2 sur le plan,

Il est ici fait observer qu'un escalier intérieur fait communiquer cet appartement avec celui du dessus qui va former le lot numéro 2, cet escalier sera fermé en maçonnerie au niveau du plancher supérieur du rez-de-chaussée par les soins et aux frais du premier lot.

L'entrée de ce premier lot se fera par l'escalier prenant accès dans la cour donnant dans la partie basse du jardin devant la véranda.

2/ La jouissance exclusive et particulière de la partie du terrain située au-devant de la véranda jusqu'à la limite nord de la propriété.

Cette partie de terrain a une superficie de quatre-vingt-quinze mètres carrés (95m²).

Elle est figurée en teinte rose sur le plan de masse joint au règlement de copropriété.

3/ La jouissance avec tous les autres copropriétaires de la partie de cour située au sud-ouest et figurée en teinte jaune sur le plan annexé au règlement de copropriété.

4/ Les deux cent quinze millièmes (215/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

5/ t les trois cent quatre-vingt/millièmes (380/1000èmes) indivise des parties communes générales du bâtiment A.

Tel que ledit lot est figuré en teinte rose sur le plan annexé au règlement de copropriété.

Aux termes de l'acte de vente du 12 juillet 2005, il était précisé que le précédent propriétaire avait déclaré que la cave a été obstruée, que l'escalier intérieur a été fermé et que l'accès à l'appartement se fait par l'escalier prenant accès dans la cour donnant dans la partie basse du jardin devant la véranda. »

Pour accéder à ce local, il convient de traverser les parties communes du rez-de-chaussée et d'accéder en face à un escalier menant à l'extérieur côté jardin.

Puis, à droite en bas de ce premier escalier, nous accédons à un autre escalier menant à une petite cour donnant sur le local.

A notre arrivée, le local est ouvert et non occupé. Il n'est alimenté ni en eau ni en électricité et se trouve à l'état de travaux.

Sur place, nous rencontrons un voisin, Monsieur LAURENT, lequel nous indique que la cave au-dessus côté rue a été réunie avec le local et que la cave sous la véranda a été condamnée.



L'accès au local s'effectue par une porte fenêtre, montants en bois, simple vitrage, hors d'état. La vitre du vantail droit est cassée et celui-ci est désaxé. A l'extérieur, présence d'un volet persienne en bois à trois vantaux, hors d'état également.

Sur la droite du local, présence d'une avancée dite véranda, dont les murs sont recouverts d'un enduit de couleur jaune clair et blanc dégradé.

Une ouverture sur la gauche de l'avancée est condamnée par des parpaings et des morceaux de carton. Présence d'une grille de défense métallique noire.

Sur la partie avant de l'avancée, présence d'une seconde ouverture, calfeutrée par des morceaux de carton.

La toiture est recouverte de tôles ondulées en état d'usage.



Puis, nous accédons au local, lequel est en mauvais état général. Il comprend grande pièce, sur la droite une pièce dite véranda, inaccessible, et en face une cave.

GRANDE PIECE :

Le sol est bétonné à l'état brut. Sur la droite du local, au niveau d'un décrochement, le sol est recouvert de carreaux de carrelage et d'un parquet, en mauvais état.

Le mur encadrant l'entrée est recouvert en partie haute d'une peinture de couleur orange, vétuste. En partie basse, il est recouvert d'un parement décoratif.

Le mur gauche comporte en son centre une cloison recouverte d'une peinture de couleur orange. De chaque côté, il apparaît en pierre ou recouvert d'un enduit vétuste. En haut à droite de celui-ci présence d'une ouverture laissant penser à un ancien conduit d'évacuation. En haut à gauche de celui-ci, présence d'une fenêtre en bois condamnée à l'extérieur.

Le mur d'en face est recouvert d'un enduit vétuste avec par endroit des plaques de cloison recouvertes d'une peinture.

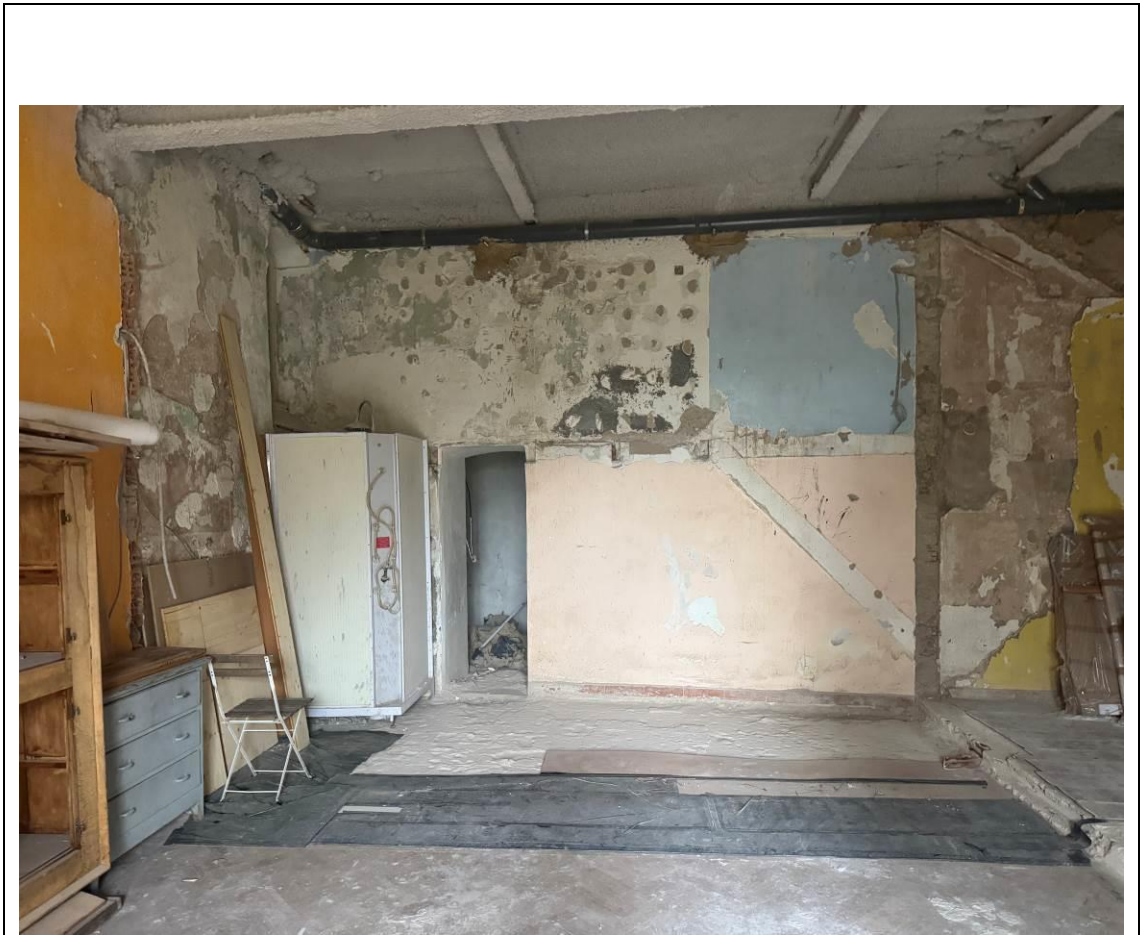
Le mur droit est recouvert d'un enduit vétuste avec par endroit des plaques de cloison recouvertes d'une peinture. Il comporte également sur la droite quelques carreaux de faïence. Sur la gauche de celui-ci, je visualise les marches d'un ancien escalier.

Le plafond est recouvert d'un enduit projeté et est composé de plusieurs IPN lesquels traversent le local.

Au niveau des équipements, je relève la présence des éléments suivants :

- Un cumulus, sous réserve quant à son fonctionnement,
- Diverses gaines électriques,
- Une canalisation en PVC, au niveau du rechamp du mur d'en face.













VERANDA :

Sur la droite du local, je visualise deux ouvertures sans porte, desservant la pièce dite véranda, dont l'avancée extérieure a été précédemment constatée.

L'ouverture de gauche est calfeutrée en partie par une cloison.

Cette pièce est encombrée d'un monticule de gravats la rendant inaccessible.



Je visualise partiellement le plafond composé de poutres en bois recouvert d'une peinture de couleur blanche ; et le fond de la pièce comprenant une fenêtre en bois, à deux vantaux, simple vitrage. Ensemble hors d'état.



CAVE :

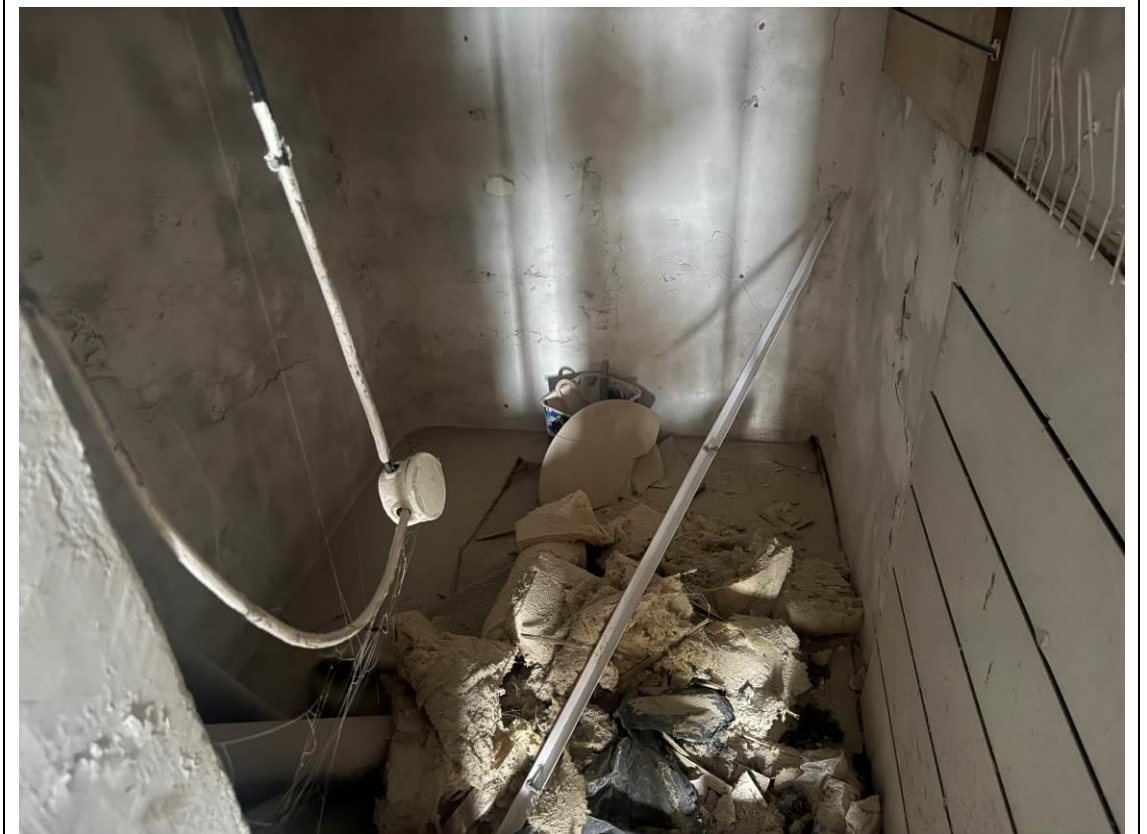
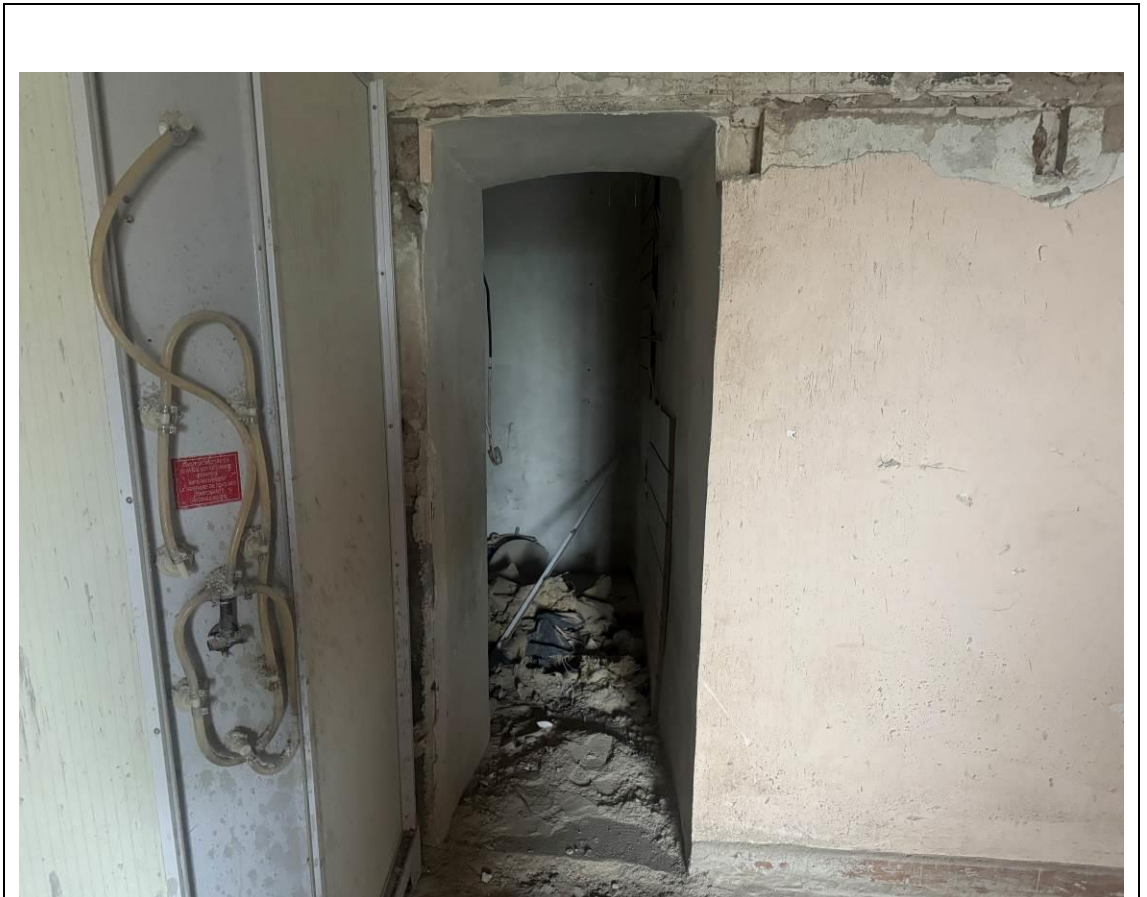
Enfin depuis la grande pièce, j'accède en face, sur la gauche, à une cave par une ouverture sans porte.

Le sol est bétonné, en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit dégradé.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, je visualise la présence au plafond d'un néon, sous réserve quant à son fonctionnement, et d'une gaine électrique.





LOT N°6 PARTIE DE LA COUR

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

« 1/ La propriété exclusive et particulière d'une **PARTIE DE LA COUR** figurée en teinte bleue sur le plan annexé au règlement de copropriété.

Cette partie de cour est située devant celle figurée en teinte jaune et commune à tous les copropriétaires.

Elle est limitée à l'est par l'impasse au Nord par le Vallon des Auffes et à l'ouest par la propriété et au Sud par la cour commune, d'une part, et par le terrain figuré en teinte rose sur le plan annexé au règlement de copropriété et dont la jouissance exclusive et particulière est attribuée au premier lot.

Ce terrain a une superficie de six cent quatre-vingt mètres carrés (680m²).

La partie sur le Vallon des Auffes est en contrebas.

2/ La jouissance avec tous les autres copropriétaires de la partie de cour située au sud-ouest et figurée en teinte jaune sur le plan annexé au règlement de copropriété.

3/ les deux cent trente millièmes (230/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit lot est figuré en teinte bleue sur le plan annexé au règlement de copropriété.

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître DEYDIER, notaire à Marseille, le 21 mai 1962 publié au Bureau des hypothèques, le 15 juin 1962, volume 3215 n°5.

Il y a lieu de préciser qu'aux termes dudit règlement de copropriété, il est stipulé aux conditions particulières que :

3°) le propriétaire du lot n°1 pourra faire édifier sur la partie de terrain au-devant de son lot, y compris la véranda et dont il a la jouissance exclusive, toute construction qu'il avisera, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives, mais à condition que la construction ne dépasse pas de plus d'un mètre le niveau de la cour commune.

6°) le propriétaire du lot n°6 pourra faire édifier sur l'ensemble du terrain dont il a la jouissance exclusive et après avoir obtenu toutes autorisations administratives, à partir de sa limite avec la cour commune, des constructions à usage d'habitation dont la hauteur ne pourra dépasser d'un mètre le niveau de la cour commune. »

Au-devant du local, présence d'une partie cour dont le sol est composé de cailloux et d'herbe partiellement recouvert de lattes de bois, en mauvais état.

Elle est délimitée à gauche par un mur recouvert d'un crépi dégradé et à droite par l'avancée précédemment constatée. Côté jardin, elle est délimitée par un petit muret recouvert d'un enduit en mauvais état surmonté de carreaux de carrelage orangés. Une marche carrelée à l'identique dont l'angle est cassé permet d'accéder au jardin.







Jardin



TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés, ce que m'a également confirmé Monsieur SABBAH Johann par téléphone.

Le syndic de la copropriété est Madame Corinne BERT, ès qualité d'administrateur provisoire dont le Cabinet est 273 RUE PARADIS à (13006) MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **64,46 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **11 Heures 15** 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 (sur 03 feuilles)



Certificat de Surface Carrez

N° 8979MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8979MNL
Date du repérage : 02/12/2025
Heure d'arrivée : 09 h 00
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 : **14, rue des Pêcheurs**
Commune : **13007 MARSEILLE**
**Section cadastrale 830 B, Parcelle(s)
n° 88**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Local (rénovation inachevée) au RDC,
bât. A, Lot numéro 1 - Une partie de la
Cour, lot n° 6,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Indivision DAHAN-SABBAH**
Adresse : **14, rue des Pêcheurs**
13007 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**

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'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **64,46 m²** (soixante-quatre mètres carrés quarante-six)

Fait à **MARSEILLE**, le **02/12/2025**

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 :
02/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8979MNL

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Local - Pièce principale	53,89	-	
Local - Véranda	10,57	-	
Local - Cave n° 1	-	3,26	
TOTAL	64,46	3,26	

Surface loi Carrez totale : 64,46 m² (soixante-quatre mètres carrés quarante-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.

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

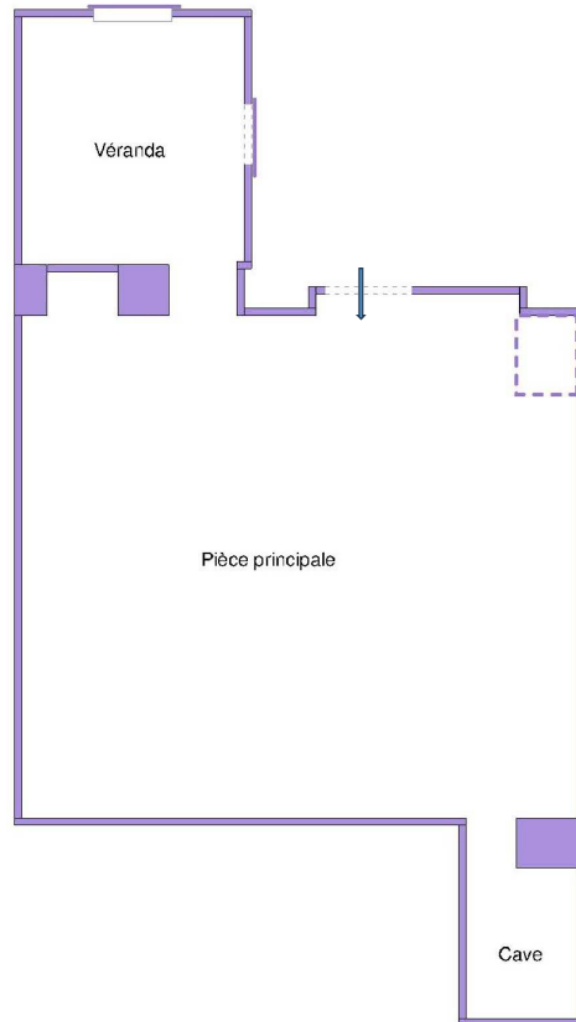
2/3
Rapport du :
02/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8979MNL



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 :
02/12/2025