

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

T7

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	2165.36
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	2174.76
T.V.A à 20 %	434.95
Total TTC	2609.71

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 70823.17
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE La SCI BOREAL DU SUD

LES DIX-SEPT MAI, VINGT-QUATRE JUIN ET NEUF JUILLET
DEUX MILLE VINGT-QUATRE

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 DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier COOPERATION bâtiment F, sis 5/7 impasse Raphaël 13013 MARSEILLE représenté par son syndic, la société IMMO DE FRANCE PROVENCE, SAS immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 528 359 474 dont le siège social est situé le Prado Perier 165 Avenue du Prado 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 Maître Philippe CORNET de la SELARL MASCARON CLG, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 45 Cours Gouffé, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

SCI BOREAL DU SUD, Société civile immobilière immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 794 143 842, dont le siège social est 4 boulevard Voltaire 13001 MARSEILLE, représentée par son mandataire ad hoc Monsieur René HADDAD, né le 29 novembre 1952 à TUNIS (TUNISIE), domicilié 42 rue Saint Bazile 13001 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire, rendu en premier ressort le 9 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 11 MAI 2021, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 16 Juin 2021 ;

- 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 02 Avril 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 09Heures 00, à l'adresse suivante :
5 Impasse Raphaël, 13013 MARSEILLE ;



Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, de Monsieur Franck DESTRICH, en qualité de témoin 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 :

En préambule, il est nécessaire de préciser que les lots composant ce local et dépendant du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier COOPERATION BATIMENT F, se prolongent sans qu'il n'existe aucune séparation physique dans les lots de la copropriété voisine, à savoir le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier COOPERATION BATIMENTS A, B, C, D, E.

LOTS N°21 ET 41
LOCAUX (actuellement réunis)

A/ LOT N°21

Ce lot couvre la totalité du 3^{ème} niveau à l'exception de l'emprise de la cage d'escaliers.

ENTREE

On accède dans les lieux par une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale, depuis les parties communes du numéro 7 Impasse Raphaël.



Une fois la porte palière franchie, nous descendons deux marches pour accéder à un petit dégagement, dont le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.



Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture hors d'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique



- un tableau fusibles
- différents boîtiers téléphoniques
- boîtiers d'alarme
- extincteurs.

BUREAU 1

Cette pièce est éclairée par des vitres martelées, et par une fenêtre cadre métallique basculante, protégée de l'intérieur par un rideau métallique à mailles.



Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.

Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture hors d'état d'usage et pour partie, d'une cloison amovible vitrée en partie supérieure.

Le plafond est un faux-plafond hors d'état d'usage.

Equipements :

- une console de climatisation hors d'état d'usage
- un élément de chauffage.

L'éclairage est assuré par des néons en plafond hors d'état d'usage.

BUREAU 2

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre métallique basculante, protégée de l'intérieur par un rideau métallique à mailles.



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

Les cloisons amovibles vitrées en partie supérieure sont à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en mauvais état d'usage.

Equipement :

- une console de climatisation.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond hors d'état d'usage.

BUREAU 3

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre métallique basculante, protégée de l'intérieur par un rideau métallique à mailles.



Le mur de droite, en entrant dans cette pièce, est percé d'une fenêtre, cadre anodisé battant unique, ouvrant sur le hall d'entrée.

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

Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture hors d'état d'usage, percée de nombreux trous de cheville ; les autres parties murales sont composées de cloisons amovibles vitrées en partie supérieure.

Le plafond est un faux-plafond hors d'état d'usage.

L'éclairage est assuré par des néons en plafond en mauvais état d'usage.

GRAND DEGAGEMENT (Pièce n°4)

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



Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture dégradée, et pour partie composés de cloisons amovibles vitrées en partie supérieure.

Le plafond est pour partie, recouvert d'une peinture à l'état d'usage et pour partie, de plaques polystyrènes hors d'état d'usage.

Equipements :

- deux éléments de chauffage.

L'éclairage est assuré par trois spots encastrés en plafond.

BUREAU 5

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture dégradée ; les autres parties murales sont composées de cloisons amovibles vitrées en partie supérieure.

Le plafond est un faux-plafond composé de lattes métalliques hors d'état d'usage.

L'éclairage est assuré par des néons en plafond hors d'état d'usage.

Cette pièce communique par le franchissement de portes vitrées aux deux couloirs de distribution.

HALL D'ACCES depuis l'Impasse Raphaël (Pièce n°6)

Cette entrée est protégée de la rue, par un rideau métallique coulissant composé, en partie de lattes et en partie de mailles.



Plusieurs marches permettent d'accéder au niveau supérieur de ce hall.

Le sol et les marches sont recouverts d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, tout comme le plafond.

Equipements :

- quatre groupes de climatisation.

Une cloison vitrée équipée d'une porte, battant unique cadre métallique et surmontée d'une imposte, donne accès au Bureau n°7.

BUREAU 7

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont aux trois-quarts, recouverts d'une peinture dégradée, et pour partie, d'une fenêtre fixe, composée de trois panneaux vitrés.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles à l'état d'usage.



Equipements :

- deux convecteurs électriques
- un extincteur.

L'éclairage est assuré par cinq panneaux lumineux.

PIECE N°8

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre métallique battant unique basculante, protégée de l'intérieur par un rideau métallique à mailles.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en très mauvais état d'usage, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Nous notons l'existence d'un dégât des eaux.



Equipements :

- une console de climatisation
- une baie de brassage
- un extincteur
- un convecteur électrique.

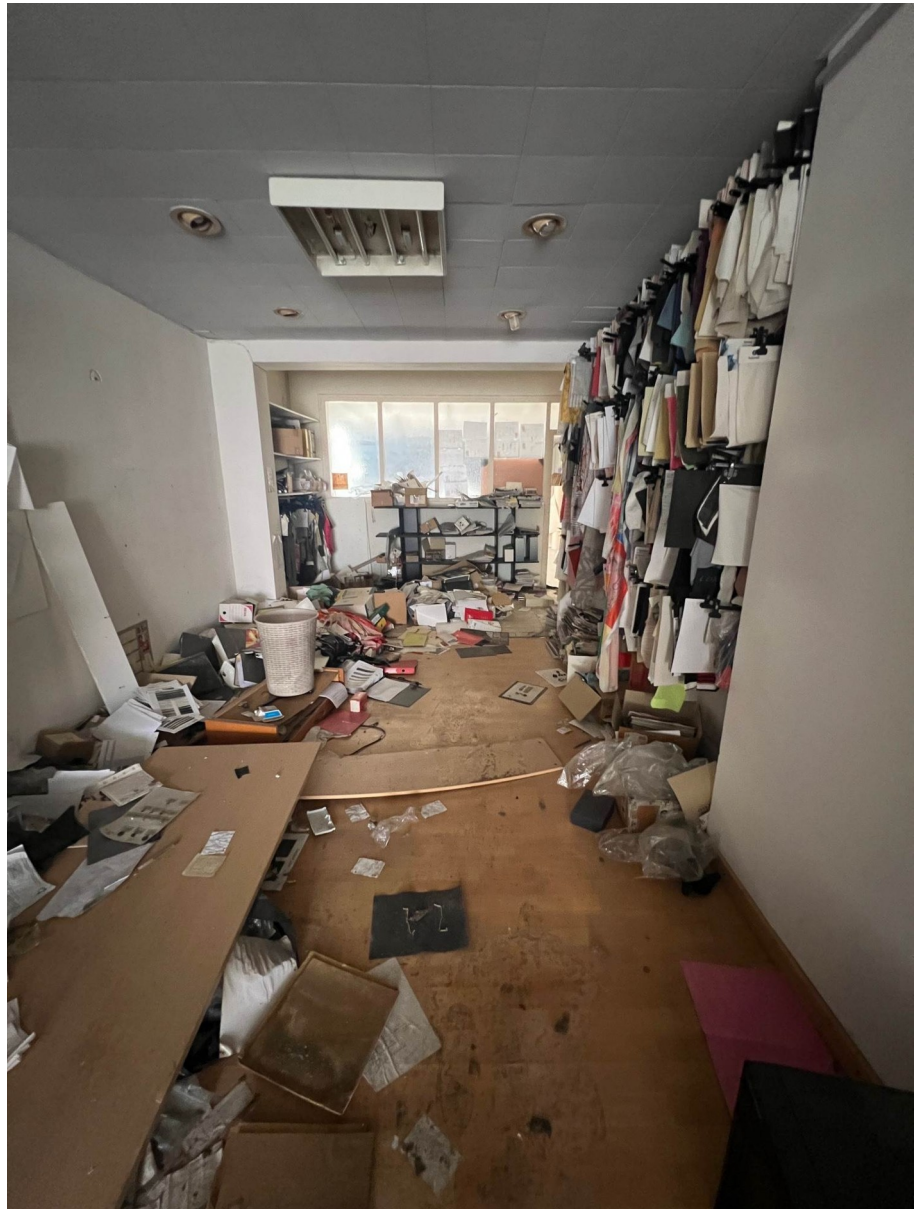
- Côté baie de brassage :

On note que le sol est recouvert d'un dallage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est souillé par des traces d'infiltration d'eau.

La cloison séparative du Bureau 10 est une cloison en partie vitrée en partie supérieure.



DEGAGEMENT (Pièce n°9)

Le sol est recouvert d'un carrelage sale mais à l'état d'usage.



La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles hors d'état d'usage.

Equipement :

- un extincteur.

Pièce n°10

Cette pièce est éclairée par de nombreuses vitres martelées et par quelques fenêtres, encadrement métallique.



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



Les murs sont soit recouverts d'une peinture à l'état d'usage, soit composés de panneaux amovibles.



Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en mauvais état d'usage.

Equipements :

- une caméra de surveillance
- un tableau fusibles.

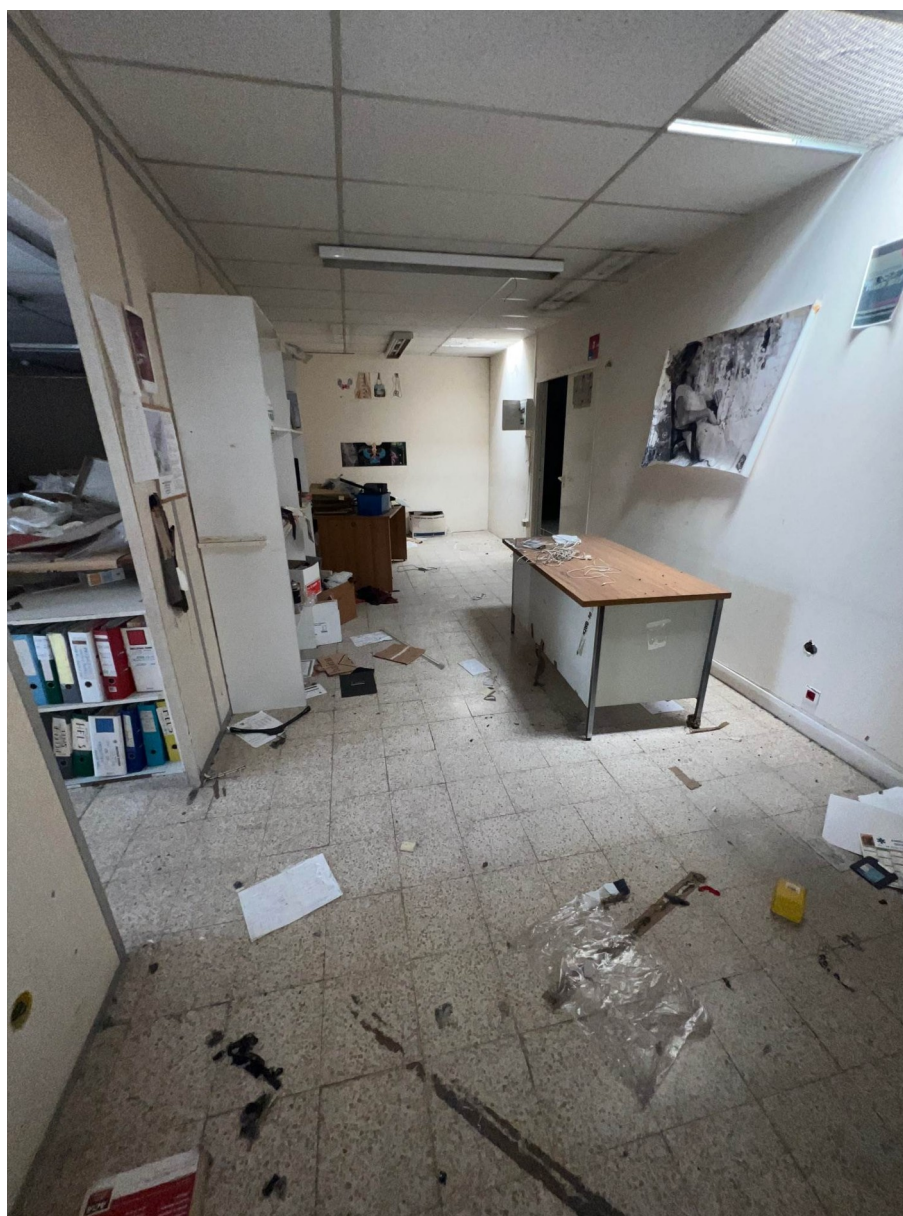
L'éclairage est assuré par plusieurs néons en plafond.

ATTENTION

Au cours de notre second accédit, soit le 24 juin 2024, Monsieur ARNEL, en sa qualité de géomètre expert, nous a déclaré ceci : « Cette pièce n'est pas concernée dans sa totalité ; elle empiète sur un lot appartenant à la copropriété voisine. Aucune cloison ne matérialise précisément cette séparation des lots. »

BUREAU 11

Il s'agit d'une pièce noire.



Cette pièce est éclairée par deux puits de lumière.

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

Les murs sont composés de cloisons amovibles à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en mauvais état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

L'éclairage est assuré par des néons en plafond.

BUREAU 12

Cet espace tourne autour de plusieurs petites unités de bureaux cloisonnés par des parois amovibles, vitrée en partie supérieure.



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

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles hors d'état d'usage.

Nous précisons que le sol des trois petits bureaux est composé d'un parquet flottant hors d'état d'usage.

Equipement :

- un tableau fusibles.

L'éclairage est assuré par des néons en plafond hors d'état d'usage.

Pièce n°13

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



Le plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles à l'état d'usage.

Equipement :

- une caméra de surveillance

L'éclairage est assuré par un néon en plafond à l'état d'usage.

Pièce n°14

Ils sont divisés en trois parties :

- 1^{ère} partie : lave-mains :



Le sol est recouvert d'un gerflex dégradé.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles à l'état d'usage.

Equipements :

- deux lavabos surmontés chacun, d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

- 2^{ème} partie : WC Hommes :

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- WC chasse basse.

- 3^{ème} partie : WC Dames :

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- WC chasse basse.

BUREAU 15

Cette pièce est éclairée par un puit de lumière en plafond.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'état d'usage.

Le plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est composé de dalles polystyrènes collées à l'état d'usage.

Equipements :

- deux convecteurs électriques
- un tableau fusibles.

L'éclairage est assuré par quatre néons en plafond.

BUREAU 16

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'état d'usage.

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont composés de plaques de BA 13 à l'état d'usage.



Le plafond est un faux-plafond composé de dalles en très mauvais état d'usage, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- deux convecteurs électriques.

Ce bureau communique à la pièce suivante, par le franchissement d'une porte double battant en bois.

Accès pièce n°17

Cette entrée est accessible depuis l'Impasse Raphaël.



Il est protégé par deux rideaux métalliques coulissants composés de mailles en partie supérieure.



Cet espace permet l'accès au sous-sol par une rampe descendante ;



Et une seconde rampe montante permet l'accès aux différentes pièces à usage d'entrepôts.



Le sol est recouvert d'une dalle béton à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est dégradée.

Equipements :

- disjoncteur
- une armoire électrique.

Pièce n°18

Il est délimité de la rampe montante par une porte accordéon, cadre anodisé.



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



La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles hors d'état d'usage.

On note également la présence de deux puits de lumière.

Equipements :

- une armoire électrique
- une caméra de surveillance.

Enfin, on note la présence d'un espace bétonné surélevé situé à gauche, en haut de la rampe.

Pièce n°19

Il s'agit d'un espace protégé par deux portes métalliques anti panique.



Le sol est recouvert d'une dalle de béton brut.



Les murs et le plafond sont composés d'agglomérés de ciment.

BUREAU 25

Cette pièce se trouve au pied d'un pilier qui délimite la profondeur du Lot N°21.



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

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'une peinture blanche à l'état d'usage et pour partie, d'une cloison amovible vitrée en partie supérieure.

Le plafond est un faux-plafond composé de dalles à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

TRES IMPORTANT

Monsieur ARNEL a pris plusieurs mesures.

Il indique qu'il faut tenir compte de l'alignement des piliers pour déterminer la profondeur du local saisi.

En effet, aucune cloison ne permet physiquement de délimiter les deux lots de copropriété.

La mesure prise par Monsieur ARNEL fait état d'une distance d'environ 23,50 mètres depuis le mur de façade de l'impasse Raphaël.

B/ LOT N°41
SOUS-SOL

TRES IMPORTANT

Le Lot 41 est issu de la division du Lot 20

Le sous-sol est accessible depuis la rampe descendante, côté Impasse Raphaël.



Le sol est recouvert d'une dalle de béton.



Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Cet espace est encombré par des cartons contenant de la marchandise ainsi que de nombreuses pièces métalliques.





L'éclairage est assuré par des néons en plafond.

A présent, nous trouvant au pied de la rampe descendante, nous franchissons une porte double battant, puis nous contournons la cage d'escalier.

Nous circulons, sous le Lot N°21, dans un espace libre.









TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés bien qu'encombrés de nombreux objets, marchands et mobilier de bureau.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **1142,97 m²**.

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

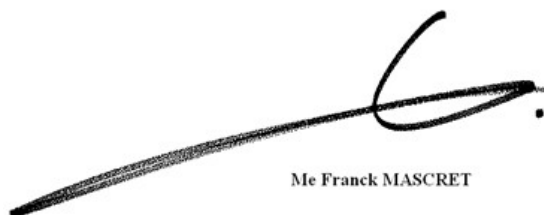
De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 15 Heures 00 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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 RÉSERVES

DONT PROCÈS VERBAL



Me Franck MASCRET



P.J. : Rapport du Géomètre du 25/06/2024 (**Annexe sur 5 pages**)

COPROPRIETE DU
5-7-9 Impasse RAPHAEL
13013 MARSEILLE
881 K 225

IDENTIFICATION DES LOTS 21 et 41

① Actes étudiés :

- Règlement de copropriété du 30/09/1970, chez Me Jacques MAUBE, avec les plans annexés dont les 3eme niveau garage et 2eme niveau garage.
Sur ces documents les lots 20 et 21 sont décrits.
- Modificatif au règlement de copropriété du 20/04/1978, chez Me Christine MOUREN avec le plan du 2eme niveau garage.
Cet acte traite de la division du lot 20 en 41 et 42 ; le lot 41 est clairement identifié sur le plan joint à l'acte.

② Identification des lots sur les divers plans annexés.

Sont joint au présent la photographie des plans suivants :

- Plan du Règlement de Copropriété du 30/09/1970
Deuxième et troisième niveaux.

→ tracé en rouge de la limite cadastrale entre les parcelles 222 et 225. (Les lots à identifier sont sur la copropriété assise sur la parcelle 225)

- Le lot 20 couvre la totalité du 2eme niveau (à l'exception de l'emprise de la cage d'escalier).
- Le lot 21 couvre la totalité du 3eme niveau (à l'exception de l'emprise de la cage d'escalier).

La limite des 2 lots en profondeur, depuis le mur de façade sur l'impasse Raphael, se situe à environ 23.50 m (noté en bleu sur le plan du 3eme niveau).

- Plan du modificatif au Règlement de Copropriété du 20/04/1978
Deuxième niveau.

→tracé en rouge de la limite cadastrale entre les parcelles 222 et 225.

Le lot 41 est issu de la division du lot 20 (le lot 20 a été divisé en 2 lots : 41 et 42).

Le tracé des limites de ces 2 lots apparait sur le plan.

Le lot 41, en rose sur le plan, correspond à l'espace démarrant en bas de la rampe et contournant vers l'est et au sud l'emprise de la cage d'escalier en passant sous le lot 21, notamment au niveau de la rampe et de l'accès depuis l'impasse Raphael.

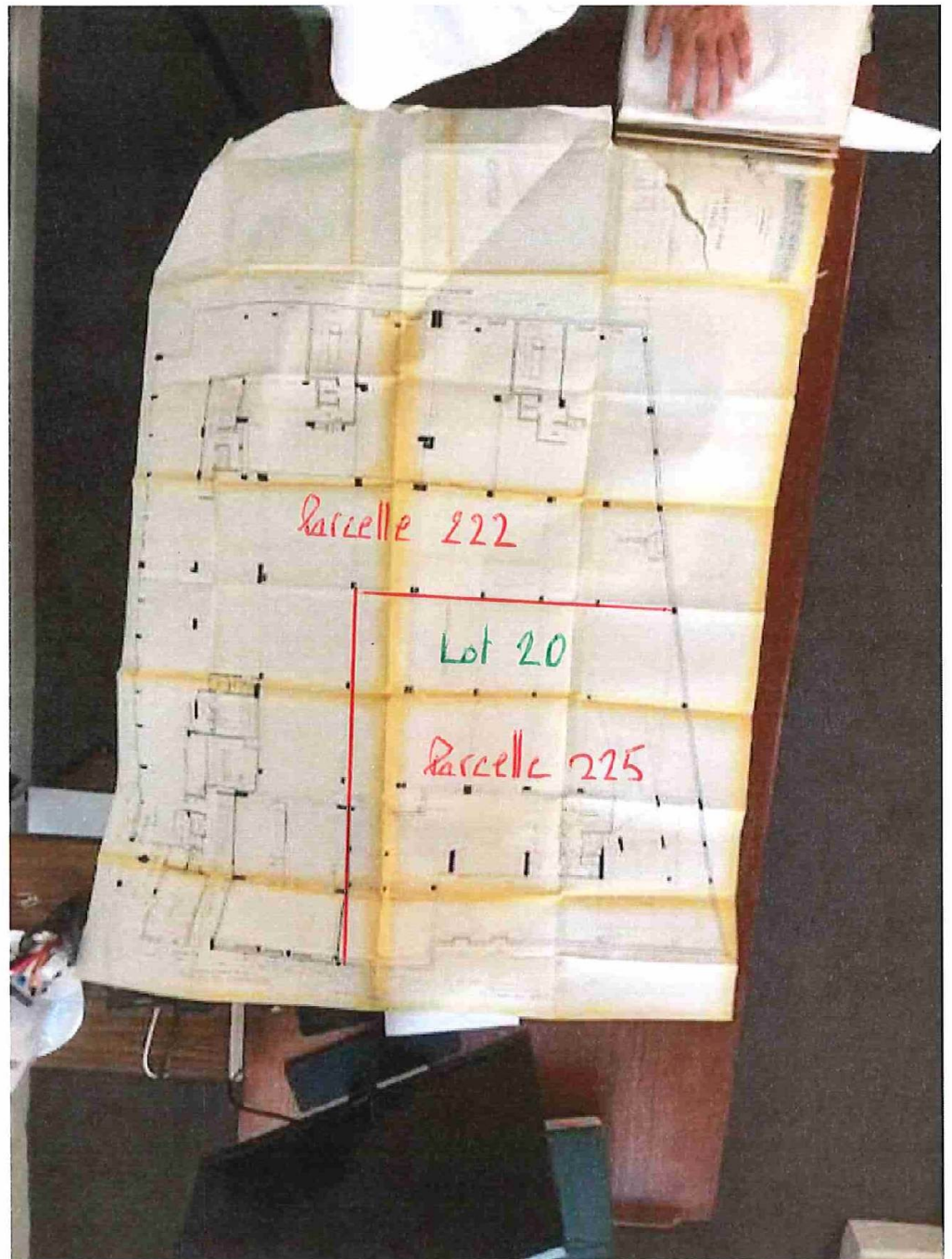
L'emprise des lots 21 et 41 ont été décrites sur site le 24 juin 2024 en présence de Maître MASCRET.

Pieces jointes :

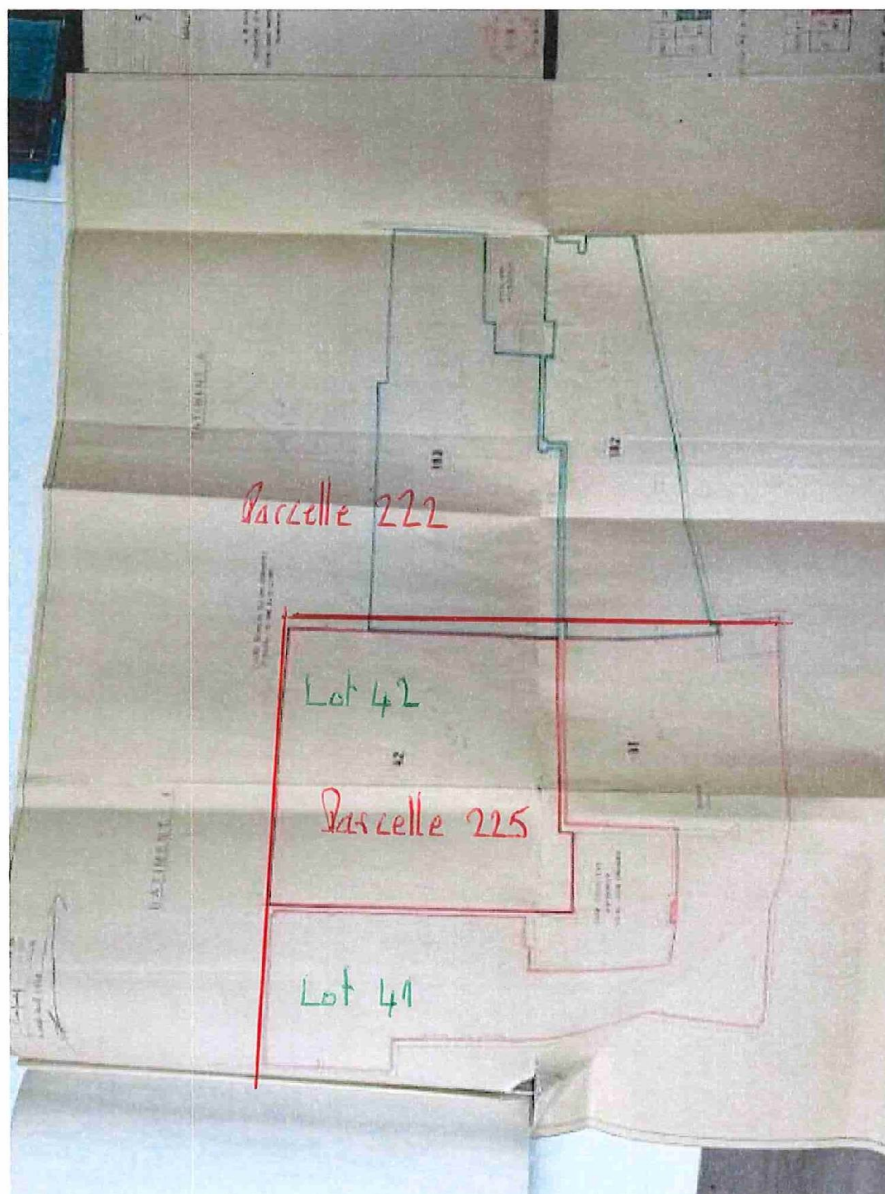
- 2 photos des plans annexés à l'acte du 30/09/1970
- 1 photo du plan annexé à l'acte du 20/04/1978.

 GÉOMÈTRE-EXPERT CONSEILLER VALORISER GARANTIR	Dressé par ARCOGEX DRABIK-ARNEL-de COMBARIEU Géomètres-Experts DPLG 14 rue Saint Sébastien - 13006 MARSEILLE Tel 04.96.10.21.21 – geom14@gmail.com
Marseille le 25/06/2024	DOSSIER 105/24

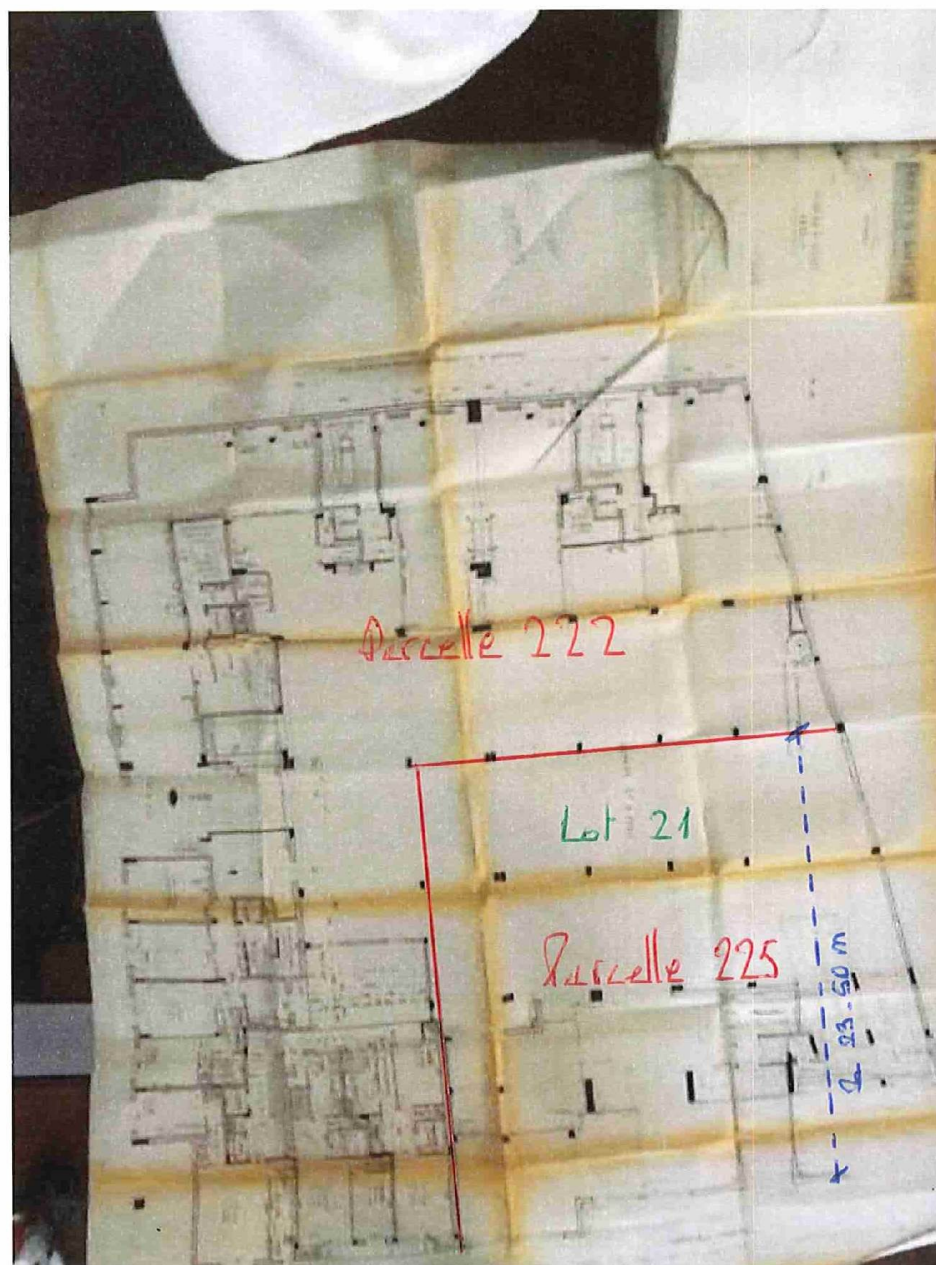
Deuxième Niveau Garage
(Date du 30/09/1970)



Deuxième Niveau Garage
(date du 20/06/1978)



Troisième Niveau Garage
(acte du 30/09/1970)





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 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 : 1142,97 m² (mille cent quarante-deux mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)
Surface au sol totale : 1142,97 m² (mille cent quarante-deux mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/05/2024 et 09/07/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Néant**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maître Franck MASCRET (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
RDC - Pièce 1	15,87	15,87	
RDC - Pièce 2	10,96	10,96	
RDC - Pièce 3	15,45	15,45	
RDC - Pièce 4	16,12	16,12	
RDC - Pièce 5	26,47	26,47	
RDC - Pièce 6	22,88	22,88	
RDC - Pièce 7	20,8	20,8	
RDC - Pièce 8	48,59	48,59	
RDC - Pièce 9	7,9	7,9	
RDC - Pièce 10	73,26	73,26	
RDC - Pièce 11	25,45	25,45	
RDC - Pièce 12	103,95	103,95	
RDC - Pièce 13	13,75	13,75	
RDC - Pièce 14	9,5	9,5	
RDC - Pièce 15	34,95	34,95	
RDC - Pièce 16	35,55	35,55	
RDC - Pièce 17	60,32	60,32	
RDC - Pièce 18	76,45	76,45	
RDC - Pièce 19	6,45	6,45	
RDC - Pièce 25	11,93	11,93	
Sous-Sol - Sous-sol 1	218,1	218,1	
Sous-Sol - Sous-sol 2	288,27	288,27	

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

Surface loi Carrez totale : 1142,97 m² (mille cent quarante-deux mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)
Surface au sol totale : 1142,97 m² (mille cent quarante-deux mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)

Fait à **MARSEILLE 13**, le **22/07/2024**

Par : **BAROUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
 SARL au Capital de 1.000 €
 2332 Route de Marseille
 83470 ST MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
 RCS - Marseille 992 403 464
 TEL 06 59 52 20 09

