

**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	219.16
Majoration	446.40
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	673.23
T.V.A à 20 %	134.65
Total TTC	807.88

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 13821.53 €
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 AMRAM Wilio et
Madame REIN Susan, épouse AMRAM**

LE MARDI TRENTE JANVIER 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 la résidence Le Chloris, sis 13 boulevard du Redon 13009 MARSEILLE, représenté par son syndic en exercice, COULANGE IMMOBILIER, SAS au capital de 7 622 €, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 343 048 039, dont le siège social est 4 place Léopold Bayerel, 13008 MARSEILLE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Philippe CORNET de la SELARL CORNET – LE BRUN – GASSEND – CHARBONEL, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant 45 Cours Gouffé, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

1°) Monsieur AMRAM Wilio Haïm Victor, né le 16/05/1940 à tunisie, domicilié 6 Place Guynemer 95200 SARCELLES

2°) Madame REIN Susan Erica, Epouse AMRAM, née le 28/12/1952 à PORT ELISABETH, domiciliée 5/3 REHOV HAREHESS 91610 MAALEI ADUMIM ISRAEL

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 13 avril 2022 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie les 12 et 15 juillet 2022, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 4 avril 2023 ;
- D'un commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de la SCP LEROY BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, Commissaires de Justice à ARGENTEUIL, en date du 13 Décembre 2023 ;
- D'un acte de transmission à autorité compétente du commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de notre ministère, en date du 1^{er} Décembre 2023 ;
- D'une ordonnance rendue sur pied de requête par le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 17 Janvier 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à 10 heures, à l'adresse suivante :

13 Boulevard du Redon, Résidence LE CHLORIS Bâtiment B, 13009 MARSEILLE ;

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER en qualité de serrurier, de Monsieur WOSKY Gérald en qualité d'autorité de Police 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 :

LOTS N°116 et 119
DEUX APPARTEMENTS SITUES AU 2^{ème} ETAGE DU BATIMENT B
PORTANT LES NUMEROS 9 et 12

Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé au serrurier de procéder à l'ouverture judiciaire des lieux.

Où étant, une fois à l'intérieur nous avons procédé aux constatations suivantes.

Les lots 116 et 119 sont attenants et communicants, ils forment un seul et même appartement.

Ce dernier dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'une salle-de-bains avec WC
- D'une buanderie
- De trois chambres dont une avec salle d'eau
- D'une cuisine
- D'un second WC
- D'un séjour/salle-à-manger

Divers meubles et de nombreux objets hétéroclites encombrant les pièces de l'appartement.

ENTREE

Les deux portes palières en bois sont équipées chacune de verrous.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage mais sale et poussiéreux sur l'ensemble de sa surface.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage mais sales sur l'ensemble de leur surface.

La peinture recouvrant les murs est ancienne et usagée.

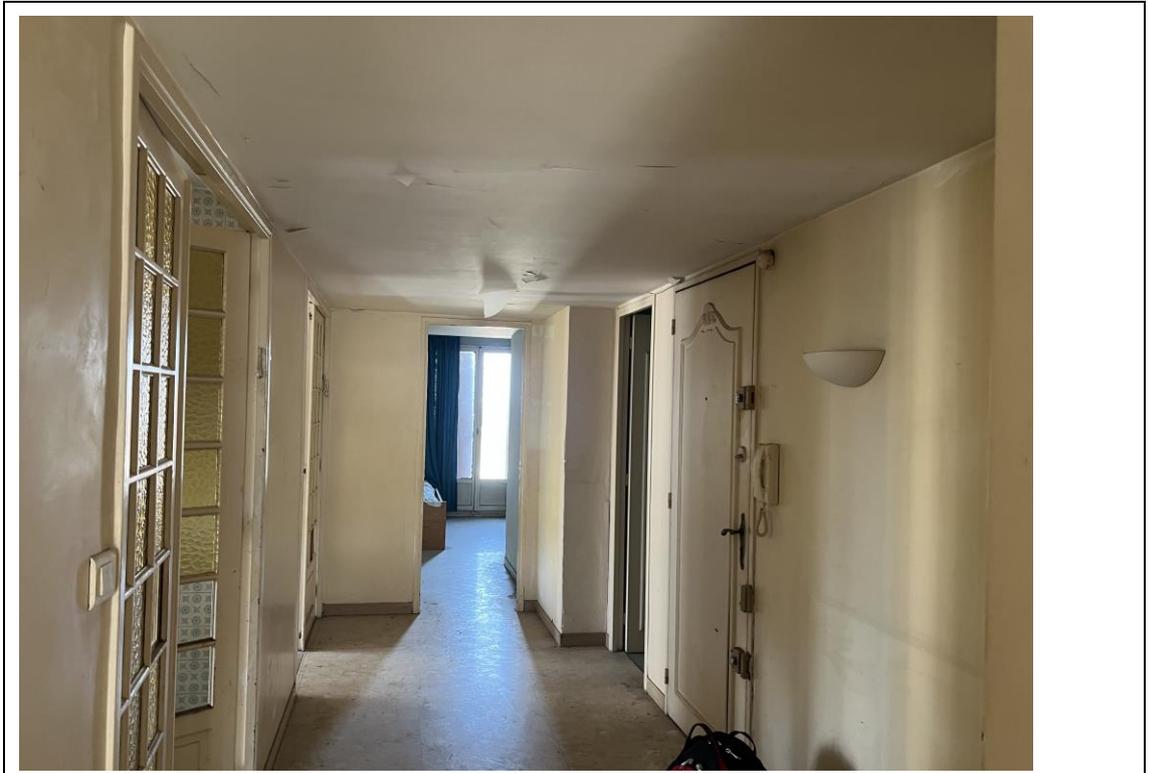
Elle est écaillée par endroits et se décroule fortement en entrant dans la pièce à droite.

La peinture recouvrant le plafond est ancienne et usagée.

La pièce est équipée :

- D'un téléphone/interphone
- D'un placard à usage de rangement protégé par trois portes en bois.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs.





SALLE-DE-BAINS AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage mais sale et poussiéreux.
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est ancienne et usagée.

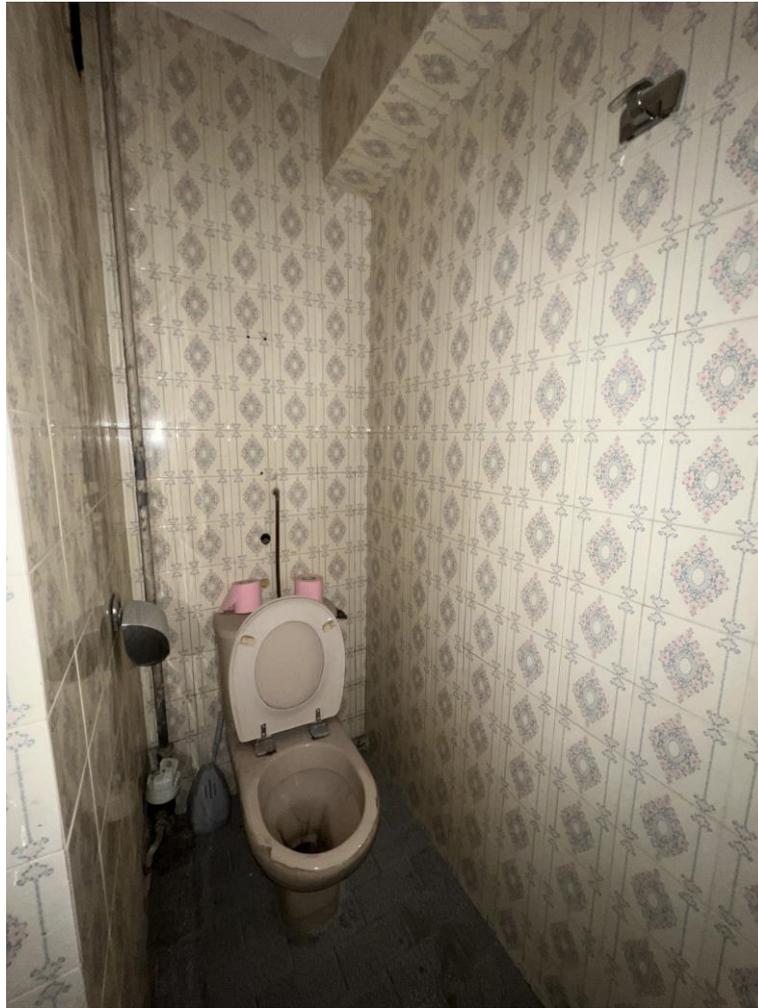
La pièce est équipée :

- D'une baignoire équipée de sa robinetterie en mauvais état d'entretien
- D'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide en mauvais état d'entretien
- D'un bidet surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide en mauvais état d'entretien

- D'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale en mauvais état d'entretien
- D'un compteur d'eau
- De trois aérations.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.





1^{ère} CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage mais très sale sur l'ensemble de sa surface.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage mais sales sur l'ensemble de leur surface.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie ancienne et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par :

- Une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage en mauvais état d'entretien ouvrant sur un garde-corps métallique
- Une fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage ouvrant sur un garde-corps métallique.

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par six portes en bois.



2^{ème} CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien très sale et poussiéreux sur l'ensemble de sa surface.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie ancienne mais en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage. Cette porte-fenêtre est équipée sur ses côtés gauche et droit, d'un châssis fixe vitré, cadre en bois simple vitrage.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.



Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : carrelage ancien mais en état d'usage.

Equipements :

- Deux vide-ordures



BUANDERIE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage, très sale et poussiéreux sur l'ensemble de sa surface.

Les plinthes carrelées sont anciennes mais en état d'usage, sales sur l'ensemble de leur surface.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture ancienne et usagée.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un ensemble de placards à usage de rangement protégés par des portes en bois
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- D'une chaudière à gaz de marque GAZLINER
- D'un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des portes-fusibles

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage, équipée sur son côté droit, d'un châssis fixe vitré, cadre en bois simple vitrage, l'ensemble protégé à l'extérieur par des volets en bois.

Cette pièce donne accès à la même terrasse que la chambre 2.



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage, très sale et poussiéreux sur l'ensemble de sa surface.

Le placage faïencé recouvrant les murs est ancien mais en état d'usage, sale sur l'ensemble de sa surface.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un bloc évier double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble, une porte, un tiroir
- D'un robinet d'arrivée de gaz.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Cette pièce donne accès à la même terrasse que la chambre 2 et la buanderie.



SEJOUR / SALLE-A-MANGER

Le sol est recouvert d'un parquet en bois en mauvais état, sale et poussiéreux.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage ; elle est écaillée en partie basse du mur en entrant à gauche.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage, elle est écaillée en entrant à gauche devant la porte-fenêtre.

Le chauffage de la pièce est assuré par deux radiateurs.

La pièce est éclairée par :

- Une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, équipée sur ses côtés gauche et droit, d'un châssis fixe vitré, cadre en bois
- Une porte-fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

La pièce est équipée :

- D'une grande bibliothèque avec placard de rangement en partie basse.





Cette pièce conduit à la même terrasse que la seconde chambre, la buanderie et la cuisine.

3^{ème} CHAMBRE AVEC SALLE D'EAU

- **CHAMBRE**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage mais sale sur l'ensemble de sa surface.
Les plinthes carrelées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes coulissantes

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois l'ensemble ouvrant sur un garde-corps métallique.



• SALLE D'EAU

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage, sale et poussiéreux² sur l'ensemble de sa surface.

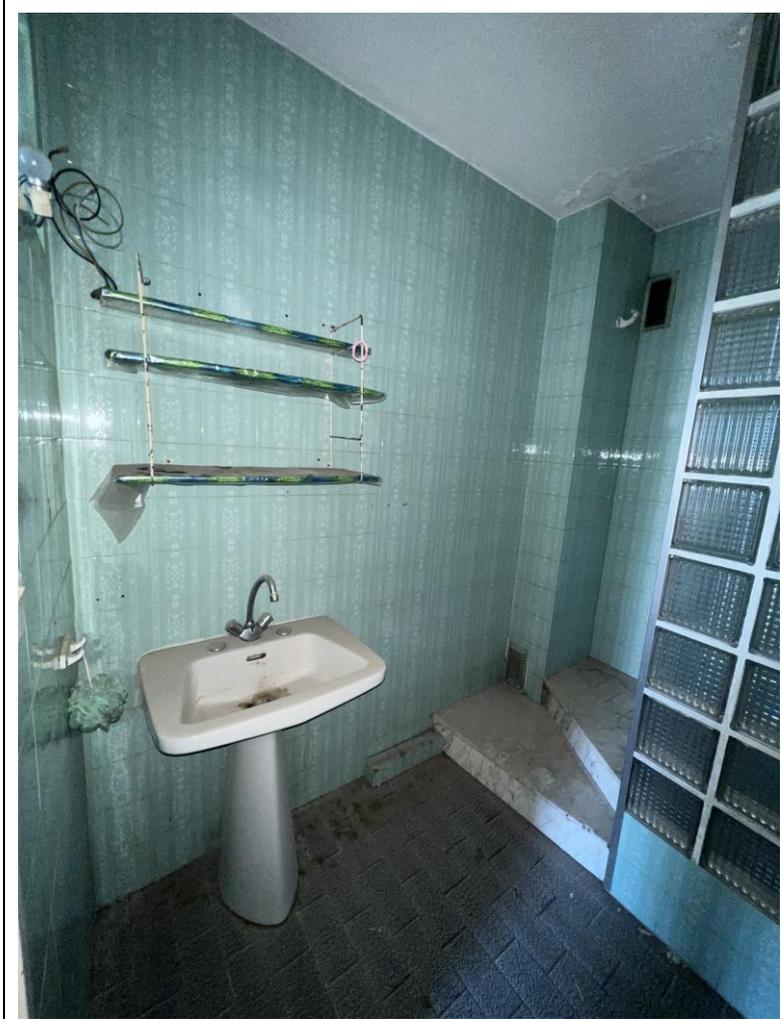
Le placage recouvrant les murs est ancien mais en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage ; elle est écaillée dans le coin douche.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- D'une douche équipée de sa robinetterie, séparée du coin lavabo par une cloison en carreaux de verre
- De deux aérations

La pièce est éclairée par deux rangées de trois pavés de verre.





WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage, sale et poussiéreux sur l'ensemble de sa surface.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- D'un compteur d'eau
- D'une aération.



LOT N°73
**UNE CAVE SITUEE AU SOUS-SOL DU BATIMENT B PORTANT LE
NUMERO 9**

Cave non identifiable

LOT N°76
**UNE CAVE SITUEE AU SOUS-SOL DU BATIMENT B PORTANT LE
NUMERO 12**

Cave non identifiable

TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **128,95 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître CORNET ses diagnostics techniques.

A la fin de nos opérations, les lieux ont été refermés soigneusement par notre serrurier, sans qu'il n'ait été nécessaire de changer les serrures.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 45 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émoulement 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 Stéphane FORNELLI





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8642MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8642MNL
Date du repérage : 30/01/2024
Heure d'arrivée : 10 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 : **Résidence La Chloris, bât. B**
13, boulevard du Redon
Commune : **13009 MARSEILLE**
Section cadastrale 847 E, Parcelle(s)
n° 61
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T4, au 2ème étage, bât.
B, lots 116 et 119 réunis en une seule
et même unité d'habitation,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Indivision AMRAM-REIN**
Adresse : **6, place Guyenemer**
95200 SARCELLES

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 (Lots 116 et 119)

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 / 30/09/2024**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **128,95 m²** (cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Fait à **MARSEILLE**, le **30/01/2024**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
30/01/2024



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8642MNL

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	18,35	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	5,27	-	
Appartement - Chambre 1	17,92	-	
Appartement - Chambre 2	15,34	-	
Appartement - Buanderie	12,60	-	
Appartement - Cuisine	12,51	-	
Appartement - Séjour	31,25	-	
Appartement - Chambre 3	11,25	-	
Appartement - Salle d'eau	3,49	-	
Appartement - W-C	0,97	-	
Extérieur - Terrasse	-	19,94	
TOTAL	128,95	19,94	

Surface loi Carrez totale : 128,95 m² (cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-quinze)

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.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 – diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

Rapport du :
30/01/2024



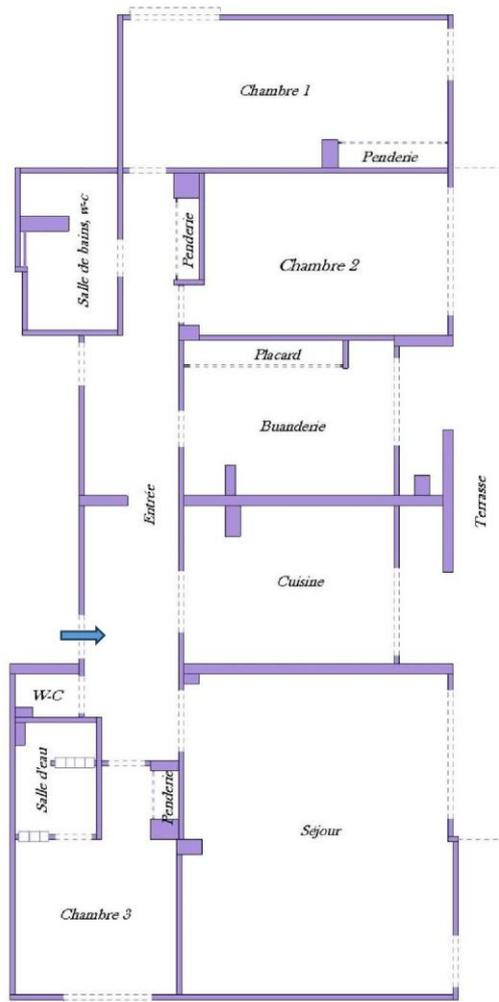
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8642MNL

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. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 – diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du :
30/01/2024