

**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	221.36
Majoration	223.20
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	452.23
T.V.A à 20 %	90.45
Total TTC	542.68

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

Tarif calculé sur la somme de 7953.04 €

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 SLEB

LE VENDREDI DIX-SEPT MAI 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'immeuble sis 3 rue Nouvelle 13003 MARSEILLE représenté par son syndic, la Compagnie Immobilière Perrissel et Associés, exerçant sous l'enseigne AGENCE ETOILE immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 054 804 166 dont le siège social est situé 166 Rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal 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 :

La SCI SLEB, Société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 801 719 212 dont le siège social est 17 rue d'Aubagne 13001 MARSEILLE, prise en la personne de son gérant Mr Stéphane Alex LAZARE, né le 16 février 1971 à LYON, domicilié 1 rue d'Hozier 13002 MARSEILLE

AGISSANT EN VERTU :

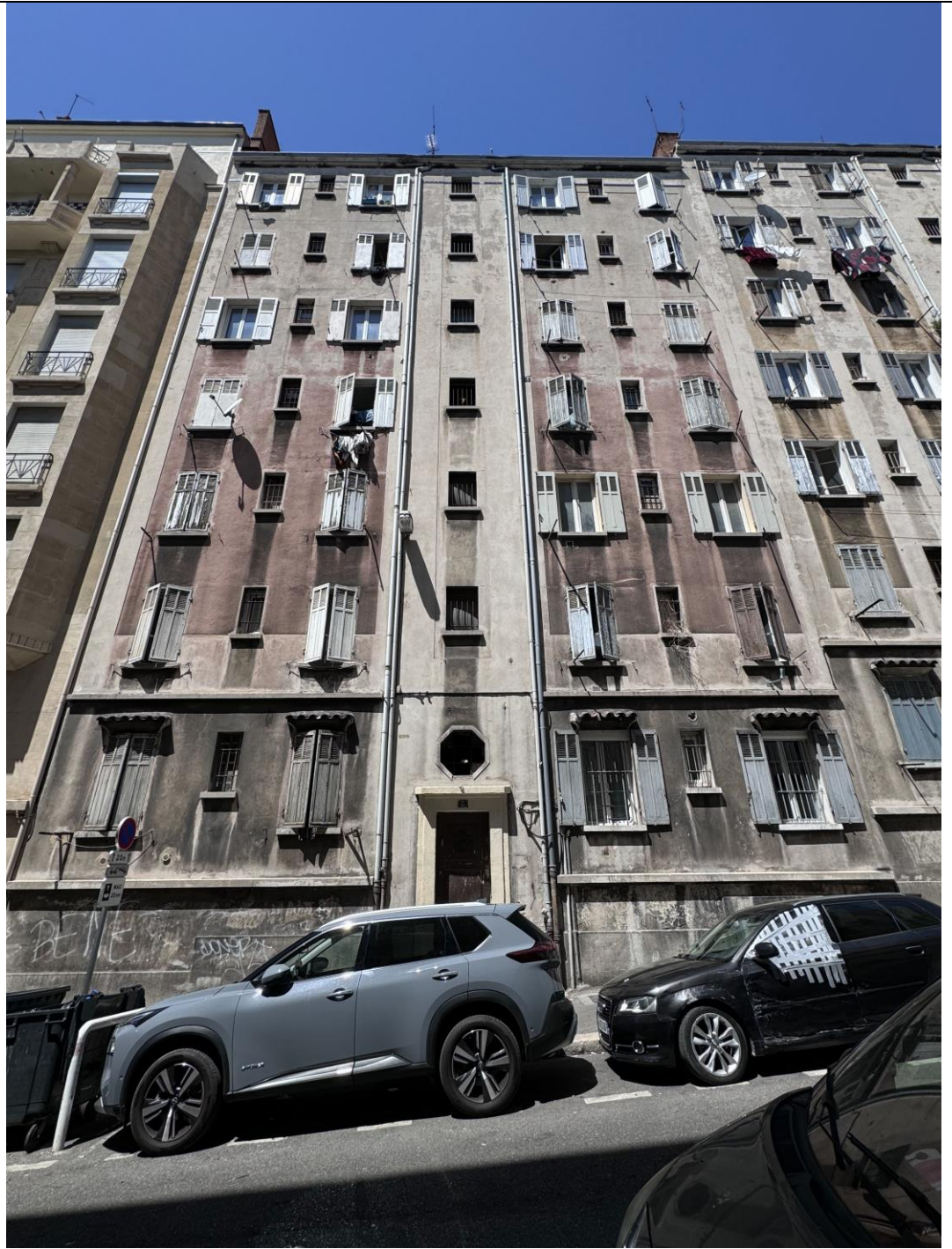
- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 13 novembre 2019 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 28 Novembre 2019, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 26 mai 2023.

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 11 Avril 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **14H00**, à l'adresse suivante : **3 Rue Nouvelle, RDC GAUCHE ARRIERE, à 13003 MARSEILLE ;**
Assisté de Monsieur Maxime NASRATY, intervenant en qualité de diagnostiqueur.

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





Vue d'ensemble de l'immeuble du 3 Rue Nouvelle – 13003 MARSEILLE

Où étant, nous accédons à l'immeuble et nous nous rendons dans le logement situé au rez-de-chaussée gauche arrière, et nous y rencontrons Monsieur ABDELLI Farouk et Madame ABDELLI Amina, tous deux locataires de la SCI SLEB ainsi déclarés, avec lesquels j'avais préalablement pris rendez-vous, et qui nous laissent librement visiter les lieux.

LOT N°3
APPARTEMENT SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE

On accède à l'appartement dont il s'agit par une porte palière en mauvais état, équipée d'un verrou bas et d'un verrou haut.



Un hall d'entrée distribue un séjour, une salle d'eau avec WC, une cuisine et une chambre.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, dont certains se décollent par endroits.

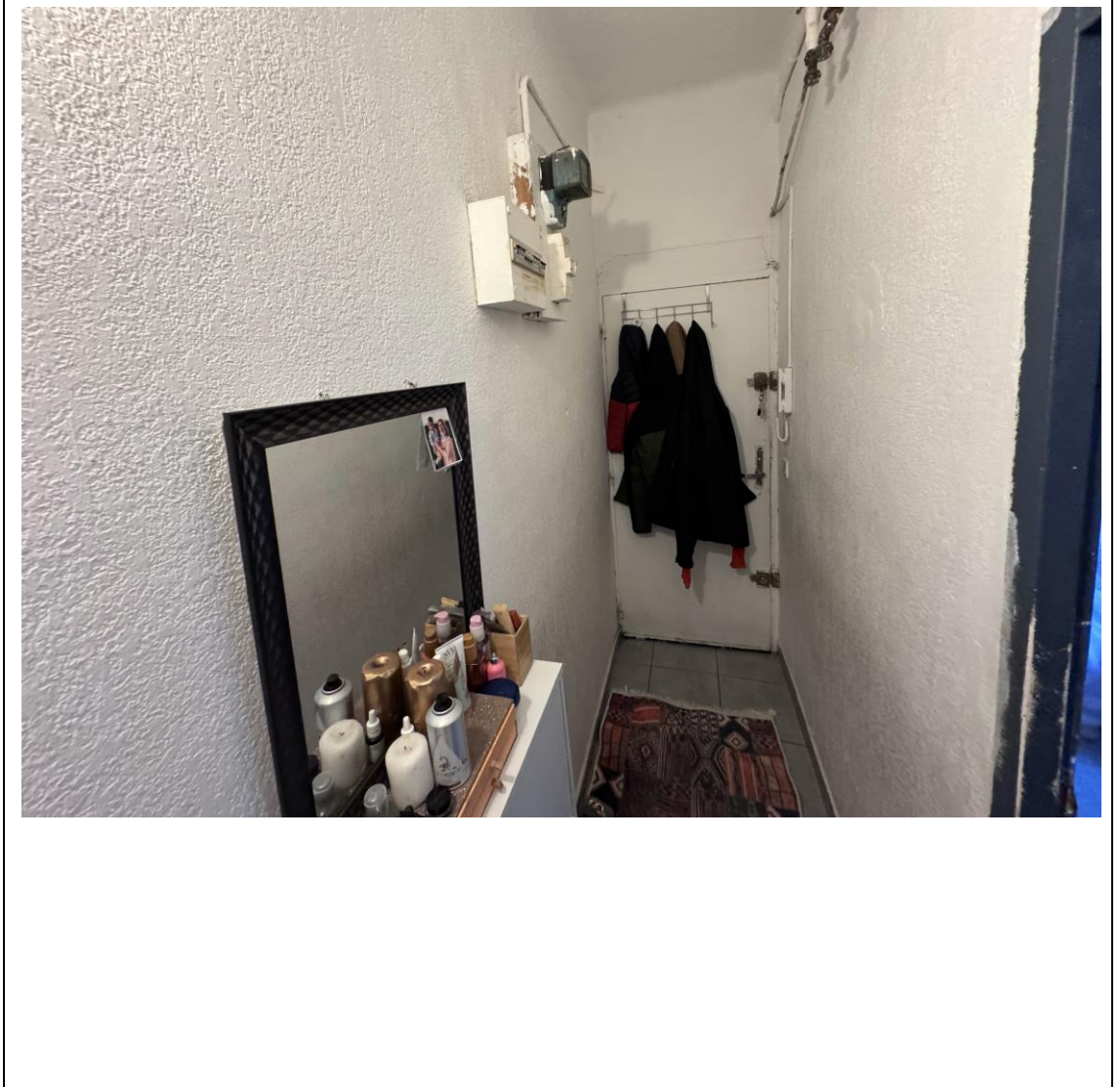
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, même si je note par endroits quelques réparations sommaires et des éclatements de l'enduit (côté droit en entrant).

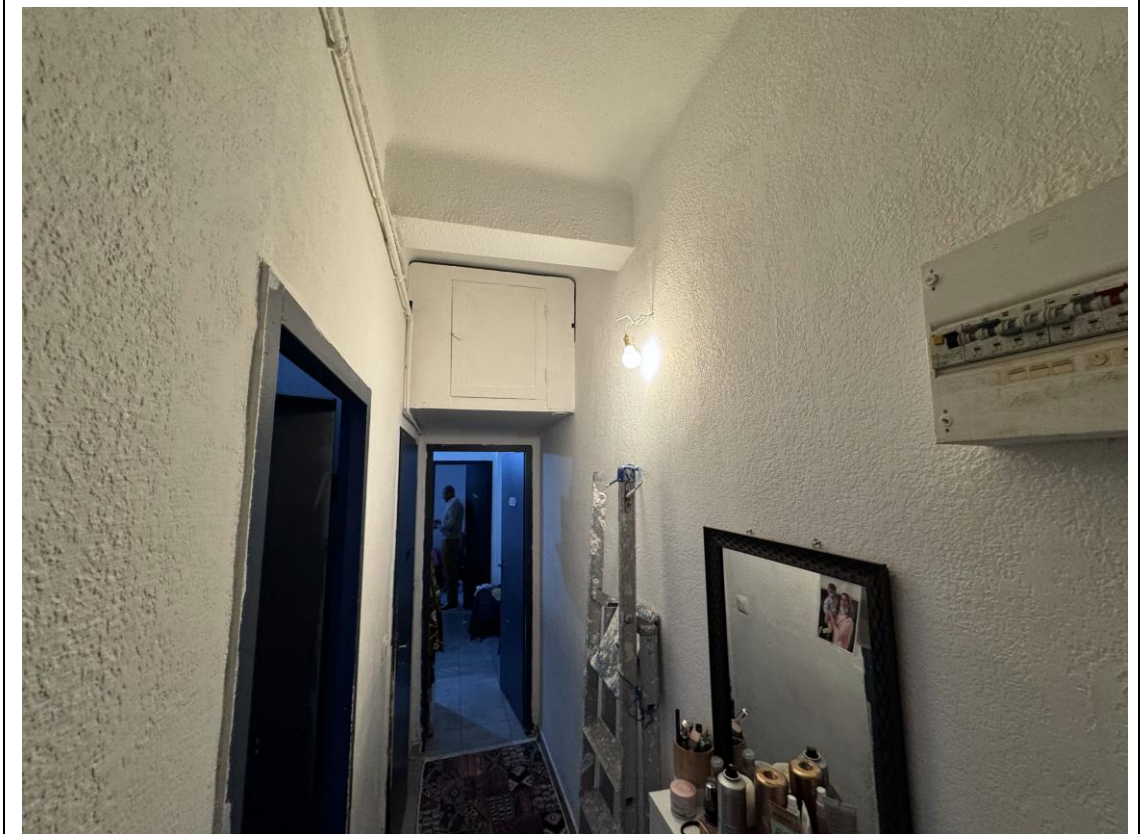
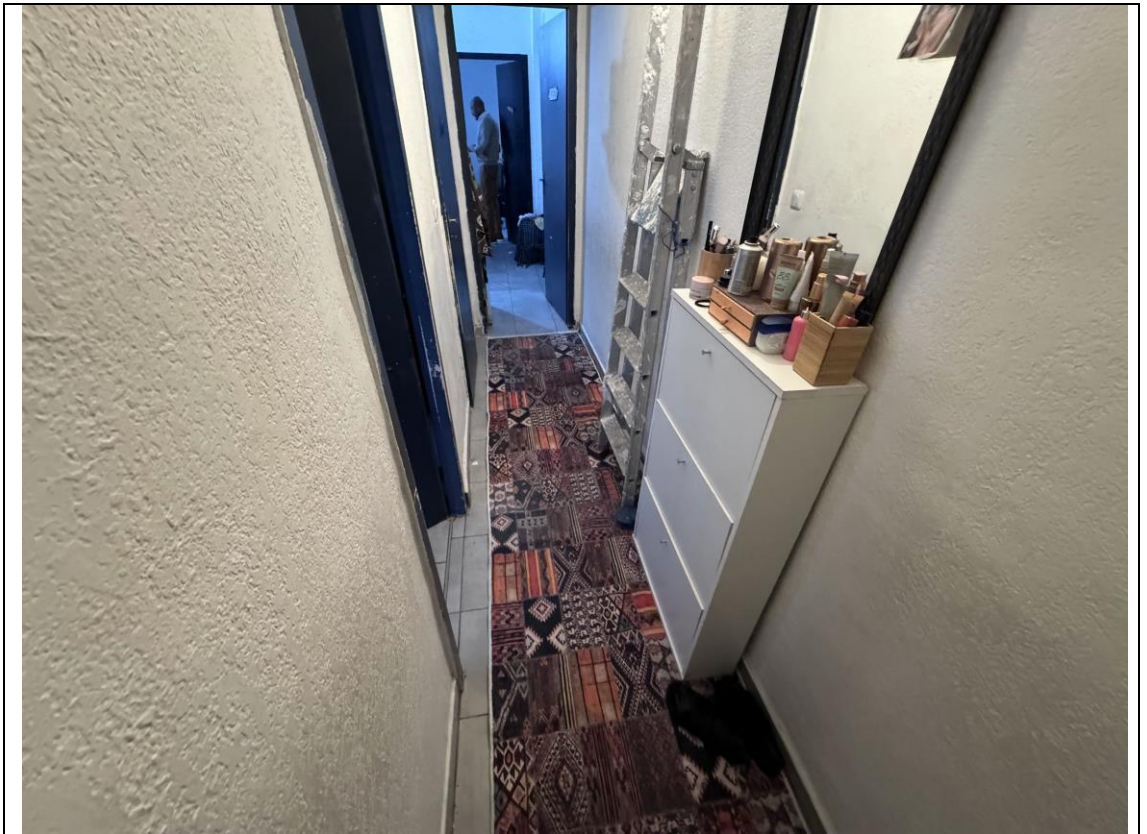
Plafond : badigeon blanc en bon état.

Equipements :

- un interphone
- un tableau électrique
- un disjoncteur
- un placard haut.









SEJOUR

On y accède par une porte de communication en bois, dont le revêtement peinture est en mauvais état.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois en état d'usage, équipée d'une moustiquaire en mauvais état.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

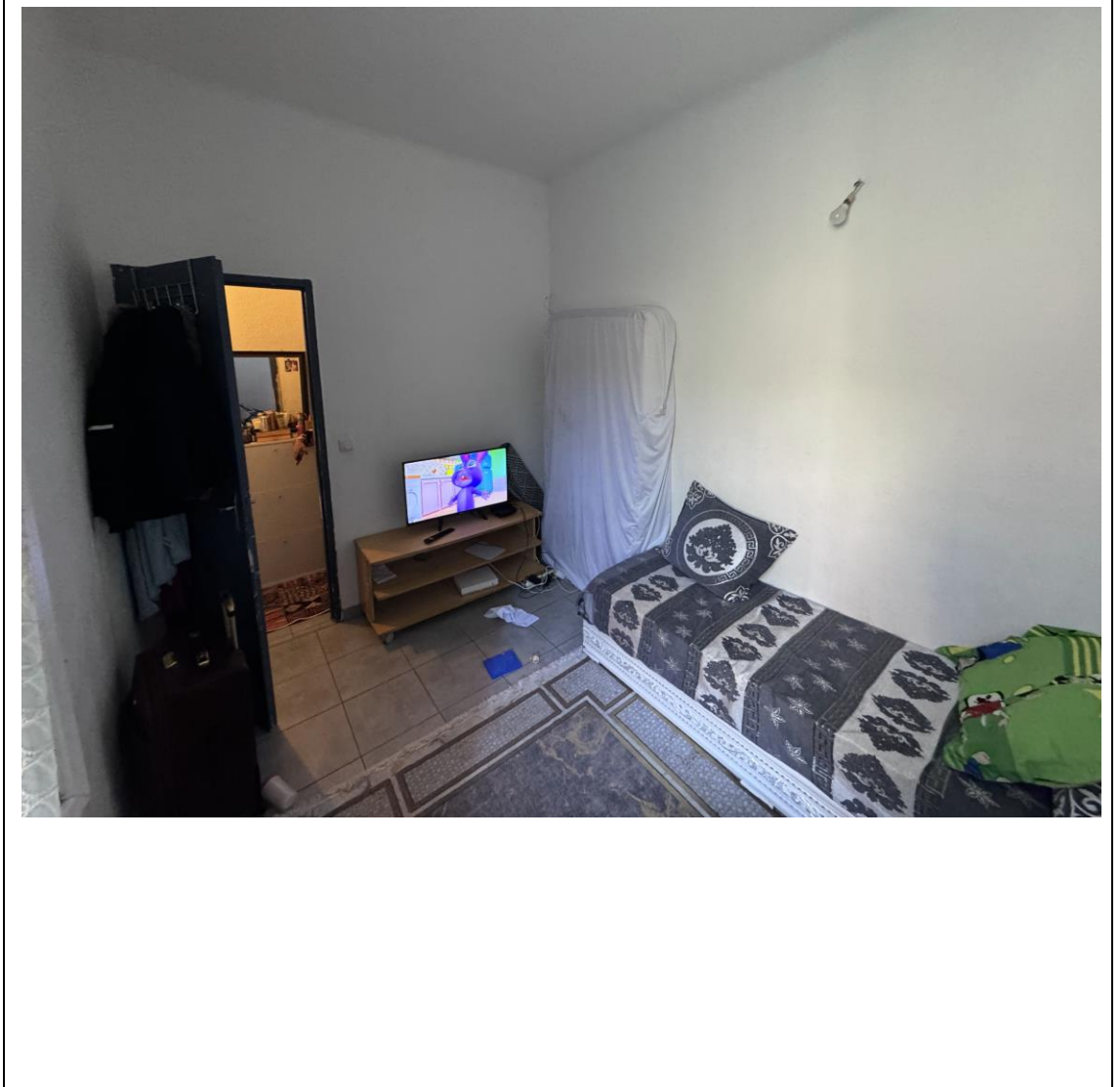
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, présentant en partie basse quelques menues dégradations.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

Equipement :

- un convecteur électrique.







SALLE D'EAU / WC

On y accède par une porte de communication en bois, dont le revêtement peinture présente des traces d'usure.

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC double vitrage, barreaudée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : recouverts en partie basse de faïence en bon état ; les parties peintes sont en bon état.

Plafond : badigeon blanc en bon état, mais je relève un orifice non rebouché à l'emplacement de la descente commune des eaux usées.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un ballon d'eau chaude
- un lave-mains surmonté d'un robinet mitigeur
- un coin douche avec receveur à douche ; joint silicone en mauvais état, rideau de douche et robinetterie complète









CUISINE

On y accède par une porte de communication en bois, dont le revêtement peinture présente des traces d'usure.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent présentant en partie centrale des fissurations.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement à l'état d'usage, présentant côté mur de façade des désordres.

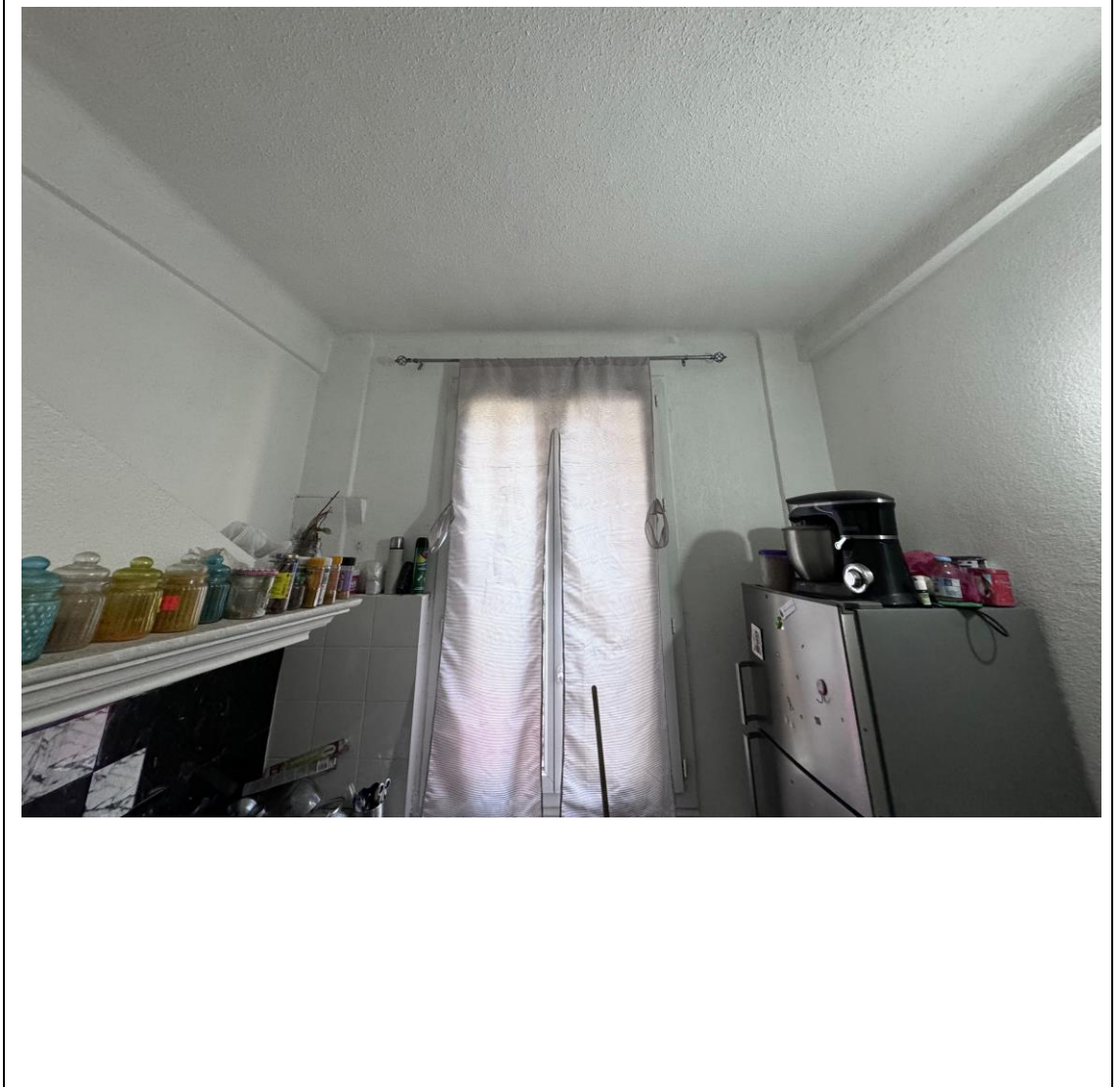
Plafond : badigeon blanc en bon état.

Equipements :

- un évier inox un bac sur maçonnerie, surmonté d'un robinet mitigeur
- une hotte maçonnée
- un convecteur électrique de marque ATLANTIC.









CHAMBRE

On y accède par une porte de communication en bois, dont le revêtement peinture présente des traces d'usure.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état.

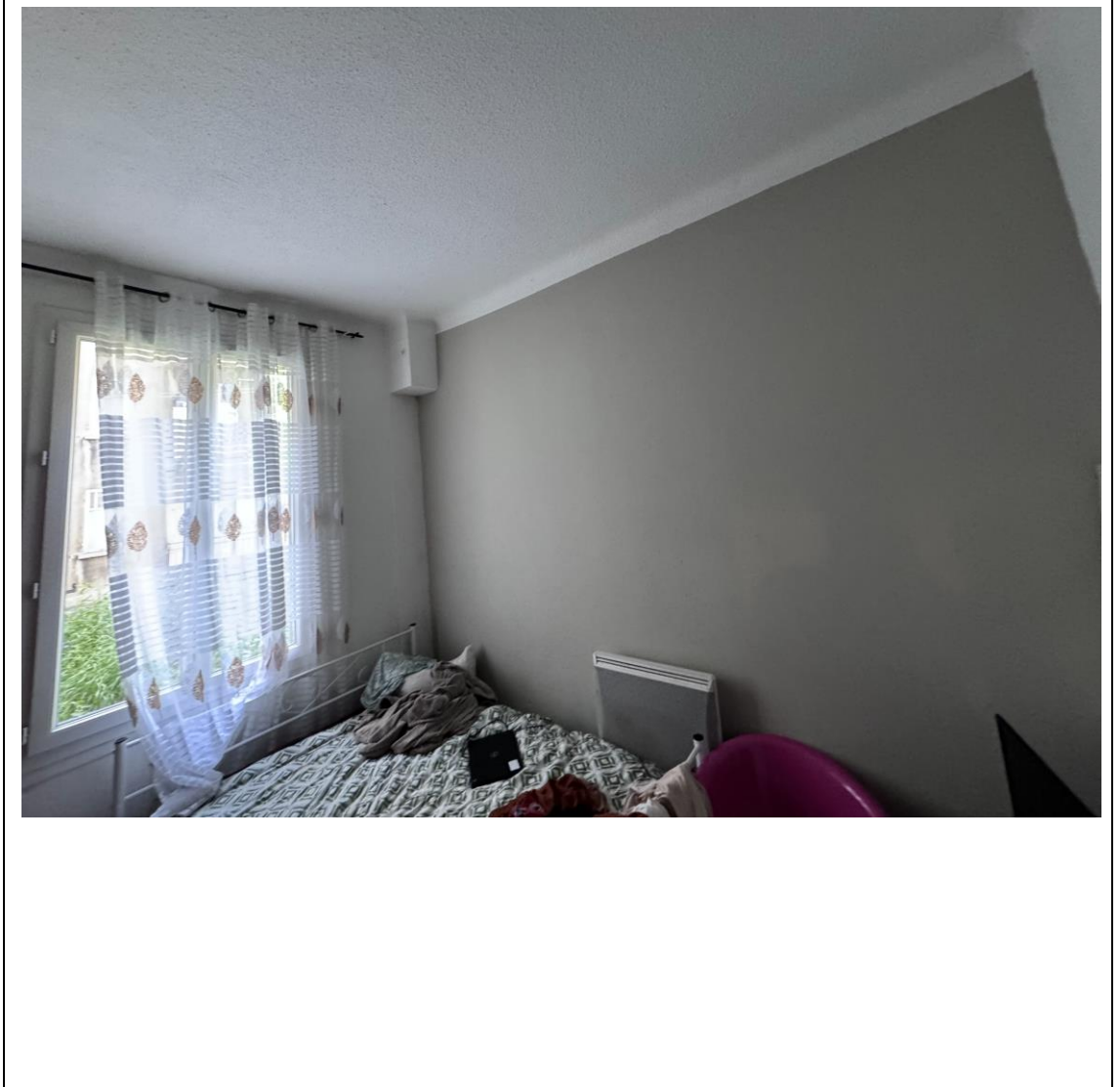
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

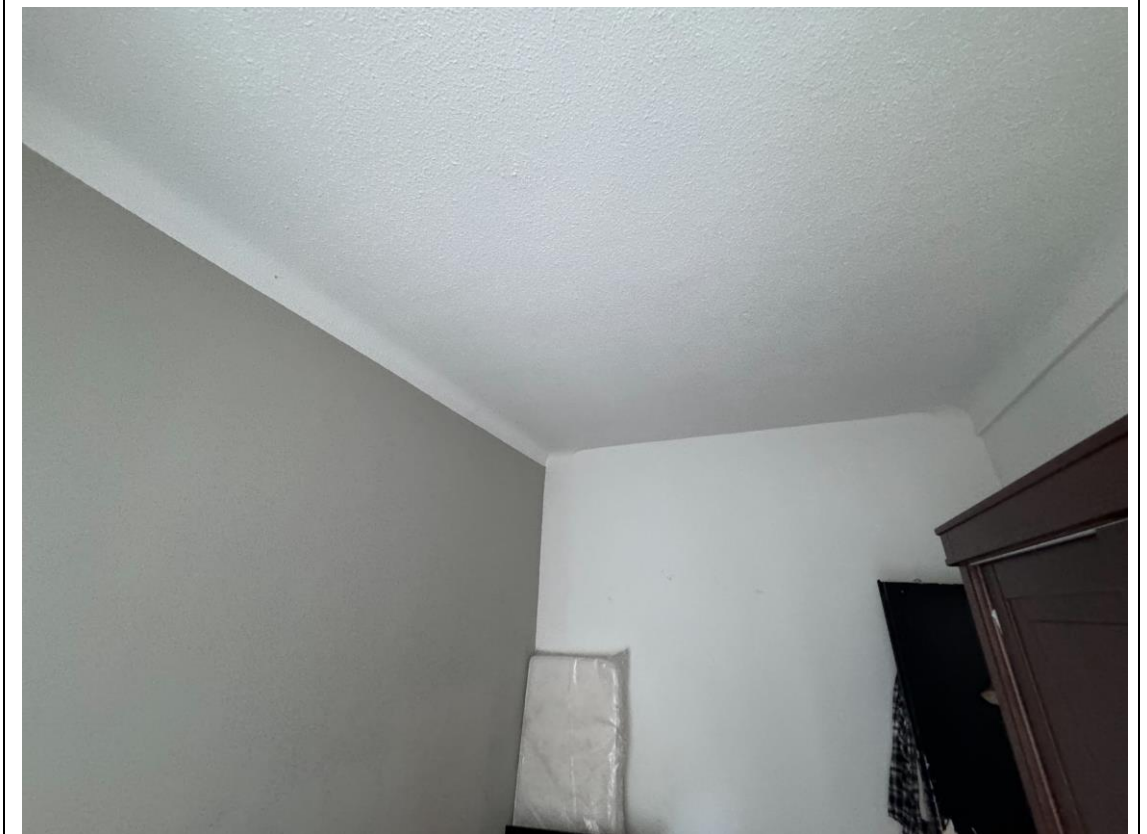
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon en bon état.

Equipement :

- un convecteur électrique.





TRES IMPORTANT

Selon les déclarations qui me sont faites, les lieux sont occupés par Monsieur ABDELLI Farouk, Madame ABDELLI Amina et leurs enfants, suivant contrat sous seing privé (bail d'habitation soumis à la loi de 1989), moyennant un loyer mensuel de 450 euros et des charges mensuelles de 50 euros, soit un total de 500 euros par mois. Malgré mes sollicitations, ni le locataire, ni le propriétaire joint téléphoniquement, ne m'ont communiqué la copie du bail. En cas de transmission ultérieure, l'exemplaire sera adressé à qui de droit.

Le syndic de la copropriété est l'Agence ETOILE, 166 Rue Jean Mermoz, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez totale de **33,79 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 16H10 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 Henri-Pierre VERSINI





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8720MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8720MNL
Date du repérage : 17/05/2024
Heure d'arrivée : 14 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 : **3, rue Nouvelle**
Commune : **13003 MARSEILLE**
**Section cadastrale 814 B, Parcelle(s)
n° 94**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement T2, au rez-de-chaussée
arrière gauche, Lot numéro 3,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SCI SLEB**
Adresse : **17, rue d'Aubagne**
13001 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 (Lot 3)**

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'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 33,79 m² (trente-trois mètres carrés soixante-dix-neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **17/05/2024**

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 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 :
17/05/2024



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8720MNL

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	4,02	-	
Appartement - Séjour	10,15	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	1,49	-	
Appartement - Cuisine	9,20	-	
Appartement - Chambre	8,93	-	
TOTAL	33,79	-	

Surface loi Carrez totale : 33,79 m² (trente-trois mètres carrés soixante-dix-neuf)

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. : 04 91 04 66 61 Port : 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

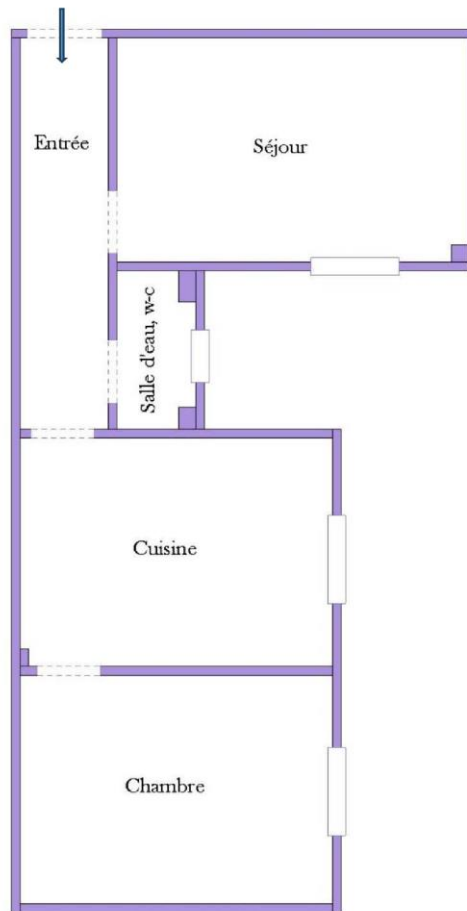
2/3
Rapport du :
17/05/2024



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8720MNL



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 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 :
17/05/2024