

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

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Total TTC	727.81

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 77119.98
€
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MARDI VINGT-SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX

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 :

La Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme, immatriculée au RCS de NANTERRE, n°SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59 Avenue Pierre Mendes France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat

Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

A

5

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par la 3ème chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 23/06380) du 29 Janvier 2024 signifié le 6 Mars 2024 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 19 Avril 2024 ;

- 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 13 Janvier 2026.

Maître Henri-Pierre VERSINI,

Commissaire de Justice soussigné, **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **11H00**, à l'adresse suivante : **Résidence LA MAURELETTE, 3 Place du Portique, à 13015 MARSEILLE** ; dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LA MAURELETTE, 166 à 194 rue Le Chatelier et Place Bichi, 6 à 14 rue Paul Coxe, 187 à 193 Boulevard Gay Lussac et allée de la Montagnete, Cadastre : QUARTIER DELORME, Section 902 B n°42, lieudit 1, Place des Autures pour 09ha 83a 21ca

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 :





Où étant, je me rends au bâtiment D2, dont la numérotation n'existe pas physiquement puisqu'il s'agit en réalité du « 3 place du Portique », au-devant du logement situé au 1^{er} étage gauche, et j'y rencontre _____ locataires ainsi déclarés, avec lesquels j'avais préalablement pris rendez-vous ; ces derniers me laissent librement visiter les lieux.

LOT N°774
APPARTEMENT N°386 SITUE AU 1^{ER} ETAGE GAUCHE
BATIMENT D / IMMEUBLE D2

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

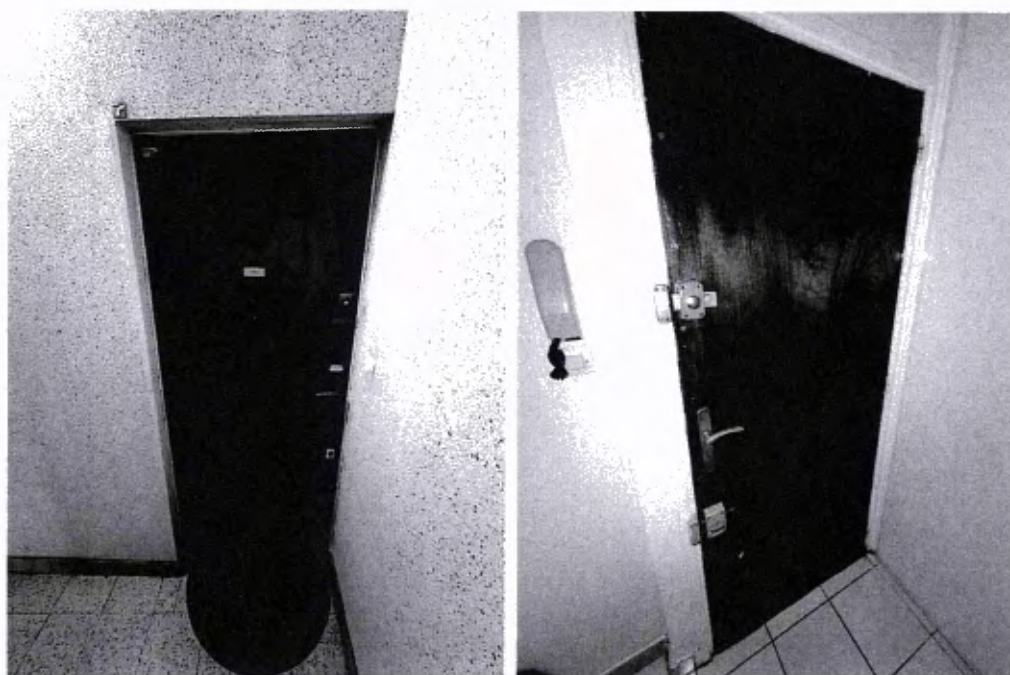
Un appartement n°386 situé dans le bâtiment D, immeuble D2, au premier étage à gauche, de type F3A.

Et les cent quatre /cent millièmes (104 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le logement dont il s'agit est situé au 1^{er} étage côté droit en montant (côté gauche lorsque nous sommes face à l'entrée de l'immeuble).



On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale et de deux verrous ; l'ensemble est à l'état d'usage.



Le logement est composé d'un couloir avec dégagement distribuant deux chambres, d'un séjour avec loggia fermée, une cuisine avec séchoir, une salle-de-bains et un WC.

COULOIR AVEC DEGAGEMENT

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- un premier placard fermé par deux portes coulissantes, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie ; l'ensemble fonctionnel
- un second placard fermé par deux portes coulissantes non fonctionnelles, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères
- un troisième placard fermé par deux portes coulissantes sommaires non fonctionnelles, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie
- un interphone sous réserve quant à son fonctionnement
- un luminaire non fonctionnel
- interrupteurs
- prises électriques
- un tableau électrique avec disjoncteur dans le second placard











CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

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

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture blanc en bon état.

Equipements :

- un radiateur collectif fixation murale
- prises électriques
- interrupteurs







CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois.

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

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

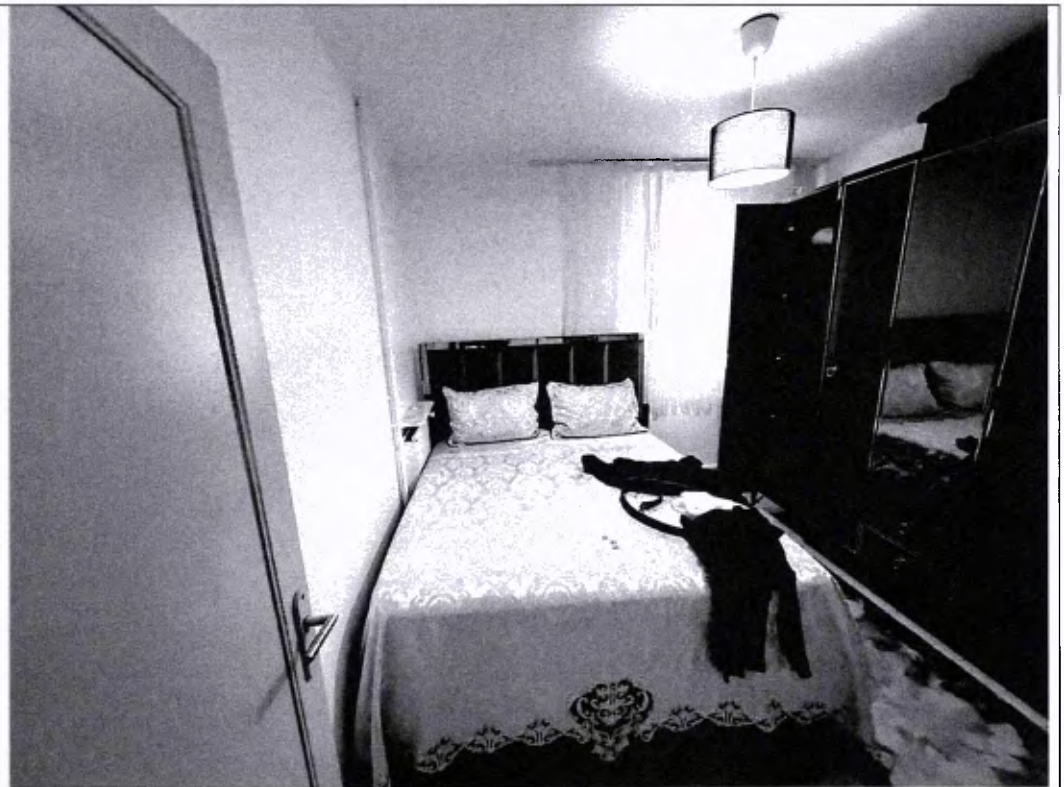
Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- un radiateur collectif fixation murale
- prise électriques
- interrupteurs
- un luminaire au plafond
- un placard fermé par deux portes sommaires, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères





SEJOUR

On y accède directement depuis le couloir par une ouverture.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par deux volets pleins en mauvais état, ouvrant sur une loggia fermée par des baies vitrées, montant aluminium double vitrage équipée à l'extérieur par un store banne en mauvais état apparent.

Sol : carrelage récent en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

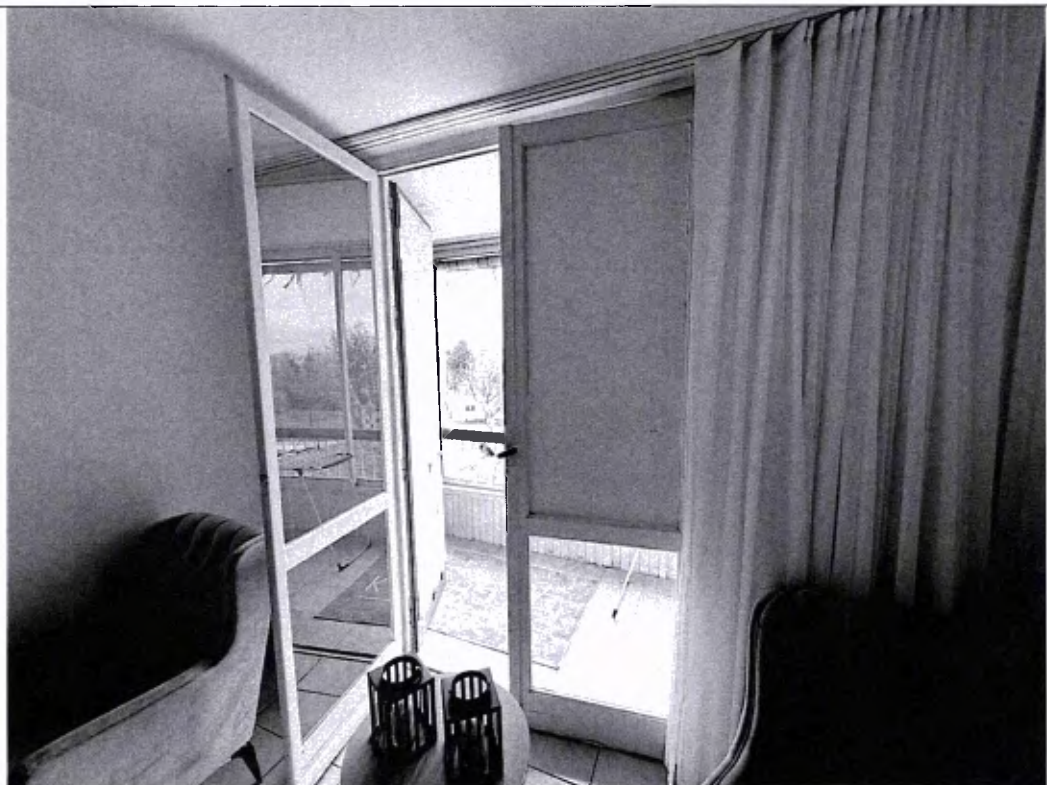
Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

- un radiateur collectif fixation murale
- luminaire au plafond
- prises électriques
- interrupteurs









CUISINE AVEC SECHOIR

On y accède depuis le couloir par une ouverture dépourvue de porte.

L'espace est éclairé par plusieurs baies vitrées coulissantes montant aluminium, fermées à l'extérieur par des volets PVC ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent. Les lambris en partie basse sont en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- un radiateur collectif fixation murale
- prises électriques
- interrupteurs

Une cuisine aménagée en forme de L comprenant :

- meubles bas et meubles hauts
- un plan de travail
- un évier surmonté d'un robinet mitigeur
- une plaque de cuisson
- appareils électroménagers

De cette pièce on accède également à un séchoir, par une porte en bois.











SALLE-DE-BAINS

On y accède depuis le couloir par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

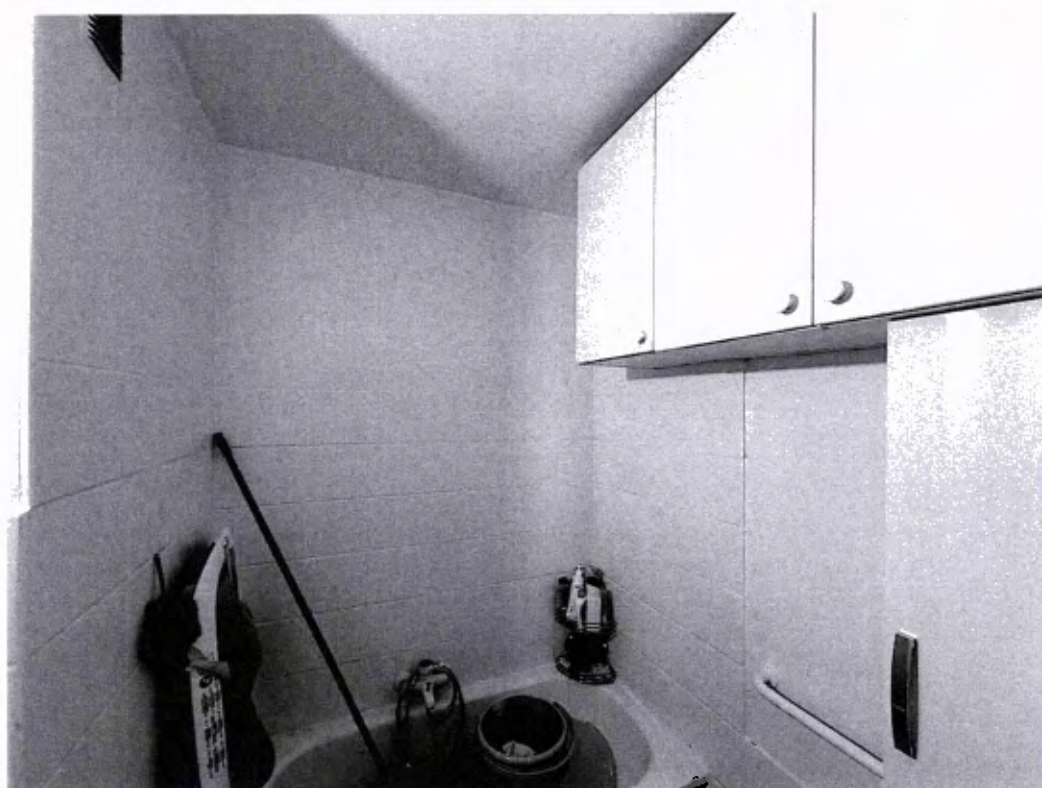
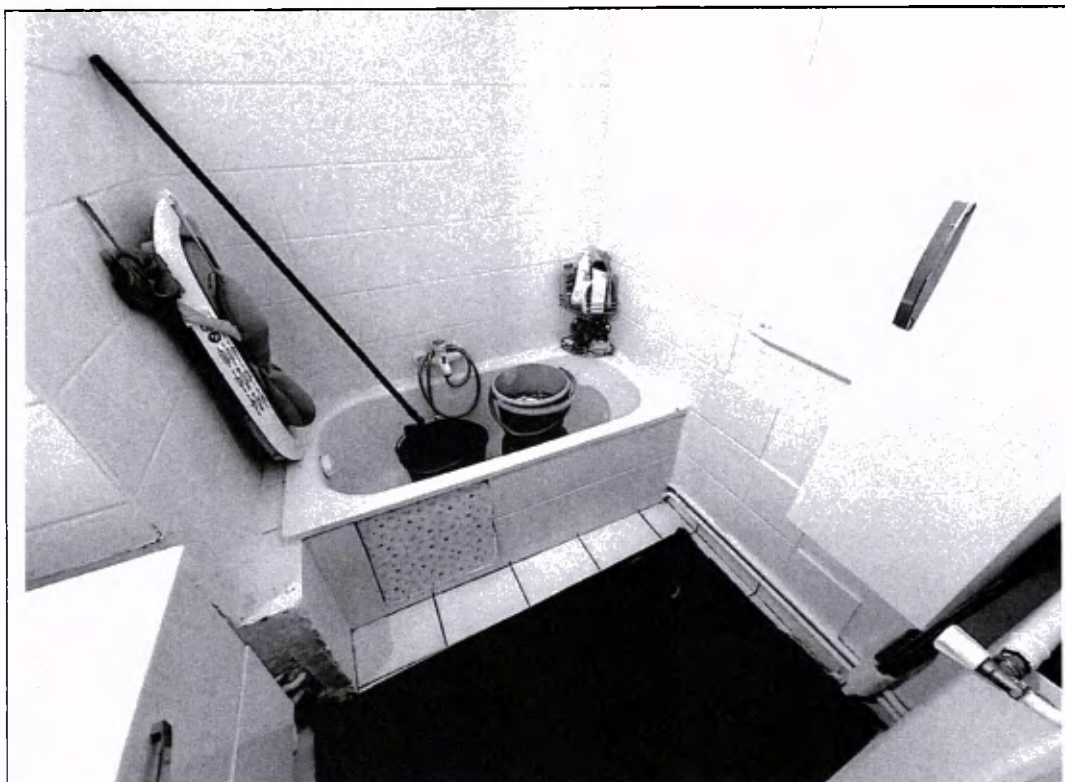
Sol : carrelage récent en bon état apparent.

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

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- un meuble sous vasque, deux tiroirs, surmonté d'un robinet mitigeur,
- un miroir,
- luminaires
- une baignoire avec robinetterie complète
- un radiateur collectif fixation murale







WC

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

- un WC chasse basse avec abattant
- un meuble à pharmacie
- un luminaire au plafond
- interrupteurs



LOT N°768
CAVE N°386 SITUEE AU SOUS-SOL
BATIMENT D / IMMEUBLE D2

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

Une cave située au sous-sol et portant le numéro 386, dans le bâtiment D, immeuble D2

Et les un /cent millième (1 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cette cave n'est pas identifiée, ni identifiable.

Par ailleurs, les locataires nous indiquent louer uniquement le logement.

LOT N°1814
PARKING N°305 SITUEE AU SOUS-SOL
BATIMENT P

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

Le parking n°305, bâtiment P au sous-sol.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ce box n'est pas identifié, ni identifiable.

Là encore, les locataires nous indiquent louer uniquement le logement.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par _____ selon contrat de bail
en date du 1^{er} Janvier 2020, annexé ci-dessous :

CONTRAT DE LOCATION
LOCAUX NON MEUBLES
A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

Nom
Adresse

désigné ci-après

Monsieur

Nom / Prénom
Adresse

Et

Madame

Nom / Prénom
Adresse

désignés ci-après "les locataires"

il a été conclu et arrêté ce qui suit

Par le présent contrat, le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-après aux locataires qui les acceptent aux conditions suivantes :

SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Adresse : la maurelette

13 015 MARSEILLE

DUREE INITIALE DU BAIL : 3 ans à compter du 1^{er} Janvier 2020

DATE DE PRISE D'EFFET DU PRESENT CONTRAT : 1^{er} Janvier 2020

MONTANT MENSUEL DU LOYER : 770 euros

CHARGES : Une provision de 120 € mensuelle devra être acquittée par le locataire, cette provision sera amenée à être modifiée après le décompte final

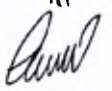
REVISION DU LOYER : le loyer est révisable une fois par an à la date anniversaire de prise d'effet du contrat de location, en fonction de l'évolution moyenne annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

TERMES DU PAIEMENT DU LOYER : le loyer est payable d'avance et doit être versé au bailleur avant le 7 de chaque mois pour le loyer du mois en cours. Les locataires sont responsables du paiement des loyers à l'échéance mentionnée ci avant et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par eux mêmes ou tous les occupants de leur chef.

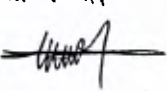
Fait à MARSEILLE en 2 exemplaires originaux

Le 1 Janvier 2020

Signatures des locataires
Précédé de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé


Signature du bailleur
Précédé de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé


Le loyer mensuel est de 770 €, auquel s'ajoutent des charges mensuelles d'un montant de 120 €, soit un total de 890 €.

Cette copropriété est sous administrateur judiciaire :

Le cabinet AJ ASSOCIES, dont le siège social est sis 276 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE,

Par ailleurs, des arrêtés de mise en sécurité sont consultables sur le site dédié de la commune de marseille.

<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/amelioration-de-lhabitat/arretes-de-peril>

Arrêté de mise en sécurité du 06/08/2021

Arrêté modificatif de mise en sécurité du 10/10/2021

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **61,52 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Thomas D'JOURNO, ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14H10 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



CERTIFICAT DE SURFACE

 Maxime NASRATY	Certificat de Surface Carrez	N° 00011111
---	-------------------------------------	-------------

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 9005MNL
Date du repérage : 27/01/2026
Heure d'arrivée : 11 h 15
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 : La Maurelette
3, place du Portique
Commune : 13015 MARSEILLE
Section cadastrale 902 B, Parcelle(s)
n° 42
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 1er étage à
gauche, bât. D2, Lot numéro 774,

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

Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Thomas
D'JOURNO
Adresse : 43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 774)

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'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 61,52 m² (soixante et un mètres carrés cinquante-deux)

Fait à MARSEILLE, le 27/01/2026

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 :
27/01/2026



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 00053251

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	7,51	-	
Appartement - Chambre 1	9,95	-	
Appartement - Chambre 2	10,90	-	
Appartement - Séjour	15,68	-	
Appartement - Dégagement	3,57	-	
Appartement - Cuisine	9,98	-	
Appartement - Salle de bains	2,94	-	
Appartement - W-C	0,99	-	
Extérieur - Loggia close / Séjour	-	4,19	
Extérieur - Séchoir / Cuisine	-	1,83	
TOTAL	61,52	6,02	

Surface loi Carrez totale : **61,52 m²** (soixante et un mètres carrés cinquante-deux)

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. : 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 :
27/01/2026



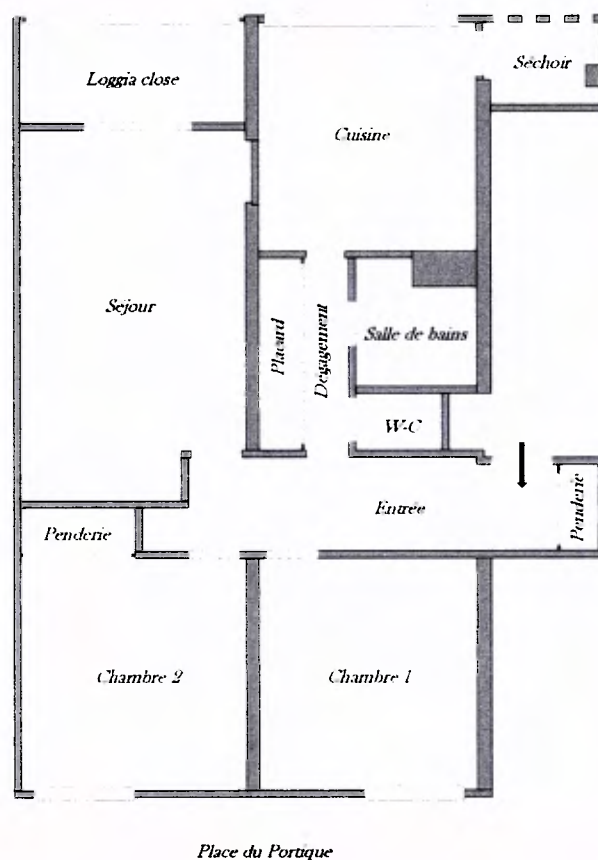
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 00054101

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

3/3
Rapport du :
27/01/2026