

**SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
H-P VERSINI**

Huissiers de Justice Associés  
**71, Boulevard Oddo** Angle  
rue Villa Oddo  
**CS 20077**

**13344 MARSEILLE** cedex 15

**Tél : 04.96.11.13.13**

**Fax : 04.96.11.13.19**

**CRCAM :**

**11306 00030 48104075510**

**13**

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**PREMIERE  
EXPEDITION**

**Coût**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	450.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	676.83
T.V.A à 20 %	135.37
Serrurier	120.00
Témoin	13.20
Total TTC	945.40

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

Tarif calculé sur la somme de 3000 €

SCT : Frais de Déplacement

DEP : Droit d'Engagement des

Poursuites

Acte non soumis à la taxe

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR LES BIENS DE**

**MARDI DEUX FÉVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN**

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, Huissier de Justice Associés, 71, Boulevard ODDO angle rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

**A LA DEMANDE DE :**

La SAS LES MANDATAIRES mission conduite par Maître Michel ASTIER, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 50 rue Sylvabelle 13006 MARSEILLE agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Béatrice DELESTRADE, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 03/05/2017.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour 13 Chemin des Accates - Résidence Les Demeures de Pascal - 13011 MARSEILLE

à 09 Heures 00, accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de Monsieur Franck DESTRICH, en qualité de témoins et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Ensemble nous faisons les constatations suivantes :



## BATIMENT

Le bâtiment dont s'agit est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage construit sur un terrain entièrement clos de murs cimentés, dont certaines parties sont surmontées d'une clôture grillagée, parfois renforcées par des panneaux métalliques.



Un espace bétonné permet de faire le tour de la maison.



Les façades en état d'usage sont recouvertes d'un crépi de couleur beige, présentant des traces noirâtres.



### ESPACE DE RANGEMENT sous montée d'escalier

Accessible en faisant le tour de la maison, cet espace est protégé par une porte en bois.

Divers matériaux sont stockés sous cette montée d'escalier.



Cette construction est accessible depuis la voie publique par le franchissement d'un portail métallique double battant cadernassé.



Elle est composée d'une entrée distribuant :

- quatre pièces d'habitation,
- un WC,
- une cuisine,
- et un garage.

## ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité.



On entre directement dans une première pièce d'habitation.

## 1<sup>ère</sup> PIECE à usage d'habitation

Elle est éclairée par trois fenêtres cadre bois battant unique, protégées à l'extérieur par un barreaudage d'une part et par une fenêtre cadre double battant, protégée également à l'extérieur par un barreaudage.



Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé, sur lequel apparaît des traces de ciment, correspondant à d'anciennes cloisons abattues.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- une sonnette,
- un tableau électrique en mauvais état d'usage apparent.



L'éclairage est assuré par trois néons en plafond.

**2<sup>ème</sup> PIECE à usage d'habitation**

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout en assez mauvais état d'usage.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- deux tringles à rideau,
- une console de chauffage réversible.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

**3<sup>ème</sup> PIECE à usage d'habitation**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert pour partie d'un carrelage et pour partie d'une dalle bétonnée.



Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est recouvert pour partie de dalles polystyrène collées à l'état d'usage.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

#### **4<sup>ème</sup> PIECE à usage d'habitation**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en mauvais état d'usage.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

Cette pièce est séparée de la précédente par une cloison amovible montée sur rail.

## WC

Il s'agit d'une pièce noire.



Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

### Equipements :

- un WC chasse en mauvais état d'usage.

## PETIT DEGAGEMENT

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

### Equipements :

- un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

## CUISINE

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par un barreaudage.



On y accède depuis la cour par le franchissement d'une porte-fenêtre cadre bois double battant, protégée par des volets en bois double battant.



Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble dégradé.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond cassé.

Cette pièce communique avec le garage.

**GARAGE**

Il est accessible depuis l'extérieur par le franchissement d'une porte en bois quatre panneaux accordéon, en mauvais état d'usage.

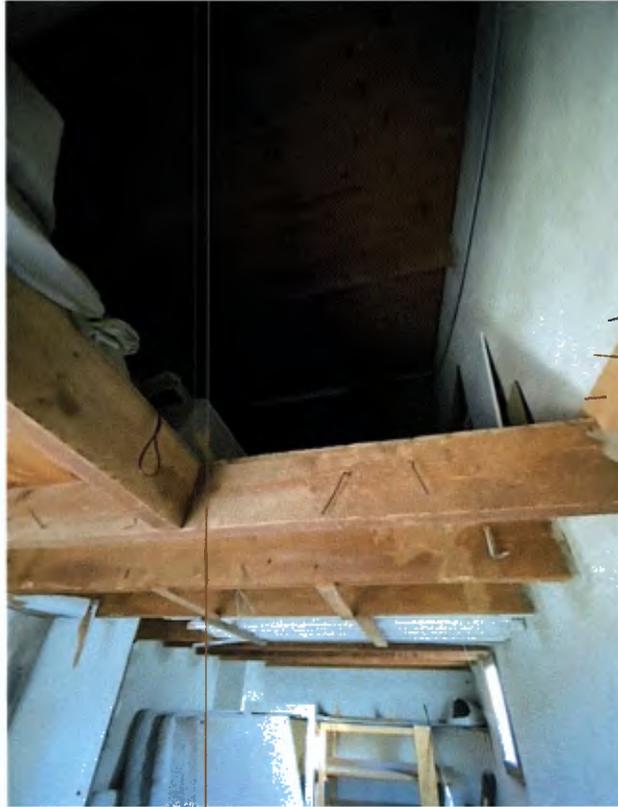


Le sol est recouvert d'une dalle cimentée.



Les murs à l'état brut sont composés d'agglomérés de ciment.

La toiture est posée sur des chevrons de bois, protégé de l'intérieur par un lambris.



Equipements :

- une mezzanine en bois.

Ce garage est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites sans valeur marchande.

## ETAGE

Il s'agit de combles accessibles par un escalier extérieur cimenté.



La fermeture de ces combles est assurée par une porte en bois, en mauvais état d'usage.



Une multitude d'objets divers et d'étagères encombrent les lieux.





La toiture à deux pans est lambrissée.

L'éclairage est assuré par plusieurs lucarnes.

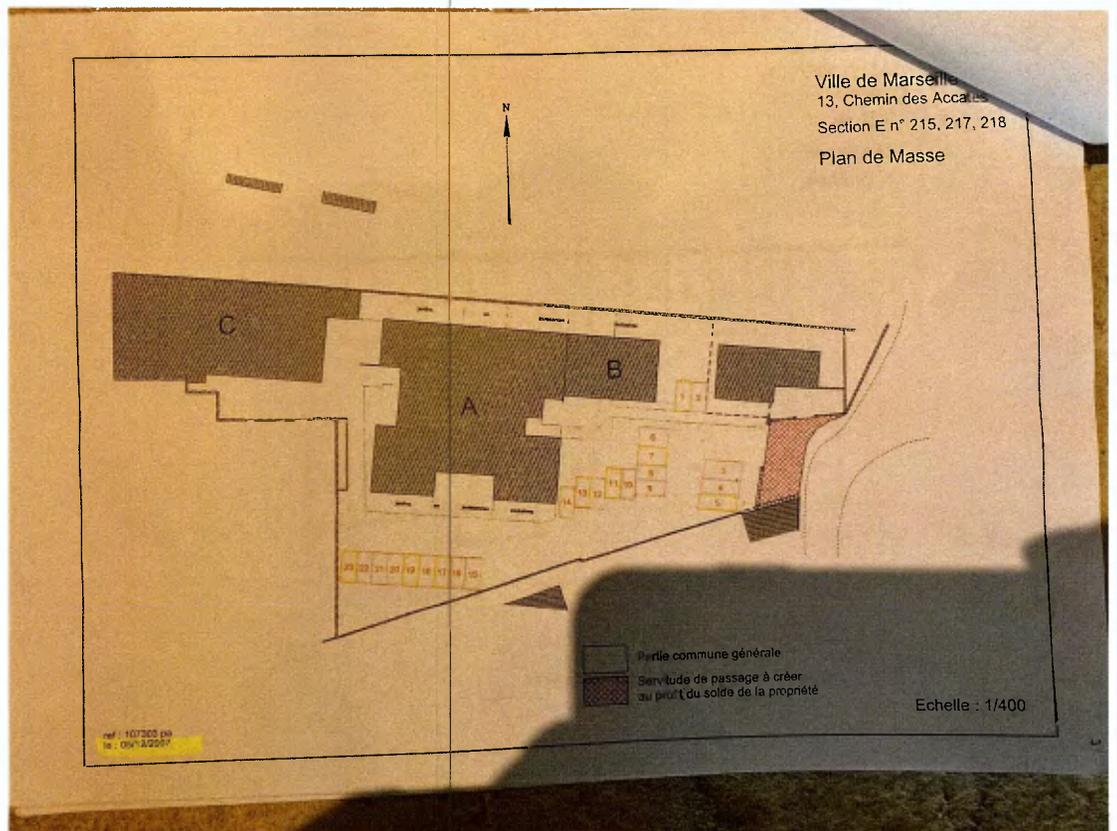
Nous entrons à présence dans la Résidence Les Demeures de Pascal, pour accéder aux garages.

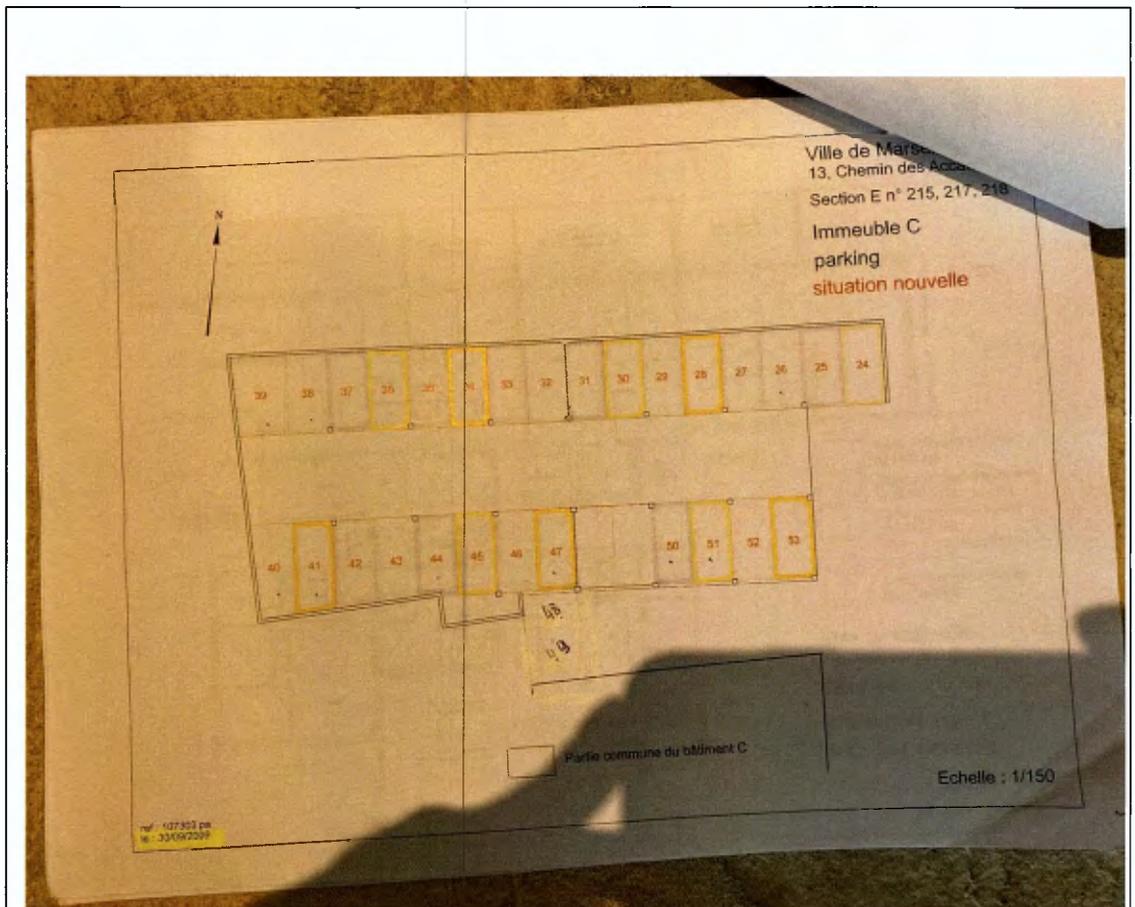


## LOTS N°38 et 39 à usage de BOX-GARAGES

Sur place nous rencontrons [REDACTED] en sa qualité de copropriétaire.

Il nous indique à l'aide d'un plan, l'emplacement des lots concernés par la procédure.





Ils se trouvent à l'extrémité gauche de l'allée de circulation.



Ils ne sont pas identifiés.

Ils sont protégés par deux portes métalliques basculantes, sur lesquelles ne figure aucun numéro.



Ces box sont réunis.



Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brute.

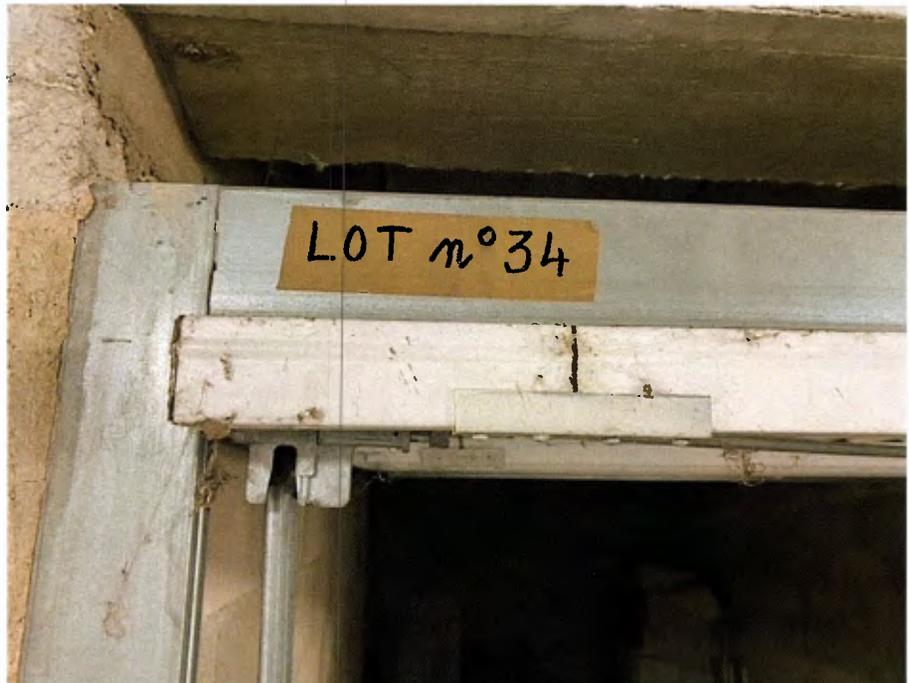
Les murs sont composés d'agglomérés de ciment.

Le plafond est composé d'une dalle béton.

Ces box sont vides et inoccupés, aux dires de voisins et riverains.

**LOT N°34**  
**à usage de BOX-GARAGE**

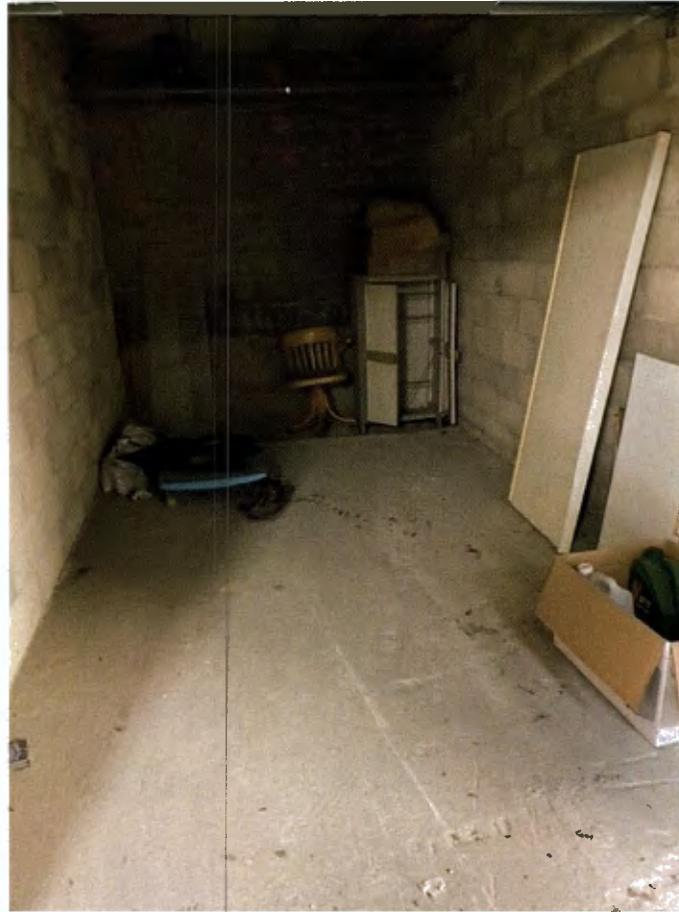
Ce box est identifié par le numéro 34 inscrit sur l'encadrement de la porte.



Sa fermeture est assurée par une porte basculante métallique, équipée d'un serrure clef plate.



Ce box est encombré de quelques objets mobiliers, sans valeur marchande.



Le sol est recouvert d'une dalle béton.

Les murs sont composés d'agglomérés de ciment en état d'usage.

Le plafond est composé d'une dalle béton.

Ce box est traversé par un tuyau PVC.



**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont vides et inoccupés, après avoir été squattés, aux dires du voisinage.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COULANGE IMMOBILIER, 400 Avenue de Mazargues, 13008 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **78,32 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître DELESTRADE ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 11 heures 45 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.

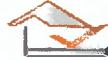
SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri Pierre VERSINI

A large, stylized handwritten signature in black ink, spanning across the text of the signatories.



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7979MNL

### Surface Habitable

Numéro de dossier : 7979MNL  
Date du repérage : 02/02/2021  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable 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 : .....13, chemin des Accates  
Commune : .....13011 MARSEILLE  
Section cadastrale 871 E, Parcelle  
numéro 216 et 219,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Immeuble élevé d'un simple rez-de-  
chaussée

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .....  
.....

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

Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice  
DELESTRADE  
Adresse : .....Avocat  
43-45, rue Breteuil  
13006 MARSEILLE

#### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....Maxime NASRATY  
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 / 30/09/2021

#### Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 78,32 m<sup>2</sup> (soixante-dix-huit mètres carrés trente-deux)

Fait à MARSEILLE, le 02/02/2021

Maxime NASRATY

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 : 71208

1/4  
Rapport du  
02/02/2021



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7979MNL

### Detail 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 visités	Superficie habitable	Surfaces hors Carrés	Commentaires
Immeuble - Pièce 1	23,27	-	
Immeuble - Pièce 2	18,66	-	
Immeuble - Pièce 3	15,60	-	
Immeuble - Pièce 4	10,14	-	
Immeuble - Cuisine	9,21	-	
Immeuble - W-C	1,44	-	
Immeuble - Garage	-	16,54	
Immeuble - Débarras	-	3,25	
Immeuble - Grenier 1	-	27,79	
Immeuble - Grenier 2	-	46,39	
Immeuble - Grenier 3	-	12,74	
<b>TOTAL</b>	<b>78,32</b>	<b>106,71</b>	

**Surface habitable totale : 78,32 m<sup>2</sup> (soixante-dix-huit mètres carrés trente-deux)**

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».
- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».
- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
  - Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
  - Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
  - Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
  - Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
  - Ne pas constituer une cour couverte ».

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

2/4

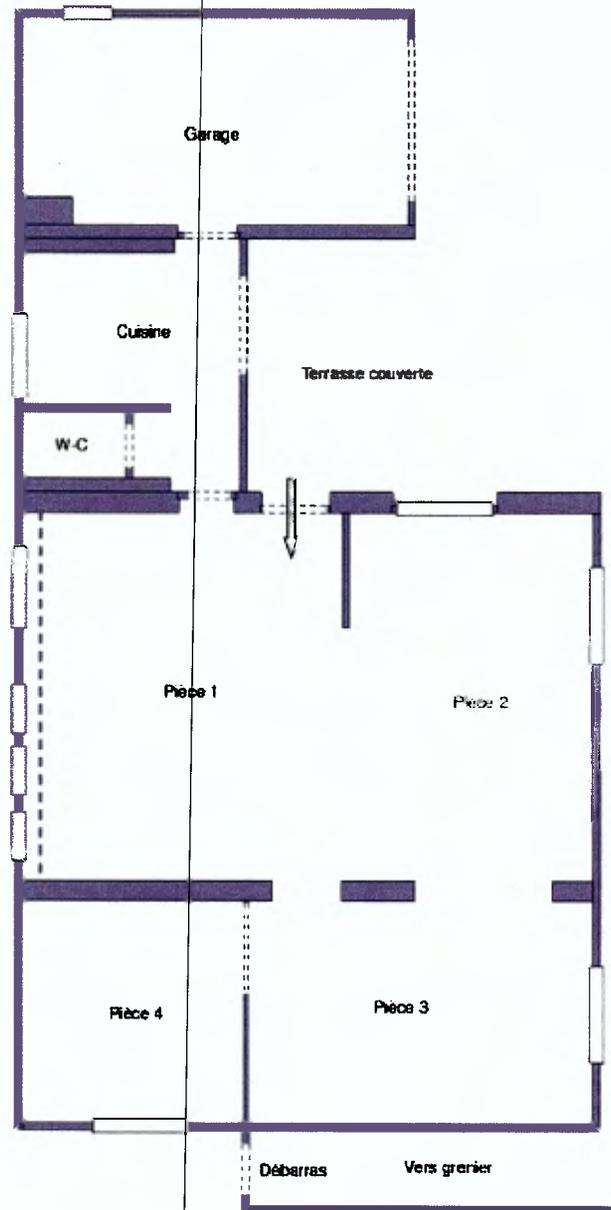
Rapport du  
02/02/2021



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7979MNL



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

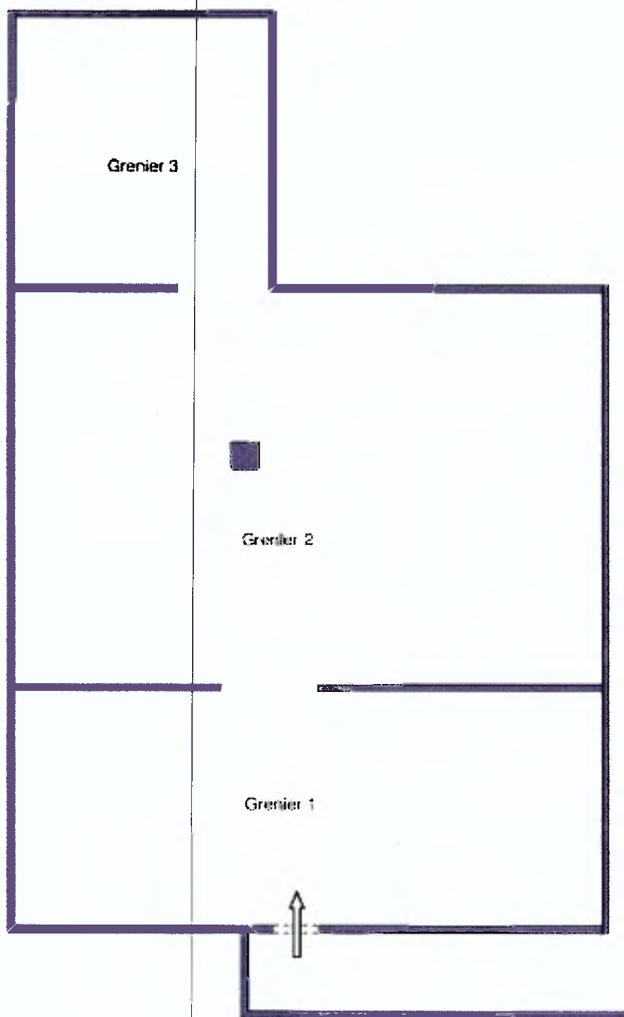
3 / 4  
Rapport du :  
02/02/2021



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 7979MDE1



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

4 / 4  
Rapport du :  
02/02/2021