

**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**

T7

**Coût**

| Nature                 | Montant |
|------------------------|---------|
| Emolument Art. R 444-3 | 221.36  |
| Majoration             | 446.40  |
| SCT Art. 444-48        | 9.40    |
| Total H.T.             | 677.16  |
| T.V.A à 20 %           | 135.43  |
| Total TTC              | 812.59  |

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 11103.44  
€  
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 LUNDI TROIS NOVEMBRE  
DEUX MILLE VINGT-CINQ**

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 DU :**

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 22 rue Eugene Pottier 13003 Marseille, représenté par son syndic en exercice le Cabinet FERGAN, dont le siège social est sis 17, rue Roux de Brignoles, 13006 Marseille, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié Elisant domicile en mon Etude,

**Ayant pour Avocat**

**Maître Lugdivine SANCHEZ**, Avocat au Barreau de Marseille, de la SELARL JURISBELAIR, Société d'Avocats inter-barreaux, dont le siège est sis 50 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

██████████, ██████████  
13013 MARSEILLE

**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 22 janvier 2021, signifié à partie suivant exploit en date du 5 février 2021 ;
- D'un procès-verbal d'assemblée générale du 12 Novembre 2020.
- 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 27 Août 2025.
- D'une ordonnance sur pied de requête rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, en date du 03 Octobre 2025.

Maître Stéphane FORNELLI, Commissaire de Justice soussigné, certifie s'être transporté ce jour à 12 heures 30, à l'adresse suivante :

**22-24 Rue Eugène Pottier, 13003 MARSEILLE**

Assisté des autorités de Police représentées en la circonstance par Monsieur Eric AHNOU 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 :

**LOT N°7**  
**UN LOCAL COMMERCIAL**  
**SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DANS L'ANGLE**



En présence de Monsieur LARNEB Said, locataire du local ainsi déclaré, nous faisons les constatations suivantes :

Le local dans lequel nous accédons se compose d'une pièce principale et d'un WC

**PIECE PRINCIPALE**

On accède au local par le franchissement d'une porte vitrée cadre métallique simple vitrage avec châssis fixes vitrés sur le côté droit, protégé à l'extérieur par un rideau enroulable métallique.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par un ensemble de châssis fixes vitrés cadre métallique simple vitrage, protégé à l'extérieur par des rideaux enroulables métalliques.





## WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur LARNEB Said, en sa qualité de locataire.  
Ce dernier nous indique que le loyer mensuel versé à [REDACTED] est d'environ 440,00 euros charges comprises.  
Il précise de pas être en mesure de produire le contrat de bail.

Il indique être locataire des lieux depuis Juin 2025.

- Poursuivant nos opérations, nous nous sommes ensuite rendus au-devant du lot 6.

## **LOT N°6** **UN APPARTEMENT**

**Le lot 6 correspond à un appartement à usage d'habitation et non à un local commercial.**

Il est situé au rez-de-chaussée gauche et est accessible directement depuis le hall d'entrée de l'immeuble

Sur place nous rencontrons Monsieur HAZOURLI Nouredine frère de Monsieur HAZOURLI Abdel Mohamed, locataire des lieux ainsi déclaré.

Après lui avoir décliné nos nom, qualité et objet de notre visite, ce dernier nous invite à pénétrer dans les lieux et procéder à nos opérations de descriptif.

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'un séjour / salle-à-manger avec coin cuisine
- D'une salle d'eau avec WC
- D'une chambre

### **ENTREE**

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint.

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

### **SEJOUR/SALLE-A-MANGER AVEC COIN CUISINE**

- **SEJOUR SALLE A MANGER**

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs
- Un convecteur électrique



• **COIN CUISINE**

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

Equipement :

- Un bloc évier inox simple bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide





### **SALLE D'EAU AVEC WC**

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

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une petite fenêtre cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des barreaux en fer.

#### **Equipements :**

- Une cuvette WC sans abattant ni couvercle
- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Une douche équipée de sa robinetterie complète
- Un cumulus



### CHAMBRE

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

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage en bois présentant des dégradations ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

#### Equipement :

- Un convecteur électrique.



### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en sa qualité de locataire selon les déclarations [REDACTED] eddine, son frère.

Ce dernier nous indique que le loyer mensuel versé à [REDACTED] d'environ 500,00 euros.

Il précise de pas être en mesure de produire le contrat de bail.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **66.41 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Lugdivine SANCHEZ, ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 16 heures 30 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 Stéphane FORNELLI



# CERTIFICAT DE SURFACE



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8961MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8961MNL  
Date du repérage : 03/11/2025  
Heure d'arrivée : 12 h 30  
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 : ..... **22-24, rue Eugène Pottier**  
Commune : ..... **13003 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 814 C, Parcelle(s)  
n° 130**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Locaux au rez-de-chaussée, dans  
l'angle et à gauche, Lot numéro 6 et 7  
réunis,**

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Monsieur Kamel AYAIDA**  
Adresse : ..... **5, rue de Roubaix**  
**13013 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 (Lots 6 et 7  
réunis)**

#### 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'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

#### Résultat du mesurage

**Surface loi Carrez totale : 66,41 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés quarante et un)**

Fait à **MARSEILLE**, le **03/11/2025**

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 :  
03/11/2025

## 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 bâtis visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface hors Carrez | Motif de non prise en compte |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Locaux - Espace vente                | 29,24                               | -                   |                              |
| Locaux - W-C                         | 1,03                                | -                   |                              |
| Locaux - Entrée                      | 1,59                                | -                   |                              |
| Locaux - Séjour et coin cuisine      | 19,96                               | -                   |                              |
| Locaux - Chambre                     | 12,13                               | -                   |                              |
| Locaux - Salle d'eau, w-c            | 2,46                                | -                   |                              |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>66,41</b>                        | -                   |                              |

Surface loi Carrez totale : 66,41 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés quarante et un)

## 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.

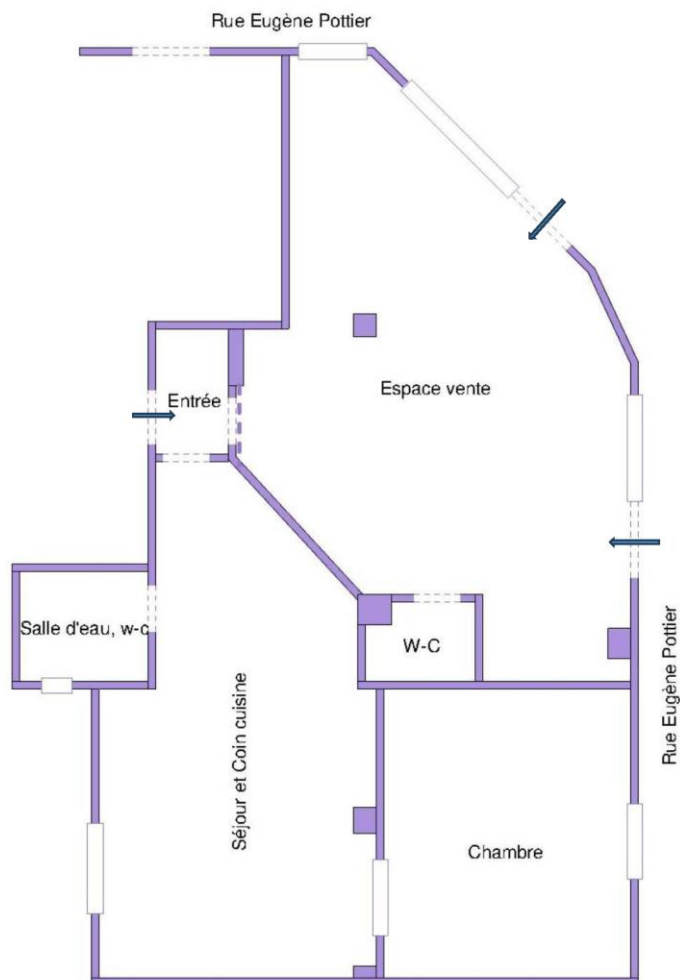


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8961MNL

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 :  
03/11/2025