

**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**

Première Expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	598.83
T.V.A à 20 %	119.77
Total TTC	718.60

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 85148.67 €
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**

LE VENDREDI VINGT SIX JUIN DEUX MILLE VINGT DEUX

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 Société EOS France, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, Agissant, en vertu d'un contrat de mandat en date du 28 décembre 2020, en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, Société Anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° B 352 458 368, ayant son siège social 12 rue James WATT – 93200 SAINT DENIS,

Venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°775 559 404, ayant son social sis Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE, suivant acte de cession de créances en date du 26 novembre 2020
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocats au Barreau de Marseille y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte notarié reçu par Maître Alain DURAND Notaire à MARSEILLE en date du 29/03/2006 ;
D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère, en date du 29 Avril 2022.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour à 11 Heures 00,
43 Boulevard Henri Maulini - 13014 MARSEILLE ;

Accompagné de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, d'un équipage de Police Nationale et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où étant, nous montons au 2^{ème} étage et en présence des locataires, : et
M , nous faisons les constatations suivantes :

**LOT N°6
APPARTEMENT**

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour
- une cuisine
- deux chambres
- une salle-de-bains
- un WC.

ENTREE

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



Le sol est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses fissurations.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

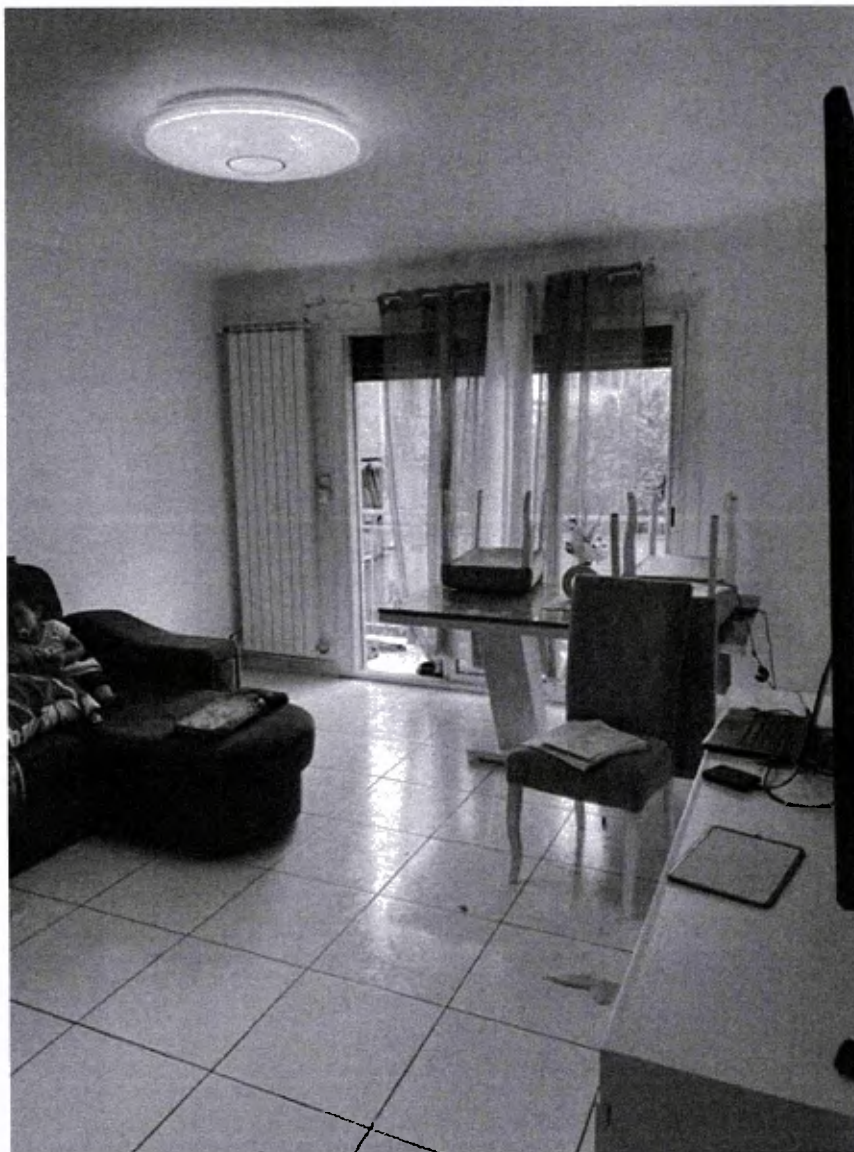
Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec ouvre-porte
- une sonnette
- un tableau fusibles
- un élément de chauffage.

SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée cadre PVC, double battant coulissant, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une commande électrique ; le tout donnant sur un balcon.



Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé ; de nombreux carreaux sont cassés.



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des traces noirâtres.

Le badigeon recouvrant le plafond est en état d'usage.

BALCON

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



Ce balcon est délimité par un garde-corps métallique en état d'usage.



CUISINE

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon ouvrant sur une loggia.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts, aux trois-quarts de leur hauteur, d'un placage faïencé à l'état d'usage.



La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- un bloc évier inox bac unique, surmonté de sa robinetterie



- une plaque de cuisson quatre feux gaz encastree dans un plan stratifié dégradé
- une hotte aspirante
- des éléments de rangement hauts et bas
- un élément de chauffage.

LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps maçonné.



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

Une partie est réservée à l'installation de la machine à laver.



Equipements :

- une alimentation d'eau et d'une évacuation pour appareil électroménager
- un cumulus électrique.

1^{ère} CHAMBRE donnant sur cour

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC, double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en bois.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un élément de chauffage
- un placard à usage de rangement et de penderie.

2^{ème} CHAMBRE donnant sur rue

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en bois, ouvrant sur un balcon.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant de nombreuses auréoles.

Equipements :

- un élément de chauffage.

BALCON

Il s'agit du même balcon que décrit précédemment.

On note toutefois que le garde-corps à ce niveau est un garde-corps maçonné.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont aux trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse complet
- un élément de chauffage
- un aérateur.

SALLES-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les murs sont recouverts, aux trois-quarts de leur hauteur, d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'un badigeon dégradé, présentant des traces de moisissure.

Equipements :

- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage ; le tout posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes ouvrant à la française
- un sèche-serviette

- un espace douche composé d'un receveur PVC, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche (il n'y a pas de douchette) et d'une cabine de douche.



COULOIR DE CIRCULATION

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

TRES IMPORTANT

Les lieux sont loués à Monsie_____ selon bail en date du 10 Février 2022, annexé au présent (sur 11 pages).

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SIGA, 7 Rue d'Italie, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **58,26 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 10 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 seules 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 RÉSERVES

DONT PROCÈS VERBAL



Franck MASCRET – Stéphane FORNELLI – Henri-Pierre VERSINI



Contrat de location de logement à usage d'habitation principale non meublé

Tire 1er de la loi du 6 juillet 1989

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

[Redacted]

désigné(s) ci-après le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,

2. Le(s) Locataire(s)

[Redacted]

demeurant

désigné(s) ci-après le "Locataire".

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation portant sur le bien désigné ci-dessous, aux conditions prévues par la loi n° 89-467 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y avoir sa résidence principale et les accepte.

Article 1 - Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un appartement situé à l'adresse :

[Redacted]

AB

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé 43 Boulevard Henri Matisse Avenue de la Vierge
Le logement est situé à l'étage n° 2 appartement n°

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit /
- Surface habitable 57 m²
- Nombre de pièces principales 13
- Types de pièces principales 1-2
- Locaux tous accessoires au logement

Modalités de production de chauffage :

Chauffage individuel

Système de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

1.2 Destination des locaux

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation, les locaux y étant affectés à sa résidence principale.

Article 2 - Date de prise d'effet et durée du contrat

2.1 Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prend effet à compter du 10/02/2012

2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée de trois (3) ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois (3) ans et dans les mêmes conditions.

2
AB

2.3 Résiliation

2.3.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de trois (3) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

Toutefois, le préavis pourra être ramené à un (1) mois dans les cas suivants :

- Si les lieux loués sont situés sur les territoires mentionnés au premier alinéa de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1999 (zones tendues) ;
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de réussite, de perte d'emploi ou de nouveau emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Pour le Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapée ;
- Pour le Locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 361-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'un congé avec préavis d'un (1) mois, le Locataire informe le Bailleur du motif en joignant au courrier tout document permettant de le justifier. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

2.3.2 Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé plus de six (6) mois avant l'échéance du contrat défini par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille ;
- vente du logement ;
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'insubordination ou le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

2.4 Renouvellement

Six (6) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception.

3
AB

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un (1) an), pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (Bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus) ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois (3) ans si le Bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou au moins égale à six (6) ans si le Bailleur n'est pas personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus. Dans ce cas, le Bailleur devra respecter les modalités de l'article 1712 de la loi du 6 juillet 1989.

2.5 Abandon du domicile

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notaire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire ou toute personne susvisée, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'huissier peut procéder à la constatation de l'état d'abandon et le Bailleur pourra engager la procédure de résiliation du bail d'habitation.

2.6 Décès du locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notaire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est révisé de plein droit par le décès du locataire.

Article 3 - Conditions financières

3.1 Fixation du loyer

3.1.1 Fixation du loyer initial

Le montant du loyer mensuel est fixé à 750 euros hors charges.

AB

Le montant du loyer sera payable d'avance au domicile du Bailleur ou à celui de son mandataire le
de chaque mois.

Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de _____
euros correspondant au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour
le premier mois de location.

3.1.2 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l'indice de référence
des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisable annuellement à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent
bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat, l'indice
applicable étant le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de 400€ euros. Il est versé à la signature des
présentés. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque
l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre
recommandée avec accusé de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, déduction
faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci
pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
A cet effet, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés,
l'adresse de son nouveau domicile.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré
d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle
commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans
les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

3.3 Charges

Le Locataire sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer sa quote-part de charges
réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.
Ces charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments
des locaux loués, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments
d'usage commun des locaux loués et de tout impôt ou taxe qui correspondent à des services dont le
Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables par le Bailleur figure en annexe du présent contrat.

Le Locataire est tenu d'acquitter, en même temps que le loyer, la dite provision sur charges basée au
jour de la signature du bail à 1560 euros par mois. Le versement à ce titre pour le

5

AB

premier mois de location est calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour ledit premier mois de location.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire amènera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Ce montant provisionnel de charges sera révisé chaque année pour tenir compte du total des charges supportées l'année précédente.

Lors du départ du Locataire les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

Les Locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, la quote-part des charges de l'immeuble attachées aux Locaux, telle qu'indiquée aux paragraphes précédents, est basée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Article 4 - Etat des Lieux

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais étant partagés par moitié. Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 5 - Clause de solidarité

Les Locataires, s'ils sont plusieurs, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Article 6 - Conditions générales

6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation.
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

6

AB

- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre graduellement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux.
- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les détails du règlement de copropriété la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et préciser la quote-part afférente au(x) local(x) loué(s) dans chacune des catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).
- S'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant des lieux loués en application de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965.

6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu. User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engage pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.

7
AB

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit reprendre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en informer au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sans l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucuns droits autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux tous les deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il n'est pas autorisé à faire occuper même temporairement, par des personnes autres que son conjoint ou son partenaire ou son concubin ou ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.

Article 7 - Clause résolutoire

Le présent acte sera nul et sans effet et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeure infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués résulte notamment de troubles de voisinage qui ont été constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Un mois après un commandement demeure infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire. Une fois acquies au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Article 8 - Maintien dans les lieux du locataire

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, et suite à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à ce qu'il

AB

déménagement et l'espacement des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et en particulier quant à la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génériques d'un droit quelconque.

Article 9 - Honoraires de location

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'emprise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du bailleur. A l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du I de l'article 5 de ladite loi.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. Le plafond portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

- Pour les logements situés en zone très tendue : 12 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en zone tendue : 10 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en dehors de toute zone : 8 €/m² de surface habitable

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 3 €/m² de surface habitable quelque soit la zone.

Article 10 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

10.1 Etat des risques et pollutions (ERP)

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

AB

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques). Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

10.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à son informaté, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

10.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués ayant été construit avant le 1er janvier 1949, il entre donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Constat de risque d'exposition au plomb relatif à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués.

10.4 Diagnostic amiante

- Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 1334-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les lieux loués et avoir constitué le DAPP. Le Bailleur a communiqué ce constat au Locataire qui le reconnaît. Le Locataire en fait son affaire personnelle.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, § 17) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

- Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 1334-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué. Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît la fiche récapitulative. Le Locataire en fait son affaire personnelle.

10.5 Diagnostic électricité

Le Bailleur déclare que l'installation électrique est datée de moins de 15 ans, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des décret n° 2016-1105 du 11 août 2016.

10

AB

10.6 Diagnostic gaz

Le Bailleur déclare que l'installation de gaz est datée de moins de 15 ans. Il n'est donc pas dans le champ d'application des dispositions des décret n° 2014-1104 du 11 août 2014.

Article 11 - Autres annexes

Oltre le Dossier de Diagnostic Technique, les documents suivants sont également remis au Locataire

- Un état des lieux
- Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part affectée au lot locatif dans chacune des catégories de charges.
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.
- Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le cas échéant, copie de l'acte de cautionnement.
- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

Fait à Harville le 2 exemplaires originaux.

Le 10/02/2022

Le(s) Bailleur(s)

Le(s) Locataire(s)

11

HB



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8319MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8319MNL
Date du repérage : 24/06/2022
Heure d'arrivée : 10 h 45
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 : 43, boulevard Henri Maulini
Commune : 13014 MARSEILLE
Section cadastrale 892 H, Parcelle(s)
n° 212
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T3, au 2ème étage
droite, Lot numéro 6,

Désignation du propriétaire

Désignation du «
Nom et prénom : A
Adresse :

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

Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas
D'JOURNO
Adresse : Avocat
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives visitées (Lot 6)

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 / 30/09/2022

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 58,26 m² (cinquante-huit mètres carrés vingt-six)

Fait à MARSEILLE, le 24/06/2022

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 :
24/06/2022



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8794444

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
Appartement (Lot 6) - Séjour	22,49	-	
Appartement (Lot 6) - Cuisine	7,69	-	
Appartement (Lot 6) - Dégageement	2,21	-	
Appartement (Lot 6) - Chambre 1	10,43	-	
Appartement (Lot 6) - Salle d'eau	3,10	-	
Appartement (Lot 6) - W-C	1,38	-	
Appartement (Lot 6) - Chambre 2	9,24	-	
Annexe (Lot 6) - Cellier	1,72	-	
Extérieur - Loggia	-	3,02	
Extérieur - Balcon	-	6,93	
TOTAL	58,26	9,95	

Surface loi Carrez totale : 58,26 m² (cinquante-huit mètres carrés vingt-six)

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 : 71208

2/3Rapport du :
24/06/2022



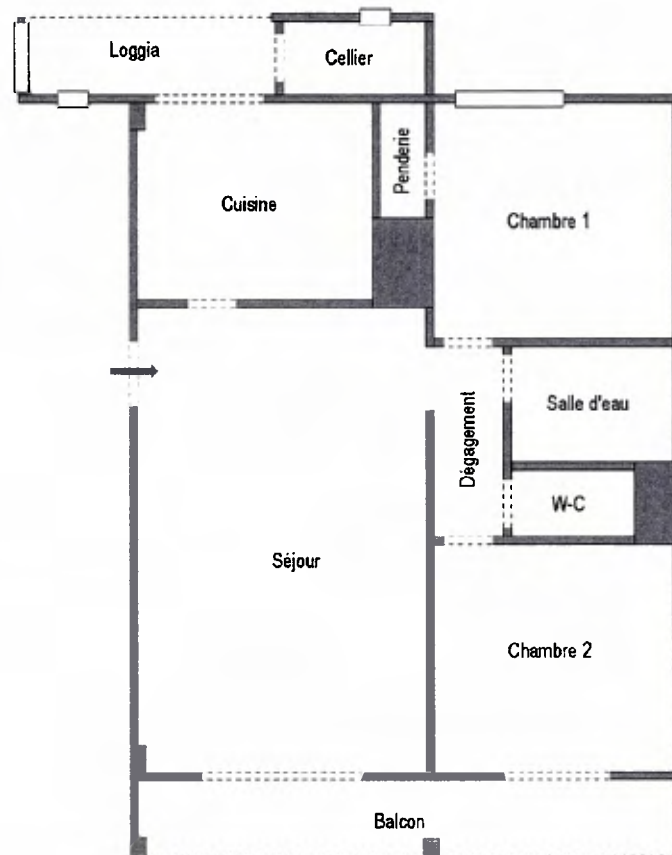
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 879MINL

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.



Boulevard Henri Maulini

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 :
24/06/2022