

**SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
S SAGLIETTI  
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	220.94
Major. Art. A444-18	1200.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	1428.61
T.V.A à 20 %	285.72
Serrurier	288.00
Autorite de Police	19.80
Taxe	14.89
Total TTC	2037.02

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 214024.55

€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**LES VINGT TROIS ET TRENTE JUILLET DEUX MILLE VINGT**

Nous, Société Civile et Professionnelle, Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Stéphanie SAGLIETTI - 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 dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et L512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 363.091.700€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), 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 PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES Avocat au Barreau de Marseille y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Richard JUMELET Notaire à MARSEILLE le 6 Avril 2006.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de notre ministère en date du 03/07/2020.

D'une Ordonnance sur requête rendue par Madame ANTOINE Gwenaëlle juge près le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 20 Juillet 2020 **Annexe 1 sur 8 feuillets**

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour 23 Juillet 2020 à 08 heures, 4 Rue Julien Jules - 13015 MARSEILLE

Accompagné de Monsieur NASRATY Maxime en qualité de diagnostiqueur

Où étant nous avons procédé aux constatations suivantes et pris les clichés photographiques ci-dessus annexés

## IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION

## A/ PARTIES PRIVATIVES

### I. PREMIER APPARTEMENT

#### 1<sup>ER</sup> ETAGE SUR RUE



En présence de Madame \_\_\_\_\_ nsi déclarée avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes.

L'appartement dans lequel nous accédons se compose d'une cuisine, d'un séjour, d'une alcôve et d'une salle d'eau avec WC

#### CUISINE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien en état d'usage

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage

#### Equipements :

- Un évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- Un placard sous évier deux portes
- Un ensemble de meubles hauts
- Un cumulus

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois



## SEJOUR

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

Murs : peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage



## **ALCOLVE COMMUNIQUE AVEC LE SEJOUR PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

Murs : peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage



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

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes anciennes en état d'usage

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture défraîchie.

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage.

### Equipements :

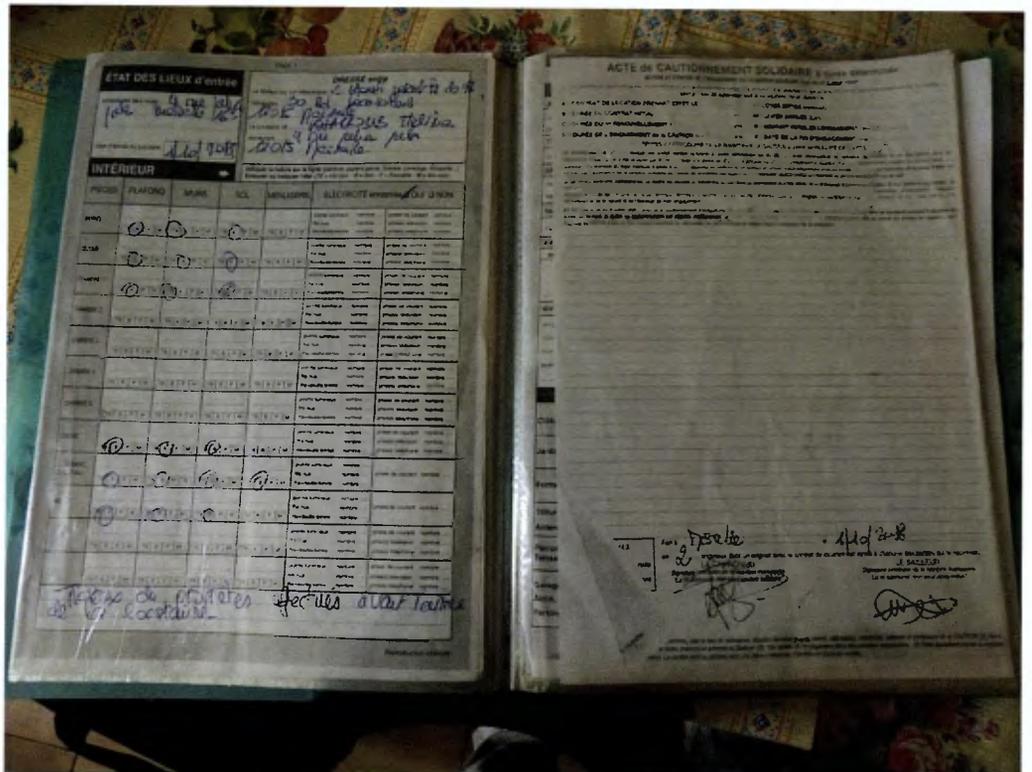
- Une cabine de douche composée de deux portes coulissantes et deux portes fixes équipée de sa robinetterie
- Un lavabo sur colonne surmonté d'une robinet mitigeur eau chaude eau froide
- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale

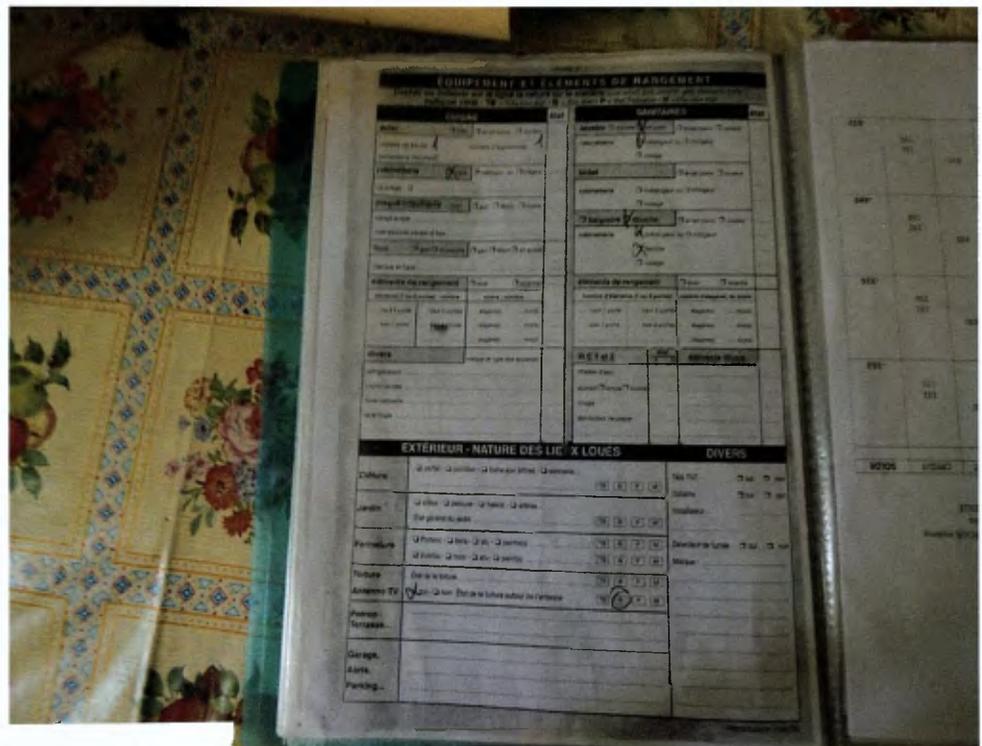


**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame  
bail en date du 01 Octobre 2018.

1 qualité de locataire, suivant contrat de





\_\_\_\_\_ nous précise régler un loyer mensuel de 400 euros charges comprises, directement entre les mains du propriétaire.

Le tableau électrique se trouve sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.  
Il comprend un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur électrique

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 10 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émoulement complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

## **Faisant suite à 14 Heures 30**

Nous, Stéphane FORNELLI  
Huissier de Justice Associé  
Membre de la Société Civile Professionnelle  
Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI I- Stéphanie SAGLIETTI - Henri-Pierre VERSINI  
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,

**CERTIFIONS** nous être transporté à nouveau, 4 Rue Julien Jules 13015 MARSEILLE

Accompagné de Monsieur NASRATY Maxime en qualité de diagnostiqueur

Où étant nous avons procédé aux constatations suivantes et pris les clichés photographiques ci-dessus annexés

## **II. DEUXIEME APPARTEMENT**

### **REZ DE CHAUSSEE SUR RUE**

En présence de Monsieur \_\_\_\_\_ ainsi déclaré avec qui nous avons pris préalablement rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes.

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- d'un hall d'entrée
- de trois chambres
- d'un séjour avec coin cuisine
- d'une salle de bains avec WC
- d'une cour

### **HALL D'ENTREE**

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou.  
Une rangée de 4 pavés de verre est visible au-dessus de la porte palière.

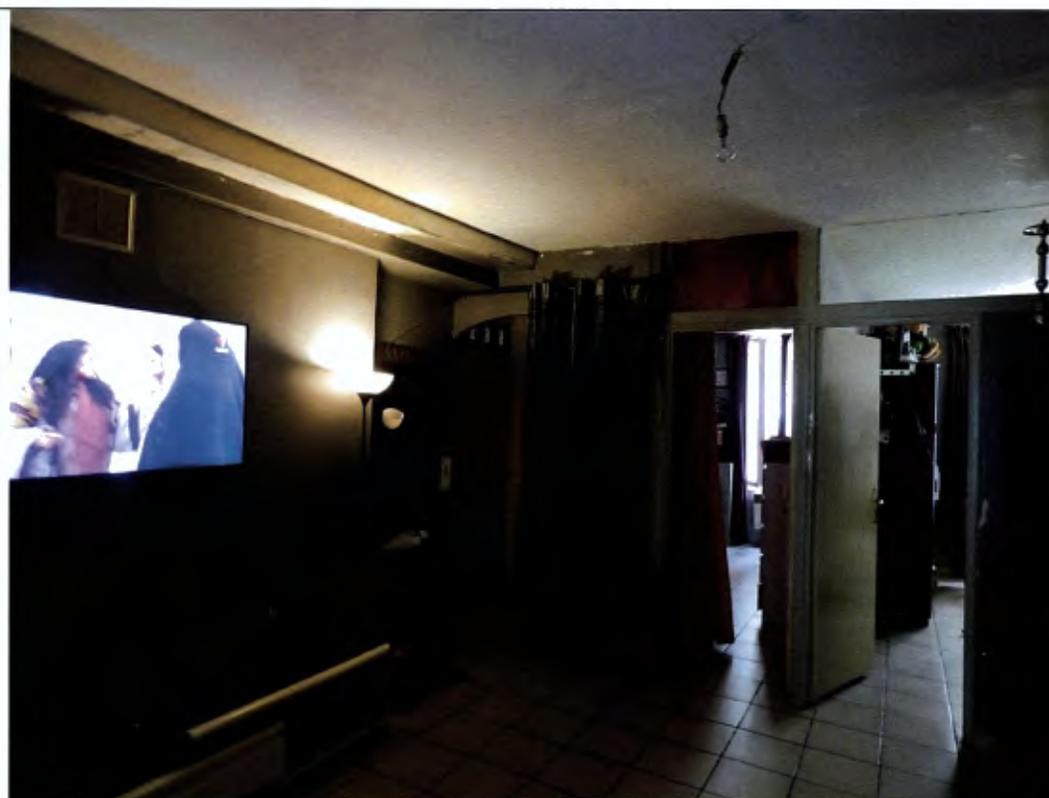
Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes : en état d'usage

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

#### **Equipement :**

- Un téléphone interphone



### SEJOUR AVEC COIN CUISINE

#### SEJOUR

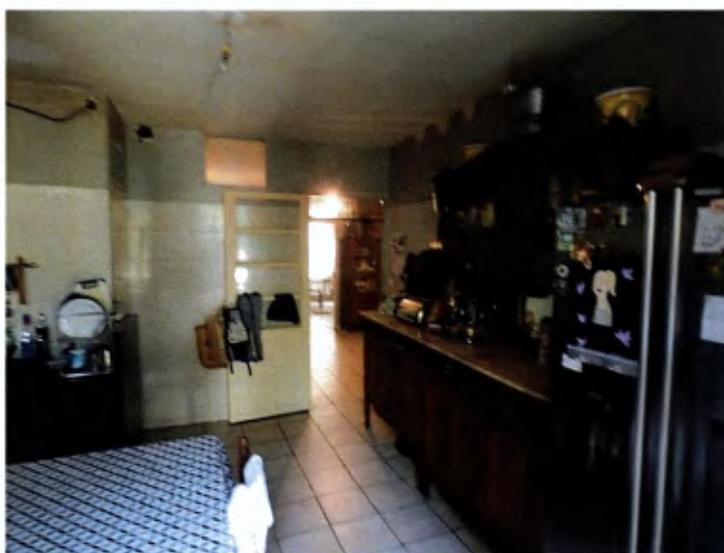
Sol : carrelage en état d'usage

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.

Plafond : peinture en état d'usage

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



#### Côté CUISINE

Sol : 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.

Plafond : peinture en état d'usage

Equipements :

- Eléments de cuisine bas en bois
- Un évier double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- Une prise d'eau et évacuation d'eau pour appareils électroménagers
- Un robinet de gaz
- Un placard de rangement dépourvu de porte

La pièce est éclairée par un fenestron, cadre en bois, simple vitrage.



Ces deux pièces conduisent à une cour.

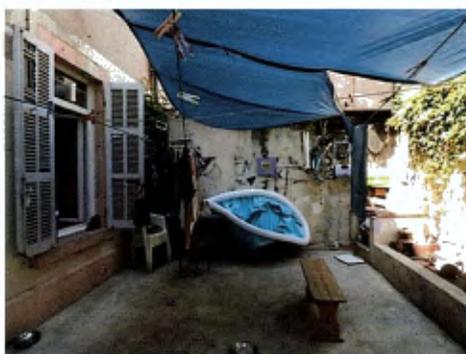
**COUR**

Cette cour donne sur l'arrière de l'immeuble.

Sol : dalle de béton à l'état brut

Equipements :

- Un robinet d'arrivée d'eau
- Une jardinière maçonnée
- Un débarras protégé par une porte en bois





### **SALLE DE BAINS AVEC WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : 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.

Plafond : peinture en état d'usage.

#### Equipements :

- Une baignoire équipée d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, flexible de douche et douchette
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec un meuble de salle de bains deux portes
- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un compteur de gaz



### **CHAMBRE 1 DONNANT SUR RUE**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage

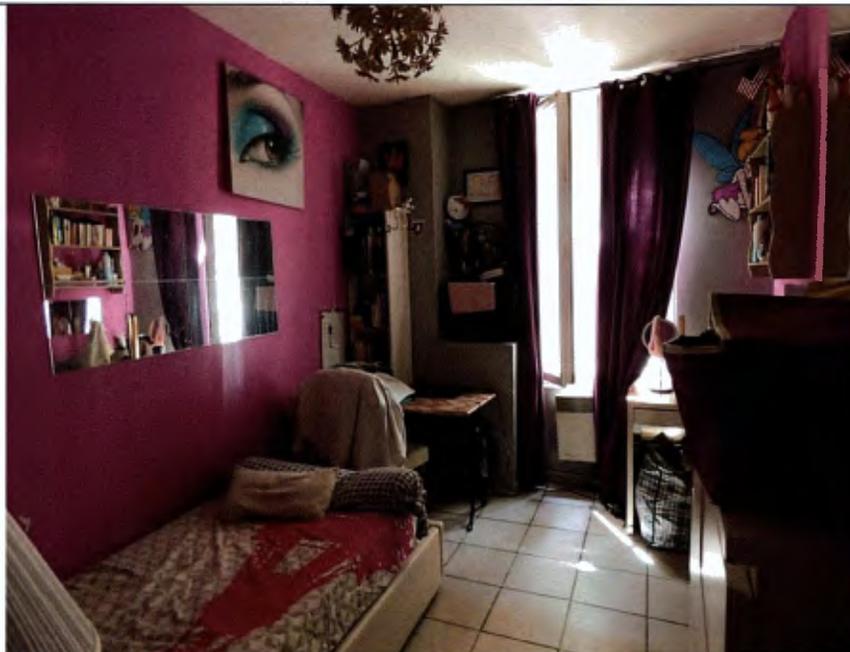
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

#### Equipements :

- Un placard de rangement sans porte
- Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



### **CHAMBRE 2 DONNANT SUR RUE**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage

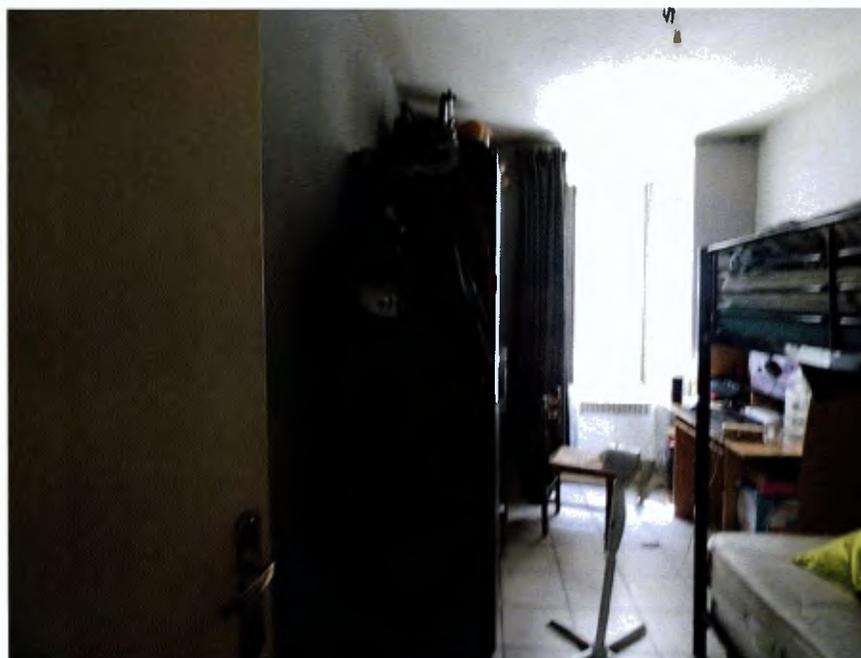
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

#### Equipement :

- Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec châssis fixe vitrée en partie supérieure double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



### **CHAMBRE 3 DONNANT SUR COUR**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage  
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.  
Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec châssis fixe vitrée en partie supérieure double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur \_\_\_\_\_ r en qualité de locataire.  
Ce dernier n'a pas été en mesure de nous produire son contrat de bail.  
Il nous a précisé être dans les lieux depuis 1999 et régler un loyer mensuel de 574 euros directement entre les mains du propriétaire.

**B/ PARTIES COMMUNES**

L'immeuble devant lequel nous nous trouvons est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée.



Le revêtement de la façade est recouvert d'un enduit usagé  
La façade est dégradée par endroits et des fissures sont visibles.



## **ENTREE**

La porte palière en bois surmontée d'une fenêtre vitrée à double battant est en mauvais état

A tous les étages, le sol est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses dégradations.  
La peinture des murs et du plafond est en mauvais état d'usage.  
Elle se craquelle par endroits sur les murs et en plafond.

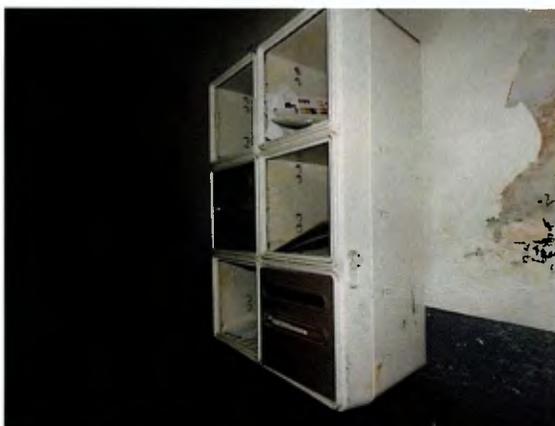
Les escaliers sont recouverts d'un carrelage en mauvais état d'usage avec nez de marches en bois.  
Plusieurs carreaux sont abimés et manquants

De manière générale cette cage d'escaliers est en très mauvais état d'usage.



Elle est éclairée au dernier étage par un puits de lumière dont quelques vitres sont cassées.

Plusieurs portes des boîtes aux lettres situées à l'entrée sont manquantes.



Toujours du côté des boîtes aux lettres, nous notons la présence de cinq compteurs d'eau.



Il existe un espace de rangement sous la montée d'escaliers à gauche dans lequel nous trouvons un cumulus électrique.



Dans la montée d'escaliers sur le côté gauche, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, deux tableaux électriques comprenant chacun un compteur électrique et un disjoncteur sont présents.



De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 17 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.

### **ET DE MEME SUITE ET A MEME REQUETE QUE DESSUS**

### **L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE TRENTE JUILLET**

Nous, Stéphane FORNELLI  
Huissier de Justice Associé  
Membre de la Société Civile Professionnelle  
Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI I- Stéphanie SAGLIETTI - Henri-Pierre VERSINI  
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,

**CERTIFIONS** nous être transporté, 4 Rue Julien Jules - 13015 MARSEILLE, à 09 Heures 00

Accompagné de Monsieur FOURNIER Stéphane serrurier, des autorités de Police représentés en la circonstance par Monsieur AHNOU Eric, et de Monsieur NASRATY Maxime en qualité de diagnostiqueur

Où étant nous avons procédé aux constatations suivantes et pris les clichés photographiques ci-dessus annexés

### III. TROISIEME APPARTEMENT

#### 2<sup>ème</sup> ETAGE



Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous avons demandé au serrurier de procéder à l'ouverture judiciaire du logement.

Une fois à l'intérieur, nous constatons que l'appartement composé d'une entrée, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un dégagement desservant une salle de bains, une douche, deux pièces et une chambre, d'une seconde chambre dans les combles aménagés, de combles non aménagés et sur le palier, au même niveau que les combles un atelier est meublé.

#### ENTREE

La porte palière en bois à double battant est équipée d'une serrure centrale, de trois verrous et d'un œilleton.

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage. Diverses traces sont toutefois visibles.

Plafond : poutres bois et lambris bois en état d'usage.

#### Equipements :

- Un téléphone / interphone
- Deux grands placards à usage de rangement et de penderie, protégés par des portes de style KZ.



### WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.  
Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé ancien en état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture défraîchie.  
Le plafond en bois est en état d'usage.

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'eau et flexible,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles.



## SEJOUR

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs en état d'usage.

Plafond : poutres bois et lambris bois en état d'usage.

### Equipement :

- Une cheminée avec insert,

La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant double vitrage, cadres en PVC, protégées chacune à l'extérieur par un volet en bois vétuste.



## CUISINE COMMUNIQUE AVEC LE SEJOUR PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plafond : poutres bois et lambris en bois en état d'usage.

### Equipement :

- Un bloc évier en inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un placard sous évier, trois portes, deux tiroirs,
- Un ensemble de meubles de cuisine haut et bas,
- Une prise d'eau et évacuation d'eau pour appareil électroménager,
- Un tableau électrique entièrement démonté,

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



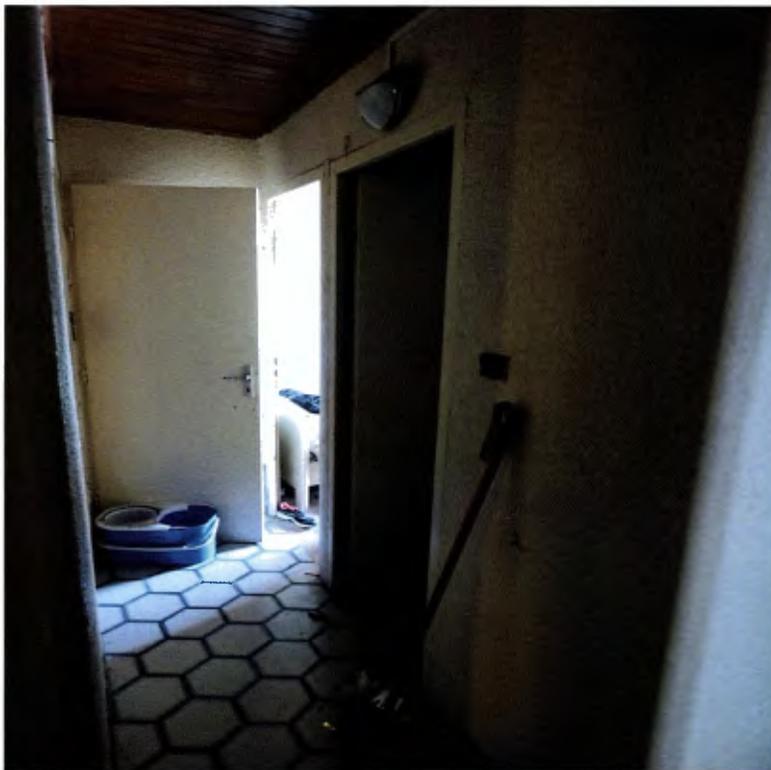
### DEGAGEMENT COMMUNIQUANT AVEC L'ENTREE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

Plafond : poutres bois et lambris en bois en état d'usage.



### SALLE-DE-BAINS

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plafond : peinture en état d'usage.

#### Equipements :

- Une double vasque, chacune surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble quatre portes,
- Une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette,
- Une aération,
- Un chauffage d'appoint électrique,



La pièce est éclairée par une fenêtre à petits carreaux simple vitrage cadre en bois donnant sur le séjour.

### DOUCHE

On entre directement dans la douche.

Il s'agit d'une pièce noire

Elle est entièrement carrelée et est équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette.



### **PREMIERE PIECE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.

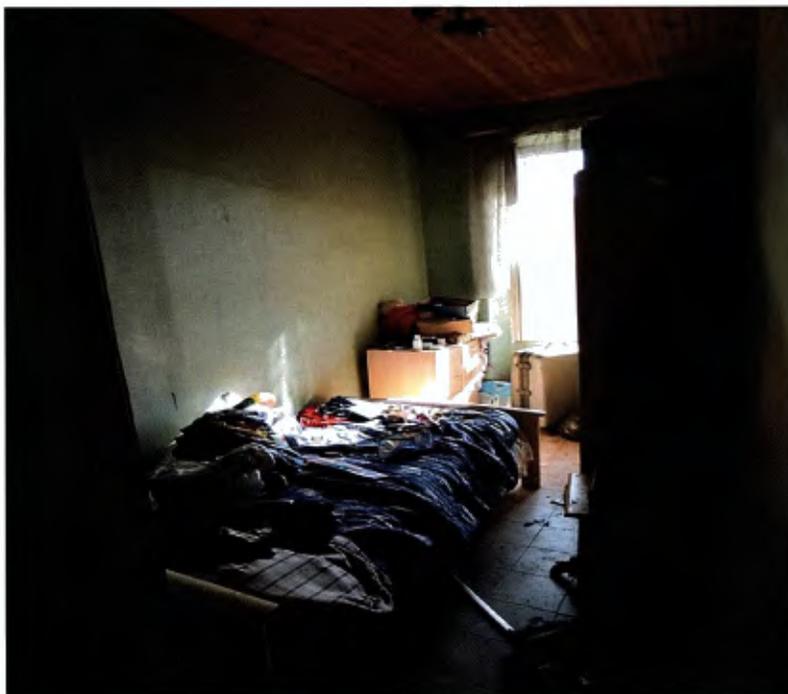
La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

Plafond : bois en état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois vétuste.



### **SECONDE PIECE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.

Plafond : bois en état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



### **PREMIERE CHAMBRE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.

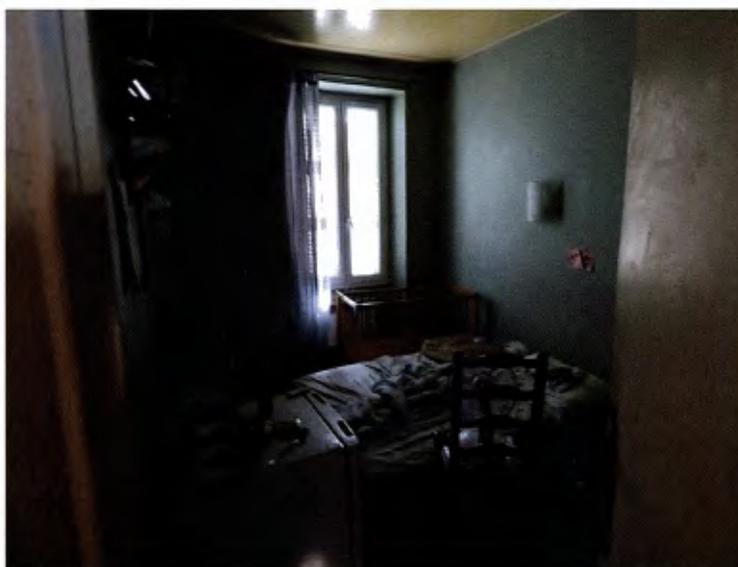
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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

#### Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par une porte de style KZ,
- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



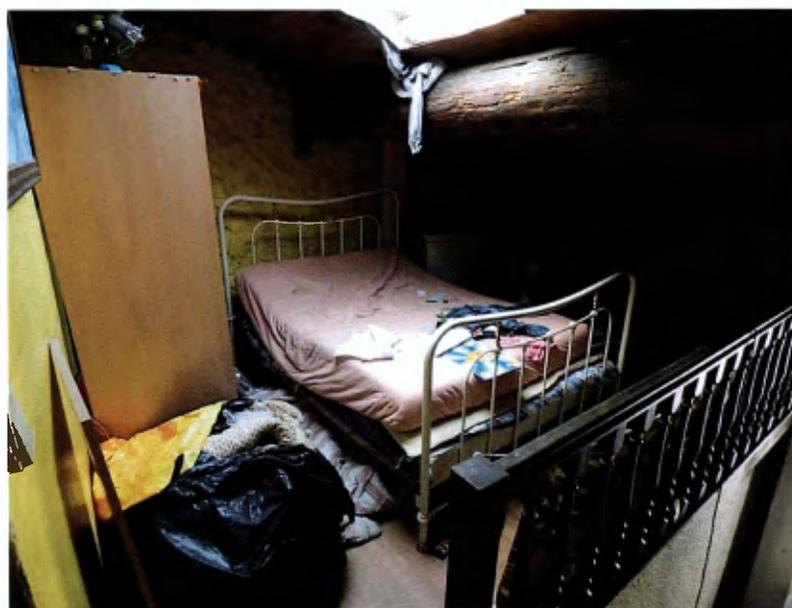
### **SECONDE CHAMBRE SUR COMBLES AMENAGES**

Cette pièce est accessible depuis le séjour par un escalier en bois.

Sol : parquet bois en état d'usage.  
Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture en état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie en état d'usage.  
Plafond : poutres et lambris en bois en état d'usage.

Equipement :

- Un ensemble de placards de rangement protégé par des portes en bois
- Un cumulus



La pièce est éclairée par un vélux.

Cette chambre conduit à des combles non aménagés.

**COMBLES NON AMENAGES**

Plancher : bois en état d'usage.  
Murs en pierres en état d'usage.  
Plafond : poutres en bois et mallons de couvert.

Equipements :

- Un cumulus,
- Un tableau électrique comprenant un porte-fusibles.



La pièce est éclairée par une fenêtre de toit.

### **ATELIER SUR PALIER**

Cette pièce est située au même niveau que les combles aménagés.

Son accès s'effectue depuis le palier par une échelle escamotable en bois avec trappe.

Il s'agit d'une pièce noire.

Elle est utilisée comme petit atelier et remise pour de l'outillage.



La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale.

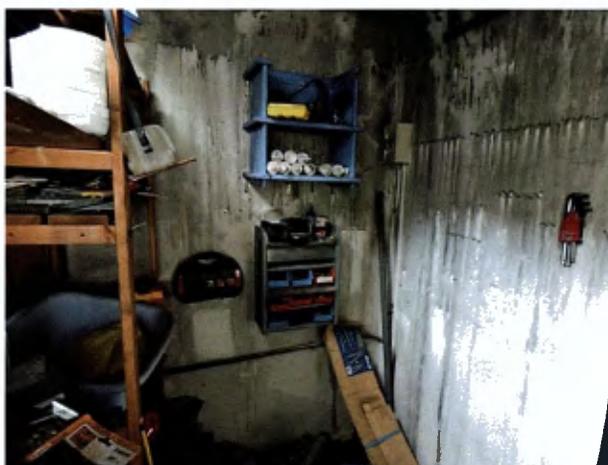
Sol : bois en état d'usage.

Murs : peinture usagée et cloison en bois en état d'usage

Plafond : plâtre très usagé.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un porte-fusible.



### **TRES IMPORTANT**

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés après avoir soigneusement refermé les lieux.

Nous précisons que lors des opérations d'ouverture, le serrurier a été contraint à l'effraction du verrou haut de la porte d'accès à l'appartement, nécessitant la pose d'un nouveau verrou.

Un avis de passage invitant l'occupant à venir récupérer les clés en notre étude a été laissé sur la porte du logement.

A la suite de cet avis, une personne se déclarant être Madame \_\_\_\_\_ s'est présentée à l'étude.

Après avoir justifié de son identité et de sa qualité de locataire de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage, par la production d'un contrat de location en date du 03 Mars 2020 **Annexe 2 sur 4 feuillets**, nous lui avons remis les clés du nouveau verrou.

M. \_\_\_\_\_ nous a déclaré en outre que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage arrière était occupé par Madame \_\_\_\_\_ et à cette occasion, nous a remis le contrat de location de cet appartement

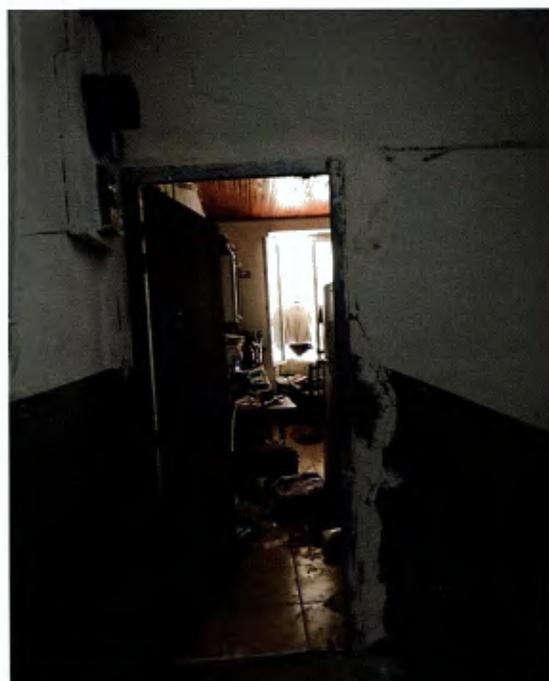
Madame \_\_\_\_\_ précise que Madame \_\_\_\_\_ est la mère de Monsieur \_\_\_\_\_ rant de \_\_\_\_\_

Le compteur de gaz de l'appartement est situé dans la descente d'escalier menant du 2<sup>ème</sup> au 1<sup>er</sup> Etage, sur la gauche.



## IV/ QUATRIEME APPARTEMENT

### 1<sup>ER</sup> ETAGE ARRIERE



Personne ne répondant à nos appels réitérés, nous demandons à notre serrurier de procéder à l'ouverture judiciaire du logement.

Ce dernier pousse la porte qui s'ouvre car elle n'est pas verrouillée,

Une fois à l'intérieur, nous constatons que le logement composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle d'eau avec WC et d'une chambre, est meublé.

Nous trouvons plusieurs documents au nom de Monsieur \_\_\_\_\_ :

### CUISINE

Nous accédons directement dans la cuisine.

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage.

Plafond : lambris en bois en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois vétuste.

### Equipements :

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un placard sous évier deux portes,
- Une arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager,
- Un robinet d'arrivée de gaz,
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts,
- Un téléphone / interphone,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles,
- Un compteur de gaz.



## SEJOUR

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant, cadres en PVC double vitrage, protégée chacune à l'extérieur par un volet en bois à double battant vétuste.

### Equipements :

- Deux convecteurs électriques.



## SALLE D'EAU AVEC WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées en état d'usage.

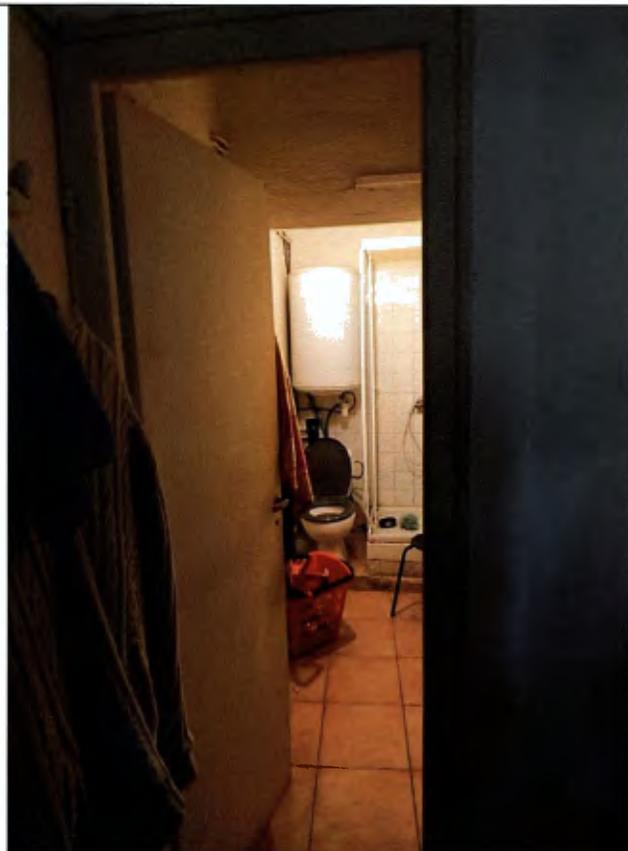
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.

Plafond : peinture en état d'usage.

### Equipements :

- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Un cumulus,
- Une cabine de douche entièrement carrelée, quatre portes, équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.



**CHAMBRE DONNANT SUR LE SEJOUR**

Il s'agit d'une pièce noire.

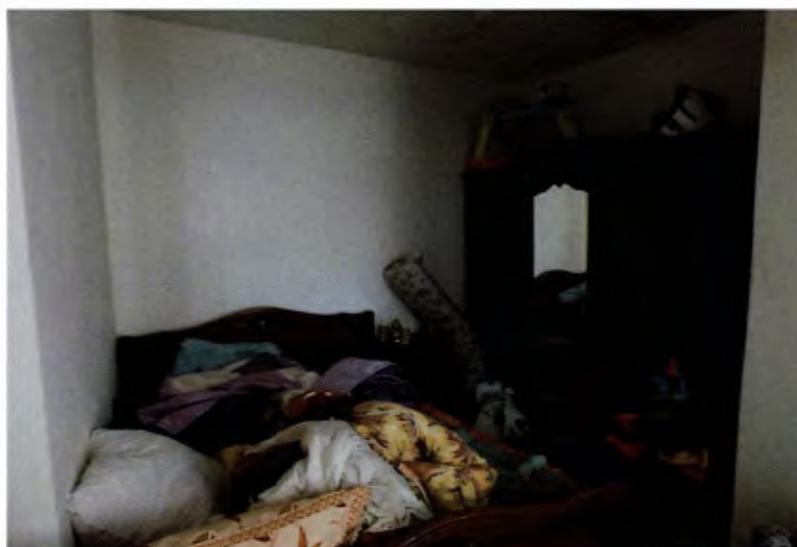
Elle communique avec le séjour par une ouverture, protégée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture sale et usagée.

La peinture recouvrant le plafond comporte de nombreuses traces et auréoles d'infiltration d'eau.



Nos opérations terminées nous nous sommes retirés après avoir soigneusement refermé les lieux.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, en vertu d'un contrat de location en date du 10 Mai 2020.

**Annexe 3 sur 4 feuillets**

Le tableau électrique comprenant un compteur électrique et un disjoncteur est situé sur le palier.

Les certificats de mesurage des lieux établis par Monsieur NASRATY sont annexés au présent.

Ils stipulent une surface Loi Carrez :

- de 68,46 m<sup>2</sup> pour l'appartement au RDC,
- de 35,87 m<sup>2</sup> pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage côté cour,
- de 37,63 m<sup>2</sup> pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage côté rue,
- de 94,37 pour l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 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 – Stéphanie SAGLIETTI – Henri Pierre VERSINI

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7806MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7806MNL  
Date du repérage : 23/07/2020  
Heure d'arrivée : 14 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 : 4, rue Julien Jules  
Commune : 13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 899 H, Parcelle  
numéro 68,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement au rez-de-chaussée, Lot  
numéro : Sans objet,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :  
Adresse : ndah  
E 04

#### 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 : Appartement T4

#### 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 / 30/09/2020

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 68,46 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés quarante-six)

Fait à MARSEILLE, le 23/07/2020

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 544 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

1/3  
Rapport du :  
23/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7006MANZ

## 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 - Hall	20,20	-	
Appartement - Chambre 1	9,43	-	
Appartement - Chambre 2	9,42	-	
Appartement - Chambre 3	10,42	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	15,32	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,67	-	
Annexe - Placard sous escalier	-	1,16	
Extérieur - Débarras sur cour	-	1,31	
Extérieur - Cour	-	30,98	
<b>TOTAL</b>	<b>68,46</b>	<b>33,45</b>	

Surface loi Carrez totale : 68,46 m<sup>2</sup> (soixante-huit mètres carrés quarante-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 08 788 544 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

Rapport du :  
23/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7806MNZ

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 71208

3/3  
Rapport du :  
23/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7822MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7822MNL  
Date du repérage : 30/07/2020  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .....Bouches-du-Rhône  
Adresse : .....4, rue Julien Jules  
Commune : .....13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 899 H, Parcelle  
numéro 68,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement au 1er étage côté cour,  
Lot numéro : Sans objet,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :  
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 : Appartement T1/2

#### 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 / 30/09/2020

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 35,87 m<sup>2</sup> (trente-cinq mètres carrés quatre-vingt-sept)

Fait à MARSEILLE, le 30/07/2020

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

1/2  
Rapport du :  
30/07/2020



Meline NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7622MNL

### 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 - Cuisine	9,78	-	
Appartement - Séjour	14,04	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,31	-	
Appartement - Chambre obscure	8,74	-	
<b>TOTAL</b>	<b>35,87</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 35,87 m<sup>2</sup> (trente-cinq mètres carrés quatre-vingt-sept)

### Moyens de mesure utilisés

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

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. ....

#### Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.

Meline 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

2/2  
Rapport du :  
30/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7805MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7805MNL  
Date du repérage : 23/07/2020  
Heure d'arrivée : 08 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ... Bouches-du-Rhône  
Adresse : ..... 4, rue Julien Jules  
Commune : ..... 13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 899 H, Parcelle  
numéro 68,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement au 1er étage côté rue,  
Lot numéro : Sans objet,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :  
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 : Appartement T1

#### 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 / 30/09/2020

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 37,63 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés soixante-trois)

Fait à MARSEILLE, le 23/07/2020

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 : 7120B

1/2  
Rapport du :  
23/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7805MNL

### 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 - Cuisine	10,65	-	
Appartement - Séjour	19,05	-	
Appartement - Alcôve	4,65	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,28	-	
<b>TOTAL</b>	<b>37,63</b>	<b>-</b>	

Surface loi Carrez totale : 37,63 m<sup>2</sup> (trente-sept mètres carrés soixante-trois)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Laica 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 vigilants et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'acheteur de la prestation.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

2/2  
Rapport du :  
23/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7821MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7821MNL  
Date du repérage : 30/07/2020  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ... Bouches-du-Rhône  
Adresse : ..... 4, rue Julien Jules  
Commune : ..... 13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 899 H, Parcelle  
numéro 68,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement au 2ème étage, Lot  
numéro : Sans objet,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ,  
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 : Appartement

#### 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 / 30/09/2020

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 94,37 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatorze mètres carrés trente-sept)

Fait à MARSEILLE, le 30/07/2020

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 : 7120B

1/3  
Rapport du :  
30/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7821M2Z

### 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 - Entrée	4,83	-	
Appartement - W-C	1,15	-	
Appartement - Séjour	22,43	1,40	Hauteur < à 1,80m (sous escalier)
Appartement - Cuisine	10,45	-	
Appartement - Dégageement	2,34	-	
Appartement - Salle de bains	5,02	-	
Appartement - Douche	0,75	-	
Appartement - Pièce 1	6,36	-	
Appartement - Pièce 2	5,96	-	
Appartement - Chambre	11,67	-	
Appartement - Combles aménagés (Chambre)	23,41	7,13	Hauteur < à 1,80m
Annexe - Combles	-	22,87	
Annexe - Débarras côté combles	-	3,51	
<b>TOTAL</b>	<b>94,37</b>	<b>34,91</b>	

Surface loi Carrez totale : 94,37 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatorze mètres carrés trente-sept)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 50-41150022

### 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.

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

2/3

Rapport du :  
30/07/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 78214621

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'acheteur de la prestation.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71.20B

3/3

Rapport du :  
30/07/2020

# CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I<sup>er</sup> de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015 et à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :  
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocationnaires et le bailleur ;  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;  
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

## DÉSIGNATION DES PARTIES

ANNEXE N° 2

Le présent contrat est conclu entre les sous :

( Feuille 1 )

Nom et prénom ou dénomination du bailleur :

Adresse : 4, rue Julien J.

Personne physique  Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et allés

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse : 4, rue Julien Jules, 13015 Marseille

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

## OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 4, rue Julien Jules, 13015 Marseille

Bâtiment, étage, porte : 2

Immeuble collectif  Individuel

Mono propriété  Copropriété

Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2006  Depuis 2006

Surface habitable : 80 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 5

Autres parties du logement :  Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin

Autre :

Éléments d'équipements :  Cuisine équipée  Installations sanitaires :

Autre :

Chauffage :  Individuel  Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation

Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privé du locataire :

Cave N°  Parking N°  Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Aires et équipements de jeux  Lavons  Local

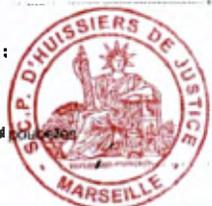
Gardiennage  Autre prestation ou service collectif :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de réception d'Internet :

TNT  
ANSI



**DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

ANNEXE N° 2

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

( Feuille 2 )

A. Date de prise d'effet du contrat : Mars 2020

B. Durée du contrat : 27 ans  6 ans  Durée réduite à : \_\_\_\_\_ (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**CONDITIONS FINANCIÈRES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 560 €.

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non

- Le loyer de référence est de \_\_\_\_\_ €/m², et le loyer de référence majoré est de \_\_\_\_\_ €/m².

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de \_\_\_\_\_ €.

et le complément de loyer est de \_\_\_\_\_ €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de \_\_\_\_\_ €, versé le \_\_\_\_\_

et révisé pour la dernière fois le \_\_\_\_\_

Le loyer sera automatiquement révisé le \_\_\_\_\_ chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 20 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : \_\_\_\_\_ € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : \_\_\_\_\_

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : \_\_\_\_\_

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de \_\_\_\_\_ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans le limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit \_\_\_\_\_ € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 560 € (en toutes lettres cinq cent \_\_\_\_\_), détaillé comme suit : loyer : 560 €, charges récupérables : 20 €, contribution pour le partage des économies de charges : \_\_\_\_\_ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à \_\_\_\_\_ € appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).



## TRAVAUX

ANNEXE N° 2

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence : ( Feuille 3 )

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

## GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de 500 € (en toutes lettres Cinq cent quatre vingt euros

) correspondant à un mois de loyer hors charges.

## CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : € /m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € /m<sup>2</sup> de surface habitable.



**B. Détail et répartition des honoraires**

ANNEXE N° 2

**1. Honoraires à la charge du bailleur**

( Feuille 4 )

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : \_\_\_\_\_

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : \_\_\_\_\_

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) : \_\_\_\_\_

**2. Honoraires à la charge du locataire**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : \_\_\_\_\_

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : \_\_\_\_\_

**AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**ANNEXES**

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 3/3/20 à Marseille en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE  
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

*[Signature]*

LE(S) LOCATAIRE(S)  
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

*[Signature]*  


Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

0619

# KIT

# location habitation vide

## Contrat de location de locaux vacants non meublés



HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1) 

PROFESSION AUTORISÉE \_\_\_\_\_

(1) Cocher la mention usée

ANNEXE N° **3**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

( Feuille **1** )

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (2) ou de la personne morale (3) en ajoutant la raison sociale, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (marés, concubins, PACS ou autre)

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

x/ke

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(2) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle ou professionnelle exercée.  
(3) est une société civile constituée exclusivement entre parents et affés jusqu'au deuxième degré inclus.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

### CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> appropriation	construit en _____
SITUATION (adresse)	4 rue Julien Jule Bois sternik		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Appartement T2 Nombre de pièce(s) principale(s) : 2 surface habitable : 30 m <sup>2</sup> (4) A défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° _____ <input type="checkbox"/> parking n° _____ <input type="checkbox"/> cave n° _____ <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> téléphone		
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	<input type="checkbox"/> espaces verts <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> câble <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> chauffage <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> individuels <input type="checkbox"/> collective		
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989		
	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. <input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input checked="" type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input checked="" type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité en cours de validité nombre de copies remises : 2 <input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)		

WIEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 88002 DRUJIGNAN Cedex - tel. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 69 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 38415

## CONDITIONS GÉNÉRALES

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

ANNEXE N°

### I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

### II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation ou en diminution du loyer peut être engagée si les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

### III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSIILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

**LE LOCATAIRE** peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel 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'attribution adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

**LE BAILLEUR** peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et l'adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

### IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ; b) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (y compris un détecteur de fumée normalisé) ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; e) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; f) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire, g) de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

### V.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement ; c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définies par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 87-561 du 12/07/1987 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et, à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord exprès.

Reproduction interdite

ANNEXE N° 5  
Feuille 2

**VI - LOYER - PRISE D'EFFET - REVISION**

Le montant initial du loyer\* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

**VII.- CHARGES**

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

**VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE**

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes 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. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

**IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER**

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la date de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

**X.- ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

**XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES**

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire", entre les huissiers ou représentants du locataire venant à déceder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

**\* MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous) :**

loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral  
montant du loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré ..... €/m<sup>2</sup>

complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) .....

logement situé en dehors d'une zone tendue



Reproduction interdite

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

<b>DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION</b> <small>Conditions générales - chapitre I</small>	<b>LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE"</b> <input type="checkbox"/> AN(S) (3 ANS minimum) <input checked="" type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
	<b>LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE"</b> <input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS (6 ANS minimum)	
<b>DATE DE PRISE D'EFFET</b>	05/12/20	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
<b>PAIEMENT MENSUEL</b> <small>loyer initial hors taxes</small> <small>contribution ou taxe</small> <small>charges (provision initiale)</small>	<small>Somme en chiffres</small> 1100€	<small>Somme en lettres</small> cent quarante euros
	10€	dix euros
	<b>TOTAL MENSUEL</b> 1110€	cent cinquante euros
<b>DERNIER LOYER</b> <small>appartient au locataire précédent</small>	Date :	Montant : <small>(mentionner si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)</small>
<b>TERMES DU PAIEMENT</b>	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 10 de chaque mois.	
<b>RÉVISION DU LOYER</b> <small>Conditions générales - chapitre VI</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au _____ trimestre Date de la révision annuelle _____	
<b>DÉPÔT DE GARANTIE</b> <small>(maximum : 1 mois de loyer)</small>	<small>Somme en chiffres</small> 1000€	<small>Somme en lettres</small> mille euros
	<small>éventuellement</small> <b>TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER</b> - création chambre - rénovation totale salle de bain	

**Les parties reconnaissent avoir reçu :**

cautionnement (le cas échéant)  état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à établir à la remise des clés)

extrait du règlement de copropriété  extrait du règlement de l'immeuble  quote part des charges

un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs - Détecteur de fumée dans le logement  ou  non

**OBLIGATIONS DU BAILLEUR** - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle
- Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> septembre 1997

**RAYÉS NULS**

Fait à Marseille le 10/05/20

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) LE(S) LOCATAIRE(S) (1) CAUTIONNEMENT (2)







(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (composé et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

ANNEXE N° 3  
Feuille 4  
LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" (3 ANS minimum)  
LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum)  
DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION  
DATE DE PRISE D'EFFET  
PAIEMENT MENSUEL  
DERNIER LOYER  
TERMES DU PAIEMENT  
RÉVISION DU LOYER  
DÉPÔT DE GARANTIE  
TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER  
Les parties reconnaissent avoir reçu :  
RAYÉS NULS  
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)  
LE(S) LOCATAIRE(S) (1)  
CAUTIONNEMENT (2)  
Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE  
Pour être valable, le contrat de cautionnement (composé et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.