

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**

**PREMIERE EXPEDITION**

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major. Art. A 444-18	600.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	828.61
T.V.A à 20 %	165.72
Taxe	14.89
Total TTC	1009.22

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 435838 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte soumis à la taxe



# PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE LA

**MARDI VINGT TROIS JUIN 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 SAS LES MANDATAIRES, mission conduite par Maître Michel ASTIER, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 50 Rue Sylvabelle 13006 Marseille agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la Société

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

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 12/03/2020.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 14 Heures 00, 51 Bis Rue Saint Sébastien – 13006 MARSEILLE, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.





## **LOT N°45 APPARTEMENT** **SITUE AU 2<sup>ème</sup> ETAGE DROITE SUR LE PALIER**

Où  
p  
a

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

- un séjour / cuisine
- une chambre
- un WC
- une pièce d'eau
- et une chambre parentale avec salle-de-bains.

### **ENTREE :**

La porte palière en PVC est équipée d'une serrure multi point.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'un badigeon qui présente des auréoles jaunâtres, notamment dans un angle.

Equipements :

- un téléphone/interphone avec visiophone
- un disjoncteur
- un tableau fusible
- un élément de chauffage électrique.

## PIECE PRINCIPALE

### • CÔTÉ CUISINE :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par une deuxième fenêtre châssis anodisé coulissant.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts, tout comme le plafond, d'une peinture en bon état.

Equipements :

- un évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié dégradé, à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson électrique surmontée d'une hotte aspirante
- trois placards muraux façades laquées
- des éléments à usage de rangement situés sous le plan de travail, avec four encastré.



• **CÔTÉ SEJOUR :**

Cette pièce est éclairée par trois fenêtres cadre anodisé battant unique, protégées à l'extérieur par des fenêtres cadre anodisé coulissants, double vitrage.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant quelques traces noirâtres.

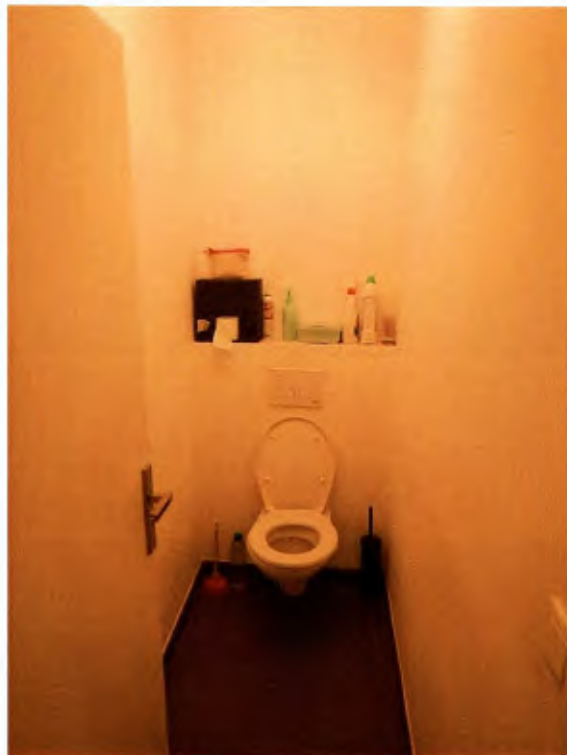
Le badigeon du plafond est en état d'usage.

**Equipement :**

- un élément de chauffage électrique.

**WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Equipement :

- un WC chasse dorsale.

**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE :**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant, protégée à l'extérieur par une fenêtre coulissante cadre anodisé, double vitrage.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Equipements :

- un placard renfermant un cumulus électrique
- un convecteur électrique.

**COULOIR DE DEGAGEMENT :**

Trois marches carrelées conduisent à un couloir.

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

### PIECE D'EAU :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé basculante.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

#### Equipements :

- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un espace douche composé d'un receveur surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette et cabine de douche
- un sèche-serviette électrique.

### CHAMBRE PARENTALE AVEC PIECE D'EAU :

Elle est éclairée par une fenêtre cadre anodisé basculante.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique.

Cette pièce communique à la pièce d'eau WC.

**PIECE D'EAU / WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette
- un WC chasse basse
- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une VMC.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame Weré SAVANE et ses enfants.

Nous annexons au présent le bail daté du 20/04/2017.

**- Annexe 1 sur 9 Feuilles -**

Le montant du loyer est de 1050,00 €uros mensuel charges comprises.

Le syndic de la copropriété est l'IMMOBILIERE PUJOL, sise 7, Rue du Docteur Jean Fiolle – BP 80092 – 13443 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **71.69 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître DELESTRADE ses diagnostics techniques.



**IMMO**

## BAIL DE DROIT COMMUN habitation principale meublée locataire personne physique

Ordonné de la loi du 6 juillet 1989 modifiée hormis les articles 6 et 20-1  
et soumis à l'article L. 632-1 du CCH (modifié)

Le présent contrat de location est composé :

- \* d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et supplémentaires de la présente location ;
- \* d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

**ENTRE LES SOUS-SIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »**

**IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et est aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

### I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1.1. BAILLEUR**

[REDACTED]

**1.2. LOCATAIRE PERSONNE PHYSIQUE**

**MME SAVANE WERE WERE**  
1 RUE LAFON  
13006 Marseille

**1.3. SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Adresse : **51 BIS rue SAINT SEBASTIEN 13006 Marseille**

Bâtiment : étage : **1<sup>ER</sup> étage** porte : **Droite**

--- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :  
Appartement de type 3, d'une surface habitable d'environ 70 m<sup>2</sup> composé de : entrée/ séjour avec cuisine équipée et aménagée, une chambre am-eagée, salle d'eau, wc, convecteurs, interphone, boîte aux lettres individuelle se trouvant dans parties communes, une deuxième chambre.

--- Équipements à usage commun :

- chauffage collectif
- vide-ordures  - buée à lettres  - aires(s) de stationnement  - volet(s) de circulation privé(s)
- aire(s) de jeux  - espace(s) vert(s)  - ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - autre

PARAPIÈS

WS WS'



**1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION**

Le présent bail est conclu pour une durée de 27 mois prenant effet le 29 avril 2017 pour se terminer le 28 avril 2019

minimum 1 an

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les termes et délais indiqués à la clause 1.5 (CONGE - FORME ET DELAIS) ci-dessous, le présent contrat sera renouvelé tacitement pour la même durée que la durée existante.

**1.5. - CONGE - FORME ET DELAIS**

Le LOCATAIRE peut donner congé à tout moment au cours du bail ou de ses renouvellements moyennant un préavis d'une durée d'un mois.

Au terme du bail ou de son renouvellement, le BAILLEUR pourra notifier au LOCATAIRE son intention motivée de mettre fin au contrat sans réserve de respecter un délai de préavis de trois mois.

Lorsque le BAILLEUR est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Le BAILLEUR doit infirmer le LOCATAIRE de sa cessation d'activité dans les locaux loués au moins 3 mois avant la date de cessation prévue. La cessation d'activité du BAILLEUR ne pourra avoir lieu avant l'expiration du contrat en cours de validité ou avant le réajustement des titulaires dudit contrat, sauf en cas de force majeure ou de procédure collective.

Si en dépit de la cessation d'activité, les locaux gardent leur destination primaire, le contrat est tacitement reconduit pour un an. Si en revanche la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, le réajustement sera aux fins de l'opérateur.

Quelle que soit la qualité du BAILLEUR, le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis applicable au bailleur, dès qu'il en a connaissance et au plus tard le jour de son départ, sa résidence actuelle, le LOCATAIRE est réputé avoir accepté la location et sera tenu de payer le loyer et les charges de la location.

Lors du décès du LOCATAIRE, par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, les parties sont convenues que le contrat de location sera transféré :

- sans préjudice des statuts et septième alinéa de l'article 842-2 du Code civil, au conjoint survivant
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- aux ascendants, au concubin stable ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- au profit du partenaire lié par un PACS

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est réputé avoir été accepté par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

**1.6. - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de (en lettres et en chiffres)

**NEUF CENT CINQUANTE EUROS**

EURO 950 1

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire

- chaque mois
- chaque trimestre
- à l'avance
- à terme échu

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur, de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par le bailleur. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

By Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.  
 (X) Double librement signé entre les parties.

PARAMPIUS

*BS WS*



**1.7. - REVISION DU LOYER**

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé annuellement, si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jour de la tacite reconduction dépasse une durée supérieure à une année. Cette révision est automatique et sera égale à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le cas échéant sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, valeur : 125,50

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de référence n'est publié, les parties conviendront d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

**1.8. - IMPÔTS ET TAXES - CHARGES -**

**1.8.1 - Impôts et taxes**

Le LOCATAIRE supportera ses contributions personnelles : taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujé personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au profit de son usage d'occupation dans les lieux loués :

- la taxe d'habitation<sup>(1)</sup> ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de voirie et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférents à ces taxes<sup>(2)</sup>.

**1.8.2 - Charges**

Le LOCATAIRE contribuera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférents tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions :

- de l'assurance de l'immeuble ;
- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur charges, prestation et libérations de 100€

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, au premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour composer le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Le LOCATAIRE a l'obligation personnelle de s'abonner à tous les redevances.

Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :	
Loyer	950€
Provision pour charges	100€
<b>Soit un total de</b>	<b>1050€</b>

**1.9. - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux et un inventaire seront établis contradictoirement par les parties lors de la remise des clés ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1751 du Code civil pourra être invoquée.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie et un inventaire seront dressés contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si le LOCATAIRE ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le BAILLEUR les chiffrera ou fera chiffrer sous contrôle du locataire ou d'un boursier de l'art les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le LOCATAIRE devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le BAILLEUR ait à justifier de l'exécution des travaux.

**1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 950 € à titre de dépôt de garantie correspondant à l'année de loyer. Ce dépôt est non productif d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

PARAPHES

(1) Loyer au montant initial ou selon la case correspondante

*WB* *WLS*  
3



Il est expressément convenu qu'en cas de loyer videant à impayer, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

A l'expiration du bail ou de son renouvellement, cette somme sera restituée au locataire dans les deux mois suivant la fin du présent bail, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de loyers, charges, taxes, prestations, réparations ou indemnités quelconques.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle soit, de sa nouvelle situation de paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

### 1.12. - ENREGISTREMENT

Les parties désignent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. A celui-ci étant rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE.

### 1.13. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le statut des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- l'état des risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des 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 définies par décret en Conseil d'Etat. De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 14/02/2014 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine<sup>(1)</sup> ..... ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

### 1.14. - INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone .....

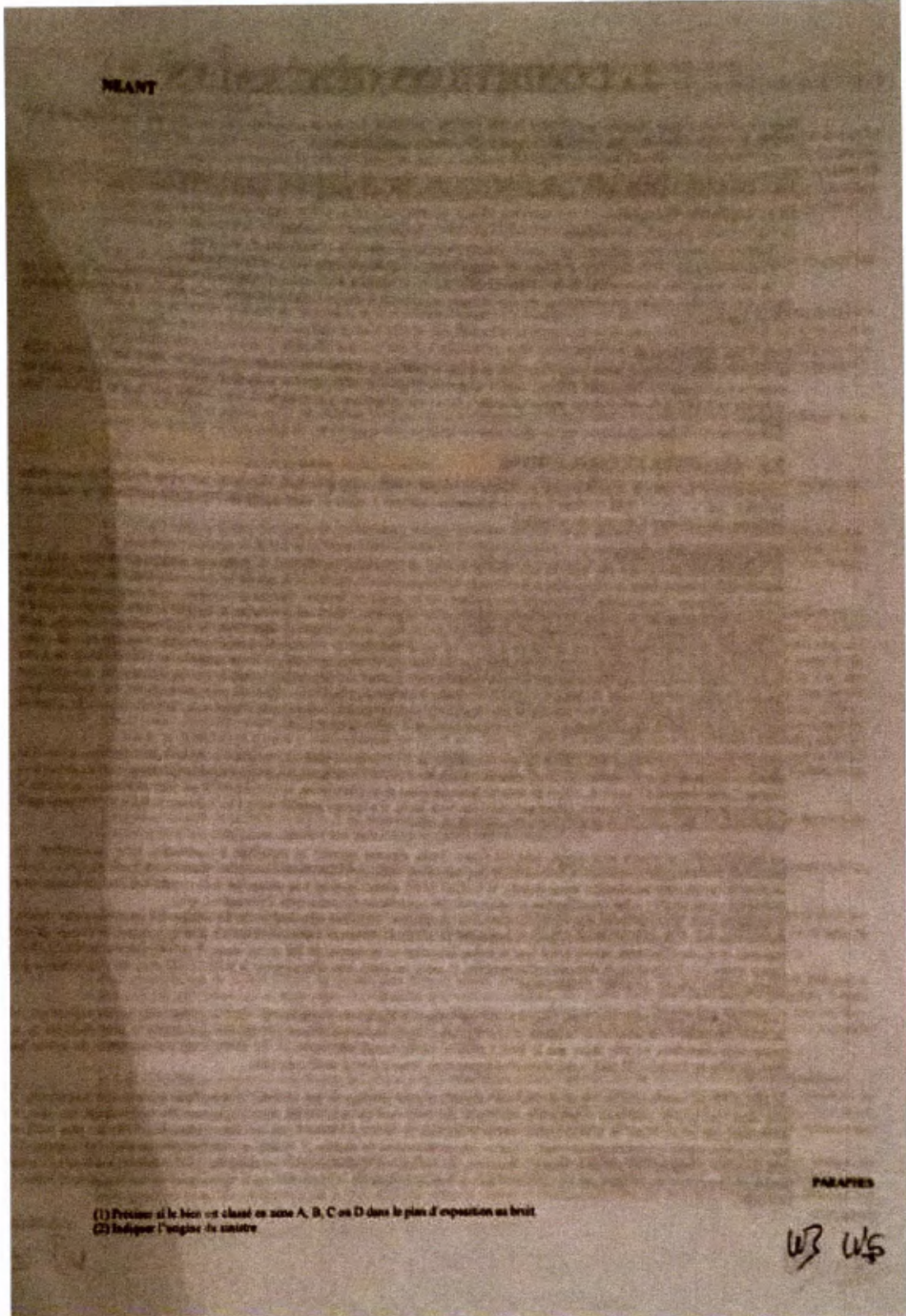
- autres conditions particulières

PARAPHES

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.  
(2) Indiquer l'origine du sinistre.

UB WLS  
4





NEANT

PARAPHER

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.  
(2) Indiquer l'angle du secteur

W3 W4



## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre suppléatif ainsi qu'aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION - ETAT DES LIEUX

#### 2.1.1. - Destination - occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage exclusif d'habitation principale à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle, artisanale, rurale ou professionnelle ;
- de faire occuper les locaux loués, de façon permanente, par des personnes autres que son conjoint, ses partenaires avec lequel il est marié, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personne à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.

#### 2.1.2. - État des biens loués

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Toutefois, le BAILLEUR conserve à sa charge les obligations définies dans le décret du 10 janvier 2002 relatif à la démolition. En conséquence des obligations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

### 2.2. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est contracté et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et librement exécuter à peine de non dépôt et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

#### 2.2.1. - Modalités de jouissance

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et au rebords quelconques sur mur ou sur toit, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, causer une gêne à ses voisins ou au voisinage ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, orfèbre quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'est pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal vivant, multipède ou multipedant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de laisser dans les lieux loués, des objets de première catégorie, en application de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999. Il s'interdit de faire stationner dans les parties communes de l'immeuble, la cour ou la voûte d'entrée aucun véhicule, vélo ou voiture d'enfant sans autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs ou insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinfection, de désinsectisation ou de désinfection inoffensive les parties communes seront à sa charge. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en matière de présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés, en conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant, pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité d'hygiène et de sécurité et acquitter, à leur échéance, toutes ses contributions personnelles notamment la taxe d'habitation, et toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché. Le LOCATAIRE devra, avant de quitter les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégel des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée. Le LOCATAIRE s'engage à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'évacuation, les vidanges et les fosses de toute nature des produits et objets pouvant les détériorer ou les boucher. Tous les frais générés par le non-respect de cet engagement seront à sa charge.

PARAPHES

W3 W3



Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer - ou faire assurer - la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ou avec pour garantie par le BAILLEUR, sauf si la faute est décelable.

Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un particulier de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est précisé que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat : en conséquence, un signataire ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur, toutes les plaques apposées doivent être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportant les frais.

S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2 juillet 1996 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble. En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges - s'il en existe un - et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dans il est responsable.

### 2.2.2 - Entretien, travaux, réparations, aménagements

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le LOCATAIRE devra conserver les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations.

Le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Le LOCATAIRE devra faire restaurer les cheminées et poêles de fonte et de ventilation des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production à la date anniversaire du bail d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les installations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, les réservoirs de chasse, les fosses septiques sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, sous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien, imputable au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût restera à la charge du LOCATAIRE.

Plus généralement, le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires l'intervention du bailleur. Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra 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. Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une

PARAPHES

us us



indemnisation des frais engagés. Si ces entretiens, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privées de l'immeuble ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants ainsi qu'au cas échéant aux personnes nécessaires.

### 2.2.3. - Visites

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou ses représentants chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été avisé.

En cas de mise en vente, de relocation, de cessation de la location, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables aux heures arrêtées conventionnellement. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 16 et 19 heures. Si le LOCATAIRE a reçu un droit de congé, les visites pourront avoir lieu pendant le délai de préavis. Si le LOCATAIRE n'a pas reçu de congé, les visites pourront avoir lieu dès qu'il aura été informé de la mise en vente sans que cette information lui donne un droit de préférence.

## 2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de titulaire des locaux loués, dépenses incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances autorisée solvable ;
- de maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquiesçant régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du vers à toute réquisition du BAILLEUR et au tiers, annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement délivré au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à éviter sans délai par écrit le BAILLEUR de tout dommage ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués : à défaut, il pourra être tenu responsable de sa cause. Il sera, en outre, tenu de rembourser le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenant après cette date.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et places des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes voudront transporter en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pourvu qu'il soit donné au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à son besoin sera.

## 2.4. - CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer, céder ou prêter, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués même à titre gratuit, sauf accord exprès du BAILLEUR.

## 2.5. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur, un mois après un commandement délivré instructif pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement des termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale, l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, les usages locaux.

Une fois acquies au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1700 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

## 2.6. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

### 2.6.1. - Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.6.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes constituera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

PARAPHES

WS WS



**2.7. - TOLÉRANCE**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions insérées ci-dessus, qu'elles qu'elles aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ci-dessus énoncées. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toutefois y mettre fin après une mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

**2.8. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Il est expressément stipulé que les colataires sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. Cette solidarité s'applique également aux héritiers ou représentants du locataire venant à décéder, dans le respect de l'article 701 du Code civil.

Les colataires co-signés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de conclure le présent bail qu'en considération de cette solidarité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seul(e) d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un (les) locataire(s) dévient (sont) des lieux, il restera(en) en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que les (les) colataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

**2.9. - INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé de données destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire du bailleur. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

**2.10. - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

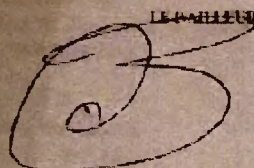
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de procédure, les parties font élection de domicile :

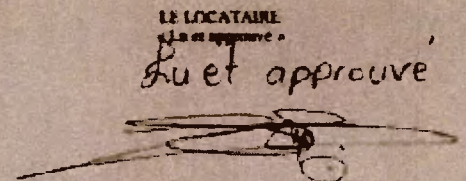
— Le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;

— Le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiqué après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

Tous les litiges à se voir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE EN \_\_\_\_\_ ) EXEMPLAIRES  
 A MARNELLE \_\_\_\_\_ LE 20/04/2017  
 ET COMPREND \_\_\_\_\_ MOTS NULS \_\_\_\_\_ LIGNES NULLES

LE BAILLEUR (ou son mandataire)  


LE LOCATAIRE  
 et a approuvé  
  
 Lu et approuvé

WB WS

## LOT N°47 APPARTEMENT SITUE AU 2<sup>ème</sup> ETAGE GAUCHE SUR LE PALIER

Où  
voit  
suivi

Z-  
1S

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

- un grand séjour / cuisine
- deux chambres
- une pièce d'eau
- et un WC.

### ENTREE :

La porte palière en PVC est équipée d'une serrure multi point.



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

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

### Equipements :

- un téléphone/interphone avec visiophone.

On entre directement dans la pièce principale à usage de séjour / kitchenette.



### CÔTÉ KITCHENETTE :

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



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

La peinture du plafond est en état d'usage.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée comprenant :

- un évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, intégré dans un plan de travail stratifié, à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson surmontée d'une hotte aspirante
- un ensemble placard mural façades laquées, ainsi que des espaces de rangement sous le plan de travail, accompagné d'un four encastré.

### CÔTÉ SEJOUR :

Cette pièce est éclairée par deux grandes fenêtres cadres anodisés, battants coulissants.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.  
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique.

**1ERE CHAMBRE :**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé battant unique.



Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

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

Equipements :

- un convecteur électrique.

**2EME CHAMBRE :**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant.





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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

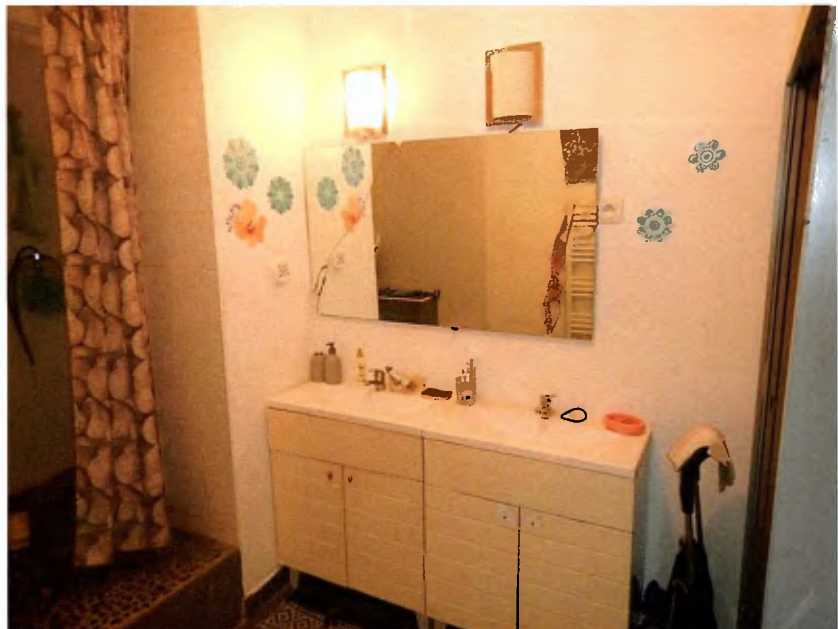
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique.

**SALLE-DE-BAINS :**

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

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

Le badigeon du plafond est en état d'usage.

Equipements :

- un espace douche à l'italienne surmonté de deux robinets mélangeurs eau chaude/eau froide, pommeau de douche

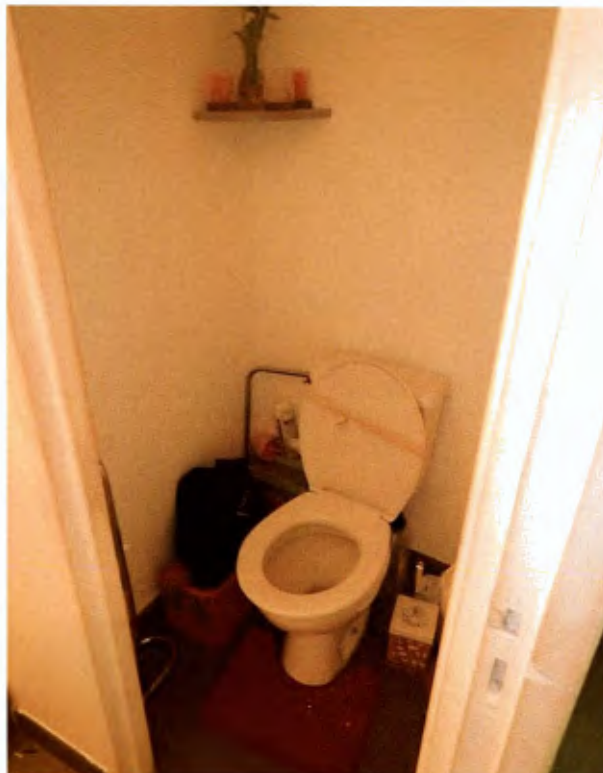


- une VMC
- un ensemble comprenant deux vasques, chacune d'elles étant surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un sèche-serviette électrique.

**ESPACE WC / BUANDERIE :**

**a) WC**

Il s'agit d'une pièce noire.



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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Equipements :

- un WC chasse basse
- une VMC.

**b) Buanderie**

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



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Le plafond est un faux plafond présentant des dégradations au niveau des joints des plaques en BA 13.

Equipements :

- une prise d'eau
- une évacuation pour appareil électro-ménager
- un cumulus électrique.

### COULOIR DE DEGAGEMENT :

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



Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

#### Equipements :

- un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau fusible.

### TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Madame Woury LARBI, selon bail du 1<sup>er</sup> Août 2018.

Nous annexons au présent **le bail incomplet** que cette dernière nous présente et enregistrons sa déclaration :

*"Je ne règle plus les loyers depuis plusieurs mois car je suis victime de nombreuses infiltrations d'eau  
J'ai conservé le montant des loyers sur mon compte personnel."*

**- Annexe 1 sur 13 Feuilles -**

Cet appartement est géré par l'AGENCE DE LA COMTESSE, 6 Avenue Roger Salengro – 13400 AUBAGNE.



**BAIL A LOYER D'HABITATION** soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Entre les soussignés : **SCI AUBAGNE REPRESENTEE PAR M. BEDROSSIAN WILLY**  
 Demeurant : **13 RUE DU DOCTEUR COMBALAT**  
**13006 MARSEILLE**

Propriétaire, ayant comme Mandataire l'AGENCE DE LA COMTESSE GIA-MAZET S.A. au capital de 55 000 euros -6  
 avenue Roger Salengro 13 400 Aubagne N° Siren : RCS MARSEILLE n°070 803 440 – Représentée par son Président en exercice  
 Stéphane BESSIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1310 2016 000 003 780 délivrée par la CCI le 03/02/2016 - Garantie  
 financière : GFC n° 1-11711-14305 pour 6 060 000 €. - Adresse de la garantie : 122, route de Chartreuse – 38700 CORENC  
 Ci-après dénommé le Bailleur, d'une part

Et  
 Demeurant : **MME LARBI WOURY MAGGUY**  
**BAT E38 LA CRAVACHE**  
**201 BOULEVARD MICHELET**  
**13009 MARSEILLE**

Ci-après dénommé le Locataire, d'autre part

En cas de colocation les colocataires seront également désignés sous le terme LOCATAIRE au singulier.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**1 – DESCRIPTION DU LOGEMENT A USAGE EXCLUSIF D'HABITATION**

Nature du bien loué : **UN APPARTEMENT DE TYPE 3 AU 2EME ETAGE**  
 Type d'habitat : **COLLECTIF**  
 Régime de l'Immeuble : **COPROPRIETE**  
 Locaux accessoires : **0 Garage 0 Parking 0 Cave**  
 Surface : **70 m²**  
 Mode de chauffage : **Collectif**  
 Mode de production de l'eau chaude : **Individuel**  
 Descriptif : **UN SEJOUR, UNE CUISINE EQUIPEE OUVERTE (RANGEMENTS, PLAQUES, HOTTE, FOUR ET EVIER), DE DEUX CHAMBRES, UNE SALLE DE BAINS AVEC DOUCHE DOUBLE VASQUES, UN CHAUFFE SERVIETTE ET DES ELEMENTS BAS SOUS VASQUES, UN WC. DE PLUS L'APPARTEMENT POSSEDE UN CANAPE CONVERTIBLE NEUD ET UNE ARMOIRE DE RANGEMENT.**  
 Adresse : **51 BIS RUE SAINT SEBASTIEN – 13006 MARSEILLE**

Période de Construction : **PLUS DE 50 ANS**

**2 - DUREE**

La durée du bail est de **3 ANS**, à compter du **01/08/2018** pour finir le : **31/07/2021**

**3 – LOYER – REVISION**

Le loyer mensuel, portable et non quérable, est de **810.00 EUROS**  
**HUIT CENTS DIX EUROS**

Payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois chez le Bailleur ou son Mandataire.

Le loyer sera automatiquement augmenté annuellement, à la date anniversaire de prise d'effet du bail en fonction de l'augmentation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE.

Celui de référence étant le dernier connu.

Indice : **2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2018 : 127.77**

Dernier loyer réglé par le précédent locataire :

Montant : **950 €** Date : **07/2018** Dernière révision : **05/2018**

**4 – PROVISION SUR CHARGES**

En sus du loyer, et dans les mêmes délais, le Locataire réglera une Provision sur charges fixées mensuellement à la somme de :

**50.00 EUROS**

**CINQUANTE EUROS**

Le montant de cette provision sur charges pourra être modifié en fonction du décompte annuel.

**5 - DEPOT DE GARANTIE**

Dépôt de garantie conservé de Mme DIAGNE (locataire précédente et sœur de Mme LARBI) pour un montant de 1000 €.

*Diagne* *Sia*

CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, congé ayant été donné pour une date antérieure à la date de début du présent bail. L'attention du Locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le Locataire à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail. Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au Locataire sans aucun frais pour celui-ci.

6 - CAUTION SOLIDAIRE

**MME DIAGNE FATMA**  
Demeurant : **51 BIS RUE SAINT SEBASTIEN**  
**13006 MARSEILLE**

se porte(nt) caution solidaire pour la bonne exécution de la totalité des clauses portées au présent bail et notamment pour le paiement du loyer, charges et de tous accessoires et indemnités d'occupation selon l'engagement de cautionnement joint en annexe au présent bail. Il est convenu que le bailleur ou son Mandataire adressera l'information prévue à l'article 216 du Code Civil par lettre simple à la date anniversaire du bail.

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994 : « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard ». Pour l'exécution éventuelle de cet engagement, en cas de litige le Tribunal du lieu loué sera seul compétent.

7 - CONVENTION PARTICULIERE

NEANT

8 - CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou des charges à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice. Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le Locataire doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice. Il est également expressément convenu qu'à défaut d'avoir usé paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice. Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précités ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le Locataire ou l'un des colocataires refusait de quitter les lieux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts. En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Ce bail est composé des articles 1 à 8 de conditions particulières et 9 à 21 de conditions générales ainsi que de documents annexes, l'ensemble formant un tout indissociable.

Fait à l'agence en autant d'exemplaires que de parties, le 01/08/2018.

Le Bailleur ou son Mandataire  
« Lu et approuvé »

Le(s) Locataire(s)  
« Lu et approuvé »

AGENCE DE MARSILLE  
20, COUR

Le(s) Cautionnaire(s)  
« Lu et approuvé - Bon pour caution »

Lu et approuvé

Lu et approuvé



**CONDITIONS GENERALES****9 - CLAUSE PENALE - REPARATION**

A titre de clause pénale, en cas de non-paiement de tout somme due à son échéance (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation...), le Locataire devra de plein droit payer en sus une majoration de 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur des dommages résultant du retard dans le paiement de cette somme, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, par dérogation à l'article 1230 du code civil. L'application de cette clause ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

**10 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

Les Locataires, en cas de pluralité de locataires, et toute personne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail. Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des co-titulaires. Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. Nonobstant ces dispositions il est précisé que les époux sont d'offices co-titulaires du bail qui leur sert effectivement d'habitation; si l'un des époux quitte le logement, il demeure responsable du loyer et de charges; le jugement de divorce n'est opposable aux tiers, en ce qui concerne les biens des époux, qu'à partir du jour où les formalités de mention en marge prescrites par l'état civil ont été accomplies.

**11 - CHARGES****A - IMPOTS ET TAXES**

Seront à la charge du Locataire, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, redevances et taxes d'assainissement, et tous les impôts taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement chaque fois que leur récupération ne sera pas interdite.

**B - PRESTATIONS - FOURNITURES ET CHARGES COLLECTIVES**

Le Locataire remboursera au Bailleur tous les frais et consommations afférents à l'entretien, aux réparations courantes, au nettoyage, éclairage, gardiennage des parties communes. La répartition de ces frais se fera telle qu'ils sont présentés par le Syndic, si l'immeuble est en copropriété. Dans les autres cas, la quote-part afférente aux locaux loués sera calculée en fonction des surfaces.

La différence de consommation entre les compteurs généraux de l'immeuble et les compteurs particuliers sera répartie au prorata de la consommation individuelle de chaque occupant. Les frais de location du compteur, et de relevé seront répartis en parts égales. Les charges devront être réglées sur simple réclamation du Bailleur : le Locataire pourra consulter au domicile du bailleur le décompte des charges du syndic dans le mois suivant l'envoi du décompte. En cas de suppression de services généraux pouvant exister actuellement, notamment conciergerie ou gardien, le Locataire ne pourra exercer aucune réclamation, mais devra participer aux frais de tous services de remplacement. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures, des robinets, des appareils, des cabinets d'aisance, des chauffe-eau et appareils de chauffage, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le Locataire s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part en fonction du nombre des locaux de l'immeuble, du contrat d'entretien qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec l'entreprise spécialisée. Le Locataire assurera, suivant l'usage local, la propreté du vestibule, des escaliers, des trottoirs et de la porte d'entrée et, s'il occupe un étage, la propreté de son étage et de sa volée d'escaliers. Le bailleur se réserve le droit de préposer une personne à l'entretien des parties communes. Leur éclairage sera partagé de la même façon. Le Locataire ne pourra, en aucun cas, se retourner contre le bailleur pour préjudice causé par défaut de fonctionnement ou interruption d'un service collectif.

**C - ENTRETIEN ET REPARATION**

Le locataire a l'obligation : 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 le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7 de la loi du 6 juillet 1989), d'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation, de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur, 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 (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989), de faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur, de faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air, de veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires, de justifier de ces entretiens à la demande du bailleur, 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 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989), à l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire, de supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage, de tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés d'entretien et de tenir en bon état de fonctionnement les détecteurs de fumée.



Il devra, le cas échéant, entretenir en parfait état le jardin, (la modification des plantations nécessitant l'accord du bailleur, le Locataire est responsable de l'entretien des arbres), la fosse septique ainsi que la piscine.  
À défaut de mention sur l'état des lieux, il sera réputé avoir pris ces installations ou appareils en parfait état d'entretien et de fonctionnement. Le Locataire procédera à l'aération et à la ventilation des lieux plusieurs fois par jour afin d'éviter toute dégradation due à la condensation. En hiver il s'engage à chauffer normalement les lieux (entre 18° et 22°). La réparation de tous dommages causés par la condensation sera à sa charge.

Le Locataire subira tous les travaux de réparation ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer si la durée de ces travaux n'excède pas 20 jours. Le Locataire ne peut, en cas de suppression ou modification de jours de souffrance, s'y opposer, ni réclamer la résiliation du bail ou réduction du loyer, ni dommages quelconques, de même chaque fois qu'un moule sera le fait de la loi, de prescriptions administratives ou de tiers. Sauf mention spécifique sur le descriptif du paragraphe 1, et même en cas de mention sur l'état des lieux, l'électroménager éventuellement présent ne fait pas partie de la location et ne sera ni remplacé ni réparé par le bailleur. Le Locataire ne pourra néanmoins ni le dégrader ni s'en séparer sauf en cas d'accord écrit du bailleur.

De même, sauf mention spécifique sur le descriptif du paragraphe 1, et même en cas de mention d'une prise sur l'état des lieux, les frais facturés par un opérateur téléphonique pour l'ouverture, le réouverture, la remise en état ou la réparation d'une ligne téléphonique ne peuvent incomber au bailleur et resteront à la charge du Locataire. Tout frais engendré par le changement d'opérateur pour l'électricité sera à la charge exclusive du locataire qui en aura pris l'initiative. Tout changement devra recevoir l'aval préalable et écrit du bailleur.

Les pièces noires ne pourront être assimilées à des pièces principales au sens du 3ème alinéa de l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Le locataire accepte les locaux désignés pour les avoir vu et visiter, et renonce à demander toute amélioration autre que celles prévues par la loi.

**12 - USAGE DES LIEUX**

Le bail est personnel au locataire en titre, qui ne pourra ni céder, ni sous-louer même à un membre de sa famille, à titre gratuit ou onéreux, sous peine de résiliation. Le présent bail est exclusivement destiné à l'habitation; l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale est formellement interdite, sauf application des dispositions de l'article L.123-10 et suivants du code de commerce. Le Locataire s'interdit d'exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucune transformation, percement, changement de distribution ou modification quelconque des installations et équipements existant dans les lieux. La pose de moquette, de crépi ou de tout autre revêtement collé est interdite. Le bailleur, s'il accorde, par dérogation, une autorisation écrite, pourra exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront, dans ce cas, supportés par le Locataire. À la fin du bail, les aménagements et transformations resteront la propriété du bailleur sans que celui-ci soit tenu d'aucune indemnité, à moins que ledit bailleur ne préfère exiger la remise des lieux en l'état où le Locataire les a trouvés. Le Locataire devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles en quantité, qualité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et l'exécution des présentes.

Le Locataire est tenu de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment : de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble; de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas; de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble; de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique; de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel; de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter; de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets; de ne pas laisser écouler d'eau; de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pit-bulls, boerballs...; de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager; de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le Locataire doit en informer le bailleur. Le Locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.

Le Locataire se doit de donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites; de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux; en cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le Locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

Toute cession du bail ou sous location des lieux loués est interdite sauf accord écrit du bailleur. Le Locataire s'oblige à notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail. En cas de décès du Locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail.

**13 - ASSURANCE - GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS**

Le locataire a l'obligation 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 (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989); de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.

*[Signature]*



renouvelé. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau locataire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

#### 18 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En application des dispositions de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend : 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ; 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ; l'état des risques naturels et technologiques. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

#### 19 - MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION DANS L'IMMEUBLE

En application des dispositions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur annexe aux présentes un document précisant les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble. Ce document a une valeur purement informative, ce qui empêche le locataire, si la location se réalise, de se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

#### 20 - FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ENERGIE

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe. C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

#### 21 – ENREGISTREMENT FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais Article 5 - 1 de la loi du 6 juillet 1989 alinéa 1-2-3.

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 1.

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.

Plafonds relatifs à la visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail : 10 € TTC /m². Plafonds relatifs à l'état des lieux : 3€ TTC/m²

Le Locataire, demande expressément que lui soient transmises ses quittances de façon dématérialisée.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le Locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant à formuler auprès du Mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le Locataire ou chaque colocataire individuellement fait élection de domicile dans les lieux loués. Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

Le tribunal du lieu de l'immeuble sera seul compétent pour tous litiges entre bailleur et locataire.

Pièces jointes au bail :

- Acte de cautionnement si mention à l'article 6
- Dossier de diagnostic technique
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Etat des lieux

F. JOURNET 510

...incumbes au nouveau bail...  
 ...cas applicable sur les loyers...  
 ...fouru par le bailleur est...  
 ...destinée émergétique...  
 ...ab prévu aux articles...  
 ...nt. La présence de...  
 ...ne peut se...  
 ...r valeur

## ANNEXE

## CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

## Préambule

1. Etablissement du bail
- 1.1. Forme et contenu du contrat
- 1.2. Durée du contrat
- 1.3. Conditions financières de la location
  - 1.3.1. Loyer
    - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
    - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
      - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
      - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
    - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
  - 1.3.2. Charges locatives.
  - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
  - 1.3.4. Modalités de paiement
- 1.4. Garanties
  - 1.4.1. Dépôt de garantie.
  - 1.4.2. Garantie autonome.
  - 1.4.3. Cautionnement
- 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties
  - 2.1. Obligations générales du bailleur.
  - 2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement

## 3.1. Congés

- 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
- 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

## 3.2. Sortie du logement

- 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
- 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

## 4. Règlement des litiges locatifs

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.

## 4.3. Action en justice.

## 4.3.1. Généralités

## 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit

## 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

## 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.

## 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du

## juge

## 4.4. Prévention des expulsions

## 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

## 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des

## expulsions locatives (CCAPEX)

## 4.5. Procédure d'expulsion.

## 5. Contacts utiles

## Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).



## 1. Etablissement du bail

## 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...) Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'incertitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

## 1.2. Durée du contrat

## Location d'un logement nu

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

## 11) Location d'un logement meublé

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le

bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an. Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

## 1.3. Conditions financières de la location

## 1.3.1. Loyer

## 1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 16) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, réajusté sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans ces cas particuliers lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique. A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique des données des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré), exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré.

Page 8 sur 17

Modèle G\_002-H\_BAIL HABITATION – Juillet 2015

PARAPHE







décret (1) qui distingue huit postes de charges

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur ...) ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23)

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10)

1.3.3 Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes

Page 10 sur 17

Modèle G\_002-H\_BAIL HABITATION - Juillet 2015

PARAPHÉ

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée

Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21)

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6)

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex : loyers, charges, frais de remise en état du logement...)

Exigibilité

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes

Le bailleur ne peut en fin de compte refuser la caution présentée au motif

*Febrary* *Sto*



ne est pas soumise à la date prévue pour le territoire métropolitain

qui ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement**

**Engagement sans durée**

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1)**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

**1.5. Etat des lieux (art. 3-2)**

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière

contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

**Location de logement meublé**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

**2. Droits et obligations des parties**

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

**2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)**

**Délivrer un logement décent**

Le bailleur est tenu 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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locaux, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

**Délivrer un logement en bon état**

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

**Entretien du logement**

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

**Amenagements réalisés par le locataire**

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du

Page 11 sur 17      Modèle G\_002-H\_BAIL HABITATION - Juillet 2015

**PARAPHE**

*[Signature]* *[Signature]*



En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

#### 4.1 Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

#### 4.2 Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.). Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Votes de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20)

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

Page 14 sur 17

Modèle G\_002-H\_BAIL HABITATION – Juillet 2015

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire, adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC. Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

#### 4.3 Action en justice

##### 4.3.1 Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

##### 4.3.2 Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

##### 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;

PARAPHE

*F. Chappo Stes*



défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;  
 troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en  
 force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal  
 pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation  
 de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause  
 varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour  
 défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement  
 du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire,  
 par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner  
 certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de  
 saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour  
 les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières  
 familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à  
 la commission de coordination des actions de prévention des  
 expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au  
 montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est  
 atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler  
 sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de  
 paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un  
 fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas  
 acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification,  
 le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater  
 la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le  
 locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire  
 qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré  
 infructueux.

**4.3.2.2. Résiliation judiciaire**  
 Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si  
 celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs  
 non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir  
 directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le  
 juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du  
 locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

**4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge**  
 L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit  
 d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le  
 demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est  
 ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières  
 familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail  
 qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de  
 coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. §  
 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement  
 à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.  
 Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation  
 doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant  
 l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa  
 dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans  
 pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans  
 le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié.
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour  
 quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du  
 code des procédures civiles d'exécution).

**4.4. Prévention des expulsions**  
 Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de  
 traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au  
 sein des différentes actions mises en place sur le territoire  
 départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus  
 particulièrement.

**4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement**  
 Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans  
 chaque département afin d'accorder des aides financières sous forme  
 de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de  
 faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs  
 dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le  
 logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.


Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il  
 est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes  
 composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux  
 services de son conseil départemental.

**4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des  
 expulsions locatives (CCAPEX)**  
 Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des  
 avis et des recommandations à tout organisme ou personne  
 susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux  
 bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de  
 menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des  
 avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour  
 l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des  
 personnes en situation d'impayé.

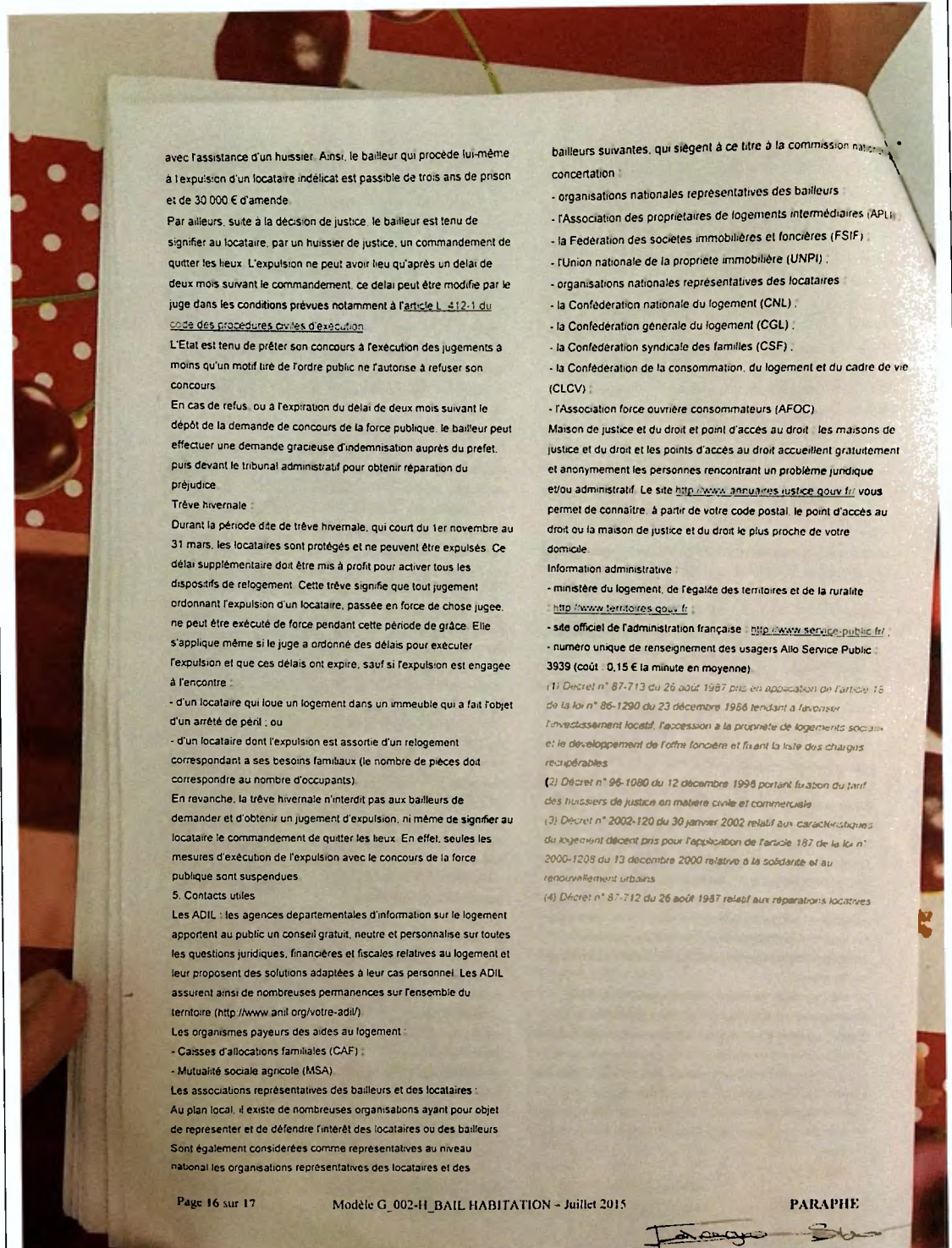
Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du  
 commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie  
 par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou  
 directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la  
 préfecture de département pour connaître les coordonnées et  
 modalités de saisine.

**4.5. Procédure d'expulsion**  
**Validité de l'expulsion :**  
 Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision  
 de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette  
 décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter  
 les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la  
 mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du  
 contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même

PARAPHE  






Le syndic de la copropriété est l'IMMOBILIERE PUJOL, sise 7, Rue du Docteur Jean Fiolle – BP 80092 – 13443 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **65,73 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître DELESTRADE ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 16 Heures 45 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

**Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Frack MASCRET – Stéphane FORNELLI – Stéphanie SAGLIETTI – Henri Pierre VERSINI

A handwritten signature in dark ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large, stylized loop that ends in a small dot.





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7782MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7782MNL  
Date du repérage : 23/06/2020  
Heure d'arrivée : 14 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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : ..... Bouches-du-Rhône Adresse : ..... 51 bis, rue Saint-Sébastien Commune : ..... 13006 MARSEILLE Section cadastrale 823 C, Parcelle numéro 79, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement T3, au 2ème étage, Lot numéro 45,	<b>Désignation du propriétaire</b> D N A
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Béatrice DELESTRADE Adresse : ..... Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Parties privatives (lot 45)
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> 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 : ..... 806108927 / 30/09/2020	

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

### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 71,69 m<sup>2</sup> (soixante et onze mètres carrés soixante-neuf)

Fait à MARSEILLE, le 23/06/2020

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 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 :  
23/06/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7782MNL

### 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 - Séjour et coin cuisine	30,41	-	
Appartement - W-C	1,70	-	
Appartement - Chambre 1	12,16	-	
Appartement - Dégagement	2,34	-	
Appartement - Salle d'eau	6,35	-	
Appartement - Chambre 2	13,07	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	5,66	-	
<b>TOTAL</b>	<b>71,69</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 71,69 m<sup>2</sup> (soixante et onze mètres carrés soixante-neuf)

### Moyens de mesure utilisés

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

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence :

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

#### Précisions

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

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

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

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

2/3

Rapport du :  
23/06/2020



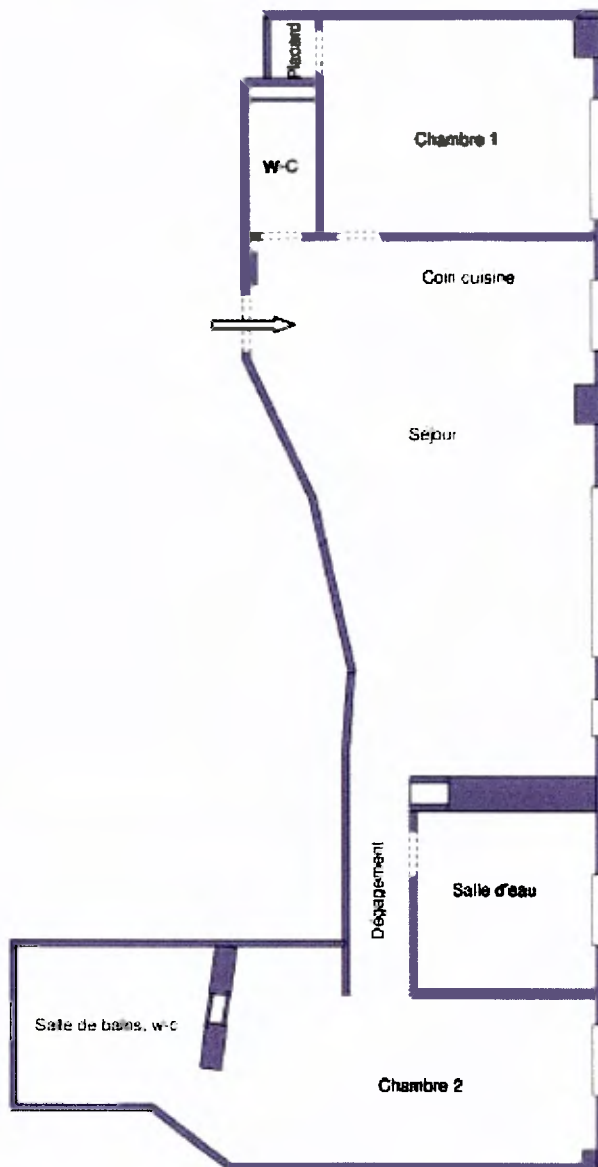


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7782MNL

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 51 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71206

3/3  
Rapport du :  
23/06/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7783MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7783MNL  
Date du repérage : 23/06/2020  
Heure d'arrivée : 14 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 : ..... **51 bis, rue Saint-Sébastien**  
Commune : ..... **13006 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 623 C, Parcelle**  
**numéro 79,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Appartement T3, au 2ème étage, Lot**  
**numéro 47,**

#### Désignation du propriétaire

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

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

#### Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (lot 47)**

#### 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 : **65,73 m<sup>2</sup> (soixante-cinq mètres carrés soixante-treize)**

Fait à **MARSEILLE**, le **23/06/2020**

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tél. : 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

1/3  
Rapport du :  
23/06/2020





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7783MNL

### 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	Notif de non prise en compte
Appartement - Séjour et coin cuisine	26,93	-	
Appartement - Dégagement	4,65	-	
Appartement - Buanderie	2,54	-	
Appartement - W-C	0,94	-	
Appartement - Salle d'eau	6,95	-	
Appartement - Chambre 1	14,02	-	
Appartement - Chambre 2	9,70	-	
TOTAL	65,73	-	

Surface loi Carrez totale : 65,73 m<sup>2</sup> (soixante-cinq mètres carrés soixante-treize)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D:810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence :

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

#### Précisions

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

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

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

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

2/3

Rapport du :  
23/06/2020

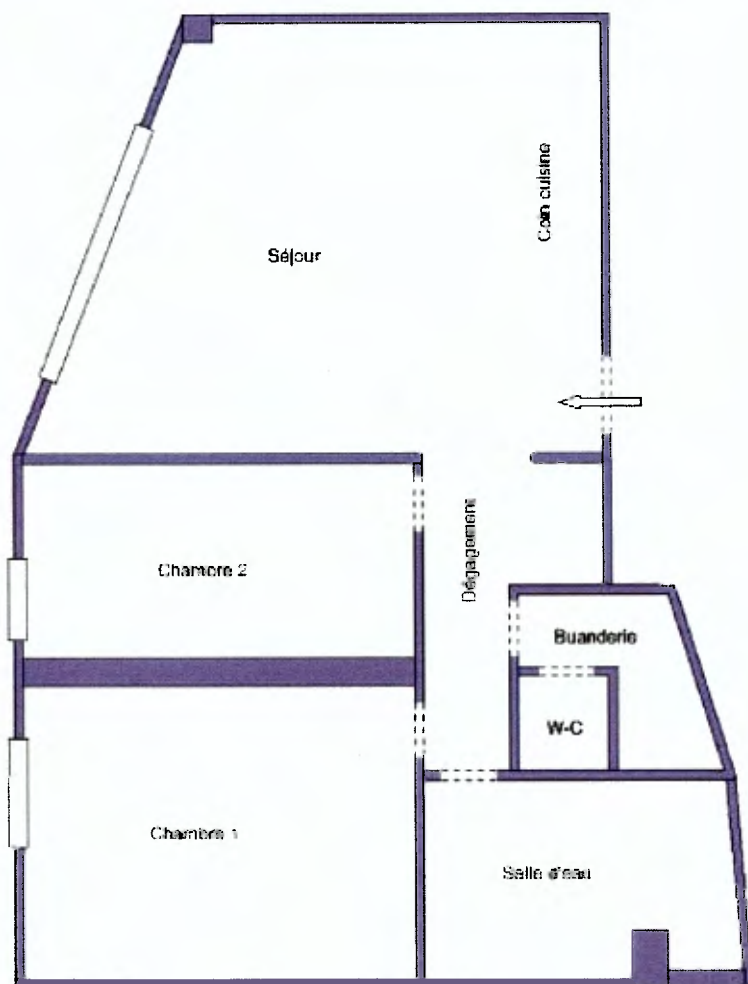


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7783MNL

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 - Tél. : 04 91 04 56 51 - Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71206

3 / 3  
Rapport du :  
23/06/2020