

**SCP P BRUGUIERE  
F MASCRET  
S FÖRNELLI  
S SAGLIETTI**

**Huissiers de Justice Associés**  
71, Boulevard Oddo Angle  
rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex  
15

Tél : 04.96.11.13.13

Fax : 04.96.11.13.19

CRCAM :

11306 00030 48104075510 13

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**\*Première expédition\***

T9

**Coût (Avec Lettre)**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major Art 444-18	150.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	378.61
T.V.A à 20 %	75.72
Taxe	14.89
Total TTC	469.22

Calculé sur la somme de 104818.5 €

Les articles font référence au Code de Commerce

Acte soumis à la taxe



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

**MARDI VINGT SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT**

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

**A LA DEMANDE DE :**

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et L512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat, Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé au sein de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006.

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU :**

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Jacques MAUBÉ, Notaire à MARSEILLE, le 6 septembre 2005.
- Et encore d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 13 Novembre 2018.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 9 heures 30, Quartier la Valentine, Campagne la Forbine, 13011 MARSEILLE accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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

**LOT N° 27:**  
**LOCAL COMMERCIAL**



L'accès au local s'effectue en franchissant une porte vitrée cadre aluminium simple vitrage avec imposte fixe vitrée cadre aluminium simple vitrage au-dessus et paroi vitrée cadre aluminium simple vitrage de chaque côté.

Un rideau métallique intérieur électrique protège l'accès au local.

Ce dernier dans lequel nous accédons se compose d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine.

**I. REZ DE CHAUSSEE**

Il se compose d'une grande pièce principale, d'un WC, d'un vestiaire, d'un hall de dégagement avec un escalier desservant la mezzanine.

**PIECE PRINCIPALE**

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

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

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système de spots assurant l'éclairage.

**Equipements :**

- Bacs de lavage
- Comptoir d'accueil
- Fauteuils de coiffure
- Poste de coiffage
- Grands miroirs
- Casque séchoir infrarouge
- Mobiliers de rangement et de présentation
- un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau fusibles
- un appareil de climatisation réversible de marque DAIKIN
- une pompe à chaleur aéraulique de marque DAIKIN encastrée dans le faux plafond



## WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont recouverts jusqu'à mi-hauteur d'une faïence en état d'usage.

La peinture située au-dessus de la faïence est en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système des spots assurant l'éclairage.

### Equipements :

- cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- un lave mains surmonté de sa robinetterie
- un distributeur de savon



### **VESTIAIRES**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système de spots assurant l'éclairage

#### **Equipement :**

- rail de suspension pour vêtements

Un dégagement nous permet d'accéder à la mezzanine en empruntant un escalier intérieur.

### **DEGAGEMENT**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage

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

### **ESCALIER MENANT A LA MEZZANINE**

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

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

#### **Equipements :**

- escalier métallique
- un bouton d'arrêt d'urgence
- un extincteur



## II. MEZZANINE

Elle se compose de deux pièces.

### PIECE N°1 SITUE EN HAUT DES ESCALIERS SUR LE COTE GAUCHE

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage.

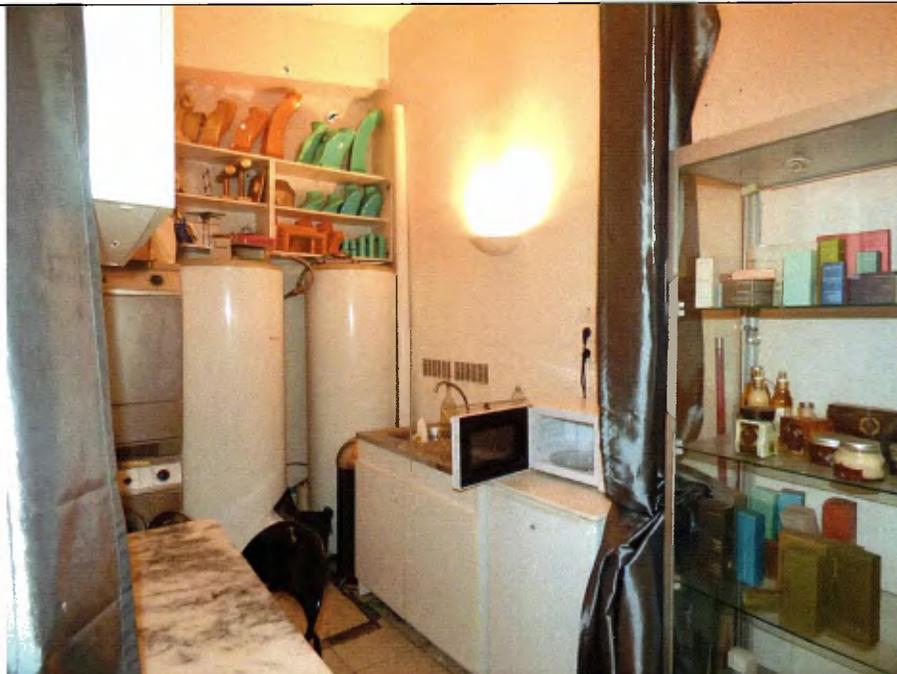
La peinture recouvrant les plinthes est en état d'usage.

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

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

#### Equipements :

- bloc évier inox un bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un placard sous évier sans étagère protégé par deux portes
- deux cumulus l'un sans marque apparente, l'autre de marque PACIFIC
- un appareil de climatisation de marque MITSUBISHI

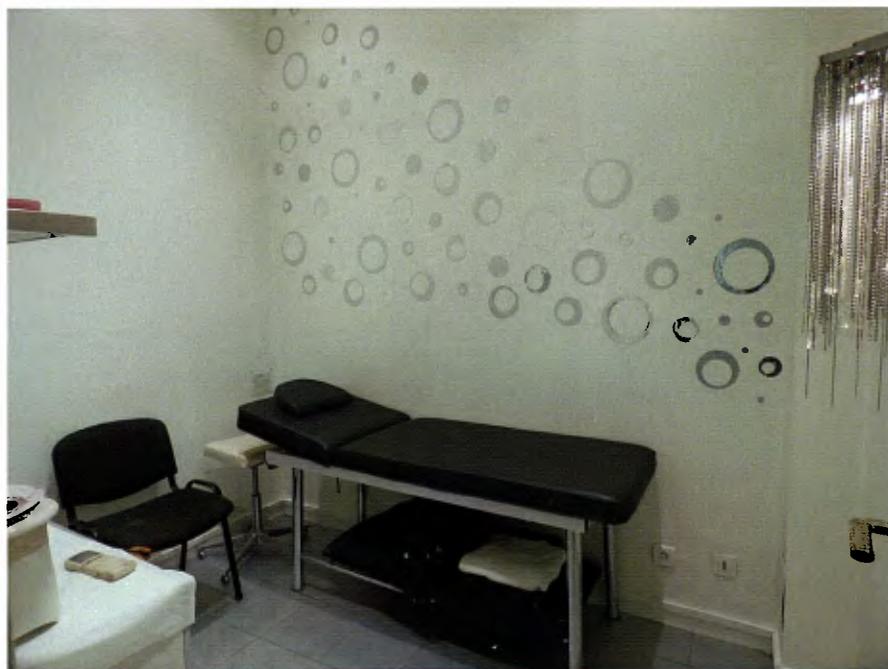


### PIECE N° 2 MITOYENNE A LA PIECE N° 1

Il s'agit d'une pièce noire.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### Equipements :

- un appareil de climatisation de marque MITSUBISHI
- une table de massage



### TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par \_\_\_\_\_ dont le gérant est Monsieur \_\_\_\_\_  
selon bail en date du 06 Septembre 2005. **Annexe 1 sur 5 feuillets**

Le loyer annuel de 40.800 euros Hors taxes est réglé à la \_\_\_\_\_

Le montant de la Taxe Foncière est de 2438 euros. **Annexe 2 sur 2 feuillets**

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **67,24** m<sup>2</sup>.

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

Notre intervention s'est achevée à 11 heures 30, heure à laquelle nous avons quitté les lieux et rédigé le présent procès-verbal descriptif.

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

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

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Pierre BRUGUIERE – Franck MASCRET – Stéphane FORNELLI- Stéphane SAGLIETTI

ETUDE MAUBÉ  
NOTAIRES  
122, rue Paradis  
13006 MARSEILLE



ANNEXE N° 1  
( Feuille 1 )

COPIE

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Représentée par , M \_\_\_\_\_ domiciliée à MARSEILLE  
(13011) 46, Avenue Crocy.

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

2°/- \_\_\_\_\_, Centre Commercial GRAND V  
1392 \_\_\_\_\_

Représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, domicilié à MARSEILLE (13011),  
56, Route des Camoins.

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce  
qui suit :

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13011), Quartier La Valentine,  
Campagne La Forbine.

CADASTRE : Commune de MARSEILLE, quartier LA VALENTINE, section

M, Lieudit "La Briquetterie", numéros :

- 199 pour : (.) 41a 42ca
- 200 pour : (.) 28a 63ca
- 201 pour : (.) 22a 42ca
- 280 pour : (.) 1ha 07a 28ca
- 285 pour : (.) 75ca
- 288 pour : (.) 31ca
- 306 pour : (.) 34ca
- 310 pour : (.) 17ca
- 311 pour : (.) 06a 81ca
- 314 pour : (.) 06a 15ca
- 315 pour : (.) 04a 42ca
- 319 pour : (.) 36ca
- 321 pour : (.) 1ha 71a 10ca
- TOTAL : (.) 3ha 90a 16ca

**LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Au rez-de-chaussée haut, LE LOCAL COMMERCIAL N°29

Et les 519/100.000èmes des parties communes générales

Et les 65/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes. Il est ici observé que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

**DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2005 jusqu'au 1<sup>er</sup> Septembre 2014.

**DESTINATION**

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de **Salon de coiffure, Salon de beauté, accessoires femmes, produits de beauté, bijoux fantaisies.**

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

**LOYER**



Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUARANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (40.800 0) Hors taxes

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance tous les mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Octobre 2005

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

CHARGES PARTICULIERES - PROVISION

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision mensuelle de 300 Euros hors taxes pour charges, révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties il n'est pas versé de dépôt de garantie.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi ce jour et annexé au présent bail.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ENREGISTREMENT

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, et les droits seront, le cas échéant, perçus annuellement au vu de la déclaration de revenus souscrite par le BAILLEUR.

Toutefois, dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe dont le taux est fixé par l'article 739 du C.G.I.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

CA

AP

## A - CONDITIONS COMMUNES

### 1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### 2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

### 3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

### 4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code

*ES*

*SP*



civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

### B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

#### 1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance. A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

#### 2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

#### 3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

#### 4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord

EPB

PP

préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **5°) Changement de distribution**

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

#### **6°) Améliorations**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

#### **7°) Travaux**

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### **8°) Jouissance des lieux**

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

*CAE*

*DD*

**9°) Impôts et charges divers**

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

**10°) Assurances**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

**11°) Cession - Sous-location**

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

**12°) Visite des lieux**

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

**13°) Remise des clefs**

*CA*

*PP*

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

#### 14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction -

##### Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

##### 15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....
- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

##### 16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

##### 17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

*ESB*

*PP*



Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

#### C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

#### INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

#### CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

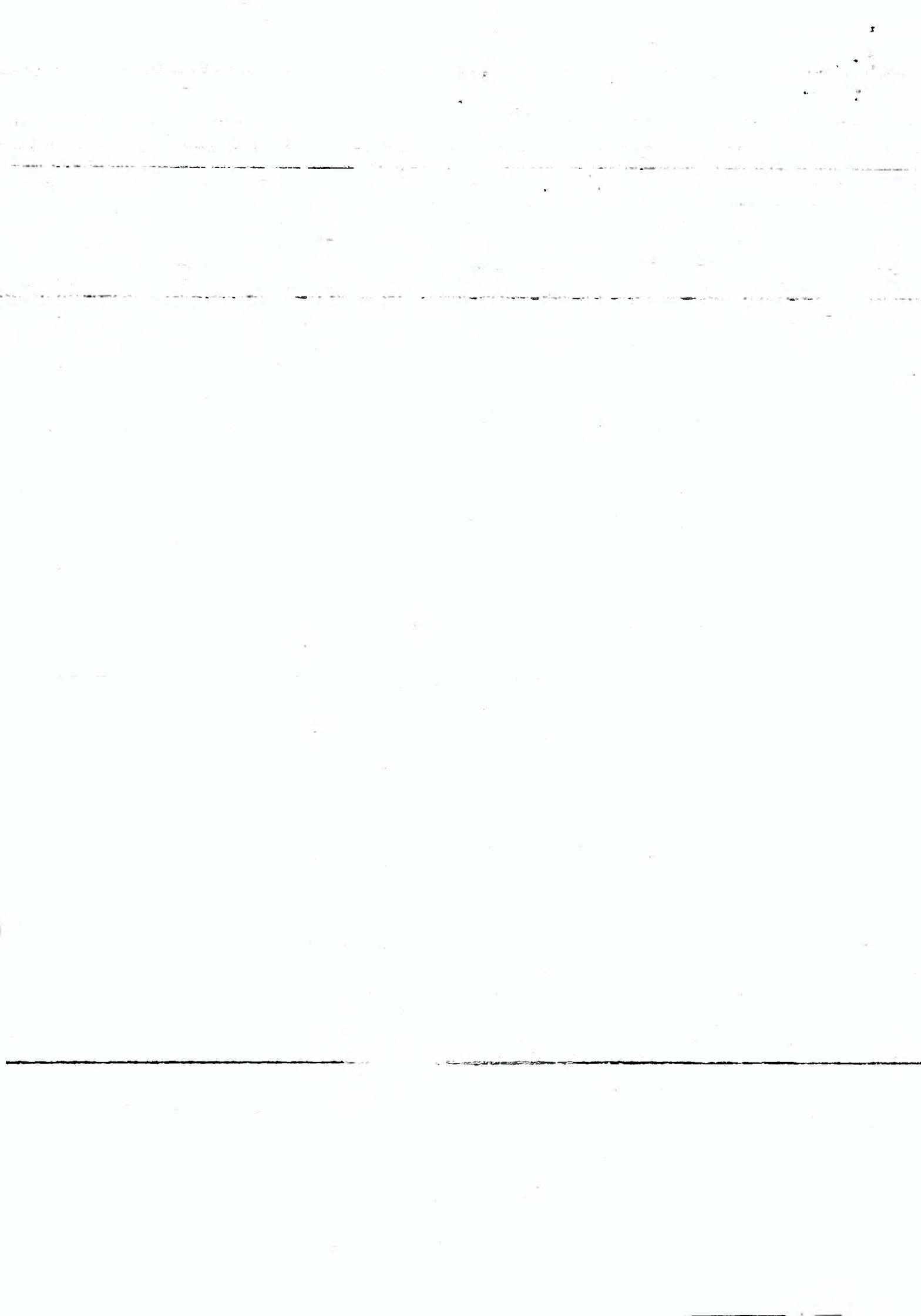
#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

FAIT A MARSEILLE  
LE 6 SEPTEMBRE 2005

Bon Pour accord

Bon Pour accord



**Mesurage d'un Lot de Copropriété**

Numéro de dossier : 7375MNL  
Date du repérage : 27/11/2018  
Heure d'arrivée : 09 h 30  
Durée du repérage :

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

**Désignation du ou des bâtiments**

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Bouches-du-Rhône**  
Adresse : ..... **Centre Commercial Grand V**  
Commune : ..... **13011 MARSEILLE**  
**Section cadastrale 871 M, Parcelle**  
**numéro : NC,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Local commercial n° 29, au rez-de-**  
**chaussée, Lot numéro 27,**

**Désignation du propriétaire**

Désignation du client :  
Nom et prénom : .  
Adresse : .....

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

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

**Repérage**

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 27)**

**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 / 30/09/2019**

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

**Résultat du mesurage**

**Surface loi Carrez totale : 67,24 m<sup>2</sup> (soixante-sept mètres carrés vingt-quatre)**

Fait à **MARSEILLE**, le **27/11/2018**

Maxime NASRATY



## Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Locaux - Pièce 1	62,26	-	
Locaux - W-C	1,44	-	
Locaux - Vestiaires	2,79	-	
Locaux - Dégagement	0,75	2,33	Escaliers
Mezzanine - Pièce 2	-	7,85	
Mezzanine - Pièce 3	-	5,63	
<b>TOTAL</b>	<b>67,24</b>	<b>15,81</b>	

**Surface loi Carrez totale : 67,24 m<sup>2</sup> (soixante-sept mètres carrés vingt-quatre)**

## Moyens de mesure utilisés

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

## Conditions particulières d'exécution

### Textes de référence :

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

### Précisions

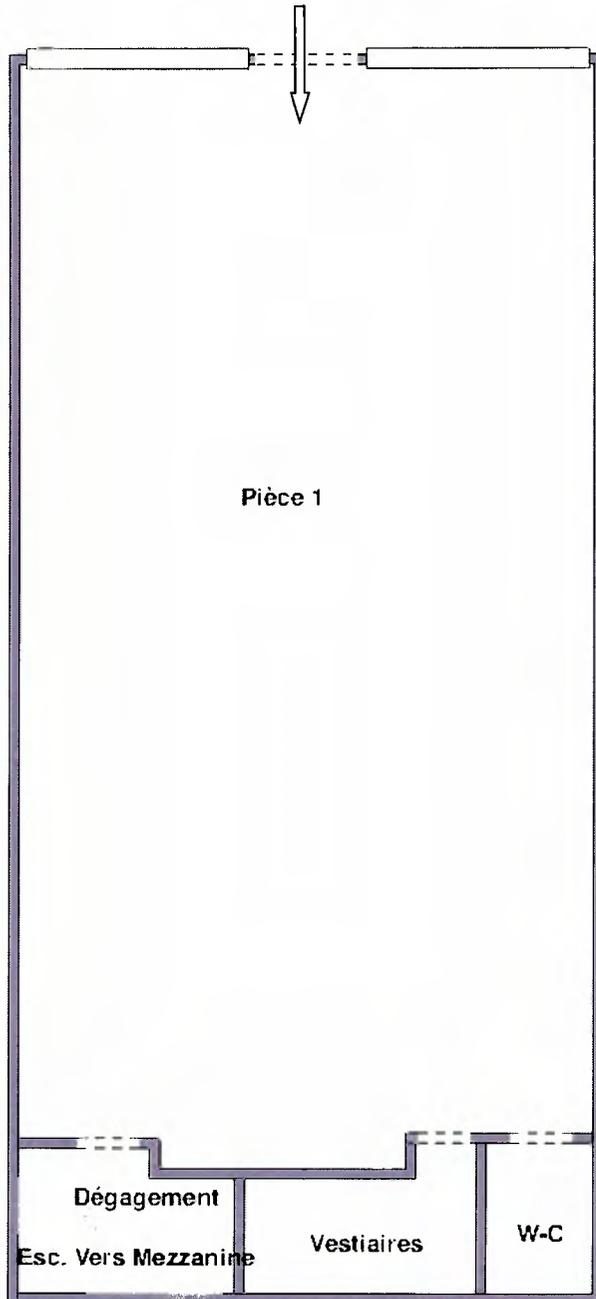
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication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

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

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



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



Mezzanine

