

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

PREMIERE EXPEDITION

Nature	Coût
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	297.60
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	528.36
T.V.A à 20 %	105.67
Total TTC	634.03

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 58612.27 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE LUNDI HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

La Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège est sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité
Elisant domicile en mon Etude,

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

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3ème chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 22/00464) du 9 janvier 2023 signifié suivant acte de la SCP GENSOLLEN-CROSSE, Commissaires de Justice à Marseille, le 14 Février 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 20 Mars 2023 ;

- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère, en date du 13 Juin 2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour **18H00**, à l'adresse suivante : **33 Boulevard du Bosphore, Bâtiment B, 13015 MARSEILLE**, Assisté de Monsieur Frédéric BAROUH, intervenant en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

LOT N°268 **APPARTEMENT N°152 SITUE AU 4ème ETAGE DROITE**

Où étant, je rencontre Monsieur _____ locataires ainsi déclarés, avec lesquels j'avais préalablement pris rendez-vous et qui nous laissent librement visiter les lieux.

On accède à ce logement situé au 4^{ème} étage arrière, par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité.





Un hall d'entrée distribue un placard, une chambre, une cuisine, un séjour avec balcon fermé, puis un dégagement ouvre sur deux chambres, une salle d'eau et un WC.

HALL D'ENTREE

Sol : carrelage récent en très bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.
Murs : revêtement peinture en bon état apparent.
Plafond : badigeon en bon état.

Equipements :

- un interphone
- une niche aménagée d'un système d'étagères.







PLACARD

On y accède par une porte de communication en bois avec vitrage en partie centrale.

Sol : carrelage récent en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

Murs : revêtement peinture en très bon état.

Plafond : dalles de polystyrène collées en bon état.

Equipements :

- un tableau électrique avec disjoncteur
- une niche aménagée d'un système d'étagères.





CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en bois avec panneau central vitré.

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC double virage, ouvrant sur une petite loggia, fermée par des menuiseries en aluminium en très bon état.

Sol : carrelage récent en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

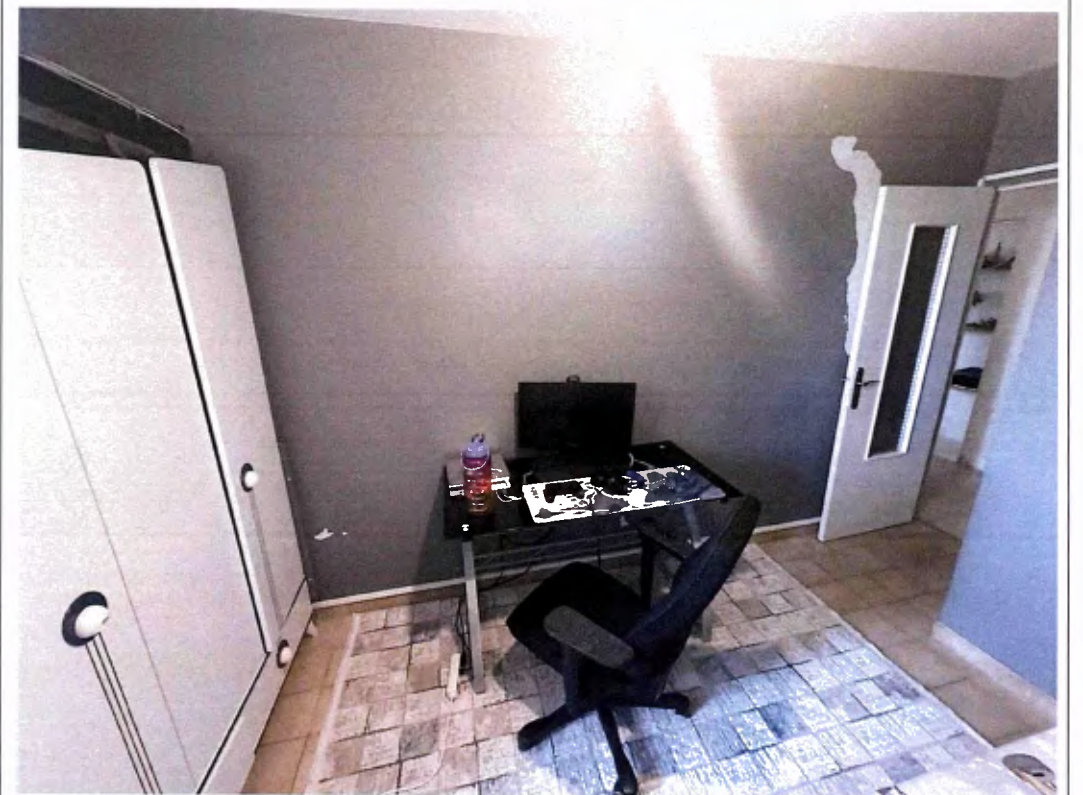
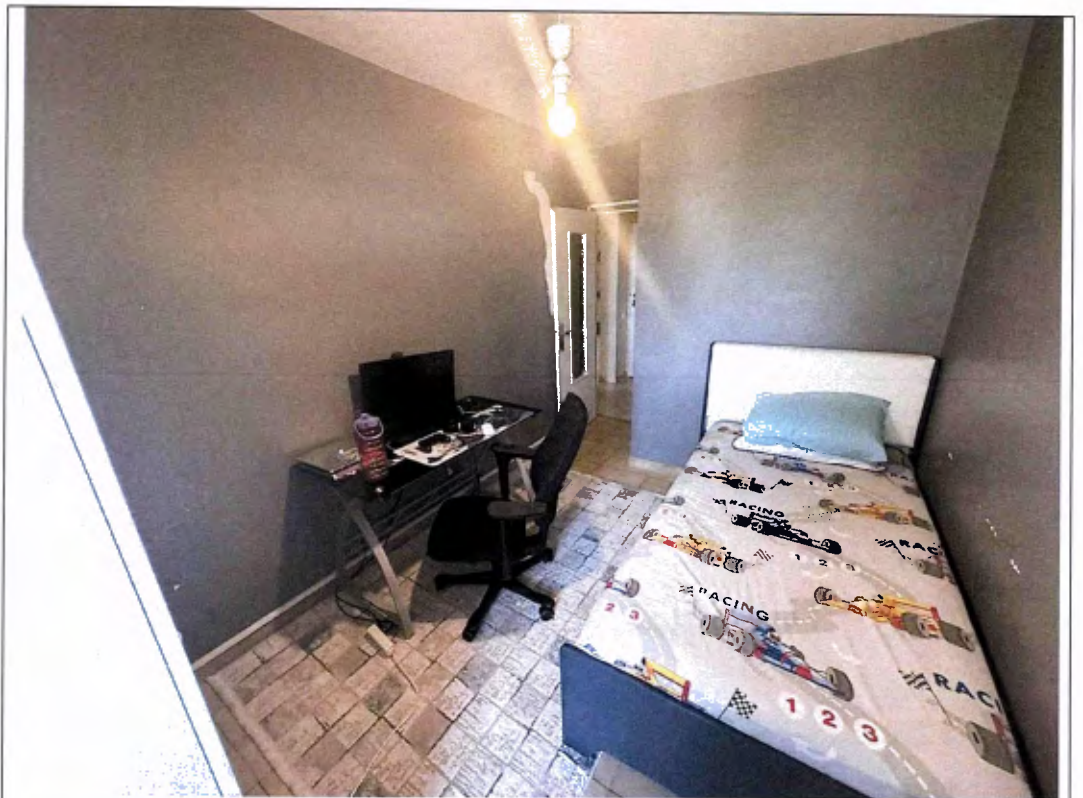
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage présentant par endroits des traces de choc. Je note également les traces d'un dégât des eaux ayant détérioré le revêtement peinture, côté cloison cuisine.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un chauffage
- un placard fermé par deux portes en bois.







CUISINE

On y accède par une porte de communication en bois en mauvais état, celle-ci présentant une dégradation en partie basse.

L'espace est éclairé par une baie vitrée, montant aluminium double coulissant, fermée à l'extérieur par des volets pliants à l'état d'usage, ouvrant sur une loggia fermée par des menuiseries en aluminium.

Sol : carrelage récent en très bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

Murs : recouverts en partie basse de faïence en très bon état ; les parties peintes sont en bon état. La dégradation apparente côté chambre 1 est également visible côté cuisine.

Plafond : badigeon en bon état, à l'exception de la dégradation consécutive au dégât des eaux.

Equipements :

- un placard fermé par une porte en bois
- une cuisine linéaire avec meubles bas, meubles sur colonne et meubles hauts, équipée d'électroménagers, évier un bac avec robinet mitigeur,
- un chauffage.









SEJOUR

On y accède par une porte de communication en bois avec panneau central vitré.

L'espace est éclairé par un ensemble de baies vitrées, plusieurs coulissants montant aluminium, ouvrant sur une loggia fermée par des baies vitrées aluminium, elle-même fermée à l'extérieur par des volets roulants électriques.

Sol : lames de mélaminé imitation parquet côté séjour à l'état d'usage, présentant quelques traces de détérioration sur les bordures. Partie loggia, le carrelage au sol est en très bon état.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage. Les plinthes faïencées côté loggia sont en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

Equipement :

- un radiateur.









DEGAGEMENT

L'espace est séparé du hall d'entrée par une porte deux battants, avec panneau central vitré en bon état.

Sol : carrelage récent en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon.





CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC double virage, ouvrant sur une petite loggia, fermée par des menuiseries PVC en très bon état.

Sol : parquet massif en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : dalles de polystyrène en bon état apparent.

Equipements :

- un chauffage
- un placard fermé par deux portes coulissantes









CHAMBRE 3

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant PVC double virage, ouvrant sur une petite loggia, fermée par des menuiseries en PVC en très bon état.

Sol : parquet massif en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un chauffage
- un placard fermé par deux portes en bois.









SALLE-D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état.

Plinthes faïencées sur les murs en très bon état.

Murs : recouverts intégralement de faïence en bon état.

Plafond : dalles de polystyrène collées en mauvais état.

Equipements :

- une cabine de douche vétuste mais fonctionnelle
- un meuble sous vasque avec robinet mitigeur
- un miroir
- un meuble sur colonne
- un radiateur.







WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état.

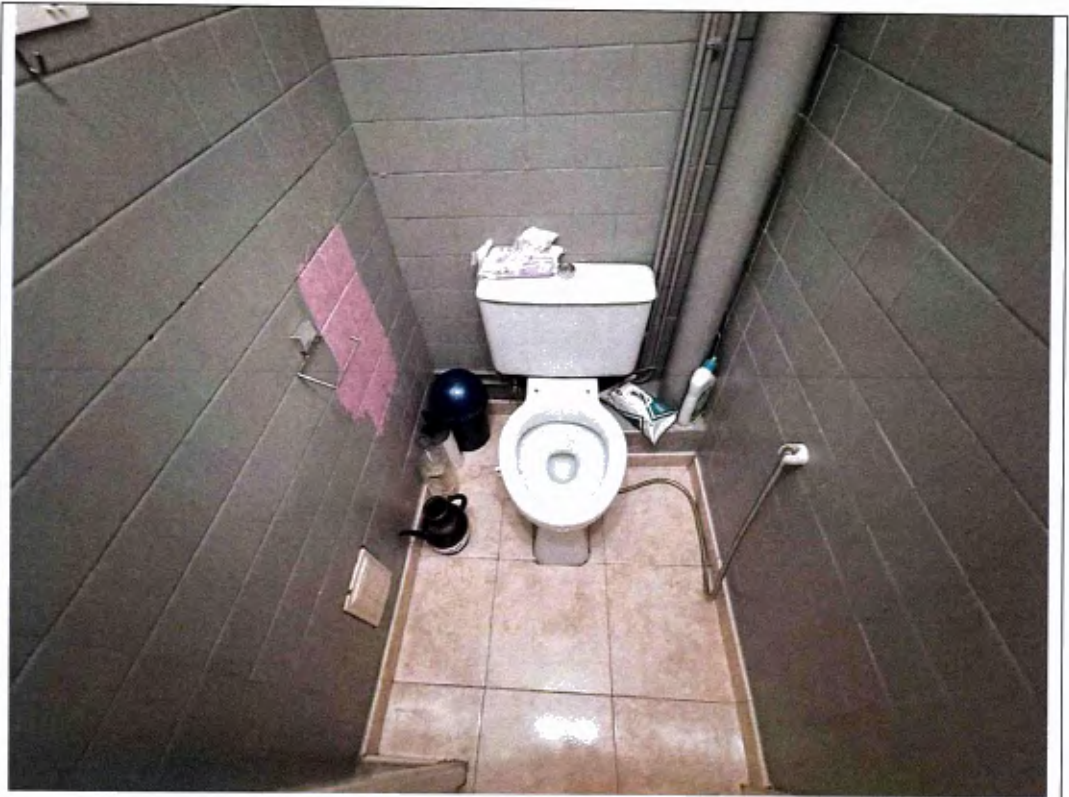
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : recouverts en partie basse de faïence en bon état. Les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : dalles de polystyrène collées en bon état.

Equipements :

- un WC chasse basse avec douchette hors d'usage
- un chauffe-eau de marque ATLANTIC.



TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur _____
qui me remettent leur contrat de location, que j'insère intégralement ci-après :

Contrat de location

I. **DESIGNATION DES PARTIES**

[REDACTED]

II. **OBJET DU CONTRAT**

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

A. Consistance du logement

- Localisation du logement : 33 boulevard du Bosphore, résidence Val pins, bat b, 13015 Marseille ;
- Type d'habitat : appartement de type 4 portant le numéro 152, situé au 4eme étage à droite.;
- Régime juridique de l'immeuble : en copropriété;
- Période de construction : (exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005) ;
- Surface habitable : 76.44 m2 ;
- Nombre de pièces principales : 4 ;
- Le cas échéant, Autres parties du logement : 5 loggias, 1 dressing;
- Eléments d'équipements du logement : cuisine équipée, volets électriques, doubles vitrages, porte blindée
- Modalité de production de chauffage : collectif ;
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle.

B. Destination des locaux : usage d'habitation

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : néant

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : réception collective de la télévision dans l'immeuble, fibre internet

III. **DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT**

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/05/2020

1 - INC - 18, rue Tiphaine - 75015 Paris - www.cons9.net

SB1

B. Durée du contrat : durée minimale de trois ans

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : [...]

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer Initial :

a) Montant du loyer mensuel : 780€.

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (8) :

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

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

- Montant du loyer de référence : [...] €/ m2/ Montant du loyer de référence majoré : [...] €/ m2.

- Le cas échéant Complément de loyer : (si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer).

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] (9).

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : décembre.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 2 trimestre 2020.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle

2. En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait]

3. Montant des provisions sur charges: 220 euros.

4. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : [...] (10).

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges : (11)

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : [...].

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : [...].

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colataires (12) : [Oui/ Non]

SBI

2 - INC - 18, rue Tiphaine - 75015 Paris - www.conso.net

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colataires : [...] (13).
2. Montant récupérable par douzième : [...].

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle,
- Paiement à échoir :
- Date ou période de paiement : entre le 10 et le 15 de chaque mois ;
- Le cas échéant, Lieu de paiement : [...];
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
- Loyer : 780€
- Forfait charges : 220€
- Soit un total de : 1000€

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer]

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (15)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] (16)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées].

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 780€

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur.

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués

VII. LE CAS ECHEANT, CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

VIII. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Destination des locaux loués :

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément :

- D'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;

SBI

3 - INC - 18, rue Tiphaine - 75015 Paris - www.conso.net

- D'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ou le syndic.
- De céder en tout ou en partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présents, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou en partie en meuble ou non, le tout sans accord écrit par le bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

EN PLUS

1. Le locataire devra 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, tous les appareils et installations divers (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire en contrat d'entretien au près d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien encombrant au locataire, il lui appartiendra de produire la justification de celui-ci, sans que l'absence de demande de justification d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.
2. En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.
3. Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration. Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
4. Le locataire ne devra 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 des fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ses occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucune linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruits de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil radio, télévision et tout appareils de reproduction de son de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.
5. Le locataire informera le bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Le dépense effectuée pour les opérations de désinfection ou désinsectisation intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article 133-4 du code de la construction et de l'habitation le locataire et tenu à déclarer à la mairie la présence de termites et/ou d'insecte xylophage dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventif ou d'éradications nécessaires.

IX. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes

- A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- B. Un dossier de diagnostic technique comprenant
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18) ;
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à

SBI

4 - INC - 18, rue Tiphaine - 75015 Paris - www.conso.net

... des personnes (19) :

... échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité (20).

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

D. Un état des lieux (21)

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location (22)

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (23)

Le 01/04/2020 à Marseille

Signature du bailleur

W ET BAROUH BOU POUR ACCORD

Signature des locataires

Contrat type issu de l'annexe 1 du décret du 29 mai 2015

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence. (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure ou au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

SBI

5 - INC - 18, rue Tiphaine - 75015 Paris - www.consc

Ceux-ci déclarent verser mensuellement au propriétaire la somme de **1 000 euros**. En effet, le bail stipule un loyer mensuel de 780 euros et des charges mensuelles de 220 euros, soit la somme totale de 1 000 euros.

Néanmoins, ces derniers m'informent avoir pris à bail un nouveau logement et me précisent qu'ils devraient quitter les lieux d'ici la fin du mois, au plus tard fin Août.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet MGF, ayant son siège social à MARSEILLE (13006), 108 Cours lieutaud.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **75,80 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 20H40 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

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

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

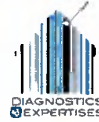
SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2407-0348-FB
Date du repérage : 08/07/2024
Heure d'arrivée : 18 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

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.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : Résidence Val Pins bât. B 33 boulevard du Bosphore (268) Commune : 13015 MARSEILLE 15 Section cadastrale 904 L, Parcelle(s) n° 247-248 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. B; Etage 4; Porte 152, Lot numéro 268	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Huissiers de Justice Associés) Adresse : 71 boulevard Oddo - Angle rue Villa Oddo - CS 20077 13344 MARSEILLE CEDEX 15	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : BAROUH Frédéric Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS & EXPERTISES Adresse : 2332 Route de Marseille 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume Numéro SIRET : 922403464 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11065769404 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 75,80 m² (soixante-quinze mètres carrés quatre-vingts)
Surface au sol totale : 75,80 m² (soixante-quinze mètres carrés quatre-vingts)

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

1/3
Rapport du :
08/07/2024

Résultat du repérage

Date du repérage : **08/07/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Néant**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maître VERSINI Pierre-Henri**
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
4ème étage - Entrée	5.15	5.15	
4ème étage - Placard	4	4	
4ème étage - Chambre 1	10.6	10.6	Dont 0.90m² de placard
4ème étage - Cuisine	7.16	7.16	Dont 0.27m² de placard
4ème étage - Séjour	18.58	18.58	
4ème étage - Dégegement	2.15	2.15	
4ème étage - Chambre 2	9.9	9.9	Dont 0.80m² de placard
4ème étage - Chambre 3	12.91	12.91	Dont 0.73m² de placard
4ème étage - Salle d'eau	4.29	4.29	
4ème étage - WC	1.04	1.04	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 75,80 m² (soixante-quinze mètres carrés quatre-vingts)
Surface au sol totale : 75,80 m² (soixante-quinze mètres carrés quatre-vingts)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
4ème étage - Balcon 1	0	0.7	
4ème étage - Loggia	0	2	
4ème étage - Balcon	0	5.6	
4ème étage - Balcon 2	0	0.7	
4ème étage - Balcon 3	0	0.7	

Fait à **MARSEILLE 15**, le 08/07/2024

Par : **BARDUH Frédéric**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES
 2332 ROUTE DE MARSEILLE - 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
 TEL : 06 59 52 20 09 - EMAIL : expertisesetdiagnostics@gmail.com
 ASSURANCE : AXA N° de contrat 11065769404

