

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés
M. MICHAUT
Commissaire de Justice salariée
71, Boulevard Oddo Angle rue Villa
Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdpaca.com
FR76 1130 6000 3048 1040 7551
013

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	676.70
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	832.31
T.V.A à 20 %	166.46
Total TTC	998.77

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 97319.22
€
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 MERCREDI TROIS DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 et Me Marion MICHAUT, Commissaire de Justice salariée 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, immatriculée au RCS de PARIS, sous le n°382 506 079 dont le siège sis 59 Avenue Pierre Mendes 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 EKLAR AVOCATS, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par la 3ème chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 24/03366) du 20 Mars 2025 signifié le 28 Avril 2025 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 06 Juin 2025 ;
- 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 Me MICHAUT Marion, Commissaire de Justice, en date du 05 Novembre 2025.

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice soussignée, **CERTIFIE** s'être transportée ce jour à **09 Heures 00**, à l'adresse suivante :

**Dans un ensemble immobilier sis 30 Rue des Trois Rois à (13006) MARSEILLE,
Cadastré section 825 A n°73, pour une contenance de 00ha 00a 78 ca.**

Assistée de Monsieur Stéphane FOURNIER, serrurier, de deux témoins et de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

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



A/ AU REZ-DE-CHAUSSEE

Les trois lots décrits ci-dessous ont été réunis (selon le titre de propriété).

LOT N°1 **LOCAL A USAGE DE MAGASIN**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière du local à usage de magasin s'ouvrant par une porte fenêtre sur la rue des Trois Rois avec arrière magasin donnant par une ouverture sur une cour couverte à usage exclusif et particulier dudit lot,
Et les 204/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

LOT N°2 **PETIT LOCAL**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un petit local à usage de water-closet situé au rez-de-chaussée sous la montée d'escalier,
Et les 5/ 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

LOT N°3

PIECE NOIRE A USAGE DE REDUIT

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un réduit obscur au rez-de-chaussée sous la montée d'escaliers,

Et les 2/1. 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

Où étant, au-devant du local commercial, je rencontre Madame [redacted], femme du gérant de la So... [redacted] exploitant les lieux en un restaurant déno [redacted], avec laquelle j'avais au préalable pris rendez-vous. Elle nous laisse librement visiter les lieux.

Ce local comprend au fond à droite des toilettes puis une réserve donnant sur une cuisine.

L'accès du local s'effectue uniquement depuis la Rue, par une porte coulissante vitrée, comprenant à droite une imposte fixe vitrée, montants PVC, et fermées à l'extérieur par un rideau métallique tagué à ouverture manuelle.

La façade autour de cette entrée est recouverte de peinture formant un dessin. Au-dessus du rideau métallique, présence d'une enseigne éclairée par deux spots et d'un bloc de climatisation extérieure.

Au-devant de cette porte, au sol, présence d'une avancée carrelée formant une marche.



PIECE PRINCIPALE :

J'accède à la pièce principale.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état. Au fond de la pièce, présence d'une marche recouverte de parquet, en état d'usage.

Le mur encadrant l'entrée et le mur face à celle-ci sont recouverts d'un enduit, en état d'usage. Les murs gauche et droit sont recouverts en partie basse de briques de parement et en partie haute d'un enduit, ensemble en état d'usage.

A gauche du mur d'en face, présence d'une cloison recouverte de briques rouges décoratives.

Le plafond est composé de lambris, dont plusieurs lattes sont manquantes au niveau des rechapais sur la droite.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Trois éclairages,
- Une climatisation réversible de marque MITSUBISHI,
- Un bloc BAES,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un disjoncteur général et un tableau électrique, cachés dans un placard,
- Une porte en bois au fond de la pièce principale donnant sur la cuisine, condamnée mais découpée en son centre en arrondie.







TOILETTE :

Depuis la pièce principale, j'accède sur la droite aux toilettes par une porte pleine moulurée en bois équipée de poignées et de plaques de propreté en métal, et d'un verrou, en bon état. Encadrement en bois, en bon état également. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état.

Plafond : en pente recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bloc WC sur pied, avec couvercle et abattant,
- Une trappe au-dessus du WC,
- Un meuble avec vasque, mitigeur/mélangeur et deux tiroirs en bois,
- Un interrupteur,
- Une aération,
- Un ensemble de spots fonctionnels au plafond.





RESERVE :

De retour dans la pièce principale, j'accède à la suite des toilettes à une réserve par une porte pleine moulurée en bois équipée de poignées et de plaques de propreté en métal, en bon état. Encadrement en bois, en bon état également.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état. Présence, dans le mur gauche, d'une ouverture arrondie donnant sur la pièce principale.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un ensemble de spots fonctionnels au plafond.





CUISINE :

Enfin, depuis la réserve, j'accède à la dernière pièce de ce local : une cuisine. L'accès s'effectue sans porte et est marqué au sol par une marche.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage anti-dérapants et comprenant un siphon de sol, en bon état.

Plinthes : en PVC, en état d'usage.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état. Présence, dans le mur gauche, d'une ouverture arrondie donnant sur la pièce principale, déjà constatée.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Je relève des traces d'humidité.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Deux panneaux lumineux au plafond,
- Un ballon d'eau-chaude,
- Une aération,
- Une petite fenêtre, en hauteur, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC.





B/ AU PREMIER ETAGE

Les deux lots décrits ci-dessous ont été réunis, pour ne former qu'une seule unité d'habitation (selon le titre de propriété).

LOT N°4 **APPARTEMENT DONNANT SUR RUE**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant d'une cuisine avec placard éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois, communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la même rue,
Et les 98/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »*

LOT N°5 **APPARTEMENT DONNANT SUR COUR**

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

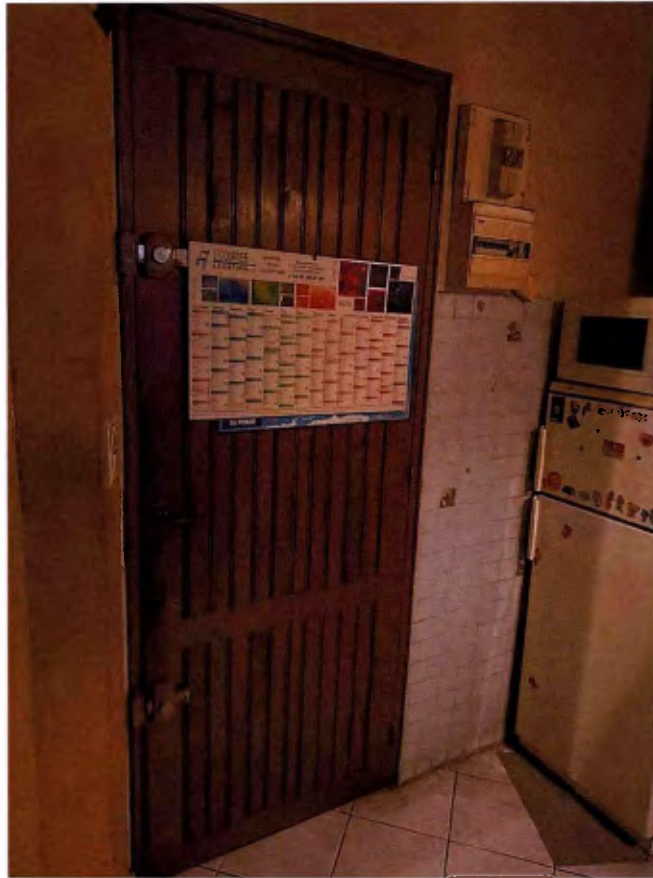
*« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une cuisine éclairée par une fenêtre sur cour, dans cette pièce se trouve un WC obscur, ladite cuisine communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la cour,
Et les 90/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »*

Au-devant de l'immeuble, je rencontre un homme qui vient à ma rencontre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente les personnes qui m'accompagnent. Il me déclare être Monsieur _____ propriétaire et occupant de l'appartement du 1^{er} étage. Il nous laisse librement visiter les lieux.

L'appartement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre et d'une salle de bains avec toilette. Je précise qu'il n'y a qu'un seul appartement au 1^{er} étage de cet immeuble.

La porte parlière est en bois équipée de poignées et plaques de propreté en métal, d'une serrure et de deux verrous. L'encadrement est en bois également. Ensemble en état d'usage.





J'accède directement à une cuisine ouverte sur le séjour.

CUISINE :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture, dégradée par endroit. Je relève une fissure verticale sous l'appui de fenêtre ainsi qu'un éclat de matière. Au-dessus du plan de travail, le mur est faïencé. La cuisine est délimitée sur la droite par une cloison ouverte en son centre et comportant une tablette en bois.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un chauffe-eau,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général, vétuste,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Une cuisine équipée : sur la gauche un plan de travail faïencé dont les tranches sont recouvertes d'une baguette en bois, comprenant une plaque de cuisson à gaz, un évier à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous un ensemble de placards en bois ; au-dessus deux placards en bois et une hotte ; à droite une colonne faïencée comprenant le four. Ensemble vétuste.



SEJOUR :

A droite de la cuisine, j'accède au séjour par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

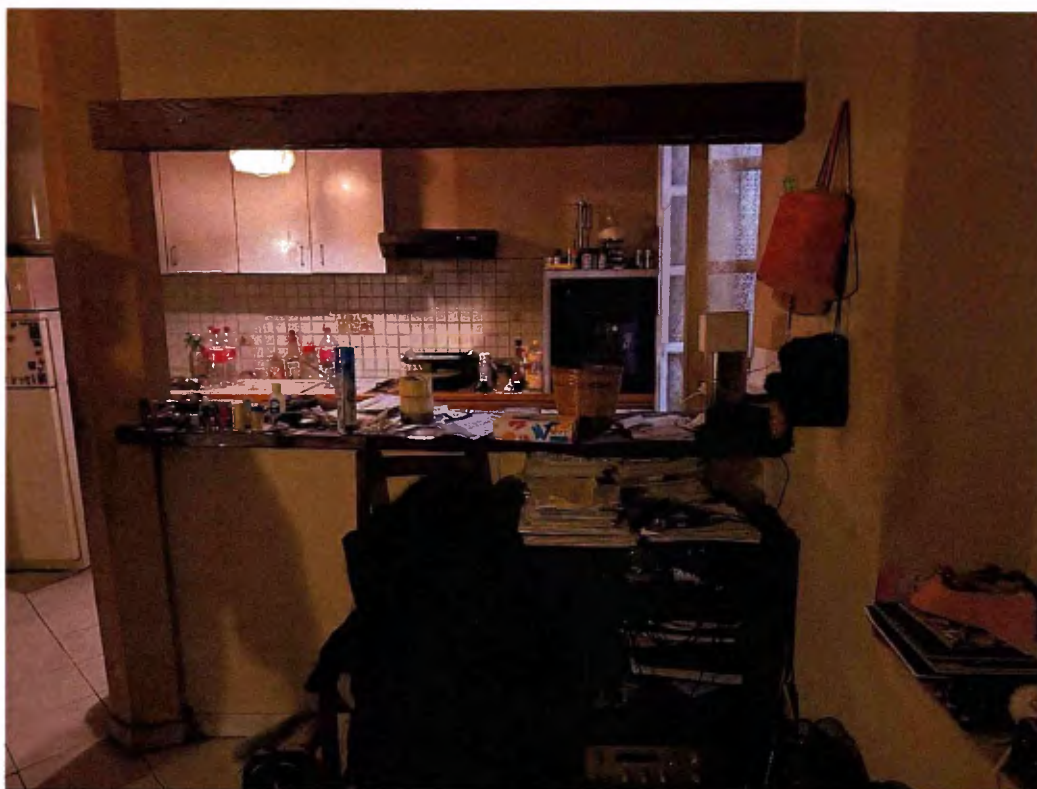
Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage. Présence d'une fissure en diagonal en-dessous de la fenêtre sur la gauche.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Deux éclairages,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste.





CHAMBRE :

Depuis le séjour, j'accède à droite à une chambre donnant sur l'arrière de l'immeuble. On y accède par une double porte en bois comprenant des impostes fixes vitrées. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

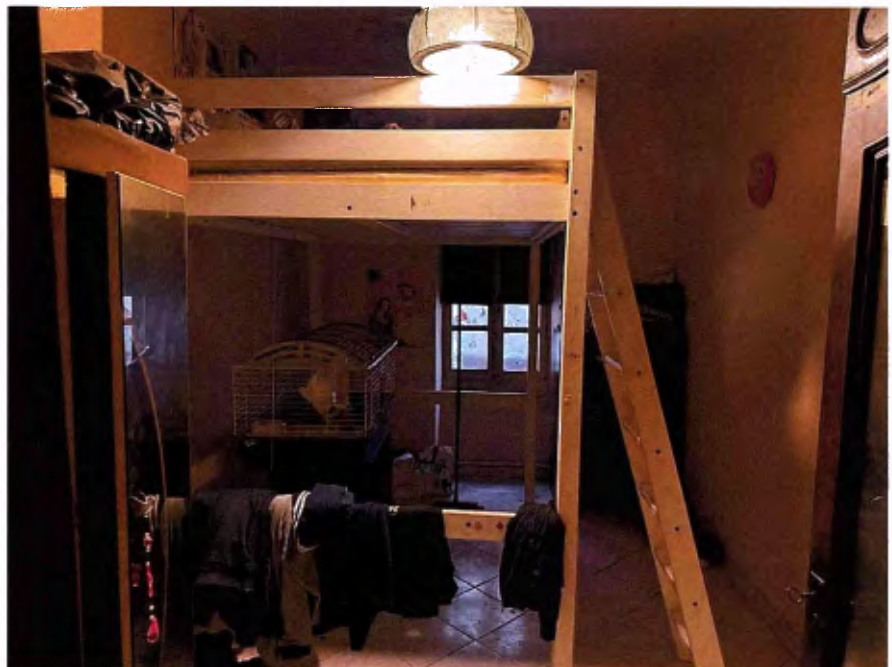
Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture, en état d'usage.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste.



SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, depuis la chambre, j'accède sur la droite à la dernière pièce de ce logement : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées et plaques de propreté en métal. Encadrement en bois également. Ensemble en état d'usage.

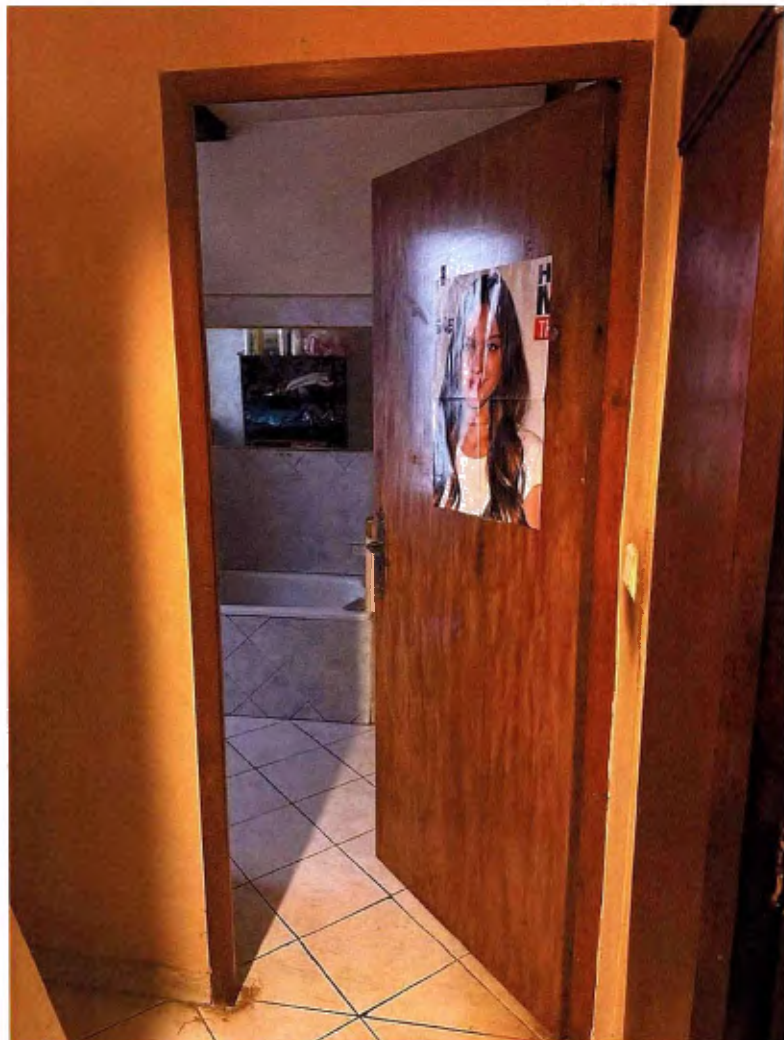
Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts pour les $\frac{3}{4}$ de carreaux de faïence, en état d'usage, et en partie haute d'une peinture, en état d'usage également. La partie toilette est délimitée par une cloison faïencée, présentant face intérieure, un trou en son bas calfeutré par du ruban adhésif.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Des spots au plafond,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Un meuble faïencé avec deux étagères, comprenant un lavabo avec mitigeur/mélangeur, ensemble vétuste. La tranche du plan de travail est abîmée,
- Une baignoire, équipée d'un mitigeur/mélangeur, avec pommeau de douche et flexible, dont le tablier frontal est faïencé. Présence de parois de douche en accordéon en PVC. Ensemble vétuste,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, vétuste,
- Un néon.







C/ AU DEUXIEME ETAGE

LOT N°6 **APPARTEMENT**

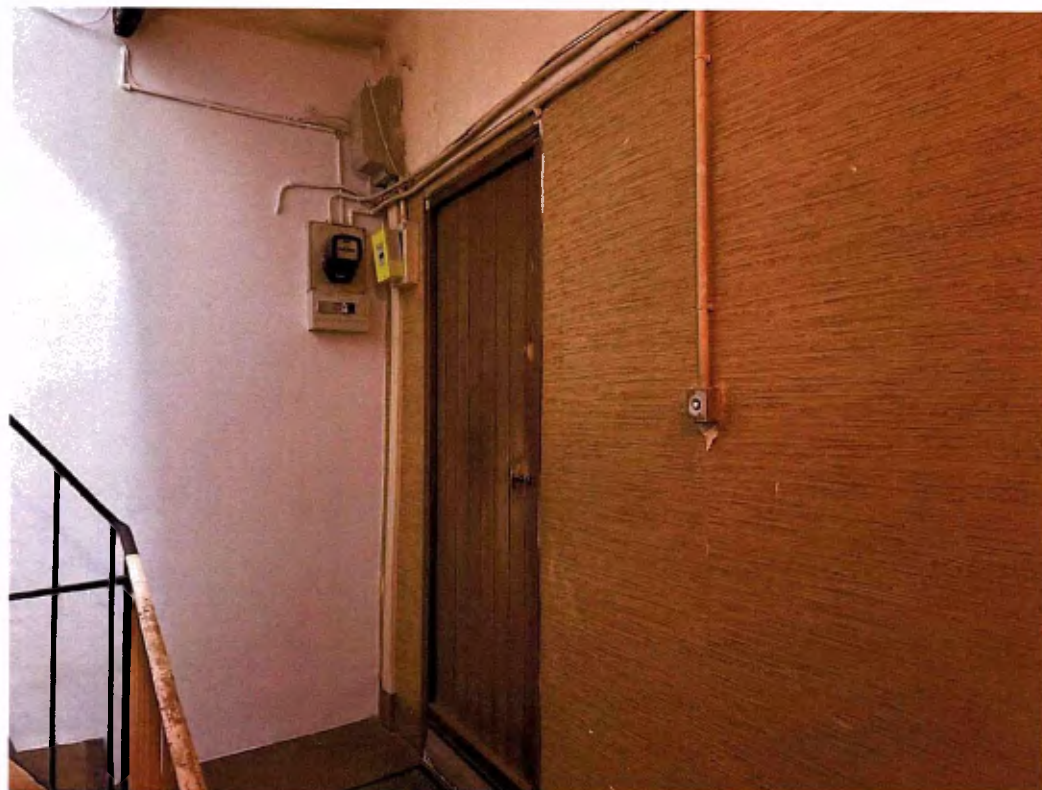
L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

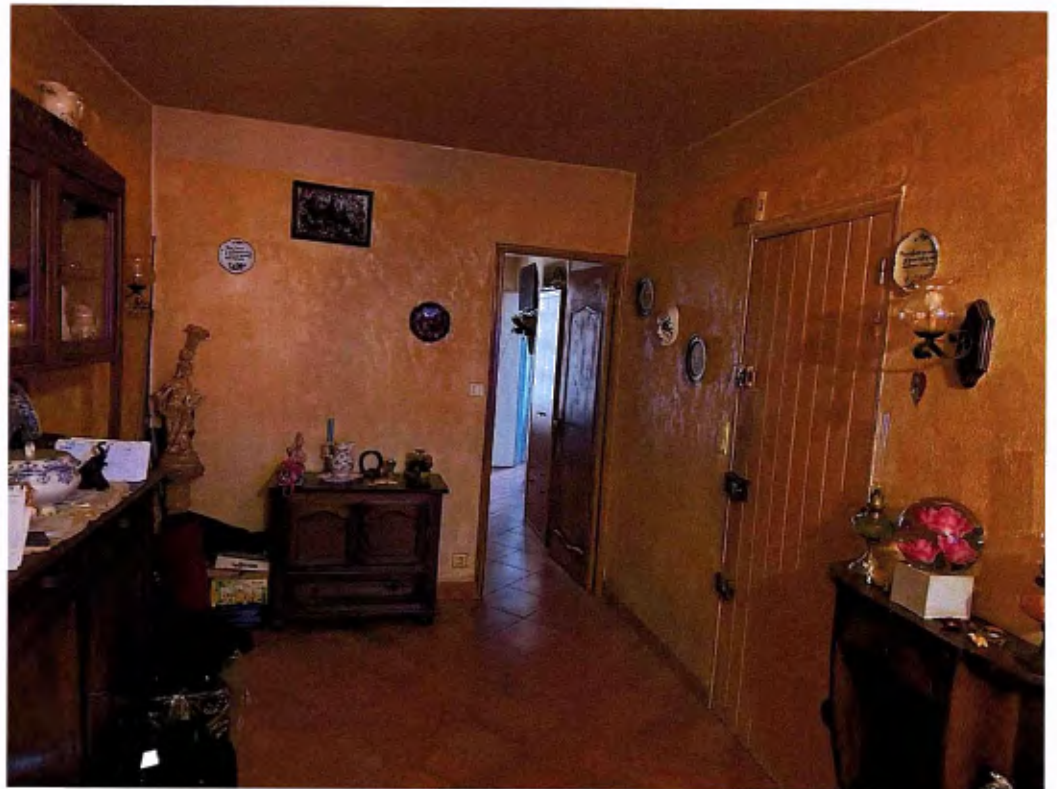
*« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une salle de séjour avec cuisine éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois et avec une pièce éclairée par une fenêtre sur cour, cette dernière donnant accès à une petite chambre obscure et avec une salle de bains avec WC éclairée par une fenêtre sur cour,
Et les 193/ 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »*

Monsieur I _____ nous conduit au 2^{ème} étage après avoir informé ses parents de notre venue. Ainsi, au-devant de l'appartement, je rencontre une femme. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente les personnes qui m'accompagnent. Elle me déclare être Madame F _____, hébergée à titre gratuit au 2^{ème} étage avec son mari. Elle nous laisse librement visiter les lieux.

L'appartement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'une salle de bains avec toilette et d'un dressing. Je précise qu'il n'y a qu'un seul appartement au 2^{ème} étage de cet immeuble.

La porte parlière est en bois équipée de poignées en métal, d'une serrure et de deux verrous. L'encadrement est en bois également. Ensemble en état d'usage.





J'accède directement au séjour.

SEJOUR :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage au plafond et deux éclairages muraux,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste, tout comme l'encadrement de la fenêtre,
- Un radiateur électrique.



CUISINE :

J'accède sur la gauche du séjour à une cuisine. L'accès s'effectue par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage, comprenant diverses fissures. Au-dessus du plan de travail, le mur est faïencé. Le mur sous la fenêtre est particulièrement dégradé.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général, vétustes, cachés dans un placard,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Une cuisine équipée : sur la gauche un plan de travail faïencé dont les tranches sont recouvertes d'une baguette en bois, comprenant une plaque de cuisson à gaz, une plaque de cuisson électrique, un évier à deux bacs avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous un ensemble de tiroirs et placards en bois ; au-dessus deux placards en bois et une hotte ; à gauche une colonne faïencée comprenant le four. Ensemble vétuste.
- A gauche, un placard haut en bois à deux portes,
- Un petit plan de travail avec en-dessous un placard en bois à deux portes et au-dessus un autre placard en bois à deux portes.





CHAMBRE :

De retour dans le séjour, j'accède sur la droite à une chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois mouluré avec poignées et plaques de propreté en métal. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouverts de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage. Présence de dégradations au-dessus des plinthes.

Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage. Je relève de nombreuses fissures, notamment sur le mur face à l'entrée, à gauche de la fenêtre.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste, tout comme l'encadrement de la fenêtre,
- Un radiateur électrique.





DRESSING :

Depuis la chambre, j'accède sur la droite à une première pièce : un dressing. Il s'agit d'une pièce noire. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec une poignée en métal. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert d'une moquette, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture selon ce qu'il est possible de voir compte tenu des étagères.

Plafond : recouvert de dalles de polystyrène, dégradées.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une douille avec ampoule,
- Un ensemble d'étagères en bois.





SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, depuis la chambre, j'accède sur la droite à la deuxième porte : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées et plaques de propreté en métal. Encadrement en bois également. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts pour les ¾ de carreaux de faïence, en état d'usage, et en partie haute d'une peinture, en état d'usage également, comprenant diverses fissures.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Un meuble comprenant un lavabo avec mitigeur/mélangeur, et en-dessous un placard à deux portes en bois, surmonté d'une tablette en bois et d'un miroir. Ensemble vétuste,
- Une petite baignoire, équipée d'un mitigeur/mélangeur, avec barre de douche, pommeau de douche et flexible, dont le tablier frontal est faïencé. Présence de parois de douche en accordéon en PVC. Ensemble vétuste,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, vétuste, au-dessus un placard à deux portes en bois,
- Un bidet,
- Un chauffe-eau de marque THERMOR,
- Une étagère en bois,
- Un radiateur électrique,
- Un néon,
- Un chauffage mural de marque NOIROT.





TRES IMPORTANT

Le local du rez-de-chaussée est occupé par la _____), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le n°482797867, dont le siège social est situé 30 Rue des Trois Rois à MARSEILLE (13006), suivant un bail commercial en date du 23.12.2016 et ayant pris effet le 1^{er} janvier 2017 pour une durée de 09 ans. Madame _____ me présente ledit document que je photographie et dont j'annexe les quatre clichés ci-après. Elle me déclare régler au propriétaire un loyer mensuel charges comprises de 630 euros TTC et 1000 euros de taxe foncière par an.

Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **44,89 m²** (lots 1,2 et 3).

BAIL A LOYER COMMERCIAL

Ci-après dénommée : LE PRENEUR

Il a été arrêté et convenu ce qui suit

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les biens connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

Adresse du bien loué : 30 RUE DES 3 ROIS 13006 MARSEILLE

Désignation du bien loué : UN MAGASIN ET ARRIERE MAGASIN AVEC RIDEAU METALLIQUE ET COUR

Le bien objet du bail est composé :

Un local commercial au rez-de-chaussée
Ces locaux sont bien connus du preneur, qui lui a visités et agréés dans leur état actuel.

Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son exploitation susvisée et qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

Destination des locaux :

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

ACTIVITE AUTORISEE

RESTAURATION - PLATS A EMPORTER

1. La durée du bail sera de NEUF ANNEES, à partir du : 1 JANVIER 2017

Pour finir le : 31/12/2026

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30/09/1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2. Le prix annuel est de 7421.88 €, payable au domicile du bailleur par mois et d'avance.

3. LOYER MENSUEL 618.49 €

4. PROVISION SUR CHARGES 22.87 €

5 Il demeure expressément convenu, sans quoi le présent bail n'aurait pas été consenti, que faute de paiement d'un terme de loyer ou de charges, et un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera de plein droit réalisé sans aucune formalité de justice, à la volonté du bailleur, le terme en cours et le suivant, acquis au bailleur à titre d'indemnité, et le locataire principal et les sous-locataires expulsés, par voie de référé, sans qu'aucun délai puisse leur être accordé.

IMPOTS TAXES CHARGES

Indépendamment du loyer et la taxe qui s'y applique, le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locaux sont ordinairement tenus et justifiés de ces paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tous déménagements.

Il devra en outre, payer sa côte part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, tous impôts (taxe foncière), eau.

Chaque année, la provision est réajustée en fonctions des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte de charges dû apparaît la côte part du preneur pour faciliter l'apurement des comptes.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles la somme de : 304,90 €

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêts : elle sera restituée au preneur en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

CHARGES ET OBLIGATIONS GENERALES

Le preneur sera tenu de supporter toutes les charges et obligations imposées aux locataires par la loi, les usages et les règlements, d'entretenir en parfait état de propreté et services les caisses à eau et robinets d'arrêt des eaux, les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cour et jardin, couloir, escaliers et pas perdus le concernant d'entretenir également à son tour le vestibule, les escaliers communs, les trottoirs, cuivres et boiseries de la porte d'entrée, ainsi que les conduites de sorties intérieures et sous trottoir.

Le preneur s'engage à maintenir en parfait état, à ses frais exclusifs, les portes et devantures intérieures et extérieures, persiennes comprises, à les faire repeindre régulièrement et à les remplacer si nécessaire.

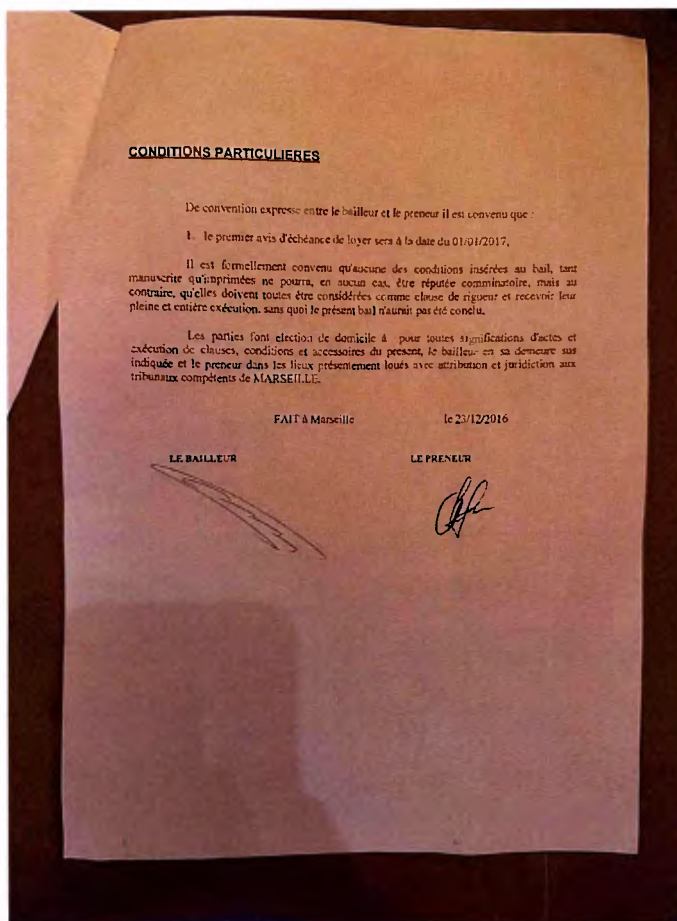
Le preneur s'interdit de jeter ou laisser séjourner dans les évier, tuyau d'évacuation, conduits ou canaux, des objets qui puissent en obstruer le bon fonctionnement.

En cas d'insuffisance de meubles garnissant les lieux loués, comme en cas de déménagement anticipé, comme en cas de contravention, dûment constatée, commise par les locataires ou sous-locataires, à l'encontre des règlements sur la police des mœurs. Il est expressément convenu que tous les loyers seront de pleins droits exigibles et le preneur expulsé par voie de référé ou de justice de paix. Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera et à toutes époques.

Le preneur s'oblige à faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire. Le preneur s'engage à laisser visiter les locaux par lui occupés une heure tous les jours ou deux heures par jour trois fois par semaine, en cas de mise en vente ou de cession.

Le bail est personnel au locataire qui ne pourra, en aucun cas sous-louer en tout ou partie, ni céder ce dernier à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur qui pourra exercer un droit de préemption et acquérir le fonds de commerce à ces conditions en se substituant à l'éventuel successeur du locataire.

La dérogation à cette clause du présent bail entraînera l'expulsion du locataire par voie de référé ou justice de paix.



L'appartement du 1^{er} étage est occupé par le propriétaire Mr _____ et sa fille mineure.

Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **44,59 m²** (lots 4 et 5).

L'appartement du 2^{ème} étage est occupé par les parents du propriétaire, à savoir Monsieur L _____ et Madam _____ et sont hébergés à titre gratuit.

Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **45,93 m²** (lots 6).

Monsieur _____ m'indique que l'immeuble est géré par un syndic bénévole dont il n'a ni le nom ni les coordonnées.

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

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à **14 Heures 15** 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 Marion MICHAUT



CERTIFICAT DE SURFACE (Rez-de-chaussée)



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8983MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8983MNL
Date du repérage : 03/12/2025
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage :

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : Bouches-du-Rhône
Adresse : 30, rue des Trois Rois
Commune : 13006 MARSEILLE
Section cadastrale 825 A, Parcelle(s)
n° 73
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Locaux au rez-de-chaussée, Lot
numéro 1, 2 et 3 réunis,

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénom
Adresse :

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

Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Thomas
D'JOURNO
Adresse : 43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 1, 2 et 3
réunis)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : NASRATY Maxime
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY
Adresse : 35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : 424 418 754
Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2026

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 44,89 m² (quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Fait à MARSEILLE, le 03/12/2025

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
03/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° S983MNL

Détail des surfaces mesurées

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Locaux - Pièce 1 (Salle de Restaurant)	36,37	-	
Locaux - W-C	2,02	-	
Locaux - Pièce 2 (Réserve)	6,50	-	
Locaux - Pièce 3 (Cuisine)	-	8,13	Cour couverte
TOTAL	44,89	8,13	

Surface loi Carrez totale : 44,89 m² (quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-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.

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

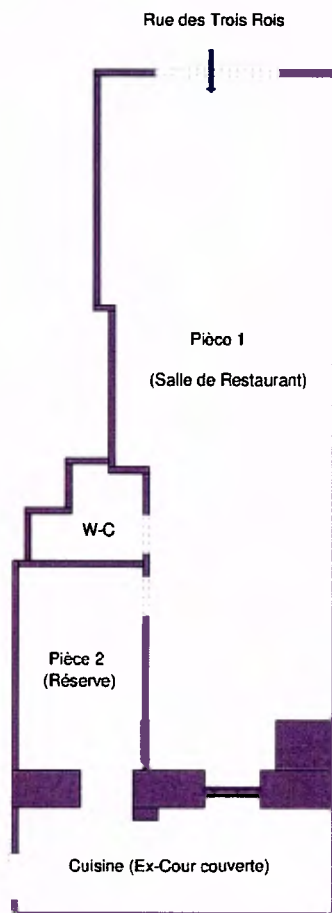
2/3
Rapport du :
03/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8983MNL



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du :
03/12/2025

CERTIFICAT DE SURFACE (1^{er} étage)



Certificat de Surface Carrez

N° 8985MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8985MNL
Date du repérage : 03/12/2025
Heure d'arrivée : 11 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 :30, rue des Trois Rois
Commune :13006 MARSEILLE
Section cadastrale 825 A, Parcelle(s)
n° 73
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, au 1^{er} étage, Lot
numéro 4 et 5 réunis en une seule et
même unité d'habitation,

Désignation du propriétaire

Désigna
Nom et
Adresse

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

Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Thomas
D'JOURNO
Adresse :43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 4 et 5
réunis)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :NASRATY Maxime
Raison sociale et nom de l'entreprise :Cabinet Maxime NASRATY
Adresse :35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET :424 418 754
Désignation de la compagnie d'assurance : ...ALLIANZ
Numéro de police et date de validité :808108927 / 30/09/2026

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 44,59 m² (quarante-quatre mètres carrés cinquante-neuf)

Fait à MARSEILLE, le 03/12/2025

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

1/3
Rapport du :
03/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° S955MNL

Détail des surfaces mesurées

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Cuisine	8,18	*	
Appartement - Séjour	16,98	*	
Appartement - Chambre	12,19	*	
Appartement - Salle de bains, w-c	7,24	*	
TOTAL	44,59	*	

Surface loi Carrez totale : 44,59 m² (quarante-quatre mètres carrés cinquante-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.

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. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3
Rapport du :
03/12/2025

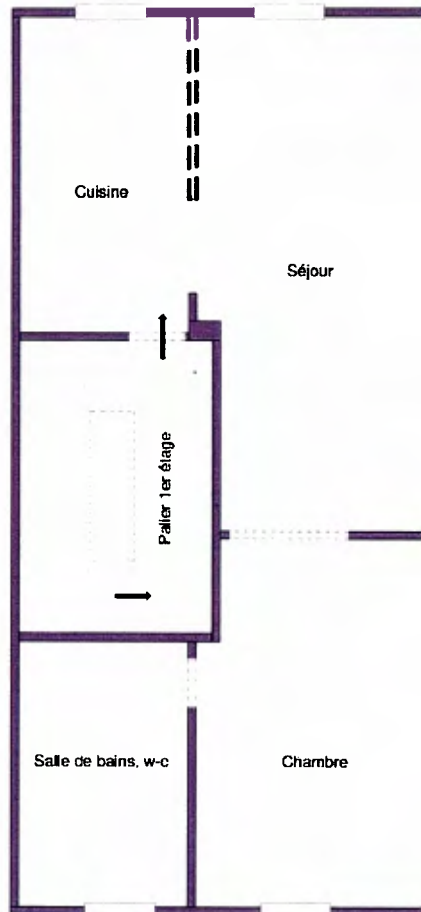


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8983MNL

Rue des Trois Rois



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3
Rapport du :
03/12/2025

CERTIFICAT DE SURFACE (2^{ème} étage)



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8984MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Número de dossier : 8984MNL
Date du repérage : 03/12/2025
Heure d'arrivée : 10h15
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 : 30, rue des Trois Rois
Commune : 13006 MARSEILLE
Section cadastrale 825 A, Parcelle(s)
n° 73
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, au 2^{ème} étage, Lot
numéro 6,

Désignati

Désignation ou
Nom et prénom
Adresse :

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

Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Thomas
D'JOURNO
Adresse : 43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 6)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : NASRATY Maxime
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY
Adresse : 35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : 424 418 754
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2026

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 45,93 m² (quarante-cinq mètres carrés quatre-vingt-treize)

Fait à MARSEILLE, le 03/12/2025

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du :
03/12/2025



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8984VNT

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	18,84	-	
Appartement - Cuisine	8,30	-	
Appartement - Chambre	11,88	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	3,28	-	
Appartement - Dressing	3,63	-	
TOTAL	45,93	-	

Surface loi Carrez totale : 45,93 m² (quarante-cinq mètres carrés quatre-vingt-treize)

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 - Tel. 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3
Rapport du :
03/12/2025



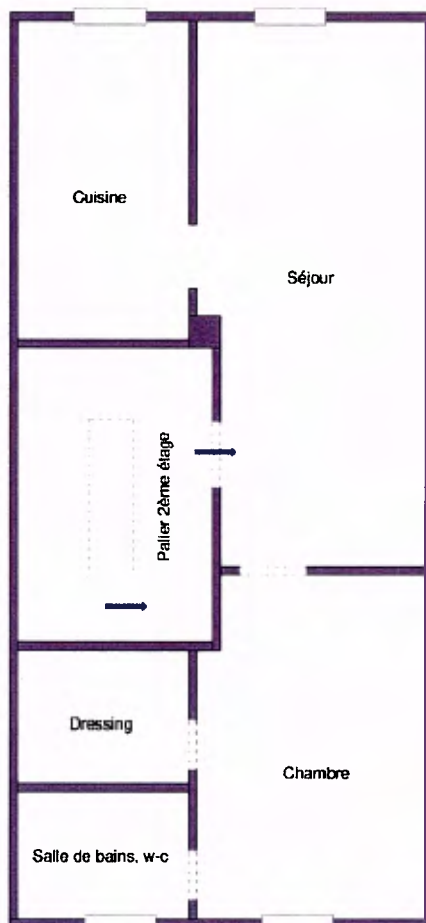
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8984MENL

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.

Rue des Trois Rois



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

3/3
Rapport du :
03/12/2025