

**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**

Première Expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	148.80
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	375.63
T.V.A à 20 %	75.13
Total TTC	450.76

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 84651.52
€
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
(16 COURS LIEUTAUD – 13006 MARSEILLE)**

LE VENDREDI DOUZE MAI DEUX MILLE VINGT TROIS

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 EOS France, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°775 559 404, ayant son social sis Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE, suivant acte de cession de créances en date du 20 décembre 2021.

Elisant domicile en mon Etude,

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

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Me Éric ROUSSET ROUVIERE Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 28 Février 2011,
- D'une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 09 Août 2022,

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 09 Mars 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **8H45**, à l'adresse suivante : **16 Cours Lieutaud, 13001, MARSEILLE**

Assisté de Monsieur Stéphane FOURNIER en qualité de serrurier, de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur et de Monsieur Youssef TALBI en qualité d'autorité de police,

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

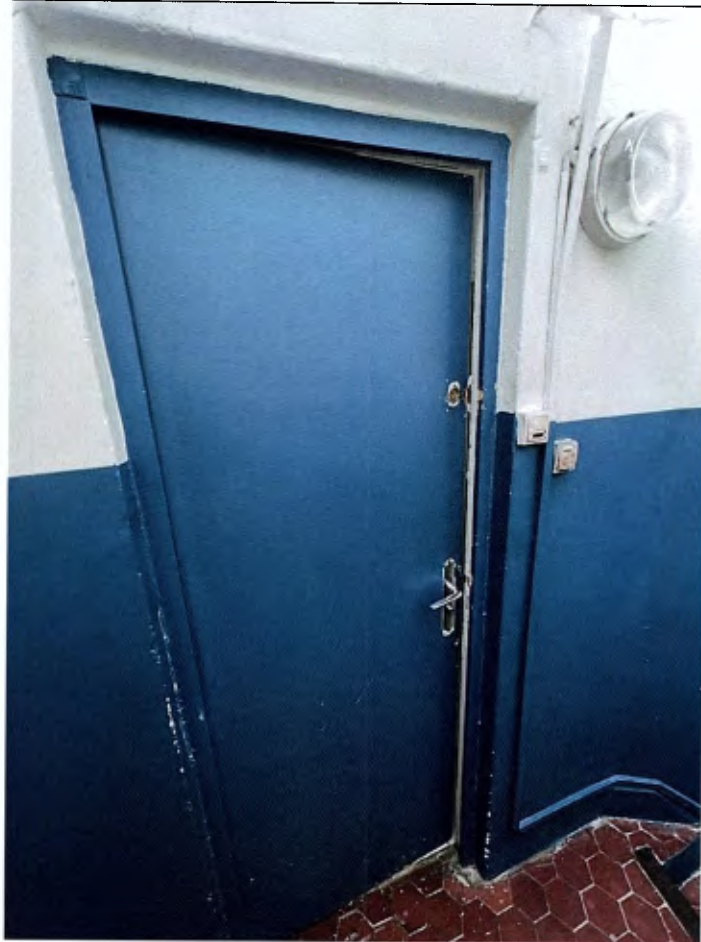


LOTS N°16 et n°17
APPARTEMENT SITUÉ AU 5^{ème} ETAGE

Il est précisé que les lots 16 et 17 forment une seule unité d'habitation. Par ailleurs, ce lot d'habitation est situé matériellement au 6^{ème} étage de l'immeuble.'

Où étant, à la suite de mes appels insistants et réitérés, une personne nous ouvre la porte. Je lui déclare mon nom, prénoms, qualité et objet de ma visite et lui signifie par acte séparé copies de la requête et de l'ordonnance me désignant pour la présente intervention. Ce dernier ne s'y oppose pas, il me déclare être _____ locataire de _____ puis nous laisse librement visiter les lieux.

On y accède par une porte palière en bois équipée d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale, l'ensemble à l'état d'usage.



Un dégagement distribue côté Cours Lieutaud une salle de bains, côté cour intérieure un WC, puis côté arrière un dégagement ouvre sur une cuisine, un séjour et une chambre avec fenêtres sur cour arrière.

HALL D'ENTREE

L'espace est éclairé par une fenêtre montant bois, double vitrage ouvrant sur la cour intérieure, non fermée à l'extérieur, avec vue sur le site de Notre Dame de la Garde.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

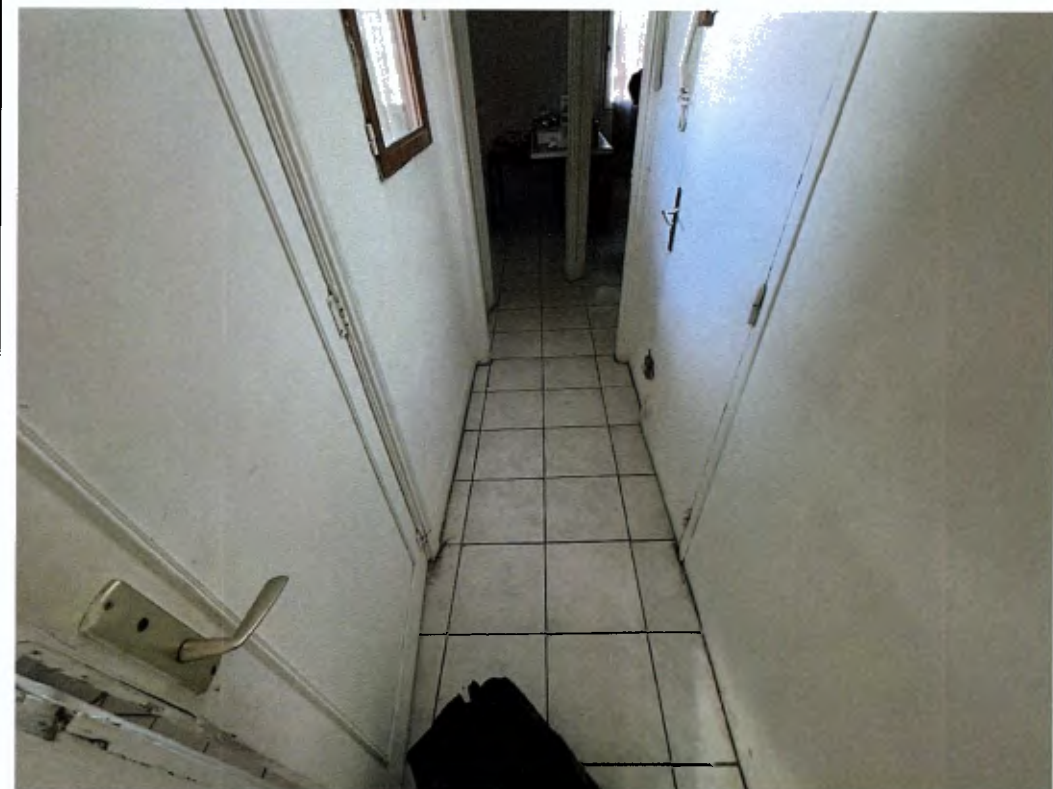
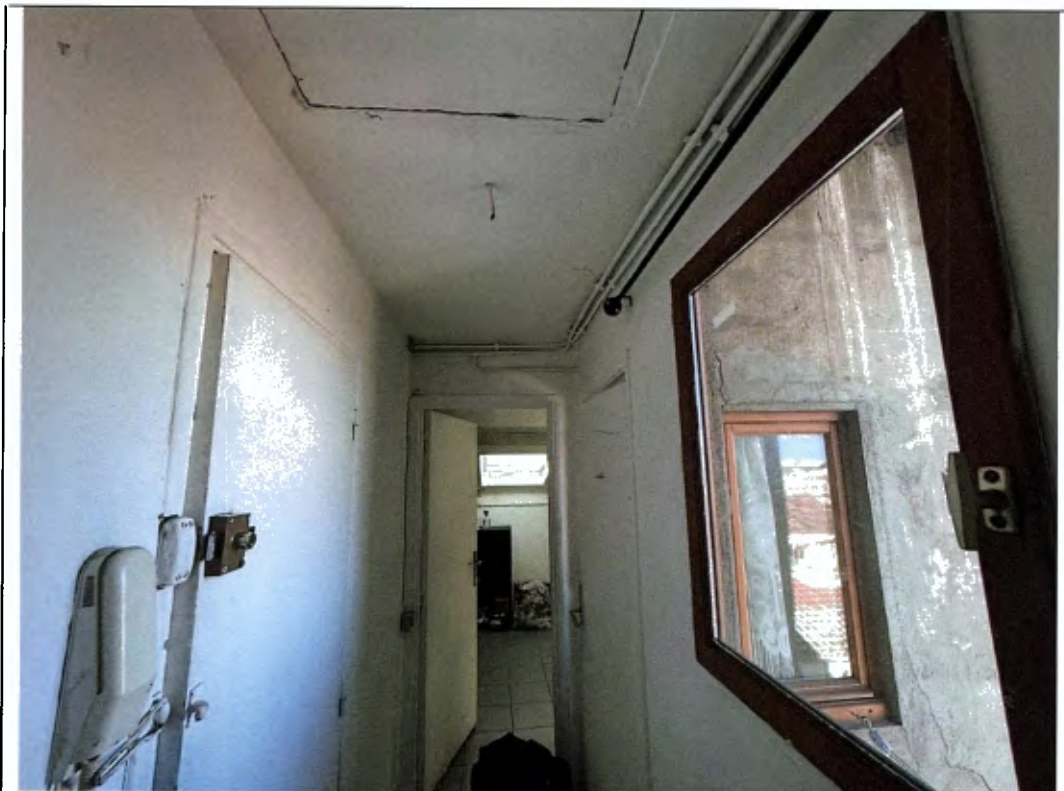
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

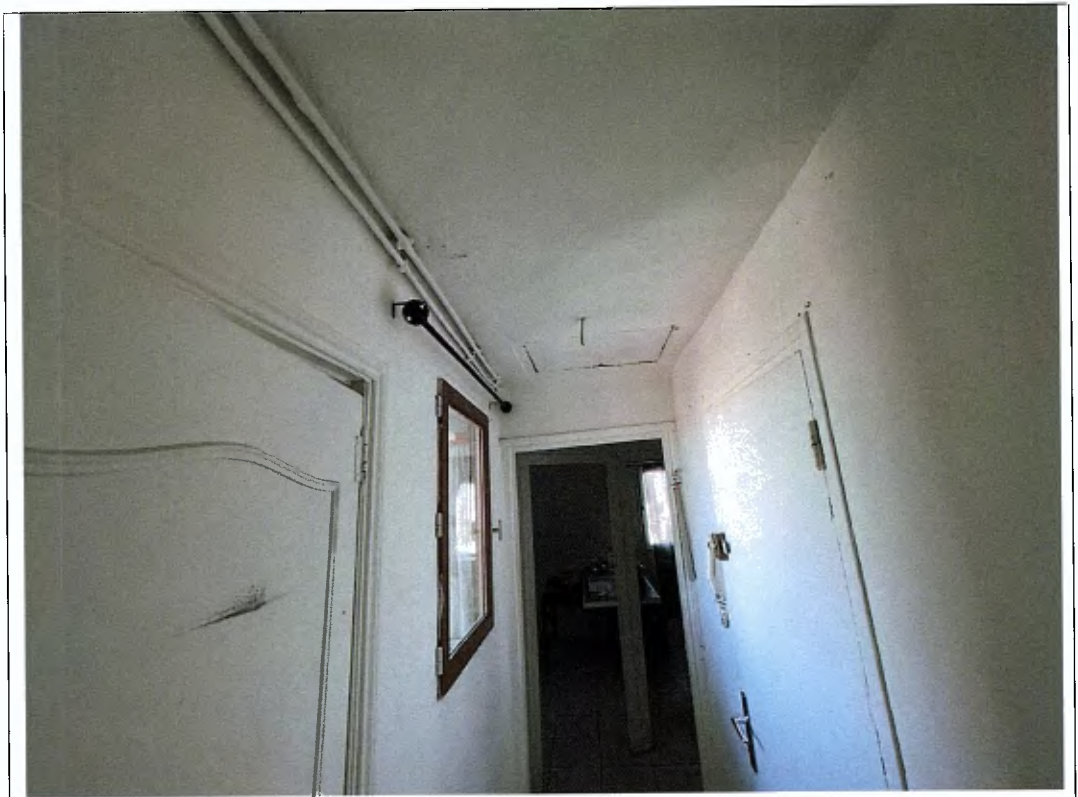
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un interphone, sous réserve quant à son fonctionnement
- une trappe d'accès aux combles (non visitée pour une question de sécurité).









SALLE DE BAINS (côté Cours Lieutaud)

On y accède par une porte de communication en bois.

L'espace est éclairé par un vasistas montant bois, double vitrage, en bon état apparent.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant par endroits quelques fissurations.

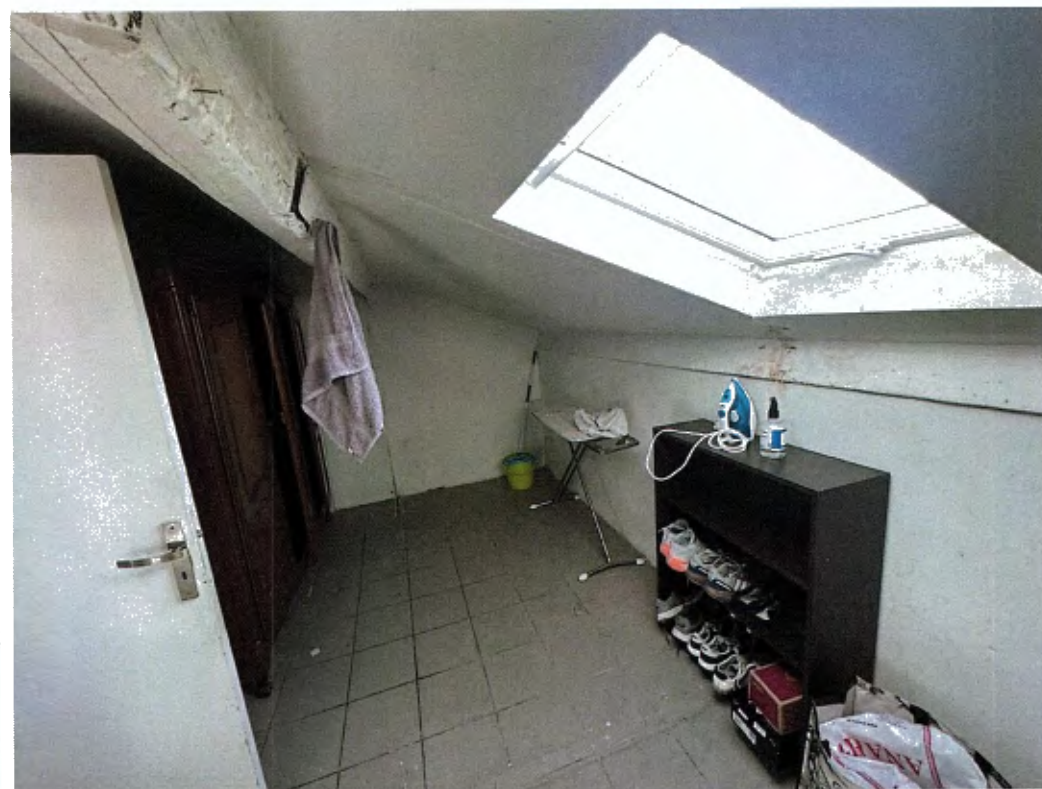
Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon blanc à l'état d'usage. Je relève par endroits des traces d'infiltration, particulièrement en partie basse du pan de toiture où la poutre en bois présente des auréoles d'humidité.

Equipements :

- une baignoire, robinetterie complète, crédence sur les pourtours
- un évier sur colonne, surmonté d'un robinet mitigeur
- un miroir
- un chauffe-eau.







W.C.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant bois, double vitrage ouvrant sur la cour intérieure, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

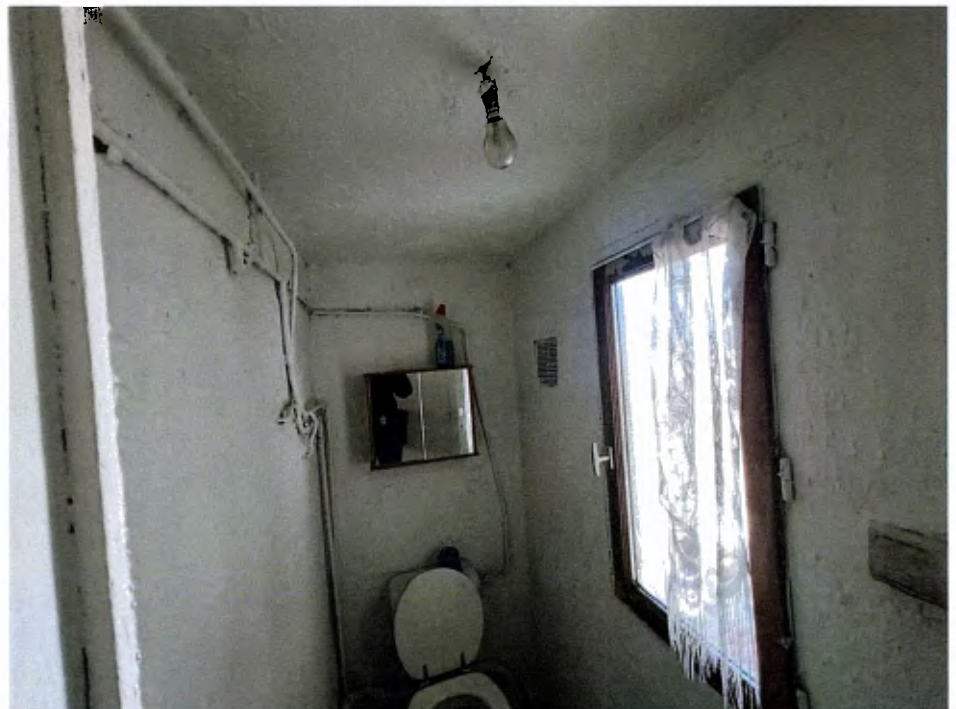
Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

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

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un W.C. chasse basse.



DEGAGEMENT

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

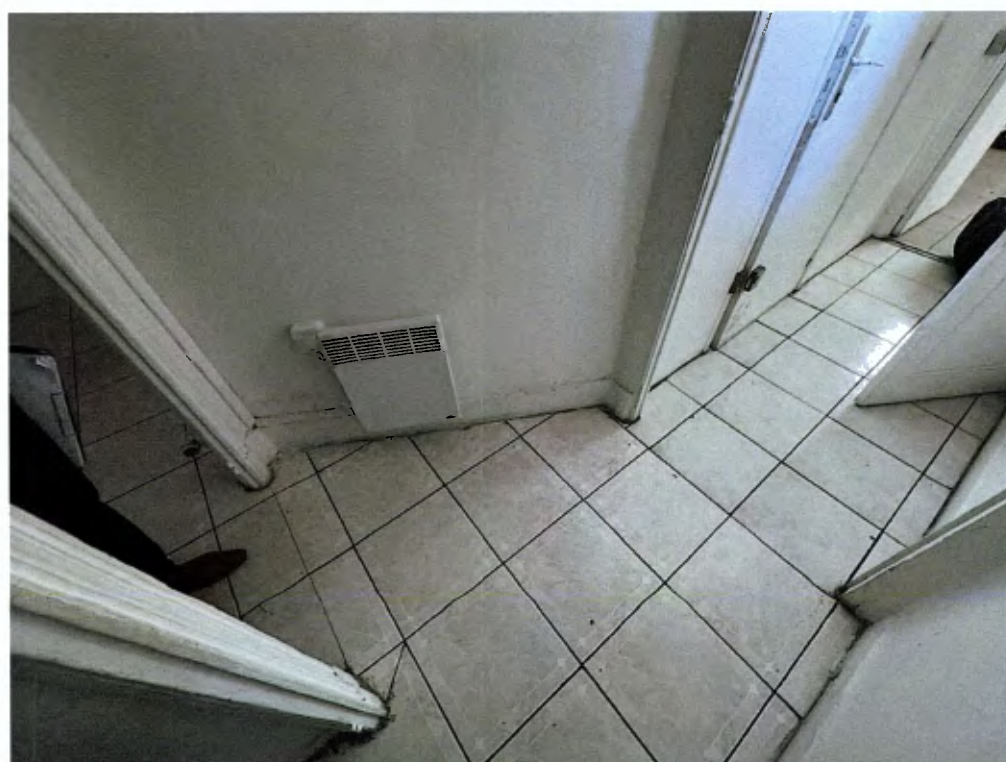
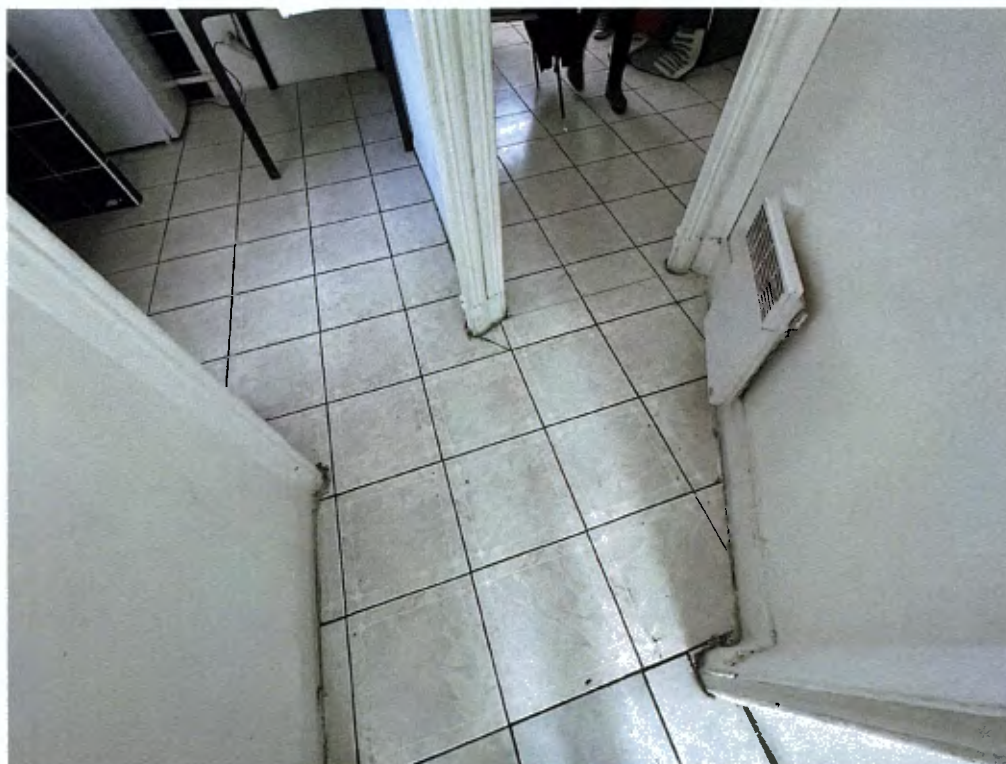
Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

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

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique
- un tableau avec disjoncteur électrique.





CUISINE

On y accède par une ouverture dépourvue de porte de communication, cette pièce est d'ailleurs ouverte sur le séjour.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant bois double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour intérieure.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

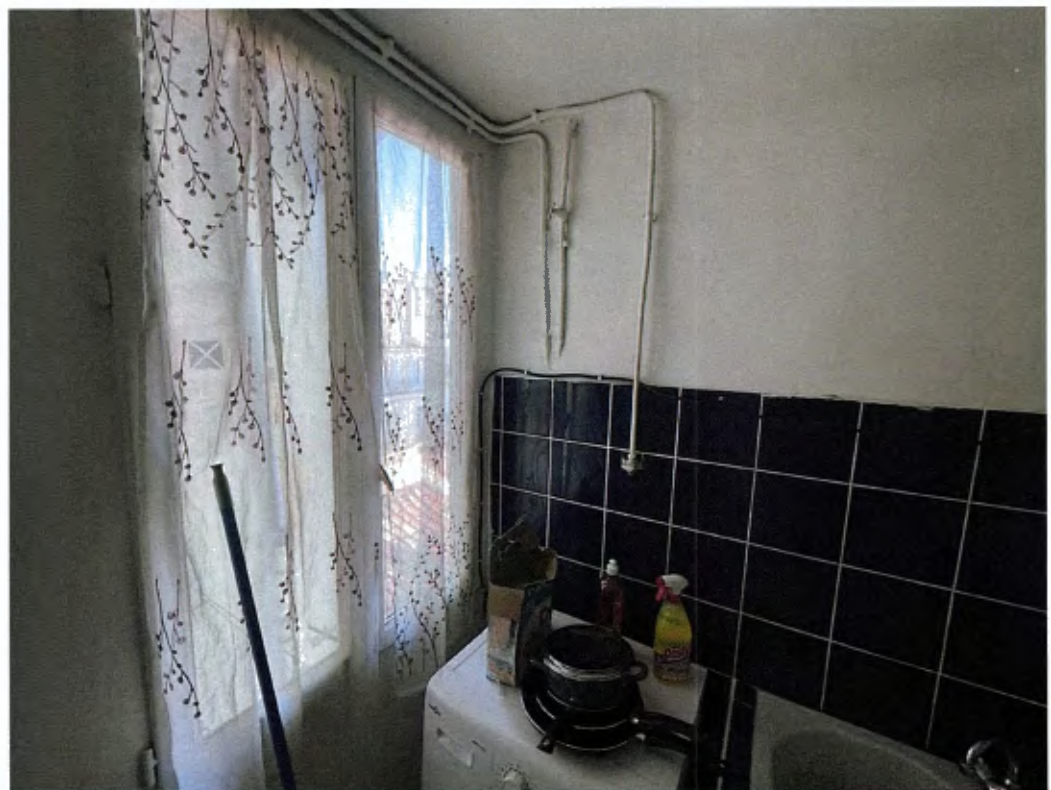
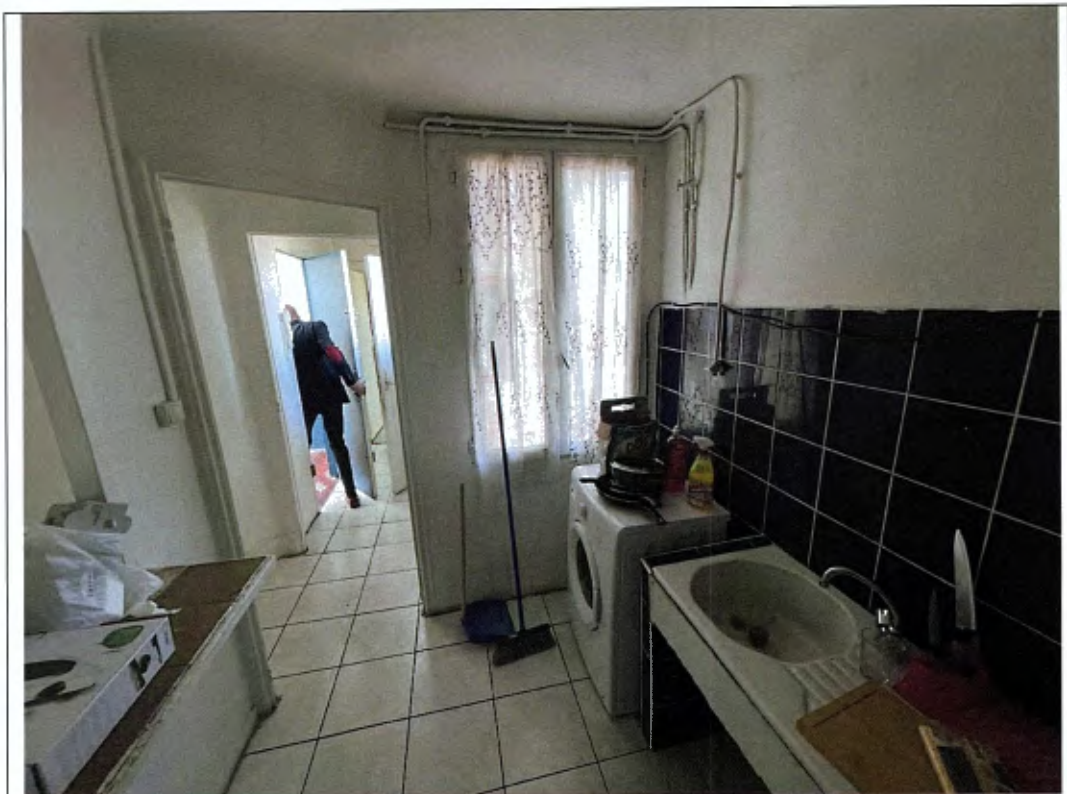
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. Crédence sur le pourtour à l'état d'usage.

Plafond : badigeon blanc à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique
- un évier maçonné, surmonté d'un robinet mitigeur
- un comptoir maçonné sur le mur de cloison du séjour ; le carrelage du plan de travail de ce bar est à l'état d'usage.









SEJOUR

On y accède par une ouverture dépourvue de porte de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre, montant bois double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour arrière.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant par endroits quelques fissurations.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

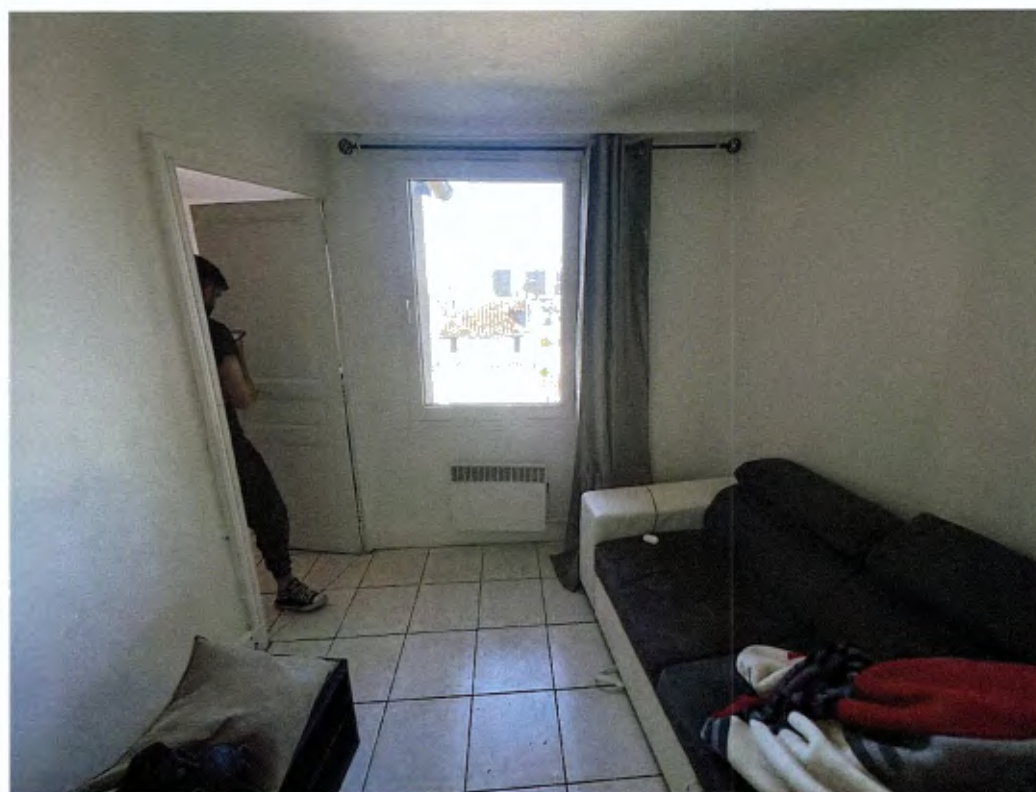
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique mural.







CHAMBRE

On y accède par une porte de communication en bois

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour arrière.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

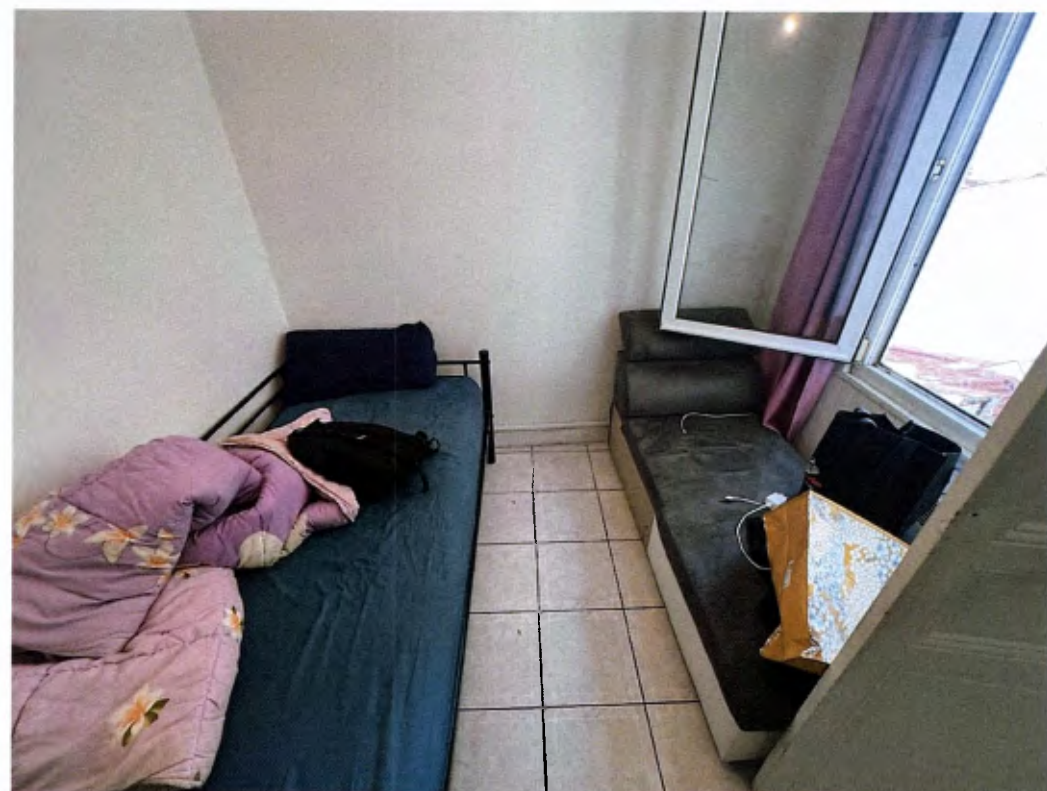
Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. A noter côté façade, la position de lambris en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique mural.







LOT N°6
CAVE

On accède aux caves au sous-sol de cet immeuble par une porte verrouillée située sous les escaliers. Aucune cave ne dispose d'une numérotation, c'est pourquoi la cave n°6 n'est ni identifiée, ni identifiable.

TRES IMPORTANT

L'appartement (lots 16 et 17) est occupé par _____ qui nous communique une copie de contrat de location, intégralement inséré ci-apres.

Il verse un loyer mensuel de 550,00 €uros TTC:

Contrat de location

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – bail type conforme aux dispositions de la loi Alur de 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015)

LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur : Personne physique Personne morale.

Nom et prénom du bailleur : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés : oui non

Adresse : 119 Rue Saint Jacques 33006

Adresse email (facultatif) : Marseille

désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire : oui non

Nom et prénom du mandataire : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Adresse : _____

Activité exercée : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle 1 : _____

Le cas échéant, nom et adresse du garant : _____

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : _____

désigné (s) ci-après « le locataire » ;

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

10 cours Henri Andrieu 6 eme étage

1 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.

Type d'habitat, Immeuble : collectif individuel / mono propriété copropriété

Période de construction : avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005

- surface habitable : 45 m² - nombre de pièces principales : _____

- Autres parties du logement : grenier comble terrasse balcon loggia jardin

Autres : _____

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... :

1 WC 1 suite de bain

Modalité de production de chauffage : individuel collectif 2 _____

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif 3 _____

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code 4 :

B. Destination des locaux : usage d'habitation usage mixte professionnel et d'habitation

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

cave n° _____ parking n° _____ garage n° _____ Autres : _____

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : garage à vélo ascenseur espaces verts aires et équipements de jeux laverie

local poubelle gardiennage autres : _____

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc.) :

Fibre optique ADSL.

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Date de prise d'effet du contrat 02 10 2023

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]

Durée réduite : _____ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis 5 le justifie)

C. Le cas échéant, événement 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

2 Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

3 Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

4 Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

5 Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

Page 2 sur 6

www.jelouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2022

Paraphes

AL

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 financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

550

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel 6 : 550,00 € sans 40 € de charges

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues 7

- 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] 8 :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 11/11/2024 b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

[En cas de colocation seulement] Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges 9

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges 10 :

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

6 Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

7 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.

8 Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

9 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.

10 Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.



2. Éléments 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 colocataires 11 : Oui Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires 12 :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement 13 : 65 du mois Paiement : à échoir à terme échu

Date ou période de paiement : _____ Lieu de paiement : Marseille

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : 550,00 € Charges récupérables : 60 €

Contribution pour le partage des économies de charges : _____

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____

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] : _____

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) :

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 14 :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur 15 [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

11 Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

12 Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

13 Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

14 Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

15 Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

Page 4 sur 6

www.jeloueblen.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2022

Paraphes

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

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieure ou égal à un mois de loyers hors charges] :

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

IX. Le cas échéant, Honoraires de location 16

A. Dispositions applicables

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

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

16 A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : _____

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] : _____

2. Honoraires à la charge du locataire :

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : _____

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

XI. 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 17 ;

- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes 18 ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité 19 ;

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

D. Un état des lieux 20

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location 21

F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables 22

Le 22, 05, 2023 à _____

Signature du bailleur
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

17 A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application llistant notamment les matériaux ou produits concernés.

18 A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

19 La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

20 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.

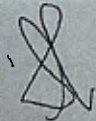
21 Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

22 Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Orla

Démarches électricité et gaz (locataire)
Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)
du Lundi au Vendredi 9h - 21h / le Samedi 9h30 - 17h30

prendre Assurance
habitation.



ct
rog
de
su
s
|
8
de

Le syndic de la copropriété est le Cabinet PAUL COUDRE, ayant son siège social à MARSEILLE (13001), 58 Rue Saint Ferréol.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **37,58 m²**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 10 heures 20 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





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8500MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8500MNL
Date du repérage : 12/05/2023
Heure d'arrivée : 08 h 45
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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 16, cours Lieutaud Commune : 13001 MARSEILLE Section cadastrale 803 B, Parcelle(s) n° 164 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement au 6ème étage, lots 16 et 17 réunis en une seule et même unité d'habitation,	Désignation du propriétaire
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 (Lots 16 et 17 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 / 30/09/2023 DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant	
Résultat du mesurage Surface loi Carrez totale : 37,58 m² (trente-sept mètres carrés cinquante-huit)	

Fait à **MARSEILLE**, le **12/05/2023**

NASRATY Maxime

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

1/3
Rapport du :
12/05/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 5500MINL

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 - Entrée	2,14	-	
Appartement - Salle de bains	8,35	4,68	Hauteur < 1,80m
Appartement - W-C	1,27	-	
Appartement - Dégagement	1,43	-	
Appartement - Cuisine	5,88	-	
Appartement - Séjour	10,81	-	
Appartement - Chambre	7,70	-	
TOTAL	37,58	4,68	

Surface loi Carrez totale : 37,58 m² (trente-sept mètres carrés cinquante-huit)

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. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3

Rapport du :
12/05/2023

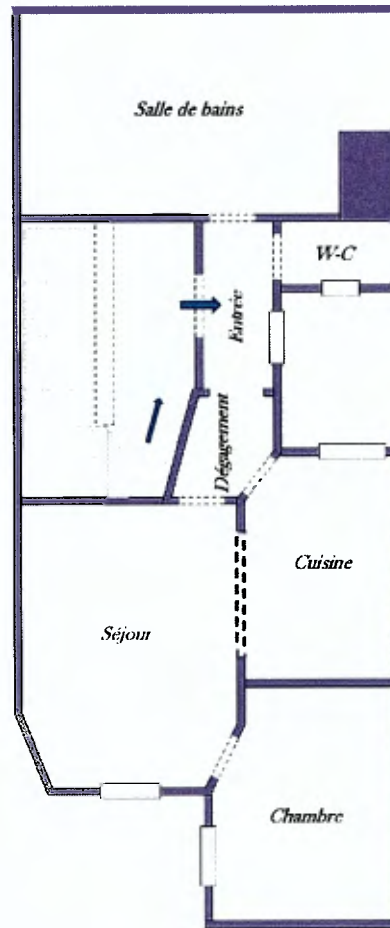


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8500MNL

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



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

3/3
Rapport du :
12/05/2023