

3ème x 4ème LV

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
S SAGLIETTI  
H-P VERSINI

Huissiers de Justice Associés

71, Boulevard Oddo Angle  
rue Villa Oddo  
CS 20077

13344 MARSEILLE cedex 15

Tél : 04.96.11.13.13

Fax : 04.96.11.13.19

CRCAM :

11306 00030 48104075510 13

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

Première Expédition

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	220.94
Major Art R 444-18	750.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	978.61
T.V.A à 20 %	195.72
Taxe	14.89
Total TTC	1189.22

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 166098.53  
€  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte soumis à la taxe

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

MARDI TROIS NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT

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

### A LA DEMANDE DE :

La Société dénommée CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE FRANCHE COMTE, société coopérative à capital et personnel variable, immatriculée au RCS de BESANCON sous le numéro 384 899 399 dont le siège social est sis 11, Avenue Elisée Cusenier à BESANCON (25000), 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 & ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

### A L'ENCONTRE DE :

### AGISSANT EN VERTU :

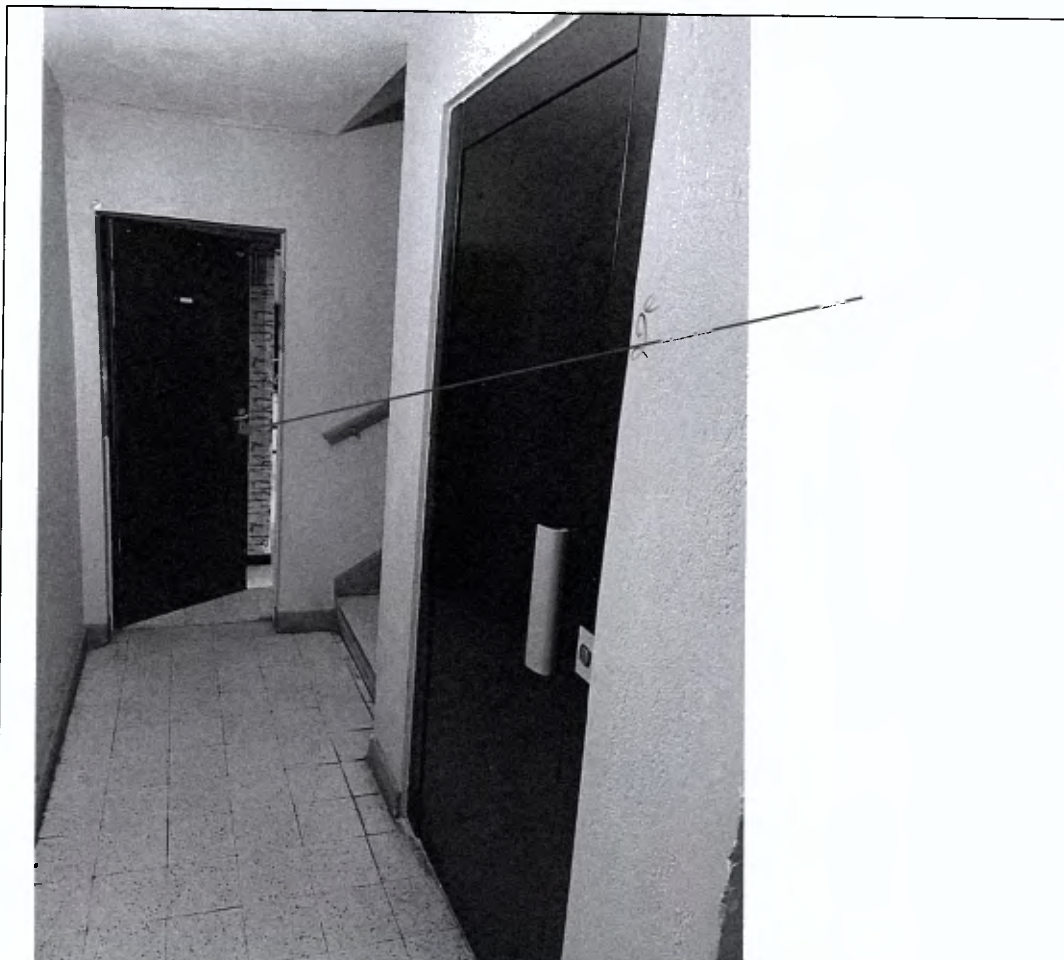
- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Jean-Jacques ROUVIER Notaire à MARSEILLE en date du 23/03/2007
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 30/09/2020.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 09 Heures, 358 Chemin du Littoral – Résidence **Consolat** – Quartier La Calade, 13015 Marseille

Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

**LOT N°63 – BATIMENT A Maison D / 1<sup>ER</sup> ETAGE – 2<sup>ème</sup> NIVEAU**  
**Côté Gauche**





En \_\_\_\_\_ ainsi déclarée avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée,
- D'une première chambre,
- D'un séjour,
- D'un couloir de dégagement distribuant une seconde chambre, une cuisine, un WC et une salle-de-bains
- De deux loggias

### **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint et d'un œillette.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

Murs : tapisserie en état d'usage.

Plafond : lambris bois en état d'usage.

### **Equipement :**

- Un téléphone/interphone.



### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

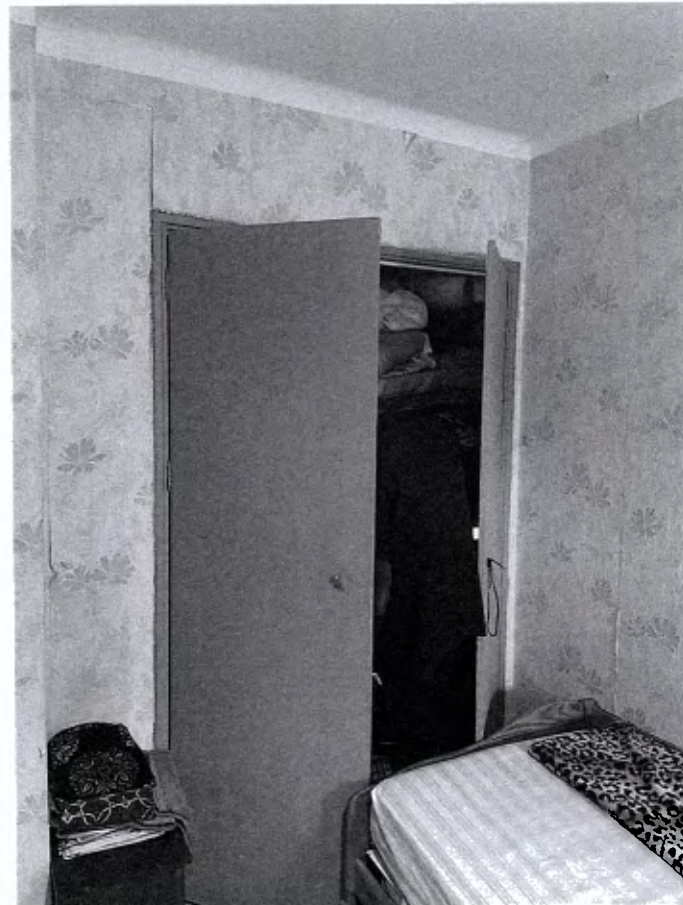
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant simple vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants et un garde-corps métallique.

Equipements :

- Une aération,
- Un radiateur.



**SEJOUR communiquant avec l'entrée par une large ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre en bois double battant simple vitrage, avec châssis fixe vitré sur le côté droit simple vitrage cadre en bois ; l'ensemble protégé par des volets en bois pliants.

**Equipements :**

- Un radiateur,
- Un placard à usage de rangement protégé par une porte,
- Une aération.





Cette pièce conduit à une loggia.

### LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : dalles de ciment en état d'usage.

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

### COULOIR DE CIRCULATION distribuant une 2<sup>ème</sup> CHAMBRE, UNE CUISINE, UN WC et UNE SALLE-DE-BAINS

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

Murs : tapisserie ancienne en état d'usage.

Plafond : lambris en bois en état d'usage.

#### Equipement :

- Un radiateur.

### 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

La tapisserie ancienne recouvrant les murs est en état d'usage, mais déchirée par endroits.

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois double battant simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes,
- Un radiateur.

Cette chambre conduit à une seconde loggia.

**SECONDE LOGGIA**

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : dalles de ciment en état d'usage.

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

**CUISINE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un placard sous évier deux portes,
- Un robinet d'arrivée de gaz,
- Une chaudière de marque ELM LEBLANC,
- Un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre en bois à double battant simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants et un garde-corps métallique.





### WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un papier peint en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Un compteur d'eau,
- Un tableau électrique sans coffret de protection comprenant un tableau de fusible et un disjoncteur,
- Une aération.





## SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

En entrant dans la pièce sur le côté gauche en partie haute du mur la peinture se boursoufle et s'écaille.

La peinture recouvrant le plafond est usagée ; elle se boursoufle et s'écaille abondamment dans le coin baignoire.

### Equipements :

- Un radiateur,
- Un meuble de salle-de-bains deux portes
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager,
- Une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette,
- Un radiateur.





**LOT N°255**  
**Une Cave portant le numéro 19**

Cave non identifiable.

**LOT N°447**  
**Un Séchoir portant le numéro 19**

Séchoir non identifiable.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, selon contrat de bail en date du 23 Juillet 2018.

\_\_\_\_\_ nous précise régler un loyer de 680,00 Euros charges comprises directement entre les mains du propriétaire.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COGEFIM FOUQUE, 225 Rue Saint Pierre – 13005 MARSEILLE.

Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage individuel au gaz.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **54,21 m<sup>2</sup>**.

# KIT location habitation vide

## Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE (1)       PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE (1)  
 PROFESSION AUTORISÉE

(1) Cocher la version applicable



CONSTANCE SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

CONSTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> logement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	355 m2 Hall d'entrée, 2 chambres, cuisine, salle de bain, W.C. à jour
DESIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES (usage privé)	appartement consistant en 3/53 m2 de surface habitable sur une parcelle de 55 m2
DEPENDANCES (usage privé)	<input type="checkbox"/> garage <input type="checkbox"/> parking <input type="checkbox"/> cave <input type="checkbox"/>
PARTIES ET EQUIPEMENTS (usage commun SERVICES)	<input checked="" type="checkbox"/> Réparations électricité <input type="checkbox"/> téléphone <input checked="" type="checkbox"/> Internet collective <input type="checkbox"/> jardinage <input checked="" type="checkbox"/> piscines <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input type="checkbox"/> eau chaude <input type="checkbox"/> eau froide
DETERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.

trois derniers bulletins de salaire       dernier avis d'imposition       trois derniers quittances de loyer  
 justificatifs d'identité sans photo      nombre de copies remises : \_\_\_\_\_  
 et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire relevé cadastre, facture EDF ou équivalent

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 CHATELAIN-D'ARLON Cedex - Tél. 04 94 67 44 63 / Fax 04 94 68 60 13

PAGE 4

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> ANS (2 ANS minimum) <input type="checkbox"/> ANS (5 ANS minimum) <small>Durée initiale pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur d'après l'article 10 de la loi :</small>	
DATE DE PRISE D'EFFET	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (5 ANS minimum) <small>La locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.</small>	
PAIEMENT MENSUEL	<small>Somme en chiffres</small> Loyer initial hors taxes : 580 € <small>contribution au taxe charges (proportion habitable)</small> 100 € <b>TOTAL MENSUEL</b>	<small>Somme en lettres</small> Cinq cent quatre vingt euros cent euros
DERNIER LOYER	Date : 23/07/19	Montant : 680 €
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 10 de chaque mois	
REVISION DU LOYER	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au _____ trimestre      Date de la révision annuelle _____	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 3 mois de loyer)	<small>Somme en chiffres</small> 768,25 € <small>Somme en lettres</small> sept cent quatre vingt huit euros et vingt cinq centimes	
TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DU LOYER	Nature et montant des travaux effectués par le bailleur depuis le contrat bail ou son renouvellement	

Les parties reconnaissent avoir reçu de jour les documents ci-après :

certificat de cas locatif       état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à établir à la remise des clés)  
 extrait du règlement de copropriété       état de règlement de l'immeuble       quote part des charges

**OBLIGATIONS DU BAILLEUR** - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne agréée, comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans.
- Un contrat de dépôt (dispositif au plomb) (CDEP) des remèdes annuels avant le 31 janvier 2018.
- Un état des lieux de l'immeuble et de ses parties communes pour tous les biens immobiliers le 23/07/19, les zones couvertes par un plan de prévention ou de prévention des risques technologiques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).
- La déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutrice à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un dossier antenne des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.

Fait à Varaile le 23 juillet 2019  
 original dont un original est remis à chacune des parties et le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE \_\_\_\_\_ CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes ces copies doivent être personnelles et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complet) et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 2018/MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : **7919MNL**  
Date du repérage : **03/11/2020**  
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	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : ..... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>Résidence Consolat, bât. AD</b> <b>358, chemin du Littoral</b> Commune : ..... <b>13015 MARSEILLE</b> <b>Section cadastrale 900 A, Parcelle</b> <b>numéro 37.</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Appartement T3, au 1er étage côté</b> <b>gauche, Lot numéro 63.</b>	

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : <b>PDG &amp; ASSOCIES - Maître Thomas</b> <b>D'JOURNO</b> Adresse : ..... <b>Avocat</b> <b>43-45, rue Breteuil</b> <b>13006 MARSEILLE</b>	Périmètre de repérage : <b>Parties privatives (Lot 63)</b>

Désignation de l'opérateur de diagnostic	
Nom et prénom : .....	<b>Maxime NASRATY</b>
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....	<b>Cabinet Maxime NASRATY</b>
Adresse : .....	<b>35, cours Pierre Puget</b> <b>13006 MARSEILLE</b>
Numéro SIRET : .....	<b>424 418 754</b>
Désignation de la compagnie d'assurance : ...	<b>ALLIANZ</b>
Numéro de police et date de validité : .....	<b>808108927 / 30/09/2020</b>

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

Résultat du mesurage
Surface loi Carrez totale : <b>54,21 m<sup>2</sup></b> (cinquante-quatre mètres carrés vingt et un)

Fait à MARSEILLE, le **03/11/2020**

Maxime NASRATY

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 :  
03/11/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 2019MNL

### 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 visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	3,43	-	
Appartement - Chambre 1	9,03	-	
Appartement - Séjour	16,80	-	
Appartement - Dégagement	2,73	-	
Appartement - Chambre 2	11,64	-	
Appartement - Cuisine	6,61	-	
Appartement - W-C	1,14	-	
Appartement - Salle de bains	2,83	-	
Extérieur - Loggia / Séjour	-	3,34	
Extérieur - Loggia / Chambre 2	-	2,52	
<b>TOTAL</b>	<b>54,21</b>	<b>5,86</b>	

Surface loi Carrez totale : 54,21 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés vingt et un)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto DB10 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 :  
03/11/2020

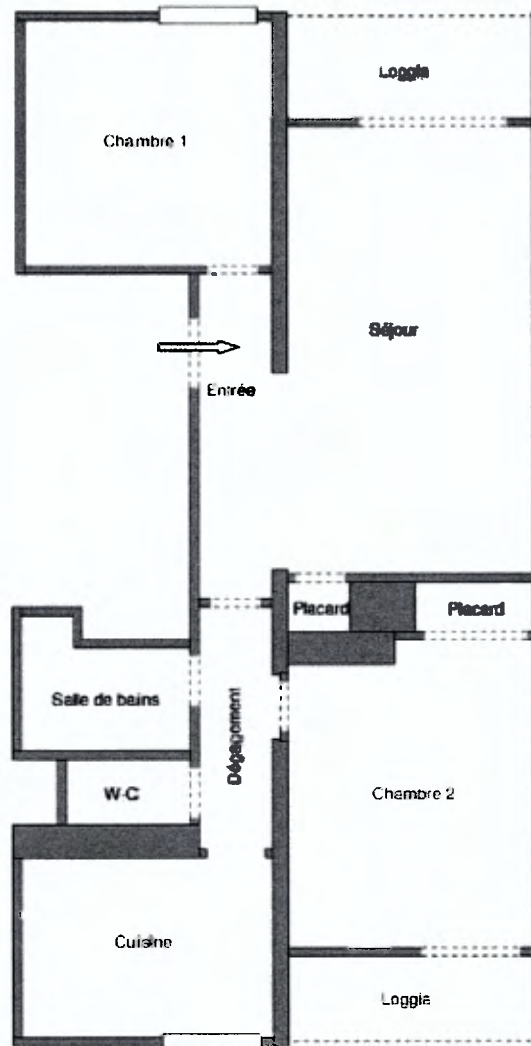


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 2914662

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 Paget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 56 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

3 / 3  
Rapport de :  
03/11/2020

- Poursuivant nos opérations, nous nous sommes ensuite transportés dans le Bâtiment B

### LOT N°876 – BATIMENT B - Maison E / 7<sup>ème</sup> ETAGE



En présence de Mon: \_\_\_\_\_ ainsi déclaré, nous faisons les constatations suivantes :

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée,
- D'une chambre,
- D'un séjour,
- D'un couloir de circulation distribuant une 2<sup>ème</sup> chambre, une cuisine, un WC et une salle d'eau
- De deux loggias

#### ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale et de deux verrous.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

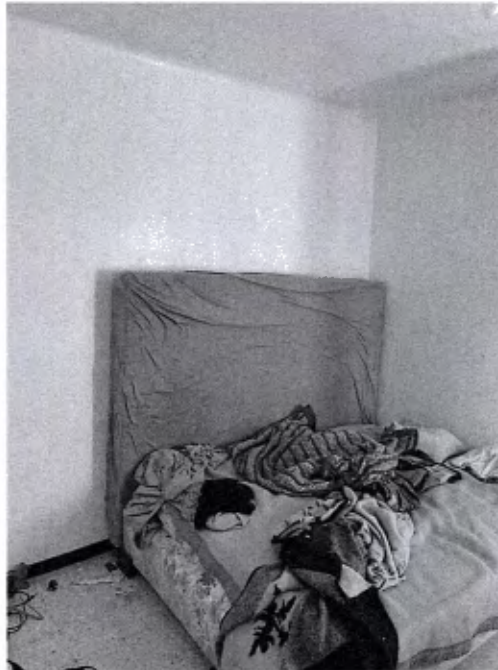
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.



### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants en bois et un garde-corps métallique.



### **SEJOUR communiquant avec l'entrée par une large ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.  
Murs : tapisserie en état d'usage.



Plafond : il s'agit d'un faux plafond constitué de dalles en état d'usage.

Equipements :

- Un radiateur électrique
- Un placard à usage de rangement sans porte

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, avec châssis fixe sur le côté droit, cadre en bois simple vitrage protégée à l'extérieur par des volets pliants en bois.



Cette pièce conduit à une loggia.

### LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps maçonné.

Sol : dalles de ciment en état d'usage.

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



### COULOIR DE CIRCULATION communiquant avec l'entrée par une ouverture dépourvue de porte

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

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

### 2<sup>ème</sup> CHAMBRE

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants en bois.

Cette pièce conduit à une loggia.

### SECONDE LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps métallique.

Sol : dalles de ciment en état d'usage.

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

## CUISINE

Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

### Equipements :

- Un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble sous évier deux portes
- Un robinet d'arrivée de gaz,
- Un chauffe-eau de marque ELM LEBLANC,
- Un meuble de cuisine haut, trois portes
- Un vide-ordures.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois pliants et un garde-corps métallique.



## WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

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

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Un compteur d'eau,
- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau de fusible,
- Une aération.



## SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

### Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble de salle-de-bains deux portes,
- Une aération,
- Un receveur de douche équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/froide, flexible de douche et douchette.



**LOT N°972**  
**Une cave portant le numéro 81**

Cave non identifiable.

**LOT N°1068**  
**Le séchoir portant le numéro 81**

Séchoir non identifiable.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par \_\_\_\_\_ en qualité de locataire, suivant contrat de bail en date du 31 Juillet 2020. **Annexe 1 sur 2 feuillets**

M. \_\_\_\_\_ contacté par téléphone, se déclarant être Gérant de cette société, nous indique que ce logement est mis à disposition de ses salariés.

\_\_\_\_\_ est lui-même salarié de l'entreprise.

Que sa société verse tous les mois à Mme et M. BOEHRER un loyer de 750 euros charges comprises

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COGEFIM FOUQUE, 225 Rue Saint Pierre – 13005 MARSEILLE.

Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage individuel au gaz.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **54,52 m<sup>2</sup>**.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 15 heures par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émoulement 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 seules modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

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

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Franck MASCRET – Stéphane FORNELLI- Stéphanie SAGLIETTI – Henri Pierre VERSINI

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

# KIT

# location habitation vide

**Contrat de location de locaux vacants non meublés**

HABITATION PRINCIPALE (1)       PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1) (2)

PROFESSION AUTORISÉE

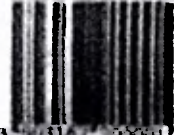
ENTRE LES SOUSSIGNÉS

notre prénom et adresse de du des BALLEURS ainsi que le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE ou de la personne ayant autorisé le présent acte de ce qui est inscrit à l'art. 1702 du Code de Commerce et l'art. 1702 du Code de Commerce

dénommé "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	
CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	<i>Résidence Gensolot ch. du littoral Jofalle 33015</i>
DÉSIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privé	<i>73.60 m<sup>2</sup> 2 chambres, 2 salles de bain, cuisine salle</i> surface nette 60 m <sup>2</sup>
DÉPENDANCES d'usage privé	<input type="checkbox"/> porche <input checked="" type="checkbox"/> parking <input type="checkbox"/> cave <input type="checkbox"/>
PARTIES ET EQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	<input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> chauffage central <input checked="" type="checkbox"/> eau froide <input checked="" type="checkbox"/> eau chaude <input type="checkbox"/> chauffage individuel
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 8 juillet 1989
	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. <input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois derniers quittances de loyer <input checked="" type="checkbox"/> justification d'identité sans photo      nombre de copies restantes <input type="checkbox"/> et atteste avoir reçu de l'Etat un justificatif de sa qualité de propriétaire (selon l'article 17 de la loi)

WEDER DEFUSJAN, B.P. 75 - 53002 ERQUENNEVILLE Cedex - Tél. 04 94 67 44 83 / Fax 04 94 69 60 13 - REPRIE

CONDITIONS PARTICULIÈRES		
DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <small>Conditions générales - chapitre I</small>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) <small>Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :</small>	
	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	20.08.2020	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL <small>loyer initial hors taxes contribution au bail charge (provision initiale)</small>	Somme en chiffres	Somme en lettres
	650	Six cent cinquante euros
	100	Cent euros
	TOTAL MENSUEL 750	Sep cent cinquante euros
DERNIER LOYER <small>acquitté par le locataire précédent</small>	Date 20/08	Montant 650 <small>(Montant nul si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix-huit mois)</small>
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 5 de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <small>Conditions générales - chapitre VI</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au _____ trimestre _____ Date de la révision annuelle _____	
DÉPÔT DE GARANTIE <small>(maximum : 1 mois de loyer)</small>	Somme en chiffres	Somme en lettres
	20	Sep cent cinquante euros
Éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	
Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après : <input type="checkbox"/> cautionnement (le cas échéant) <input type="checkbox"/> état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés) <input type="checkbox"/> extrait du règlement de copropriété <input type="checkbox"/> extrait du règlement de l'immeuble <input type="checkbox"/> quote part des charges _____ <input type="checkbox"/>		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1949 - Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur internet : www.prim.net) - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consecutive à une catastrophe reconnue comme telle - Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1 <sup>er</sup> septembre 1997.		
RAYÉS NULS _____ mots _____ lignes	Fait à <u>Paris</u> le <u>31</u> Juillet 2020 en _____ originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	

LE BAILLEUR (ou SON MANDATAIRE) (1)

LES LOCATAIRES (1)

CAUTIONNEMENT (2)



(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (compréhensif et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7920MNL

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 7920MNL  
Date du repérage : 03/11/2020  
Heure d'arrivée : 10 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

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ... Bouches-du-Rhône  
Adresse : ..... Résidence Consolat, bât. BE  
358, chemin du Littoral  
Commune : ..... 13015 MARSEILLE  
Section cadastrale 900 A, Parcelle  
numéro 37,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Appartement T3, au 7ème étage, Lot  
numéro 876,

#### Désignation du propriétaire

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

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

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

#### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 876)

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... Maxime NASRATY  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Cabinet Maxime NASRATY  
Adresse : ..... 35, cours Pierre Puget  
13006 MARSEILLE  
Numéro SIRET : ..... 424 418 754  
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... ALLIANZ  
Numéro de police et date de validité : ..... 808108927 / 30/09/2020

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

#### Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 54,52 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés cinquante-deux)

Fait à MARSEILLE, le 03/11/2020

Maxime NASRATY

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 86 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 : 71206

1/3  
Rapport de :  
03/11/2020



Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 2208/INT

### 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 - Entrée	3,68	-	
Appartement - Chambre 1	9,18	-	
Appartement - Séjour	16,77	-	
Appartement - Dégauchement	2,56	-	
Appartement - Chambre 2	11,64	-	
Appartement - Cuisine	6,70	-	
Appartement - W-C	1,13	-	
Appartement - Salle de bains	2,86	-	
Extérieur - Loggia / Séjour	-	3,31	
Extérieur - Loggia / Chambre 2	-	2,52	
<b>TOTAL</b>	<b>54,52</b>	<b>5,83</b>	

Surface loi Carrez totale : 54,52 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés cinquante-deux)

### 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 MARSÉILLE 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 :  
03/11/2020

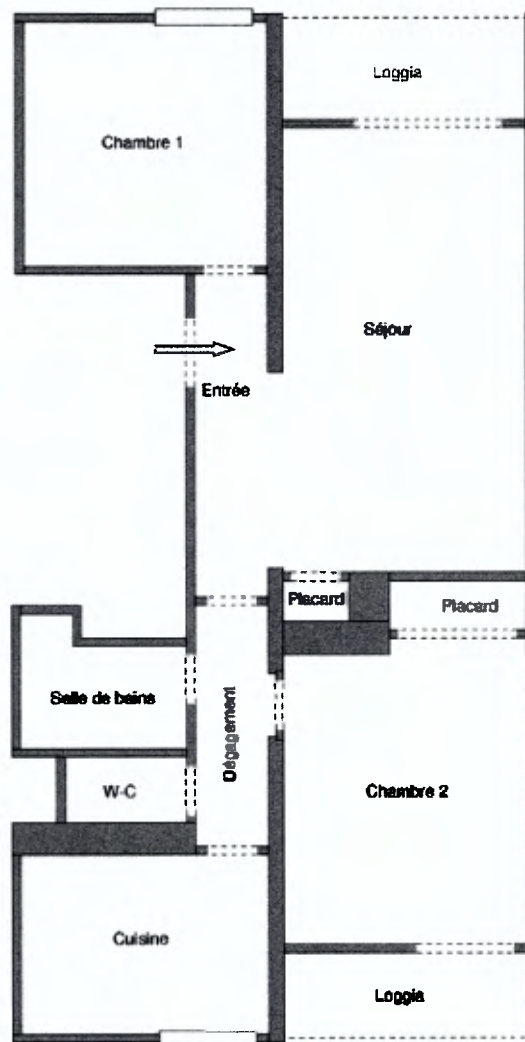


Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 7920MNL

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 :  
03/11/2020