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
FR76113060003048104075510 13
AGRI FR PP 813

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Première expédition

74

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration Art 444-18	446.40
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	677.16
T.V.A à 20 %	135.43
Total TTC	812.59

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 3000 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR LES BIENS INDIVIS DE LA SUCCESSION

©AVOVENTES.FR

LE MERCREDI VINGT CINQ SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE

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

A LA DEMANDE DE :

©AVOVENTES.FR

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 :

©AVOVENTES.FR

AGISSANT EN VERTU :
D'une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 24/05/2024

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 14 Heures 30 à l'adresse suivante :

1 Rue Ernest Duchêne 13007 Marseille

Assisté de en qualité de diagnostiqueur.

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

LOT DE VENTE NUMERO 2 comprenant :

LOT N° 1 :
UN STUDIO SITUE AU REZ DE CHAUSSEE COTE DROIT

En présence de locataire ainsi déclarée

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- D'une entrée
- D'un couloir de circulation distribuant une cuisine, un séjour, une chambre et une salle d'eau avec WC
- D'une loggia

ENTREE

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

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les plinthes carrelées anciennes sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un tableau électrique comprenant un disjoncteur
- D'un téléphone interphone

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les plinthes carrelées anciennes sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un placard à usage de rangement et de penderie.

CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais 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.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage,

La pièce est équipée :

- D'un bloc évier inox double bac avec en partie basse un placard sous évier équipé d'étagères protégé par deux portes
- D'un placard à usage de rangement
- D'un tableau électrique comprenant des interrupteurs.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur,

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant, cadre en bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Cette pièce donne accès une loggia.

LOGGIA

Elle est délimitée par une rambarde métallique

Sol : dalle de ciment à l'état brut

SEJOUR

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce donne accès à la même loggia que la cuisine.

CHAMBRE communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage avec châssis fixe vitré sur le côté gauche, cadre en bois simple vitrage, l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce donne accès à la même loggia que le séjour et la cuisine.

SALLE D'EAU AVEC WC

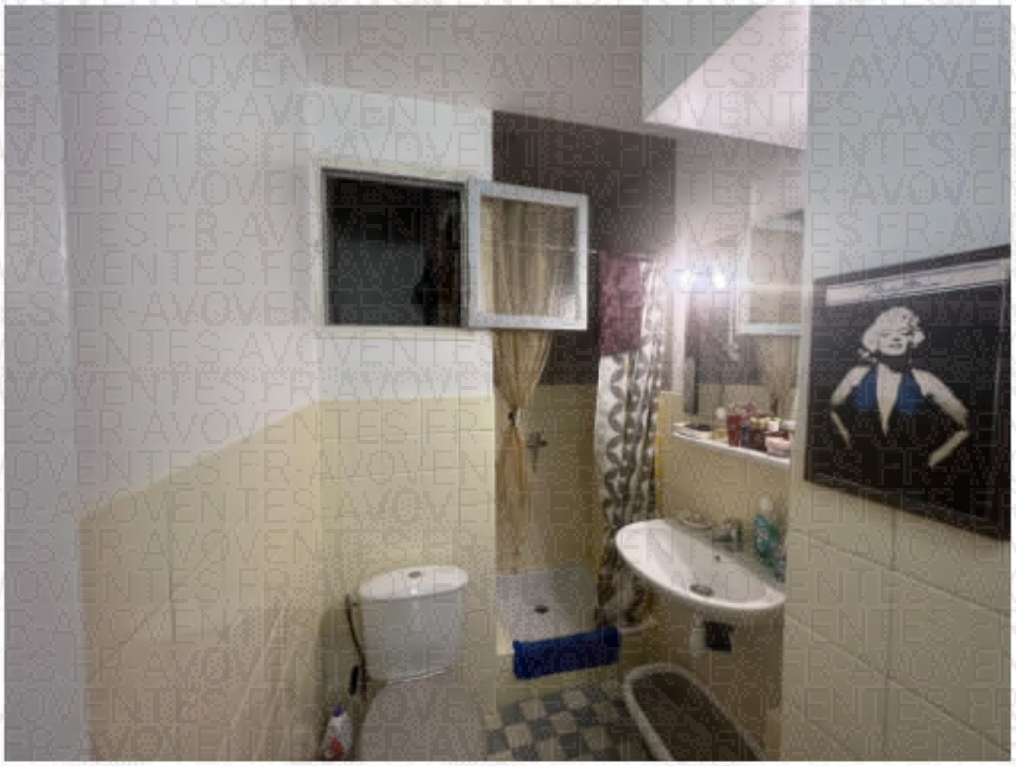
Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un plaquage faïencé ancien mais 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,

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur.

La pièce est équipée :

- D'une cuvette WC avec abattant, couverte, et chasse d'eau dorsale
- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche, équipé de sa robinetterie.
- D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager



LOT N° 24 :
UNE CAVE PORTANT LE NUMERO 15 AU SOUS-SOL

nous conduit jusqu'à l'emplacement de cette cave.

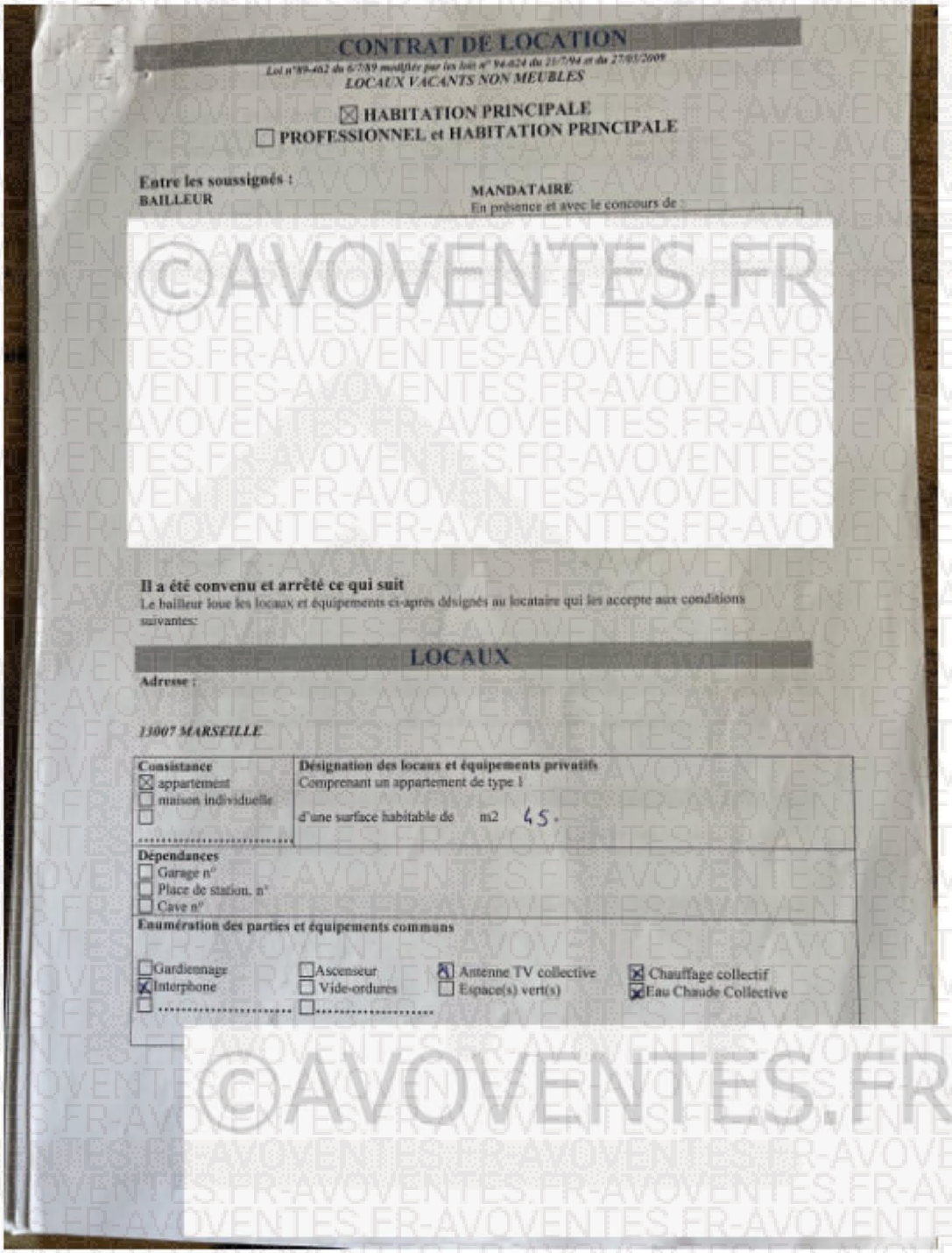
La porte d'entrée en bois est équipée d'un cadenas.

La dalle de sol est à l'état brut
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

La pièce est équipée d'un cumulus.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par en qualité de locataire en vertu d'un contrat de location en date du 30 Juin 2013.



CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du 6/7/89 modifiée par les lois n° 94-624 du 21/7/94 et du 27/05/2009

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

☒ HABITATION PRINCIPALE

☐ PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés :

BAILLEUR

MANDATAIRE

En présence et avec le concours de :

©AVOVENTES.FR

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes:

LOCAUX

Adresse :

13007 MARSEILLE

Consistance	**Désignation des locaux et équipements privatifs**
☒ appartement ☐ maison individuelle ☐	Comprenant un appartement de type 1 d'une surface habitable de m2 45.

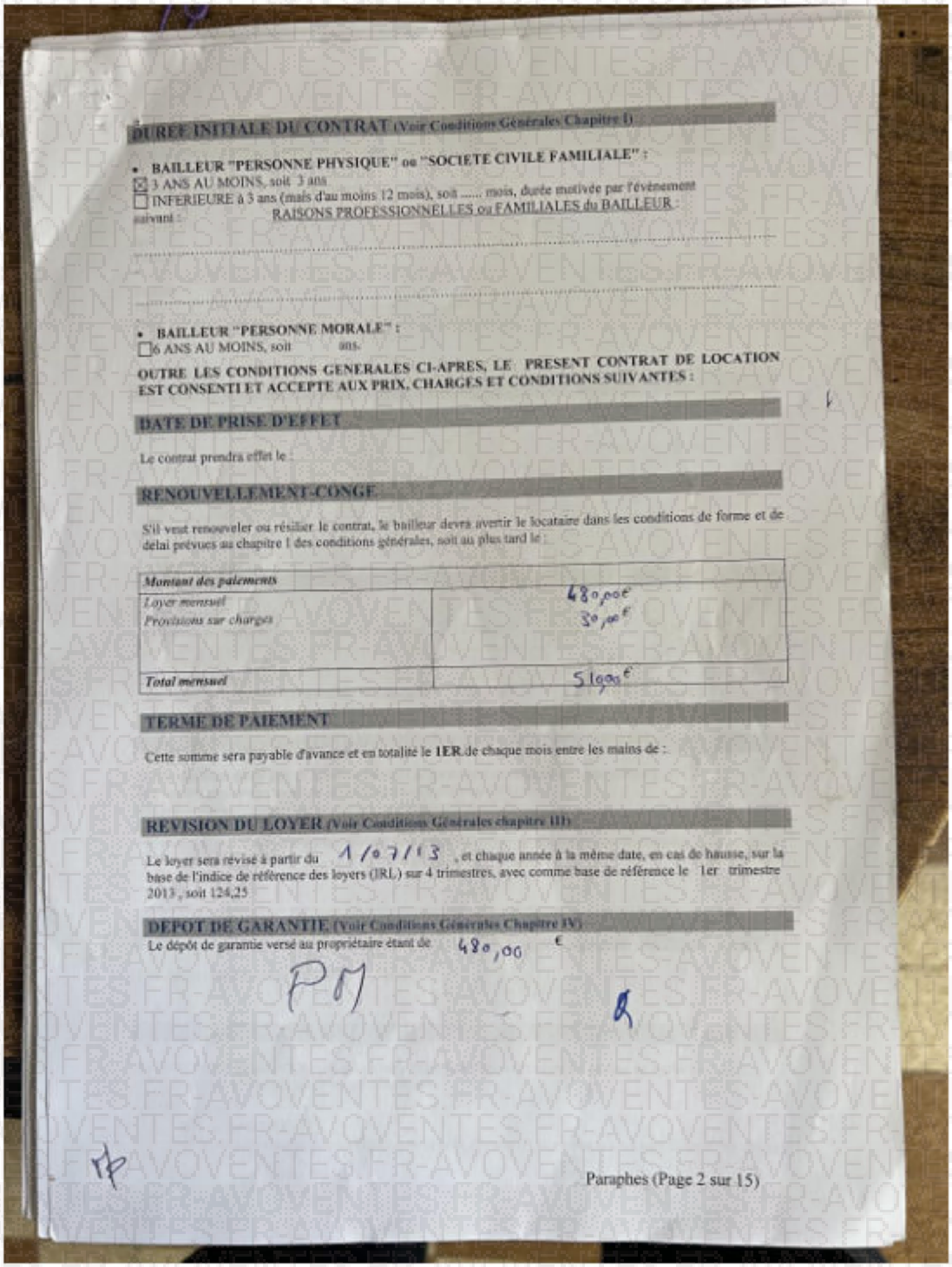
Dépendances

☐ Garage n°
☐ Place de station. n°
☐ Cave n°

Enumération des parties et équipements communs

☐ Gardiennage	☐ Ascenseur	☒ Antenne TV collective	☒ Chauffage collectif
☒ Interphone	☐ Vide-ordures	☐ Espace(s) vert(s)	☒ Eau Chaude Collective
☐	☐		

©AVOVENTES.FR



DUREE INITIALE DU CONTRAT (Voir Conditions Générales Chapitre I)

- **BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" ou "SOCIETE CIVILE FAMILIALE" :**

☒ 3 ANS AU MOINS, soit 3 ans
☐ INFERIEURE à 3 ans (mais d'au moins 12 mois), soit ..... mois, durée motivée par l'événement suivant : RAISONS PROFESSIONNELLES ou FAMILIALES du BAILLEUR :

.....

.....

- **BAILLEUR "PERSONNE MORALE" :**

☐ 6 ANS AU MOINS, soit ans.

OUTRE LES CONDITIONS GENERALES CI-APRES, LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION EST CONSENTI ET ACCEPTE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS SUIVANTES :

DATE DE PRISE D'EFFET

Le contrat prendra effet le :

RENOUVELLEMENT-CONGE

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le :

Montant des paiements	
Loyer mensuel	480,00€
Provisions sur charges	30,00€
Total mensuel	510,00€

TERME DE PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le **1ER** de chaque mois entre les mains de :

REVISION DU LOYER (Voir Conditions Générales chapitre III)

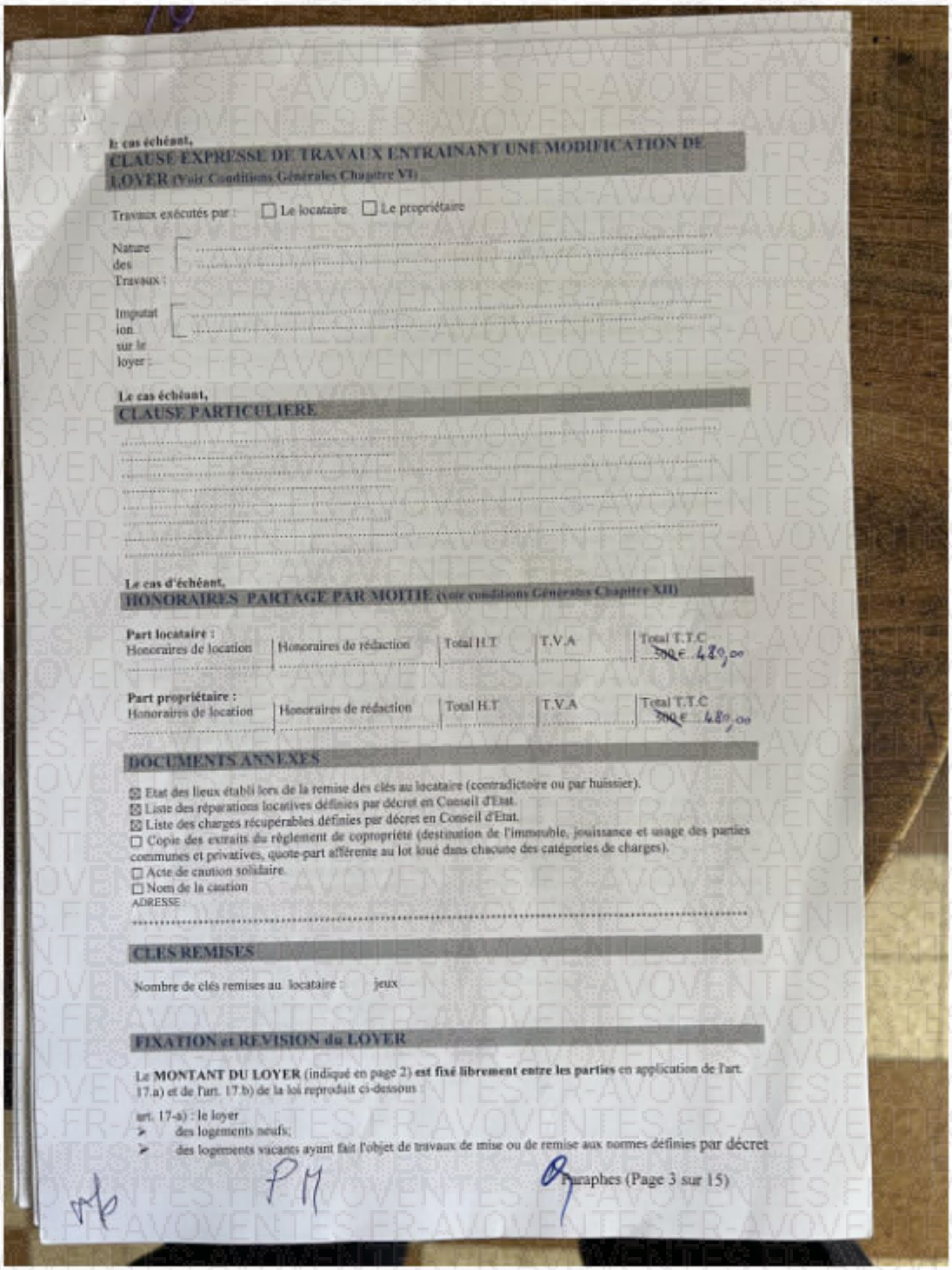
Le loyer sera révisé à partir du 1/07/13, et chaque année à la même date, en cas de hausse, sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) sur 4 trimestres, avec comme base de référence le 1er trimestre 2013, soit 124,25

DEPOT DE GARANTIE (Voir Conditions Générales Chapitre IV)

Le dépôt de garantie versé au propriétaire étant de 480,00 €

PM

Paraphes (Page 2 sur 15)



Le cas échéant,

CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAINANT UNE MODIFICATION DE LOYER (Voir Conditions Générales Chapitre VI)

Travaux exécutés par : ☐ Le locataire ☐ Le propriétaire

Nature des Travaux : .....

Imputation sur le loyer : .....

Le cas échéant,

CLAUSE PARTICULIERE

.....

Le cas d'échéant,

HONORAIRES PARTAGE PAR MOITIE (voir conditions Générales Chapitre XII)

Part locataire : Honoraires de location	Honoraires de rédaction	Total H.T	T.V.A	Total T.T.C
				500 € 480,00

Part propriétaire : Honoraires de location	Honoraires de rédaction	Total H.T	T.V.A	Total T.T.C
				500 € 480,00

DOCUMENTS ANNEXES

☒ Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
☒ Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
☒ Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.
☐ Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges).
☐ Acte de caution solidaire.
☐ Nom de la caution
ADRESSE :
.....

CLES REMISES

Nombre de clés remises au locataire : jeux

FIXATION et REVISION du LOYER

Le **MONTANT DU LOYER** (indiqué en page 2) **est fixé librement entre les parties** en application de l'art. 17.a) et de l'art. 17.b) de la loi reproduit ci-dessous

art. 17-a) : le loyer
- des logements neufs;
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par décret

PM

graphes (Page 3 sur 15)

pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée:

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

art. 17-b) : le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. **(Mod. 1 n. 94-621, 21 juill. 1994 art. 16) les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997....''**
Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

REVISION DU LOYER L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 , indique que l'indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé.

I-DUREE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT
(art. 10, 11 ,12, 13, 15 et 17 de la loi) **indiqués en page 2**

A - CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 ou 6 ANS

DUREE INITIALE : (art. 10 et 13 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée AU MOINS EGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale"), ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

RESILIATION - CONGE (articles 13 et 15 de la loi) Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emplois ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- **en cas de reprise**, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur (bailleur "personne physique"), son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou l'un des associés (bailleur "sté civile familiale").
- **en cas de vente**, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

RENOUVELLEMENT : *(articles 10, 11, 13 et 17 § c de la loi)*

1. Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier : soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale"); soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS EGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale"). Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.
2. A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS EGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

TACITE RECONDUCTION : (articles 10 et 13 de la loi) A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée EGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

PM 8

Paraphes (Page 4 sur 15)

B - CONTRAT D'UNE DUREE INFERIEURE A 3 ANS

POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIEES (art.11 et 13 de la loi) :

DUREE INITIALE : les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins une année, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "sté civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

CONGE : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- PAR LE BAILLEUR, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

TRANSFORMATION EN CONTRAT DE TROIS ANS :
Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

II - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23.12.86 (modifiée 1989 et 1994), les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en catégorie IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48.1360 du 1.9.1948. Ils sont désormais régis par les chapitres Ier à III du Titre Ier de la loi n°89.462 du 6.7.89 (modifié 1994). Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire. A défaut de mises aux normes effectuées dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'art. 17§ b de la loi n°89-462 du 6.7.89.

III - CHARGES (art. 23 de la loi) leur montant est indiqué en page 2

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage de la chose louée; de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

IV - DEPOT DE GARANTIE (art.10 de la loi) son montant est indiqué en page 2

Conformément à l'article 10 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la

AP PM 9

quittance "taxe d'habitation" (art 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés). A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

V - CAUTIONNEMENT (art. 22-1 de la loi 6.7.89 modifiée 94 et 2009) à compléter éventuellement en page 2

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location,
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main : indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ; reconnaître la portée et la nature de son engagement : limiter la durée de son engagement ; lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Le bailleur a une obligation (sous peine de déchéance des accessoires, frais...) d'information de la caution personne physique (loi n°98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. L.341.1 nouveau du code de la consommation).

« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.
Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par un décret en conseil d'état ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'un bourse de l'enseignement supérieur ».

VI - TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER (art. 6 § a et 17 § e de la loi) indiqués en page 2

Travaux éventuellement exécutés par le locataire : Conformément à l'article 6 § a de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 26 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 4 du présent contrat.
Travaux d'amélioration éventuellement exécutés par le bailleur : Conformément à l'article 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

VII - ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi) l'état des lieux est annexé au contrat

Conformément à l'article 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art.7 et 9-1 de la loi) LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

PM

Paraphes (Page 6 sur 15)

3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n° 87.712 du 26.8.87), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz,....) et en justifier à première demande du bailleur.

5. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

6. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

7. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.

8. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. A défaut, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

9. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

10. S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont valablement faites à l'égard du conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

11. De faire son affaire personnelle de la souscription des abonnements auprès des organismes fournisseurs d'énergie, gaz, électricité, et de rembourser si il y a lieu au propriétaire ou au précédent occupant les dépenses de gaz ou d'énergie à partir du jour de l'entrée en jouissance et de faire son affaire personnelle de la résiliation des dit contrat à l'issue du bail.

IX - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 3 et 6 de la loi)
LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES:

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VI ci-avant).

2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI ci-avant).

3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations autres que locatives.

4. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

5. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

6. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du

Paraphes (Page 7 sur 15)

règlement de copropriété 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.

7. Préciser sur le contrat de location son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

X - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- **un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause resolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

XI - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

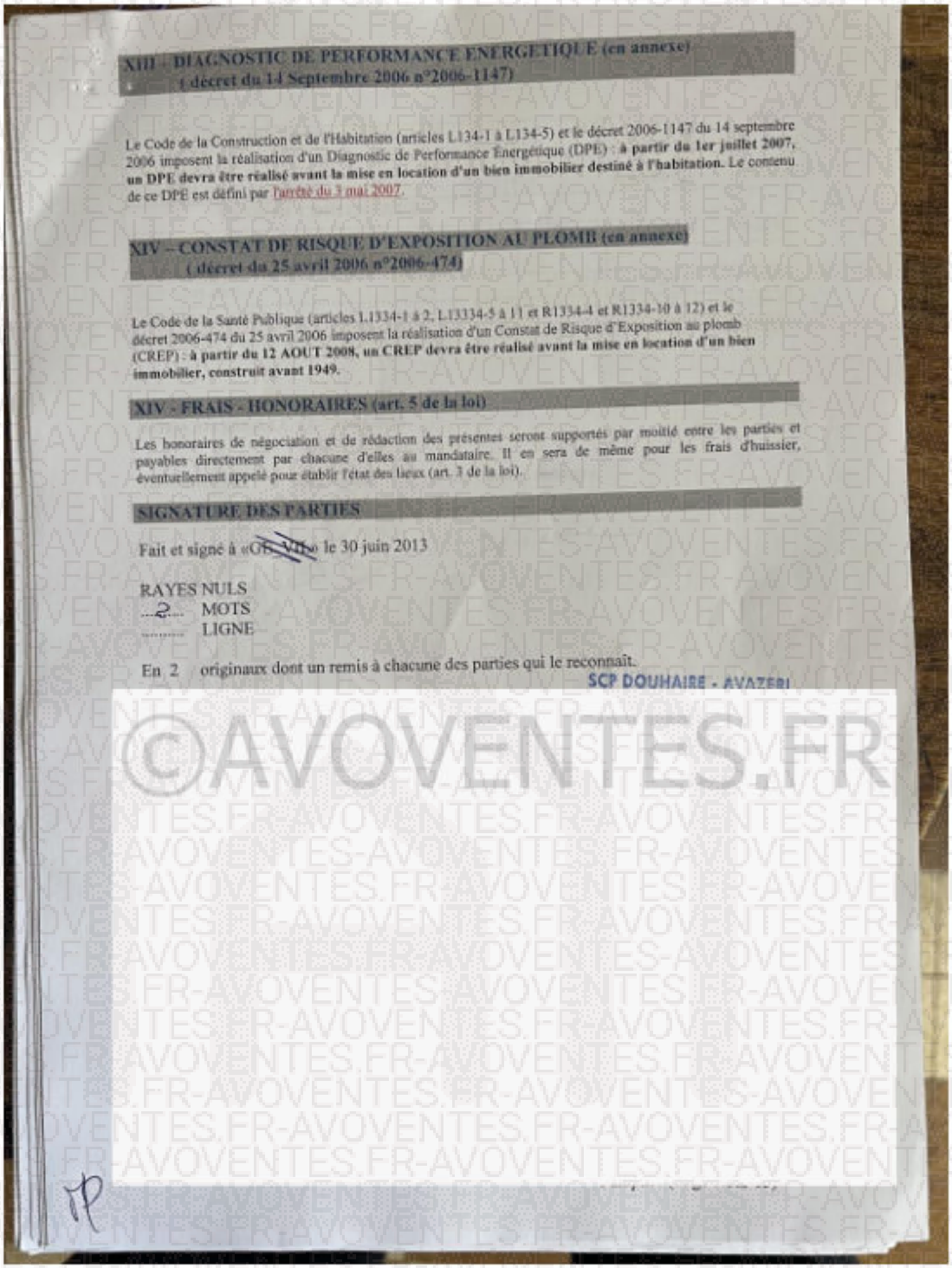
Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire" les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XII – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (en annexe) (décret du 7 Février 2006 IAL n°13055-02)

Aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques naturels et technologiques auxquels ce bien est exposé.

PM



XIII - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (en annexe) (décret du 14 Septembre 2006 n°2006-1147)

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L134-1 à L134-5) et le décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 imposent la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : **à partir du 1er juillet 2007, un DPE devra être réalisé avant la mise en location d'un bien immobilier destiné à l'habitation.** Le contenu de ce DPE est défini par l'arrêté du 3 mai 2007.

XIV – CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (en annexe) (décret du 25 avril 2006 n°2006-474)

Le Code de la Santé Publique (articles L1334-1 à 2, L13334-5 à 11 et R1334-4 et R1334-10 à 12) et le décret 2006-474 du 25 avril 2006 imposent la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au plomb (CREP) : **à partir du 12 AOUT 2008, un CREP devra être réalisé avant la mise en location d'un bien immobilier, construit avant 1949.**

XIV - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi).

SIGNATURE DES PARTIES

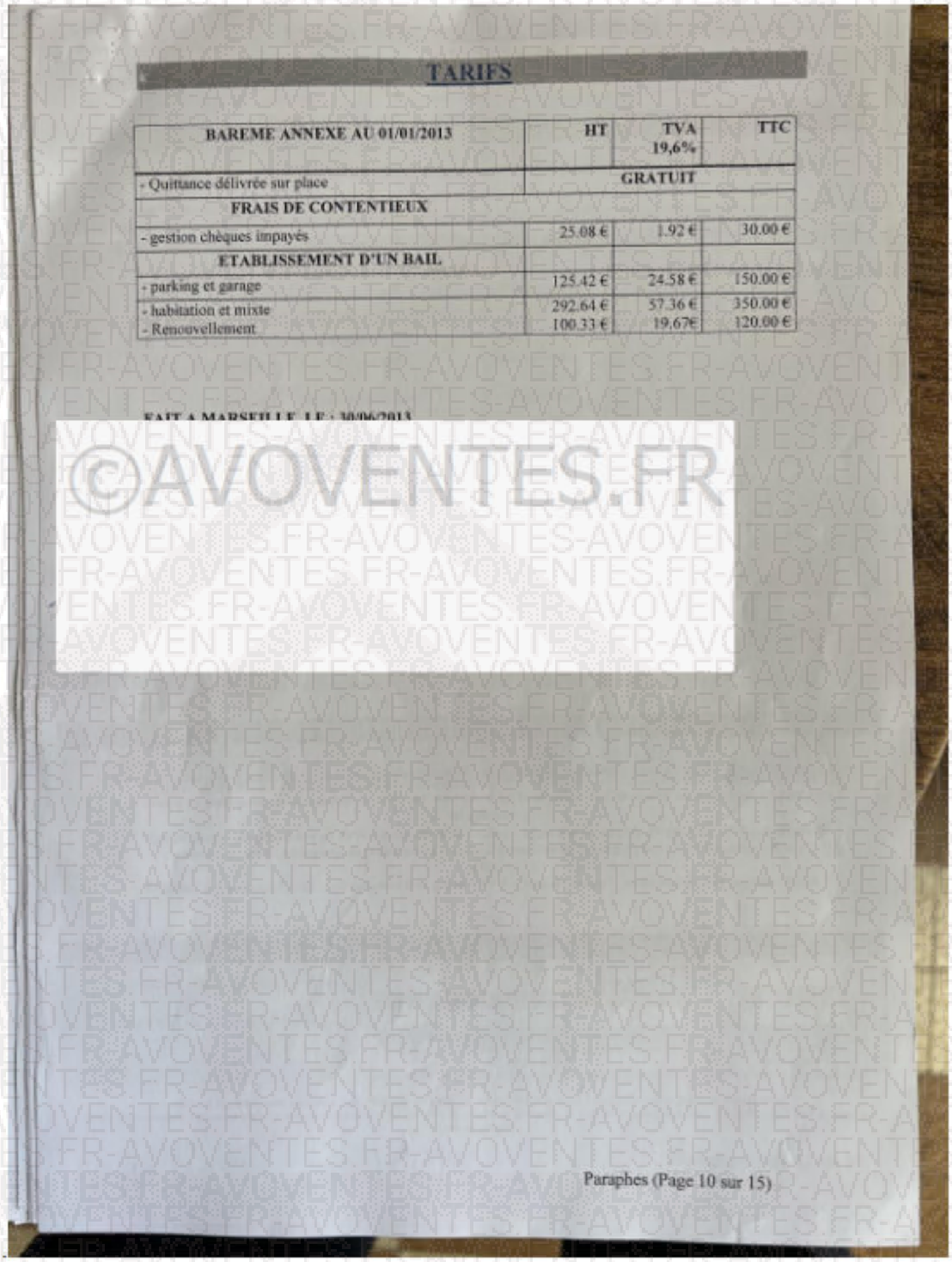
Fait et signé à «~~GE VII~~» le 30 juin 2013

RAYES NULS
...2... MOTS
..... LIGNE

En 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

SCP DOUHAIRE - AVAZERI

©AVOVENTES.FR



TARIFS

BAREME ANNEXE AU 01/01/2013	HT	TVA 19,6%	TTC
- Quittance délivrée sur place	GRATUIT		
FRAIS DE CONTENTIEUX			
- gestion chèques impayés	25.08 €	1.92 €	30.00 €
ETABLISSEMENT D'UN BAIL			
- parking et garage	125.42 €	24.58 €	150.00 €
- habitation et mixte	292.64 €	57.36 €	350.00 €
- Renouvellement	100.33 €	19,67€	120.00 €

FAIT A MARSEILLE LE : 30/06/2013

Paraphes (Page 10 sur 15)

©AVOVENTES.FR

éclare verser un loyer mensuel de 510 euros charges comprises.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Immobilier S.A.D.A - 20 Avenue de la Corse 13007 Marseille

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **44.39 m²**.

adressera directement à Maître D'JOURNO ses diagnostics techniques.

Certificat de Surface Carrez

N° 8764MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8764MNL
Date du repérage : 25/09/2024
Heure d'arrivée : 14 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 : ..... **1, rue Ernest Duchesne**
Commune : ..... **13007 MARSEILLE**
Section cadastrale 832 B, Parcelle(s) n° 147
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement, au rez-de-chaussée à droite, lot n° 1 - Cave, lot n° 24,

Désignation du propriétaire

Désignation d
Nom et préno
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 et 24)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....
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 / 30/09/2024**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 44,39 m² (quarante-quatre mètres carrés trente-neuf)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/09/2024**

Certificat de Surface Carrez

N° 8764MNL

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	**3,10**	-	
Appartement - Cuisine	**8,15**	-	
Appartement - Séjour	**12,90**	-	
Appartement - Chambre	**13,04**	-	
Appartement - Dégagement	**3,47**	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	**3,73**	-	
Extérieur - Loggia	-	12,54	
TOTAL	**44,39**	12,54	

Surface loi Carrez totale : 44,39 m² (quarante-quatre mètres carrés trente-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-I." .../...

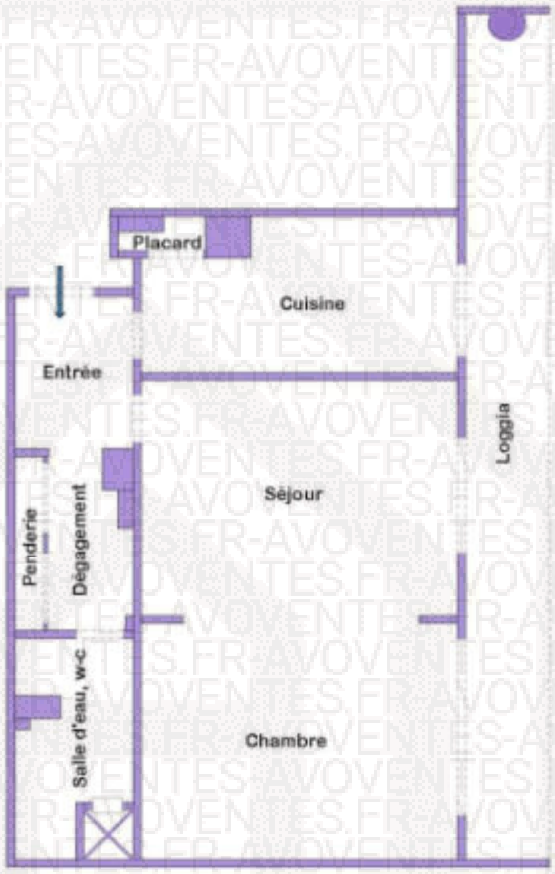
Précisions
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 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.

Certificat de Surface Carrez

N° 0764MNL

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.



cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788
136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 .

- Poursuivant nos opérations, toujours assisté de en qualité de diagnostiqueur nous nous sommes ensuite rendus au 3 Rue Ernest Duchêne 13007 Marseille

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :
LOT DE VENTE NUMERO 3 comprenant :

LOT N° 121 :
UNE CHAMBRE DE SERVICE NUMERO 4 AU REZ DE CHAUSSEE COTE GAUCHE

Porteur des clefs remises par la SCP AJILINK AVAZERI BONETTO Administrateurs Judiciaires Associés, nous avons procédé à l'ouverture des lieux.

La chambre de service dans laquelle nous accédons se compose d'une pièce principale avec coin douche attenant.

PIECE PRINCIPALE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est éclairée par trois fenêtres cadre en bois simple vitrage.
A l'extérieur ces fenêtres sont protégées par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.

La pièce est équipée :

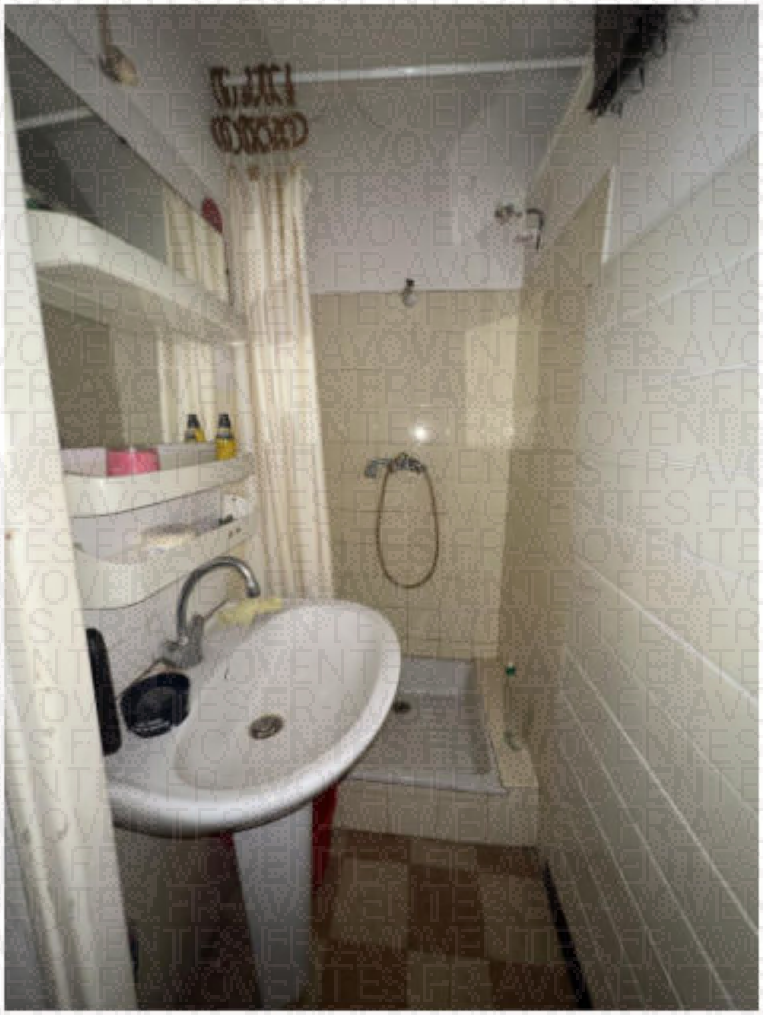
- D'un radiateur
- D'un placard à usage de rangement
- D'un cumulus

COIN DOUCHE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche équipé de sa robinetterie



Nos opérations de constatations étant terminées, nous avons soigneusement refermé les lieux.

TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Immobilier S.A.D.A 20 Avenue de la Corse 13007 Marseille.

Le certificat de mesurage des lieux établi par @AVOVENTES.FR est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **11.22 m²**.

Certificat de Surface Carrez

N° 8768MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8768MNL
Date du repérage : 25/09/2024
Heure d'arrivée : 15 h 50
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 : ..... **3, rue Ernest Duchesne**
Commune : ..... **13007 MARSEILLE**
Section cadastrale 832 B, Parcelle(s) n° 147
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Chambre de service n° 4, au rez-de-chaussée, bât. B, Lot numéro 121,

Désignation du propriétaire

Désignation d
Nom et préno
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 121)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....
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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 11,22 m² (onze mètres carrés vingt-deux)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/09/2024**

Certificat de Surface Carrez

N° 8768MNL

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
Chambre de service - Chambre avec douche et placard	**11,22**	-	
TOTAL	**11,22**	-	

Surface loi Carrez totale : 11,22 m² (onze mètres carrés vingt-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-I." …/…*

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.

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

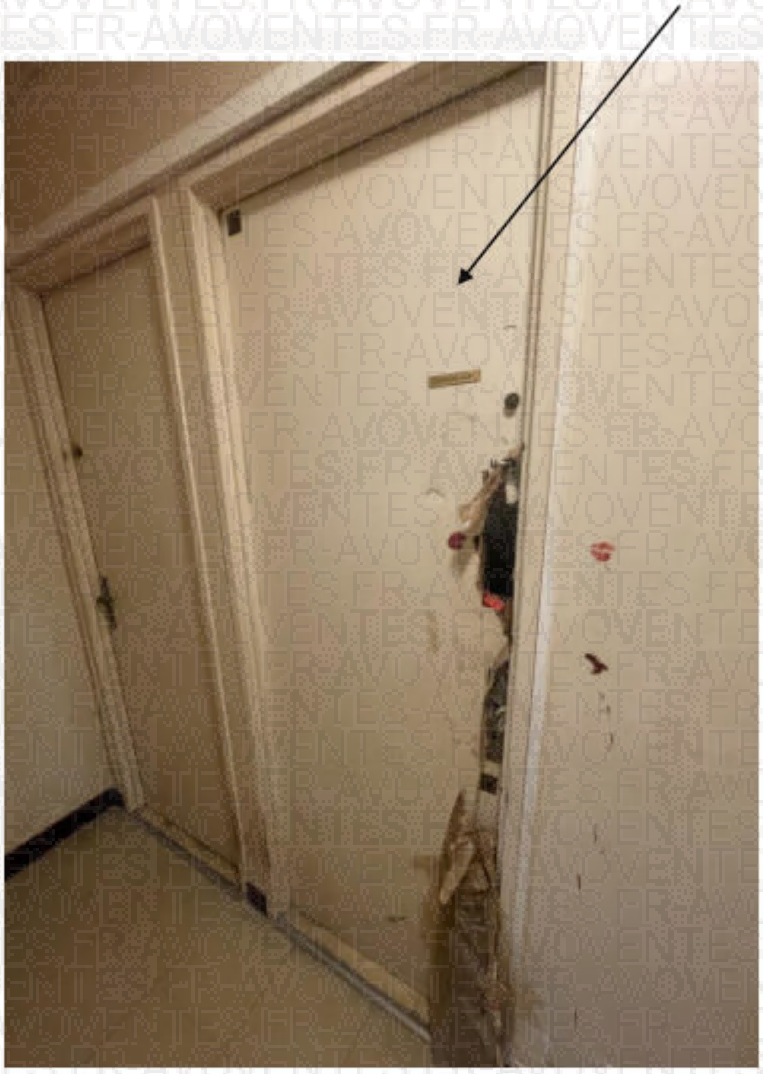
Certificat de Surface Carrez

N° 8768MNL

cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424

Toujours assisté de en qualité de diagnostiqueur et en présence de ocataires des chambres (Lots N° 119 et 118), nous nous sommes transportés au-devant de la chambre LOT N° 120

LOT N° 120 :
UNE CHAMBRE DE SERVICE NUMERO 3 AU REZ DE CHAUSSEE COTE GAUCHE



Cette porte à notre arrivée est en très mauvais état.

Sans endommager les deux verrous de la porte d'accès, nous avons passé notre main à travers un trou déjà existant au niveau du verrou du haut et déverrouillé celui-ci pour accéder à l'intérieur du logement.
Nous avons ensuite renouvelé cette opération, lorsque nous avons refermé les lieux.

La chambre de service dans laquelle nous accédons se compose d'une pièce principale avec coin douche attenant.

PIECE PRINCIPALE

La porte est équipée d'un verrou haut et bas.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée

La pièce est éclairée par trois fenêtres cadre en bois simple vitrage, l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un placard à usage de rangement
- D'un cumulus

COIN DOUCHE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche équipé de sa robinetterie

Nos opérations de constatations étant terminées, nous avons soigneusement refermé les lieux.

TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Immobilier S.A.D.A 20 Avenue de la Corse 13007 Marseille

Le certificat de mesurage des lieux établi par ©AVOVENTES.FR est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **11.85 m²**.

Certificat de Surface Carrez

N°8767MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8767MNL
Date du repérage : 25/09/2024
Heure d'arrivée : 15 h 50
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 : .....**3, rue Ernest Duchesne**
Commune : .....**13007 MARSEILLE**
Section cadastrale 832 B, Parcelle(s) n° 147
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Chambre de service n° 3, au rez-de-chaussée, bât. B, Lot numéro 120,

Désignation du propriétaire

Désignation di
Nom et prénoi
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 120)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....**Cabinet**
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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 11,85 m² (onze mètres carrés quatre-vingt-cinq)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/09/2024**

©AVOVENTES.FR

Certificat de Surface Carrez

N° 8907MNL

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
Chambre de service - Chambre avec douche et placard	**11,85**	-	
TOTAL	**11,85**	-	

Surface loi Carrez totale : 11,85 m² (onze mètres carrés quatre-vingt-cinq)

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.

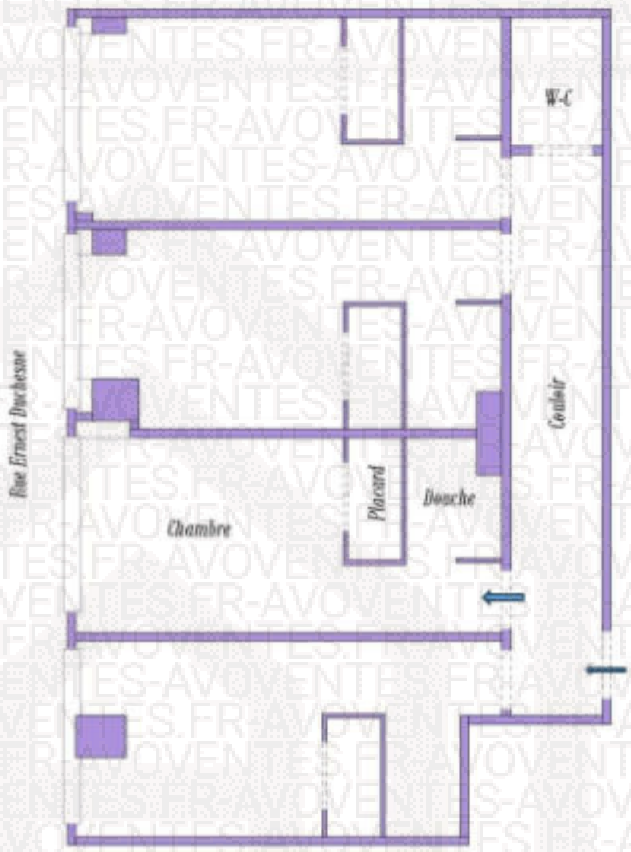
Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement 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.

©AVOVENTES.FR

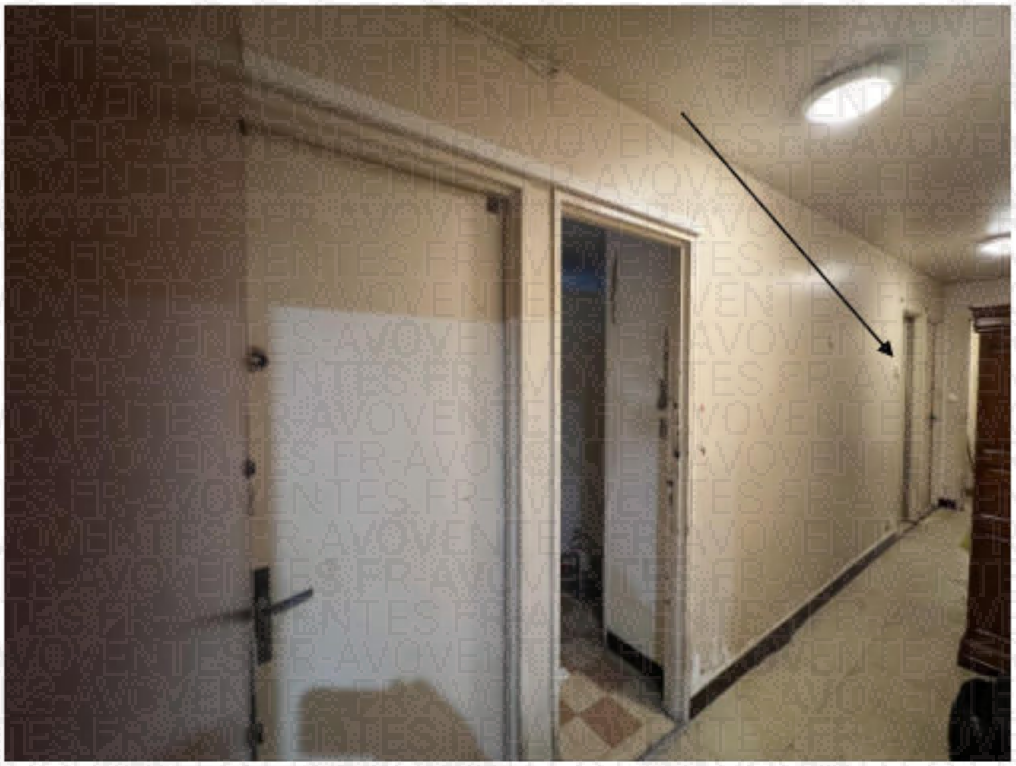
Certificat de Surface Carrez

N° 876TMNL



cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 64
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418

LOT N° 119 :
UNE CHAMBRE DE SERVICE NUMERO 2 AU REZ DE CHAUSSEE COTE GAUCHE



En présence d cataire ainsi déclarée

La chambre de service dans laquelle nous accédons se compose d'une pièce principale avec coin douche attenant.

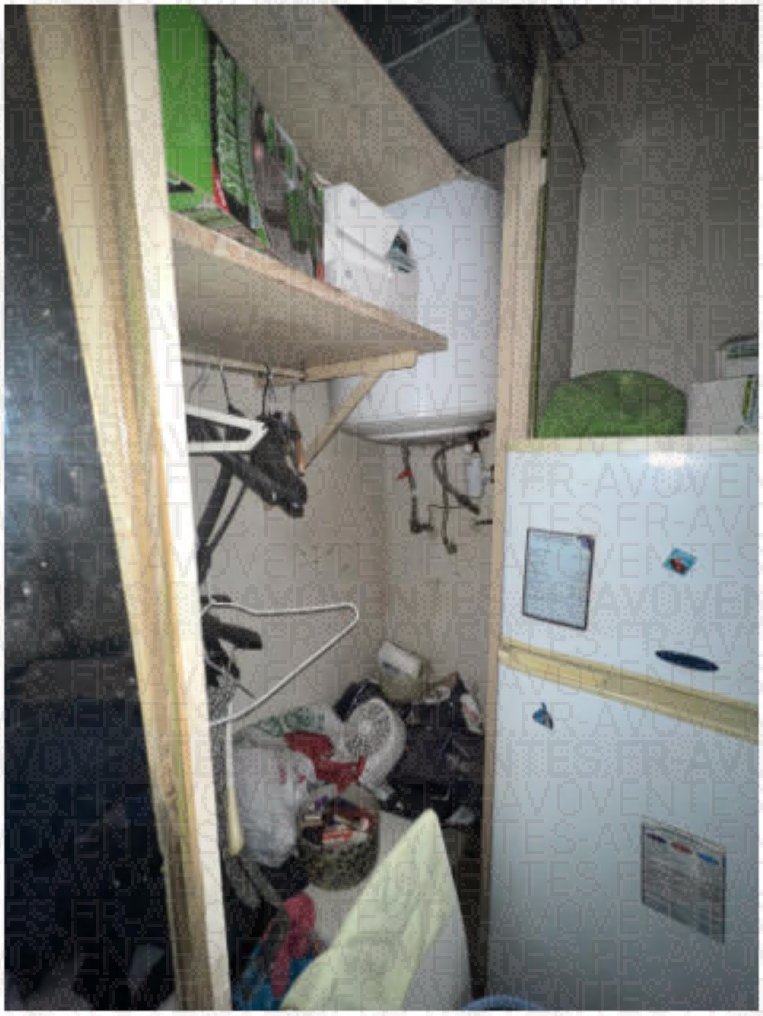
PIECE PRINCIPALE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut.
Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est éclairée par trois fenêtres cadre en bois simple vitrage, l'ensemble protégé à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un placard à usage de rangement
- D'un cumulus



COIN DOUCHE

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.

La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche équipé de sa robinetterie

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés p ualité de locataire.

©AVOVENTES.FR

6 FEV. 2021 17:05

21022

BAIL A LOYER D'HABITATION PRINCIPALE

Loi n° 89-462 du 06.07.89 modifiée par la Loi n° 94-624 du 21.07.94

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Entre les soussignés

©AVOVENTES.FR

1.3. LOCAUX LOUES :

La chambre sise :

3, Rue Ernest Duchesne
13007 MARSEILLE

Descript° :

Rez-de-chaussée

1 CHAMBRE
1 SALLE DE DOUCHE

INITIALES
B.H

RM

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-avant au locataire qui les accepte en l'état et en pleine connaissance de cause pour les avoir visités avant ledit bail et ce aux conditions suivantes :

1.4. DURÉE INITIALE DU CONTRAT

1.4.1. Le présent bail est conclu pour une durée de : **3** **années**

Date d'effet du bail : **1er Février 2007**

Date d'échéance du bail : **31 Janvier 2010**

1.4.2. Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail : **Date d'échéance du bail :**

Motif de la dérogation :

1.5. LOYER - REVISION

1.5.1. Le prix mensuel du loyer est de : 175.00 Euros
(CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)

auxquels s'ajoutent 25.00 Euros (VINGT CINQ EUROS)
à titre de provisions sur charges mensuelles à valoir sur le montant réel des charges locatives de l'immeuble. Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

Frais de quittancement mensuels : **Euros 1.00**

Quittancement mensuel : **201.00 Euros**
(DEUX CENT UN EUROS)

PAYABLE D'AVANCE ET EN TOTALITÉ DANS LES 5 PREMIERS JOURS DU MOIS, A LA DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL.

1.5.2. RÉVISION ANNUELLE DU LOYER art. 17.-d) de la loi du 6.7.89 (modifiée 94) :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 1er Février sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers).

La dernière valeur connue à ce jour est celle du 3ème **TRIMESTRE 2006 : 106.34**

INITIALES
B.H.

2

1.6. DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur a versé en dépôt de garantie la somme de : **350.00 Euros**
égale à deux mois de loyer reversée au propriétaire, encaissée et non productive d'intérêt.

1.7. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est
Titulaire de la carte professionnelle n° A4832441 délivrée le 17 juin 1993 par la Préfecture des Bouches du Rhône, garanti par la Caisse de Garantie de l'immobilier FNAIM, 89, Rue de la Boétie, 75008 PARIS, sous le n° 18.936 H.
Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.8. AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES DIVERSES

Dans le cas où le locataire entreprendrait de repeindre les murs, ceux-ci devront être de couleurs claires.

Le locataire s'engage à souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation comprenant la garantie « VOL ». Dans le cas contraire, les frais de réparations dus à l'effraction seraient à sa charge. A chaque date d'expiration du contrat, la nouvelle attestation devra être produite par le locataire qui s'y engage. Faute de produire celle-ci, un commandement de s'assurer sera adressé sous huitaine au locataire, à ses frais.

1.9. HONORAIRES PART LOCATAIRE : 7.50 % (du quittancement annuel)

Honoraires de négociation	:	180.00	Euros T.T.C.
Frais de rédaction de bail	:	40.00	Euros T.T.C
Total	:	**220.00**	**Euros T.T.C.**

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et frais de timbres seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

INITIALES

1.10. - INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone (1)

- relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des 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 définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

☐ ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État

☒ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques en date du 1er Février 2007 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances

☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine ..... ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit

INITIALES B. H M

2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.
Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 Juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.
Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. DUREE DU BAIL

2.1.1- Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2- En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11 :

- si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.
- Si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi.
- Et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre.
- d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

INITIALES
B H

2.3. OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1- Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menus réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2- Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc...) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.
L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR,

2.3.3- Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.
Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.
Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local.

2.3.4- Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

INITIALES
B. H

M

2.3.5- Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été avert.
Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaire, le tout sans préjudice des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1 724 du Code Civil.

2.3.6- En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7- Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clefs, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.
  La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.
  A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.
  Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.8- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.
Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc...).
Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

INITIALES
B. H

2.3.9- Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n° 99-5 du 6 Janvier 1999.
Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge. Conformément à l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et / ou d'insectes xylophages dans lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaire.

Le LOCATAIRE ne pourra disposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10- S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11- La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits «aiguille» ou autrement. Au cas où la saillesure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation interviendrait pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12- Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13- Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14- Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

INITIALES B.-H

2.3.15- En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garanties par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.3.16- Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considérée comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clefs ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

2.3.17- Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et / ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

2.3.18- S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

2.3.19- S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20- En fin de location et avant la restitution des clefs, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait été de propreté.
Les clefs devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera sa nouvelle adresse.

2.3.21- De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1 721 du Code Civil, de garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux.
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués.
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.
La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.
Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

INITIALES
B. H

2.5. REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6. DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.
Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clefs, déduction faite de toutes sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.
Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

2.7. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clefs ou à défaut, par Huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, et joint au contrat.
Lorsque l'état des lieux doit être établi par Huissier de Justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.8. CHARGES

2.8.1- En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2- Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3- Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

INITIALES

2.9. RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.
En cas de reconduction tacite, la durée du contrat est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 Juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. RESILIATION – CONGE

2.10.1- PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1- Préavis – Délai

- avec préavis de TROIS MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué :
    - en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi
    - s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile
    - s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion
    - si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toutes la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

2.10.1.2- Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'Huissier.

2.10.2- PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1- Résiliation volontaire

a) Préavis – Délai
Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.
b) Motif
Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :
- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS);
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.
c) Forme
Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :
- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- ou par notification par acte d'Huissier.

INITIALES

2.10.2.2- Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

2.10.2.3- De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre «ABANDON DE DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE».

2.10.2.4- Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.2.5- Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.11. CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 Juillet 1991.
Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1 760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

2.12. CLAUSE PENALE – REPARATION

2.12.1- Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.12.2- Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

INITIALES
B. H

2.13. INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

2.14. ABONDON DE DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1 751 du Code Civil,
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié par PACS.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code Civil, au conjoint survivant.
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié par un PACS.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.
A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

2.15. CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une «convention sur travaux» telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 Juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.16. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelle qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

2.17. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les co-preneurs et personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 Juillet 2003 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

2.18. FRAIS – HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.
Il en sera de même pour les frais d'huissiers, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi).

INITIALES
B-H

M

2.19. TRAITEMENT INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 Janvier 1978, le LOCATAIRE dispose d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

2.20. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuite, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée auprès son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRESENT BAIL A ETE FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A MARSEILLE, LE 1er Février 2007

©AVOVENTES.FR

15

Elle nous déclare régler un loyer mensuel de 295 euros charges comprises.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Immobilier S.A.D.A 20 Avenue de la Corse 13007 Marseille.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **11.63 m²**.

Certificat de Surface Carrez

N°8766MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8766MNL
Date du repérage : 25/09/2024
Heure d'arrivée : 15 h 50
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 : .....**3, rue Ernest Duchesne**
Commune : .....**13007 MARSEILLE**
Section cadastrale 832 B, Parcelle(s) n° 147
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Chambre de service n° 2, au rez-de-chaussée, bât. B, Lot numéro 119,

Désignation du propriétaire

Désignation d
Nom et prén
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 119)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....
Adresse : .....**55, 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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 11,63 m² (onze mètres carrés soixante-trois)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/09/2024**

Certificat de Surface Carrez

N° 8266MN1

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
Chambre de service - Chambre avec douche et placard	**11,63**	-	
TOTAL	**11,63**	-	

Surface loi Carrez totale : 11,63 m² (onze mètres carrés soixante-trois)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica S041150022

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-I." .../...

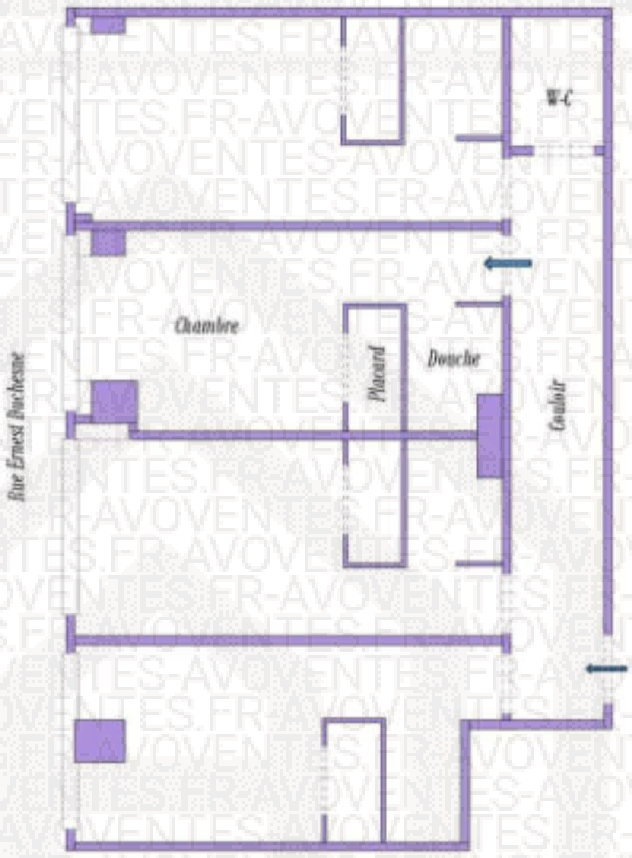
Précisions
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 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.

Certificat de Surface Carrez

N° 870eMNL



LOT N° 118 :
UNE CHAMBRE DE SERVICE NUMERO 1 AU REZ DE CHAUSSEE COTE GAUCHE

En présence de ocataire ainsi déclaré

La chambre de service dans laquelle nous accédons se compose d'une pièce principale avec coin douche attenant

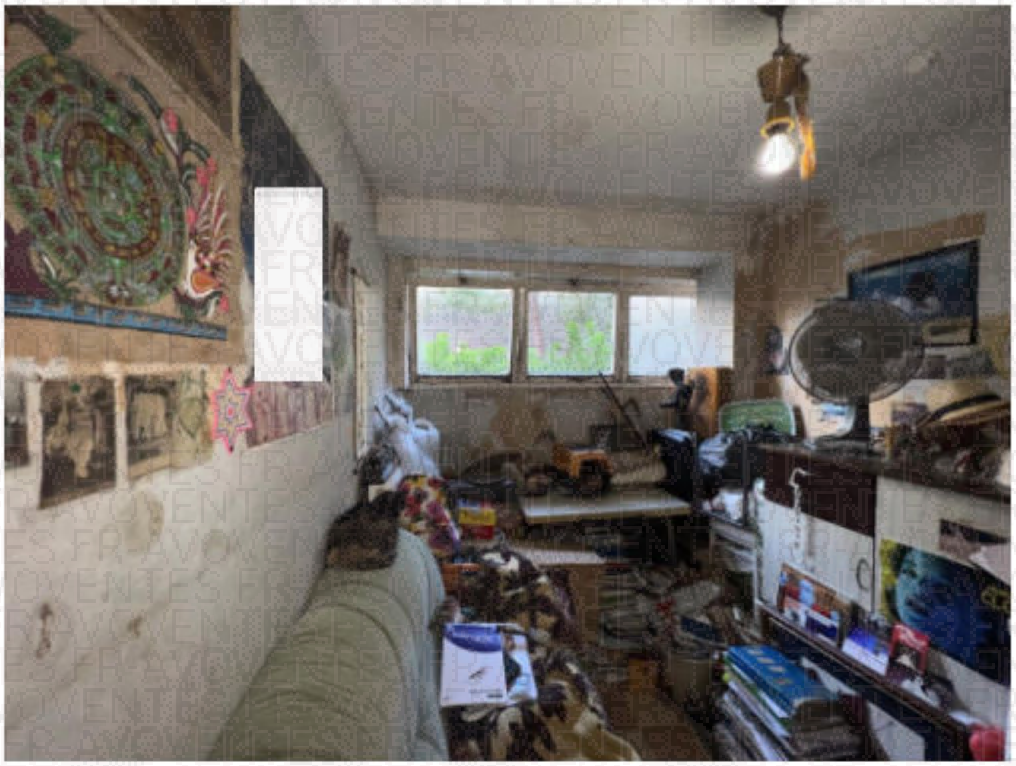
PIECE PRINCIPALE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut.
Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une tapisserie sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est usagée

La pièce est éclairée par trois fenêtres cadre en bois simple vitrage, l'ensemble protégé par un volet roulant actionné par une manivelle intérieure.

La pièce est équipée :

- D'un radiateur
- D'un placard à usage de rangement
- D'un cumulus



COIN DOUCHE

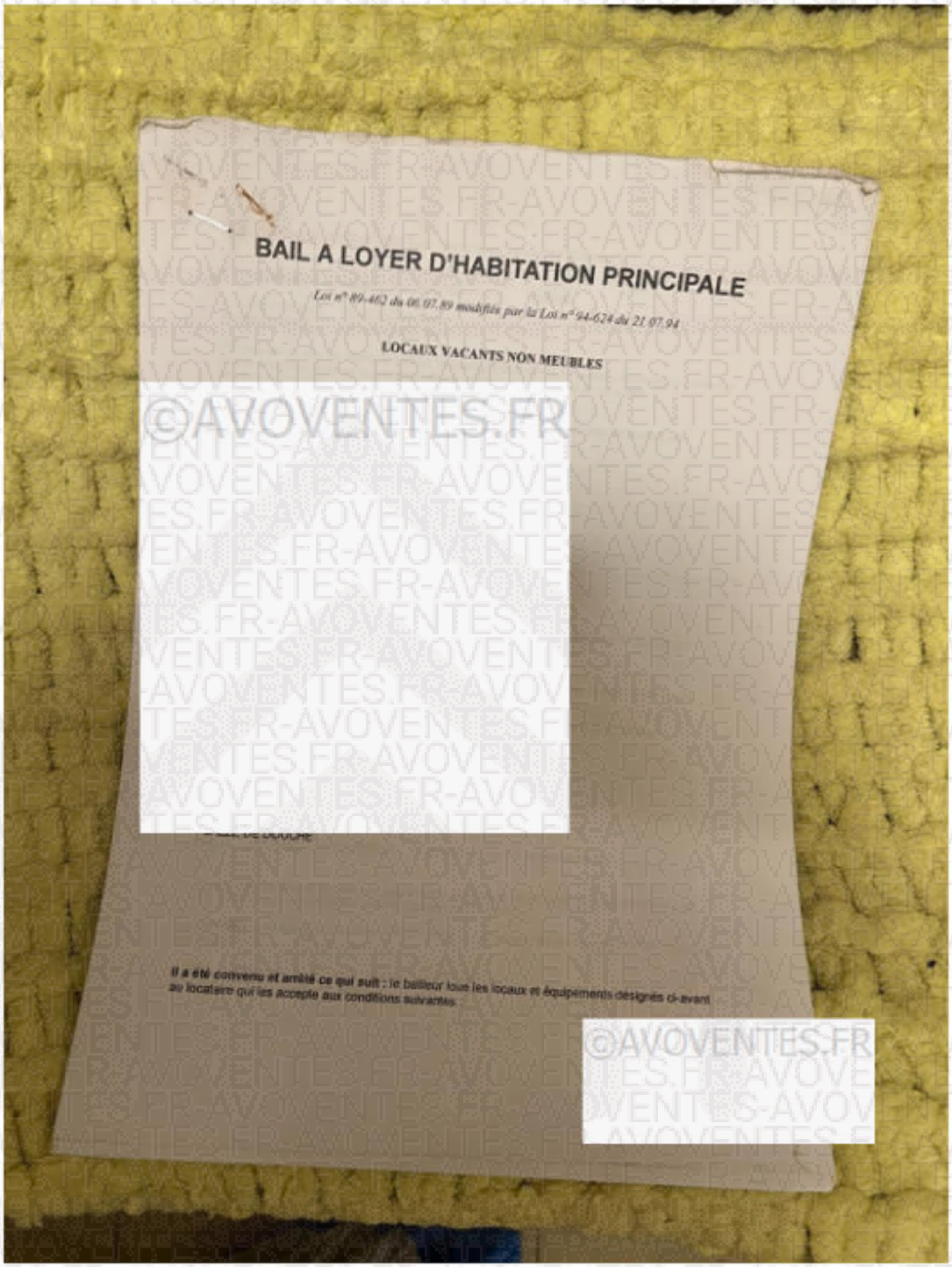
Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

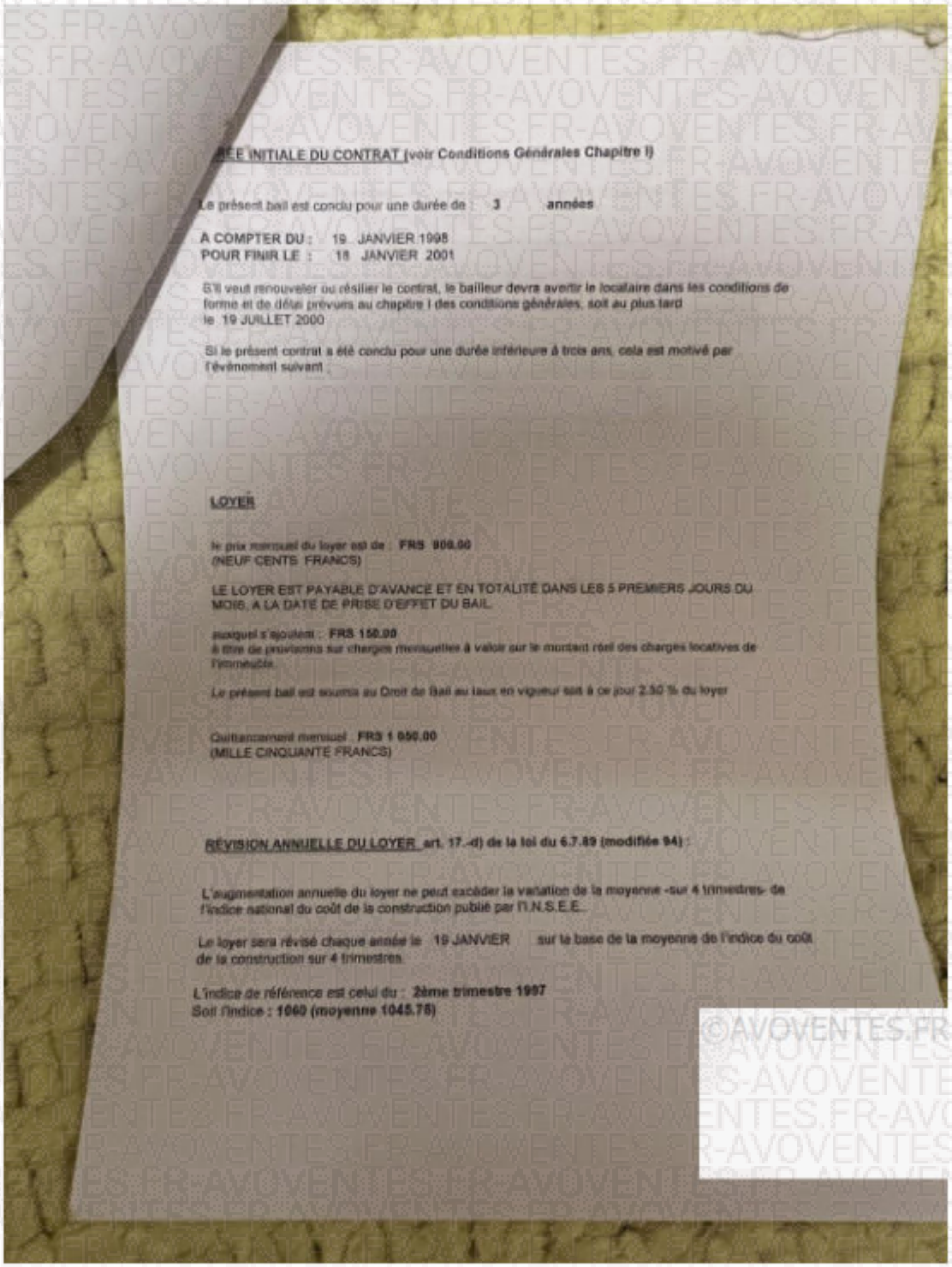
La pièce est équipée :

- D'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide
- D'un bac à douche équipé de sa robinetterie

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par en qualité de locataire en vertu d'un contrat de location en date du 19 Janvier 1998.


BAIL A LOYER D'HABITATION PRINCIPALE
Loi n° 89-462 du 06.07.89 modifiée par la Loi n° 94-624 du 21.07.94
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES
©AVOVENTES.FR
Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-avant
au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.
©AVOVENTES.FR



DÉE INITIALE DU CONTRAT (voir Conditions Générales Chapitre I)

Le présent bail est conclu pour une durée de : 3 années

A COMPTER DU : 19 JANVIER 1998
POUR FINIR LE : 18 JANVIER 2001

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le 19 JUILLET 2000

Si le présent contrat a été conclu pour une durée inférieure à trois ans, cela est motivé par l'événement suivant :

LOYER

le prix mensuel du loyer est de : FRS 900.00
(NEUF CENTS FRANCS)

LE LOYER EST PAYABLE D'AVANCE ET EN TOTALITÉ DANS LES 5 PREMIERS JOURS DU MOIS, A LA DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL.

auxquel s'ajoutent : FRS 150.00
à titre de provisions sur charges mensuelles à valoir sur le montant réel des charges locatives de l'immeuble.

Le présent bail est soumis au Droit de Bail au taux en vigueur soit à ce jour 2.50 % du loyer

Quittancement mensuel : FRS 1 050.00
(MILLE CINQUANTE FRANCS)

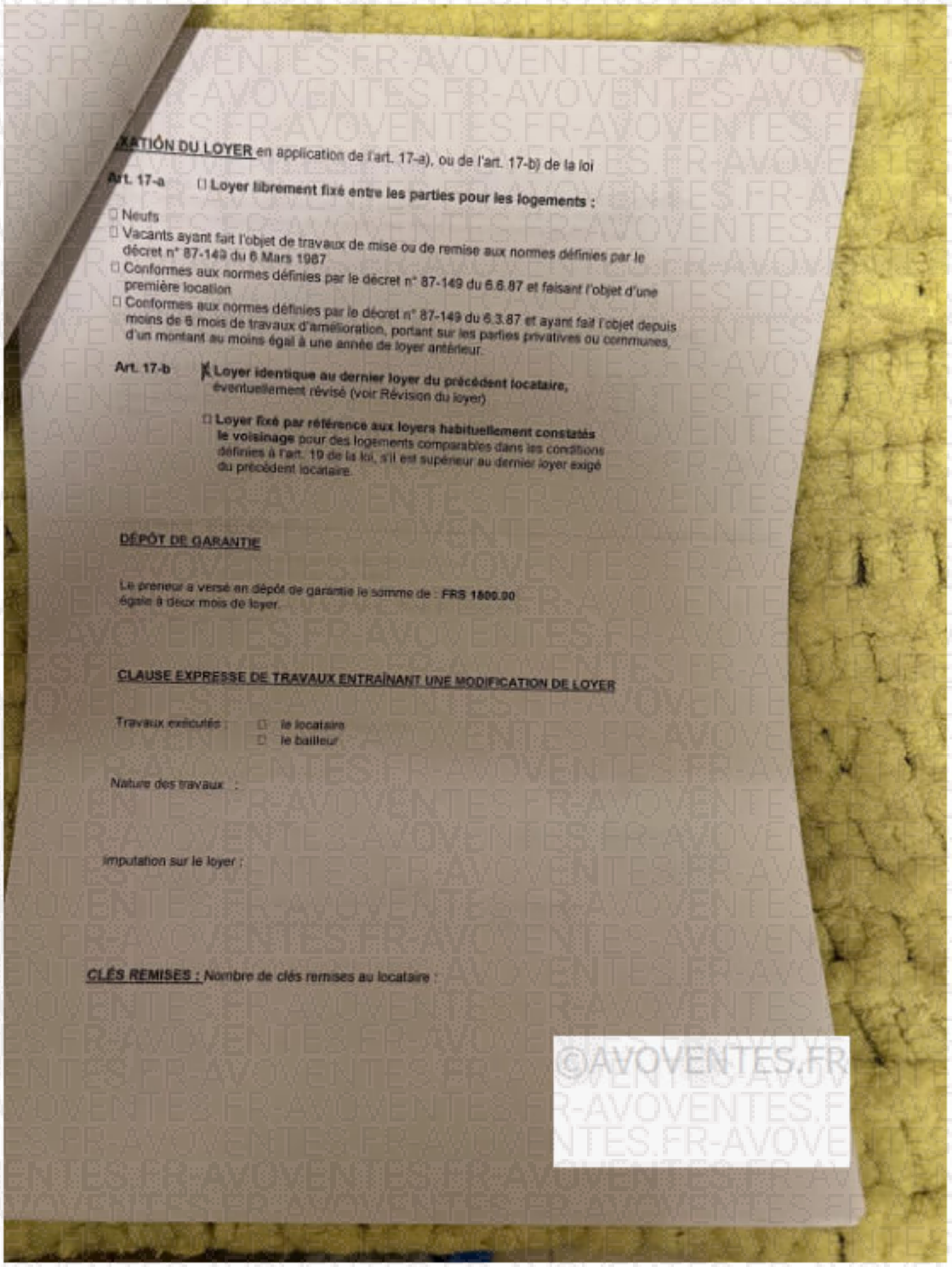
RÉVISION ANNUELLE DU LOYER art. 17.-d) de la loi du 6.7.89 (modifiée 94) :

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne -sur 4 trimestres- de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Le loyer sera révisé chaque année le 19 JANVIER sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres.

L'indice de référence est celui du : 2ème trimestre 1997
Soit l'indice : 1060 (moyenne 1045.75)

©AVOVENTES.FR



XATIÓN DU LOYER en application de l'art. 17-a), ou de l'art. 17-b) de la loi

Art. 17-a ☐ **Loyer librement fixé entre les parties pour les logements :**

☐ Neufs
☐ Vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 Mars 1987
☐ Conformes aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6.6.87 et faisant l'objet d'une première location
☐ Conformes aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6.3.87 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.

Art. 17-b ☒ **Loyer identique au dernier loyer du précédent locataire,** éventuellement révisé (voir Révision du loyer)

☐ **Loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés le voisinage** pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19 de la loi, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur a versé en dépôt de garantie la somme de : **FRS 1800.00**
égale à deux mois de loyer.

CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION DE LOYER

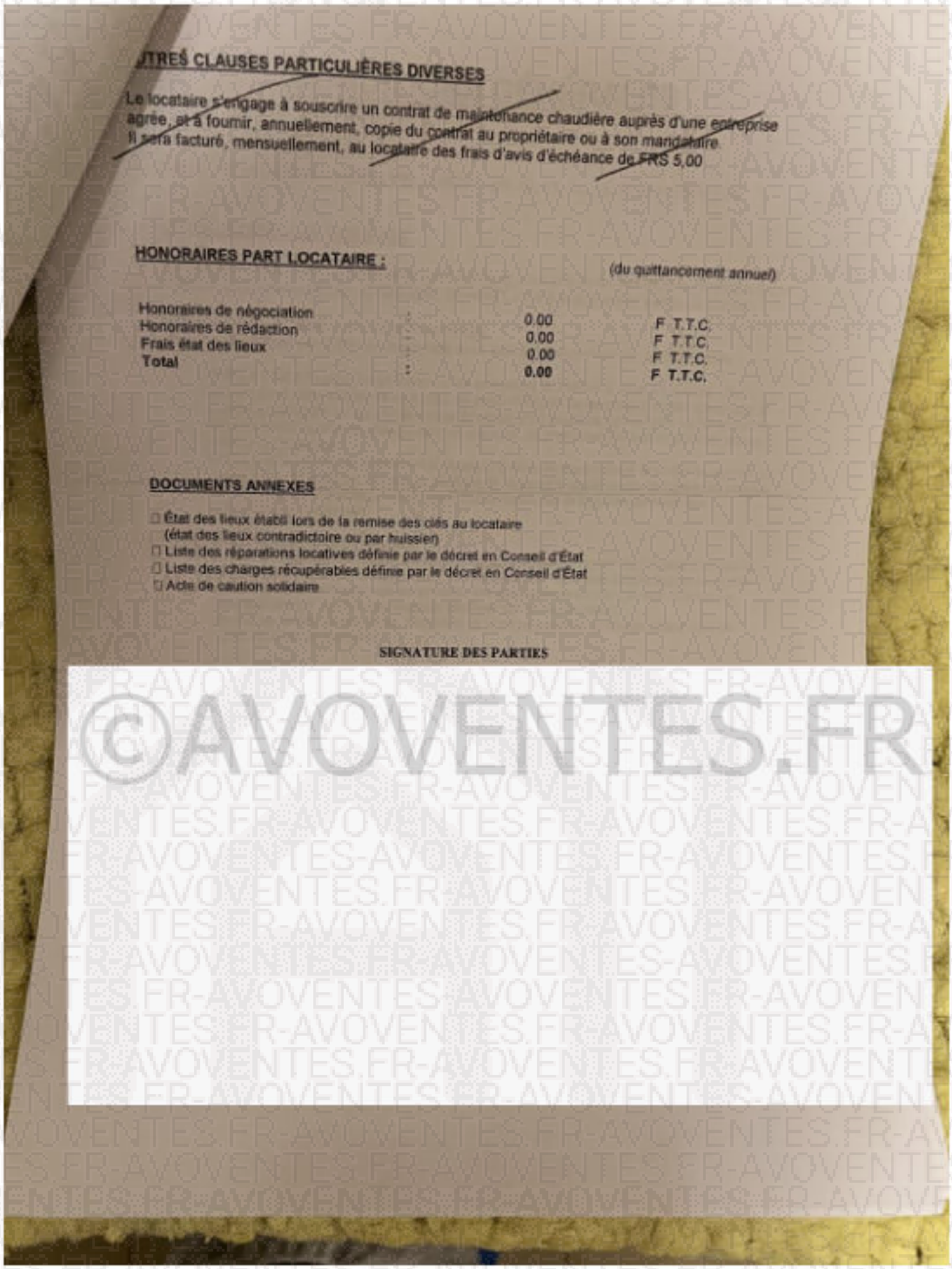
Travaux exécutés : ☐ le locataire
☐ le bailleur

Nature des travaux :

Imputation sur le loyer :

CLÉS REMISES : Nombre de clés remises au locataire :

©AVOVENTES.FR



AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES DIVERSES

Le locataire s'engage à souscrire un contrat de maintenance chaudière auprès d'une entreprise agrée, et à fournir, annuellement, copie du contrat au propriétaire ou à son mandataire.
Il sera facturé, mensuellement, au locataire des frais d'avis d'échéance de FRS 5,00

HONORAIRES PART LOCATAIRE :

(du quittancement annuel)

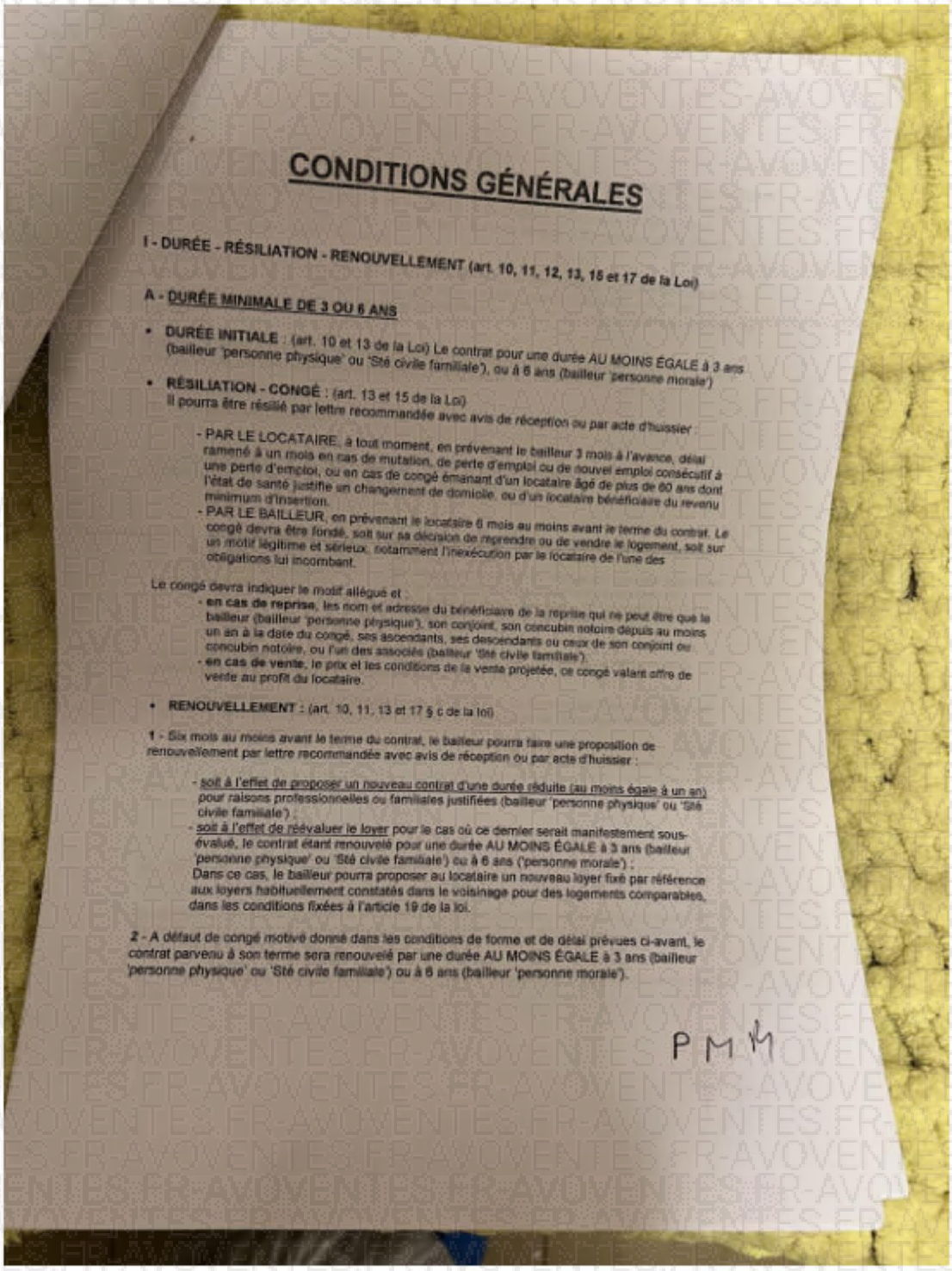
Honoraires de négociation	:	0.00	F T.T.C.
Honoraires de rédaction	:	0.00	F T.T.C.
Frais état des lieux	:	0.00	F T.T.C.
Total	:	**0.00**	**F T.T.C.**

DOCUMENTS ANNEXES

- ☐ État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (état des lieux contradictoire ou par huissier)
- ☐ Liste des réparations locatives définie par le décret en Conseil d'État
- ☐ Liste des charges récupérables définie par le décret en Conseil d'État
- ☐ Acte de caution solidaire

SIGNATURE DES PARTIES

©AVOVENTES.FR



CONDITIONS GÉNÉRALES

I - DURÉE - RÉSILIATION - RENOUVELLEMENT (art. 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la Loi)

A - DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

- **DURÉE INITIALE** : (art. 10 et 13 de la Loi) Le contrat pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur 'personne physique' ou 'Sté civile familiale'), ou à 6 ans (bailleur 'personne morale')

- **RÉSILIATION - CONGÉ** : (art. 13 et 15 de la Loi)
  Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

  - PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
  - PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

  Le congé devra indiquer le motif allégué et :
  - **en cas de reprise**, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur (bailleur 'personne physique'), son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou l'un des associés (bailleur 'Sté civile familiale').
  - **en cas de vente**, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

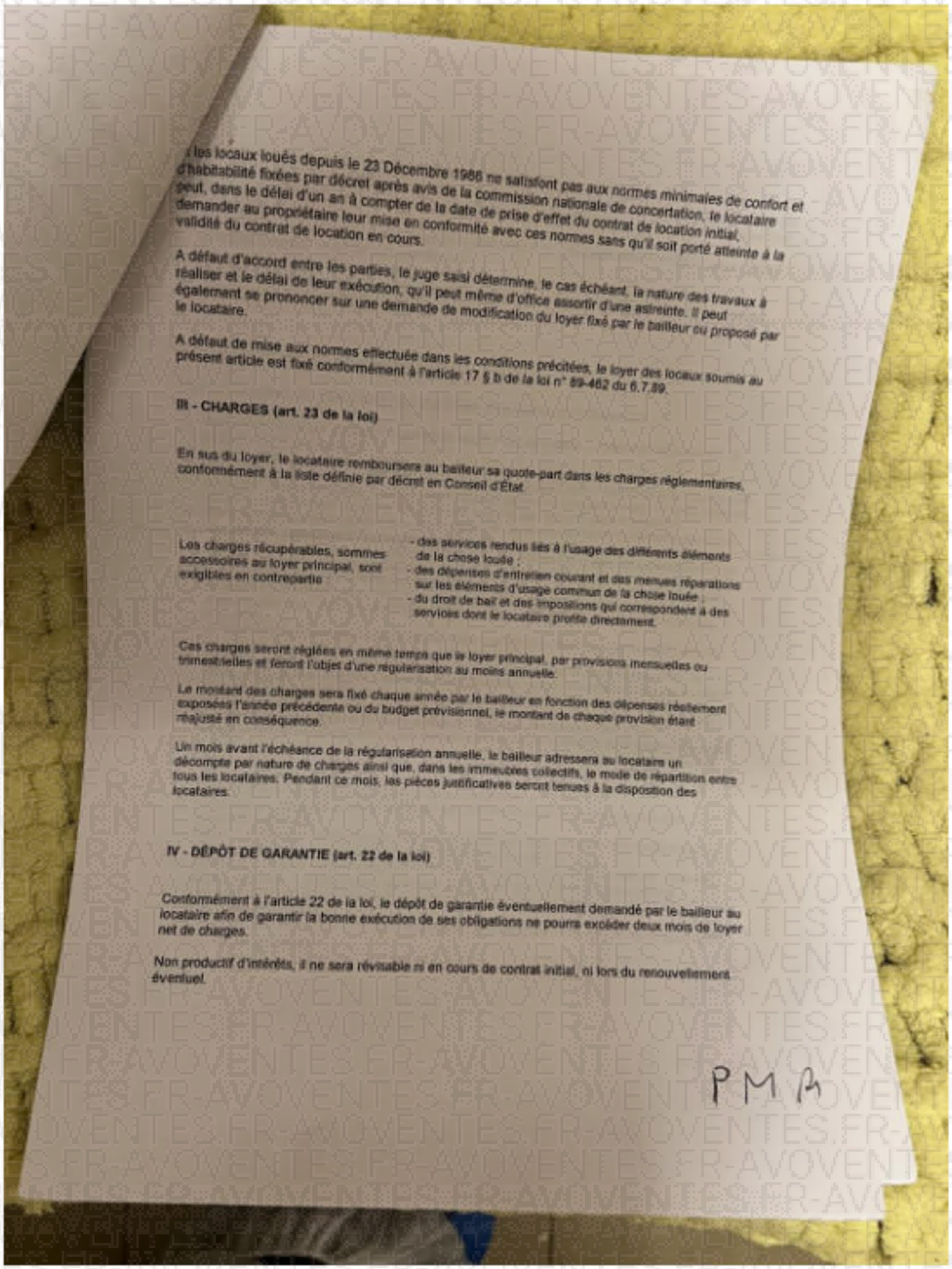
- **RENOUVELLEMENT** : (art. 10, 11, 13 et 17 § c de la loi)

1 - Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur 'personne physique' ou 'Sté civile familiale') ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur 'personne physique' ou 'Sté civile familiale') ou à 6 ans ('personne morale') ;
  Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

2 - A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé par une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur 'personne physique' ou 'Sté civile familiale') ou à 6 ans (bailleur 'personne morale').

PMM



s locaux loués depuis le 23 Décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 § b de la loi n° 89-462 du 6.7.89.

III - CHARGES (art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

IV - DÉPÔT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder deux mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

PMA

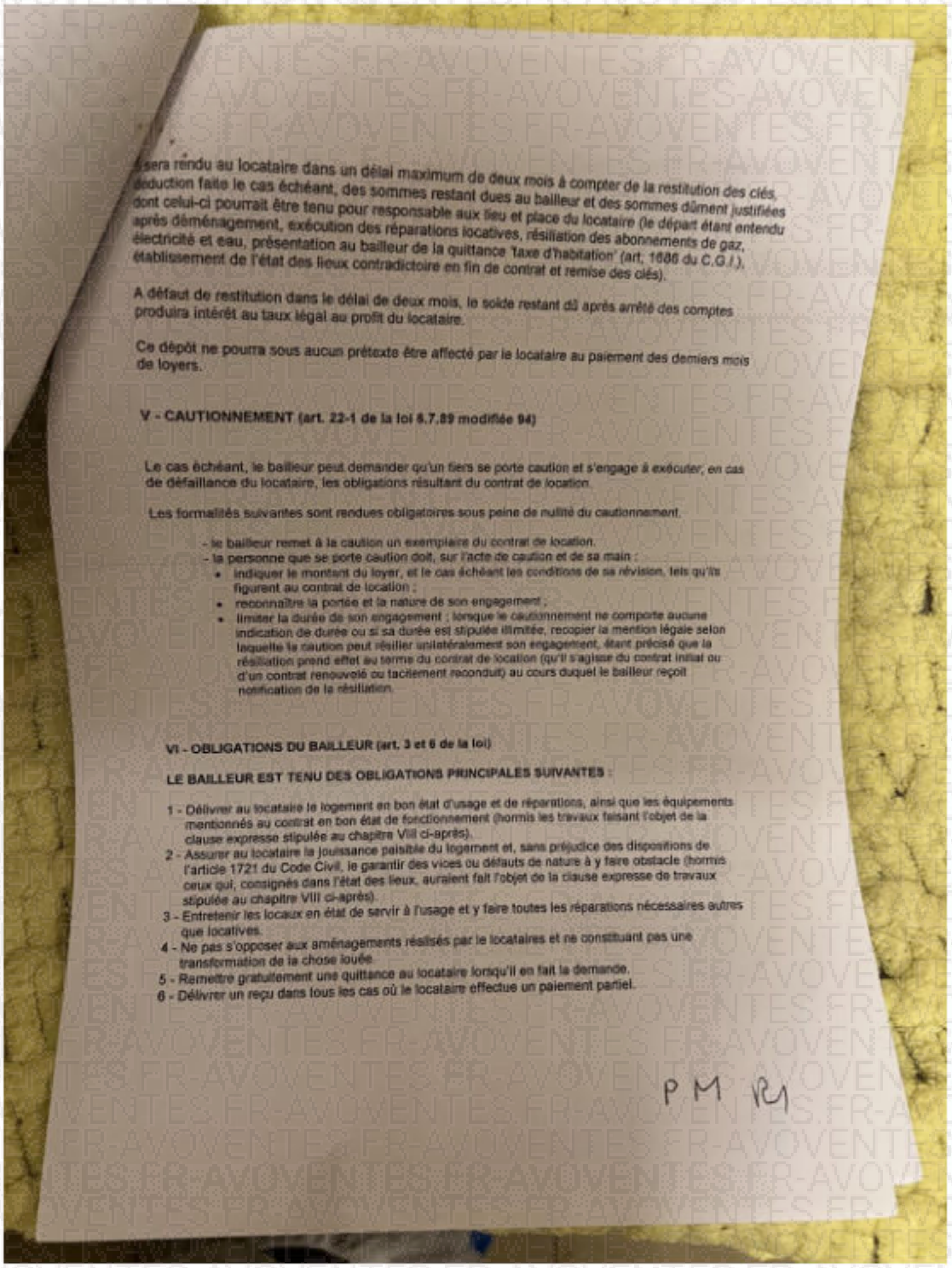
- Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
8 - Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.
En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

VII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 et 9-1 de la loi)

LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2 - User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3 - Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'État (et provisoirement par le décret n° 87-712 du 26.8.87), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.
6 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
9 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
10 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
A DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RÉSILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.

PM 14



sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance Taxe d'habitation' (art. 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

V - CAUTIONNEMENT (art. 22-1 de la loi 6.7.89 modifiée 94)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.
- la personne que se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
  - indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
  - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
  - limiter la durée de son engagement ; lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

VI - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 3 et 6 de la loi)

LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1 - Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VIII ci-après).
2 - Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VIII ci-après).
3 - Entretenir les locaux en état de servir à l'usage et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataires et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
5 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

PM RM

11 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

12 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

13 - S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont valablement faites à l'égard du conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

VIII - TRAVAUX ÉVENTUELS ENTRAÎNANT MODIFICATION DU LOYER (art. 6 § a et 17 § e de la loi)

> TRAVAUX éventuellement EXÉCUTES par le LOCATAIRE : Conformément à l'article 6 § a de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 26 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées dans le présent contrat.

> TRAVAUX D'AMÉLIORATION éventuellement EXÉCUTES par le BAILLEUR : Conformément à l'article 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter.
Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

IX - ÉTAT DES LIEUX (art. 3 de la loi) l'état des lieux est annexé au contrat

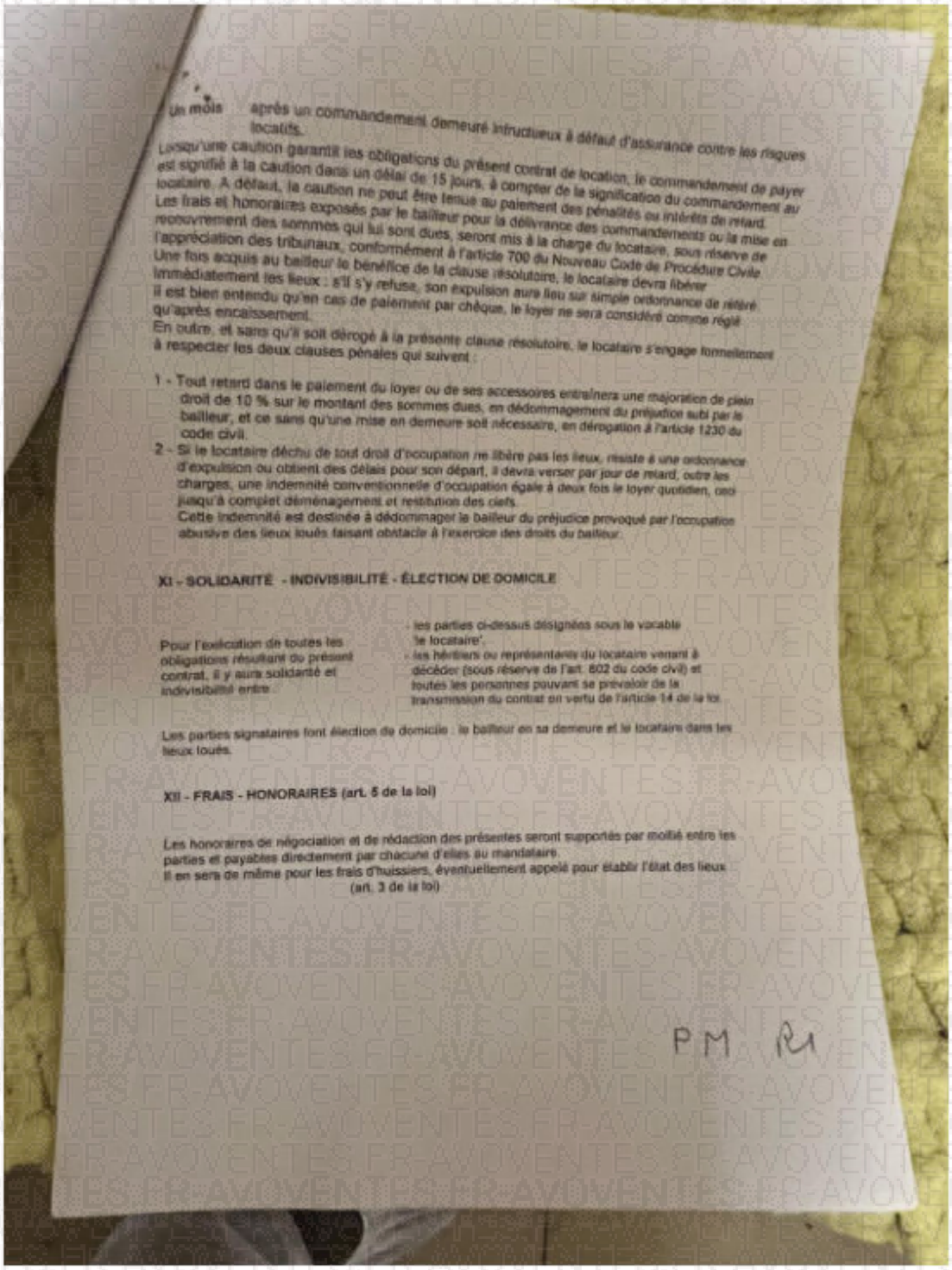
Conformément à l'article 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais état partagés par moitié.
Pendant le premier mois de la période de chauffe , le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

X - CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RÉSILIE IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

PM PM



Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.
Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.
En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.
Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

XI - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable 'le locataire',
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XII - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.
Il en sera de même pour les frais d'huissiers, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi)

PM RL

déclare verser un loyer mensuel de 277 euros charges comprises.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Immobilier S.A.D.A 20 Avenue de la Corse 13007 Marseille.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **12.11 m²**.

Certificat de Surface Carrez

N° 8765MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8765MNL
Date du repérage : 25/09/2024
Heure d'arrivée : 15 h 50
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 : ..... **3, rue Ernest Duchesne**
Commune : ..... **13007 MARSEILLE**
Section cadastrale 832 B, Parcelle(s) n° 147
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Chambre de service n° 1, au rez-de-chaussée, bât. B, Lot numéro 118,

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénon
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 118)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Cabinet**
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 / 30/09/2025**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 12,11 m² (douze mètres carrés onze)

Fait à **MARSEILLE**, le **25/09/2024**

Certificat de Surface Carrez

N° 8765MNL

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
Chambre de service - Chambre avec douche et placard	**12,11**	-	
TOTAL	**12,11**	-	

Surface loi Carrez totale : 12,11 m² (douze mètres carrés onze)

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." *.../...*

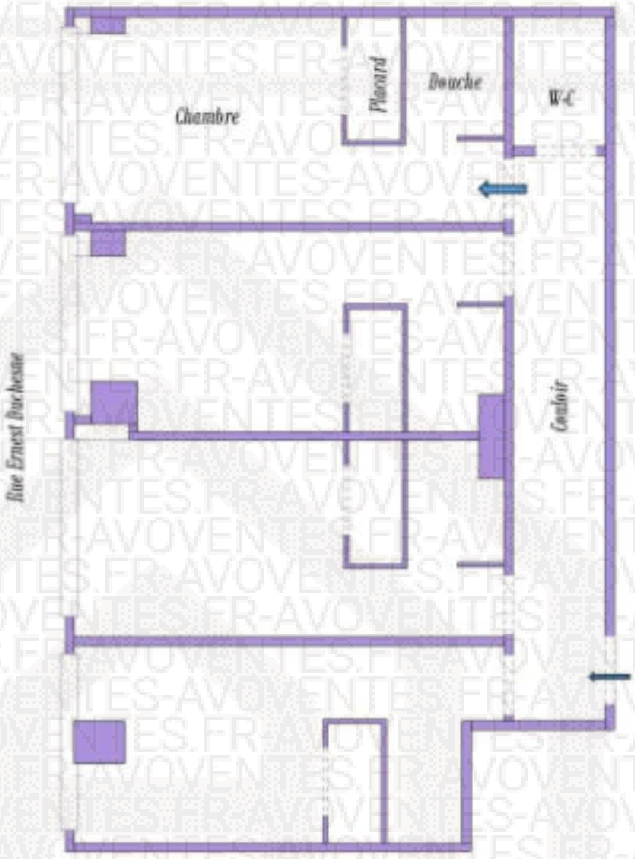
Précisions
Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 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.

Certificat de Surface Carrez

N° 87653/N1



adressera directement à Maître D'JOURNO ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 19 heures 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 Stéphane FORNELLI

S.C.P. DE COMMISSAIRES DE JUSTICE MARSEILLE