



# **Maître Christophe VERCELLONE**

**Commissaire de Justice  
(Huissier de Justice)**

## **PROCES VERBAL DE CONSTAT** **DESCRIPTIF**

**L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le VINGT-CINQ MARS**

**A la requête de :**

**Société Anonyme CREDIT LOGEMENT**, immatriculée au RCS sous le n° 302 493 275, ayant son siège social 50 boulevard de Sébastopol TSA 69001 à PARIS CEDEX 03 (75155), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice  
Ayant pour Avocat constitué : **Maître Nathalie MONASSE**, Avocat au barreau de Grasse, demeurant 15 avenue Robert Soleau 06600 ANTIBES

**Agissant en vertu de :**

- Articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution ;
- La copie exécutoire d'un JUGEMENT rendu par le Tribunal judiciaire de Saint Brieuc en date du 16/07/2020 ;
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, en date du 09/02/2024.

**Déférant à cette réquisition,**

**Je soussigné Maître Christophe VERCELLONE, Commissaire de Justice à la résidence de GRASSE, 06130 (Alpes Maritimes), y demeurant 4 avenue Maximin Isnard**

Me suis rendu ce jour sur la commune de CANNES, 06400, 6 rue Merle, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants** :

Désignation selon commandement :

Dans les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence Cannes Paradiso", sis à Cannes (AM), 4 place Merle, cadastré section CP n°69, 70, 71, 191,

Les lots

- N°92 : un appartement de deux pièces au 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment A
- N°126 : une place de parking au premier sous-sol

A l'encontre de :

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de [redacted] locataire, lequel m'a donné accès aux locaux, et assisté de [redacted] opératrice de diagnostics immobiliers :

## **CONSTATATIONS :**

### **1°) LOCALISATION DU BIEN**

Le bien immobilier à décrire est situé dans un immeuble récent (construction en 2012 selon le bail), soumis au statut de la copropriété, dans le centre-ville de Cannes, quartier République.

Il s'agit d'un quartier disposant de tous commerces et commodités, ainsi que de transports en commun.

Le bord de mer se trouve à environ dix minutes à pieds.

L'immeuble est en bon état général apparent.

L'accès au bâtiment est sécurisé par un système de serrure magnétique à badge.

L'appartement est situé au 5<sup>ème</sup> étage, accès par ascenseur, il se trouve au fond du couloir nord. Le local est orienté côté Est, il donne sur le boulevard de la République.



Données cartographiques : IGN, Planif. Diépoir, CRUE, Conseil départemental des Alpes-Maritimes, RGI, CRIGE PACA, FEDER, Météo France, Copernicus

Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

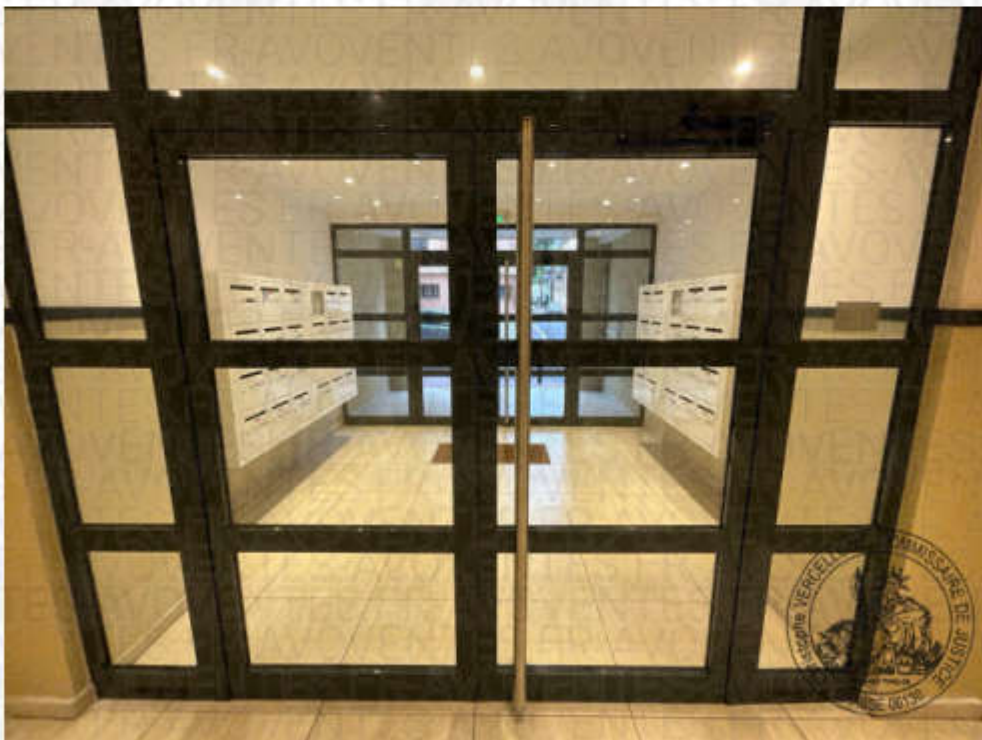


Données cartographiques : IGN, Conseil départemental des Alpes-Maritimes, CRIGE PACA, DGF

Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)









## 2°) DESCRIPTION :

### A- Lot 92 : APPARTEMENT :

me désigne l'appartement, lequel comprend : une entrée, un séjour/ cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bain, un WC. Il est agrémenté d'un balcon. L'orientation est à l'Est.

Il est situé au 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, porte au fond du couloir nord, n°A 92. L'accès se fait par un ascenseur.

### ENTRÉE

**L'accès** s'effectue par une porte d'entrée, serrure multipoints.

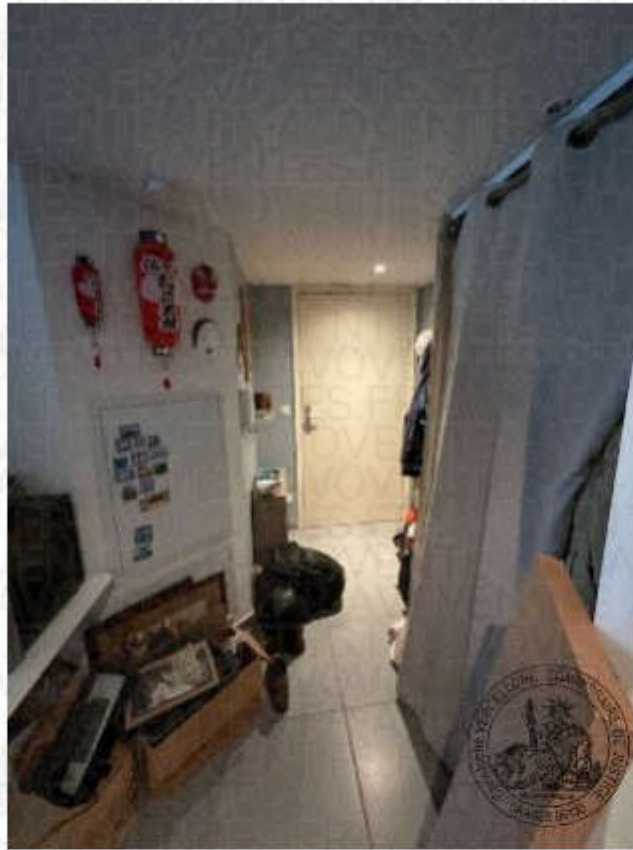
Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un visiophone
- un tableau électrique.







### SÉJOUR/ CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique, ouvrant sur un balcon.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un climatiseur gainé avec thermostat mural
- une cuisine aménagée en bon état, éléments et plan de travail en mélaminé, évier inox un bac, comptoir de séparation avec le séjour











## DÉGAGEMENT

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.



## CHAMBRE

L'**accès** s'effectue par une porte moulurée en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant électrique, ouvrant sur un balcon.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un climatiseur gainé avec thermostat mural
- un placard avec portes coulissantes







## **SALLE DE BAIN**

**L'accès** s'effectue par une porte moulurée en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de faïence en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une baignoire en matériau de synthèse en bon état
- un meuble sous-vasques (deux vasques) en bon état
- un sèche-serviettes
- une VMC



## WC

**L'accès** s'effectue par une porte moulurée en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

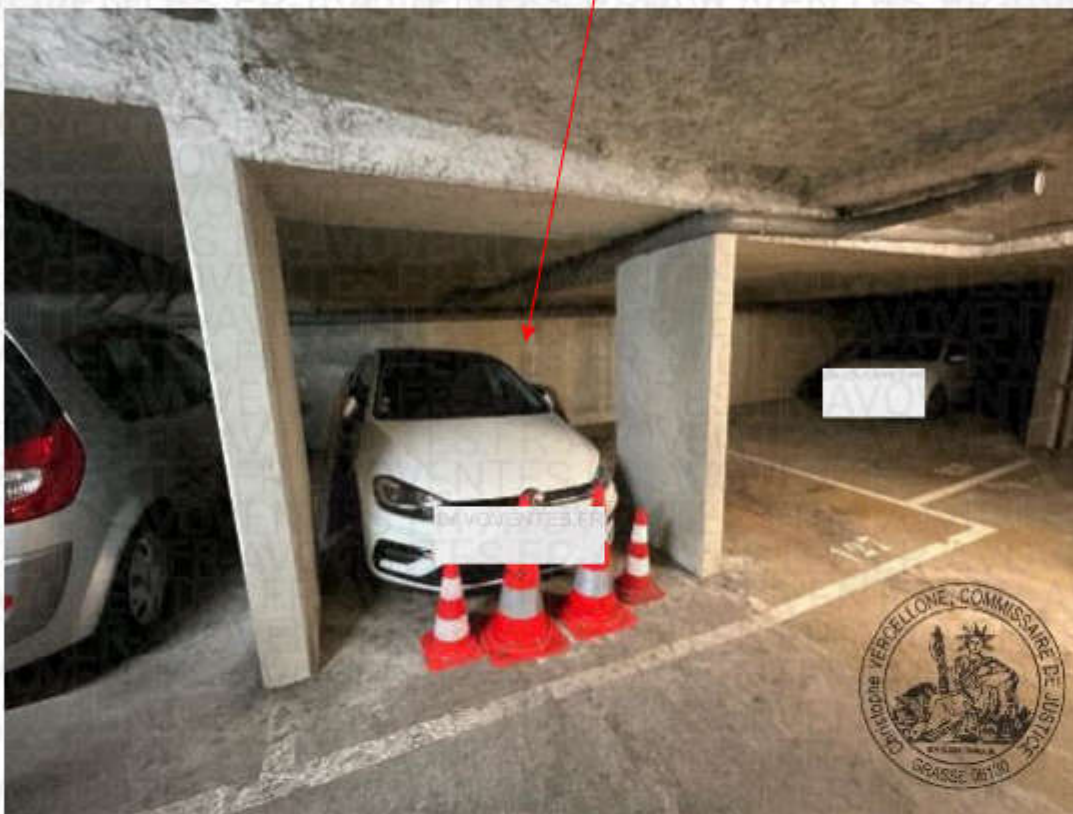
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en bon état
- un ballon d'eau chaude
- une VMC



### **B- Lot n°126 : PLACE DE PARKING NUMÉRO 126 :**

ne désigne, au premier sous-sol, une place de parking, dont le n°126 est inscrit au sol :



### **3°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Le syndic de copropriété est Square Habitat, 35 rue Bivouac Napoléon, 06400 CANNES, selon affichage visible dans les parties communes de l'immeuble.

**Copropriété « VILLA PARADIS 9 »**

**CANNES**

**LE SYNDIC**

Dans le cadre de la gestion courante de votre résidence et afin de garantir à votre copropriété une bonne répartition de son financement au profit des travaux dans votre copropriété aux dates et heures suivantes :

- **MERCREDI 15 FÉVRIER 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 15 MARS 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 17 MAI 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 21 JUIN 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 21 AOÛT 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 11 SEPTEMBRE 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023** 10 HEURES 00
- **MERCREDI 13 DÉCEMBRE 2023** 10 HEURES 00

Les résidents qui souhaitent assister aux réunions du SYNDIC sont priés de prendre un rendez-vous par écrit.

Le Syndic **SQUARE HABITAT** - 35 Rue Bivouac Napoléon - 06400 CANNES

**©AVOENTES.FR**

LOCATION - GESTION LOCATIVE - SYNDIC



#### 4°) CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est occupé par \_\_\_\_\_ selon bail à usage de résidence principale non meublée, ayant pris effet le 15/07/2016, dont je réalise des clichés photographiques:

**CONTRAT DE LOCATION INITIAL HABITATION**  
**RESIDENCE PRINCIPALE NON MEUBLEE**

Basé sur le titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1989

**Champ du contrat type**  
Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

**Modalités d'application du contrat type**  
Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer. En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

**L DESIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR \_\_\_\_\_


LE(S) LOCATAIRE(S) \_\_\_\_\_

Le LOCATAIRE certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiquée ci-dessus et s'oblige à toute modification de la situation matrimoniale au sein d'une durée de trois mois (divorce, mariage, concubinage, perte d'état).

Il a été convenu ce qui suit :  
**LE BAILLEUR RENONCE AU BENEFICE DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS**

Paraphes: P.B. M. r

Grasse, le 06/13/2016  
Grasse, le 06/13/2016



## II. OBJET DU CONTRAT

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

### A. CONSISTANCE DU LOGEMENT

- Localisation : Résidence VILLA PARADISIO, appartement deux pièces lot n° 92 au cinquième étage du bâtiment A  
6 rue Merle 06400 CANNES
- Type d'habitat : Collectif (appartement)
- Période de construction: 2012
- Surface habitable : 48,59 m<sup>2</sup> (cf notice 1.1)
- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété
- Nombre de pièces principales : DEUX
- Autres parties du logement\* : 1 balcon (sur séjour et chambre)
- Éléments d'équipements du logement\* : entrée, séjour avec cuisine, salle de bains, WC, chambre
- Modalité de production de chauffage : semi collectif: climatisation réversible dont production d'origine collective avec comptage individuel, mais entretien des appareils individuels du logement à la charge du locataire (contrat collectif)
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle, par cumulus électrique

### B. DESTINATION DES LOCAUX

USAGE D'HABITATION

### C. DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE\*

- Parking lot n° 126 au 1<sup>er</sup> sous-sol

### D. ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN\*

- Ascenseur
- Espace(s) vert(s)
- Local Poubelle

### E. EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION\*

- Modalités de : Réception de la télévision dans l'immeuble : TNT
- Raccordement internet : (abonnement personnel du locataire)

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT (cf notice 1.2 ; 3.1 et suivants)

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

### A. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le QUINZE JUILLET 2016

### B. DUREE DU CONTRAT (cf notice 1.2)

*Durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur ou durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précède le justifié*

**BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" contrat de TROIS (3) ANS**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. (cf notice 1.2)

### C. EVENEMENT ET RAISON JUSTIFIANT LA DUREE REDUITE DU CONTRAT DE LOCATION\*

XX



Paraphes

*DBA*

Page 2/6

**IV. CONDITIONS FINANCIERES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

1<sup>er</sup> Fixation du loyer initial (cf. article 1.1.1.1)

a) Montant du loyer mensuel : **SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750.00€)**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues\*

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  OUI  NON
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  OUI  NON

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire\* (cf. article 1.1.1.1)

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : **SEPT CENT SOIXANTE EUROS**  
 Date de versement : **JUIN 2016** Date de la dernière révision du loyer : **01/04/2015**

2<sup>ème</sup> Modalités de révision\* (cf. article 1.1.1.1)

- a) Date de révision : le loyer sera révisé chaque année le **1<sup>er</sup> AOÛT**, sur la base de l'IRL (indice de Référence des loyers)
  - b) trimestre de référence de l'IRL : **1<sup>er</sup> (premier) trimestre 2016** Valeur : **125,76**
- L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

**B. CHARGES RECUPERABLES (cf. article 1.1.1.1)**

MODALITES de règlement : **Provisions sur charges mensuelles avec régularisation annuelle**

MONTANT MENSUEL\* : **SOIXANTE EUROS (60.00€)**

Les charges sont engagées 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 communs de la chose louée ; des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

**C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES\* (cf. article 1.1.1.1)**

1<sup>er</sup> Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat

2<sup>ème</sup> Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution

**D. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES\***

**E. MODALITES DE PAIEMENT (cf. article 1.1.1.1)**

- Périodicité : **MENSUELLE** • Paiement : **A ECHOIR** • Date de paiement : **LE PREMIER DU MOIS**
- Lieu de paiement\* : à l'adresse du mandataire **MARQUET IMMOBILIER** (indiquée page 1)
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location\* :

LOYER	SEPT CENT CINQUANTE EUROS	750.00€
CHARGES RECUPERABLES	SOIXANTE EUROS	60.00€
PROVISION MENSUELLE TEOM		
<b>TOTAL</b>	<b>HUIT CENT DIX EUROS</b>	<b>810.00€</b>

**F. MODALITES DE REVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE\* (cf. article 1.1.1.1)**

Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat

1<sup>er</sup> Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle

2. Modalité d'application annuelle de la hausse

Parapher : *PBA*



V. TRAVAUX (cf. articles 1.3.1.2.2 et 2.3)

A. TRAVAUX D'AMELIORATION OU DE MISE EN CONFORMITE AVEC LES CARACTERISTIQUES DE DECENCE \*

(Effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement.  
(Préciser au verso le montant des travaux d'amélioration effectués au cours de la dernière période.)

B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX D'AMELIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR \*

(Citer le motif pour la hausse de loyer et préciser les caractéristiques de travaux)

C. DISTRIBUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE \*

VI. GARANTIES \*

A. DEPOT DE GARANTIE (en vertu de l'article 1714 du Code de Commerce et de l'article 1.4.4)

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du LOCATAIRE: SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750.00€)

B. CAUTIONNEMENT (en vertu de l'article 1.4.4)

© AVOVENTES.FR

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE \*

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'article 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 du 06/07/1989.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE \*

Le présent contrat SERA RESILE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il y ait besoin de faire ordonner cette résiliation en Justice:

dès lors après un commandement demeuré infructueux, dans les cas suivants :

- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges;
- violation de la destination des lieux loués ;

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 code de procédure civile.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Dès lors après un commandement demeuré infructueux, en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou

le bailleur à chaque période convenue.

Le présent contrat sera également résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation de jouissance par

troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois accord au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement

BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la violation du bail par le juge des référés.

En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non libération des lieux

par le LOCATAIRE, le BAILLEUR aura la faculté de condamner le LOCATAIRE à payer les sommes dues, intérêts ou astreintes.

Paraphé: P B B A M



## IX. HONORAIRES DE LOCATION\*

### A. DISPOSITIONS APPLICABLES

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

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

Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

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

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. (Article 5-1 de la loi du 6 juillet 1989).

**PLAFONDS APPLICABLES** : montant du plafond des honoraires imputables aux locataires

- En matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

Zone tendue : 30 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable ; (décret du 1er août 2014)

- En matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable.

### B. DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES

Prestation	Montant TTC à la charge du Locataire	Montant TTC à la charge du Bailleur
<input checked="" type="checkbox"/> visite du LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/> constitution du dossier du LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/> rédaction du contrat de bail	QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480.00€)	QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480.00€)
<input checked="" type="checkbox"/> réalisation de l'état des lieux	CENT QUARANTE EUROS (140.00€)	CENT QUARANTE EUROS (140.00€)
prestation à la charge exclusive du BAILLEUR recherche de locataire		SOIXANTE EUROS (60.00€)
<b>TOTAL</b>	<b>SIX CENT VINGT EUROS (620.00€)</b>	<b>SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (680.00€)</b>

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

XX

## XI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure, le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat, et la CAUTION en son domicile personnel.

En cas de modification, chacune des parties devra en informer l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les 3 jours.

A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

Paraphes

DB FH



## XII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- La NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS
- L'état des lieux (obligatoire à la remise des clés et article 1.5) (Vus de lieu d'ordre en fait) (en de la remise des clés, dans la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat)
- Un certificat de surface habitable (loi carrez)
- Un dossier de diagnostic technique comprenant
  - un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 31-12-1948 ;
  - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (il s'agit de l'état en vigueur au moment d'apposition de la signature et non de l'état au moment de la construction)
  - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dans l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (il s'agit de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, voir par exemple)
  - un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité\* (à l'exception des communes concernées dans ces zones et définies localement par arrêté préfectoral)
- La liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat
- Notice concernant le dispositif de détection de fumées
- Extraits du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués 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 chaque catégorie de charges + dernier décompte annuel de charges du lot loué.
- Une autorisation préalable de mise en location\* (art. 52 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'égalité de territoires et un nouveau développement)
- Les relevés des eaux habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement\*

## SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé le 04 juillet 2016 à CANNES en trois originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le BAILLEUR ou son mandataire

Le(s) LOCATAIRE(s)

La CAUTION SOLIDAIRE

Signature(s) précédée(s) de la mention

Signature(s) précédée(s) de la mention

Signature(s) précédée(s) de la mention

©AVOVENTES.FR

mot(s)  
lignes  
Paraphes :

Légende : \* le cas échéant

Paraphes

P.B. An



## **5°) DIAGNOSTICS**

Les diagnostics et le mesurage sont réalisés ce jour par [REDACTED] Le rapport de mesurage, retenant une surface de 49,33 m<sup>2</sup>, est reproduit ci-dessous :



## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2024-03-0328

### Situation de l'immeuble visité par

6 Rue Merle

06400 Cannes

### Désignation des locaux

Appartement T2 comprenant :

Entrée, Placard, Cuisine, Salon-Séjour, Dégagement, Chambre, Placard Chambre, Salle de bain, Terrasse

Lot N° : T2 Lot n° 92

### Propriétaire

**Superficie de la partie privative : 49.33 m<sup>2</sup>**  
**Quarante neuf METRES CARRES et trente trois centièmes**

Documents fournis : NEANT

Nota : cette certification sera nulle de plein droit quelque soit le bénéficiaire si l'acquéreur procède à des transformations ou si des pièces ont été indument annexées sur la copropriété.

Ce mesurage est basé sur des informations données par le propriétaire ou son représentant.

Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société Diagame Azur se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation du ou des lots ce copropriété ci-dessus défini.

Le certificat est établi sous réserves de communication et de vérification du règlement de copropriété relatif à la description et à la répartition du ou des lots ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant sans autorisations administratives et syndicales(ex : dressing, loggia, cave , terrasse,...)

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Entrée avec Placard	1.50		
Cuisine	6.45		
Salon-Séjour	22.50		
Dégagement	1.63		
Chambre	9.82		
Placard Chambre	1.03		
Salle de bain	3.49		
Toilettes	2.91		
Terrasse			4.26

2024-03-0328 - 6 Rue Merle 06400 Cannes

DIAGAME AZUR Sarl au capital de 1000 Euros- RCS Grasse 912 828 514-Codex APE 70.10Z

11 Chemin des Comtesse, Domaine des Oliviers Villa 65 06130 Grasse - Tel 06 07 32 09 51

RCP : 425KX3370PA Diagnostiqueur WE CERT C2021-SE12-003

N° TVA FR81 912 828 514 Mail : Diagame@orange.fr

3/23

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Totaux	49.33 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

**Pour information :**

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation :  
49.33 m<sup>2</sup>

**Exécution de la mission**

Opérateur

Police d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE Police n° 425KX3570PIA (31/12/2024)  
Date d'intervention : 25/03/2024

**Références réglementaires**

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »

- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.

- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

*ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 mètre.*

*ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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.*

*ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

2024-03-0328 - 6 Rue Merle 06400 Cannes

DIAGAME AZUR Sarl au capital de 1000 Euros - RCS Grasse 912 828 514-Code APE 70.10Z  
11 Chemin des Combes, Domaine des Oliviers, Villa 65 06130 Grasse - Tel 06 07 32 09 51  
RCP : 425KX3570PIA Diagnostiqueur WE CERT C2021-SE12-003  
N° TVA FR81 912 828 514 Mail : Diagame@orange.fr

4/23

Cachet de l'entreprise

**DIAGAME AZUR**

11 chemin des COMTESSES  
Domaine des Oliviers villa 65  
06130 GRASSE

**Mobile : 0607320951**

**RCS GRASSE : 91282851400014**

Fait à GRASSE, Le 28/03/2024

©AVOVENTES.FR

2024-03-0328 - 6 Rue Marie 06400 Cannes

DIAGAME AZUR Sarl au capital de 1000 Euros- RCS Grasse 912 828 514-Code APE 70.10Z  
11 Chemin des Comtesses, Domaine des Oliviers Villa 65 06130 Grasse - Tel 06 07 32 09 51  
RCP : 4256357994 Diagnostiqueur WE CERT C2021-SE12-003  
N° TVA FR81 912 828 514 Mail : Diagame@orange.fr

5/23

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 34 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DETAILLE:	
Droits fixes Décret 2016-230 26/02/2016 Art. A444-29 code de commerce :	219.16 €
-travail préparatoire pour localisation, réquisit. des tiers prêtant assistance, démarches pour accès aux locaux, 1 x ½ h  -exécution PVD et diagnostics : 3 x ½ h  -rédaction PVD : 3 x ½ h	446.40 €
Transport Art. A444-48 C.Com:	7.67 €
Total Hors Taxes:	673.23 €
T.V.A 20%	134.65 €
<b>TOTAL T.T.C</b>	<b>807.88 €</b>

**Maître Christophe VERCELLONE**

