

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Huissiers de Justice Associés
71, Boulevard Oddo Angle
rue Villa Oddo
CS 20077

13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
Fax : 04.96.11.13.19
CRCAM :
11306 00030 48104075510
13

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
PREMIERE
EXPEDITION**

Coût

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	297.60
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	524.43
T.V.A à 20 %	104.89
Total TTC	629.32

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 192125490.23 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MERCREDI SIX AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX

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

A LA DEMANDE DE :

La Société CDR CREANCES, société par actions simplifiées au capital de 108.168.948,00 € dont Le siège social est à PARIS (75007) 56 Rue de LiLi.e inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 542 054 168 prise en La personne de son représentant légal domicilié audit siège es qualité Elisant domicile en mon Etude,

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

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par Le Tribunal de Grande Instance de PARIS du 15 Novembre 2017 (RG 16/08452) et d'un Arrêt rendu par La Cour d'Appel de PARIS en date du 10 Novembre 2020 (RG n 19/16977) et d'un Arrêt rendu par la Cour de Cassation en date du 26 Janvier 2022 (pourvoi n M 21-10.306) ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de la SELARL ATLAS JUSTICE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nanterre, titulaire d'un office à PUTEAUX LA DEFENSE en date du 11/03/2022.

CERTIFIONS nous être transporté ce jour 17 H30, au **90 Rue Dragon, 2^{ème} étage, 13006 MARSEILLE**, accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

LOT N°12 **APPARTEMENT SITUE AU 2^{ème} ETAGE – CÔTE RUE**

Où étant je rencontre _____
is deux ainsi déclarés.

Ces derniers nous laissent librement visiter les lieux et procéder aux constatations suivantes :

- Ce logement est composé d'un hall ouvert sur un vaste séjour, distribuant :
- un dégagement ouvrant sur une chambre et une salle d'eau,
 - un couloir avec placard ouvrant sur un WC et une cuisine.



On y accède par une porte blindée équipée de deux serrures centrales de sécurité.



HALL D'ENTREE

Sol : faïencé en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture vétuste mais en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un radiateur mural à eau
- un interphone.



SEJOUR

Cet espace est éclairé par deux doubles portes-fenêtres avec panneaux latéraux fixes, montants en bois, simples vitrages, fermées à l'extérieur par deux volets roulants mécaniques PVC, en bon état. L'ensemble ouvre sur un balcon étroit côté rue.

Sol : faïencé en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

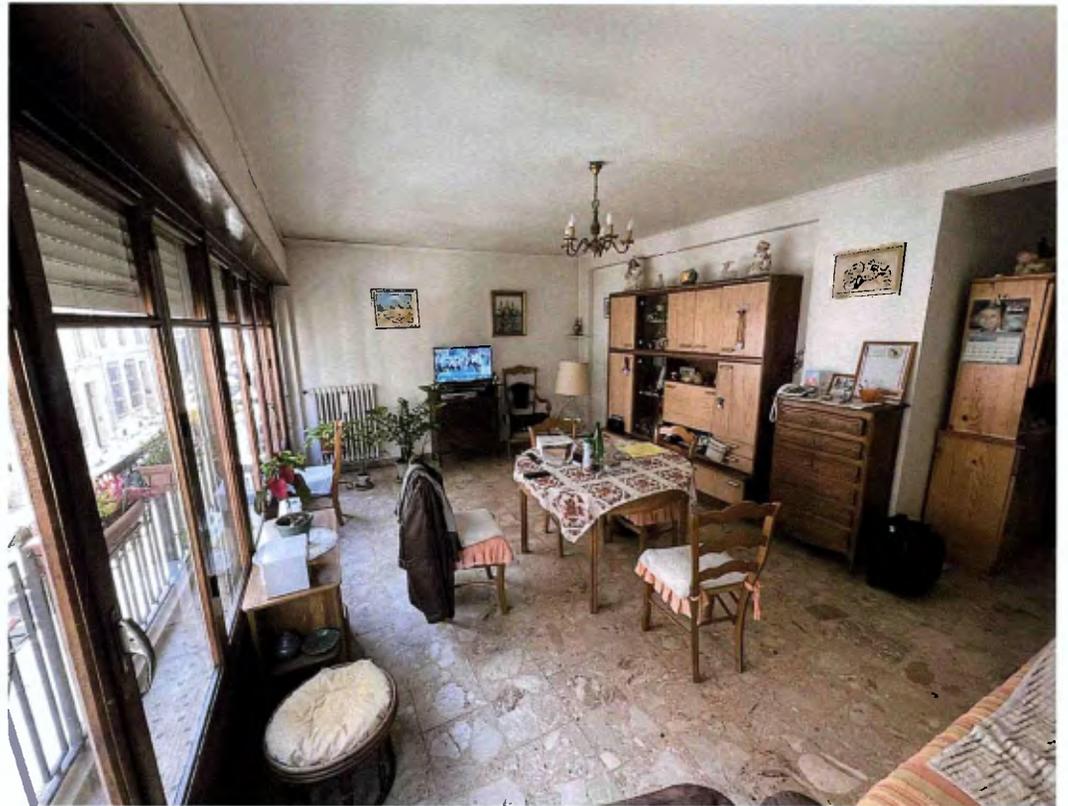
Murs : revêtement peinture en bon état.

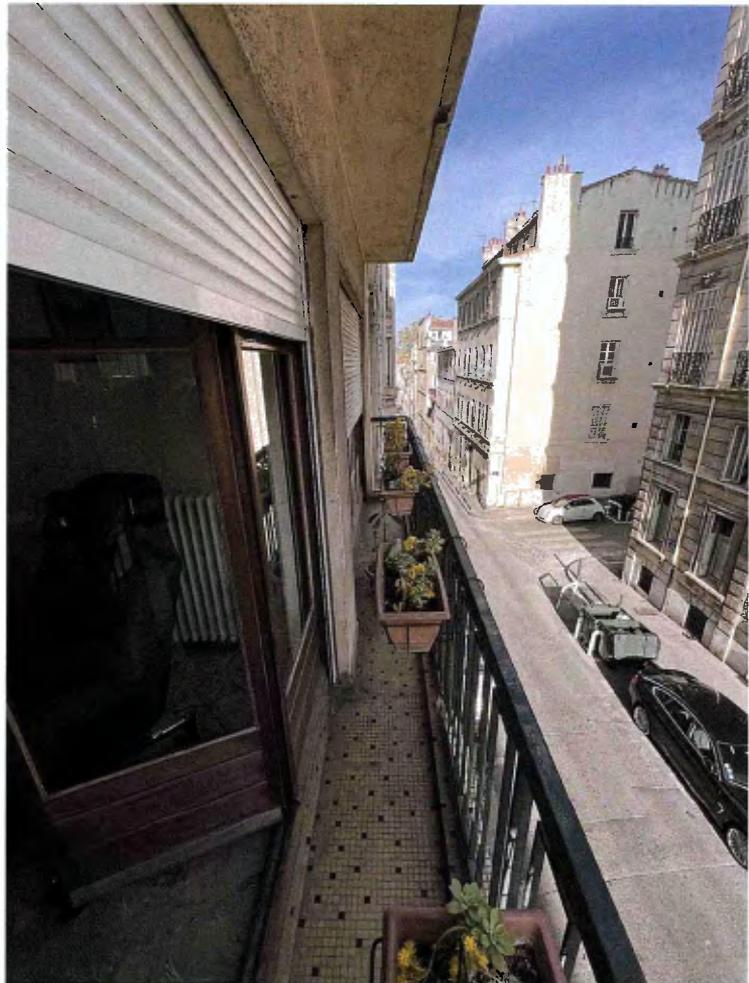
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- deux radiateurs muraux à eau.







DEGAGEMENT

On y accède depuis le hall par une porte de communication en bois.

Sol : faïence vétuste mais à l'état d'usage.

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

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

Plafond : badigeon à l'état d'usage.



CHAMBRE

On y accède par une porte de communication en bois.

Cette pièce est éclairée par une double porte-fenêtre avec panneaux fixes vitrés latéraux, ensemble montant bois, simple vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel. L'ensemble ouvre sur le même balcon étroit que le séjour.

Sol : faïence vétuste mais à l'état d'usage.

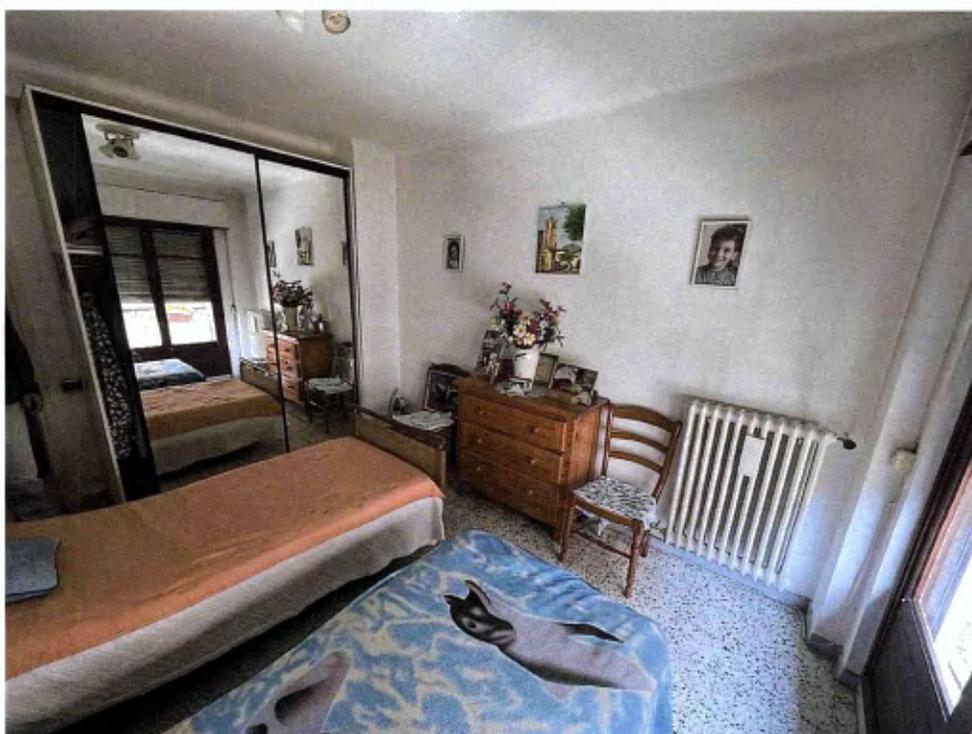
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

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

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur mural à eau.





SALLE D'EAU

On y accède par une porte à galandage en accordéon et en mauvais état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carreaux faïencés vétustes et en mauvais état.

Murs : recouverts en partie basse de faïence en mauvais état ; les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un évier fixation murale, surmonté d'un robinet mélangeur
- un radiateur mural à eau
- une cabine de douche équipée de portes battantes
- un receveur à douche et robinetterie complète.





COULOIR

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication en bois.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs vétustés mais à l'état d'usage.

Murs : papier peint en partie basse vétuste ; les parties hautes sont peintes et à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un placard fermé par une porte, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères.

Les revêtements intérieurs du sol, des murs et du plafond sont défraîchis.





WC

On y accède par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles vétustes mais à l'état d'usage.

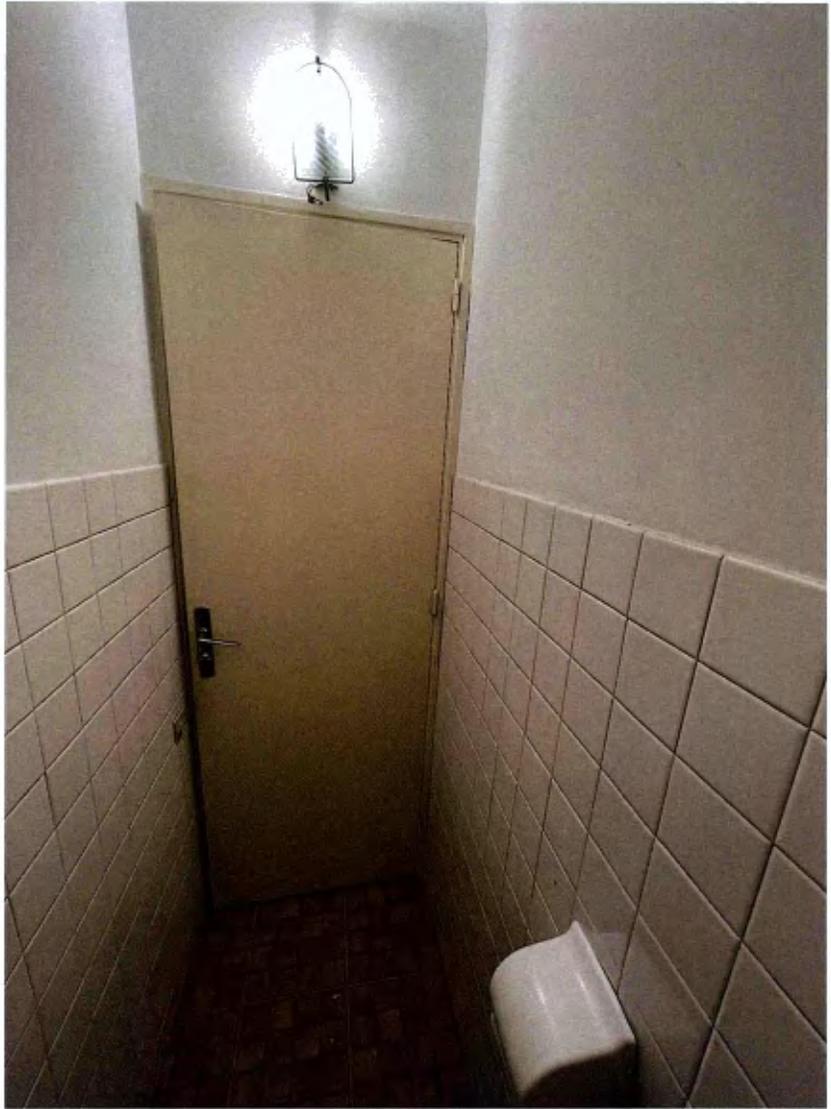
Murs : recouverts en partie basse de petits carreaux faïencés vétustes mais à l'état d'usage ; les parties hautes sont peintes, le revêtement est en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un tableau électrique.





CUISINE

Cette pièce communique avec le couloir.

Cet espace est éclairé par une porte-fenêtre à double battant, montants en bois, simples vitrages, surmontée d'une imposte vitrée ; l'ensemble ouvrant sur une loggia, laquelle est fermée par un volet roulant mécanique.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

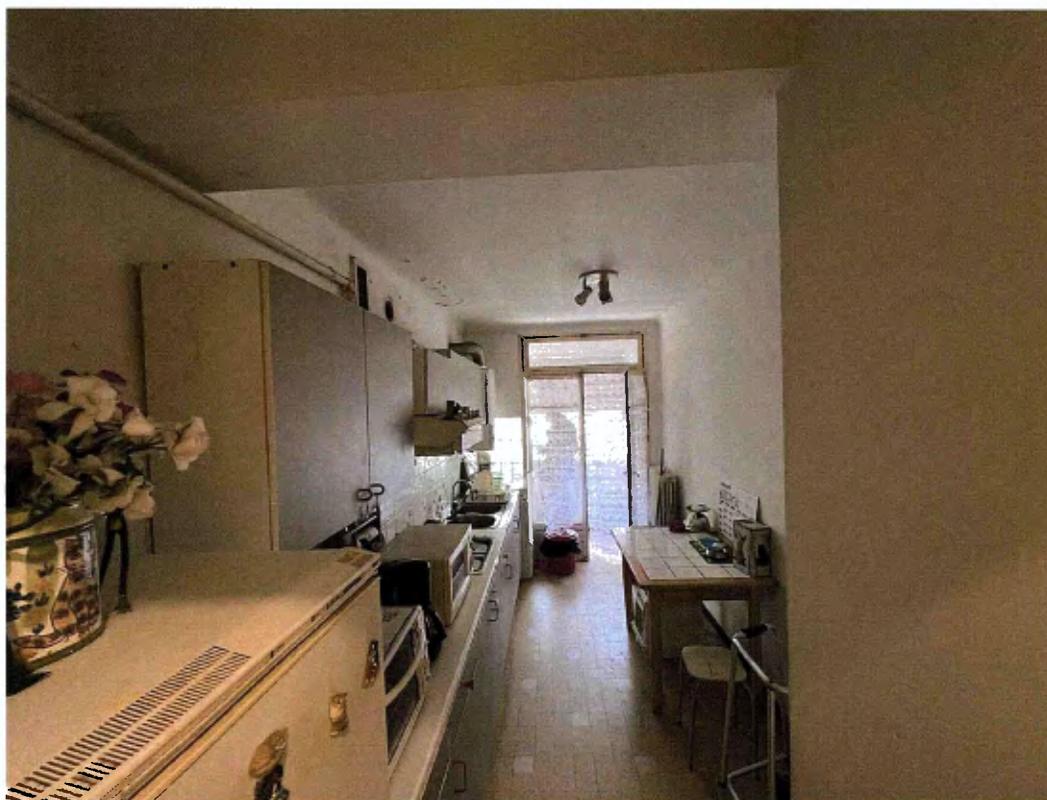
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en mauvais état apparent.

Plafond : badigeon en mauvais état apparent.

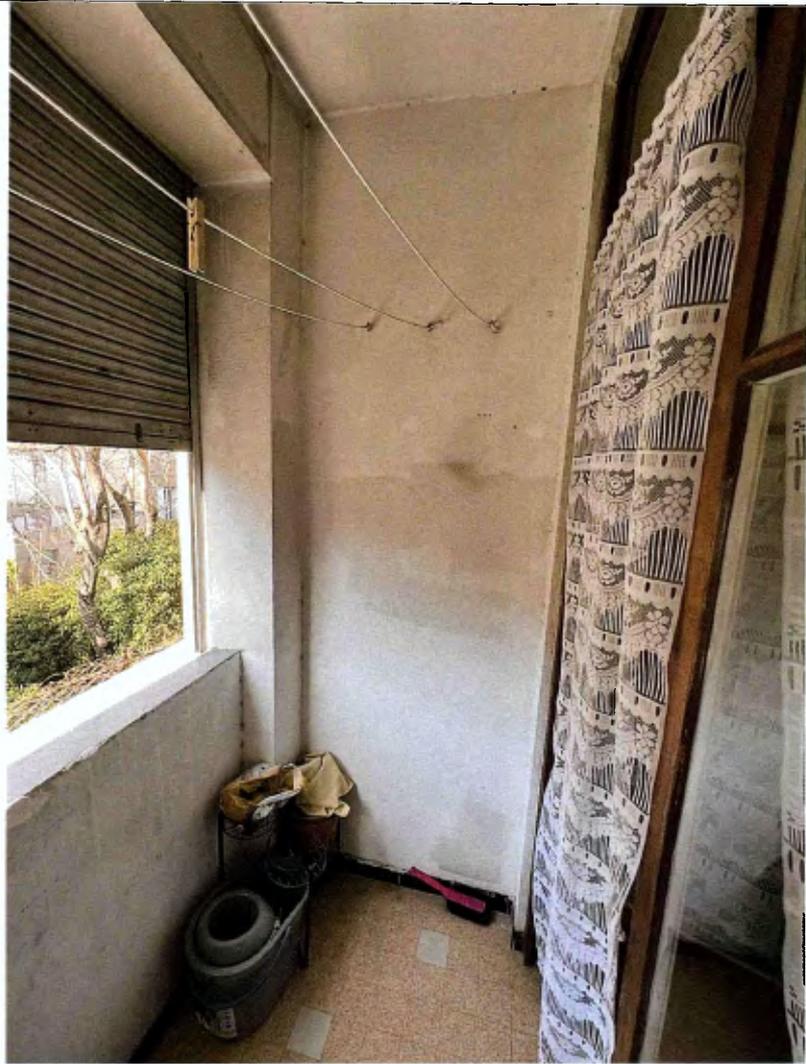
Equipements :

- un radiateur à eau, fixation murale
- une cuisine linéaire avec meubles bas et meubles hauts, ainsi qu'un plan de travail avec évier double bac en inox surmonté d'un robinet mélangeur et une plaque quatre feux.
- Une chaudière à gaz.









LOT N°9
LA CAVE

La cave située au rez-de-chaussée dudit immeuble n'est pas identifiable.

TRES IMPORTANT

Le lot n°12 (appartement) est occupé par : _____ depuis le 1^{er} Juillet 2004, suivant bail ci-après :

CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du 06 juillet 1989
Loi n°94-624 du 21 Juillet 1994

Locaux vacants non meublés
HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

LE BAILLEUR

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

Et

Née le 08 Septembre 1936 à Berre l'Etang.
Dénomme « LE LOCATAIRE »

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 : 90 Rue Dragon – 13006 MARSEILLE.

Désignation des locaux et équipements privatifs : T2 au 2^{ème} étage comprenant : Grand séjour, 1 chambre, une salle d'eau, un WC indépendant, une cuisine avec balcon.

CAUTIONS SOLIDAIRES

R
F

4

00. CB6

DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANS commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

RENOUVELLEMENT OU RÉSILIATION DU CONTRAT

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location sera soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée du contrat reconduit ou renouvelé sera de trois ans.

L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre "Loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I du chapitre "conditions de forme et de délai".

CONDITIONS DE FORME ET DE DÉLAI

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit 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, 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.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, "ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi" le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Il. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. (Art. 1041-31.12.1978).

À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 83-286 du 4 avril 1983 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

III. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de ses ressources est apprécié à la date de notification du congé.

ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil;
 - au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile;
 - 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.
- 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.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. À 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.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 88-1390 du 23 décembre 1988 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de 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 mentionnée au a ci-dessus;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée;
- e) En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande;
 - b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location;
 - c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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;
 - d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas de force majeure;
 - e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et 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;
 - f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en 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 la sécurité du local;
 - g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. "La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant".
- Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.
- Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
- En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.
- Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire n'exercera dans les lieux loués aucune activité commerciale ou industrielle, aucune activité libérale ou professionnelle autre que celle éventuellement indiquée aux conditions particulières.

CPB CB

* ... ** Les mentions entre astérisques sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1995.

DES DE LOCATION

Édictée par la loi du 21 juillet 1994

En cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de deux heures les jours ouvrables.

ECHANGE DE LOGEMENTS

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre III de la loi n° 48-1380 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

LOYER

Le montant initial du loyer, ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions Particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions particulières" de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat de location, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir du loyer de référence, le locataire disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

RÉVISION DU PRIX DU LOYER

La révision du prix du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat. L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire, s'il en fait la demande. Dans tous les cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu d'évaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi.

Si le bailleur fait application des présentes dispositions il ne pourra donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des aînées placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisira la commission de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge sera saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer serait fixé judiciairement serait réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge serait exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

À chaque renouvellement ainsi défini s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-avant : "Révision du prix du loyer".

Un décret, pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, selon les dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce versement sera restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne devra faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

CHARGES ET PRESTATIONS

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification en contrepartie :

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

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

CLAUSES RÉSOLUTOIRE ET PÉNALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le juge des référés, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seraient la suite seront à la charge exclusive du preneur.

Le juge saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué, pourra accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seraient suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne pourraient affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprendrait son plein effet.

Le commandement de payer devrait reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur en son domicile et le preneur dans les lieux loués.

ÉTAT DES LIEUX - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par l'huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété le copropriétaire bailleur communiquera au locataire 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.

FRAIS

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dérogent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

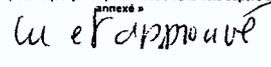
La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

CAUTION

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du présent contrat pendant toute sa durée et son éventuelle prolongation.

RBG OB

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté au prix, charges et conditions suivantes :

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales)	
BAILLEUR » PERSONNE PHYSIQUE » :	
<input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS AU MOINS, soit TROIS ans.	
<input type="checkbox"/> INFÉRIEUR A TROIS ANS (mais d'au moins 12 mois), soit mois, durée motivée par l'événement suivant :	
RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE »	
.....	
BAILLEUR « PERSONNE MORALE » :	
<input type="checkbox"/> 6 ANS AU MOINS, soit ans.	
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : 01 JUILLET 2004
Renouvellement –Congés (Préavis par le bailleur)	S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues aux conditions générales.
Montant des paiements	LOYER MENSUEL : 550.00 € PROVISION sur CHARGES : 60.00 € AVIS ECHEANCE+ FRAIS ENVOI : 1.34 €
Termes des paiements	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le premier de chaque mois.
Révision de loyer	Le loyer sera révisé chaque année le : 01 JUILLET INDICE DE REFERENCE : 4 eme trimestre 2003 :1214 Moyenne associée ICC : 1200.50
Dépôt de garantie	MILLE CENT EURO (1100.00 EURO)
Clause de solidarité	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 « Locataire »
Clause particulières :	
Il est précisé qu'au moment de la libération des lieux par le preneur, il sera retenu au titre de provisions sur charges un forfait de 15% dans l'attente de la reddition des comptes de copropriété. 1°) Dans le cas où votre logement serait équipé de volets roulants, nous vous signalons que ceux- ci devront être complètement remontés ou abaissés les jours de vent afin d'éviter qu'ils ne soient arrachés .En cas de non respect de ce qui précède, nous vous précisons que nous déclinons notre responsabilité et que vous serez seul à supporter les frais de la remise en état. 2°) Il est précisé que le bailleur ne sera pas tenu de remplacer les appareils ménagers équipant éventuellement l'appartement présentement loué si ceux- ci ne sont pas réparables.	
A partager par moitié	Honoraire de transaction1184.00...€ Honoraire de rédaction 80.00...€ Frais d'état des lieux100.00...€ LR/AR Changement adresse 7.32 € (à la charge du locataire)
Documents annexés	<input type="checkbox"/> Etats des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier) <input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives définie par décrets en Conseil d'état <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables définie par décrets en Conseil d'état <input type="checkbox"/> Copie des extraits du règlement de copropriété <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire <input type="checkbox"/> Pour la fixation du loyer : référence du loyer du voisinage
Clés remises	Nombre de clés remises au locataire clés
SIGNATURE DES PARTIES	
Fait et signé à MARSEILLE le 21 Juin 2004	
en deux originaux dont un à chacun des parties qui le reconnaît.	
RAYES NULSmotslignes	
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE <small>Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »</small>	LE(S) LOCATAIRE(S) <small>Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »</small>
	LA CAUTION <small>Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »</small> 

La locataire nous déclare que le loyer mensuel charges comprises est de **775.03 euros** au 01/04/2022, et que ce bien est actuellement géré par l'agence GESTION IMMOBILIERE DU MIDI, ayant son siège social à MARSEILLE (13001), 6 Rue du Jeune Anacharsis.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA VIEUX PORT, 1 Rue Beauvau, 13001 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **59,86 m²**.

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



Franck MASCRET – Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop at the top, followed by a vertical stroke, and then a series of smaller loops and flourishes at the bottom.



Certificat de Surface Carrez

N° 2206AINT

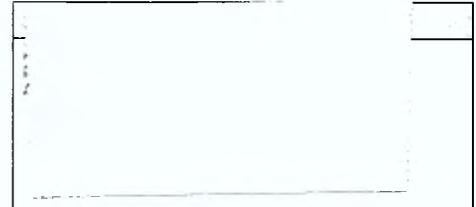
Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8266MNL
Date du repérage : 06/04/2022
Heure d'arrivée : 17 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 : **90, rue Dragon**
Commune : **13006 MARSEILLE**
Section cadastrale 826 C, Parcelle(s)
n° 72,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement T2, au 2ème étage
devant, Lot numéro 12,



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

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

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 12)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget**
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2022**

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

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **59,86 m²** (cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-six)

Fait à **MARSEILLE**, le **06/04/2022**

NASRATY Maxime

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

1/3
Rapport du
06/04/2022



Certificat de Surface Carrez

N° 206/2021

Détail des surfaces mesurées

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	7,01	-	
Appartement - Couloir	3,25	-	
Appartement - Cuisine	9,31	-	
Appartement - W-C	1,30	-	
Appartement - Dégagement	0,76	-	
Appartement - Salle de bains	3,39	-	
Appartement - Chambre	12,32	-	
Appartement - Séjour	22,52	-	
Extérieur - Loggia / Cuisine	-	2,01	
Extérieur - Balcon	-	3,57	
TOTAL	59,86	5,58	

Surface loi Carrez totale : 59,86 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-six)

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.



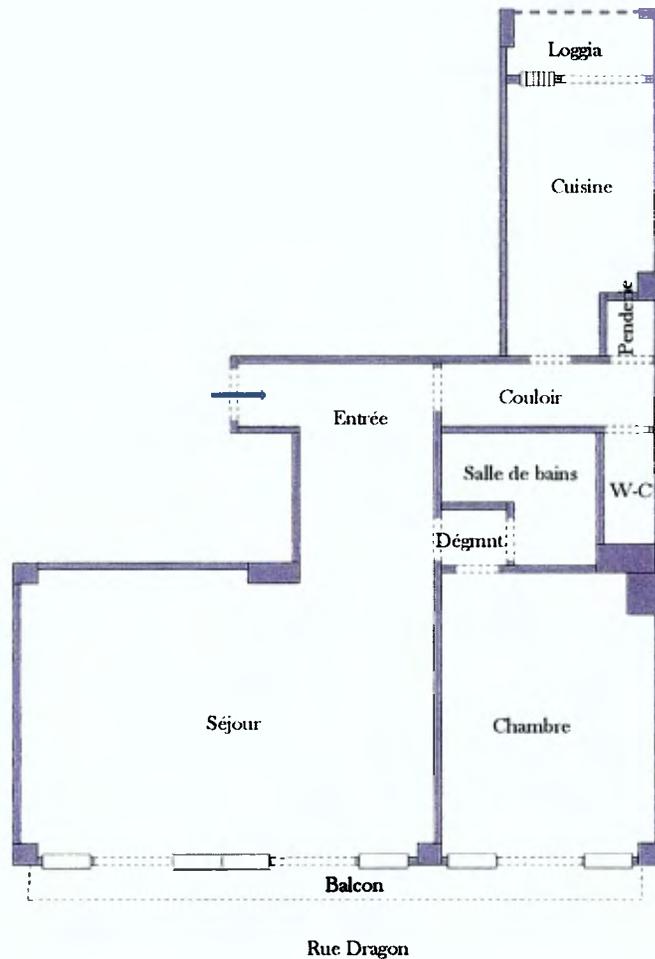
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8266ANI

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

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



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

3/3
Rapport du :
06/04/2022