

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

Huissiers de Justice

**71, Boulevard Oc**

rue Villa Oddo

**CS 20077**

**13344 MARSEILLE** cedex 15

**Tél : 04.96.11.13.13**

**Fax : 04.96.11.13.19**

**CRCAM :**

**11306 00030 48104075510  
13**

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**Première Expédition**

**Coût**

| Nature                 | Montant |
|------------------------|---------|
| Emolument Art. R 444-3 | 219.16  |
| Major. Art. A 444-18   | 750.00  |
| SCT Art. 444-48        | 7.67    |
| Total H.T.             | 976.83  |
| T.V.A à 20 %           | 195.37  |
| Total TTC              | 1172.20 |

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 174813.88 €

SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE**

**JEUDI VINGT CINQ MARS DEUX MILLE VINGT ET UN**

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 dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège, Elisant domicile en mon Etude,

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

**A L'ENCONTRE DE :**

**AGISSANT EN VERTU :**

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 10ème chambre du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 9 Novembre 2015 (RG 14/13353) signifié le 15 Décembre 2015 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 18 Janvier 2016,
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère, en date des 18 et 23/02/2021.

**CERTIFIONS** nous être transporté ce jour à 11 heures,

A CADOLIVE 13950, 32 Lotissement l'ORTOLAN

Accompagné de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Où y étant et en présence de

- ... ainsi déclaré
- ... déclarée avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous, nous faisons les constatations suivantes :

La propriété est accessible par la route de l'Ortolan au numéro 32



et le chemin de la Bastide de l'Ortolan.



# I / INTÉRIEUR

La maison dans laquelle nous accédons se compose :

- Au rez-de-chaussée :

- d'une entrée desservant une chambre avec salle de bains, un WC et une buanderie donnant sur un garage
- d'un séjour
- d'une salle à manger
- d'une cuisine

D'un bureau situé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage

- Au 1<sup>er</sup> étage

- D'un couloir distribuant deux chambres dont une avec salle d'eau et WC
- D'un sous-sol

## 1 - REZ-DE-CHAUSSEE

### HALL D'ENTREE

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

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

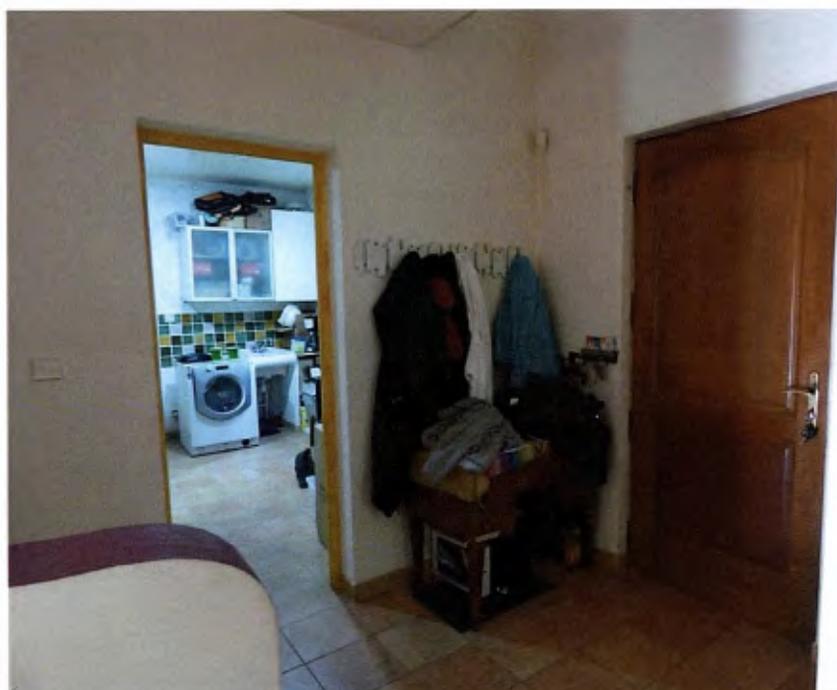
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

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

Equipements :

- Un appareil de climatisation
- Une alarme.

Cette pièce est éclairée par deux rangées de dix pavés de verre.



## **CHAMBRE**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, double vitrage, cadre en bois protégées à l'extérieur par un volet roulant électrique.

### **Equipements :**

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie
- Un radiateur électrique.



## **SALLE-DE-BAINS attenante**

Sol : carrelage 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.

### **Equipements :**

- Une baignoire protégée par un pare-baignoire pivotant, équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette,
- Un lavabo posé sur un meuble de salle-de-bains deux portes
- Un sèche-serviette électrique
- Un grand placard à usage de rangement et de penderie.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage.



### WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage 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.

### Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lavabo suspendu surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une VMC.

## **BUANDERIE**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

### Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.



Cette buanderie conduit à un garage.

## **GARAGE**

Il est utilisé pour le stockage de matériel et de petit outillage.

La porte basculante fermant l'accès au garage est équipée d'une serrure centrale.

Sol : dalles de ciment à l'état brut.

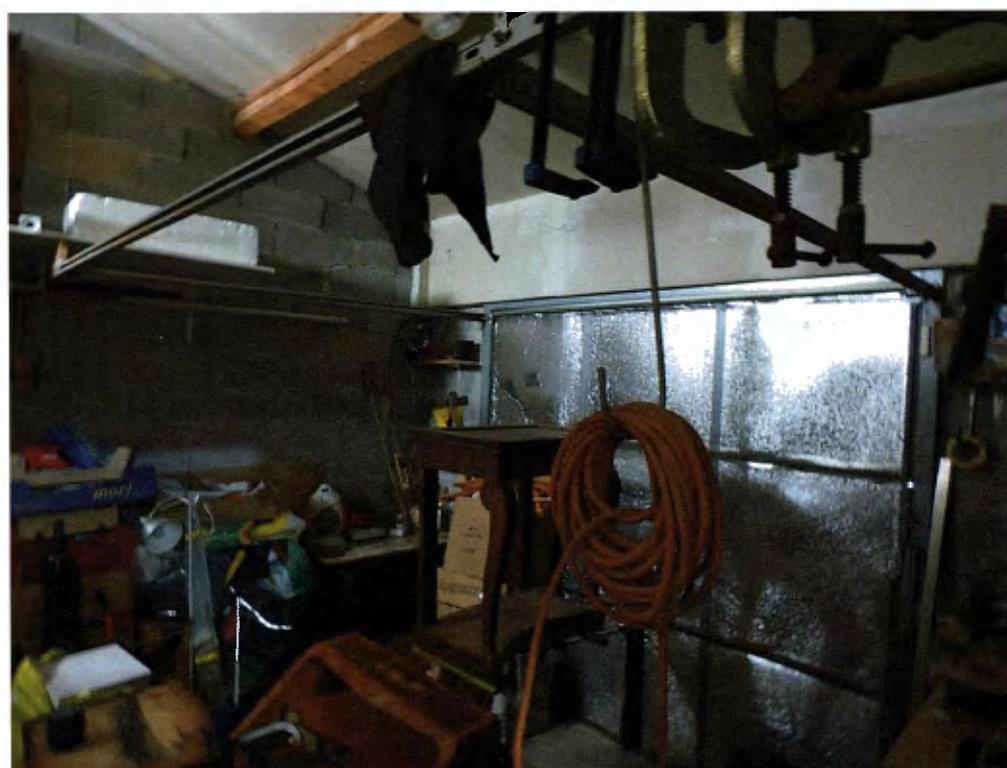
Murs : parpaings à l'état brut.

Plafond : plaques de placo plâtre en état d'usage.

### Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible et un disjoncteur.

Ce garage est éclairé par deux petites ouvertures protégées par un ensemble de pavés de verre.



Quelques marches d'escaliers nous permettent d'accéder à la cuisine, au séjour et à la salle-à-manger

## DESCENTE D'ESCALIER

Les marches sont recouvertes de carrelage en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



## CUISINE

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

### Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un placard sous évier, deux portes.

Cette pièce voit le jour par une porte-fenêtre, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois et une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



### SEJOUR

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

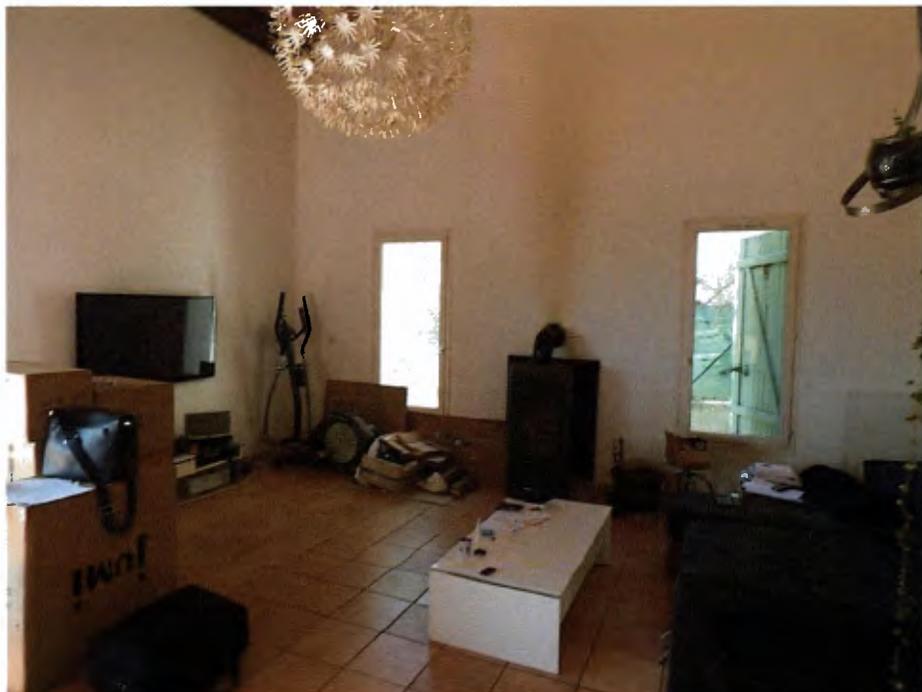
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

Le plafond traversé par plusieurs poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

#### Equipement :

- Un poêle à bois.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégées à l'extérieur par un volet en bois.



### **SALLE-A-MANGER communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

Le plafond traversé par plusieurs poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce est éclairée par deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux, cadre en aluminium, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet en bois.



En empruntant l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage, nous arrivons sur un demi palier.

A cet endroit se trouve un bureau.

### **BUREAU**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

Le plafond traversé par deux poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.



## **2 - 1<sup>ER</sup> ETAGE**

Il se compose d'un couloir distribuant deux chambres, une salle d'eau attenante et un WC.

### **COULOIR**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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



**PREMIERE CHAMBRE SITUEE EN HAUT DES ESCALIERS A GAUCHE (AVEC SALLE D'EAU ET WC)**

Sol : carrelage en état d'usage.  
Plinthes carrelées en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.  
Le plafond en soupente est traversé par trois poutres en bois.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

**Equipement :**

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



**WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage 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.

**Equipements :**

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale
- Une VMC.

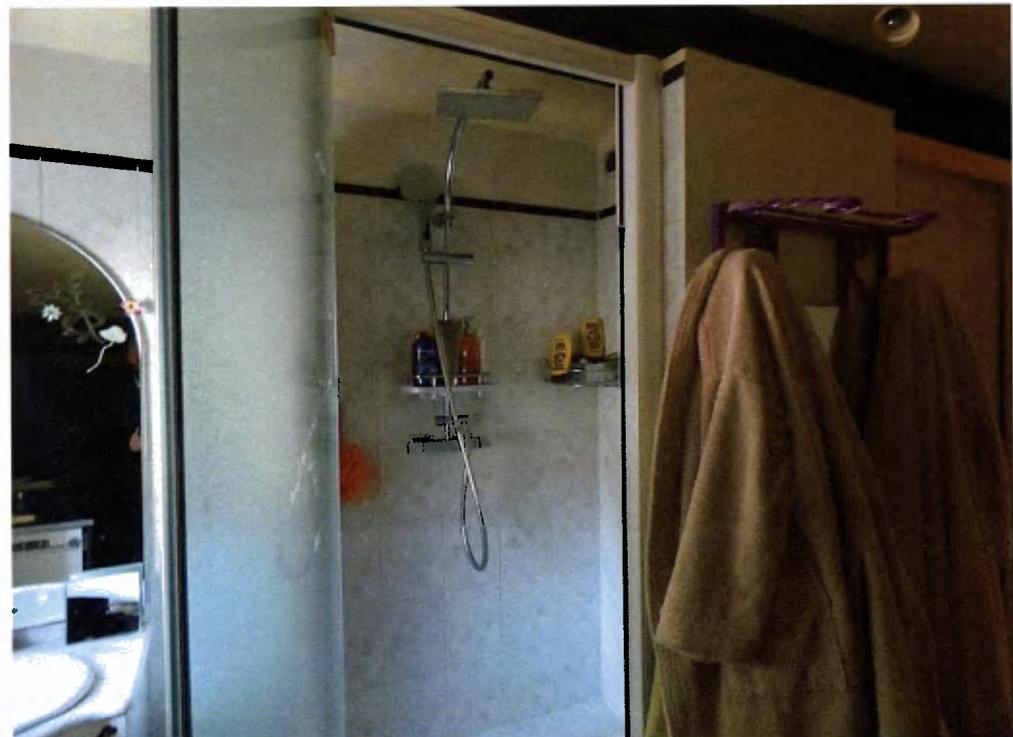
**SALLE D'EAU communiquant avec la chambre par une ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage 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.

Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble de salle-de-bains, trois portes
- Une cabine de douche entièrement carrelée équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette à main et douche à effet de pluie.

La pièce voit le jour par la même fenêtre éclairant la chambre.





### **SECONDE CHAMBRE SITUEE EN HAUT DES ESCALIERS A DROITE**

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

Le plafond traversé par deux poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

#### Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet en bois.



Depuis le séjour un escalier intérieur permet d'accéder au sous-sol

### **ESCALIER MENANT DU SEJOUR AU SOUS SOL**

Dans la descente d'escalier, la peinture recouvrant les murs et le fond est en état d'usage. Les marches d'escalier sont recouvertes d'un carrelage en état d'usage.

Au niveau du demi-palier, une porte ouvre sur le vide-sanitaires de la maison.



### 3 - SOUS-SOL

Il est utilisé pour le stockage de matériels.

Il se compose de plusieurs pièces attenantes et est éclairée par des petites ouvertures chacune protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Le sol est recouvert pour partie d'une dalle de ciment à l'état brut.

Les autres parties du sol sont recouvertes de gravillons.

Murs : murs de parpaings à l'état brut

Plafond constitué d'ourdis

#### Equipement :

- Deux cumulus







## II / EXTÉRIEURS

### L'ENTREE

Nous accédons à la maison en empruntant un portillon piéton en bois équipé d'une serrure centrale.



La propriété est fermée par des murs et des clôtures grillagées.

Au niveau de la façade principale où se trouve la porte d'accès à l'habitation, un auvent sur colonne est présent.



### LE JARDIN

Le jardin situé en périphérie de la maison n'est pas correctement entretenu.





### LA PISCINE

Le tour de la piscine et la piscine de forme rectangulaire sont carrelés.

Une estrade en bois sur lequel repose une pergola en métal est présente.



### LE LOCAL TECHNIQUE PISCINE

Il est situé au sous-sol et accessible depuis l'extérieur par le franchissement d'une porte en bois.

#### Equipements :

- Pompe de piscine
- Vanne multivoie regroupant les arrivées d'eau : une vanne pour les skimmers, une vanne pour la bonde de fond et une vanne pour la prise balai

- Filtre à sable
- Un tableau électrique avec tableau de fusibles et disjoncteur
- Une pompe à chaleur



### L'AIRE DE STATIONNEMENT

En contrebas de la piscine, un escalier maçonné desservant un passage piéton permet de rejoindre une aire de stationnement ouvrant sur un chemin en terre rejoignant le Chemin de la Bastide de l'Ortolan.



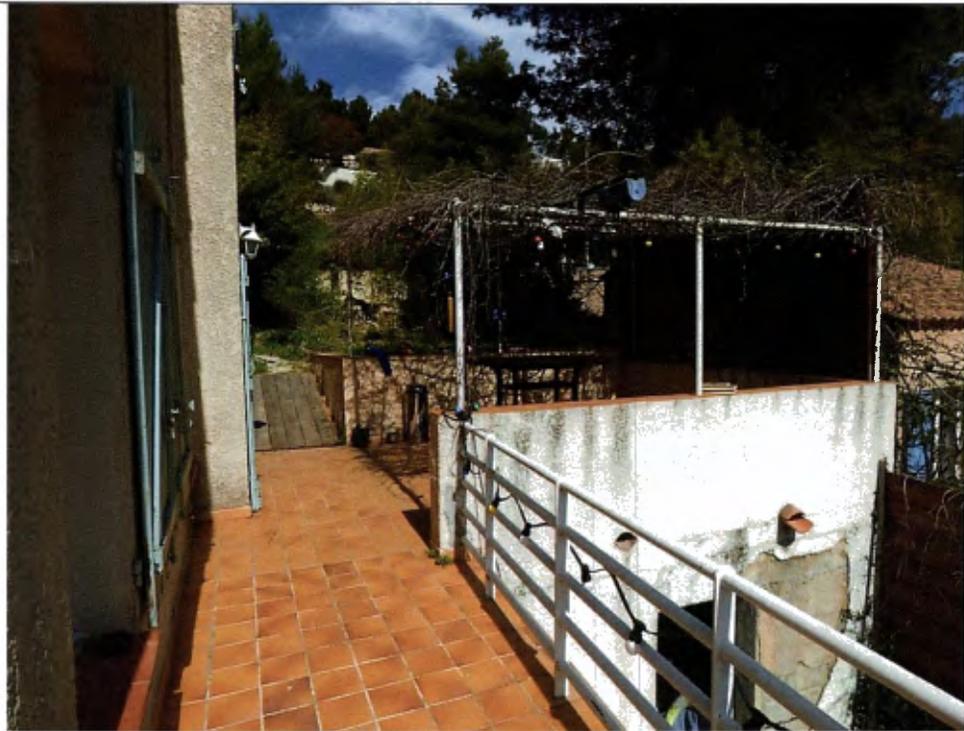
### **LES TERRASSES**

La cuisine communique avec une terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Elle est délimitée par un mur maçonné et est équipée d'une pergola en métal.

Toujours sur ce niveau, sur l'arrière de la maison, et face au séjour et à la salle à manger, une seconde terrasse communicant avec la première, est visible.

Cette terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage est délimitée par un mur maçonné et un garde-corps.





### **L'ABRI DE JARDIN**

Il est situé sous la terrasse côté cuisine.  
Son accès s'effectue depuis l'extérieur par une ouverture sans porte.

Sol en terre.  
Murs : murs de parpaings à l'état brut.  
Plafond constitué d'ourdies.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, en vertu d'un contrat de bail en date du 01 Juillet 2019, ci-dessous annexe.



## DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/07/2017

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans  Durée réduite à 17 mois (dix sept mois) (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons probantes relatives au bailleur, ainsi que l'identité et le statut du bailleur (personne physique ou morale) : 01/03/2017 (Prémisses n°10 des deux Y.P. Vient et ses)

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est à son terme renouvelé tacitement pour 3 ou 6 ans dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné un préavis.

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.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 1541 € (Mille cinq cent quarante et un euros)

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

• Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est excessif 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

Si oui, le loyer de référence est de € / m<sup>2</sup>, et le loyer de référence majoré est de € / m<sup>2</sup>

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €

et le complément de loyer est de € justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de € versé le

et révisé pour la dernière fois le 01/03/2017 (Indice 125,90)

Le loyer sera automatiquement révisé le 01/07 (juillet) chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) : Index T4 2017 (129,38)

B. Charges récupérables :

X Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de : Taxe des ordures ménagères

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à €

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à WEANT € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de WEANT

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : Non AUCUN

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret)

Ce montant est récupérable par douzième, soit € par mois

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de 1541 € (en toutes lettres : mille cinq cent quarante et un euros), détaillé comme suit : loyer : €, charges récupérables : €, contribution pour le partage des économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 01 de chaque mois, à l'adresse du X Bailleur  du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement du contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à WEANT € appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)

## TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis la date non-réglementaire :

NEANT

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

NEANT

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

NEANT

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

NEANT

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

## GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de 1500 € (en toutes lettres) M. P. Cinq cent euros

) correspondant à un mois de loyer hors charges

## CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin)

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (f) 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 fixe 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.

### Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 1200 € / m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : \_\_\_\_\_ € / m<sup>2</sup> de surface habitable.



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° SOL3MNL

### Surface Habitable

Numéro de dossier : 8013MNL  
Date du repérage : 25/03/2021  
Heure d'arrivée : 11 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable 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 : ..... **32, route de l'Ortolan**  
Commune : ..... **13950 CADOLIVE**  
**Section cadastrale AN, Parcelle**  
**numéro 137,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Maison élevée d'un étage sur rez-de-**  
**chaussée,**

#### 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**

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Maxime NASRATY**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Cabinet Maxime NASRATY**  
Adresse : ..... **35, cours Pierre Puget**  
**13006 MARSEILLE**  
Numéro SIRET : ..... **424 418 754**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **808108927 / 30/09/2021**

#### Résultat du mesurage

**Surface habitable totale : 145,13 m<sup>2</sup> (cent quarante-cinq mètres carrés treize)**

Fait à **MARSEILLE**, le **25/03/2021**

**Maxime NASRATY**

nous déclare régler tous les mois directement entre les mains de Monsieur  
un loyer de 1541 euros charges comprises.

Monsieur nous déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

Le montant de la Taxe Foncière pour l'année 2020 est de 1914 €uros.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **145,13 m<sup>2</sup>**.

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

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 17 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 seules modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

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

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° S013MNL

### Détail des surfaces mesurées

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

| Parties de l'immeuble bâtis visités           | Superficie habitable | Surface hors habitable | Commentaires    |
|---|----------------------|------------------------|-----------------|
| Rez-de-chaussée haut - Entrée                 | 4,97                 | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée haut - Chambre 1              | 12,29                | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée haut - Salle de bains         | 5,45                 | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée haut - W-C 1                  | 1,41                 | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée haut - Buanderie              | 15,33                | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée bas - Salon et Salle à manger | 50,03                | -                      |                 |
| Rez-de-chaussée bas - Cuisine                 | 12,19                | -                      |                 |
| 1er étage - Demi palier                       | 2,89                 | -                      |                 |
| 1er étage - Chambre 2                         | 12,32                | -                      |                 |
| 1er étage - Palier                            | 3,24                 | -                      |                 |
| 1er étage - Chambre 3                         | 14,50                | 1,14                   | Hauteur < 1,80m |
| 1er étage - Chambre 4                         | 8,43                 | 9,37                   | Hauteur < 1,80m |
| 1er étage - W-C 2                             | 1,07                 | -                      |                 |
| 1er étage - Douche                            | 1,01                 | -                      |                 |
| Sous-Sol - Accès vide-sanitaire               | -                    | 3,74                   |                 |
| Sous-Sol - Cave 1                             | -                    | 28,36                  |                 |
| Sous-Sol - Cave 2                             | -                    | 12,43                  |                 |
| Sous-Sol - Cave 3                             | -                    | 15,10                  |                 |
| Sous-Sol - Cave 4                             | -                    | 47,98                  |                 |
| Sous-Sol - Cave 5                             | -                    | 8,48                   |                 |
| Annexe - Abri de jardin                       | -                    | 17,03                  |                 |
| Annexe - Garage                               | -                    | 19,04                  |                 |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>145,13</b>        | <b>162,67</b>          |                 |

Surface habitable totale : 145,13 m<sup>2</sup> (cent quarante-cinq mètres carrés treize)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8013MNI

- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\* . 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».
- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
- Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
- Ne pas constituer une cour couverte ».

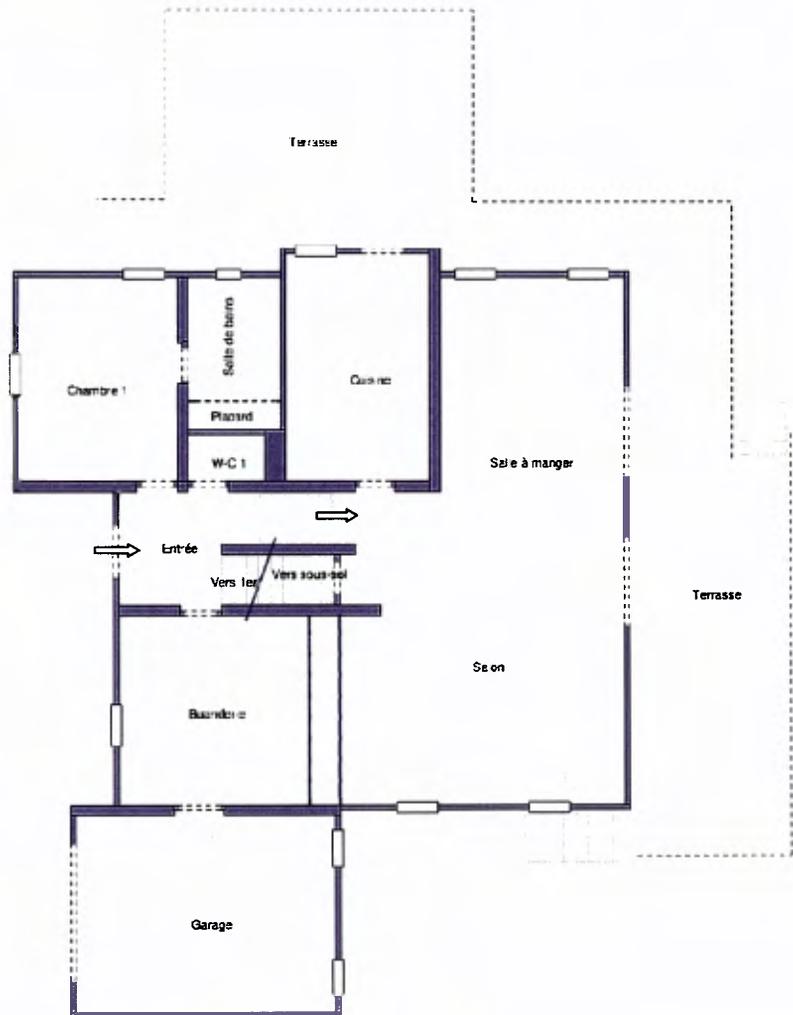


Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8013MNL

### REZ-DE-CHAUSSEE



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

4/5  
Rapport du :  
25/03/2021

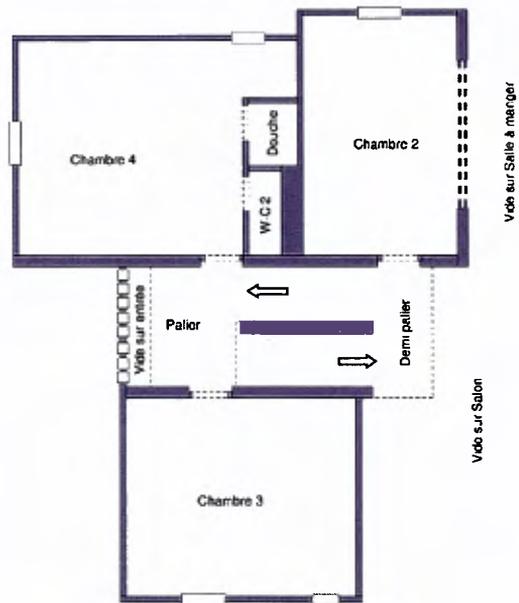


Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8013MNL

### 1<sup>ER</sup> ETAGE



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

5/6  
Rapport du 1  
25/03/2021



Maxime NASRATY

## Mesurage d'une Surface Habitable

N° SOL3MINL

### SOUS-SOL



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

6/6  
Rapport du :  
25/03/2021