

**SCP F MASCRET**

**S FORNELLI**

**H-P VERSINI**

Commissaires de Justice Associés  
71, Boulevard Oddo  
Angle rue Villa Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR7611306000304810407551013  
AGRI FR PP 813

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*Première Expédition*

T7

**Cout**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	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 12188.14 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des Pursuites

Acte non soumis à la taxe

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE  
Monsieur ASRY Abdennaser et  
Madame EL OUAHABI Saida, divorcée ASRY**

**LE JEUDI HUIT FÉVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE**

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

**A LA DEMANDE DU :**

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Résidence Plombières sis 27 Boulevard de la Révolution 13003 MARSEILLE, représenté par son administrateur provisoire, Madame Corinne BERT, dont le cabinet est sis 273 rue Paradis 13006 MARSEILLE, désignée à cette fonction par ordonnance du Tribunal Judiciaire de Marseille du 20 Décembre 2021  
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Philippe CORNET de la SELARL CORNET- LE BRUN – GASSEND – CHARBONNEL, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant, 45 Cours Gouffé 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

1°) Monsieur ASRY Abdennaser, de nationalité Française, né le 18/01/1972 à AMGHAR BOUDINAR TEMSAMANE (MAROC), domicilié 7 Allée de la Marjolaine La Cerisaie Bâtiment 7, Etage 5, Appart. 105, 13013 MARSEILLE

2°) Madame EL OUAHABI Saida, Divorcée ASRY, de nationalité Marocaine, née le 07/06/1989 à MGAAD RASS ZEG TEL (MAROC), domiciliée 10 Rue du Colombier 59155 FACHES-THUMESNIL

**AGISSANT EN VERTU :**

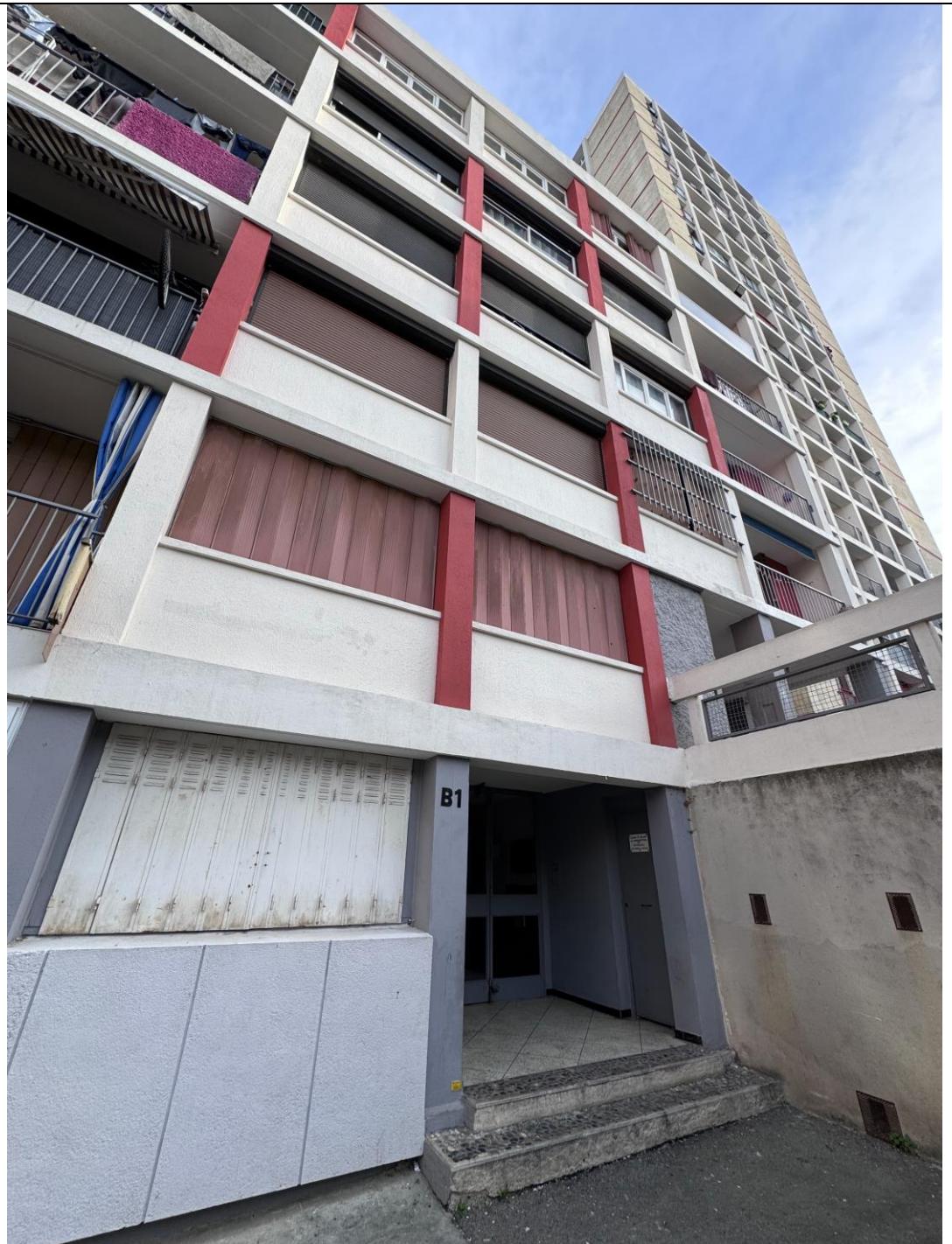
- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 8 novembre 2019 signifié à parties les 3 et 13 décembre 2019, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 27 Novembre 2023 ;
- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 28 juin 2023 signifié à parties les 12 juillet et 25 août 2023, et devenu définitif selon certificat de non appel délivré le 13 Novembre 2023,
- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère, en date du 20 Décembre 2023,
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de la SAS WATERLOT & ASSOCIES, Huissiers de Justice à Lille en date du 26/12/2023.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **16H30**, à l'adresse suivante :

**27 Boulevard de la Révolution et du Jet d'eau, Résidence PLOMBIERES, Bâtiment B1, 13003 MARSEILLE, au 4<sup>ème</sup> étage ;**

Assisté de Monsieur Frédéric BAROUH, en qualité de diagnostiqueur.

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



**LOT N°143**  
**APPARTEMENT SITUE AU 4<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT B1**

Où étant, je rencontre Monsieur EL YABANI Younes et son épouse, Madame Meriem EL YABANI, locataires ainsi déclarés, avec lesquels j'avais préalablement pris rendez-vous, ces derniers me laissent librement accéder aux lieux.

On accède à ce logement par une porte palière équipée d'une serrure centrale ainsi que deux verrous, portant une plaque ainsi libellée : « B1 - 143 ».

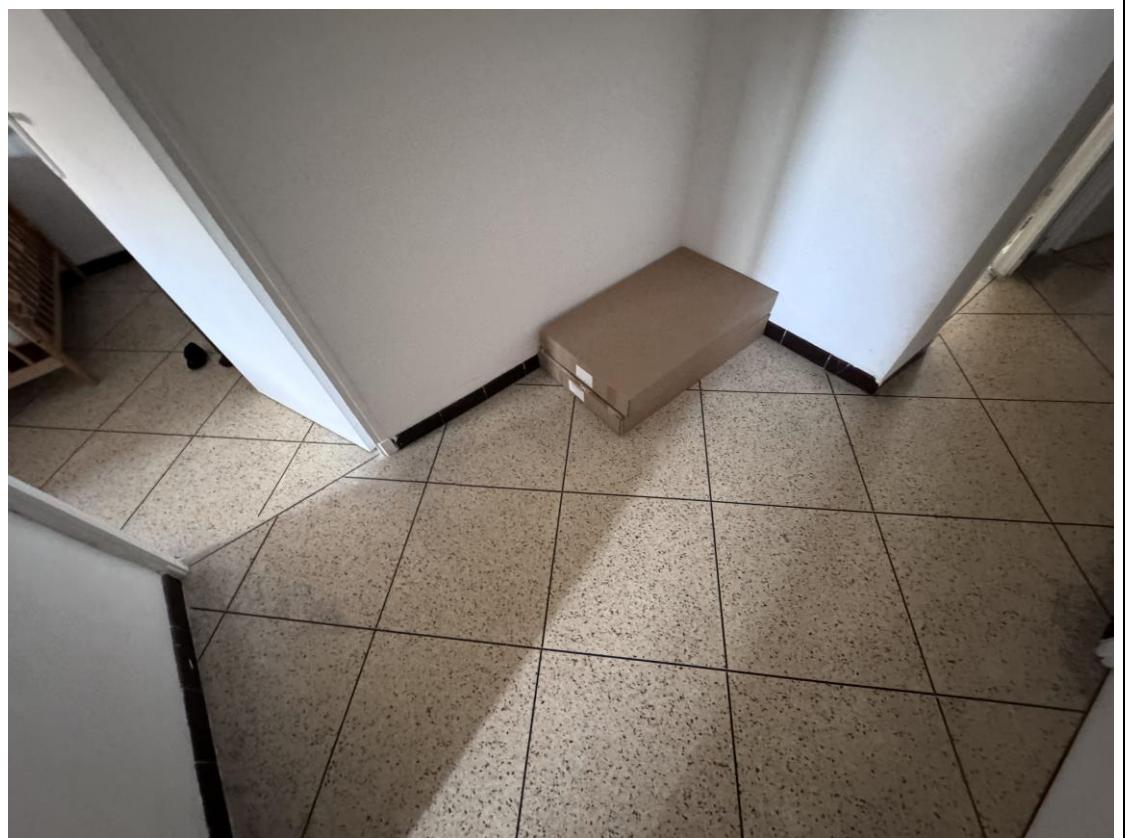


Une entrée distribue une salle d'eau, un WC, une cuisine avec loggia, deux chambres dont une avec dressing et un séjour.

#### **HALL D'ENTREE / DEGAGEMENT**

Sol : carrelage 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 : revêtement peinture à l'état d'usage.







## SALLE D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Murs : intégralement recouverts de faïence en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

### Equipements :

- un espace douche avec robinetterie complète et panneau fixé en très bon état
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur
- un miroir
- un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC.





## WC

On y accède par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire disposant néanmoins d'une ouverture sur la loggia, montant en bois et simple vitrage.

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

Murs : recouverts en partie de basse de faïence en très bon état ; les revêtements peinture sont en très bon état.

Plafond : revêtement peinture blanche en bon état.

### Equipements :

- un WC chasse basse
- un tableau avec disjoncteur électrique.





## CUISINE

On y accède par une porte de communication en bois.

L'espace est éclairé par des baies vitrées surmontant des panneaux fixes, montant aluminium double vitrage, fermées à l'extérieur par un volet roulant électrique testé mais non fonctionnel.

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

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

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

### Equipement :

- un évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur.





## LOGGIA

L'espace est éclairé par des baies vitrées surmontant des panneaux fixes, montant aluminium double vitrage, fermées à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

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

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







## SEJOUR

L'espace est éclairé par de grandes baies vitrées, montant aluminium double vitrage, fermées à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel, ouvrant sur une terrasse.

Sol : carrelage 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 1

On y accède par une porte de communication.

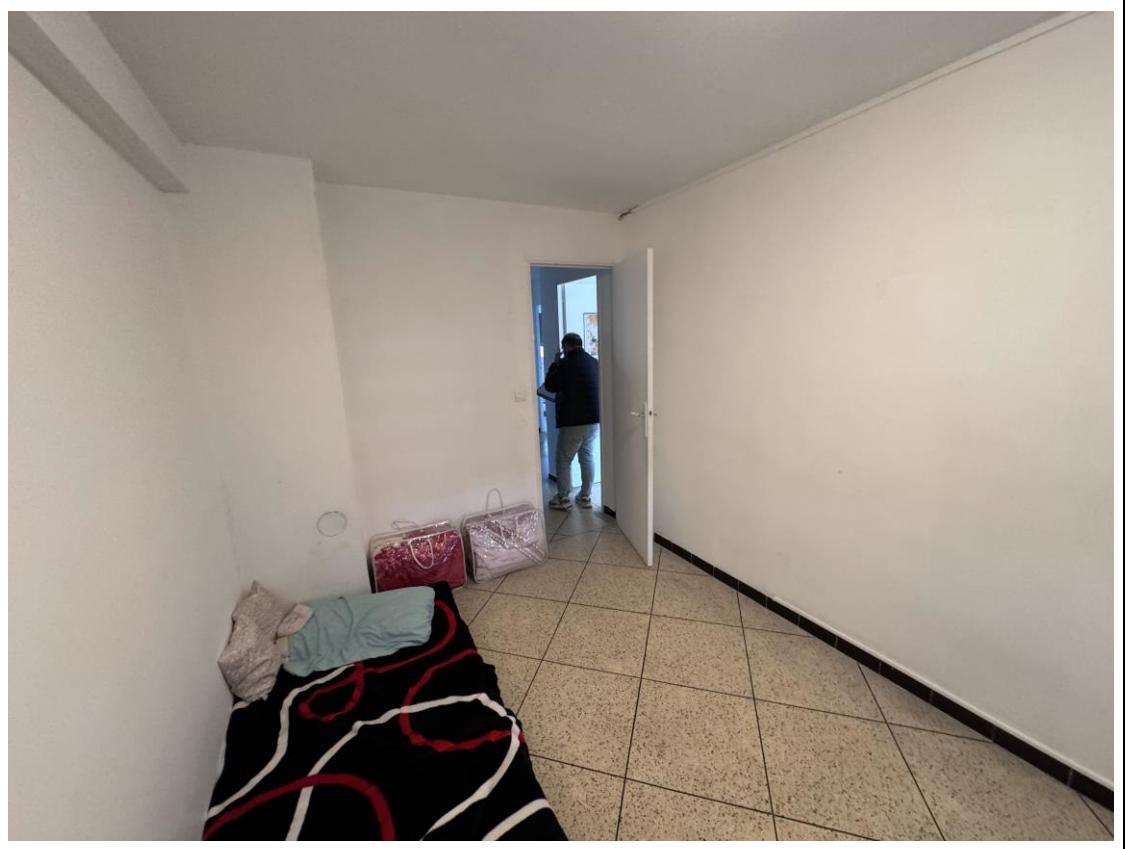
L'espace est éclairé par des fenêtres coulissantes, montants aluminium double vitrage, fermées à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage 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 : revêtement peinture à l'état d'usage.





## **CHAMBRE 2 AVEC DRESSING**

On y accède par une porte de communication, et le dressing est clos également par une porte de communication.

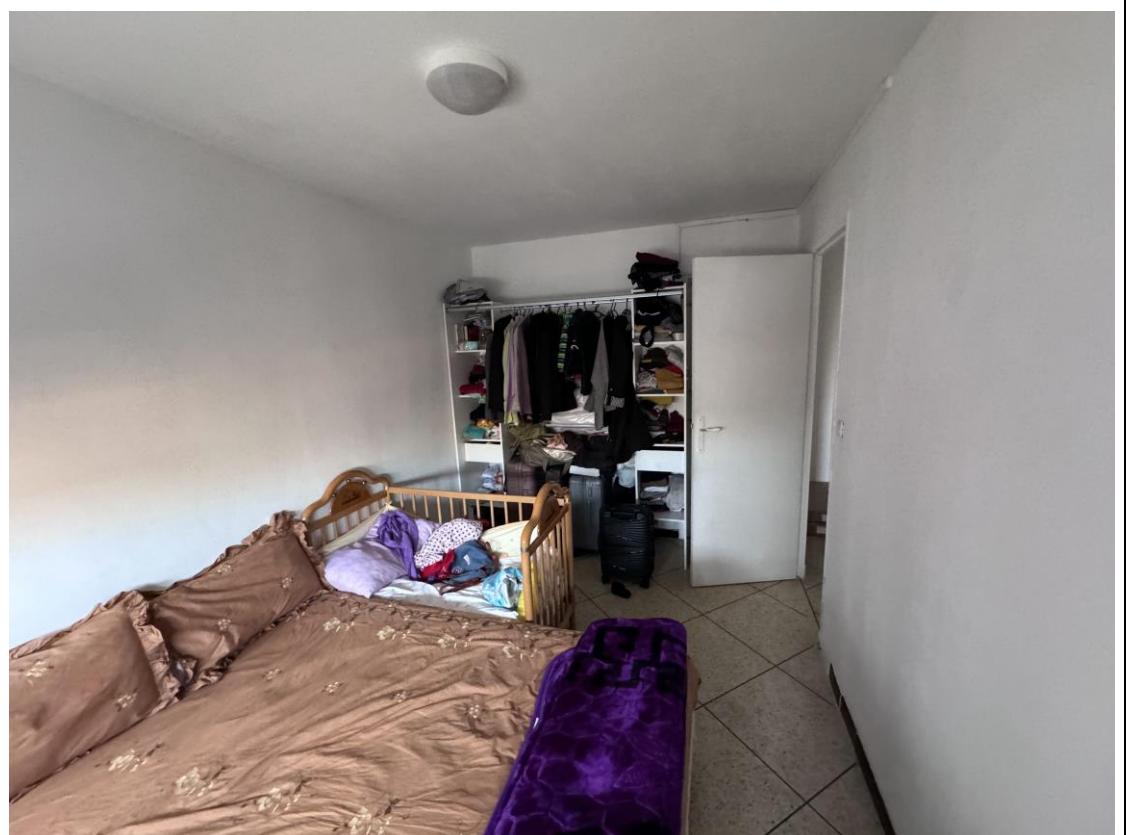
L'espace est éclairé par des baies vitrées surmontant des panneaux fixes, montant aluminium double vitrage, fermés à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

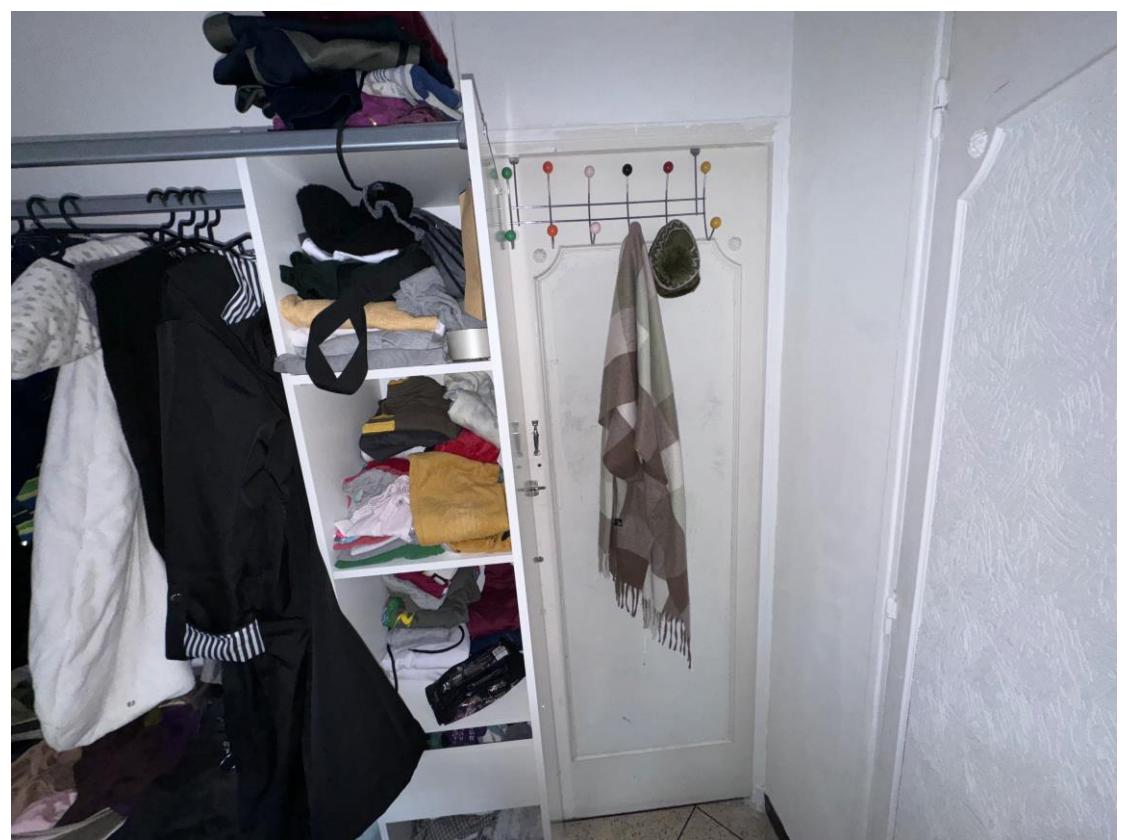
Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

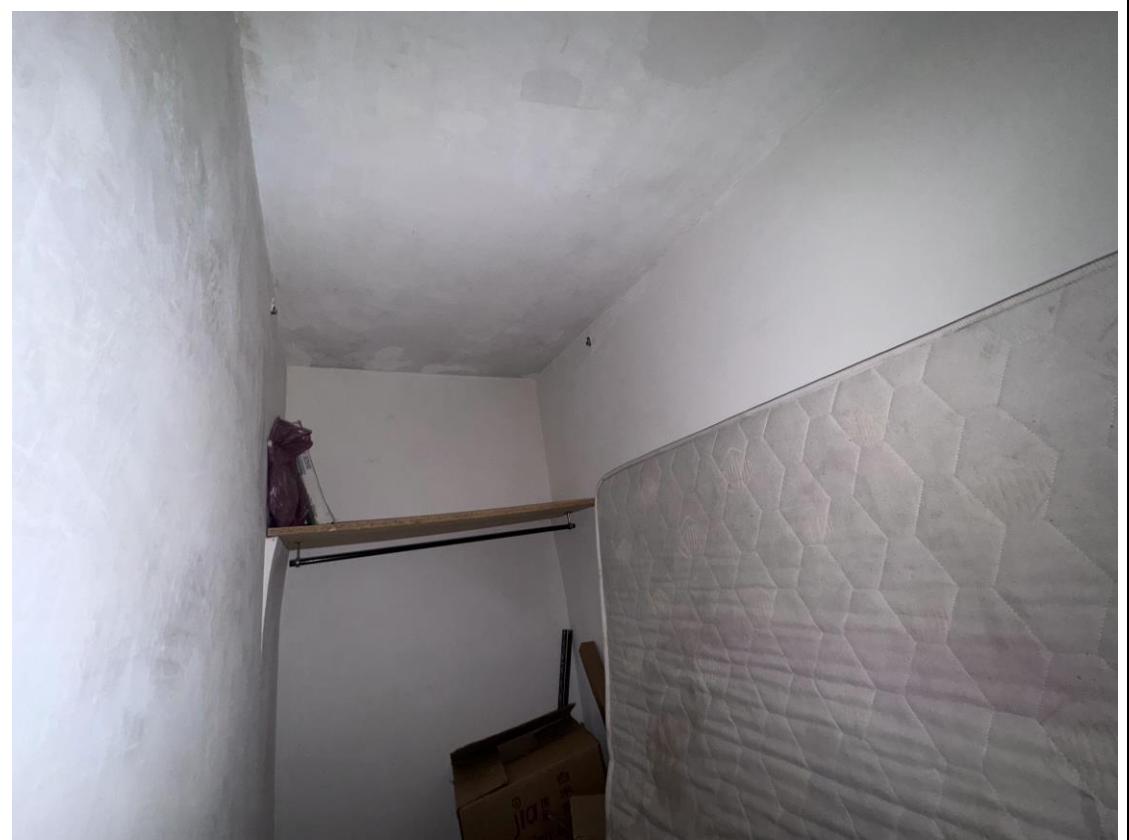
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état.







**LOT N°134**  
**CAVE N°6 AU BATIMENT B**  
**IMMEUBLE I**

Cette cave qui n'a pu être visitée car non identifiable est située au sous-sol dudit immeuble.

## TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par des locataires, Monsieur EL YABANI Younes et Madame EL YABANI Meriem, suivant contrat de location daté du 01/12/2023, intégralement intégré ci-après. Le contrat stipule un loyer mensuel de 520 euros avec 180 euros de charges récupérables, soit un total de 700 euros. Les locataires m'indiquent être à jour des loyers, qu'ils versent entre les mains de Monsieur ASRY.

**Contrat de location**  
(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – bail type conforme aux dispositions de la loi Alur de 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015)  
**LOCAUX VIDÉS A USAGE D'HABITATION**

**Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 :** Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par 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. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

**Démarches électricité et gaz (locataire)**  
Mettre / transférer le compteur à votre nom : **09 72 13 20 80** (*non surtaxé*)

**I. Désignation des parties**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur :  Personne physique  Personne morale  
Nom et prénom du bailleur : A. Asri

Dénomination (si personne morale) : \_\_\_\_\_  
Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :  oui  non

Adresse : \_\_\_\_\_  
Adresse email (facultatif) : \_\_\_\_\_

désigné(s) ci-après « le bailleur » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire :  oui  non  
Nom et prénom du mandataire : \_\_\_\_\_  
Dénomination (si personne morale) : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Activité exercée : \_\_\_\_\_

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle<sup>1</sup> : \_\_\_\_\_  
Le cas échéant, nom et adresse du garant : \_\_\_\_\_

**Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif)] :**  
A. El Yabani Younes

désigné(s) ci-après « le locataire » ;  
Il a été convenu ce qui suit :

**II. Objet du contrat**

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :  
27 Bd de la Révolution, bat B1, 13003 Marseille  
G<sup>e</sup> étage

<sup>1</sup> Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Page 1 sur 6  
www.jelouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur

Paraphes AA E Y

Type d'habitat, Immeuble :  collectif  individuel /  mono propriété  copropriété

Période de construction :  avant 1949  de 1949 à 1974  de 1975 à 1989  de 1989 à 2005  depuis 2006

- surface habitable : 60 m<sup>2</sup> - nombre de pièces principales : 3

- Autres parties du logement :  grenier  comble  terrasse  balcon  loggia  jardin

Autres : \_\_\_\_\_

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... :

Modalité de production de chauffage :  individuel  collectif <sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :  individuel  collectif <sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code <sup>4</sup> :

B. Destination des locaux :  usage d'habitation  usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

cave n° \_\_\_\_\_  parking n° \_\_\_\_\_  garage n° \_\_\_\_\_  Autres : \_\_\_\_\_

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :  garage à vélo  ascenseur  espaces verts  aires et équipements de jeux  laverie  
 local poubelle  gardiennage  autres : \_\_\_\_\_

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

Antenne TV - Internet

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

### III. 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 : 01/12/2023

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]

Durée réduite : \_\_\_\_\_ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis <sup>5</sup> le justifie)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

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.

<sup>2</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>3</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>4</sup> Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

<sup>5</sup> Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

as échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires<sup>11</sup>:  Oui  Non  
Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires<sup>12</sup> :

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement<sup>13</sup> : le 5 du mois Paiement :  à échoir  à terme échu

Date ou période de paiement : mensuel Lieu de paiement : RIB Propriétaire

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : 520 Charges récupérables : 180

Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] :

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) :

## V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement<sup>14</sup> :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur<sup>15</sup> [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

<sup>11</sup> Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

<sup>12</sup> Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

<sup>13</sup> Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

<sup>14</sup> Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

<sup>15</sup> Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

#### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>6</sup> : 520 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues<sup>7</sup> :

- 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

- montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]<sup>8</sup> :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 01 / 12 / 2024 b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3<sup>e</sup> trim. 23

##### B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

[En cas de colocation seulement] Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

180 €

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges<sup>9</sup> :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges<sup>10</sup> :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

<sup>6</sup> Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

<sup>7</sup> Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

<sup>8</sup> Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

<sup>9</sup> Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

<sup>10</sup> Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges] :

520

### VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indissolublement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

### VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-commandement de payer, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte de commissaire de justice, un fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 5.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

### IX. Le cas échéant, Honoraires de location<sup>16</sup>

#### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) 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 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. »

#### 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 : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### B. Détail et répartition des honoraires

##### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : \_\_\_\_\_

<sup>16</sup> A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] :

2. Honoraires à la charge du locataire :

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] :

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

XI. Annexes

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

A. Le cas échéant, un extrait du règlement 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

B. 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 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante<sup>17</sup> ;

- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes<sup>18</sup> ;

- le cas échéant, 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<sup>19</sup> .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux<sup>20</sup>

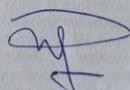
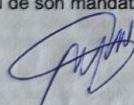
E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location<sup>21</sup>

F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables<sup>22</sup>

Le 01 / 12 / 2023, à Marseille

Signature du bailleur  
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire



Démarches électricité et gaz (locataire)

Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)  
du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

<sup>17</sup> A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

<sup>18</sup> A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

<sup>19</sup> La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

<sup>20</sup> L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

<sup>21</sup> Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué).

<sup>22</sup> Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Un administrateur provisoire est désigné pour cette copropriété, en la personne de Madame Corinne BERT, dont le cabinet est sis 273 rue Paradis, 13006 MARSEILLE.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de **60,84 m<sup>2</sup>**.

Monsieur BAROUH adressera directement à Maître Philippe CORNET ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 18H50, par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolumen complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

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

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2402-0060-FB  
Date du repérage : 09/02/2024  
Heure d'arrivée : 15 h 00  
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**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.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>27 boulevard de la Révolution</b> Résidence Plombières (134 (cave) - 143 (appartement)) Commune : ..... <b>13003 MARSEILLE 03</b> Section cadastrale 813 E, Parcelle(s) n° 263  <i>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :</i> <b>Bat. B immeuble 1; Etage 4; Porte gauche, Lot numéro 134 (cave) - 143 (appartement)</b>	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. <b>M. Abdennaser ASRY et Mme Saida EL OUAHABI divorcée ASRY</b> Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (Commissaires de Justice Associés)</b> Adresse : ..... <b>71 boulevard Oddo - Angle rue Villa Oddo - CS 20077</b> <b>13344 MARSEILLE CEDEX 15</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties privatives</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b>	
<i>Nom et prénom : ..... <b>BAROUH Frédéric</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>DIAGNOSTICS &amp; EXPERTISES</b> Adresse : ..... <b>2332 Route de Marseille</b> <b>83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume</b> Numéro SIRET : ..... <b>922403464</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>11065769404 - 31/12/2024</b></i>	

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 60,84 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés quatre-vingt-quatre)**  
**Surface au sol totale : 60,84 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés quatre-vingt-quatre)**

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €  
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com  
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

**1/3**  
Rapport du :  
12/02/2024

**Certificat de superficie** n° 2402-0060-FB**Résultat du repérage**Date du repérage : **09/02/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**

Liste des pièces non visitées :

**Sous-Sol - Cave (Absence de clef)**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maitre VERSINI (commissaire de Justice)**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
4ème étage - Entrée	7.9	7.9	
4ème étage - Chambre 1	11.3	11.3	
4ème étage - Séjour	17.05	17.05	
4ème étage - Salle d'eau	3.45	3.45	
4ème étage - Wc	1.05	1.05	
4ème étage - Cuisine	6.36	6.36	
4ème étage - Chambre 2	10.9	10.9	
4ème étage - Dressing	2.83	2.83	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 60,84 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés quatre-vingt-quatre)****Surface au sol totale : 60,84 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés quatre-vingt-quatre)****Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
4ème étage - Balcon	0	2.75	
4ème étage - Loggia	0	3.54	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

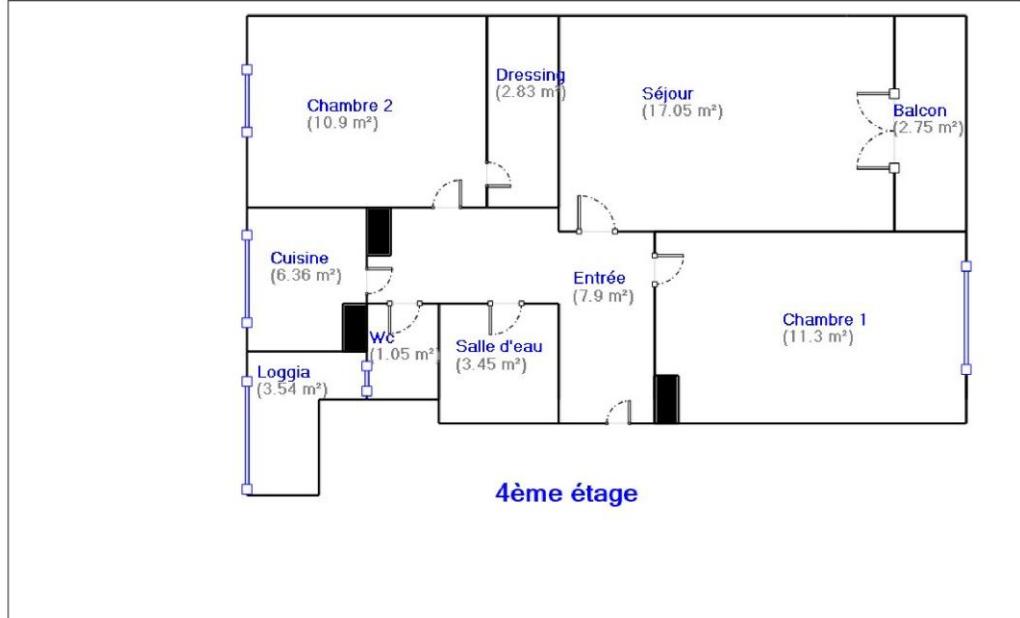
Fait à MARSEILLE 03, le 09/02/2024

Par : BAROUH Frédéric

**DIAGNOSTICS ET EXPERTISES**  
SARL au Capital de 1.000€  
2332 Route de Marseille  
83470 ST MAXIMIN LA SAINTE BAUME  
Tél. : 06 59 52 20 09 - Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com  
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404  
N° SIRET : 527 003 664  
N° TVA : FR 23 527 003 664  
06 59 52 20 09

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €  
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com  
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

**2/3**  
Rapport du :  
12/02/2024

**Certificat de superficie** n° 2402-0060-FB m<sup>2</sup> Loi Carrez

4ème étage

DIAGNOSTICS ET EXPERTISES – Capital 1000 €  
2332 Route de Marseille - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume – Tél. : 06 59 52 20 09 – Email : expertisesetdiagnostics@gmail.com  
Assurance : AXA N° de contrat 11065769404

3/3  
Rapport du :  
12/02/2024