Nicolas DENJEAN-PIERRET **Amaury VERNANGE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
☎ : 04.94.20.94.30
Site : www.etude-huissier.com
Courriel : contact@etude-huissier.com

Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31

EXPÉDITION

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE CÔTE D'AZUR
CONTRE : ROUSSELIN
NOS REF : 203072 / 13-25-06-03878

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : VINGT-TROIS JUILLET

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE CÔTE D'AZUR, Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 393.791.900 €, régie par les articles L.512-87 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE 06200, L'ARENAS, BP 3297, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° D 384 402 871, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat postulant **Maître Rémi DESBORDES,** avocat au Barreau de Marseille, membre associé de la SELARL EKLAR AVOCATS, demeurant en cette qualité 43/45 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE, au cabinet duquel elle a élu domicile.

Et ayant pour avocat plaidant **Maître Philippe BARBIER,** du Barreau de Toulon, y demeurant 155 Avenue Vauban, 83000 TOULON.

Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

PROCEDANT EN EXECUTION DE :

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A L'EFFET DE :

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Me suis transporté, ce jour, à 14 heures 00, sur le territoire de la commune de : MARSEILLE 7ème arrondissement (Bouches-du-Rhône), 6 Boulevard de la Rade.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie.
- Alain FOIS témoin.

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte notarié portant engagement de caution personnelle et solidaire reçu le 29 octobre 2015 aux minutes de Maître Jean-Michel BERNARDEAU, notaire à CANNES, membre de la SCP dénommé « Jean-Michel BERNARDEAU, Alain BATTAGLIA, Florence COIQUAUD et Jacqueline SINANYAN-DETHEVE notaires associés »,

- La grosse d'un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence le 28 avril 2022 (RG n°21/08001 – Minute n°2022/325),

- Dont les causes sont garanties par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise au Service de la Publicité Foncière de Marseille le 16 mai 2022 sous la référence Sages 1314P03 Volume 2022 V n°6811, et faisant suite à l'inscription provisoirement préalablement prise le 7 novembre 2019 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2019 V n°3385.

AFIN DE PROCÉDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur Reynald ROUSSELIN
né le 11 mars 1970 à REIMS (51),
de nationalité turque,
gérant de société,
demeurant 30 rue Pierre Paul de la Grandière
83390 CUERS,

et en tant que de besoin en son bureau sis Espace Cadenet,
8 Avenue du Lion, 83210 SOLLIES-PONT

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de MARSEILLE 7ème arrondissement (Bouches-du-Rhône), 6 Boulevard de la Rade, dans l'ensemble immobilier en copropriété cadastré Section A N° 44, les biens et droits immobiliers ci-après désignés : LOT NUMERO 1 (UN), LOT NUMERO 2 (DEUX), LOT NUMERO 3 (TROIS), LOT NUMERO 4 (QUATRE), LOT NUMERO 6 (SIX), LOT NUMERO 7 (SEPT).

Dans l'ensemble immobilier en copropriété consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et entresol, et combles partielles aménageables au-dessus percée au rez-de-chaussée de deux fenêtres, de la porte d'entrée et d'une porte de magasin, et à l'étage de quatre fenêtres, avec cour attenante.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect	Numéro	Lieudit	Contenance
830	A	44		01a 42ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO 1 (UN)
Dans le bâtiment A, à l'entresol et au rez-de-chaussée, un appartement en duplex de 3 pièces principales comprenant : un escalier intérieur donnant accès tant à l'entresol qu'au rez-de-chaussée, à l'entresol, une salle de bains avec WC, deux chambres et dégagements, et au rez-de-chaussée un séjour avec cuisine.
Tel que le tout figure sous teinte BLEUE sur le plan ci-annexé.
Les 234/1000èmes (deux cent trente-quatre/millièmes) indivis des parties communes spéciale du bâtiment A.
Et les 162/1000èmes (cent soixante-deux/millièmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO 2 (DEUX)
Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, dans un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement avec placard, une salle de bains avec WC, un séjour-cuisine, une chambre.
Et la jouissance exclusive de la cour sur le derrière portant le n°1 sur les plans.
Tel que le tout figure sous teinte VERTE sur le plan ci-annexé.
Les 196/1000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.
Et les 136/1000èmes (centre trente-six/millièmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO 3 (TROIS)
Dans le bâtiment A, au 1er étage, un studio de 1 pièce principale, comprenant : un séjour avec cuisine, salle de bains avec WC.
Tel que le tout figure sous teinte JAUNE sur le plan ci-annexé.
Les 114/1000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.
Et les 79/1000èmes (soixante-dix-neuf/millièmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO 4 (QUATRE)
Dans le bâtiment A, au 1er étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : une entrée, une salle de bains avec WC, séjour avec cuisine, une chambre.
Et la jouissance exclusive de la terrasse à l'arrière.
Tel que le tout figure sous teinte MARRON sur le plan ci-annexé.
Et les 103/1000èmes (cent trois/millièmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO 6 (SIX)
Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de 3 pièces principales comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec WC, une mezzanine sur partie de l'appartement à laquelle on accède par un escalier intérieur comprenant une pièce, une chambre et un WC.
Et la jouissance exclusive de la cour portant le numéro 2 sur les plans.
Tel que le tout figure sous teinte ROSE sur le plan ci-annexé.
Les 553/1000ème (cinq cent cinquante-trois/millièmes) des parties communes spéciales du bâtiment B.
Et les 170/1000èmes (cent soixante-dix/millièmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO 7 (SEPT)
Dans le bâtiment B, au 1er étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec WC.
Tel que le tout figure sous teinte MAUVE sur le plan ci-annexé.
Les 391/1000èmes (trois cent quatre vingt onze/millièmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.
Et les 120/1000èmes (cent vingt/millièmes) des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

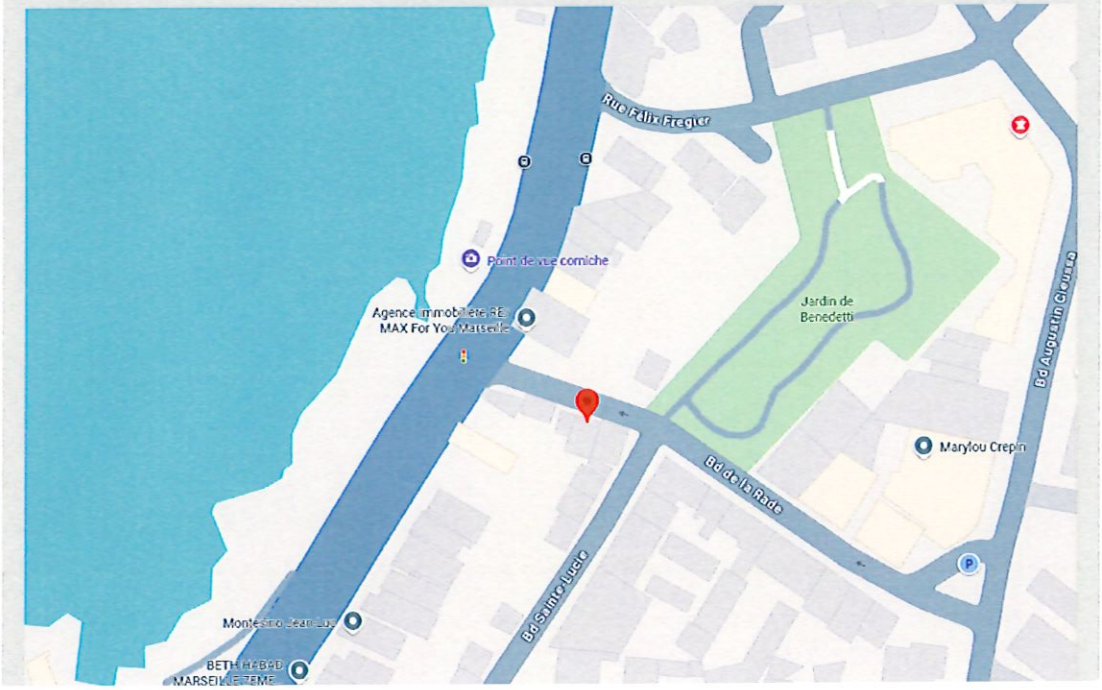
Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suivant acte de règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à Marseille, le 11 octobre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille le 30 octobre 2017 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2017 P n°6756.

PLANS

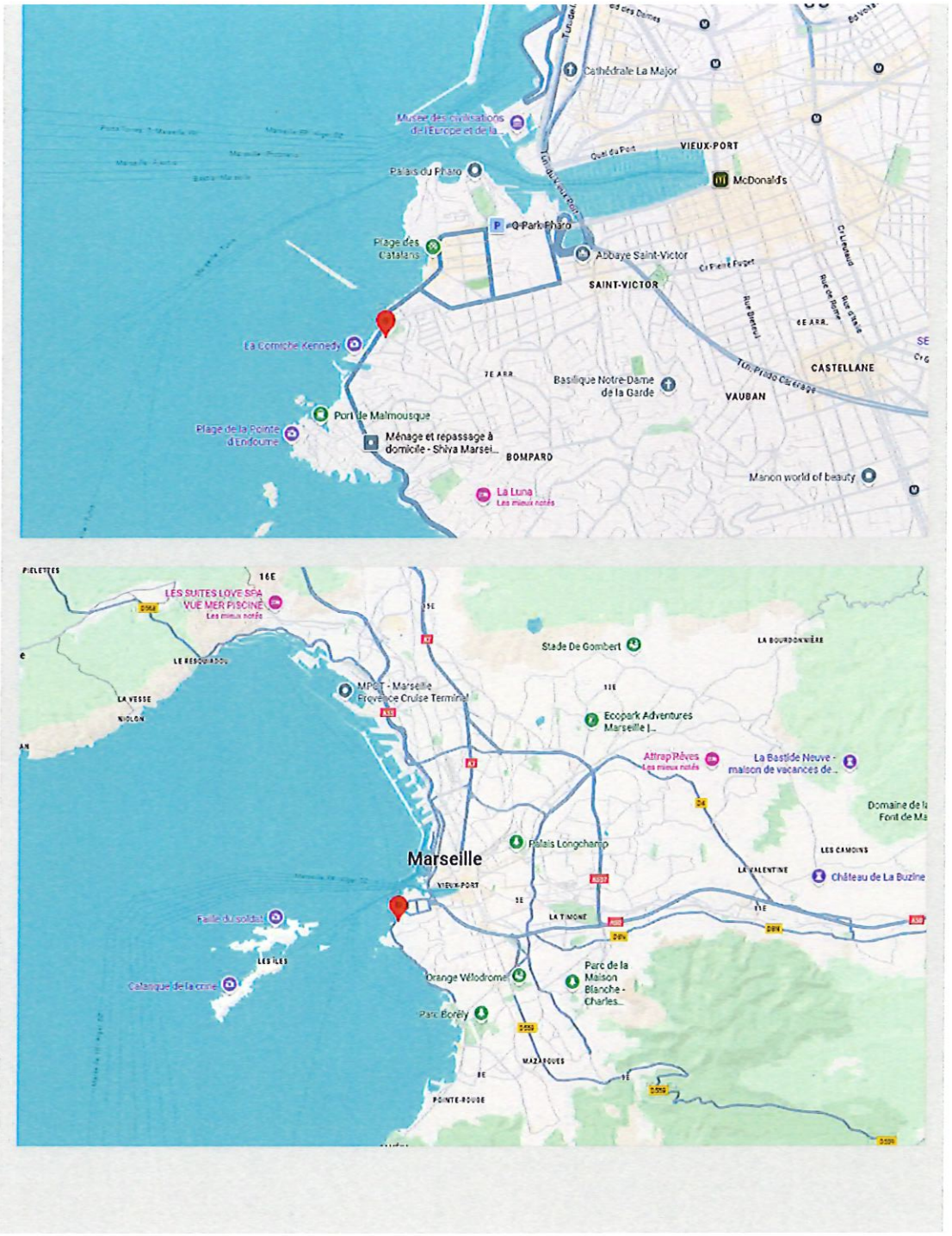

0078
0054
0056
0197
0051
0206
0205
0048
0047
0216
0044
0180
0041
0103
0040
0202
0104
0102
0039
Échelle 1 : 393
0 10 m


CIRFA Marseille – Recrutement Armée
Feu de la Digue des Catalans
Vieux Port - Pointe Rouge
Marseille - Tunis
Plage des Catalans
Rue Papety
Rue César Alexandre
Av. de la Corse
Restaurant Peron
Rue Paul Cézanne
Rue Sénac
Rue Sauvaire
Rue Chevalier
Rue Decaen
Pte du Ceteau
Bd Michel Pacha
Rue d'Endoume
Bd Perrier
Rue Michel Pacha
Port de Malmousque


Restaurant Peron
Méditerranéenne
Rue Félix Fregier
Point de vue corniche
Agence immobilière RE/MAX For You Marseille
Jardin de Benedetti
Bd Augustin Cieussa
Marylou Crepin
Bd de la Rade
Bd Sainte-Lucie
Montesino Jean-Luc


Rue Félix Fregier
Point de vue corniche
Jardin de Benedetti
Bd Augustin Cieussa
Marylou Crepin
Bd de la Rade
Bd Sainte-Lucie


Le Petit Pavillon
Banksy 'I Want To Be What You Saw In Me'
Rue Félix Fregier
Bd Augustin Cieusa
Rue Henri Valéry
Restaurant Peron
Banksy Artwork
Rue Olive
Rue Sollier
Point de vue corniche
Jardin de Benedetti
Rue Jouve
Rue Baptistin Fosqu
Bd Sainte-Lucie
Bistrot Plage
EXPERT MARITIME - MS MARINE...
Bd des Dardanelles
Chez Fonfon
Vallon des
Chez Jeannot
Vieux Port
Cercle des Nageurs de Marseille
G-Park Pharo
Réservez votre parking - G-Park N...
Feu de la Digue des Catalans
Rue de Suez
Plage des Catalans
Rue Papety
Av. Pasteur
Rue César Aleman
Abbaye Saint-Victo
Les Bords De Mer
Av. de la Corse
Basic-Fit
Restaurant Peron
Rue Paul Codaccioni
Rue Joël Rocher
Rue Sollier
Rue Chanas
Rue Ducaze
Rue du Coteau
Rue Sumatra
Rue Robert et Fénelon Guidicelli
Chez Fonfon
Villa Trianon
Bd Marius Thomas
Rocher des Pénitents
Rue d'Endoume
Bd Bompard
Rue Michel Ouchet
Bd Berna
Port de Malmousque
Rue Forest


Cathédrale La Major
Musée des civilisations de l'Europe et de la...
Palais du Pharo
VIEUX-PORT
McDonald's
Q-Park Pharo
Plage des Catalans
Abbaye Saint-Victor
SAINT-VICTOR
La Corniche Kennedy
7E ARR.
Basilique Notre-Dame de la Garde
CASTELLANE
VAUBAN
Port de Malmousque
Plage de la Pointe d'Endoume
Ménage et repassage à domicile - Shiva Marsei...
BOMPARD
La Luna
Les mieux notés
Manon world of beauty
LES SUITES LOVE SPA VUE MER PISCINE
Les mieux notés
16E
LE REDUCASOU
LA VESSE
NIOLON
Stade De Gombert
LA BOURDONNIÈRE
MPCT - Marseille Provence Cruise Terminal
11E
Ecopark Adventures Marseille |...
Attrap'Rêves
Les mieux notés
La Bastide Neuve - maison de vacances de...
Domaine de la Font de Ma
Palais Longchamp
LES CAMOINS
Marseille
LA VALENTINE
Château de La Buzine
VIEUX-PORT
5E
LA TIMONE
Faille du soldat
LES ILES
Calanque de la crine
Orange Vélodrome
Parc de la Maison Blanche - Charles...
Parc Borély
MAZARGUES
8E
POINTE-ROUGE

DESCRIPTION

Les biens consistent en plusieurs lots dépendants d'un immeuble sis 6 Boulevard de la Rade à Marseille (Bouches du Rhône).

Cet immeuble élevé d'un niveau sur rez-de-chaussée est mitoyen des deux côtés.

Il est de construction traditionnelle, sa couverture est à deux pentes composée de tuiles de type canal.

Sa façade principale est exposée Ouest sur rue.

Il est ouvert sur rue par une porte commune donnant sur des parties communes distribuant six appartements.






6

LOT N°3

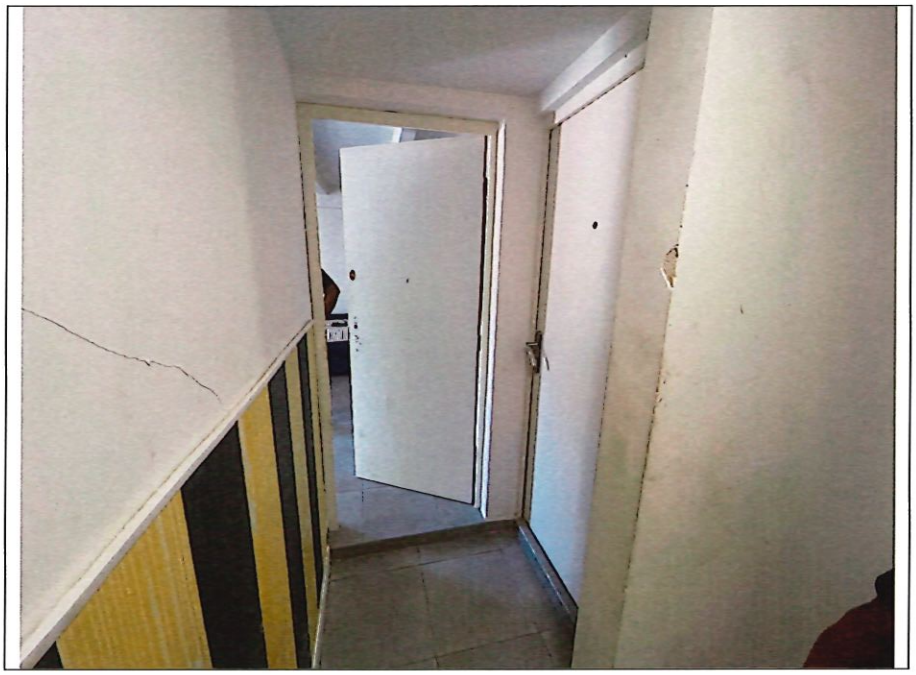
Il s'agit d'un appartement de type studio situé au 1er étage, porte palière de droite.

Ses menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

L'accès s'effectue par une porte palière creuse en bois disposant d'un verrou en position haute. La serrure centrale est manquante. L'ensemble est à l'état brut d'apprêt de peinture. A noter que la porte a fait l'objet d'une effraction et que le dormant est cassé.



Nous trouvons la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE - 15.89 m² :

Cette pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen de deux portes-fenêtres, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, donnant sur deux petits balcons offrant une vue latérale mer. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles, lesquels sont cassés et hors service.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

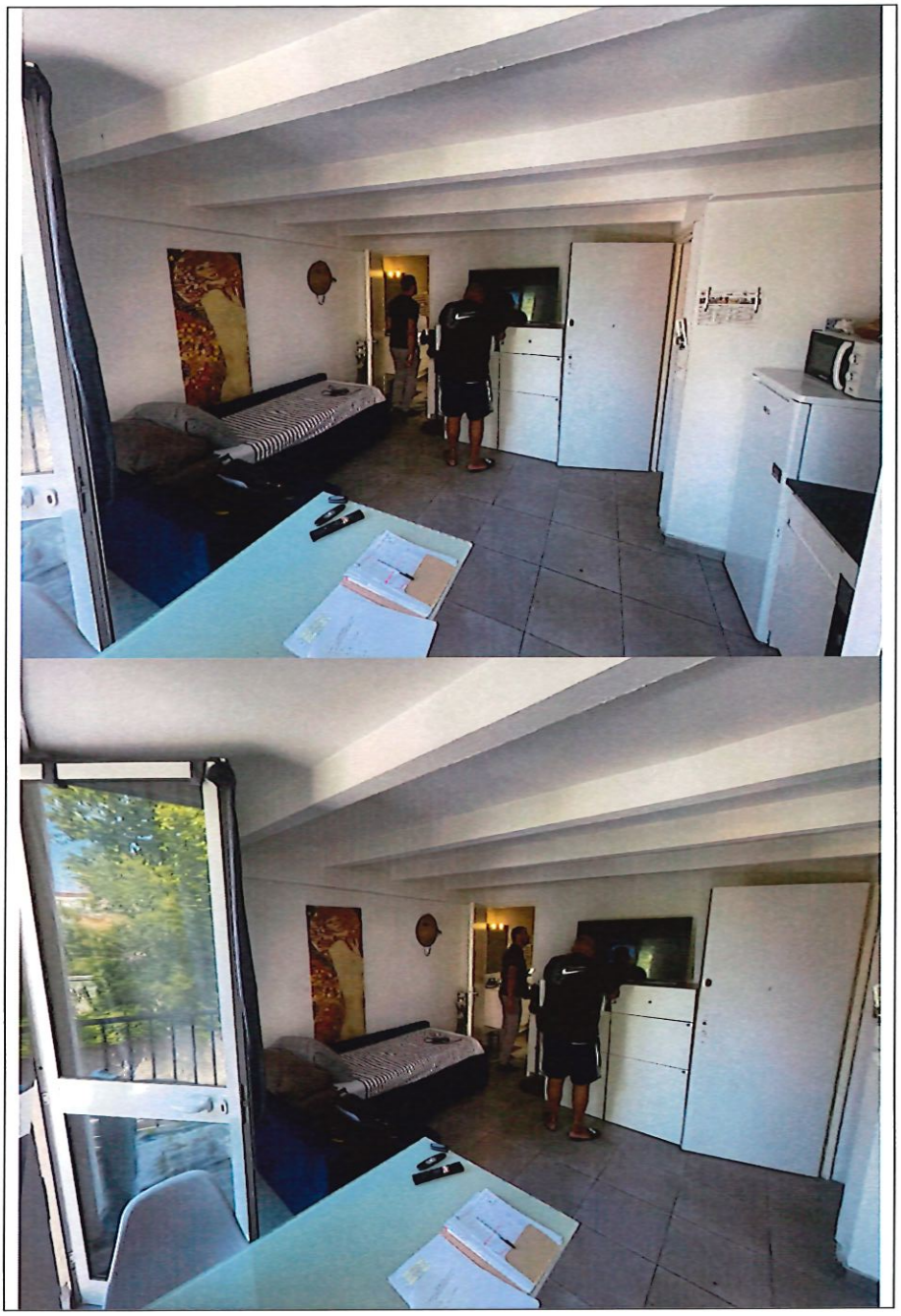
Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

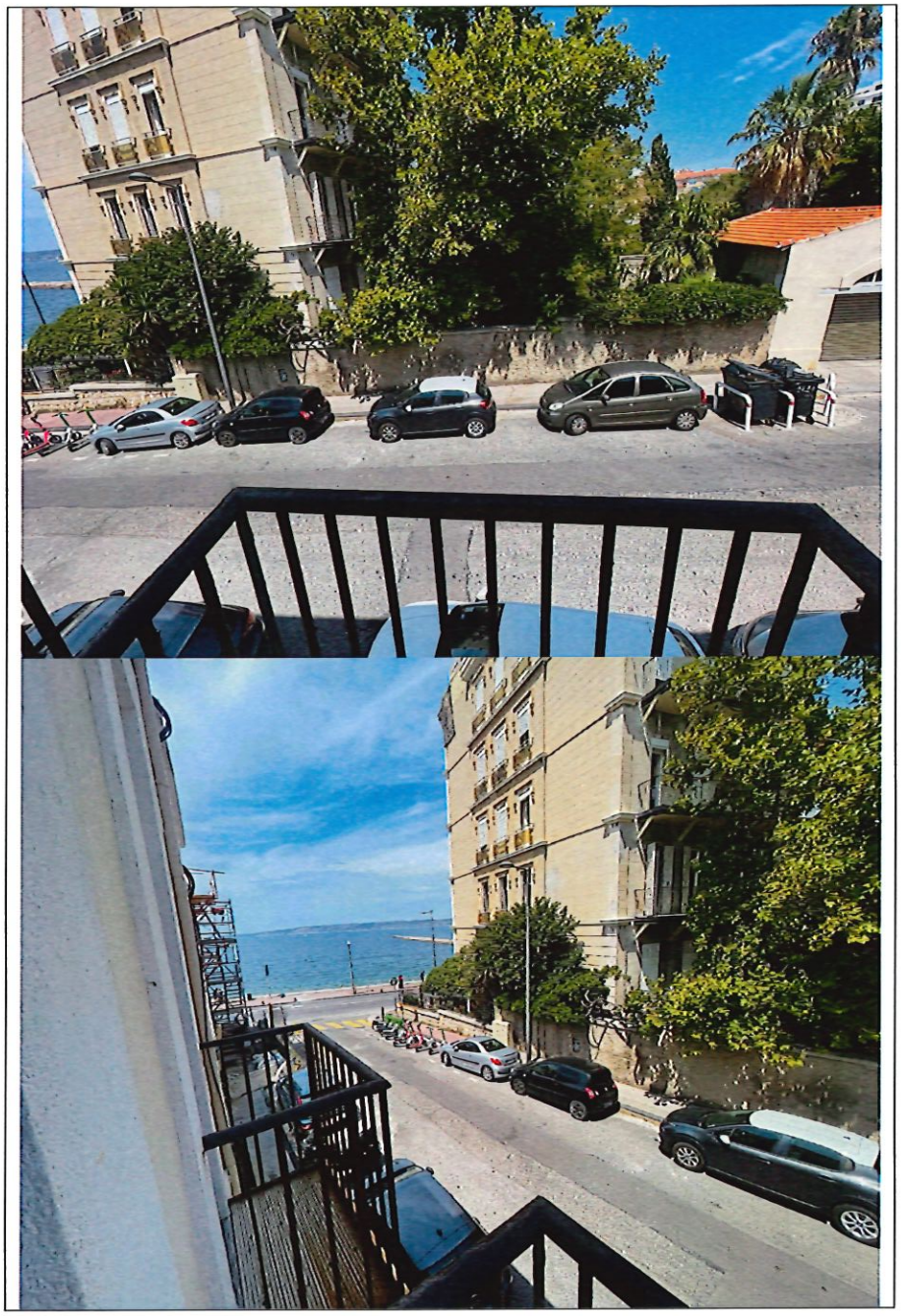
Présence dans cette pièce d'une petite cuisine aménagée de :
- Meubles hauts et bas,
- Alimentations et évacuations en eau,
- Une hotte aspirante de type filtre.

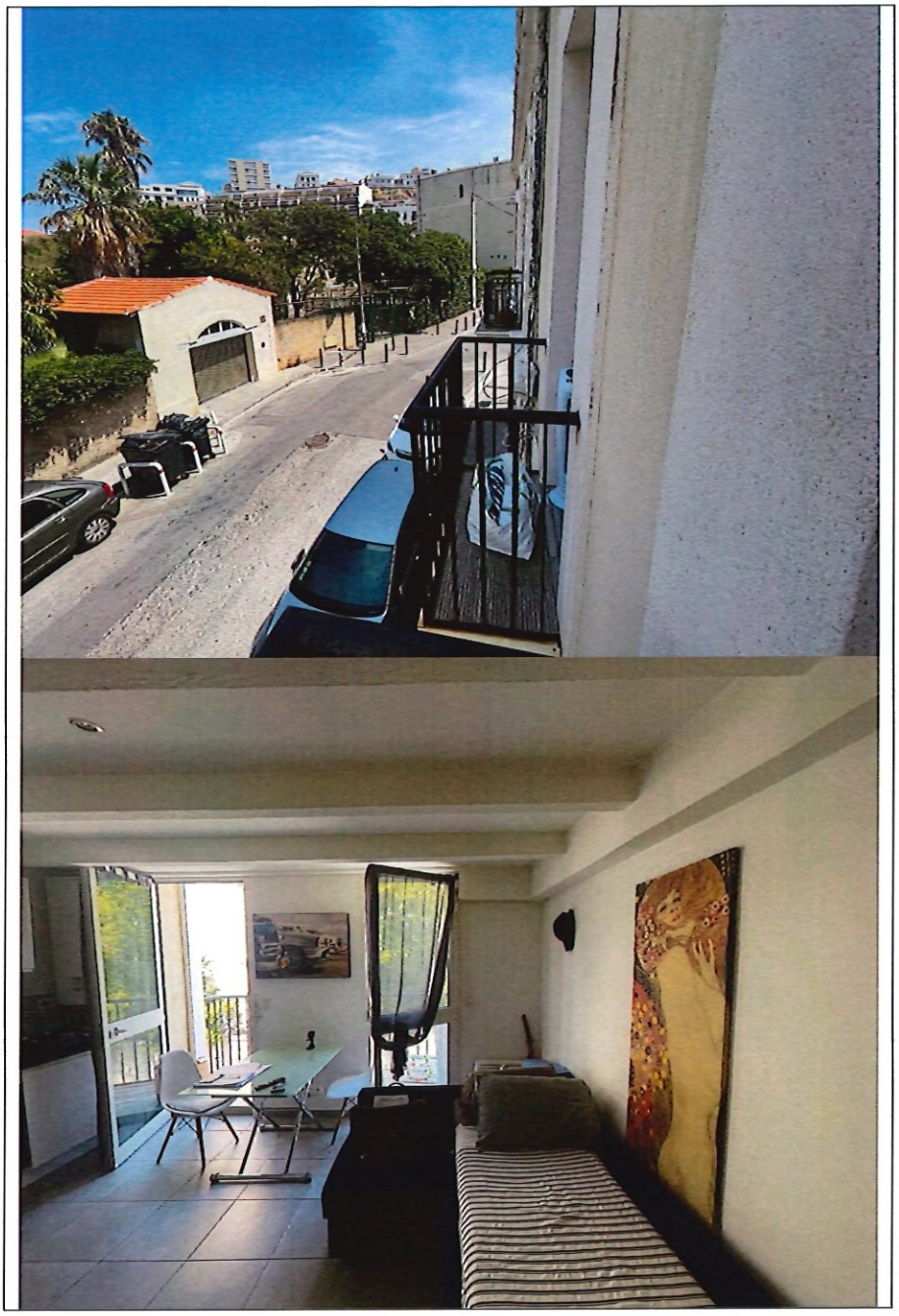
Présence d'un cumulus électrique et d'un radiateur de type convecteur électrique.











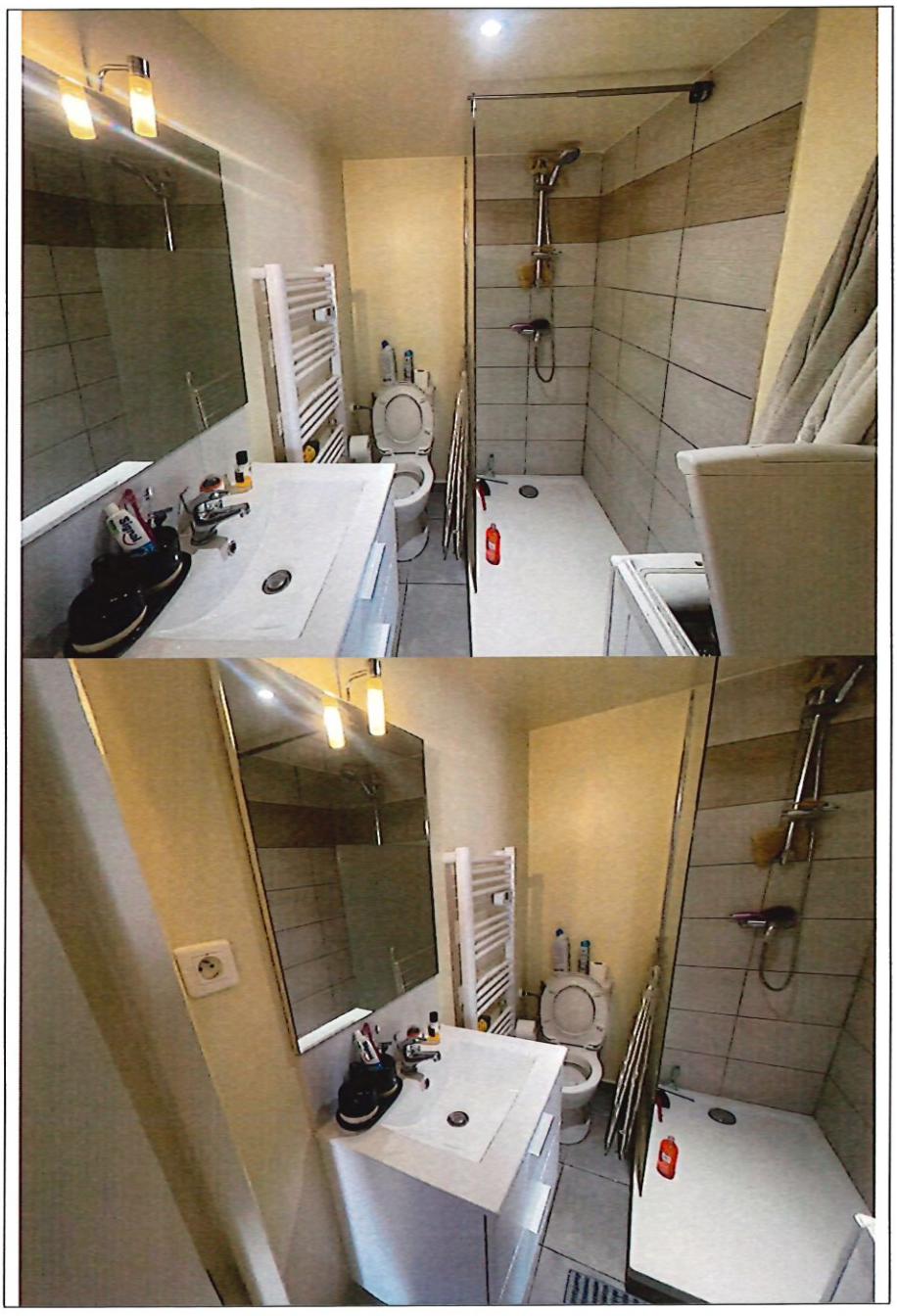
Par une porte de communication creuse préformée en bois, nous accédons à la salle d'eau.

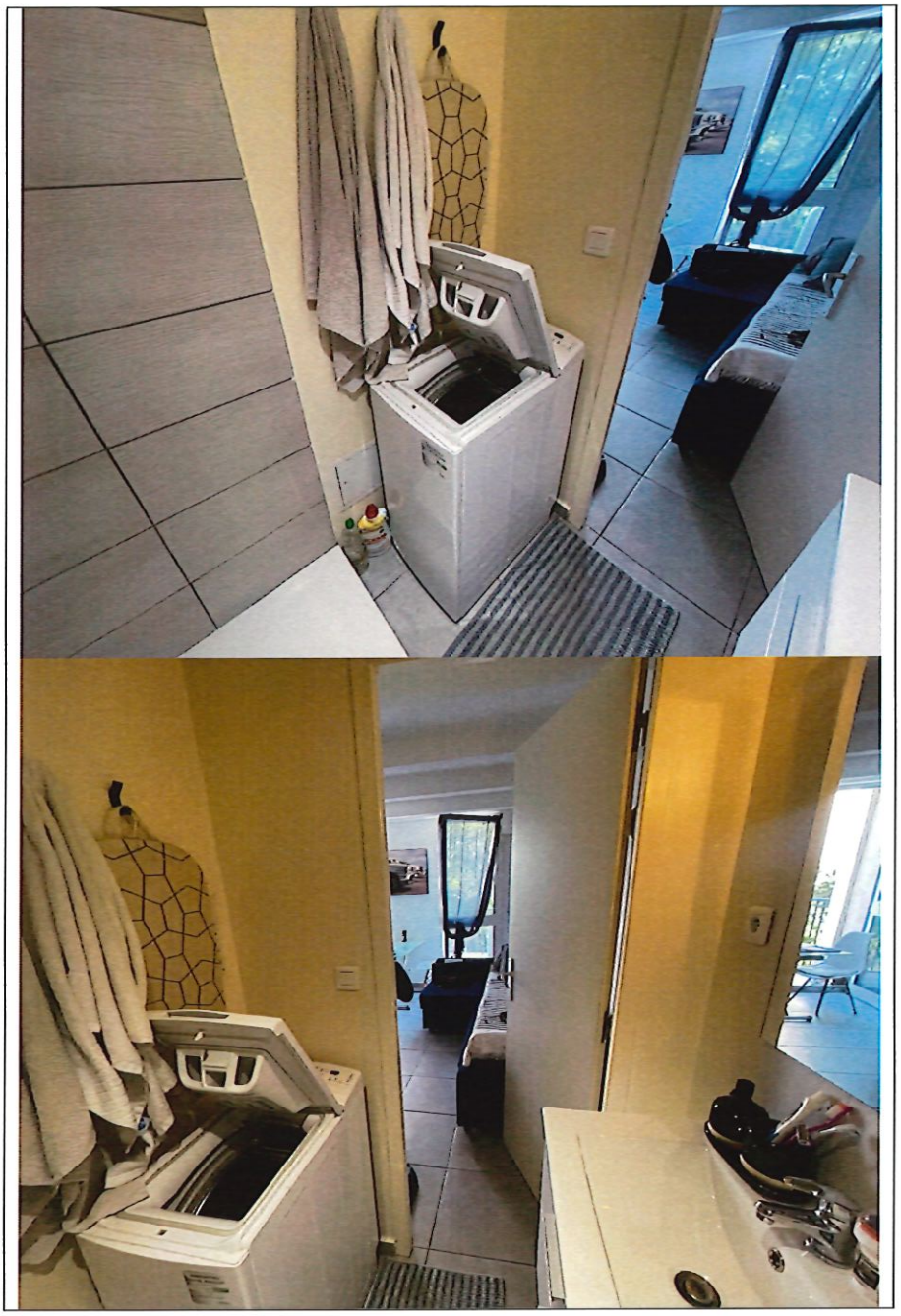
SALLE D'EAU – 3.09 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes et les murs autour des points d'eau. Pour le reste ils sont enduits de peinture comme en plafond.

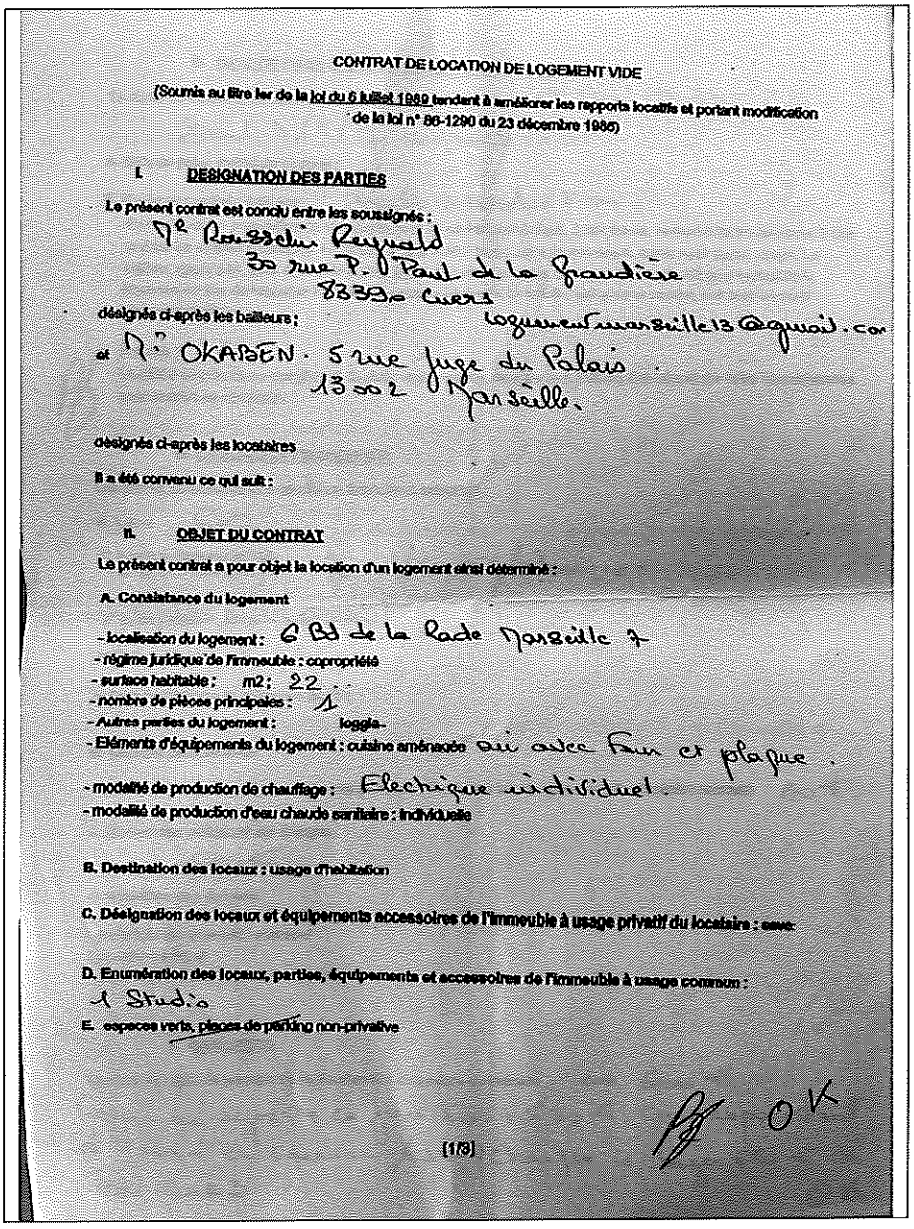
Equipements :
- Un meuble-vasque simple mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un radiateur chauffe-serviettes.
- Une cabine de douche avec bac receveur de grande dimension et paroi antiprojection.
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.





MODE D'OCCUPATION

Le lot est occupé par Monsieur OKABEN Kada selon contrat de location ci-après.



CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT VIDE

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mr Rousselin Reynald
30 rue P. D'Paul de la Gaudière
83390 Cuers

désignés ci-après les bailleurs ; logement.marseille13@gmail.com

et Mr OKABEN. 5 rue Juge du Palais.
13002 Marseille.

désignés ci-après les locataires

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

- localisation du logement : 6 Bd de la Rade Marseille 7e
- régime juridique de l'immeuble : copropriété
- surface habitable : m2 ; 22
- nombre de pièces principales : 1
- Autres parties du logement : loggia.
- Eléments d'équipements du logement : cuisine aménagée avec four et plaque.
- modalité de production de chauffage : Electrique individuel.
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

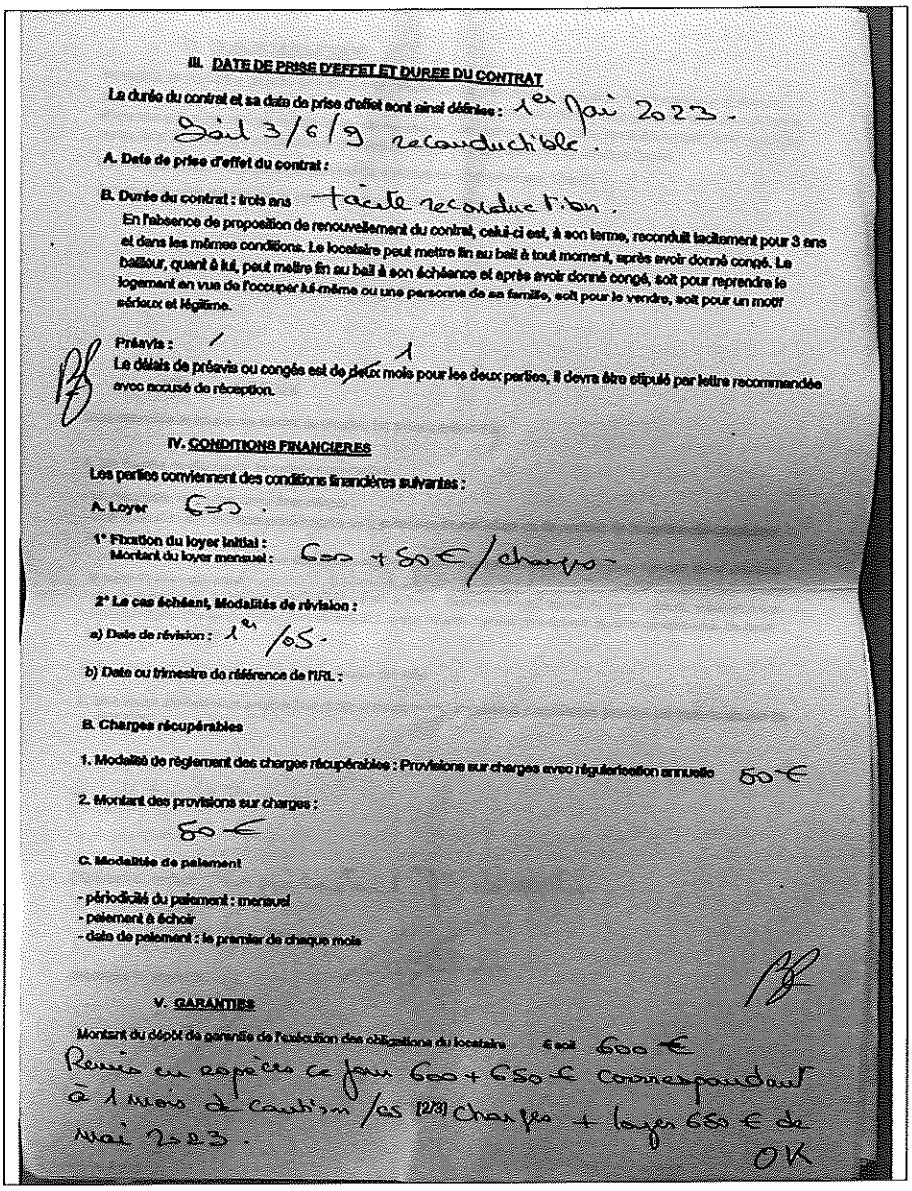
D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

1 Studio

E. espaces verts, places de parking non-privative

OK

[1/3]



III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies : 1er Mai 2023 -
3ans 3/6/9 reconductible.

A. Date de prise d'effet du contrat :

B. Durée du contrat : trois ans tacite reconduction.
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 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.

Préavis : 1
Le délais de préavis ou congés est de deux mois pour les deux parties, il devra être stipulé par lettre recommandée avec accusé de réception.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer 650 .

1° Fixation du loyer initial :
Montant du loyer mensuel : 650 + 50 €/charges

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 1er/05.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle 50 €

2. Montant des provisions sur charges :
50 €

C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuel
- paiement à échoir
- date de paiement : le premier de chaque mois

V. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire Il est 600 €
Remis en espèce ce jour 600 + 650 € correspondant à 1 mois de caution /as [2/3] charges + loyer 650 € de Mai 2023 .
OK

VI. **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-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.

La non souscription d'un contrat d'entretien du système de production eau chaude.

Ces contrats sont obligatoires et joints au moment de la signature du présent bail.

VII. **AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES**

VIII. **ANNEXES**

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

A. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- 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 ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le 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.

B. Un état des lieux à réaliser le jour de la remise des clés.

C. Une notice d'information précisant les droits et devoirs des locataires et propriétaires (envoyé par mail en accusé de réception).

Le 11/04/23 -

Signature du bailleur Représentant Pr Rossetti

B. Fontaine

Signature du locataire

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

PIECE PRINCIPALE	15.89	m²
SALLE D'EAU	3.09	m²
TOTAL	**18.98**	**m²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

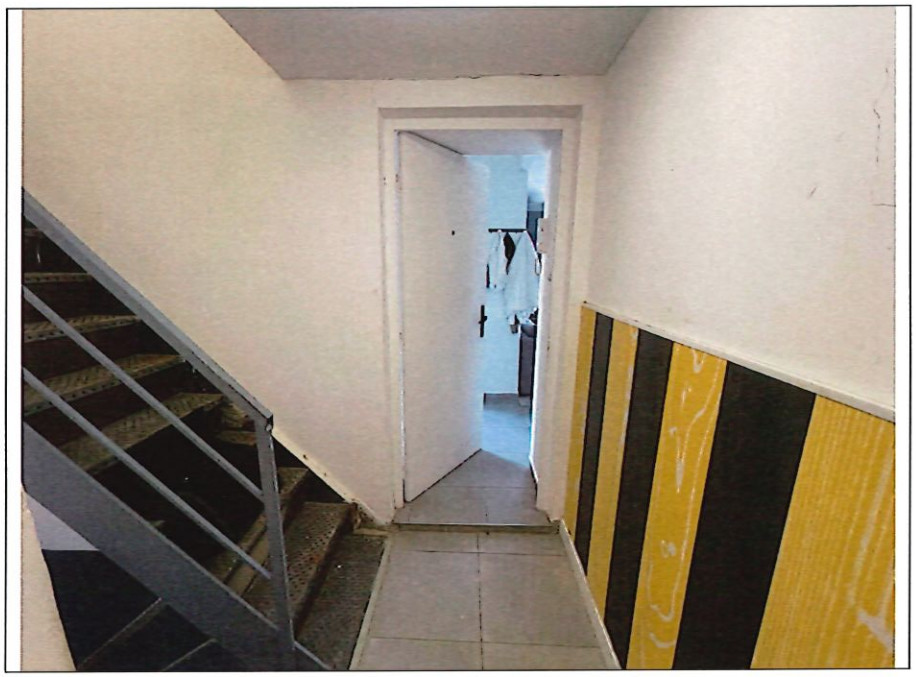
LOT N°7

Il s'agit d'un appartement de deux pièces situé au 1er étage, porte palière de gauche. L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois disposant d'une serrure centrale.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel, au moyen d'une climatisation réversible.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.



Nous trouvons immédiatement la pièce principale avec coin cuisine.

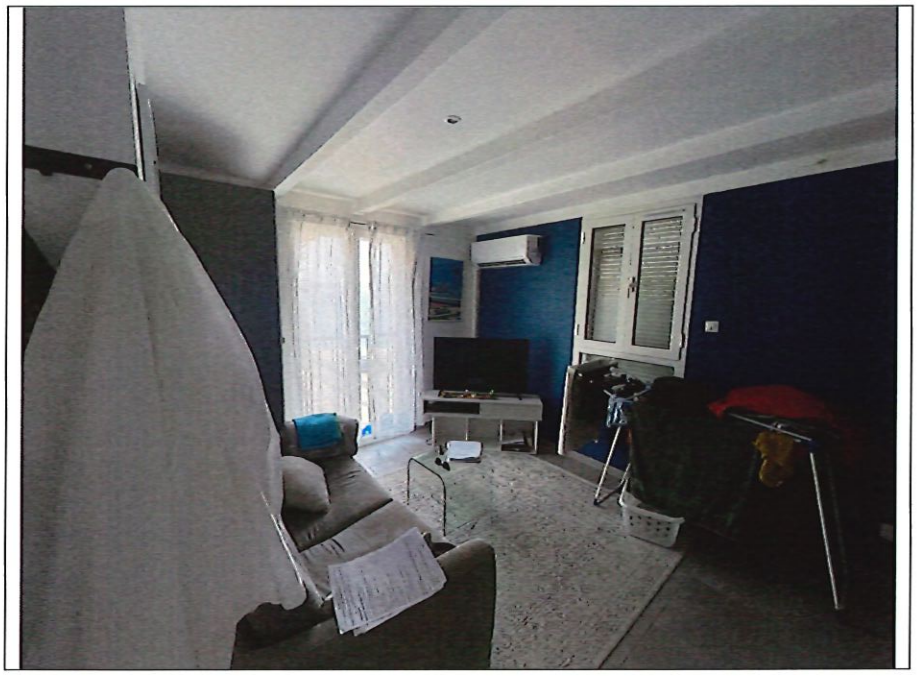
PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 17.86 M² :

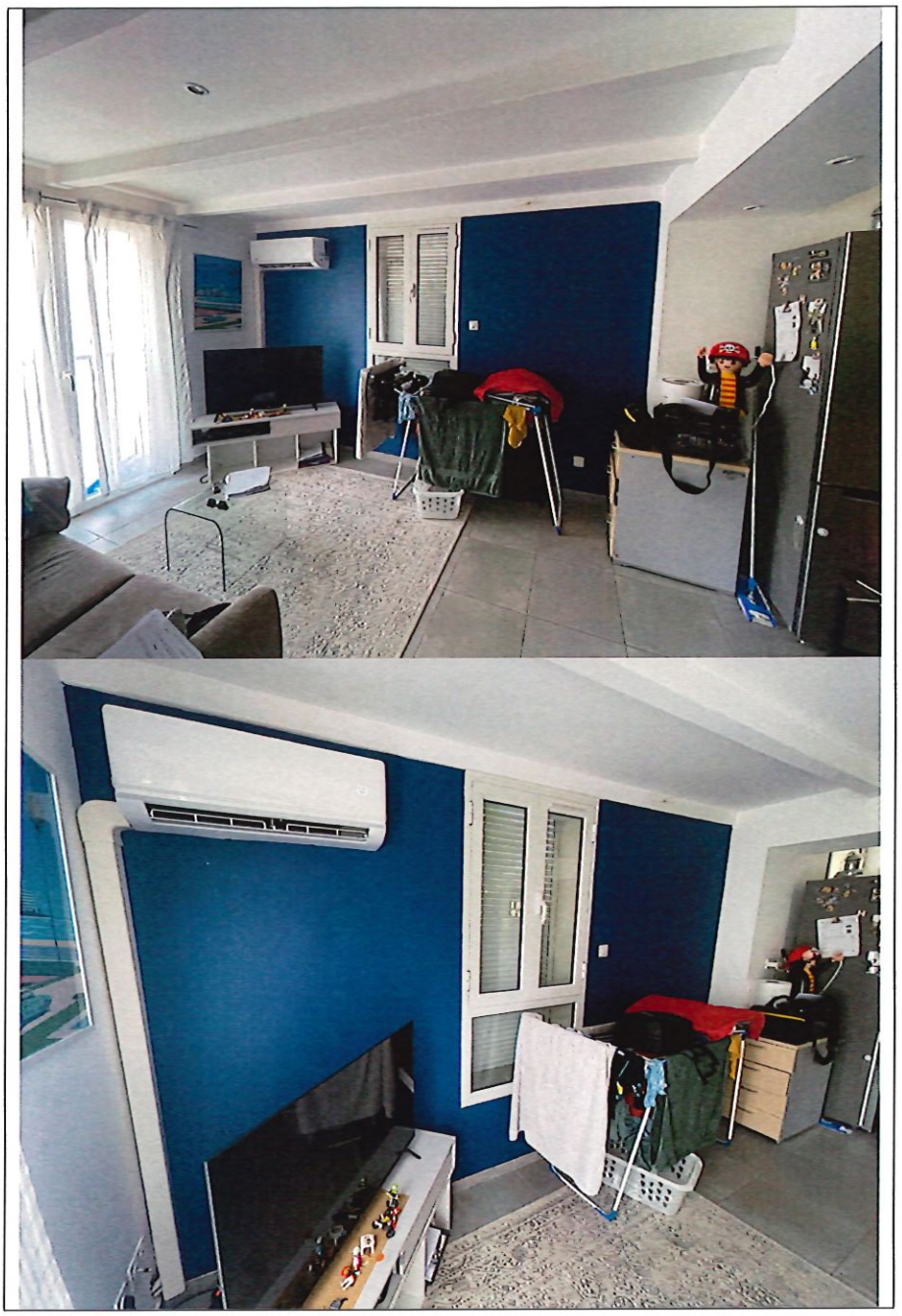
Il s'agit d'une pièce en T, aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, donnant une vue sur la mer et sur le toit-terrasse voisin, à l'Ouest par une fenêtre à deux battants et une imposte fixe, ainsi que par une petite fenêtre donnant sur un balcon au-dessus de la rue, avec vue latérale mer. Absence de volets roulants, les coffres sont vides.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

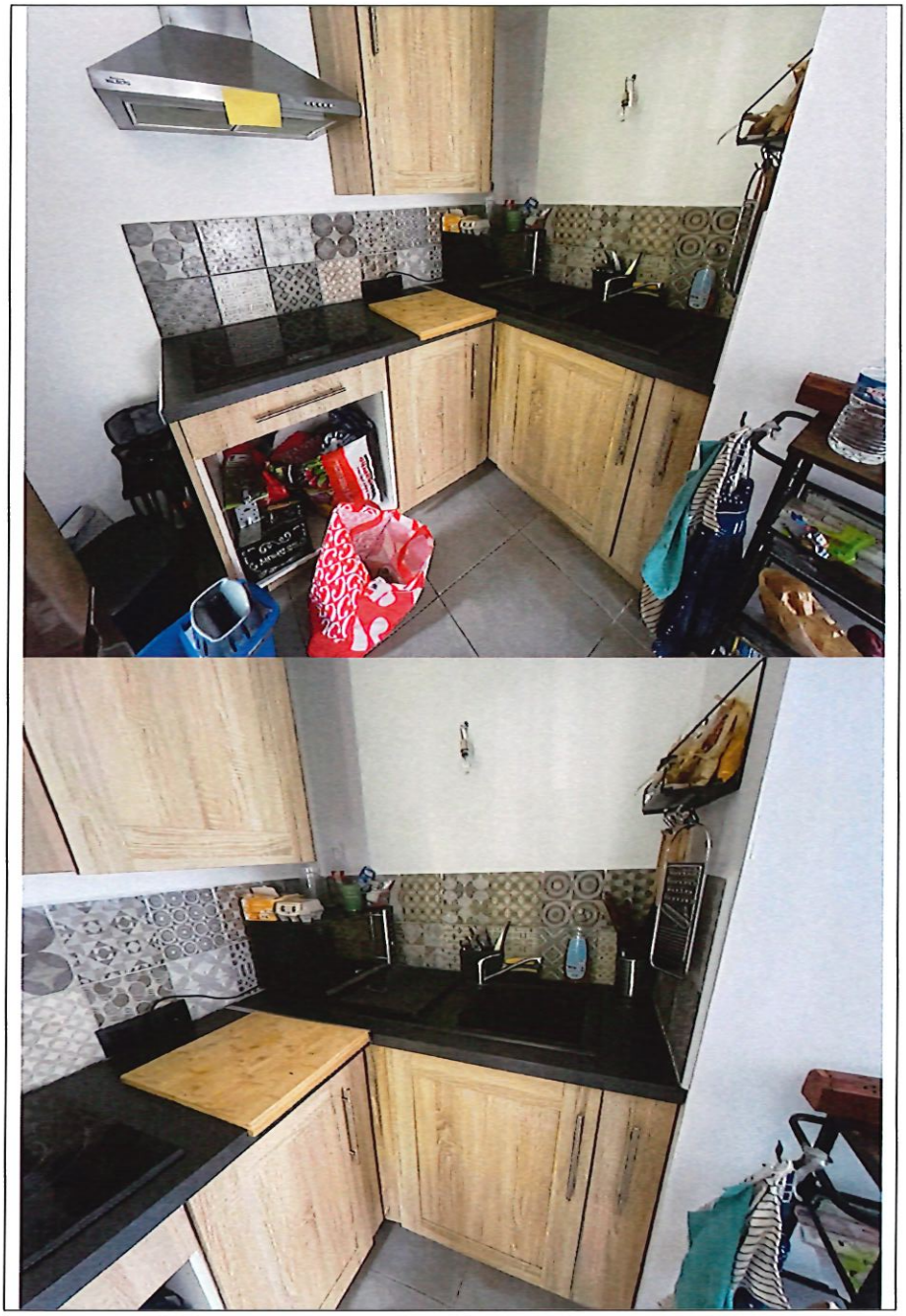
Présence dans cette pièce d'un module interne de climatisation, ainsi qu'une cuisine aménagée de meubles hauts et bas, disposant des évacuations et des alimentations pour électroménagers. Présence d'une hotte aspirante de type filtre.

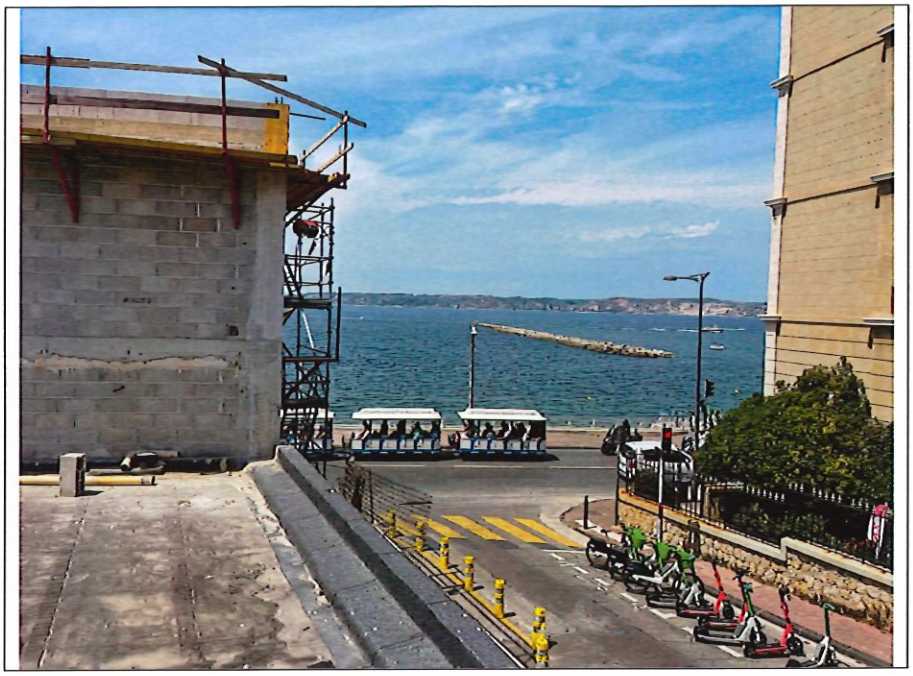












Par une porte de communication en bois à galandage, nous accédons à l'espace nuit.

CHAMBRE – 7.32 m² :

Il s'agit d'une chambre en L, aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. Absence de volet roulant, le coffre est vide.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique et d'un placard de rangement mural.







Par une porte creuse préformée en bois, nous accédons à la salle d'eau.

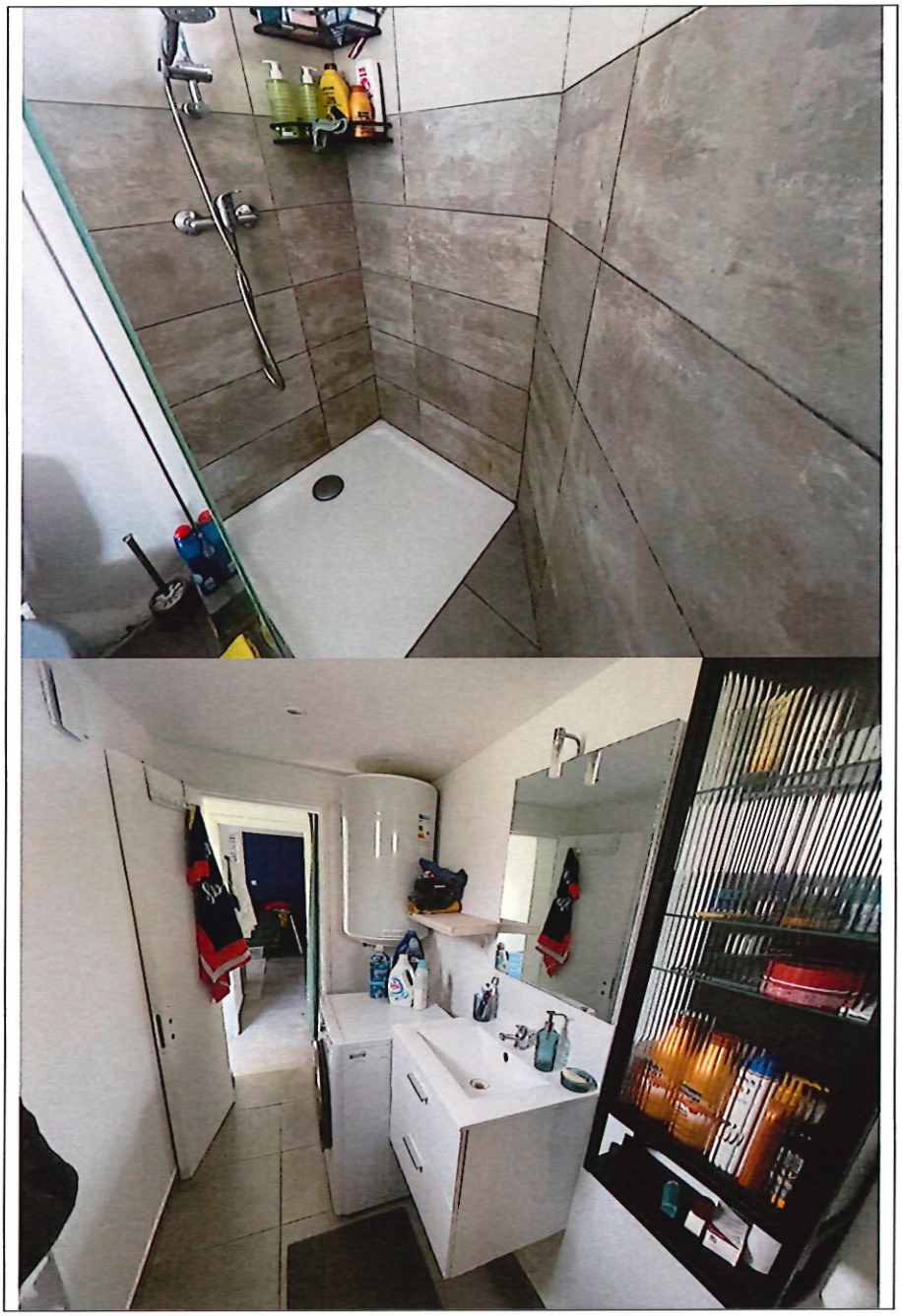
SALLE D'EAU – 4.81 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Sud au moyen d'une petite fenêtre, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage granité et éclairée par des pavés de verre côté Est.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes et les murs autour des points d'eau. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

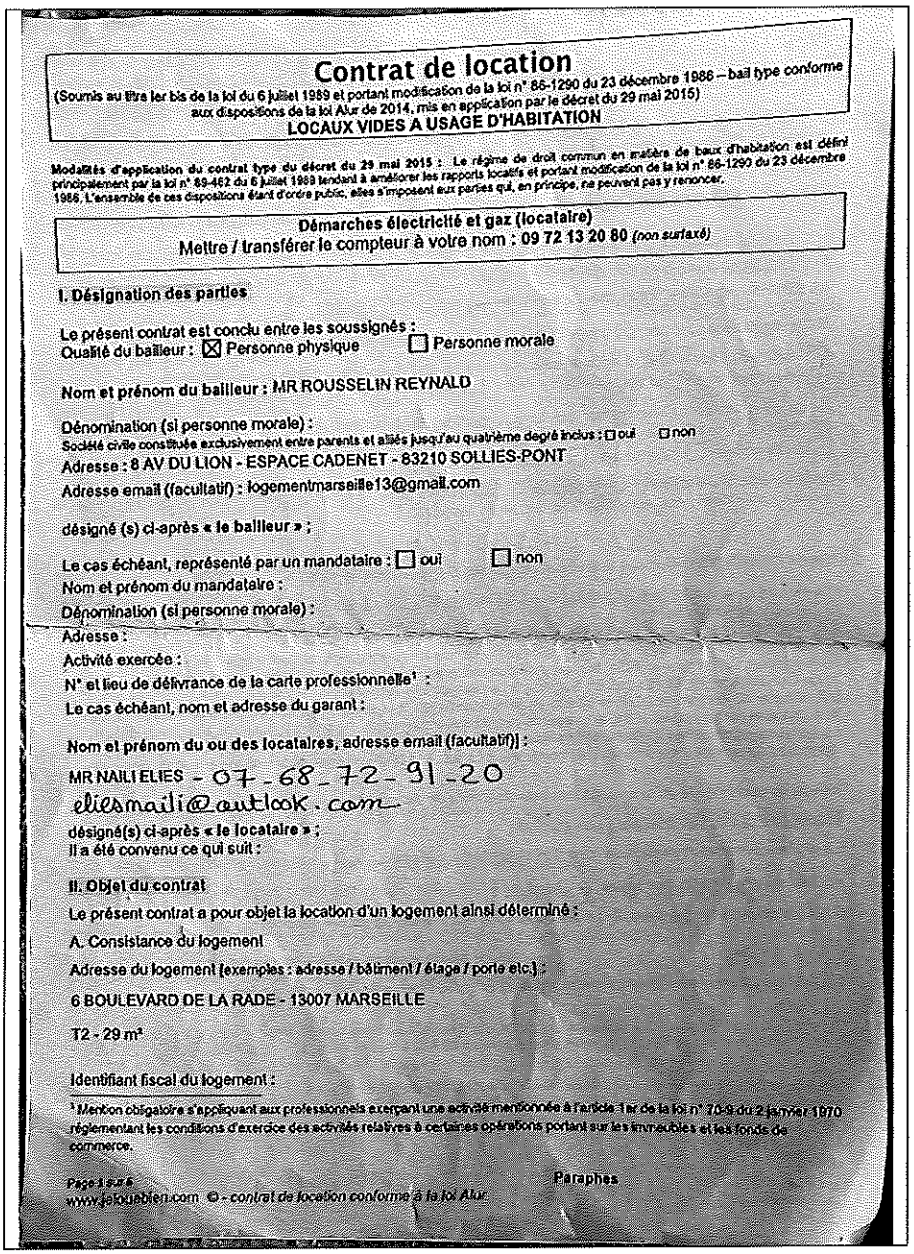
Equipements :
- Un meuble-vasque simple.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une cabine de douche avec parois antiprojection.
- Un cumulus d'eau.
- Alimentations et évacuations pour électroménagers.





MODE D'OCCUPATION

Le lot est occupé par Monsieur NAILI Elies selon contrat de location ci-après.



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 VIDES 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 : MR ROUSSELIN REYNALD

Dénomination (si personne morale) :
Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ oui ☐ non
Adresse : 8 AV DU LION - ESPACE CADENET - 83210 SOLLIES-PONT
Adresse email (facultatif) : logementmarseille13@gmail.com

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[1] :
Le cas échéant, nom et adresse du garant :

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) :

MR NAILI ELIES - 07-68-72-91-20
eliesnaili@outlook.com

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.) :
6 BOULEVARD DE LA RADE - 13007 MARSEILLE

T2 - 29 m²

Identifiant fiscal du logement :

[1] 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 **Paraphes**
www.jelouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur

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 2005

- surface habitable : 29 m2 - nombre de pièces principales : T2

- 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 [2]

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☒ individuel ☐ collectif [3]

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.] :

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

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :
a) En France métropolitaine :
I) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
II) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
III) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.
b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
I) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
II) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.
La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Niveau de performance du logement [classe du diagnostic de performance énergétique] :

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 / 05 / 24

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 [4] 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,

[2] Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
[3] Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
[4] Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

Paraphes

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.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel [1] : 850 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues [2]

- 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 : €/m2 - montant du loyer de référence majoré : €/m2
- 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] [3] :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : / / b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

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 :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges [4] :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges [5] :

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 :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des

---

[1] Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
[2] 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.
[3] Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
[4] 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.
[5] Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

www.jelouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur

Paraphes

colocataires [10] : ☐ Oui ☐ Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires [11] :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement [12] : Paiement : ☐ à échoir ☐ à terme échu

Date ou période de paiement : 1er de chaque mois Lieu de paiement : Virement Bancaire

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

Loyer (hors charges) : 820 € Charges récupérables : 30€ de charge

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 [13] :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur [14] [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

[10] 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.

[11] Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État.

[12] Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

[13] Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

[14] Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

Justification des dépenses effectuées] :

VI. Garanties

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] :
820 € de caution

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 indivisiblement 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 une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire 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-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte de commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le 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 fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les six semaines suivant 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 [15]

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

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 : €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires
1. Honoraires à la charge du bailleur :

[15] A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- 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] :
- 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 [16] ;
- 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 [17] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le 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 [18] ;
C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
D. Un état des lieux [19]
E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location [20]
F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables [21]

Le 1 / 05 / 2024 à MARSEILLE

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

Signature du locataire

[16] A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
[17] A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
[18] La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
[19] 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.
[20] 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 rénové).
[21] 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.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

PIECE PRINCIPALE	17.86	m²
CHAMBRE	7.32	m²
SALLE D'EAU	4.81	m²
TOTAL	**29.99**	**M²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

LOT N°1

Nous accédons à l'appartement, de type T3, situé au rez-de-chaussée, porte palière de gauche disposant d'un verrou en position haute et d'une serrure centrale.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Cet appartement est distribué sur plusieurs niveaux dont un en sous-sol.



Nous trouvons immédiatement un petit palier desservant, par un escalier en surélevé entresol, la pièce principale donnant sur une cuisine, elle aussi surélevée de quelques décimètres.

PIECE PRINCIPALE – 23.14 M² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Ouest sur rue par deux portes-fenêtres, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, donnant sur des petits balcons avec barreaudages pour protéger l'accès.

Le sol est composé de carrelage et de parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans cette pièce d'un convecteur électrique.

Des parois vitrées donnent de la lumière sur la chambre n°2.

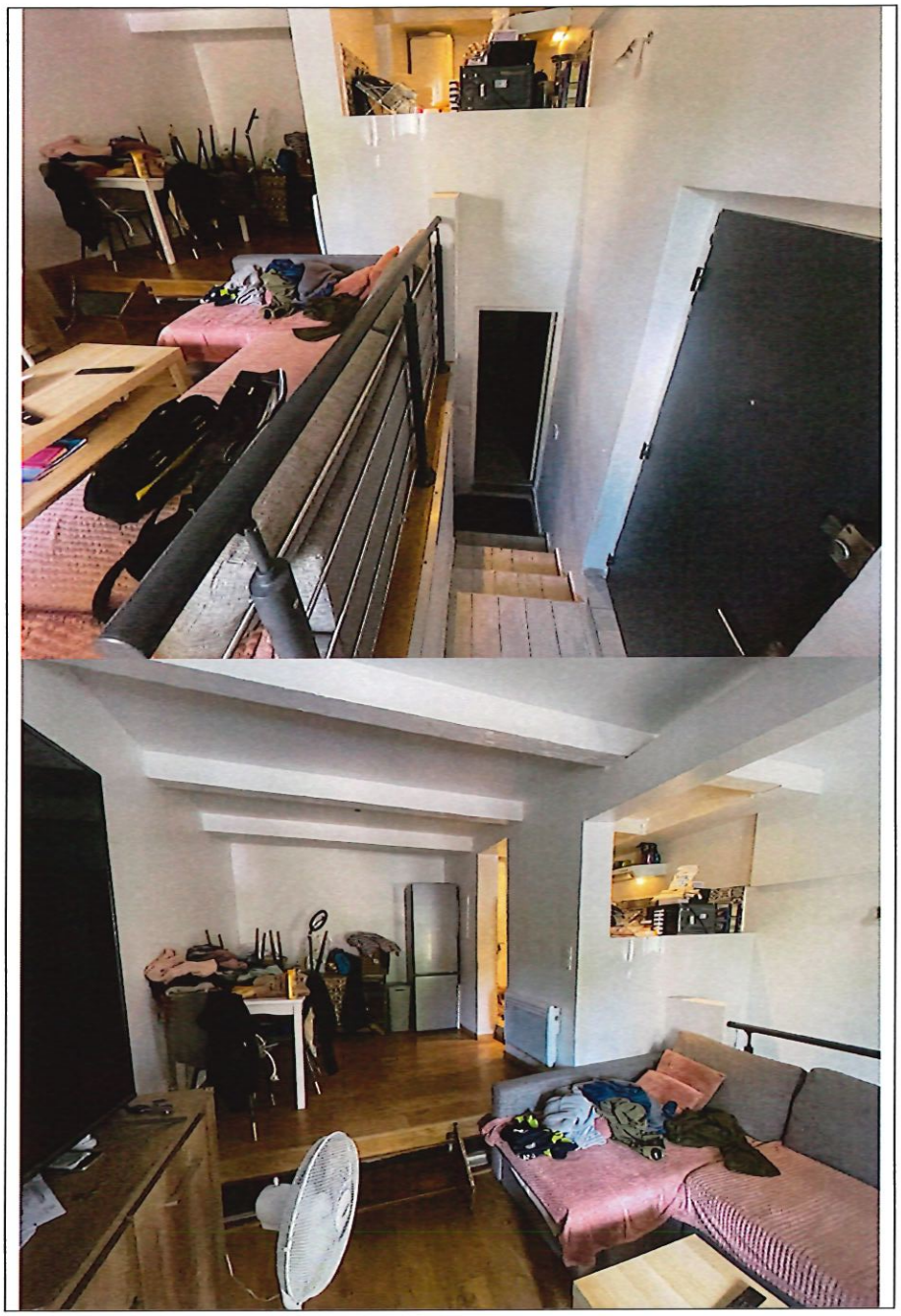
La cuisine ouverte sur la pièce principale se compose de meubles bas.

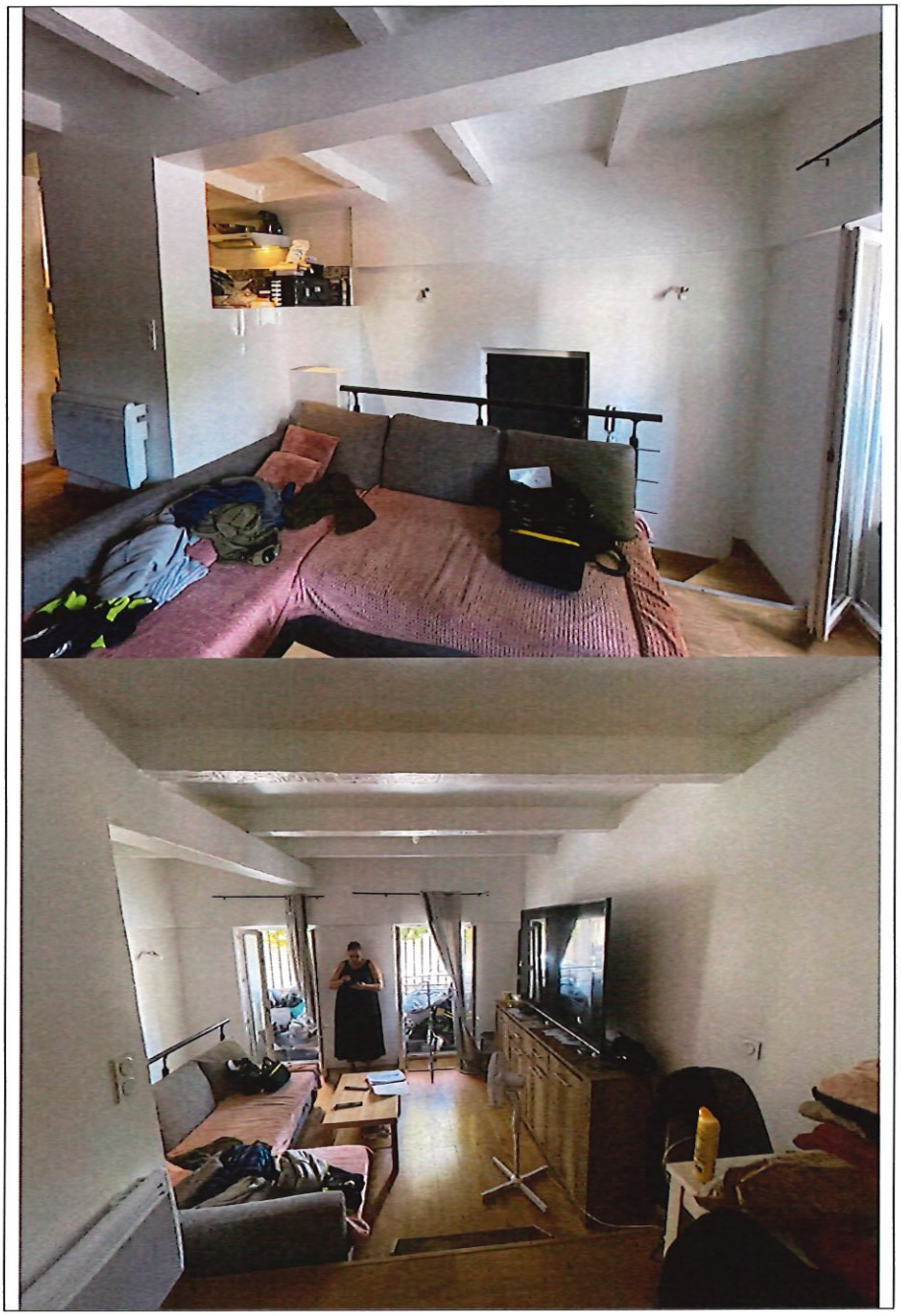
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Cette pièce dispose d'alimentations et d'évacuations pour électroménagers.

Le cumulus d'eau chaude est présent dans la pièce.








atlantic



SALLE D'EAU SITUÉE EN CONTREBAS – 3.89 m² :

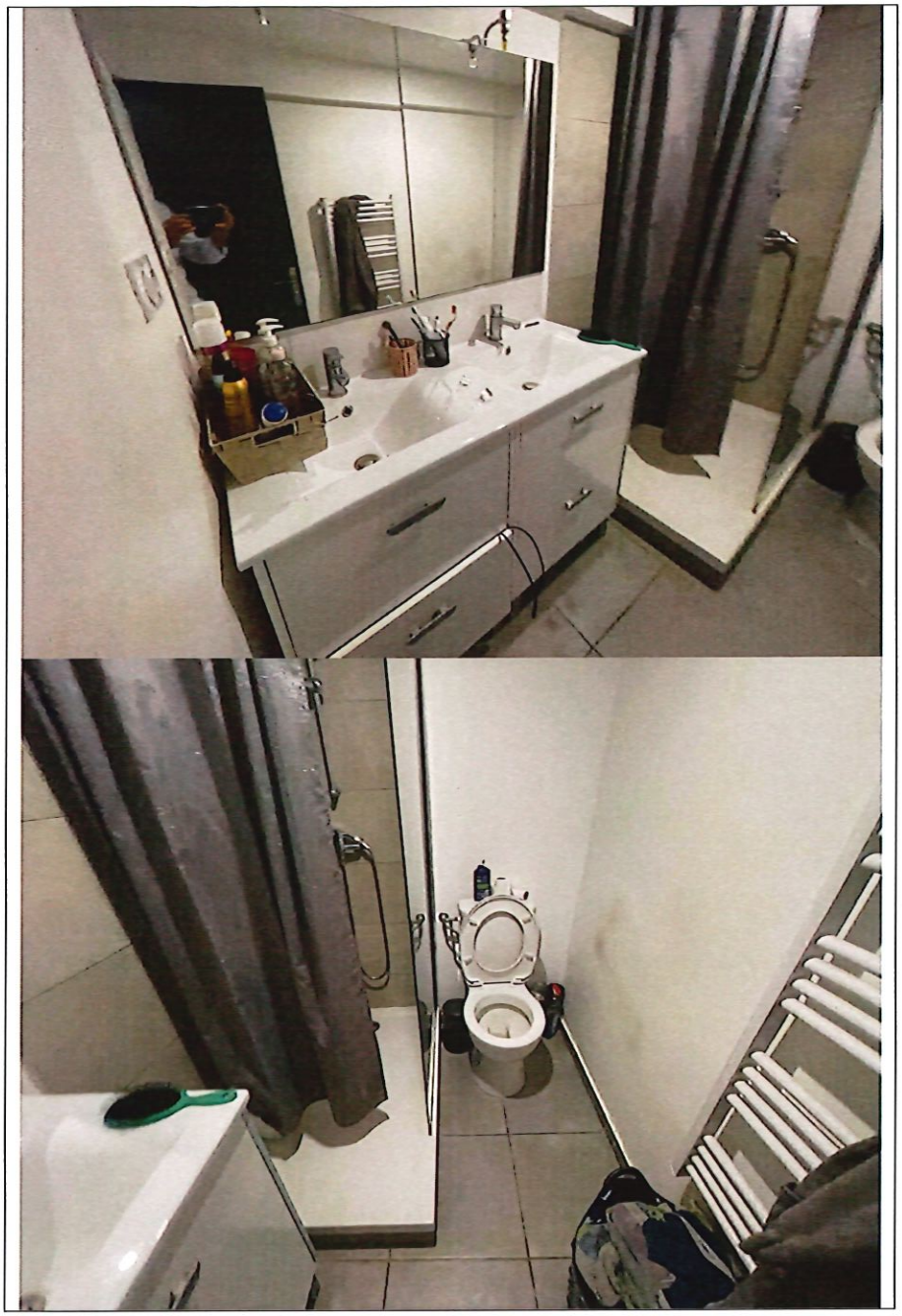
Il s'agit d'une pièce rectangulaire, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce aveugle a son sol composé de carreaux de carrelage comme les plinthes et comme les murs au niveau des points d'eau.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec parois antiprojection.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un radiateur chauffe-serviettes.





COULOIR DE DÉGAGEMENT AUX PIECES DE NUIT – 1.44 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle desservant les deux chambres.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.



CHAMBRE N°1 SITUÉE AU GAUCHE – 8.37 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par deux soupiraux donnant sur rue.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence d'un radiateur de type convecteur électrique.





CHAMBRE N°2 SITUÉE CÔTÉ EST – 6.91 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois. Elle est simplement éclairée par des vitres en polycarbonate.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.





MODE D'OCCUPATION

Le bien est occupé par Madame Olfa HAMDAOUI en vertu d'un bail d'habitation non meublé ayant pris effet en octobre ou novembre 2024 et moyennant un loyer mensuel de 890 € par mois charges comprises selon ses déclarations.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

PIECE PRINCIPALE	23.14	m²
SALLE D'EAU	3.89	m²
DEGAGEMENT	1.44	m²
CHAMBRE 1	8.37	m²
CHAMBRE 2	6.91	m²
TOTAL	**42.75**	**m²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

LOT N°2

Cet appartement situé au rez-de-chaussée fond de couloir de dégagement est accessible par une porte palière en bois disposant d'une serrure centrale.

Il bénéficie de la jouissance d'une cour.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.



Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 4.38 m² :

Il s'agit d'une pièce aveugle bénéficiant de la lumière de la pièce principale.

Cette pièce rectangulaire a son sol composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :
- Un placard de rangement mural,
- Un cumulus d'eau chaude,
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.



SALLE D'EAU – 4.42 m² :

Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :
- Un meuble-vasque simple.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une cabine de douche avec bac receveur.
- Un radiateur de chauffage, type chauffe-serviettes.





PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 16.02 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage et par un vitrage fixe de type véranda au-dessus.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

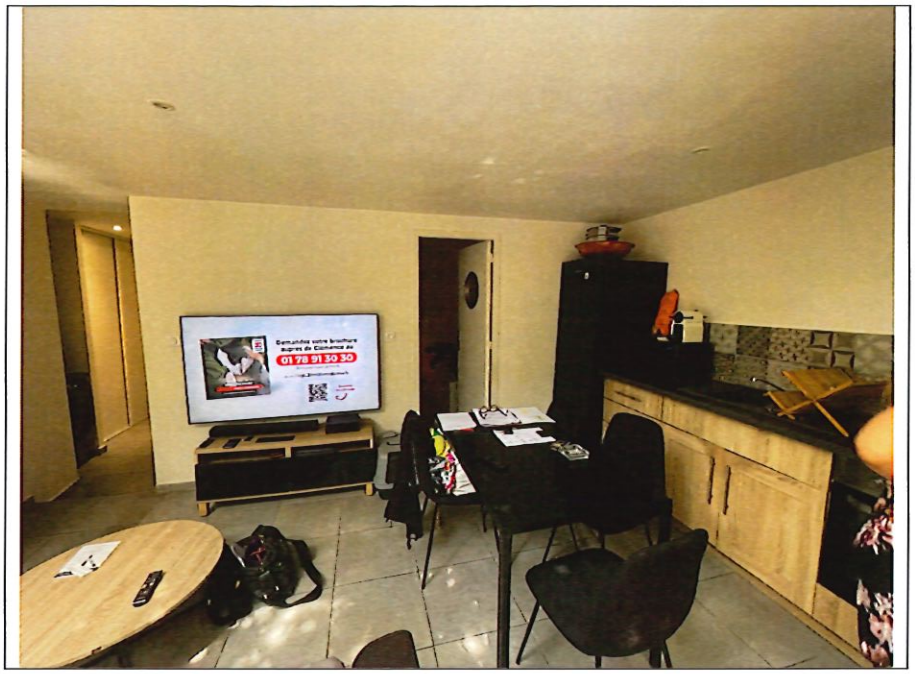
Equipements du coin cuisine :
- Des meubles bas,
- Une hotte aspirante de type filtre,
- Alimentations et évacuations pour électroménagers.

Absence de dispositif de chauffage.









Par une porte creuse en bois, nous accédons à la chambre.

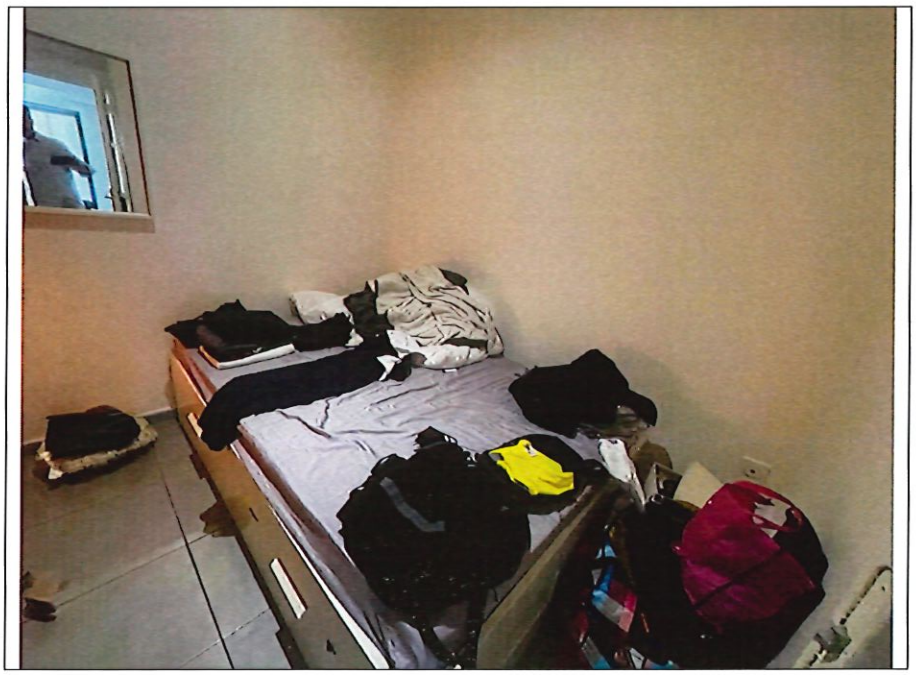
CHAMBRE – 7.64 m² :

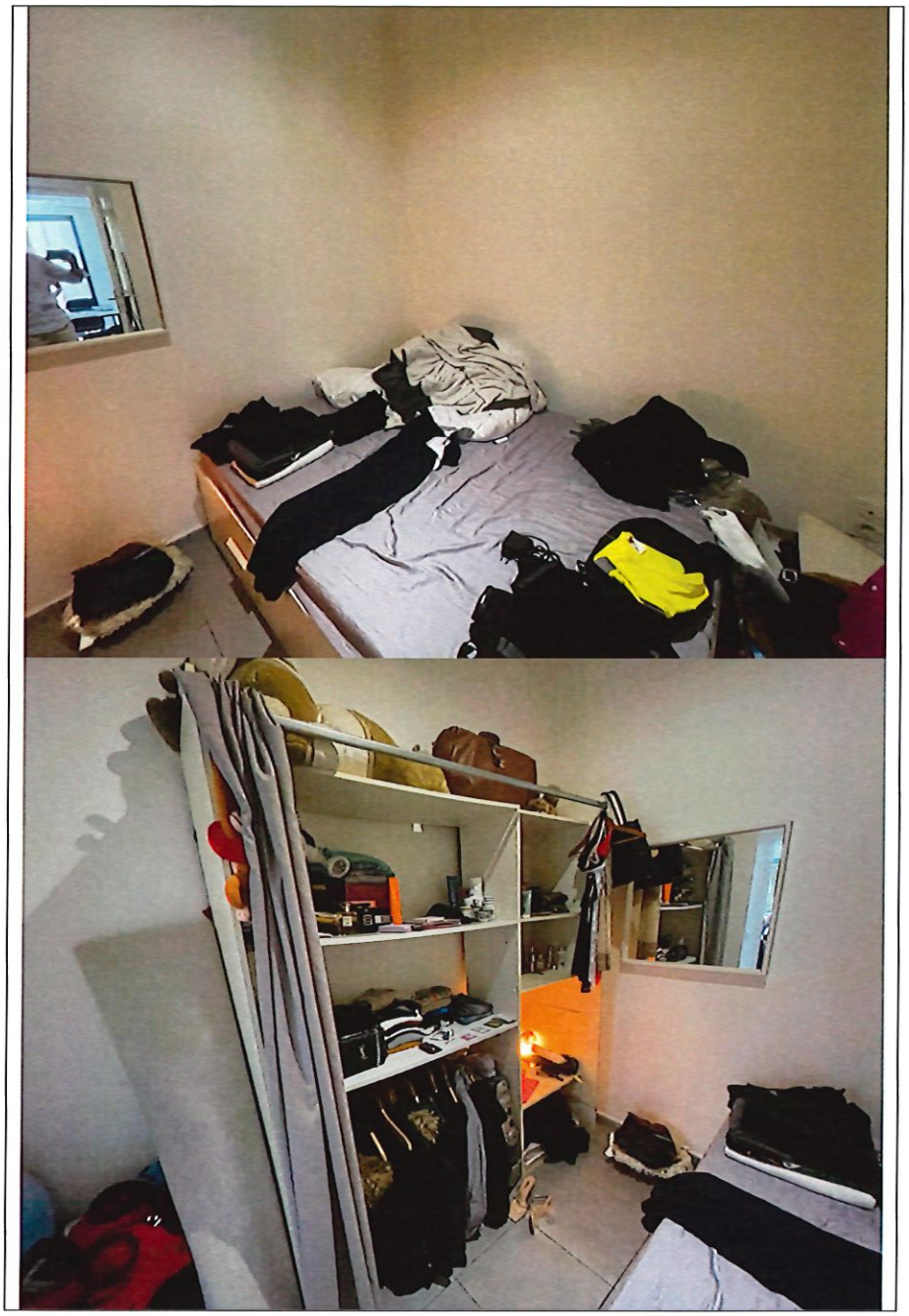
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.





PETITE COUR :

Il s'agit d'une pièce trapézoïdale composée de dalles gravillonnées au sol, disposant de végétaux et apportant un puits de lumière à l'appartement.

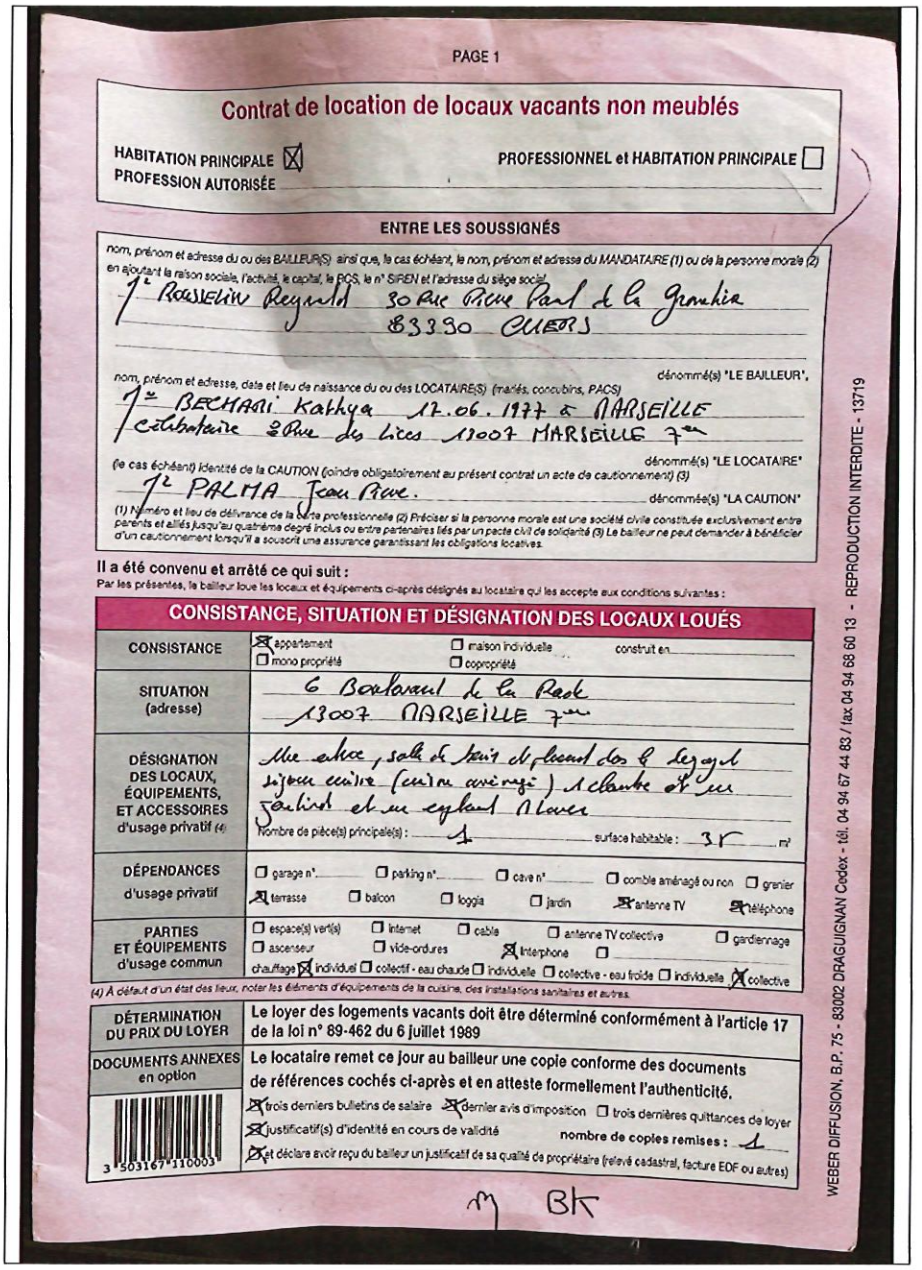
Présence d'un robinet extérieur et d'une prise extérieure.

Elle mesure 11 m².



MODE D'OCCUPATION

Le lot est occupé par Madame BECHARI Katia selon contrat de location ci-après.



PAGE 1

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE ☒ PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE ☐
PROFESSION AUTORISÉE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social

1° ROUSSELIN Reynald 30 Rue Pierre Paul de la Gravière 83390 CUERS

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS)

1° BECHARI Kathya 17.06.1977 à MARSEILLE célibataire 2 Rue des Lices 13007 MARSEILLE 7ème

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(le cas échéant) identité de la CAUTION (joindre obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (3)

1° PALMA Jean Pierre. dénommée(s) "LA CAUTION"

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité (3) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ appartement ☐ maison individuelle construit en ☐ mono propriété ☐ copropriété
SITUATION (adresse)	6 Boulevard de la Rade 13007 MARSEILLE 7ème
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Une entrée, salle de bain, placard dans le séjour cuisine (cuisine aménagée) 1 chambre et un balcon et un espace rangement Nombre de pièce(s) principale(s) : 1 surface habitable : 31 m²
DÉPENDANCES d'usage privatif	☐ garage n° ☐ parking n° ☐ cave n° ☐ comble aménagé ou non ☐ grenier ☒ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☐ jardin ☒ antenne TV ☒ téléphone
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☐ espace(s) vert(s) ☐ internet ☐ câble ☐ antenne TV collective ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures ☒ interphone ☐ …… chauffage ☒ individuel ☐ collectif - eau chaude ☐ individuelle ☐ collective - eau froide ☐ individuelle ☒ collective

(4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
DOCUMENTS ANNEXES en option	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. ☒ trois derniers bulletins de salaire ☒ dernier avis d'imposition ☐ trois dernières quittances de loyer ☒ justificatif(s) d'identité en cours de validité nombre de copies remises : 1 ☒ et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

3 503167 110003

BK

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 13719

CONDITIONS GÉNÉRALES *(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)*

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un évènement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat et si le loyer est manifestement sous évalué, une action en réévaluation peut être engagée selon les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989.

III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. 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.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement (pour ces deux cas, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe à la notification du congé), soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'évènement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; b) 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 ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) 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 ; e) 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 ; f) 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. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. g) de transmettre gratuitement (par voie postale, numérique ou en main propre) une quittance au locataire qui en fait la demande.

V.- 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 et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur ; 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'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) **de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire,** d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

Reproduction interdite

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et constaté par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, 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 porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit 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 est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou 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. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

* **MONTANT INITIAL DU LOYER** *(cocher une des options ci-dessous)* :

☒ Loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

☐ logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté

montant du loyer de référence : ..... €/m² - montant du loyer de référence majoré ..... €/m²

☐ complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) .....

☐ logement situé en dehors d'une zone tendue

Je m'engage à être Caution de Mme Brahmi une fois pour le loyer de Palma Jean Pierre.

BK

Reproduction interdite

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION
Conditions générales - chapitre I

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" ☒ 3 ANS (3 ANS minimum)
☐ ____ AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum)
Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" ☐ ____ ANS (6 ANS minimum)

DATE DE PRISE D'EFFET	15.10.2020	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL	*Somme en chiffres*	*Somme en lettres*
loyer initial hors taxes	750 Euros	Sept Cent Cinquante Euros.
contribution ou taxe		
charges (provision initiale)		
TOTAL MENSUEL		
DERNIER LOYER appliqué au locataire précédent	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le ____ de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER Conditions générales - chapitre VI	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au ____ trimestre ____ : ____ Date de la révision annuelle 15/10/2021	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	*Somme en chiffres* 750 €	*Somme en lettres* Sept Cent Cinquante Euros.
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement : Appartement Refait à Neuf dans sa Totalité	

Les parties reconnaissent avoir reçu :
☒ cautionnement (le cas échéant) ☒ état des lieux contradictoire ☒ une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location
☐ extrait du règlement de copropriété (transmis par voie numérique ☐ oui ☐ non) ☐ extrait du règlement de l'immeuble
☒ une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ☐ quote part des charges

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur joint au présent contrat un dossier de diagnostic technique ou le transmet par voie numérique à son locataire comprenant :
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).*
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.

RAYÉS NULS 0 mots 0 lignes

Fait à MARSEILLE le 9.10.2020
en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui la reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) | LE(S) LOCATAIRE(S) (1) | CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes les cases doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

M BK

Le vrai choix votre liberté ou Maison de la Presse : 001 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT de LOCATION - 712 ETAT des LIEUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT de CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT de RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLÉ
722 KIT MIXTE - 725 KIT LOCATION SAISONNIER - 723 EXT GARAGE BOX PARKING FERME - 800 BAIL COMMERCIAL - 810 BAIL PROFESSIONNEL - VENTE DIFFUSION S.A.R.L. 75 - 63002 CHAMALIÈRES - Cédex - tél. 04 94 67 44 63 / fax 04 94 68 69 13 - REPRODUCTION INTERDITE - *****

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

DEGAGEMENT	4.38	m²
SALLE D'EAU	4.42	m²
PIECE PRINCIPALE	16.02	m²
CHAMBRE	7.64	m²
TOTAL	**32.46**	**M²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

LOT N°4

Nous accédons à l'appartement situé au 1er étage, porte palière de droite.

Il est de type studio.

Il bénéficie de la jouissance d'une terrasse.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.



Il s'agit d'un appartement de type T2 accessible par une porte de communication creuse préformée en bois, donnant immédiatement accès à un couloir de dégagement, disposant d'une serrure centrale.

COULOIR DE DEGAGEMENT – 1.87 m² :

Le couloir de dégagement bénéficie de la lumière de la pièce principale.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :
- Un interphone.
- Un tableau électrique.



Immédiatement sur la gauche nous accédons à la salle d'eau.

SALLE D'EAU – 3.11 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Equipements :
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un radiateur chauffe-serviettes ;
- Une cabine de douche avec bac receveur et parois antiprojection.
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.





PIECE PRINCIPALE – 10.98 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage come les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce une petite cuisine équipée et aménagée de meubles hauts et bas, alimentations et évacuations pour électroménagers.

Le cumulus d'eau est présent dans la pièce, ainsi qu'un convecteur électrique.







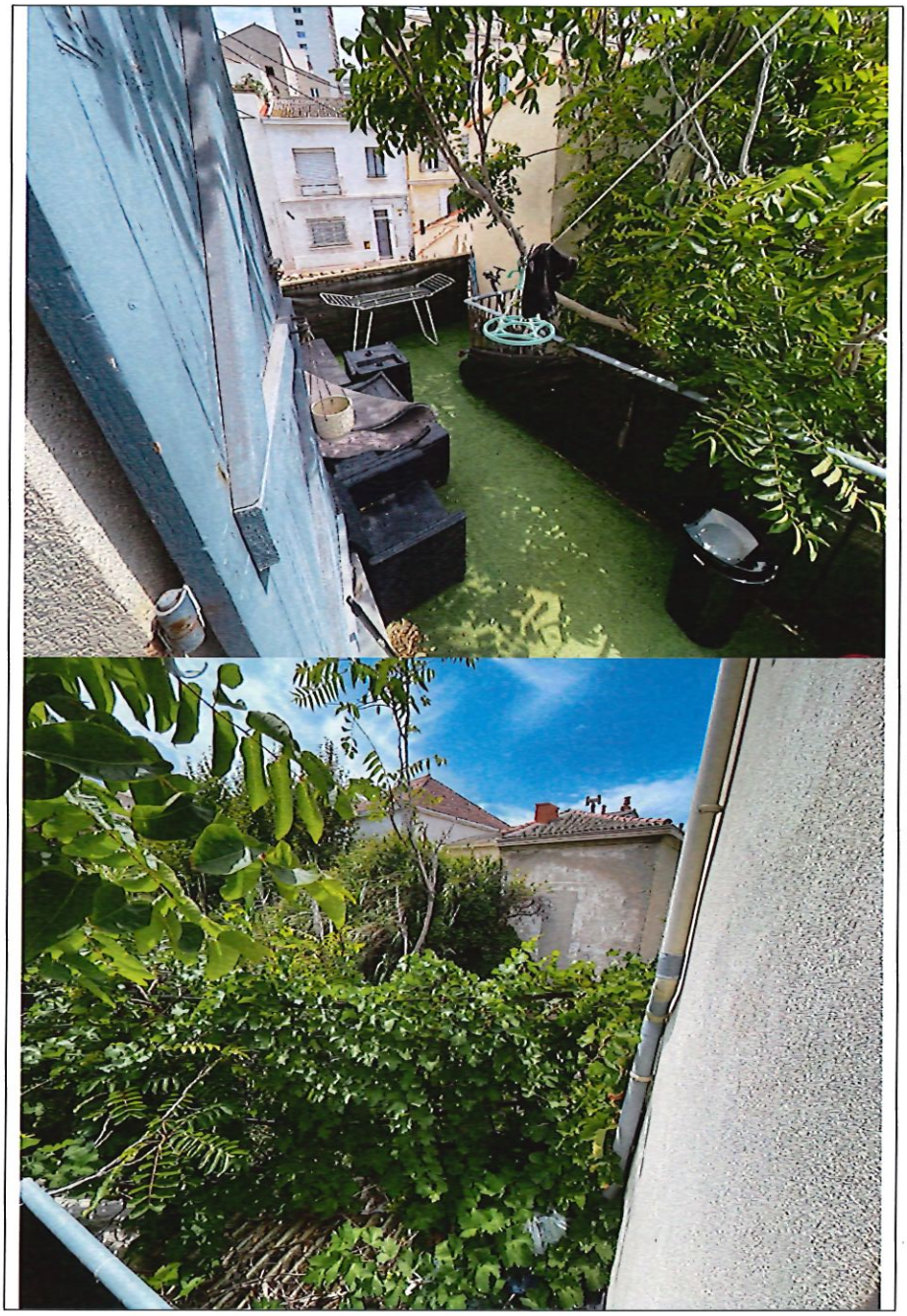
Par la porte-fenêtre, nous accédons à une terrasse.

TERRASSE :

Cette terrasse en L bénéficie d'une vue sur les rues voisines et d'une large luminosité.

Elle mesure 13.27 m².





CHAMBRE – 6.45 m² :

Cette pièce est accessible par une porte à galandage.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre, menuiseries en PVC, deux carreaux de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.





Le lot est occupé par Monsieur BOULAADAM Naoufal selon contrat de location de logement meublé en date du 01.10.2024 pour un loyer mensuel de 790 €.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

DEGAGEMENT	1.87	m²
SALLE D'EAU	3.11	m²
PIECE PRINCIPALE	10.98	m²
CHAMBRE	6.45	m²
TOTAL	**22.41**	**m²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

LOT N°6

Nous accédons à l'appartement situé au rez-de-chaussée, porte palière de droite, disposant d'une serrure centrale.

Il est de type T2.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.



Nous trouvons immédiatement la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 17.42 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, et d'une imposte fixe menuiseries en aluminium et grille de défense.

Le sol est composé de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





En enfilade nous accédons à une cuisine.

CUISINE – 4.75 m² :

Cette pièce trapézoïdale a son sol composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce les alimentations et évacuations pour électroménagers, ainsi qu'un ensemble de cuisine aménagée de meubles hauts et bas.

Le cumulus d'eau chaude est présent dans la pièce, tout comme une hotte aspirante de type filtre.





En enfilade, nous accédons à la salle d'eau.

SALLE D'EAU – 2.91 m² :

Il s'agit d'une pièce trapézoïdale disposant d'une fenêtre donnant sur un petit passage (petite cour), menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche d'angle avec parois antiprojection.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.



ETAGE

L'accès à l'étage s'effectue par un escalier en bois donnant accès à une première chambre.

MEZZANINE – 10.69 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire de type mezzanine donnant sur la pièce principale.

Le sol est composé d'un parquet stratifié avec plinthes assorties.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. Le plafond est bas.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.







En enfilade, nous accédons à une deuxième chambre.

DRESSING – 6.49 m² :

Cette pièce trapézoïdale et aveugle a son sol composé d'un parquet stratifié comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.





W.C. – 1.17 m² :

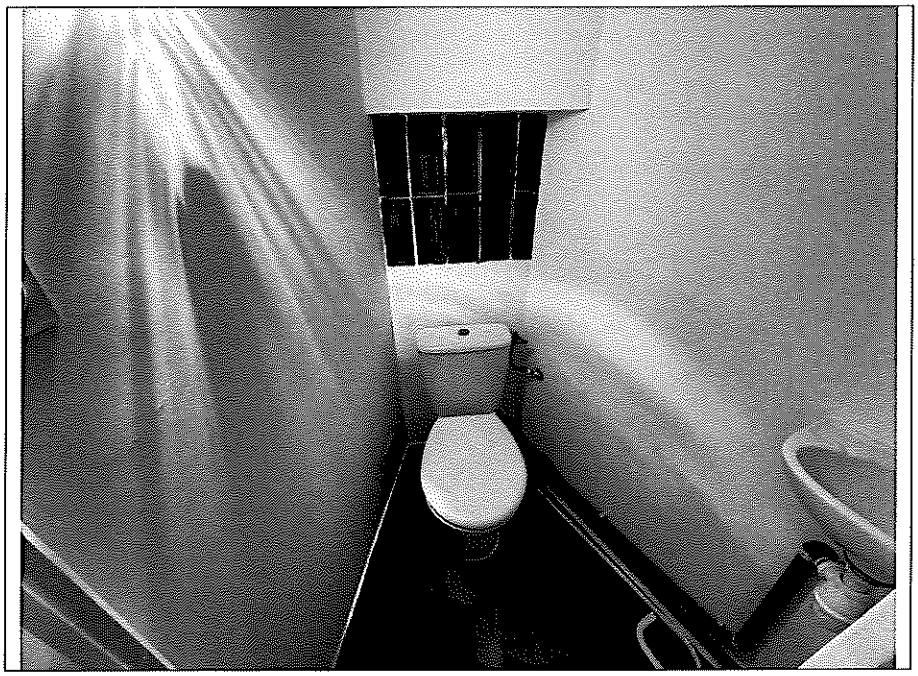
Cette pièce en enfilade et trapézoïdale est éclairée par des pavés de verre dans la maçonnerie donnant sur la même cour intérieure.

Le sol est composé de carreaux de carrelage avec plinthes assorties.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un petit lave-mains.



MODE D'OCCUPATION

Le lot est occupé par Madame SADI Lila sans autres précisions.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

PIECE PRINCIPALE	17.42	m²
CUISINE	4.75	m²
SALLE D'EAU	2.91	m²
MEZZANINE	10.69	m²
DRESSING	6.49	m²
WC	1.17	m²
TOTAL	**43.40**	**m²**

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

SYNDIC

Nous n'avons pas connaissance d'un syndic de copropriété

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été déclarée

Les provisions pour charges nous sont inconnues

ENVIRONNEMENT

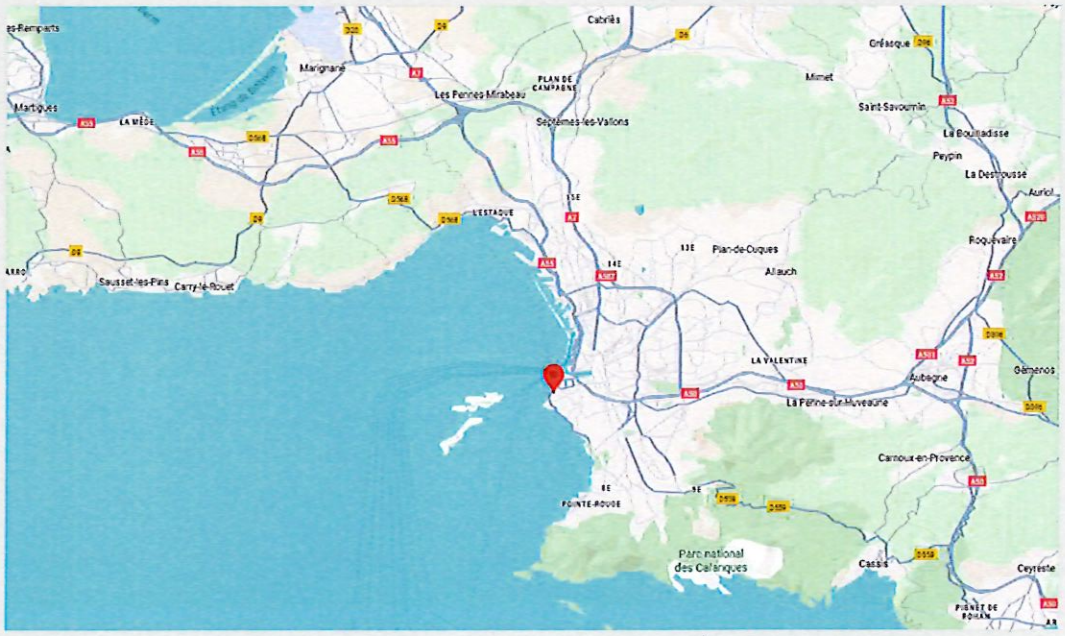
Les biens se situent à proximité immédiate de la corniche et de la mer ainsi que du Vallon des Auffes, lieu hautement touristique de Marseille.

Le Vieux Port est à quelques minutes.

Le quartier est bien desservi par les transports en communs.

Le stationnement est difficile.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Marseille, deuxième ville de France avec près de **870 000 habitants**, est le cœur économique et logistique du sud-est méditerranéen. Préfecture des **Bouches-du-Rhône** et capitale de la région **Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)**, elle bénéficie d'une **situation géographique stratégique**, entre mer et montagne, au carrefour de l'Europe du Sud, de l'Afrique du Nord et du bassin méditerranéen.

➤ **Situation géographique et accessibilité**

Marseille est située sur la côte méditerranéenne, à seulement 3h15 de Paris en TGV et à 1h30 de Lyon. Elle dispose :

- D'un **réseau autoroutier dense** : A7 (vers Lyon/Paris), A55 (vers l'ouest), A50 (vers Toulon/Nice), A8 à proximité.
- D'un **port maritime majeur** : le **Grand Port Maritime de Marseille (GPMM)**, premier port français et l'un des plus importants d'Europe pour le fret.
- D'un **aéroport international**, Marseille-Provence, à 25 minutes du centre-ville, avec plus de 130 destinations desservies.
- D'une **gare TGV Saint-Charles** en plein centre-ville, parfaitement connectée aux métropoles françaises et européennes.

➤ **Infrastructures urbaines et scolaires**

Marseille dispose de nombreuses infrastructures publiques et privées :

- Plus de **700 établissements scolaires**, dont de nombreux collèges et lycées réputés (Thiers, Provence…).
- Plusieurs établissements d'enseignement supérieur : **Aix-Marseille Université** (la plus grande université francophone), écoles d'ingénieurs (Centrale Méditerranée), écoles de commerce (KEDGE), facultés de droit, médecine, etc.
- Un réseau de **transports urbains** géré par la RTM : 2 lignes de métro, 3 lignes de tramway, plus de 80 lignes de bus.
- Des zones d'activités économiques bien desservies : Euroméditerranée, La Valentine, Les Milles, Vitrolles…

➤ **Économie locale**

L'économie marseillaise est diversifiée et en mutation :

- **Logistique et maritime** : Le GPMM est un levier économique majeur.
- **Santé et biotechnologies** : Hôpitaux publics/privés, pôle d'innovation en santé (Institut Paoli-Calmettes, Biotech…).
- **Tourisme et culture** : Capitale européenne de la culture en 2013, Marseille attire chaque année plus de **5 millions de visiteurs**.
- **Immobilier tertiaire et résidentiel** : Le projet **Euroméditerranée** (plus de 500 ha) est la plus grande opération de rénovation urbaine du sud de l'Europe.
- **Tissu entrepreneurial dynamique**, notamment dans le numérique, les énergies renouvelables et la formation.

➤ **Données démographiques et marché immobilier**

- Une **population jeune** (âge médian : 37 ans), mixte, avec de fortes disparités socio-économiques entre les quartiers.
- Une **demande locative forte**, notamment pour les **logements étudiants, les familles modestes et les jeunes actifs.**

- Une **opportunité d'investissement en colocation, meublé, LMNP** dans des quartiers bien desservis.
- Des **prix immobiliers hétérogènes**, allant de **2 500 €/m² à plus de 6 000 €/m²**, selon les arrondissements (8e, 7e et 6e parmi les plus prisés ; 3e, 14e et 15e en pleine revalorisation).
- Un **rendement locatif brut pouvant atteindre 6 à 8 %** dans certains secteurs.

➤ **Forces et faiblesses à considérer**

Points forts :

- Localisation stratégique, climat méditerranéen.
- Grands projets urbains en cours (Euroméditerranée, rénovation du centre-ville).
- Marché porteur pour les investissements locatifs, la location saisonnière ou étudiante.
- Économie en diversification, potentiel touristique.

Points de vigilance :

- Inégalités sociales marquées selon les arrondissements.
- Certaines zones souffrent encore d'une image dégradée (insécurité, habitat dégradé).
- Nécessité de bien connaître les micro-marchés pour investir de manière pertinente.

-----ꕥ-----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé mes opérations préliminaires.

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retiré.

Et, de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

