

SCP F MASCRET  
S FORNELLI  
H-P VERSINI

Commissaires de Justice Associés  
M. MICHAUT  
Commissaire de Justice salariée  
71, Boulevard Oddo Angle rue Villa  
Oddo  
CS 20077  
13344 MARSEILLE cedex 15  
Tél : 04.96.11.13.13  
etude@hdjpaca.com  
FR76 1130 6000 3048 1040 7551  
013

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

**PREMIERE EXPEDITION**

17

**Coût**

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	230.76
T.V.A à 20 %	46.15
Total TTC	276.91

Les articles se réfèrent au Code de  
Commerce  
Tarif calculé sur la somme de 3297.26 €  
SCT : Frais de Déplacement  
DEP : Droit d'Engagement des  
Poursuites

Acte non soumis à la taxe

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE LA SCI AYaida INVEST

LE LUNDI TROIS NOVEMBRE  
DEUX MILLE VINGT-CINQ

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 et Me Marion MICHAUT, Commissaire de Justice salariée 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'immeuble sis 22 rue Eugene Pottier 13003 Marseille, représenté par son syndic en exercice le Cabinet FERGAN, dont le siège social est sis 17, rue Roux de Brignoles, 13006 Marseille, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié Elisant domicile en mon Etude,

**Ayant pour Avocat**

**Maître Lugdivine SANCHEZ**, Avocat au Barreau de Marseille, de la SELARL JURISBELAIR, Société d'Avocats inter-barreaux, dont le siège est sis 50 Rue Breteuil, 13006 MARSEILLE.

**A L'ENCONTRE DE :**

social

**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 22 janvier 2021, signifié à partie suivant exploit en date du 5 février 2021 et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'Aix en Provence le 4 juillet 2025 ;
- D'un procès-verbal d'assemblée générale du 12 Novembre 2020.
- 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 27 Août 2025.
- D'une ordonnance sur pied de requête rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, en date du 03 Octobre 2025.

Maître Stéphane FORNELLI, Commissaire de Justice soussigné, certifie s'être transporté ce jour à 11 heures, à l'adresse suivante :

**22-24 Rue Eugène Pottier, 13003 MARSEILLE**



Assisté de Monsieur Régis DAUPHIN, en qualité de serrurier, des autorités de Police représentées en la circonstance par Monsieur Eric AHNOU et de Monsieur Maxime NASRATY, en qualité de diagnostiqueur.

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



**LOTS N°8 et 9**  
**SITUES AU CENTRE ET A DROITE AU REZ-DE-CHAUSSEE**

En l'absence de tout occupant, nous procédons à l'ouverture judiciaire des lieux.

Une fois l'opération effectuée, nous accédons à l'intérieur des lieux.

Ces derniers (les lots 8 et 9) ont été réunis pour former un seul et même local commercial.

Il se compose :

- D'une entrée,
- D'un dégagement desservant deux pièces
- D'un second dégagement desservant trois pièces.

Nous nous apprêtons à procéder au descriptif de ce dernier lorsqu'une personne de sexe masculin s'est présentée à nous et s'est spontanément déclarée être Monsieur ELHIYAR ABDERRAHMANE, locataire des lieux.

Nous lui avons décliné nos nom, qualité et objet de notre visite.

Ensemble, nous avons procédé aux constatations suivantes et pris les clichés photographiques ci-dessous annexés.

### ENTREE

La porte d'entrée en PVC vitrée en partie supérieure est équipée d'une serrure centrale. A l'extérieur, elle est protégée par un rideau métallique à lames pleines enroulable.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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





**DEGAGEMENT 1 communiquant avec l'entrée par une ouverture dépourvue de porte**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture à l'état d'usage.

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



**PIECE 1 communiquant avec le dégagement par une ouverture dépourvue de porte**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

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

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et des interrupteurs.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un rideau métallique à lames pleines enroulable.



**PIECE 2 communiquant avec le dégagement par une ouverture dépourvue de porte**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en PVC simple vitrage, avec châssis fixe vitré en partie supérieure, protégée à l'extérieur par un volet métallique pliant.



Cette pièce est équipée d'une salle d'eau et d'un WC.

- SALLE D'EAU

Cette pièce est inaccessible, car encombrée de plusieurs objets hétéroclites entassés pêle-mêle.

Sur les parties visibles, les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

Equipement :

- Un bac à douche équipé d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, flexible de douche et pomme d'aspersion.



- WC

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien présentant de nombreuses dégradations.  
Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet d'eau
- Un cumulus

La pièce est éclairée par un fenestron cadre en bois simple vitrage.



## **DEGAGEMENT 2**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

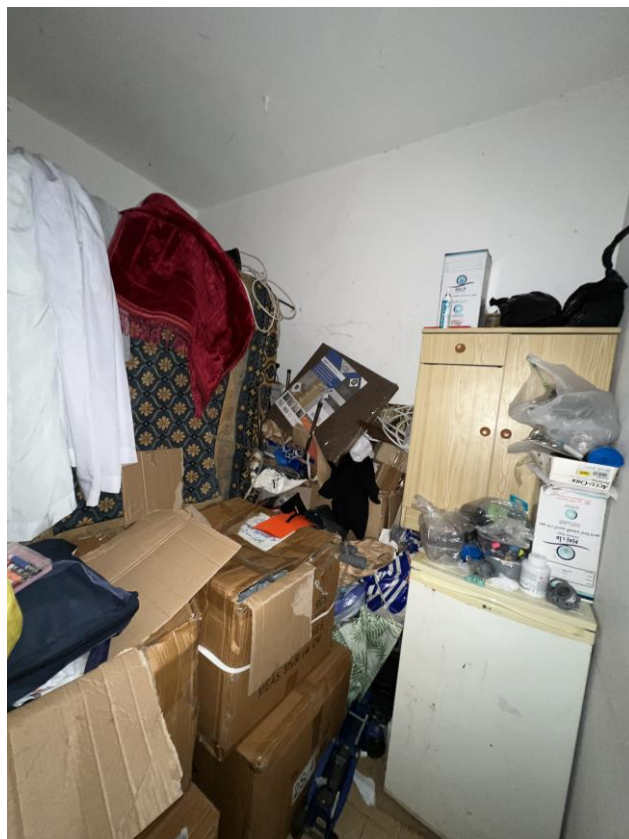


### PIECE 3

Il s'agit d'une pièce noire inaccessible en raison de son encombrement.

Seul le plafond est visible.

Il s'agit d'un plafond recouvert d'une peinture en état d'usage.



#### PIECE 4 (à usage de réfectoire)

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.



Cette pièce est équipée d'un WC.

- **WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé ancien mais en état d'usage.

La peinture recouvrant les autres parties murales et le plafond est en état d'usage.

**Equipements :**

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide



Cette pièce donne accès à une cour commune.

**COUR COMMUNE**

Nous prenons les clichés photographiques suivants :



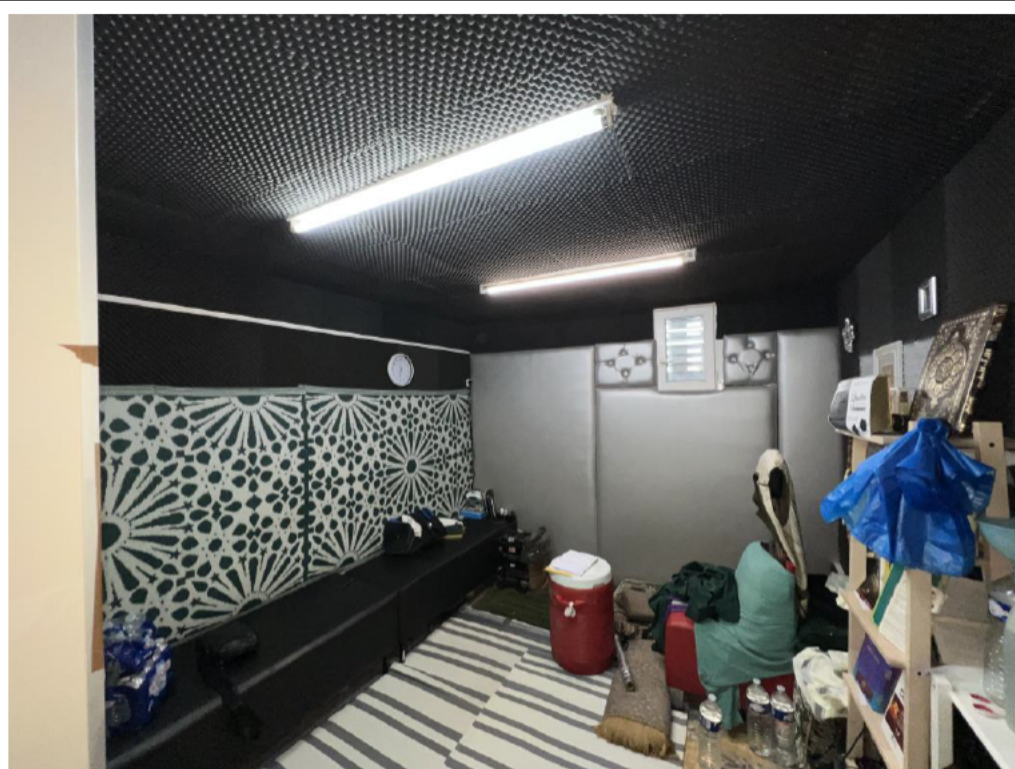
### **PIECE 5**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien mais en état d'usage.  
Les murs et le plafond sont recouverts de dalles en mousse alvéolaire en état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un appareil de climatisation

La pièce voit le jour par un fenestron, cadre en PVC double vitrage, protégé à l'extérieur par un volet roulant métallique à lames pleines.



### TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED], en sa qualité de locataire.  
[REDACTED] nous indique régler tous les mois, entre les mains de la [REDACTED] un  
loyer de 700,00 €uros charges comprises.  
Il nous produit son contrat de bail commercial.  
Ce dernier que nous photographions et reproduit ci-dessous.

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]  
Dont le siège social est situé au 3 Rue de Roubaix, 13013 Marseille

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

ET

D'UNE PART,

[REDACTED]  
Née le 16/02/1955 A Casablanca

Domicilié : 107 avenue du Générale de Gaulle  
13270 Fos sur Mer

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

**IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

D'AUTRE PART,

#### I. - OBJET.

Le présent bail est régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code de Commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953  
Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à 22 RUE EUGENE POTTIER, 13003 Marseille.

#### II. - DESIGNATION DES LOCAUX LOUE.

LOCAL COMMERCIAL DE 70 M2 au RDC

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le **PRENEUR** déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation. Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

#### III. - DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : **9 ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES**  
Qui commenceront à courir le : **01/01/2024**

Pour finir le 31/12/2033 inclus.

Toutefois, le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.  
Le **BAILLEUR** disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ou L.145-24 du Nouveau Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

1

#### **IV.- DESTINATION DES LIEUX LOUES.**

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, que pour l'activité de :

Bureau de consultation familiale

Selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le *BAILLEUR* puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Tout changement d'activité est interdit sauf accord express et par écrit du *BAILLEUR*.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le *BAILLEUR*.

#### **V. LOYER.**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de : SEPT MILLE HUIT CENT EUROS. Que le *PRENEUR* s'oblige à payer au *BAILLEUR* ou à son mandataire, d'avance par mois, et pour la première fois, le : 01/01/2024,

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le *BAILLEUR* pour en obtenir le recouvrement.

#### **VI. REVISION DU LOYER.**

##### **Révision annuelle.**

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice des loyers commerciaux publiée trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 4<sup>ème</sup> tri 2022, soit 126,05 l'indice de comparaison celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de chacune des années suivantes.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le *BAILLEUR* n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le *BAILLEUR* et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

#### **VII. CHARGES.**

Le *PRENEUR* remboursera au *BAILLEUR* ou à son mandataire toutes les charges et prestations de l'immeuble, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du Font National d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge des locataires ou du bailleur ; lesdites charges, prestations et taxes seront calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévus au règlement de copropriété. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charges, taxes et impôts liés au bien pour le bailleur.

Le *PRENEUR* versera à cet effet, au *BAILLEUR*, une provision mensuelle : 50 Euros.

Le *PRENEUR* remboursera au *BAILLEUR* l'impôt foncier.

Le *PRENEUR* acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le *BAILLEUR* en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

#### VIII. - DEPOT DE GARANTIE.

A titre garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le *PRENEUR* verse au *BAILLEUR* ou à son représentant, à la signature des présentes, une somme correspondant à deux mois de loyer en principal.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée ou diminuée pour correspondre à trois mois de loyer en principal.

Compte tenu du montant du loyer, le dépôt de garantie correspondant, s'élève à : **600 EUROS** dont QUITTANCE (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au *PRENEUR* quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au *BAILLEUR* ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas

- être utilisé par le *PRENEUR* pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat ;

- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail ou du bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au *PRENEUR*, le dépôt de garantie restera acquis au *BAILLEUR* à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

#### IX - CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le *PRENEUR* serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au *BAILLEUR* l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

Le *PRENEUR* connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du *BAILLEUR* en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le *PRENEUR* assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le *PRENEUR* ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du *BAILLEUR* une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

#### X - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le

*PRENEUR* s'oblige à exécuter.

##### 1) Sous-location - Cession.

Le *PRENEUR* ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du *BAILLEUR*, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au *BAILLEUR*.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le *BAILLEUR* disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le *PRENEUR* devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au *BAILLEUR* son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du *BAILLEUR* de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le *BAILLEUR* sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le *PRENEUR* pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au *BAILLEUR*.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du *BAILLEUR* ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le *PRENEUR*, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autre somme et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le *PRENEUR* demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le *PRENEUR*, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le *BAILLEUR* puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le *PRENEUR*, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le *PRENEUR* était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.

- Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le *BAILLEUR*, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le *PRENEUR*, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

## 2) Obligations d'exploiter.

Le *PRENEUR* devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

## 3) Assurance.

a) Le *PRENEUR* s'engage à garantir le *BAILLEUR* de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le *PRENEUR* devra en outre fournir au *BAILLEUR*, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le *BAILLEUR* ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

b) Le *PRENEUR* devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le *PRENEUR* devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximum admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels et matériels pouvant être causés à des tiers et au *BAILLEUR*, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du *PRENEUR* du de l'activité exercé.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le *BAILLEUR*.

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du *PRENEUR* avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le *PRENEUR* devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

e) Le *PRENEUR* devra, sur simple demande du *BAILLEUR*, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du *PRENEUR* devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au *BAILLEUR*.

De convention expresse, les indemnités dues au *PRENEUR* par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du *BAILLEUR*, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le *PRENEUR* devra déclarer au *BAILLEUR* tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

f) Le *BAILLEUR* devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le *PRENEUR* s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

#### **4) Destructiions totale ou partielle des lieux.**

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalités, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où le *PRENEUR* subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du *BAILLEUR*; le *PRENEUR* et le *BAILLEUR* pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du *BAILLEUR*.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du *PRENEUR*, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du *BAILLEUR*, à 180 jours, comme au cas où ni le *PRENEUR*, ni le *BAILLEUR* n'auraient demandée la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du *PRENEUR*.

Dans cette hypothèse, le *PRENEUR* renonce d'ores et déjà à tout recours contre le *BAILLEUR*, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

#### **5) Délivrance des lieux.**

Les lieux livrés en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, le *PRENEUR* déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

#### **6) Entretien des lieux.**

Le *PRENEUR* devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le *BAILLEUR* n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

Le *PRENEUR* devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le *BAILLEUR* pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

5

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.  
Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.  
Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.  
Le *PRENEUR* sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.  
Le *PRENEUR* déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles, les containers de l'immeuble ne pouvant en aucune façon recevoir les déchets liés à son activité.  
Le *PRENEUR* fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au *BAILLEUR*.  
Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.  
Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.  
En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.  
Le *PRENEUR* devra aviser immédiatement le *BAILLEUR*, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.  
Le *PRENEUR* sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du *BAILLEUR*, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont LE *PRENEUR* à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.  
Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au *BAILLEUR*, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.  
Le *PRENEUR* souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 40 jours.  
De même devra-t-il supporter, sans recours contre le *BAILLEUR*, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.  
Le *PRENEUR* devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :  
- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;  
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.  
Lors de l'exécution du ravalement, dont il supportera le coût, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.  
Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais de *PRENEUR*, si leur réinstallation n'est plus possible, le *PRENEUR* ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le *BAILLEUR*.

**7) Changement apportés à l'immeuble.**  
Par dérogation à l'Article 1723 du Code Civil, le *BAILLEUR* se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le *BAILLEUR* s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

**8) Travaux.**  
Le *PRENEUR* ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du *BAILLEUR* qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du *PRENEUR*.  
Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le *PRENEUR* devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au *BAILLEUR*.

Dans tous les cas, le *PRENEUR* devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le *PRENEUR* deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du *BAILLEUR* à l'expiration du bail, à moins que le *BAILLEUR* ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires à cette remise en état ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

#### **9) Exercice de l'activité.**

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle, sans que le *BAILLEUR* puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le *PRENEUR* s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter au lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien.

Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.

- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs anti vibratifs et anti-bruit, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.
- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du *BAILLEUR* ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du *PRENEUR* ;
- le preneur renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du *BAILLEUR* pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

#### **10) Abonnements.**

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc.).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du *PRENEUR*, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du *BAILLEUR*, si bon lui semble.

#### **11) Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.**

Le *PRENEUR* devra se conformer aux obligations découlant du règlement de copropriété et du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence et ainsi qu'à toutes résolutions d'assemblées générales prises par le syndicat des copropriétaires.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté ;
- à tout moment, permettre que le *BAILLEUR* ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en caves.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le *PRENEUR* devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le *BAILLEUR*. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

#### **12) Responsabilité et recours.**

- a) Le *PRENEUR* renonce à tout recours en responsabilité contre le *BAILLEUR* et à toute demande de réduction de loyer :  
- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du *BAILLEUR* ;  
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le *BAILLEUR* ;  
- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;  
- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.
- b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le *PRENEUR* faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.
- c) Le *PRENEUR* devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du *BAILLEUR*. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le *BAILLEUR* puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

#### **13) Impôts et taxes.**

Le *PRENEUR* devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le *BAILLEUR* ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe sur les bureaux en Ile de France et tous impôts dont le *PRENEUR* ou le *BAILLEUR* est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au bailleur sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

Si la location est soumise à la T.V.A., le *PRENEUR* remboursera au *BAILLEUR*, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la T.V.A., le *BAILLEUR* opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le *PRENEUR* accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser au *BAILLEUR*, en sus des loyers, le montant de ladite T.V.A. ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

L'impôt foncier est à la charge du *PRENEUR*.

#### **XI. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.**

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L610-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le *BAILLEUR* contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

#### **XII. CONGES - VISITE DES LIEUX.**

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le *PRENEUR* devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix

8

sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du *BAILLEUR*. Il devra de même laisser le *BAILLEUR* apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.  
Le *PRENEUR* ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au *BAILLEUR* du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.  
Il devra donner sa nouvelle adresse au *BAILLEUR* lors de son départ.  
Si par des manœuvres dilatoires, le *PRENEUR* parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique XIII, avant dernier alinéa.

### **XIII. - CLAUSE RESOLUTOIRE.**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au *BAILLEUR*, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances-entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le *BAILLEUR*, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le *PRENEUR* refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours impartis au *PRENEUR* pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le *PRENEUR* sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au *BAILLEUR*, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le *PRENEUR*, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au *BAILLEUR* dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le *PRENEUR* parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au *BAILLEUR*, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du *PRENEUR*; en conséquence, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'Article 1742 du Code Civil.

Au cas où à la suite du décès du *PRENEUR* ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

**LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.**

### **XIV. - DISPOSITIONS DIVERSES.**

#### **Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du *BAILLEUR*, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'elles aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le *BAILLEUR* pouvant toujours y mettre fin.

#### **Frais.**

9 10

le *PRENEUR* paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

**Election de domicile.**

pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile

- Le « *BAILLEUR* », en son siège social : 3 Rue de Roubaix, 13013 Marseille

- Le « *PRENEUR* », dans les lieux loués : 22 RUE EUGENE POTTIER, 13003 Marseille

**Dépôt au rang des minutes du notaire du bailleur.**

Au cas où le bail devrait être rédigé par acte authentique, notamment en application de l'Article 504 du Code Général des Impôts, le présent bail fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire du *BAILLEUR*, afin qu'il acquière les effets d'un acte authentique.

Tous les frais et honoraires inhérent à cette formalité seront à la charge du *PRENEUR*.

Fait à Marseille 13e, le 01/01/2024 en deux exemplaires originaux.



LE PRENEUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'NEK', is written over the printed name 'LE PRENEUR'.

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

Il stipule une surface Loi Carrez de 54.24 m<sup>2</sup>.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Lugdivine SANCHEZ, ses diagnostics techniques.

Nous avons clôturé nos opérations à 12 heures 15 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif.

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 Stéphane FORNELLI



## CERTIFICAT DE SURFACE

 Maxime NASRATY	<b>Certificat de Surface Carrez</b>	N° 8960MNL
---	-------------------------------------	------------

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8960MNL  
Date du repérage : 03/11/2025  
Heure d'arrivée : 11 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Bouches-du-Rhône</b> Adresse : ..... <b>22-24, rue Eugène Pottier</b> Commune : ..... <b>13003 MARSEILLE</b> <b>Section cadastrale 814 C, Parcelle(s) n° 130</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Locaux au rez-de-chaussée au centre et à droite, Lot numéro 8 et 9 réunis</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : [REDACTED] Adresse : [REDACTED]
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI</b> Adresse : ..... <b>Commissaires de Justice Associés</b> <b>71, boulevard Oddo</b> <b>13015 MARSEILLE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Parties privatives (Lots 8 et 9 réunis)</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>NASRATY Maxime</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Cabinet Maxime NASRATY</b> Adresse : ..... <b>35, cours Pierre Puget</b> <b>13006 MARSEILLE</b> Numéro SIRET : ..... <b>424 418 754</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>808108927 / 30/09/2026</b>	

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

<b>Résultat du mesurage</b>
<b>Surface loi Carrez totale : 54,24 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés vingt-quatre)</b>

Fait à **MARSEILLE**, le **03/11/2025**

NASRATY Maxime



## Détail des surfaces mesurées

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Locaux - Entrée	3,75	-	
Locaux - Dégagement 1	5,36	-	
Locaux - Pièce 1	12,48	-	
Locaux - Pièce 2	7,13	-	
Locaux - Douche	1,41	-	
Locaux - W-C 1	1,25	-	
Locaux - Dégagement 2	2,14	-	
Locaux - Pièce 3	4,31	-	
Locaux - Pièce 4 (Réfectoire)	5,30	-	
Locaux - W-C 2	1,10	-	
Locaux - Pièce 5	10,01	-	
<b>TOTAL</b>	<b>54,24</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 54,24 m<sup>2</sup> (cinquante-quatre mètres carrés vingt-quatre)

## Moyens de mesure utilisés

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

## Conditions particulières d'exécution

### Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

### Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.  
La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.



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

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

