



**SCP Jacques BOYER Anne FOURCADE  
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON  
Dominique PASSANI**  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

567 rue Félix Trombe - Tecnosud  
66002 PERPIGNAN CEDEX

TEL : 04.68.34.58.54

FAX : 04.68.34.74.10

Email : sbfpl@huissier-justice.fr

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SEPT JANVIER de 11h40 à 12h45**

Référence Etude : AF 103470 BAT J

**A LA REQUETE DE :**

**CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 euros, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol, TSA 69001 à 75155 PARIS CEDEX 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, SIREN numéro 302 493 275, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.**

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Pierre CASSAN Avocat associé de la SCP CASSAN COURTY, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 16 rue Maréchal Foch 66000 PERPIGNAN.

**Avocat postulant** près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN.

**ET**

Ayant pour **avocat plaissant** Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER.

**Je, Anne FOURCADE soussignée, membre de la SCP  
Jacques BOYER Anne FOURCADE  
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON Dominique  
PASSANI  
Commissaires de Justice associés  
à la résidence de Perpignan (66000), y demeurant 567, rue Félix  
TROMBE – TECNOSUD**

**Agissant en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de :**

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL le 12 novembre 2021, signifié le 5 janvier 2022, définitif selon certificat de non-appel du 21 février 2022 et d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 8 mars 2022 volume 6604P01 2022 V n°1068 se substituant à la provisoire du 2 septembre 2020 volume 6604P01 2020 V n° 3568 ;
- Et conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

CERTIFIE m'être transportée ce jour, sur le territoire de la commune de PERPIGNAN (66000) 45-53, avenue Emile Roudayre, Appt 43, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

### **DESIGNATION DU BIEN SAISI.**

#### **COMMUNE DE PERPIGNAN (66000)**

#### **45-53 avenue Emile Roudayre**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier cadastré Section BY Numéro 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- **LE LOT 26** : une cave sise au sous-sol du bâtiment J, portant le n° 26 du plan des caves,  
et les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

et les 2/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J.

- **LE LOT 61** : au cinquième étage du bâtiment J, à droite en arrière côté escalier, un appartement de type F4, côté nord est,

et les 156/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

et les 31/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J.

- **LE LOT 163** : un parking extérieur pour voiture, en jouissance portant le n° 27 du plan des parkings,

et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Georges BONNES, notaire à CERET, le 24 février 1969, publié le 1er avril 1969 volume 2356 n° 3 ; modificatif du 31 mars 1969 publié le 21 avril 1969 volume 2379 n° 28; modificatif du 26 janvier 1977 publié le 15 mars 1977 volume 2484 n° 26; modificatif du 5 mars 1991 publié le 23 avril 1991 volume 1991 P n° 4414.

#### **DESCRIPTION :**

Ces trois lots sont situés dans la résidence « les Peupliers 2 » sis 45-53 avenue Emile Roudayre à 66000 Perpignan.

#### **EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 61 :**

Il s'agit d'un appartement situé au cinquième étage du bâtiment J, sur la droite lorsque l'on arrive par l'escalier.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Depuis les parties communes au cinquième étage, une porte blindée ouvre sur un **hall d'entrée** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : briques de plâtre couvertes de peinture blanche.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Depuis ce hall d'entrée, une porte en bois vitrée ouvre sur une **cuisine** :

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelage.

Murs : papier peint.

Plafond : peinture acrylique.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre à un vantail en bois ouvre sur une loggia.

Une porte-fenêtre à un vantail en bois ouvre sur cette même loggia, dont le sol est carrelé.

Cette loggia est fermée à l'aide d'une baie en aluminium coulissante.

En ce qui concerne la cuisine, elle se compose d'un plan de travail en matériau postformé, dans lequel un évier en grès équipé d'un robinet mitigeur est encastré.

Sous le plan de travail, un placard à deux portes, un placard à une porte.

En partie haute, trois placards à deux portes, un placard à une porte.

Depuis le hall d'entrée, une porte à deux vantaux en bois vitrée ouvre sur un **salon/salle à manger** :

Sol : carrelage.

Plinthes : bois.

Murs : briques de plâtre couvertes de peinture.

Plafond : bagard peint.

Un point lumineux en plafond côté salle à manger.

Un point lumineux en plafond côté salon.

Un radiateur de chauffage central côté salle à manger.

Un radiateur de chauffage central côté salon.

Deux portes-fenêtres à deux vantaux en bois se prolongeant chacune en un châssis fixe ouvrent sur un balcon qui est carrelé et équipé d'un garde-corps métallique, ce balcon se prolonge le long du salon/salle à manger et des deux chambres.

Depuis le salon, une porte-fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en deux châssis fixes ouvre sur une deuxième loggia, dont le sol est constitué d'une dalle béton et qui est équipée d'une baie en aluminium à deux vantaux coulissants et d'un châssis fixe en aluminium, lesquels ouvrent sur le balcon précédemment décrit.

Toujours depuis le hall d'entrée, une porte isoplane ouvre sur un **cellier** :

Sol : carrelage.

Murs : papier peint.

Plafond : plâtre brut couvert de peinture blanche.

Un chauffe-eau est installé dans ce cellier ainsi que l'arrivée d'eau pour la machine à laver.

Un placard mural à quatre portes et un placard mural à deux portes en partie haute.

Depuis le hall d'entrée, une porte isoplane vitrée ouvre sur un **couloir** qui dessert deux

chambres, une salle de bain et un wc :

Sol : carrelage.

Plinthes : bois.

Murs : briques de plâtre couvertes de peinture blanche.

Plafond : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Depuis ce couloir, une porte isoplane ouvre sur une **première chambre** :

Sol : carrelage.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre brut couvert de peinture.

Plafond : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe, équipée d'un volet roulant manuel, ouvre sur le balcon précédemment décrit.

En suivant toujours depuis le couloir, une porte isoplane ouvre sur une **deuxième chambre** :

Sol : carrelage.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre brut couvert de peinture.

Plafond : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Une porte-fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe et équipée d'un volet roulant manuel, ouvre sur le balcon précédemment décrit.

En suivant depuis le couloir, une porte isoplane pleine ouvre sur une **salle d'eau** :

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelage.

Murs : carrelage.

Plafond : peinture blanche.

Un point lumineux en applique.

Un réceptacle de douche en acrylique équipé de portes de douche coulissantes en verre, d'un robinet mitigeur et d'une douchette.

Un meuble lavabo qui se compose d'une vasque en émail équipée d'un robinet mitigeur.

Ce meuble se prolonge en partie basse en un placard à deux portes, un placard à une porte et un tiroir coulissant.

Un miroir mural avec tablette et bandeau mural à deux spots.

Sur le côté latéral fixé au meuble lavabo, deux armoires colonnes ont été installés.

En suivant depuis le couloir, une porte isoplane ouvre sur un **wc** :

Sol : carrelage.

Murs : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ un mètre et plâtre brut couvert de peinture en suivant.

Plafond : plâtre brut couvert de peinture.

Un wc en email blanc avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 163 :**

Il s'agit d'un emplacement de parking extérieure située à l'intérieur de la résidence au-devant du bâtiment J.

Le sol de ce parking est couvert d'enrobé et matérialisé au sol par deux petites bandes blanches. Le numéro 27 est écrit à la peinture sur l'arête du trottoir.

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 26 :**

Il s'agit d'une cave située au sous-sol du bâtiment J.

Depuis les parties communes du sous-sol, au fond du couloir situé à gauche quand on arrive par l'escalier, une porte isoplane équipée d'une serrure, ouvre sur cette cave :

Sur la porte de la cave figure le numéro 26

Sol : dalle béton.

Murs : blocs de parpaings et béton banché.

Plafond : béton banché.

Cette pièce prend le jour par une ouverture équipée d'un châssis en bois et de grillage.

**ETAT D'OCCUPATION.**

*qui m'a ouvert les lieux à la demande de  
m'a déclaré que ces lots étaient occupés par le propriétaire  
lorsqu'il était dans le département.*

Le syndicat des copropriétaires est le cabinet ORPI LEGAL IMMO sis 4 impasse de Mosset à (66000) PERPIGNAN.

Mes opérations de description ont été réalisées en présence de ©AVOVENTES.FR  
©AVOVENTES.FR mandaté par le propriétaire afin qu'il nous ouvre la porte et assistée de la  
**SARL DIAG & ASSOCIES.**

Lors de mes opérations, j'ai pris des photographies qui sont jointes au présent procès-  
verbal de description ainsi que la copie du certificat de superficie et des croquis établis  
par le Cabinet DIAG&ASSOCIES.

*Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description fait pour  
servir et valoir ce que de droit au requérant.*

**DONT ACTE**

Anne FOURCADE



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement43	Adresse :	Résidence les Peupliers II Bâtiment J 45 avenue Emile Roudayre 66000 PERPIGNAN
Etage :	5ème	Porte :	43
Numéro de lot :	61	Propriété de :	©AVOVENTES.FR
Référence Cadastre :	NC	Mission effectuée le :	27/01/2025
		Date de l'ordre de mission :	28/01/2025
		N° Dossier :	Crédit Logement / Almeida Ferreira 16446 27.01.25 C

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 75,73 m<sup>2</sup>**  
(Soixante-quinze mètres carrés soixante-treize)

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	5ème	3,300 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cuisine	5ème	10,330 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salon / Salle à manger	5ème	28,640 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Couloir	5ème	3,660 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	5ème	9,760 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	5ème	11,590 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5ème	4,650 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
WC	5ème	1,360 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cellier	5ème	2,440 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>75,730 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave	1er SS	4,210 m <sup>2</sup>
Loggia fermée n°1	5ème	4,770 m <sup>2</sup>
Loggia fermée n°2	5ème	2,420 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>11,400 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DIAG et Associés qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à PERPIGNAN, le 28/01/2025

Le Technicien :

Nom du responsable :

Crédit Logement - AVOVENTES.FR 16446 27.01.25 C

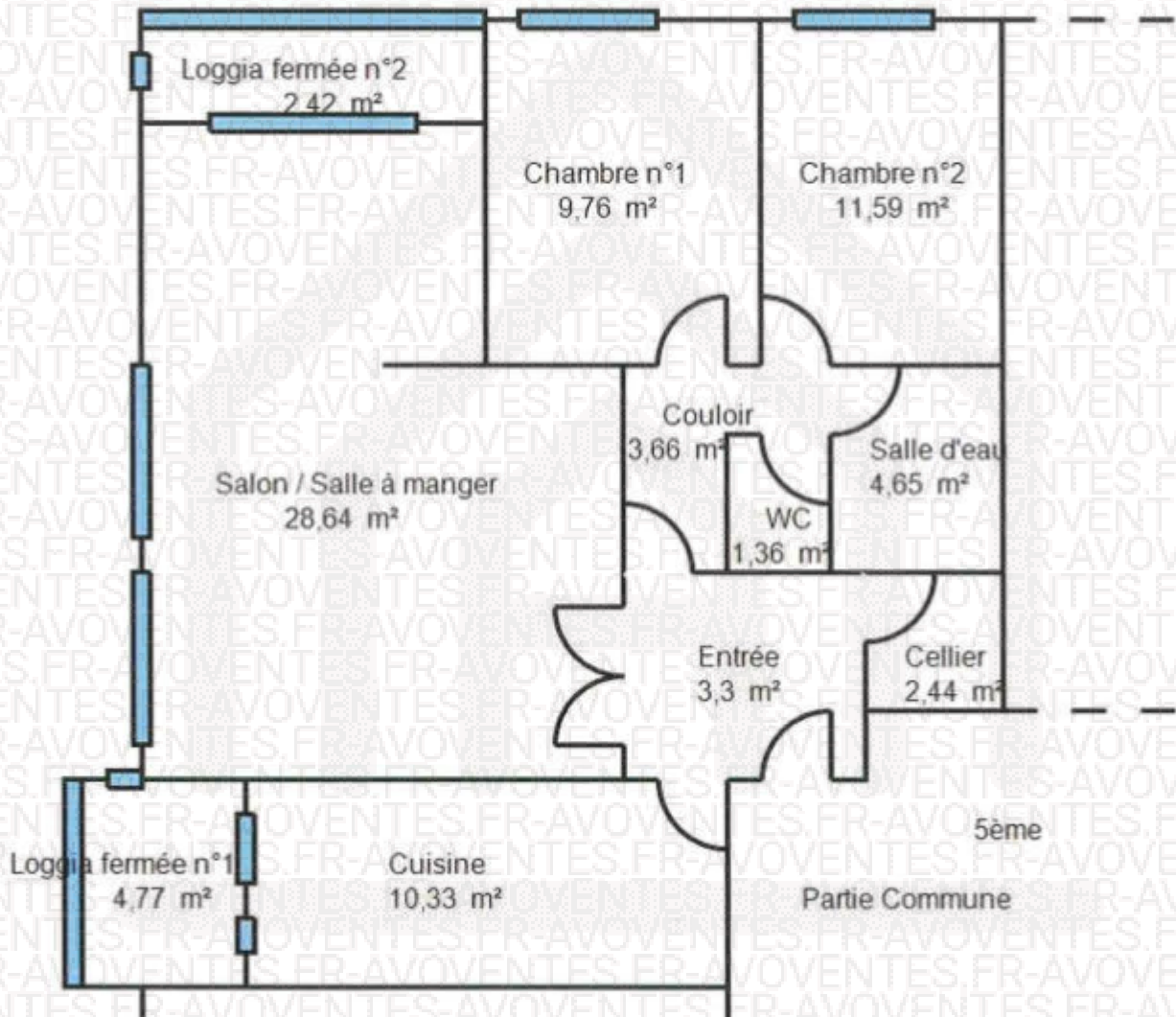
1/3

DIAG et Associés

Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN  
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

DOCUMENTS ANNEXES

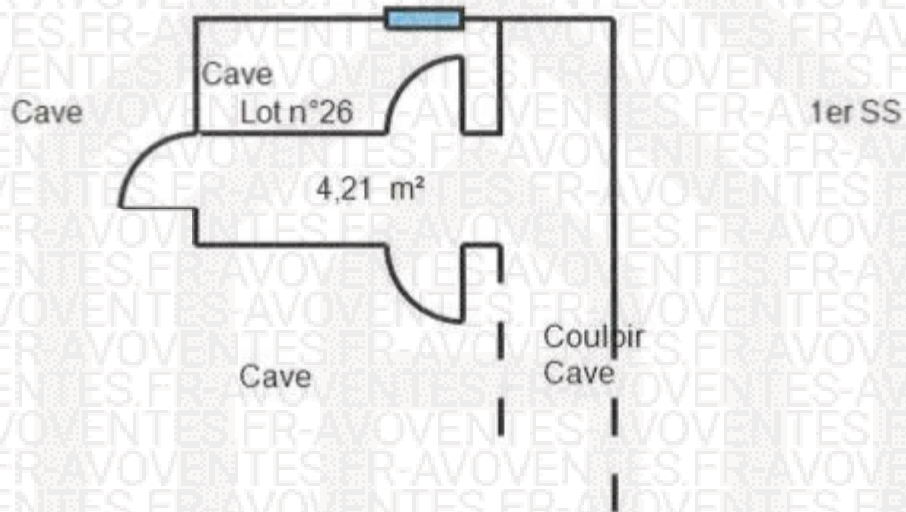
Appartement 43 RDC

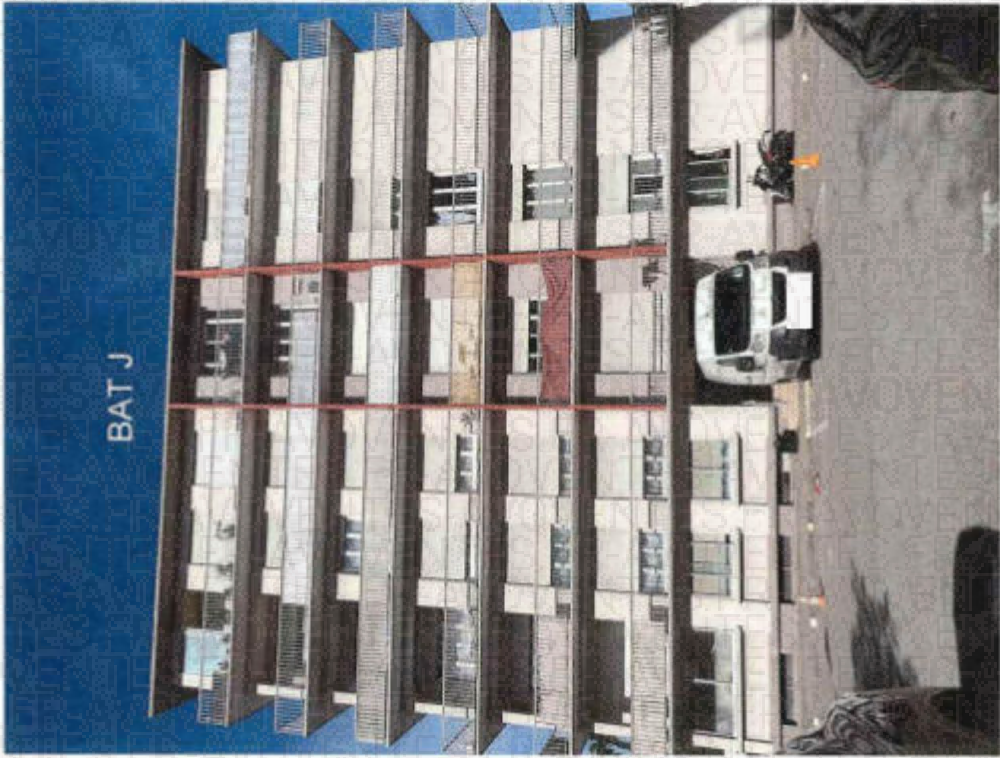
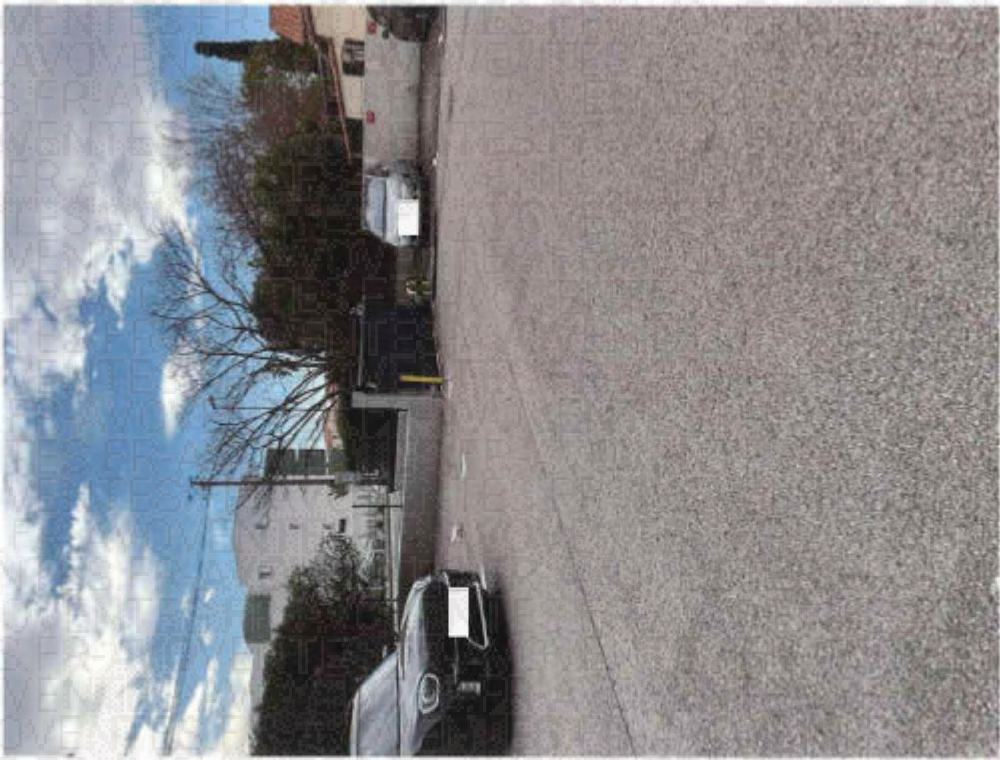


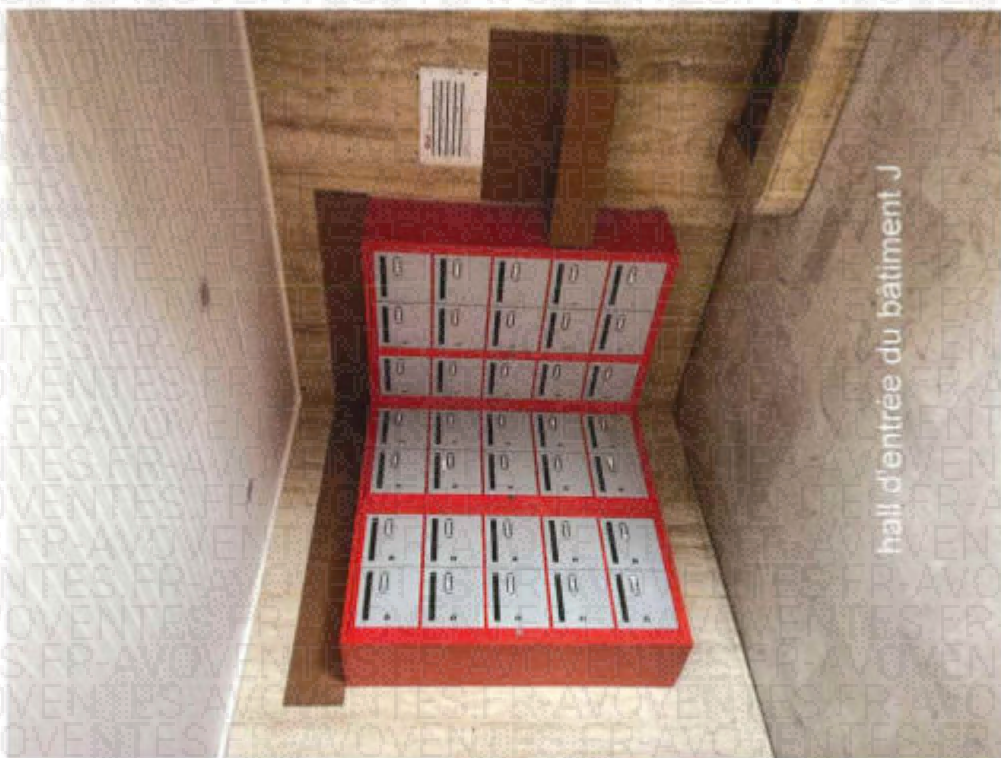
5ème

Partie Commune

Cave







hall d'entrée du bâtiment J



hall d'entrée du bâtiment J



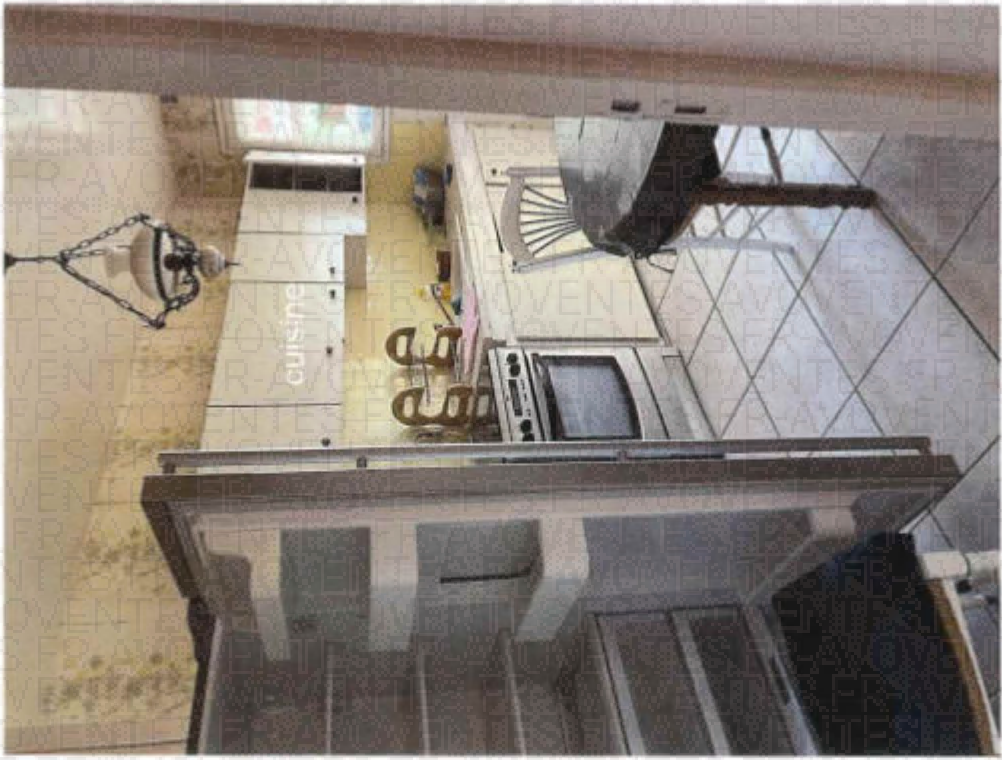


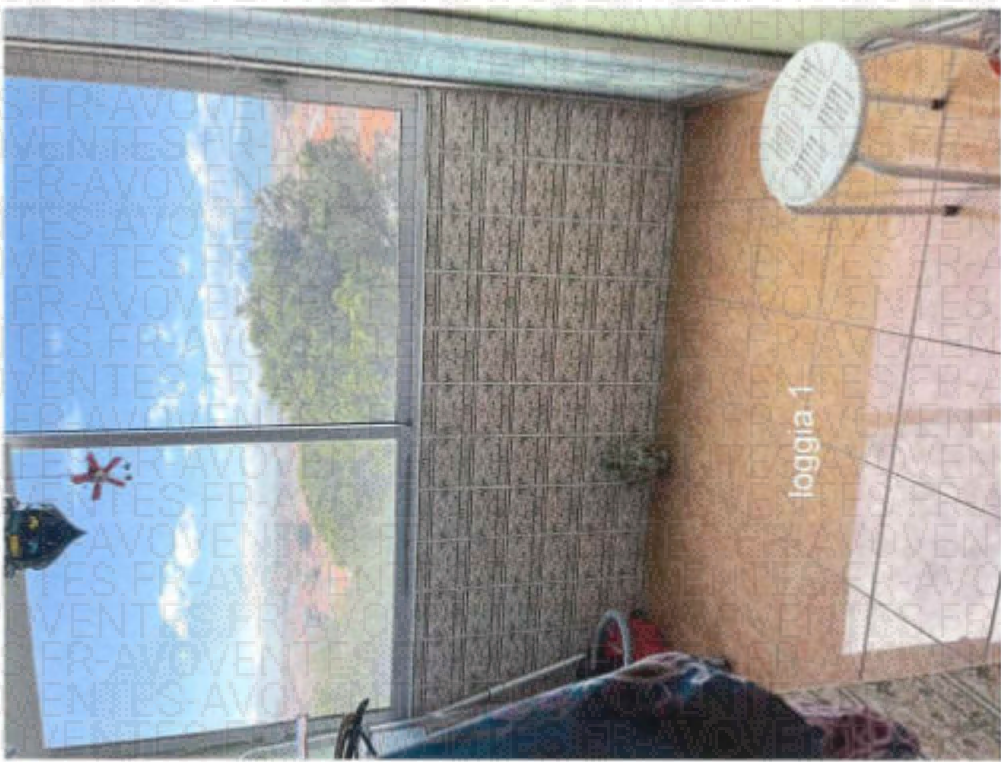


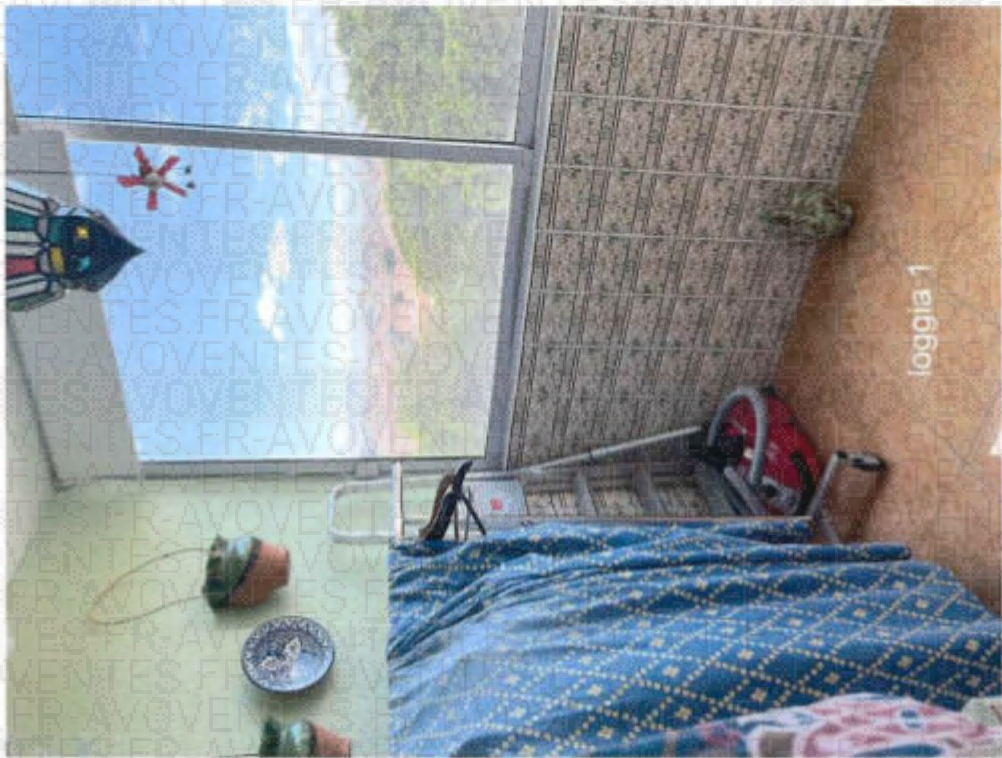
cellier

hall d'entrée

ccuifair

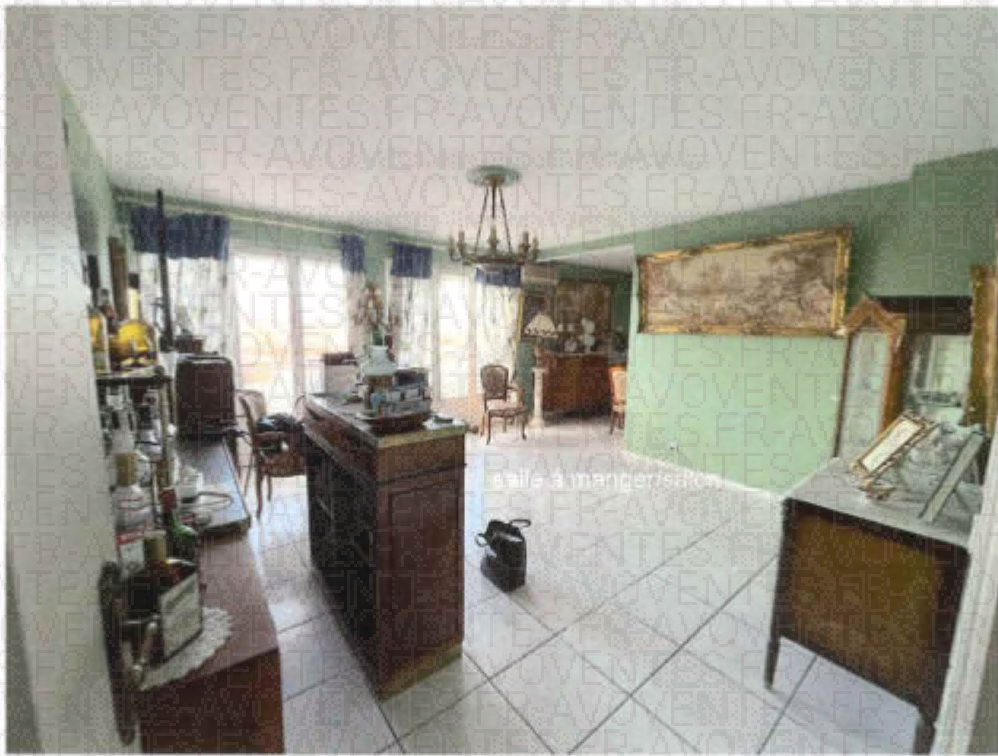




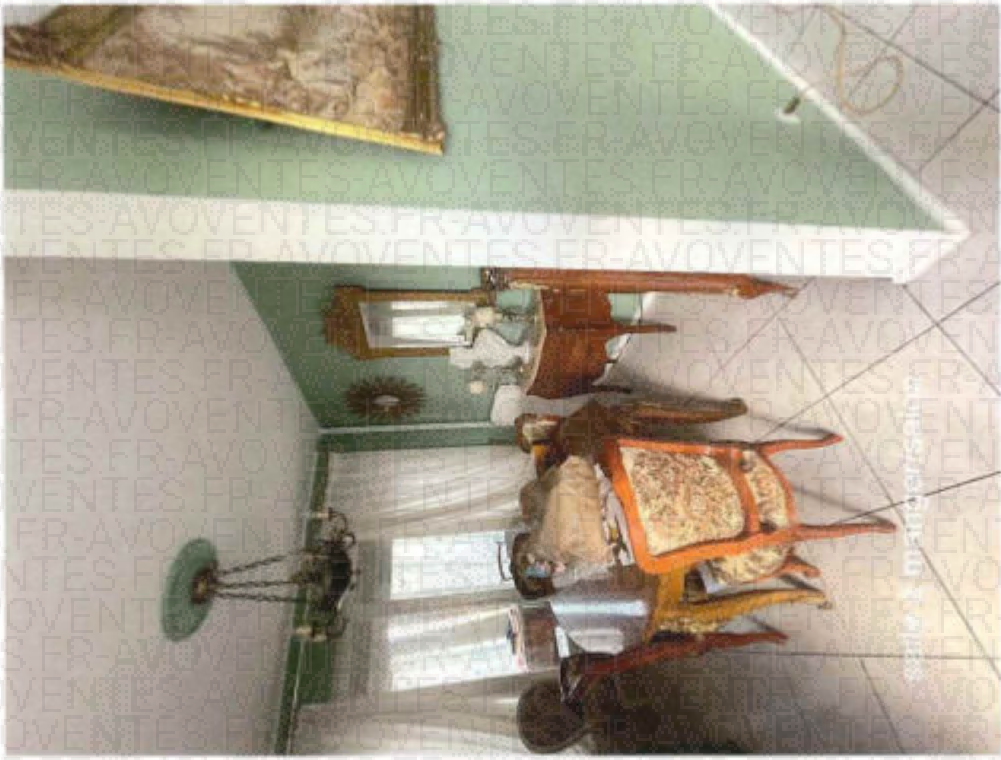




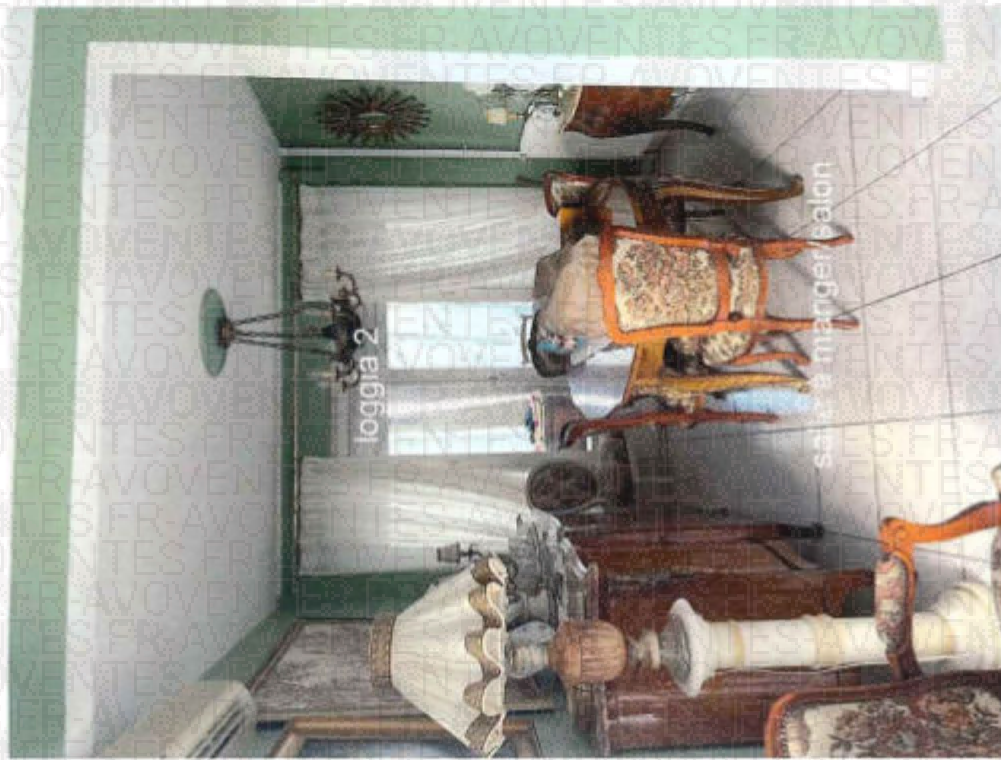








salotto e mangiar sala



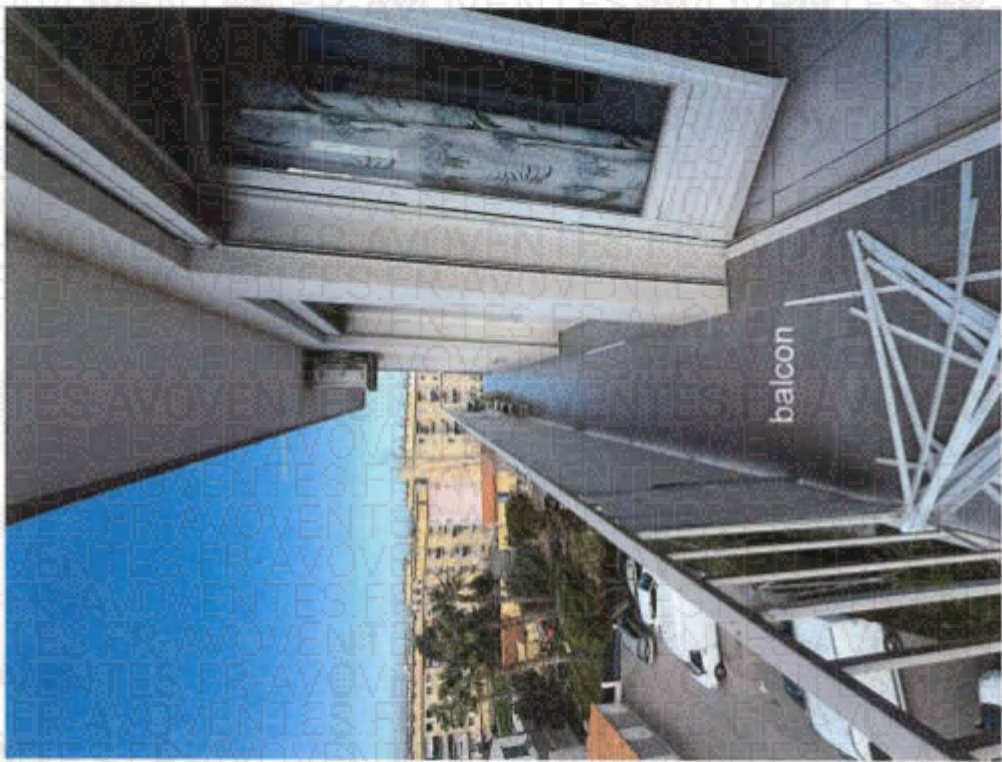
loggia 2

salotto e mangiar sala

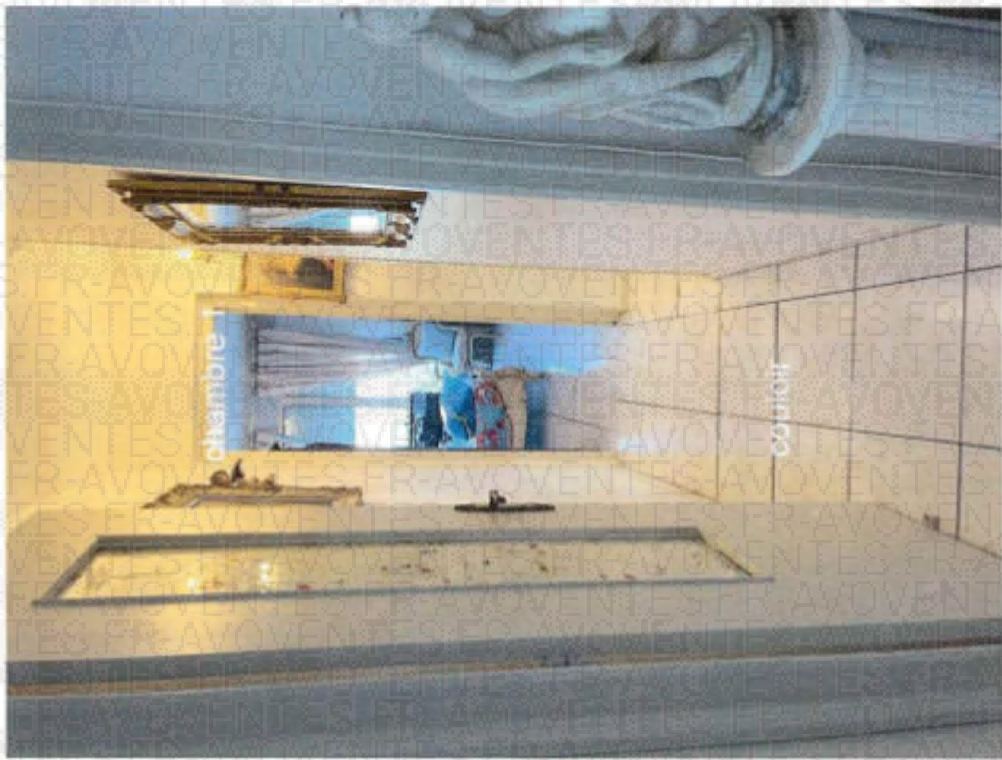


loggia2

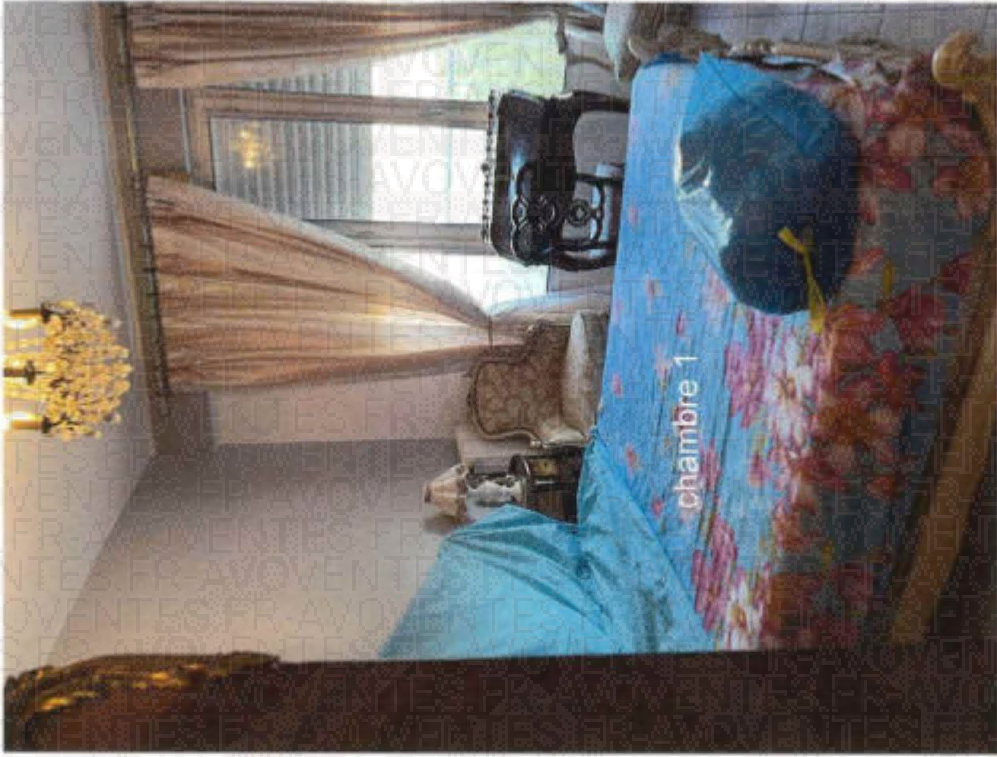
salle à manger/salon

















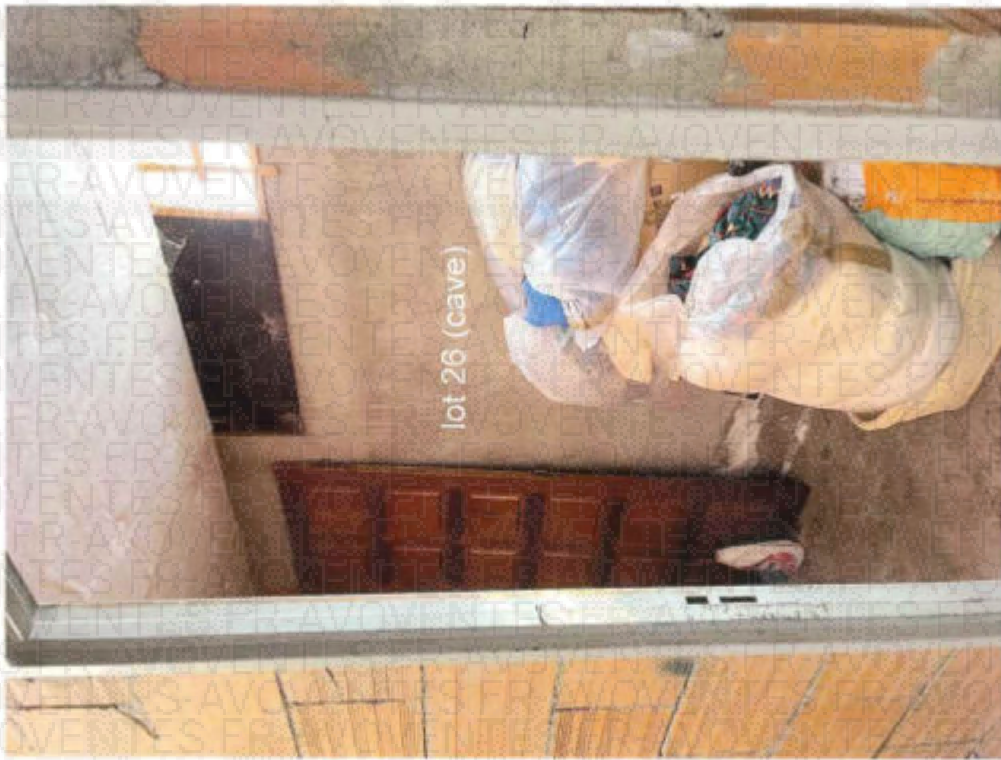




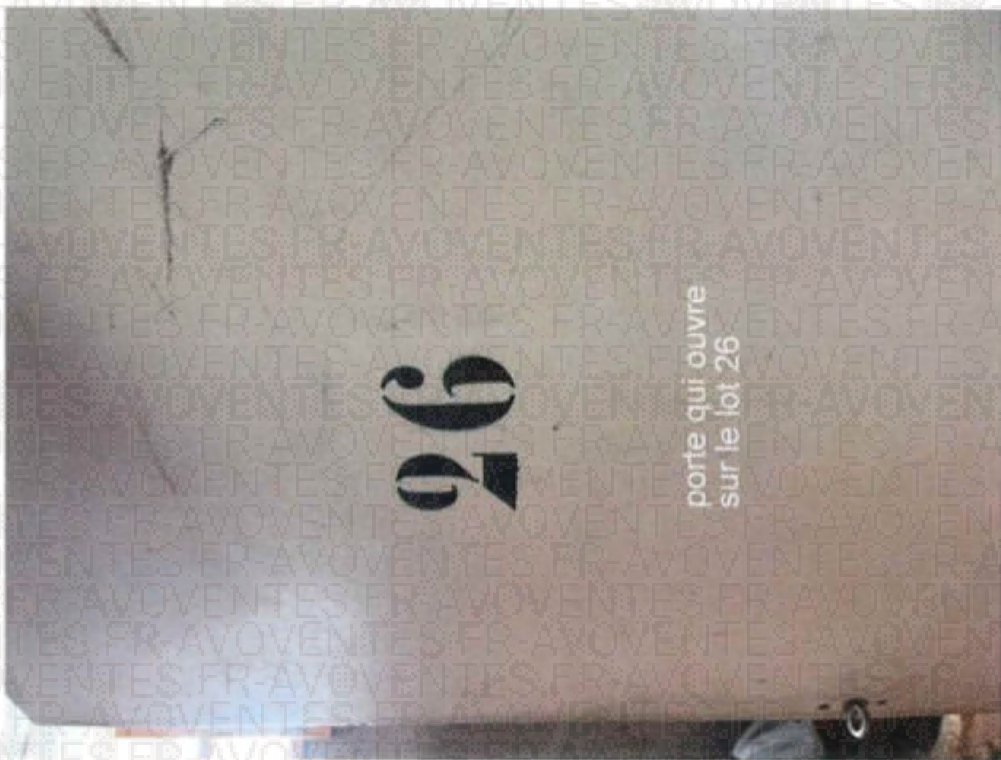
couloir qui dessert  
la cave lot 26



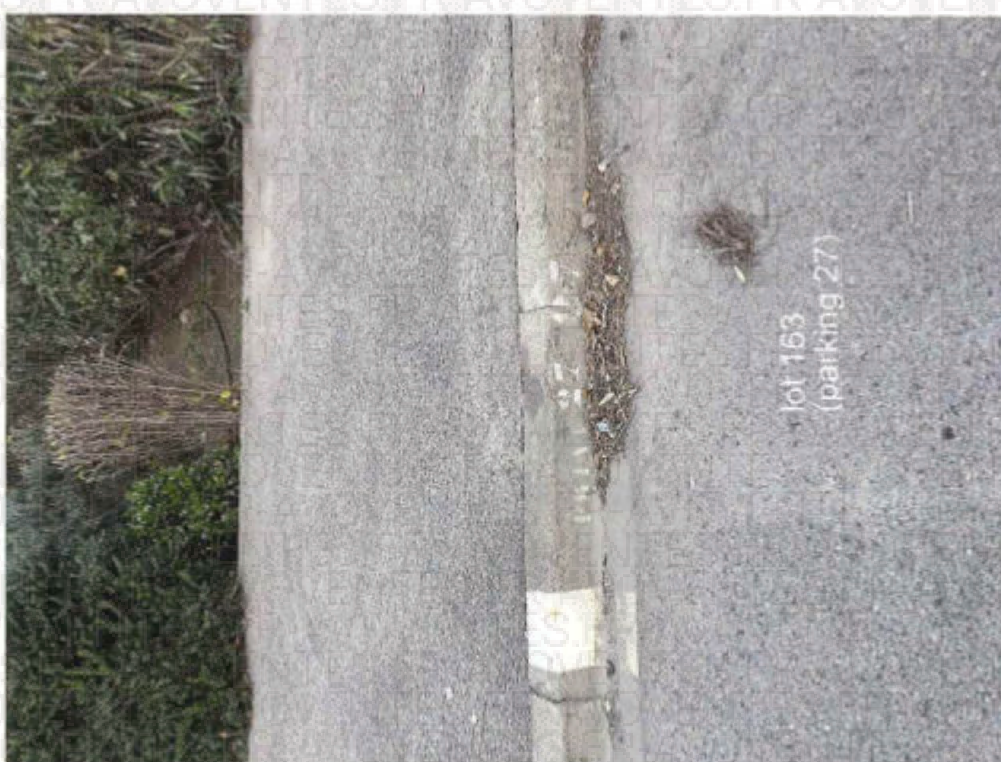
couloir qui dessert la cave lot 26



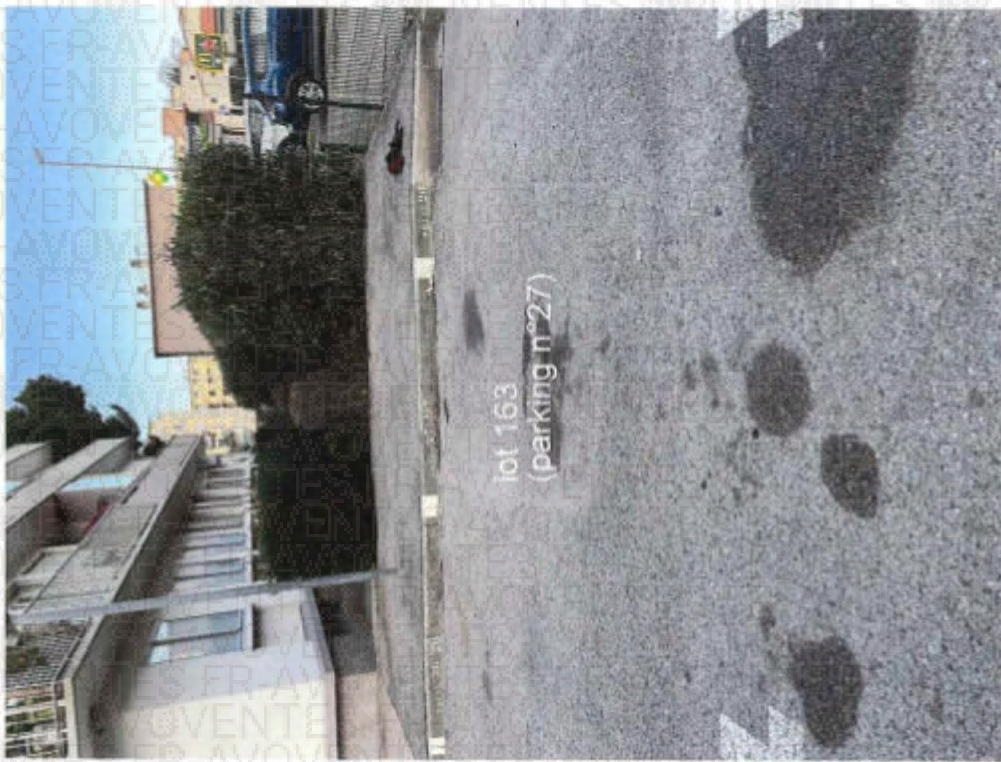
lot 26 (cave)



porte qui ouvre  
sur le lot 26



lot 163  
(parking 27)



lot 163  
(parking n°27)



**SCP Jacques BOYER Anne FOURCADE  
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON  
Dominique PASSANI  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

567 rue Félix Trombe - Tecnosud

66002 PERPIGNAN CEDEX

TEL : 04.68.34.58.54

FAX : 04.68.34.74.10

Email : sbfpl @huissier-justice.fr

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SEPT JANVIER de 10h20 à 11h35**

Référence Etude : AF 103470 BAT K

### **A LA REQUETE DE :**

**CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 euros, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol, TSA 69001 à 75155 PARIS CEDEX 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, SIREN numéro 302 493 275, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.**

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Pierre CASSAN Avocat associé de la SCP CASSAN COURTY, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 16 rue Maréchal Foch 66000 PERPIGNAN.

**Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN.**

### **ET**

Ayant pour **avocat plaidant** Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER.

Je, Anne FOURCADE soussignée, membre de la SCP  
Jacques BOYER Anne FOURCADE  
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON Dominique  
PASSANI

Commissaires de Justice associés  
à la résidence de Perpignan (66000), y demeurant 567, rue Félix  
TROMBE – TECNOSUD

Agissant en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de :

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL le 12 novembre 2021, signifié le 5 janvier 2022, définitif selon certificat de non-appel du 21 février 2022 et d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 8 mars 2022 volume 6604P01 2022 V n°1068 se substituant à la provisoire du 2 septembre 2020 volume 6604P01 2020 V n° 3568 ;
- Et conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

CERTIFIE m'être transportée ce jour, sur le territoire de la commune de PERPIGNAN (66000) 45-53, avenue Emile Roudayre, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

© AVOVENTES.FR

**DESIGNATION DU BIEN SAISI.**

**COMMUNE DE PERPIGNAN (66000)**

**45-53 avenue Emile Roudayre**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, cadastré Section BY Numéro 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- **LE LOT 82** : une cave sise au sous-sol du bâtiment K portant le n° 14 du plan des caves  
et les 5/10.000èmes des parties communes générales,

- **LE LOT 106** dans le bâtiment K, à gauche en entrant, côté escalier, un appartement situé au rez-de-chaussée, de type F4, côté nord est, comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, wc, cuisine, local de rangement, loggia

et les 156/10.000èmes des parties communes générales,

- **LE LOT 174** la jouissance d'un parking pour voiture, portant le no 38 du plan des parkings

et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Georges BONNES, notaire à CERET, le 24 février 1969, publié le 1er avril 1969 volume 2356 n° 3; modificatif du 31 mars 1969 publié le 21 avril 1969 volume 2379 n° 28; modificatif du 26 janvier 1977 publié le 15 mars 1977 volume 2484 n° 26; modificatif du 5 mars 1991 publié le 23 avril 1991 volume 1991 P n° 4414.

#### **DESCRIPTION :**

Ces trois lots sont situés dans la résidence « les Peupliers 2 » sis 45-53 avenue Emile Roudayre à 66000 Perpignan.

#### **EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 106. :**

Il s'agit d'un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment K, porte située à gauche de l'escalier au fond lorsque l'on est dans le hall d'entrée parties communes de l'immeuble.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Depuis les parties communes, une porte équipée d'une serrure et de deux verrous ouvre sur un **hall d'entrée** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Depuis ce hall d'entrée sur la gauche, une porte isoplane pleine vitrée ouvre sur une

**cuisine** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un chauffe-eau de marque ADDAX.

Une fenêtre à un vantail en bois équipée de barreaux en fer forgé ouvre sur une loggia n°1.

Une porte-fenêtre à un vantail en bois ouvre sur cette même loggia dont le sol est constitué d'une dalle béton avec un garde-corps construit en dur qui a été surélevé d'un châssis à deux vantaux en aluminium.

**En ce qui concerne la cuisine**, elle se compose d'un plan de travail en matériau postformé dans lequel un évier à un bac en acrylique équipé d'un robinet mitigeur ainsi qu'une plaque à quatre feux gaz sont encastrés.

Sous le plan de travail, un placard à deux portes, trois placards à une porte, trois grands tiroirs coulissants, deux petits tiroirs coulissants. Une niche est en place destinée à recevoir un lave-vaisselle.

En partie haute, quatre placards à une porte et une niche équipée d'étagères. La partie de mur située au-dessus du plan de travail est recouverte de contreplaqué.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Depuis le hall d'entrée par une ouverture dépourvue de porte, ces dernières ont été ôtées, on arrive dans le **salon/salle à manger** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond côté salle à manger.

Un point lumineux en plafond côté salon.

Un radiateur de chauffage central côté salle à manger.

Un radiateur de chauffage central côté séjour.

Deux fenêtres à deux vantaux en bois se prolongeant chacune en un châssis fixe équipées de volets roulants électriques ouvrent sur la résidence à l'extérieur.

Une porte-fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en deux châssis fixes ouvre sur une seconde loggia dont le sol est constitué d'une dalle béton et d'un garde-corps en dur surélevé d'un châssis coulissant à deux vantaux en aluminium et d'un châssis fixe en aluminium.

Toujours depuis le hall d'entrée sur la droite, une porte isoplane pleine ouvre sur un

**cellier** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Le boîtier des fusibles est installé dans ce cellier ainsi que l'arrivée d'eau pour la machine à laver.

Un point lumineux en applique.

Toujours depuis le hall d'entrée, une porte isoplane pleine vitrée ouvre sur un **couloir** qui dessert deux chambres, un wc et une salle de bain :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Depuis ce couloir, une porte isoplane pleine ouvre sur une **chambre numéro 1** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe, doublée à l'arrière d'une baie coulissante à deux vantaux en aluminium et équipée d'un volet roulant manuel, ouvre à l'extérieur sur les parties communes de la résidence.

En suivant depuis le couloir, une porte isoplane pleine ouvre sur une **deuxième chambre** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : plâtre brut couvert de bagard peint.

**Plafond** : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe, doublée à l'arrière d'une baie coulissante à deux vantaux en aluminium et équipée d'un volet roulant manuel, ouvre à l'extérieur sur les parties communes de la résidence.

En suivant depuis le couloir, une porte isoplane pleine ouvre sur une **salle de bain** :

**Sol** : carrelage.

**Plinthes** : carrelage.

**Murs** : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 m et plâtre brut couvert de bagard peint en suivant. Par endroits des carreaux sont manquants

**Plafond** : bagard peint.

Une baignoire en tôle émaillée équipée d'un robinet mitigeur, d'une douchette et d'un petit pare-douche en verre.

Un meuble lavabo qui se compose d'un plan de travail en matériau postformé dans lequel une vasque en émail à un bac équipée d'un robinet mitigeur est encastrée. Il se prolonge

en partie basse en deux placards à deux portes et trois tiroirs coulissants et en partie haute en un miroir avec bandeau mural à deux spots et tablettes sur les côtés.

En suivant depuis le couloir, une porte isoplane ouvre sur un we :

Sol : carrelage.

Murs : carrelage sur deux pans de mur et demi et placoplâtre et plâtre brut couvert de bagard peint.

Plafond : bagard peint.

Un point lumineux en plafond.

Un we en émail blanc avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.

#### **EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 174 :**

Il s'agit d'un emplacement de parking extérieur. Le sol est couvert d'enrobé. Il est matérialisé au sol par le numéro 38 qui est inscrit à la peinture sur le trottoir..

#### **EN CE QUI CONCERNE LE LOT NUMERO 82 :**

Il s'agit d'une cave située au sous-sol de la résidence. Lorsque l'on arrive par l'escalier, il s'agit du couloir situé en partie centrale. Dans ce couloir, une porte isoplane sur laquelle figure le numéro 14 peint à la peinture ouvre sur cette cave qui est équipée d'une serrure et d'un verrou :

Sol : dalle béton.

Murs : briques et blocs de parpaings.

Plafond : béton banché.

#### **ETAT D'OCCUPATION :**

Ces trois lots sont actuellement occupés par ©AVOVENTES.FR son compagnon et sa fille selon contrat de bail qui a été photographié, les clichés photographiques sont joints au présent acte.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est le cabinet ORPI LEGAL IMMO sis 4 impasse de Mosset à (66000) PERPIGNAN.

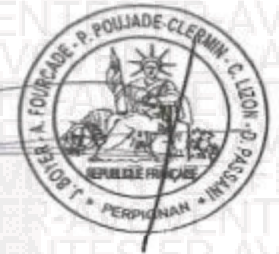
Mes opérations de description ont été réalisées en présence de  
assistée de la SARL DIAG & ASSOCIES.

Lors de mes opérations, j'ai pris des photographies qui sont jointes au présent procès-  
verbal de description ainsi que la copie de l'état de superficie et des croquis établie par le  
cabinet DIAG&ASSOCIES.

*Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description fait pour  
servir et valoir ce que de droit au requérant.*

**DONT ACTE**

Anne FOURCADE



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement 43	Adresse :	Résidence les Peupliers II 45 avenue Emile Roudayre 66000 PERPIGNAN
Nombre de Pièces :		Porte :	43
Etage :	RDC	Propriété de :	©AVOVENTES.FR
Numéro de lot :	106	Mission effectuée le :	27/01/2025
Référence Cadastre :	BY - 774	Date de l'ordre de mission :	27/01/2025
		N° Dossier :	Crédit Logement ©AVOVENTES.FR 6447 27.01.25 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

**Total : 76,56 m<sup>2</sup>**

(Soixante-seize mètres carrés cinquante-six)

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	3,280 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cuisine	RDC	10,340 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salon / Salle à manger	RDC	28,460 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Couloir	RDC	3,710 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	RDC	10,640 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	RDC	11,520 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	RDC	4,800 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
WC	RDC	1,370 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cellier	RDC	2,440 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Loggia fermée n°1	RDC	0,000 m <sup>2</sup>	2,980 m <sup>2</sup>
Loggia fermée n°2	RDC	0,000 m <sup>2</sup>	2,900 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>76,560 m<sup>2</sup></b>	<b>5,880 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave	1er SS	4,710 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>4,710 m<sup>2</sup></b>

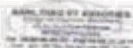
La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DIAG et Associés qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à PERPIGNAN, le 28/01/2025

Le Technicien :

Nom du responsable :

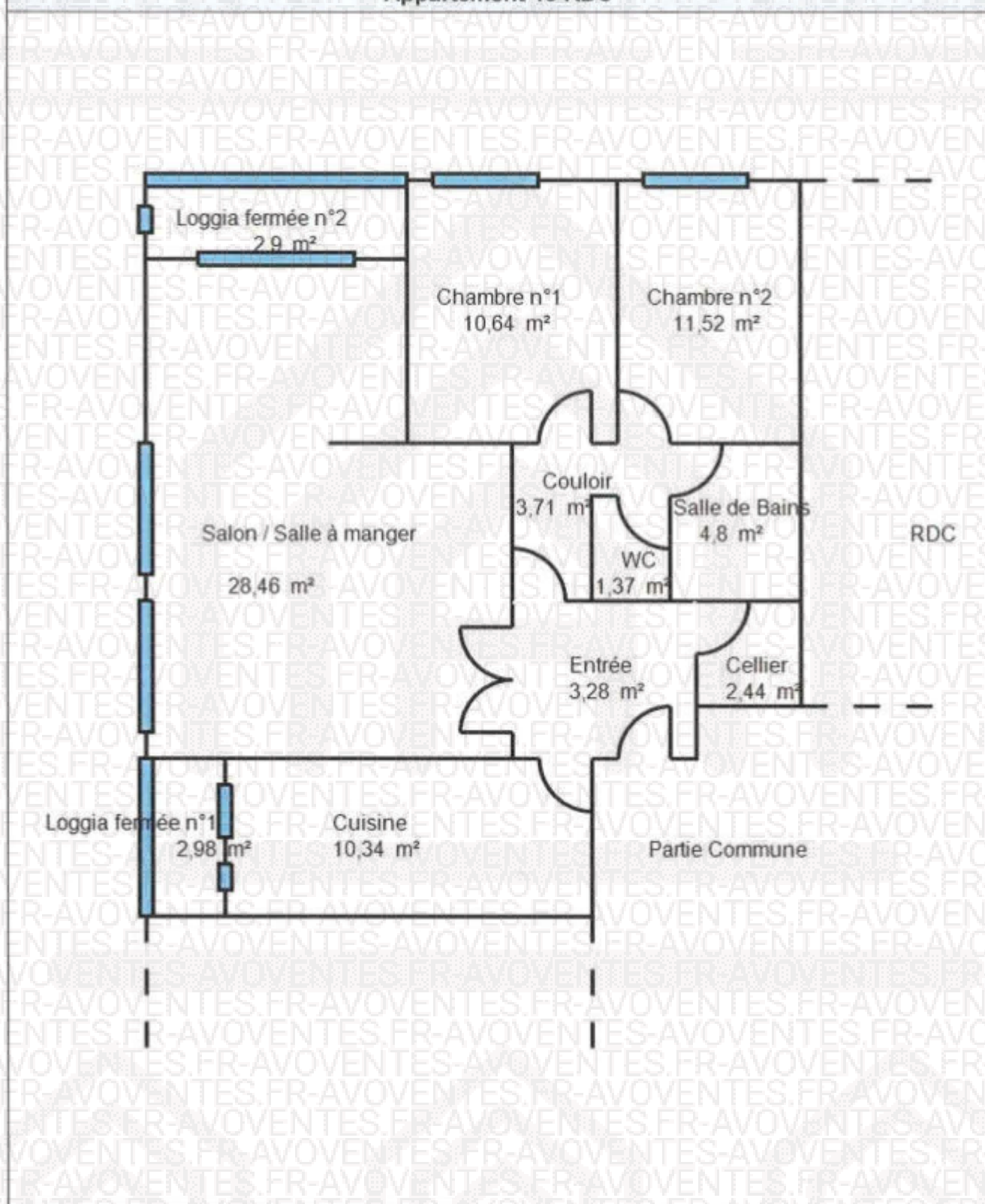


Crédit Logement ©AVOVENTES.FR 6447 27.01.25 C

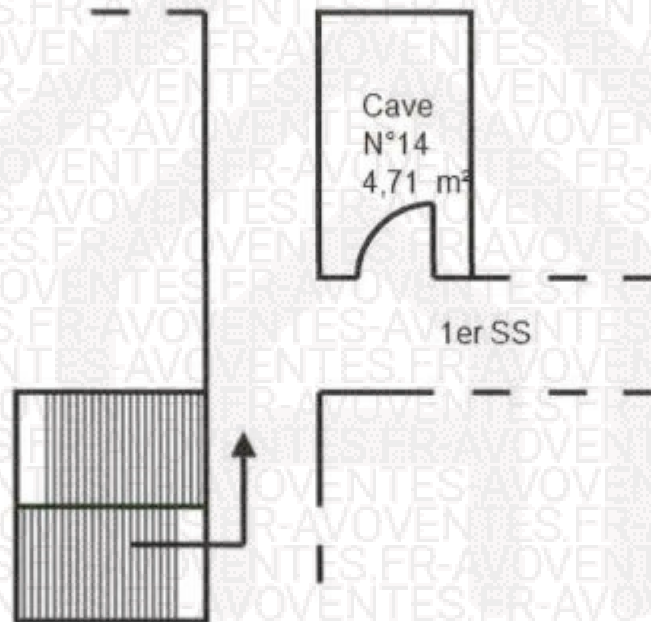
1/3

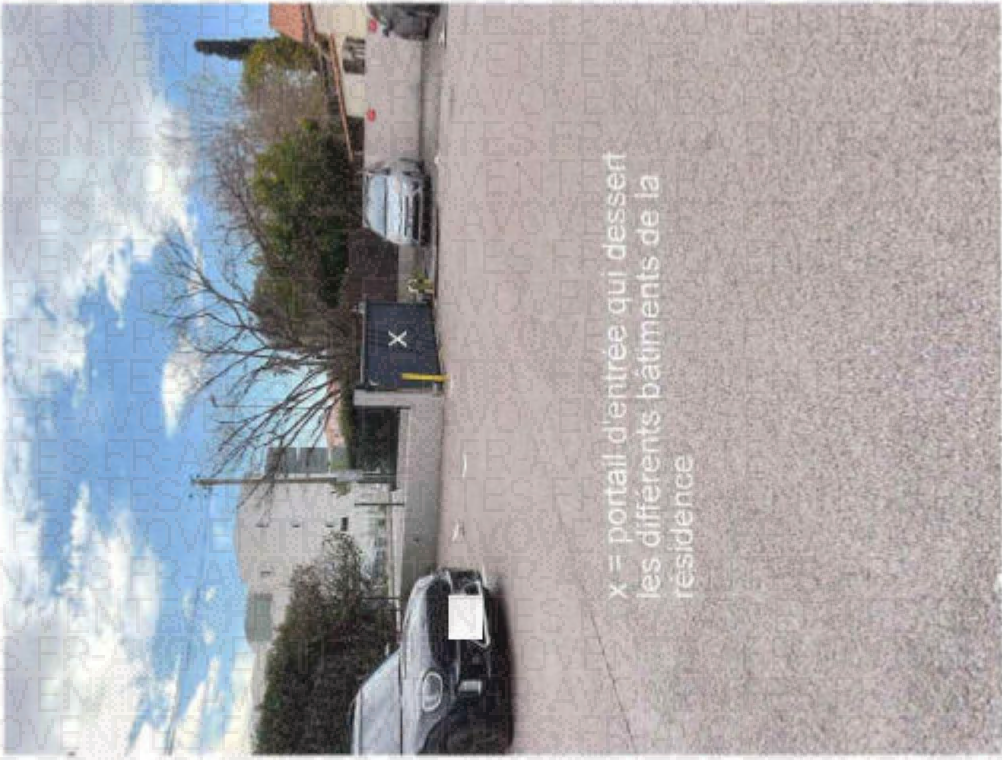
DOCUMENTS ANNEXES

Appartement 43 RDC



Cave



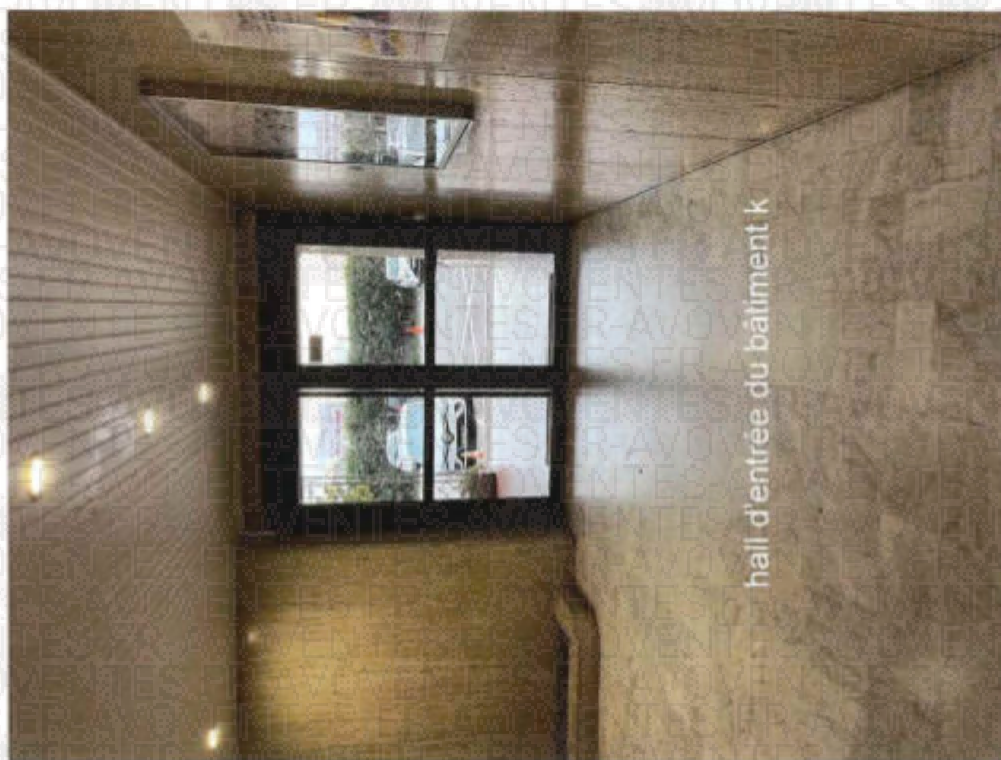


x = portail d'entrée qui dessert  
les différents bâtiments de la  
résidence

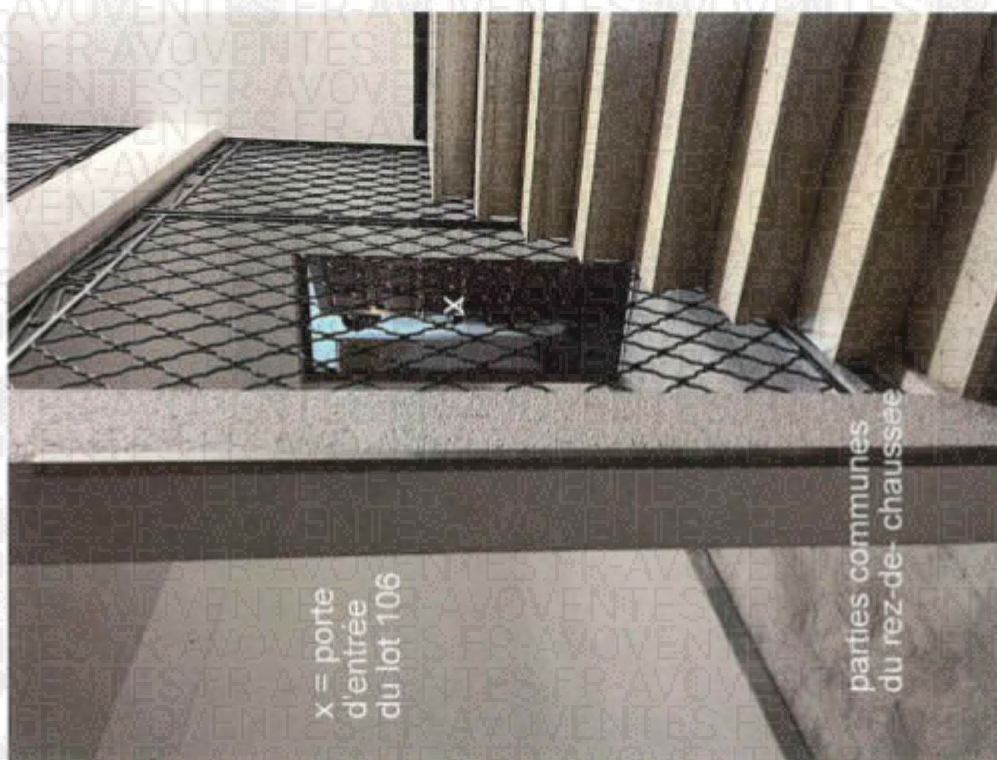
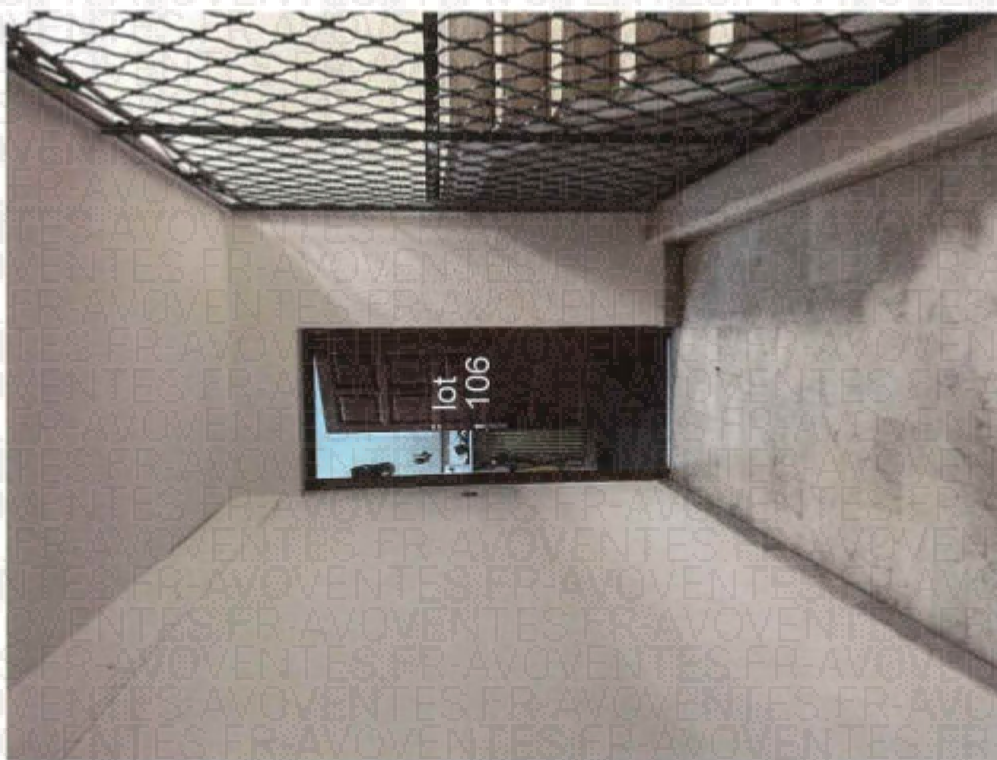




hall d'entrée du bâtiment c



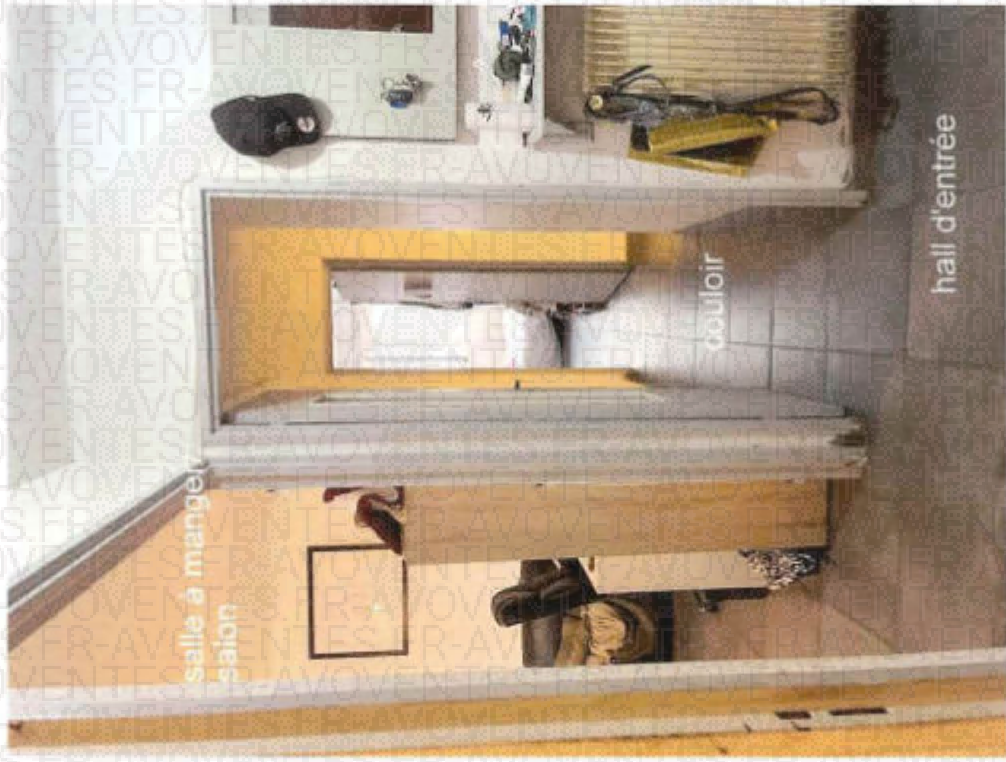
hall d'entrée du bâtiment k

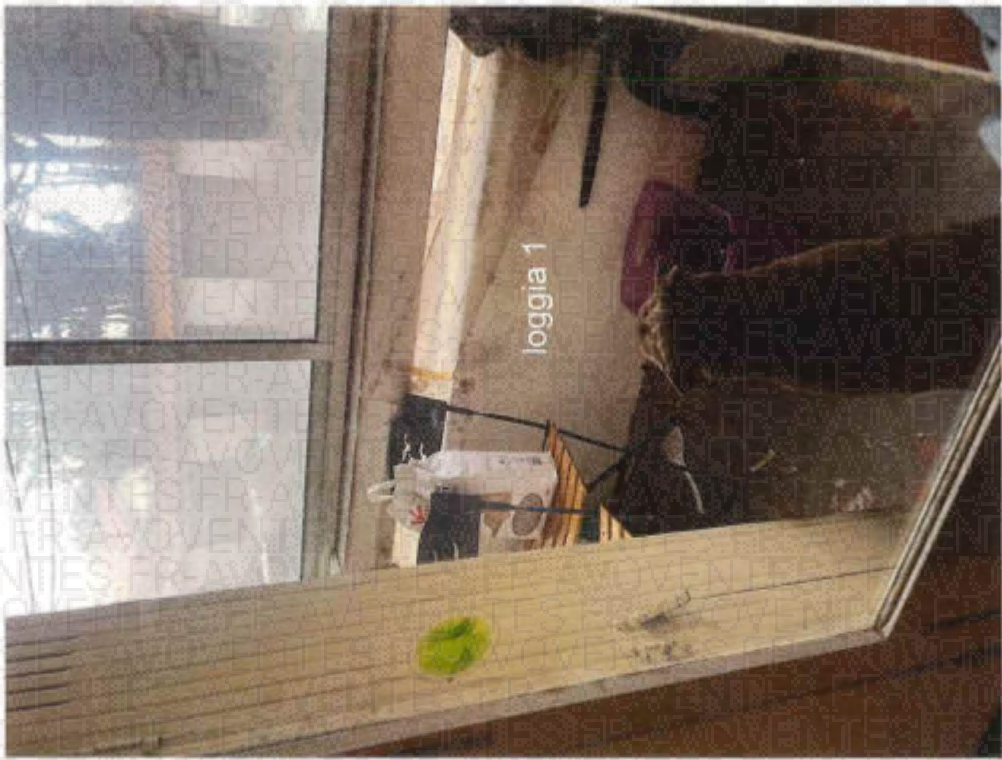


x = porte  
d'entrée  
du lot 106

parties communes  
du rez-de-chaussée

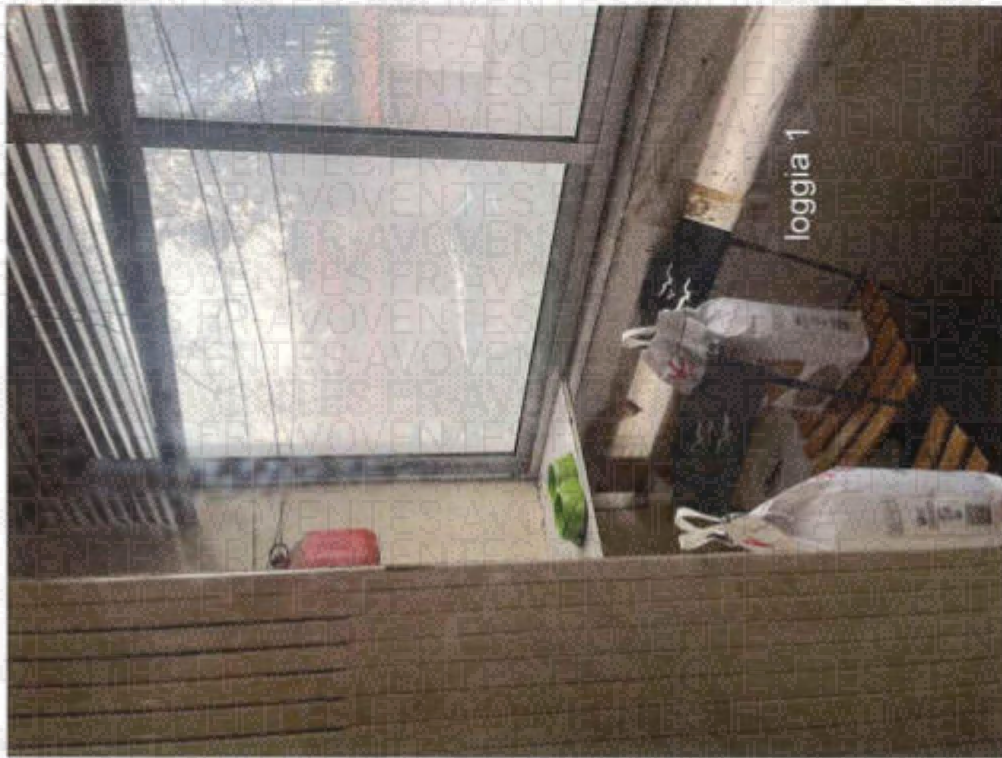








cuisine



loggja 1



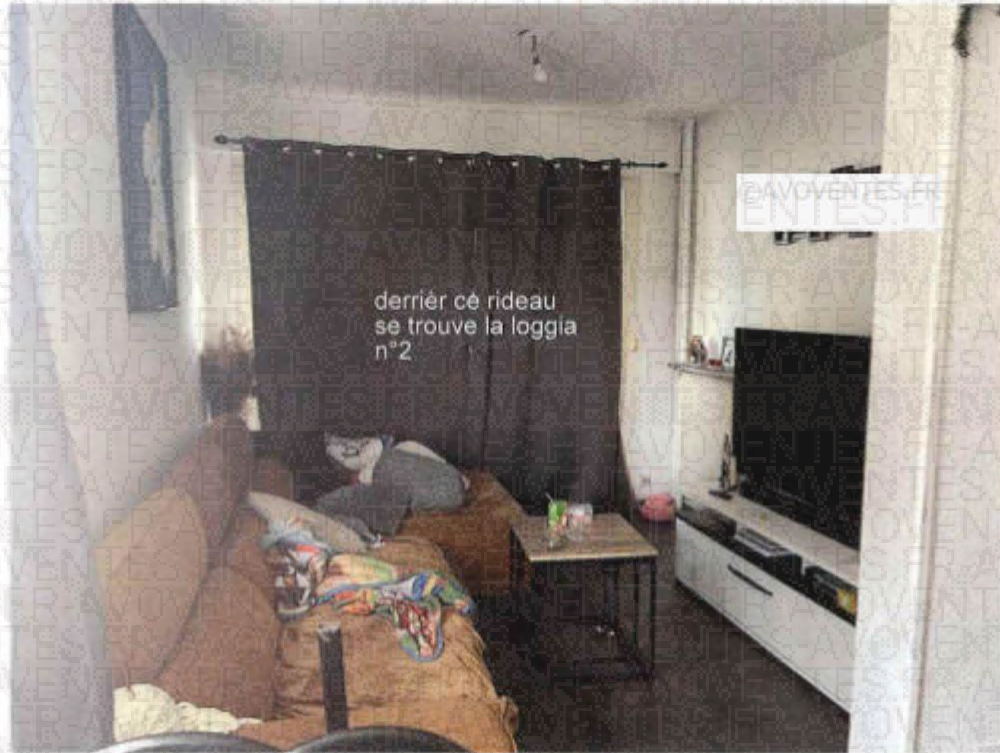


salon/salle à manger





salon/salle à manger



derrière ce rideau  
se trouve la loggia  
n°2

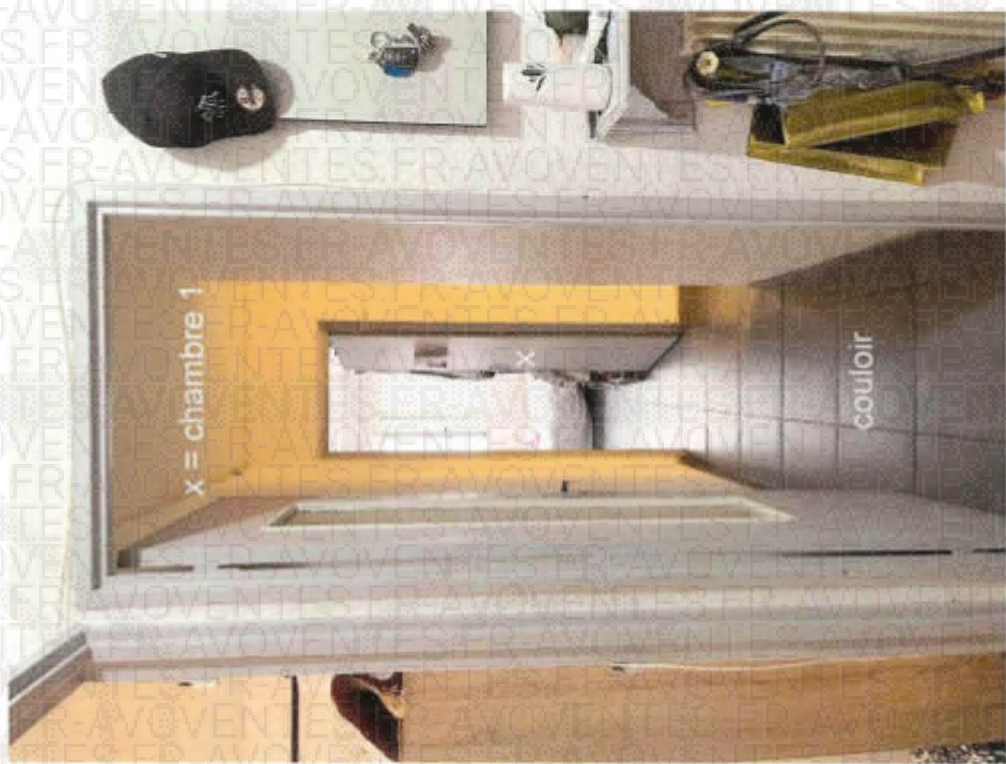
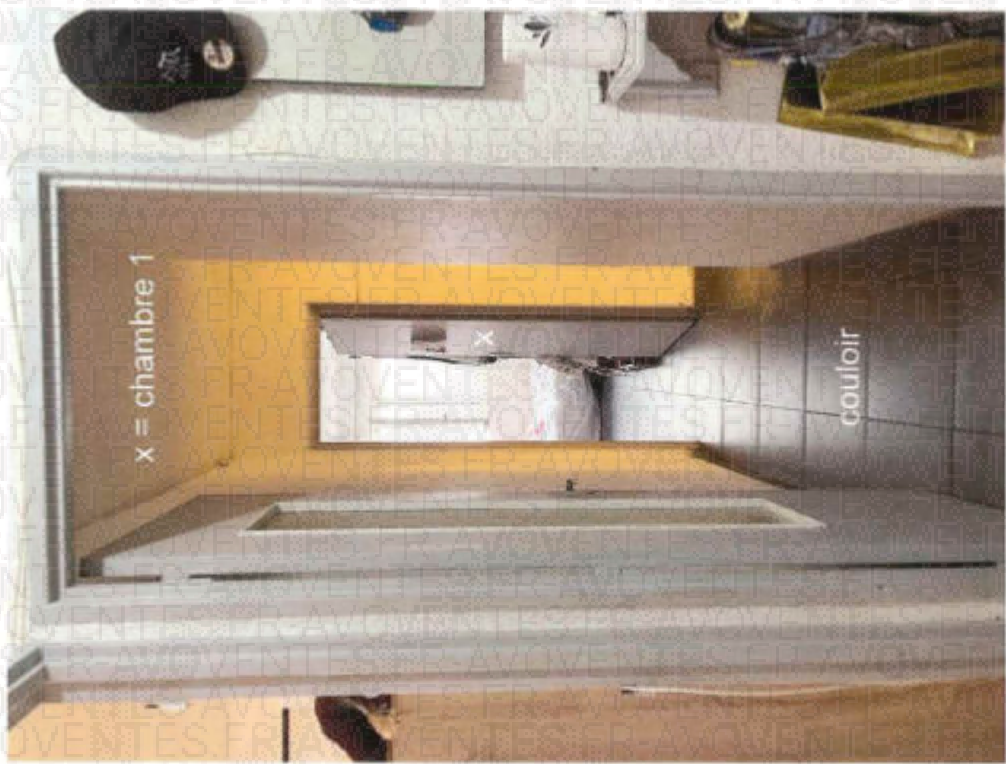


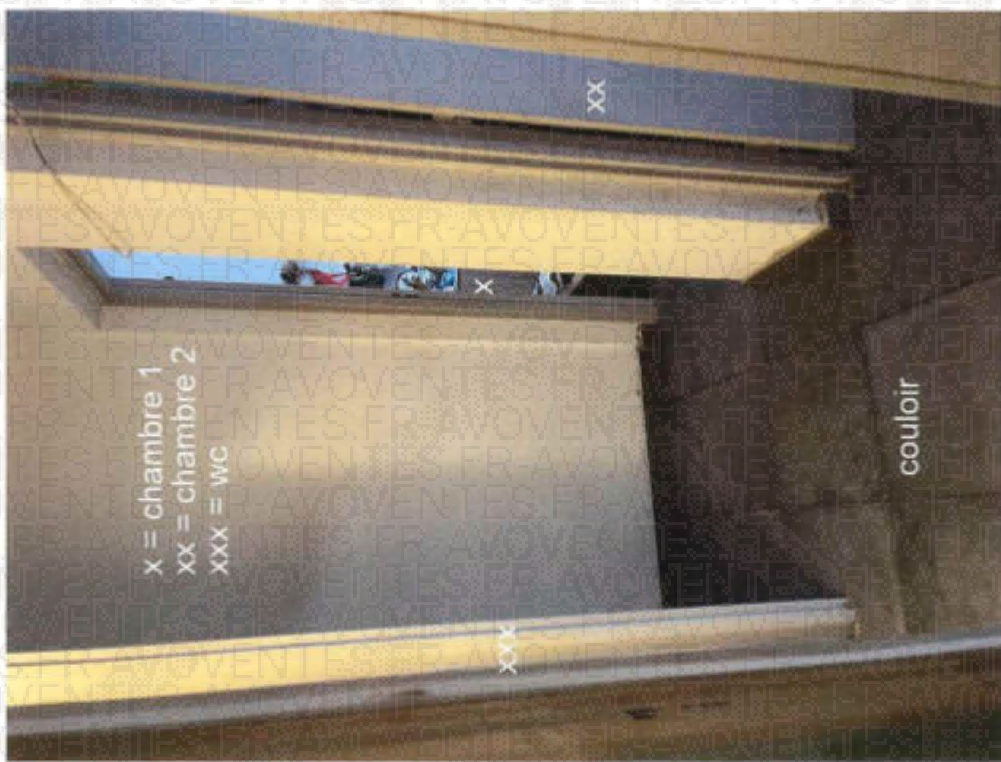
salon/salle à manger

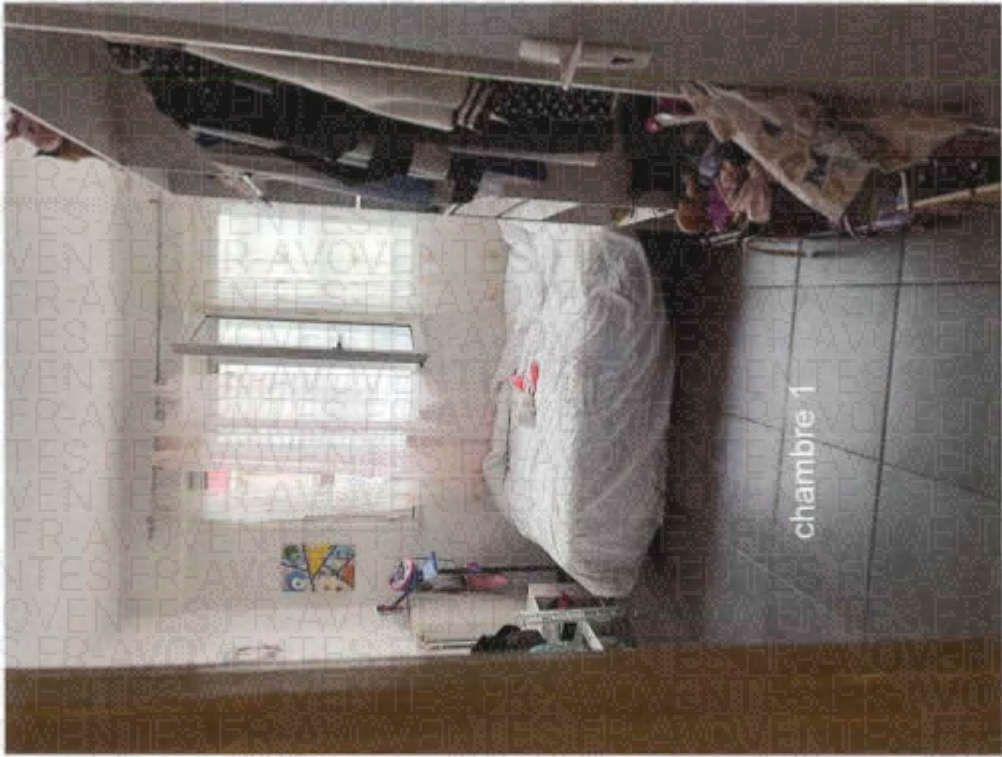


salon/salle à manger

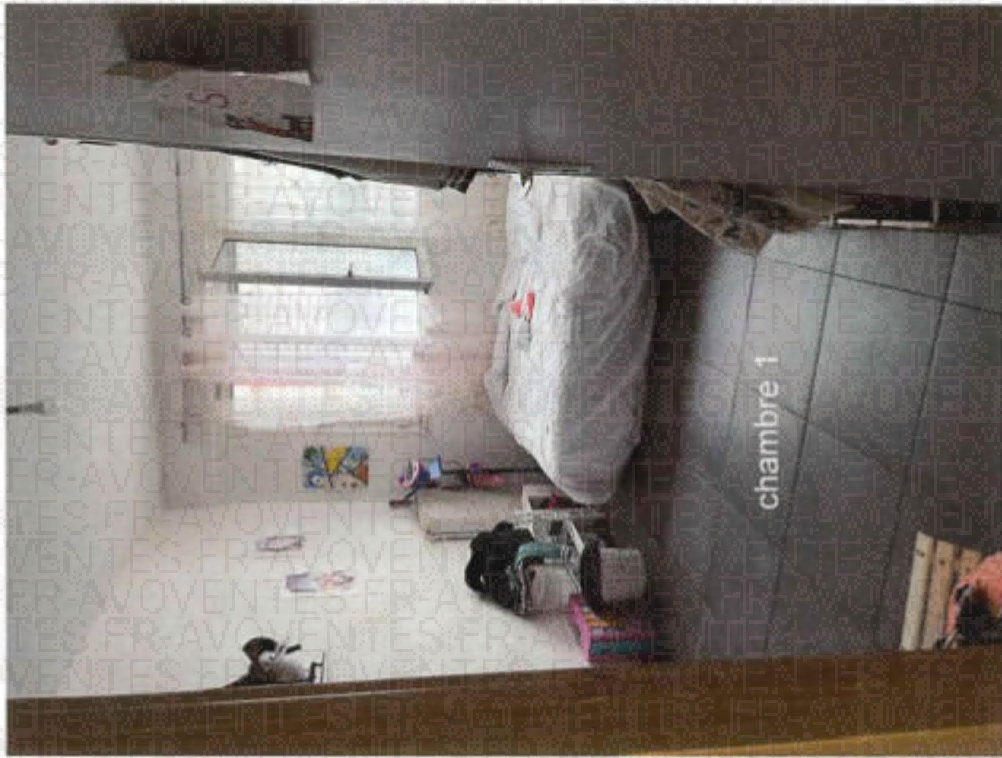




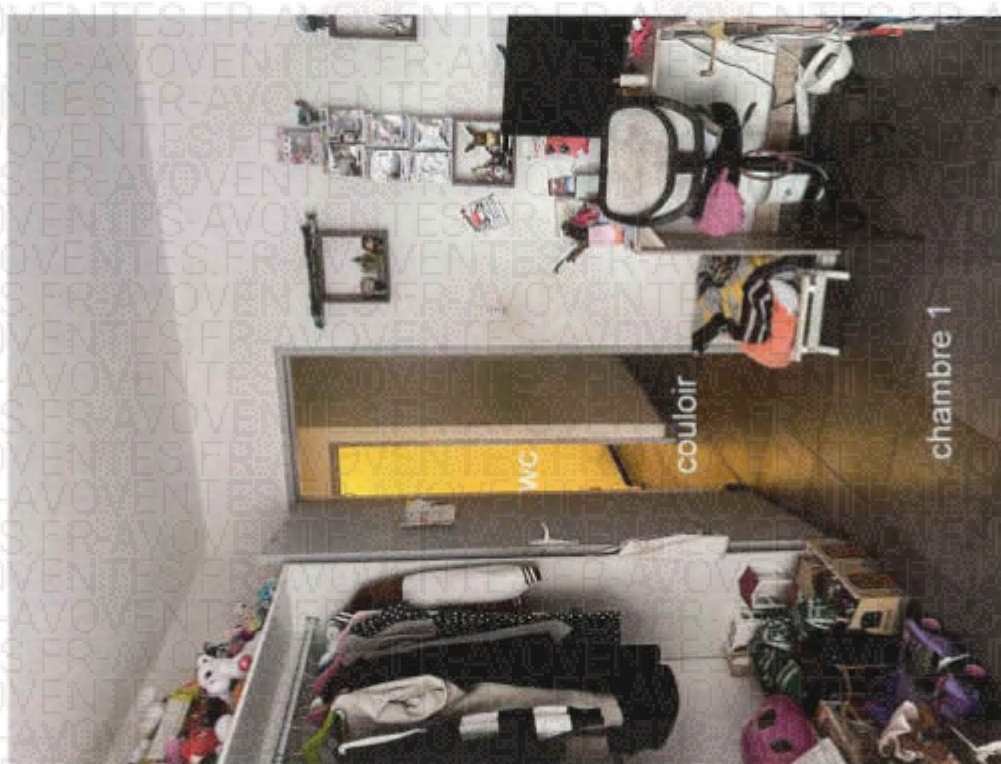




chambre 1



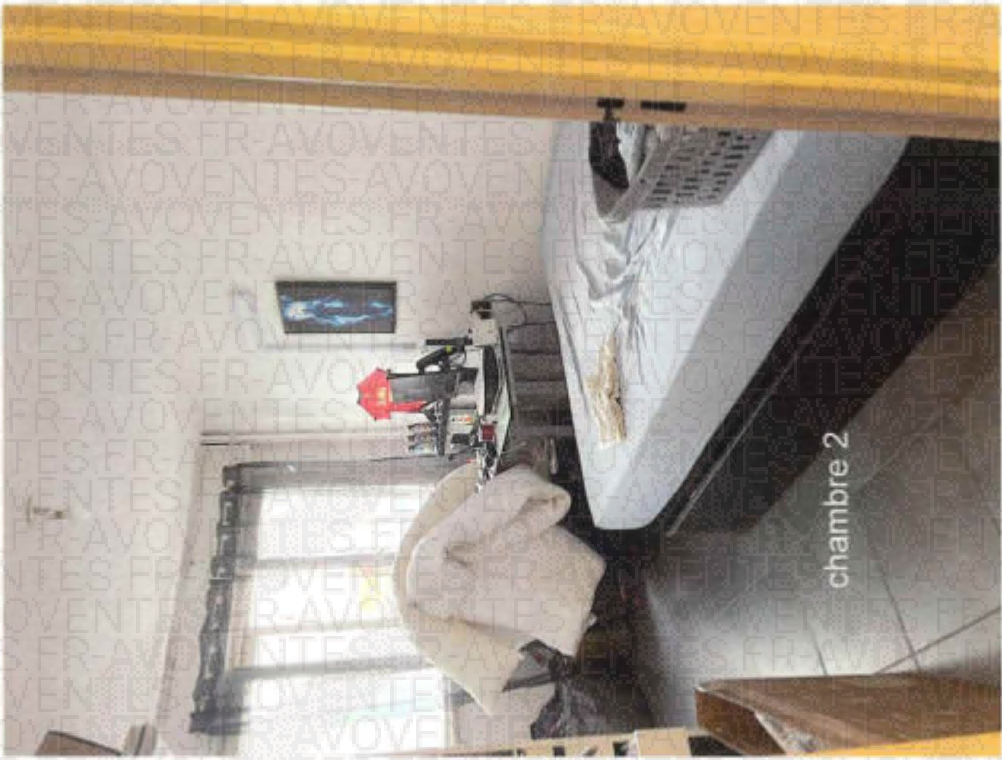
chambre 1



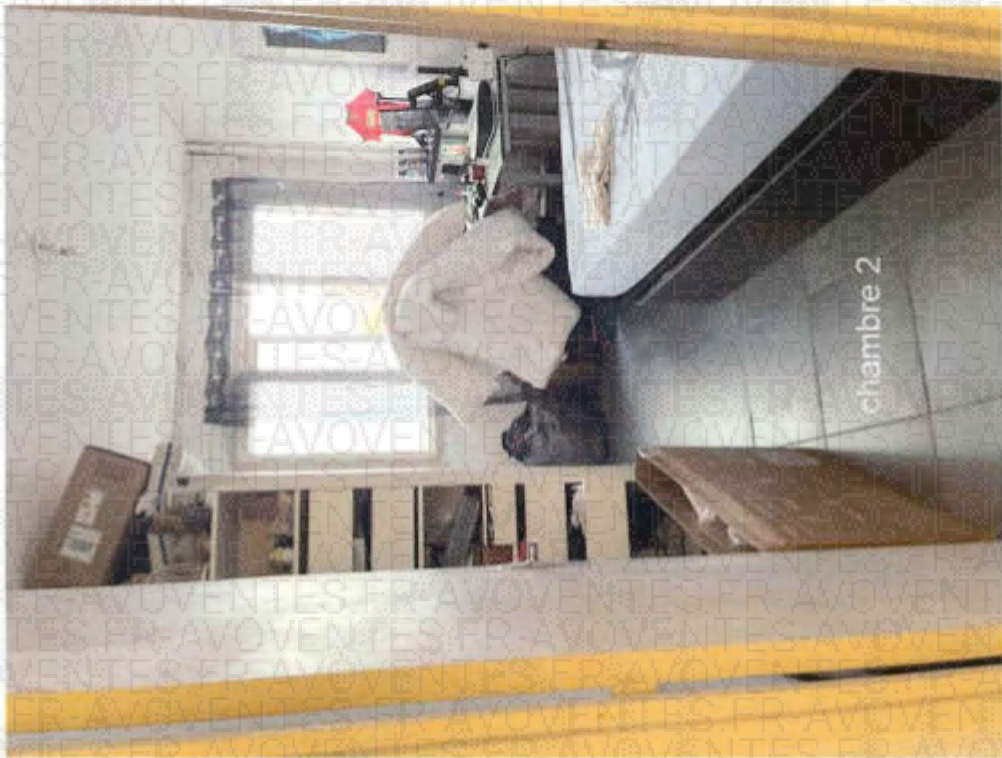
chambre 1

couloir

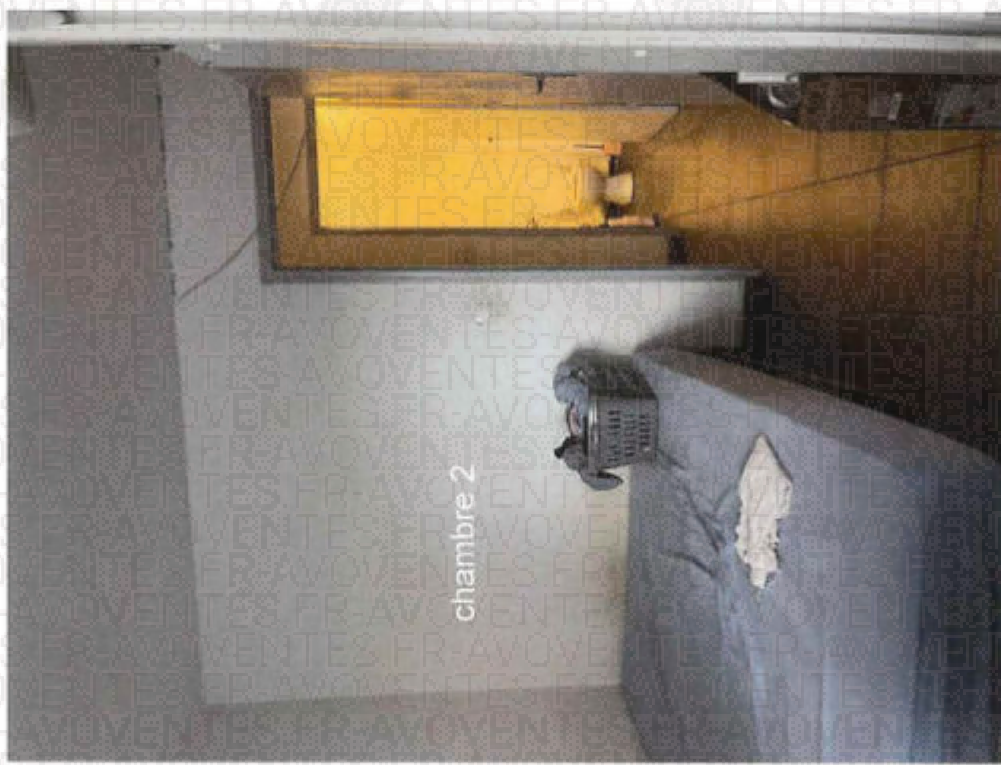
WC



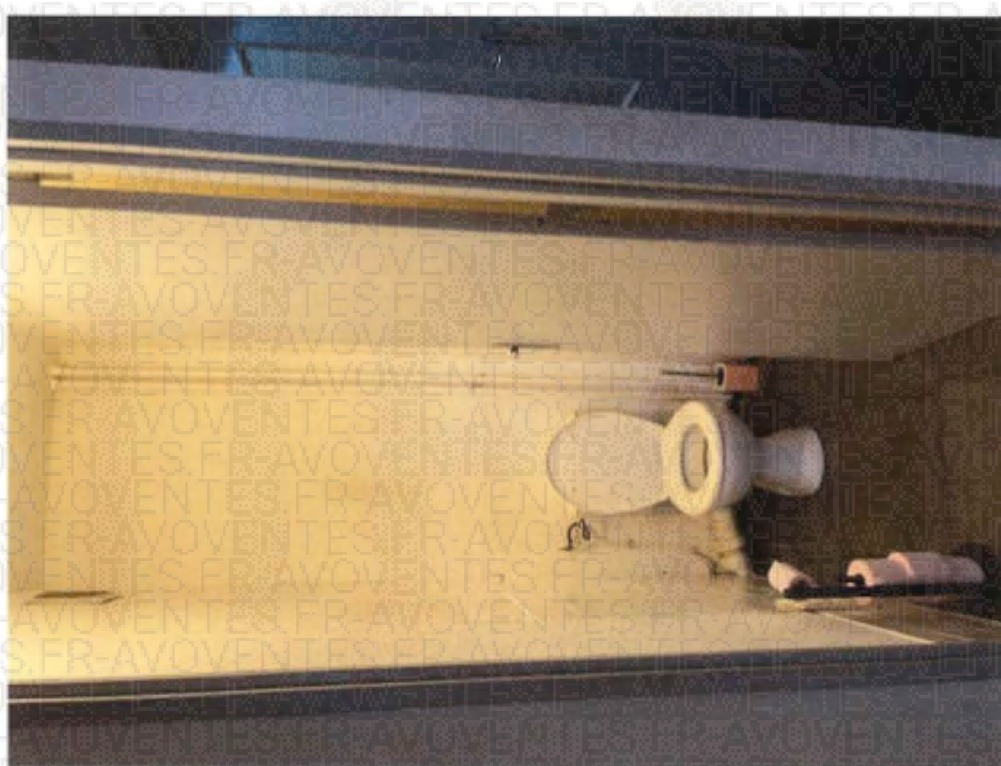
chambre 2



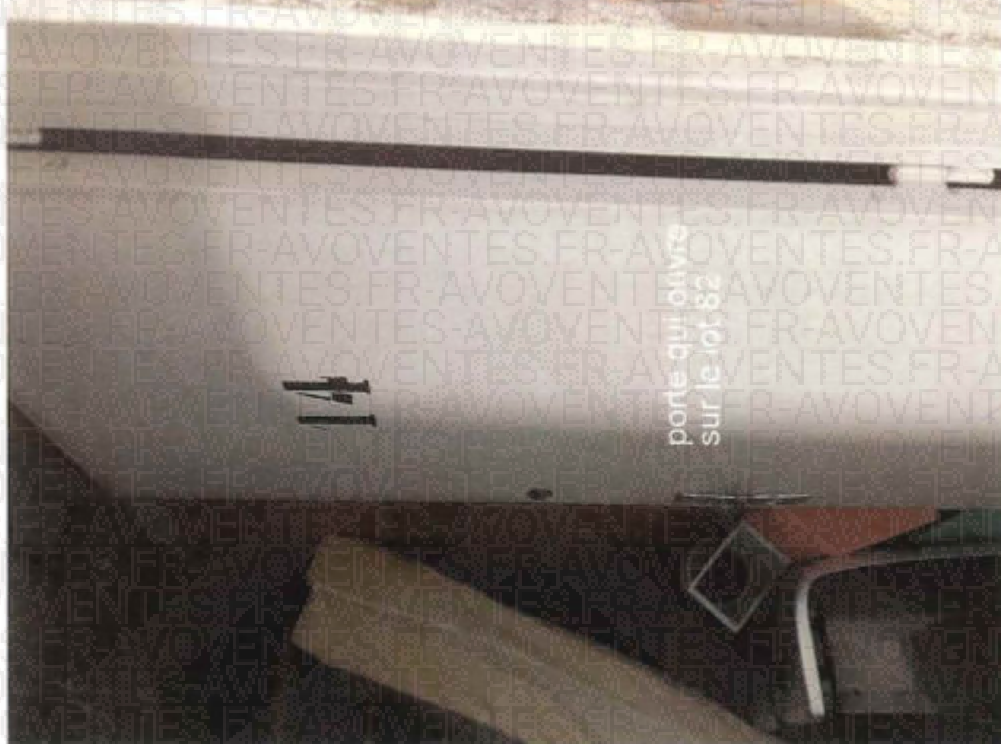
chambre 2



chambre 2







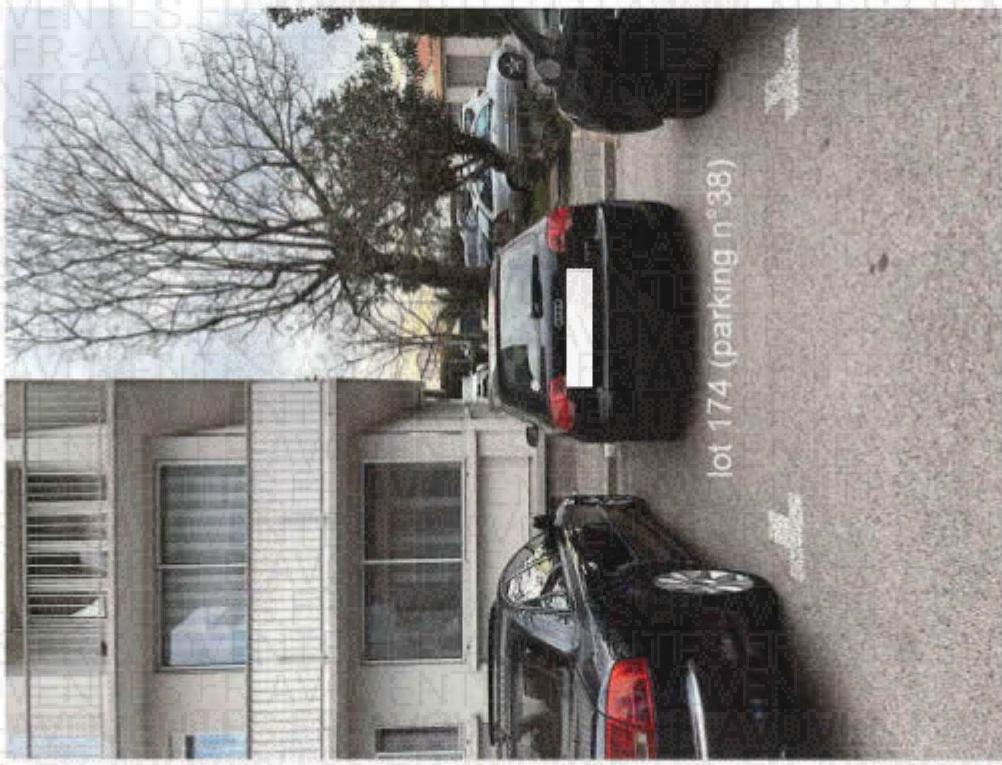
porte qui ouvre  
sur le lot 82



couloir  
des caves qui  
dessert le lot 82

x = lot 82





# BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée par la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,

## 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.1. - BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

préfecture des PYRENEES ORIENTALES  
portant la mention :

- "gestion immobilière", garanti pour un montant de 185 000 €
  - "transactions sur immeubles et fonds de commerce", garanti pour un montant de 110 000 €
- par Compagnie européenne de garantie immobilière sous le n° C100-17244-00 régulièrement mandaté à cet effet.

### 1.2. - LOCATAIRE

© AVOVENTES.FR

## IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipement ci-après désignés au LOCATAIRE qui accepte aux conditions suivantes :

### 1.3. - LOCAUX LOUÉS

- Situation : Résidence les Peupliers II – bâtiment K – 53 avenue Emile Roudayre 66000 Perpignan

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués : Au rez-de-chaussée de l'immeuble, porte de gauche au fond du couloir gauche, appartement de type T3/4, d'une surface habitable de 75,57 m<sup>2</sup> et composé de : une entrée, un cellier, une cuisine aménagée et partiellement équipée, une loggia, un séjour, un salon donnant sur un balcon fermé, un dégagement, un wc, une salle de bains, 2 chambres, formant le lot n° 106 avec les 156/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Équipements à usage commun : Le chauffage - vole(s) de circulation privée - espaces verts - porte à badge - antenne TV.

- Locaux accessoires : Au sous-sol du bâtiment K, une cave portant le numéro 14 du plan des caves, formant le lot n° 82 avec les 5/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Au niveau rue, un emplacement de stationnement extérieur portant le n° 38 du plan des parkings, formant le lot n° 174 avec les 2/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Destination des locaux : Habitation principale.

MJC. FA Al

#### 1.4. - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES - durée du bail)

1.4.1 - Durée : 3 ans - soit en lettres trois ans

Date d'effet du bail : 08 juillet 2016

Date d'échéance du bail : 07 juillet 2019

1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

#### 1.5. - LOYER- RÉVISION

1.5.1. - Montant du loyer mensuel : 400,00 €, (Quatre cents euros)  
payable d'avance et en totalité, au plus tard, le 10 de chaque mois.

1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date du : 08 juillet sur la base de l'Indice de Référence des Loyers.

La dernière valeur de L'IRL, publiée par l'INSEE connue à ce jour est celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, valeur : 125,26

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

#### 1.6. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de : 150,00 €, (Cent cinquante euros)

Comprenant : les charges de copropriété incluant le chauffage et l'eau.

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

#### 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

La locataire a émis, le 07 juillet 2016, à l'ordre du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE, un chèque sur Le Crédit Agricole Sud Méditerranée n° 3278445 d'un montant de : 400,00 € (Quatre cents euros) correspondant au montant du dépôt de garantie.

Ce chèque restera dans le dossier en attendant le règlement du FSL qui devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2016 faute de quoi ce chèque sera encaissé le 05 octobre 2016 A TITRE DE DEPOT DE GARANTIE.

#### 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

- part du locataire : SANS OBJET

- part du bailleur : SANS OBJET


Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié.

#### 1.9 - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone.....

all. s. c. FA  2

**- relatives aux risques naturels et technologiques**

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 09/07/16 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**- relatives au diagnostic de performance énergétique**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- relatives aux risques d'exposition au plomb (ne concerne que les habitations construites avant 1949)

- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

**1.10. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**ENGAGEMENT DE CAUTION SOLIDAIRE :** Il est ici précisé que ce contrat de location bénéficie d'une caution solidaire représentée par la personne suivante :

Le document « Cautionnement » est donc annexé au présent bail et

disposera d'un original du

M-J-C- FA 3

## BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée par la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994

### 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en très bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

#### 2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

- si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail,
- si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;
- et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

#### 2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de faire occuper les locaux loués, de façon permanente ou temporaire par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est passé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

#### 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- 2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.
- 2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse d'eau sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourra être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.
- L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.
- 2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra 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.
- 2.3.4. - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.
- 2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

M. J. C. A. J. 4

Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires.

**2.3.6.** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7.** - Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant 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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**2.3.8.** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.9.** - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article 2 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.10.** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.11.** - La vérification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage de talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.12.** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.13.** - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

**2.3.14.** - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer - ou faire assurer - la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

**2.3.15.** - En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

**2.3.16.** - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

**2.3.17.** - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

**2.3.18.** - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

**2.3.19.** - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

**2.3.20.** - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locales à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propriété.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.21.** - De son côté le BAILLEUR est obligé :

JA D.C. FA 61

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### 2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.  
La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.  
Le loyer est stipulé PORTABLE.

#### 2.5. - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

#### 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

#### 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut, par huisserie 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 huisserie 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.

#### 2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2. - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des 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 en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

#### 2.9. - RENOUVELLEMENT

À l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. À défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les BAILLEURS personnes physiques ainsi que pour les BAILLEURS définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

#### 2.10. - RÉSILIATION - CONGE

##### 2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

##### 2.10.1.1. - Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;

• en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;

• s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;

• s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

• si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

##### 2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

*Handwritten signature and date:* 20/07/11 6

## 2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

### 2.10.2.1 - Résiliation volontaire

#### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

#### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

#### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

### 2.10.2.2 - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

### 2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se pourvoir ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE ».

### 2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

### 2.10.5 - Expiration du délai de préavis

À l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

410 FA 11 7

## 2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront repartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, notwithstanding l'expulsion.

## 2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION

### 2.12.1. - Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## 2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile
- au profit du partenaire lié par un PACS.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code civil, au conjoint survivant
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## 2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## 2.16. - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

## 2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les co-preneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette co-titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux. La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

CHIC PA 8

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

A Perpignan, le 07 juillet 2016, en 3 exemplaires

©AVOVENTES.FR