

# PELISSOU

## Commissaires de Justice

Société d'exercice libéral à responsabilité limitée  
titulaire d'un Office de Commissaires de Justice  
2, Avenue Jean Rieux CS 75887 - 31506 TOULOUSE CEDEX 5  
Tél 05.34.31.18.20 - e-mail : [pelissou@commissaire-justice.fr](mailto:pelissou@commissaire-justice.fr)  
Siret numéro 918 992 983 00018

### PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE NEUF OCTOBRE**

A la requête de :

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PAPUS**, 1, 3, 5 et 7 Chemin de Papus à TOULOUSE (31100), représenté par son Syndic la SAS SOGEM, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 650 801 517, dont le siège social est à TOULOUSE (31000) 44 Allée de Barcelone, elle-même représentée par son Président en exercice la Société Unipersonnelle à responsabilité limitée 5P HABITAT PROMOTION, prise en la personne de son gérant Monsieur x, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu chez Maître Catherine BENOIDT-VERLINDE de la Société Cabinet MERCIÉ, SCP d'Avocats associés au Barreau de TOULOUSE, y demeurant 29, rue de Metz 31000 Toulouse, constituée et qui continuera d'occuper sur ses suites.

Agissant en vertu

-1° - D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE en date du 30 juillet 2020, signifié et définitif.

2° - D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE en date du 21 juillet 2022, signifié et définitif, et d'un jugement rectificatif en date du 29 novembre 2022, signifié et définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de TOULOUSE le 24 février 2023.

En application des articles R322-1, R322-2, R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la saisie immobilière des immeubles ci-après désignés, à défaut par :

**Monsieur x**

D'avoir satisfait au commandement valant saisie immobilière qui lui a été signifié par acte de la SELARL PELISSOU, Commissaire de Justice à TOULOUSE, en date du 28 août 2023.

Nous, Arnaud PELISSOU, Commissaire de Justice à la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée PÉLISSOU, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice « Arnaud PÉLISSOU, Commissaire de Justice associé, Caroline BUZON, Commissaire de Justice » à la résidence de TOULOUSE, y demeurant 2 avenue Jean Rieux, soussigné,

**DESIGNATION CADASTRALE  
URBANISME**

Au vu du relevé de propriété sollicité auprès du Centre des Impôts Fonciers de TOULOUSE, l'immeuble dont il s'agit figure au cadastre de la commune de TOULOUSE aux relations suivantes :

AKOUC DE MAJ														3023		DEP DIR		31 0		COM		399 TOULOUSE		TIRES		819		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMÉRO COMMUNAL		A39114	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														PROPRIÉTÉS BATIES										REV IMPOSABLE COM		2839 EUR		COM		R IMP		2839 EUR									
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	RAT	ENT	NSV	N° PORTE	PPD'AR	S TAB	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM DISPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DIB	FRACTION RC EXO	% EXO	IX EXO	TC	RENT	RC TEAM														
18	840 AB	283			7 CHEM DE PAPUS 041 LOT 0000274 2/10000	0504	A	04	00	47001	0507826	8	040E	C	B	PK	0	140										183													
18	840 AB	283			7 CHEM DE PAPUS 041 LOT 0000338 57/10000	0504	A	04	07	04001	0507921	8	040E	C	B	AP	5	1017										1927													
18	840 AB	283			7 CHEM DE PAPUS 041 LOT 0000377 1/10000	0504	A	04	07	01007	1178293	2	040E	C	B	DA	5	0																							
														R EXO		0 EUR																									
														REV IMPOSABLE COM		2839 EUR		COM		R IMP		2839 EUR																			

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														PROPRIÉTÉS NON BATIES										REV IMPOSABLE COM		0 EUR		COM		R IMP		0 EUR	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	F/DFP	S TAB	REV	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	RENT	RC TEAM											
	HA A CA	0		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM																											
														R EXO		0 EUR																	
														TAXE AD		0 EUR																	
														REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R IMP		0 EUR											

**DESIGNATION PROPRIETE**

Les biens dont il s'agit faisant l'objet de la présente saisie immobilière sont désignés ainsi qu'il suit :

**DANS UN ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé "Résidence Papus", sis à TOULOUSE (31100), 1, 3, 5 & 7 Chemin de Papus, figurant au cadastre de TOULOUSE – LA FOURGUETTE (840), sous les références suivantes :**

- Section 840 AB numéro 283 d'une contenance de 01 hectare 03 ares 89 centiares
- Section 840 AB numéro 285 d'une contenance de 01 are 69 centiares

**\*Le Lot numéro 338 :** au 7ème étage, porte en face et à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement T3 et les 57/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**\*Le Lot numéro 377 :** au sous-sol, un cellier portant le numéro 38 sur le plan, et les 1/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

***\*Le Lot numéro 574 :*** Dans la cour, un emplacement pour voiture portant le numéro 574 sur le plan de masse 1, et les 2/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

*Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte de Maître CHEVIET, administrateur de l'Etude de Me PRADA, Notaire à TOULOUSE, en date du 06/04/1973, publié au service de la publicité de foncière de TOULOUSE, 2ème bureau, le 02/05/1973, Volume 1370, numéro 5, modifié:*

*\*acte de Me PRADA du 12/08/1976, publié le 10/09/1976, Volume 2477, n° 1*

*\*acte de Me POITEVIN du 07/09/1995, publié le 03/10/1995, Volume 1995 P, n° 7397*

*\*acte administratif du 24/02/1997, publié le 06/03/1997, Volume 97 P, n° 2456*

*\*acte de Me POITEVIN du 21/10/2003, publié le 13/11/2003, Volume 2003 P, n° 11496*

*\*acte Me Stéphanie CAUHAUPE, Notaire, du 14/02/2019, publié le 19/04/2019, Volume 2019 P, numéro 5736.*

*\*acte Me MAURIN du 06/07/2022, publié le 27/07/2022, Volume 2022 P, numéro 27981*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

## DESCRIPTION

Certifions nous être transporté ce jour **lundi 9 octobre à 10 heures**, commune de TOULOUSE, 7 chemin de Papus, où étant, assisté de Monsieur François-Xavier FOUCHER, expert entomologiste représentant le cabinet CEFAA chargé de procéder aux diagnostics et expertises, nous avons procédé aux constatations suivantes.

### **Appartement constituant le lot numéro 338 de la copropriété**

Il est situé au septième étage.

Sur place, nous rencontrons Monsieur x locataire, lequel, après que nous lui ayons décliné nos noms, qualité ainsi que l'objet de notre visite, nous autorise à pénétrer dans les lieux afin de procéder aux constatations.

#### **Hall d'entrée :**

L'accès s'effectue depuis l'extérieur au moyen d'une porte en bois peint.

Le sol est recouvert de carrelage avec plinthes assorties.

Les murs sont plâtrés et peints.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelette. Il accueille une arrivée électrique.

Deux placards de rangement à deux portes isoplanes sont présents à chacune des extrémités du hall.

Nous constatons également la présence d'un appareil de chauffage.

*Voir clichés photographiques n° 1 à 3.*

Monsieur x nous indique que le système de chauffage est collectif. **Cabinet**

**d'aisances :**

Il est situé sur la droite en entrant.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte isoplane.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les parois sont faïencées et recouvertes d'un enduit gouttelette.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelette. Il accueille une arrivée électrique.

La pièce est occupée par une selle d'aisances en faïence avec dessus, abattant et chasse d'eau ainsi que par une bouche de ventilation.

*Voir clichés photographiques n° 4 et 5.*

**Cuisine :**

Elle est située sur la gauche en entrant.

L'accès s'effectue librement depuis le hall d'entrée.

La pièce ouvre sur une loggia par une porte-fenêtre à simple battant avec châssis PVC à double vitrage.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les parois sont faïencées et recouvertes d'un enduit gouttelette.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelette.

L'ensemble accueille un plan de travail en bois plaqué dans lequel sont encastrés un évier en faïence à deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur à douchette ainsi qu'un plan de cuisson à quatre feux gaz. Au-dessus et en-dessous sont installés une série de rangements en bois plaqué ainsi qu'une hotte aspirante avec façade inox et un four électrique encastré dont la marque est illisible.

Un appareil de chauffage est présent dans la pièce.

*Voir clichés photographiques n° 6 à 9.*

**Loggia :**

Elle est desservie depuis la cuisine.

Le sol est carrelé.

Les parois sont en béton.

Le plafond est en béton.

L'ensemble est clos par une baie vitrée coulissante avec châssis aluminium à double vitrage.

*Voir clichés photographiques n° 10 et 11.*

**Pièce à vivre :**

Elle est située sur la droite de la cuisine.

L'accès s'effectue librement depuis le hall d'entrée.

Elle ouvre sur la terrasse par une baie vitrée coulissante avec châssis aluminium à double vitrage dépourvue de volet.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont plâtrées et peintes.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelette. Il accueille une arrivée électrique.

Un appareil de chauffage est présent dans la pièce.

*Voir clichés photographiques n° 12 et 13.*

**Balcon :**

Il est desservi depuis la pièce de vie.

Le sol est recouvert d'un dallage imitation bois.

Un garde-corps en métal et béton est présent.

*Voir clichés photographiques n° 14 et 15.*

**Chambre 1 :**

Elle est desservie depuis le salon au moyen d'une porte isoplane.

Elle ouvre sur l'extérieur par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage.

Le sol est recouvert d'un parquet avec plinthes assorties.

Les parois sont plâtrées et peintes.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte. Il accueille une arrivée électrique.

Une réservation destinée à accueillir un placard, dont les portes sont manquantes, est présente dans cette pièce.

Un appareil de chauffage est installé à l'arrière de la porte.

*Voir clichés photographiques n° 16 à 17.*

### **Chambre 2 :**

L'accès s'effectue depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte isoplane.

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

Les murs sont plâtrés et peints.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte. Il accueille une arrivée électrique.

La pièce est occupée par un appareil de chauffage ainsi que par un placard de rangement dont les portes sont manquantes.

*Voir clichés photographiques n° 18 et 19.*

### **Salle d'eau :**

Elle est située sur la droite de la chambre 2.

L'accès s'effectue depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte isoplane peinte.

Le sol est recouvert de carrelage avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'un enduit gouttelette et faïencés.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelette. Il accueille une arrivée électrique.

La pièce est occupée par un module de rangement en bois de type exotique surmonté de deux vasques en verre avec robinet mitigeur, miroir mural et rampe lumineuse.

Une cabine de douche à portes coulissantes accueille un bac en résine avec robinet mitigeur thermostatique, flexible, pommeau de douche et pomme de tête.

*Voir clichés photographiques n° 20 à 22.*

### **Cellier**

#### **constituant le lot numéro 377 de la copropriété**

Il est situé au sous-sol.

Nous n'avons pu accéder à ce dernier, le locataire nous indiquant ne pas en détenir les clés.

### **Emplacement de stationnement**

#### **constituant le lot numéro 574 de la copropriété**

Il s'agit d'un emplacement de stationnement aérien matérialisé par un marquage au sol sur enrobé portant le numéro 338

*Voir cliché photographique n° 23.*

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les lieux sont occupés par Monsieur x en vertu d'un contrat de bail sous seing privé en date à TOULOUSE, du 22 mars 2022.

Ce contrat est conclu pour une durée de trois ans à compter du 22 mars 2022 pour se terminer le 21 mars 2025.

Le locataire s'acquitte d'un loyer annuel d'un montant de 6960 euros, payable par fraction mensuelle d'un montant de 580 euros auquel il convient d'ajouter une provision sur charge mensuelle d'un montant de 100 euros.

## **GESTIONNAIRE DE L'APPARTEMENT**

Il s'agit de

CITYA VICTOR HUGO  
30 boulevard de Strasbourg  
31000 TOULOUSE  
Tel : 05 34 51 30 00

## **SYNDIC DE COPROPRIETE**

Il s'agit de

SOGEM  
44 allée de Barcelone  
31000 TOULOUSE  
Tel : 05 61 11 52 52

## **SUPERFICIE ETAT PARASITAIRE – AMIANTE**

Monsieur François XAVIER-FOUCHER, Expert Entomologiste et Diagnostics Immobiliers, du Cabinet CEFAA, a été requis à l'effet d'établir les attestations relatives aux termites, à la présence de plomb, d'amiante et de la surface des immeubles saisis ainsi que le diagnostic de performance énergétique (DPE) et toutes expertises nécessaires en la matière.

L'appartement présente une superficie de 59,99m<sup>2</sup> suivant l'attestation délivrée par l'Expert.

Des lieux, nous avons tiré vingt trois clichés photographiques numériques qui sont annexés au présent. Nous attestons que les clichés joints sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiés par un quelconque procédé technique.

Sont également annexées au présent :

- une copie du commandement
- une copie de la matrice cadastrale
- une copie du plan cadastral
- une copie de l'attestation de superficie
- une copie du bail

A 10 heures 30, nos constatations terminées, nous nous sommes retiré. Et, de tout ce que dessus, nous avons fait et dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES  
DONT PROCES-VERBAL**

COOUT : deux cent soixante-douze euros vingt centimes

Emolument	219,16
Transport	7,67
H.T.	226,83
T.V.A. à 20%	45,37
Total T.T.C.	272,20

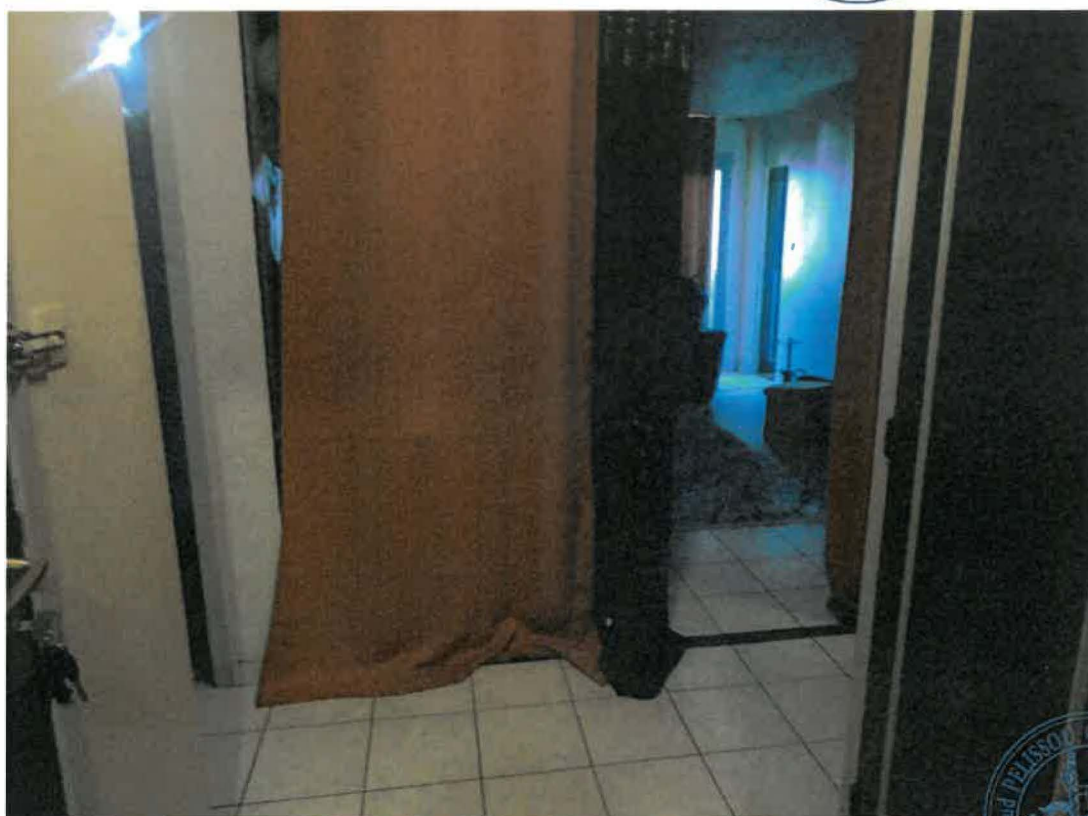




**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS /x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



1



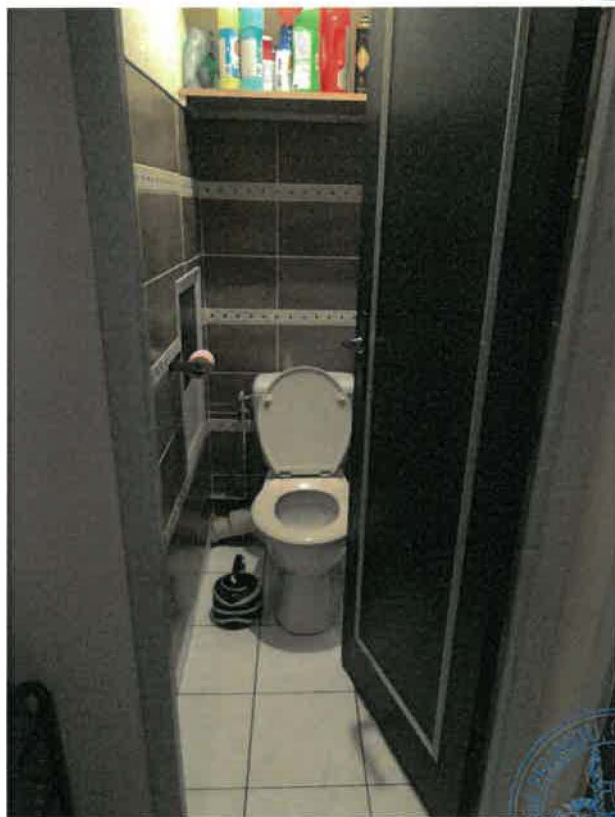
2



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



3



4



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
**Du 9 octobre 2023**



5



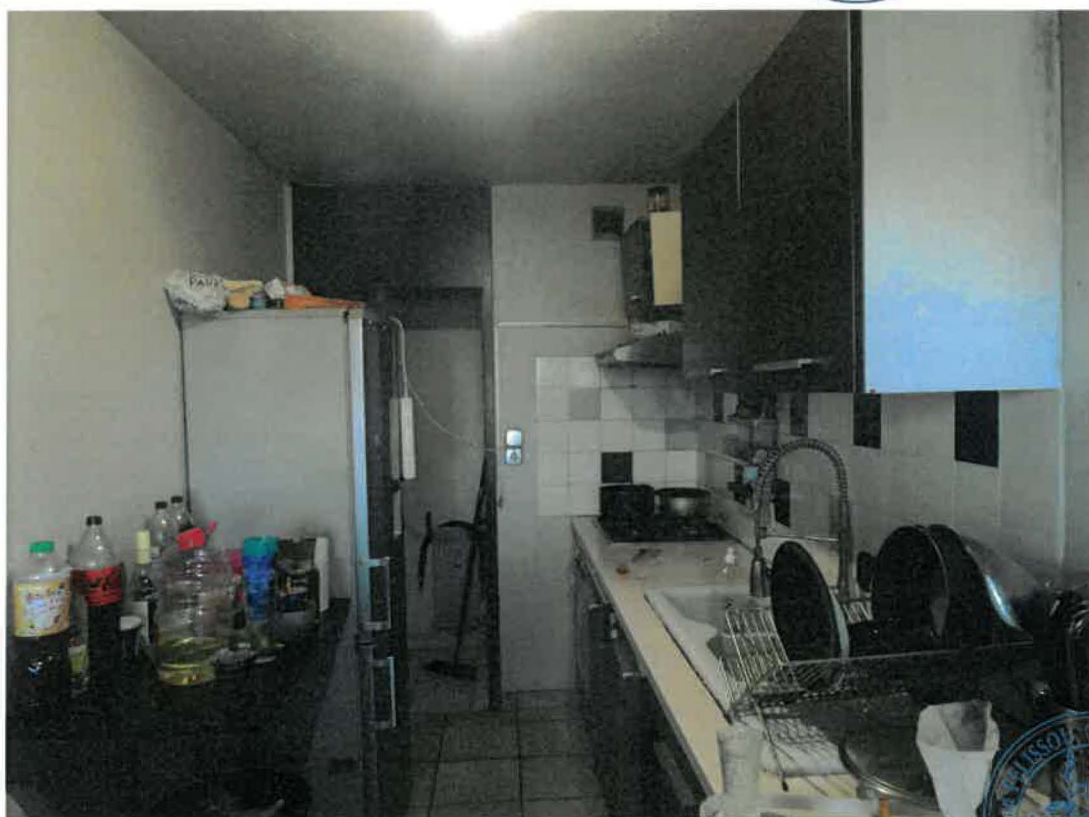
6



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
**SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x**  
**Du 9 octobre 2023**



7



8



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



9



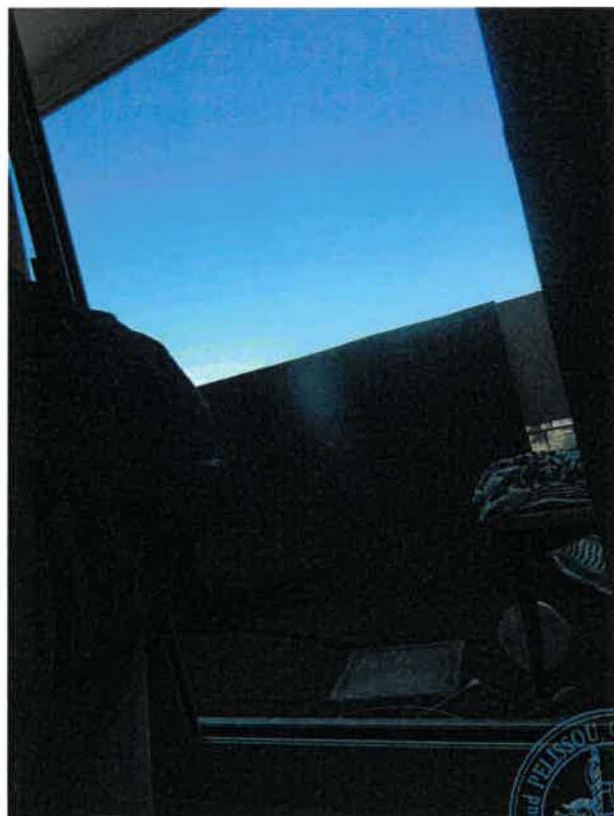
10



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
Du 9 octobre 2023



11



12



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
Du 9 octobre 2023



13



14



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
**SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x**  
**Du 9 octobre 2023**



15

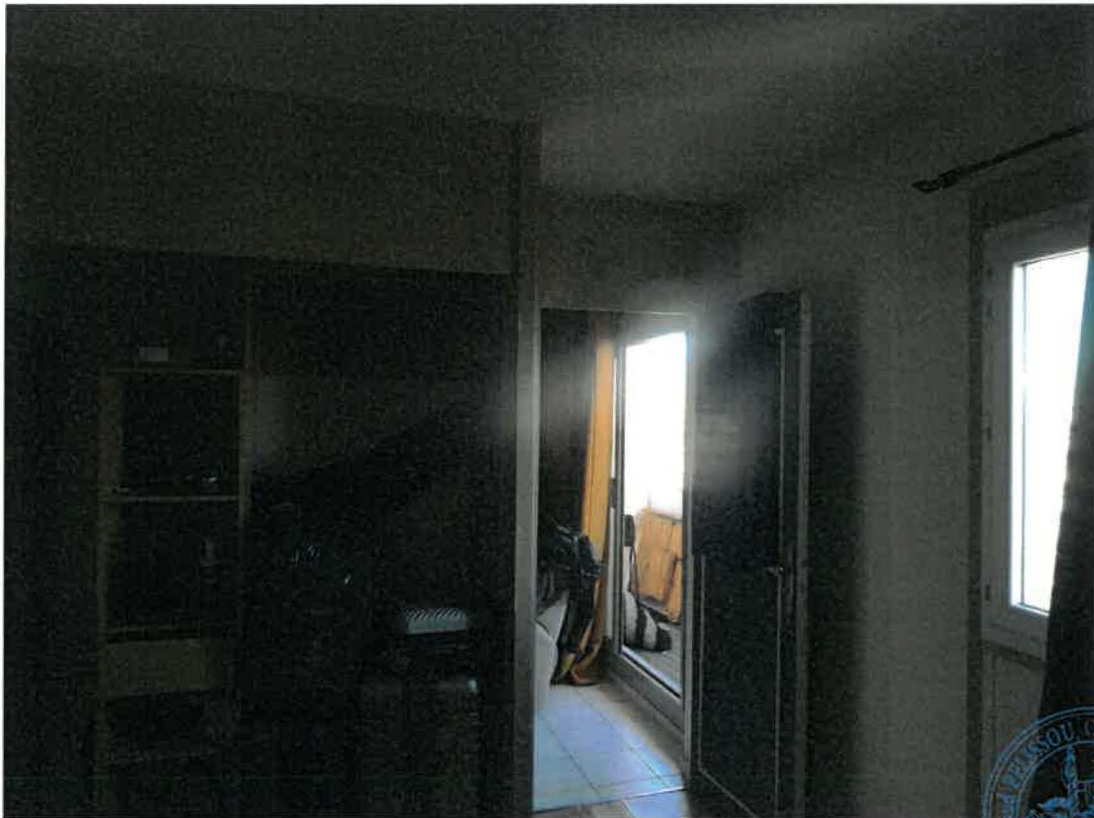


16

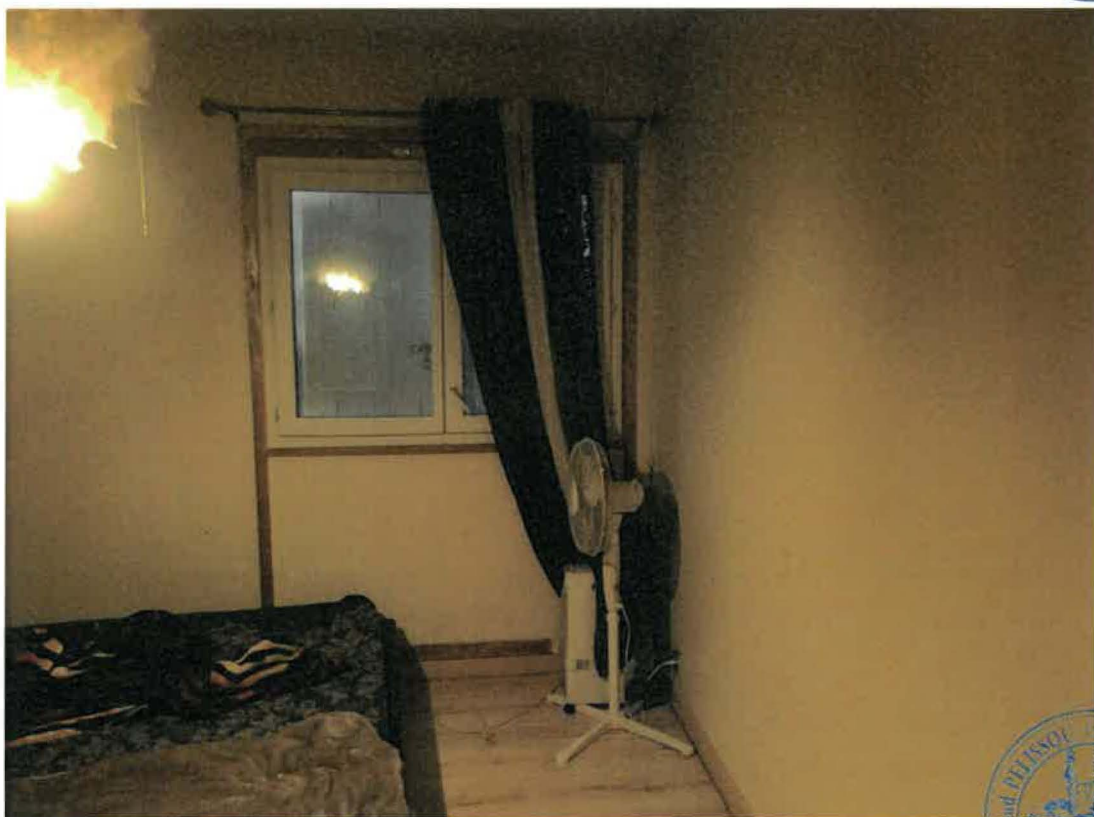




**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
**SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x**  
**Du 9 octobre 2023**



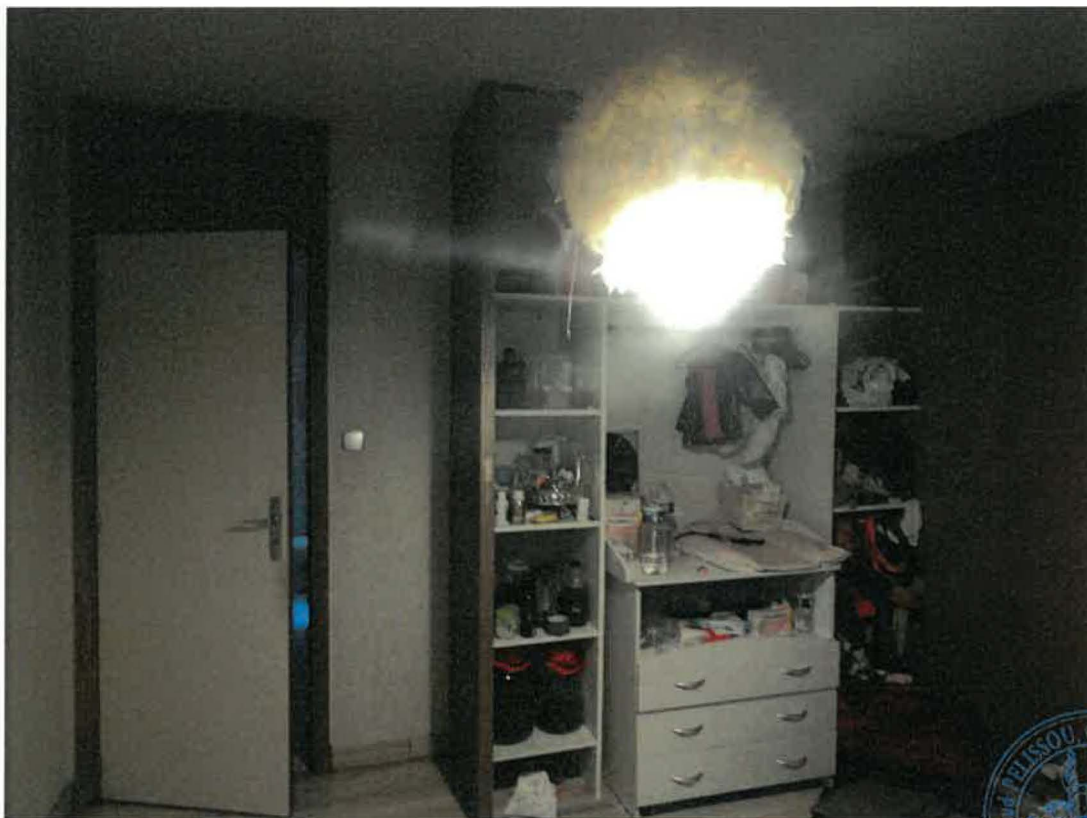
17



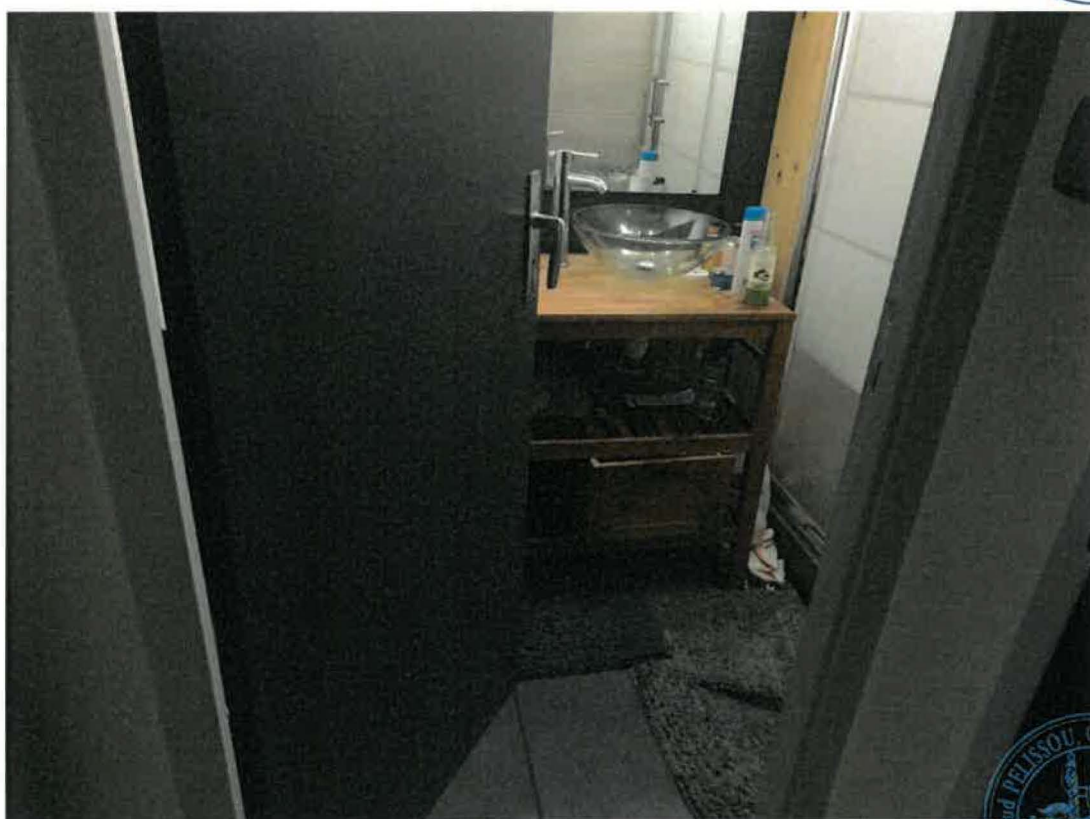
18



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



19



20



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



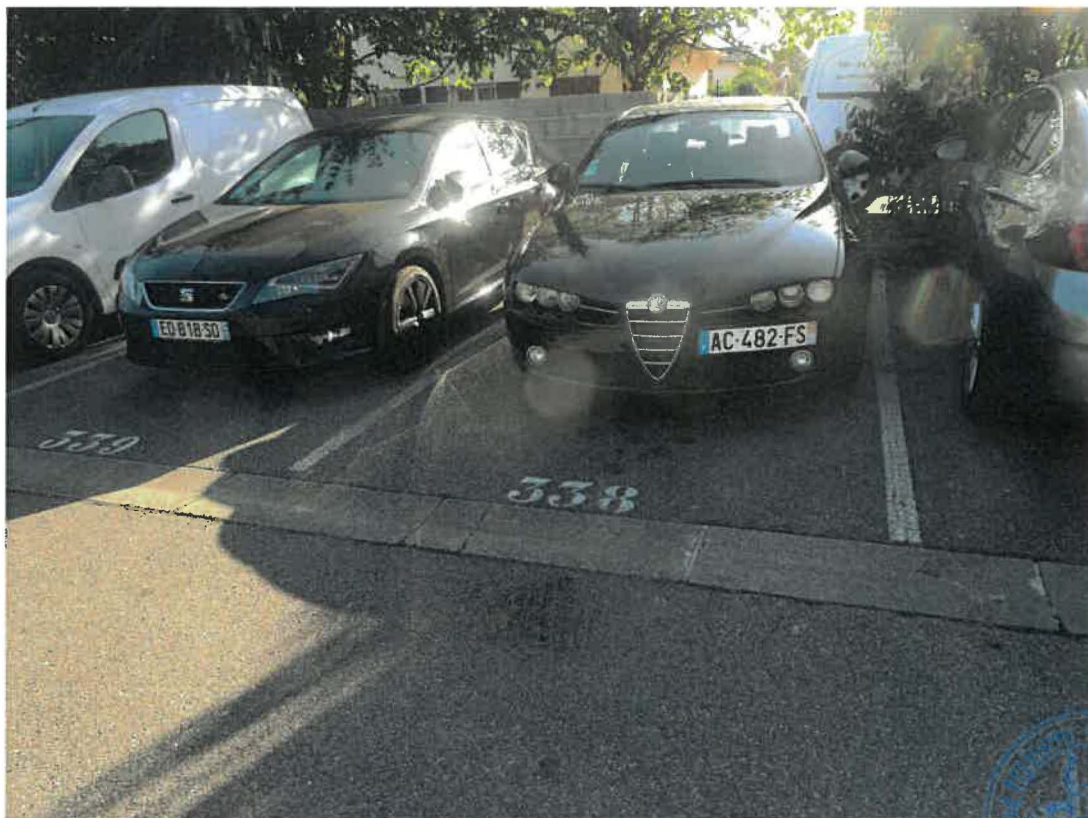
21



22



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**  
SOGEM - SDC RESIDENCE PAPUS / x  
1-3-5-7 Chemin de Papus TOULOUSE  
**Du 9 octobre 2023**



23



Suivant le contrat de prestations de services : diagnostic immobilier, accepté sans réserve, l'objet est l'établissement d'une attestation comportant la mention de la superficie, dite « Loi Carrez », de la surface privative d'un lot ou d'une fraction de lot en référence à la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 : art. 46, modifié par la Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Il est réalisé suivant nos conditions générales et particulières de vente et d'exécution: prestations de service. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété. La présente attestation comporte 5 pages ne pouvant être utilisé ou reproduit que dans son intégralité.

### Immeuble bâti visité

Adresse	7, ch Papus 31100 TOULOUSE Bâtiment : , Niveau : 7ème, N° de porte : , N° de lot : 338 Section cadastrale : NC, N° de parcelle : NC
---------	---

### Le périmètre de repérage effectif

#### Liste des locaux visités :

Locaux
Entrée, Toilettes, Dégagement, Cuisine, Séjour, Chambre 1, Chambre 2, Salle d'eau, Cave, loggia, Parking, Balcon

#### Liste des locaux, endroits et parties de l'immeuble bâti, inaccessibles lors de la visite et qui n'ont pas été visités dans le cadre de la mission :

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

### Mention de la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot

Superficie de la partie privative du lot(s)	<b>59.99 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

#### SURFACE - D230642

## Détail des mesures :

Désignation des locaux	Superficie privative du lot(s) en m <sup>2</sup>	Surface non prises en compte (parties de locaux d'une hauteur <1.80 m) en m <sup>2</sup>	Superficie non prises en compte dans la superficie privative en m <sup>2</sup>
Entrée	4.33		
Toilettes			
Dégagement	3.92		
Cuisine	8.70		
Séjour	18.40		
Chambre 1	10.23		
Chambre 2	11.57		
Salle d'eau	2.84		
Cave			
Parking			
Balcon			
loggia			2.96 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>59.99 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.96 m<sup>2</sup></b>

## Propriétaire - Donneur d'Ordre

<b>Le propriétaire et le donneur d'ordre</b>	
Le(s) propriétaire(s) :	
Le donneur d'ordre	Qualité : AVOCAT Nom : CABINET MERCIE Adresse : 29 RUE DE METZ 31000 TOULOUSE
Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission	
Documents demandés auprès du propriétaire :	

## Exécution de la mission et Conditions particulières d'exécution

Date d'intervention : 09/10/2023  
Bien visité par la société CEFAA  
Moyen de Mesure utilisé : LEICA DISTO A2 réf. Art N° : 762200

### TEXTES DE REFERENCE

- ❖ Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives. l'article 15 de la loi modifie l'article 54 de la Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 dite ALUR, modifiant l'article 46 de la loi 65- 557 du 10 juillet 1965 et crée un titre supplémentaire dans le C.C.H. spécifique à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (l'article L721-2 du CCH).
- ❖ Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, a créé les dispositions des articles 4.1 à 4. 3 dans le Décret n°67-223 du 1è Mars 1967 pris en application de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**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).**

Le présent constat, portant résultats de relevé de mesurage, est établi pour le compte du propriétaire ci-dessus désigné sur la consistance matérielle à ce jour du lot sus désigné, et sous réserve de toute modification, afin de l'assister dans son obligation déclarative et ne saurait être utilisé à d'autres fins ou par un tiers.

En l'absence de règlement de copropriété, d'état descriptif de divisions, d'acte de propriété remis par le propriétaire :

### SURFACE - D230642

CEFAA - 28 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE- Tél : 05.34.30.93.60 – Fax : 05.34.30.95.20  
S.A.R.L. au capital de 7700 € R.C.S Toulouse B 493 435 358 – SIRET : 493 435 358 00020

- 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 et doivent impérativement figurer dans l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété.
  - la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci (règlement de copropriété),
  - le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant.
  - les pièces ou locaux ont été désignés selon les signes apparents d'occupation. 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.
  - il appartient au propriétaire vendeur de déclarer que le ou les locaux visités (ceci peuvent être composés de un ou plusieurs lots) ne sont éventuellement pas affectés à un usage restrictif d'habitation et peuvent faire l'objet d'un usage professionnel ou d'annexes.
  - il appartient au propriétaire de contrôler que les surfaces mesurées ont bien le caractère de surface d'un lot privatif et sont bien inscrites sur son acte de propriété.
- En conséquence la surface à prendre en compte est celle du ou des locaux tels qu'ils se présentent matériellement au jour du présent acte.

La validité de cette attestation est limitée jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

Fait à TOULOUSE, le 09/10/2023

Signature de l'opérateur  
Mr Nicolas GOUT



Un examen de l'ensemble des lots (sous réserves des informations communiquées par le(s) demandeur(s) privé(s) ou professionnel(s)) objets du présent constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti a été effectué tel que décrit ci-dessus.

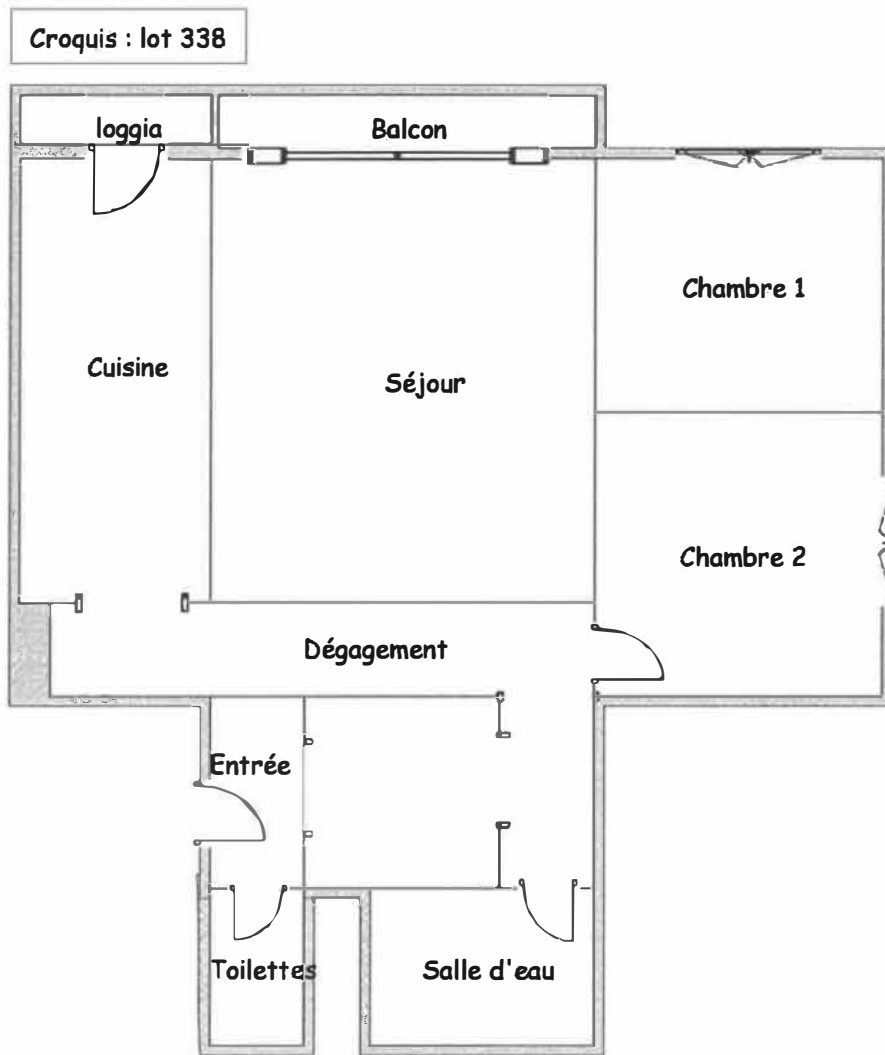
Nota. 1 – La société CEFAA atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

**S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché (Article 1641 à 1649 du Code Civil), ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, vise les domaines susceptibles d'être invoqués par les tiers.**

**À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.**

## SCHEMA

---



Nota : Document sans échelle ni mesure, non contractuel destiné au repérage des parties de l'immeuble bâti.

---



Votre Assurance  
**1 BC PRESALAIRES**

SARL CEFAA  
 28 RUE DES TRENTS SIX PONTS  
 31400 TOULOUSE FR



Assureur et Banque

AGENT  
 MAI WILLY ET ALUSCHENBERG  
 10 ROUTE D'ESPAGNE  
 31100 TOULOUSE  
 Tél : 0561638888  
 Fax : 0561639684  
 Email : AGENCE.WH@TOULOUSE.AXA.FR  
 Portefeuille : 0031180144

Vos références :  
 Contrat n° 5494557104  
 Client n° 3116594604

AXA France IARD, assureur que :  
 SARL CEFAA  
 28 RUE DES TRENTS SIX PONTS  
 31400 TOULOUSE

Cet bulletin d'un contrat d'assurance N° 5494557104 a été pris en date du 01/01/2018  
 Le présent contrat gère le n° ou les n°s suivants (s) :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :**

- pour la location : le DAPP (diagnostic amiante partie privative)
- attestation de superficie Loi CARREZ - Loi ALLIER pour la vente / attestation de superficie habitable pour la location (loi MOURTIN)
- 1/ en cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution de dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitat
- 2/ en cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée
- 3 La correction des risques d'exposition au plomb prévue aux articles L. 1334-8 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique
- 4 L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique; 0825502 10107
- 5 L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 1334 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- 6 L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 1344 du Code de la Construction et

AXA France IARD SA  
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euro  
 Siège social : 311, Avenue de France - 31072 Toulouse Cedex 23 - 05 61 44 14 11 - Numéro  
 de téléphone : 05 61 44 14 11 - Site internet : www.axa.fr  
 Opérations réalisées en vertu de l'agrément n° 07 03 001 0000000000 délivré par l'AMF le 10/03/2010  
 Opérations réalisées en vertu de l'agrément n° 07 03 001 0000000000 délivré par l'AMF le 10/03/2010

**ATTESTATION**

- de l'habitation
- 0 L'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu à l'article L125-8 du Code de l'aménagement dans les zones mentionnées au même article
- 0 Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 136-1 du Code de la Construction et de l'Habitat
- 0 L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 124-7 du Code de la Construction et de l'Habitat
- 0 L'information sur la présence d'un risque de mûle prévue à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation
- Diagnostic technique STIU
- Etat des installations d'assainissement non collectif

Valeur vénale

Diagnostic de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à l'usage

Diagnostic relatif à la présence d'insectes xylophages (autres que termites) et champignons lignivores

Diagnostic norme d'habitabilité dans le cadre de l'attribution de biens immobiliers par des organismes d'habitation à loyer modéré.

Certificat de surface (loi Carrez)  
 Etat des lieux locaux

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à TOULOUSE le 4 Janvier 2023  
 Pour la société :

AXA France IARD SA  
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euro  
 Siège social : 311, Avenue de France - 31072 Toulouse Cedex 23 - 05 61 44 14 11 - Numéro  
 de téléphone : 05 61 44 14 11 - Site internet : www.axa.fr  
 Opérations réalisées en vertu de l'agrément n° 07 03 001 0000000000 délivré par l'AMF le 10/03/2010

# BAIL A LOYER

ENTRE LES SOUSSIGNES

et

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue aux clauses et conditions ci-après énoncées au PRENEUR qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés :

## Désignation

UN APPARTEMENT DE TYPE T situé : **LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE HUIT (338) :**

Désignation : au septième étage, porte en face et à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement T3, comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, wc, placards, dégagement, séchoir, balcon,

**LOT NUMERO TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT (377) :**

Désignation : au sous-sol, un cellier portant le numéro 38 sur le plan,

**LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE (574) :**

Désignation : dans la cour, un emplacement pour voiture portant le numéro 574 sur le plan de Masse 1

## Equipements

**EQUIPEMENTS PRIVATIFS :** Chauffage collectif au gaz, cave, une place de parking

**EQUIPEMENTS COMMUNS :** Interphone

Les lieux que lescripteurs ont désignés existent sans aucune exception et sans qu'il soit besoin d'en faire de plus amples descriptions. Les PRENEURS déclarent parfaitement les connaître pour les avoir visités avant la signature du présent contrat en état des lieux dans un état annexé au contrat.

**Le montant des loyers et charges sont payables dans les cinq premiers jours du terme par chèque ou virement bancaire à l'ordre de CITYA VICTOR HUGO**  
Il est précisé que dans le cas où les robinetteries sont dotées de grilles, ces dernières ne doivent être obstruées sous aucun prétexte, sous peine de voir l'occupant responsable des dégâts qui en découleraient.

#### ART. 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et la signification des présentes et de tous actes, les parties font élection de domicile :

Le BAILLEUR : en son domicile, Le PRENEUR : dans les lieux loués.

#### ART. 12 - ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'étant pas obligatoire, les parties déclarent dégager le rédacteur de toute responsabilité à cet égard, mais s'il est requis par l'une ou l'autre des parties, les frais de timbre et d'enregistrement seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

#### ART. 13 - COPRENEURS

Si la location était consentie au bénéfice d'un couple de personnes mariées, chacune de celles-ci, pour le cas où leur situation matrimoniale viendrait à être modifiée par une ordonnance de non conciliation du Juge aux Affaires Matrimoniales, ou par le prononcé d'une décision judiciaire de séparation de corps ou de divorce, s'engage d'ores et déjà pour le compte de l'autre envers le bailleur, en qualité de caution solidaire à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail, et ce, pendant toute la durée de celui-ci, ainsi que le cas échéant, pendant toute la durée de ses divers renouvellements, ou des prorogations légales, et ce, sans qu'il puisse se prévaloir, comme devenant une décharge de solidarité à son profit, de son départ volontaire ou forcé, des locaux loués.

Chacun des actuels époux déclare renoncer expressément dans le cadre de cet engagement réciproque, au bénéfice de division ou de discussion.

Dans la mesure où il y a pluralité de preneurs, ces derniers conjointement et solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail, et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou de sa prorogation légale.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire l'un et l'autre sans bénéfice de discussion ou de division, étant expressément convenu qu'en cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des baux renouvelés ou prorogés, celui-là restera tenu solidairement envers le Bailleur de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit.

En effet, à la solidarité initiale se substituera alors le mécanisme de caution solidaire réciproque sans bénéfice de division ou de discussion.

du LOCATAIRE et celui du BAILLEUR sont évaluable à la date d'extinction du contrat, le montant des intérêts échus est majoré de la date de notification du congé.

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

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- ou 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.

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.

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.

## VI - LOYER

La présente location est conclue moyennant un loyer annuel de **SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7 560 €)**, payable d'avance au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par fraction mensuelle de

**SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS (797 €)** plus les charges d'un montant de

**CENT EUROS (100 €)** et les impôts ou taxes locales récupérables.

En cas de non-respect par le BAILLEUR des dispositions de l'Article 19 de la loi du 6 Juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir de loyers de référence, le LOCATAIRE disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

## VII - DAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES :

### DECLARATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare que le logement loué satisfait à l'une des conditions de l'article 17-a de la Loi du 6 Juillet 1989 et qu'en conséquence le loyer a été fixé librement entre les parties.

### DECLARATION DU PRENEUR

- Le PRENEUR déclare que le montant du loyer a été fixé librement entre les parties.

## VIII - CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès la première relance recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le bailleur demandera en sus, dix pour cent du montant de la somme due pour se couvrir, tant des dommages pouvant résulter du retard que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En outre, le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur et à première demande les frais de recouvrement des loyers et charges impayés et la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des loyers loués, le preneur, dans le cas où il se résoudrait indéfiniment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité par jour de retard, égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considéré comme jour de retard, toute journée d'impayé, plus chaque retard qui en soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés, après les heures de bureau d'ouverture, le jour de la remise des clés, à l'adresse ci-dessus.

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la Loi du 6 Juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi.

Si le BAILLEUR fait application des présentes dispositions, il ne pourra donner congé au LOCATAIRE pour la même échéance du contrat. La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des énoncés placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 Juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à la déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du LOCATAIRE quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisira la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge sera saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer serait fixé judiciairement serait réputé renouveler pour la durée définie à l'article 10 de la loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge serait exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à dix pour cent si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-joint : « Révision du prix du loyer ».

Un décret pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés cela selon les dispositions de l'article 18 de la Loi du 6 Juillet 1989.

## 2 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer initial fixé d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'une révision automatique au terme de chaque année du contrat ; sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire.

Ce dernier sera réévalué en fonction de la variation moyenne des quatre derniers indices trimestriels de l'indice de référence national, publié par l'I.N.S.E.E.

Le dernier indice publié au jour de la conclusion du contrat et servant de base à la révision est celui du

31 décembre 1989 - indice n° 132 82

Les parties décident de recourir à l'automatisme de la mise en œuvre de cette révision avec, corrélativement en période de hausse, obligation pour le PRENEUR de s'acquitter, même si demande ne lui en est pas faite, de la majoration correspondante du loyer à compter de la date de prise d'effet de la révision, étant convenu que cette majoration restera due même si le BAILLEUR délivrait quittance d'un ou plusieurs termes de loyer qui n'auraient pas encore pris en compte ladite majoration.

## 3 - CHARGES ET TRAVAUX DE RÉPARATION À LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le PRENEUR devra acquitter les charges récupérables, accessoires au loyer principal, en contrepartie :

- 1) des services d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments de la chose louée,
- 2) les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- 3) du droit de bail et des impôts ou taxes locales qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement, ceux payables en sus du loyer et des charges.

La liste desdites charges est fixée par Décret en Conseil d'Etat, à laquelle les parties déclarent se référer pour l'exécution des présentes et de ses suites. Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au BAILLEUR, en un ou terme, sur le loyer, par provision mensuelle, et

Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet démantèlement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes sommes dues le PRENEUR pour et sans dédit, ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable pour lui.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être effectué au paiement des derniers mois du loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE après avoir été complé, produira intérêt au taux légal, au profit dudit LOCATAIRE.

Le montant du dépôt de garantie ne fera l'objet d'une révision ni au cours du bail, ni lors du renouvellement éventuel de ce bail.

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le PRENEUR s'engage à observer strictement, à peine de demande de dommages-intérêts, ou de résiliation judiciaire du présent bail.

- 1) Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance, et suivant l'état qui sera dressé, ou contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés, ou à défaut par l'expert de justice. Il devra les entretenir pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de « réparations locatives » suivant la loi et les usages et se conformer à toutes les dispositions de la législation en vigueur.
- 2) Le PRENEUR devra, pendant tout le cours de la location tenir les lieux convenablement garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeur suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des conditions du présent bail.
- 3) Le PRENEUR ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucun travail de transformations, percements, changements de distribution ou modifications quelconques et pas davantage transformer les équipements loués, s'il n'a obtenu l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR qui n'aura, en aucune façon, à justifier son refus. Au cas d'exécution, les transformations, améliorations ou modifications resteront acquises en fin de bail en cours, au BAILLEUR sans qu'aucune indemnité ne soit due au PRENEUR.
- 4) Il aura tous les travaux de réparations ou autres, devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil. Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que celui-ci l'estimera pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de nécessité immédiate (feux, explosions, dégâts des eaux, fuites de gaz ...) le PRENEUR autorise le BAILLEUR, ses représentants ou leurs délégués à pénétrer dans les lieux par tous moyens efficaces, il s'engage formellement à aviser le BAILLEUR, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du BAILLEUR, et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'aurait constaté. Il serait en outre responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.
- 5) Le PRENEUR habitera les lieux loués « bourgeoisement », en totalité et exclusivement à usage d'habitation personnelle, il n'y exercera aucune profession libérale ou artisanale, commerce, industrie et les occupera personnellement avec sa famille ou les personnes aux bénéfices desquelles le bail peut être transféré lors de son décès ou de son abandon du domicile, sans pouvoir y en installer d'autre en sa présence ou en son absence. En tout état de cause, les lieux loués ne pourront en aucune façon servir de dépôt à des produits, meubles ou machines ne servant pas régulièrement à une occupation familiale normale.
- 6) Il s'assurera pour une somme suffisante contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature, les animaux dont il peut être responsable et en général tous les risques locaux. Il maintiendra cette assurance en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance, il devra en justifier par la production de la police et des quittances, d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, ensuite à chaque anniversaire de la location.
- 7) Le PRENEUR devra faire ramoner les conduits ou fumées et l'activation des gaz pouvant exister dans les lieux loués, à l'expiration de la prescription, ou au plus tard au jour où les prescriptions sont éteintes.

La présente location est consentie à usage exclusif d'habitation.

Le présent contrat de bail à loyer est conclu et accepté pour une durée de trois années entières et consécutives qui commenceront à courir le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_ avec possibilité de résiliation suivant les conditions fixées par la loi.

A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à trois ans.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues par le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre « loyer de renouvellement ».

Le LOCATAIRE peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe 1 du chapitre « Conditions de Forme et de Délai ».

### CONDITIONS DE FORME ET DE DÉLAI

Lorsque le BAILLEUR donne congé à son LOCATAIRE, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le BAILLEUR doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, son concubin notoire. Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du LOCATAIRE et de six mois lorsqu'il émane du BAILLEUR. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le LOCATAIRE peut donner congé au BAILLEUR avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des LOCATAIRES âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le BAILLEUR. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avec la fin du préavis par un autre LOCATAIRE en accord avec le BAILLEUR. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

- 1) Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Le LOCATAIRE qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le LOCATAIRE de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le LOCATAIRE est déchu de plein droit de tout titre d'occupation. Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le LOCATAIRE qui n'avait pas accepté cette vente. Le LOCATAIRE indique au BAILLEUR l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du Notaire : A défaut le LOCATAIRE ne peut se prévaloir de ce droit de substitution. Les termes des alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité, dans chaque notification. Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'Article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 Avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des BAILLEURS et LOCATAIRES ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
- 2) Le BAILLEUR ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe 1 ci-dessus à l'égard de tout LOCATAIRE âgé de plus de soixante dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 Bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 précitée. Toutefois les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le BAILLEUR est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. L'âge

- 8) Le PRENEUR ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage, à combustion lente ou liquide ou gaz, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, les cheminées n'ayant pas été construites pour ce genre de chauffage, et dans le cas où cette autorisation serait donnée, exceptionnellement, le PRENEUR devra 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, tubage, chemisage, etc...). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour lui et les siens de l'usage des appareils, ou de ces usages, et toutes les réclamations et demandes d'indemnités, il serait en outre tenu de les adresser pour les dommages qui pourraient être causés par lui ou ses occupants du fait de ces usages, au BAILLEUR.
- 9) Le PRENEUR devra assurer la protection des lieux loués susceptibles d'être affectés par le gel, et sera tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- 10) Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol et dépréciations dans les lieux loués.
- 11) Le PRENEUR devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe.
- 12) En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le PRENEUR devra, à l'expiration des deux jours ouvrés qui suivront l'annonce de la vente, laisser les lieux loués deux heures durant trois mois qui suivront l'annonce de la vente. Il devra également, les jours précédents, laisser les lieux loués deux heures, laisser visiter l'appartement en cas de cessation de location, et ce, pendant la durée du préavis qui précédera la fin de cette location.
- 13) Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon ordre, 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 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 nuire au voisinage, ou nuire au respect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, linge de cuisine, y déposer aucun objet ménager, ustensile ou quelconque, il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision, et tous appareils de reproduction des sons, de telle manière que le voisinage n'en soit pas gêné. Il devra éviter et faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites rongeurs et insectes. Il ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les papiers et d'une manière générale dans aucune des parties communes, sauf celles prévues à l'article, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussoirs.
- 14) Le PRENEUR devra satisfaire à ses frais, à toutes charges et conditions d'hygiène, de ville de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquiescer à l'échéance toutes les contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Il devra, avant son départ des lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes contributions et taxes dont il serait redevable.
- 15) En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le PRENEUR devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne collective. Conjointement, il s'interdit de faire passer tout fil d'antenne de télévision individuel à l'intérieur des locaux. Il devra en outre, participer aux frais d'entretien, réparations ou remplacement de cette antenne collective et ce, conformément aux dispositions de l'article du 2 Juillet 1966 et de son Décret d'application du 22 Décembre 1967.
- 16) Toute cession du droit au présent bail, toute sous-location totale ou partielle, soit ngoureusemment interdites, même pour une durée si faible soit-elle. Le PRENEUR ne pourra laisser la disposition des lieux même gratuitement et par prêt, à aucune personne autre que chacune de celles reconnues par la loi comme susceptibles de bénéficier du transfert du contrat de location au cas de décès ou d'abandon de l'usufruitaire du bail.

Il est expressément convenu de première part qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, les charges durent se régler et un mois après un commandement en demeure, sans aucune formalité judiciaire, le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Il en est de même expressément convenu qu'à défaut de paiement par le PRENEUR, soit d'avoir souscrit à son entrée dans les lieux un contrat d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, soit de bénéficier à chaque anniversaire du bail d'une couverture identique, et dans chaque cas, un mois après un commandement d'avoir à régulariser demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans l'un et l'autre cas, si le PRENEUR refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référés, auquel les parties pourront expressément comparaitre.

Toute offre de payer ou de souscrire une assurance après les délais ci-dessus fixés, ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

Tout le Bail de location est régi par les dispositions de l'article 1714 du Code de Commerce.



FAIT en autant d'exemplaires que de parties

MARS 2022

LE PRENEUR (2)

Lu. approuvé bon  
pour engagement de  
location

- (1) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention: "*lu et approuvé, bon pour engagement de location* »
- (2) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention: "*lu et approuvé, bon pour engagement de location* »
- (3) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention « *lu et approuvé, bon pour caution* ».