# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

**Le présent contrat est conclu entre les soussignés :**

**D'une part,**

S.C. I. YANCAR, dont le siège social est situé 15 RUE DES FAUVETTES 31240 L'UNION

Ayant pour mandataire SAS GPLA, exerçant sous l'enseigne GFP, SAS au capital de 184 000 €, dont le siège social est 21 rue de la République BP 105,31800 Saint Gaudens, enregistrée au RCS de Toulouse sous le numéro 811 205 970, représentée par son président Maître GEORGEL Éric, Huissier de justice, ainsi que ses deux associés, à savoir :
Maître ALONSO Sébastien, Huissier de justice, associé, Maître ANGLA Sandrine, Huissier de justice, associé, exerçant l'activité de gérant d'immeuble et de syndic de copropriété, suivant autorisation donnée par le procureur général de la cour d'appel de Toulouse, Garanti par VERSPIERREN, auprès des compagnies suivantes :
Responsabilité Civile Professionnelle : -Police 127 108 621-MMA IARD-MMA IARD ASSURAHNCES MUTUELLES, 14 boulevard Marie et Alexandre OYON-72030 LE MANS CEDEX-
Responsabilité Civile Professionnelle -1 ère ligne -Police 127 109 622-MMA IARD-MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, 14, boulevard Marie et Alexandre OYON-72030 LE MANS CEDEX
Responsabilité Civile Professionnelle -2 ème ligne -Police A N 80 73 39 –GENERALI-
Responsabilité Civile professionnelle-3 ème ligne -Police 125 543 665 –Véhicules saisis ou confiés-MMA IARD-MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, 14, boulevard Marie et Alexandre OYON-72030 LE MANS CEDEX
Soit une couverture toutes lignes confondues de 135 000 000 €, au titre de la Responsabilité Civile Responsabilité Financière : -Police 530 286-CO-GARANT ATRADIUS CREDIT INSURANCE et GROUPAMA-1ère ligne -Police 530 287-CO GARANT ATRADIUS CREDIT INSURANCE et GROUPAMA-2ème LIGNE Soit une couverture toutes lignes confondues de 21 500 000 €, au titre de la Responsabilité Financière Professionnelle.
Numéro individuel de TVA : FRFR 54811205970,

Acte établi par Eric GEORGEL, ayant le statut de directeur d'agence. Pour le compte de l'établissement situé 21 rue de la République, 31800 Saint Gaudens, Téléphone : 05.61.89.47.93.

Régulièrement mandaté à cet effet.

**désigné(e)(s) ci-après « le BAILLEUR »**

**Et, d'autre part ,**

CH CENTRE HOSPITALIER COMMINGES, dont le siège social est situé Directeur Mr PERIN Bertrand 1 Avenue de L'Isle 31800 SAINT GAUDENS .

représenté par M. PERIN Bertrand en sa qualité de Directeur dument habilité.

**désigné(e)(s) ci-après "le LOCATAIRE"**



AGP

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit**

## II. OBJET DU CONTRAT

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

### A. Consistance du bien :

- Bien de type : **Appartement**
- Localisation du bien :
  **1 AVENUE DE L'ISLE 31800 Saint-Gaudens**
  **Entrée : - Etage : 1 Porte : DROI**
- Habitat de type : **Individuel**
- Régime juridique de l'immeuble : **monopropriété**
- Lot n°**2, MEUBLE T2**
- Période de construction : **avant 1949**
- Surface habitable : **62,00 m²**
- Nombre de pièces principales : **pièce(s)**
- Désignation des parties privatives et équipements propres au bien principal

- Autres parties du bien :

- Éléments d'équipements du bien :
  **1 salle(s) d'eau**
- Modalité de production de chauffage :
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **Individuelle.**
- Modalité du relevé consommation eau froide : *A compléter*

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

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

- Locaux :
  **- Lot n°2, MEUBLE T2, 62,00 m²**

### C. Énumération des locaux, parties, équipement et accessoires de l'immeuble à usage commun

En outre, font l'objet d'un usage commun les équipements et service suivants :

### D. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

- Réception TV :
- Réception internet :

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

## III. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux sont loués pour un usage exclusif : HABITATION

Le BAILLEUR est tenu de délivrer un bien conforme à sa destination.
Le LOCATAIRE s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, 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. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le LOCATAIRE s'engage à exercer 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 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 objet 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.

## IV. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

### A. Date de prise d'effet et durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 année(s) entière(s) et consécutive(s), commençant à courir le 22/07/2022 pour expirer le 21/07/2023.

Au terme du présent bail, en l'absence de proposition de renouvellement du contrat et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et les délais indiqués dans le paragraphe "Congé - Forme et délais" ci-après, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée et dans les mêmes conditions que le contrat initial.

### B. Congé - Forme et délai

Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé, en respectant le délai de préavis de 1 mois et la forme prévue par la loi.

Le BAILLEUR, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, en respectant le délai de préavis et la forme prévus par la loi, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## V. CONDITIONS FINANCIERES

### A. Loyer

**Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charge de six cents euro(s) (600,00 EUR).**

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

AGP OM

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

### B. Informations relatives au loyer du dernier locataire

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire *[Montant du loyer HC en toutes lettres suivi du montant en chiffres entre parenthèses]*
Montant versé le *[date du dernier paiement du loyer sous le format jj/mm/aaaa]*.
Date de la dernière révision du loyer : *[date de la dernière révision du loyer sous le format jj/mm/aaaa]*.

Le locataire *[Nom du locataire encore en place]* encore présent au jour de la rédaction du bail quittera le bien à la date du *[Date de sortie validée pour le locataire en place sous le format jj/mm/aaaa]*.

### C. Modalités de révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 22/07.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation IRL Indice réf.loyer publié par l'INSEE dont la dernière valeur connue à ce jour est celle 1er trimestre 2022 d'une valeur de 133.93.

Le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail et l'indice trimestriel correspondant des années suivantes.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

### D. Charges récupérables

En sus du loyer le LOCATAIRE sera redevable de charges locatives.

**La provision mensuelle sur charges est fixée pour la première période annuelle et jusqu'à la communication des justificatifs des charges réelles, à la somme de trente euro(s) (30,00 EUR).**

Les charges locatives donneront lieu à une régularisation annuelle en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

### E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle
- paiement à échoir : d'avance le premier jour du terme

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou tout autre lieu indiqué par lui.

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

| | |
|---|---|
| Loyer hors complément de loyer éventuel | 600,00 EUR |
| Complément de loyer éventuel | 0,00 EUR |
| Provision/forfait de charges | 30,00 EUR |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire | 0,00 EUR |
| **Soit un total TTC de** | 630,00 EUR |

## VI. TRAVAUX

### F. Travaux réalisés

- Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : *[montant et nature des travaux]*
- (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : *[montant et nature des travaux]*

### G. Majoration loyer

(Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration (hors mise en conformité aux caractéristiques de décence) entrepris par le bailleur : *[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]*

### H. Minoration loyer

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

## VII. DÉPÔT DE GARANTIE

**Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de mille deux cents euro(s) (1 200,00 EUR) à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 terme(s) de loyer.**

En fin de bail, après restitution totale des lieux loués et remise des clefs, le dépôt de garantie sera restitué au LOCATAIRE, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

En cas de cotitularité du présent bail, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :
*[Supprimer les options non applicables]*
☐ à parts égales entre chaque copreneur
☐ intégralement à *[Nom et prénom du locataire]*
☐ autres modalités de restitution : *[préciser les modalités]*

## VIII. CLAUSE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les copreneur 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 cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si 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 bail en cours au moment de la délivrance du congé, 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 pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé.



AGP OM

Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le BAILLEUR, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## IX. 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.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. 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, nonobstant l'expulsion.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

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 réclamé.

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

## X. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

*« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.*

*Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.*

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

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8,00 EUR TTC par m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR TTC par m² de surface habitable.

### B. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

- Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (montant toutes taxes comprises dus à compter de la signature du bail) : 162,00 EUR
- (Le cas échéant), prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : 180,00 EUR
- Entremise et négociation (montant toutes taxes comprises dus à compter de la signature du bail) : 0,00 EUR

### C. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

- Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (montant toutes taxes comprises dus à la signature du bail) : 162,00 EUR
- (le cas échéant), prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : 180,00 EUR

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

## XI. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### A. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le LOCATAIRE devra 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, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. 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.

*Effacer l'option non applicable*

☐ *Si vous êtes en charge de la gestion de la copropriété du bien*

Le LOCATAIRE reconnaît être informé que le SYNDIC a souscrit pour le compte des copropriétaires, un contrat d'entretien annuel des chaudières gaz équipant les logements. S'agissant d'une charge locative, son coût est intégré dans la provision mensuelle et fera l'objet chaque année d'une régularisation. Par ailleurs, le LOCATAIRE s'engage à permettre l'accès à son logement une fois l'an à l'entremise choisie par le syndicat des copropriétaires pour procéder au contrôle et à l'entretien de la chaudière. A la date d'effet du présent contrat, l'entreprise en charge de ce contrat sera :<nom société maintenance>

☐ *Si vous n'êtes pas en charge de la gestion de la copropriété du bien*

Le LOCATAIRE reconnaît être informé que l'agence a souscrit pour le compte du propriétaire, un contrat d'entretien annuel des chaudières gaz équipant les logements. S'agissant d'une charge locative, son coût sera répercuté sur le loyer du, le mois qui suit la visite annuelle d'entretien et fera l'objet chaque année d'une régularisation. Par ailleurs, le LOCATAIRE s'engage à permettre l'accès à son logement une fois l'an à l'entreprise choisie pour procéder au contrôle et à l'entretien de la chaudière. A la date d'effet du présent contrat, l'entreprise en charge de ce contrat est : <nom société maintenance>

### B. Visite des locaux loués

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 arrêtées 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.

### C. Sinistre et dégradations

Le LOCATAIRE s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au BAILLEUR de cette déclaration.

Le LOCATAIRE s'oblige également 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.



AGP OM

### D. Ramonage

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.

En cas de départ du LOCATAIRE après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

### E. Interdiction de certains appareils de chauffage

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.

### F. Modalités de Jouissance

Le LOCATAIRE ne devra 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.

### G. Détention d'animaux

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 chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

### H. Nuisibles

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 L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, 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.

### I. Usage des parties communes

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.

### J. Gel - Dégâts des eaux

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.

### K. Personnel de l'immeuble

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.

### L. Système d'assainissement autonome

Le LOCATAIRE devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

### M. Jardin

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.

### N. Revêtements de sol

La vitrification 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 des talons dit « 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 entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE..

### O. Hygiène

Le LOCATAIRE 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 qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxe 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.

### P. Assurance

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

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

### Q. Règlement intérieur

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.

S'il existe un règlement de copropriété et/ou 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/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

### R. Demande d'autorisation antenne extérieure

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 02/07/1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

### S. Restitution des clés

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

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

### T. Abonnements

Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation. Le LOCATAIRE est informé que l'appartement peut ne pas être alimenté en électricité et/ou gaz. Il lui appartient donc de prendre contact avec le fournisseur d'énergie de son choix et de souscrire un abonnement adapté au logement en vue de son installation. Il prend et accepte cette location en l'état à la date d'effet du bail et ne pourra donc à ce titre réclamer aucune réfaction de loyer ou tout autre indemnisation.

### U. [Titre nouvelle condition particulière]

*[Contenu de la nouvelle condition particulière à compléter]*

## XII. AUTRES INFORMATIONS

### A. Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

- Parties privatives

  Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
  Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

- Parties communes

  Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

### B. Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☑ Les biens, objet 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, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine : *[Origine du 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.

### C. Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, 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, tel que défini dans l'article l'article R112-3 du code de l'urbanisme. Bien en zone : *[zone du plan d'exposition au bruit : A, B ,C ou D]*

### D. Informations relatives à la récupération des eaux de pluie

Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE des modalités d'utilisation de ceux-ci.

### E. [Titre nouvelle rubrique d'information]

*[Contenu de la nouvelle rubrique d'information à compléter]*

## XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du règlement général sur la protection des données (RGPD), les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent.

Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser auprès du mandataire, dont les coordonnées sont indiquées dans le chapitre "Désignation des parties".

GFP GESTION IMMOBILIERE
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

## XIV. ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.
Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

**o Diagnostic de performance énergétique (DPE)**
**o E.R.P**
**o Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)**
**o Etat des lieux**
**o Caution solidaire**
**o Modalités de réception TV dans l'immeuble : Antenne**

- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

**GFP GESTION IMMOBILIERE**
21, rue de la République – B.P. 30105
31803 SAINT-GAUDENS CEDEX
TEL : 05 61 89 47 93
www.gfp-immo.fr

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,
à SAINT GAUDENS , le 27/07/2022
en autant d'exemplaires que de parties, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Mots nuls : 0
Lignes nulles : 0

Le BAILLEUR ou son mandataire
"Lu et approuvé" - Date et signature

Lu et approuvé
le 28/07/2022

G.F.P. *Gestion Immobilière*
21, rue de la République
B.P. 30105
31803 SAINT GAUDENS CEDEX

Le LOCATAIRE
"Lu et approuvé" - Date et signature

Lu et approuvé

le 28/07/22

P/O Olivier Navasa
Directeur adjoint

Sceau du tiers de confiance
applicable uniquement en cas
de signature électronique