KIT location habitation vide

Contrat de location de locaux vacants non meublés

☒ **HABITATION PRINCIPALE** *(1)* ☐ **PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE** *(1)*

PROFESSION AUTORISÉE .....

(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE

M/E et Mme JAOUEN Denis
7 route des Boudalets
31210 Bordes de Rivière

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

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

Centre hospitalier Comminges Pyrénées
Route de Saint Plancart
31800 Saint-Gaudens

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ appartement ☐ maison individuelle ☐ .....
SITUATION (adresse)	1 Place du Maréchal Juin 31800 Saint-Gaudens
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	Appartement de type 4 de 95 m² séjour / salon, cuisine équipée, 3 chambres salle de bains avec WC Mise à disposition de la totalité des meubles cf. liste jointe
DÉPENDANCES d'usage privatif	☐ garage n° ..... ☐ parking n° ..... ☐ cave n° ..... ☐ .....
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	☐ espace(s) vert(s) ☐ interphone ☑ antenne TV collective ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures ☐ chauffage collectif ☐ eau chaude ☐ eau froide ☐ .....
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	**Le loyer de tous les logements vacants est librement fixé entre les parties** *(sous réserve d'éventuels décrets de blocage).*
3 503167 200001	**Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.** ☐ trois derniers bulletins de salaire ☐ dernier avis d'imposition ☐ trois dernières quittances de loyer ☐ justificatif(s) d'identité sans photo **nombre de copies remises :** ..... ☐ et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

NJ JB

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 26608

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION
Conditions générales - chapitre I

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" ❒ ..... ANS *(3 ANS minimum)*

❒ ..... AN(S) *(moins de 3 ANS mais 12 mois minimum)*

Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après :

.....

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" ☒ 6 ANS *(6 ANS minimum)*

DATE DE PRISE D'EFFET : 1er mai 2025

Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.

PAIEMENT MENSUEL	*Somme en chiffres*	*Somme en lettres*
loyer initial hors taxes	1000,00	mille euros
contribution ou taxe		
charge (provision initiale)	30,00	trente euros
TOTAL MENSUEL	1030,00	mille trente euros

TERMES DU PAIEMENT : Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 5 de chaque mois.

RÉVISION DU LOYER
Conditions générales - chapitre VII

Valeur de l'indice de référence des loyers publié au — trimestre — Date de la révision annuelle .....

DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)

Somme en chiffres — *Somme en lettres* —

***éventuellement* TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER**
Conditions générales - chapitre X

Nature des travaux exécutés par ❒ le locataire ❒ le bailleur : .....

.....

.....

Loyer ❒ minoré ou ❒ majoré de ..... pendant ..... mois

Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après :

❒ cautionnement/assurance "impayés" (le cas échéant) ☒ état des lieux contradictoire *(à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)*

❒ extrait du règlement de copropriété ❒ extrait du règlement de l'immeuble

❒ .....

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques *(obligatoire à partir du 1er juin 2006)* pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).*
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : Un diagnostic de performance énergétique *(obligatoire à partir du 1er juillet 2007)* - Un constat de risque d'exposition au plomb des immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 *(obligatoire à partir du 12 août 2008).*

RAYÉS NULS
..... *mots*
..... *lignes*

Fait à Bords de Rivière le 25 avril 2025

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

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE *(1)*	LE(S) LOCATAIRE(S)*(1)*	CAUTIONNEMENT ASSURANCE "IMPAYÉS"*(2)*
"lu et approuvé"	lu et approuvé	Facturation EDF refacturée au réel bimensuel au centre Hospitalier
	Johan BERKANE Directeur Adjoint, Chargé des Ressources Humaines et Affaires Médicales	

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

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

En vente chez votre libraire ou Maison de la Presse : 601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT de LOCATION - 712 ETAT des LIEUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT de CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLÉ - 725 KIT LOCATION SAISONNIER - 728 KIT GARAGE BOX PARKING REMISE - 800 BAIL COMMERCIAL - 810 BAIL PROFESSIONNEL • WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN - Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE

CONDITIONS GÉNÉRALES

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

II.- TACITE RECONDUCTION - A défaut de congé ou de renouvellement, connés dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée de la reconduction ou du renouvellement est de trois ans, si le bailleur est une "personne physique" et de six ans, si le bailleur est une "personne morale ou assimilés".

III.- RÉSILIATION - CONGÉ - Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à un mois en cas de premier emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation ou de perte d'emploi, lorsqu'il bénéficie du Revenu Minimum d'insertion ou lorsque son état de santé justifie, d'une manière démontrée, s'il a plus de 60 ans, un changement de domicile. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre 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. Conditions: à peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou PACS, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ou PACS. En cas de congé pour vendre, le congé doit, à peine de nullité, notifier 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. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation. Toutes demandes de résiliation, notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée, par lettre recommandée avec avis de réception, à la connaissance du bailleur.

IV.- RENOUVELLEMENT - Six mois avant la fin du contrat, le bailleur peut adresser au(x) locataire(s), dans les mêmes formes et délais que le congé, une "offre de renouvellement du contrat avec proposition d'un nouveau loyer" conformément à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, dont la durée ne pourra être inférieure à la durée légale minimale.

V.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur est obligé: a) De délivrer un logement conforme aux normes "loi SRU" en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en état de fonctionnement; b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle; c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

VI.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE - Le locataire est obligé: a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande; b) D'user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille" suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location; de respecter le règlement intérieur ou de copropriété; de ne pas céder ou sous-louer; c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement; d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure; e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux; f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire,à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local; g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant; h) De laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 h et 19 h. La présence de chiens de 1ère catégorie ou de chiens dangereux est interdite dans les locaux loués ou dans la copropriété. Le locataire qui ne respecte pas cette interdiction s'expose à une résiliation du bail voire à des dommages et intérêts.

VII.- LOYER - Le montant initial du loyer est indiqué dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers et des charges payés.

VIII.- CHARGES - Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

IX.- DÉPÔT DE GARANTIE - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par l'application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

X.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer.

La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Une telle clause ne peut concerner que des logements répondants aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

XI.- ÉTAT DES LIEUX - Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

XII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeure infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 juillet 1989 et du 29 juillet 1998.

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage expressément à respecter les clauses pénales suivantes:

1) A défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au montant du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquise.

3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire (frais et honoraires déductibles des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, dans le cas d'une procédure).

Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XIII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

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

NSS JBS

Appartement étage 3 – 1 place du Maréchal Juin à Saint-Gaudens

Inventaire meubles et électro -ménager : tous les éléments sont neufs

Séjour

1 table avec rallonges + 4 chaises

1 buffet 3 portes

1 grand tapis

2 suspensions

Salon

Canapé 3 places

2 fauteuils

Table de salon

Meuble TV

Tapis

3 chambres

Lit en 140 + traversin + 2 oreillers + protège matelas

Chevet + lampes + suspensions

Chaises

Armoire penderie 4 portes dans grande chambre + secrétaire

Armoire penderie 2 portes dans 2 chambres

Bureau dans 1 chambre

Cuisine

6 Meubles bas tiroirs, casserolier, tourniquet meuble d'angle

Plaque vitrocéram 4 feux

Electroménager neuf

Réfrigérateur/congélateur

Four

Micro-ondes

Lave-vaisselle

Lave-linge dans SDB

Equipements divers

Grille-pain

KIT complet vaisselle, couverts, couteaux, verres, bols et tasses ,3 casseroles, 3 poêles, 1 faitout

2 poubelles 1 étendoir linge

Tapis de bain

Cadres + 2 grands miroirs

Eléments de décoration

Rideaux et voilages

Cintres

Aspirateur

Kit de lavage sols, balai, pelle + balayette