BAIL D’HABITATION MEUBLÉ

Local à usage d’habitation meublé soumis à la loi 89-462 du 06 juillet 1989

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

BAILLEUR :

THIBAUD SERVAT, né(e) le 31/07/1991 à TOULOUSE, domicilié(e) 2 Rue Voltaire, 31800 Saint-Gaudens

D’une part, ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

LOCATAIRES :

autre CENTRE HOSPITALIER COMMINGES PYRENEES, numéro SIRET 26310018200017, dont le siège social est 351 Avenue Simone Veil 31800 Saint-Gaudens, Représentée par Mauroy VERONIQUE

D’autre part, ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »

DECLARATION DES PARTIES :

Bailleur et locataire, résidants en France au sens de la réglementation fiscale, déclarent ne pas être l’objet de poursuites ou de condamnations dans le cadre d’une procédure collective, faillite, redressement ou liquidation judiciaire, interdiction ou déchéance de droits civiques, limitant leur capacité juridique.

Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les termes du présent acte et les notifications ou significations faites en application du présent acte par le bailleur seront de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l’existence de ce partenaire ou de ce conjoint n’a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé par les articles suivants.

Article 2.1 - Désignation du bien

Le bailleur donne en location, au profit du locataire, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, les lieux ci-après désignés :

-*Numéro identifiant fiscal du logement :*
-*localisation du logement* : 2 Rue Voltaire 31800 Saint-Gaudens
-*type d'habitat* : habitation

-*régime juridique de l'immeuble* : monopropriete
-*période de construction* : avant 1949
-*surface habitable* : 104.25 ;
-*nombre de pièces principales* : 3
-*le cas échéant, Autres parties du logement* : Salle de bain, Salon avec cuisine, Chambre 1, Chambre 2
-*le cas échéant, Eléments d'équipements du logement* :

Conformément à l'article 2 du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, pris pour application de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, le logement meublé comprend les équipements suivants, tels que plus amplement décrits dans l'état des lieux établi en annexe :

1° Literie comprenant couette ou couverture ;
2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
3° Plaques de cuisson ;
4° Four ou four à micro-ondes ;
5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
7° Ustensiles de cuisine ;
8° Table et sièges ;
9° Etagères de rangement ;
10° Luminaires ;
11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

-*modalité de production de chauffage* :

-*modalité de production d'eau chaude sanitaire* :

Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Du tout tel que ledit bien se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

-*niveau de performance du logement* : classe du diagnostic de performance énergétique

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :
- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2.2 – Destination des lieux

Les locaux objets de la location sont loués exclusivement à usage d'HABITATION PRINCIPALE.

En conséquence, la convention liant les parties est régie principalement par les dispositions de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 2.3 – Sous-location

Le locataire ne peut, en aucun cas et sous aucun prétexte, ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, en tout ou en partie, sauf avec l'accord expresse et écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet préalablement au bailleur copie du projet de convention de sous-location. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

ARTICLE 3 – DURÉE – PRISE D'EFFET - RÉSILIATION

Article 3.1 – Durée

En application de l'article 25-7 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, le présent contrat est conclu pour une durée entière et consécutive de 1 an.

Article 3.2 – Prise d'effet

Les dispositions du présent bail prennent effet à compter du 01/02/2025 jusqu'au 31/01/2026.

A défaut de renouvellement ou de congé donné dans les conditions de formes et de délais mentionnés ci-après, le contrat de location sera tacitement reconduit à son échéance pour une durée de 1 an dans les mêmes conditions que celles initialement conclues.

Article 3.3 – Résiliation

Le bailleur peut résilier le contrat de location en respectant un délai de préavis de trois mois. Il ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail. Il doit motiver sa demande. 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.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, en respectant un délai de préavis de 1 mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte de Commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte de Commissaire de justice ou de la remise en main propre.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

Article 4.1 – Loyer

Il est précisé que le logement n'est pas situé dans une zone de loyer réglementé

Le montant du loyer initial hors charges est fixé à la somme de 725,00 €

Article 4.2 – Révision du loyer

Le loyer est révisé au terme de chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. La variation est calculée sur la variation de l’indice de référence des loyers (IRL).

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d’un indice de référence des loyers publié par l’Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l’évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d’appliquer la révision du loyer dans un délai d’un an suivant sa date de prise d’effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l’année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d’un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

L'indice de base, servant de référence, est celui du 4 trimestre de l’année 2024 pour une valeur de 144.64.

Article 4.3 – Charges récupérables locataire

En complément du prix du loyer, le preneur payera simultanément une provision à valoir sur les charges afférentes au bien loué, et qui sont constituées des taxes et impôts de toute nature, notamment les taxes d’enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les frais de gestion s’y rapportant et des charges incombant au preneur en contrepartie d’un service rendu lié à l’usage et à l’exploitation des différents éléments des biens loués, notamment celles visées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Cette provision est fixée à la somme mensuelle de 50,00€. Elle comprend notamment les charges locatives suivantes :

En application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives font l'objet d'une régularisation annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. Il est rappelé que la demande de paiement de charges locatives peut remonter sur 3 ans en arrière.

Article 4.4 – Modalités de paiement

Le montant du loyer charges comprises, s'élevant à la somme de 775,00€, est payable par mois et d'avance.

Le règlement devra être effectué le 5 de chaque mois, directement entre les mains du bailleur, par tout moyen en privilégiant le virement bancaire

ARTICLE 5 – DÉPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le locataire est tenu de verser la somme de 1 400,00€ représentant au maximum DEUX mois de loyer en principal.

Cette somme est affectée à garantir l'exécution des obligations locatives et ne pourra, sous aucun prétexte, être affectée au paiement de loyer et charges durant le cours du bail ou de l’un de ses renouvellements.

Le dépôt de garantie, non productif d'intérêts, n'est pas révisable pendant le cours du bail. Il sera réajusté à l'époque de son renouvellement.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Il est rappelé les obligations prévues par la loi et notamment l'article 7 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989 par lequel le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- D'user paisiblement des locaux loués
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations
- De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire

- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et chaque année, sauf si le bailleur en a souscrit une pour son compte

Article 6.1 – Droit de visite du bailleur

En cas de vente du logement ou de relocation suite à un congé envoyé par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'oblige à permettre l'accès au logement et à laisser visiter le bailleur, accompagné par toute personne de son choix au besoin, pour une durée maximum de 2 heures les jours ouvrables uniquement entre 08h et 20h, à l'exclusion des jours fériés et/ou chômés.

Le bailleur devra avertir le locataire par tout moyen 5 jours au préalable, sauf urgence manifeste. Le locataire dispose alors d'un délai de 48 heures pour communiquer au bailleur au moins deux dates et créneaux horaires ainsi que les modalités d'accès au logement, notamment en cas d'absence de ce dernier.

Article 6.2 – Détention d'animaux

La détention d'animaux domestique n'est autorisée qu'à la condition qu'elle ne trouble en aucun cas la jouissance des autres colocataires et du voisinage et ne provoque aucun dégât ni aucune dégradation aux parties communes du logement ou de l'immeuble.

Toutefois, la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime, c'est-à-dire les chiens d'attaque, est expressément et totalement interdite.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ces derniers reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, concernant le paiement du loyer, des charges et réparations locatives, d'éventuelles indemnités d'occupation ou de travaux de remise en état une fois le bail résilié.

En application de l'article 8-1 VI de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau locataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. L'acte de cautionnement indique à cet effet le colocataire pour lequel la personne se porte caution.

ARTICLE 8 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit passé le délai de SIX SEMAINES à compter d'un commandement de payer signifié par acte de Commissaire de justice et non suivi du règlement de l'intégralité des sommes dues.

En cas de défaut d’assurance par le locataire contre les risques locatifs ou de trouble de voisinage constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit passé le délai d'UN MOIS à compter d'un commandement signifié par acte de commissaire de justice.

Dans ces deux éventualités, l'expulsion du locataire pourra être requise auprès du Tribunal du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 9 – ÉTAT DES LIEUX

En application de l’article 3-2 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, un état des lieux est établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

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.

ARTICLE 10 – HONORAIRES DES MANDATAIRES

Il est rappelé les dispositions de l’article 5 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989.

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 locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire 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 locataire. 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 locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

- Pour les logements situés en zone très tendue, à 12 euros par mètre carré de surface habitable;
- Pour les logements situés en zones tendue, à 10 euros par mètre carré de surface habitable ;
- Pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8 euros par mètre carré de surface habitable;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée, 3 euros par mètre carré de surface habitable.

ARTICLE 11 – CONDITION(S) PARTICULIERE(S)

ANNEXES

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

- Un dossier de diagnostic technique comprenant :

  -un diagnostic de performance énergétique
  -une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
  -un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
  -le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité

- Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Fait en deux exemplaires originaux, dont l'un a été remis au locataire qui le reconnaît.

Fait à Saint-Gaudens

Le 28/01/2025

Signature du locataire *Signature du bailleur ou du mandataire*