KIT "Meublé"

location habitation non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse du ou des BAILLEUR(S) M^r et Mme JACUET Denis
1 route des Boudelets 31210 Bordes de Rivière

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, adresse et date de naissance du ou des LOCATAIRE(S) Centre hospitalier Comminges Pyrénées à St 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)	7 12 rue des Peupliers 31800 St Gaudens RDC porte 2
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	T2 avec cuisine équipée, séjour chambre, salle d'eau avec W.C
DÉPENDANCES d'usage privatif	❒ garage n°..... ❒ parking n°..... ❒ cave n°..... ❒ .....
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☒ espace(s) vert(s) ☒ antenne TV collective ❒ interphone ❒ gardiennage ❒ ascenseur ❒ vide-ordures
ÉQUIPEMENT MEUBLES OBJETS MOBILIERS	Selon inventaire établi contradictoirement entre les parties et joint obligatoirement au présent contrat.
DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS	Les lieux sont loués exclusivement à usage d'habitation principale.

3 503167 210000

DÉCLARATION : LE LOCATAIRE déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.
Un état des lieux, établi contradictoirement, est annexé au présent contrat.
☒ et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

WEBER DIFFUSION - B.P. 75 - 92002 ODAGHUGNAN Cedex - tél. 04 94 07 44 00 / fax 04 94 69 69 19 REPRODUCTION INTERDITE

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION
Conditions générales - chapitre I

A La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 3 AN(S) (minimum 1 an)
date de prise d'effet 01.07.2023

B **OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS**
Sans reconduction tacite ou renouvellement.
date de prise d'effet .....

2 - DURÉE DU PRÉAVIS
Résiliation - Congé
Conditions générales - chapitre II

BAILLEUR :
Trois mois, 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.

LOCATAIRE :
Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

3 - PAIEMENT MENSUEL

	Somme en chiffres	*Somme en lettres*
loyer initial hors taxes	470 €	quatre cent soixante dix euros
charges (provisions)	30 €	trente euros
contribution ou taxes	Facture	d'électricité et gaz payée au réel
TOTAL MENSUEL	500 €	Cinq cents euros

Conditions générales - chapitre III
(1) Selon conventions - chapitre IV

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 les occupants de son chef.

4 - TERMES DU PAIEMENT

Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le Paiement trimestre à échoir de chaque mois.

5 - RÉVISION DU LOYER
Conditions générales - chapitre III

Valeur de l'indice de référence des loyers publié au 4ème trimestre 2023 : 138,69
Date de la révision annuelle 01.07

6 - NOMBRE D'OCCUPANTS
Maximum : 2

7 - DÉPÔT DE GARANTIE
(maximum : 2 mois de loyer)
Conditions générales - chapitre V

Somme en chiffres	*Somme en lettres*
—	—

INTERDICTIONS : sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, le Locataire s'interdit :

- ❑ de coller de la moquette sur le sol
- ❑ de peindre toutes menuiseries, poutres vernies ou cirées, faïences....
- ❑ de repeindre les plafonds avec une couleur vive ou sombre
- ❑ tout percement et scellement dans les murs, faïences, carrelages, boiseries...
- ❑ d'obstruer les grilles, aérateurs ou autres pour éviter la condensation
- ❑ d'utiliser tout autre mode de chauffage différent de celui existant
- ❑ d'emménager ou de déménager sans prévenir le propriétaire, afin d'établir au préalable, l'état des lieux des accès (paliers, escaliers, couloirs, ascenseur...)

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).*

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour :

- ☒ état des lieux contradictoire à la remise des clés
- ☒ les clés des locaux *(nombre indiqué sur l'état des lieux)*
- ❑ cautionnement (le cas échéant)
- ❑ 1
- ☒ inventaire du mobilier et objets mobiliers

RAYÉS NULS
.....*mots*
.....*lignes*

Fait à Bordes de Rivière le 01/07/2023

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 *(facultatif) (2)*

Centre Hospitalier
Comminges Pyrénées
Avenue Simone Veil
B. P. 30183
31806 SAINT-GAUDENS Cedex

(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 (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.
Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION

CONDITIONS GÉNÉRALES

I. DURÉE DU CONTRAT

- Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 12 mois. A défaut de congé, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement d'année en année.
- Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue ci-dessus est inapplicable.

Si au terme du contrat le bailleur souhaite en modifier les conditions, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance.

Le locataire doit informer le bailleur de son acceptation ou de son refus des nouvelles conditions dans le délai d'un mois de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus ou à défaut d'acceptation dans le délai prévu ci-dessus, le bail n'est ni reconduit ni prorogé tacitement.

II. RÉSILIATION - CONGÉS

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

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 trois mois. 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 congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

III. LOYER - Le montant du loyer librement fixé (*sous réserve d'éventuels décrets de blocage)* et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières art. 3 et 4.

Révision du loyer - Le loyer sera révisé à chaque 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 payées.

IV. CHARGES - Le montant des charges s'ajoute à celui du loyer. Les parties conviennent, à l'art. 3 des conditions particulières, d'un mode de calcul et de paiement des charges mensuelles adapté à la durée de la location.

Les charges sont exigibles en contrepartie : des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26/08/1987, et plus généralement, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, du droit de bail ou TVA et des impositions et qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions mensuelles et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle dans la forme et le délai prévu ci-dessous. Si le locataire interrompt le contrat avant l'échéance annuelle, les provisions peuvent, au gré du bailleur, et à des fins de simplification, être considérées comme forfaitaires et définitives.

Régularisation des charges -. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur communique au locataire le décompte des charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

V. DÉPOT DE GARANTIE - A la signature du bail, le locataire doit consigner au bailleur, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives, une somme, n'excédant pas deux mois de loyer, fixée dans les conditions particulières art. 7. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Ce dépôt, non productif d'intérêt et non révisable, sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire - *(Le départ étant entendu après résiliation des abonnements eau, EDF, GDF, Cable et Télécom, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat, complet déménagement et remise des clés)* - déduction faite de toutes les sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, notamment pour la remise en état de la chose louée, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. 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.

VI. OBLIGATIONS - La présente location qui relève des dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Obligations du locataire - Le locataire s'oblige :

à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, tant pendant l'occupation qu'à son départ, afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur ; à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille" sans excéder le nombre d'occupants prévus par les conditions particulières art. 6 ; à ne rien faire qui puisse, de son fait ou de celui des personnes qui l'accompagnent, nuire à la bonne tenue de l'immeuble, à la tranquillité des voisins ou des autres occupants du lieu (tapage, bruit, fumées ou autres) ; à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux ; à ne rien déposer dans les parties communes (véhicule, cycles, voiture d'enfant...) ; à ne pas faire usage d'équipements supplémentaires (chauffage, électroménager) sans avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur, à indemniser le bailleur pour les dégradations engendrées par ces équipements ; à ne pas exercer, dans les lieux loués, une activité commerciale, artisanale, industrielle, libérale ou professionnelle ; à répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles 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 ; 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'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; à 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'art. 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; à 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 pour les 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 ; à 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 ; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables. L'horaire sera défini d'un commun accord entre les parties ou à défaut les visites auront lieu entre 17 et 19 heures. La présence de chiens de 1ère catégorie ou de chiens dangereux est interdite dans les locaux loués ou dans la copropriété.

VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un "logement décent" en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; 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 ; 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 ; 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.

VIII. ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE - Un état des lieux et un inventaire, établis 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, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux 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.

IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE - PÉNALE - A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, de tout ou partie des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur. En cas de refus de quitter les lieux, l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé. Les frais de poursuites et de recouvrement resteront à la charge du locataire. Les loyers impayés porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. A peine de forclusion, avant l'expiration du délai d'un mois prévu par le commandement. Si, à l'expiration du congé, le preneur 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 à une somme journalière égale à dix pour cent du loyer mensuel, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation acquise du bail. 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.

X. CONDITION SUSPENSIVE - Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

XI. - 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 en cas de décès (sous réserve de l'article 802 du Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XII. FRAIS - En cas d'enregistrement (non obligatoire), les honoraires et frais d'enregistrement des présentes sont supportés par le locataire qui s'y engage.

nJ