

## CONTRAT UNIQUE DE COLOCATION A USAGE D'HABITATION

### ENTRE LES SOUSSIGNES:

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_.

Ci-après dénommé « Le Bailleur »,

D'UNE PART,

### ET

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_.

Ci-après dénommé « Les Colocataires »,

D'AUTRE PART.

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et Les Colocataires désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies ;
- Le Bailleur et Les Colocataires pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » ;
- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes ;
- Le Bail désignera le présent contrat.

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés aux Locataires ensemble et solidairement qui les acceptent aux conditions suivantes, étant précisé que les Locaux forment un tout indivisible à l'égard du Bailleur et chacun des Colocataires reconnaît être solidaire et indivis pour l'exécution des obligations contractées par le présent Bail.

### ARTICLE 1 - TEXTES DE REFERENCES

Le présent contrat, conclu à usage exclusivement d'habitation, est soumis aux dispositions 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, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

L'indication la Loi de 1989 désignera cet ensemble de textes.

### ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES LOCAUX

#### 2.1 - Adresse des Locaux donnés en location

Les Locaux sont situés à \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Cas		oui	non
1	Appartement, Dépendant d'un immeuble sis _____, et situés et correspondant au lot n° _____ du règlement de division de la copropriété et représentant ____ millièmes des parties communes générales de ladite copropriété.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Maison individuelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.2 - Consistance des locaux donnés en location

Un bien d'une superficie habitable de \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, composé de \_\_\_\_\_pièces.

Description du bien (*salon, chambre etc...*) : \_\_\_\_\_

---



---



---



---

Dépendances et numéro de lot/millièmes le cas échéant (*cave, parking, grenier etc...*) : \_\_\_\_\_

---



---



---



---



---

## 2.3 - Désignation des équipements privatifs

	oui	non
Chauffage individuel électrique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffage individuel au gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dispositif de détection de fumée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description pièce par pièce des mobiliers inclus dans la location:

Cuisine (cuisson, froid, ventilation, mobilier etc...) : \_\_\_\_\_

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

## 2.4 - Enumération des parties et équipements communs collectifs et des services

	oui	non
Chauffage collectif	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude collective	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Digicode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visiophone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vide-ordures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Antenne TV collective	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Câble de réception TV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gardiennage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Local vélos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aire de stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aire de jeux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.5 - Logement décent

Le Bailleur déclare que les Locaux correspondent aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4.

## 2.6 - Destination du logement

Les Locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation, les Colocataires déclarant y installer chacun leur résidence principale.

### ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT

- Bail d'une durée légale selon l'article 10 de la Loi 1989** (*trois ans si le bailleur est une personne physique ou six ans si est une personne morale en dehors du cas de société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4e degré*)

Le présent contrat est conclu pour une durée de \_\_\_\_\_ans à compter du \_\_\_\_\_, soit jusqu'au \_\_\_\_\_du contrat inclus sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location sauf application de la clause résolutoire (Article 10 de la Loi de 89).

- Bail d'une durée réduite selon l'article 11 de la Loi 1989** (*reprise pour occuper le logement par le bailleur ou son concubin notoire depuis plus d'un an ou de son partenaire d'un Pacte Civil de Solidarité, ou bien un membre de sa famille ou de la famille de son ou son concubin notoire depuis plus d'un an ou de son partenaire d'un Pacte Civil de Solidarité*)

Le bailleur indique se trouver dans une situation l'autorisant à réduire la durée légale du bail, à savoir : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Le présent contrat est ainsi conclu pour une durée de \_\_\_\_\_ans, le bailleur se trouvant dans une situation dérogatoire aux conditions de délai prévues à l'article 15 de la Loi 1989. Le bailleur confirmera, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur pourra proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

#### **ARTICLE 4 – TACITE RECONDUCTION**

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions et formes décrites à l'ARTICLE 6 - CONGE, ou à défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des Parties comme il est prévu l'ARTICLE 5 – RENOUVELLEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER, le Bail sera reconduit tacitement pour une durée identique à la durée initiale des présentes.

Le montant du loyer du Bail reconduit fera l'objet d'une indexation dans les conditions prévues l'ARTICLE 12 – INDEXATION.

#### **ARTICLE 5 – RENOUVELLEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER**

A l'échéance du Bail, celui-ci pourra faire l'objet d'un renouvellement avec réévaluation du montant du loyer dans les conditions de l'article 17-2 de la Loi de 1989.

Le Bailleur pourra proposer la réévaluation du loyer, ou les Colocataires la diminution du loyer selon les modalités fixées par ce même article.

En cas de désaccord ou de défaut de réponse de l'autre Partie sur le montant proposé et sous réserve de respecter les délais et formes prescrits par l'article 17-2 de la Loi de 89, l'une ou l'autre des Parties saisira la Commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par ladite Commission l'une ou l'autre des Parties pourra saisir le juge avant le terme du Bail.

A défaut de saisine du Juge, le Bail sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

Le Bail dont le loyer sera fixé judiciairement sera réputé renouvelé pour la durée telle que définie à l'article 10 de la Loi de 1989, à compter de la date d'expiration du Bail. La décision du juge est exécutoire par provision.

## **ARTICLE 6 – CONGE**

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

### **6.1 - Congé émanant des Colocataires**

Le congé émanant d'un Colocataire individuellement ou des Colocataires ensemble n'a pas à être justifié ni motivé.

Il peut être délivré à tout moment par le Colocataire individuellement ou les Colocataires ensemble en respectant un préavis de TROIS MOIS, courant à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte ou de la remise en main propre.

Ce délai de préavis est ramené à UN MOIS dans les cas suivants :

- 1°) lorsque les Locaux sont situés sur l'un des territoires mentionnés au 1er alinéa du I de l'article 17 de la loi de 1989,
- 2°) en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- 3°) pour le Colocataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- 4°) pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé,
- 5°) pour le Colocataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le (ou les) Colocataire(s) souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis en raison d'un de ces motifs, précisera (ou préciseront) le motif invoqué et en justifiera au moment de l'envoi du congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé sera de trois mois.

En cas de congé émanant d'un (ou de plusieurs) Colocataire(s), le Bail se poursuit au profit du (ou des) Colocataire(s) restant(s), sans qu'il y ait novation.

### **6.2 - Congé émanant du Bailleur**

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être donné que pour le terme du bail et doit être justifié :

- soit par sa décision de vendre le logement,
- soit par sa décision de reprendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les Colocataires de l'une des obligations leur incombant.

En cas de reprise, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Au surplus, le Bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le délai de préavis applicable au congé donné par le Bailleur est de SIX mois.

Toutefois, dans le cas d'une acquisition des Locaux pendant le cours du Bail, il est prévu que :

- l'acquéreur ne pourra donner congé pour vente qu'à compter du terme du premier renouvellement du Bail en cours,
- l'acquéreur ne pourra donner congé pour reprise qu'à compter du terme du Bail en cours ou, si le terme du Bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

## **ARTICLE 7 – ABANDON DU DOMICILE OU DECES D'UN COLOCATAIRE**

En cas d'abandon de domicile ou décès d'un Colocataire, le Bail se poursuit avec l'autre (ou les autres) Colocataire(s).

En outre, en cas d'abandon du domicile par un Colocataire, le Bail se poursuit également :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil,
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- au profit du partenaire lié au Colocataire par un pacte civil de solidarité,
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès d'un Colocataire, ses droits personnels découlant du Bail sont transférés :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil,
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- au partenaire lié au Colocataire par un pacte civil de solidarité,
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article et s'il n'existe plus d'autre(s) Colocataire(s), le Bail est résilié de plein droit par le décès du Colocataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## **ARTICLE 8 – SUBSTITUTION DE COLOCATAIRES**

En cas de départ d'un Colocataire en cours de Bail, quelque en soit la cause, le (ou les) Colocataire(s) restant aura la faculté de lui substituer un (ou plusieurs) nouveau(x) colocataire(s).

Tout candidat devra constituer un dossier complet comprenant les justificatifs d'identité et de revenus habituels en la matière, qu'il transmettra au Bailleur.

Toute substitution de Colocataire sera soumise à l'agrément exprès du Bailleur.

Cet agrément sera matérialisé par un avenant au Bail établi par le Bailleur au plus tard dans les 30 jours de la réception du (ou des) dossier(s).

Cet avenant confèrera au(x) nouveau(x) Colocataire(s) les droits identiques et mettra à sa (ou leur) charge les obligations identiques à ceux et celles du (ou des) Colocataires en place.

Le (ou les) nouveau(x) Colocataire(s) ne pourra prendre possession des lieux qu'après la régularisation de cet avenant.

L'agrément du (ou des) nouveau(x) Colocataire(s) par le Bailleur entraînera de facto la renonciation par le Bailleur à invoquer une atteinte à la garantie qui lui a été conférée par la solidarité instaurée entre les Colocataires initiaux et par conséquent un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15-I de la Loi de 1989 justifiant le non renouvellement du Bail.

**ARTICLE 9 – ABSENCE DE REMPLACEMENT DE COLOCATAIRE AYANT QUITTE LES LIEUX LOUES**

Les Parties reconnaissent expressément que le départ des Locaux d'un ou de plusieurs Colocataires en cours de Bail, quelque en soit la cause, y compris après qu'un congé ait été régulièrement délivré au Bailleur, peut avoir pour effet de priver le Bailleur de la garantie conférée par la solidarité instaurée par l'ensemble des Colocataires initiaux, dès lors que le (ou les) Colocataire(s) sortant n'a (ou n'ont) pas été remplacé(s) et peut constituer un motif sérieux et légitime au sens de l'article 15-I de la Loi de 1989 de ne pas renouveler le Bail à son échéance.

**ARTICLE 10 – LOYER**

**10.1 - Fixation du loyer**

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel et d'avance d'un loyer de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros), hors charges et taxes.

L'article 3 de la Loi de 1989, modifiée, prévoit l'obligation de mentionner les loyers de référence (7° du 2° alinéa). Les décrets d'application de ce texte n'étant pas publiés au jour des présentes, les Parties reconnaissent l'impossibilité de déférer à cette obligation et les Colocataires renoncent à exiger du Bailleur que cette mention soit portée au Bail.

**10.2 - Information**

	oui	non
Logement inoccupé auparavant <b>de manière continue</b> pendant <b>plus</b> de 18 mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logement occupé auparavant de manière continue <b>à titre gratuit</b> et ce pendant plus de 18 mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Locataire ou Colocataires précédent(s) a(ont) quitté le logement depuis <b>moins</b> de 18 mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dans le cas où la réponse est affirmative au dernier cas, le Bailleur déclare que le dernier loyer acquitté par le(s) précédent(s) locataire(s) était de \_\_\_\_\_ euros hors charges par mois et que le versement de ce dernier loyer est intervenu le \_\_\_\_\_.

**10.3 - Paiement du loyer**

Le loyer est payable, au domicile du Bailleur ou de son représentant, à terme à échoir entre le 1er et le 5 de chaque mois, et pour la première fois le \_\_\_\_\_.



**ARTICLE 11 – TRAVAUX**

	oui	non
Travaux réalisés dans le logement depuis la fin du dernier bail (ou depuis le dernier renouvellement)	[ ]	[ ]

Dans le cas où la réponse est affirmative, le Bailleur déclare avoir réalisé des travaux dans le logement depuis la fin du dernier bail (ou depuis le dernier renouvellement du bail), dont la nature et le montant sont les suivants : \_\_\_\_\_ réalisés pour un montant de \_\_\_\_\_ euros.

**ARTICLE 12 – INDEXATION**

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, chaque année à la date anniversaire du contrat.

Pour calculer l'indexation, les Parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), selon le calcul suivant :

$$\frac{\text{Loyer précédent} \times \text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat, soit celui du \_\_\_\_ trimestre de l'année \_\_\_\_\_, valeur \_\_\_\_\_.

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 sera 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 prendra effet à compter de sa demande.

**ARTICLE 13 – CHARGES**

En sus du loyer, les Colocataires rembourseront au Bailleur leur quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la Loi de 1989. La liste des charges récupérables ressort de décrets pris en Conseil d'Etat et pour l'heure du décret 87-713 du 26 août 1987 (annexé au présent bail), modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008.

Ces charges sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1) des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2) des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- 3) des impositions qui correspondent à des services dont les Colocataires profite directement.

Ces charges donnent lieu au versement d'une **provision mensuelle** fixée pour la première période annuelle à la somme de \_\_\_\_\_ euros payable d'avance et en même temps que le loyer principal.

Cette provision sera **réajustée chaque année** en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

La régularisation sera justifiée 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 communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. 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.

## **ARTICLE 14 – DEPOT DE GARANTIE**

### **14.1 – Objet du dépôt de garantie**

A titre de garantie de l'entière exécution de leurs obligations les Colocataires versent, ce jour, une somme de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) correspondant à UN mois de loyer en principal.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera pas révisable au cours de la présente location et de ses renouvellements éventuels.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers, charges et accessoires dus et ne dispense en aucun cas les Colocataires du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

### **14.2 – Restitution du dépôt de garantie**

Ce dépôt sera restitué aux Colocataires en fin de bail et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place des Colocataires, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le Locataire indiquera au Bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de leur nouveau domicile. Les Colocataires désigneront l'un d'eux afin qu'il représente l'ensemble des Colocataires vis-à-vis du Bailleur pour permettre à celui-ci de restituer les sommes dues au titre du dépôt de garantie, les Colocataires entre eux feront leur affaire personnelle de la répartition des sommes ainsi restituées, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

La désignation de l'un des Colocataires en qualité de représentant sera portée à la connaissance du Bailleur par tout moyen probant et au plus tard lors de la remise des clés. A défaut de désignation d'un représentant, le Bailleur restituera ces sommes à chaque Colocataire par part virile, sans qu'aucune réclamation sur cette répartition ne puisse être élevée contre le Bailleur.

Dans le cas où l'un des Colocataires donnerait congé seul, le Bail se poursuivant au profit des autres Colocataires, la somme versée au titre du dépôt de garantie sera conservée intégralement par le Bailleur jusqu'à la fin du Bail. Le Colocataire sortant devra faire son affaire personnelle auprès des Colocataires restant de l'éventuelle restitution de sa part versée au titre du dépôt de garantie, des éventuelles dégradations dont il pourrait être tenu pour responsable ou redevable, sans recours contre le Bailleur.

Le Colocataire sortant ne pourra néanmoins être recherché par le Bailleur à propos des dégradations qui seraient constatées en fin de Bail et dont seraient redevables les Colocataires restant lorsque la solidarité aura cessé.

### **14.3 – Départ des Colocataires**

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie.

Les Colocataires étant tenus lors de la restitution des Locaux, de procéder au déménagement de tous mobiliers et objets personnels et de restituer le logement en bon état d'entretien locatif, il seront débiteurs envers le Bailleur du coût de l'enlèvement des mobiliers et objets qu'ils auraient laissés dans les lieux, y compris dans les locaux annexes, du prix de remplacement des mobiliers, équipements, matériels et objets manquants ou détériorés, des frais d'entretien et de réparations locatives, ainsi que de toute somme dont le Bailleur pourrait être tenu responsable pour les Colocataires à quelque titre que ce soit.

Si la somme ainsi versée à titre de garantie s'avérait être insuffisante, les Colocataires régleraient toute somme complémentaire sur présentation des justificatifs par le Bailleur et ce dans les 30 jours.

### **14.4 – Charges récupérables et restitution du dépôt de garantie**

Pour les charges locatives de l'immeuble, Le Bailleur procédera à un arrêté des comptes provisoire et pourra, si elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place des Colocataires, seront effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Les Parties pourront préférer convenir amialement de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

## **ARTICLE 15 – OBLIGATIONS DES COLOCATAIRES**

Les Colocataires sont tenus solidairement et indivisément des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des Locaux suivant la destination contractuelle ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du Bail dans les Locaux dont ils ont la jouissance exclusive, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'ils n'ont pas introduit dans le logement ;
- de répondre des dégradations subies de leur fait par les revêtements de sol (poinçonnage du revêtement, accrocs, tâches indélébiles, carrelage cassé ou fêlé, etc). A la fin de la location, les travaux de réfection nécessités par l'état des murs et plafonds résultant du changement de la

nature du revêtement ou de la couleur des peintures qui n'aurait pas été préalablement approuvé par le Bailleur, seront à la charge des Colocataires.

- de prendre à leur charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés à l'ARTICLE 2.2 et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies décret en Conseil d'Etat et actuellement par le décret 87-712 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes et/ou privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des Locaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces Locaux et de travaux visant à rendre le logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ; étant précisé que les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n ° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, les Colocataires sont informés par le Bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui leur est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès des Colocataires. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande des Colocataires, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris;

- de ne pas transformer les Locaux et équipements les garnissant sans l'accord écrit du Bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger des Colocataires, à leur départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que les Colocataires puissent réclamer une indemnisation des frais engagés ; le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais des Colocataires la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- de s'assurer contre les risques dont ils doivent répondre en leur qualité de Colocataires et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au Bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les Locaux, deux heures par jour, les jours ouvrables ;

- de ne céder, ni de sous-louer les Locaux, sans l'accord exprès et écrit du Bailleur, notamment sur le prix. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des Locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par les Colocataires principaux (article 8 de la loi de 89 ) ; En cas d'accord du Bailleur, les Colocataires transmettront au sous-locataire l'autorisation écrite du Bailleur et la copie du Bail en cours. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les dispositions de la Loi de 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ;

- en cas de départ d'un Colocataire, de ne pas introduire d'autre(s) colocataire(s) dans le logement sans l'autorisation préalable du Bailleur et la régularisation d'un avenant au Bail conférant un droit d'occupation au bénéfice du (ou des) nouveau(x) colocataire(s) ;

- de respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble si le bien dépend d'une copropriété.

- sur le détecteur de fumée: les Colocataires devront se conformer à l'obligation édictée par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, concernant l'obligation d'installation d'au moins un détecteur de fumée dans les logements et procéderont à l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé et conforme aux prescriptions de l'article R. 129-12 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile qui fixera les modalités d'application de cet article. Ils veilleront à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif mis en place pendant toute la durée de leur occupation et jusqu'à leur départ des lieux.

### **ARTICLE 16 – CONTRIBUTION A LA DETTE ENTRE COLOCATAIRES**

Il est rappelé que, conformément à l'ARTICLE 20 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE, le Bailleur peut demander le paiement de toute la dette à l'un des Colocataires, ce paiement libérant les autres Colocataires vis-à-vis du Bailleur. Le Colocataire qui aura ainsi réglé la dette commune disposera d'un recours à l'encontre des autres Colocataires.

Dans les rapports entre les Colocataires, la contribution à la dette est fixée de la façon suivante :

<b>Colocataires</b>	<b>Part de loyer (%)</b>	<b>Part de charges (%)</b>	<b>Montant total (en euros)</b>	<b>Montant dépôt de garantie (en euros)</b>

## **ARTICLE 17 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le Bailleur est tenu :

- de remettre aux Colocataires un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- de délivrer aux Colocataires les Locaux en bon état d'usage et de réparation - ainsi que les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer aux Colocataires la jouissance paisible des Locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de les garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle - hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux ;
- 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 ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les Colocataires, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- de transmettre gratuitement une quittance aux Colocataires lorsque ceux-ci en font la demande, étant précisé que cette quittance sera établie aux noms de tous les Colocataires et qu'il ne sera pas établi de quittance individuelle à chaque Colocataire.

## **ARTICLE 18 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Le Bailleur remet aux Colocataires un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi en date du \_\_\_\_\_, établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation qui comprend également :

- pour les immeubles construits avant 1949, le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) prévu aux articles L.1334-5 et L. 1334-7 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur certifié ;
- pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, un diagnostic amiante des parties privatives sera établi conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP ;
- pour les locaux entrant dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R-125-23 du Code de l'Environnement (commune ou une zone de la commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (PPR), ou dans une zone de sismicité (voir les services d'urbanisme de la mairie ou la Préfecture), l'état des risques naturels et technologiques (RNT) établi depuis moins de six mois, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques.

Les Colocataires déclarent avoir pris connaissance de ces documents et faire leur affaire personnelle de cette situation, les informations contenues dans le DPE n'ayant qu'une valeur informative.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet sera d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes devra être fourni par le Bailleur.

## **ARTICLE 19 – ETAT DES LIEUX**

Conformément à l'article 3-2 de la Loi de 1989, un état des lieux contradictoire est établi et sera annexé au Bail.

Un état des lieux sera également établi lors de la restitution des clefs par les Colocataires. En aucun cas, il ne sera établi d'état des lieux lors du départ individuel d'un Colocataire, lequel devra faire son affaire personnelle avec le (ou les) Colocataire(s) restant de cet état des lieux et des conséquences, étant rappelé que le Bail se poursuit au profit du (ou des) Colocataire(s) restant.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 3-2 de la Loi de 1989, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et les Colocataires et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les Parties en seront 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.

Les Colocataires peuvent demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, les Colocataires peuvent saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, les Colocataires peuvent demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. Le Bailleur ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

## **ARTICLE 20 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE**

Les Locaux donnés en location au bénéfice de plusieurs Colocataires demeurent indivisibles à l'égard du Bailleur.

Les Colocataires feront leur affaire personnelle de la répartition entre eux de ce logement conformément à l'ARTICLE 16 – CONTRIBUTION A LA DETTE ENTRE COLOCATAIRE et des charges

et obligations découlant du Bail et de l'occupation des lieux, sans que cette répartition puisse être opposable au Bailleur, ce qu'ils reconnaissent.

Le Bail se poursuivra au profit du (ou des) Colocataire(s) restant en cas de congé donné par un (ou plusieurs) autre(s) Colocataire(s), comme en cas d'abandon du domicile ou de décès d'un Colocataire. Le (ou les) Colocataire(s) restant devront s'assurer de leur faculté de poursuivre le Bail et d'en remplir toutes les obligations, notamment s'il n'était pas pourvu au remplacement du (ou des) Colocataire(s) sortant, quelque en soit la cause.

En cas de nouveau Colocataire, celui-ci devra être préalablement agréé par le Bailleur et un avenant au Bail sera établi lui conférant les mêmes droits et lui imposant les mêmes obligations sur les Locaux que ceux et celles conférés et imposés aux Colocataires déjà en place. Le remplacement comme l'entrée d'un nouveau Colocataire n'opéreront pas novation au Bail en cours. Le nouveau Colocataire poursuivra l'exécution du Bail aux côtés du (ou des) autre(s) Colocataire(s), étant rappelé que le Bail est un contrat unique consenti à plusieurs locataires et que les Locaux demeurent un ensemble indivisible à l'égard du Bailleur. Les Colocataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur à la parfaite exécution du Bail et des obligations liées, au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du Bail.

En outre, le congé délivré par l'un des Colocataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Colocataire parti, pendant une durée de SIX mois à compter de la date d'effet du congé, le Colocataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois la solidarité cesse à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au Bail (par avenant).

## **ARTICLE 21 – CAUTIONNEMENT**

\_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, de nationalité \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_, déclare se porter caution solidaire du paiement de tout ce que \_\_\_\_\_ pourra(ont) devoir au bailleur, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que le coût des réparations mises à la charge du locataire.

La caution, qui a reçu une copie des présentes, renonce au bénéfice de discussion et de division, au profit du Bailleur.

L'engagement de la caution est valable pour la durée du contrat de bail, dont elle reconnaît avoir reçu une copie, et pour la durée de \_\_\_\_\_reconduction(s).

Par ailleurs, si \_\_\_\_\_, Colocataire(s) bénéficiant dudit cautionnement, venait à délivrer un congé au Bailleur ou si son engagement au titre des présente venait à cesser quelque en soit la cause, le cautionnement s'éteindrait soit à compter de la date d'effet du congé si un nouveau locataire figure au bail, soit au plus tard à l'expiration d'un délai de SIX mois après la date d'effet du congé.

## **ARTICLE 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle du forfait de charges) aux termes convenus, ou à défaut de versement du dépôt de garantie et **DEUX mois** après un commandement de payer demeuré infructueux, le



présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le Bailleur pourra, dans le cas où les Colocataires ne quitteraient pas les lieux, les y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque(s) le loyer et les charges, ainsi que le dépôt de garantie, ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du (ou des) chèque(s), la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Bailleur au cas où le (ou les) chèque(s) serait (ou seraient) sans provision.

De même, à défaut de production par les Colocataires d'un justificatif d'assurance couvrant leurs risques locatifs et **UN mois** après un commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

## **ARTICLE 23 – FRAIS ET HONORAIRES**

Les frais et honoraires d'agence pour les frais d'entremise et de négociation de la mise en location du logement seront à la charge exclusive du Bailleur et les Colocataires (Loi 1989, art.5 I, modifié par la loi Alur, art 1<sup>er</sup>, I.8°).

Les frais et honoraires de la personne qui serait mandatée pour réaliser un état des lieux, la rédaction du bail, l'organisation des visites, la constitution du(des) dossier(s) du(des) locataire(s) seront partagés par moitié entre le Bailleur et les Colocataires, y compris s'il s'agit d'un huissier. Le montant des frais et honoraires ainsi partagés n'excédera pas le plafond fixé par m<sup>2</sup> de surface habitable des Locaux, qui sera fixé par voie réglementaire.

## **ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile:

- pour le Bailleur, à son adresse telle qu'indiquée en tête des présentes,
- pour les Colocataires, à l'adresse des Locaux

## **ARTICLE 25 – PIECES ANNEXEES**

- Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés aux Colocataires en date du \_\_\_\_\_.
- Diagnostic de Performance Energétique datant de moins de dix ans,

Intégrant éventuellement	oui	non
Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) du _____ (si l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949)	[]	[]
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) et des documents annexes, datant de moins de six mois (si les biens sont concernés par les risques naturels et technologiques)	[]	[]
Déclaration écrite du Bailleur concernant le(s) sinistre(s) _____ suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assura	[]	[]

Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acte(s) de cautionnement solidaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Autres annexes :

	oui	non
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Décret n°87.713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux charges récupérables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Décret n°87.712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux réparations locatives	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

L'article 3 de la Loi de 1989 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit qu'une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, ainsi qu'aux droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers, doit être annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, devra déterminer le contenu de cette notice.

Les Parties précisent que la notice d'information visée à l'article 3 de la Loi de 1989, n'ayant pas été précisée par arrêté du Ministre du logement, au jour des présentes, ne fait pas partie des annexes.

Fait à

Le

En \_\_\_\_\_ originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

Signatures, précédée de la mention « Lu et approuvé » :

Le Bailleur, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Colocataire, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Colocataire, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Colocataire, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Colocataire, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

