

CONTRAT DE COLOCATION

LOGEMENT MEUBLÉ

Type de contrat de location :

Bail d'habitation meublé classique

Soumis au titre de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Bail mobilité

Art 48. – Par dérogation aux dispositions du titre Ier bis, les dispositions du présent titre régissant le bail mobilité, qui sont d'ordre public, s'appliquent dès lors que le bail porte sur un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la présente loi et que la durée du bail n'est ni inférieure à un mois ni supérieure à dix mois.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

M. David Babel, né le 20/02/1985 à Reims (51)

SIRET : 82473345500037

13 rue des Carmes, 67100, Strasbourg

Désigné ci-après le « **Bailleur** » ;

ET

→ , né(e) le /..... /..... à (.....)

Désigné(e) ci-après le « **Locataire** » ;

A la date de prise d'effet du contrat, le LOCATAIRE justifie être :

.....

Le Bailleur et le Locataire étant désignés ensemble ci-après les « **Parties** ».

Il a été convenu de ce qui suit :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions stipulées dans le présent contrat.

II. OBJET DU CONTRAT

A. Localisation du bien

Le logement est situé **57 rue de L'Engelbreit, Strasbourg Koenigshoffen (67200)**
Complément d'adresse : **6ème étage droite**

B. Description du bien

Type d'habitat : **immeuble collectif**

Régime juridique de l'immeuble : **copropriété**

Année de construction : **entre 1949 et 1974**

Surface habitable : **95 m²**

Nombre de pièces principales : **5 (dont 4 chambres)**

Destination des locaux : **usage exclusif d'habitation principale**

Type de chauffage : **chauffage collectif (Compteurs individuels)**

Type d'eau chaude : **chauffe eau électrique individuel**

Les bouteilles de Gaz sont interdites dans la location

Espaces privatifs mis à disposition des colocataires (cocher la bonne case) :

→ Une chambre de 15m² 13m² 11m² 10m²

Espaces communs mis à disposition des colocataires :

Un salon, un couloir avec une armoire, un balcon, une cuisine, une salle de bain, des toilettes, une cave.

Surfaces non-habitable :

- Cave numéro 10 (identifiant 300)
- Balcon

Equipements du logement :

- Cuisine équipée et lave vaisselle
- Installations sanitaires (WC, douche italienne)
- Balon d'eau chaude

Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Raccordement TV

- Raccordement Internet fibre optique

Equipements et services à usage commun :

- Ascenseur / Parking partagé / Espace vert

C. Travaux

Le logement a fait l'objet de travaux depuis la précédente location.

Description des travaux :

- Construction de la salle de bain pour 8000€.
- Abattage d'une cloison pour ouvrir le salon : 3000€
- Peinture de l'ensemble de l'appartement, murs, portes, placards, pour 15000€
- Ponçage et vernissage du parquet ancien pour 2000€
- Séparation du salon pour ajouter une chambre pour 2000€

D. Dépenses énergétiques

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique : **3200€**.

Cette estimation est basée sur les prix de l'énergie en **2022**.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

A. Date et durée du bail

→ Date de prise d'effet du contrat : / /

Si Bail mobilité, date de fin du contrat : / / soit une durée de mois.

Si Bail d'habitation classique, durée du contrat : **1 an**

B. Résiliation

Tacite

Dans le cas d'un bail de mobilité uniquement, le bail prend **fin** de manière **automatique** à la date d'échéance citée ci-dessus.

Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'**un mois**, après avoir avisé de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Bailleur.

Par le Bailleur

Uniquement dans le cas d'un bail d'habitation meublé classique, le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra être signifié au moins **trois mois** avant l'échéance du contrat de bail via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Locataire.

Ce congé peut être donné par le Bailleur en vue d'une reprise du logement pour l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, en cas de vente, ou pour tout motif légitime et sérieux, notamment en cas de manquement de la part du Locataire aux obligations consignées dans le présent contrat.

C. Renouvellement

Dans le cas d'un bail mobilité, aucun renouvellement et aucune reconduction.

Dans le cas d'un bail d'habitation meublé classique, a défaut de congé, le contrat est renouvelé tacitement dans les mêmes conditions pour une durée d'**un an**.

D. Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent à indiquer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, sanctionnée par un acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés par les articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, 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.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par l'abandon du domicile par le Locataire.

E. Décès du Locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré 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 Locataire 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.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

A. Loyer

→ Loyer mensuel hors charges : € / mois

Valeur de l'IRL et trimestre de référence : **138,61 au 1er trimestre 2023.**

Date de révision du loyer et des charges : **1er janvier de chaque année.**

Pour un bail de mobilité, aucune révision du loyer ne sera applicable.

B. Informations relatives au dernier locataire

Le dernier locataire a quitté les lieux depuis **plus de 18 mois / 1ère mise en location.**

C. Charges locatives

Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges récupérables (décret n°87-713 du 26 août 1987) ainsi que l'électricité et la connexion internet privative.

Le paiement des charges s'effectue **au forfait**, et comprend l'eau, l'électricité, le chauffage, le nettoyage et entretien des communs, les ordures ménagères, et la fibre internet.

Montant des charges : **85,00 € / mois**

D. Premier paiement

→ Le premier versement sera réglé à la remise des clés et prorata temporis pour le mois de et d'une valeur de €

E. Modalités de paiement

Le loyer est payé **par virement bancaire** pour **le mois à venir** au plus tard le **3** du mois.

V. GARANTIES

A. Montant du dépôt de garantie

Dans le cadre d'un bail mobilité, le bailleur ne peut pas demander de dépôt de garantie.

→ Si garantie VISALE, numéro de garantie associé à la location :

En vue de la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de **750 €** **0 €** Cette somme ne produit pas d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- Dans un délai d'un mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- Dans un délai de deux mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

En cas de non restitution dans les délais prévus, le montant dû au Locataire est majoré de 10% pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas applicable si l'origine du retard de paiement résulte de l'absence de transmission par le Locataire de sa nouvelle adresse.

B. Caution solidaire

→ se porte garant du locataire

La durée du cautionnement solidaire est précisée dans le ou les acte(s) de caution solidaire annexé(s) au présent contrat.

VI. ÉTAT DES LIEUX

Lors de la remise et de la restitution des clés (porte, boîte aux lettres et communs), un état des lieux sera établi. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du Locataire, le Bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le Locataire. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par les deux Parties. Un exemplaire doit être remis à chaque Partie. Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

VII. CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Clause résolutoire

Le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus entre les Parties ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- Pour troubles du voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter immédiatement les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

B. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé chaque année selon l'indice de référence des loyers, à la date stipulée dans le présent contrat.

C. Clause de droit de visite

Conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, une fois le congé donné par l'une ou l'autre des Parties ou par l'un des autres locataires du logement, le Locataire s'astreint à rendre possible la visite du logement à raison d'un créneau de deux heures les jours ouvrables entre 8h et 20h.

En outre, le bailleur bénéficie d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement.

Il est convenu que le Locataire donnera au moins une semaine à l'avance ses disponibilités afin de faciliter l'organisation des visites.

D. Clause d'interdiction des chiens dangereux

La détention au sein du logement de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime est interdite.

Conformément à la législation, la détention d'animaux domestiques est autorisée, à condition qu'elle ne cause ni trouble du voisinage ni dégradation des parties communes.

E. Clause de communication par voie électronique

Le Locataire accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique (LRE).

VIII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des obligations suivantes :

- Remettre au Locataire 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.
- Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- Équiper le logement d'un détecteur de fumée dont le bon fonctionnement sera consigné dans l'état des lieux.

- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Transmettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

IX. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (hôte ...) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette notification n'engageant pas la responsabilité du Locataire dès lors que ces dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller tout au long de l'occupation du logement du bon fonctionnement et de l'entretien du détecteur de fumée.
- Ne pas transformer sans accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra réclamer la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur peut choisir de sa propre initiative de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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.
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- Remettre au Bailleur à son départ toutes les clefs des locaux loués.
- Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le Bailleur et dont l'inventaire est joint au présent contrat. S'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Il ne pourra en aucun cas, exercer une activité commerciale ou professionnelle, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

X. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, les Parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile ou celui de son Mandataire et le Locataire dans les lieux loués.

XI. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions du décret 2015-587 du 29 mai 2015, un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat et comprend les éléments suivants :

A. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il est transmis numériquement, et disponible à consultation dans le logement.

B. Diagnostic amiante

Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

Le Bailleur déclare qu'a été réalisé 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 le bien loué et avoir constitué un Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur tient le DAPP à disposition du Locataire et de toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble.

Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux de la liste A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel est situé le bien loué et avoir constitué un Dossier Technique Amiante (DTA).

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur tient le DTA à disposition du Locataire.

C. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Le Bailleur remet au Locataire un État des Risques et Pollutions (ERP) de la zone dans laquelle est situé le bien loué, conformément aux dispositions L 125-5, L 125-6 et L 125-7 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, disponible en version numérique.

D. Diagnostic termite

Le cas échéant, si le bien est situé dans une commune régie par un arrêté préfectoral concernant la présence de termites, le Bailleur remet au Locataire un diagnostic termite datant de moins de six mois précédant la signature du présent contrat qui certifie de la bonne santé du bâti du logement.

XII. AUTRES ANNEXES

Outre un dossier de diagnostics techniques, sont annexées au contrat les pièces suivantes :

- Un état des lieux.
- Un inventaire du mobilier.
- Une charte de colocation.
- Le ou les acte(s) de caution solidaire.
- Une attestation d'assurance contre les risques locatifs.
- Un RIB pour le versement mensuel du loyer et des charges.
- L'extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges, transmis numériquement.
- Le cas échéant, une note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Uniquement dans le cadre d'un bail mobilité :
 - Justificatif du locataire permettant de bénéficier d'un bail mobilité
 - Contrat de cautionnement VISALE

Les Parties prendront également connaissance des articles et décrets suivant, fournis numériquement, disponible dans l'appartement et disponible en ligne sous ces références :

- Le [décret n°87-713 du 26 août 1987](#) fixant la liste des charges récupérables.
- Le [décret n°87-712 du 26 août 1987](#) fixant la liste des réparations locatives.
- La [notice d'information dite « Alur »](#) annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Fait à Strasbourg en 2 exemplaires originaux.

Le

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le Bailleur :

David Babel

Le Locataire :

.....