

Modèle de contrat de colocation meublée avec clause de solidarité

Le présent modèle est fourni à titre purement informatif et indicatif et ne constitue pas un avis juridique. L'accompagnement par un professionnel du droit pour une analyse personnalisée est recommandé.

Article 1 - Désignation des parties

*** Si le bailleur est une personne physique :**

..... (prénom) (nom), demeurant à (adresse), né le (date), à (lieu), (adresse électronique).

*** Si le bailleur est une personne morale :**

..... (prénom) (nom), propriétaire, demeurant à (adresse), agissant au nom et pour le compte de (dénomination sociale), (forme), (capital) €, (RCS),(numéro SIREN), dont le siège social est situé à (siège social), (adresse électronique).

Ci-après dénommé « le bailleur », d'une part,

Et

..... (prénom) (nom), demeurant à (adresse), demeurant à (lieu), né le (date), (adresse électronique) ;

et

..... (prénom) (nom), demeurant à (adresse), né le (date), (adresse électronique) ;

et

..... (prénom) (nom), demeurant à (adresse), né le (date), à (lieu), (adresse électronique) ;

et

..... (prénom) (nom), demeurant à (adresse), né le (date), à (lieu), (adresse électronique).

Ci-après dénommés « les colocataires »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 2 - Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : (adresse/bâtiment/étage/porte, etc.) ;
- type d'habitat : (immeuble collectif ou individuel) ;
- régime juridique de l'immeuble : (mono propriété ou copropriété) ;
- période de construction : (avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005) ;
- surface habitable : (à compléter) m² ;
- nombre de pièces principales : (à compléter) ;
- le cas échéant, autres parties du logement : (ex. : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.) ;
- le cas échéant, éléments d'équipements du logement : (ex. : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.) ;
- modalité de production chauffage : (individuel ou collectif) ;

B. Destination des locaux : (usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation)

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : (cave, parking, garage, etc.)

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : (garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.)

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

Article 3 - Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : (à compléter)

B. Durée du contrat :

Attention :

(♦ L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-7 créé par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8).

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

Durée minimale d'un an ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Article 4 - Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes : A. Loyer

I.

- Fixation du loyer initial :

1° Montant du loyer mensuel : (à compléter).

2° Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : (oui/non) ;
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : (oui/non).

- montant du loyer de référence : (à compléter) €/m²/montant du loyer de référence majoré : (à compléter) €/m².

3° Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire), date de versement et date de la dernière révision du loyer.

II. - Le cas échéant, modalités de révision :

1° Date de révision : (date).

2° Date ou trimestre de référence de l'IRL : (date). B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : (provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait).

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges (montant). 3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges : (à compléter).

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : (montant).

b) Montant récupérable par douzième : (montant). C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : (à compléter) ;
- paiement [à échoir/à terme échu] ;
- date ou période de paiement : (à compléter) ;
- le cas échéant, lieu de paiement : (à compléter) ;

- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : (détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires).

D. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous évalué

3. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : (montant).

4. Modalité d'application annuelle de la hausse : (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

Article 5 - Travaux

I. - Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : (à compléter)

II. - Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : (nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer)

III. - Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées)

Article 6 - Garanties

A la signature des présentes, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de (montant à préciser) représentant (préciser le nombre de mois de loyer) mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêt, sera remboursée au locataire, en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire à quelque titre que ce soit.

Ajouter les modalités particulières des obligations en cas de clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations.

Article 7 - Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

Article 8 - Clause résolutoire

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Article 10 - Autres conditions particulières

..... (à définir par les parties).

Annexe 1

Pièces annexes

L'état des lieux établi à l'occasion du présent bail et un inventaire détaillé du mobilier.

Obs :

la liste des éléments que doit comporter le mobilier d'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire est définie par un décret (♦ D. n° 2015-981, 31 juill. 2015 : JO, 5 août). L'état des lieux et l'inventaire détaillé sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat.

Annexe 2

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.

Obs :

cette obligation résulte de la loi ALUR (♦ L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3, mod. par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}, I, 3°, Ann. 29 mai 2015, NOR : ETLL1511666A : JO, 31 mai).

Annexe 3

Le dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du CCH ;
- les états 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.

Les états de l'installation intérieure de gaz et d'électricité.

Fait à (lieu), le (date) en (à compléter) exemplaires

Obs :

il sera établi autant d'exemplaires qu'il y a de parties à l'acte.

Signature du bailleur

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Signatures des colocataires

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »