

# Contrat de colocation à usage d'habitation

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 Juillet 1994

## Entre les soussignés,

Nom : de CORDOUE

Prénom : CHRISTIANE

Adresse : Résidence du Bois Doré – 15 rue Elisée Reclus – 33 220 Port Sainte Foy

## Ci-après désigné, « le bailleur » ou « propriétaire- bailleur »

### ET

Nom : MASLANKA née CHARPENET

Prénom : VIRGINIE

Adresse : Le Pas Etroit – 24 200 Saint André d'Allas

Né(e) le 07 / 09 / 1979 à Sarlat la Canéda Code postal : 24 200

Nom : MAGNAC

Prénom : CHRISTOPHE

Adresse : Le ROQUAL – 24 200 CARSAC AILLAC

Né(e) le 13 / 01 / 1973 à Sarlat la Canéda Code postal : 24 200

## Ci-après désigné(s), « les preneurs » ou « colocataires » solidairement responsables

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés aux colocataires qui les acceptent aux conditions suivantes :

### Désignation du local :

#### Maison sise à PEYRELEVADE 24 220 VEZAC

- Surface habitable 155-m<sup>2</sup> se décomposant en :

- Rez de Chaussée :
  - Cuisine : 12,3 m<sup>2</sup>
  - Salle de séjour : 28,7 m<sup>2</sup>
  - Chambre 1 : 12,1 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 13,1 m<sup>2</sup> (avec cabinet de toilette)
  - Chambre 3 : 9,6 m<sup>2</sup>
  - Chambre 4 : 13,7 m<sup>2</sup>
  - Salle de bains : 5,4 m<sup>2</sup>

C.M  
C.C.  
M.V

- WC : 1,4 m<sup>2</sup>
- Couloir et circulations : 15,0 m<sup>2</sup>
- Etage :
  - Chambre 5 : 13,0 m<sup>2</sup>
  - Chambre 6 : 12,0 m<sup>2</sup>
  - Salle de toilette : 5,0 m<sup>2</sup>
  - Dégagement : 15,0 m<sup>2</sup>

**- Dépendances dont les colocataires ont la jouissance exclusive**

- Garage / Sous-sol : 110,0 m<sup>2</sup>
- Grenier : 9,30 m<sup>2</sup>
- Jardin / Terrain privatif de 3.315 m<sup>2</sup> non clôturé
- Terrasse / balcon : 20,0 m<sup>2</sup>
- dessous du balcon : 14,0 m<sup>2</sup> (arcades)

**- Destination du local**

- Local à usage mixte (habitation et professionnel)

**Occupants**

Les colocataires déclarent vouloir occuper les lieux de façon paisible. Ils hébergeront de façon permanente :

- Bastien MASLANKA (fils de Mme MASLANKA)
- Cédric MAGNAC (fils de M MAGNAC)
- Laura MAGNAC (fille de M MAGNAC)
- Talia MAGNAC (fille de M MAGNAC)

Hormis pour la naissance d'un nouvel enfant, toute modification de la composition permanente<sup>1</sup> du foyer, telle que décrite ci-dessus, nécessite l'aval :

- Des deux colocataires,
- Du Bailleur

Une telle modification donnera lieu à l'établissement d'un avenant au bail et constituera une modification substantielle dudit bail. Le refus d'une des parties constituera un motif légitime et sérieux de résiliation du présent contrat.

<sup>1</sup> Personne déclarant le bien du bailleur comme lieu de résidence

## Règlement

Les colocataires devront se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice,
- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à condition encore que le dit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Les colocataires s'interdisent, sous peine de nullité de bail, de posséder et/ou d'héberger des chiens d'attaque (Pitbulls, Rottweiler, ...)
- de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles,
- de déposer les ordures ménagères, après les avoir emballées dans des sacs, dans les poubelles installées au dépôt situé sur la route de desserte, à proximité,
- de veiller à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel, de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.
- Les colocataires ne peuvent sous-louer le logement sous peine de résiliation du bail.

Les colocataires seront responsables de tout manquement à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## Etat des lieux contradictoire

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clés aux colocataires, puis lors de la restitution de celles-ci.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, les locataires peuvent demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier, les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié, quel que soit celui du bailleur ou des colocataires qui en demandent l'intervention.

## Durée du contrat

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de TROIS ans, à compter du 15 août 2012, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi du 6 juillet 1989).

A défaut de résiliation ou d'offre de renouvellement donnée dans les formes prescrites par le présent bail, ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial (3 ans).

### Montant et paiement du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties. En conséquence, la présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance (somme en chiffres et en lettres) de Sept cent trente Euros (730 €)

Le loyer sera payable au 1<sup>er</sup> de chaque mois,

Et pour la première échéance, préalablement à la prise de possession.

### L'indexation : la révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice de référence des loyers INSEE.

Cet indice est constitué de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers<sup>2</sup>.

L'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 est de 122,96 (cent vingt deux virgule quatre vingt seize) et servira de référence à l'indexation des loyers, trimestriellement.

### Les charges

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au BAILLEUR les charges dites récupérables exigibles, selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa nouvelle rédaction, suite à modification par la loi du 13 décembre 2000.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, 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. De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique aux colocataires le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte,

Les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Les charges donnent lieu au paiement d'une provision mensuelle à hauteur de (somme en chiffres et en lettres) Vingt Euros (**20 €**) par mois.

<sup>2</sup> Article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008

Elles concernent l'enlèvement des ordures ménagères.

Elles seront acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement d'avance, et sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état provisionnel de l'année en cours.

### Les autres charges

Les abonnements et consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par les COLOCATAIRES en fonction de la consommation indiquée par le relevé des compteurs.

### Le dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, les COLOCATAIRES versent, ce jour un dépôt de garantie correspondant à UN MOIS de loyer principal, soit la somme de Sept Cent Trente Euros (730 €)

En application de l'article 22 de la loi de 1989, ce dépôt ne dispensera en aucun cas les COLOCATAIRES du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ des COLOCATAIRES, déductions faites, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable, aux lieux et place des COLOCATAIRES.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux de sortie ainsi que de l'inventaire contradictoire de sortie, l'exécution des réparations locatives, le paiement des taxes et des impôts (article 1686 du Code général des impôts) et remise des clés.

En fin de bail, le bailleur restituera le dépôt aux COLOCATAIRES. Ce dépôt de garantie ne peut pas être révisé au cours du bail et il est non productif d'intérêts au profit des COLOCATAIRES preneurs.

### Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

- Par les COLOCATAIRES qui peuvent résilier le présent contrat de bail, à tout moment. Le délai de préavis applicable au congé est de TROIS MOIS. Le délai de préavis est réduit à un mois en cas de mutation au sein de la même société ou de perte d'emploi. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Les colocataires seront redevables du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un ou d'autres locataires en accord avec le bailleur.

CM C.E.  
RV

- Par le BAILLEUR qui ne souhaite pas renouveler et qui doit informer les colocataires SIX MOIS au moins avant le terme du contrat.

Ce congé doit être justifié :

- habiter le logement,
- vendre le logement,
- un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué. Le congé pour reprise du local bénéficie au 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.

Le congé doit indiquer les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise. Lorsque le BAILLEUR donne à ses colocataires congé en vue de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, et retranscrire les 5 alinéas de l'article 15 – II de la loi du 6 juillet 1989. Le congé vaut ainsi offre de vente au profit des COLOCATAIRES : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, les COLOCATAIRES qui n'ont pas accepté l'offre de vente sont déchus de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le congé devra être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il est à noter que le délai de préavis commence à courir à compter du jour de la réception du congé par le locataire, conformément à l'article 1315 du Code civil.

Les colocataires doivent avoir signé l'accusé de réception du courrier avant le début du délai de préavis. A défaut, le congé sera nul et le bail automatiquement reconduit.

### Les obligations des colocataires

Conformément aux articles 7 et 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, les colocataires sont obligés :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation)
- de ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants, ni leur porter trouble de quelque façon que ce soit ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant 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 un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- de prendre à charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'état, sauf si elles sont

CM C.C.

 RV

occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;

- d'entretenir les abords de la maison. Les COLOCATAIRES ne pourront pas abattre d'arbres ou éliminer de gros végétaux (haies), sans l'accord exprès du BAILLEUR. L'Etat de lieux dresse l'inventaire paysager du terrain sur lequel est sise la maison. A l'issue du bail, le BAILLEUR sera en droit de demander une remise en état de l'espace paysagé, au frais des COLOCATAIRES, si besoin était ;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements ; le bailleur peut, si les colocataires ont méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que les colocataires puissent réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais des colocataires, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements et la sécurité du local ;
- 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
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux ;
- de s'assurer contre les risques locatifs dont ils doivent répondre en qualité de colocataires (incendie, dégâts des eaux) et d'en justifier lors de la remise des clés et en transmettant ensuite l'attestation émise par l'assureur chaque année ;
- de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil ;
- d'occuper les lieux personnellement, de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

### **Solidarité des colocataires**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité de la part des débiteurs ci-dessus dénommés les COLOCATAIRES (article 1200 du code civil). Chacun des colocataires est donc contraint pour la totalité, et le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier, ci-dessus dénommé le BAILLEUR.

Cette clause s'applique aux héritiers ou représentants des colocataires venant à décéder pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail, sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

CM C.C.  
  
RV

## Les obligations du bailleur

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- de délivrer aux COLOCATAIRES le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et de faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir les COLOCATAIRES contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même ils ne les auraient pas connus au moment de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- de remettre, lorsque les COLOCATAIRES en font la demande, une quittance gratuitement ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les colocataires, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer aux colocataires un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

Délivrer un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion du contrat ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation de ces risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques.

**A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement** (ordonnance du 8 juin 2005). A compter de cette date, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire qui lui en fait la demande. Le DPE est valable 10 ans. Lorsqu'un DPE a été réalisé en vue de la mise en vente ou de la construction du logement conformément à la réglementation, il tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.

### La clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et deux mois après 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.

Le commandement de payer devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.

CM C.C.

VB

AV

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation du présent contrat.

A défaut de production par les COLOCATAIRES d'une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

### **Assureur Multirisque Habitation : SWISSLIFE Assurances**

Contrat n°: 847665

Adresse : 5 boulevard Nessmann

Ville : SARLAT Code Postal : 24 200

### **La clause pénale**

La clause pénale est réglementée par les articles 1152, 1226 et suivants du Code civil.

Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, les COLOCATAIRES s'engagent à payer, après mise en demeure du BAILLEUR restée sans effet, et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité forfaitaire égale à 10% de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- non-versement du dépôt de garantie
- non-paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de la créance.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages-intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

### **Les pièces annexées au contrat**

- Plan des locaux
- État des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clés aux colocataires
- Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de six mois
- Le diagnostic de performance énergétique (valable 10 ans)
- Liste des réparations locatives fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987.
- Remise de 2 trousseaux de clés comprenant chacun une clé du logement et une télécommande de la porte du garage ainsi qu'un seul jeu de clés pour la boîte aux lettres.

CM C.C.  
AV

Dont acte sur 10 pages.

Contrat établi sous-seing privé.

Fait à SARLAT, le 3 août 2012

En 3 exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

<b>Signatures des COLOCATAIRES</b> (Précédée de la mention "Lu et approuvé, bon pour accord")	
<p><i>Lu et approuvé'</i></p> 	<p><i>Lu et approuvé</i></p> 
<b>Mme MASLANKA Virginie</b>	<b>M MAGNAC Christophe</b>
<b>Signature du BAILLEUR</b> (Précédée de la mention "Lu et approuvé, bon pour accord")	
<p><i>Lu et approuvé bon pour accord</i></p> 	
<b>Mme de CORDOUE</b>	