

BAIL DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLE

Soumis au titre de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats type de location de logement à usage de résidence principale – annexe II

Sources : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310> et <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868>

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
Champ du contrat-type	2
Modalités d'application du contrat-type	2
Objet du contrat	3
Date de prise d'effet et durée du bail	4
Conditions financières	4
Relevé d'Identité Bancaire	4
Loyer	4
Charges et prestations récupérables	5
Révision du loyer	5
Dépôt de garantie	6
Colocation et clause de garantie solidaire	6
Conditions générales	6
Obligations du bailleur	6
Obligations du locataire	7
Contenu de la location meublée	9
Fin du contrat	9
Congé délivré par le locataire	9
Congé délivré par le bailleur	9
Renouvellement du bail	10
Résiliation de plein droit	10
Résiliation pour abandon de logement	10
Diagnostics et informations diverses	11
Documents consultatifs sur le bien	11
Documents légaux et apparentés	11
Documents contractuels à compléter	11
Élection de domicile	12

PREAMBULE

CHAMP DU CONTRAT-TYPE

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- Des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur,
- Des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation,
- Des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

MODALITES D'APPLICATION DU CONTRAT-TYPE

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. Le régime de la location meublée relève du titre 1^{er} bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer. En conséquence :

- Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat,
- Au-delà de ces clauses, les parties sont soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat,
- Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toutefois, si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

A cet égard, pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989).

De surcroît les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable aux locations meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1 loi n°89-462 du 06 juillet 1989). En outre elles peuvent être formalisées par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

Entre les soussignés

Monsieur et Madame LÉOST Philippe et Marie-Françoise
Demeurant 23 grande allée – 29170 Fouesnant-les Glénan
Désignés aux présentes sous la dénomination « **le bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Bail de colocation de logement meublé

M
Demeurant
Né le à
Colocataire et

M
Demeurant
Né le à
Colocataire,

Désignés aux présentes sous la dénomination « **le locataire** »,

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, aux colocataires qui acceptent conjointement et solidairement entre eux les lieux ci-après désignés.

ADRESSE DES LIEUX LOUES

18 rue de Vannes – 29200 Brest - Appartement n° 49, 12^{ème} étage

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

Les lieux loués ont une surface habitable de 61,4 m² et se situent dans un immeuble livré aux premiers occupants le 1^{er} novembre 1975.

DESTINATION DES LIEUX

Les présents locaux sont loués à usage exclusif d'habitation et se situent dans un immeuble collectif en copropriété.

DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS PRIVATIFS

La colocation comprend

- 1 grande pièce de vie comprenant salon, salle à manger et cuisine intégrée,
- 1 salle de bain et cabinet de toilette séparé,
- 1 couloir,
- 2 chambres,
- 1 buanderie.

Il n'y a pas de cave, ni de place de parking privatif dans le présent contrat.

ENUMERATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- 1 sas d'entrée,
- 1 hall sur 2 niveaux commun aux logements des 18 et 20 rue de Vannes. Le hall intègre les boîtes aux lettres,
- 1 couloir menant à l'ascenseur et à l'escalier,
- 1 local poubelle dans les caves,
- 1 parking non couvert sans place attribuée (1 place par logement).

Plus de détails sur les parties communes dans « descriptif_division_reglement_copropriete.pdf » p.5 et 6.

Bail de colocation de logement meublé

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Modalités de production de chauffage et d'eau chaude : individuel au gaz

INTERNET

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

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent.

DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'un an, prenant effet le 1^{er} septembre 2017 pour se terminer le 31 août 2018.

A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7 n°89-462 du 06 juillet 1989).

CONDITIONS FINANCIERES

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

CA FINISTERE FOUESNANT	00022
Tel. 0298672085 Fax. 0298566303	
Intitulé du Compte :	
DOMICILIATION	
IBAN (International Bank Account Number)	
Code BIC (Bank Identification Code) - Code swift:	

LOYER

Le logement en colocation ne se trouve pas en zone tendue (décret du 10 mai 2013 et 29 juillet 2015)

Le loyer est libre (première location ou relocation article 17 III de la loi du 6 juillet 1989).

Le loyer mensuel est payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le : 1^{er} septembre 2017 et le 1^{er} de chaque mois suivant, paiement à échoir : le locataire paie en début de mois, le loyer du mois à venir.

Le montant mensuel du loyer est de **375 € (trois cent soixante quinze euros) par colocataire**, incluant les charges dans les limites décrites dans le paragraphe « Charges et prestations récupérables ». Le règlement s'effectuant par virement sur le compte indiqué au chapitre « Relevé d'Identité Bancaire »

Bail de colocation de logement meublé

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement aux locataires du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement :

- L'aide personnalisée au logement (APL),
- L'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF).

CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Sont inclus dans le loyer (paragraphe « Loyer »), une participation aux charges suivantes :

- Charges de copropriété établis par le syndic de l'immeuble, incluant principalement le ménage des parties communes et les charges d'ascenseurs,
- L'eau pour **60 m³ annuel avec 2 colocataires**. Au-delà de cette limite, le m³ sera facturé sur la moyenne de l'année courante établie par le syndic de l'immeuble. A titre indicatif le m³ facturé au semestre 1 de l'année 2017 est à 4,95 €.
- L'électricité pour **2 000 KWh avec 2 colocataires**. Au-delà le KWh sera facturé au taux en vigueur établi par EDF, soit pour les dernières factures au taux de 0,145 € / KWh.
- Le gaz (eau chaude et chauffage) pour **8 000 KWh avec 2 colocataires**. Au-delà le KWh sera facturé au taux en vigueur établi par Engie, soit pour les dernières factures au taux de 0,0571 € / KWh.
- La vérification et l'entretien de la chaudière,
- Internet sans limitation de transfert de données, dans la mesure du cadre prévu par la loi et notamment de la loi dite HADOPI. Au cas où des facturations anormales (abonnement à des sites payants, facturations téléphoniques surtaxées ou non, etc.) apparaîtraient en plus de la facture normale liée aux services internet, ces sommes seront du par le locataire.

Les parties en conviennent de procéder par un forfait de charges dont le montant est fixé à 0 €, ce forfait sera automatiquement révisé, chaque année à la même période et selon les mêmes modalités que le loyer en principal et selon l'indice visé au chapitre « Révision du loyer ».

Les « charges » restant à la charge du locataire, concernent :

- L'assurance habitation du logement : article 9 des « Obligations du locataire »,
- Les impôts locaux du logement : article 13 des « Obligations du locataire ».

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E., ou tout autre indice qui lui serait substitué.

Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2020 dont la valeur est de 130,57, et l'indice du même trimestre de chaque année.

L'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail. Si la révision est demandée dans le délai d'un an, cette révision prend effet à compter de sa demande.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse au plus tard, le jour de la signature du contrat, un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer en principal (participation aux charges incluses) soit la somme de **750 € (sept cent cinquante euro) par colocataire**. Le règlement du dépôt de garantie avant la date de début de contrat permet de valider la réservation et sera considéré comme des arrhes jusqu'à la date de signature effective du contrat. Date à laquelle ils retrouveront leur affectation de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges fixées.

Il sera restitué aux colocataires dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou lettre recommandée avec AR, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite le cas échéant des sommes restantes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restants dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire, et peut lorsqu'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 sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

En cas de colocation, le dépôt de garantie sera restitué indifféremment à l'un ou l'autre des colocataires.

COLOCATION ET CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

En cas de départ d'un colocataire, le présent contrat fera l'objet d'un avenant. (Le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Bail de colocation de logement meublé

1. Le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et des équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec AR.
3. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations, autres que locatives, nécessaires à cet effet.
4. Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.
5. Le bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée.
6. Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur ou son mandataire seront tenus de lui transmettre une quittance gratuitement, distinguant le loyer et les charges (transmission dématérialisée).

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes (tant à l'appartement loué, qu'au mobilier et éléments d'équipement mis à sa disposition) qui surviennent pendant la durée du contrat, dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives.
2. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble, et au moins une fois par an à la date anniversaire du bail sur demande du bailleur.
5. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
6. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
7. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air ...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.
8. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale,

réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du code de commerce.

9. Il s'assurera contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. A défaut de remise de l'attestation d'assurance et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra demander la résiliation du bail en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci par 12e à chaque paiement du loyer. La mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire et vaut renoncement de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire. Dans ce cas, une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire ainsi qu'à chaque renouvellement du contrat. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués. En cas de colocation les colocataires ne souhaitent pas que le propriétaire souscrive pour leur compte une assurance couvrant les risques locatifs.
10. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
11. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
12. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
13. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer, aucune tolérance du bailleur ne pourra être considérée comme une autorisation tacite.

CONTENU DE LA LOCATION MEUBLEE

Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :

1. Literie sans couette ou couverture,
2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
3. Plaques de cuisson,
4. Four ou four à micro-ondes,
5. Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6°C,
6. Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
7. Ustensiles de cuisine,
8. Table et sièges,
9. Etagères de rangement,
10. Luminaires,
11. Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

FIN DU CONTRAT

CONGE DELIVRE PAR LE LOCATAIRE

art. 25-8 loi n089-462 du 06 juillet 1989

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris quand la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Le délai de préavis du locataire court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec AR par son destinataire ou de la signification de l'acte d'huissier.

CONGE DELIVRE PAR LE BAILLEUR

art. 25-8 loi n089-462 du 06 juillet 1989

Le bailleur ne pourra donner congé au locataire, qu'à l'échéance du présent bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier, sous réserve de respecter un délai de préavis de trois mois.

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par l'un ou l'autre des locataires de l'une des obligations lui incombant. Il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le délai de préavis du bailleur court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec AR par son destinataire ou de la signification de l'acte d'huissier.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

RENOUVELLEMENT ET MODIFICATION DU CONTRAT :

A l'expiration du bail, à défaut de congé, le bailleur qui souhaite modifier les conditions du bail, doit en informer le locataire par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant l'échéance du contrat.

En cas d'acceptation par le locataire, le bail est renouvelé, aux nouvelles conditions, pour une durée d'un an.

A défaut de réponse du locataire dans ce délai ou en cas de refus, le bail ne sera ni renouvelé, ni reconduit. Le locataire sera déchu de tout titre d'occupation et devra quitter les lieux, au plus tard, à l'échéance du bail.

TACITE RECONDUCTION :

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent bail sera reconduit de plein droit pour une durée égale à un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue à l'alinéa précédent du présent article est inapplicable.

RESILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du 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 présent bail sera résilié** de plein droit.

En cas de **non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie** : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si au-delà du délai de deux mois le locataire ne s'est pas exécuté, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée son expulsion ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de **non souscription d'assurance** : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet.

RESILIATION POUR ABANDON DE LOGEMENT

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. Si la mise en demeure reste infructueuse un mois après sa mise en demeure, l'huissier peut constater l'état d'abandon du logement en dressant un procès-verbal des opérations. La résiliation du bail est constatée par le juge.

DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS DIVERSES

Le bailleur doit annexer les diagnostics et documents suivants disponibles en téléchargement sur l'intranet du site <http://brest.leost.fr/> :

DOCUMENTS CONSULTATIFS SUR LE BIEN

- Attestation de mesurage (Loi Carrez) (document attestation_mesurage.pdf),
- Rapport d'état parasitaire et Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (document Rapport_etat_parasitaire_2006.pdf et revisite_etat_parasitaire.pdf),
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans (document Rapport-DPE-bien-17396.pdf),
- État descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble (document descriptif_division_reglement_copropriete.pdf),
- Attestation d'assurance responsabilité civile propriétaire (document Groupama_assurance_brest.pdf),
- Copie du contrat d'entretien de la chaudière (document CHAM_contrat_entretien_chaudiere_gaz.pdf),
- Évolution du prix du m³ d'eau depuis 2007 (document Evolution_prix_m3_eau.pdf)

DOCUMENTS LEGAUX ET APPARENTES

- Arrêté du 29 mai 2015 relatif baux d'habitation constituant la résidence principale des locataires (document arrete_29_mai_2015.pdf),
- Charges récupérables : Décret n°87 - 712 du 26 août 1987 (document charges_recuperables.pdf),
- Réparations locatives : Décret n°87 - 712 du 26 août 1987 (document reparations_locatives.pdf),
- Grille de vétusté du bien (document grille_vetuste.pdf).

DOCUMENTS CONTRACTUELS A COMPLETER

- État des lieux et Inventaire de la colocation (document inventaire.pdf)
- Bail de colocation de logement meublé (le présent document Bail_colocation_logement_meuble.pdf),
- Acte de cautionnement solidaire (document Acte_cautionnement_solidaire.pdf)

Le bailleur doit également informer le locataire

- Une antenne collective radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé dans les conditions prévues par les lois et réglementation en vigueur. L'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée (p.36 du règlement intérieur de l'immeuble),
- Un modem avec une connectique coaxial permet la réception d'internet dans le logement, via le routeur WIFI intégré. Au moins une connexion de type RJ45 (en filaire) sera disponible pour les appareils moins nomades ayant besoin d'un débit supérieur.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE et sur la réception des services de télévision qui n'ont qu'une valeur informative (articles 3-1 et 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées (article R.1334-29-4 du code de la santé publique).

Le locataire reconnaît avoir reçu ces documents le cas échéant.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

Fait à Brest le 1 juin 2020 en 5 originaux :

- 1 pour le bailleur
- 2 pour les colocataires
- 2 pour les cautions

Le bailleur (1)

les colocataires (1)

les cautions (2)

Le présent document comprend 12 pages et 5187 mots

(1) Écrire « Bon pour accord » et signer

(2) Ecrire « Bon pour accord, reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé » et signer.

Et parapher chaque page du présent bail.