

# Contrat de bail en colocation sans clause de solidarité entre les colocataires

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mme/M. (*nom, prénoms /dénomination sociale*) :

.....

Demeurant à : (*adresse exacte/siège social*)

.....

Représenté le cas échéant par : (*nom et adresse du mandataire*)

.....

Ci-après dénommé **LE BAILLEUR**

ET Mme/M. (*nom, prénoms /dénomination sociale*) :

.....

Représenté le cas échéant par : (*nom et adresse du mandataire*)

.....

Ci-après dénommé **LE PREMIER COLOCATAIRE**

Mme/M. (*nom, prénoms /dénomination sociale*) :

.....

Représenté le cas échéant par (*nom et adresse du mandataire*) :

.....

Ci-après dénommé **LE DEUXIEME COLOCATAIRE**

Mme/M. (*nom, prénoms /dénomination sociale*) :

.....

Représenté le cas échéant par (*nom et adresse du mandataire*) :

.....

Ci-après dénommé **LE TROISIEME COLOCATAIRE**

Mme/M. (*nom, prénoms /dénomination sociale*) :

.....

Représenté le cas échéant par (*nom et adresse du mandataire*) :

.....

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 : LOI APPLICABLE ET SOLIDARITE DES COLOCATAIRES**

1.1. Textes de référence Le présent contrat est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs. La présente location est conclue à usage d'habitation. Le présent contrat est également conclu en application des dispositions des articles 1200 et 1220 du code civil prévoyant solidarité et indivisibilité entre les colocataires à l'égard du bailleur.

#### **1.2. Absence de solidarité des colocataires :**

Les colocataires ont également signé entre eux une convention de colocation stipulant leurs obligations réciproques, l'attribution des parties communes et privatives. Il est rappelé qu'à l'égard du bailleur les colocataires sont solidairement responsables des obligations stipulées au présent contrat et notamment pour le paiement du loyer et des charges. Chaque colocataire est responsable de sa seule part de loyer et charges telle qu'elle est définie ci-après « ARTICLE 4 : MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES ». L'absence de solidarité implique que le bail ne prendra pas fin si un congé est adressé par un colocataire. En cas de congé d'un des colocataires, le bailleur ne sera pas en droit de refuser la tacite reconduction du bail.

#### **1.3. Substitution de colocataires :**

Le bailleur n'est pas obligé d'accepter la substitution de colocataires. Si le bailleur accepte de substituer le/les colocataires sortant par un/plusieurs nouveaux colocataires entrant, les parties signeront un avenant au présent bail à l'occasion duquel le bailleur pourra exiger de nouvelles conditions, notamment au titre des garanties apportées par le/les colocataires entrant, le montant du loyer, etc.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS**

Les biens sont situés à (adresse exacte) :

.....

Les biens loués sont constitués par (*veuillez cocher la mention utile*) :

- Un appartement situé dans une copropriété lot n°.....
- Une maison individuelle

Les biens loués sont composés de ..... pièces et des dépendances suivantes (*veuillez cocher la mention utile*) :

- Cave (Si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot no ..., représentant ... millièmes)
- Grenier (Si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot no ..., représentant ... millièmes)
- Parking (Si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot no ..., représentant ... millièmes)
- Autre (*veuillez préciser*) : .....

Eléments d'équipement (veuillez cocher la mention utile):

- Antenne TV collective
- Ascenseur
- Câble
- Chauffage collectif
- Digidoc
- Eau chaude collective
- Gardiennage
- Interphone
- Autre (veuillez préciser) : .....

**État des lieux loués** (article 3 de la loi du 6 juillet 1989) :

L'état des lieux loués fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier.

**ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT** (sélectionner le type de bail) :

- Bail à durée normale** (article 10 de la loi du 6 juillet 1989)

Le présent contrat est conclu pour une durée de ..... ans (la durée du bail ne peut être inférieure à trois ans lorsque le bailleur est une personne physique et six ans lorsque le bailleur est une personne morale. Le code civil ne prévoit pas de limitation de durée mais interdit cependant un engagement perpétuel au terme de l'article 1709 du code civil).

- Bail à durée réduite** (article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

En raison d'un événement précis qui justifie que le bailleur (personne physique) doive reprendre les lieux loués pour des raisons professionnelles ou familiales, le présent contrat est conclu pour une durée de ..... ans (durée devant se situer obligatoirement entre 1 et 3 ans).

**L'événement précis dont il est question à l'alinéa ci-dessus est le suivant :**

Reprise pour occuper 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 concubin ou de son partenaire d'un Pacte Civil de Solidarité. Date de prise d'effet du contrat Le présent contrat prendra effet le .....

**ARTICLE 4 : MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES LE LOYER :**

Le loyer mensuel est fixé à (*en chiffres, en euros*) : .....€ soit (*en toutes lettres, en euros*) : .....

Il est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant, à terme à échoir entre le 1er et le 5 de chaque mois. Le loyer ci-dessus mentionné pourra être révisé tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee. L'Insee publie trimestriellement l'indice de référence des loyers, et la valeur de cet indice est disponible sur le site de l'Insee. L'indexation s'effectuera suivant la formule ci-après :

Loyer précédent « X » Indice de référence des loyers du trimestre concerné

Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire il serait fait obligation pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus.

Les périodicités et modes de révision resteront inchangés. Les indices de référence sont :

- L'indice de référence des loyers publié par l'INSEE pour l'actuel trimestre de l'année en cours à savoir celui du (1er, 2ème...) ..... trimestre de l'année .....

#### **LES CHARGES :**

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification, en contrepartie :

- \* des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- \* des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- \* de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste des charges récupérables ressort du décret no 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail. La provision mensuelle sur charges est fixée à (montant en euros) : .....

La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. 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 colocataires.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des colocataires.

#### **ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE**

##### **5.1. Montant**

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas excéder deux mois de loyer hors charges pour une location meublée et un mois hors charges pour une location non meublée (loi Alur du 24 mars 2014).

Lors de la remise des clés, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie d'un montant de (en chiffres, en euros) : ..... €, soit (en toutes lettres, en euros) :

.....

##### **5.2. Restitution**

Lors du départ d'un ou de plusieurs colocataires, si le bail est néanmoins poursuivi par le bailleur au profit des colocataires restants, la part du dépôt de garantie du colocataire sortant sera remboursée dans le délai légal de deux mois après un état des lieux. Les colocataires restants paieront au bailleur à parts égales, le montant du dépôt de garantie du colocataire sortant dès le départ de celui-ci.

Au terme du bail, le dépôt de garantie sera restitué aux colocataires suivant la répartition convenue entre les colocataires à l'article 5.3.

##### **5.3. Répartition des loyers, charges et dépôt de garantie entre les colocataires**

| Nom Prénom                                | Loyer en % | Charges en % | Total | Dépôt Garantie en % |
|---|------------|--------------|-------|---------------------|
|   |            |              |       |                     |
|   |            |              |       |                     |
|   |            |              |       |                     |
| Total Loyer + Charges                     |            |              | €     |                     |
| Total Loyer + Charges + Dépôt de Garantie |            |              |       | €                   |

Cette répartition n'est pas opposable au bailleur, l'obligation étant indivisible entre les colocataires. Chaque colocataire est toujours tenu au paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et ce en vertu de l'article 1222 du Code Civil : « Chacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement. »

Mais l'obligation cesse soit par l'expiration du contrat de bail, car le colocataire sortant n'est pas tenu d'un renouvellement auquel il n'aura pas consenti, soit par la délivrance d'un congé puisque le preneur qui en est l'auteur est libéré pour l'avenir, mais reste tenu des éventuels arriérés.

## ARTICLE 6 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

### 6.1. Tacite reconduction

A son expiration, à défaut de manifestation de volonté de l'une des parties, le bail est reconduit tacitement pour une durée de trois ans, si le bailleur est une personne physique et de six ans, si le bailleur est une personne morale. Le colocataire qui aura donné congé dans les délais prévus à l'article 7 Résiliation du bail, sera automatiquement désolidarisé de toute obligation relative aux présentes.

### 6.2. Renouvellement du bail avec réévaluation du loyer (article 17 c de la loi du 6 juillet 1989)

En cas de renouvellement du bail, les parties ne peuvent pas contracter pour une durée inférieure à la durée minimale du contrat initial (trois ou six ans). Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au colocataire, au moins six mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

## ARTICLE 7 : RESILIATION DU BAIL :

### 7.1. Les Congés (article 15 de la loi du 6 juillet 1989)

#### \* Congé émanant du bailleur :

Le bailleur qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle doit donner congé à ses colocataires par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par les colocataires ou un seul d'entre eux de l'une des obligations leur incombant). Un congé doit être adressé à chacun des colocataires. Le délai de préavis applicable est de six mois. Le congé ne peut être donné que pour le terme du bail.

#### \* Congé émanant du colocataire :

Il ne peut être mis fin à la colocation que par congé donné par l'ensemble des colocataires. Les colocataires qui ne souhaitent pas poursuivre la relation contractuelle doivent donner congé au bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé n'a pas à être justifié. Le délai de préavis applicable est de trois mois. Ce délai est réduit à un mois en cas, de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Ce délai est également réduit à un mois en faveur du colocataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi qu'en faveur du bénéficiaire du RMI.

**\* Congé donné par un seul colocataire ou par quelques-uns d'entre eux :**

Il est convenu que le congé donné par un seul colocataire ou par quelques-uns d'entre eux n'entraîne pas la résiliation du bail. Dans ce cas, les colocataires restants se répartiront le paiement du loyer et des charges à parts égales entre les locataires restants. Ils se répartiront à parts égales le montant du dépôt de garantie du locataire sortant qu'ils régleront dès son départ. Si le bailleur le demande, ils signeront un avenant au bail initial prévoyant les nouvelles conditions de la location après le départ du/des colocataires sortant et/ou l'entrée de colocataires entrant. Le bailleur n'est pas obligé d'accepter la substitution de colocataires. Si le bailleur accepte de substituer le/les colocataires sortant par un/plusieurs nouveaux colocataires entrant, les parties signeront un avenant au présent bail à l'occasion duquel le bailleur pourra exiger de nouvelles conditions notamment au titre des garanties apportées par le/les colocataires entrant, la solidarité du/des colocataires sortant, le montant du loyer etc.

**7.2. Clauses résolutoires (articles 7 g et 24 de la loi du 6 juillet 1989)**

**\* Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables, défaut de versement du dépôt de garantie (article 24 de la loi du 6 juillet 1989)**

A défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit. Ainsi si un des colocataires ne règle pas sa quote-part, le bail sera susceptible d'être résilié. La présente clause résolutoire ne produira cependant effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, les fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 2).

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le colocataire de saisir les fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse est précisée (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 6). Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au colocataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 7).

**\* Défaut d'assurance (article 7-g de la loi du 6 juillet 1989)** À défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit. La présente clause résolutoire ne produira cependant effet qu'un mois après un commandement de produire un justificatif demeuré infructueux. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7 g de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

**ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

**Le bailleur s'oblige :**

- à délivrer au colocataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement;
- à assurer au colocataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du

Code civil [en vertu duquel le bailleur doit garantir (et indemnité éventuelle) au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même si le bailleur les ignorait lors de la signature du bail], de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle;

- à 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 loués (voir rubrique 2.3.);

- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le colocataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

- en cas de paiement total des sommes dues, à remettre gratuitement une quittance au colocataire qui en fera la demande ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu.

## **ARTICLE 9 : OBLIGATION DES COLOCATAIRES**

### **Les colocataires s'obligent :**

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, le paiement mensuel étant de droit lorsqu'il est demandé par le colocataire (concernant les conditions financières du bail, voir article no 4);

- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle;

- à ne pas céder ni sous-louer les locaux loués sans l'accord écrit du bailleur;

- à garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations par le preneur le bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2102 du Code civil (par lequel celui-ci dispose d'une créance privilégiée sur les meubles meublants du colocataire pour le paiement du loyer, les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Ce privilège existe également à l'égard de toute créance résultant, au profit du propriétaire ou bailleur, de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit) ;

- à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés à la rubrique 2.2. et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret no 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;

- à 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, étant remarqué que les deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (alinéas en vertu desquels si les réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé (al. 2) et, si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail);

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

- à respecter le règlement intérieur de l'immeuble et/ou le règlement de copropriété;

- à s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur (étant entendu que la justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant);

- à laisser le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués en vue de leur relocation ou de leur vente, étant entendu qu'en application de l'article 4 a de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ce droit de visite instauré au bénéfice du propriétaire ou de son représentant ne saurait s'exercer les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables.

#### **ARTICLE 10 : CAUTIONNEMENT**

L'exécution du présent bail est garantie par :

Mme/M. (*nom, prénom*) .....

Demeurant (*adresse exacte*) :

.....

Né(e) le ..... à .....,

De nationalité .....,

#### **En qualité de caution.**

Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le colocataire a contractées en signant le présent bail. Son engagement est à durée déterminée et prendra fin à date d'expiration dudit bail, ou et de son renouvellement éventuel.

#### **ARTICLE 11 : RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

L'état des risques annexé au contrat de location doit mentionner les risques dont font état les documents Attention, les informations suivantes concernent uniquement la législation française mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit. L'obligation d'information sur les risques qui incombe aux bailleurs est applicable à compter du 1er juin 2006. Pour les colocataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits " constatant l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire ". Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants postérieurement à la date d'entrée en vigueur du dispositif.

#### **ARTICLE 12 : RÉMUNÉRATION DES INTERMÉDIAIRES**

La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement de l'acte de location est partagée par moitié entre le bailleur et le colocataire.

#### **ARTICLE 13 : ÉLECTION DE DOMICILES**

Pour l'exécution du présent bail, le bailleur et, le cas échéant, la caution, élisent domicile à leur propre domicile, tandis que le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués. Le présent bail est établi en autant d'exemplaires que de parties, soit un exemplaire par partie au contrat et un exemplaire pour la caution.



Il contient par ailleurs en annexe les pièces suivantes : (cocher les pièces fournies)

- Décret no 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables ;
- Décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives ;
- Contrat entre les colocataires ;
- Etat des lieux d'entrée ;
- Engagement de la caution ;
- Etat des risques naturels et technologiques (si votre commune est concernée) ;
- Information écrite sur l'état des catastrophes naturelles (si votre commune est concernée).

Signatures : *(faire précéder la signature de la mention « bon pour accord, lu et approuvé »)*

**Le premier colocataire :**

Nom, Prénom : .....

Fait à .....

Le .....

**Le deuxième colocataire :**

Nom, Prénom : .....

Fait à .....

Le .....

**Le troisième colocataire :**

Nom, Prénom : .....

Fait à .....

Le .....

**Le bailleur (ou son représentant) :**

Nom, Prénom : .....

Fait à .....

Le .....

**La caution :**

Nom, Prénom : .....

Fait à .....

Le .....