



CONTRAT DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLE

Adresse du bien loué : **98 rue Germon 62400 BETHUNE**

Selon les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

ENTRE LES SOUSSIGNES :

INFANTI Denis et MORAND Joël demeurant **98 rue Germon 62400 BETHUNE - France,**

Ci-après - dénommé-e-s le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

L'étudiant, ci-après - dénommé-e-s le « Locataire »

IDENTITÉ DE L'ETUDIANT	IDENTITÉ DE LA PERSONNE PAYANT LE LOYER
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
Adresse :	Adresse :
N° de téléphone :	N° de téléphone :
Email :	Email :
Contrat visale N° : obligatoire	
Nom de la chambre louée :	

D'AUTRE PART,

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

PREAMBULE

La résidence Germon se situe au 98 rue Germon à Béthune (62400). L'immeuble comprend un ensemble de 4 chambres étudiants et une résidence principale où loge les bailleurs. Il s'agit donc d'une colocation.

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 seront être formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur

MODALITES D'APPLICATION DU CONTRAT

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 1er bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

AUSSI IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Les bailleurs louent les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

Article 1 - Description des locaux

Les locaux sont loués meublés.

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).

1.1 - Désignation des locaux donnés en location

Le bien loué est une chambre située à l'adresse suivante : 98 rue Germon, 62400 BETHUNE (ci-après désignés les « Locaux »). Le bien a été construit avant 1949.

1.2 - Description des locaux donnés en location

Le Bailleur met à disposition du Locataire, de manière privative, une chambre d'une superficie ou égale de 10 m² avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres comprenant les éléments suivants : Chambre équipée d'un lit (90x200), de la literie complète, d'un bureau et d'une chaise, d'une commode, d'une bibliothèque, d'un chevet. Volet roulant inclus à la fenêtre.

Pour le reste le locataire a accès librement aux espaces de la partie de colocation : cuisine 13 m², salon 13m², salle de bain 5m², cave. Pour l'accès au jardin, les bailleurs et les locataires vivent sous forme de cohabitation : les locataires devront demander l'accès (durant la présence des bailleurs).

Les locaux possèdent un système de production d'eau chaude (collective).

Les locaux possèdent un système de production de chauffage (collective).

1.4 - Destination des locaux

Les Locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation.

Le Locataire ne pourra y exercer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle même libérale.

Article 2 – Les équipements

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1°Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Chauffage contrôlé par l'application Soweec – Température de confort : 19°C (*dans un logement chauffé, la moyenne des températures mesurées au centre de chaque pièce est réglementairement limitée à 19°C - L'article R241-25 et 26 du code de la construction*)

2°Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3°Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4°Une cuisine aménagée d'appareils de cuisson (four, plaque, micro-onde) et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées. Un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°C. La cuisine est équipée de vaisselles nécessaires à la prise des repas et ustensiles de cuisines (pour 6 personnes).

5°Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire et une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité

personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

6°Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

7°Une cave permet de stocker vélos et trottinette et équipée d'un congélateur et d'étagère (1 étagère par locataire) partagés avec les bailleurs.

8°Un jardin et une cour partagés avec les bailleurs

9° Internet : accès Wifi dans chaque chambre.

Article 3 - Durée du contrat (location étudiante)

Le présent contrat est conclu pour une durée de 10 mois à compter du 02/09/2023, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location sauf application de la clause résolutoire.

Article 4 - Tacite reconduction

A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement (ou prolongation) durant la période de juillet et/ou août, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Pour ce bail étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de dix 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)

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions et formes décrites à l'article « CONGE », ou à défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des Parties comme il est prévu à l'article « RENOUVELLEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER », le Bail sera reconduit pour une durée identique à la durée initiale des présentes.

Le montant du loyer du Bail reconduit peut faire l'objet d'une indexation dans les conditions prévues à l'article « REVISION ».

Article 5 - Renouvellement avec modifications

A l'expiration du contrat initial ou reconduit, le Bailleur pourra en modifier les modalités, à condition d'en informer le Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois avant l'arrivée du terme.

Si le Locataire accepte les nouvelles conditions proposées par le Bailleur, le contrat est renouvelé selon ces nouvelles modalités acceptées pour une durée de 10 mois.

Le Locataire indiquera son acceptation de ces nouvelles conditions, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Bailleur, au moins dix jours avant l'expiration du contrat.

En cas de refus ou en l'absence de réponse du Locataire, dans les formes et délais fixés ci-dessus, le contrat prendra fin à la date d'échéance et le Locataire déchu de tout titre d'occupation des Locaux devra les libérer au plus tard à cette date.

5.1 - Congé émanant du Locataire

Le congé émanant du Locataire n'a pas à être justifié ni motivé. Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis d'**UN MOIS**, courant à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte.

5.2 - Congé émanant du Bailleur

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être donné que pour le terme du contrat initial ou reconduit ou renouvelé en respectant un préavis de **TROIS MOIS**. Le Bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Il doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le congé du Bailleur doit être justifié :

-soit par la reprise des Locaux,

-soit par la vente des Locaux,

-soit par 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.

En cas de reprise, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le 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.

5.3 - Paiement du loyer pendant la durée du préavis

Pendant le délai de préavis,

si le congé émane du Bailleur, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les Locaux,

si le congé émane du Locataire, celui-ci est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, sauf si les Locaux se trouvent occupés avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

Article 6 - Loyer

6.1 - Fixation du loyer dans la limite « raisonnable »

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel (le 10 de chaque mois)

d'un loyer de **280 € 00** hors charges et taxes.

6.2 - Révision des loyers

Le loyer sera révisé automatiquement et sans préavis, chaque année en fonction de la limite raisonnable publiée par l'administration fiscale.

Pour calculer l'indexation, les Parties prendront en compte le montant fixé par l'administration fiscale

6.3 - Paiement du loyer et des charges

Le loyer est payable, au domicile du Bailleur.

Ce loyer sera payé au début de chaque mois (le 05) par virement bancaire sur ce compte bancaire :



6.4 – Caution – Garantie Visale

L'acte de cautionnement se portera sans clause de solidarité dans le bail de colocation.

Pour se protéger, le propriétaire demande que chaque colocataire se dote d'une caution. La caution demandée passe obligatoirement par un organisme qui s'engage à payer le loyer et les charges locatives lorsque le locataire ne le fait pas. Chaque locataire a déposé un dossier auprès VISALE : <https://www.visale.fr/>

Article 7 – Charges

En sus du loyer principal, le Locataire réglera au Bailleur les charges et prestations locatives liées aux Locaux.

Ces charges sont forfaitairement fixées

à **70 € par mois**.

Elles seront acquittées en même temps que le loyer et ce forfait sera indexé chaque année. Le forfait de 70€ par locataire comprenant l'eau, l'électricité, internet, et la taxe d'ordures ménagères, ménage une fois par semaine des parties communes. Le forfait ne peut pas donner lieu à un complément à verser ou à

une régularisation ultérieure. Son montant peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

Article 8 - Travaux

Le Bailleur fait état de travaux complets, réalisés dans le logement.

Article 9 - Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le Locataire verse, ce jour, **une somme de 280 €**. Chaque locataire verse par virement (point 6.3) le dépôt de garantie à son propriétaire à la signature du bail. Le bailleur conservera cette somme pendant toute la durée du bail.

Une fois l'état des lieux de sortie effectué, le dépôt de garantie sera restitué par le bailleur dans le strict respect du délai de restitution imparti et déduction faite des sommes que le locataire doit encore à son propriétaire

Article 10 - Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du logement ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant de la chambre et de respecter les parties communes ;
- d'entretenir et de maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques, de gaz ou autres
- d'utiliser les mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant le logement, selon l'usage auquel ils sont destinés et de les laisser dans les lieux où ils se trouvent. Il s'interdit formellement de les transporter hors des Locaux.
- d'entretenir les mobiliers, équipements, matériels et objets compris dans la location, en bon état et de les rendre de même en fin de Bail. Il est précisé que les mobiliers, équipements, matériels et objets ne devront souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés.
- d'occuper les Locaux et se comporter de manière raisonnable et de n'occasionner aucun trouble au voisinage.
- de signaler sans délai au Bailleur tout dysfonctionnement, toute détérioration quelle qu'en soit la cause.

Article 11 - Assurance

Le Locataire est tenu d'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au Bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Article 12 - Obligations relatives aux travaux effectués par le Locataire

Le Locataire aura l'obligation de n'effectuer aucuns travaux ni aucune transformation ou modification des lieux et des équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra soit exiger du Locataire, à son départ des Locaux, leur remise en l'état, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer aucune indemnité.

Le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations ou modifications mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des Locaux.

Article 13 - Interdiction de sous-location

Le Locataire aura l'obligation de ne céder, ni de sous-louer les Locaux

Article 14 - Droit de visite annuelle

Le Bailleur bénéficie d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement, après avoir prévenu le locataire lettre recommandée au moins 10 jours à l'avance.

Conformément à la loi, le refus du locataire ne peut donner lieu à indemnité au profit du Bailleur, ce dernier pourra faire valoir son droit devant le tribunal d'instance du lieu du logement loué

Article 15 - Interdiction des animaux autres que familiers

Il est interdit la détention d'un animal autre que familial et d'un animal de 1ère catégorie ou dits chiens d'attaque mentionné à l'article L.211-12 du code rural et de la pêche maritime.

Sont concernés les races suivantes : Pitbull ou Staffordshire terrier ou American Staffordshire terrier, Tosa, Boerbull ou Mastiff. D'autres dispositions peuvent être prévues par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'agriculture.

Article 16 - Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu :

- de 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 ;
- de délivrer au Locataire les Locaux en bon état d'usage et de réparation - ainsi que les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement - sous réserve des travaux convenus le cas échéant entre les Parties à l'article "Travaux" ci-dessus;
- d'assurer au Locataire la jouissance paisible des Locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle - hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux et décrits dans l'article "Travaux" ci-dessus font l'objet de la convention décrite audit article;
- d'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 ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- de transmettre gratuitement une quittance au Locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;

Article 17 - Dossier de diagnostic technique

17.1 - Diagnostic de Performance Energétique

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi en date du 13/2/2019 par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

17.2 - Diagnostic des installations électrique et gaz

Le Bailleur remet au Locataire un diagnostic des installation électrique (et éventuellement de gaz) établi en date du 13/2/2019 dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, tel que prévu aux décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 publiés au JORF n°0188 du 13 août 2016.

17.3 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant antérieure au 1er janvier 1949, le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) établi en date du 13/2/2019 dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, tel que prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé publique.

17.4 - Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

17.5 - Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :
Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Article 18 - Détecteurs

18 - 1 - Détecteurs de fumée
Il a été procédé à l'installation de 4 détecteurs de fumée, dans le logement (1 dans la chambre + 3 dans le reste du logement). Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques des dispositifs mis en place.
Dans la chambre : Le Locataire devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ces dispositifs pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
Le Locataire procédera, à sa charge, au remplacement des dispositifs de détection de fumée en cas de dysfonctionnement. De même, il procédera, à sa charge, au remplacement ou aux modifications nécessaires si par la suite, ce dispositif se révélait non conforme en cas de modifications ultérieures des normes.
Dans le reste du logement : Le Bailleur veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ces dispositifs pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.

18 - 2 - Détecteurs de monoxyde de carbone
Il a été procédé à l'installation de 1 détecteur de monoxyde de carbone dans le logement (cuisine).
Le Bailleur veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ces dispositifs pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.

Article 19 - Etat des lieux contradictoires

Conformément à l'article 3-2 de la loi de 89, un état des lieux contradictoire est prévu d'être établi et sera annexé au Bail.
Un inventaire sera également établi lors de la restitution des clés par le Locataire.
Le Locataire sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir aux objets et mobiliers.

Article 21- Clause résolutoire

21.1 - Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables, défaut de versement du dépôt de garantie

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges aux termes convenus, et deux mois après un commandement de payer demeurer infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le Bailleur pourra, dans le cas où le Locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges, ainsi que le dépôt de garantie, ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du (ou des) chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Bailleur au cas où le (ou les) chèque serait (ou seraient) sans provision.

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 de la présente location.

21.2 - Défaut d'assurance

De même, à défaut de production par le Locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après un commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

Fait à Béthune, le **26/06/2023**,

Fait en deux exemplaires

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

Denis INFANTI – Joël MORAND



Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Locataire.

Les frais et honoraires de la personne qui serait mandatée pour réaliser un état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire, y compris s'il s'agit d'un huissier.

Le montant des frais et honoraires ainsi partagés n'excédera pas le plafond fixé par m² de surface habitable des Locaux, qui sera fixé par voie réglementaire.

Article 22 - Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

Article 23 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes.

En cas de modification, chacune des Parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

Article 24 – Obligations des colocataires

-Les colocataires reprennent à leur compte toutes les obligations mises à la charge des locataires dans le bail.

-Les locataires s'engagent à occuper paisiblement les locaux loués et à veiller à la tranquillité des autres locataires.

-Ils ne pourront organiser de soirées qu'avec l'accord des autres colocataires.

-Ils ne doivent pas introduire de substances illicites ou dangereuses dans les locaux loués.

-Ils doivent participer régulièrement et équitablement à l'entretien des locaux loués même si les parties communes sont nettoyées une fois par semaine par le propriétaire.

-Ils s'engagent à utiliser les biens et mobiliers situés dans les espaces communs avec attention.

-Ils devront remplacer, réparer ou rembourser les biens qu'ils auront abîmés, que ces biens soient situés dans des espaces communs.

-Ils devront aussi participer équitablement aux frais communs autres que ceux mentionnés au bail (frais de repas...).

-Les chambres sont réservées à l'usage privé de chaque colocataire. Les autres locataires s'interdisent d'y pénétrer sans l'accord du colocataire titulaire.

-L'échange de parties privatives entre colocataire est possible sans demander l'avis du propriétaire (pour état des lieux)

Article 25 – Interdiction de fumer

Dans le cas d'une location meublée à caractère saisonnier, il est interdit de fumer dans le logement (chambre ou parties communes). Cela pour des raisons d'hygiène et de sécurité. D'ailleurs, une retenue sur votre caution pourra être effectuée si le bailleur doit engager des frais d'assainissement causés par une odeur désagréable dans le logement.

Article 26 – Remarques du locataire

.....
.....
.....
.....

Fait à, le

Fait en deux exemplaires

L'ETUDIANT-LOCATAIRE

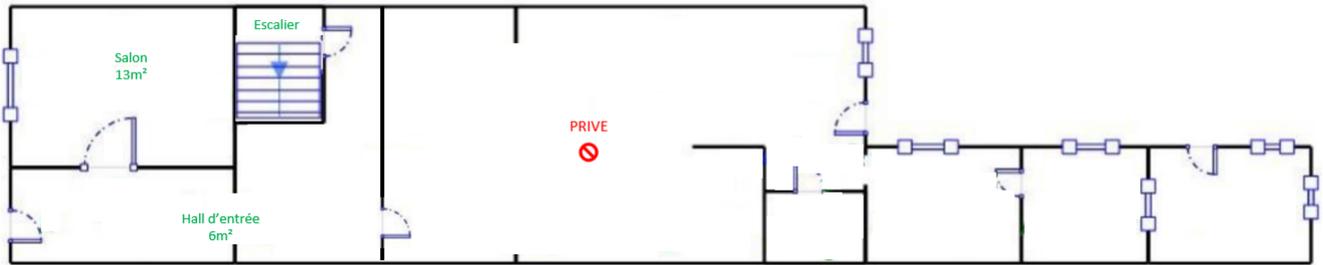
« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

xxxxxxx

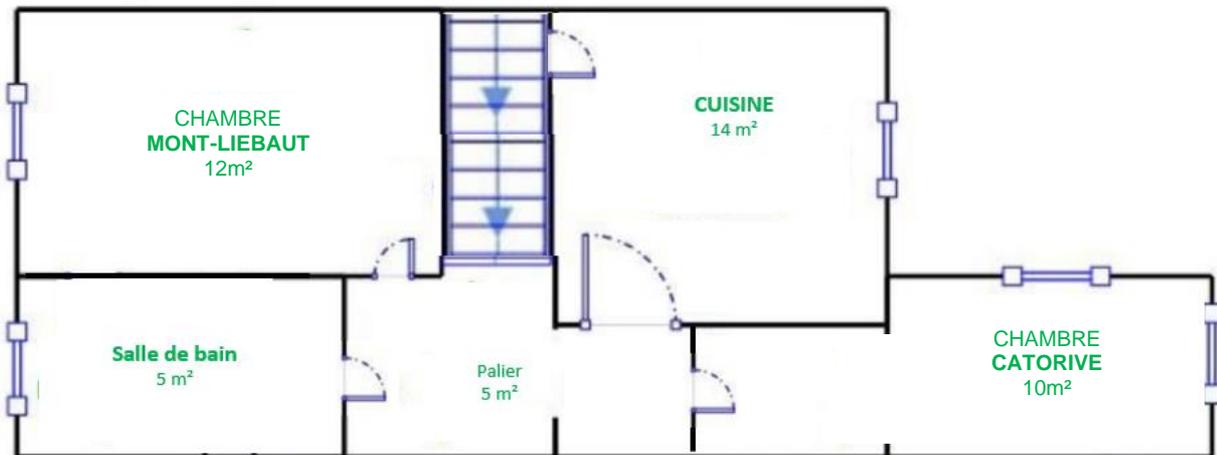


PLANS
98 RUE GERMON 62400 BETHUNE

REZ DE CHAUSSEE



1^{er} étage



2^{ème} étage

