

AVENANT AU CONTRAT DE LOCATION

Modification des charges locatives

Identification du bail modifié

Bailleur : [...]

Locataire(s) : [...]

Logement situé : [...]

Type de location : ☐ Nu ☐ Meublé

Contrat de location initial en date du : [...]

En application des articles 1751 et 515-4 du code civil, le présent avenant est de plein droit opposable au conjoint du locataire — cotitulaire légal du bail (art. 1751) — et à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité — solidaire des dettes de la vie courante, dont le loyer (art. 515-4) — même si leur existence n'a pas été portée à la connaissance du bailleur avant la signature du présent avenant.

1. Mode de règlement des charges — état actuel et nouveau mode

Mode actuel : ☐ Provisions avec régularisation annuelle ☐ Forfait

Nouveau mode retenu : ☐ Provisions avec régularisation annuelle ☐ Forfait

En logement nu hors colocation, le passage à un forfait n'est pas ouvert par la loi : seules la colocation (nu ou meublé, art. 8-1) et la location meublée simple (art. 25-10) permettent le forfait. En dehors de ces deux cas, les charges se règlent par provisions avec régularisation annuelle.

2. Nouveau montant

Montant actuel des provisions ou du forfait mensuel : [...] €

Nouveau montant mensuel : [...] €

Date d'effet : [...]

Si le forfait est retenu ou modifié, son montant ne peut être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10) — et il ne donne lieu à aucune régularisation ultérieure : il est définitif jusqu'à sa prochaine révision.

3. Le cas échéant, contribution au partage des économies de charges — logement nu uniquement

☐ Le bailleur a réalisé des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives du logement ou dans les parties communes de l'immeuble, dont le locataire bénéficie directement.

Nature des travaux et date d'achèvement : [...]

Classe du DPE avant travaux : [...] Classe du DPE après travaux : [...]

Montant de l'économie d'énergie estimée (annuelle) : [...] €

Montant de la contribution demandée au locataire, fixe et non révisable : [...] € / mois

Cette contribution respecte les conditions suivantes, à peine d'être injustifiée :

- elle n'est exigible que si un ensemble de travaux a été réalisé, et non un seul geste isolé ;

- le logement doit atteindre un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique après travaux ;
- son montant ne peut excéder la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée ;
- elle est due pour quinze ans au maximum à compter de la date d'achèvement des travaux ;
- elle est fixe et non révisable pendant toute sa durée ;
- elle sera inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire.

Date de fin de la contribution (échéance des 15 ans au plus tard) : [...]

4. Conditions particulières

[...]

5. Déclaration des parties

Bailleur et preneur déclarent ne pas être l'objet de poursuites ou de condamnations dans le cadre d'une procédure collective (faillite, redressement ou liquidation judiciaire), ni d'une interdiction ou déchéance de droits civiques limitant leur capacité juridique.

6. Signatures

Le présent avenant est établi en autant d'exemplaires originaux que de parties et signé par toutes les parties au bail initial, y compris chaque colocataire.

Fait à [...], le [...], en autant d'exemplaires originaux que de parties.

LE BAILLEUR

Le [...], à [...]

Signature (ou de son mandataire, le cas échéant)

LE(S) LOCATAIRE(S)

Le [...], à [...]

Signature