

BAIL INDIVIDUEL DE COLOCATION

Location d'une partie privative d'un logement, avec parties communes partagées

Type de location : ☐ Nu ☐ Meublé ☐ Meublé, locataire étudiant (durée 9 mois)

Le présent contrat ne lie que le bailleur et le colocataire signataire. Chaque colocataire du logement signe un contrat distinct — il n'existe aucune solidarité entre eux (voir rubrique XII).

I. Désignation des parties

Bailleur

Nom et prénom, ou dénomination : [...]

Domicile ou siège social : [...]

Qualité : personne physique ☐ personne morale ☐

Colocataire (partie au présent contrat)

Nom et prénom : [...]

Numéro de téléphone portable (facultatif) : [...] Adresse électronique (facultatif) : [...]

Les autres colocataires du logement, parties à des contrats distincts, sont identifiés à titre indicatif : [...]

II. Objet du contrat

A. Le logement dans son ensemble

Localisation du logement : [...]

Identifiant fiscal du logement : [...]

Type d'habitat : immeuble collectif ☐ individuel ☐ Régime juridique : monopropriété ☐ copropriété ☐

Période de construction : avant 1949 ☐ 1949-1974 ☐ 1975-1989 ☐ 1989-2005 ☐ depuis 2005 ☐

Surface habitable totale du logement : [...] m² Nombre de colocataires : [...]

Modalité de production de chauffage : individuel ☐ collectif ☐ Eau chaude sanitaire : individuelle ☐ collective ☐

Niveau de performance du logement (DPE) : [...]

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement (pour information) : [...] € (année de référence des prix : [...])

Le cas échéant, servitude de résidence principale (art. L. 151-14-1 du code de l'urbanisme) : le logement est à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

B. Local privatif du colocataire

Désignation de la pièce louée à titre privatif : [...]

Surface habitable du local privatif : [...] m² Volume habitable : [...] m³

La surface et le volume habitables du local privatif doivent être au moins égaux à 9 m² et 20 m³ (art. 8-1 II, par dérogation aux articles L. 126-17 et L. 126-21 du code de la construction et de l'habitation).

En deçà, le local ne peut faire l'objet d'un bail individuel de colocation.

Équipements privatifs (mobilier, le cas échéant — voir annexe mobilier) : [...]

C. Parties communes mises à disposition

Désignation des parties communes du logement partagées avec les autres colocataires : [...]

Exemples : cuisine, séjour, salle de bains, WC, entrée, couloir, cave ou local à vélo commun.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

Date de prise d'effet : [...]

Durée du contrat : [...]

Type	Durée	Reconduction
Nu	3 ans (personne physique) / 6 ans (personne morale)	Tacite, mêmes conditions
Meublé	1 an	Tacite, mêmes conditions
Meublé étudiant	9 mois	Non reconductible tacitement

IV. Résiliation et congé

Congé donné par le colocataire : préavis de [...] (3 mois en nu ; 1 mois en meublé ou meublé étudiant), sans avoir à justifier d'un motif.

Le nu bénéficie des mêmes dérogations à 1 mois de préavis que le bail unique (zone tendue, mutation, perte d'emploi, état de santé, RSA/AAH, logement social) — art. 15 de la loi 89-462.

Congé donné par le bailleur (nu uniquement) : préavis de 6 mois, à l'échéance du contrat, motivé (reprise, vente, ou motif légitime et sérieux) — art. 15 I. En meublé, préavis de 3 mois, mêmes motifs.

Le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé.

V. Révision du loyer

Le loyer du présent contrat est révisable chaque année : ☐ oui ☐ non

Si oui : révision à la date anniversaire du contrat, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL, INSEE). Le bailleur qui ne révisé pas dans l'année suivant la date de prise d'effet est réputé avoir renoncé à la révision pour l'année écoulée.

Indice de référence (trimestre, année, valeur) : [...]

VI. Obligations du colocataire

Le colocataire est tenu, dans les mêmes termes que le locataire d'un bail unique (art. 7 de la loi 89-462) :

- de payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des lieux, privatifs comme communs ;
- de répondre des dégradations et pertes survenues, dans son local privatif comme dans les parties communes, pendant la durée du contrat ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant, les menues réparations du local privatif et l'entretien des équipements dont il a l'usage exclusif ;
- de ne pas transformer les lieux sans accord écrit du bailleur ;
- de permettre l'accès au local privatif pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives ;
- de ne pas céder le contrat ni sous-louer, même à titre gratuit, sous peine de nullité de la sous-location et de résiliation du présent contrat ;
- de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier — voir encadré ci-dessous.

Le colocataire doit s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion) et en justifier à la remise des clés, puis chaque année à la date anniversaire, sur simple demande du

bailleur. À défaut de production du justificatif dans le mois suivant la demande, le bailleur peut souscrire lui-même une assurance pour le compte du colocataire et lui en répercuter le coût avec le loyer (voir §X) ; le défaut d'assurance constitue en outre un motif de résiliation de plein droit (§VIII).

VII. Droit de visite du bailleur et détention d'animaux

Droit de visite du bailleur (en cas de vente ou de relocation suite à congé) : accès autorisé sur créneaux convenus, maximum 2 heures, jours ouvrables entre 8h et 20h, moyennant un délai de prévenance de 5 jours.

Détention d'animaux : autorisée sous réserve de ne troubler ni les autres colocataires ni le voisinage et de ne causer aucune dégradation aux parties communes ; les chiens de 1^{re} catégorie (art. L. 211-12 du code rural) sont interdits.

VIII. Clause résolutoire

À défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux termes convenus, le présent contrat sera résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de six semaines suivant un commandement de payer resté infructueux, délivré par acte d'huissier. En cas de défaut d'assurance du colocataire ou de trouble de voisinage constaté par une décision de justice définitive, la résiliation de plein droit intervient un mois après un commandement resté infructueux.

IX. Honoraires de location et d'état des lieux

Lorsqu'un professionnel est mandaté pour la mise en location, seuls les honoraires de visite, constitution du dossier, rédaction du bail et établissement de l'état des lieux d'entrée peuvent être partagés avec le colocataire, dans la limite d'un plafond au m² révisable chaque année (zone très tendue : 12 €/m² visite-dossier-bail, 3 €/m² état des lieux ; zone tendue : 10 €/m² ; hors zone tendue : 8 €/m²) — art. 5 de la loi 89-462.

X. Conditions financières

Loyer mensuel du présent contrat, hors charges : [...] €

Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables en zone tendue :

Loyer soumis au décret d'évolution des loyers à la relocation : oui ☐ non ☐ — Loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : oui ☐ non ☐ — Montant du loyer de référence : [...] €/m² —

Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m². Le cas échéant, complément de loyer (montant du loyer de base, montant du complément, caractéristiques du logement le justifiant) : [...]

Modalités de règlement des charges : provisions avec régularisation annuelle ☐ forfait ☐

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

Le forfait de charges est ouvert à la colocation, qu'elle soit nue ou meublée (art. 8-1). Le loyer et les charges de ce contrat ne couvrent que la part de ce colocataire ; ils ne se cumulent pas automatiquement avec ceux des autres colocataires pour former une somme unique due au bailleur — chaque contrat est indépendant.

Le cas échéant, assurance pour compte souscrite par le bailleur

Oui ☐ Non ☐

Montant annuel récupérable : [...] € Montant récupérable par douzième : [...] €

Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de cette assurance pour compte dans les mêmes conditions que le locataire d'un bail unique (art. 8-1 IV et art. 7 g).

XI. Dépôt de garantie

Montant : [...] € (*≤ 1 mois de loyer hors charges en nu, ≤ 2 mois en meublé, propre à ce contrat*)

XII. Absence de solidarité

Le présent contrat étant distinct de ceux des autres colocataires, aucune solidarité n'existe entre eux : chaque colocataire n'est tenu que du loyer, des charges et des obligations de son propre contrat. Le bailleur ne peut réclamer à un colocataire la dette d'un autre.

XIII. Règles de vie commune

Règlement d'usage des parties communes, le cas échéant annexé : ☐ oui ☐ non

[...]

XIV. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- ☐ **A.** Le cas échéant, extrait du règlement de copropriété
- ☐ **B.** Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - ☐ un diagnostic de performance énergétique ;
 - ☐ un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - ☐ le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - ☐ le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - ☐ le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- ☐ **C.** Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- ☐ **D.** État des lieux du local privatif et des parties communes
- ☐ *si meublé*, inventaire et état détaillé du mobilier
- ☐ **E.** Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location
- ☐ **F.** Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Annexe spécifique à la colocation :

- ☐ Le cas échéant, règlement d'usage des parties communes

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

Le bailleur Le [...], à [...]	Le colocataire Le [...], à [...]
<i>Signature</i> (ou de son mandataire, le cas échéant)	<i>Signature</i>