



## CONTRAT DE COLOCATION A USAGE D'HABITATION DE LOCAUX MEUBLÉS

AVEC CLAUSE DE SOLIDARITE ENTRE LES COLOCATAIRES

---

L'AFEV, Association de Fondation Etudiante pour la Ville, agit pour lutter contre les inégalités dans les quartiers populaires. Spécialisée dans les domaines du développement local et de la jeunesse, l'AFEV expérimente depuis l'été 2009 le « logement solidaire ». Ce projet propose aux étudiants des colocations qui permettent l'engagement solidaire. A chaque projet social développé sur un territoire correspond une colocation étudiante.

Le développement de la colocation dans le parc Hlm est autorisé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi du 25/03/09) qui assouplit les conditions de location notamment pour les étudiants. Ce bail unique est signé directement entre l'organisme Hlm et les colocataires, liés par une clause de solidarité. L'AFEV signe avec les étudiants un pacte de colocation qui fixe les engagements réciproques des colocataires entre eux et à l'égard du projet solidaire qui les réunit. Pour participer à une colocation solidaire, les étudiants doivent s'engager dans un projet solidaire sur le territoire, proposé, encadré et animé par l'Afev.

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. (nom, prénom /dénomination sociale)

.....

demeurant à (adresse exacte/siège social)

.....

représenté le cas échéant par (nom et adresse du mandataire)

.....

Ci-après dénommé **LE BAILLEUR**

**ET**

1- M. (nom et prénom)

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

Ci-après dénommé **LE PREMIER COLOCATAIRE**, Etudiant adhérent de l'Afev pour participer au diapositif Kaps)

2- M. (nom et prénom)

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

Ci-après dénommé **LE DEUXIEME COLOCATAIRE**, Etudiant adhérent de l'Afev pour participer au diapositif Kaps)

3- M. (nom et prénom)

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

Ci-après dénommé **LE TROISIEME COLOCATAIRE**, Etudiant adhérent de l'Afev pour participer au diapositif Kaps)

4- M. (nom et prénom)

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

Ci-après dénommé **LE QUATRIEME COLOCATAIRE**, Etudiant adhérent de l'Afev pour participer au diapositif Kaps)

5...

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

**ARTICLE 1 : LOI APPLICABLE**

**1.1 Textes de référence**

Le bail d'habitation en colocation meublée dans le parc HLM est conclu en application de la loi du 6 juillet 1989 ; de l'article 61 de la loi du 25 mars 2009, dite loi Molle ; et de l'article L 442-8-4 du code de la Construction et de l'Habitat.

## **1.2 Conditions d'attribution du logement**

Pour accéder au logement, les colocataires doivent répondre à deux conditions :

- être étudiants ou avoir moins de trente ans ou être titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation
- être de nationalité française ou en séjour régulier sur le territoire dans les conditions de permanence définies par arrêté.

L'attribution du logement est prononcée par la commission d'attribution de logements de l'organisme Hlm. Tout changement de colocataire en cours de bail doit être autorisé par le bailleur et porté à la connaissance de la commission d'attribution de logements.

## **ARTICLE 2 : SOLIDARITE DES COLOCATAIRES**

### **2.1. Principe de la solidarité des colocataires**

A l'égard du bailleur les colocataires sont conjointement, solidairement et indivisiblement responsables des obligations stipulées au présent contrat et notamment pour le paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie. La solidarité prend fin à la date de fin du bail.

### **2.2. « Pacte de colocation »**

Les colocataires ont également signés entre eux, et avec l'Afev un « pacte de colocation » annexé au présent contrat. Il définit les obligations réciproques des colocataires ainsi que les engagements des colocataires à l'égard du projet et si nécessaire les conditions de jouissance des parties collectives.

## **ARTICLE 3 : REFERENT DE LA COLOCATION**

### **3.1. Désignation du représentant des colocataires**

Comme conséquence de leur solidarité et de leur indivisibilité les colocataires s'engagent à désigner parmi eux un représentant qui sera l'unique interlocuteur à l'égard de l'Afev en charge d'organiser l'animation de la résidence et du bailleur en cas de problèmes spécifiques.

Le représentant désignés par les colocataires est (nom, prénom, date de naissance) :

.....  
.....

Les colocataires s'engagent à informer immédiatement l'Afev et le bailleur de toute nouvelle désignation de leur représentant.

#### ARTICLE 4 : DESIGNATION DES BIENS

Les biens loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et .....  
Cette convention, consultable sur demande, ouvre au locataire pendant sa durée, le droit à l'Aide  
Personnalisée au Logement, sous conditions de ressources.

Les biens sont situés à (adresse exacte) :

.....  
.....

Les biens loués sont constitués par (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 :

- cave (si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot n° ... , représentant ... millièmes)
- grenier (si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot n° ... , représentant ... millièmes)
- parking (si l'appartement est situé dans une copropriété : Lot n° ... , représentant ... millièmes)
- autre (préciser) : .....

Les parties communes à l'immeuble sont :

.....  
.....

(ex : les ascenseurs, le hall, la salle de travail, la laverie...)

Les espaces privatifs de l'appartement sont :

.....  
.....

(ex : une chambre équipée d'un chauffage, d'une baignoire, d'un lavabo...)

Les espaces communs de l'appartement sont :

.....  
.....

(ex : Un coin repas, une cuisine équipée, un séjour, une salle de bain, un cabinet...)

Le détail des équipements et du mobilier sont décrits dans l'inventaire, annexé à ce présent contrat.

## **ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX LOUES ET INVENTAIRE**

### **5.1. Etat des lieux d'entrée et de sortie :**

Un état des lieux sera réalisé de manière contradictoire lors de la remise des clés aux colocataires et lors de la restitution de celles-ci. Il fera l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier. Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

Les anomalies cachées ou de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'état des lieux, devront être signalées par le locataire dans un délai de 30 jours.

### **5.2. Inventaire des équipements domestiques :**

A la même date, un inventaire des équipements privatifs, communs et domestiques sera réalisé de manière contradictoire lors de la remise des clés aux colocataires et lors de la restitution de celles-ci ainsi qu'une évaluation des coûts et des modalités de remplacement des ustensiles en cas de pertes ou dégradations. Il sera également remis aux colocataires. Une copie sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

## **ARTICLE 6 : DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat est conclu pour une durée de un an, prenant cours le.....  
(ex le 1/09/2010) et se termine le ..... (ex le 31/08/2011)

## **ARTICLE 7 : FIN DU CONTRAT**

### **7.1. Renouvellement :**

Les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Conformément au décret n° 2010-1392, le présent contrat peut être renouvelé par période d'un an sous réserve que lors du renouvellement le ou les locataires respectent les conditions qui ont permis d'accéder au logement et mentionnées à l'article 1.

Si un ou plusieurs locataires souhaitent renouveler le contrat, ils doivent le signaler au bailleur et lui communiquer les justificatifs prouvant qu'ils répondent encore à ces conditions. Le bailleur et les colocataires en lien avec l'Afev devront signer un nouveau bail s'ils souhaitent renouveler le contrat de colocation.

### **7.2. Renouvellement partiel :**

En cas de non renouvellement du contrat par un ou plusieurs colocataires, l'Afev mettra en place, en relation avec les colocataires restant, un processus de sélection pour présenter de nouveaux candidats aux bailleurs et compléter les colocations en cours.

### 7.3. Non renouvellement

Si le bailleur ne souhaite pas renouveler le bail aux colocataires en place, il s'engage à informer chaque colocataire et l'Afev en respectant un préavis de 3 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec avis de réception.

## ARTICLE 8 : MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

### 8.1. Le loyer :

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le conseil d'administration du bailleur et conformément à la réglementation sur les logements conventionnés.

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

.....  
.....

Il est payable à terme échu, au domicile du bailleur ou de son représentant (ou par virement bancaire) entre le 1er et le 5 de chaque mois.

### 8.2. Les charges :

Le montant des charges est fixé forfaitairement et recouvre :

- les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée : les abonnements individuels et consommation courantes d'eau, d'électricité et de gaz.
- les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- la contribution des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le forfait mensuel pour charges est fixé pour la durée du bail et s'élève à (montant en euros) :  
..... €

Les colocataires s'obligent solidairement et indivisiblement au paiement du loyer et charges.

Durant un mois à compter de la signature du bail, les pièces justificatives qui ont permis le calcul et la révision annuelle de ce forfait, sont tenues à la disposition des locataires.

Ce forfait sera réévalué tous les ans au vue des consommations de l'année précédente et des évolutions des coûts d'exploitation.

## ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

### 9.1. Montant

Lors de la remise des clés, les locataires versent au bailleur un dépôt de garantie d'un montant d'un mois de loyer : ..... € soit (en toute lettre, en euros).....  
.....

### 9.2. Restitution

Un colocataire qui quitte le logement ne peut exiger de se voir remettre sa part du dépôt de garantie avant la fin du bail.

Le dépôt de garantie sera restitué aux locataires dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de fin de bail. Le bailleur versera le dépôt de garantie à l'un des colocataires qui se chargera du partage entre colocataires suivant la répartition convenue entre les colocataires à l'article 9.3.

### 9.3. Répartition du loyer, charges et dépôt de garantie entre les colocataires :

NOMS ET PRENOMS	PART DE LOYER	PART DE CHARGES	MONTANT	MONTANT DEPOT DE GARANTIE
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....€	.....€	.....€	.....€
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....€	.....€	.....€	.....€
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....€	.....€	.....€	.....€
<b>TOTAL</b> qui doit être égal au montant total du loyer et des charges mensuelles	.....€	.....€		

## ARTICLE 10 : RESILIATION DU BAIL :

### 10.1. Les Congés

- **Congé émanant du bailleur** : en cas de non respect du règlement intérieur, le bailleur peut donner congé avant le terme du contrat de colocation, avec un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacun des colocataires.
- **Congé donné par un seul colocataire ou par quelques uns d'entre eux** : La solidarité étant une condition essentielle de la colocation, le congé donné par un colocataire (ou plusieurs d'entre eux) ne le (ou les) libère pas de son obligation relative au paiement des loyers. Cette solidarité continuera de produire ses effets jusqu'au terme du bail d'un an.
- **Changement de colocataire** : Dans les 8 jours de la réception du congé, le bailleur doit informer l'Afev qui cherchera de nouveaux candidats. Un avenant au bail en cours devra être établi avec les colocataires restants et avec le (ou les ) nouveau colocataire désignés par l'Afev après accord préalable du bailleur et information à la commission d'attribution. Le remplacement de l'un des colocataires par un nouveau colocataire ne produit pas d'effet sur la durée du contrat qui se poursuit jusqu'à son terme.

## ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

### Le bailleur s'oblige :

- à délivrer au locataire 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 locataire 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 4) ;
- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée;
- à assurer l'installation et l'entretien d'un détecteur de fumée, conformément au décret du 10 janvier 2011 ;
- en cas de paiement total des sommes dues, à remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu.



## ARTICLE 12 : 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 locataire (concernant les conditions financières du bail, voir article n°8);
- 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 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 4 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 locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur ayant 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;
- à demander l'autorisation préalable du bailleur avant d'entamer des travaux d'embellissement, pour les logements mis en service avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, susceptible de contenir des matériaux amiantés, notamment dans certains revêtements de sols plastiques ainsi que certaines colles de faïence ;
- 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 13 : CLAUSES RESOLUTOIRES**

### **13.1. Défaut d'assurance**

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.

### **13.2. Défaut de paiement de loyer et charges**

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges, dans le cas de sous location, ou d'occupation de toute personne ne figurant pas dans le bail, le présent contrat sera résilié de fait et la chambres et les parties communes rendues libres de toutes occupations de personne et de bien dans les huit jours à compter de la transgression.

## **ARTICLE 14 : CAUTIONNEMENT**

L'exécution du présent bail est garantie à la demande de L'AFEV, par l'établissement ..... dont le siège social est situé à.....

Un formulaire de caution dûment rempli par chaque colocataire est annexé au présent bail.

Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le locataire a contracté en signant le présent bail.

Son engagement est à durée déterminée et prendra fin à date d'expiration dudit bail. En cas de renouvellement du contrat de colocation, acté par le bailleur après avis de l'Afev trois mois avant expiration du bail, et demandé par les colocataires dans les conditions définies par le décret 2010 – 1392, l'Afev s'engage à reconduire le cautionnement.

## **ARTICLE 15 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, le bailleur et, le cas échéant, la caution, élisent domicile à leur propre domicile, tandis que les preneurs déclarent 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.

## ARTICLE 16 : ANNEXES

Le présent contrat contient par ailleurs en annexe les pièces suivantes : (cocher les pièces fournies)

- Pacte de colocation ;
- État des lieux d'entrée et de sortie;
- Engagement de la caution ;
- Inventaires ;
- Règlement intérieur

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

<p><u>Le premier locataire</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
--

<p><u>Le deuxième locataire</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
---

<p><u>Le troisième locataire</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
--

<p><u>Le quatrième locataire</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
--

<p><u>Le bailleur</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
---

<p><u>La caution</u></p> <p>Nom, prénom :.....</p> <p>Fait à.....</p> <p>Le .....</p> <p>Signature</p>
--