

# Contrat de location ou de colocation

## Loi ALUR applicable au 1<sup>er</sup> Août 2015

Ce contrat de bail est conforme à la **loi ALUR du 24 mars 2014** qui met à jour la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et est conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Logement loué nu

3 ans (classique)

Convention APL/CAF N° 54/2/04.1986/78.1307/966

Logement loué meublé

1 an ou plus (classique)

Possibilité d'allocation logement

Numéro de studio :

### LE BAILLEUR :

*Nom* : APHEEN - Association pour l'Hébergement des Etudiants et Enseignants de Nancy

*Adresse* : 150 – 152 Avenue du Général Leclerc CP : 54500 Ville : Vandœuvre-lès-Nancy

*Téléphone* : 03 83 25 26 26

*Adresse électronique* : [apheen@apheen.fr](mailto:apheen@apheen.fr)

Dénommé ci-après « **LE BAILLEUR** »,

**LE LOCATAIRE** :  location seule  Colocation

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Né(e) le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Nationalité :

Téléphone : \_\_\_\_\_ Adresse électronique : \_\_\_\_\_

Dénommé(s) ci-après « **LE LOCATAIRE** »,

**Si le locataire est mineur**, en cas d'urgence, les parents ou le représentant légal autorisent la Direction de l'APHEEN à appeler les secours qui conduiront le locataire au centre hospitalier.

Adresse des parents / représentant légal ou personne de confiance

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Né(e) le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Nationalité :

# Contrat de location ou de colocation

**MONTANT DU LOYER MENSUEL ET DE LA PROVISION SUR CHARGES payable à terme échu le 15 du mois :**

LOCATION NUE	LOCATION MEUBLEE
Loyer :	Loyer :
Provision/charges :	Provision/charges :
TOTAL MENSUEL :	TOTAL MENSUEL :
Dépôt de garantie* :	Dépôt de garantie* :
Frais de dossier** : 20,00 €	Frais de dossier** : 20,00 €

**Date de versement de ce loyer :** au plus tard le 15 de chaque mois. Le mode de règlement se fera de préférence par prélèvement automatique. Le règlement du loyer en argent liquide doit rester l'exception.

**\*Dépôt de garantie :** correspond à 1 (un) mois de loyer à verser lors de l'édition du bail;

**\*\*Frais de dossier :** sont dus à la signature du contrat de location.

**Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire :**

**Révision du loyer :** le loyer peut être révisé chaque année au 1<sup>er</sup> juillet en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) publié au Journal officiel. L'indice de référence appliqué est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

**Charges imputables sur la provision sur charges:** Les montants sont révisés chaque année compte tenu des charges réelles constatées et du budget prévisionnel validé par le Conseil d'Administration de l'APHEEN. La régularisation s'opèrera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

**DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :**

Dépendances		Equipement studios	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts</li> <li>- Espace pour cycles et cyclomoteurs</li> <li>- Parking découvert clos dans l'enceinte de la résidence</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- une entrée avec interphone, tableau électrique et disjoncteur, un placard de rangement et penderie.</li> <li>- une kitchenette composée d'un évier inox avec plan de travail, deux plaques chauffantes, un réfrigérateur, un placard bas et un placard haut.</li> <li>- une salle de bains : lavabo sur meuble, W.C, baignoire de 1,40m, armoire de toilette, plafonnier.</li> <li>- un séjour dont la fenêtre est occultée par un rideau - un radiateur électrique</li> <li>- coin nuit</li> </ul>	
Equipement collectif		Gardiennage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Badge électronique</li> <li>- Digicode (entrée enceinte immeubles)</li> <li>- Surveillance caméra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chauffage collectif (garanti à 16°C) du 1<sup>er</sup> octobre au 30 avril</li> <li>- Eau chaude collective</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise téléphonique</li> <li>- Antenne TNT collective</li> <li>- WIFI utilisation limitée</li> <li>- Ascenseur</li> </ul>	Présence dans la résidence d'un gardien concierge - Bâtiment A Appartement n°16

# Contrat de location ou de colocation

## SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX:

Immeuble de type collectif      Année de construction : 1986

Studio N° :      Surface habitable : 27 / 37 / 45 m<sup>2</sup>

## INFORMATION SUR LES ETUDES DU LOCATAIRE :

Etudes poursuivies :

Etablissement fréquenté :

## INFORMATION POUR LA GESTION DU PARKING :

Possédez-vous une voiture ?       Oui       Non

Si oui, merci de préciser ci-dessous :

Type de véhicule :

Marque :

N° d'immatriculation

## DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :

Loué à usage exclusif d'habitation principale, le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale ou artisanale. Il est interdit de sous-louer le studio.

## DUREE ET RENOUVELLEMENT :

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (voir conditions particulières en page 1) faute de congé préalable.

Le LOCATAIRE a bien noté que son bail court pour la durée totale de l'acceptation du bail et de régler le montant du loyer mensuel et provisions sur charges dues pour l'ensemble de la période susmentionnée et ce quelle que soit la date de fin d'études sauf préavis conformément à la loi.

Les locations débutent exclusivement les 1<sup>er</sup> et 15 du mois. Aucune occupation ne pourra se faire préalablement.

**Date de départ du bail :**

**Date de fin de bail :**

## ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION (LOCATAIRE):

Le LOCATAIRE s'engage à souscrire à une assurance sur les risques locatifs et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.

# Contrat de location ou de colocation

S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

Assureur : attestation/ attente

Adresse de l'assureur :

## GARANTS SOLIDAIRES

Un garant est déclaré :  Oui  Non

Si Oui, la présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution:

Nom :

Adresse :

Né(e) le :

Téléphone :

à

CP

Ville :

Nationalité :

Adresse électronique :

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour la durée du bail.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

## DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie correspond à UN MOIS de loyer principal, hors charges, soit la somme de (voir conditions particulières en page 2). Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai prévu par la loi.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF remise des clefs.

## RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

Par le LOCATAIRE :

- à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte) pour les non meublés et un mois pour les meublés.
- à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs donné par la loi.

Par le BAILLEUR,

- à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements.
- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant (non-paiement des loyers et charges, défaut d'assurance, non-respect du Règlement Intérieur des résidents, ....)

# Contrat de location ou de colocation

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Cet état des lieux sera établi en présence du locataire ou de son mandataire. L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre avec l'équipement décrit dans l'état des lieux d'entrée ou il sera retenu une somme forfaitaire pour frais de ménage sur le montant du dépôt de garantie.

## CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

## CLAUSE DE SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il y a solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

# Contrat de location ou de colocation

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

## PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT, CLES

- Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Règlement intérieur à l'usage des résidents.
- Charte informatique.
- Acte de caution solidaire. Nom de la caution :
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables et actualisations.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives et actualisations.
- Dossier de diagnostic technique (*comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, un état de l'installation intérieure d'électricité, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb*).
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

A Vandœuvre-lès-Nancy le  
Le(s) LOCATAIRE(S)

En 2 exemplaires  
Le BAILLEUR (par délégation)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « Bon pour accord, lu et approuvé »