

# CONTRAT DE BAIL EN COLOCATION

## SANS CLAUSE DE SOLIDARITE ENTRE LES COLOCATAIRES

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

#### LE BAILLEUR :

*Société KALAU, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS Créteil sous le numéro 850 180 498 00014 dont le siège social est sis au 9bis rue Pierre Sangnier, 94350 Villiers sur Marne,*

*(Représentée par Laurent PAYET-BURIN, Président et Kalina PAYET-BURIN, associé et délégataire de pouvoir, [kalinalawyer@yahoo.com](mailto:kalinalawyer@yahoo.com), 06 10 82 37 86)*

LE LOCATAIRE DE LA CHAMBRE N° 6 (surface privative de 10 m²) (cf. ARTICLE 1 désignation des Biens)

Prénom & NOM: M. Ashutoshkumar YADAV, né le 27/09/1997 à Paliganj Patna (Inde)

Téléphone : 0091 94273 01909 Email : ashutoshkumar.yadav@edhec.com

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Les locaux loués sont destinés à l'habitation. Le bailleur loue aux clauses et conditions ci-dessous au locataire. Le locataire est tenu au paiement des loyers et charges, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail.

#### ARTICLE 1 : DESIGNATION DES BIENS

Adresse des locaux loués : 14 allée de la Clairière 77420 Champs sur Marne.

Appartement d'une superficie de 89m² avec une loggia, constitué de 6 chambres privatives et de parties communes (espace de vie avec cuisine aménagée, 2 toilettes, 2 salles de bains).

Chaque chambre est équipée de : 1 lit double, 1 bureau, 1 chaise, 1 armoire. Chaque chambre a une porte avec clef privative. La cuisine est meublée et équipée d'un réfrigérateur, un congélateur, un four, deux micro-ondes, plaque de cuisson, deux tables, 6 chaises, une TV écran plat. Un lave-linge est disponible dans l'une des salles de bains.

#### ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT

La présente location est acceptée pour une durée d'un an qui commencera à courir le 2/03/2022 pour se terminer le 1/03/2023 de plein droit et sans autre formalité. Seul, l'accord préalable et écrit du Bailleur pourrait permettre au Locataire de voir la location prorogée.

#### ARTICLE 3 : MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer de 500€ (cinq cents euros) par colocataire hors charges. Les Parties conviennent d'un forfait mensuel de 50€ (cinquante euros) payé par le locataire au bailleur et comprenant les charges de l'immeuble (entretien parties communes, ascenseur) ainsi que les celles propres à l'appartement (chauffage, eau, électricité et internet). Les loyers et charges sont payables en avance pour le mois à venir, par virement de 550€, le 1er de chaque mois. Ce forfait ne fera pas l'objet de régularisation.

#### ARTICLE 4 : SOLIDARITE DES COLOCATAIRES

Chaque colocataire est responsable de sa seule part de loyer et charges telle qu'elle est définie dans l'article 3. L'absence de solidarité implique que le bail ne prendra pas fin si un congé est adressé par un colocataire.

#### ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des présentes et répondre des dégâts qui pourraient être causés aux lieux loués, ainsi que des différentes charges et consommations précisées plus haut, le locataire versera à la signature du présent contrat de bail la somme de 1.100€ (mille cent euros), à titre de

cautionnement, somme non productive d'intérêts. Le dépôt de garantie sera restitué au locataire après son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, des sommes dont le bailleur pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire et en fonction des frais de réparations constatées lors de l'état des lieux de sortie. Le départ s'entend après déménagement complet, exécution des réparations locatives et remise des clés au bailleur.

## ARTICLE 6 : ASSURANCE

Le locataire s'engage à souscrire une assurance habitation pour s'assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, les recours des voisins, les explosions, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier dans le délai de quinze (15) jours après la date des présentes par la remise en mains propres ou l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'un exemplaire ou d'une photocopie de la police d'assurance. S'il ne le fait pas, le locataire supporte toutes les conséquences. Il justifiera de la souscription d'assurance à son entrée dans les lieux, puis à chaque renouvellement du bail par remise d'une attestation de l'assureur.

## ARTICLE 7 : RESILISATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

**Congé émanant du locataire :** Le délai de préavis applicable est de 1 (un) mois dans le cas où le locataire ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle et est signifié au bailleur par courrier recommandé. Dans tous les cas, le Locataire doit payer son loyer jusqu'au terme du préavis même s'il libère les lieux avant.

### **A l'expiration du bail, le locataire s'engage :**

- A quitter les lieux et de restituer les clés au bailleur au plus tard le dernier jour du contrat
- De débarrasser parties privatives et communes de tous effets personnels et ordures
- De restituer l'appartement et parties communes dans l'état de propreté d'origine. Le locataire doit réparer les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à un usage conforme

## ARTICLE 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement du loyer intégral ou d'une partie du loyer intégral ou des charges récupérables consécutives à la présente location aux dates convenues, soit tous les premiers de chaque mois, le non-versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage et d'une manière plus générale en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat, et trois (3) jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra exiger la résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, sans qu'il soit nécessaire de s'adresser aux tribunaux ni de remplir une quelconque formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si, malgré cette condition essentielle du bail, le Locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le Locataire de quitter la chose louée à la fin de sa jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé. Le dépôt de garantie appartiendra au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages-intérêts.

Le Bailleur prendra la libre disposition des locaux sans qu'il soit besoin d'autres formalités légales, et sans préjudice des loyers dus et de tous dommages et intérêts.

## ARTICLE 9 : CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer intégral ou d'une partie du loyer intégral ou des charges récupérables consécutives à la présente location aux dates convenues, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessus.

En outre, si, à l'expiration de la location, le Locataire ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à trois fois le montant du Loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

## ARTICLE 10 : JOUISSANCE DES LIEUX

La présente location est faite aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment à celles ci-après que le Locataire s'oblige à exécuter et à accomplir à peine de tous

dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, et sans pouvoir réclamer une diminution de loyer :

- D'occuper les lieux bourgeoisement, sans pouvoir y exercer ni commerce, profession, industrie ou autres activités quelconques.
- De ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'appartement, de l'immeuble ou envers le voisinage.
- De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants, ni leur porter trouble de quelque façon que ce soit.
- D'occuper les lieux personnellement, sauf l'accord du Bailleur et à peine de résiliation de plein droit des présentes. Il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent contrat, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée.
- Les équipements électroménagers sont mis à disposition du locataire sans garantie du bailleur. **Si l'un de ces équipements dans les parties communes cesserait de fonctionner, le Locataire subira au même titre que les autres colocataires la réparation de ceux-ci. Si le Locataire refuserait de contribuer à ladite réparation le Bailleur pourra lui retenir du dépôt de garantie sa quote-part.**
- **D'entretenir et nettoyer régulièrement les lieux loués y compris les parties communes de l'appartement dans un état de propriété. Si les parties communes sont sales, le Bailleur se réserve le droit de faire intervenir immédiatement et sans délai un professionnel du ménage afin de les rendre propre, aux frais exclusifs du Locataire ainsi que de ses colocataires.**
- Le locataire doit satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera sa taxe d'habitation. En cas de départ il justifiera au bailleur de ce paiement au plus tard lors de la restitution des clés.
- Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués.
- Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du propriétaire, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le Bailleur des réparations qui deviendraient urgentes ou nécessaires et si celles-ci incombent à la charge du Bailleur.
- De n'introduire, sous aucun prétexte, des animaux quelconques dans les locaux loués, sans l'autorisation spéciale du propriétaire.
- Il ne devra en aucun cas jeter des ordures, débris, tampons, linges et eaux ménagères dans les cours, dans les w.-c. et conduites de tout ordre, sinon les frais de nettoyage et de dégorgement resteraient à sa charge.
- Le Bailleur décline toute responsabilité pour toute privation ou diminution de jouissance ne provenant pas de son fait et en particulier en cas de cessation de la fourniture d'électricité, eau, etc.
- Ne faire aucune modification, transformation, aménagement ni changement dans la disposition des meubles et des lieux. A défaut de respect de cette clause, le Bailleur pourra exiger du Locataire la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du Locataire et à la charge exclusive du Locataire, ou conserver les transformations ou aménagements effectués sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Le Bailleur ne peut garantir la régularité des services publics d'eau et d'électricité, quelle qu'en soit la durée, si elle provient d'un chômage imposé à cet, ou ces appareils, pour les mettre en bon état d'entretien ou pour effectuer des réparations par avance imprévues, ou si l'arrêt est provoqué par un cas de force majeure indépendant de la volonté du Bailleur ; en toute hypothèse, ce dernier décline toutes responsabilités, pour la privation ou diminution de jouissance, ne provenant pas de son fait.
- Visites. – Le Bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire. Il pourra également en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 9 et 20 heures.
- Le Bailleur sera en droit de réclamer au Locataire, à son départ, le prix du nettoyage des locaux loués, fixé forfaitairement à la somme de cent euros (100 €) ainsi que :
  - la valeur totale au prix de remplacement, des objets mobiliers et matériels cassés, fêlés ou ébréchés ou simplement détériorés et de ceux dont l'usure dépasserait la normale pour la durée de la location ;
  - une indemnité pour les détériorations de toute nature concernant la literie, les papiers, les tentures, le carrelage, plafond, vitres, etc.

## ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige :

- à délivrer au locataire le logement en bon état d'usage;

- à assurer au locataire la jouissance des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil au locataire pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, 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
- 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 DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

- à payer le loyer et les charges selon les modalités de l'article 3
- à ne pas héberger d'animaux
- à ne pas fumer dans ni dans sa chambre, ni dans les parties collectives
- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle et à éviter les nuisances sonores de 20h à 8h
- à informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les locaux loués (chambres ou parties communes)
- à ne pas céder ni sous-louer les locaux loués sans l'accord écrit du bailleur;
- à ne pas héberger de personnes non inscrites sur le bail ;
- à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail;
- à entretenir sa chambre en état de propreté et à nettoyer, à tour de rôle, toutes les parties communes, afin que leur propreté soit assurée au minimum une fois par semaine
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret no 87-712 du 26 août 1987
- 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
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire;
- à ne pas utiliser internet de manière illégale (téléchargement...)
- à prendre en charge les frais de confection et de pose des plaques adresses de sonnette et de boîte aux lettres
- à laisser le bailleur visiter l'appartement pour s'assurer de son état de propreté et d'entretien. En cas de négligence de la propreté, de dégradations et de pertes, les frais de nettoyage ou de réparation des parties communes, seront facturés avec répartition équitable à chaque colocataire. Ces frais seront facturés au locataire seul si des dégradations et pertes surviennent dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

## ARTICLE 13 : FRAIS

Les frais éventuels en cas d'un quelconque litige seront à la charge du Locataire.

## ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur demeure respective au moment du litige.

Le 2/03/2022, à Champs-sur-Marne,

Signature du Bailleur (signature précédée de la mention « lu et approuvé ») :

Signature du Locataire (signature précédée de la mention « lu et approuvé ») :

Lu et Approuvé