

Contrat de colocation 2023-2024

Location de 3 chambres dans l'immeuble sis 112 bis rue de la cigogne. 45100 Orléans.

I- DÉFINITION DES PARTIES LOCATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

1) Les parties locatives à usage exclusif des locataires sont :

- Les 3 chambres situées au rez-de-jardin
- La salle de bain 1 située au rez-de-jardin
- La salle de bain 2 avec WC située au rez-de-jardin
- Le couloir qui va de la cuisine à la porte d'accès vers la salle de bain 2 et la buanderie
- La cuisine située au rez-de-jardin (entrée indépendante par la porte de la cuisine)

On distinguera :

a- **Les parties à usage individuel**, à savoir :

- La chambre 1 (ou chambre blanche)
- La chambre 2 (ou chambre verte)
- La chambre 3 (ou chambre jaune)

b- **Les parties à usage commun aux 3 locataires**, à savoir :

- La cuisine
- Le cabinet de toilette 1
- Le cabinet de toilette 2 et les WC
- Le couloir cité ci-dessus

2) Les parties à usage commun avec les propriétaires sont :

- La véranda du bas
- La buanderie
- Le passage situé entre la salle de bain 2 avec WC, la buanderie et la porte d'accès aux chambres et au couloir commun aux 3 locataires
- Le jardin situé devant la maison

II- ENTRETIEN DES PARTIES LOCATIVES NON COMMUNES AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Les locataires sont tenus d'assurer l'entretien :

- D'une part, et à titre individuel **de la chambre** qu'ils ont en location (voir détail au I- 1) a-)
- D'autre part, et **conjointement** selon des modalités établies entre eux, **des parties à usage commun** aux 3 locataires définies en I- 1) b-
- Ils doivent assurer conjointement **avec les locataires** l'entretien des parties à usage commun avec ces derniers, définies en I- 2)

III- DETERIORATION DE MATERIEL

En cas de casse ou détérioration volontaire ou involontaire de matériel les locataires s'engagent à dédommager les propriétaires :

- A titre individuel si la détérioration survient dans leur chambre.
- Si elle a lieu dans les parties à usage commun aux 3 locataires, le dédommagement s'effectuera :
 - A titre individuel si l'auteur du dommage reconnaît sa responsabilité.
 - A titre collectif (partage des frais en 3) s'il s'avère impossible de déterminer une responsabilité individuelle.

- Si elle a lieu dans les parties à usage commun aux 3 locataires, le dédommagement s'effectuera :

→ A titre individuel si l'auteur du dommage reconnaît sa responsabilité.

→ A titre collectif (la moitié des frais prise en charge par les propriétaires, l'autre moitié partagée entre les 3 locataires) s'il s'avère impossible de déterminer une responsabilité individuelle.

IV- MONTANT DU LOYER , ECHEANCES, DEPASSEMENT DE CHARGES

A – Location mensuelle

1) Montant du loyer

Il s'élève à **375 euros TTC**

2) Echéances

Le montant du loyer est exigible **au premier jour de chaque mois**. Un reçu sera adressé sur demande au locataire pour chaque période à réception du versement.

3) Charges

Les dépenses d'eau, d'électricité et de gaz sont comprises dans le montant du loyer et ont été calculées . Si la consommation est respectée elles ne devraient pas dépasser **54,7 euros par personne et par mois** réparties comme suit :

- **Eau : 14, 40 €**

- **Gaz : 29 €**

- **Électricité : 11, 30 €**

A cela s'ajoutent les :

- **Frais de ménage : 22 €**

Un contrôle sera effectué tous les mois via les données des compteurs communicants, pour ces consommations. Si les propriétaires observent une augmentation anormale de l'une de ces factures liée à une consommation excessive (douches trop longues, chauffage resté allumé dans les salles de bain, fenêtres ouvertes trop longtemps en période de chauffage...), ils seront en droit d'exiger des locataires le règlement du montant du dépassement à concurrence d'un tiers chacun.

Si, par contre, il est annoncé dans l'un de ces secteurs une augmentation du prix unitaire de la consommation, le plafond à ne pas dépasser par les locataires sera réévalué et remonté proportionnellement à la hausse des prix. **Prochaine réévaluation du loyer en septembre 2024.**

4) Dispositions particulières.

– Visites :

Les visites sont bien sûr autorisées en journée, **entre 9h00 et 22h00**. Penser à prévenir les propriétaires afin qu'ils sachent qui entre chez eux. Au-delà de 22h00 les visiteurs sont considérés comme étant hébergés la nuit. Chaque locataire est responsable des dégradations ou dommages que pourrait occasionner son visiteur.

Il est interdit d'héberger durant la nuit sans prévenir des personnes extérieures, les chambres étant **individuelles**.

Toutefois, si **à titre exceptionnel**, le locataire souhaite héberger temporairement (c'est-à-dire avec au moins **une nuit** comprise) une autre personne dans sa chambre, il est tenu d'en **avertir à l'avance** les propriétaires pour des raisons de responsabilité. En accord avec ceux-ci, une participation financière **à la nuitée** (30 €) sera demandée pour participation aux charges, utilisation possible bien sûr dans ce cas de la douche, usage en général du matériel et des locaux et un lit d'appoint pliant sera mis à disposition.

Au-delà de 22h00 les visiteurs sont considérés comme étant hébergés la nuit et devront donc s'acquitter du paiement de la nuitée correspondante.

Chambres :

- Les chambres doivent être **aérées tous les jours pendant 10-15 minutes** si possible porte ouverte afin de faire circuler l'air pour éviter l'humidité.
- Il est demandé aux locataires de ne pas changer les meubles de place sans nous en parler, de ne pas percer les murs, même avec une petite pointe, de ne rien y coller ainsi que sur les meubles.

- **Chauffage** : le chauffage en période hivernale fonctionne de 5h00 à 21h00 (en horaires d'hiver) ou de 6h00 à 22h00 (en horaires d'été) dans la journée et se coupe automatiquement la nuit sauf en cas de très grand froid. Il est demandé aux locataires de laisser le thermostat de leur radiateur sur **le numéro 3** dans leur chambre comme dans la cuisine pour ne pas dérégler le fonctionnement de la chaudière qui régit l'ensemble de la maison. Un thermomètre est placé dans chaque chambre pour leur permettre de vérifier la température de la pièce. La température est réglée par un thermostat situé dans la partie habitée par les propriétaires. Ne pas hésiter à nous signaler un éventuel problème de température dans les locaux sachant que la température maximale ne pourra jamais dépasser 19°C.

- Chauffage d'appoint :

Il est demandé aux locataires **de ne pas utiliser de chauffage d'appoint** mais de signaler aux propriétaires un éventuel problème de température dans les locaux. Ceci afin d'éviter un surcoût de consommation d'électricité qui se répercuterait sur l'ensemble des occupants.

- Bruit

Pour respecter le repos des autres colocataires, le locataires devront veiller à ne pas faire trop de bruit après 22h00 le soir et avant 7h00 le matin.

- Entretien des parties communes :

Une femme de ménage intervient une fois par semaine pour entretenir les parties communes uniquement. Par contre, elle ne fait pas la vaisselle des locataires et n'intervient pas du tout dans les chambres. Son intervention n'ayant lieu qu'une fois par semaine, le reste du temps les locataires doivent maintenir dans un état correct la cuisine, les douches, les wc. La femme de ménage vient 1 heure à 1 heure 30 par semaine, sa rémunération est comprise dans le prix du loyer ; toutefois, si par manque d'entretien de base régulier du logement elle était amenée à intervenir plus longtemps, ses heures d'intervention supplémentaires seraient facturées en surplus aux locataires à raison d'un tiers chacun. Chaque locataire doit faire sa vaisselle. Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs et jetées dans les poubelles prévues à cet effet. **Les locataires se mettront d'accord entre eux pour acheter quelques produits d'entretien de base nécessaires.** La femme de ménage a ses propres produits d'entretien et n'utilise donc pas ceux des locataires. Ils ont à leur disposition cuvette, balai, pelle et balayette, balai brosse, serpillière, aspirateur.

- Poubelles

- **Ordures ménagères** : les ordures ménagères doivent être mises dans des **sacs poubelles** puis jetées dans la **grande poubelle verte** (ramassage des ordures ménagères tous les mercredis)
- **Tri sélectif** : les articles faisant l'objet du tri sélectif doivent, par contre être déposés directement (et non dans des sacs) dans la **grande poubelle grise** à couvercle bleu ou dans la **petite poubelle bleue**. (Ramassage une semaine sur 2 les lundis matin)
- **Verre** : il n'y a pas de ramassage du verre. Par contre, **un container à verre** est situé dans la rue parallèle à la nôtre : la rue du Clos Rozé. Prendre à droite en sortant de la maison puis tourner complètement à droite au carrefour. (Le container se trouve à quelques mètres sur le trottoir de gauche)

- Economies d'énergie:

- Veiller à éteindre les radiateurs électriques des salles de douche/wc en sortant.
- Penser également à éteindre les plaques de cuisson, le four
- En période de chauffage, la porte de la cuisine donnant sur la véranda doit être systématiquement **refermée** une fois la cuisine aérée après la préparation des repas.

- Tabac :

Il est demandé aux locataires **de ne pas fumer** à l'intérieur de l'habitation.

- Repas :

Les repas doivent être pris dans **la cuisine** et non pas dans les chambres. Les aliments périssables doivent être stockés dans la cuisine où un réfrigérateur-congélateur est prévu pour cet usage.

- Couchage :

Il est demandé aux locataires de prévoir une literie complète (Draps+couverture ou drap house+couette avec housse de couette et oreiller avec taie).

- Fermeture des portes :

- Lorsqu'un locataire sort du logement, il doit **refermer à clé la cuisine et la véranda**.
- De même, en rentrant le soir il doit **refermer à clé** derrière lui les **2 portes** (véranda **ET** cuisine) pour assurer la sécurité de tous.

- Lavage du linge

- Nous mettons une buanderie à disposition des locataires. L'un des 2 lave-linge leur est réservé. Il leur sera accessible du vendredi soir 17h30 au dimanche 20h00 et si besoin une fois en semaine sur demande particulière.

- Wi-Fi

Un accès internet est à la disposition des locataires pour les utilisations suivantes : consultation des sites internet, télé-enseignement ou télétravail, mails...Pour toute utilisation autre : jeux, streaming...les locataires devront utiliser un accès personnel (téléphone mobile par exemple). En effet l'accès internet est utilisé par les 3 colocataires qui se partagent la bande passante. Il est interdit de se livrer à du téléchargement illégal, ce qui aurait pour effet l'arrêt de l'accès à internet.

B – Location de courte durée

Les chambres peuvent être également louées pour une courte durée. Une modulation permet d'adapter le loyer à la durée d'occupation de chaque chambre :

- 30 € pour une nuitée (ou une journée entière exceptionnellement)
- 135 € pour une semaine

Les dispositions particulières comme les visites, l'entretien des parties individuelles et communes et l'interdiction de fumer restent effectives.

Établi à Orléans le _____ avec M
en présence de M. ou Mme Navarro.

Le locataire
(Signature précédée de la mention «Lu et approuvé»)

Le (la) propriétaire