

L'AG de copropriété de mars 2026 a interdit la location en meublé.
Le présent bail en colocation non-meublée individuelle est conclu entre

d'une part "le bailleur" : SCI LogEquitable, représentée par M Sylvain SCELLES
sise au 19 Résidence La Croix, 14400 Monceaux en Bessin
tél 06 02 50 94 05 logequitable@free.fr

Et d'autre part "le/la colocataire"

M/Mme

résident au

tél

courriel :

pour l'appartement sis au 704 Le Val, 14200 Hérouville Saint Clair
comportant 80m2 et un jardin privatif de 30m2, situé en habitat collectif
desservi par un réseau de chaleur urbaine(chauffage, ECS) et la fibre
à usage exclusif d'habitation
avec le local à vélo commun à l'immeuble
sous réserve de la ratification du pacte de colocation en annexe 1

Les DDT, inventaires, états des lieux sont consultables sur:
<https://nextcloud.scelles.ovh/index.php/s/tEFziB3CAnKWNs4>

Il a été convenu ce qui suit :

Le propriétaire délivre le logement en bon état de réparation, assure une jouissance paisible, garantit le respect de tous les colocataires.

Le/la colocataire use des lieux selon leur destination en bon.ne p.mère de famille.

- paie loyer et provisions d'avance, jusqu'à remise effective des clés, adressé au domicile du bailleur.
- avertit dans les meilleurs délais des travaux d'entretien, des difficultés pour honorer un paiement.
- entretient et restitue en bon état de réparation, en particulier les détecteurs de fumée
- signale avec les circonstances dans les meilleurs délais toute dégradation constatée, afin de pouvoir réparer les tort ou saisir les assurances.
- laisse effectuer les travaux de maintien en état ou d'amélioration, après avoir été informé de leurs nature et modalités.
- laisse la possibilité de visiter les jours ouvrés
- fournit à l'entrée et chaque année une attestation d'assurance
- ne modifie pas la distribution des lieux. Une transformation requiert un accord écrit préalable.

Il/elle a la jouissance :

- exclusive de la chambre comportant m2
- partagée des parties communes (entrée, WC, salle de bain, cuisine-salon, terrasse et jardin privatif, local à vélo), ainsi que des box internet, machine à laver, cuisine aménagée, meubles en annexe I

Le présent bail prend effet au au pour une durée de mois.

Il est reconductible.

Il peut être résilié en cas d'inexécution des obligations du colocataire, en cas de défaut :

- de versement du dépôt de garantie
- d'assurance des risques locatifs par le locataire
- de paiement du loyer, des provisions ou régularisation annuelle de charge
- de trouble de voisinage constaté par une décision de justice
- d'avertissements répétés consécutifs à des manquements au pacte de colocation

Il peut être résilié à la demande du colocataire avec un préavis de 2 mois, en prévenant dans les meilleurs délais.

Le bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

La sous-location est interdite.

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 390€, payable avant l'entrée. Elle peut-être réglée par le dispositif Loca Pass d'Action Logement. Elle sera restituée dans les meilleurs délais après remise des clés en l'absence de réserves ou après la réalisation des travaux nécessaires pour compenser les dégradations constatées.

Le loyer de 195€ est payable au début du mois à échoir. Il est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation, indexé sur la variation de l'indice de référence des loyers de l'Insee, révisé chaque année à date anniversaire, communiqué dans meilleurs délais.

Les charges sont payables périodiquement, prévues à 120€ par mois avec régularisation annuelle.

Elles comprennent l'entretien et réparations courants, les services rendus et nettoyage, l'eau et l'ECS, l'électricité, la box fibre.

Elles pourront être réduite par le bailleur au bénéfice des colocataires si :

-ceux-ci maîtrisent leurs consommation de ressources dans une démarche volontariste de transition écologique, conforme au prévisionnel. Savoir moins de :15m3 d'eau/locataire, 600€ d'électricité/an

- et en l'absence d'avertissement lié au pacte de colocation.

Eu égard au but non-lucratif de la SCI et dans un souci de transparence, le budget s'établit ainsi :

Budget	2025	2026
Loyers	2280	6840
Récup charges	1440	4320
Total	3720	11160
Bilan	-15655,43	-2382
Total	19375,43	13542

Elec	350	600
Box	96	288
Copro	2580	4740

Meubles	1000	
Suivi/entretien	1075	1000
TF	607,43	1230
Frais bancaire	60	120
Assurance	132	264
Admin	10330	120
Assurance prêt	145	180
Intérêts/Amortisseme	3000	5000

Charges/an	3026	5628
Frais/an	16349,43	7914
Charge appelée	120	120
Loyer appelé	190	190

Le bailleur demande à chaque colocataire une caution simple, qui peut être la garantie Visale.

Le bailleur a souscrit une assurance Crédit Agricole : Multirisques habitation N°: 15184696907
Les colocataires fournissent une attestation d'assurance pour les risques locatifs.

Les colocataires s'obligent au respect du pacte de colocation, destiné à assurer la qualité de vie de chacun.e, la bienveillance entre-eux et avec le voisinage.

Fait à Hérouville St Clair , le

Le Bailleur

Le co-locataire

ANNEXE I : pacte de colocation

En cas de plainte répétée d'un.e colocataire, les colocataires s'obligent à vivre un temps de régulation/médiation afin de reposer les règles de vie nécessaires au bien-être de tous.

Une plainte justifiée d'un voisin donnera lieu à un avertissement signifié dans un dialogue constructif et en bas de page de la quittance de loyer.

- Il est interdit de fumer à l'intérieur du bâtiment
- ne pas laisser de vaisselle sale traîner entre les repas
- Les WC sont laissés propres, il est demandé d'uriner assis
- Toujours garder verrouillée la porte d'entrée, contre les tentatives d'intrusion
- Toujours baisser le volet aux 3/4 au moins pour aérer les chambres en oscillo-battant (pièces cassées par des tentatives d'intrusion ou coups de vent)
- pas de bruit avant 7h, on se lève sur la pointe des pieds
- pas de bruit après 22h, on rentre sur la pointe des pieds

Les colocataires établissent un plan de nettoyage visible dans les parties communes et une rotation des services: pour chacun un exécutant et un vérificateur.

ANNEXE II : liste des meubles mis à disposition des colocataires s'il le souhaite

entrée : penderie, 5 cintres, étagères à chaussures, box internet

WC : machine à laver, étagères, balayette, étente et épingles à linge, seau, balai, balai à toiler, nécessaire de réparation vélo

sdb : meuble sous-vasque, étagères, étentes à serviettes

cuisine aménagée : plaques à induction, réfrigérateur/congélateur, four, micro-onde, placards et tiroirs, table et chaises, vaisselle, ustensiles, casseroles, poêles,

salon : clic-clac, étagères

chambre : lit, alèse, oreiller, bureau, chaise, penderie et/ou tiroirs, 5 cintres

RESSOURCES :

Colocation : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661>

Loca-Pass : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18490>

Mobili-Jeune : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33173>

Visale : <https://www.visale.fr/>

FSL : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>

Courrier de préavis : <https://www.bailfacile.fr/guides/resiliation-bail-colocation-lettre-type>