



COLOCATION MODE D'EMPLOI

Ce guide n'est pas exhaustif, il vous sert de base de référence

L'article 1, I, 13° de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a donné un statut légal à la colocation. Cet article est retranscrit dans la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs à l'article art. 8-1 : « la colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur».

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi MACRON précise que les époux et les partenaires de PACS sont exclus de la définition de la colocation.

La colocation peut concerner un logement loué vide ou meublé ; elle suit alors le régime juridique applicable au type de logement concerné (loi du 6.7.89 : art. 8-1, II, al. 2).

Qu'est-ce la colocation ?

La colocation est une location consentie par un bailleur à plusieurs personnes pour un même logement.

AVANT DE PRENDRE UN LOGEMENT EN COLOCATION !



LE BAIL

Il existe deux formules juridiques regroupées sous le terme générique de colocation :

1ère formule :

« Colocation avec plusieurs baux » :

Chacun des colocataires signe individuellement un bail pour louer une pièce à usage exclusif dans une maison ou un appartement, avec une jouissance commune de certaines pièces de la maison (cuisine, salon, salle de bain ...).

Les colocataires n'ont donc aucun lien contractuel entre eux.

Un tel schéma juridique a plusieurs conséquences :

-Difficultés pour le bailleur de retrouver la disposition de son bien, car suite aux changements de locataires, le bailleur peut se retrouver avec des baux qui ne se terminent pas à la même date.

-Taille du logement : chaque colocataire doit disposer d'un local d'une superficie et d'un volume habitable supérieur à 14 m² et à 33 m³ (pièces communes non prises en compte). Le bailleur qui met en location un local en méconnaissance de ces exigences est passible d'une amende de 75 000 € (CCH : L. 111-6-1).

-Pas de possibilité en cas de changement de colocataires d'imputer le coût des réparations en cas de dégradations et pertes sur les éléments communs, sauf à établir un état des lieux des parties communes à l'occasion de chaque départ.

2ème formule :

« Colocation avec un bail unique » :

L'ensemble des colocataires signent un bail unique avec le propriétaire. En cas de départ ou d'arrivée d'un locataire en cours de bail, un avenant est signé par l'ensemble des cocontractants afin de régulariser la situation.

Cette formule de colocation est préférable pour les bailleurs, cela leur permet d'avoir un bail avec une date et une durée unique.

Concernant le paiement du loyer et des charges, il convient de distinguer selon que le bail contient ou non une clause de solidarité entre les colocataires.

Si le bail contient une clause de solidarité: Le bailleur peut demander à l'un quelconque des colocataires le paiement intégral du loyer. Le locataire qui aura payé l'intégralité du loyer pourra exiger un remboursement partiel auprès des autres colocataires (action récursoire, cf. code civil : art. 1317).

Si le bail ne contient pas de clause de solidarité :

La dette de loyer est conjointe, c'est-à-dire qu'elle se divise en autant de fractions (par parts égales) qu'il existe de colocataires : chacun des colocataires est tenu d'une partie du paiement du loyer et des charges. Le bailleur ne peut donc exiger d'un des colocataires le paiement de l'intégralité des loyers.

Que doit contenir le bail ?

La colocation avec bail unique doit respecter un contrat-type défini par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015.

Le bail doit notamment contenir:

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire,
- le nom du ou des divers colocataires (selon le bail signé),
- la consistance du logement loué (adresse, type d'habitat, régime juridique de l'immeuble, la surface, destination des locaux,...),
- la durée de la location et sa date prise d'effet (3 ou 6 ans selon la qualité du bailleur) pour un logement vide, 1 an pour les logements meublés ou 9 mois pour les étudiants avec possibilité de tacite reconduction selon les cas.
- le montant du loyer ses modalités de paiement, de révision (éventuelle) et les charges s'il y a lieu (provisions de charges ou forfait),
- le montant du dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges sauf pour les meublés (montant maximum de 2 mois de loyers hors charges pour les baux signés à compter du 27/03/2014 et montant libre pour les baux signés avant cette date).
- Doivent être annexées au bail les pièces suivantes : si l'immeuble est en copropriété l'extrait du règlement de copropriété; le dossier de diagnostic technique ; une notice relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ; un état des lieux ; le cas échéant une autorisation de mise en location ; le cas échéant les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

LA DEMANDE DE CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut demander :

- un cautionnement pour chaque colocataire,
- que chaque caution s'engage solidairement pour l'ensemble des colocataires.

Si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit identifier le colocataire qui bénéficie de la garantie. Si la caution s'engage pour plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, celui dont le départ mettra fin à l'engagement de la caution. À défaut de cette précision dans l'acte, le cautionnement est nul.

Questions / Réponses ->

Peut-on bénéficier d'aides au logement ?

Chaque colocataire peut prétendre à une allocation logement. Une demande peut être faite auprès des services de la CAF ou de la MSA. Le montant de l'aide au logement est calculé en fonction des ressources et du loyer payé par chacun des colocataires. L'arrivée ou le départ d'un colocataire entraîne la révision de l'aide au logement le mois suivant l'événement.

Peut-on bénéficier d'une aide pour financer le dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie est destiné à garantir le bailleur de l'exécution de ses obligations locatives par le locataire. Le montant du dépôt de garantie est limité à un mois de loyer hors charges pour un logement vide (deux mois possible en meublé). Afin de financer ce dépôt de garantie, les colocataires peuvent constituer ensemble un dossier d'avance LOCA-PASS® (sous réserve du respect des conditions d'attribution) auprès d'Action Logement. Cet organisme versera le montant du dépôt de garantie en intégralité, directement au propriétaire, en une seule fois. Les colocataires doivent convenir ensemble, auprès Action Logement, des modalités de remboursement de cette avance du dépôt de garantie.

Chaque colocataire doit-il souscrire une assurance habitation ?

Tous les colocataires doivent être assurés et justifier d'une assurance habitation. Il est possible :

- Que chaque colocataire souscrive individuellement un contrat d'assurance ou d'avoir un seul contrat d'assurance mais il faut qu'il soit au nom de tous les colocataires,
- Que les colocataires, conviennent avec le propriétaire, par une clause expresse du bail, qu'une assurance pour compte des locataires sera souscrite, par le bailleur. La prime annuelle d'assurance sera récupérée par douzième à chaque paiement du loyer. La prime peut être majorée dans

la limite de 10 % de son montant (décret n° 2016-383 du 30.3.16). Cette possibilité est ouverte depuis le 1er avril 2016. Cette prime est mentionnée sur l'avis d'échéance et sur la quittance remise au locataire.

Doit-on faire un état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée doit être effectué au moment de l'entrée dans les lieux par tous les colocataires. Il comporte des informations mentionnées dans un décret de 2016. Il doit être fait en présence de toutes les parties. Soyez très attentif, prenez le temps nécessaire pour le faire, car une fois signé il engage chaque colocataire sur l'ensemble du logement. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. En cas de refus, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. L'état des lieux doit être remis au locataire au moment de sa signature.

BON A SAVOIR

Depuis le 1er octobre 2016, extension du dispositif Visale (caution accordée par Action Logement en cas d'impayé) à tous les jeunes de moins de 30 ans entrant dans un logement quelque soit leur situation professionnelle.

Pour plus de renseignements, consulter l'ADIL42.

PENDANT LA LOCATION



La vie en colocation

Quels sont les risques de la colocation ?

La vie à plusieurs peut donner lieu à des tensions en raison des divergences susceptibles d'exister à propos de la façon d'occuper un logement, la répartition des tâches... Il est donc nécessaire dès le départ de se demander si la colocation est faite pour vous.

Comment organiser le quotidien ?

Au moment de l'entrée en colocation pensez à régler les aspects pratiques de la colocation (répartition des tâches ménagères, paiement des factures, gestion de l'espace commun...). Souvent il est conseillé aux colocataires d'établir un « pacte de colocation ». Ce pacte est rédigé par les colocataires entre eux sur la base du volontariat et par conséquent n'est pas opposable au bailleur. Il porte sur les règles de financement des dépenses et de tenue des comptes... Il peut permettre d'éviter d'éventuels conflits.

Les obligations des parties

Principales obligations du propriétaire :

Le propriétaire, que vous soyez en location vide ou meublé, doit:

- Fournir un logement décent aux colocataires.
- Assurer la jouissance paisible du logement aux colocataires.
- Entretien du logement loué et y faire toutes les réparations autres que locatives.
- Transmettre gratuitement les quittances de loyers lorsque le locataire en fait la demande.

Principales obligations des colocataires :

Les obligations de chaque colocataire sont les suivantes:

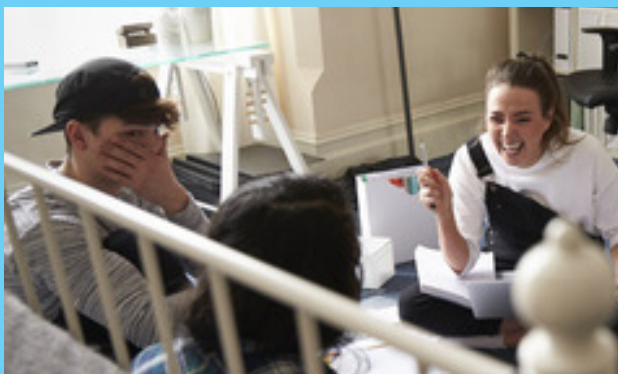
- Assurer le paiement du loyer et des charges au terme convenu.

Le paiement se fait par les différents colocataires en fonction de leur part respective. Mais, très souvent, le bail contient une clause d'indivisibilité ou de solidarité de la dette de telle sorte que le bailleur peut demander à l'un quelconque des colocataires le paiement intégral du loyer et des charges. Le loyer peut être révisé chaque année selon l'Indice de Référence des Loyers.

- User paisiblement des locaux ;
- Répondre des dégradations ;
- Prendre en charge l'entretien courant du logement ;
- Laisser l'accès au logement pour des travaux ;
- Ne pas transformer les lieux ;
- S'assurer contre les risques locatifs.

Tous les colocataires ont les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du propriétaire une fois le bail signé. Il est nécessaire d'avoir l'accord écrit (avenant au bail) du bailleur pour accepter tout nouveau colocataire.

AVANT DE PARTIR ...



Le congé

L'un des colocataires peut-il seul donner congé ?

Le colocataire voulant quitter le logement, peut donner congé à tout moment, sans l'accord des autres colocataires, en respectant un délai de préavis de trois mois en location vide et un mois en meublé. Ce délai de trois mois en location vide peut être réduit à un mois, par exemple, en cas de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à la perte d'emploi ou de premier emploi... Pour savoir si vous bénéficiez d'un préavis réduit, contacter l'ADIL de la Loire car d'autres motifs légaux de réduction de préavis existent.

Ce congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Une remise en main propre de la lettre de congé contre récépissé ou émargement est aussi possible.

Le congé donné par un colocataire ne remet pas en cause le droit d'occupation des lieux par les autres colocataires.

En l'absence de clause de solidarité

Le locataire sortant est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur (voir par exemple : Cass. Civ III : 28.10.09, n°08-17209; dans cet arrêt, la Cour considère que le locataire sortant n'est pas redevable des loyers afférents à la période de préavis, en raison de l'occupation du logement par l'autre colocataire resté dans les lieux).

En présence d'une clause de solidarité

Pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014, la solidarité du colocataire sortant prend fin à la date d'expiration de son délai de préavis, à la condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, son engagement prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.

A la suite du congé donné par l'un des colocataires...

Dois-je faire un état des lieux de sortie ?

Non, un état des lieux ne peut se faire à la fin du préavis que lors du départ de tous les colocataires. Cet état des lieux est effectué lorsque le logement est libre de tout effet personnel et nettoyé. Ce document détermine les éventuelles dégradations qui seront à la charge des colocataires. Ces diverses dégradations peuvent être retenues sur le dépôt de garantie par le propriétaire qui n'a pas l'obligation de procéder aux travaux pour remédier aux dégradations.

Les colocataires sont solidairement tenus des réparations locatives et des sommes engagées au-delà des montants du dépôt de garantie.

Le bailleur peut-il donner congé

Le bailleur peut délivrer congé pour l'un des cas précis déterminés par la loi (vente du logement, reprise pour habiter, motif sérieux ou légitime) et en respectant un délai (3 mois avant la fin du bail pour une location meublée et 6 mois avant la fin du bail pour une location vide).

Le bailleur qui souhaite mettre fin au bail doit délivrer un congé à chacun des colocataires dans les conditions prévues par la loi ; le locataire qui n'a pas reçu personnellement le congé n'est pas tenu de libérer les lieux.

Ce congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Une remise en main propre de la lettre de congé contre récépissé ou émargement est aussi possible.

Le propriétaire doit-il me rendre le dépôt de garantie ?

Qu'il y ait ou non solidarité entre les colocataires, le colocataire qui quitte les lieux en cours de bail, ne peut prétendre à la restitution immédiate d'une quote-part du dépôt de garantie. La restitution du dépôt de garantie est donc différée jusqu'au départ du dernier des colocataires, qui seul permettra la réalisation de l'état des lieux de sortie. Il se peut que cet événement ne se produise que bien après le départ d'un des colocataires sortant. En résumé le dépôt de garantie n'est restitué que lors du départ de tous les colocataires, il n'est pas fractionnable.

Quelques exemples de situations rencontrées

Situations rencontrées	En présence d'une clause de solidarité	En l'absence d'une clause de solidarité
Non-paiement du loyer par l'un des colocataires	Chacun des colocataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité des loyers et de toute somme due au propriétaire jusqu'à l'expiration du bail.	Obligation conjointe : le bailleur n'est pas en droit de réclamer le paiement de la totalité de la dette à l'un des autres colocataires (le plus solvable), la dette est divisée entre eux.
Congé délivré par un seul des Colocataires. Le bail se poursuit pour le colocataire qui reste dans le logement.	Pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014, la solidarité du colocataire sortant prend fin à la date d'expiration de son délai de préavis, à la condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, son engagement prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.	La jurisprudence de la Cour de Cassation a considéré que le colocataire sortant n'est pas redevable des loyers et charges afférents à la période de préavis dès lors que le logement se trouve occupé pendant la même période par le cotitulaire du bail (Cour de Cassation du 28 octobre 2009 n°08-17209).
Un colocataire dispose d'un congé réduit	Si l'un des colocataires bénéficie d'un préavis réduit (un mois), cela ne peut pas profiter aux autres colocataires. Le bénéfice d'un préavis réduit ne s'applique qu'au colocataire concerné, et ne peut profiter aux autres colocataires. Cependant les autres colocataires peuvent aussi se prévoir d'une situation ouvrant droit à un préavis réduit	
Restitution du dépôt de garantie	Le colocataire qui quitte le logement avant les autres ne pourra pas récupérer une partie du dépôt de garantie car le bail subsiste.	
Congé délivré par le bailleur	Tous les colocataires doivent recevoir le congé.	
Etat des lieux	Les colocataires sont solidaires de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état du logement même si un des colocataires n'est pas présent.	Si un des colocataires n'est pas présent lors de l'état des lieux de sortie, l'état des lieux lui est inopposable.

Nos coordonnées

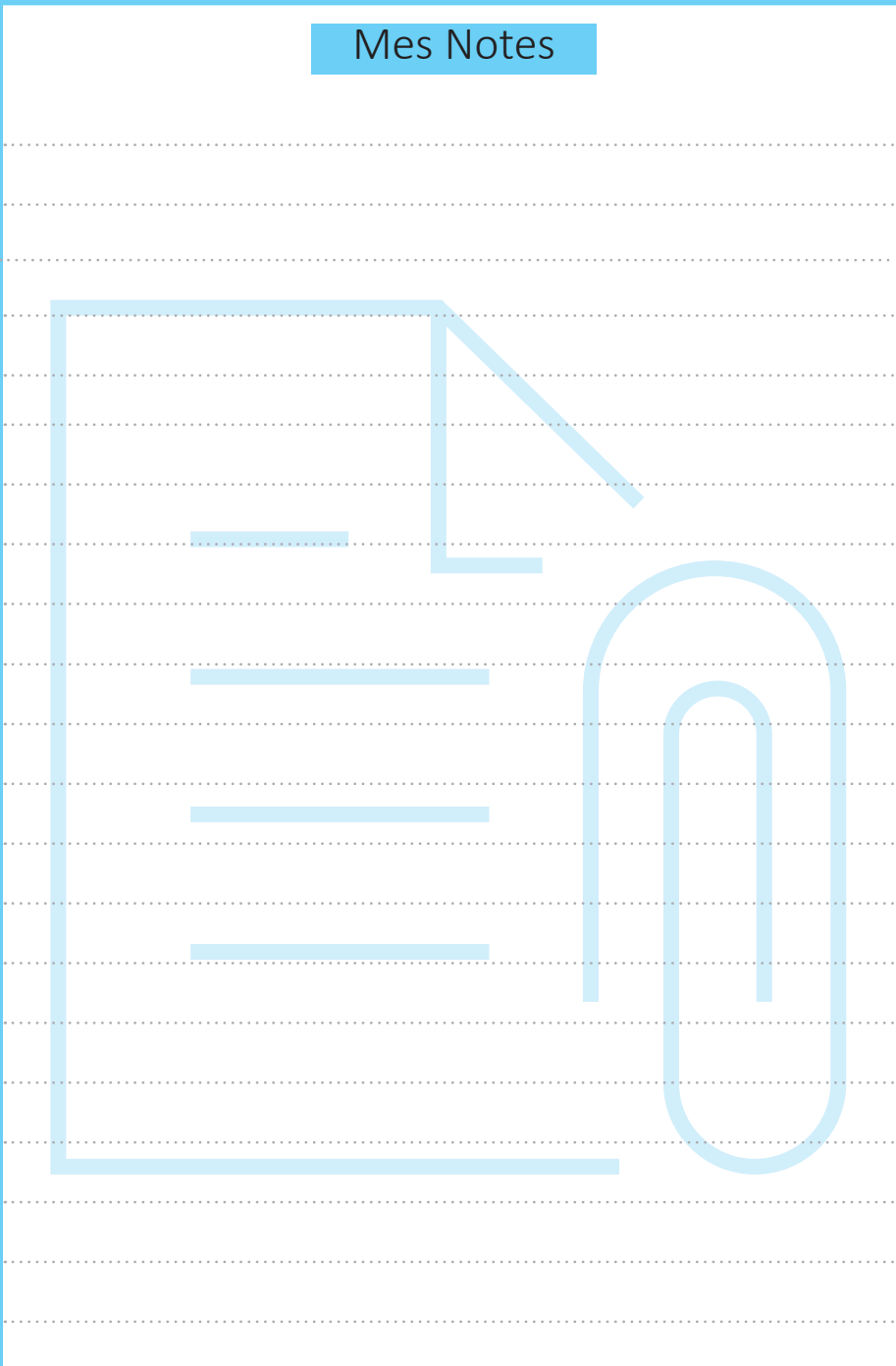
ADIL de la Loire

A Saint-Etienne, 20 rue Balaÿ
du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13h00 à 17h00 (sauf le jeudi après-midi)
A Roanne, 5 rue Brison
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (sauf le jeudi après-midi)
A Montbrison, Antenne du département, 53 rue de la République
Permanence chaque mercredi après-midi de 13h30 à 17h00.
CONSULTATION GRATUITE ET SANS RENDEZ-VOUS
Téléphone : 04 77 95 13 32- Courriel : contact@adil42.org- Site internet : www.adil42.org

Si vous avez des questions n'hésitez pas à contacter l'ADIL de la Loire par téléphone ou à pousser la porte de l'agence.

Nos conseils sont neutres et **GRATUITS**

Mes Notes





Pour plus de renseignements
Contactez l'ADIL de la Loire au 04 77 95 13 32

Service GRATUIT