

# La colocation

- **Définition**
- **Contrats de location**
- **Montant du loyer**
- **Charges récupérables**
- **Clause de solidarité**
- **Assurance habitation**
- **Congé du locataire**
- **Restitution du dépôt de garantie**

# La colocation

## Définition

Que dit la loi ?

La colocation est « 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 » (art. 8-1 I de la loi du 6 juillet 1989).

Il existe maintenant un statut juridique spécifique pour la colocation.

Attention : les époux ou les partenaires liés par un PACS qui signent ensemble un bail ne sont pas des colocataires.

## Contrats de location

Depuis le 1er août 2015, le contrat de location signé par le colocataire et le propriétaire devra respecter le contenu du contrat type prévu par décret.

- **Le bail individuel.** Chaque colocataire signe un contrat individuel lui donnant accès à une chambre et aux parties communes.  
Les contrats de location doivent être conformes à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations vides et meublées.
- **Le bail collectif.** Un seul bail est signé par tous les colocataires qui organisent entre eux la répartition de l'espace. Chaque colocataire a les mêmes droits et obligations vis-à-vis du propriétaire. Le paiement du loyer et des charges est une obligation indivisible entre colocataires : cela veut dire qu'il peut être réclamé à n'importe lequel d'entre eux.  
Le bail collectif doit être conforme au contrat-type.

## Montant du loyer

Si le contrat a été signé, reconduit tacitement ou renouvelé après le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi Alur), la somme des loyers payés par les colocataires ne peut pas dépasser le montant du loyer normal du logement. Le propriétaire et les colocataires peuvent se mettre d'accord sur une provision pour charges (récupération dans les conditions de droit commun), ou sur un forfait mensuel.

Les règles normales de révision et d'encadrement des loyers s'appliquent. (voir la fiche relative aux loyers et charges).

# La colocation

## Clause de solidarité (bail collectif)

Le bail comporte très souvent une « **clause de solidarité** » : chacun des colocataires et des garants peut être responsable du paiement de la totalité du loyer, des charges, des réparations locatives, jusqu'à la fin du bail ou son renouvellement. Si un colocataire ou un garant paie le loyer pour un autre colocataire, il pourra engager une procédure contre ce dernier, pour lui demander le remboursement des loyers et des charges payées à sa place. **Le départ d'un colocataire ne le libère pas de cette obligation, sauf si cela est prévu expressément dans le bail.**

Pour les contrats conclus, reconduits tacitement ou renouvelés après le 27 mars 2014, la solidarité du colocataire qui quitte le logement et de son garant s'arrête à la date d'effet de sa dédite et lorsqu'un nouveau colocataire le remplace sur le bail.

S'il n'y a pas de nouveau colocataire, la solidarité de l'ancien locataire se terminera au plus tard 6 mois après la date d'effet de la dédite.

## Assurance habitation

Au moins un colocataire doit souscrire un contrat d'assurance multirisque habitation. Les autres doivent être titulaires d'une garantie de responsabilité civile.

Pour les contrats conclus, reconduits tacitement ou renouvelés après le 27 mars 2014, le propriétaire peut souscrire lui-même une assurance pour l'ensemble des colocataires. Cela doit être précisé dans le contrat de location. Le prix de l'assurance sera compris dans le loyer. Le propriétaire fait payer « ce service » aux colocataires, et peut majorer le montant total de la prime d'assurance dans la limite de 10% du prix de l'assurance. Il est donc conseillé aux locataires de souscrire à l'assurance habitation de leur choix.

Les colocataires peuvent décider de changer d'assurance : ils peuvent la résilier et en souscrire une autre.

## Congé du locataire

Chaque colocataire peut résilier le bail à tout moment. Il doit envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception ou la remettre en main propre au propriétaire. Il doit respecter un délai de préavis de :

- 3 mois pour les locations vides.
- 1 mois sous certaines conditions (se reporter à la fiche relative au contrat de location des logements vides soumis à la loi du 6 juillet 1989). Si tous les colocataires donnent leur dédite en même temps, seul le colocataire concerné par la réduction du préavis pourra partir au bout d'un mois.
- 1 mois pour les locations meublées.

# La colocation

## Restitution du dépôt de garantie

Si le bail est collectif, ce n'est qu'à la libération du logement par tous les colocataires que le propriétaire doit rendre le dépôt de garantie. Le locataire qui quitte le logement avant ses colocataires ne peut pas exiger le remboursement de sa part. Les colocataires peuvent s'arranger entre eux : le nouveau colocataire pourra, par exemple, verser le montant de la caution au colocataire sortant.

Si le bail est individuel, le propriétaire devra rendre le dépôt de garantie dans un délai d'un mois, si l'état des lieux sortant est similaire à l'état des lieux d'entrée. Sinon, il devra le rendre dans un délai maximum de deux mois à partir de la remise des clés en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire ou à son mandataire. Le locataire doit indiquer au propriétaire sa nouvelle adresse, pour qu'il puisse le contacter s'il devait retirer du dépôt de garantie des sommes restant dues. Le propriétaire devra justifier ces sommes.

***MEME EN CAS DE DESACCORD AVEC LE PROPRIETAIRE, N'ARRETEZ JAMAIS DE PAYER VOTRE LOYER, OU VOUS VOUS METTREZ EN DIFFICULTÉ !!!***

# Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide dans le parc privé - Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés, dans les parcs social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire