

FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

// LA COLOCATION DANS LE PARC PRIVÉ

LOGEMENT VIDE - LOI DU 6 JUILLET 1989

- >> Définition
 - >> Contrat de location
 - >> Montant du loyer
 - >> Charges récupérables
 - >> Clause de solidarité
 - >> Congé du locataire
- >> Restitution du dépôt de garantie

01 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).

Chaque locataire doit louer une pièce d'au moins 9 mètres carrés, avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes (article 4 du décret Décence 2002).

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.

02 CONTRAT 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 (décret du 29 mai 2015).

>> 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.

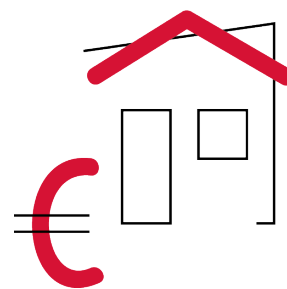
Une modification du contrat pourra être demandée si les colocataires changent.

03 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).



04 LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL

La colocation est maintenant possible aussi dans le parc social (loi ELAN du 23 novembre 2018). Un contrat sera signé avec chaque locataire, qui devra individuellement respecter le plafond de ressources. La somme de tous les loyers ne peut être supérieure au montant du loyer applicable au logement.

Les charges locatives sont des charges récupérables qui se paient par forfait. Elles ne doivent pas être manifestement disproportionnées. Le forfait ne peut pas être complété ou régularisé au cours du bail.

05 CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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 (et au-delà selon la situation).

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.

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.

Si aucun colocataire ne le remplace, le colocataire sortant reste solidaire des éventuelles dettes, pendant 6 mois après la date d'effet de sa dédite.

06 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.

07 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 1 989). 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.

08 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 maximal 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.

*Même en cas de désaccord avec votre propriétaire
n'arrêtez pas de payer votre loyer ou vos charges,
vous vous mettez en difficulté*