

# CLIN D'ŒIL

Toute l'information sur le logement

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adiltarn.org](http://www.adiltarn.org)

MAI 2017

## La colocation

La colocation est définie depuis la loi ALUR du 24/3/14 comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale. Même s'ils ont signé conjointement le bail, les époux et les partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion du contrat, ne sont pas concernés par les dispositions spécifiques à la colocation.

Elle peut être formalisée par la conclusion soit d'un contrat unique entre le bailleur et les colocataires, soit de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

Le bon déroulement d'une colocation implique une entente correcte entre les colocataires. Ils doivent en effet s'organiser pour gérer les dépenses communes (loyers, charges, taxe d'habitation, abonnements divers : électricité, gaz, téléphone, internet...) et respecter un minimum de règles d'utilisation et d'entretien des parties ou équipements communs (cuisine, salle de bains, séjour, frigidaire ...). L'établissement par les colocataires d'un «règlement intérieur» à la colocation peut être utile pour prévoir notamment la répartition des factures, leur règlement, la charge de la réparation.

La colocation est soumise au régime juridique dont relève le logement ; si la colocation concerne :

- un logement meublé, le bail doit respecter la réglementation applicable aux locations meublées ;
- un logement loué vide, le bail doit respecter la réglementation applicable aux logements loués vides.

Les dispositions ci-dessous relatives à la colocation ne sont pas applicables aux baux régis par une convention et aux baux HLM.

### SPÉCIFICITÉ DE LA COLOCATION HLM

#### Paiement du loyer

- en l'absence de clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette : les concubins sont tenus conjointement au paiement du loyer et des charges (la dette de loyer est divisée),
- le bail prévoit expressément une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette : les colocataires sont tenus pour la totalité du loyer ; le bailleur peut demander à l'un ou l'autre le paiement intégral du loyer.

#### Congé des concubins colocataires

##### Congé délivré en vue de mettre fin au bail

Pour mettre fin au bail, les concubins doivent délivrer ensemble un congé : soit ils délivrent chacun un congé, soit ils en adressent un commun comportant tous les noms et signatures des colocataires.

##### Congé délivré par un seul colocataire pour quitter le logement

Chacun des concubins peut donner congé sans l'accord de l'autre. Le congé délivré par un seul des concubins est inopposable à l'autre qui, dès lors, ne peut être qualifié d'occupant sans droit ni titre.

##### En présence d'une clause de solidarité

Le colocataire qui s'est engagé solidairement en vertu d'une clause du bail reste tenu au paiement du loyer et des

charges échus après son départ jusqu'à l'expiration du bail en cours, mais la solidarité cesse en cas de reconduction tacite.

##### En l'absence de clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette

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 ; 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.

Le locataire resté dans les lieux : le bail se poursuit avec lui ; il est tenu de payer l'intégralité des loyers échus postérieurement au congé.

## Bail d'une colocation formalisé par un contrat de location unique

	<p>Depuis le 1/8/15, le contrat de colocation d'un logement loué à titre de résidence principale doit respecter les clauses du bail type tel que défini par le décret du 29.5.15 (cf. <i>modèle de bail</i>).</p> <p>Chacun des colocataires signe le même bail, commun à tous.</p> <p>Chaque partie au contrat, bailleur et colocataires, doivent recevoir un exemplaire du bail.</p> <p>Chacun des colocataires a les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur.</p>
<b>Durée</b>	<p>En location vide la durée de principe du bail est de 3 ans (6 ans si le bailleur est une personne morale).</p> <p>En meublé, la durée de principe du bail est d'1 an seulement sauf pour les étudiants (9 mois)</p>
<b>Loyers</b>	<p>Dans le Tarn, la fixation initiale du loyer d'un logement en colocation est libre</p> <p><b>Paiement du loyer</b> : chaque locataire doit payer une quote-part du loyer et des charges au bailleur à l'échéance convenue.</p> <p><b>En présence d'une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette de loyer, dans le bail.</b></p> <p>Chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire (loyer, charges, réparations locatives) jusqu'à l'expiration du bail en cours.</p> <p>Le bailleur peut, soit poursuivre indifféremment l'un des colocataires, soit les poursuivre tous ensemble pour le paiement des loyers et des charges.</p> <p>Si un colocataire paie plus que la quote-part de loyer lui incombant, il pourra se retourner contre son ou ses colocataires et les poursuivre, le cas échéant, en justice pour obtenir le remboursement des sommes excédant sa part.</p>
<b>Charges</b>	<p><b>Les charges locatives</b> sont récupérées par le bailleur aux choix des parties et dans les conditions prévues par le contrat de location :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>soit par le paiement d'une provision mensuelle</b> ;</li><li>- le bailleur doit une fois par an régulariser les charges en comparant le total des provisions versées par les colocataires et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.</li></ul> <p>Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu aux colocataires ; dans le cas contraire, il demande la différence ;</p> <p><b>depuis le 27/3/14</b>, le contrat de colocation peut prévoir un paiement des charges sous la forme <b>d'un forfait</b> versé simultanément au loyer. Le montant du forfait et son règlement sont définis dans le bail. Il peut être révisé une fois par an comme le loyer.</p>
<b>Dépôt de garantie</b>	<p>Le bailleur peut demander le versement d'un dépôt de garantie. Si la colocation porte sur un logement vide, son montant est limité à 1 mois de loyer hors charges ; si le logement est loué meublé, son montant est limité à 2 mois de loyer hors charges.</p> <p>Il est versé à l'entrée dans les lieux et n'est restitué, déduction faite des sommes restant dues au bailleur, <b>qu'à la remise des clés au bailleur par le dernier des colocataires</b> dans les délais fixés par la loi ou le contrat.</p>
<b>La caution</b>	<p>Le bailleur peut demander le cautionnement d'un tiers qui se porte garant du paiement des sommes dues par le colocataire en cas de défaillance de celui-ci.</p> <p>Il peut demander une caution par colocataire ou une caution qui s'engage pour plusieurs colocataires.</p> <p><b>Formalités du cautionnement</b> : depuis le 27/3/14, si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier le colocataire bénéficiaire de sa garantie.</p> <p>Si la caution s'engage au profit de plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, la personne dont le départ mettra fin à son engagement. À défaut, l'acte de cautionnement est nul.</p> <p><b>Cautionnement d'un colocataire</b> : la caution qui s'est engagée en garantie d'un seul colocataire répond de la quote-part de loyer et de charges du colocataire visée dans l'acte de cautionnement.</p> <p><b>Cautionnement de plusieurs colocataires</b> : chacune des cautions répond de la quote-part de loyer et des charges au même titre que les colocataires garantis.</p> <p><b>Clause de solidarité entre les cautions</b> : la caution solidaire de chaque colocataire pourra être tenue au paiement de l'intégralité du loyer. Il lui appartiendra de demander aux autres colocataires (éventuellement leur caution) le remboursement des sommes versées, à proportion de leur quote-part de loyer.</p> <p><b>Baux conclus à compter du 27/3/14</b> : l'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire bénéficiaire de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail.</p> <p>À défaut de nouveau colocataire figurant au bail, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.</p>

<b>Bail d'une colocation formalisé par un contrat de location unique</b>	
<b>Congé</b>	<p><b>Congé et notifications par le bailleur</b> (cf. <i>fiche ADIL</i>)            En cas de clause de solidarité, il a été jugé que le congé adressé par le bailleur à un seul locataire vaut pour les autres. Mais ces décisions ne concernent pas les baux soumis à la loi du 6/7/89. Il est conseillé de notifier le congé à chacun des colocataires.            En l'absence de clause de solidarité, le bailleur doit adresser, à chaque colocataire les différentes notifications, proposition de renouvellement de bail, congé.</p> <p><b>Congé donné par les locataires</b> (cf. <i>fiche ADIL</i>)  <b>Tous les colocataires souhaitent mettre fin au bail en même temps</b>            Le congé est adressé au bailleur, soit en lui envoyant chacun un congé, soit en lui envoyant un congé commun comportant tous les noms et signatures des colocataires. Le montant du dépôt de garantie est versé par le bailleur indifféremment à l'un d'entre eux, sauf mention particulière au bail.</p> <p><b>Un seul colocataire souhaite quitter le logement</b>            Le locataire peut le faire sans l'accord des autres colocataires en donnant congé au bailleur et en respectant le délai de préavis ; à défaut de congé il reste tenu au paiement du loyer et des charges. Son départ ne met pas fin au contrat qui se poursuit aux mêmes conditions avec celui ou ceux qui restent dans les lieux et ne nécessite pas l'établissement d'un nouveau bail.</p> <p><b>Substitution d'un nouveau colocataire</b> : un avenant au bail est indispensable, avec l'accord préalable du bailleur. Ce dernier ne peut pas imposer un nouveau locataire sans l'accord des autres colocataires.</p> <p><b>Dépôt de garantie</b> : un colocataire sortant ne peut demander la restitution immédiate de sa quote-part du dépôt de garantie ; seule la remise des clés au bailleur et le départ du dernier des colocataires entraînent restitution. Cette question doit être réglée entre colocataires.</p> <p><b>Le paiement du loyer après le congé donné par un locataire :</b>            ⇒ <i>Si le bail contient une clause de solidarité :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>baux conclus avant le 27/3/14 (non encore reconduits ou renouvelés) :</i> le colocataire reste, jusqu'à l'expiration du bail en cours, solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme qui pourrait être due au bailleur, ceci même postérieurement au congé adressé ; sauf si le bailleur accepte un avenant au bail dénonçant la clause de solidarité pour le locataire sortant. La solidarité ne s'étend pas au bail renouvelé. Le locataire qui a quitté le logement peut engager une action contre le ou les colocataires restés dans le logement pour obtenir le remboursement des sommes qu'il a dû régler à leur place ;</li> <li>- <i>baux conclus, à compter du 27/3/14 ou renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 8/8/15 :</i> la solidarité du colocataire donnant congé prend fin à la date d'expiration du délai de préavis, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, son engagement s'éteint, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.</li> </ul> <p>⇒ <i>En l'absence de clause de solidarité :</i>            A la fin du préavis, le locataire sortant est libéré du paiement des loyers et charges, ou dès que le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire avec accord du bailleur.            La cour de cassation indique que pendant le délai de préavis, le colocataire sortant est libéré du paiement car le logement se trouve occupé par un autre locataire, en l'occurrence le colocataire restant dans les lieux.</p>
<b>Aides au logement</b>	<p>Sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation logement, la signature du bail, qu'il soit unique ou qu'il y ait plusieurs contrats de location, permet à chaque colocataire de bénéficier d'une aide au logement au prorata de la partie du loyer supporté. Chaque colocataire doit faire sa propre demande à la Caisse d'allocations familiales ou à la Caisse de mutualité sociale agricole.</p>
<b>Assurance</b>	<p>Les colocataires sont tenus de s'assurer au titre de l'assurance multirisque habitation. Ils peuvent souscrire un contrat unique ; la police d'assurance doit mentionner le nom de chacun des colocataires. Ils peuvent aussi souscrire individuellement une assurance.</p> <p>Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir, par une clause expresse du bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte des colocataires. Le montant de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur à chaque paiement du loyer.            Baux conclus à compter du 27/3/14 : les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. En ce cas, le montant de la prime d'assurance est récupérable auprès des colocataires.</p>

## Bail d'une colocation formalisé par plusieurs contrats de location

	<p>Chaque colocataire signe avec le bailleur un bail indépendant, conforme au régime juridique auquel est soumis le logement.</p> <p>Chacun des baux doit préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la pièce du logement dont chaque colocataire a la jouissance exclusive ;</li><li>- les parties communes mises à disposition de l'ensemble des colocataires (cuisine, salle de bain, salon, etc.).</li></ul> <p>Chacun doit disposer d'une surface supérieure à 14 m<sup>2</sup> ou d'un volume supérieur à 33 m<sup>3</sup> (pièces communes non prises en compte).</p>
<b>Durée</b>	<p>Le bailleur peut moduler la durée du contrat en fonction de la qualité de chaque locataire. En cas de changement de locataire la durée initiale ne concerne que les premières colocations, le nouveau locataire prend le bail en cours sans changement de durée. A défaut de congé le bail se reconduit.</p>
<b>Loyers</b>	<p>Dans le Tarn, la fixation initiale du loyer d'un logement en colocation est libre</p> <p>Le colocataire est responsable du paiement de sa quote-part du loyer et de toute somme due au bailleur (charges, réparations locatives) correspondant à ce prévoit le contrat de location.</p>
<b>Charges</b>	<p><b>Les charges locatives</b> sont récupérées par le bailleur aux choix des parties et dans les conditions prévues par le contrat de location :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>soit par le paiement d'une provision mensuelle ;</b></li><li>- le bailleur doit une fois par an régulariser les charges en comparant le total des provisions versées par les colocataires et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.</li></ul> <p>Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu aux colocataires ; dans le cas contraire, il demande la différence ;</p> <p><b>depuis le 27/3/14</b>, le contrat de colocation peut prévoir un paiement des charges sous la forme <b>d'un forfait</b> versé simultanément au loyer. Le montant du forfait et son règlement sont définis dans le bail. Il peut être révisé une fois par an comme le loyer.</p> <p>Baux <b>conclus à compter du 27 / 3/14 : le contrat de colocation peut prévoir un paiement des charges sous la</b> forme d'un forfait versé simultanément au loyer, ou de provisions pour charges qui font l'objet d'une régularisation annuelle.</p>
<b>Dépôt de garantie</b>	<p>Dès lors qu'il a donné congé, le colocataire peut demander la restitution de son dépôt de garantie dans le délai fixé par la loi ou par le contrat.</p>
<b>La caution</b>	<p>Le bailleur peut demander le cautionnement d'un tiers qui se porte garant du paiement des sommes dues par le colocataire en cas de défaillance de celui-ci.</p> <p>La caution n'est engagée que dans la limite du loyer et des charges auquel est tenu chaque colocataire et pour la durée du contrat conclu avec chacun.</p> <p>Le congé met fin à l'engagement de caution à compter de l'expiration du délai de préavis.</p>

<b>Bail d'une colocation formalisé par plusieurs contrats de location</b>	
<b>Congé</b>	<p><b>Congé et notifications faites par le bailleur</b> Le propriétaire doit adresser à chaque colocataire toute notification : proposition de renouvellement de bail, congé.</p> <p><b>Congé donné par les colocataires</b> Chaque colocataire peut délivrer un congé au bailleur pour sa partie privative sans que cela n'entraîne de conséquences sur les autres contrats de location. Le bailleur peut alors choisir un nouveau colocataire, sans nécessité d'avoir l'accord des autres colocataires.</p>
<b>Aides au logement</b>	<p>Sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation logement, la signature du bail, qu'il soit unique ou qu'il y ait plusieurs contrats de location, permet à chaque colocataire de bénéficier d'une aide au logement au prorata de la partie du loyer supporté. Chaque colocataire doit faire sa propre demande à la Caisse d'allocations familiales ou à la Caisse de mutualité sociale agricole.</p>
<b>Assurance</b>	<p>Chaque colocataire doit souscrire un contrat d'assurance multirisque habitation-responsabilité auprès de l'assureur de son choix.</p> <p>Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir, par une clause expresse du bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte des colocataires. Le montant de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur à chaque paiement du loyer.</p> <p>Baux conclus à compter du 27/3/14 : les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. En ce cas, le montant de la prime d'assurance est récupérable auprès des colocataires.</p>