

La Colocation

Pour les contrats signés à partir du 27 mars ou renouvelés expressément à cette date

La colocation est une pratique qui se développe et rencontre de plus en plus de succès, tant auprès des locataires que des propriétaires, pourtant hier encore souvent réticents.

Ce n'est pas un régime particulier organisé par la loi; la colocation résulte de toutes les situations dans lesquelles plusieurs personnes sont titulaires d'un contrat de location pour un même logement.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venu légiférer en fixant un certain nombre de règles dès lors que cela constitue la résidence principale de chaque occupant.

nion Départementale de l'Isère Siège Social – 31, rue Alfred de Musset 38100 GRENOBLE
Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066
Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : isere@clcv.org

LE CONTRAT

● CONTENU

Il existe deux pratiques différentes, toutes deux conformes à la loi et relevant autant l'une que l'autre de la colocation :

Chaque locataire est titulaire de son propre contrat, dans ce cas, le contrat prévoit qu'une pièce est attribuée à titre privatif, chaque locataire usant librement des espaces communs (cuisine, sanitaires..).

Tous les locataires figurent sur le même bail, dans ce cas, le logement est loué comme un tout indivisible, à charge pour les locataires de s'organiser entre eux pour s'attribuer éventuellement des espaces privatifs. Dans ce cas, la loi impose un contrat conforme (en attente décret), des provisions sur charges ou forfait.

Attente d'un décret pour un contrat-type et les conditions liées à la surface de chaque partie loué

● DURÉE DU CONTRAT

Dans les deux cas, le bail est régi par les textes en vigueur, comme pour n'importe quelle autre location. Cela signifie que sa durée peut être :

De trois ans renouvelable par tacite reconduction, s'il s'agit d'un logement vide (Loi du 6 juillet 1989)

De un an renouvelable s'il s'agit d'un logement meublé (voir notre fiche sur « Les logements meublés » pour plus de précision) ou selon les dispositions de la loi du 18 janvier 2005.

ATTENTION : CONFUSIONS POSSIBLES

Il existe des situations souvent assimilées mais qui ne relèvent pas de la colocation :

-La sous-location : il faut l'autorisation du bailleur pour pouvoir sous-louer.

-L'hébergement : la personne hébergée même durablement n'a aucun droit ni titre sur le bail.

LE LOYER, LES CHARGES, LES AIDES AU LOGEMENT

● **LE LOYER**

Lorsque chaque locataire a un contrat de location individuel, il n'est redevable auprès du propriétaire que de sa propre quote-part. Le moyen de paiement est libre (chèque, virement..).

Par contre lorsqu'il y a un contrat unique, ce contrat prévoit le plus souvent une clause de solidarité; cela signifie qu'en cas de défaillance financière d'un des occupants, le propriétaire peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre de ses colocataires pour obtenir le reliquat de loyer.

La loi ne rend pas obligatoire cette solidarité, il s'agit simplement d'une sécurité pour le propriétaire, il est donc possible de négocier le retrait d'une telle clause à la signature du bail.

Attention avec la Loi ALUR : si cette clause existe, le locataire (et sa caution) qui donne congé, n'est libéré qu'à la date du congé et si un nouveau locataire est en place.

● **LES CHARGES**

Toutes les charges inhérentes au logement (charges d'immeubles récupérables, taxe d'habitation, consommations d'eau, d'électricité...) seront supportées en général à part égale par les colocataires, même si un des colocataires s'absente pendant une partie de la durée du bail ou si les habitudes de consommation des uns et des autres ne sont pas identiques.

Les charges peuvent faire l'objet d'une régularisation annuelle ou d'un forfait (nouveau loi ALUR)

● **LES AIDES AU LOGEMENT**

Dans tous les cas, les aides au logement sont calculées individuellement, sur la base d'une attestation remplie par le propriétaire indiquant la quote-part de loyer de chaque colocataire.

Attention cependant : dans le cas d'une clause de solidarité, la part complémentaire que le propriétaire réclamera en cas d'impayé ne sera pas systématiquement prise en compte dans le calcul des aides. Pour plus d'informations, contactez la CAF.

LE CONGE

Sur ce plan également la situation est différente selon le type de contrat :

Lorsque le contrat est individuel, il doit prévoir les modalités de préavis (durée, forme recommandée...) et n'engage normalement que le locataire titulaire. C'est alors au propriétaire de supporter le manque à gagner entre deux locations, et non pas aux colocataires restants.

En cas de contrat unique, la solidarité d'un des locataires et sa caution prennent fin à la date de fin de congé et si un nouveau locataire figure au bail. A défaut, la solidarité s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

Pour toutes informations vous pouvez contacter la CLCV Isère
Permanences « Logement » : contactez le 04 76 22 06 38
pour un rendez-vous