

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.
- ❖ Il convient par contre d'être très prudent lorsqu'il y a un contrat unique: il peut prévoir en effet que le congé donné par un occupant s'impose à tous les autres! Et même si ce n'est pas le cas, les locataires restants sont redevables de la quote-part de loyer de leur ancien colocataire, le loyer étant attaché au logement. Le locataire qui part, de son côté, encourt également un risque s'il figure sur un bail solidaire: il peut encore être poursuivi pour une éventuelle dette de loyer, même si elle survient après son départ, et ce jusqu'au prochain renouvellement du bail!

La bonne précaution: prévoir dès le départ, de manière écrite figurant au contrat, la possibilité de remplacer un colocataire en cas de congé prématuré, et consigner dans un avenant au contrat de location chaque changement de locataire.

- **Pour plus de conseils, n'hésitez pas à nous contacter.**
- **En cas de litige, réagissez vite (et par écrit)!**
- **La CLCV est là pour vous accompagner dans vos démarches.**

INDISPENSABLE : un guide pratique, des informations précises, des conseils pour faire valoir vos droits.

« Locataires : guide de vos droits, démarches et recours », éd. 2010, vous pouvez vous le procurer à notre siège.

01/01/2014



La Colocation

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.

CLCV UD 38—Union Départementale de l'Isère Siège Social – 31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031—APE : 9499Z—N° d'Inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : contact.clcv38@free.fr

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

LE CONTRAT

LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRAT

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.

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)
- ❖ Librement consentie entre les parties 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:

- ❖ Quand une personne titulaire d'un contrat de location propose de partager son logement moyennant une contribution financière, il s'agit de *sous-location*. Le sous-locataire passe un contrat (écrit ou verbal) avec le locataire en titre mais n'est pas rajouté sur le bail existant. **Cette pratique est soumise à autorisation préalable et écrite du propriétaire.**
- ❖ Plus largement, quand une personne s'installe, provisoirement ou durablement, dans un logement déjà loué, si le bail n'est pas modifié on considère que cette personne est simplement *hébergée*, elle n'acquiert pas le statut de colocataire.

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: si cette clause existe, la solidarité s'applique pour la totalité de la durée du bail, et quels que soient les arrangements passés avec le propriétaire pour le règlement du loyer.

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 devront faire l'objet d'une régularisation annuelle pour les logements vides, dans le cas d'un logement meublé voir notre fiche sur le sujet.

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.