

La colocation

La colocation ne bénéficiait avant la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, d'aucun statut spécifique, laissant ainsi les colocataires dans des situations parfois délicates notamment lors du départ anticipé de l'un d'eux du logement.

Dans un marché locatif tendu comme celui des Alpes-Maritimes, la colocation s'est développée comme une alternative aux difficultés d'accès au logement. A tel point que désormais cette forme de location n'est plus essentiellement réservée à un public jeune.

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014, est venue préciser le régime juridique de la colocation en fixant des règles spécifiques applicables aux contrats de colocation conclus à compter de cette date.

Qu'est-ce que la colocation ?

La colocation est définie par le nouvel article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 comme *"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"*.

- ❖ il y a donc colocation dès lors qu'il y a une pluralité de locataires (au minimum deux), peu importe le lien qui unit les colocataires.
- ❖ les règles de la colocation s'appliquent à la location vide et à la location meublée.
- ❖ il est possible de signer un contrat unique sur lequel figurent tous les colocataires ou de signer un contrat avec chaque colocataire.

Des modèles de bail type de colocation, un pour la location vide, un pour la location meublée seront établis par décret (en attente de la publication).

Spécificités de la colocation

Des règles spécifiques applicables à la colocation, viennent se surajouter ou se substituer aux règles générales de la loi du 6 juillet 1989, sur plusieurs points.

Possibilité de forfaitiser les charges

Les charges sont payées par les colocataires selon l'une des modalités contractuellement définies :

- ❖ les parties peuvent décider que les charges seront payées pour leur montant réel. Dans ce cas, une provision pour charges est versée mensuellement, et une fois par an, le bailleur réalise une régularisation en fonction des charges réelles ;
- ❖ les charges peuvent être forfaitaires. Dans ce cas, les colocataires paient tous les mois un forfait qui ne fera l'objet d'aucune régularisation annuelle. Le montant du forfait ne doit pas être manifestement disproportionné par rapport au montant réel des charges récupérables.

La possibilité de souscrire une assurance habitation pour le compte des colocataires

Le bailleur et les colocataires peuvent convenir, dans le bail, de la souscription par le propriétaire d'une assurance pour compte, récupérable auprès des colocataires. Dans ce cas le bailleur appellera chaque mois un douzième de la prime annuelle d'assurance.

Respect des règles d'encadrement des loyers

Dans les zones tendues soumises à un encadrement des loyers (décret à paraître), le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement.

Les effets dans le temps de la solidarité contractuelle des colocataires et des cautions

Le bail peut prévoir une clause de solidarité. Ainsi si l'un des colocataires ne paye pas sa part de loyer, le propriétaire pourra exiger le paiement auprès des autres colocataires.

Quels sont les effets d'une telle clause lorsque l'un des colocataires donne son congé en cours de bail ?

Avant la loi ALUR, la jurisprudence décidait que le colocataire qui quittait le logement en ayant délivré congé, restait solidaire des obligations découlant du bail jusqu'à l'échéance triennale de celui-ci (ou annuelle pour les locations meublées). Quant aux personnes qui s'étaient portées caution, elles étaient tenues pour la durée prévue dans leur acte de cautionnement.

La loi ALUR a modifié considérablement ces principes jurisprudentiels.

Ainsi pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, la solidarité du colocataire ayant donné congé et celle de la personne l'ayant cautionné prennent fin à la date d'effet du congé à condition qu'un nouveau locataire figure au bail.

A défaut, la solidarité du colocataire sortant et de sa caution s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date de congé.

L'acte de cautionnement doit prévoir sous peine de nullité, l'identité du ou des colocataires pour le(s)quel(s) la caution s'est engagée.

Rappel : En plus de la solidarité contractuelle, il existe des solidarités légales, entre autres celle des époux et des partenaires d'un PACS. Ces deux types de solidarités ont vocation à se cumuler dans le domaine locatif. Les époux et les pacsés seront donc solidaires pour les obligations découlant du bail jusqu'à la plus tardive des deux dates suivantes : la date de l'inscription du divorce ou de la dissolution du PACS sur le registre de l'état civil ou la date découlant des règles de la colocation énoncées ci-dessus.

Centre d'information sur l'habitat

5, rue du Congrès - 06 000 NICE- Tél : 04.93.98.77.57

Permanences téléphoniques, du lundi au vendredi de 9h à 12h

Visites sur rendez-vous uniquement

www.adil06.org

