

COLOCATION, MODE D'EMPLOI

Louer à plusieurs, c'est vivre sous un toit plus grand tout en partageant un loyer. Cette situation, qui a de plus en plus d'adeptes, suppose quelques connaissances particulières : Qui signe le bail ? Qui doit payer ? Que se passe-t-il en cas de non paiement de l'un des colocataires ? Comment quitter le logement ?



© Phovoir

La colocation est devenue, en quelques années, une solution locative. Des soirées à thème et des sites Internet lui sont même dédiés. Ce phénomène de société s'explique pour partie par la volonté de certains de vivre une expérience commune. Le plus souvent, il s'agit de faire des économies en partageant le loyer.

ÊTRE COLOCATAIRE

La loi n'encadre pas spécifiquement la colocation. Seul le cas des couples mariés, pacsés et, de manière plus réduite, en situation de concubinage notoire est réglementé. Or, dans de nombreuses situations, les colocataires, souvent des étudiants, sont de simples amis voire de parfaits inconnus.

C'est le bailleur qui va ou non opter pour cette solution. Dès lors, il se retrouve, pour un seul logement, non pas avec un locataire mais avec plusieurs titulaires du bail.

Quels justificatifs ?

Le propriétaire est en droit de demander à chacun des colocataires tous les justificatifs dont il a besoin pour vérifier leur identité et leur solvabilité : pièce d'identité, relevé d'identité bancaire, bulletins de salaire et attestation de l'employeur, avis d'imposition.

Qui signe le contrat ?

Le propriétaire et les colocataires vont tous signer le contrat. Pour que chaque colocataire dispose d'un titre de logement, utile dans de nombreuses démarches, le propriétaire remet à chaque colocataire un exemplaire original du bail signer (vous pouvez télécharger des contrats de location sur pap.fr, rubrique « aides et conseils », tarif forfaitaire : 2 euros).

En plus du bail, certains colocataires élaborent et signent entre eux un « pacte de colocation », une « charte du colocataire » ou bien un « règlement intérieur ». Cet accord organise les relations entre les colocataires (répartition de l'espace, des dépenses et des tâches ménagères, comportement vis-à-vis des autres colocataires, départ et arrivée des colocataires, etc.) ;

Qui paie le loyer ?

Lorsque le bail comporte une clause de solidarité, le bailleur peut réclamer à n'importe lequel des occupants le paiement de l'intégralité du loyer et des charges. Le plus simple : le propriétaire reçoit un chèque du montant global du loyer, les colocataires se débrouillant entre eux. Mais il ne peut l'exiger et refuser par exemple de recevoir chaque mois trois chèques en paiement du loyer. La règle est la même pour le dépôt de garantie.

Bon à savoir

La quittance est établie au nom de tous les colocataires pour le montant total du loyer. Là encore, le propriétaire n'a pas à s'occuper des arrangements financiers des colocataires.

LA CLAUSE DE SOLIDARITE

La loi n'encadrant pas la colocation, la plus grande attention doit être apportée à la rédaction du bail. Il doit, dans la mesure du possible, prévoir une solution aux différents problèmes et situations pouvant intervenir pendant son exécution.

Le bailleur qui opte pour la colocation dans l'espoir de minimiser le risque d'impayés (il dispose du patrimoine de plusieurs débiteurs pour le paiement d'un seul loyer) doit veiller à ce que le contrat prévoie explicitement la solidarité entre les colocataires, sauf s'il s'agit d'un couple marié ou pacsé (il existe une solidarité légale dans ces deux cas).

LA REDACTION.

Il convient d'ajouter au bail :

- Sous la rubrique « les soussignés » après le nom des locataires, la mention « colocataires indivisibles et solidaires » ;
- Dans le corps du contrat, une clause particulière intitulée « Solidarité – indivisibilité » du type « les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. Le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, jusqu'au terme du contrat de location. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période ».

LA CAUTION

Les propriétaires réclament généralement une caution. Ils demandent qu'une tierce personne se porte garante du paiement des loyers. Il s'agit le plus souvent d'un parent ou d'un proche. La personne qui se porte caution s'engage à payer au propriétaire le montant du loyer en cas de non-paiement. Le plus souvent, le propriétaire réclame autant de cautions qu'il y a de colocataires. Le but : être couvert quels que soient les colocataires encore dans les lieux au moment du problème de paiement.

Attention : du fait de la présence, dans la quasi-totalité des contrats, d'une clause de solidarité, la caution s'engage pour l'intégralité du loyer.

LA FIN DU CONTRAT

LE BAILLEUR VEUT ROMPRE LE CONTRAT.

RAPPELONS QU'IL NE PEUT LE FAIRE EN LOCATION VIDE QU'A L'EXPIRATION DU BAIL AVEC SIX MOIS DE PREAVIS ET EN MOTIVANT SON CONGE. EN CAS DE COLOCATION, LE PROPRIETAIRE DOIT DELIVRER UN CONGE A TOUS LES COLOCATAIRES. POUR CELA, IL ENVOIE UNE LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION A CHACUN D'EUX (OU UN CONGE PAR HUISSIER SI LES COLOCATAIRES NE VONT PAS CHERCHER LEUR RECOMMANDE).

BON A SAVOIR

SI UNE CLAUSE DE SOLIDARITE FIGURE AU CONTRAT, LE CONGE DELIVRE PAR LE BAILLEUR A UN SEUL D'ENTRE EUX VAUT POUR TOUS. ILS DEVRONT DONC TOUS QUITTER LES LIEUX A L'ECHEANCE DU BAIL. POUR EVITER TOUT CONTENTIEUX, MIEUX VAUT DONNER CONGE A CHACUN DES LOCATAIRES.

UN OU PLUSIEURS COLOCATAIRES VEULENT PARTIR

LE COLOCATAIRE QUI SOUHAITE QUITTER LE LOGEMENT DOIT ADRESSER SON CONGE AU BAILLEUR PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION. IL DOIT RESPECTER LE DELAI DE PREAVIS (TROIS MOIS EN PRINCIPE EN LOCATION VIDE, UN MOIS DANS CERTAINS CAS : OBTENTION D'UN PREMIER EMPLOI, PERTE D'EMPLOI OU NOUVEL EMPLOI CONSECUTIF A UNE PERTE D'EMPLOI, MUTATION, ETC.). S'IL NE LE FAIT PAS, IL RESTE COLOCATAIRE ET DONC TENU AU PAIEMENT DES LOYERS. IL NE PEUT EN REVANCHE RECLAMER AU BAILLEUR SA PART DE DEPOT DE GARANTIE PUISQUE CE DERNIER PEUT LE CONSERVER JUSQU'A LA FIN DU BAIL. LE COLOCATAIRE SORTANT DOIT DONC S'ARRANGER AVEC LES AUTRES OCCUPANTS POUR SE FAIRE REMBOURSER SA PART.

ATTENTION : LE PARTANT RESTE TENU AU PAIEMENT DU LOYER, JURIDIQUEMENT, SI LE CONTRAT COMPORTE UNE CLAUSE DE SOLIDARITE SAUF SI L'AVENANT ENCADRANT L'ARRIVEE D'UN NOUVEAU COLOCATAIRE PREVOIT EXPLICITEMENT QUE LE LOCATAIRE AYANT QUITTE LES LIEUX EST LIBERE DE SON OBLIGATION DE SOLIDARITE.

À NOTER : SI L'ENSEMBLE DES COLOCATAIRES SOUHAITE METTRE FIN AU BAIL, UN SEUL CONGE, SIGNE PAR TOUS LES COLOCATAIRES, SUFFIT.

LE CONGE D'UN DES LOCATAIRES NE MET DONC PAS FIN AU CONTRAT QUI SE POURSUIT AVEC LES COLOCATAIRES RESTANTS. EN D'AUTRES TERMES, LE BAILLEUR NE PEUT DEMANDER LEUR DEPART. MAIS ILS DOIVENT CONTINUER A ASSURER LE PAIEMENT DU LOYER EN TOTALITE. LE CONTRAT NE PRENDRA FIN QUE LORSQUE TOUS LES COLOCATAIRES AURONT DONNE CONGE. IL EST VRAI QUE LE DEPART D'UN COLOCATAIRE PEUT POSER DES PROBLEMES A CELUI QUI RESTE, EN ADMETTANT QUE CE SOIT UNE

COLOCATION A DEUX PERSONNES. SOIT LE COLOCATAIRE RESTANT PEUT ASSURER SEUL LE PAIEMENT DU LOYER ET TOUT VA BIEN. SOIT IL NE PEUT PAS ET DONNE CONGE A SON TOUR. IL PEUT EGALEMENT TROUVER UN AUTRE COLOCATAIRE. MAIS IL DEVRA OBTENIR L'ACCORD DU BAILLEUR POUR QUE CELUI-CI FIGURE AU CONTRAT. DANS CETTE HYPOTHESE, LES PARTIES REDIGERONT UN AVENANT AU BAIL SUR PAPIER LIBRE QUI SERA ANNEXE AU BAIL LUI-MEME.

L'AVENANT AU BAIL

LORSQU'UN NOUVEAU COLOCATAIRE ENTRE DANS LES LIEUX, UN AVENANT AU CONTRAT EST SIGNE. IL CONVIENT D'Y MENTIONNER :

- **LES NOM(S), PRENOM(S), ADRESSE(S) DU BAILLEUR, DES COLOCATAIRES ACTUELLEMENT DANS LES LIEUX (DONT CELUI AYANT DONNE CONGE) ET DU COLOCATAIRE SE SUBSTITUANT ;**
 - **LE RAPPEL DES FAITS, C'EST-A-DIRE LA SIGNATURE EN DATE DU (DATE) ENTRE LE BAILLEUR ET LES COLOCATAIRES D'UN BAIL D'HABITATION PORTANT SUR LE BIEN X (DESIGNATION DU BIEN), LE FAIT QUE LE COLOCATAIRE X A DECIDE DE QUITTER LES LIEUX, QUE L'ENSEMBLE DES COLOCATAIRES A PROPOSE COMME NOUVEAU LOCATAIRE Y, QUE LE BAILLEUR A ACCEPTE CETTE SUBSTITUTION ;**
 - **LA DATE A LAQUELLE LE COLOCATAIRE AYANT DONNE CONGE DOIT AVOIR QUITTE LES LIEUX ;**
 - **LA DATE A LAQUELLE LE BAIL PRENDRA EFFET AU PROFIT DU NOUVEAU COLOCATAIRE ;**
 - **LE FAIT QUE L'INTEGRALITE DU BAIL S'APPLIQUERA AUX MEMES CONDITIONS QUE PRECEDEMMENT AU NOUVEAU COLOCATAIRE ET CE, POUR LE TEMPS RESTANT A COURIR ;**
 - **LA SIGNATURE DE TOUTES LES PARTIES.**
-

LA COLOCATION EST UNE SOLUTION LOCATIVE INTERESSANTE POUR LE BAILLEUR (MUTUALISATION DES RISQUES LOCATIFS) ET POUR LES LOCATAIRES. TOUT LE MONDE A INTERET A SON BON FONCTIONNEMENT ET APRES UN DEMARRAGE UN PEU FRILEUX EN FRANCE, D'ANNEE EN ANNEE, ELLE GAGNE DU TERRAIN.
