



## La colocation en questions

### LA COLOCATION, C'EST QUOI ?

La loi ALUR a créé dans la loi de 1989 un statut de la colocation à usage de résidence principale. L'article 8-1 de la loi fournit une définition. La colocation est « 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 ». La loi Macron du 6 août 2015 a précisé que ne constituait pas une colocation la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

### LA COLOCATION EST-ELLE PROTÉGÉE PAR LA LOI ?

En effet, la plupart des dispositions de la loi de 1989 s'appliquent à la colocation. Et les règles applicables aux locations meublées s'appliquent aux colocations meublées. Les dispositions relatives à l'encadrement des loyers s'appliquent aussi à la colocation. Dans ce cas, on analyse le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires. Celui-ci ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la loi de 1989. Par exemple, il faudra respecter l'encadrement des loyers à Paris ou la limitation du loyer de relocation en zones tendues. Les deux contrats type, de location nue ou de location meublée, créés par décret envisagent l'hypothèse de la colocation et prévoient des clauses spécifiques pour celle-ci.

### DANS LA COLOCATION, EST-CE AU BAILLEUR OU AUX COLOCATAIRES DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION ?

En principe, dans toute location, même en colocation, c'est la responsabilité du locataire d'assurer le logement. Toutefois, cela peut être difficile dans une colocation car des locataires peuvent quitter le logement et d'autres le rejoindre. Pour faciliter les choses, la loi autorise le bail à prévoir que le bailleur va souscrire une assurance « pour compte », qu'il récupèrera auprès des locataires. Si les locataires le souhaitent, ils pourront renoncer à cette assurance pour souscrire leur propre assurance. Il faudra alors qu'ils souscrivent une assurance et en fournissent la preuve au bailleur. Ce dernier devra alors résilier l'assurance pour compte dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès des colocataires.

### ET POUR LES CHARGES, COMMENT EST-CE QUE ÇA SE PASSE ?

Ici aussi, deux possibilités.

Premièrement, le bail peut prévoir d'appliquer les mêmes règles que pour la location simple. Dans ce cas, les charges récupérables sont celles qui sont fixées par le décret du 23 décembre 1986. Le bailleur peut se les faire rembourser au fur et à mesure qu'il les paie, ou demander des provisions pour charges. S'il a demandé des provisions, le bailleur devra réaliser une régularisation annuelle de charges et fournir des justificatifs qui prouvent que chacune des dépenses est bien récupérable.

Deuxièmement, il est possible en cas de colocation que les charges locatives correspondent à un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi de 1989. Il doit donc lui aussi correspondre aux charges récupérables listées par le décret. La somme demandée peut être révisée chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. La loi ajoute que ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

## ET COMMENT EST-CE QUE ÇA SE PASSE SI UN COLOCATAIRE NE PAIE PAS ?

Il est possible d'insérer dans le contrat de bail **une clause de solidarité entre colocataires**. Toutefois, la loi ALUR a limité la portée d'une telle clause en cas de congé d'un des colocataires. Dans le passé, il pouvait arriver qu'un colocataire ayant quitté un logement soit poursuivi plusieurs années plus tard en raison du défaut de paiement du loyer par l'un de ses colocataires. En effet, les bailleurs avaient l'habitude d'insérer des clauses selon lesquelles les locataires et leurs garants étaient tenus de manière solidaire et indivisible de la totalité des dettes de loyers et charges pour la totalité de la durée du bail.

Désormais, la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

La loi précise en outre que les mêmes règles s'appliquent pour la personne qui s'est portée garante du paiement du loyer par l'un des colocataires. Les dettes du colocataire et de son garant sont ainsi liées et suivent le même régime d'exemption. Dès que le locataire est libéré, son garant l'est aussi.



### UN EXEMPLE POUR MIEUX COMPRENDRE :

Quatre colocataires, Pierre, Jean, Marie et Julie, prennent un logement en location situé à Lyon le 3 janvier 2016 pour un bail de 3 ans. Les parents de Julie se portent garants pour leur fille. Julie donne congé le 15 mars 2016 pour rejoindre son petit ami à Nantes et quitte le logement le 15 juin 2016. À compter du mois de septembre 2016, Pierre, Jean et Marie cessent de payer le loyer. Dans cet exemple, Julie et ses parents ne devront garantir le paiement des loyers par les autres colocataires que pendant 6 mois, soit jusqu'au 15 décembre 2016. Le bailleur ne pourra se retourner que contre Pierre, Jean et Marie pour les loyers postérieurs courant du 16 décembre 2016 au 3 janvier 2019, date de la fin du bail. Si le bailleur avait accepté la candidature d'un nouveau colocataire, Lionel, à compter du 15 juin 2016, Julie et ses parents auraient été immédiatement libérés.

## QUEL FORMALISME POUR LE CAUTIONNEMENT ?

La loi de 1989 précise que l'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation **identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire** pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution. Il faudra donc être particulièrement vigilant à la rédaction de cette clause. Dans notre exemple, en effet, si l'acte de cautionnement signé par les parents de Julie mentionnait seulement que ceux-ci se portaient garants « *des loyers dus par les locataires du logement situé 5 rue de la République à Lyon* », sans préciser clairement que les parents se portaient caution pour Julie, le bailleur serait privé de tout recours.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM,  
Formateur en immobilier et Professeur associé à l'EDHEC Business School