

---

# La colocation

Publié le 01/08/2016



*La loi ALUR modifie les règles de solidarité des colocataires et de leurs cautions.*

Vivre en colocation permet non seulement de réduire le prix de son loyer puisqu'il est partagé à plusieurs personnes, mais c'est aussi un mode de vie en vogue chez les étudiants et les jeunes travailleurs. Toutefois, certaines règles doivent être respectées.

## Qu'est-ce que la colocation ?

La colocation est définie dans l'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".

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a précisé qu'un contrat de bail entre époux ou partenaires de PACS n'est pas considéré comme une colocation et n'est donc pas soumis aux règles relatives à la colocation.

## Quelles sont les formes du contrat de bail d'une colocation ?

Le contrat de bail d'une colocation doit être établi **par écrit et être conforme aux contrats-types** défini par le décret 2015-587 en date du 29 mai 2015. Il peut s'agir soit d'un contrat unique entre le bailleur et l'ensemble des colocataires soit de plusieurs contrats entre le bailleur et chaque colocataire.

## Quelles sont les règles qui régissent le contrat de bail d'une colocation ?

C'est la loi du 6 juillet 1989 qui régit le bail d'une colocation avec une distinction selon que le bail de colocation porte sur un logement loué vide (Titre Ier) ou loué meublé (Titre Ier bis), ce qui implique le respect des règles relatives à l'établissement du bail (contrats-types), à l'état des lieux (modèles-types), au montant du dépôt de garantie, à la révision du loyer, aux congès...

Le logement loué en colocation doit respecter les normes de décence. C'est un décret en Conseil

---

d'Etat qui "adaptera" les conditions de décence des logements loués aux logements en colocation" (décret non paru).

Pour rappel tout bailleur est tenu de louer au locataire **un logement décent**, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à sa sécurité physique ou à sa santé, équipé d'éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation et ayant un niveau de performance énergétique minimum.

Le logement loué en colocation doit aussi respecter **les normes de peuplement** (9m<sup>2</sup> pour une personne, 16m<sup>2</sup> pour 2 personnes et 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire).

## **Quelles sont les particularités du contrat de bail d'une colocation?**

Lorsque la colocation donne lieu à la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une **division de logement** : la superficie doit alors être supérieure à 14m<sup>2</sup> et le volume à 33m<sup>3</sup>.

Le montant total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement en prenant en compte sa localisation (zones tendues, zone encadrée, zone libre).

Le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte de ses colocataires en accord avec ses derniers, qui devront alors le rembourser.

Les charges sont récupérées par le bailleur au choix des parties soit dans les conditions de droit commun (provisions mensuelles puis régularisation annuelle), soit sous la forme d'un forfait.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé donné par celui-ci et lorsqu'un nouveau colocataire l'a remplacé. À défaut, la solidarité du locataire partant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Sous peine de nullité, l'acte de cautionnement doit identifier, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

## **Quelles sont les règles de solidarité des colocataires et de leurs cautions ?**

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

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 le congé met fin à l'engagement de la caution .

Les contrats devront être conformes à toutes les modifications légales.

---

Les charges pourront être payées par provision ou par forfait sans possibilité de révision.

La solidarité entre la caution et le preneur qu'elle cautionne prend fin à la date du congé envoyé par ce dernier sous réserve qu'un nouveau colocataire figure au bail .

**Sous-location** : le locataire doit remettre le bail et l'autorisation du bailleur au sous-locataire.