

▶ L'ASSURANCE DU LOGEMENT

Il est obligatoire d'assurer son logement contre les risques locatifs et de fournir une attestation d'assurance au bailleur chaque année.

A défaut de justifier de la souscription d'une assurance locative, la souscription se fera par le bailleur qui répercutera la prime mensuellement sur les colocataires. Par ailleurs, la loi permet au bailleur de demander une surprime aux colocataires à hauteur de 10 %.

BON À SAVOIR

Le contrat d'assurance souscrit par le bailleur, en plus d'être onéreux, peut **ne pas couvrir les risques adaptés à la situation des colocataires.**



▶ L'EAU, LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

La souscription de contrats d'abonnement est nécessaire pour obtenir eau, gaz et électricité.

Deux possibilités : un contrat commun peut-être souscrit aux noms de tous les colocataires ou d'un seul responsable.

Attention !

Dans les deux cas, des problèmes peuvent se poser si le titulaire de l'abonnement ou le responsable du paiement part en cours de bail.

▶ LES AIDES AU LOGEMENT

Bon à savoir

Chaque colocataire peut, sous certaines conditions, obtenir une aide au logement (APL, ALS, ALF*) pour la part de loyer qu'il paie. Il doit effectuer une demande individuelle auprès de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou de la MSA (Mutualité Sociale Agricole)

**Aide Personnalisée au Logement, Allocation de Logement Sociale et Allocation de Logement Familiale*

▶ LE PACTE DE COLOCATION

Pour éviter les conflits internes, le **pacte de colocation permet de poser par écrit les règles de vie à l'intérieur du logement**. Ce document doit être daté et signé par tous les colocataires, et par chaque nouvel arrivant.

Par exemple, il est important :

- ▶ de définir les parties du logement réservées à l'usage exclusif d'un colocataire et celles à l'usage commun pour l'ensemble des colocataires ;
- ▶ de fixer les conditions d'utilisation du matériel commun et privatif, et de son remplacement en cas de détérioration : meubles, téléphone portable, télévision, ordinateur...
- ▶ d'autoriser, ou pas, la présence d'un animal domestique ;
- ▶ d'établir un planning de tâches ménagères ;
- ▶ d'accepter, ou pas, de recevoir ou d'héberger une tierce personne, et pour combien de temps ;
- ▶ de fixer les modalités de paiement des charges communes : eau, électricité, gaz, taxe d'habitation, redevance télé, abonnement internet...
- ▶ d'établir une caisse commune pour les dépenses du logement : ménage, alimentation, charges...
- ▶ de définir les modalités de départ et d'arrivée d'un colocataire.
- ▶ ...



EN CAS DE PROBLÈME OU POUR PLUS D'INFORMATIONS :

Contactez une association de défense des consommateurs de la Maison de la consommation et de l'environnement ou une association adhérente de la région Bretagne :

▶ 02.99.30.35.50 - www.mce-info.org



48 Bd Magenta / 35000 Rennes
Tél. 02 99 30 35 50 / www.mce-info.org

LOCATAIRES - BAILLEURS

▶ COLOCATION MODE D'EMPLOI

Depuis la loi ALUR*,
un cadre réglementaire doit être respecté
dès lors que le logement vide ou meublé
constitue la résidence principale du locataire
(au moins 8 mois/an).

**Accès au Logement et Urbanisme Rénové - Loi du 24 mars 2014*

Très prisée par les étudiants,
la colocation se développe et concerne
toutes les tranches d'âges aujourd'hui.
Pour que l'auberge espagnole ne se transforme
pas en situation cauchemardesque, quelques
précautions d'usage doivent être respectées.



LA FORME DU CONTRAT

Le bailleur peut proposer aux colocataires, soit :

- ▶ Un **contrat unique signé** par les différents locataires (cas le plus fréquent en pratique).
- ▶ Un **contrat signé par chaque locataire**.

Quelle que soit la forme du contrat, il sera utile de préciser les équipements communs et les parties réservées à l'usage exclusif des colocataires (ex : chambre à usage privatif, salle de bains, cuisine, salon à usage commun...).

BON À SAVOIR

Le contrat doit **respecter «un bail type»** prévu par la loi.

Attention !

Les colocataires ne peuvent accepter la présence durable d'une autre personne sans en aviser le bailleur.

LA DURÉE DU CONTRAT

- ▶ S'il s'agit d'un **logement vide** : le bail est d'une durée de 3 ans ou 6 ans ;
- ▶ S'il s'agit d'un **meublé** : le bail est d'une durée d'au moins 1 an, renouvelable par tacite reconduction. Si le locataire du meublé est un étudiant, la durée du bail peut-être réduite à 9 mois sans tacite reconduction.

BON À SAVOIR

La loi définit d'une part le meublé, et d'autre part donne la liste du mobilier devant garnir le logement (décret du 31 juillet 2015). Ainsi le meublé est un « **logement équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement** ».

La sous-location : à proscrire !

On confond bien souvent colocation et sous-location. La sous-location consiste, pour le locataire qui a signé le bail avec le propriétaire, à relouer à d'autres une ou plusieurs pièces du logement.

A noter : la sous-location est interdite sauf accord écrit du bailleur.

LA CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Non obligatoire, cette clause est pourtant quasi systématique dans une colocation. C'est la **garantie pour le bailleur de se faire payer ce que lui doit le locataire** (loyers, charges, réparations locatives...). Chaque colocataire peut-être amené à payer l'intégralité de ces sommes.

Attention ! Même si la mention « clause de solidarité » ne figure pas sur le bail, elle peut-être explicitée sous une autre forme. Ex : « Chaque locataire est responsable de la totalité du loyer et autres frais liés à la location jusqu'à la fin du bail ».

À NOTER

Le locataire qui donne congé met fin à son engagement **solidaire à condition qu'un locataire le remplace et figure au bail. En l'absence d'un nouveau locataire, la solidarité prend fin 6 mois après le congé.** Ex : Pierre, Paul et Jacques ont signé un contrat de colocation le 28 mars 2016. Pierre, à la suite d'un préavis, a quitté le logement le 1^{er} juin 2016. Aucun autre locataire n'est venu le remplacer. En cas d'impayés de loyers par Paul, le bailleur est en droit de réclamer le paiement à la fois à Pierre et à Jacques jusqu'au 2 décembre 2016.

LA CAUTION

Non obligatoire, la caution est de plus en plus demandée par le bailleur. C'est l'**engagement, d'une personne ou d'un organisme, de payer à la place du locataire qui ne règle pas lui-même sa dette.** La caution peut-être simple : elle n'engage que sur la quote-part du colocataire concerné et sur la durée du bail.

Attention ! Le plus souvent « la caution est solidaire et sans bénéfice de discussion et de division ». Cela signifie que la caution s'engage à payer les dettes locatives pour l'ensemble des colocataires. Le bailleur s'adresse au(x) colocataire(s) de son choix pour le paiement.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

C'est une **somme versée par le locataire qui peut être conservée par le bailleur en fin de location**, pour toute somme due au titre de la location.

Son montant :

- ▶ Pour un **logement vide** : il ne peut excéder **1 mois de loyer hors charges**.
- ▶ Pour un **meublé** : il est limité à un montant de **2 mois de loyer hors charges**.

Délai de restitution du dépôt de garantie, sous condition que le locataire se soit acquitté de toutes ses dettes :

- ▶ **Délai maximum de 1 mois** si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- ▶ **Délai de 2 mois** dans le cas contraire.

Dorénavant, le bailleur est sanctionné s'il ne restitue pas le dépôt de garantie dans les délais. Pour chaque mois de retard, son montant est majoré de 10%.

L'ÉTAT DES LIEUX

Il doit être établi **en présence du bailleur** (ou son représentant) **et des colocataires**. Chaque colocataire doit être en possession d'un exemplaire.

Attention !

- ▶ L'état des lieux d'entrée peut être complété 10 jours après son établissement.
- ▶ Un soin particulier doit être apporté à l'état des lieux d'entrée car **la comparaison entre celui d'entrée et de sortie déterminera si les colocataires sont responsables ou non des dégradations**. Si un défaut existait à l'entrée, mais non signalé dans l'état des lieux d'entrée, le bailleur pourrait considérer que les colocataires sont à l'origine de la dégradation !
- ▶ **L'état des lieux de sortie ne peut pas être facturé aux colocataires**, sauf si le bailleur et les colocataires n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur un état des lieux amiable. Dans ce cas, la rémunération d'un huissier est fixée selon un tarif réglementé et supportée à part égale par le bailleur et les colocataires.

BON À SAVOIR

Si l'état des lieux est dématérialisé (tablette), les colocataires devront veiller à ce qu'il leur soit **envoyé immédiatement par mail après signature de ce dernier**. Par précaution, les colocataires peuvent prendre en photos les pages de l'état des lieux figurant sur la tablette.

LA FIXATION DU LOYER

La fixation du loyer est libre (sauf dans les zones tendues, comme en région parisienne).

Les charges locatives

En plus du loyer, les colocataires devront s'acquitter de charges pour l'utilisation de services (ex : eau, chauffage, redevance d'ordures ménagères, minuterie...).

Ces charges sont payées :

- ▶ Pour les **logements vides** : mensuellement (provisions sur charges régularisables annuellement sur justificatifs).
- ▶ Pour les **logements meublés** : mensuellement (provisions sur charges régularisables annuellement sur justificatifs) ou forfaitairement.

BON À SAVOIR

Pour les logements vide ou meublé, **aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de quittance ne peut être facturé au locataire.**

LA FIN DU BAIL

Le congé par le locataire

Le congé de location doit être notifié par : lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Tout locataire peut partir à tout moment moyennant un délai de préavis.

- ▶ Pour un **logement vide** : le préavis de départ est de **3 mois**. Le délai de préavis peut être réduit à 1 mois dans des cas strictement limités par la loi : premier emploi, perte d'emploi, mutation, RSA, nouveau logement au sein du parc social, raison de santé, zone tendue... Pour bénéficier de ce délai réduit, le motif doit être précisé dans la lettre de congé.
- ▶ Pour un **logement meublé** : le préavis de départ est de **1 mois**.

Attention !

En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'est pas tenu d'accepter le remplaçant proposé.

Le congé par le bailleur

Le bailleur, ne désirant pas renouveler la location, doit adresser 6 mois avant la fin du bail, un congé à chacun des colocataires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Logement meublé ou vide, le congé ne peut avoir lieu que pour l'un des motifs déterminés par la loi : vente, reprise pour y habiter...

