

La colocation

La colocation est régie par les dispositions de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989. La colocation est définie par un 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 ». Elle est soumise au régime de droit commun du bail d'habitation issu de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit d'un tout nouvel article introduit par la loi ALUR. Il prend en compte une pratique déjà bien engagée mais qui n'était pas encadrée. Cet article prévoit des règles précises.

LE CONTRAT DE BAIL

Un contrat type a été défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, tout comme le bail consenti à un locataire unique. Le contrat de bail d'une colocation respecte le contrat type défini par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015. En annexe figure les mentions obligatoires, ainsi que les clauses de solidarité, les clauses résolutoires, et autres, pouvant être insérées.

LES LOYERS

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement. Le loyer doit respecter les dispositions de la loi de 1989, y compris en ce qui concerne la fixation du loyer renouvelé ou révisé. L'article 8-1 renvoie aux dispositions de la loi de 1989 qui instaure un dispositif d'encadrement des loyers dans les zones tendues tant pour les logements nus que pour les logements meublés. Ainsi, alors que les bailleurs fixaient librement le montant du loyer de chaque pièce louée, ils seront désormais soumis au dispositif d'encadrement des loyers.

LES NORMES DE PEUPEMENT

Elles sont prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale qui s'imposent aux logements loués en colocation.

LES CONDITIONS DE DÉCENCE

Un décret en Conseil d'Etat adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.

L'ASSURANCE

Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

LES CHARGES LOCATIVES

Accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation, les charges locatives sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'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 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. 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.

LA SOLIDARITÉ

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. A 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. La mesure la plus importante concerne sans nul doute l'étendue dans le temps des effets de la solidarité entre colocataires et entre locataire et caution que la loi a voulu limiter. Contrairement au principe jusqu'ici défendu par la jurisprudence, le congé délivré en cours de bail par l'un des colocataires met fin à son engagement solidaire ainsi qu'à celui de la personne qui s'est portée caution pour lui au plus tard six mois après la date d'effet du congé. L'engagement prend également fin à la date d'effet du congé si le colocataire est remplacé.

TEXTE DE LOI

Article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

