

COLOCATION

VOUS LOUEZ UN LOGEMENT A PLUSIEURS QUELS SONT VOS DROITS ?

Vous optez pour la colocation :

**Vous avez, tous, les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur.
Vous êtes responsables, ensemble, du paiement du loyer,
des charges et des réparations locatives.**

Attention aux fausses colocations !

*Si ce mode d'occupation est accepté par le bailleur et si tous les occupants figurent sur le contrat, la situation est claire et sans risque : c'est une véritable colocation.
Dans le cas contraire, il s'agit certainement d'une sous-location ou d'une cession de bail, interdite sans l'accord du bailleur.*

QUEL CONTRAT ALLEZ-VOUS SIGNER ?

Il n'existe aucun régime juridique spécifique à la colocation, les règles qui vont s'appliquer sont celles d'une location classique :

→ **Logement vide** :

- ▶ Contrat écrit ;
- ▶ Durée minimum : trois ans si le bailleur est une personne physique (six ans si c'est une personne morale).

→ **Logement meublé** :

- ▶ Contrat écrit ;
- ▶ Durée minimum : un an ou neuf mois si vous êtes étudiant.

Le logement doit répondre à des normes de décence précises, garantissant votre sécurité physique, ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et pourvu des équipements habituels (par exemple une salle d'eau, sauf pour les logements d'une seule pièce).

Le bail de colocation :

Vous signez tous un seul et même bail : vous vous engagez ensemble à payer le loyer et à entretenir le logement.

Avant de signer le bail, vérifiez si une "clause de solidarité" est prévue.

En présence d'une telle clause, si vous partez avant le terme du bail mais que les autres colocataires conservent le logement, vous pouvez être tenu pour responsable de tout manquement de leur part.

Quelles en sont les conséquences ?

- En cas d'impayés de loyer, le propriétaire peut vous demander de régler la dette.
- Les réparations locatives non effectuées peuvent être mises à votre charge.

Si le propriétaire vous loue une chambre dans un logement à partager, la plupart du temps, vous n'êtes pas lié aux autres occupants par le contrat que vous êtes seul à signer. Dans ce cas faites préciser les pièces communes auxquelles vous avez droit.

L'état des lieux : il permet de constater l'état du logement que vous allez occuper. N'hésitez pas à être le plus précis possible. Vous pouvez par exemple distinguer les "pièces communes" et les pièces attribuées à chaque colocataire.

▶ **Lorsque vous signez un état des lieux, vous vous engagez sur l'ensemble de l'appartement, ce qui peut poser certains problèmes en cas de dégradations commises par l'un des colocataires.**

Le dépôt de garantie : il ne peut être supérieur à 2 mois de loyer hors charges, sauf en meublé (montant non réglementé).
Il permet de dédommager le propriétaires des sommes éventuellement dues par les colocataires à la fin du bail (impayés, dégradations...).

La caution : il s'agit d'un tiers qui s'engage à payer les loyers, en cas de défaillance des colocataires.
Attention, une caution par locataire est souhaitable, sinon le garant sera engagé à l'égard de tous.

▶ **Profitez du LOCA-PASS : vous avez moins de 30 ans et vous êtes, soit salarié d'entreprise, soit en recherche d'emploi, soit étudiant boursier de l'Etat ou étudiant-salarié : les collecteurs du 1% Logement font l'avance du dépôt de garantie et se portent caution à hauteur de 18 mois de loyers impayés sur 3 ans.**

Qui doit assurer le logement ?

Une des obligations du locataire est d'assurer le logement contre les risques dont il doit répondre.

Dans le cadre d'une colocation, il est recommandé aux colocataires de s'assurer ensemble et chez le même assureur (multirisque habitation et responsabilité civile).

ORGANISEZ LE QUOTIDIEN

Pensez à régler les aspects pratiques de la colocation :

- **Prévoyez la gestion de l'espace commun** : propriété et usage du mobilier, répartition équitable des tâches...
- **Décidez ensemble des modalités de paiement du loyer.**
En principe, le bailleur exige de recevoir le paiement global.
Vous ne pouvez pas lui adresser directement votre part de loyer (sauf accord écrit).
 - *Vous pouvez décider d'ouvrir un compte commun.*
 - *Sinon, il faudra désigner celui qui se chargera de payer le loyer.*
 - *Déterminez la contribution de chacun au paiement : selon le nombre de colocataires ou proportionnellement à la surface occupée par chacun.*

Pouvez-vous bénéficier de l'allocation logement ?

Chaque titulaire du contrat de location peut prétendre, selon sa situation et ses ressources, à une allocation logement.

Vous devez formuler votre demande auprès de la CAF (caisse d'allocations familiales).

Pour le calcul de l'aide, la CAF tient compte de vos ressources personnelles et du montant du loyer divisé par le nombre de colocataires figurant dans le bail.

Les revenus pris en compte sont ceux de l'année précédant l'ouverture des droits.

La mise à jour de votre situation financière intervient au 1^{er} juillet de chaque année.

VOUS QUITTEZ LE LOGEMENT

Que se passe-t-il si vous décidez de partir ?

Vous devez adresser un congé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Durée du préavis : 3 mois pour un logement vide – 1 mois pour un meublé.

Jusqu'au terme du préavis, vous restez tenu de toutes les obligations locatives.

Le bail après votre départ :

→ Si le bail contient une clause de solidarité : votre congé ne sera effectif que pour la prochaine échéance du bail.

Jusque là, vous restez solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme due au bailleur.

▶ ***Vous avez dû payer en lieu et place du colocataire resté dans le logement et vous n'êtes pas dédommagé à l'amiable : vous pouvez saisir le tribunal d'instance.***

▶ ***Votre colocataire présente des garanties suffisantes : le bailleur peut accepter de mettre fin à la solidarité par avenant au bail.***

→ Dans les autres cas : passé le délai de préavis, ceux qui restent sont seuls responsables du paiement du loyer et des charges.

Avec l'accord écrit du bailleur, il peut être décidé d'installer un nouveau colocataire.

Attention : cela peut aboutir à la signature d'un nouveau bail et entraîner une hausse de loyer ou des frais de rédaction d'acte si vous passez par agence.

▶ ***Vous avez financé tout ou partie du dépôt de garantie : prévoyez dès l'entrée dans les lieux les modalités de remboursement sinon vous ne récupérez pas cette somme avant congé et remise des clés par les autres colocataires.***

▶ ***La caution est l'un de vos proches : elle peut rester engagée tant que le bailleur n'accepte pas un nouveau garant.***

Congé du bailleur : le bailleur ne peut délivrer congé que pour l'échéance du bail.

Si vous recevez un congé, faites en vérifier la validité, le non respect des conditions de fond et de forme pouvant le rendre inopérant.

Important : le congé doit être notifié à chacun des colocataires mais en présence d'une clause de solidarité, le congé adressé à un seul peut suffire.

ADRESSES UTILES

▶ **ADIL 75** (Agence départementale d'information sur le logement)
46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 Paris - Tél. : 01.42.79.50.50 - ▶ www.adil75.org

Informations gratuites sur vos droits et obligations

Sur rendez-vous au siège et dans toutes les mairies d'arrondissement

▶ **CAF de Paris** (Caisse d'allocations familiales)

Tél. : 0820.25.75.10 - ▶ www.caf.fr

Retrait des dossiers de demande d'allocation logement

▶ **CLLAJ de Paris** (Comité local pour le logement autonome des jeunes de Paris)

70, rue Javelot 75013 Paris - Tél. : 01.45.84.77.34 - ▶ www.clajparis.net

Accompagnement des jeunes de 18 à 30 ans dans leur recherche de logement

▶ **UESL** (Union d'économie sociale pour le logement)

66, avenue du Maine 75014 Paris - Tél. : 01.44.85.81.00 - ▶ www.uesl.fr

Coordonnées des organismes collecteurs

▶ www.appartager.com

▶ www.appartement.org

▶ www.colocation.fr

▶ www.E-cologis.com

▶ www.particulier.com

▶ www.kel-koloc.com

Sites dédiés à la colocation et à la recherche de colocataires