

COLOCATION

Vous louez un logement à 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.

Quel contrat allez vous signer ?

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.

Vous pouvez proposer un candidat à la location qui prendra votre place avec l'accord du bailleur vous ne serez plus engagés au-delà du préavis si vous donnez congé.

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.

Les charges

Elles peuvent être l'objet de précisions (suivies d'une régulation annuelle) ou fixées forfaitairement (forfait estimé selon le budget réel de charges locatives).

Le dépôt de garantie

Il ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges, sauf en meublé (jusqu'à 2 mois de loyers).

Il permet de dédommager le propriétaire 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.

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 1er 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 ou le remettre en main propre contre récépissé ou émargement.

La durée du préavis : 1 mois à Paris que le logement soit loué vide ou 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 :

Si vous avez signé votre bail avant le 27 mars 2014, vous restez solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme due au bailleur jusqu'à la prochaine échéance du bail.

Si vous avez signé votre bail après le 27 mars 2014, vous n'êtes solidaire du paiement du loyer que jusqu'à la date d'effet du congé lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. Si un nouveau locataire ne figure pas au bail, la solidarité s'éteint à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

- **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.cllajparis.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

Coordonnées des organismes collecteurs

Sites dédiés à la colocation et à la recherche de colocataires :

www.appartager.com

www.colocation.fr

www.particulier.com

Janvier 2017