



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

La colocation à Paris

Une formule très prisée dans un univers non règlementé

Contacts Presse

Martine Rullier ou Dominique Gadeix
Tél. : 01 42 79 50 34

René Dutrey, Président de l'ADIL 75
46 bis, Boulevard Edgar Quinet – 75014 Paris – Tél. : 01 42 79 50 34 Fax : 01 42 79 83 93

TABLE DES MATIERES

<i>LA COLOCATION A PARIS : UNE FORMULE TRÈS PRISEE DANS UN UNIVERS NON REGLEMENTE</i>	4
<i>UNE AVENTURE À RISQUES</i>	5
I. PROFIL ET ATTENTES DU COLOCATAIRE	6
1.1 LE PROFIL	6
1.2 LES ATTENTES	8
II. LES RECHERCHES	9
2.1 LES SITES INTERNET	9
2.2 LES LIEUX DE RENCONTRE	10
2.3 LES PUBLICATIONS	11
2.4 LES AGENCES IMMOBILIERES	11
III. LES EXPERIENCES ETRANGERES	12
3.1 LE JAPON	12
3.2 LE CANADA	12
3.3 L'ESPAGNE	13
IV. LE CADRE JURIDIQUE ACTUEL DE LA COLOCATION	14
4.1 COMMENT S'ORGANISE LA COLOCATION ?	14
V. LES CONFLITS SOUMIS A L'ADIL	15
5.1 LE PAIEMENT DU LOYER : RAREMENT ORGANISE	15
5.2 LE DÉPART DES COLOCATAIRES - TROP SOUVENT CONFLICTUEL : LA CLAUSE DE SOLIDARITÉ POINT NOIR DE LA COLOCATION	16
5.3 RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE : SEULEMENT AU DÉPART DE TOUS	17
5.4 DES CAUTIONS (PERSONNES PHYSIQUES) TENUES AU-DELA DE LEURS SOUHAITS	17
5.5 ASSURANCE HABITATION : DES PRECAUTIONS A PRENDRE	18
5.6 TAXE D'HABITATION : UN RISQUE POUR LE BAILLEUR	18
5.7 EDF SIMPLIFIE LES DEMARCHES POUR LES COLOCATAIRES	18
VI. PROPOSITIONS DE L'ADIL 75	19
6.1 Première proposition : Développer l'information sur les obligations liées à la colocation	19

6.2 Deuxième proposition : Exclure la clause de solidarité et la remplacer par l'obligation de souscrire une assurance	19
6.3 Troisième proposition : Faciliter le recours aux avenants	19
6.4 Quatrième proposition : Limiter l'engagement de la caution à un seul colocataire	20
6.5 Cinquième proposition : Désigner un interlocuteur commun	20
6.6 Sixième proposition : Opter pour un forfait de charges	20
6.7 Septième proposition : Clause de restitution du dépôt de garantie	20
6.8 Huitième proposition : Annexer un règlement intérieur	20
6.9 Neuvième proposition : Généraliser la pratique d'une assurance globale et unique couvrant tous les risques habitation encourus par les colocataires	20
6.10 Dixième proposition : Engager les poursuites pénales en cas de colocation contre « FAVEURS »	21
VII. ANNEXES	22
Annexe 1 : Quelques conseils pratiques à suivre lors de la signature d'un bail en colocation	22
Annexe 2 : Etude Ipsos – les jeunes et la colocation.....	24
Annexe 3 : Consultations ADIL 75	27

LA COLOCATION A PARIS : UNE FORMULE TRÈS PRISEE DANS UN UNIVERS NON REGLEMENTE

La colocation connaît aujourd'hui un succès incontestable dans un marché locatif tendu. Timidement apparue en 2000, la colocation fait aujourd'hui l'objet de plusieurs sites internet, d'une rubrique sur PAP, de rencontres organisées où se croisent néophytes et vieux routards dans une ambiance conviviale.

Cette formule apporte une solution logement économique à des candidats à la location : les prix des studios dépassent souvent les 24 € du m², les prix des chambres en colocation sont d'un prix largement inférieur avec en prime la jouissance de parties communes plus qu'attractives.

La colocation apporte également un mode de vie partagé, souvent souhaité, en tout cas généralement apprécié.

Des personnes à la recherche d'un logement contraintes de se tourner vers la colocation pour des motivations économiques sont aujourd'hui devenues des adeptes de cette formule.

Ces colocataires agissent aujourd'hui en véritables spécialistes et peuvent, de par leur expérience du système, vous donner toutes les astuces, formules et combines pour que l'aventure de la colocation soit une réussite.

Qui sont les colocataires d'aujourd'hui ? Quelles sont les difficultés rencontrées ?

Nous vous livrerons dans un premier temps, le vécu de la colocation, ses différents acteurs.

Dans un deuxième temps, l'ADIL, à partir des problèmes rencontrés par son public, s'efforcera de faire des propositions concrètes pouvant sécuriser bailleurs et locataires.

Tout est à faire dans ce domaine puisque la réglementation est inexistante, le régime général de la location ne suffit pas à régler les problèmes spécifiques à la colocation.

UNE AVENTURE À RISQUES

La colocation répond tout d'abord à un souci d'ordre économique. C'est aussi une rencontre qui fait oublier les autres paramètres : les critères de choix des colocataires priment sur les critères juridiques ou pratiques ouvrant la porte à de nombreux litiges.

L'aventure peut être troublée par des conflits mineurs d'ordre pratique : partage de réfrigérateur, visites d'amis...

Il suffit de peu de choses pour que le conflit surgisse, la promiscuité étant souvent le facteur déclenchant.

La colocation dans de petits appartements est inadaptée et ne peut s'envisager qu'à titre provisoire.

Enfin, les principaux malentendus découlent directement du bail et il n'est pas surprenant de voir des colocataires ignorant totalement les clauses les concernant. Nous avons même rencontré des occupants dont le nom ne figurait pas sur le bail et leur avons appris qu'ils étaient sans droit ni titre. La mésentente ne facilite pas les arrangements lorsqu'il s'agit de régler l'assurance ou le sort du dépôt de garantie.

Il ne faut pas oublier que le bailleur est partie prenante à cette aventure et il ne faut pas négliger les sources supplémentaires de tracasseries pour ce dernier. Il se trouve lui aussi confronté à un accroissement de difficultés pratiques : rotation accélérée des occupants, surpopulation difficile à maîtriser, identification des occupants...

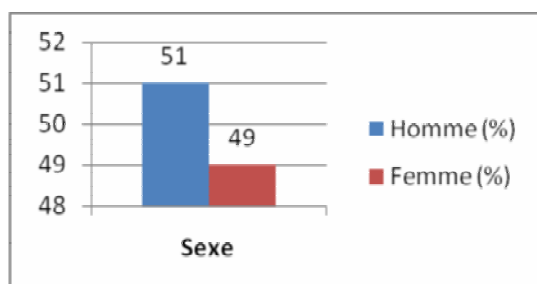
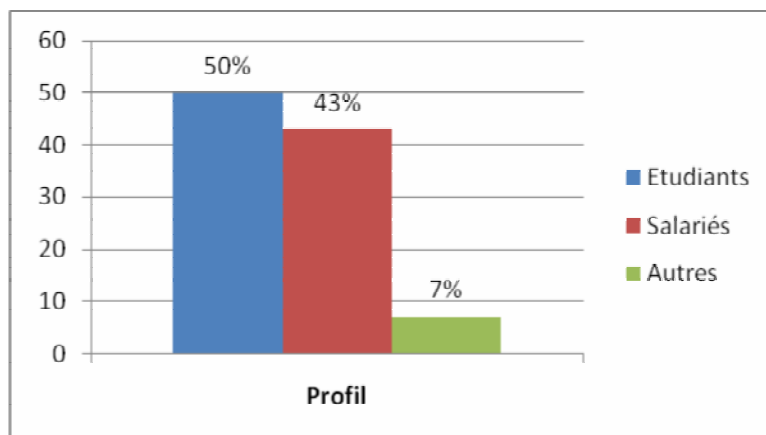
I. PROFIL ET ATTENTES DU COLOCATAIRE

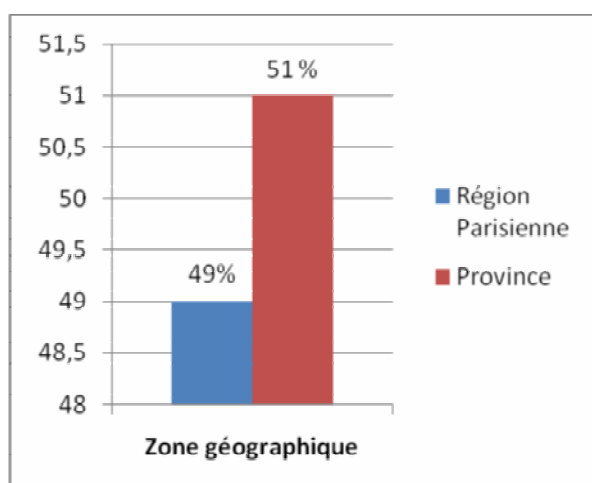
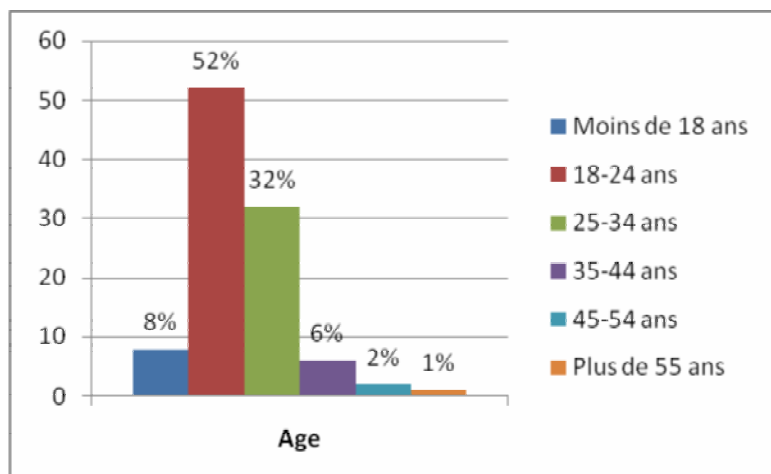
La colocation permet, moyennant un budget de loyer plus restreint pour chacun des colocataires, de louer un grand appartement ou une grande maison à plusieurs, de bénéficier d'avantages économiques (eau, électricité, mobilier, ...) et de jouir d'un cadre de vie plus agréable.

1.1 LE PROFIL

Si les étudiants sont les adeptes de la colocation, les jeunes actifs, les femmes divorcées, les personnes âgées sont également concernés mais pour des raisons différentes.

L'audience du site www.appartager.com français nous donne un aperçu du profil des colocataires. (Statistiques Nationales)





CAF75
Secrétariat Général
Bureau des études et du développement

La colocation touche 7% des allocataires parisiens d'aide au logement

Taux de bénéficiaires d'AL recourant à la colocation :

	2007		2008	
	CAF 75	National	CAF 75	National *
Total des bénéficiaires d'une aide au logement	224 486	5 531 317	240 038	-
Nombre de bénéficiaires en colocation	16 085	188 782	17 930	-
<i>Taux de cohabitants/bénéf.log Total</i>	7,2 %	3,4 %	7,2 %	-
Nombre d'étudiants bénéficiaires d'AL	62 264	675 707	65 082	-
Nombre d'étudiants bénéficiaires en colocation	9 944	95 790	10 638	-
<i>Taux de cohabitants/bénéf. Etu log Total</i>	16%	14,2 %	16 %	-
Nombre de bénéficiaires d'AL hors étudiant	162 222	4 855 610	174 956	-
Nombre de bénéficiaires hors étudiant en colocation	6 141	92 992	7 292	-
<i>Taux de cohabitants hors étudiants/bénéf. All log hors étudiant</i>	3,8%	1,9 %	4 %	-

* Données nationales non encore disponibles

Un phénomène deux fois plus répandu à Paris que sur le territoire national

En décembre 2007, comme en 2008, la part des allocataires bénéficiaires d'une aide au logement et cohabitant est de 7,2% soit deux fois plus que la moyenne observée sur le territoire national (3,4% en 2007). Les tensions observées sur le marché immobilier parisien (faible offre locative, loyers très élevés...), mais aussi des effets de mode expliquent en partie que ce phénomène soit plus fréquent dans la capitale. C'est au sein de la population étudiante que le partage d'appartement est le plus fréquent (16 %).

Un phénomène pas exclusivement étudiant

Ce phénomène dépasse la frontière de la population étudiante. En effet, les allocataires non étudiants recourent également à ce mode d'habitat mais dans une proportion nettement plus faible 4%. Toutefois, cette part est là encore deux fois supérieure à celle observée en moyenne sur le territoire national (2%).

Sources : CAF Stats AP au 31/12/2007

Consulter l'ANNEXE 2 qui comporte une étude portant sur les jeunes et la colocation, réalisée par IPSOS en 2005.

1.2 LES ATTENTES

Selon Vincent Guilloux (Psychologue Clinicien, Coach, Psychothérapeute d'orientation Cognitive & Comportementale), un grand nombre d'étudiants ou de jeunes actifs est intéressé par cette formule, pour des raisons financières mais qui seules ne sont pas suffisantes pour expliquer ce choix, car en même temps les colocataires ont envie de partager un appartement avec d'autres personnes selon des modalités diverses. Il existe différentes colocations selon les âges. De plus, en France, l'éducation est davantage centrée sur l'indépendance qui est vécue comme étant une expérience positive pour les parents. Or ce dogme peut créer des séparations douloureuses et difficiles. La société tend progressivement vers le partage d'émotions (l'individualisme et le consumérisme ne sont plus la tendance de fond), facteur favorable à ce type de logement.

Vincent Guilloux préconise également la mise en place d'une charte du colocataire. Élément indispensable qui permet de faire le point avec l'ensemble des colocataires, d'établir des règles et d'éviter les malentendus.

II. LES RECHERCHES

2.1 LES SITES INTERNET

L'essor d'Internet a contribué fortement au développement de la colocation encore inexistante il y a 10 ans. Nombreux sont les sites recensés. Ils offrent généralement des couvertures géographiques différentes (Canada, Suisse, Italie, Espagne, Belgique, Royaume-Uni, ...).

Pour ne citer que les plus connus :

- www.colocation.fr
- www.Kel-Koloc.fr
- www.easy.Coloc.fr
- www.infologement.org
- www.appartager.com
- www.easyroommate.com
- www.e-colocation.fr
- etc.

Pour les responsables de sites, la performance du système internet permet de trouver en moyenne une colocation en trois semaines contre deux mois à travers les annonces classiques ou le réseau d'agences immobilières. Il est cependant regrettable de constater l'absence de mentions légales (www.e-colocation.fr) et d'un numéro de téléphone sur un certain nombre de sites.

2.1.1 Evaluer le nombre d'annonces

Il est difficile d'évaluer le nombre total d'annonces de colocation diffusé chaque semaine. Certains sites proposent de publiposter les annonces sur des sites partenaires. La société « Colocation.fr » regroupe différents noms de domaine (colocation.fr, Kel-Koloc.fr, easy.Coloc.fr et infologement.org). Le taux de renouvellement est fort.

A titre d'exemples, au niveau national, « Colocation.fr » enregistre près de 30.000 nouvelles annonces chaque mois. 138.708 annonces contrôlées étaient actives le 7 octobre 2009, dont 226 en cours de validation. Plus de 5 millions de pages sont consultées par environ 1 million de visiteurs. Le site « appartager.com » comptabilise approximativement 50.000 nouvelles annonces par mois en France (60% de personnes recherchant une colocation et 40% proposant une colocation).

2.1.2 Le coût

Toute personne a la possibilité de déposer gratuitement des offres et des demandes. Pour ce qui est de la consultation des annonces, elle est toujours payante. Il existe deux versions :

- Entre 1,80€ et 2€ pour bénéficier de toutes les annonces durant 24H,
- Forfait (en moyenne 35€) permettant de consulter durant plusieurs mois (en moyenne 3) l'ensemble des annonces déposées sur le site.

Le règlement s'effectue par carte bancaire, sms, micro-paiement par téléphone portable, solutions sécurisées du type « PayPal », ...

2.2 LES LIEUX DE RENCONTRE

Le Jeudi de la Colocation, organisé par les sites Internet Colocation.fr, Kel-Koloc.com et EasyColoc.com, est le lieu de rendez-vous des colocataires en recherche d'appartements, d'informations ou de colocataires. Depuis juillet 2001, plus d'une centaine de soirées ont été organisées sur Paris, Lyon, Marseille et Grenoble et ont accueilli plus de 50.000 participants.

A Paris, le lieu de rencontre est fixé au Bar « The Financier », 15 rue du Départ dans le 14^{ème} arrondissement. De 19h à 22h, moyennant 10€ incluant une consommation, toute personne peut déposer une annonce détaillée sur un grand tableau d'affichage. Les participants portent un badge précisant leur situation (rouge pour les offreurs et bleu pour les demandeurs) permettant de faire le distinguo entre ceux qui offrent et ceux qui recherchent une colocation.

Etudiants, jeunes actifs, actifs se côtoient dans une ambiance agréable et chaleureuse.

Fréquence

- Tous les jeudis du mois en septembre (période de pointe)
- Toutes les deux semaines d'octobre à décembre
- Une fois par mois, le reste de l'année

Nombre de participants

- 100 à 200 participants par soirée parisienne
- La répartition entre offreurs et demandeurs varie.
 - o Le jeudi 24 septembre, 2/3 des participants proposaient des colocations et 1/3 étaient en recherche d'appartements,
 - o Le jeudi 1^{er} octobre, la tendance est inversée puisque 1/3 des participants proposaient des colocations et 2/3 étaient en recherche d'appartements.

Attention

- Si certains trouvent assez rapidement leur colocataire, d'autres se réunissent et se mettent en quête d'un appartement.
- Ce lieu attire également certaines personnes qui entendent lier l'utile à l'agréable en proposant ouvertement une location gratuite contre « faveurs »... Les organisateurs entendent renforcer leur vigilance lors des soirées afin d'éviter les dérives.

2.3 LES PUBLICATIONS

Outre les mensuels gratuits pour les étudiants qui offrent une rubrique dédiée à la colocation, les annonces sont assez rares dans la presse.

- Le « Particulier à Particulier (PAP) », propose une rubrique spécifique, mais le nombre d'annonces reste cependant assez marginal. « *Si le propriétaire est habilité à donner en colocation le local dont il est propriétaire, un locataire et un colocataire à la recherche d'une tierce personne ne peuvent donner de certitudes juridiques au futur entrant. Ceci complexifie l'offre d'annonce, et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle PAP, malgré beaucoup de demandes, est très prudent sur ce marché* » indique William Legrand, Responsable de Communication chez PAP. Il ajoute qu'en revanche, de nombreux bailleurs redoutent les troubles de voisinage engendrés par les colocataires. C'est pourquoi on constate de plus en plus de colocations dans des maisons en proche banlieue. Et plus les transports collectifs desserviront des zones éloignées, plus ce type de colocation se développera.
- Le magazine « Fusac », journal franco-américain, propose un large éventail d'offres et de demandes. Gratuit, il paraît tous les quinze jours. Il est disponible dans les bars, les pubs anglo-saxons et les restaurants.

2.4 LES AGENCES IMMOBILIERES

Rares sont les annonces de colocation proposées par les agences immobilières. Cela étant, certaines d'entre-elles acceptent les demandes lorsque les futurs locataires se présentent spontanément et qu'ils répondent aux critères.

Au niveau national, le parc locatif dédié à la colocation est estimé à 6%. Marcel Ricard, Président de la chambre FNAIM Paris-Ile de France, a indiqué que son parc local atteignait 15%.

Si la colocation est entrée dans les mœurs de manière douce, elle est appelée à se développer rapidement. Selon Marcel Ricard, les propriétaires doivent être « éduqués » et rassurés. Ils doivent comprendre que ce nouveau mode de location est une nécessité pour faire face à la demande.

III. LES EXPERIENCES ETRANGERES

3.1 LE JAPON

La colocation est une pratique courante au Japon notamment chez les étudiants et les jeunes actifs. D'une part, les loyers sont très élevés et, d'autre part, la caution est de six mois de loyer (généralement elle n'est pas restituée et considérée comme due).

Le bouche à oreille, les offres sur les sites internet (www.Sakura-House.com) et les agences dédiées sont les moyens utilisés par les Japonais pour rechercher un appartement. Et généralement, il faut compter deux jours pour le trouver, et ce, quelle que soit la durée du bail.

Trois systèmes cohabitent :

- La location d'un appartement (en direct ou via une agence) entre colocataires
 - o Soit une caution est requise (minimum 2 mois de loyer),
 - o Soit la caution est intégrée au montant du loyer. Basé sur un système dégressif, le loyer sera de 150% le premier mois, puis passera à 130% le second, etc. jusqu'à atteindre le montant normal.
 - o Le contrat est simplifié et trois semaines de préavis sont obligatoires

- La guesthouse est un lieu de partage : chacun dispose de sa chambre mais la cuisine, le salon, la salle de bains et les toilettes sont partagés avec d'autres personnes (jusqu'à 10 personnes). Certaines personnes appellent aussi cela une « Gaijin (étrangers) House ». Les pièces sont meublées. Aucun frais d'agence, ni caution, ni garant ne sont demandés. Les guesthouse sont généralement gérées par une agence qui dispose d'appartements en nom propre ou les louent pour le compte d'un propriétaire.

- Le « dortoir » : ensemble de chambres meublées sur un même étage disposant d'une salle de bains et de toilettes. Les modalités de règlement sont identiques par rapport à la guesthouse.

Ces deux dernières solutions sont bien moins onéreuses que la première.

NB : Les us et coutumes étant différents, la charte du colocataire intégrée au contrat se limite à 5 lignes. En outre, la colocation est strictement utilitaire (colocation hôtelière).

3.2 LE CANADA

Au Canada, deux jours sont nécessaires pour trouver une colocation via les sites internet ou les annonces déposées chez les commerçants.

En général, les locations d'appartements ou de maisons ne transitent pas par des agences. Elles s'opèrent en direct avec le propriétaire ou les colocataires pour le compte du propriétaire moyennant uniquement un mois de caution. Le bail est simplifié, l'assurance habitation est à la charge du propriétaire. La relation est basée sur la confiance et la qualité de vie.

3.3 L'ESPAGNE

La colocation ne fait pas partie de la mentalité espagnole. En effet, les étudiants, voire les jeunes actifs, restent très longtemps chez leurs parents. Seule l'obligation d'effectuer des études loin de leur ville natale ou à l'étranger les pousserait à opter pour la colocation. La colocation en Espagne concerne majoritairement les étudiants étrangers.

IV. LE CADRE JURIDIQUE ACTUEL DE LA COLOCATION

La colocation ne dispose pas d'un statut particulier.

Rappelons qu'il y a colocation dès lors que le locataire n'est pas unique.

Quelques dispositions s'appliquent pour régler la situation des concubins, pacsés et époux. Hors ces dispositions relatives au droit de la famille, les textes sont muets.

Les acteurs de la colocation (bailleurs et colocataires) s'appuient sur le droit général de la location :

- La loi du 6 juillet 1989, lorsque le logement est loué nu au titre de la résidence principale (durée minimale du bail 3 ans et 6 ans si le bailleur est une personne morale...),
- L'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation, s'il s'agit d'une résidence principale en meublé (bail écrit, durée un an minimum avec une dérogation portant la durée à neuf mois s'il s'agit d'un étudiant...).

4.1 COMMENT S'ORGANISE LA COLOCATION ?

DEUX FORMULES COEXISTENT :

4.1.1 Plusieurs contrats pour un même logement : cette situation n'est pas la plus courante.

Chacun est titulaire d'un bail donnant droit à une partie du logement (chambre par exemple) et à l'occupation commune des autres pièces. Ces conditions de partage ne sont pas celles qui posent le plus de difficultés puisqu'en cas de départ de l'un des cohabitants, les autres baux continuent leurs effets. Les litiges sont donc rares. La difficulté est surtout de partager le logement entre inconnus puisqu'en principe les locataires n'ont aucun droit de regard sur les "entrants".

4.1.2 Un seul bail cosigné par plusieurs personnes : cette formule est la plus pratiquée.

Il importe dans ce cas que le bail soit signé par tous les locataires. Chaque colocataire a les mêmes droits et les mêmes obligations sur le logement. Tous sont cotitulaires du bail et le paiement du loyer, obligation indivisible entre colocataires, peut être réclamé à n'importe lequel d'entre eux.

Le bail comporte généralement **une clause de solidarité**. Celle-ci maintient engagés ensemble les colocataires pendant toute la durée du bail, même si l'un d'eux donne congé.

Cette clause est source de nombreuses difficultés pour les colocataires mais répond aux exigences du bailleur qui souhaite s'entourer de garanties, ceci d'autant plus que les colocataires partagent souvent un logement dont ils ne pourraient seuls financer le loyer. Il est alors normal que le propriétaire anticipe le risque de départ d'un des colocataires.

Cette clause sécurise certes le bailleur, mais est difficilement acceptable pour des colocataires en début de parcours dans la vie étudiante ou active et dont les chemins se séparent au gré des opportunités.

V. LES CONFLITS SOUMIS A L'ADIL

Qu'il s'agisse du loyer, du dépôt de garantie, de l'état des lieux, du congé, tous ces thèmes génèrent des difficultés. Nos conseillers y sont régulièrement confrontés.

5.1 LE PAIEMENT DU LOYER : RAREMENT ORGANISE

Principe : L'obligation au paiement du loyer est indivisible ; elle est la contrepartie de la mise à disposition du logement, en conséquence, le bailleur peut demander le paiement du loyer et des charges au colocataire de son choix. Ce dernier ne peut refuser mais garde néanmoins un recours contre les autres copreneurs (article 1213 Code civil).

Dans la plupart des cas qui nous sont soumis, les conditions de versement du loyer ne sont pas toujours définies par les parties :

- des arrangements peu fiables : il arrive souvent que le bailleur n'applique pas le principe d'indivisibilité résultant du contrat et accepte que chacun verse sa quote-part de loyer. Si l'un d'eux est défaillant, il peut être tenté de réclamer la dette aux autres. Lorsque les conditions de paiement sont ainsi brusquement remises en cause, ceux qui sont à jour de leur part ne comprennent pas les raisons de ce changement et nous demandent de vérifier leurs droits,

- un compte bancaire pour payer le loyer : dans certains cas, les colocataires ouvrent un compte où ils déposent leur quote-part du loyer en vue du paiement mensuel,

- un colocataire-mandataire commun : parfois un des colocataires est mandaté pour payer le loyer, à charge pour les autres de lui verser leur part. Cette pratique que nous rencontrons rarement a le mérite de clarifier les obligations.

En pratique, les conditions du paiement du loyer s'organisent donc au cas par cas, en fonction de la bonne volonté des parties. Toutefois, le recours du bailleur à l'encontre des colocataires demeure, quel que soit le système mis en place.

Versement de l'allocation logement ou de l'APL : pour la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), le colocataire a droit à l'allocation logement à condition qu'il fournisse un bail permettant de calculer son aide au logement.

Attention : l'aide tenant compte des ressources et du budget logement du colocataire sera moins élevée que s'il louait seul un logement pour un loyer équivalent.

S'il s'agit d'un couple en colocation, l'aide sera attribuée au ménage.

5.2 LE DÉPART DES COLOCATAIRES - TROP SOUVENT CONFLICTUEL : LA CLAUSE DE SOLIDARITÉ, POINT NOIR DE LA COLOCATION

Principe : si une clause de solidarité a été prévue, le congé d'un seul colocataire est inopérant. Il reste engagé pour la durée du bail en cours. *Exemple d'un bail de colocation de 3 ans prenant fin le 31 décembre 2010, le locataire qui aura donné congé pour le 30 mai 2009, restera engagé jusqu'au 31 décembre 2010.*
En l'absence de la clause de solidarité, le congé délivré par un seul est effectif à la fin de son préavis et ne met pas pour autant fin à la location pour les autres copreneurs.

- **Des locataires confrontés à la clause de solidarité** : certains ignorent qu'elle figure dans le contrat ou n'en mesurent pas la portée. Sur le départ, ils apprennent que leur congé est sans effet et qu'ils restent tenus aux obligations locatives.

- **Des propriétaires méfiants en l'absence de solidarité** : lorsque le contrat ne stipule pas une clause de solidarité, la liberté de se désengager, favorable aux locataires ne rassure pas toujours les bailleurs et certains sont tentés de refuser le congé d'un des colocataires. La plupart du temps, ces propriétaires ne sont pas de mauvaise foi mais ils craignent que ceux qui restent aient du mal à payer le loyer. Rappelons que s'il n'y a pas solidarité, le locataire est libéré de toute obligation au terme de son préavis.

- **Des contrats trop rigides** : beaucoup de jeunes en colocation nous interrogent, pensant pouvoir substituer un autre occupant à celui qui part. Or au départ d'un colocataire, le propriétaire n'est pas tenu d'accepter un nouvel entrant.

Ces jeunes sont souvent surpris du refus du bailleur.

Pourtant, confrontés à des déménagements et emménagements dont ils ne sont pas prévenus, certains propriétaires compréhensifs acceptent de nouveaux occupants.

Pour que le nouveau colocataire ait des droits sur le logement, il faudra prévoir, soit un avenant au bail pour substituer le nom du nouveau colocataire à l'ancien, soit conclure un nouveau bail, avec le risque d'un loyer plus élevé. La rédaction de ces modifications par un professionnel entraîne des frais.

Viennent s'ajouter d'autres problèmes comme la réduction de la durée du préavis.

La loi du 6 juillet 1989, applicable au logement vide, prévoit que le locataire doit respecter un préavis de 3 mois, réduit toutefois à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le même droit est accordé aux titulaires du RMI et aux personnes âgées de plus de 60 ans pour raisons de santé.

Lorsque l'un des colocataires est dans l'une de ces situations, les autres peuvent-ils profiter de cette opportunité pour quitter les lieux avec un seul mois de préavis ?

Une réponse ministérielle en date du 1^{er} janvier 2004 rappelle qu'en cas de colocation entre étudiants, la réduction du préavis ne bénéficie qu'à la personne concernée par l'événement.

5.3 RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE : SEULEMENT AU DÉPART DE TOUS

Principe : le copreneur qui a quitté les lieux ne peut exiger du bailleur la restitution de sa quote-part du dépôt de garantie. Il ne sera remboursé dans sa totalité qu'à la libération complète du logement (remboursement par le bailleur au colocataire de son choix).

Le montant du dépôt de garantie est ramené à un mois dans la loi du 6 juillet 1989 (loi sur le Pouvoir d'Achat du 8 février 2008) mais il reste libre en matière de meublé. De cette somme, sont imputés les frais de remise en état ou les loyers et charges locatives restés impayés.

- **Entente amiable** : la seule solution pour le locataire sortant est de trouver un accord avec ceux qui restent, pour qu'ils lui remboursent sa part de dépôt de garantie.

En effet, tant qu'il n'est pas mis un terme définitif au bail, le propriétaire n'a ni à procéder à l'état des lieux, prévu seulement à la remise des clés ni à rembourser le dépôt de garantie qui demeure indivisible. Ce principe s'applique dans tous les cas, que le dépôt de garantie ait été payé par l'un des colocataires ou partagé entre eux tous.

- **Dialogue rompu** : dans certaines situations, les conditions du départ sont très conflictuelles et aucun arrangement n'est envisageable.

Par exemple, il n'est pas rare qu'à leur départ, certains refusent d'effectuer les réparations qui leur incombent. Le bailleur n'a pas à tenir compte de tels arguments quant à l'origine des détériorations. Tous les signataires du bail sont donc responsables.

5.4 DES CAUTIONS (PERSONNES PHYSIQUES) TENUES AU-DELA DE LEURS SOUHAITS

Principe : le loyer est fréquemment garanti par une personne qui se porte caution.

L'engagement de la caution est simple ou solidaire (article 2298 Code civil).

- **Simple** : le créancier s'adressera à la caution uniquement après avoir tenté le paiement auprès du débiteur.

- **Solidaire** : la caution peut être sollicitée sans qu'une procédure ait été diligentée contre le débiteur. C'est le type d'engagement le plus fréquemment rencontré.

En dehors des dispositifs Loca-Pass ou GRL (Garantie des Risques Locatifs) mis en place avec le soutien du 1% Logement, les cautions-personnes physiques n'ont pas totalement disparu. Le bailleur a le droit de s'adresser à la caution de son choix et nous rencontrons des parents inquiets qui n'ont pas limité leur garantie. Ils risquent d'être sollicités pour payer une dette de loyer alors que leur enfant a quitté les lieux depuis longtemps.

La seule solution pour la caution sera de se retourner contre le véritable débiteur en engageant une procédure devant les tribunaux (article 2305 Code civil).

Rappel : la loi du 25 Mars 2009 (loi de Mobilisation pour Le logement et la Lutte contre l'Exclusion) interdit le recours à une caution si le bailleur a souscrit une garantie assurance loyers impayés ou une GRL.

5.5 ASSURANCE HABITATION : DES PRECAUTIONS A PRENDRE

S'assurer contre les risques liés à l'habitation est une obligation qui pèse sur tous les locataires (article 7-g loi 6 juillet 1989), par conséquent les colocataires doivent s'assurer mais de préférence tous ensemble, pour éviter des conflits d'assurance pouvant compromettre leurs chances d'indemnisation. Il est à la fois difficile d'identifier les bénéficiaires ainsi que les risques couverts.

Les propriétaires ont intérêt à vérifier tous les ans que le logement est bien assuré. Compte tenu de la fréquence des départs et des arrivées, réclamer tous les ans une attestation d'assurance ne sera pas superflu.

La possibilité de demander au locataire de justifier de son contrat d'assurance est prévue dans la loi du 6 juillet 1989 pour les logements vides. Pour les meublés, l'obligation doit résulter d'une clause du bail.

5.6 TAXE D'HABITATION : UN RISQUE POUR LE BAILLEUR

La taxe d'habitation porte sur le logement dans son ensemble.

En pratique, l'avis d'imposition est adressé au colocataire figurant en premier sur le bail mais tous ceux dont le nom est mentionné sur l'avis d'imposition sont solidaires du paiement de la taxe.

Les colocataires, là encore, devront s'organiser pour se partager le montant de la taxe.

Si les colocataires n'informent pas l'administration des changements de noms, au fur et à mesure des entrées et des sorties, le bailleur peut être tenu au paiement de la taxe d'habitation.

Il est donc indispensable que le propriétaire adresse toutes les modifications au centre des impôts.

5.7 EDF SIMPLIFIE LES DEMARCHES POUR LES COLOCATAIRES

Les colocataires (maximum 3) peuvent demander à EDF d'obtenir une facture comportant leurs noms. Dans ce contexte, les colocataires peuvent régler, à tour de rôle, le montant de la facture par chèque. En cas de paiement par prélèvement automatique, seul le nom du débiteur sera porté sur la facture.

Pour remédier à toutes ces difficultés, des solutions peuvent être proposées. Sans aller jusqu'à mettre en place un statut spécifique à la colocation, nous avons formulé des propositions destinées à améliorer les relations entre les parties et permettre à chacun de connaître ses droits. Il convient en effet d'anticiper les conflits en mettant en place un dispositif d'organisation pratique et juridique qui pourrait être assimilé à une charte de la colocation.

VI. PROPOSITIONS DE L'ADIL 75

6.1 PREMIERE PROPOSITION : DEVELOPPER L'INFORMATION SUR LES OBLIGATIONS LIEES A LA COLOCATION

Etre colocataire, c'est signer un même bail à plusieurs et s'engager ensemble à payer l'intégralité du loyer.

Bien des colocataires ne comprennent pas la portée des formules employées dans les contrats habituels pré-imprimés. Il conviendrait d'établir un contrat type et d'ajouter un formulaire explicatif simple précisant les implications des parties et les conséquences juridiques de leur engagement. (Se référer à l'ANNEXE 1 : Quelques conseils pratiques à suivre lors de la signature d'un bail en colocation).

Doivent être définies :

- 1) Les conditions d'exigibilité du loyer et en cas d'impayés, les recours du bailleur et du colocataire contre les autres ;
- 2) Les modalités et conséquences du congé des colocataires et du bailleur ;
- 3) Les conditions de remboursement du dépôt de garantie.

6.2 DEUXIEME PROPOSITION : EXCLURE LA CLAUSE DE SOLIDARITE ET LA REMPLACER PAR L'OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE

La clause de solidarité devrait disparaître de ce type de contrat avec en compensation pour le bailleur d'autres garanties.

Ne serait-il pas possible de renvoyer le débat vers les assureurs afin de mettre au point un produit d'assurance loyers impayés adapté à la colocation et à la rotation des colocataires ? Ce produit serait un préalable à la conclusion du contrat, il couvrirait les impayés, les frais de procédure, les troubles de voisinage, les détériorations et serait supporté de préférence par les colocataires.

6.3 TROISIEME PROPOSITION : FACILITER LE RECOURS AUX AVENANTS

Les parties doivent pouvoir facilement modifier le bail lorsqu'il s'agit de faire entrer de nouveaux colocataires.

Sans remettre en cause le droit à perception des honoraires par les professionnels, il serait néanmoins utile de préciser dans le bail que des frais seront perçus sur la rédaction d'avenants et d'en prédéfinir un montant raisonnable.

6.4 QUATRIEME PROPOSITION : LIMITER L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION A UN SEUL COLOCATAIRE

Les parents qui apportent leur garantie ne resteraient pas engagés à l'égard d'autres colocataires, après le départ de leurs enfants.

En cas de substitution entre copreneurs, il devrait être obligatoire que le nouvel entrant produise une nouvelle caution désengageant la précédente.

Le recours à la caution ne devrait plus exister si un produit de remplacement était mis en place.

6.5 CINQUIEME PROPOSITION : DESIGNER UN INTERLOCUTEUR COMMUN

Il représenterait les intérêts communs des colocataires auprès du bailleur. Il se chargerait notamment pour le compte de tous, de payer le loyer.

6.6 SIXIEME PROPOSITION : OPTER POUR UN FORFAIT DE CHARGES

Les conditions de versement des charges (provisions mensuelles et régularisation une fois par an) ne sont pas très adaptées à la mobilité induite par la colocation.

Lors de la régularisation des charges, les colocataires qui viennent d'arriver ne sont pas concernés par les charges de l'année précédente. Un forfait de charges serait donc plus équitable.

Il ne s'agirait toutefois que d'une option à prévoir dans le contrat de colocation.

Cette proposition nécessiterait une dérogation légale à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

6.7 SEPTIEME PROPOSITION : CLAUSE DE RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Cette clause permettrait à ceux qui donnent congé d'être remboursés de leur contribution au dépôt de garantie.

6.8 HUITIEME PROPOSITION : ANNEXER UN REGLEMENT INTERIEUR

Il permettrait d'organiser les conditions de vie en commun (partage des pièces communes, respect vie privée et tranquillité...) et définirait le rôle du mandataire commun ainsi que les modalités de paiement du loyer.

(Se référer à l'ANNEXE 3 : Consultations ADIL)

6.9 NEUVIEME PROPOSITION : GENERALISER LA PRATIQUE D'UNE ASSURANCE GLOBALE ET UNIQUE COUVRANT TOUS LES RISQUES HABITATION ENCOURUS PAR LES COLOCATAIRES

Les changements de colocataires seraient mentionnés par avenant à la police d'assurance.

6.10 DIXIEME PROPOSITION : ENGAGER LES POURSUITES PENALES EN CAS DE COLOCATION CONTRE « FAVEURS ».

Les propositions de colocation à caractère sexuel doivent être sanctionnées dès lors que les conditions de partage du logement ne sont pas acceptées en pleine connaissance de cause par le colocataire.

Des sanctions pénales sont encourues :

- En cas d'abus de faiblesse : peine de 3 ans d'emprisonnement et de 375.000 € d'amende (article 223-15-2 Code pénal)
- Traite des êtres humains : peine de 7 ans d'emprisonnement et de 150.000 € d'amende (article 225-4-1 Code pénal)

Ces propositions n'ont pas d'autre objectif que de susciter les réflexions nécessaires à l'évolution de la colocation.

VII. ANNEXES

ANNEXE 1 : QUELQUES CONSEILS PRATIQUES A SUIVRE LORS DE LA SIGNATURE D'UN BAIL EN COLOCATION

1 – Il est fortement recommandé d'annexer au contrat un règlement intérieur qui liste l'ensemble des règles nécessaires à toute vie commune.

Règles qui peuvent concerner :

- Le partage des pièces communes (cuisines, salle d'eau, séjour...) quant à leur utilisation.
- L'entretien des éléments d'équipement communs (appareils ménagers, sanitaires...).
- Les décisions à prendre dans le cadre des menues réparations (choix de l'entreprise, partage des frais (suivant l'usage et l'origine...)).
- Les mesures nécessaires au respect de la tranquillité des occupants qui concernent notamment tous les bruits excessifs dit de « comportement » (musique, télévision, bruits de voix, animaux...) et toutes autres nuisances (tabac, odeurs de cuisine...). Pour les nuisances sonores prévoir éventuellement des horaires.
- La fréquence des réceptions et leur aménagement horaire.
- Le respect de l'intimité de chacun.
- Les dispositions relatives aux majorités pour la prise de décision.

Cette liste n'est bien entendu pas exhaustive et doit être adaptée et complétée en fonction de l'activité de chacun des occupants.

2 – Il est conseillé de désigner un mandataire commun qui aura pour mission de :

- Faire respecter le règlement intérieur.
- Etre le porte-parole auprès du bailleur de toutes les réclamations formulées par les autres colocataires.
- Exercer un contrôle sur les charges et révision de loyer.
- Assurer éventuellement auprès du propriétaire le paiement intégral du loyer, à charge pour les autres de lui verser leur quote-part.
- Tenir à disposition des co-titulaires du bail les factures des frais connexes (téléphone, produits d'entretien...).

3 - Prévoir un panneau d'affichage sur lequel figurera outre le règlement intérieur :

- Les messages communs
- Les rappels des échéances
- Et surtout un planning hebdomadaire quant à la répartition des tâches ménagères (passage de l'aspirateur, nettoyage des vitres, vaisselle, remise des déchets dans le local prévu à cet effet...).

4 – Dans l'hypothèse d'un bail unique cosigné par l'ensemble des colocataires, réclamer une photocopie du contrat afin de pouvoir prendre connaissance à tout moment de l'étendue de ses droits et obligations dans le cadre des dispositions légales et contractuelles.

5 – Exiger la copie des extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties communes et privatives de l'immeuble, sa destination, la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories des charges.

6 – souscrire une assurance contre les risques locatifs auprès de la même compagnie afin d'éviter en cas de sinistre des conflits d'assurance et d'obtenir ainsi une indemnisation plus rapide.

7 – Prévoir la prise en charge et les modalités de restitution du dépôt de garantie par les autres colocataires dans l'hypothèse d'un congé en cours de bail donné par l'un des occupants.

8 – Etablir un état des lieux et un inventaire des biens mobiliers très précis. Eviter les formules vagues (état d'usage...). Eventuellement demander qu'avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, un pré-état soit établi afin de réaliser les travaux que le bailleur serait susceptible d'exiger.

9 – Maîtriser en commun les charges énergétiques (électricité, gaz, eau, chauffage). Des comportements et des mesures simples peuvent générer des économies substantielles sur le prix global de la location (surveillance et réparation des fuites d'eau, achat d'ampoules basse-consommation...).

10 – Vérifier que les locaux loués répondent bien aux normes d'habitabilité du décret du 30 janvier 2002 sur la décence du logement qui fixe des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort.

11 – Consulter l'ADIL en cas de doute sur l'interprétation d'une clause ou pour connaître les droits et obligations de chacun.

ANNEXE 2 : ETUDE IPSOS – LES JEUNES ET LA COLOCATION

L'expérience de la colocation

Avez-vous déjà vécu, où vivez-vous actuellement en colocation ?

Base : A tous

	Ensemble %	Sexe		Niveau d'études				
		Homme %	Femme %	Pas de diplôme (*) %	BEPC/BEP/ CAP/CEP %	Baccalauréat %	Bac +2 %	Au moins Bac +3 %
OUI	20	22	17	13	8	20	25	33
NON	80	78	83	87	92	80	75	67
	100	100	100	100	100	100	100	100

	Ensemble %	Age		
		15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
OUI	20	11	28	19
NON	80	89	72	81
	100	100	100	100

(*) Bases faibles, résultats à interpréter avec précaution

Le jugement de ceux qui ont déjà testé la colocation

En gardez-vous un bon souvenir ?

Base : A ceux qui ont déjà vécu en colocation, soit 20% de l'échantillon

	Ensemble %	Sexe		Age		
		Homme %	Femme %	15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
OUI	84	88	79	85	83	86
NON	16	12	21	15	17	14
	100	100	100	100	100	100

Le jugement de ceux qui n'ont jamais testé la colocation

Cela vous tenterait-il?

Base : A ceux qui n ont jamais vécu en colocation, soit 80% de l'échantillon

	Ensemble %	Sexe		Age		
		Homme %	Femme %	15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
OUI	28	28	28	59	19	7
NON	72	71	72	41	80	93
Ne se prononce pas	-	1	-	-	1	-
	100	100	100	100	100	100

La principale raison de partager un appartement

Parmi les raisons suivantes, quelle est celle qui vous motive ou qui vous motiverait le plus pour vivre en colocation ?

Base : A tous

	Ensemble %	Expérience de la colocation		Age		
		OUI %	NON %	15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
Trouver une solution à la hausse des loyers	52	61	50	35	66	54
Apprendre à vivre avec les autres	24	22	24	41	14	18
Rompre sa solitude et se faire de nouveaux amis	20	15	21	23	18	19
Ne se prononce pas	4	2	5	1	2	9
	100	100	100	100	100	100

Le colocataire idéal : quel sexe ?

Si vous deviez partager votre appartement avec une autre personne, préféreriez-vous le partager ...

Base : A tous

	Ensemble %	Sexe		Expérience de la colocation		Age		
		Homme %	Femme %	Oui %	Non %	15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
Cela vous est égal	71	66	77	74	70	74	69	71
Avec quelqu'un du sexe opposé	16	26	6	14	17	16	15	17
Avec quelqu'un du même sexe	12	7	17	12	12	10	15	11
Ne se prononce pas	1	1	-	-	1	-	1	1
	100	100	100	100	100	100	100	100

Le colocataire idéal : quel profil ?

Pour vous, quel est le ou la colocataire idéal(e) ?

Base : A tous

	Ensemble %	Sexe		Expérience de la colocation		Age		
		Homme %	Femme %	Oui %	Non %	15-24 ans %	25-24 ans %	35-44 ans %
Une personne qui partage les mêmes centres d'intérêt et le même mode de vie que vous	75	72	79	75	76	72	75	79
Une fée du logis doublée d'un(e) cuisinier(ière) hors pair	16	13	16	16	14	13	17	14
Un(e) fêtard(e)	8	13	4	7	8	14	7	4
Ne se prononce pas	2	2	1	2	2	1	1	1
	100	100	100	100	100	100	100	100

Sondage effectué pour : Appartager.com

Dates du terrain : les 22 et 23 juillet 2005

Echantillon : 510 personnes âgées de 15 à 44 ans, issues d'un échantillon national représentatif de la population française

Méthode : Echantillon interrogé par téléphone – Méthode des quotas : sexe, âge, profession du chef de famille, catégorie s'agglomération et région.

ANNEXE 3 : CONSULTATIONS ADIL 75

De :

A : <contact@adil75.org>

Envoyé : samedi 16 mai 2009 19:23

Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,

Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :

Nom :

Prénom :

Email :

Message:

Bonjour,

Je suis en colocation depuis début septembre et ça ne se passe pas bien. Nos caractères sont trop différents. J'ai donc décidé de déménager, ce que ma colocataire n'a pas du tout apprécié. Voyant qu'elle n'arrivait pas à me convaincre de rester, elle a donné son préavis, et même avant moi, pour le 30 juin (idem pour moi).

Voilà le problème : elle doit déménager et partir le 19 juin, ce qui n'est pas possible pour moi. Ayant des obligations, je ne vais pas pouvoir déménager avant. L'agence ne nous oblige pas à être là ensemble, mais il faut qu'elle fasse procuration (à moi ou quelqu'un d'autre). Elle ne veut rien entendre et veut absolument être là. Elle a même pris rdv avec l'agence pour le 19 dans mon dos ! Sans compromis, l'agence est obligée de convoquer un huissier dont les frais s'élèveront à 350euros...

Elle a affirmé que ça lui était égal de payer. Visiblement, elle veut me faire payer d'avoir voulu déménager.

Je voudrais donc savoir quels sont mes droits. Si je suis présente à l'état des lieux, les frais d'huissier seront-ils quand même partagés ? Ou seront-ils à sa charge si elle ne veut pas faire de procuration ? L'état des lieux sera fait à mon départ et elle sera déjà partie. Payant le loyer jusqu'au 30 juin, j'estime être dans mon droit de rester jusqu'à cette date. Merci beaucoup d'avance pour votre réponse ! Je suis un peu désemparée devant cette somme qu'elle veut m'obliger à payer alors que c'est elle qui part avant !

De :

A : <contact@adil75.org>

Envoyé : mercredi 10 juin 2009 20:32

Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,

Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :

Nom :

Prénom :

Email :

Message:

Bonjour, je suis actuellement en colocation et ma colocataire (nous sommes 2) a décidé de quitter l'appartement. elle a envoyé son préavis il y a 2 mois (elle part à la fin du mois de juillet) et j'avais appelé le propriétaire, d'accord pour faire un avenant avec une nouvelle personne. Or, je viens d'être appelée par le gérant de l'appartement, gérant que nous avons rémunéré à notre entrée dans l'appartement (plus de 1000e pour mise à disposition du logement, bail et états des lieux, alors même qu'il n'est pas mentionné sur l'état des lieux) qui exige qu'un nouveau bail soit fait et que nous versions 700e de frais de dossiers. Il menace de me faire exclure du logement à la fin de juillet si je refuse de me plier à cela, déclarant que la lettre de départ de ma colocataire m'oblige également à partir si je le souhaite. que puis-je faire ? Suis-je vraiment obligée de partir, a priori ? l'avenant au bail n'est-il pas une obligation ? En vous remerciant par avance...

De :
A : <contact@adil75.org>
Envoyé : mercredi 28 janvier 2009 12:31
Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,
Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :
Nom :
Prénom :
Email :

Message:

Bonjour,
Je prend contact avec vous ce jour pour une demande de renseignement.
Je suis actuellement colocataire (avec une clause de solidarité) dans un logement et je souhaite le quitter.
Nous (moi-même et les 2 autres signataires) avons signé un bail de 6 ans (en colocation, avec une clause de solidarité, pour information ce n'est pas un HLM) et le bailleur m'indique que ma seule possibilité est de donner congé sans pouvoir proposer un remplaçant et sans pouvoir proposer un avenant au bail signé.
En conséquence, bien que voulant quitter et me décharger de toutes responsabilités je reste co-solidaire du paiement du loyer (et surtout caution) sans possibilité d'être remplacé sur le bail. Mes 2 problèmes principaux sont le fait que mes futures demandes de prêts bancaires par exemple seront fortement handicapées par ces clauses (durant encore 5 ans). De plus mon éventuel remplaçant, n'apparaîtrait pas sur le bail et aurait donc logiquement à mon sens pas d'existence légale et surtout viendrait à l'encontre de l'interdiction de sous-location même accidentelle spécifiée et signée dans le bail.
Je ne vois pas de recours possible pouvez-vous m'indiquer une solution possible à cette situation.
EN vous remerciant par avance et dans l'attente de vous lire.
Cordialement

De :
A : <contact@adil75.org>
Envoyé : mercredi 4 mars 2009 20:51
Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,
Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :
Nom :
Prénom :
Email :

Message:

Bonjour,
j'ai du quitter un logement en colocation que j'occupais à Paris avec une jeune fille, suite à une mutation professionnelle et de ce fait occuper à titre particulier un autre appartement en province. J'ai donc envoyé à l'agence ma demande de congé.
Or l'agence me répond qu'elle ne peut accepter mon congé et que je suis preneur conjoint solidaire et indivisible de l'appartement. Je n'ai aucun lien de parenté avec cette personne qui n'est pas même une amie. Que dois-je faire pour remédier à ce problème et obtenir le congé définitif de cet appartement?
Je vous remercie pour l'attention que vous prêtez à ma demande.
Cordialement.

De :
A : <contact@adil75.org>
Envoyé : mercredi 19 août 2009 05:00
Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,
Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :
Nom :
Prénom :
Email :

Message:

Bonjour je suis actuellement en colocation avec 2 autres personnes.
Une de mes colocataires s'en va et la place qu'elle occupait sera donc vacante a partir de septembre 2009.
Le propriétaire nous demande (les 2 autres personnes restantes dans l'appartement) de verser à celle qui s'en va le montant de la caution, la moitié chacune, que celle ci a versé a la signature du bail il y a 3 ans.
Je voudrais savoir s'il a le droit de nous demander ça, si ce n'est pas plutot a lui de rendre la caution, en sachant que c'est lui qui a encaissé son chèque de caution.
Merci, j'attends votre réponse avec impatience.

De :
A : <contact@adil75.org>
Envoyé : mardi 5 mai 2009 17:09
Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,
Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :
Nom :
Prénom :
Email :

Message:

Bonjour,
Mon fils de 19 ans occupe actuellement un appartement à St Denis en colocation (3 pers. au total). Si tout se passe bien avec le garçon, il y a d'énormes problèmes avec la colocataire. En effet, cette dernière héberge sa soeur depuis plus de 2 mois. Celle-ci ne fait pas partie du bail, elle ne contribue pas financièrement et elle dort dans le salon qui est commun aux 3 colocataires. Sa colocataire lui répond qu'elle peut héberger qui elle veut et qu'il n'a rien à dire. Qu'en est-il exactement. De plus, alors que mon fils et l'autre jeune homme sont très respectueux des voisins, ces deux jeunes filles ne respectent rien : musique à fond à 2 heures du matin, disputes entre elles la nuit quand elles ont un peu trop forcé sur l'alcool, et j'en passe. Mon fils s'est même rendu compte un jour en rentrant plus tôt que prévu que quelqu'un avait dormi dans son lit, c'est très agréable (il est absent du logement environ 15 jours par mois puisqu'il va également à l'école au Mans). Par ailleurs, il a cherché à savoir auprès de la police s'il pouvait les dénoncer pour tapage nocturne mais on lui a répondu que c'était délicat car il risquait, même s'il n'y est pour rien, d'avoir lui aussi des soucis en tant qu'occupant du même logement. Concrètement quels sont ses droits et comment peut-il sortir de cette situation ?
Vous allez sans doute me dire que le mieux serait qu'il recherche un nouveau logement ce à quoi je vous répondrai que c'est dommage car il est apprenti en alternance à la Manufacture de pianos Pleyel qui se trouve à 10 minutes à pied de son domicile, ce qui est inespéré à Paris.
Merci d'avance pour votre réponse.

De :

A : <contact@adil75.org>

Envoyé : jeudi 24 septembre 2009 11:59

Objet : avenant à un bail, par agence

Bonjour,

Je vous contacte car je suis surprise par la demande de mon agence immobilière.

Je suis en colocation, mes deux colocataires sont partis et ont été remplacés par d'autres. Les premiers ont signifié leur départ par lettre recommandée. Maintenant, les nouveaux colocataires désirent être sur le bail, nous avons donc demandé à l'agence un avenant. L'agence à demander un dossier par colocataire, mais elle me demande aussi de reconstituer mon dossier. Et de plus, elle demande, pour rédiger l'avenant, 80% du montant du loyer. J'avoue que cela m'étonne un peu, est-ce normal?

Merci de votre aide.

Bien cordialement,

De :

A : <contact@adil75.org>

Envoyé : mercredi 11 février 2009 13:07

Objet : Message envoyé depuis votre site Adil75

Bonjour,

Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :

Nom :

Prénom :

Email :

Message:

Madame, Monsieur

J'occupe actuellement un logement dans le 17ème arr sur Paris, une amie vient me rejoindre pour entamer une colocation... Mon loyer a augmenté de 17 Euros au mois de janvier, cependant en vue d'un renouvellement de bail pour la colocation, le propriétaire veut "réévaluer le montant du loyer".. J'aimerais savoir si cela est légal? À savoir donc que mon loyer a déjà augmenté pour l'année 2009.. Et si le cas échéant cela est possible, y a t'il un pourcentage d'augmentation de loyer limité par an??

Merci

Cordialement