



# LOGEMENT

## FICHE TECHNIQUE

Mise à jour en septembre 2015

### La colocation enfin encadrée par la loi

La loi ALUR (pour un accès au logement et un urbanisme rénové), dite aussi loi Duflot, est venue apporter une définition à la colocation et enfin y lui apposer un cadre.

La colocation pose de nombreux problèmes dans les faits et, malheureusement, aucun texte de loi ne prenait en compte la spécificité d'un contrat de bail signé par plusieurs colocataires. C'est enfin le cas, et les dispositions y afférant sont codifiées au sein de l'[article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée](#).

#### **Définition de la colocation**

L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, en son I, définit la colocation 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.

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques est venue préciser qu'un contrat de bail entre époux ou partenaires liés par un PACS n'est pas considéré comme une colocation et n'est donc pas soumis aux règles relatives à la colocation.

#### **Un contrat écrit**

Le contrat écrit est obligatoire. Précisément, il doit être conforme à un contrat-type, tel qu'issu de l'[annexe 1 \(pour les logements nus\) ou de l'annexe 2 \(logements meublés\) du décret 2015-587](#). Mais attention, ce contrat-type ne s'applique pas aux situations de colocation dans lesquelles chaque colocataire signe individuellement un contrat.

#### **Un contrat strictement réglementé**

Le contrat souscrit doit être soumis au respect de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, que le logement soit vide (Titre I<sup>er</sup> de ladite loi) ou meublé (Titre I<sup>er</sup> bis). Ce qui implique le respect des règles relatives notamment au dépôt de garantie, au cautionnement, à l'état des lieux, etc.

#### **Le montant du loyer**

Il est précisément indiqué au sein de cet article 8-1 que le montant de loyer perçu par le bailleur de la part de l'ensemble des colocataires doit être conforme aux dispositions relatives aux loyers (article 17 pour les logements vides et article 25-9 pour les logements meublés). Ces dispositions diffèrent selon que le logement se situe en zones d'encadrement des loyers ou non :

- **En zones « tendues » : limitation de l'évolution des loyers**

**Où ?**

Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch- Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

**C'est quoi le principe ?**

Le montant maximum du loyer est le **montant du loyer du dernier locataire**.

Sauf lorsque des travaux ont été réalisés ou que le loyer du précédent locataire était manifestement sous-évalué (cf. tableau ci-dessous) : dans ce cas, il est possible pour le bailleur de faire augmenter le loyer du précédent locataire.

situations concernées	Montant en jeu	montant max de la hausse de loyer
travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis la conclusion du contrat avec l'ancien locataire	montant des travaux > ou à la <u>moitié</u> de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
si bail renouvelé et travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis le renouvellement du bail	montant des travaux > ou à la <u>moitié</u> de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
loyer du précédent locataire manifestement sous-évalué	X	50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer du précédent locataire)
travaux d'amélioration faits depuis moins de 6 mois	montant des travaux > ou à la dernière année de loyer	libre

- **En zone encadrée : plafonnement du niveau des loyers**

**Actuellement qu'à Paris**

Le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, **dans la limite du loyer de référence majoré**.

Chaque année, un arrêté annuel du Préfet est publié fixant, pour les logements vacants :

- le loyer de référence : loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques (précisions art. 2 décret)
- le loyer de référence majoré : loyer de référence avec majoration maximale de 20 %
- le loyer de référence minoré : loyer de référence diminué de 30 %.

- **En zone « normale »**

Dans tout le reste du pays, la fixation du montant du loyer est **libre**.

## **Les conditions relatives au logement**

### **Décence**

Les conditions de décence qui existent pour les logements seront « adaptées », comme le précise l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée. C'est un décret en Conseil d'état qui fixera ces conditions de décence pour les logements en colocation (décret pas encore publié).

### **Surpeuplement**

Cet article 8-1 précise que les normes de peuplement s'appliquent aux logements loués en colocation.

Les normes de peuplement sont définies au sein du décret n°2002-120 et de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui sont les suivantes : une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### **L'assurance pour risques locatifs**

Tout locataire doit être assuré pour les risques dont il a la responsabilité et desquels il doit répondre en sa qualité de locataire. Il doit pour cela souscrire une assurance, même s'il est colocataire. Le contrat de bail peut prévoir l'assurance pour compte, telle que décrite au sein de l'article 7g de ladite loi, souscrite par le bailleur pour le compte des colocataires et récupérable auprès de ceux-ci, par douzième à chaque paiement du loyer.

### **Le paiement des charges locatives**

Les charges locatives sont les sommes payées par le bailleur mais dont il peut récupérer le montant auprès du locataire car elles concernent l'usage du logement. Il existe 3 types de charges : les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ; les dépenses d'entretien courant et des menues réparations ; les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les règles relatives aux charges récupérables sont identiques, que les locataires soient ou non en colocation. Ainsi, les charges sont récupérables par le bailleur selon le choix des parties, comme suit :

- **Article 23 de la loi du 6 juillet 1989**

Les charges, si et seulement si elles sont justifiées, peuvent être réglées par provisions ; une régularisation annuelle est dans ce cas obligatoire.

- **Article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989**

Les charges, justifiées, peuvent être prélevées par forfait. Dans un tel cas, le montant et la périodicité sont fixés par le contrat ; aucune régularisation n'a lieu. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur pour le paiement des 3 types de charges décrits ci-dessus. A noter que le montant du forfait peut être révisé dans les mêmes conditions que le loyer.

### **La solidarité entre colocataires et entre cautions des colocataires**

C'est ici un des apports majeurs de la loi ALUR en ce qui concerne la colocation.

En effet, l'article 8-1 (en son VI) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, prévoit que 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 délivré dans les conditions de forme (article 15 de la loi du 6 juillet 1989) et lorsqu'un nouveau colocataire figure au sein de ce bail. La condition étant que l'acte de cautionnement mentionne nécessairement le colocataire bénéficiaire pour pouvoir se désengager lors de l'extinction de la solidarité.

A défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard 6 mois après la date de son départ du logement.

La solidarité est une notion définie par l'article 200 du Code civil : pour la colocation, c'est le fait, pour chacun des colocataires, de pouvoir être contraint au paiement du loyer en sa totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le bailleur. Ainsi, le bailleur peut s'adresser à l'un des colocataires si un autre n'a pas pu/voulu régler sa part. Celui qui paie la totalité du montant du loyer peut ensuite se retourner envers les autres pour obtenir le remboursement de leur part du loyer. Cette solidarité vaut aussi pour les personnes s'étant portées caution pour chacun des colocataires.