

Avec plusieurs contrats

Durée du bail

La durée du bail sera de trois ans pour un logement vide et d'un an pour un logement meublé (sauf étudiant).

Le bailleur peut moduler la durée du bail en fonction de la qualité du locataire.

Ainsi pour un étudiant louant en meublé, le bail sera consenti pour neuf mois et pour un an pour les colocataires n'ayant pas ce statut.

Assurance

Chaque colocataire doit souscrire un contrat d'assurance multirisque habitation-responsabilité civile auprès de l'assureur de son choix.

Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. En ce cas le montant de la prime d'assurance est récupérable auprès des colocataires.

Congé et notifications faites par le bailleur

Le propriétaire doit adresser à chaque colocataire toute notification, que ce soit une proposition de renouvellement de bail ou un congé.



Un règlement intérieur pour bien vivre au quotidien

Les colocataires peuvent décider de signer un règlement intérieur ou une charte de colocation afin d'établir des règles de vie commune et de faciliter les bonnes relations entre tous les colocataires.

Voici quelques points à intégrer dans le règlement intérieur:

- Répartition du logement: énumération des parties privées et communes.
- Règles de vie dans la colocation: pour le respect des uns et des autres, tenue de réunion et règles de prise de décision, entretien des éléments d'équipements collectifs (réfrigérateur, machine à laver...) animaux etc...
- Répartition des tâches au quotidien dans la colocation.
- Répartition financière dans la colocation: paiement du loyer et des charges, paiement des dépenses quotidiennes, tenue d'un livre de compte.
- Inventaire du mobilier: recenser et distinguer le mobilier commun du mobilier privé de chaque colocataire.
- Visites des personnes extérieures au logement....



Définition de la colocation

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale. Même s'ils ont signé conjointement le bail, les époux et les partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion du contrat, ne sont pas concernés par les dispositions spécifiques à la colocation.

Les baux

Chaque colocataire signe avec le bailleur un contrat de location (bail) indépendant, conforme au régime juridique auquel est soumis le logement.

Chacun des baux doit préciser:

- La pièce du logement dont chaque colocataire à la jouissance exclusive;
- Les parties communes mises à disposition de l'ensemble des colocataires (cuisine, salle de bains, salon, etc...).

Chacun des colocataires doit disposer d'une surface supérieure à 14 m² et d'un volume supérieur à 33 m³ (pièces communes non prises en compte).

Le dépôt de garantie

Le bailleur peut demander le versement d'un dépôt de garantie. Si la colocation porte sur un logement loué vide, son montant est limité à un mois de loyer;



S'il s'agit d'un logement loué meublé, son montant est limité à deux mois de loyer.

Il est versé à l'entrée dans les lieux et n'est restitué, déduction faite des sommes restant dues au bailleur, qu'à la remise des clés par le dernier des colocataires dans les délais fixés par la loi ou le contrat.

Paiement du loyer et des charges

La fixation du loyer initial est libre dans le département de l'Indre.

Le colocataire est responsable du paiement de sa quote-part du loyer et de toute somme due au bailleur (charges, réparations locatives) correspondant à ce que précise son contrat de location.

Les charges locatives sont récupérées par le bailleur dans les conditions prévues au contrat :

- Soit par le paiement d'une provision mensuelle: en ce cas le bailleur doit une fois par an régulariser la situation en comparant le total des provisions versées par les colocataires et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu aux colocataires; dans le cas contraire, il demande un complément;
- Soit sous forme de forfait sans pouvoir régulariser en fonction des charges réelles.



Le cautionnement

Le bailleur peut demander à ce qu'un tiers se porte garant du paiement des sommes dues par le colocataire en cas de défaillance de celui-ci.

La caution n'est engagée que dans la limite du loyer et des charges dont est tenu chaque colocataire et pour la durée du contrat conclu avec chacun. Le congé met fin à l'engagement de caution à compter de l'expiration du préavis.

Congé donné par les colocataires

Chaque colocataire peut délivrer un congé au bailleur pour sa partie privative sans que cela n'entraîne de conséquences sur les autres contrats de location. Le bailleur peut alors choisir un nouveau colocataire, sans nécessité d'avoir l'accord des autres colocataires.

Aides au logement

Sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation logement, la signature du bail, qu'il soit unique ou qu'il y ait plusieurs contrats de location permet à chaque colocataire de bénéficier d'une aide au logement au prorata de la partie de loyer qu'il supporte, chaque colocataire en fait la demande auprès de la CAF ou de la MSA, selon son affiliation.

