

Le locataire quittant les lieux en cours de bail ne peut demander au bailleur restitution immédiate de sa quote-part de dépôt de garantie; celle-ci suppose en effet la remise des clés au bailleurs et donc le départ du dernier des colocataires. Il revient donc aux colocataires de régler entre eux cette question du remboursement au locataire sortant de sa quote-part du dépôt de garantie.

Le paiement du loyer après le congé donné par un locataire:

- **Si le bail contenait une clause de solidarité:**

⇒ *Pour les baux conclus avant le 27 mars 2014* (pas encore reconduits ou renouvelés): le colocataire qui a quitté le logement reste, jusqu'à l'expiration du bail en cours, solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme qui pourrait être due au bailleur, ceci même postérieurement au congé qu'il a pris la précaution d'adresser au bailleur. En revanche, la solidarité ne s'étend pas au bail renouvelé. Le locataire qui a quitté le logement peut engager une action contre le ou les colocataires restés dans le logement pour obtenir le remboursement des sommes qu'il a dû régler à leur place;

⇒ *Pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014 ou renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 8 août 2015:* l'engagement solidaire du colocataire qui a donné congé prend fin à la date d'expiration du délai de préavis à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut de nouveau colocataire figurant au bail, son engagement s'éteint, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.

En l'absence de clause de solidarité: le locataire sortant est libéré du paiement des loyers et charges à l'expiration du préavis, ou dès que le logement se trouve occupé, avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Aides au logement

Sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation logement, la signature du bail, qu'il soit ou non unique, permet à chaque colocataire de bénéficier d'une aide au logement au prorata de la partie de loyer qu'il supporte. Chaque colocataire doit faire sa propre demande auprès de la CAF ou de la MSA.

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....



Centre Colbert - Bâtiment I
1 place Eugène Rolland - 36000 Châteauroux
02.54.27.37.37 - www.adil36.org

Juillet 2017

COLOCATION

Avec contrat unique



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Indre

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.

Colocation formalisée par un contrat unique

Depuis le 1^{er} août 2015, le contrat de colocation d'un logement loué à titre de résidence principale doit respecter les clauses du bail type tel que défini par le décret du 19.05.15.

Le contrat de bail doit être conforme au régime juridique auquel est soumis le logement. Par exemple, lorsque la colocation concerne un logement loué meublé, le bail doit respecter la réglementation applicable aux locations meublées; lorsque la colocation concerne un logement HLM, le bail doit respecter la réglementation applicable aux logements HLM.

Chacun des colocataires signe le même bail qui est commun à tous. Chacun doit, comme le bailleur en conserver un exemplaire.

Chacun des colocataires a les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur.



Assurance

Les colocataires sont tenus de s'assurer au titre de l'assurance multirisque habitation. Ils peuvent souscrire un contrat unique; en ce cas, la police d'assurance doit mentionner le nom de chacun des colocataires. Ils peuvent aussi souscrire individuellement une assurance. Toutefois les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir, par une clause expresse du bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte des colocataires. Le montant de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur à chaque paiement du loyer.

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 clefs par le dernier colocataires dans les délais fixés par la loi ou le contrat.

Loyer

La fixation initiale du loyer d'un logement est libre dans le département de l'Indre.

Chaque locataire doit payer une quote-part du loyer et des charges au bailleur à l'échéance convenue. Cependant si le bail prévoit une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette de loyer chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire (loyers, charges, réparations locatives) jusqu'à l'expiration du bail en cours. Le bailleur peut poursuivre indifféremment l'un des colocataires, ou les poursuivre tous ensemble pour le paiement des loyers et des charges.



Si un colocataire paie plus que la quote-part de loyer lui incombant, il pourra se retourner contre son ou ses colocataires et les poursuivre le cas échéant en justice pour obtenir le remboursement des sommes excédant sa part.

Congé donné par les colocataires



Différentes hypothèses peuvent se présenter: soit tous les colocataires donnent congé pour la même date au bailleur, soit un ou plusieurs colocataires souhaitent quitter le logement à des moments différents alors que d'autres souhaitent poursuivre la location.

- **Tous les colocataires souhaitent mettre fin au bail en même temps:**

Chaque colocataire adresse son congé au bailleur ou conviennent de la rédaction d'un courrier recommandé commun comportant tous les noms et signatures des colocataires. Le montant du dépôt de garantie est restitué par le bailleur indifféremment à l'un d'entre eux, sauf mention particulière du bail

- **Un seul colocataire souhaite quitter le logement:**

Le locataire qui envisage de quitter le logement peut le faire sans l'accord des autres colocataires. Il doit donner congé au bailleur; à défaut il reste tenu au paiement du loyer et des charges. Le départ de l'un des colocataires ne met pas fin au contrat qui se poursuit aux mêmes conditions avec celui ou ceux qui restent dans les lieux.

Le départ d'un colocataire ne nécessite pas obligatoirement l'établissement d'un nouveau contrat de location. Si un nouveau colocataire lui est substitué, avec l'accord préalable du bailleur, un avenant au bail est indispensable. Le bailleur ne peut pas, en revanche imposer dans le bail un nouveau locataire sans l'accord des autres colocataires