



LES FICHES PRATIQUES

REUSSIR SA COLOCATION

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

<p>L'entrée en colocation</p> <p>Bail unique ou baux distincts ?</p>	<p>La colocation est définie 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bail unique</u> : Le bailleur peut conclure un contrat unique avec l'ensemble des colocataires. Ce type de contrat contient en règle générale une clause de solidarité. Les colocataires sont solidaires du paiement du loyer, si l'un ne règle pas sa part, le bailleur peut demander à l'autre le paiement de celle-ci. De plus, lors du congé d'un des colocataires, celui-ci reste solidaire 6 mois après la fin de son préavis des impayés qui pourraient survenir. - <u>Baux distincts</u> : un par colocataire. Chacun n'est engagé que pour la quote-part de loyer figurant sur son contrat. En cas de départ, il n'existe pas de solidarité avec les colocataires restants. <p>Dans le cas de baux distincts, chaque colocataire doit disposer d'un local d'une superficie et d'un volume habitable supérieur à 14 m² et à 33 m³ (pièces communes non prises en compte).</p>
<p>La formation du contrat</p>	<p>La colocation peut concerner un logement loué vide ou meublé ; elle suit alors le régime applicable au type de logement concerné. 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.</p>
<p>Taxe d'habitation</p>	<p>La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont la disposition ou la jouissance de locaux imposables au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.</p> <p>Lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes en colocation, l'imposition peut valablement être établie au nom de l'un quelconque des occupants. Celui-ci devra alors demander à chaque colocataire le remboursement de leur quote-part.</p>
<p>Les charges locatives</p>	<p>Les charges locatives sont récupérées par le bailleur, soit dans le cadre de provisions pour charges, soit sous la forme d'un forfait. Le forfait ne peut pas faire l'objet d'une régularisation en fonction des charges réelles sauf avec l'accord des deux parties.</p> <p>Son montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.</p>

Le congé donné par l'un des colocataires

Le locataire qui envisage de quitter le logement peut donner congé sans l'accord des autres colocataires.

Le préavis à respecter dépend du régime de location, meublée ou vide. Si le contrat contient une clause de solidarité alors il restera tenu des éventuels impayés de loyers des autres colocataires pendant une durée de 6 mois à compter de la fin de son délai de préavis.

En cas de congé d'un seul des colocataires, le bailleur n'est pas tenu de lui restituer une fraction du dépôt de garantie. La restitution du dépôt de garantie suppose la libération totale des lieux.

Le colocataire a donc intérêt à **s'entendre avec ses colocataires** afin de récupérer sa quote-part du dépôt de garantie si aucune dégradation ou perte n'est constatée à son départ.

Il doit par contre obtenir une attestation de remise des clés datée et signée par le bailleur afin de pouvoir prouver la date de son départ effectif du logement.

FOCUS : LE CAUTIONNEMENT DANS LE CADRE D'UNE COLOCATION

Si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier le colocataire qui bénéficie de sa garantie. Si la caution s'engage au profit de plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, la personne dont le départ mettra fin à son engagement. À défaut, l'acte de cautionnement est nul.

Dans le cadre d'une colocation, l'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire qui bénéficie de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de nouveau colocataire figurant au bail, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.

L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.fr