

# LE B.A.-BA

## DE LA COLOCATION

La colocation s'est installée durablement dans le parcours des propriétaires bailleurs. Plusieurs causes à cela : de plus en plus de couples vivent en union libre, des amis vivent ensemble pour faire des économies, les familles désertent les grands appartements des centres-villes. La colocation n'est pas l'apanage des étudiants même s'ils sont nombreux à être colocataires. Les bailleurs doivent accepter cette forme de location pour louer certains logements et donc appréhender au mieux la législation particulière de la colocation. La loi du 6 juillet 1989 lui est applicable et plus particulièrement son article 8-1 qui distingue deux types de colocation : la colocation formalisée par un contrat unique qui est la forme connue de colocation solidaire et la colocation formalisée par la conclusion de plusieurs contrats, qui est la division de logements. **Détails.**

Céline Capayrou,  
juriste UNPI 31-09



### Le statut des colocataires

Il ne suffit pas d'être deux locataires dans le logement et sur le contrat de location pour être colocataire.

### Les couples mariés et les partenaires de pacs

Ils sont cotitulaires du bail de location et non colocataires. L'article 8-1 prévoit cette distinction :

« 1. - La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, (...), à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat. »

Le statut juridique de la cotitularité a des spécificités :

- un seul exemplaire de bail pour le couple marié ou les partenaires de pacs ;
- la solidarité des cotitulaires persiste. Même si l'un d'eux donne congé au bailleur, il devra continuer à payer sauf divorce, décès, dissolution du pacs ;
- les cotitulaires doivent donner congé ensemble afin que celui-ci produise ses effets pour résilier le bail.

Nous reviendrons en détails sur la cotitularité du bail dans un article à paraître prochainement.

### Les colocataires

Ce sont tous les autres locataires dès lors qu'ils sont

deux à signer le même contrat de location. Concubins, amis, connaissances, inconnus s'étant trouvé sur un site internet dédié à la colocation, parents isolés louant un logement ensemble par souci d'économie, étudiants s'étant rencontrés sur les bancs de l'école, parents et enfants majeurs...

## La mise en colocation

Souvent les colocataires sont des étudiants ou des jeunes salariés. Leur rappeler précisément les bonnes pratiques à la signature du bail n'est pas inutile surtout si leur expérience locative est faible.

## La signature du contrat

Pour une location vide ou plus souvent meublée, le contrat de colocation est le contrat type de location en résidence principale. Il n'existe pas un contrat type dédié à la colocation.

Un exemplaire original par partie au contrat de location doit être complété, soit le bailleur et chaque colocataire dont le nom figure sur chaque exemplaire. Il s'agit donc d'un même bail fait en plusieurs exemplaires prévoyant la solidarité des colocataires. Ce point est très important car le contrat type prévoit la clause de solidarité de manière optionnelle. Or l'indivisibilité des obligations des locataires, qui permet au bailleur de s'adresser à un seul des colocataires pour le paiement, ne peut exister qu'en présence d'une clause de solidarité dans le bail.

Il faut s'assurer de la présence de cette clause dans le bail, et pour plus de sécurité, procurez-vous vos contrats de location auprès de votre association UNPI locale.

## Le loyer

La clause du bail portant sur le loyer précise un montant

pour la location de la totalité du logement. Ce loyer est indivisible. Il faut bien rappeler aux colocataires cette règle lors de la signature du contrat et qu'un seul paiement devra être effectué ; par exemple un virement d'un compte bancaire ouvert par les colocataires pour gérer leurs charges communes. Souvent les colocataires paient individuellement « leur part » de loyer. Cela ne génère qu'un travail d'intendance pour le bailleur si le loyer est payé dans son intégralité mais la situation se complique très vite dès lors qu'un mauvais payeur est dans la colocation. Il faut donc insister sur cette indivisibilité du loyer et de la nécessité pour les locataires de créer un « pot commun ».

En cas de défaut de paiement, le bailleur peut demander l'entier loyer à n'importe lequel des colocataires, en raison de la solidarité instituée par le bail. Le départ d'un colocataire n'entraîne aucune conséquence sur ce loyer, le ou les colocataires restant en place sont redevables de l'entier loyer.

## La surface habitable

Par référence au décret relatif aux caractéristiques du logement décent n°2002-120 du 30 janvier

2002 (art. 4), la surface habitable d'un logement loué répond aux conditions suivantes : le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable (total des surfaces habitables multiplié par les hauteurs sous plafond) au moins égal à 20 m<sup>3</sup>. S'ajoutent les conditions des règlements sanitaires départementaux (RSD), qui pour nombre d'entre eux<sup>1</sup> prévoient la même règle s'agissant de la surface habitable :

- une pièce principale doit avoir une surface supérieure à 9 m<sup>2</sup>,
- les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>,
- un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, doit avoir une surface au moins égale à 9 m<sup>2</sup>,
- pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres ne sont pas prises en compte,
- la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres. Une particularité relevée

1- Règlement sanitaire départemental de Paris, Haute-Garonne, Hérault, Gironde, Nord, Bretagne, Auvergne-Rhône-Alpes notamment



dans le règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône : il précise que « *la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m<sup>2</sup>, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>* ». Pour le reste, il est identique aux autres. Ces dispositions des RSD peuvent être plus strictes que le décret décence. A noter que la Cour de cassation, dans un arrêt<sup>2</sup> repris à titre d'exemple dans de nombreux commentaires sur la surface habitable, a fait prévaloir le RSD sur le décret décence. Le logement avait un volume supérieur à 20 m<sup>3</sup> mais une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>, il a été déclaré indécemment.

Les pièces principales sont, selon l'article R III-1 du Code de la construction et de l'habitation, celles destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des pièces de service (cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras...).

Une conclusion doit en être tirée en colocation : chaque colocataire doit avoir une chambre d'une surface habitable de 9 m<sup>2</sup> afin de respecter les normes de surface habitable. De même, le logement doit avoir une superficie habitable d'au moins 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire<sup>3</sup>.

### L'assurance multirisque habitation

Les colocataires doivent souscrire une assurance et le nom de chacun doit figurer au contrat car à défaut ils risqueraient de ne pas être assurés pour leur responsabilité civile. Un avenant doit donc être réalisé à chaque changement de colocataire.

Petite spécificité de la loi aux conséquences importantes : en colocation, le bailleur peut souscrire l'assurance habitation du logement et la répercuter par douzième sur les locataires. Une clause du bail y est consacrée

<sup>2</sup>- Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ, 17 décembre 2015 n<sup>o</sup>14-22.754

<sup>3</sup>- Voir la « Question Réponse » en page 39.

mais en cas d'impayé des colocataires, le bailleur ne pourra faire jouer la clause résolutoire pour défaut d'assurance alors même que les locataires ne lui remboursent pas la prime.

D'une part la prise de risque est réelle et, d'autre part, cela déresponsabilise les locataires. Peu d'arguments plaident donc en faveur de ce choix.

23 de la loi de 1989 fixant les catégories de charges locatives et ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné ; - il sera impossible de réajuster le montant en cours de location au-delà de le réviser chaque année à la date anniversaire du bail selon l'indice IRL comme l'article 8 V 2<sup>e</sup> de la loi du 6 juillet 1989 le prévoit.

### La caution solidaire

Voici un point strictement réglementé pour protéger le bailleur en théorie mais dont la pratique montre des failles. Rappelons en préalable les règles :

- l'engagement des personnes qui se portent cautions solidaires est aligné sur celui des colocataires, chaque caution s'engage à régler toutes les sommes dues par les colocataires au bailleur (loyer, charges, réparations locatives...);
- l'extinction de la solidarité du colocataire met fin à l'engagement de la caution au maximum 6 mois après l'expiration du préavis du colocataire ;
- sous peine de nullité de l'acte, la caution doit indiquer le nom du colocataire dont le congé met fin à son engagement ;
- le bailleur peut solliciter une caution, sans demande préalable aux colocataires, pour le paiement de la totalité de la dette locative même en présence d'autres garants solidaires, c'est le principe de la renonciation aux bénéfices de discussion et de division.

En raison de cet engagement lourd, les bailleurs sont de plus en plus confrontés au refus des garants d'une telle responsabilité financière, notamment au-delà de deux colocataires.

Un acte de caution simple, qui imposerait de poursuivre le locataire avant d'appeler le garant en paiement, acte exigé par les banques lorsqu'elles se portent garantes, est peu envisageable pour un bailleur.

A noter : en cas de baux multiples, le locataire n'est pas solidaire des autres et le garant n'est solidaire que du locataire qu'il couvre (voir suite de l'article).

### Les charges

L'option du forfait de charges est possible même en location vide, c'est une exclusivité de la colocation. Si ce choix est fait par le bailleur plutôt qu'une provision de charges avec régularisation annuelle, c'est le choix de la simplicité avec deux règles importantes :

- le montant est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article

### La vie du contrat de colocation

#### Le changement des colocataires

La gestion des départs et arrivées, connu sous l'anglicisme turn-over, est le pendant de la colocation. Pour limiter le côté fastidieux de la tâche, il faut être organisé et maîtriser les règles en la matière.



## - Le départ d'un colocataire

Aucune régularisation de charges, si une provision mensuelle a été choisie, n'est à faire au départ d'un colocataire. Les charges sont attachées au contrat de location qui se poursuit avec les colocataires ou le locataire restant en place, la régularisation de celles-ci sera faite chaque année à la date anniversaire du bail avec les colocataires en place à cette date.

De même, le dépôt de garantie est indivisible entre les colocataires et est attaché au bail. Il ne peut donc être restitué, déduction faite des sommes restant dues par les colocataires, que lorsque le bail prend fin. En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'a pas à réaliser un état des lieux de sortie avec le sortant et donc à lui restituer une quelconque part du dépôt de garantie. Ce dernier doit trouver une solution « en interne » avec les autres colocataires.

4- Article 15 loi 6 juillet 1989

5- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Souvent, l'arrêté des comptes et la restitution éventuelle du dépôt de garantie sont adressés à des colocataires qui n'étaient pas présents à la signature du bail.

## - L'entrée d'un colocataire

En colocation, le bailleur ne peut pas remplacer librement un colocataire sortant. Néanmoins, le ou les colocataires en place devront assumer le paiement de l'entier loyer. En pratique, les colocataires proposent souvent un remplaçant au bailleur qui reste libre de l'accepter ou non comme colocataire. Il arrive qu'un candidat, ne présentant pas un dossier financier suffisant, ne soit pas retenu par le bailleur mais intègre malgré tout le logement. Il s'agit alors d'un occupant sans droit ni titre, il est hébergé. Il n'a aucun droit sur le logement et les colocataires restent responsables des loyers, charges et de toutes dégradations qu'il

pourrait causer. Attention, un bailleur qui accepterait des paiements de cet occupant court le risque d'une requalification de l'occupation en bail verbal.

Point de formalité : lors de l'entrée d'un nouveau colocataire, un avenant au bail doit être signé entre les parties. Il faudra également remettre au colocataire entrant une copie du bail, de l'état des lieux et du dossier de diagnostics.

## La fin du bail

### - Congé d'un colocataire

Chaque colocataire peut individuellement donner congé au bailleur avec un préavis de 3 mois ou 1 mois (sur justificatif<sup>4</sup>) pour une location vide et 1 mois pour une location meublée.

Il reste solidaire pendant 6 mois à l'issue de son préavis, cette solidarité cesse dès lors qu'il est remplacé.

Le bail ne prend fin que par les congés de tous les colocataires en place.

Pour l'arrêté des comptes de fin de location, la loi ne prévoit aucune règle spécifique en colocation. Le bailleur doit donc adresser l'arrêté des comptes à chaque colocataire.

### - Congé du bailleur

Il doit adresser une lettre recommandée avec AR, faire une remise en main propre ou faire notifier le congé par acte d'huissier à chaque colocataire en respectant un préavis de six mois en vide et trois mois en meublé pour l'échéance du bail et pour un motif de reprise, vente ou légitime et sérieux.

Le bailleur doit remettre un congé à chaque colocataire à moins qu'il ne détienne un mandat clair et précis donné à un colocataire pour réceptionner ce type de courrier.



## La multi-location

La division de logement via des baux multiples est un contrat indépendant avec chaque locataire d'un même logement. Ce type de location connaît un développement important surtout depuis l'allègement par la loi ELAN<sup>5</sup> en novembre 2018 de la règle sur la surface habitable (voir ci-après) et de la lourdeur des règles de solidarité en cas de colocation.

### La législation

#### - Le bail

Il s'agit d'un bail individuel non solidaire portant sur la location d'une chambre le plus souvent, la partie privative de chaque locataire, les autres pièces du logement (cuisine, séjour, salle de bain...) étant des parties communes dont l'usage est partagé par tous les locataires. A noter, le contrat type de location en résidence principale, n'est pas obligatoire mais reste recommandé pour éviter tout impair. Il sera utile d'y annexer un règlement intérieur pour le détail des parties à usage commun par exemple.

La division de logement se prête plutôt à la location meublée. Dans tous les cas, vide ou meublé, le bailleur doit équiper les pièces communes.

La législation propre à cette forme de location est faible, jugée totalement insuffisante pour de nombreux bailleurs qui souhaiteraient un cadre plus précis à la fois juridique et pratique.

#### - La surface habitable

L'article 8-I de la loi de 1989 prévoit une règle spécifique pour la surface habitable. Avant la réforme, ce type de location n'était possible que si la surface habitable de la partie privative était au minimum de 14 m<sup>2</sup>. En

pratique, il était rare que les chambres fassent cette surface et cela rendait donc ce type de location quasi-impossible du point de vue strict de la loi.

La loi ELAN (art. 141) a apporté la cohérence nécessaire et a ramené la surface habitable de la partie privative à 9 m<sup>2</sup>, cohérent au regard de la règle de décence du logement avec une pièce principale de 9 m<sup>2</sup> au minimum.

#### - L'état des lieux

Dans cette forme de location, l'état des lieux ne pourra porter que sur les parties dont le locataire a la jouissance exclusive, souvent la chambre. Un état des lieux est ainsi réalisé contradictoirement avec chaque locataire à son entrée et à sa sortie.

Réaliser un état des lieux des parties communes ne sert à rien. D'une part, cet état des lieux ne pourra servir d'aucune façon pour imputer des réparations locatives aux locataires en raison de l'article 4 e) de la loi de 1989 qui s'oppose à une responsabilité collective sur les parties communes et d'autre part, c'est irréalisable car il ne peut y avoir aucune date de référence commune entre les locataires faisant foi pour un état des lieux commun, chaque bail étant indépendant et ayant donc une date différente des autres à l'entrée comme à la sortie.

#### - L'assurance

Le bailleur doit souscrire une assurance propriétaire non occupant (PNO) si le logement est en copropriété, mais elle est conseillée dans tous les cas. L'assurance proposera, pour répondre à la spécificité de la location, une PNO étendue, prenant en compte la location d'un logement équipé (garantie des

meubles et de l'électroménager mis à disposition des locataires par exemple).

De son côté, chaque locataire devra fournir une attestation d'assurance multirisque habitation pour sa partie privative.

### La vie des contrats de location

Sans dire qu'il s'agit d'avantages ou d'inconvénients, chacun classera les caractéristiques de la multi-location selon sa situation particulière.

#### - La liberté de relocation

Chaque contrat étant indépendant, le bailleur reloue librement « la chambre » disponible sans avoir, en théorie, à faire valider le locataire entrant auprès des autres locataires du logement. Le fait que des locataires, qui ne se connaissent pas, doivent partager des parties du logement peut poser des difficultés de vie. Comme en colocation, il peut arriver qu'un locataire propose un nouveau candidat locataire. Les sites internet dédiés à la colocation permettent cette recherche.

#### - L'absence de solidarité

La multi-location n'a pas l'inconvénient pour les locataires et les garants d'une solidarité trop importante. Le locataire n'est pas solidaire des autres locataires et le garant n'est solidaire que du locataire dont il est la caution. On peut d'ailleurs noter qu'à compter de trois locataires pour un bail, le dispositif Visale demande de recourir à la multi-location pour éviter les difficultés liées à la solidarité.

#### - Le loyer

L'article 8-III précise : « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant

*du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables. »*

En des termes plus clairs, dans les villes où le montant des loyers à la relocation est encadré, la somme des loyers des locataires ne peut pas excéder le dernier loyer réglé par le précédent locataire ou les précédents colocataires (bail unique) sauf cas d'exception à l'encadrement des loyers (voir 25 millions de propriétaires sept. 2021 n° 554).

### - Les charges locatives

Le forfait de charges est obligatoire en pratique même si la chambre est louée vide car toute provision avec régularisation est impossible du fait des échéances différentes des contrats de location et de l'absence de solidarité des locataires. Le bailleur ne peut donc opter que pour un forfait avec les mêmes règles que dans le cadre d'une colocation.

### - L'accès au logement

Pour chaque départ et relocation, le bailleur peut accéder au logement, aux parties communes et à la partie privative du nouveau locataire. Cette situation permet de jeter un œil sur l'état du logement et même si les locataires ne peuvent pas être poursuivis pour réparations ou dégradations locatives, le fait que le bailleur ait accès au logement peut les inciter au bon entretien du logement.

### - Le congé du bailleur

La division de logement impose de donner congé au fur et à mesure des différentes échéances des contrats, et par conséquent de renoncer à des loyers le temps que tous les contrats prennent fin. En cas de relocation après un congé, même pour de courtes durées, le bailleur s'expose par exemple à la

6- CA Bordeaux, 5<sup>ème</sup> ch., 8 février 2000, Juris-Data n°110175

7- Réponse ministérielle n°51095, JO AN 24 février 1992

requalification de son congé pour vente en congé frauduleux et donc à une demande de dommages et intérêts de l'ancien locataire.

La relocation n'est pas totalement impossible, la Cour d'appel de Bordeaux<sup>6</sup> a validé le congé pour vente alors que le bailleur avait reloué après le départ du locataire. Les circonstances particulières de ce cas expliquent la décision : le congé avait été délivré un an à l'avance et le locataire avait quitté les lieux avant le début du préavis de 6 mois. Le bailleur, ayant reloué par contrat saisonnier après ce départ, avait pris la précaution de faire constater par huissier que le logement était libre de toute occupation au terme du bail de 3 ans.

Et comme le rappelle une réponse ministérielle : « *Dans cette hypothèse, seul le juge, éventuellement saisi, pourrait apprécier, en fonction des circonstances matérielles, la bonne foi du propriétaire-bailleur quant à son intention de vendre.* »<sup>7</sup>

### - L'absence de recours pour dégradation sur les parties collectives

L'article 4e) de la loi du 6 juillet 1989 énonce qu'est réputée non écrite toute clause « *qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation*

*d'un élément commun de la chose louée* ». Il est donc impossible d'imputer aux locataires des frais liés aux réparations locatives, en cours de contrat comme à son terme, portant sur les parties communes.

Il est impossible d'envisager de prévoir un forfait de charges « gonflé » pour couvrir les frais d'entretien et de réparation des équipements communs à usage collectif. Ce forfait ne doit pas être manifestement disproportionné et rester dans le cadre de la liste limitative des charges récupérables visées à l'article 23 de la loi de 1989 (il s'agit notamment « *des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée* »).

Faute de jurisprudence et de législation précisant le sujet, cela reste une variable du contrat de location dont le bailleur doit assumer les conséquences. Soit il répond strictement à son obligation de louer un logement décent et limite les équipements au strict nécessaire, soit il choisit de se démarquer des autres biens en location en mettant à disposition des prestations plus élevées. Le choix peut dépendre du profil de locataire présent localement.

## La multi-location et la copropriété

Nombre de règlements de copropriété prévoient ce type de clause : « *la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite* ».

Cette clause ne s'oppose pas à la multi-location si le logement n'est pas transformé. Il serait interdit par exemple de transformer le séjour et le salon en chambres pour qu'il ne reste que les pièces techniques (cuisine, salle de bain, WC) à usage commun. Le règlement sera un vrai frein à la multi-location dans des cas particuliers de copropriétés d'habitation bourgeoise, de haut standing. Dans ces immeubles, la multi-location et même la location meublée peuvent être proscrites.