

Dans ce cadre, la colocation serait redéfinie avec un nouvel **article 8-1** dans lequel la colocation serait 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 » **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.** »

→ Ainsi, le projet de loi, exclut de facto les personnes mariées ET passées du régime de la colocation.

→ Les personnes non mariées mais en couple peuvent donc signer un contrat de colocation.

Question en suspens : les personnes non mariées mais en couple sont-ils nécessairement des colocataires ou peuvent-ils être des cotitulaires sur la même base que les personnes mariées ? Si le régime est différent, à quoi le reconnaît-on puisque ce n'est pas la pluralité du contrat qui crée le régime de la colocation mais la pluralité des locataires ?

Le contrat de colocation



L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 précise que 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 ».

Afin de favoriser la colocation, qui apparaît aux yeux du législateur comme une solution de logements pour les étudiants ou les jeunes, la loi prévoit qu'il est désormais possible de convenir entre les parties de mettre en place :

- **une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires.**
- **un forfait charges à la place des provisions**, forfait dans lequel le montant et la périodicité ne peuvent donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Le contrat de colocation prévoit aussi que :

- **S'arrête la solidarité d'un des colocataires** et celle de la personne qui s'est **portée caution pour lui** à la date d'effet du congé et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.
- **l'acte de cautionnement doit identifier nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire** pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

Le forfait charge

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur au titre de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

L'article 8-1 précise que ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Dans le cadre de ce forfait, le montant et la périodicité ne peuvent donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. En d'autres termes, si le montant du forfait ne couvre pas tous les frais, le bailleur ne peut pas demander au locataire de payer la différence. De l'autre côté, le locataire ne peut pas non plus contrôler les charges, et demander à ne payer que ce qu'il a effectivement consommé. Néanmoins, il peut arguer que le montant est disproportionné. Mais cela sera d'autant plus dur qu'on lui répondra qu'il s'agit d'un forfait.

Le risque est à craindre que le bailleur révisé le montant du forfait quand cela lui est défavorable et jamais dans le cas inverse.

En principe, le bailleur devra respecter l'article 23 à savoir justifier le montant des charges en fonction du budget prévisionnel. Mais en cours de contrat, cela semble plus difficile. Si le montant du forfait suit l'évolution des loyers, qui elle est calquée sur l'IRL, le bailleur pourrait s'estimer lésé en cas de colocation de longue durée car les charges ont tendance à évoluer plus vite que le coût de la vie constatée par l'IRL.

L'assurance pour compte de tiers

Cette assurance constitue une assurance **pour compte** au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est **limitée à la couverture de la responsabilité locative**. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est **recupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer**. Il est inscrit sur l'**avis d'échéance et porté sur la quittance** remise au locataire.

Une **copie du contrat d'assurance** est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Cette assurance pour compte de tiers peut également être mise en place en cas de défaut d'assurance du locataire dans le cadre d'un contrat de location. Dans ce cas, le bailleur doit au préalable mettre en demeure le locataire qui ne produit pas son assurance dans un délai d'un mois et l'informer de la volonté du bailleur de mettre en place cette assurance.

A qui le contrat de colocation s'applique-t-il ?

On s'aperçoit que le contrat de bail type s'applique aussi bien aux locations qu'aux colocations. Il doit respecter le contrat de location type défini par décret.

C'est à l'intérieur de ce contrat général que les parties peuvent convenir de dispositions propres à la colocation (en pratique, c'est le bailleur qui choisira d'imposer ou non un forfait charge etc...). Les règles relatives à la solidarité et au cautionnement n'apparaissent pas comme optionnelles. Le colocataire pourrait ainsi s'en prévaloir même si cela n'est pas prévu au contrat.

Si on se réfère à la définition donnée par **l'article 8-1**, on voit que ce n'est pas la présence d'un seul ou de plusieurs contrats qui crée la **colocation, c'est la pluralité des locataires**.

Dès lors, se pose la question de savoir à qui s'applique le contrat de colocation.

Les personnes mariées ou en couple peuvent être considérées comme des colocataires ?

La question a été posée au Ministère du logement afin d'apporter une réponse juridique à cette question car les opinions divergent à ce sujet. Or, cela est essentiel dans la mesure où le contrat de colocation prévoit des dispositions sur le forfait charge, l'acte de cautionnement et la solidarité, qui représentent des enjeux relativement importants.

- **Réponse 1 :**

Non, les personnes mariées sont cotitulaires et donc cela exclut de fait qu'ils puissent être considérés comme des colocataires. En plus, le fait qu'ils soient mariés ne permet pas de mettre fin à la solidarité, donc cela n'a pas d'incidence. Pour les personnes en couple, elles sont généralement cotitulaires donc on considère qu'elles ne sont pas colocataires.

- **Réponse 2 :**

Oui, cela peut concerner potentiellement les personnes mariées et les personnes en couple, dans la mesure où la colocation ne se définit non pas par le statut des individus entre eux mais par la pluralité des personnes au contrat.

En effet l'article 8-1 précise que 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"*.

Certaines voix s'élèvent pour dire que la cotitularité n'est qu'un mode particulier de la colocation qui peut prendre différentes formes.

Ainsi, il est possible d'être sur le même contrat, même si on n'est pas mariés ou en couple (ex : deux frères qui résident ensemble, deux amis qui louent un même bien, trois étudiants qui occupent chacun une chambre dans un grand logement) = **COTITULAIRES ? COLOCATAIRES OU LES DEUX ?**

Rappelons encore une fois que la loi prévoit qu'il est possible d'être colocataire et d'être, ou non, signataire du même contrat puisque l'article 8-1 précise que le contrat de colocation peut être unique ou non.

Conséquences problématiques d'un régime dérogatoire propre à la colocation :

- Concernant les personnes mariées, il est vrai que la fin de la solidarité n'est pas un sujet dans la mesure où le mariage impose une solidarité notamment sur les dettes du ménage. Toutefois, les personnes mariées pourraient être potentiellement touchées si un bailleur leur impose un contrat de colocation et donc impose un forfait charge ou une assurance ou sollicite un nouvel acte de cautionnement pour garantir normalement le locataire en place en cas de départ et divorce.
- Pour les personnes en couples mais non mariées, si on considère qu'elles sont cotitulaires et que l'on adopte une vision restrictive de la colocation qui exclut les « cotitulaires », il est dommage qu'elles ne puissent pas se prévaloir des règles relatives à la fin de la solidarité prévues à l'article 8-1. Or, on sait que cette disposition protégerait les couples qui se déchirent et empêcherait ainsi au conjoint qui reste dans le logement de faire pression sur le locataire qui est parti en refusant de payer le loyer.
- Plus généralement, on comprend mal pourquoi les locataires seraient traités différemment selon leurs statuts matrimoniaux voire même selon leur degré d'affinité (couple, pas en couple) dès lors qu'ils sont confrontés à des difficultés analogues, notamment en ce qui concerne les charges.
- A défaut d'une définition précise, il reviendra toujours au bailleur de définir au final qui entre dans le cadre de la colocation ou pas. Dans un cas comme dans un autre, on retombe toujours sur l'une ou l'autre des difficultés vues plus haut.

Le projet de loi Macron

Le projet de loi Macron contiendrait des dispositions relatives au logement.