



Comment fonctionne une colocation ?

Une colocation est la location d'un même logement par plusieurs colocataires. Quelles règles spécifiques s'appliquent à cette situation ? Comment répartit-on le loyer et les charges dans une colocation ? Qu'est-ce qu'un pacte de colocation ? Voici le guide à suivre pour toutes les personnes qui souhaitent rejoindre une colocation. Qu'est-ce qu'une colocation ?

Définition

La colocation est régie par l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 . Elle 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 ».

Un mode de location pour les étudiants, les familles monoparentales...

La colocation attire de plus en plus de personnes en raison de la pénurie des locations, de la baisse du pouvoir d'achat et des prix très élevés du marché locatif.

Particulièrement prisée par les jeunes actifs, comme les étudiants, elle concerne également les familles monoparentales ou les personnes célibataires.

Quelle surface minimum doit faire un logement pour une colocation ?

Tous les logements ne sont pas éligibles à la colocation. La loi exige en effet une superficie minimale (l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

En cas de bail commun à tous les colocataires

L'appartement ou la maison doit comporter au moins une pièce principale ayant soit une surface d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m, soit un volume d'au moins 20 m³ (critères du logement décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

En cas de bail séparé signé par chaque colocataire

Chaque locataire doit avoir une chambre d'une superficie minimale de 9 m² et d'un volume minimal de 20 m³ (les pièces communes ne sont pas comptabilisées dans ce calcul).

Le logement doit avoir une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m.

À quoi sert un pacte de colocation ?

Décrire les règles de la location

Le pacte de colocation est un document qui décrit les règles applicables dans le cadre de la colocation. Non obligatoire par principe, il régit la vie des différents colocataires lorsqu'il a été rédigé et signé par l'ensemble.

Contenu du pacte

Ce document peut prévoir :

Un règlement intérieur avec les conditions d'utilisation des équipements communs type lave-vaisselle, machine à laver, heures d'usage de la salle de bains...

Les règles applicables en cas de départ d'un des colocataires.

La liste des dépenses communes et leurs modalités de répartition.

Le bail doit-il être au nom de tous les colocataires ?

Tout dépend s'il y a un ou plusieurs contrats. Ainsi :



Le bail de location unique doit être au nom de tous les colocataires et signé par leurs soins. Ils reçoivent chacun un exemplaire du contrat signé

Les baux séparés sont individualisés pour chaque colocataire, ne comportant que leur identité et celle du bailleur

Tous les colocataires doivent-ils être présents lors de l'état des lieux ?

Oui, tous les colocataires doivent être présents lors de l'état des lieux. Celui-ci doit être fait en présence de l'ensemble des parties ou de leurs représentants.

L'état des lieux doit être signé par chacun d'entre eux. Il doit être établi en autant d'exemplaires que de parties.

Quel est le montant du loyer et des charges dans une colocation ?

Un montant prévu par le bail de colocation

Le montant du loyer, des charges et leur répartition sont prévus par les contrats signés, soit :

Le bail de colocation unique signé par l'ensemble des parties

Les baux de colocation signés respectivement entre chaque colocataire et le propriétaire.

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement (article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Répartition entre les colocataires

En cas de bail unique, le contrat fixe la répartition du loyer et des charges entre les colocataires de la manière suivante, soit :

à parts égales,

au prorata des superficies occupées (exemple : une chambre de 20 m² coûtera plus cher qu'une chambre de 10 m²).

Bon à savoir : le pacte de colocation peut également prévoir cette répartition.

Chaque colocataire doit-il avoir une caution ?

Précisons d'abord qu'un propriétaire n'est jamais tenu d'exiger un chèque de caution de la part d'un locataire.

Si tel est le cas, il y a en matière de colocation deux options. Là encore, tout dépend du propriétaire qui peut exiger :

Qu'une caution s'engage pour l'ensemble des colocataires. Dans ce cas, l'acte de cautionnement devra préciser le colocataire dont le départ entraînera la fin de l'engagement de caution.

Que chaque colocataire ait sa propre caution.

Comment demander une avance Loca-Pass pour payer sa part du dépôt de garantie ?

Un prêt à taux zéro pour financer le dépôt de garantie

L'Avance Loca-Pass est une aide au logement gratuite sous forme d'un prêt à taux zéro qui aide les locataires et colocataires à financer tout ou une partie de leur dépôt de garantie

Tester son éligibilité sur locapass.actionlogement.fr

Il faut avant toute chose vérifier l'éligibilité de son dossier. À cet égard, il suffit de faire une simulation sur le site Action logement. Voici les informations à indiquer :



son âge,
sa situation professionnelle,
date d'effet du bail,
type de logement,
localisation du logement

Si le dossier est éligible, l'accès à la démarche se fera directement en ligne à l'issue de la simulation. Il doit être déposé au plus tard deux mois après l'entrée dans le logement.

Quelles sont les aides financières de la Caf dont peut bénéficier un colocataire ?

S'il remplit les conditions, un colocataire peut prétendre aux aides de la Caf suivantes :

APL

ALF

ALS,

Prêt équipement mobilier/ménager,

Prêt à l'amélioration de l'habitat,

Qui doit souscrire une assurance habitation dans la colocation ?

Tous les colocataires ne sont pas obligés de souscrire une assurance habitation . Il suffit que seul l'un d'entre eux soit assuré pour les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux).

En revanche, en cas de sinistre, la responsabilité de chaque locataire est déterminée en fonction de sa part du loyer. Il faut donc veiller à souscrire une assurance responsabilité civile.

Comment trouver une chambre à louer dans une colocation ?

Appartager, la Carte des Colocs, Studapart... les sites d'annonces pour trouver une colocation

Appartager, la Carte des Colocs, Studapart... de nombreux sites Internet proposent des chambres en colocation en France.

On y trouve des annonces avec la description du logement, de la chambre, le montant du loyer et une présentation du ou des colocataires.

Faire appel à une agence immobilière

On peut également contacter une ou plusieurs agences immobilières qui proposent ce type de prestation. Certaines d'entre elles sont spécialisées dans la colocation, telles que :

Colocaterie,

Coloc et Vie,

Paris Colocations...

Faire ses recherches sur les réseaux sociaux

Enfin, des journaux spécialisés (en ligne ou en kiosque) font paraître des petites annonces dont des propositions de colocation, sans compter les réseaux sociaux qui en font le relais.

Attention, le secteur étant relativement tendu, il faut être capable de saisir les opportunités et d'apporter des réponses rapides (avec un dossier de location préparé en amont) aux propositions.



Il faut aussi être vigilant pour repérer les arnaques à la location.

Les thématiques de cet article

