

Avril  
2010

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## **Sécuriser la colocation**

Bernard Vorms et Nicole Maury

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax : 01 42 41 15 10

L'ANIL a publié en août 2009<sup>1</sup> une étude sur les différentes formules auxquelles pouvaient recourir les personnes désireuses de partager un logement. De son côté, l'ADIL de Paris, est venue préciser ce constat en se fondant sur les nombreuses consultations qu'elle accorde sur ce sujet.

Les principales difficultés juridiques présentées par la colocation ont été analysées et mises en évidence. Deux hypothèses faisaient l'objet d'un examen particulièrement approfondi : celle où le propriétaire signe un bail avec chacun des colocataires et celle, qui semble la plus pratiquée, où l'ensemble des colocataires signe le même bail. La principale incertitude porte sur l'étendue exacte de la solidarité des colocataires, et le cas échéant de leur caution, et sur la possibilité de la limiter dans le temps. Cette insécurité juridique constitue certainement un frein au développement d'une pratique que les pouvoirs publics souhaitent encourager, jugeant qu'elle est particulièrement adaptée à la demande des jeunes.

L'objet de cette note, qui répond à une demande M. Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme, est de proposer une formule adaptée aux spécificités de la situation à laquelle répond la colocation et aux attentes des propriétaires et des locataires.

## **L'intérêt des parties**

Il faut que propriétaires et locataires y trouvent leur intérêt. Le bailleur acceptera d'avoir à faire à une pluralité et à un changement fréquent d'interlocuteurs, ce qui représente une complication indéniable, s'il peut mieux valoriser son patrimoine. Ce sera le cas si, pour un logement donné, il trouve plus facilement preneur, ou preneur à un meilleur prix, pour une colocation que pour un locataire unique. De son côté, le locataire choisira cette formule s'il accède plus aisément, ou pour moins cher, à un logement partagé qu'à un logement individuel. Ce choix sera d'autant plus facile pour certains jeunes qu'ils peuvent avoir le goût d'un mode de vie plus communautaire. Les données de l'enquête logement de 2006 confirment cette analyse.

Selon l'enquête logement de 2006, le nombre de logements du secteur privé occupés en colocation serait de l'ordre de 160 000 et le nombre de personnes occupant ces logements de 370 000.

L'enquête ne distingue pas à proprement parler les colocataires, au sens juridique du terme, mais la catégorie « ménage de plusieurs personnes sans famille » permet d'en donner une approximation, puisqu'elle exclut les personnes seules, les familles monoparentales et les couples avec ou sans enfants. Toutefois, comme elle regroupe, outre les colocataires proprement dits, d'autres situations, par exemple les personnes qui en hébergent une autre, le nombre de 160 000 surestime quelque peu la réalité. Faute d'être capable d'en donner une meilleure estimation, c'est cependant ce nombre que nous retiendrons.

Ces 160 000 logements représentent un peu moins de 3 % du parc locatif privé. Les occupants sont en moyenne nettement plus jeunes que l'ensemble des locataires de ce parc : la part des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 60 %, soit le double de celle observée parmi l'ensemble des locataires du privé.

Pour autant, il ne s'agit pas que d'étudiants, loin s'en faut : ils ne représentent que 17 %, bien moins que les ménages dont la personne de référence a un emploi (60 %). Les logements en colocation sont sur représentés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, surtout dans l'agglomération parisienne, mais pas de façon massive.

---

<sup>1</sup> Etude de l'ANIL, août 2009 : « [Logement des jeunes, colocation et régimes de location adaptée](#) » - Nicole Maury.

### *Les étudiants*

Sur 430 000 étudiants locataires du secteur privé, 58 000, soit 14 % sont en colocation. Le pourcentage de sous-locataires est toutefois deux fois plus élevé dans l'agglomération parisienne, ce qui s'explique sans aucun doute par le niveau élevé des loyers. Pour une même surface habitable par personne, il revient en effet moins cher de se loger à deux dans un « deux pièces » que de louer deux logements d'une pièce, car, toutes choses égales par ailleurs, le loyer au m<sup>2</sup> décroît avec la taille du logement, l'écart étant particulièrement fort entre le studio et le « deux pièces ».

### *Les loyers*

14 % plus chers en colocation qu'en location, toutes choses égales par ailleurs. Malgré cela, être colocataire revient moins cher, à surface égale, qu'être locataire d'un logement d'une pièce.

## **La pratique étrangère**

Comment les choses se passent-elles dans les pays qui pratiquent beaucoup cette modalité de partage, particulièrement l'Espagne et la Grande Bretagne ? Les observations qui suivent résultent de témoignages et de contacts avec des experts en relation avec l'ANIL, mais ne prétendent aucunement à la rigueur d'une analyse approfondie. Là-bas, comme en France, il s'agit d'un mode d'accès au logement qui concerne surtout les jeunes, d'abord les étudiants, et qui est caractérisé par la brièveté de la durée d'occupation, un ou deux ans. Le choix des personnes, c'est-à-dire des sous-locataires avec lesquels on va cohabiter l'emporte parfois sur le choix du logement, ce que facilite la recherche par des associations et/ou des sites Internet spécialisés. C'est un des éléments, parmi d'autres, qui explique le fait que les agents immobiliers interviennent très peu sur ce marché.

En Espagne, où le parc locatif est très réduit, le système est largement informel et l'accord entre propriétaire et colocataire ne donne pas toujours lieu à un écrit ; le paiement manuel semble fréquent. En Grande Bretagne, où le niveau des loyers est élevé, le droit locatif se caractérise par son extrême souplesse et par une très faible protection du locataire. Au demeurant, les colocations sont des *tenancy* qui accordent des droits moindres qu'une *tenure*<sup>2</sup>.

On le voit, qu'il s'agisse de pratique informelle ou de souplesse juridique, le résultat est le même : le développement de la colocation est rendu possible par l'absence d'obstacle de nature juridique au libre accord des parties. Celui-ci reflète leur rapport de force sur le marché. Ce n'est donc pas une voie qui peut inspirer une modification du droit en France.

## **La pratique française : un cadre juridique inadapté**

Intéressons nous dans un premier temps à la location nue. Deux formules sont pratiquées : le contrat de bail unique et la pluralité des contrats. On dit les bailleurs réticents à signer un bail avec chacun des colocataires. La majorité d'entre eux préférerait recourir au bail unique qui leur apporte la garantie d'une solidarité entre colocataires. Peut-on en déduire que la pluralité des baux apporterait plus de sécurité aux colocataires ? L'analyse juridique conduite dans l'étude précitée de l'ANIL donne à penser qu'il n'en est rien<sup>3</sup>. Les statistiques manquent, mais il semble que la formule la plus répandue soit celle où le bailleur signe un bail unique pour un logement non meublé avec l'ensemble des colocataires. Un examen attentif des contrats de location ainsi conclus tend à montrer qu'ils ne le sont que grâce à la méconnaissance par les parties des conséquences des engagements qu'elles souscrivent<sup>4</sup>. Le colocataire a-t-il vraiment conscience qu'il reste solidairement engagé par des impayés qui pourraient être le fait de colocataires arrivés après son départ ? Ce constat vaut a fortiori pour ceux qui se portent caution d'un des colocataires. Malgré les efforts d'information,

<sup>2</sup> Source : Jane Ball, Université de Sheffield.

<sup>3</sup> cf. [Annexe](#).

<sup>4</sup> cf. [Annexe](#).

notamment de l'ANIL<sup>5</sup>, il est douteux que les personnes qui accordent leur caution à leurs enfants aient bien compris l'étendue de leur engagement. Quant aux bailleurs, ils sont peut-être rassurés par les cautions, mais celles-ci se révéleraient dans de nombreux cas inopérantes s'il fallait les mettre en œuvre ; les mieux informées des personnes qui accordent leur caution s'efforcent de rédiger l'acte de telle sorte qu'il soit nul. Fort heureusement, ces difficultés ne se concrétisent qu'en cas de litige, et ceux-ci semblent l'exception.

Cette insécurité juridique résulte de ce que la colocation se coule dans le droit commun des rapports locatifs et de la loi de 1989 pour ce qui concerne les locations non meublées. Après la promulgation de trois lois en huit ans, les rapports locataires propriétaires dans le parc privé sont parvenus depuis la loi « Mermaz – Malandain » à un équilibre jugé satisfaisant par la plupart des observateurs. La loi du 6 juillet 1989 a notamment établi une protection du locataire sur la durée d'occupation de son logement, sur l'évolution du montant de son loyer, sur la répartition et sur le décompte des charges, sur la liberté de choix de certaines prestations obligatoires, mais annexes comme l'assurance. Mais force est de constater que les principaux éléments de la protection du locataire se retournent contre le colocataire ou à tout le moins contre le développement de la colocation.

Prenons l'exemple de la durée du bail. Actuellement, la durée initiale du bail (trois ans pour le cas général) ne concerne que les premiers titulaires du bail. Si des changements interviennent ultérieurement dans l'occupation du logement, le bailleur procède le plus souvent par avenant pour accorder au nouveau colocataire des droits sur le logement et la durée du bail reste inchangée. Le nouvel occupant ne dispose que d'un droit limité sur la durée du bail restant à courir. A supposer que le nouvel occupant succède à un colocataire ayant occupé le logement pendant deux ans, son droit à l'occupation du logement sera limité à un an (sauf reconduction ou renouvellement). En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, il conviendrait donc de permettre à titre dérogatoire l'établissement d'un bail d'une durée limitée à un an. Réduire la durée du contrat permettrait de mieux répondre aux attentes des colocataires dont le séjour est majoritairement de courte durée.

Des observations du même ordre peuvent être faites de la répartition des charges ou de la liberté de choix de certaines prestations obligatoires, mais annexes comme les assurances. C'est certes un progrès que le propriétaire ne puisse pas répercuter de charges sur le locataire sans les justifier. Mais dans le cas de la colocation, majoritairement conçue pour une occupation de courte durée, il est préférable de connaître le montant global de la dépense à consentir pour se loger. C'est le critère sur lequel on se détermine à l'entrée dans les lieux et il est très gênant de découvrir au moment de quitter le logement que la provision de charge exigée par le bailleur s'est révélée insuffisante et qu'une régularisation est exigée.

Enfin, croit-on qu'on est libre de faire jouer la concurrence pour choisir l'assurance que sont censés collectivement souscrire les colocataires. Serait-ce un grand préjudice de laisser le bailleur souscrire l'assurance pour le compte de l'ensemble des colocataires ?

A nos yeux, tout plaide en faveur d'un loyer « tout compris » fixé à l'avance. Seuls les services fiscaux et la Caisse d'allocations familiales, pour déterminer le montant de l'aide personnelle au logement, doivent savoir, dans ce montant global, ce qui relève du loyer stricto sensu et ce qui correspond aux charges. L'équilibre établi par la loi de 1989 est inadapté aux enjeux sur lesquels les parties se décident dans la colocation, laquelle correspond le plus souvent à une occupation de courte durée.

---

<sup>5</sup> Publications grand public de l'ANIL « [Se porter caution, un risque à mesurer](#) ».

*Il nous semble donc qu'une solution pragmatique consisterait à prévoir, pour la colocation, un cadre optionnel et dérogatoire. L'innovation essentielle tiendrait à la durée de la location qui pourrait être consentie sur un an et au fait que le contrat pourrait être conclu sur un montant forfaitaire de charges, c'est-à-dire charges et assurances obligatoires. Le fait que le bail soit annuel permettrait de limiter les effets de la solidarité dans le temps et donc aux seules personnes qui cohabitent effectivement.*

*Les obligations de la caution suivraient celles du contrat de bail et seraient également limitées dans le temps à une année.*

*Le choix resterait ouvert du recours à la formule de la colocation avec pluralité de contrats. Elle serait adaptée dans le même esprit. La durée serait réduite à un an et des normes dérogatoires seraient introduites concernant la décence et la division en jouissance.*

Il reste à tirer les conséquences de cette formule d'un bail annuel conclu sur un loyer et un montant forfaitaire de charges, pour ce qui concerne la reconduction, le renouvellement ou non renouvellement du bail, les modalités de congé et de durées des préavis.

On pourrait s'inspirer des règles adoptées pour la location meublée et considérer que la reconduction est de droit, sauf en cas de congé pour vente, reprise, motifs légitimes et sérieux. Un nouveau motif de congé pourrait être envisagé : l'hypothèse où le bailleur souhaite abandonner le régime optionnel de la colocation pour revenir dans le régime général. Il faut en effet ménager la possibilité au bailleur de sortir de la colocation, si l'on veut qu'il accepte de s'y engager.

Pour tout ce qui concerne les modalités de congés et les durées de préavis, on peut également s'inspirer de la location meublée (même formalisme et préavis de trois mois pour le bailleur et un mois pour le locataire).

A l'inverse, il faut éviter qu'à chaque nouveau colocataire, le bailleur puisse augmenter son loyer au-delà de l'augmentation légale qu'autorise l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), car il augmenterait par là même le montant que le colocataire reconduit pourrait se voir réclamer au titre de sa solidarité.

On hésite avant de remettre en cause une loi générale pour un cas particulier. Il faut cependant admettre que le droit commun de la loi de 89 est inadapté à la colocation. Reste à éviter qu'une telle innovation revienne à faire une brèche dans l'équilibre, difficilement acquis des rapports locatifs privés. Une réponse pourrait consister à limiter le champ d'application de ce régime à certaines catégories de personnes en s'inspirant de ce qui a été fait dans le secteur social, où le nouveau régime n'est ouvert qu'aux jeunes de moins de 30 ans, aux apprentis et aux étudiants.

Un autre motif de prudence découle du fait que, malgré toutes les incertitudes actuelles, la colocation est pratiquée et qu'il ne faut pas conduire ceux qui s'en accommodent à y renoncer. C'est pourquoi, plutôt que d'interdire la pratique actuelle, une approche pragmatique consisterait donc à offrir un cadre optionnel supplémentaire, tant pour le contrat unique que pour les contrats multiples auquel pourraient recourir ceux qui le souhaitent.

Procéder de la sorte permettra de juger si un plus grand nombre de bailleurs et de colocataires utilise ce nouveau contrat, dont le lancement serait appuyé par un vigoureux effort de communication : universités, associations d'étudiants, ADIL, sites de colocation. Il ne s'agit finalement que d'adapter le droit français à une pratique nouvelle.

## **Annexe - Colocation avec contrat unique ou contrats multiples : avantages et inconvénients**

### **• Colocation avec contrat unique**

#### *Inconvénients*

- Le congé délivré par le bailleur à un seul des co-preneurs vaut congé à l'égard de tous les co-preneurs.
- La restitution du dépôt de garantie : qu'il y ait ou non solidarité entre les colocataires, le locataire qui quitte les lieux en cours de bail, ne peut prétendre à la restitution immédiate de sa quote-part de dépôt de garantie, puisque le remboursement de ce dernier suppose la restitution effective des lieux. La restitution du dépôt de garantie est donc différée jusqu'au départ du dernier des colocataires, qui seul permettra la réalisation de l'état des lieux de sortie.

#### *Avantages*

- Régime identique à celui retenu dans le parc social.
- Respect des caractéristiques de décence des logements.
- Respect des règles relatives aux divisions.
- A l'occasion du départ d'un colocataire :
  - Le bailleur ne peut imposer un nouveau colocataire pendant le cours du bail, sauf avec l'accord de tous les colocataires en place.
  - Le colocataire sortant peut céder son bail à un nouveau colocataire avec l'accord du bailleur. S'agissant d'une colocation, cela nécessite également l'accord de tous les colocataires en place. Dans ce cas, le locataire cédant demeure garant des obligations locatives, tel le paiement des loyers, jusqu'à l'expiration du bail sauf en cas d'accord exprès du bailleur le libérant.
- Vie commune facilitée car les locataires en place participent au choix du nouvel entrant. Dans tous les cas où le changement intervient en cours de bail ; un avenant sera nécessaire pour formaliser l'accord.
- Durée du contrat et le loyer : la durée du contrat, comme le montant du loyer, seront fixés dans le contrat pour l'ensemble du bien loué et concerneront tous les locataires.
- Paiement du loyer et de toutes les dettes : la solidarité joue pleinement qu'il s'agisse du paiement des loyers, des charges ou des réparations locatives, sauf convention contraire entre les parties.

### **• Colocation avec contrats multiples**

#### *Inconvénients*

- Non-respect de l'obligation de délivrer un logement décent.
- Non-respect des règles de division en jouissance.
- Difficultés pour le bailleur de retrouver la disposition de son bien, en raison des durées différentes des contrats.
  - Cautionnement limité au loyer et charges dont est tenu chaque colocataire et durée de validité attachée au contrat conclu avec chacun. Le congé mettra fin à l'engagement de la caution.
  - Nécessité de délivrer un congé à chacun des preneurs conjoints sous peine d'inopposabilité aux autres (CA Paris, 6e ch. C. : 30.4.02 / Juris-Data n° 2002-174969).
- Possibilité pour le bailleur d'imposer la présence d'un nouveau colocataire que les locataires en place n'auront pas choisi. Conséquences : difficultés pour les colocataires à vivre ensemble. Les colocataires n'ayant pas de lien entre eux, il appartiendra au bailleur de régler les questions de nuisances sonores, de défaut d'entretien des parties communes ....
- Pas de possibilité en cas de changements de colocataires d'imputer le coût des réparations en cas de dégradations et pertes sur les éléments communs, sauf à établir un état des lieux des parties communes à l'occasion de chaque départ.

## **Avantages**

- Possibilité pour le bailleur d'imposer un nouveau colocataire puisque les parties privatives sont divisées en jouissance. L'accord des colocataires en place n'est pas nécessaire.
- Délivrance du congé par les colocataires : chaque colocataire peut délivrer un congé au propriétaire pour sa partie privative, du fait de l'indépendance des contrats et ne peut être tenu à une solidarité avec les autres colocataires.
- Restitution du dépôt de garantie versée pour garantir les impayés ou les dégradations sur les parties communes à l'occasion de chaque départ.
- Pour les colocataires : engagement limité de la caution et pas de solidarité sur les parties privatives.



Date de publication : 9 avril 2010 N° ISSN : 09996-4304 Directeur de la publication : Bernard Vorms Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib
---