

# RÉUSSIR SA COLOCATION

Pour les Anglo-Saxons, la colocation est, depuis des années, un véritable mode de vie... Aurions-nous été influencés ? A en croire les chiffres, oui. Aujourd'hui, ce sont non seulement les étudiants, mais aussi les jeunes actifs qui semblent de plus en plus attirés par la vie à plusieurs. **Que faut-il impérativement savoir avant de prendre une colocation ?** PAR PAULINE PERSON



## Les documents incontournables

Si les règles d'une colocation ressemblent à celles d'une location classique, il y a quand même quelques conseils à suivre.

### Le bail

Il n'existe pas de bail type pour la colocation, il faut appliquer la loi du 6 juillet 1989, comme pour la location classique.

**Notre conseil :** rendez-vous sur le site [www.colocation.fr](http://www.colocation.fr) qui propose un contrat de bail spécifique aux futurs colocataires.

### Les mentions obligatoires du bail

- Nom et adresse du bailleur,
- date d'effet du bail,
- durée du bail,
- description des lieux,
- énoncé des équipements du logement (salle de bains...) et des équipements fournis par l'immeuble (conciergerie, ascenseur...),
- montant du loyer.

### Les mentions facultatives

- Règles de révision annuelle de loyer,
- le dépôt d'une caution,
- la clause de travaux.

### Les mentions illégales

- Les clauses restreignant les droits des locataires.

**Exemple :** le propriétaire ne peut pas vous imposer le choix d'un assureur.

**Attention !** Si vous ne signez pas le bail, vous serez considéré comme simple occupant et vous n'aurez pas les mêmes droits.

## BON À SAVOIR

Cette signature collective n'est pas sans conséquence. En signant, vous devenez responsable des éventuels dégâts !

### L'état des lieux

Il doit impérativement être joint au contrat de bail. L'état des lieux permet de s'assurer que le logement est considéré comme décent et surtout de comparer les lieux à l'entrée et à la sortie des colocataires. En général, l'état des lieux est établi entre le bailleur et les colocataires mais il peut être fait par huissier de justice.

**Notre conseil :** rédigez-le très précisément et décrivez bien tous les détails de l'appartement (fissures, tâches...) avec des termes précis.

### La caution solidaire

Dans la très grande majorité des cas, le propriétaire demandera une caution solidaire, surtout lorsque les colocataires sont des étudiants.

Un membre de votre famille, ou un proche, s'engage à régler à votre place le montant du loyer et des charges si vous ne payez pas. En cas de colocation, la caution de chaque colocataire peut être tenue de payer l'intégralité du loyer.

**Attention !** L'acte de cautionnement doit être écrit, signé par la caution avec mention écrite de sa main et la somme garantie doit être écrite en chiffres et en lettres.

### La clause de solidarité

Elle est facultative.

**Exemple :** «Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées comme locataires...» Cette petite phrase est une garantie très importante pour le bailleur.

**Attention !** La clause n'est pas forcément mentionnée. Il suffit que les termes du contrat indiquent «clairement» que chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer...

## Les conséquences de cette clause de solidarité

Même si vous quittez le logement en cours de contrat, vous serez toujours tenu de payer, et ce jusqu'à la fin du bail.

Le bailleur peut demander à un seul locataire de lui régler le loyer et les charges. Ce sera au locataire de s'arranger avec les autres.

## Les charges

Il s'agit généralement de l'eau chaude, du chauffage et de l'électricité mais vérifiez tout de même que TOUT est bien compris.

## Informations pratiques

Si vous décidez de vous abonner à Internet, une solution très simple pour une colocation : le wi-fi. Avec ce système de réseau sans fil, chaque coloc pourra surfer sur son ordinateur dans sa chambre.

## Les aides possibles

**Attention !** Vous devez apparaître sur le bail pour bénéficier de l'aide au logement étudiant.

**Les conditions pour en bénéficier en tant que colocataires :** chaque coloc doit faire sa demande individuellement. Il doit faire remplir au propriétaire la fiche d'attestation de loyer fournie par le CAF.

## Les différents types d'aides

- Les APL (aide personnalisée au logement) : le logement doit être conventionné, et il doit s'agir de votre résidence principale ;
- les ALS (allocation de logement à caractère social) : le logement doit répondre à certaines normes et doit être votre résidence principale ;
- les ALF (allocation de logement familial) : pour les familles sans APL, ni ALS. Concerne les gens ayant des personnes à charge.

La somme de ces aides variera selon vos revenus, le montant de votre loyer, le lieu et votre situation. Elle peut aller jusqu'au tiers du loyer.

**Pour tout comprendre :** [www.caf.fr](http://www.caf.fr) ou adressez-vous au centre le plus proche de chez vous.

## Les assurances obligatoires

Pour emménager, vous devez disposer d'une assurance multirisque habitation. Une attestation vous sera demandée par le propriétaire au moment de la remise des clés. Souscrivez auprès d'un assureur unique pour l'intégralité du logement. Le tarif annuel variera selon la taille du logement, sa situation géographique mais pas en fonction du nombre de colocataires.

## Ce que doit couvrir l'assurance multirisque habitation

- Les dommages aux biens (incendies, dégâts des eaux, catastrophes naturelles...);
- la responsabilité civile (dommages causés à des tiers par un des locataires) ;
- la responsabilité locative (dégradation locative, défaut d'entretien...).

## Les règles de savoir-vivre

Avant de se lancer dans une colocation, il faut se poser quelques questions : puis-je vivre avec un(e) inconnu(e) ? Avec une personne du sexe opposé ? Suis-je prêt à faire des concessions ? Etc.

## Ranger les pièces communes

Le seul endroit qui vous appartient : votre chambre ! Pour les pièces communes, veuillez à ne pas vous éterniser dans la salle de bains ou mettez-vous d'accord au départ sur les horaires.

N'imposez pas vos «passions» à tout le monde. Il est évident qu'un fan absolu de foot, par exemple, devra comprendre que les autres puissent avoir envie d'autre chose...

Il suffit de dialoguer avant le début des ennuis !

## Respectez la sphère privée de chacun de vos colocos

Frappez avant d'entrer dans leur chambre, ne fouillez pas en leur absence... Contentez-vous de partager le budget des courses pour les produits de consommation courantes ; pour le reste, délimitez des parties de placard ou de réfrigérateur. Si un ami à vous doit coucher sur le canapé du salon (pièce commune), prévenez vos colocataires.

## CONTACTS UTILES

### Les sites utiles aux colocataires :

- [www.colocation.fr](http://www.colocation.fr) : le site de référence avec des annonces, le guide de survie, des témoignages...
- [www.kel-coloc.com](http://www.kel-coloc.com)
- [www.easyColoc.com](http://www.easyColoc.com)

### Du côté de la presse écrite :

- Certains journaux gratuits de province proposent quelques annonces :
- *De particulier à particulier*,
- *Le Fusac*, journal franco-américain.

### Un livre très complet :

*La colocation, mode d'emploi pratique et juridique* Éditions Vuibert.