

La colocation

La colocation implique qu'il y ait un contrat locatif unique sur lequel figurent les noms de différents locataires, qui ont des droits identiques sur la chose louée, c'est-à-dire qu'ils portent sur la même chose. En effet, un bailleur ne pourrait pas décider de louer le même bien à différentes personnes sans l'accord de chacune d'elles.

Mais il se peut que le bailleur souscrive plusieurs contrats de location pour un même appartement, louant ainsi une partie déterminée de cet appartement à chacun des locataires, certaines pièces étant à usage collectif. Ce type d'aménagement n'est pas une colocation au sens strict du terme, ce qui soulève des difficultés quant à son encadrement juridique.

La colocation n'est pas un contrat soumis à un régime particulier en soi. Il dépendra de l'objet de la location : si la colocation porte sur un logement vide à titre d'habitation principale, alors c'est la loi du 6 juillet 1989 qui s'appliquera. En revanche, si la colocation porte sur un logement meublé, c'est le code de la construction et de l'habitation (CCH) et le code civil qui s'appliqueront.

Cependant, les effets de la colocation sont importants et varient selon le type de clause qui figure sur le contrat. Il existe deux types de clause spécifique au contrat de colocation :

- la clause de solidarité : c'est une stipulation dans le contrat qui oblige plusieurs débiteurs (colocataires) à une même chose (paiement du loyer, par exemple), de manière que chacun (des colocataires) puisse être contraint pour la totalité (du loyer, par exemple), et que le paiement par un seul libère les autres envers le créancier ;
- la clause d'indivisibilité : c'est une stipulation dans le contrat qui oblige chacun des codébiteurs (colocataires) au règlement de la totalité du loyer. Cette clause est proche de la clause de solidarité quant au paiement du loyer mais va différer, quant à ses effets, sur d'autres points (voir le paragraphe II).

I. S'il n'existe aucune clause de solidarité ou d'indivisibilité

→ Combien doit payer chaque colocataire, par rapport au montant du loyer ?

Chacun des colocataires n'est tenu que de sa part de la dette envers le créancier (exemple : si le loyer est de 100 € et qu'il existe deux colocataires, le bailleur ne pourra demander que 50 € à chacun d'entre eux) En effet, selon la Cass. 1^{re} civ. (11 janvier 1984, n° 82-16198), « l'obligation au remboursement d'une somme d'argent n'est pas par elle-même indivisible et l'indivisibilité ne s'attache pas de plein droit à la circonstance que cette obligation aurait été fixée globalement sans que soit stipulé le versement de la moitié à la charge de l'un ou de l'autre des codébiteurs ».

→ Si un colocataire part, jusqu'à quel moment est-il toujours tenu du paiement du loyer ?

Il faut distinguer selon que l'objet de la colocation porte sur un logement vide ou meublé.

La location vide : le colocataire partant ne sera plus tenu de la dette, dès que la notification du congé a eu lieu. En effet, la Cass. 3^e civ. (28 octobre 2009, n° 08-17209) précise que le locataire partant, pour un bail sans clause de solidarité, n'est plus tenu des loyers et des charges une fois le congé reçu par le propriétaire (et non à l'issue du délai de préavis), car le logement se trouve occupé par un autre locataire avant la fin du préavis, et ce, avec l'accord du bailleur. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit clairement que si un locataire occupe les lieux avant la fin du préavis, avec l'accord du bailleur, le locataire partant n'est plus tenu du loyer et des charges.

La location meublée : il n'existe pas de telle règle. Ainsi, le colocataire partant est tenu de payer jusqu'à ce que le contrat se termine, c'est-à-dire à l'effet du congé (sauf à ce que le contrat stipule que le locataire n'est pas tenu si un autre locataire occupe les lieux, avec l'accord du bailleur, avant la fin du préavis).

→ Si un colocataire part, peut-il obtenir la restitution de la moitié du dépôt de garantie ?

La Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 21 novembre 1990, n° 89-14827) pose le principe selon lequel le colocataire partant ne peut exiger la restitution d'une fraction du dépôt de garantie, du fait que son remboursement suppose la restitution effective des lieux loués. La restitution pourra, à défaut de stipulation spécifique dans le contrat de bail, être faite à n'importe lequel des colocataires. À charge pour le colocataire qui était précédemment parti de demander à ses ex-colocataires de lui rembourser sa part une fois qu'il a été restitué (fondement de l'action art. 1371 C. civ.).

→ En cas de congé délivré par le bailleur, est-ce qu'il doit donner congé à chacun des colocataires non solidaires ?

Dans le cas d'une cotitularité conventionnelle, l'acte sera délivré à chacun des preneurs conjoints sous peine d'inopposabilité aux autres (cour d'appel de Montpellier, 1^{re} ch. B, 9 avril 1997 : Jurisdata n° 1997-034043 ; cour d'appel de Paris, 6^e ch. C, 30 avril 2002, Jurisdata n° 2002-174969). Il faut donc plusieurs actes distincts, destinés à chacun des colocataires, pour que le bailleur puisse exiger la libération totale des lieux. En effet, le colocataire n'ayant pas reçu une notification personnellement (avec son nom et distinct des autres notifications) ne sera pas tenu de libérer les lieux et pourra bénéficier de la continuation du contrat.

II. En cas de clause d'indivisibilité

→ Combien doit payer chaque colocataire, par rapport au montant du loyer ?

Chaque copreneur sera dans ce cas tenu de la totalité du loyer envers le bailleur (art. 1222 C. civ.). À charge pour eux de se retourner contre un des codébiteurs (colocataires) pour se faire rembourser la part qu'il a payée en lieu et place de ce dernier.

→ Si un colocataire part, jusqu'à quand sera-t-il tenu des loyers ?

Il faut distinguer selon que l'objet de la colocation porte sur un logement vide ou meublé.

Location vide : le colocataire partant ne sera plus tenu de la dette dès que la notification du congé a eu lieu. En effet, la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 28 octobre 2009, n° 08-17209) précise que le locataire partant, pour un bail sans clause de solidarité, n'est plus tenu des loyers et des charges une fois le congé reçu par le propriétaire (et non à l'issue du délai de préavis), car le logement se trouve occupé par un autre locataire avant la fin du préavis, et ce avec l'accord du bailleur. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit clairement que si un locataire occupe les lieux avant la fin du préavis, avec l'accord du bailleur, le locataire partant n'est plus tenu du loyer et des charges.

Location meublée : il n'existe pas de telle règle. Ainsi, le colocataire partant est tenu de payer jusqu'à ce que le délai de préavis soit écoulé (sauf à ce que le contrat stipule que le locataire n'est pas tenu si un autre locataire occupe les lieux, avec l'accord du bailleur, avant la fin du préavis).

→ En ce qui concerne le dépôt de garantie ?

La Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 21 novembre 1990, n° 89-14827) pose le principe selon lequel le colocataire partant ne peut exiger la restitution d'une fraction du dépôt de garantie, du fait que son remboursement suppose la restitution effective des lieux loués. La restitution pourra, à défaut de stipulation spécifique dans le contrat de bail, être faite à n'importe lequel des colocataires. À charge pour le colocataire qui était précédemment parti de demander à ses ex-colocataires de lui rembourser sa part du dépôt de garantie une fois qu'il lui a été restitué par le bailleur.

→ En cas de congé délivré par le bailleur, est-ce qu'il doit donner congé à chacun des colocataires non solidaires ?

Dans le cas d'une cotitularité conventionnelle, l'acte sera délivré à chacun des preneurs conjoints sous peine d'inopposabilité aux autres (cour d'appel de Montpellier, 1^{re} ch. B, 9 avril 1997, Jurisdata n° 1997-034043 ; cour d'appel de Paris, 6^e ch. C, 30 avril 2002, Jurisdata n° 2002-174969). Il faut donc plusieurs actes distincts, destinés à chacun des colocataires, pour que le bailleur puisse exiger la libération totale des lieux. En effet, le colocataire n'ayant pas reçu une notification personnellement (avec son nom et distinct des autres notifications) ne sera pas tenu de libérer les lieux et pourra bénéficier de la continuation du contrat.

III. En cas de clause de solidarité

→ Combien doit payer chaque colocataire, par rapport au montant du loyer ?

Chaque copreneur sera, comme en matière d'indivisibilité, tenu de la totalité des loyers (art. 1200, C. civ.). Celui qui aura payé la totalité ne peut répéter (demander le remboursement) contre les autres que les parts et portions de chacun d'eux, c'est-à-dire seulement le montant total du loyer divisé par le nombre de colocataires (art. 1214, C. civ.).

→ Si un colocataire part, jusqu'à quand sera-t-il tenu des loyers ?

Dans ce cas, le cotitulaire partant restera redevable des loyers et charges tout au long de la durée du bail, c'est-à-dire jusqu'au terme du bail en cours (à la fin d'une période triennale).

Exemple : le contrat de bail est daté du 1^{er} janvier 2010. Un des colocataires solidaires part le 1^{er} janvier 2011 (date d'effet du congé). Il restera tenu de l'intégralité du loyer et des charges vis-à-vis du bailleur jusqu'au 1^{er} janvier 2013 (terme de la première période triennale, voir art. 10 de la loi du 6 juillet 1989). Donc tout dépend de la durée du bail. Si on est en meublé, alors le terme sera à l'issue d'une année à compter de la date de souscription du contrat, et donc il ne sera pas tenu au-delà.

→ Le colocataire partant pourra-t-il demander la restitution de sa part sur le dépôt de garantie ?

La Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 21 novembre 1990, n° 89-14827) pose le principe selon lequel le colocataire partant ne peut exiger la restitution d'une fraction du dépôt de garantie, du fait que son remboursement suppose la restitution effective des lieux loués. La restitution pourra, à défaut de stipulation spécifique dans le contrat de bail, être faite à n'importe lequel des colocataires. À charge pour le colocataire qui était précédemment parti de demander à ses ex-colocataires de lui rembourser sa part une fois qu'il a été restitué (fondement de l'action art. 1371 C. civ.).

→ En cas de congé délivré par le bailleur, est-ce qu'il doit donner congé à chacun des colocataires solidaires ?

Il existe ici un débat au sein même des tribunaux. En effet, alors que la Cour de cassation a considéré que le congé donné à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres (Cass. 3^e civ., 20 juillet 1989), un arrêt récent de la cour d'appel de Paris a décidé que la solidarité des locataires stipulée par le bail ou prévue par la loi ne dispensait pas le bailleur d'une double notification (cour d'appel de Paris, 6^e ch. C, 19 février 2008 : Loyers et copr. 2008, comm. 122).

IV. Quel est le régime applicable à la location d'une seule chambre dans un appartement ?

Il s'agit du cas où une personne loue une partie (en général une chambre) d'un logement de manière privative et profite de manière collective (soit avec le propriétaire, soit avec un autre locataire) d'autres parties (cuisine, salle de bains...).

Ce type d'aménagement est une « fausse » colocation (s'il partage le logement avec un autre locataire) avec pluralité de contrats : c'est-à-dire que les locataires ont chacun un contrat de location portant sur une partie d'un même appartement ou d'une même maison. Elle se différencie de la colocation classique, c'est-à-dire avec un contrat unique entre le bailleur et les colocataires, où les locataires s'organisent pour se partager l'appartement.

La cour d'appel de Grenoble (2^e ch., 18 juin 2007, Tiar c/ Garnier Pomagalski, Jurisdata n° 2007-337554) a considéré que ce type de contrat était soumis à la réglementation sur les meublés (voir fiche « Location meublée ») et non à la loi du 6 juillet 1989 : « Une chambre non autonome, pourvue des meubles nécessaires à son usage, au sein d'un appartement comprenant d'autres occupants, est un local meublé à usage d'habitation dont le régime ne relève pas de la loi du 6 juillet 1989. »

En l'espèce, tous les meubles nécessaires pour vivre convenablement étaient présents, pas seulement dans les parties privatives dont le locataire a l'entière jouissance, mais également dans les parties du logement qu'il partage avec les autres « colocataires ».