



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 14237

### Texte de la question

Mme Sandrine Doucet attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de l'encadrement légal de la colocation. La colocation connaît actuellement un fort engouement chez les jeunes et tout particulièrement chez les étudiants. Ce mode de vie s'est fortement développé, du fait de la hausse des loyers, ainsi que par le désir de connaître l'expérience de la vie en collectivité. Cependant, le partage du loyer au sein d'une même habitation entraîne une complexification des contrats, tant concernant la rédaction du bail, que le paiement de la caution, des loyers, alors qu'il n'existe aucun régime juridique propre à la colocation. Régie par le même texte de loi que la location ordinaire, la loi du 6 juillet 1989, la colocation nécessiterait néanmoins un encadrement spécifique, de par les problèmes qu'elle peut engendrer au sein d'une même habitation. En effet, nombre de colocations sont sujettes à de fortes tensions, notamment concernant le principe de responsabilité solidaire qui engage, au début du bail, tous les locataires, en cas de dégât, à payer et ce même si les dommages ne sont la faute que d'un seul. De même, le paiement du loyer peut devenir source de nombreux conflits entre les habitants, lorsque l'un d'eux ne se soumet pas à ses obligations. Ainsi, les jeunes locataires se retrouvent bien souvent perdus, face à ce type de situation, et peu protégés face à leurs propriétaires, ou à des agences immobilières généralement peu soucieuses de leur expliquer le cadre légal qui entoure leurs contrats de location. Elle souhaite donc savoir comment le ministère de l'égalité des territoires et du logement compte pallier ce manque d'encadrement légal autour de la colocation. Elle la remercie de bien vouloir la tenir informée des suites données à ce dossier.

### Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) entrée en vigueur le 27 mars 2014 a introduit dans la législation une définition de la colocation. Elle est désormais 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 règles sont propres à la colocation et tendent à simplifier le recours à cette modalité de location. Ainsi, en colocation la clause de solidarité a été fortement assouplie. Il est prévu en effet que cette clause qui jusqu'à présent perdurait jusqu'au départ du dernier colocataire, prend fin à la date d'effet du congé lorsqu'un nouveau colocataire entre dans les lieux ou à défaut, six mois après la date du congé. Le bailleur peut proposer la régularisation des charges sous forme forfaitaire, mode plus adapté à ce mode de location et qui apporte une plus grande visibilité au public concerné particulièrement mobile. De plus, bailleur et colocataires pourront convenir de la souscription par le bailleur d'une police d'assurance, simplifiant ainsi les démarches pour les locataires tout en sécurisant le bailleur. Cette même loi a aussi prévu un certain nombre de mesures visant à favoriser et développer la colocation dans le parc privé, même si ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer exclusivement à la situation des jeunes. On peut ainsi citer le contrat de colocation, qui au même titre que les autres formes de locations nue ou meublée, doit respecter un contrat type tel défini par le décret no 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale. De même, l'encadrement des loyers a vocation à s'appliquer aux colocations là où il est mis en place. Le Gouvernement, conscient de la

progression de la colocation comme mode de location alternatif, poursuit sa réflexion pour améliorer et sécuriser les relations entre bailleurs et colataires.

## Données clés

**Auteur** : [Mme Sandrine Doucet](#)

**Circonscription** : Gironde (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 14237

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire** : Logement et habitat durable

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 12 juillet 2016

**Question publiée au JO le** : [25 décembre 2012](#), page 7675

**Réponse publiée au JO le** : [27 septembre 2016](#), page 8879