

# Colocation, mode d'emploi

Pour des raisons financières ou pour rompre la solitude, étudiants, actifs ou même seniors choisissent de vivre de cette manière

Contrairement aux idées reçues, la colocation n'est pas seulement une affaire d'étudiants. Selon un sondage CSA/Guy Hoquet Immobilier réalisé en mars dernier, 54 % des colocataires sont des actifs, 45 % des étudiants et 1 % des retraités. Crise oblige, cette formule s'avère le meilleur moyen de réduire le coût du budget logement. Jusqu'à alors pratiquée librement, la colocation vient d'être réglementée par la loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) qui lui donne désormais un véritable statut juridique. Elle est ainsi 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 ».

## Changement des règles de solidarité

Ainsi, chaque colocataire peut signer un contrat avec le propriétaire, pour se désolidariser de ses compagnons. Une solution moins risquée que le contrat unique en cas de défaillance d'un des colocataires. Autre nouveauté :



La colocation a désormais un véritable statut juridique.

(Photo J.-F. Ottonello)

en cas de départ d'un colocataire, le paiement de son loyer s'arrête dès l'inscription d'un nouveau colocataire sur le bail, ou au maximum dans un délai de six mois après le congé. Cet assouplissement des règles est également valable pour la caution. La loi Alur impose que chaque caution soit désormais identifiée pour chaque colocataire.

## Un loyer maîtrisé

Dans les zones tendues, pour éviter que les proprié-

étaires ne fixent librement et souvent à la hausse le loyer, le montant des loyers versés par l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au loyer applicable au logement.

## L'assurance multirisques habitation simplifiée

Jusqu'à présent, l'assurance multirisques habitation était souscrite par un seul colocataire ou par chacun d'entre eux au prorata de la part de logement occupée. Aujourd'hui, le propriétaire

peut assurer seul le logement pour le compte de ses colocataires et récupérer la quote-part d'assurance tous les mois pour chacun d'entre eux.

Enfin, comme pour les locations classiques, les honoraires d'agence seront pris en charge par le propriétaire, tandis que les frais de réalisation de l'état des lieux et de la rédaction du bail seront partagés entre le propriétaire et les colocataires.

**ROZENN GOURVENNEC/SOPRESS**

## Paroles d'expert

Anaïs Clément, gérante de L'Auberge, agence de colocation à Nice

« Cette réforme était nécessaire, c'est une bonne idée pour



tout le monde, colocataires comme propriétaires. À L'Auberge, nous allons au-delà des mesures de la loi Alur. Nous proposons une formule à un prix tout compris (90 €) qui met en relation les colocataires, en tenant compte de leur âge et de leurs affinités. Le colocataire bénéficie d'un contrat de bail individuel ; il peut réserver à l'avance sa chambre sur notre site Internet et s'installer dans un appartement déjà meublé et équipé. Les baux ouvrent droit aux aides au logement et suppriment les clauses dissuasives de responsabilité solidaire entre colocataires. Ceux-ci sont donc indépendants juridiquement et financièrement. Quant aux propriétaires, ils bénéficient gratuitement de nos services, et ont la garantie de percevoir les loyers, même en cas de vacance locative. »