

Départ du logement

► **Un colocataire** peut donner congé à tout moment sans avoir à le justifier.

Il doit adresser au propriétaire une lettre de préavis en recommandé avec LR avec accusé de réception afin de résilier le contrat de location.

Il peut aussi être remis en main propre contre récépissé ou émargement, ou signifié par acte d'huissier.

La date du début du préavis correspond au jour de la réception du courrier par le propriétaire.

Le délai de préavis est de 1 mois pour un logement meublé, et 3 mois pour un logement vide.

- Il est réduit à 1 mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, de bénéfice du R.S.A ou de l'AAH, d'obtention d'un logement social, ou pour des raisons liées à son état de santé.
- **Le locataire doit préciser le motif dans son courrier de préavis et y joindre le justificatif lui donnant droit à un préavis réduit.**
- **Pendant la période de préavis, le colocataire est toujours redevable du loyer et charges**, sauf si en accord avec le propriétaire, un nouveau locataire le remplace dans le logement.

► **Le propriétaire** peut donner congé avant la fin du bail aux colocataires : vente,...

Il doit informer les colocataires par courrier recommandé avant la fin du bail, six mois pour un logement vide et trois mois pour un logement meublé.



► **Pour restituer le dépôt de garantie**, le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois à compter de l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

- Ce délai est d'1 mois si aucune détérioration n'a été constatée dans le logement.
- Au-delà de ce délai de deux mois, le propriétaire doit verser au locataire une pénalité représentant 10% du loyer mensuel hors charges, pour chaque mois de retard commencé.
- En cas d'impayés de loyers ou de charges, le propriétaire peut en demander le paiement pendant 3 ans.
- Si le logement fait partie d'une copropriété, le propriétaire peut conserver 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de la copropriété.

Toute retenue sur le **dépôt de garantie** doit être justifiée : état des lieux, photos, constat d'huissier, devis,...

Remarque : Le remplacement des éléments du logement dont la détérioration est liée à une utilisation normale du logement n'est pas entièrement à la charge du locataire. La Charte départementale des états des lieux d'Ille-et-Vilaine prévoit une décote en fonction de l'âge de ces éléments.



En cas de clause de solidarité,
si un colocataire part avant le terme du bail alors que les autres colocataires restent dans le logement,

il est solidaire de tout manquement de leur part, pendant 6 mois après la fin du délai de préavis, sauf si un nouveau locataire figure dans le bail.

La CNL 35 vous conseille, vous aide à vous défendre. En cas de litige, contactez-nous :

par téléphone au 02 99 22 20 50
par mail : cnl35malmoe@orange.fr



Vivre en colocation



Fédération du Logement et de la Consommation
d'Ille-et-Vilaine

3 Allée de Malmoë 35200 RENNES

Tél. 02 99 22 20 50 - www.cnl35.fr - cnl35malmoe@orange.fr

Le contrat de colocation

► **La colocation** désigne la location d'un seul et même logement utilisé comme résidence principale par deux ou plusieurs locataires.

Elle doit être formalisée par un contrat unique ou par plusieurs contrats entre le bailleur et les colocataires.

Les droits et les obligations des colocataires vis-à-vis du bailleur sont les mêmes. Ils doivent respecter les réglementations en vigueur auxquelles le logement meublé ou vide est soumis.

Le bail est établi pour 3 ans dans un logement vide et 1 an dans un meublé, et reconductible tacitement.

- **Le bail étudiant meublé** d'une durée de 9 mois n'est pas reconduit tacitement (article 25-7 de la loi de 1989).

Dans un logement meublé, un décret du 31 juillet 2015 fixe une **liste des meubles obligatoires** :

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher, une table et des sièges ,
- **des meubles en bon état.**
- plaques de cuisson, four ou four micro-ondes,
- couverts,
- réfrigérateur avec au minimum un freezer,...



Un diagnostic performance énergétique doit être remis aux locataires avant la signature du bail.

► **La caution** : le propriétaire demande qu'une tierce personne se porte garante du paiement du loyer et des charges au cas où un locataire serait dans l'incapacité de le faire.

En cas de cautionnement solidaire, le propriétaire peut s'adresser à la caution sans avoir à agir d'abord contre le locataire.

► **Le dépôt de garantie :**

Les étudiants boursiers peuvent sous certaines conditions bénéficier de l'AVANCE LOCA-PASS.

Pour bénéficier de la garantie VISALE, vous devez vous rendre sur le site Visale.fr et créer un espace personnel, au plus tard, entre la signature du bail et l'entrée dans le logement.

La souscription à un contrat d'assurance habitation est obligatoire par les colocataires

À noter :

Les colocataires peuvent choisir une **garantie Visale** (Visa pour le Logement et l'Emploi) au lieu d'une caution classique à condition qu'ils soient éligibles.



L'état des lieux



Il est très important de faire un état des lieux d'entrée le plus précis possible afin d'éviter les problèmes au moment de quitter le logement : Il faut faire un inventaire détaillé

du logement pièce par pièce, sans oublier de mentionner l'état de chaque équipement. Le logement doit répondre à des normes de décence précises.

L'état des lieux est rédigé en 2 exemplaires, dont l'un est remis aux locataires. Avant de le signer. Des réserves peuvent y être mentionnées.

Le.s locataire.s peut compléter l'état des lieux d'entrée **pendant dix jours suivant sa réalisation.**

Pour les équipements de chauffage, ce délai est étendu au premier mois de la période de chauffe.

Si un locataire en remplace un autre dans une colocation, il a le droit d'exiger un nouvel état des lieux d'entrée avec la présence du propriétaire et de l'ensemble des colocataires.

La CNL est compétente pour vous accompagner pendant un état des lieux.

Le loyer et les charges

Si le bail comporte une **clause de solidarité**, le propriétaire peut exiger de n'importe lequel des colocataires le paiement de l'intégralité des loyers, charges et réparations locatives.

Le propriétaire peut **augmenter le loyer une fois par an** si le contrat le prévoit, dans les limites de l'indice de référence des loyers IRL publié chaque trimestre par l'INSEE.

Il dispose d'un délai d'un an à compter de la date prévue au contrat, pour faire la demande à ses locataires.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Chaque locataire peut bénéficier **d'une aide au logement**. La demande d'aides au logement doit se faire auprès de la CAF ou de la MSA.

Le propriétaire ou l'agence immobilière n'ont pas le droit de vous facturer des frais de relance en cas de loyers ou de charges impayés.

Les réparations locatives

Un décret du 23 décembre 1986 énumère les réparations qui peuvent être mises à la charge du locataire.

Exemple : Si le chauffe-eau ne fonctionne plus correctement : le propriétaire paie les réparations en cas de défaillance technique. En revanche s'il s'agit d'un entartrage, c'est au locataire de payer car l'entretien est à sa charge.

Sauf en cas d'urgence, le propriétaire n'a pas le droit de visiter votre logement sans votre accord.



La sous location est interdite, sauf accord écrit du propriétaire.