



La colocation depuis la loi ALUR

publié le **20/11/2015**, vu **5298 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, entrée en vigueur le 27 mars 2014, apporte de nombreuses nouveautés au régime de la colocation.

La loi ALUR donne une définition légale de la colocation qui figure désormais dans l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, cet article dispose que « *La colocation est 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, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat* ».

Les dispositions contenues dans cet article s'appliquent aussi bien aux baux de locaux loués vides qu'aux baux de locaux loués meublés.

Dans cette matière, le bailleur a la possibilité de signer un contrat différent avec chaque locataire, ici les colocataires ne sont pas engagés de façon solidaire en cas d'impayés et la colocation constitue une division du logement.

La partie du logement louée à chaque colocataire doit alors avoir une superficie supérieure à 14 m² et un volume supérieur à 33 m³.

Le bailleur peut également choisir de signer un contrat unique avec tous les locataires ; dans ce cas, les locataires signataires du bail s'engagent de manière solidaire à payer le loyer mensuel au propriétaire.

Ainsi, lorsqu'un locataire ne paie pas sa part du loyer, le propriétaire a la possibilité de demander le paiement du loyer à n'importe quel autre locataire.

Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, chaque colocataire était solidaire jusqu'à la fin du bail et cela même après qu'il a quitté le logement.

Désormais, avec la loi ALUR, lorsque le locataire quitte le logement, la solidarité s'éteint immédiatement s'il est remplacé par un nouveau colocataire sur le contrat de bail ou au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux personnes ayant signé un contrat de bail après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, soit le 27 mars 2014.

La loi ALUR dispose également que le montant total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement.

Enfin, comme pour tous loyers, en colocation, les loyers sont encadrés en zones tendues.

Ainsi, le loyer ne pourra pas dépasser le montant du loyer de référence.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com