

# LA PRATIQUE DE LA COLOCATION REVISITÉE PAR LA LOI

Laurent IZAC, Maître de conférences à l'Université Toulouse 1 - Capitole

Alors que la colocation est un phénomène ancien, relativement important et en progression constante<sup>1</sup>, la vacuité des textes en la matière ne laisse pas d'étonner.

Il en va sans doute ainsi, du bail en particulier comme du contrat en général, parce que la pluralité des parties perturbe assez fortement le schéma traditionnel d'un rapport contractuel voulu comme devant lier deux parties seulement<sup>2</sup>.

C'est à ce propos, du moins s'agissant du bail d'habitation, que la loi *ALUR*<sup>3</sup> innove puisqu'elle vient poser les premiers jalons d'un régime légal de la colocation.

Ce texte dense, qui intervient dans de nombreux domaines, voit en effet une part conséquente de son action<sup>4</sup> se porter sur la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation<sup>5</sup>. Il en ressort logiquement une profonde réforme du régime desdits baux ; réforme dont l'ampleur est sans précédent depuis celle intervenue 20 ans auparavant à l'occasion de la loi du 21 juillet 1994<sup>6</sup>.

Pour autant, si la loi du 24 mars 2014 innove en venant revisiter la pratique contractuelle de la colocation, elle ne le fait que dans des proportions somme toute assez modestes. En effet, c'est un seul et unique article qui est consacré à cette situation contractuelle pourtant délicate.

Aussi, bien que le texte comprenne plusieurs alinéas, les avancées (*I*) qu'il apporte ne peuvent évidemment lever toutes les incertitudes (*II*) que recèle la matière.

## *I – LES AVANCÉES*

L'art. 8-1, créé au sein de la loi du 6 juillet 1989 par la loi *ALUR*, constitue indubitablement une avancée législative, tant le domaine comme le régime de la colocation se caractérisaient auparavant

---

1 Il ne concerne pas que les jeunes (étudiants) mais désormais les « anciens »

2 Sur la question des parties plures à un contrat, voir l'esquisse de régime dressée par J. Laurent in *Partie plurale et vente immobilière : vade-mecum de la faculté de rétractation*, Droit et patrimoine, n°239, sept. 2014, p. 38

3 Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « *ALUR* ».

4 Le chapitre 1er de son premier titre (intitulé « *favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable* ») à pour objet d'« *améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé* ».

5 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

6 Outre l'insertion de nouveaux articles dans la loi de 1989, ce sont pratiquement tous les articles déjà en vigueur qui ont été modifiés par la loi *ALUR*.

par le néant des textes.

Certes, on connaissait déjà les dispositions très classiques<sup>7</sup> de l'art. 1751 du Code civil; lesquelles confèrent la cotitularité du bail aux époux. A ce titre d'ailleurs, la loi du 24 mars 2014 en étend le domaine d'application aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité<sup>8</sup>. Mais ces dispositions, si elles sont destinées à assurer l'égalité des époux (ou des partenaires), de même qu'à mieux protéger les droits par lesquels leur logement commun est organisé, ne disent rien du régime du bail si l'un des copreneurs vient à donner seul congé. Sans doute en va-t-il ainsi parce que, dans l'esprit du Code, la fin de la cohabitation ne peut être que synonyme de la fin du couple, tandis qu'une telle hypothèse relève alors de l'office du juge par application des règles du divorce.

Pour autant, ce silence des textes n'est naturellement pas synonyme d'absence de contentieux. En témoigne la jurisprudence rendu à propos du congé donné par l'un des époux seulement. Pareil congé est tout d'abord sans effet sur la qualité de preneur de l'autre époux<sup>9</sup>. Mais, également et surtout, il ne libère en rien l'époux « sur le départ » parce que celui-ci reste solidairement tenu au paiement des loyers<sup>10</sup>.

Une telle solution peut naturellement se recommander de la situation particulière que le Code fait aux époux<sup>11</sup> et à la logique de solidarité des dettes ménagères prévues en son art. 220<sup>12</sup>.

Or, si la location du logement familial est un mode d'habitation conjugale, la colocation concerne également bien d'autres hypothèses dans lesquelles la jouissance en commun d'un même logement concerne des personnes qui n'entendent pas nécessairement partager leur intimité.

A l'instar du concubinage demeuré longtemps ignoré du Code, la colocation restait ainsi absente des textes.

L'art. 8-1, introduit dans la loi de 1989, propose désormais une esquisse de régime légal puisque ce texte, décomposé en cinq points, débute par une définition de la colocation comme étant « *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* ».

---

7 Introduites par la loi n°62-902 du 4 août 1962.

8 Réserve faite qu'à la différence des époux, la cotitularité n'est pas automatique mais optionnelle, puisqu'elle résulte d'une manifestation conjointe à l'égard du bailleur. Un art. 1751-1 est également introduit au Code afin de transposer aux partenaires la solution déjà prévue par l'art. 1751 en cas de séparation des époux.

9 Le congé donné par l'un seulement des époux est inopposable à l'autre.

10 Cass. Civ.(3e), 19 juin 2002, Bull. III n°140 ; D. 2003. Somm. 731. obs Damas. *Defrénois* 2003. 672. note Brémont ; *Loyers et copr.* 2002, n°221, note Vial-Pedroletti

11 La séparation de fait laisse subsister les obligations du mariage en général et la solidarité des dettes ménagères en particulier : Cass. Civ.(1e), 10 mars 1998, Bull. I n°101.

12 On retrouve la même logique pour les partenaires à l'art. 515-4 du C. civ. Ce qui explique l'extension et la transposition du mécanisme à ces derniers.

L'existence d'un seul et même *instrumentum* constatant la pluralité de preneurs n'est donc pas nécessaire. Seul compte le constat objectif d'une concession de jouissance, portant sur un même logement, au profit de plusieurs personnes. Une telle approche objective permet ainsi de dissuader certains bailleurs indéclicats qui auraient pu être tentés de tourner les dispositions de la loi par une présentation éclatée des relations contractuelles les unissant à leurs colocataires.

L'hypothèse de la conclusion de plusieurs contrats fait d'ailleurs l'objet du II de l'art. 8-1 ; lequel vise à interdire qu'une colocation ne serve à organiser une division en jouissance portant sur un logement dangereux, insalubre ou indéclicat<sup>13</sup>.

Ce même II ajoute que la situation de colocation n'exonère en rien du respect du régime des baux d'habitation ou de celui des locations « en meublé » désormais intégré dans la loi de 1989.

Suivant la même logique, le texte ajoute que le mécanisme de plafonnement des loyers nouvellement institué aux articles 17 s. de la loi, ainsi que celui des normes de peuplement<sup>14</sup>, s'appliquent *mutatis mutandis* aux situations de colocation.

Le III de l'art. 8-1 renvoie à un décret en Conseil d'État pour l'établissement d'un contrat type qui devra être respecté par tout contrat de colocation. On s'achemine ainsi vers une logique de normalisation de l' *instrumentum* contractuel, déjà à l'œuvre dans d'autres matières telles que le Droit des assurances, s'imposant à l'ensemble des baux d'habitation, colocations et locations « en meublé ».

Il est possible de regretter la rigidité d'un tel procédé. Il présente toutefois l'avantage d'assurer une certaine sécurité juridique, mutuellement profitable aux parties, tandis qu'il se marie assez bien avec un contexte proche de celui du contrat d'adhésion puisqu'il est assez rare que le preneur ait le loisir de discuter le contenu du bail qui lui est proposé.

C'est à la question de l'assurance des risques locatifs que s'attèle le IV de l'art. 8-1. Reprenant la possibilité introduite dans l'art. 7 de la loi, le texte prévoit que « *les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires* ». La tournure du texte ne doit pas prêter confusion. En effet, celui-ci n'exige pas l'accord des parties pour qu'une assurance pour compte puisse être utilisée. Il indique simplement qu'un tel procédé est également éligible au cas de colocation. La précision

---

<sup>13</sup> Ainsi l'art. L. 111-6-1 du CCH, auquel renvoie ce texte, prévoit que les parties du logement donnant lieu à une jouissance privative ne doivent pas être inférieures respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>. Réciproquement les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division ne sont pas comprises dans ce calcul.

<sup>14</sup> Lesquelles conditionnent le versement de l'allocation de logement prévue par le Code de la sécurité sociale.

n'est pas inutile tant la colocation s'avère être une situation particulièrement propice à ce mécanisme. Inversement, il faut déduire de ces dispositions permissives que, comme le prévoit l'art. 7 précité, l'absence de justification de souscription d'une assurance des risques locatifs par ses copreneurs autorisera le bailleur, sous certaines conditions, à en conclure une pour leur compte et à en récupérer les primes auprès d'eux.

Le V de l'art. 8-1 porte sur le paiement des charges locatives qui sont récupérables par le bailleur. Celles-ci, dont le domaine est précisé à l'art. 23 de la loi, peuvent être tout d'abord réglées à l'aide du système classique du versement d'une provision accompagnant le loyer, et donnant lieu à une régularisation annuelle<sup>15</sup>. Mais le paiement de ces charges récupérables peut être également acquitté, de façon plus originale, par un système de forfait. Il s'agit alors de verser également un complément au loyer mais qui ne pourra ensuite donner lieu à complément ou régularisation.

Cette forfaitisation des charges locatives récupérables est une des innovations introduites par la loi *ALUR*. Si elle n'est pas réservée à la seule colocation, puisqu'elle peut également être employée pour une location « en meublé », elle ne peut en revanche être utilisée à l'occasion d'un bail d'habitation « ordinaire »<sup>16</sup>. Ce choix du législateur peut sans doute s'expliquer par le fait que la location « en meublé » comme la colocation offrent des situations dont la pratique montre qu'elles sont plus instables que celles résultant d'un bail d'habitation « ordinaire ». En effet, on constate que ce sont des durées généralement courtes pour la première tandis que, pour la seconde, ce sont des copreneurs à « géométrie ou contenu variable ».

Si le système est astucieux parce qu'il offre une plus grande praticité dans les situations ainsi envisagées, il reste qu'on peut craindre qu'il donne lieu à d'éventuelles surestimations forfaitaires. La loi précise certes que le montant du forfait « *ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté* ». On imagine cependant que certaines pratiques excessives puissent donner lieu à contentieux.

C'est à l'épineuse question des effets du congé donné par l'un des copreneurs que s'intéresse enfin le VI de l'art. 8-1.

L'importance de cette question explique d'ailleurs que ce point ait principalement attiré l'attention des commentateurs. Plus précisément, c'est sur l'hypothèse très courante de la solidarité stipulée au bail que porte ce dernier complément du texte. On sait, en effet, que si le bail d'habitation ne comporte aucune mention de solidarité, chacun des copreneurs, parce qu'il n'est alors engagé que

---

15 Cette périodicité annuelle est désormais fixe et imposée par l'art. 23 précité.

16 Nous entendons par là, un bail d'habitation souscrit par un preneur unique et portant sur un logement nu.

conjointement, peut se libérer seul et définitivement<sup>17</sup> du bail. Mais en dehors de cette hypothèse d'école (puisque la clause de solidarité est devenue systématique), l'effet du congé pour un copreneur solidaire demeurait incertain. Confrontée à cette question, la jurisprudence avait décidé qu'un tel congé était certes efficace, en ce qu'il emportait résiliation du bail pour son auteur, mais sans pour autant que ce dernier ne se trouve totalement libéré. En effet, la Cour de cassation avait eu l'occasion de préciser que le preneur, ayant donné congé, restait tenu solidairement des loyers et charges échues après son départ à raison du maintien dans les lieux de l'autre preneur<sup>18</sup>. C'est dire que, dans une certaine mesure, le copreneur solidaire ayant donné congé se trouve dans une situation comparable à celle qu'occuperait une caution (solidaire)<sup>19</sup>. Sur le principe, la solution ne doit pas choquer puisque la solidarité est un mécanisme du droit des obligations destiné à assurer un rôle de sûreté. En revanche, on peut rester plus perplexe quant à l'étendue de l'engagement persistant à la charge du copreneur ayant donné congé. Cela d'autant plus dans l'éventualité où sa place a été prise par un autre colocataire qui offre désormais un nouveau codébiteur de remplacement au profit du bailleur.

C'est justement cette éventualité qui est envisagée par le VI de l'art. 8-1 de la loi de 1989. En effet, ce texte décide que « *la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail* ». La solution apparaît frappée au coin du bon sens. S'il était anormal de priver le bailleur de l'un de ses débiteurs initiaux, débiteur dont la solvabilité avait nécessairement conditionné la conclusion du bail, il aurait été tout autant excessif d'accroître à son profit le cercle des redevables éventuels du loyer. En fait comme en droit, le copreneur « sortant » laisse désormais sa place au nouvel « entrant ». La solution légale règle ainsi définitivement la question du paiement des loyers et charges postérieurs au départ du colocataire ayant donné congé. Notons également que, comme prend le soin de le préciser le texte, cet « effet de remplacement » profite également à la caution du « sortant ».

Reste alors l'hypothèse d'un colocataire non-remplacé. Selon la jurisprudence évoquée, ce dernier demeurait tenu jusqu'au terme du bail en cours<sup>20</sup>. Désormais, l'art. 8-1 VI<sup>21</sup> pose d'autorité un terme

---

17 Moyennant le respect du délai de préavis.

18 Cass. Civ.(3e), 8 novembre 1995, Bull. III n°220. *Defrénois* 1996. 335, obs. Delebecque et 811, obs. Bénabent. Solution confirmée par Cass. Civ.(3e), 13 juin 2001, arrêt n°99-18382, *Rev. Loyers* 2001. 439, note J. Rémy.

19 La comparaison doit cependant s'arrêter à la simple métaphore car, comme nous le verrons, le copreneur solidaire s'expose à un recours en contribution qui est (ainsi orienté) totalement étranger à celui du mécanisme de la caution.

20 L'obligation à la dette du preneur solidaire ayant donné congé ne concerne pas le bail ayant fait l'objet d'une tacite reconduction (Cass.3e civ., 12 juill. 2000, arrêt n° 98-15868, *Loyers et copr.* 2001, comm. 5).

21 Cette solution nouvelle n'est pas applicable aux baux en cours. En effet, l'art. 14 de la loi *ALUR* précise qu'elle ne concerne que les baux conclus à partir du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

extinctif puisque il dispose qu' « à défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ». Dans l'esprit du législateur, il s'agit, au moyen de ce délai, de tenter de concilier libération anticipée du copreneur solidaire ayant donné congé et protection des intérêts du bailleur. Aussi, ce délai de 6 mois devrait-il être logiquement mis à profit par le ou les preneurs restant en place pour trouver un remplaçant à celui ayant quitté la colocation. Mais rien ne les y oblige...

Cette éventualité, potentiellement préjudiciable au bailleur parce qu'elle caractérise une perte de solvabilité, le conduira logiquement, lors de la conclusion du bail, à d'exiger des colocataires que chacun d'eux fournisse une garantie susceptible de couvrir l'intégralité des loyers et charges. En effet, dans une hypothèse certes extrême mais réaliste le bailleur peut fort bien se retrouver avec un seul et unique preneur tandis que les autres, ayant donné congé et passé le délai de 6 mois, seront libérés de toute obligation à la dette.

Au travers de cette hypothèse, on comprend que certaines situations demeurent relativement incertaines ou, du moins, que le dispositif légal, nouvellement introduit au sein de loi de 1989, reste perfectible.

## *II – LES INCERTITUDES*

La persistance d'un certain nombre d'incertitudes, si ce n'est de lacunes, était inévitable en présence d'un texte venant pour la première fois régler la colocation.

Sans exhaustivité, nous évoquerons en particulier trois points qui mériteraient attention à l'avenir et pour lesquels certaines solutions pourraient être esquissées. Il s'agit des éventuelles dégradations causées à la chose louée, de la contribution aux loyers *post* congé et enfin de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

Concernant l'hypothèse des dégradations causées au bien lors de la colocation, l'art. 8-1 VI prévoit certes les modalités de la fin de la solidarité mais sans autre précision. Faut-il considérer que, dans le silence des textes, la règle à vocation à s'appliquer sans qu'il soit nécessaire de faire de distinctions. « *Ubi lex non distinguit ...* ». Ce serait, à notre sens, faire fausse route que de raisonner ainsi à propos des éventuelles dégradations, et donc de l'action en indemnisation dont profite le bailleur à l'égard de ses copreneurs. En effet, il convient de ne pas confondre solidarité et indivisibilité. A ce titre, l'obligation de conservation de la chose louée, qui pèse sur les copreneurs,

participe indubitablement des obligations indivisibles de part la nature de son objet. En effet, il ne saurait être question de diviser l'obligation de conservation parce que la prestation correspondante ne peut être elle-même fractionnée. En conséquence, si la chose louée n'a pas été correctement conservée, ce sont chacun des colocataires qui en répond pour le tout<sup>22</sup>. Le régime légal de fin de solidarité, institué par le VI de l'art. 8-1 de la loi de 1989, n'y change rien parce qu'il ne porte pas sur cette hypothèse qui échappe à son domaine d'application.

Dès lors, pour faciliter la résolution des difficultés posées par la transition de (co)locataire, on pourrait imaginer de recourir à un état des lieux de sortie destiné à préserver les intérêts du colocataire ayant donné congé. Dans le fil de cette idée, dans l'hypothèse d'un remplacement immédiat du colocataire sortant, un état des lieux de « transmission » pourrait utilement être mis à profit.

Cette même question du congé, donné par un seul des colocataires, est également à l'origine du second point d'interrogation. En effet, selon la jurisprudence déjà évoquée<sup>23</sup>, le copreneur solidaire ayant donné congé restait tenu du paiement des loyers du bail en cours. Mais la Cour de cassation avait eu également l'occasion de préciser qu'en pareilles circonstances le preneur « sortant » pouvait également faire l'objet d'un recours en contribution exercé par les autres copreneurs qui, demeurés en place, s'étaient acquittés du loyer<sup>24</sup>. Qu'en est-il désormais ?

La question se pose parce que, si le régime de l'action en paiement du bailleur ne pose guère de difficultés au regard de l'art. 8-1 VI de la loi de 1989, celui de l'éventuelle action récursoire des copreneurs *solvens* apparaît de prime abord plus incertain. Ce dernier texte évoque certes la fin de la solidarité du preneur ayant donné congé. Mais faut-il y avoir un effet extinctif *erga omnes*, c'est-à-dire une libération aussi bien à l'égard du bailleur que des autres copreneurs, ou un effet extinctif ne jouant qu'à l'égard du bailleur seulement ? L'absence de précision du texte plaide pour une interprétation large tandis que son objet, la solidarité, porte sur un mécanisme de sureté dont l'extinction ne devrait concerner que son seul bénéficiaire en la personne du bailleur. A ce dernier titre d'ailleurs, il ne faut pas oublier que la pluralité des parties offre une figure singulière de l'autorité du contrat. Certes, chacun des copreneurs est tenu par son engagement à l'égard du bailleur mais parallèlement chacun d'entre-eux s'engage aussi au profit de ses coreligionnaires. En d'autres termes, la force obligatoire du contrat concerne tout autant les rapports entre chacun des preneurs et le bailleur, que les rapports entre copreneurs. Plus précisément, dans les rapports entre copreneurs,

---

22 A charge pour lui d'engager ensuite une action récursoire contre le ou les autres colocataires. Se pose alors la question de la répartition finale du poids de l'indemnisation du bailleur et celle, qui lui est liée, de la preuve de l'origine des dégradations.

23 Cass. Civ.(3e), 8 novembre 1995, préc. Cass. Civ.(3e), 13 juin 2001, préc.

24 Cass. Civ.(3e), 27 février 2002, arrêt n°00-17290, *Loyers et copr.* 2002. 275, note Vial-Pédroletti.

la conclusion du bail a scellé pour chacun l'engagement mutuel de contribuer, pour sa part, au paiement des loyers. La solution jurisprudentielle évoquée à propos de l'action en contribution demeure certes sévère mais apparaît dès lors parfaitement logique<sup>25</sup>.

Elle doit cependant être nuancée en raison de la solution apportée par le nouvel art. 8-1 VI. En effet, à compter du moment où la solidarité s'éteint, pour le preneur « sortant » tout se passe comme si le bail était devenu porteur d'un simple engagement conjoint. Cette dernière qualité lui permet alors de pouvoir prétendre avoir quitté un cercle contractuel dans lequel son engagement n'était plus qu'individuel et indépendant de celui des autres.

Le délai de 6 mois retenu par le législateur prend alors toute sa cohérence puisque, dans les rapports entre copreneurs solidaires, il apparaît comme étant un délai laissé aux colocataires restant en place pour trouver un remplaçant au sortant. Durant ce délai, le preneur « sortant » pourra être sollicité pour le paiement de sa part du loyer en raison de la vacance dont il est lui-même à l'origine. Très concrètement, cette solution est destinée à inciter le preneur souhaitant quitter la colocation à trouver préalablement un successeur. A défaut, les autres copreneurs disposent d'un délai pour organiser eux-même la succession au bail. C'est alors que la solidarité stipulée au bail leur offre une certaine garantie durant cette période transitoire.

Enfin, il convient de s'interroger sur le fonctionnement futur de la garantie universelle des loyers en présence d'une colocation.

Si l'art. 8-1 de la loi de 1989 ne fait pas référence expresse audit mécanisme, il apparaît évident que le législateur n'a pas entendu l'exclure par ce silence. Bien au contraire, le mécanisme se veut être une aide à l'accès au logement pour des populations qui ne sont pas à même de fournir la caution systématiquement exigée par le bailleur. Or, tel sera souvent le cas des colocataires qui optent pour cette forme d'habitat partagé en raison des économies qu'elle permet de réaliser en présence d'un budget modeste. Bien que le principe ne fasse guère de doute, on reste en revanche sceptique s'agissant de sa future mise en œuvre en matière de colocation.

La garantie universelle des loyers, bien que s'appuyant sur des deniers publics, est un mécanisme de garantie des loyers et non de financement public de ces derniers. Dès lors, tout comme la situation de la solvabilité d'un locataire unique constituera un critère de prise en charge<sup>26</sup>, celle offerte en présence d'une pluralité de colocataires jouera le même rôle. Comment alors imaginer la prise en

---

25 Celle-ci n'est toutefois applicable que si le preneur « sortant » laisse la place vacante. En effet, s'il se trouve être remplacé, il ne saurait être question d'admettre ensuite un recours en contribution qui est, par définition, privé de tout objet.

26 Ainsi l'art. 24-2 I D 4° prévoit que « le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants : (...) c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location. »

compte d'une solvabilité à géométrie variable, compte tenu du fait que la sortie éventuelle d'un colocataire non-remplacé réduira d'autant le cercle des débiteurs du loyer.