

GESTION LOCATIVE

Cotitularité ou colocation ? Telle est la question...

Avant la loi ÉLAN⁽¹⁾, lorsque deux personnes souhaitaient vivre ensemble, quel que soit leur lien affectif ou familial, elles devenaient cotitulaires du bail du logement qui leur était attribué par un bailleur social, sauf exception⁽²⁾. L'introduction de la colocation universelle a fait évoluer la situation de ces demandeurs.

La colocation et la cotitularité se différencient sur un certain nombre de champs : l'attribution du logement, le bail, la facturation du loyer, les charges, la solidarité, la possibilité ou non de louer en meublé, les conséquences du congé délivré par l'un des membres (voir tableau ci-dessous).

Une définition de la colocation plus large retenue par l'administration

La colocation universelle visée à l'article L. 442-8-4 du CCH se réfère expressément à la défini-

tion de la colocation visée à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 applicable au parc privé. À la lecture de ce texte, il apparaît que toute personne, hors couples mariés ou pacsés, souhaitant vivre ensemble, doit le faire sous le régime de la colocation.

La définition juridique très stricte de la notion de colocation est vite apparue problématique. En effet, pour le parc privé, le bailleur peut opter pour la signature d'un bailleur unique ou d'un contrat signé avec chaque colocataire. Or, la législation applicable

au parc social ne prévoit que la possibilité de faire signer un bail distinct à chaque colocataire. Cela a des conséquences très importantes sur les rapports locatifs, notamment en cas de départ de l'un des colocataires, comme évoqué dans le tableau ci-dessus. Cela ne correspond absolument pas au choix de vie partagée des demandeurs liés par des liens affectifs forts qui souhaitent vivre ensemble dans des liens de solidarité et ne pas se voir imposer un autre colocataire en cas de départ de l'un des deux. Evidemment la situation de concubinage semblait d'autant plus en décalage avec la définition légale de l'article 8-1 précité, chaque membre du couple étant alors censé être titulaire d'un bail sur une chambre privative et des parties communes...

Après de nombreux échanges entre l'USH et les services de l'État, le champ d'application de la colocation a été fort heureusement

Comparaison des deux régimes de location

	Colocation	Cotitularité
L'attribution du logement	Le dossier de chaque demandeur est étudié individuellement au regard de sa seule situation. 1 cerfa par colocataire.	La demande de logement est étudiée au regard de la situation de l'ensemble des demandeurs. 1 seul cerfa pour tous les codemandeurs.
Le bail	1 bail signé avec chaque colocataire	1 bail unique signé avec l'ensemble des cotitulaires.
La facturation du loyer	Chaque colocataire reçoit son avis d'échéance et sa quittance à son seul nom. Le loyer est fixé équitablement en fonction de la superficie allouée à chaque colocataire, soit, par exemple, division de la surface des pièces communes en parts égales en fonction du nombre de colocataires + calcul du reste du loyer au prorata de la surface de chaque pièce privative.	Un seul avis d'échéance et une seule quittance délivrés pour l'ensemble des cotitulaires.
Les charges	Versement de provisions mensuelles par chaque colocataire et régularisation annuelle. Possibilité d'appliquer un forfait charges à chaque colocataire.	Versement de provisions mensuelles et régularisation annuelle.
La solidarité	Pas de solidarité entre les colocataires.	Oui, si une clause de solidarité a été insérée dans le bail.
La possibilité de location meublée	Oui.	Non.
Les conséquences du congé délivré par l'un des membres	Le colocataire qui reste n'a pas accès à la partie privative de celui qui est parti. Il ne reste tenu que du paiement de sa part de loyer. Le bailleur peut lui imposer un nouveau colocataire.	Le cotitulaire qui reste a la jouissance de tout le logement. Il est tenu du paiement de l'intégralité du loyer. En cas d'impayés, les dispositions relatives à la solidarité légale ou conventionnelle ont vocation à s'appliquer. Le bailleur n'a pas vocation à lui proposer un nouveau cotitulaire.



assoupli au travers de la mise en œuvre du Cerfa 4 de la demande de logement social⁽³⁾ au premier trimestre 2021.

Ainsi, sont désormais cotitulaires du même bail :

- les personnes en situation de couple (mariés, pacsés, concubins) ;
- les membres d'une même fratrie (frères et sœurs) ;
- les ascendants et descendants (ex : mère et fille, grand-père et petit-fils...).

Dans toutes les autres situations, les personnes désirant vivre ensemble sont colocataires. Il peut s'agir d'amis, de collègues de travail ou de toutes les personnes qui ont des liens familiaux autres que ceux considérés comme des cotitulaires, comme par exemple les cousins ou les oncles/neveux.

Quel bilan pour la colocation ?

Dans un rapport publié le 27 janvier 2020⁽⁴⁾, l'Ancols fait le constat suivant, un an après l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN : au 1^{er} novembre 2019, les organismes Hlm proposaient 4 800 logements en colocation dans leur parc, ce qui représente 0,1 % de l'ensemble des logements sociaux. Ces logements, appartenant à 28 % de l'ensemble des bailleurs, étaient occupés par 10 500 colocataires. L'Ancols relève également que 72 % des bailleurs sociaux ne pratiquent pas la colocation à cette date. Même si la situation a pu évoluer au cours de l'année 2020, la colocation est un mode d'habitat encore peu pratiqué par les bailleurs sociaux.

Des ajustements législatifs nécessaires

Le régime de la colocation universelle présente des caractéristiques intéressantes comme la possibilité de louer en meublé notamment. Toutefois, l'obligation de signer un bail avec

➊ Après de nombreux échanges avec l'USH et les services de l'État, le champ d'application de la colocation a été assoupli.

chaque colocataire constitue un frein au développement de ce dispositif. Dans le cadre de son Livre blanc « Améliorer, simplifier et clarifier la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux », l'USH souhaite que le texte évolue afin qu'un contrat unique puisse être signé entre l'organisme Hlm et les colocataires pour favoriser son développement et des amendements seront proposés en ce sens lors d'un prochain véhicule législatif favorable. ●

(1) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(2) Dans sa version antérieure à la loi ÉLAN, l'article L. 442-8-4 du CCH permettait aux organismes Hlm de louer des logements, meublés ou non, éventuellement en colocation, à des étudiants, personnes de moins de trente ans, ou des personnes titulaires de contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.

(3) Cerfa n° 14069*04 de demande de logement social et sa notice.

(4) La colocation dans le parc social - Volume et évolution récente (rapport disponible sur le site de l'Ancols).

Thèmes : Gestion locative - Bail d'habitation - Colocation - Cotitularité.

✉ **Contact :** Barbara Fourcade, responsable du département gestion locative, Direction juridique et fiscale ; USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org