

Août
2009

ANIL HABITAT ACTUALITE



Logements des jeunes Colocation et régimes de location adaptée

Nicole Maury

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

Les différents aménagements résultant de la pratique	2
La colocation	2
Colocation avec pluralité de contrats	3
Avec contrat unique	4
Les difficultés communes.....	7
Les derniers apports de la jurisprudence	8
La mise à disposition d'une pièce dans le logement du propriétaire ou du locataire.....	9
Les nouveaux mécanismes introduits par le législateur	10
Dans le parc social.....	10
Bail dérogatoire à la législation HLM (Loi MLLE : art 61/CCH : L.442-8-4).....	10
Possibilité donnée aux locataires de sous-louer à des jeunes (loi MLLE : art 61/CCH : L.442-8-1 II)....	10
Renforcement et simplification de l'intermédiation locative par certains organismes et associations....	10
Clarification du régime des logements foyers.....	11
Dans le parc privé.....	11
Renforcement et simplification de l'intermédiation locative par certains organismes et associations....	11
Régime protecteur de la location meublée (CCH : L. 632-1 et suivants).....	11
Mesures communes au parc privé et au parc social	12
Cautions d'un tiers (loi MLLE : art. 55 / loi du 6.7.89 : art 22-1)	12
Annexe	13
La solidarité	13
L'indivisibilité.....	14
La restitution du dépôt de garantie	15

La pratique qui consiste pour certains candidats locataires (jeunes en début de vie active, étudiants) à rechercher des solutions nouvelles leur permettant d'accéder à un logement à un loyer abordable a tendance à se développer.

Aussi, on observe l'augmentation d'aménagements conventionnels divers :

- partage d'un appartement avec d'autres locataires ou (et) avec le propriétaire, ou un locataire principal ;
- location d'une pièce indépendante ou située dans le logement du propriétaire.

Le terme générique couramment utilisé pour qualifier ces montages est la colocation. Il conviendra d'examiner ce que cette notion recouvre précisément.

A côté de la colocation, d'autres montages existent ; ainsi, celui par lequel le propriétaire donne en location une partie de son logement, tout en conservant le reste pour lui-même ou en le partageant avec le locataire ou encore celui permettant au locataire principal de sous-louer une partie du bien qu'il occupe par contrat de location.

De son côté, le législateur multiplie les montages juridiques destinés à produire de nouvelles formules de logement mieux adaptées aux besoins des jeunes. Ainsi, la récente loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi du 23 mars 2009) met l'accent sur de nouvelles formules dérogatoires au droit commun de la location.

Le recours à ces différentes techniques n'est pas neutre et pose un certain nombre d'interrogations.

Cette analyse se propose d'établir un inventaire des textes applicables, ainsi que des solutions jurisprudentielles lorsqu'elles existent, et souligne les difficultés juridiques non réglées à ce jour, pour lesquelles une intervention législative serait nécessaire.



Les différents aménagements résultant de la pratique ...

| La colocation

La colocation peut se définir comme le fait de conclure, pour un même logement, avec un même propriétaire ou un locataire principal :

- **soit plusieurs contrats (autant de contrats que de locataires)** : le propriétaire accorde à chacun un droit de jouissance exclusif sur certaines pièces de l'appartement, et un accès à usage commun pour certaines autres pièces, telle la cuisine ou les sanitaires ;
- **soit conjointement un contrat à plusieurs** : dans ce cas, le bailleur signe un seul bail avec tous les locataires, laissant ensuite ceux-ci organiser ensemble le partage de l'espace loué.

La colocation ne constitue qu'une modalité de mise en location à plusieurs (et non un régime juridique autonome de location).

Elle peut s'inscrire dans tous les régimes juridiques de location : Code civil, loi du 6 juillet 1989, location réglementée HLM, location ou sous-location conventionnée, location meublée réglementée (CCH : L 632-1 et suivants) etc...

En l'état du droit actuel, il ne paraît donc pas possible de construire un contrat ex nihilo de colocation, détaché de tout régime juridique de location préexistant (solution pourtant préconisée par certains rapports / § Livre vert sur la jeunesse du 7 juillet 2009).

Il semble envisageable, en revanche, de rédiger des clauses types dont le but serait d'organiser les conditions de la colocation (dans une perspective de meilleure protection ou d'une clarification des droits et obligations des parties), mais en préalable, le législateur devrait intervenir sur les difficultés relevées ci-après.

Colocation avec pluralité de contrats

Difficultés

- *Respect de l'obligation de délivrer un logement décent*

L'obligation de décence est générale et s'applique à la location de tout logement, meublé ou non. Peu importe qu'il ne s'agisse que de la location d'un appartement partagé ou d'une seule pièce, que celle-ci soit indépendante ou située dans le logement du propriétaire.

Dans l'hypothèse de la location d'une pièce isolée, les exigences résultant du décret du 30 janvier 2002 sont allégées. Ni la douche, ni la baignoire ne sont exigées (*art. 5*), le WC peut être extérieur, à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et qu'il soit facilement accessible. La pièce doit cependant disposer d'une alimentation en eau potable chaude et froide à l'intérieur du logement et d'une cuisine ou d'un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson.

Concernant l'alimentation en eau et le coin cuisine, peut-on considérer que ces critères sont respectés dès lors que ces éléments sont extérieurs à la chambre (partie privative) et d'une utilisation commune ? Le locataire, dans une telle situation, ne pourrait-il exiger de son propriétaire une mise en conformité de sa chambre ?¹

- *Obligation de mettre à disposition des locaux d'habitation issus d'un partage matériel d'une surface minimale de 14 m² et d'un volume de 33 m³ ou pourvus d'une arrivée d'eau, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'une arrivée d'électricité*

Certaines divisions d'immeubles sont interdites, sous peine de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende :

Ces interdictions et sanctions sont restées peu usitées, notamment, du fait d'une lecture trop restrictive de la notion de « division ».

La loi du 25 mars 2009 (*loi MLE : art 86 / CCH : L.111-6-1*) procède à une réécriture partielle de ce texte afin de clarifier les interdictions et de répondre aux nouvelles formes de divisions abusives.

La loi précise le champ de l'interdiction de diviser : sont notamment interdites « qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location » les divisions en vue de mettre à disposition des locaux d'habitation d'une surface inférieure à 14 m² et d'un volume inférieur à 33 m³ (les conditions sont cumulatives) ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité.

Cette interdiction dont l'objet est de faire obstacle à certaines formes de divisions abusives développées par les marchands de sommeil, paraît avoir un champ beaucoup plus large et si l'on applique ce texte dans toute sa rigueur, la colocation avec pluralité de contrats ne serait plus possible dès lors que les exigences techniques imposées par la division ne seront pas respectées (en principal, l'exigence d'une surface de 14 m², l'alimentation en eau et un système d'évacuation des eaux usées).

- *Partage d'usage des éléments communs*

¹ Pour Béatrice Vial Pédroletti : « Il est vrai que le locataire a généralement accepté en toute connaissance de cause ces conditions d'occupation, à un prix, il faut l'espérer pour lui, adapté. Mais l'obligation de décence étant d'ordre public, et la renonciation n'étant pas valable dans le contrat, il pourrait se prévaloir après coup d'une indécence. » La lettre des textes est favorable au locataire, la référence à leur esprit pourrait orienter les juges vers une solution plus souple et sans doute plus juste. L'essentiel n'est-il pas finalement que le locataire puisse jouir des lieux dans des conditions minimales de sécurité, de confort et d'habitabilité ? À partir de là, le fait que les éléments de confort soient partagés ou non avec d'autres pourrait être tenu pour une considération secondaire.

Traditionnellement, on considérait que le contrat de bail transférait au profit du locataire la pleine jouissance du bien loué et entraînait l'abandon, par le bailleur, de l'usage de son bien, le locataire étant seul à pouvoir utiliser, habiter, l'appartement loué. On en déduisait que le locataire devait disposer d'un droit exclusif sur le bien donné en location, rien, ni personne ne devant venir troubler l'usage qu'il pouvait légitimement attendre de la chose louée.

Ce principe a-t-il vécu ?

Le partage d'usage de certains éléments communs (cuisine, salle de bains et WC) du bien loué vient en contradiction avec le droit de jouissance exclusif auquel le locataire aurait pu prétendre.

En admettant qu'il y ait renoncé, et que les tribunaux considèrent cette renonciation comme valable, ce partage d'usage des éléments soulève toujours certaines difficultés juridiques :

- la règle qui permet d'imputer au locataire la responsabilité des dégradations et pertes survenues pendant le cours du bail (CCiv. : art 1332) ne pourra trouver application dans les espaces à usage partagé ;
- il ne sera pas non plus possible de prévoir une responsabilité collective des locataires en cas de dégradations d'un élément à usage commun de la chose louée, lorsque l'auteur de ces dégradations demeurera inconnu. Une telle disposition est réputée non écrite dans la loi du 6 juillet 1989 et abusive dans les autres régimes locatifs par application des principes généraux de droit.

Avantages

- *Délivrance du congé par les colocataires* : chaque colocataire peut délivrer un congé au propriétaire pour sa partie privative, du fait de l'indépendance des contrats. La présence au contrat d'une clause de solidarité ne pourrait avoir d'incidence que sur les éléments communs de la chose louée.
- *Délivrance du congé par le bailleur* : le congé est délivré à chacun des preneurs conjoints sous peine d'inopposabilité aux autres (CA Paris, 6e ch. C. : 30.4.02/ Juris-Data N°2002-174969).
- *Restitution du dépôt de garantie* : chaque colocataire doit pouvoir obtenir dans le délai fixé par la loi ou par le contrat, la restitution de son dépôt de garantie. Il ne paraît pas possible de demander au locataire sortant la réparation de dégradations affectant les éléments communs.
- *Caution du paiement du loyer* : la caution ne portera que sur le loyer dont est tenu chaque colocataire et sa durée de validité sera attachée au contrat conclu avec chacun. Le congé mettra fin à l'engagement de caution.
- *Durée du bail* : le bailleur peut moduler la durée du contrat en fonction de la qualité de chaque preneur (exemple : en location meublée, le bail sera consenti pour une durée de neuf mois aux étudiants et pour une durée d'un an aux colocataires n'ayant pas ce statut).

Colocation avec contrat unique

Difficultés

- *Le congé délivré par l'un des colocataires*

Un des colocataires peut vouloir quitter le logement, alors que les autres souhaitent poursuivre la location. Espérant se dégager de ses obligations (paiement des loyers, des charges, entretien du logement), il délivrera un congé au bailleur.

Sur les conséquences de ce congé, la jurisprudence a pu apporter les précisions suivantes :

. Le colocataire délivrant le congé n'est pas libéré de son obligation solidaire à l'égard du bailleur. La solidarité doit durer jusqu'au terme du bail en cours² (Cass. Civ. III : 21.11.90). La doctrine, par renvoi à l'article 1216 du Code civil, assimile sa situation à celle du codébiteur qui n'est plus intéressé à l'affaire pour laquelle la dette a été contractée solidairement. La solidarité demeure, mais elle produit les mêmes effets que la caution. Le colocataire qui a donné congé devient garant des obligations du ou des autres colocataires.

Les conséquences de la solidarité seront donc différentes selon la nature du contrat en cours : contrat à durée déterminée ou contrat reconduit pour une période déterminée et contrat à durée indéterminée ou contrat reconduit pour une période indéterminée.

Dans le premier cas, la tacite reconduction équivaut à un nouveau contrat. Ainsi, une nouvelle reconduction du bail, au-delà du congé donné par le colocataire sortant, lui est inopposable et par suite, toutes les obligations qui en découlent, y compris la solidarité. Pour ce colocataire, la solidarité prend fin au terme du bail en cours (Cass. Civ. III : 12.7.00). Seul le locataire resté dans les lieux, profite d'une nouvelle reconduction du bail et lui seul est tenu au paiement des loyers du bail reconduit.

Le même raisonnement peut être appliqué à un bail initial ou renouvelé : la solidarité prend fin selon la date du congé, au terme du contrat initial ou au terme du contrat renouvelé.

Lorsque le contrat est conclu pour une durée indéterminée ou reconduit pour une période indéterminée, la solidarité ne prend fin, en principe, que lorsque le bail cesse (le plus souvent au départ du locataire en place). La solidarité se rapproche ainsi d'un engagement perpétuel.

Cependant, par référence au droit des contrats, on ne peut s'engager à vie. La faculté de résiliation (sans délais) est un droit pour tout contractant engagé sans limitation de durée (Cass. Civ. I : 13.12.94) et les engagements perpétuels sont nuls / Com 3.11.92 / art. 1134). Il est donc conseillé au colocataire d'indiquer expressément qu'en donnant congé, il entend se dégager de son obligation de solidarité. A défaut, il lui appartiendra de mettre fin à la solidarité ultérieurement, à tout moment.

Cette solution jurisprudentielle qui consiste à faire du colocataire sortant un garant des obligations des colocataires restés dans les lieux pour une durée variable selon la durée du contrat, présente certes des avantages pour le bailleur, notamment lorsque ce colocataire est aussi celui qui présente les meilleures garanties de solvabilité.

Il n'empêche qu'elle peut constituer un frein du point de vue des futurs colocataires en recherche d'un logement. Le bailleur peut prévoir au contrat une clause limitant, après congé donné par l'un entre eux, la durée de la solidarité. Mais quel intérêt aurait-il à se priver d'une garantie ?

Est-il normal, par ailleurs, de faire peser sur le locataire sortant et solvable la garantie du paiement du loyer pour un logement qu'il n'occupe plus ? Cette garantie ne devrait-elle pas cesser avec le congé ? Mais lever automatiquement une obligation de garantie, sans confirmer les mesures de solvabilité des paiements à venir ne risque-t il pas d'inquiéter les bailleurs ? Et comment atténuer les conséquences pécuniaires immédiates d'un congé, face au(x) colocataire(s) qui reste(ent) dans les lieux et qui se retrouve(nt) tenus jusqu'à la venue d'un remplaçant au locataire sortant du paiement de sa part. Seule une intervention législative pourrait limiter les effets de la solidarité. Le colocataire qui s'en va doit être allégé de trop d'obligations futures, le bailleur doit être garanti de la pérennité des paiements, le colocataire restant ne doit pas se retrouver aculé au paiement intégral d'un loyer pour un logement qu'il n'occupe que partiellement. Il pourrait également être utile de déterminer précisément l'étendue de la solidarité, afin d'éviter de recourir aux tribunaux (voir ci-dessous).

² Pour mémoire la durée du contrat de location varie en fonction du régime locatif applicable :

- location meublée : la durée du bail est de un (voire neuf mois s'agissant d'une location consentie aux étudiants) ;
- location d'un logement vide : la durée du bail est d'au minimum trois ans pour les personnes physiques, six ans pour les personnes morales ;
- location d'un logement HLM : la durée du bail est souvent indéterminée.

. la solidarité ne s'étend pas (sauf disposition contractuelle expresse) aux indemnités d'occupation après la résiliation ou le terme du bail (Cass. 3e civ., 13 juin 2001 ; CA Nîmes, 2e ch. A, 17 déc. 2002).

• le congé ne met pas fin au bail pour les autres colocataires (Cass. Soc : 27.1.61 - Cass. Soc 12.5.64). Le congé donné par l'un des colocataires n'a, semble-t-il, d'autre effet que d'informer le bailleur de son départ.

• la réduction de la durée du préavis bénéficie à la seule personne concernée par l'événement motivant la dérogation dans l'hypothèse où les colocataires sont des étudiants (ou toute autre catégorie de jeunes, dès lors qu'il n'y a pas de communauté de vie) (Rép. min. n° 9426, 16.10.03 : JO Sénat, 01.01.04). A propos des concubins, les juges estiment que la perte d'emploi ou la mutation professionnelle de l'un des locataires suffit à justifier la réduction du délai de préavis parce que ces changements modifient nécessairement les conditions de vie de la personne concernée et de ses proches. En raison de la communauté de vie qui lie des concubins ou des époux, la cause de préavis réduit, même personnelle à l'un des locataires, affecte en pratique les deux locataires, les obligeant à quitter les lieux rapidement.

L'absence de communauté de vie entre cotitulaires d'un bail en colocation justifie-t-elle une telle distinction ? L'intervention du législateur pourrait être utile afin de supprimer cette différence de traitement non fondée.

- *Le congé délivré par le bailleur*

Le congé délivré par le bailleur à un seul des co-preneurs, vaut congé à l'égard de tous les co-preneurs. Il s'agit là d'une conséquence de la solidarité qui emporte représentation des parties les unes par rapport aux autres. Cette position a été retenue par la Cour de Cassation à trois reprises, mais elle est contestée par la doctrine qui considère que la solidarité n'a d'effet que pour le paiement des dettes et non pour la représentation des parties entre elles (Cass. Soc : 4.4.57 ; Cass. Civ. III 20.7.89 ; Cass. Civ. III 21.10.92).

Par souci de lisibilité, de simplification et d'information des colocataires, le législateur pourrait sur ce point aménager les textes de telle sorte que le principe de droit commun des contrats s'applique également dans ce cas (à savoir : le congé est délivré à chacun des preneurs conjoints sous peine d'inopposabilité aux autres).

- *La restitution du dépôt de garantie*

Qu'il y ait ou non solidarité entre les colocataires, le locataire qui quitte les lieux en cours de bail, ne peut prétendre à la restitution immédiate de sa quote-part de dépôt de garantie, puisque le remboursement de ce dernier suppose la restitution effective des lieux. La restitution du dépôt de garantie est donc différée jusqu'au départ du dernier des colocataires, qui seul permettra la réalisation de l'état des lieux de sortie (Cass. Civ. III : 21.11.1990, Bull. Civ. III, n° 237).

Il se peut que cet événement ne se produise que bien plus tard, c'est notamment le cas lorsque le propriétaire substitue au locataire sortant un nouveau colocataire.

Avantages

- *Durée du contrat et le loyer*

La durée du contrat, comme le montant du loyer, seront fixés dans le contrat pour l'ensemble du bien loué et concerneront tous les locataires.

- *Respect des caractéristique de décence »*

S'agissant d'un logement loué dans sa totalité à plusieurs colocataires, il n'y aura pas partage matériel des lieux loués. Les caractéristiques de la décence devront être respectées par le

logement. Mais les difficultés soulevées par la location des pièces isolées, du fait du partage matériel du bien loué, sont ici sans objet.

Les règles d'occupation définies par la CNAF pour le versement des aides au logement, ainsi que celles prévues par le décret décence devront cependant être respectées.

Pour mémoire :

– normes de surfaces du Code de la sécurité sociale (D.542-14-2°) :

Le logement est d'au moins 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus, dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus.

– « normes décence » : *le logement comporte au moins une pièce dont la surface habitable est d'au moins de 9 m² pour une personne seule (décret du 30.1.02 : art.4, al 1).*

- *Règles relatives aux divisions (CCH : L.111-6-1)*

En l'absence de partage matériel des lieux loués, les dispositions exposées ci-dessus sont sans conséquence.

- *Paiement du loyer et de toutes les dettes*

La solidarité joue pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location, qu'il s'agisse du paiement des loyers, des charges ou des réparations locatives, sauf convention contraire entre les parties. Si le bailleur prend le soin d'insérer au bail une clause de solidarité, il peut, soit poursuivre indifféremment l'un quelconque des co-preneurs, soit les poursuivre tous ensemble. Le co-preneur poursuivi, seul, ne peut se soustraire à la demande de paiement intégral de la dette. La solidarité produit ses effets alors même que le locataire a donné congé, jusqu'au terme du bail en cours.

Les difficultés communes

- *Location meublée : qualification*

La location peut être consentie vide ou meublée. Dès lors que le bailleur opte pour la location meublée, il est tenu de fournir du mobilier en qualité et en quantité suffisantes pour permettre au locataire de vivre convenablement. A défaut, les magistrats pourraient requalifier la location et la soumettre aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (bail de trois ans ou de six ans). La Cour de cassation contrôle la qualification de meublé et a précisé que les juges du fond devaient rechercher si les meubles étaient en quantité suffisante pour caractériser le meublé (Cass. Civ. III : 18.07.00 / Juris-Data n° 2000-003066).

Les juges se doivent aussi de vérifier que la qualification de meublé correspond bien à la réalité et n'est pas qu'une simple dénomination choisie par le bailleur pour éviter l'application de la loi du 6 juillet 1989.

- *Notion de résidence principale*

Seules les locations meublées constituant la résidence principale du locataire font l'objet du statut protecteur du CCH (L. 632-1 et suivants). Certains bailleurs, pour éluder les contraintes découlant de ce statut protégeant le locataire en meublé, stipulent dans le bail que les lieux loués ne constituent pas la résidence principale du locataire, faisant déclarer à celui-ci que sa résidence principale se situe chez ses parents ou encore en un autre lieu...

Pour que cette clause soit juridiquement efficace, encore faut-il qu'elle corresponde à la réalité de la situation du locataire. A défaut, le juge peut en écarter l'application ; ainsi l'a-t-il fait dans

une espèce où le locataire, était étudiant à Grenoble, où se situait le bien loué, tandis que ses parents, chez lesquels il était domicilié, habitaient le département de la Loire.

La Cour de cassation estime que le logement loué constitue bien la résidence principale de l'étudiante au regard de la distance géographique séparant la locataire de ses parents, indépendamment de la domiciliation fiscale chez ses parents (une réponse ministérielle avait déjà statué en ce sens : *Rép. Min : JO AN du 30.11.04*), et nonobstant la clause du bail qui indiquait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale du locataire (*Cass. Civ III : 4.2.09*).

Cette précision de la jurisprudence est d'autant plus importante, qu'en pratique un certain nombre de groupes immobiliers ou de professionnels gestionnaires de résidences pour étudiants, ont jusqu'à ce jour, tenté d'é luder l'application du statut des meublés aux étudiants, afin d'empêcher le locataire étudiant de donner congé à tout moment en cours de bail et de l'obliger à payer le loyer jusqu'au terme du bail. Cette pratique apparaît désormais clairement contraire à la loi.

Les derniers apports de la jurisprudence

- *Publicité mensongère (CA Paris, 13^{ème} Ch., sect. A, 12.12.06, Juris-Data n° 2006-327985)*

Le délit de publicité trompeuse qui veut éviter qu'un éventuel client soit attiré par des annonces de nature à l'induire en erreur a été retenu dans la situation suivante : une agence immobilière avait passé des annonces mensongères, indiquant que les locations se faisaient entre particuliers, alors qu'elle assurait directement la transaction et que les logements étaient offerts en colocation.

- *Hébergement de tiers (Cass. Civ. III : 22.03.06, Juris-Data n° 2006-032811)*

Les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches. Ce principe s'applique également en cas de colocation. Un des co-titulaires du bail peut imposer à l'autre la présence d'une tierce personne majeure, alors que le bail stipule une clause d'habitation personnelle prohibant toute sous-location, cession et mise à disposition gratuite de l'appartement.

- *Garantie des troubles (Cass. Civ. III : 16.11.1994 ; SARL Bahurel c/ Arjol)*

Il est ordinairement prévu au contrat que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur des troubles que les tiers apportent, par voies de fait, à sa jouissance, sans prétendre à aucun droit sur la chose louée (*Code civil : art. 1725*). Sur cette base, se pose la question de savoir si le preneur, troublé dans sa jouissance paisible des lieux loués par un autre locataire, peut agir en garantie contre le bailleur commun ? Pour la Cour de cassation, un colocataire n'est pas un tiers au sens de l'article 1725 du Code civil. Ce qui signifie que le mot tiers désigne exclusivement les personnes qui sont étrangères au bailleur or, tel n'est manifestement pas le cas du colocataire auteur du trouble. D'où l'obligation du bailleur, débiteur d'une obligation contractuelle, de garantir le dommage causé par le fait du colocataire.

Même si le bailleur n'a pas sur ses locataires une autorité lui permettant de gouverner leur activité à l'intérieur de leur logement, il semble légitime que l'on puisse lui imposer un certain devoir de maintien de l'ordre dans l'immeuble et, de le considérer garant, comme en l'espèce, des conséquences d'un trouble qui a duré assez longtemps pour avoir été porté à son attention ou n'avoir pas dû lui échapper.

La mise à disposition d'une pièce dans le logement du propriétaire ou du locataire

Soit parce qu'ils disposent d'espaces disponibles (maison individuelle et départ des enfants), soit parce qu'ils entendent obtenir des contreparties en terme de services (personnes âgées, handicapées ou dépendantes), les propriétaires proposent, de plus en plus, la jouissance d'une ou plusieurs pièces de leur logement en contrepartie d'un loyer modique ou de services.

Le législateur incite au développement de cette pratique et autorise les locataires du parc HLM à sous-louer une partie de leur logement au profit de certaines catégories de bénéficiaires (personnes de plus de soixante ans, adulte présentant un handicap, jeunes de moins de trente ans).

Si la location d'une pièce ou d'un appartement est donnée en location à plusieurs personnes, on retrouvera les interrogations soulevées dans la première partie (difficultés à respecter les normes décence, ainsi que les nouvelles exigences en matière de division notamment), application éventuelle des règles de la colocation, mais comment qualifier la situation où le locataire dispose d'un espace privatif (chambre) et partage avec le propriétaire bailleur ou le locataire principal l'utilisation des autres pièces (cuisine, séjour, sanitaire, salle de bains) et quelle sera la nature du contrat ? Peut-on encore parler de location ou de sous-location dans de tels montages ?

Cette qualification paraît applicable à la pièce pour laquelle l'occupant dispose d'un droit de jouissance exclusif. Pour le reste de l'appartement ou seulement certaines pièces qu'il partage avec le propriétaire, certains en doctrine considèrent que le locataire (ou le sous-locataire) dispose seulement d'un droit d'usage par le biais d'une convention sui generis de mise à disposition qui échappe à la réglementation sur les baux³.

De plus, pour tenir compte ou prévenir les difficultés de vivre « ensemble », les bailleurs semblent, en pratique, lister un certain nombre d'interdits verbaux ou écrits limitant fortement le droit des occupants dans l'usage du logement. Les interdictions portent tant sur l'espace privatif (interdiction de recevoir des visites, interdiction d'héberger, de disposer d'un animal familier) que sur les espaces communs (interdiction d'utilisation en dehors de certains créneaux horaires, interdiction d'accès à certaines pièces). Une analyse des contrats et une recommandation de la commission des clauses abusives pourraient certainement en limiter la pratique⁴.

³ Locations de chambres dans un appartement : aménagements conventionnels et difficultés juridiques : Etude de Béatrice Vial-Pedroletti, Janvier 2008.

⁴ Cependant la compétence de cette commission est en l'état des textes limitée à l'examen des contrats conclus entre un professionnel et un consommateur alors que ceux qui nous préoccupent sont conclus entre particuliers même si une agence immobilière met parfois en relation les parties.

| Dans le parc social

Bail dérogatoire à la législation HLM (Loi MLE : art 61/CCH : L.442-8-4)

Nonobstant les plafonds de ressources, les conditions de location dans le parc HLM sont assouplies pour favoriser l'offre de logement destinée aux étudiants et aux apprentis.

Les organismes HLM peuvent louer des logements, meublés ou non meublés :

- à un ou plusieurs étudiants ;
- aux personnes de moins de trente ans ;
- ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Il peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret (*décret à paraître*).

En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat.

Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution. Le nombre de logements pouvant être attribué dans ces conditions est mentionné dans la convention d'utilité sociale. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois.

Ces logements sont attribués par la commission d'attribution de l'organisme HLM.

Outre le parc des organismes HLM, cette mesure est également applicable aux SEM et aux CROUS / centre régionaux des œuvres universitaires et scolaires (*loi MLE : art. 61/CCH : L.353-21 et L.481-2*).

Possibilité donnée aux locataires de sous-louer à des jeunes (loi MLE : art 61/CCH : L.442-8-1 II)

Dans le parc HLM, les locataires peuvent sous-louer, après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an renouvelable.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

Renforcement et simplification de l'intermédiation locative par certains organismes et associations

Les organismes HLM peuvent louer des logements meublés ou non meublés à :

- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (*CCH : L.365-4*) ;
- des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de 30 ans.

Clarification du régime des logements foyers

Les logements-foyers sont définis comme des « établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective ».

Selon le rapport Piron, les places en logements-foyers sont réparties comme suit : foyers dédiés à l'accueil des personnes âgées (671 000 places) et handicapés (130 000) ; cités universitaires (90 000) ; résidences sociales (70 000).

La définition du logement-foyer est précisée, ainsi que les types de publics qu'il a vocation à accueillir : les jeunes travailleurs et les étudiants constituent notamment des publics des logements foyers.

| Dans le parc privé

Renforcement et simplification de l'intermédiation locative par certains organismes et associations

Les bailleurs privés peuvent louer des logements meublés ou non meublés à :

- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L. 365-4) ;
- des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de 30 ans.

Régime protecteur de la location meublée (CCH : L. 632-1 et suivants)

Depuis le 20 janvier 2005, toute personne (loueur professionnel ou non professionnel) qui loue un logement meublé - que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires - doit respecter une réglementation spécifique, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (hôtels sociaux...).

Le bail doit obligatoirement être établi par écrit et d'une durée d'un an.

A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an.

Le bailleur peut, à l'expiration du contrat, et avec un préavis de trois mois, proposer au locataire des modifications aux conditions de location. Si le locataire accepte les conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit en informer le locataire, en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail, soit par la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable (cette mesure est entrée en vigueur à compter du 28 juillet 2005).

Le locataire peut résilier son contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Une réflexion est en cours dans le cadre de la Commission Nationale de Concertation pour renforcer les protections des locataires, notamment en matière de droits et obligations

soumises (hormis les règles de durée et de congé) aux seules dispositions supplétives du Code civil.

| Mesures communes au parc privé et au parc social

Caution d'un tiers (loi MLE : art. 55 / loi du 6.7.89 : art 22-1)

Le bailleur, qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement. Cette disposition concerne tous les bailleurs (secteur privé et social, personne physique et personne morale).

Il devient donc exclu pour un bailleur qui a une garantie (assurance privée ou GRL) de demander en plus au locataire, la caution d'un tiers.

Lorsque le bailleur n'a pas souscrit une assurance garantissant le risque locatif, le recours à un cautionnement est :

- autorisé pour le bailleur personne physique et assimilé (SCI familiales) ;
- interdit pour le bailleur personne morale (assureurs, sociétés foncières, bailleurs HLM, SEM...)

Sauf dans deux cas :

- lorsqu'il est délivré par certains organismes dont la liste sera fixée par décret (*décret à paraître*). Il s'agit de continuer de permettre aux bailleurs personnes morales le recours au Loca-Pass® ou au FSL ;
- lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Colocation / Solidarité et indivisibilité

Lorsque le bail est consenti à plusieurs locataires, cette situation doit s'analyser par rapport au droit général des obligations ; l'obligation est dite conjointe, la pluralité de débiteurs entraîne la division de l'obligation en autant de fractions qu'il existe de débiteurs.

Ce principe connaît, toutefois, deux exceptions majeures : la solidarité et l'indivisibilité. Les effets de la cotitularité sont différents suivant la présence ou non d'une clause de solidarité dans le bail.

La solidarité

- ***Dans quelles situations, la solidarité des co-preneurs peut-elle se rencontrer ?***

La solidarité ne se présume pas. Elle ne joue que si elle est expressément prévue au contrat de location. L'article 1202 du Code civil exige une stipulation expresse, mais sa forme n'a pas été précisée : l'usage des termes « solidarité » ou « solidaire » n'est pas indispensable, toute expression équivalente doit être admise, dès lors qu'elle exprime avec suffisamment de clarté la volonté des parties. En tout état de cause, il appartient au juge d'apprécier si la solidarité ressort de manière certaine de l'engagement des parties. En cas de doute, la solidarité doit être écartée (*Code Civil : art. 1162*).

- ***Quels sont les effets d'une clause expresse de solidarité ?***

Dans le paiement des dettes résultant du bail :

- **Rapport entre le bailleur et les co-preneurs :**

La solidarité joue pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location, qu'il s'agisse du paiement des loyers, des charges ou des réparations locatives, sauf convention contraire entre les parties. Le bailleur peut, soit poursuivre indifféremment l'un quelconque des co-preneurs, soit les poursuivre tous ensemble. Le co-preneur poursuivi, seul, ne peut se soustraire à la demande de paiement intégral de la dette.

- **Rapport entre les co-preneurs :**

Le co-preneur est en droit de se retourner contre les autres co-preneurs afin d'obtenir le remboursement de la part que chacun devait supporter. Etant titulaire d'une obligation conjointe et non d'une obligation solidaire à l'égard des autres co-preneurs, il ne peut demander à chacun que sa part dans la dette. En cas d'insolvabilité de l'un d'entre eux, la part de celui qui est insolvable est répartie entre les co-preneurs solvables.

A l'occasion du congé délivré par l'un des co-preneurs

En cas de séparation des co-preneurs, il est fréquent que le co-preneur quittant le logement, notifie au bailleur un congé dans le but de se trouver dégagé de son obligation du paiement des loyers.

La jurisprudence a pu apporter les précisions suivantes :

- le congé donné par l'un des co-preneurs seul est inopposable au bailleur (*CA Nîmes 25.2.88*) ;
- le co-preneur délivrant le congé n'est pas libéré de son obligation solidaire à l'égard du bailleur. La solidarité doit durer jusqu'au terme du bail en cours (*Cass. Civ. III : 21.11.90*) ;
- le congé ne met pas fin au bail pour les autres co-preneurs (*Cass. Soc : 27.1.61 - Cass. Soc 12.5.64*). Le congé donné par l'un des co-preneurs n'a, semble-t-il, d'autre effet que d'informer le bailleur de son départ.
- dans l'hypothèse où les colocataires sont des étudiants, la réduction de la durée du préavis bénéficie à la seule personne concernée par l'événement motivant la dérogation (*Rép. min. n° 9426, 16 oct. 2003 : JO Sénat Q, 1er janv. 2004*). A propos des concubins, les juges estiment que la perte d'emploi ou la mutation professionnelle de l'un des locataires suffit à justifier la réduction du délai de préavis parce que ces changements modifient nécessairement les conditions de vie de la personne concernée et de ses proches. En raison de la communauté de vie qui lie des concubins ou des époux, la cause de préavis réduit, même personnelle à l'un des locataires, affecte en pratique les deux locataires, les obligeant à quitter les lieux rapidement. L'absence de communauté de vie entre co-titulaires justifie-t-elle une telle distinction ?

Comment analyser la situation du co-preneur après son congé ?

La doctrine, par renvoi à l'article 1216 du Code civil, assimile sa situation à celle du codébiteur qui n'est plus intéressé à l'affaire pour laquelle la dette a été contractée solidairement. La solidarité demeure, mais elle produit les mêmes effets que la caution. Le co-preneur qui a donné congé devient garant des obligations du ou des co-preneurs restés dans les lieux et ce, jusqu'au terme du contrat de location. Dans ses rapports avec les co-preneurs restés dans les lieux, le co-preneur ayant donné congé, bénéficie des mêmes recours que la caution à l'encontre des autres co-preneurs, car il n'est plus intéressé à la dette.

A l'occasion du congé délivré par le bailleur

Le congé délivré par le bailleur à un seul des co-preneurs, vaut congé à l'égard de tous les co-preneurs. Il s'agit là d'une conséquence de la solidarité qui emporte représentation des parties les unes par rapport aux autres. Cette position a été retenue par la Cour de Cassation à trois reprises, mais elle est contestée par la doctrine qui considère que la solidarité n'a d'effet que pour le paiement des dettes et non pour la représentation des parties entre elles (*Cass. Soc : 4.4.57 ; Cass. Civ. III 20.7.89 ; Cass. Civ. III 21.10.92*).

L'indivisibilité

- **L'indivisibilité : cotitularité sans clause de solidarité**

L'indivisibilité dans le paiement des dettes résultant du bail

Lorsque plusieurs personnes sont tenues d'une même obligation, celle-ci est dite conjointe. Elle se divise en autant de fractions qu'il existe de débiteurs. Le créancier ne peut demander à chacun de ses débiteurs que ce qui lui est personnellement dû par ceux-ci. La dette se divise par tête, en autant de fractions (par parts égales ou non) qu'il y a de débiteurs.

Pour faire obstacle au fractionnement d'une obligation, il est possible de retenir l'indivisibilité. Elle permet au créancier de réclamer à chacun, indifféremment à l'un ou à l'autre des débiteurs, le paiement de l'intégralité de la dette. L'obligation indivisible est celle dont l'exécution partielle est impossible en raison soit de la nature de l'obligation soit de la volonté des parties. En matière de bail, en l'absence de clause expresse et même si l'obligation au paiement d'une somme d'argent est par nature divisible, l'indivisibilité du droit de jouissance entraînerait par réciprocité celle de l'obligation au paiement du loyer. Pour une partie de la doctrine (Annales des Loyers), le bailleur pourrait donc réclamer à chacun des copreneurs le paiement de l'intégralité du loyer. D'autres auteurs (Demolombe) critiquent cette analyse et considèrent que les obligations (jouissance du logement et paiement du loyer) malgré leur corrélation, sont distinctes et ont chacune un objet différent.

Quelques vieux arrêts de Cours d'appel ont admis l'indivisibilité conventionnelle tacite (CA Limoges : 11.3.1848, CA d'Orléans : 3.4.1851 et CA de Chambéry : 1.7.1903). La Cour de cassation, elle, s'est montrée réservée l'égard de l'indivisibilité tacite (23.6.1851 ; 13.5.81). Elle l'a rejetée dans un arrêt rendu en matière d'emprunt (Cass. Civ. I : 11.1.84) : « l'obligation au remboursement d'une somme d'argent n'est pas par elle-même indivisible et l'indivisibilité ne s'attache pas de plein droit à la circonstance que cette obligation aurait été fixée globalement sans que soit stipulé le versement de la moitié à la charge de l'un ou l'autre des débiteurs ».

Dès lors qu'il n'y a pas de clause expresse d'indivisibilité, l'existence d'une indivisibilité tacite sera laissée à l'appréciation des juges et donc sujette à discussion.

Congé délivré par un co-preneur

Chaque co-preneur a la possibilité de donner congé au bailleur, même sans l'accord des autres. Il reste tenu au paiement des obligations résultant du bail, jusqu'à la date de prise d'effet de son congé ; il n'est pas tenu au paiement des dettes postérieures à son congé (Cass. Civ. 21.11.90).

Congé délivré par le bailleur

En l'absence de clause de solidarité, le bailleur est tenu d'adresser à chaque co-preneur un congé.

La restitution du dépôt de garantie

Le co-preneur, qui délivre seul un congé, ne peut exiger la restitution d'une fraction du dépôt de garantie. Le remboursement du dépôt de garantie suppose la restitution effective des lieux (Cass. Civ. III : 21.11.90). Lorsque l'ensemble des co-preneurs, solidaires ou non, donne congé, le montant du dépôt de garantie sera versé, indifféremment à l'un ou l'autre des co-preneurs, sauf mention particulière au bail.

Date de publication : 27 août 2009

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib

Avec la collaboration de l'ADIL de l'Hérault : Augustin Chomel et de l'ADIL du Gard : Yves Maurel