

Le guide de la colocation chez Habitat Pluriel

Que l'on soit étudiant ou salarié, la colocation est aujourd'hui plébiscitée.

Elle permet avant toute chose de faire baisser les charges de loyer de son logement. Mais elle est aussi le reflet d'un mode de vie basé sur le partage et l'échange.

Des règles de bases existent pour réussir sa colocation :

- Choisissez bien votre colocataire
Si vous ne le connaissez pas d'avant, prévoyez un petit questionnaire pour connaître son mode de vie, ses habitudes mais aussi ses attentes et pourquoi il désire intégrer une colocation.
- Instaurer des règles de vie et un planning des tâches
Jusqu'à quelle heure on peut faire du bruit, qui fait les courses et le ménage aujourd'hui... Il vaut mieux un petit règlement tout simple que de longues discussions.
- Ranger vos affaires
Pas d'affaires qui traînent dans les espaces communs !
- Communiquer pour éviter les conflits
On ne laisse pas une situation s'enliser. Vous en avez assez de trouver des cheveux dans la douche ? Un petit apéro pour en discuter tous ensemble et trouver une solution !
- Respecter vous les uns les autres
C'est la clé de la réussite : on limite le bruit, on range derrière soi, on ne pique dans le frigo des autres coloc', on ne reçoit pas sans en parler avant... Bref un peu de savoir vivre !
- Divisez les frais équitablement
Faire un livre des dépenses et des recettes : une petite comptabilité pour savoir qui à payer quoi et mettre à zéro à la fin de chaque mois.

La colocation dans les résidences Habitat Pluriel :

Les logements en colocation respectent un certain nombre de règles légales.

Petit rappel :

Le bail

Le bail est le document qui lie le loueur (Habitat Pluriel) et les locataires.

Le bail est établi avec les noms de tous les colocataires. Il faut donc bien les inscrire au moment de la réservation sur le site internet (nom, prénom date de naissance)

Il est établi pour une durée de 1 an avec tacite reconduction. C'est-à-dire qu'il faut le résilier si on veut y mettre fin.

Le délai de préavis est de 1 mois. Il convient d'envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception au siège de l'association.

Le bail est établi en autant d'exemplaires que de parties à la location. (exemple : 2 colocataire : 3 baux – les coloc' + Habitat Pluriel)

Le bail reprend l'ensemble des points de la location :

- Les coordonnées des colocataires (noms, prénoms, adresses, tél)
- L'adresse du bien loué,
- Le prix mensuel de la location,
- Les échéances de paiement à respecter
- La date de début du contrat et les modalités de résiliation.
- Le montant de la caution versée.

Le garant :

Un garant est demandé pour chaque colocataire.

Il est responsable si les colocataires ne paient pas leur loyer. Cette responsabilité est dite solidaire (elle s'applique à tous les colocataires).

Le garant reste engagé six mois après le départ du colocataire.

Le garant doit remplir un document fourni par Habitat Pluriel dont une partie est manuscrite.

Le dépôt de garantie :

C'est une somme versée à l'entrée dans les lieux et qui sert en cas de réparations locatives.

Chaque colocataire est responsable des dégradations commises dans son espace privé.

Quand des dégradations sont commises, chaque colocataire paiera au prorata sauf si un seul est responsable et se déclare comme tel.

Les dégradations sont constatées grâce à la comparaison entre les états des lieux entrants et sortants.

Le dépôt de garantie est rendu dans un délai de 1 mois si aucune dégradation n'est constatée ou de 2 mois en cas de dégradation.

Il est rendu à parts égales entre les colocataires.

Etat des lieux :

Un état des lieux est obligatoire à l'entrée et à la sortie du logement.

Il décrit le logement loué pièce par pièce. Il doit être daté, signé, annexé au bail et conservé pendant toute la durée de la location.

C'est la comparaison entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant qui détermine les éventuelles réparations imputables aux colocataires.

Un état des lieux est établi en autant d'exemplaires que de colocataires + 1 pour le bailleur.

Il doit être signé en contradictoire entre le bailleur et l'ensemble des colocataires.

L'usure normale et la vétusté ne sont pas à la charge des colocataires. Seules les dégradations provenant d'un usage anormales seront retenues.

A leur départ, les colocataires doivent avoir effectués les réparations locatives. Si tel n'est pas le cas, le montant des réparations tels que définis dans les annexes et éventuellement en fonction de devis chiffrés par un professionnel, seront déduits de la caution au prorata de l'ensemble des colocataires.

L'assurance :

Chaque colocataire doit souscrire une assurance couvrant sa Responsabilité Civile et les dommages à ses biens. Il indiquera à son assureur qu'il est dans une colocation.

L'avis d'échéance :

Un seul avis d'échéance sera envoyé avec le nom de l'ensemble des colocataires. Les paiements doivent se faire par chèque ou par virement dans un délai de 5 jours à réception de l'avis d'échéance. Les colocataires décident entre eux des modalités de paiement (un seul paie pour tous ou chacun paie sa part)

Les aides au logement :

Les logements ouvrent droit à l'APL.

Chaque colocataire fait sa propre demande d'aide auprès de la CAF.

Le montant de l'APL est calculé selon les ressources de chaque colocataire et de la part de loyer qu'il paie.

Comme Habitat Pluriel n'émet qu'une seule quittance, le montant du loyer à déclarer doit être divisé par le nombre de colocataire.

Impact de l'APL sur le loyer :

- Si un colocataire perçoit l'APL et pas les autres, l'APL viendra se déduire de la totalité du loyer.

Les colocataires doivent alors calculer la quote-part respective à régler.

- Si plusieurs colocataires perçoivent l'APL, sur l'avis d'échéance une seule ligne apparaît totalisant les APL perçus.

Aux colocataires de calculer la quote-part à régler.

Le départ d'un colocataire :

Départ d'un colocataire non remplacé

- Lettre de préavis (1 mois)
- Pas d'avenant au contrat
- Pas d'état des lieux de sortie
- Pas de remboursement de la quote-part du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est remboursé à la fin de la location, les colocataires s'arrangent entre eux.

Départ d'un colocataire remplacé

Colocataire sortant

- ❖ lettre de préavis (1 mois)
- ❖ pas d'état des lieux de sortie
- ❖ pas de remboursement du dépôt de garantie

Colocataire entrant

- ❖ Avenant au contrat à faire signer par le(s) locataire(s) restant(s), le nouveau locataire et HABITAT PLURIEL
- ❖ Pas d'état des lieux entrant
- ❖ Pas de dépôt de garantie
- ❖ Frais de dossier : 50 €
- ❖ Dossier du nouveau locataire à fournir
- ❖ Mise à jour de l'attestation d'assurance.