

Habiter ensemble Colocation et sous-location

Situations

Amina a signé un contrat de bail avec **Hélène** pour un deux pièces. D'un commun accord, elles décident qu'Amina verse sa part du loyer à Hélène et que celle-ci paie ensuite l'entier du loyer à la gérance immobilière. Manque de chance, Hélène empêche les parts du loyer d'Amina et ne verse aucun centime à la gérance. Cela dure quelques mois, avant qu'Amina ne s'en aperçoive. Maintenant, elle se trouve en poursuite pour l'entier des loyers en retard...

Léo et Veton ont signé un contrat de bail pour un appartement de trois pièces. Leur copain Damien, qui vient de quitter sa compagne, leur demande s'il

ne peut pas habiter durant deux mois dans le salon, histoire de se retourner et retrouver un nouvel appartement. Ils conviennent d'un loyer de fr. 200.-. Damien restera au final quatre mois et n'aura pas payé un centime !

Jules et Juliette ont décidé d'habiter ensemble. Les deux signent le bail. Voilà que leur relation se détériore. Après une violente dispute, Jules met Juliette à la porte, de force. Il veut rester seul dans l'appartement. Mais il ne paie pas le loyer et la gérance vient le réclamer auprès de Juliette.

Vivre à plusieurs dans un appartement, c'est sympa, c'est moins cher, ... lorsque tout va bien et que les relations sont bonnes. Mais cela se complique en cas de mauvaise entente, de séparation.

On peut distinguer deux formes de partage d'un appartement: la colocation ou la sous-location. Dans le premier cas, tous les locataires signent le contrat de bail. Dans le second, il y a un-e locataire principal-e qui sous-loue un certain nombre de pièces, voire tout l'appartement, à une autre personne.

Responsabilité solidaire

En signant le contrat de bail à plusieurs, tous les locataires sont responsables, face à la gérance, du paiement du loyer jusqu'à la fin du bail. Ils sont aussi responsables des éventuels dégâts commis dans l'appartement. En règle générale, les colocataires s'arrangent pour répartir le montant du loyer en parts équitables et l'un d'eux paie ensuite le montant total à la gérance. Tant que chacun paie sa part, il n'y a pas de problème. Mais il est important de savoir qu'en cas de retard de paiement, la gérance peut venir réclamer l'ensemble du loyer auprès d'un seul des colocataires même si celui-ci a déjà remis sa part au responsable du versement du loyer. Ensuite, c'est à celui qui a dû payer le tout à la gérance de se débrouiller pour que les autres le remboursent. Ce qui n'est pas toujours facile...

Principe de la confiance

Le principe de la confiance prime donc, mais il ne faut pas négliger les règles élémentaires de prudence. Il est par

Colocation

conséquent fortement conseillé de mettre par écrit ce qui a été convenu concernant le paiement du loyer et la répartition des parts. Par exemple, qui sera le responsable du paiement sur le compte de la gérance et comment les autres colocataires lui verseront leur part. Pour ces derniers, il peut s'avérer primordial de conserver une preuve de leur versement au responsable, si celui-ci tout à coup le nie. Avec l'accord de la gérance, vous pouvez aussi convenir que chacun paie sa part de loyer directement à la gérance.

Retard de paiement, poursuite et expulsion

En cas de retard, la gérance peut tenter une poursuite contre l'un ou l'autre, voire contre tous les colocataires, et, après une lettre de sommation, déposer une requête d'expulsion. Il est donc important de toujours ouvrir son courrier et payer rapidement un éventuel retard de loyer. En effet, si le délai de paiement mentionné dans la lettre de sommation n'est pas respecté, le propriétaire est en droit de requérir l'expulsion !

Garantie de loyer

En général, les gérances et propriétaires demandent le versement préalable d'une garantie de loyer. Cette garantie correspond à la somme d'un à trois loyers. Il faut veiller à ce que cette somme soit versée sur un compte bloqué, comme le demande la loi et non pas sur le compte du propriétaire ou de la gérance. Si le loyer n'est pas payé, ou si, à la fin du bail, la gérance doit faire des réparations, cette garantie servira à couvrir (partiellement) ces coûts. La gérance ne s'intéresse pas de savoir qui des colocataires a effectivement payé la garantie. À la fin du bail et pour autant que l'argent ne soit pas nécessaire pour des frais de remise en état, la garantie ne sera libérée qu'avec l'accord de la gérance et de tous les signataires du bail, même si un seul d'entre eux l'avait payée. Il est donc essentiel de mentionner par écrit qui a payé le montant de la garantie, et de faire signer cette déclaration par tous les colocataires.

Fin du contrat de bail

Si les colocataires ne s'entendent plus et veulent quitter l'appartement, il faut alors que tous les colocataires signent la lettre de résiliation. Si seul l'un d'eux veut quitter l'appartement, les autres devront signer un nouveau contrat de bail avec la gérance. Tant que la gérance n'a pas établi le nouveau contrat, le colocataire sortant reste responsable.

Biens achetés en commun

Au moment de l'emménagement dans un appartement peut se poser la question de l'achat de meubles. Il est utile, pour éviter un conflit ultérieur, de garder tous les tickets de caisse permettant de déterminer qui a procédé à l'achat.



Sous-location

Par sous-location, on entend la mise à disposition de tout ou partie (une chambre, par exemple) de l'appartement à un tiers contre paiement. Avant de sous-louer, vous devez en avertir la gérance. Une sous-location ne peut être refusée que dans des cas énumérés par la loi (le locataire refuse, par exemple, de communiquer les conditions de la sous-location). Le locataire qui loue une chambre de son appartement à un tiers, reste seul responsable de l'entier du loyer envers la gérance. De plus, il est lié, comme la gérance, par les dispositions de la loi qui protègent le locataire (délai de résiliation, etc.).

La conséquence de cette protection du sous-locataire est qu'il n'est pas possible de lui demander de partir du jour au lendemain (par exemple parce qu'il ne paie pas son loyer). Il faudra lui fixer un délai de 30 jours pour le paiement du loyer en l'avertissant d'une résiliation pour non-paiement. À échéance de ces 30 jours, si le sous-locataire n'a toujours pas payé, il faudra résilier son contrat (sur formulaire officiel) avec un délai d'un mois pour la fin d'un mois.

Appartements subventionnés

Pour bénéficier d'un appartement subventionné, il faut remplir certaines conditions (durée de séjour dans la commune, niveau de revenu, etc). Tout le monde n'a pas droit à un appartement subventionné. Pour en savoir plus, il faut s'adresser à l'Office du logement de votre commune de domicile (administration communale).

En cas de problèmes

S'adresser à l'ASLOCA, qui est une association de défense des locataires. Le versement d'une cotisation annuelle de fr. 53.- donne la qualité de membre. Il faut être affilié depuis trois mois pour bénéficier de la gratuité de leurs services.

Un-e juriste de l'ASLOCA conseille et au besoin défend les intérêts de ses membres devant un tribunal et/ou la commission de conciliation en matière de baux.

Adresses utiles

Association suisse des locataires (ASLOCA)

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne
021 617 10 07

Autres adresses dans le canton
voir www.asloca.ch

Jet Service

Centre social protestant
Rue Beau-Séjour 28,
1003 Lausanne
021 560 60 30
jet.service@csp-vd.ch
www.csp.ch