



Colocation : un coloc' a fait des dégâts, quid ?



04/03/2022

Tu vis en coloc et un de tes colocataires a causé des dégâts au bien loué. Tu te demandes comment réagir, qui payera les dégâts au propriétaire ou encore comment régler les comptes entre vous ? On t'explique tout dans ce billet.



Le bail de colocation

Le bail de colocation est la location d'une habitation – une maison ou un appartement – par plusieurs personnes, appelées colocataires. L'habitation comprend au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun. Un seul bail est signé entre les colocataires et le propriétaire. Pas de bail de colocation sans pacte de colocation !

Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation, dont la date est mentionnée dans le contrat de bail. Le pacte fixe leurs droits et obligations.

Il précise au minimum les points suivants :

- La répartition du loyer, lorsque le bail ne prévoit rien ;
- La répartition des charges communes et privatives, tant forfaitaires que provisionnelles ;
- L'inventaire des meubles en précisant qui est propriétaire de quoi ;
- Les modalités des contrats d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, internet, etc. ;
- Les modalités de conclusion des contrats d'assurance du logement ;
- Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire ;
- Les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ;
- Les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Chacun doit avoir un exemplaire original de ces documents et à l'arrivée d'un nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est établi.

La relation colocataires - propriétaire

Tous les colocataires sont tenus ensemble des obligations qui découlent du contrat de bail vis-à-vis du bailleur. On dit qu'ils sont « solidaires » entre eux. Cela concerne tant le paiement des loyers et des charges, que de l'assurance, la garantie mais aussi les éventuels dégâts qui auraient été causés dans la colocation. Le propriétaire peut donc demander les paiements à une seule personne. Si elle ne paie pas, le bailleur peut tout réclamer aux autres, successivement, et même simultanément.

La mise en demeure adressée par le propriétaire à l'un des colocataires vaut mise en demeure à l'égard des autres. C'est donc l'affaire de tout le monde. Le paiement total par un colocataire libère les autres vis-à-vis du bailleur mais pas vis-à-vis du « colocataire payeur ». Celui qui a payé peut donc se retourner contre les autres. Mais il ne peut réclamer aux autres que leur propre part individuelle.

→ Ainsi, si des dégâts sont causés au logement (même par le fait d'un seul colocataire), ton propriétaire peut se retourner contre n'importe lequel d'entre vous pour demander le paiement des dommages. Le fait qu'il sache qui en est l'auteur ne change rien à cette règle.

Si tu n'es pas d'accord avec l'ampleur des dégâts rapportée par le propriétaire, va relire l'état des lieux d'entrée. En effet, un état des lieux d'entrée a dû être réalisé pendant le premier mois de l'entrée en vigueur du bail, et enregistré. L'état des lieux d'entrée consiste en une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement au début de la location. Il te permet d'établir de manière précise les dégâts causés pendant la location.

La relation entre les colocataires

Les colocataires doivent organiser les relations entre eux. Ils établissent donc les règles de leur cohabitation dans un document écrit : le « pacte de colocation ». Les colocataires signent tous le pacte de colocation, qui fait la loi entre eux, mais qui ne s'applique pas au bailleur.

→ Si un colocataire a causé des dégâts, lis ce qui a été prévu dans le pacte de colocation afin d'analyser comment est réparti le paiement des dégâts locatifs. Il est très important de veiller dès le départ à rédiger ce pacte de colocation de manière claire et précise pour éviter tout problème pendant la vie de la coloc'. Lors de la rédaction de ce pacte de colocation, tu pourrais par exemple convenir de ce qui suit : "Chacun des colocataires sera responsable des dommages qu'il aura commis par sa faute ou par la faute d'une personne dont il est responsable (par exemple, si tu invites un ami à ta coloc' et qu'il abime du mobilier, c'est toi seul qui devra réparer ce dommage). Pour les dégâts qui ne pourront pas être attribués à l'un ou l'autre des colocataires, les frais seront divisés en autant de parts qu'il y a de colocataires signataires du contrat de bail."

Cela règlera tous les problèmes de manière équitable. Si malgré tout, vous ne parvenez pas à résoudre ce conflit, réfère-toi au dernier article de ton pacte de colocation qui prévoit la manière de régler le problème : médiation, conciliation, Tribunal, etc

Si tu souhaites plus d'infos sur le bail de colocation, rends-toi sur le site du SPW logement : http://lamppsw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/11