Bail de colocation : faut-il rédiger un bail ou plusieurs baux ?

Description

Le contrat de colocation est une convention par laquelle un propriétaire met à disposition d'une pluralité de locataires un logement pour en faire leur résidence principale. Dans ce type de location, le propriétaire peut faire signer un bail unique à l'ensemble des colocataires ou un bail individuel à chacun d'eux. En tout état de cause, la colocation obéit alors à des règles spécifiques qui diffèrent également en présence d'une clause de solidarité dans le bail.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de contrat de colocation

Quel type de contrat signer pour une colocation ?

La colocation consiste à partager un logement entre plusieurs personnes qui ne sont ni mariées, ni partenaires de PACS. En 2014, la loi Alur a apporté un cadre plus large au contrat de colocation. Notamment, cette loi prévoit **2 modalités de conclusion de ce type de bail** :

1. un bail unique signé par tous les colocataires ;
2. plusieurs baux individuels (un pour chaque colocataire).

© 2023 LEGALPLACE SAS



Le bail unique

Couramment, le propriétaire d'un logement proposé en colocation décide d'établir un bail unique. Ainsi, **un seul contrat est conclu pour l'ensemble des colocataires**.

Dans ces circonstances, les colocataires sont soumis aux mêmes droits et obligations.

Par ailleurs, la signature d'un contrat de location meublée ou d'un contrat de location vide est obligatoire.

Attention : Une personne n'ayant pas signé le bail unique sera considérée comme simple occupant. Par conséquent, elle n'aura aucun droit relatif à la location du logement.

Cependant, le contrat-type est différent selon que le logement est meublé ou non. De plus, pour pouvoir conclure un tel contrat, le logement doit avoir une surface minimale de 16 m² pour 2 colocataires. Pour chaque colocataire supplémentaire, il faut nécessairement compter 9 m² supplémentaires.

Zoom : N'hésitez pas à utiliser nos modèles de contrats de location en ligne ! Vous pouvez adapter ces modèles en fonction de votre situation et de vos conditions de

© 2023 LEGALPLACE SAS

location. Dans tous les cas, vous bénéficiez d'un document prêt en quelques clics et contenant toutes les mentions légales obligatoires. Cela vous permet de gagner du temps et d'être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les baux individuels

S'il ne souhaite pas conclure un bail unique, le propriétaire peut faire signer autant de contrats de location qu'il y a de colocataires. Dans ce cas, **chaque colocataire signe un bail individuel** avec le bailleur. Ils sont donc indépendants.

Chacun de ces contrats précise la chambre occupée à usage privatif par le colocataire concerné, ainsi que les parties communes mises à disposition de tous.

Tous les locataires doivent disposer d'une chambre d'au moins 9 m² et d'un volume de minimum 20 m³ (hors pièces communes).

Enfin, le bailleur peut moduler la durée des contrats en fonction du statut de chaque locataire (étudiant, jeune salarié, etc…).

Bon à savoir : La colocation dans le cadre d'un bail professionnel existe également.

Comment répartir le paiement du loyer et des charges locatives en colocation ?

Dans une colocation, chaque colocataire **doit payer sa part de loyer et de charges** tel que prévu dans le contrat de location.

Les charges récupérables par le bailleur concernent :

- le gardiennage ou l'employé d'immeuble ;
- l'ascenseur ;
- l'eau ;
- le chauffage collectif ;
- les installations individuelles ;
- les parties communes intérieures et les espaces extérieurs ;
- les taxes et redevances.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le paiement des charges locatives se fait soit sous forme de provisions pour charges avec régularisation annuelle, soit sous forme d'un forfait à verser en même temps que le loyer.

Quelles conséquences en présence d'une clause de solidarité ?

La clause de solidarité tient les colocataires entre eux. Ainsi, en cas de manquement de l'un, le bailleur peut se retourner contre n'importe lequel des autres pour réclamer les sommes dues.

Cette clause **concerne uniquement les baux uniques** et oblige les colocataires à exécuter solidairement le contrat de location signé.

Il s'agit d'une clause importante pour le propriétaire car elle lui **permet de se protéger des risques d'impayés** de loyers et/ou de charges locatives.

En effet, la présence d'une clause de solidarité dans le contrat engendre les conséquences suivantes :

	Présence d'une clause de solidarité dans le bail	**Absence de clause de solidarité dans le bail**
Conséquences en cas d'impayés	Chaque colocataire (ainsi que sa caution) est redevable de la totalité des sommes dues. Ils s'engagent tous à s'acquitter de la part des autres en cas d'impayés.	Les colocataires et leurs cautions sont uniquement redevables du paiement de leur part de loyer et de charges.
Conséquences en cas de départ d'un des colocataires	La colocation se poursuit pour les autres mais le locataire sortant et sa caution restent tenus par la clause de solidarité durant les 6 mois qui suivent le départ, sauf si un nouveau locataire rejoint la colocation.	La colocation se poursuit normalement pour les colocataires restants et le colocataire sortant et sa caution ne sont plus engagés dès la fin du préavis. Si un nouveau colocataire s'ajoute au bail avant la fin du préavis, alors le locataire sortant est libéré prématurément.

© 2023 LEGALPLACE SAS

En outre, c'est la loi Alur qui a permis d'assouplir le régime de la clause de solidarité avec la libération du locataire sortant lorsqu'un nouveau entre dans la colocation.

À noter : Si le locataire sortant ne délivre pas son congé ou délivre un congé irrégulier, il reste tenu par la clause de solidarité jusqu'à régularisation.

Comment fonctionne la caution pour un contrat de colocation ?

Afin de se protéger contre le risque d'impayés, le propriétaire peut également exiger une caution. Celle-ci peut correspondre à une personne physique ou à un organisme. Dans tous les cas, elle **s'engage à payer le loyer et les charges au propriétaire en cas de manquements** du locataire.

Bon à savoir : Il existe également la caution bancaire dans le cadre d'une location.

Lorsque le contrat de colocation est un bail unique, le propriétaire peut demander à ce que :

- chaque colocataire dispose de sa propre caution ;
- une seule caution s'engage pour plusieurs colocataires.

En cas de bail individuel, la caution s'engage dans la limite du loyer et des charges du colocataire désigné dans l'**acte de cautionnement**.

En revanche, la caution **n'a rien à voir avec le dépôt de garantie**. Bien que ces 2 notions soient souvent confondues, dépôt de garantie et caution se distinguent.

Pour cause, le dépôt de garantie correspond à la somme versée au propriétaire à l'entrée dans le logement aux vues de couvrir d'éventuels futurs manquements du locataire à ses obligations contractuelles. Le propriétaire restitue totalement ou partiellement ce versement en l'absence de manquements ou si le montant des manquements n'atteint pas le montant du dépôt de garantie.

Comment résilier un contrat de colocation ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les règles relatives à la résiliation d'un bail de colocation sont différentes selon que la personne à l'initiative est le propriétaire ou le locataire. De plus, ces règles peuvent également dépendre du type de bail conclu (unique ou individuel).

Résiliation à l'initiative d'un colocataire

Les locataires peuvent résilier le contrat de location à tout moment, dès lors qu'ils respectent les conditions légales.

Lorsque les parties signent un bail unique, **2 situations peuvent se présenter** à l'initiative des colocataires :

1. un seul colocataire quitte le logement ;
2. tous les colocataires quittent le logement.

Dans la 1ère situation, le seul colocataire qui souhaite quitter le logement doit adresser son congé au bailleur en respectant la réglementation en vigueur (forme du congé et délai de préavis d'une location meublée ou délai de préavis d'une location non meublée).

Pour les autres colocataires, le contrat se poursuit dans les mêmes conditions.

À noter : Le locataire sortant ne peut pas demander la restitution de sa part de dépôt de garantie. Cependant, il peut toujours s'arranger avec ses colocataires.

Si le bail unique contient une clause de solidarité, le colocataire sortant reste solidaire durant les 6 mois suivant son départ. Il ne peut échapper à cette solidarité de manière anticipée que si un nouveau locataire rejoint la colocation avant l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, si tous les colocataires désirent quitter le logement, ils peuvent **adresser une lettre de congé commune ou envoyer une lettre individuelle** par colocataire (au même moment).

En revanche, si les parties ont signé des baux individuels, chaque colocataire **peut quitter le logement en donnant congé au bailleur pour sa partie privative**.

La colocation continue normalement pour les autres colocataires et le bailleur peut intégrer un nouveau colocataire sans l'accord des colocataires restants.

Résiliation à l'initiative du propriétaire

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le propriétaire peut donner congé aux colocataires en respectant le délai de préavis applicable. Ce délai de préavis court à partir de la date d'échéance du bail. Le propriétaire **ne peut pas résilier un contrat de location en cours**.

De plus, il peut donner congé à ses locataires que pour l'un des motifs suivants :

- vente du bien ;
- reprise du bien pour y vivre ou pour y loger un parent proche ;
- motif légitime et sérieux.

En présence d'une clause de solidarité, le congé adressé à un seul colocataire vaut pour tous. Or, en l'absence d'une telle clause, le propriétaire doit adresser son congé à tous les colocataires.

Si les colocataires ont signé des baux individuels, le bailleur doit également adresser une lettre de résiliation du bail de colocation à chacun.

Attention : Le propriétaire comme le locataire doivent adresser leur congé par courrier recommandé avec accusé de réception, signification par acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Est-il obligatoire de conclure un avenant au contrat de colocation à l'arrivée d'un nouveau locataire ?

Lorsqu'un colocataire décide de quitter la colocation en cours de bail, ceux qui restent doivent s'arranger pour payer sa quote-part du loyer et des charges locatives.

De ce fait, il est primordial de trouver un remplaçant au plus vite.

Si la colocation est encadrée par un bail unique, le propriétaire devra nécessairement rédiger un avenant au contrat de location et le signer avec le nouvel arrivant.

En revanche, si la colocation repose sur des baux individuels, le propriétaire doit conclure un nouveau contrat directement avec le colocataire entrant, tandis que le bail du colocataire sortant sera résilié.

Quelles sont les autres règles spécifiques à la colocation ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Une colocation est une location d'un logement à plusieurs locataires ayant pour objectif d'en faire leur résidence principale. Toutefois, le logement doit **répondre à des conditions d'éligibilité** à la colocation, notamment en termes de superficie.

Toute personne est en mesure d'accéder à une colocation (salariés, étudiants, jeunes actifs, intérimaires, etc…). Par conséquent, le propriétaire peut **aménager le contrat en fonction du statut** du locataire.

Les règles de colocation peuvent varier selon que les colocataires signent un bail unique ou plusieurs baux individuels :

Règles spécifiques à la colocation		
Point spécifique	**Bail unique**	**Baux individuels**
Contrat de location	Le contrat est différent selon la nature de la location. Les parties doivent obligatoirement signer le bail.	Chaque colocataire signe son bail avec le propriétaire. Les baux individuels précisent la chambre privative louée et les parties communes.
Etat des lieux d'entrée	À réaliser en présence de tous les colocataires et du propriétaire à l'entrée dans les lieux. Toutes les parties doivent signer le document.	Réalisation de l'état des lieux de la chambre privative à l'entrée.
Dépôt de garantie	Rendu au dernier colocataire sortant après remise des clés.	Chaque colocataire sortant peut demander la restitution de son dépôt de garantie.
Aides au logement (APL et ALS notamment)	Chacun peut bénéficier d'une aide au logement pour sa part de loyer. Chaque colocataire doit faire une demande personnelle.	
Assurance	Collective ou individuelle (l'assurance est obligatoire).	
Règles de vie en colocation	Possibilité de mettre en place un pacte de colocation et d'ouvrir un compte bancaire joint	

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment faire un contrat pour une colocation ?

Le propriétaire peut utiliser un modèle de contrat-type pour encadrer sa colocation. Ce modèle sera différent selon qu'il opte pour un bail unique ou des baux individuels et en fonction de la nature de la location.

Quels sont les avantages et inconvénients de la colocation ?

Les principaux avantages d'une colocation sont sans aucun doute le coût du loyer et le partage des dépenses, ainsi que la possibilité de bénéficier d'une surface plus importante. Toutefois, elle a pour inconvénient de pouvoir mener à des mésententes, d'autant que certains logements peuvent subir des changements de locataires très fréquents.

Est-il possible de percevoir des aides en colocation ?

Les colocataires peuvent bénéficier des principales aides sociales. Par exemple, ils peuvent percevoir les aides au logement, la prime d'activité, ou encore des aides proposées par Action Logement.

© 2023 LEGALPLACE SAS