

La colocation en bail unique

Description

La colocation en bail unique permet de louer un logement avec un seul [contrat de colocation](#) signé par les colocataires et le bailleur. Le bail de colocation comprend :

- Le nom de chaque locataire ;
- Les signatures respectives de chaque locataire ;
- Les conditions et les termes de la colocation ;
- Une [clause de solidarité](#) qui relie les colocataires ;
- Une clause d'indivisibilité de dette de loyer ;

Comment ce type de contrat fonctionne-t-il ? [État des lieux](#), [dépôt de garantie](#), paiement des [charges locatives](#), nous décryptons tout étape par étape.

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 unique](#)

Peut-on signer un bail unique en colocation ?

La colocation constitue une solution efficace pour réduire le loyer et les charges en partageant le logement à deux ou plusieurs. Elle est surtout plébiscitée par les étudiants et les jeunes.

Comprendre la notion de « colocation »

Selon la [loi Alur](#), la **colocation désigne la location d'un seul et même logement utilisé comme résidence principale par deux ou plusieurs locataires**. Elle doit être formalisée par un contrat unique ou par plusieurs contrats entre le bailleur et les colocataires. Il est important de préciser que la colocation ne s'applique pas aux colocataires sous le régime du PACS ou mariés. La colocation se présente comme une solution efficace pour les personnes qui souhaitent louer un logement, mais qui ne peuvent pas assurer le paiement du loyer seules.

À noter : le terme « colocation » est clairement défini dans [l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989](#)

Comprendre la notion de « bail unique de colocation »

Le bail unique de colocation correspond au contrat de location conclu entre le bailleur et les colocataires. Il s'agit d'un seul et **même contrat qui permet de formaliser la colocation**. Il contient les termes et les conditions de la location. Pour des raisons de sécurité financière, le bail comprend souvent une clause de solidarité et d'indivisibilité du loyer.

Signer un bail unique en colocation

Signer un bail unique en colocation est bien possible. Pour que le contrat soit puisse être établi, il faut que tous les locataires entrent ensemble dans le logement. Il existe deux solutions permettant de formaliser la location d'un logement entre plusieurs locataires :

- **La colocation en bail unique:** contrat de location unique qui lie solidairement tous les colocataires. Un seul bail est signé par le bailleur et tous les colocataires qui gardent chacun un exemplaire du contrat.
- **La colocation en baux multiples:** contrat de location indépendant pour chaque locataire. Chaque colocataire dispose d'un bail indépendant avec sa signature et celle du bailleur pour formaliser la colocation.

À noter : le bail unique en colocation doit être rédigé selon le contrat type défini par décret. Le locataire qui n'a pas signé le contrat sera considéré comme un simple occupant.

Bail en colocation unique : comment ça marche ?

Dans le cadre d'un **bail en colocation unique**, les droits et les obligations des colocataires vis-à-vis du bailleur sont les mêmes. Ils doivent d'ailleurs respecter les réglementations en vigueur auxquelles le logement meublé ou vide est soumis. Lors de l'[état des lieux d'entrée dans la colocation](#), les colocataires doivent être présents.

Assurance

Les colocataires ayant signé un bail unique de colocation doivent souscrire à une assurance multirisque habitation. Pour ce faire, deux options se présentent à eux :

- La souscription à un contrat unique en assurance pour tous les colocataires ;
- La souscription à un contrat indépendant en assurance pour chaque locataire.

Dans le cas d'un contrat unique, la police d'assurance doit indiquer le nom de chaque locataire couvert par l'assurance. Si un colocataire décide de rompre la colocation ou un nouveau locataire arrive, il faut **réaliser un avenant au contrat d'assurance portant sur ce changement**.

Une troisième solution est aussi possible pour profiter d'une couverture. Le bailleur peut souscrire à l'assurance multirisque habitation pour le compte des colocataires. Celui-ci peut récupérer le montant de la prime d'assurance annuelle sur les loyers. Dans ce cas, il convient de mentionner cet accord par une clause express.

Dépôt de garantie

Le bailleur est en droit de demander aux colocataires le versement d'un **dépôt de garantie dans le cadre d'une colocation à bail unique**. Son montant maximal correspond à un mois de loyer pour un [contrat de location vide](#) et à deux mois de loyer pour un [contrat de location meublée](#). La somme due peut être versée par un seul locataire ou partagée entre les colocataires selon les accords convenus entre eux. Le versement se fait lors de l'entrée des lieux. Le dépôt de garantie peut être restitué dans son intégralité ou non. À vrai dire, le bailleur peut déduire certaines charges comme les frais de remise en état du logement après la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Loyer et charges

Le loyer et les charges seront bien évidemment partagés entre les colocataires signataires du bail unique de colocation. Ils peuvent les payer à tour de rôle, confier le paiement à un seul locataire et le rembourser par la suite ou verser les quotes-parts sur un compte bancaire commun.

Paiement du loyer

Le **montant du loyer pour une colocation à bail unique** peut être défini librement par le bailleur si le bien se trouve en dehors des zones d'encadrement. Sinon, il doit être fixé selon les dispositifs d'encadrement des loyers pour un contrat de colocation. En ce qui concerne le paiement du loyer, chaque locataire est tenu de verser sa quote-part à la date prévue.

Paiement des charges locatives

Le paiement des charges locatives se fait selon les conditions prévues dans le contrat de location unique de colocation. Il peut se faire par :

- Le versement d'un forfait avec le loyer comme prévu dans le bail unique (depuis le 27 mars 2014) ;
- Le versement d'une provision annuelle, dont la somme est déterminée en fonction des dépenses réelles engagées par le bailleur sur un an.

À noter : si un bail unique de colocation comprend une **clause de solidarité ou une clause d'indivisibilité de dette de loyer**, les colocataires sont solidairement tenus responsables du paiement du montant total du loyer au bailleur, et ce, jusqu'à la fin du bail. Autrement dit, si un locataire ne paie pas sa quote-part, le bailleur peut poursuivre tous les colocataires. Si un locataire paie un montant plus élevé que sa quote-part, il peut exiger le remboursement de l'excédent à ses colocataires. Les dispositions sont les mêmes pour les charges locatives.

Caution

Le bailleur peut demander une caution auprès des signataires du bail unique de colocation pour se protéger des risques d'impayés. Il a le droit de demander une caution par colocataire ou une [caution solidaire pour colocataire](#).

Cautionnement par colocataire

Le cautionnement par locataire consiste à demander une caution pour se porter garant d'un seul locataire sur le paiement de sa quote-part de charges locatives et de loyer comme indiqué dans l'acte de cautionnement.

Cautionnement de plusieurs colocataires

Le cautionnement de plusieurs locataires permet à une seule personne de s'engager

au profit de plusieurs colocataires. Celle-ci doit se porter garante sur le paiement de la quote-part de loyer et des charges locatives des colocataires.

Cautionnement solidaire

Le bail unique en colocation peut prévoir une **clause de solidarité entre les cautions**. Dans ce cas, il s'agit d'un cautionnement solidaire. Autrement, une seule caution est tenue responsable du paiement du montant total du loyer. Celle-ci peut ensuite demander aux colocataires le remboursement des sommes dues selon la quote-part de chacun.

À noter : depuis le 27 mars 2014, l'engagement solidaire d'une caution s'arrête à la date d'expiration du [délai de préavis du bail](#) du colocataire titulaire de la garantie si un nouveau colocataire est inscrit dans le bail. Sinon, l'engagement du colocataire ne prend fin que 6 mois après la date d'expiration du délai de préavis.

Les formalités du cautionnement

Pour les baux conclus après le 27 mars 2014, **l'acte de cautionnement doit mentionner le colocataire qui bénéficie de la garantie si la caution ne s'est engagée que pour un seul colocataire**. Si elle s'engage pour plusieurs colocataires, l'acte doit mentionner le nom du colocataire dont le départ mettrait fin à son cautionnement. Autrement, l'acte est nul.

À noter : les colocataires peuvent choisir une garantie Visale au lieu d'une caution classique à condition qu'ils soient éligibles.

Aides au logement

La **signature d'un bail unique de colocation** permet à chaque locataire de bénéficier d'une aide au logement. Elle est déterminée selon sa quote-part de loyer. La demande d'aides au logement doit se faire individuellement auprès de la Caisse d'allocations familiales ou à la Caisse de mutualité sociale agricole par chaque locataire.

Quels avantages pour la colocation en bail unique ?

La colocation en bail unique est surtout avantageuse pour le bailleur si le contrat comporte une clause de solidarité. Il permet de réduire les risques d'impayés et d'alléger les démarches pour la restitution du dépôt de garantie. En absence d'une

clause de solidarité ou d'indivisibilité des dettes de loyer, le bail unique en colocation peut aussi être avantageux pour les colocataires.

Les avantages de la colocation en bail unique pour le bailleur

Une **colocation en bail unique avec une clause de solidarité** profite surtout au bailleur. La présence de cette clause permet de limiter les risques d'impayés. Elle permet de tenir les locataires solidairement responsables du paiement du loyer et des charges locatives. Autrement dit, les colocataires peuvent être tenus responsables du non-paiement de la quote-part d'un seul d'entre eux. Ils doivent alors trouver une solution pour s'acquitter du montant manquant pour éviter une éventuelle résiliation du bail. De cette manière, le bailleur dispose d'une assurance supplémentaire en ce qui concerne le paiement de son loyer.

La clause de solidarité dans un bail unique offre également une garantie de paiement du loyer au bailleur après le départ d'un colocataire. Celui-ci reste solidairement lié aux autres colocataires jusqu'à 6 mois après son départ si la colocation se poursuit. Il peut alors être tenu responsable des loyers impayés au même titre que les autres colocataires.

Dans le cadre d'une colocation à bail unique, la restitution du dépôt de garantie est plus facile que pour une colocation à baux multiples. D'abord, elle n'est exigée que lors du départ du dernier locataire. Le bailleur a juste à remettre la totalité de la somme à un des colocataires qui se chargera de le partager. Dans le cadre d'une colocation à baux multiples, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie selon la quote-part du locataire à son départ.

Les avantages de la colocation en bail unique pour le colocataire

Le principal avantage de la colocation en bail unique est le même que pour toutes les colocations : le partage du loyer et des charges locatives. Si le contrat ne comporte pas de clause de solidarité, les obligations de chaque locataire se limitent à sa quote-part.

Quels risques pour la colocation en bail unique ?

La colocation en bail unique présente surtout des risques aux colocataires. Ce type de contrat comporte souvent une clause de solidarité qui tient chaque locataire responsable du paiement du loyer et des charges.

Risque en cas de défaut de paiement du loyer par un locataire

Si le bail unique de colocation comprend une clause de solidarité, les colocataires sont solidairement tenus de remplir leurs obligations vis-à-vis du bailleur. Autrement dit, si l'un d'eux ne remplit pas cette obligation, les autres doivent verser la totalité de la somme due au bailleur.

Risque en cas de départ d'un colocataire

Si un **colocataire décide de quitter le logement avec ou sans l'accord des autres colocataires**, l'engagement solidaire pour le paiement du loyer et des charges reste valable 6 mois après la date d'expiration du délai de préavis sauf si un nouveau colocataire est ajouté au bail. Dans ce cas, la responsabilité solidaire des colocataires est maintenue jusqu'à la date d'expiration du délai de préavis du colocataire sortant.

Colocation en bail unique : que faire en cas de départ d'un colocataire

Dans le cadre d'une colocation en bail unique, un **colocataire peut donner un congé individuellement**. Les conséquences de ce départ et les démarches à faire dépendent de la présence ou non d'une clause de solidarité dans le contrat.

Bail unique de colocation sans clause de solidarité

Si le contrat de colocation ne comprend pas de clause de solidarité (ce qui est rare), le locataire sortant est tenu de payer les loyers et les charges jusqu'à l'expiration de son préavis ou jusqu'à ce qu'un autre colocataire ait rejoint le bail. Pour recevoir l'intégralité du montant du loyer et des charges, le bailleur se doit de trouver un nouveau colocataire à intégrer dans le bail.

Bail unique de colocation avec clause de solidarité

Si le bail unique de colocation comporte une clause de solidarité, la **responsabilité solidaire des colocataires est maintenue après le départ du colocataire jusqu'à 6 mois après le délai de préavis de celui-ci**. Les autres colocataires ont intérêt à trouver rapidement un nouveau colocataire. Celui-ci pourra ainsi remplir les

obligations de paiement du loyer et des charges du colocataire sortant. Sinon, ils peuvent être tenus de payer la quote-part de loyer et de charges du colocataire sortant si celui-ci refuse de remplir cette obligation pendant la durée de son préavis. Si le colocataire est associé à une caution individuelle, le bailleur ou les autres colocataires peuvent exiger de celui-ci le paiement du loyer et des charges.

À noter : les colocataires doivent obtenir l'accord du bailleur s'ils veulent faire entrer un nouveau colocataire dans le bail unique. La disposition est la même si le propriétaire souhaite faire entrer un colocataire.