

L'état des lieux dans une colocation

## Description

L'[état des lieux](#) d'une colocation permet de constater l'état du logement et de ses équipements lors de l'entrée et de la sortie des locataires dans le logement.

Ils sont réalisés concomitamment à la remise des clés et en présence du propriétaire et des locataires. Toutefois, dans le cadre d'une colocation, l'état des lieux est soumis à des [règles spécifiques](#).

**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 d'état des lieux de la colocation](#)

## Comment réaliser un état des lieux pour une colocation ?

Le contrat de location, y compris de colocation, implique la réalisation d'un état des lieux d'entrée et d'un [état des lieux de sortie](#). La comparaison de ces états des lieux permet de déterminer les responsables des éventuelles dégradations.

## Les dispositions de la loi Alur pour l'état des lieux d'une colocation

La [Loi Alur du 24 mars 2014](#) vient modifier les rapports locatifs entre les locataires et les bailleurs. Elle apporte plus d'équité pour protéger les locataires notamment.

Cette loi impose accomplissement d'un état des lieux d'**entrée et de sortie** pour tout contrat de bail d'habitation, que ce soit pour un [logement meublé](#) ou vide.

Il est également précisé que cet état des lieux doit être accompli de manière amiable et [contradictoire](#), c'est-à-dire en présence des **deux parties**: le bailleur et le locataire.

En effet, la présence des deux parties permet d'attester la véracité des observations rapportées sur le document, ou les refuser.

L'établissement d'un état des lieux prouve l'état du bien du propriétaire et permet aux

locataires, les cas échéant, de récupérer le montant de leur [dépôt de garantie](#). Ou à l'inverse, au bailleur, de réaliser une remise en état aux frais du locataire.

## Les points de vigilance lors de l'état des lieux

L'état des lieux permettant d'attester des éventuelles dégradations et/ou dysfonctionnements du bien loué, il est primordial de prêter attention à tous les **détails**.

A cette fin, les états des lieux doivent mentionner :

- La composition de chaque pièces du logement: portes, fenêtres, robinetterie, etc. ;
- Le fonctionnement des appareils électroménagers : radiateurs, chaudière, etc. ;
- La description détaillée de l'état général du logement: plafonds, murs, sols, etc. ;
- L'énumération de tous les défauts tels que les tâches, fissures, impacts, etc. ;
- Les relevés des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz.

**Bon à savoir:** dans le cas d'un contrat de colocation pour un logement meublé, l'état des lieux devra contenir l'inventaire de tous les équipements et leur état.

## Quand et comment réaliser l'état des lieux en colocation?

Pour une colocation, l'état des lieux d'entrée doit être réalisé à l'entrée de chaque nouveau colocataire dans le logement. De plus, cet état des lieux doit être annexé au [contrat de location](#) lors d'une nouvelle entrée.

**A noter:** les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être réalisés pendant la journée avec des conditions d'éclairage et de luminosité satisfaisantes.

Le déroulement de l'état des lieux d'entrée et de sortie varie selon le type de bail de colocation:

- La colocation avec un contrat de bail unique (un seul bail pour tous les colocataires) : l'état des lieux des lieux d'entrée a lieu avec tous les colocataires et le propriétaire. Celui de sortie a lieu lorsque tous les colocataires quittent le logement ou lors du départ du dernier colocataire ;
- La colocation avec un contrat de bail individuel (un bail pour chaque colocataire): l'état des lieux d'entrée s'effectue entre le colocataire entrant et le propriétaire. Dans ce cas, l'état des lieux indique les parties communes et précise celles à l'usage exclusif du colocataire.

**Zoom:** Les professionnels de LegalPlace proposent de rédiger votre [contrat de location](#). Pour ce faire, il vous suffit d'envoyer les documents demandés et vous obtiendrez un contrat de bail personnalisé en fonction de votre situation.

## Quelle est la procédure en cas de départ d'un colocataire?

Selon que la colocation soit réglementée par un [bail unique](#) ou par plusieurs baux personnels, les obligations des parties au contrat varient.

### Les obligations des parties à la suite du départ d'un colocataire

Dans le cadre d'un **bail unique**, si un seul des colocataires souhaite quitter le logement, il doit envoyer son congé en respectant les délais de préavis en vigueur. Dans cette situation, le bailleur n'est pas tenu de lui restituer sa part du **dépôt de garantie**. Il est en droit de trouver une solution amiable avec les colocataires restants. Sinon la restitution a lieu lors du départ de tous les colocataires.

A l'inverse, dans le cadre d'un **bail individuel**, à la suite du congé délivré dans le respect des délais de préavis légaux, l'état des lieux de sortie est réalisé. Là, le dépôt de garantie du colocataire peut lui être restitué si l'état est conforme à celui effectué à l'entrée.

**Attention:** dans le cas où le bail unique comporte une clause de solidarité, en cas d'impayés le colocataire sortant peut être tenu du paiement du loyer et des charges locatives pendant 6 mois après son départ s'il n'est pas remplacé.

Enfin, le **bailleur** peut également donner congé aux colocataires dans les cas déterminés par loi (vente, reprise du bien, motif légitime ou sérieux) en respectant les délai de préavis en vigueur :

- 6 mois avant le terme du bail pour un logement vide ;
- 3 mois avant le terme du bail pour logement meublé.

Si le bail contient une **clause de solidarité**, le congé délivré à un des colocataires vaut pour tous. A l'inverse, le bailleur devra délivrer personnellement congé à chacun des colocataires.

### L'état des lieux de sortie et l'éventuel état des lieux intermédiaire

---

Face à un bail unique, puisque le départ d'un seul des colocataires n'entraîne pas la fin du contrat de location, le bailleur n'est pas tenu d'effectuer un état des lieux à chaque départ.

Néanmoins, il sera **obligé** de réaliser un état des lieux de sortie si :

- le colocataire sortant est titulaire d'un bail personnel ;
- le dernier colocataire d'un bail unique quitte le logement ;
- tous les colocataires d'un bail unique quittent ensemble le logement.

**A noter:** il peut être judicieux de réaliser un état des lieux de sortie intermédiaire dans le cadre d'une colocation. Cela permet d'éviter les désaccords lors du départ de tous les colocataires en cas de présence de dégradations.

## Qui doit signer l'état des lieux en colocation?

L'état des lieux d'entrée et de sortie d'une colocation doivent être signés par **toutes les parties**: par le(s) colocataire(s) et le propriétaire.

Dans le cas contraire, ce document sera inopposable en cas de conflit.

**Bon à savoir:** si le locataire ne peut pas être présent lors de l'état des lieux, il peut se faire représenter ou mandater un commissaire de justice.

Après la réalisation de cette formalité, chacune des parties doit recevoir un exemplaire personnel.

## Quelles sont les conséquences pour l'état des lieux signé par un seul colocataire?

En cas d'entrée et de départ de tous les colocataires dans un logement avec un bail unique ou individuel, tous les colocataires doivent signer cet état des lieux.

**A noter:** si aucun état des lieux d'entrée et de sortie n'est établi, alors les colocataires sont réputés avoir pris possession et rendu le logement en bon état de réparations locatives.

Si le [contrat de colocation](#) contient une clause de solidarité, la présence et la signature d'un seul des colocataires vaut pour le tout. Dans ce cas, la signature d'un état des

lieux de sortie, par un seul d'entre eux implique l'accord de tous.

## FAQ

### **Quelle est la différence entre la colocation et le concubinage?**

La colocation consiste au partage d'un appartement entre plusieurs personnes qui déclarent ne pas être liées par un Pacs et ne pas être en situation de concubinage. En effet, la colocation n'implique pas d'intérêts communs entre les colocataires.

### **Quel est le préavis d'un colocataire?**

Un colocataire, à l'instar d'un locataire seul, doit respecter un délai de préavis légal pour quitter le logement. Ce délai est de 3 mois pour un logement loué vide et d'un mois pour un logement loué meublé.

### **Quels sont les baux envisageables pour une colocation?**

Les colocataires peuvent signer un bail unique ou un bail personnel. Un bail unique est un bail régissant l'ensemble de la colocation et il y a un seul bail pour l'ensemble des colocataires. A l'inverse, dans le cas d'un bail personnel, chaque colocataire dispose de son propre bail et il y a autant de baux qu'il y a de colocataires.