

Résilier un bail en colocation

Description

Nombreuses raisons peuvent conduire à la [résiliation d'un bail en colocation](#) (mésentente, autre location trouvée, etc...).

Cependant, quitter une colocation impose de suivre une certaine procédure qui peut varier selon le type de contrat de colocation signé (bail individuel ou collectif, présence d'une clause de solidarité ou autre).

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 !

[Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuit](#)[Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail de location](#)

Comment le locataire peut-il résilier un bail de colocation?

Le colocataire peut donner congé à tout moment et sans motif légitime. Toutefois, il doit respecter un délai de préavis spécifique et tenir compte des obligations qui lui incombent. Le congé donné par le locataire doit également respecter des conditions de contenu et d'envoi. Le départ se fait donc en plusieurs étapes.

Étape 1 : Respecter le délai de préavis pour résilier un bail en colocation

Pour résilier un bail en colocation, le colocataire doit se référer à son [contrat de location](#) pour connaître la nature du logement loué, à savoir un logement [meublé](#) ou [vide](#). En effet, le délai de préavis qui va s'appliquer est différent selon le type de logement:

- Dans le cas d'un logement meublé, le préavis pour résilier un bail en colocation est de **1 mois**.
- En revanche, s'il s'agit d'un logement non meublé, le préavis est étendu à **3 mois**.

A noter: Conformément à la loi Alur de mars 2014, un logement est considéré comme

meublé s'il contient suffisamment de meubles et [d'équipements](#) pour permettre une vie décente au locataire.

Dans quelques **cas exceptionnels**, le préavis d'un logement non meublé en colocation peut être réduit à **1 mois**.

Il faut pour cela que le locataire justifie d'une des situations suivantes:

- Le **logement est situé dans une zone tendue** : il existe une [liste des communes](#) où le marché immobilier est tendu et aboutit à des loyers élevés;
- Le **locataire obtient son premier emploi**, est muté, a perdu son emploi ou retrouve un nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi;
- L'**état de santé du locataire justifie un changement rapide de domicile** : cet état de santé doit être attesté par un certificat médical;
- Le **locataire bénéficie du Revenu de solidarité active (RSA)** ou de l'**Allocation adulte handicapé (AAH)**;
- Un **logement visé par l'aide personnalisée au logement est attribué au locataire**: logement HLM, logements-foyers jeunes travailleurs, etc.

Une fois le délai de préavis connu, vous devez **notifier votre congé au bailleur**, soit par :

- **LRAR** ;
- **Acte d'huissier** ;
- **Remise en main propre contre récépissé ou émargement**.

Le délai de préavis commence à courir à partir du **jour de la réception effective** de cette lettre par le propriétaire-bailleur.

Bon à savoir: Un colocataire peut décider de partir seul ou alors les colocataires peuvent décider de tous quitter le logement en même temps. Si un seul colocataire quitte le logement et dispose d'un bail commun, la colocation se poursuit et il ne peut pas demander la restitution du dépôt de garantie. A l'inverse, si un locataire part dans le cadre d'un bail personnel, alors il peut demander la restitution de son dépôt de garantie et le bailleur peut imposer un nouveau locataire.

Dans le cadre d'un bail commun, les colocataires restants peuvent décider de vous remplacer par un nouveau locataire. Dans ce cas, le bailleur devra donner son accord et un avenant au bail de location devra être rédigé.

Attention : Ces règles valent pour des colocataires inscrits sur le bail de colocation. Dans le cas d'un colocataire non inscrit sur le bail (concubin par exemple), celui-ci

pourra donner congé sans préavis et sans indemnité à verser à son ou ses colocataire(s).

Si tous les colocataires souhaitent partir du logement, ils devront adresser un **congé commun** au propriétaire-bailleur, ou un congé chacun mais il est nécessaire de l'envoyer en même temps.

Zoom : Qu'importe si vous êtes le preneur ou le bailleur, la résiliation d'un bail doit répondre à un formalisme très précis pour être valable. Ainsi, si vous souhaitez résilier votre bail **LegalPlace** vous propose un [modèle de lettre de résiliation](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire et nous vous proposerons un modèle personnalisé !

Étape 2 : Le paiement des charges locatives, élément clé de la résiliation d'un bail en colocation

En colocation, les charges locatives sont souvent réparties : un colocataire s'occupe de l'électricité et de l'eau, un autre de l'abonnement internet, etc.

Avant de partir du logement et de résilier le bail en colocation, il faut donc **faire les comptes** avec les autres colocataires.

Concernant le paiement du loyer et des charges, il convient de distinguer un bail comportant une [clause de solidarité](#) et un bail de colocation classique.

A noter: Une clause de solidarité stipule que tous les colocataires sont tenus les uns envers les autres en cas de défaillance de l'un des colocataires.

Voici un tableau récapitulatif des charges locatives selon les différentes situations :

	Paiement du loyer et des charges sans remplacement du locataire	Paiement du loyer et des charges avec remplacement immédiat du locataire
Bail collectif avec clause de solidarité	Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges dans un délai de six mois après son départ (loi Alur)	Le locataire n'est tenu au paiement du loyer et des charges qu'à la fin du délai de préavis
Bail collectif sans clause de solidarité	Le locataire n'est tenu au paiement du loyer et des charges que jusqu'à la fin du délai de préavis	
Bail individuel (un contrat de bail par locataire)	Le locataire n'est tenu au paiement du loyer et des charges que jusqu'à la fin du délai de préavis	

Étape 3 : Fixer la date d'état des lieux de sortie

Dans le cas d'un bail individuel, il est **grandement conseillé** de réaliser un [état des lieux de sortie](#) au départ du locataire, même si cette formalité n'est pas exigée par la loi.

En effet, l'état des lieux de sortie permet de faire le point sur les dégradations éventuelles du logement et les réparations locatives qui seront imputées sur le [dépôt de garantie](#).

En l'absence d'état des lieux de sortie, le colocataire sortant sera présumé avoir restitué le logement dans le **même état qu'au début du contrat de bail**, sauf preuve contraire. Pour éviter tout contentieux, le bailleur et le colocataire sortant doivent donc s'entendre sur une date d'état des lieux de sortie. En cas de [désaccord sur la date d'état des lieux de sortie](#), il existe différents recours.

Dans le cas d'un bail collectif, un état des lieux de sortie est également recommandé. En tant que colocataire sortant, vous pouvez demander au propriétaire-bailleur un **état des lieux intermédiaire**. Celui-ci vous permet de faire le point sur l'état du logement à votre départ et d'éviter que des dégradations ultérieures vous soient imputées.

Étape 4 : Obtenir la restitution du dépôt de garantie

Là encore, il faut distinguer le cas des **baux individuels** et des **baux collectifs**.

S'il s'agit d'un bail individuel, alors le propriétaire-bailleur est soumis aux mêmes réglementations que pour un contrat de location classique.

Le bailleur dispose ainsi d'**un mois pour restituer le dépôt de garantie** si l'état des lieux d'entrée est conforme à l'état des lieux de sortie. Ce délai est étendu à **deux mois en cas de différences** entre les deux états des lieux afin que le propriétaire-bailleur puisse évaluer le coût des réparations locatives qui sera déduit du dépôt de garantie.

En revanche, s'il s'agit d'un bail collectif, le propriétaire-bailleur n'est tenu à la **restitution du dépôt de garantie qu'à la fin du bail**, c'est-à-dire au départ de tous les colocataires.

A noter: Si vous êtes dans cette situation, vous devrez donc soit attendre que les colocataires restants libèrent le logement, soit vous arranger à l'amiable avec le bailleur pour obtenir votre quote-part du dépôt de garantie.

Les étapes de **résiliation d'un bail de colocation** par le locataire



LegalPlace.

Comment le propriétaire peut-il résilier un bail de colocation?

Il est plus difficile pour un propriétaire de résilier un bail de colocation. En effet, celui-ci

doit disposer d'un motif valable, respecter une formalisme strict et un délai de préavis.

Les motifs valables pour résilier un bail de colocation à l'initiative du bailleur

Pour que le congé donné par le bailleur soit valide, il faut que celui-ci soit justifié par des **motifs expressément visés par la loi**.

Il existe **3 motifs** acceptés afin que le bailleur puisse résilier un bail de colocation en donnant congé aux locataires:

- Le **congé pour vendre le logement**;
- Le **congé pour reprise du logement** : c'est le cas où le propriétaire souhaite reprendre son logement pour y vivre lui-même ou loger des membres de sa famille tels que son conjoint/partenaire lié par un PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants ou leur conjoint/partenaire/concubin notoire ;
- Le **congé pour motif légitime et sérieux** : il peut s'agir par exemple de retards répétés de paiement du loyer.

Le propriétaire peut également donner congé à ses locataires s'il souhaite résilier le bail afin de réaliser des travaux si le logement est soumis à [la loi de 1948](#).

Le motif invoqué par le propriétaire doit **expressément apparaître** dans la lettre de congé du propriétaire.

Les conditions de forme pour résilier un bail en colocation

Pour effectuer la résiliation d'un bail de colocation, différentes procédures existent selon la situation des colocataires:

- Si chaque colocataire dispose d'un **bail individuel**, le bailleur doit alors envoyer son congé à **tous les locataires**;
- Si les colocataires disposent d'un **bail commun avec une clause de solidarité**, le bailleur peut envoyer le congé à **un seul des colocataires pour le tout**;
- Enfin, si le bail est commun sans clause de solidarité, dans ce cas le propriétaire est tenu d'envoyer un congé à chacun des colocataires.

Voici un tableau récapitulatif des formalités que doit accomplir le bailleur pour valablement résilier le bail de colocation:

Conditions de forme de résiliation du colocation

Bail individuel	Le propriétaire doit envoyer un congé à tous colocataires
Bail collectif avec clause de solidarité	Le propriétaire peut envoyer son congé à un colocataire
Bail collectif sans clause de solidarité	Le propriétaire doit envoyer un congé à tous colocataires

L'envoi d'une [lettre de résiliation de bail de colocation](#) doit respecter un préavis précis.

Afin de valablement résilier le bail de colocation, le congé du bailleur aux locataires peut être délivré sous 3 formes:

- **LRAR ;**
- **Acte d'huissier ;**
- **Remise en main propre contre récépissé ou émargement.**

Le respect d'un délai de préavis pour résilier le bail de colocation

S'agissant des délais, si le logement est meublé, le propriétaire doit respecter un délai de préavis de **3 mois avant la fin du bail**.

En revanche, si le logement est vide, alors ce délai est étendu à **6 mois avant la fin du bail**.

Attention: Si le locataire peut quitter le logement à tout moment durant le préavis, le propriétaire lui, ne peut pas résilier le contrat avant l'arrivée au terme du contrat. Le calcul du délai de préavis doit donc se faire en décomptant à partir de la date de fin prévue du contrat.

FAQ

Comment sortir d'une clause de solidarité ?

Dans le cadre de la conclusion d'un bail unique, la clause de solidarité s'éteint avec l'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la clause prend fin 6 mois après la fin du

préavis du locataire sortant.

A quoi sert une clause de solidarité dans un bail de colocation?

Cette clause est insérée dans la quasi totalité des baux de colocation. Elle consiste à rendre les colocataires solidaires les uns les autres, si un d'eux n'accompli pas ses obligations de paiement.

Qu'est-ce qu'un bail solidaire ?

Le bail solidaire se matérialise sous la forme d'un contrat unique incluant tous les colocataires. Tous les noms et toutes les signatures doivent donc apparaître dans le contrat de location.