

N° 512 - SEPTEMBRE 2025

LA COLOCATION

Vous souhaitez vous mettre en colocation ? Que devez-vous savoir sur les différents types de contrat de colocation ? Avez-vous le droit à des aides au logement en tant que colocataire ? Que devez-vous savoir et anticiper si vous ou un des colocataires quitte le logement avant la fin du bail ?

QUELS SONT LES TYPES DE BAUX POUR ETRE EN COLOCATION ?

La colocation, c'est lorsque plusieurs personnes louent un même logement (à l'exception d'un couple marié ou pacsés). **Pour être colocataire, vous pouvez choisir un logement loué vide ou meublé.**

Le saviez-vous ?

Un couple de **concubins** est considéré comme étant en colocation.

Votre future colocation peut prendre deux formes avec :

- le bail unique : tous les colocataires signent le même contrat de location ;
- le bail individuel : tous les colocataires signent un contrat de location indépendant avec le bailleur.

Contenu du contrat de location : quelles différences ?

Avec le contrat de location unique

- La signature du bail : les colocataires signent tous le même contrat de location.
- Logement : le contrat décrit le logement et il revient aux colocataires de s'entendre pour se répartir les pièces qu'ils occuperont.
- Le contrat d'assurance habitation :
 - ◊ chaque colocataire peut souscrire un contrat d'assurance ;
 - ◊ ou un seul des colocataires peut souscrire à un contrat.Des assurances proposent des contrats spéciaux pour la colocation.
- Le dépôt de garantie : un dépôt de garantie unique peut être réclamé.

- Le loyer : le bailleur applique un loyer pour l'ensemble du logement. Il revient aux locataires de s'entendre entre eux sur sa répartition.
- La clause de solidarité : le plus souvent, le contrat unique prévoit une clause de solidarité. Si un des colocataires ne paie pas le loyer, les colocataires sont responsables de l'impayé.
- La caution : le propriétaire peut demander une caution. La ou les cautions peuvent s'engager pour un ou plusieurs locataires. Son engagement peut être solidaire. L'acte signé par la caution doit mentionner le nom du locataire dont le départ met fin à son engagement.

Avec le contrat de location individuel

- La signature du bail : chaque colocataire signe un contrat en son nom avec le propriétaire.
- Logement : le contrat porte sur une ou plusieurs parties privatives (chambre dédiée, salle de bain...) et sur les parties communes à l'ensemble des locataires (salon, cuisine...).
- Le contrat d'assurance habitation : chaque colocataire doit souscrire un contrat d'assurance.
- Le dépôt de garantie : s'il est demandé, chaque colocataire en règle un.
- Le loyer : chaque colocataire règle son loyer au propriétaire.
- La caution : le propriétaire peut demander une caution.

POUVEZ-VOUS AVOIR DES AIDES AU LOGEMENT EN TANT QUE COLOCATAIRE ?

Comme pour la location, vous pouvez **prétendre à des aides en fonction de votre situation et vos revenus** :

- **la garantie Visale** : pour vous aider dans la constitution d'un dossier de location si vous n'avez pas de garant ;
- **l'aide MOBILI-JEUNE** : si vous avez moins de 30 ans, en formation professionnelle et locataire dans une résidence principale ;
- **l'avance LOCA-PASS** : pour vous aider dans vos frais liés au déménagement ;
- **les allocations logement** : Apl, Alf et Als, des aides versées par la Caf ou la MSA.

Sachez qu'il est aussi possible d'avoir des aides au logement si vous souhaitez vivre en colocation avec un membre de votre famille.

COMMENT SE PASSE LA FIN DU BAIL EN COLOCATION ?

Vous ou vos colocataires êtes libres de quitter le logement avant la fin du bail. Vous devez envoyer un congé à votre propriétaire et respecter un préavis de :

- **trois mois** pour une location vide (sauf si le logement est en zone tendue ou qu'il y a un motif légitime, par exemple une mutation professionnelle) ;
- **un mois** pour une location meublée.

Le saviez-vous ?

Vous devez régler le montant du loyer jusqu'au terme du préavis. Si un nouveau colocataire emménage avant la date d'échéance de votre préavis, vous ne devez pas payer le montant restant.

DEPART D'UN COLOCATAIRE - QUELLES SONT LES CONSEQUENCES ?

Avec le contrat de location unique

- Les impayés de loyer : le colocataire qui donne congé est solidaire avec les locataires restant dans le logement pendant six mois après la fin de son préavis.
- Le loyer : les colocataires restants doivent payer la totalité du loyer au propriétaire. Même si un nouveau colocataire n'a pas encore été trouvé.
- La restitution du dépôt de garantie : le propriétaire peut conserver la totalité du dépôt de garantie. Les colocataires peuvent s'arranger entre eux pour rembourser sa part au colocataire sortant.
- Le choix du nouveau locataire : les colocataires ne peuvent pas imposer un nouveau colocataire au propriétaire.

Avec le contrat de location individuel

- Le loyer : le colocataire paye seulement son loyer, jusqu'à l'expiration de son délai de préavis, même s'il n'y a pas un nouveau locataire.
- La restitution du dépôt de garantie : le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie sous un ou deux mois en fonction de l'état des lieux de sortie.
- Le choix du nouveau locataire : le propriétaire peut choisir le prochain colocataire.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.