

Organiser une colocation

Cette fiche aide à relier la structure juridique du bail aux personnes, parts de suivi, paiements, cautions, arrivées et départs. Elle ne remplace pas l'examen du contrat ni un conseil adapté.

Logement / référence

Type de bail

Date de contrôle

1. Qualifier le bail

- ☐ Bail unique : tous les colocataires et le bailleur ont signé le même contrat.
- ☐ Ou baux individuels : chaque contrat identifie la chambre et les parties communes.
- ☐ La location vide, meublée ou mobilité et les règles locales sont vérifiées.
- ☐ Les occupants non signataires ne sont pas présentés comme titulaires du bail.

2. Cartographier les occupants

- ☐ Chaque colocataire a une date de signature, d'entrée et d'effet identifiable.
- ☐ Les cautions, garanties, coordonnées et accords d'envoi sont rattachés à la bonne personne.
- ☐ Les avenants et remplacements ne suppriment jamais les occupants précédents.
- ☐ La liste active correspond aux personnes réellement couvertes par le contrat à la date contrôlée.

3. Contrôler les parts et la solidarité

- ☐ Les parts internes totalisent exactement 100 % ou le montant attendu.
- ☐ Avec des baux individuels, loyer, charges et chambre correspondent à chaque contrat.
- ☐ Avec un bail unique, la part de suivi n'est pas confondue avec la portée de la solidarité.
- ☐ La clause de solidarité et chaque acte de cautionnement sont relus mot pour mot.

Paielements, mouvements et preuves

4. Suivre les paiements

- ☐ Le total attendu est visible pour le logement ou pour chacun des baux individuels.
- ☐ Chaque paiement conserve son payeur, sa date, son montant et sa période.
- ☐ Les aides au logement et virements groupés ne sont pas comptés deux fois.
- ☐ Une quittance complète n'est émise qu'après paiement complet ; sinon un reçu est utilisé.

5. Traiter une arrivée ou un départ

- ☐ La date d'effet de l'arrivée et le document signé sont conservés.
- ☐ Le prorata éventuel suit une convention explicite et est recalculé indépendamment.
- ☐ Pour un départ : réception du congé, fin du préavis, clés, remplaçant et avenant sont datés.
- ☐ La fin de solidarité du sortant et de sa caution est déterminée à partir de l'article 8-1.
- ☐ CAF, assurance, état des lieux et dépôt sont vérifiés sans promesse automatique de restitution partielle.

Exemple contrôlé	Montant
Loyer hors charges de la colocation	1 420 €
Parts de suivi : 50 % / 30 % / 20 %	710 € / 426 € / 284 €
Arrivée le 12 août : 20 jours sur 31	284 € / 31 x 20
Prorata estimé hors charges	183,23 €

Erreurs fréquentes à éviter

Choisir le mauvais type de bail ; oublier un signataire ; totaliser 95 ou 105 % ; confondre quote-part et solidarité ; solder le mauvais colocataire ; antidater une arrivée ; supprimer un sortant ; restituer une part de dépôt sans base.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : loi du 6 juillet 1989, article 8-1 ; Service-Public, Colocation et caution ; ANIL, contrat unique et repères pratiques sur la colocation.

Méthode MonImmoZen : recoupement des sources officielles, vérification des parts 50 / 30 / 20, recalcul du prorata, reproduction du parcours sur les écrans Baux et contrôle visuel du document final.