



Qu'est-ce qu'un bail de colocation ?

Thème

- La colocation (fiche n°401)

Points d'attention

Que savoir avant tout ?

La colocation, en bref

La colocation est une formule par laquelle, le plus souvent, des preneurs louent à **plusieurs** une maison ou un appartement.

Chacun dispose d'une chambre individuelle et partage en commun certaines pièces de vie comme la cuisine, un salon ou un living, des locaux sanitaires, etc.

Ce **mode d'habitat** se rencontre de plus en plus souvent. La colocation permet aux occupants d'alléger le poids financier que représente le loyer dans leur budget.

Cette nouvelle forme d'habitat est réglementée sur certains points, comme ce qu'on entend par bail de colocation, la solidarité qui sera de mise entre les colocataires à l'égard du bailleur, le départ et la sortie d'un colocataire, le pacte de colocation qui réglera les droits et les obligations des colocataires entre eux. Pour le reste, selon les cas, le droit du bail de résidence principale s'appliquera ou bien le droit commun.

Ces dispositions concernent les colocations conclues ou renouvelées **à partir du 1er septembre 2018**.

En quoi consiste un bail de colocation ?

Le **bail de colocation** concerne la location d'un même bien – une maison ou un appartement – par **plusieurs preneurs ayant signé un pacte de colocation**.

Ces preneurs sont colocataires.

L'habitation comprend **au minimum** une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires).

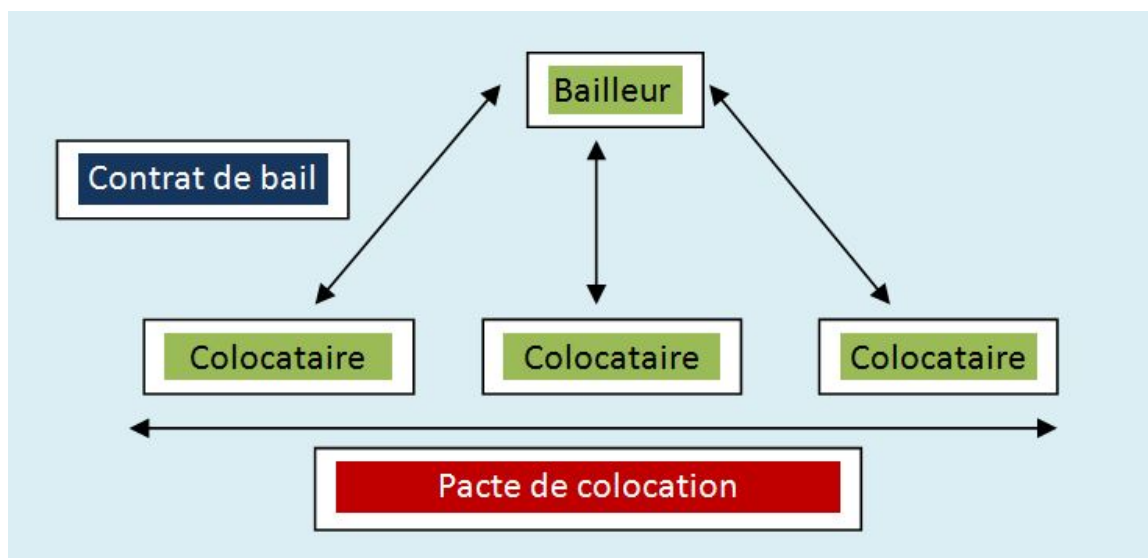
Il existe **un bail unique** qui est signé entre les colocataires et le bailleur.



Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation. Le pacte de colocation fixe leurs droits et leurs obligations. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation.

Il n'y a donc pas de bail de colocation sans pacte de colocation.

Les colocataires signent un **SEUL** contrat de bail avec le bailleur.
Les colocataires signent un pacte de colocation.



ATTENTION

Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent pas être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins être **un des colocataires** dans le bail de colocation avec d'autres colocataires.

Le bailleur doit avoir un [permis de location](#) lorsqu'il loue **un petit logement individuel ou un logement collectif**. La colocation est une forme d'habitat collectif.

Cependant, il existe **une exception spécialement** adaptée à la colocation :

- le bailleur propriétaire ne sera pas tenu de demander un permis de location s'il loue un logement faisant l'objet d'un contrat de colocation conclu avec moins de 5 personnes majeures.

Cette exception est prévue plus précisément à [l'article 9, alinéa 2, 2° du Code wallon de l'habitation durable](#).

En savoir plus

Informations complémentaires :

Permanences locales en Wallonie : [Info-Conseils Logement](#)

Secrétariat : 081/33.23.10 (8h30 à 12h00 et 14h00 à 16h00)

Numéro vert du SPW : 1718

Contacts par courriel

infobail@spw.wallonie.be

[Tout sur le bail d'habitation](#)

[Sur le même sujet que « La colocation »](#)