



Changement de colocataires et avenant au bail

Par Visiteur

Bonjour,

je viens d'emménager dans un appartement où vivent actuellement 3 personnes dont moi. Il s'agit d'une collocation. Antérieurement (c'est-à-dire, juste avant mon arrivée), il y avait 3 occupants colocataires tous inscrits sur le bail (deux arrivés il y a un an ou quelques mois et rentrés sur le bail par avenant).

Actuellement, il y a donc 3 occupants et seulement un se trouve sur le bail qui arrive à échéance dans un an et demi (il s'agissait d'un bail de 6 ans). Bien sûr, avant même notre arrivée (puisque nous sommes deux nouveaux), nous avons constitué notre dossier pour l'agence qui représente le bailleur. Nous répondons à tous les critères de revenus et garantie demandés. Or, après avoir plusieurs fois rétorqué qu'ils étaient débordés (à l'agence), on nous a notifié par téléphone que le propriétaire ne voulait plus louer et donc que non seulement il n'était pas question de nouveaux locataires mais qu'en plus tout le monde était tenu de partir à l'échéance du préavis des anciens colocataires déjà partis, même celui qui est encore inscrit sur le bail.

La question est : si l'agence/le bailleur a effectivement le droit de refuser un nouveau locataire, peuvent-ils renvoyer le locataire toujours dans l'appartement, qui n'a pas donné son congé et qui est inscrit sur le bail ?

Que faire ?

En vous remerciant très vivement pour votre aide,

Par Visiteur

Chère madame,

La question est : si l'agence/le bailleur a effectivement le droit de refuser un nouveau locataire, peuvent-ils renvoyer le locataire toujours dans l'appartement, qui n'a pas donné son congé et qui est inscrit sur le bail ?

Tout avenant au contrat de bail initial nécessite l'accord du bailleur. En conséquence, le bailleur peut effectivement refuser de signer l'avenant formalisant votre entrée dans les lieux pour le bail en cours et les éventuels beaux renouvelés.

Quant au locataire dont le nom est toujours inscrit sur le bail, dans la mesure où les locataires originaires ne sont plus là, il ne bénéficie effectivement plus du droit au renouvellement. En effet, il faudra nécessairement faire un nouveau bail écrit. Il n'est donc pas protégé à la fin du bail. Pour autant, ce locataire restant ne peut bien évidemment pas être renvoyé avant le terme du bail, soit dans un an et demi.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci. Le locataire restant sur le bail peut donc rester dans l'appartement jusqu'à la fin du bail, quitte à s'engager à assumer pleinement le loyer, n'est-ce pas ? L'agence ne peut pas le chasser n'est-ce pas ?

Y a-t-il des textes de lois qui certifient ceci ou du moins y a-t-il un moyen que vous puissiez certifier ce que vous dites en qualité de juriste (afin de se présenter devant l'agence avec des papiers de juristes formels qui approuvent la démarche et la crédibilisent).

Dans le cas où on opérerait une sous-location (et sachant que nous sommes conscients que c'est motif de rupture du bail), quels seraient les avantages pour l'agence de lancer une procédure d'expulsion (avec huissier, afin de prouver la

sous-location) sachant qu'il ne reste plus qu'un an et demi sur le bail ? Quels seraient les risques pour les locataires (l'officiel et les sous-loc) en termes de pénalités à payer (s'il y en a) ?

Par Visiteur

Chère madame,

Le locataire restant sur le bail peut donc rester dans l'appartement jusqu'à la fin du bail, quitte à s'engager à assumer pleinement le loyer, n'est-ce pas ? L'agence ne peut pas le chasser n'est-ce pas ?

Tout à fait, à partir du moment où le locataire n'a nullement lui-même envoyé un quelconque préavis.

Y a-t-il des textes de lois qui certifient ceci ou du moins y a-t-il un moyen que vous puissiez certifier ce que vous dites en qualité de juriste (afin de se présenter devant l'agence avec des papiers de juristes formels qui approuvent la démarche et la crédibilisent).

C'est compliqué précisément parce qu'il n'y a rien d'explicite à ce sujet. Mais vous allez voir, le raisonnement juridique est somme toute assez simple:

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Comme vous le voyez, le préavis donné par "LE locataire" est de trois mois.

Qui est le locataire ici ?

Réponse: Un ensemble de trois personnes.

Dès lors, comment prend fin le bail ?

Réponse: Par un préavis des trois personnes constituant ensemble "LE locataire" au sens de la loi du 6 juillet 1989.

Ce n'est guère plus compliqué que cela.

Dans le cas où on opérerait une sous-location (et sachant que nous sommes conscients que c'est motif de rupture du bail), quels seraient les avantages pour l'agence de lancer une procédure d'expulsion (avec huissier, afin de prouver la sous-location) sachant qu'il ne reste plus qu'un an et demi sur le bail ?

Pas grand intérêt surtout que la procédure d'expulsion prend généralement plus d'un an et demi de toute façon. Mais cela ne vaut pas dire que cela ne peut pas arriver.

Quels seraient les risques pour les locataires (l'officiel et les sous-loc) en termes de pénalités à payer (s'il y en a) ?

Le locataire pourrait devoir être amené à payer les dommages et intérêts couvrant les frais de procédure du bailleur

(huissier, avocat éventuel) essentiellement; Guère plus si le locataire paie bien son loyer rubis sur ongle.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci.

Concernant les frais de procédure pour le bailleur (en cas de sous-location et de déclenchement de procédure d'expulsion), à payer éventuellement par le locataire, sont-ils élevés ? Est-ce au locataire de payer ?

Un autre point : l'agence prétend que le locataire occupant encore sur le bail doit quitter l'appartement lui aussi, compte tenu du fait que ce locataire est rentré dans l'appartement par avenant et que le dernier locataire occupant originellement inscrit sur le bail est parti. Est-ce un argument valable ?

Par Visiteur

Chère madame,

Concernant les frais de procédure pour le bailleur (en cas de sous-location et de déclenchement de procédure d'expulsion), à payer éventuellement par le locataire, sont-ils élevés ? Est-ce au locataire de payer ?

C'est effectivement au locataire de les payer, puisque c'est lui qui viole les obligations contractuelles. Quant à savoir s'ils sont élevés, tout dépend des frais engagés par le bailleur. S'il prend un avocat aux honoraires un peu élevés et qu'il engage effectivement une procédure, cela peut effectivement faire cher: 4000 à 5000 euros par exemple.

l'agence prétend que le locataire occupant encore sur le bail doit quitter l'appartement lui aussi, compte tenu du fait que ce locataire est rentré dans l'appartement par avenant et que le dernier locataire occupant originellement inscrit sur le bail est parti. Est-ce un argument valable ?

Non, car l'avenant ayant été signé par le bailleur, il y a eu substitution du locataire original. C'est donc bien le bail initial qui se poursuit avec le locataire dont l'avenant a été signé par le bailleur ou son représentant.

Très cordialement.