



## Clause de solidarité d'un contrat de bail

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vis actuellement en colocation non maritale avec une autre personne. Notre bail de 3 ans a pris effet le 1er septembre 2006.

J'ai décidé de quitter cette colocation, tandis que l'autre personne a décidé de rester et de chercher un nouveau colocataire. J'ai donc envoyé à mon propriétaire mon préavis de départ, qu'il a reçu le 10 septembre 2009 comme le prouve l'avis de réception du recommandé.

J'ai deux questions:

- Le contrat de bail possède une clause de solidarité entre locataires "d'un an à compte de la date de congé". Existe-t-il des moyens pour contourner cette clause ? Par exemple la rédaction d'un avenant au bail ou la rédaction d'un nouveau bail ?

- Ma colocataire et moi avons déposé une garantie correspondant à deux mois de loyer hors charge, payée chacun pour moitié. Est-ce qu'il m'est possible de récupérer ma part de caution à mon départ si elle reste locataire de l'appartement, et si oui dans quelles conditions ?

Dans l'attente d'une réponse, veuillez agréer, l'assurance de mes considérations les meilleures.

-----  
Par Visiteur

Bonjour.

-vous avez tout à fait raison, les deux solutions que vous proposez sont les bonnes. Soit vous faites un avenant au contrat de bail vous libérant de la clause de solidarité, soit vous faites un nouveau bail.

-la caution est restituée par le propriétaire lors de la fin du bail. Vous ne pouvez donc pas la récupérer maintenant sauf si le propriétaire accepte de réaliser un nouveau contrat de bail avec votre seul colocataire.

Vous pouvez également essayer de vous arranger avec votre colocataire pour qu'il vous donne votre caution maintenant, quitte à ce que lui récupère l'intégralité de l'argent que le propriétaire lui donnera lorsqu'il quittera le logement.

Cordialement.

Si vous souhaitez obtenir des précisions, n'hésitez pas à me poser des questions.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Le propriétaire est au courant de la clause de solidarité présente sur le bail actuel. Cette clause l'arrange puisque je deviens garant de fait du colocataire qui me remplacera.

A votre avis quelle solution sera-t-il plus enclin à accepter: la rédaction d'un nouveau bail ou d'un avenant ? De quelle manière lui présenter les choses ?

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Bonjour.

L'idéal serait de trouver un nouveau colocataire et de faire un avenant qui aurait simplement pour effet de changer votre nom par celui du nouveau colocataire.

Sinon, pour répondre à votre question, c'est la signature d'un avenant qui arrangera le plus votre propriétaire puisqu'il ne sera pas tenu de vous rendre votre dépôt de garantie immédiatement.

Pour bien lui présenter les choses, il faut insister sur le fait que le locataire restant a sans doute une caution solidaire et qu'en cas de problème avec le locataire restant, il n'est pas plus avantageux pour le proprio de vous poursuivre vous en justice que de poursuivre la caution.

Que par ailleurs, le locataire restant n'ayant jamais présenté de problème dans le paiement des loyers, il n'y a pas de raison pour que ce dernier présente des problèmes après votre départ.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Votre raisonnement tient la route.

Merci beaucoup.