



Colocation et fin de période de bail

Par Visiteur

Bonjour,

Mon amie est en co-location avec une autre personne : la première période du bail de trois ans s'est terminée le 22 sept 2008. Le bail contient une clause de solidarité libellée comme telle : "Mesdemoiselles X et Y : " ici présentes et qui acceptent, ci après dénommées dans l'acte " le preneur" ou "le locataire", agissant solidairement entre elles "

La colocataire a donné son congé pour une sortie le 30 novembre et mon amie a donné son congé pour fin janvier. A ce jour nous avons la quasi certitude que la colocataire ne sortira pas a fin novembre (aucune recherche de logement et ce que nous lui proposons ne lui convient jamais malgré toute les démarches que nous faisons pour elle (dossier hlm, fastt, grl, loca pass).

Sachant la clause de solidarité : mon ami devra t elle payer les loyers si l'autre reste dans les lieux sachant que : l'autre a donné son congé et qu'elle ne l'a pas respecté, que les ressources de mon amie ne lui permettra pas de payer le loyer de son nouveau logement plus celui de son ancien logement, et que celle ci a tout fait pour trouvé un logement à sa colocataire ?

Existe t il une jurisprudence qui remettrait en cause la clause de solidarité sous certaines conditions (e.g. a cause de la première période triennale passée? e.g. "dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 12 juillet 2000, la Cour de cassation a considéré que la solidarité de co-preneur cessait lors de la tacite reconduction du bail, sa lettre de congé pouvant valoir implicitement opposition à la reconduction du bail à son égard...")

Serait il judicieux de proposer au propriétaire de lever la clause de solidarité, sachant que la colocataire n'a pas de ressources suffisantes pour se maintenir dans le logement seule, il aurait la possibilité de l'expulser plus rapidement qu'en cherchant à récupérer de l'argent auprès de mon amie qui n'en aura pas ?

Pour info supplémentaire : le logement est difficilement habitable puisque la colocataire a de nombreux animaux (2 chiens 4 chats) qui détériorent la maison et qui se trouvent sale et malodorantes.

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Bonjour monsieur.

mon ami devra t elle payer les loyers si l'autre reste dans les lieux sachant que : l'autre a donné son congé et qu'elle ne l'a pas respecté, que les ressources de mon amie ne lui permettra pas de payer le loyer de son nouveau logement plus celui de son ancien logement, et que celle ci a tout fait pour trouvé un logement à sa colocataire ?

Oui, la clause de soldairé continue à jouer.

Tout d'abord parce que le congés donné par le locataire ne met pas fin à la clause de solidarité et qu'à partir du moment où la locataire a poursuivi le contrat en restant dans les lieux, le contrat continue.

Eventuellement, vous pourriez chercher à expulser la locataire en demandant l'exécution forcée du congés de départ qu'ella a donné. Solution très incertaine dans la mesure où je n'ai pas connaissance de décision de justice en la matière.

Existe t il une jurisprudence qui remettrait en cause la clause de solidarité sous certaines conditions (e.g. a cause de la première période triennale passée? e.g. "dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 12 juillet 2000, la Cour de cassation a considéré que la solidarité de co-preneur cessait lors de la tacite reconduction du bail, sa lettre de congé pouvant valoir implicitement opposition à la reconduction du bail à son égard...")

Cette jurisprudence a un objet très limité. En l'espèce, la personne avait donné congés pour partir au moment du renouvellement votre bail. Dans votre espèce, la locataire a donné congés pour partir deux mois après le renouvellement. Dès lors, on ne saurait déduire que la locataire s'est opposée au renouvellement du bail. A mon avis, vous êtes complètement bloqué.

Il faut d'une part, chercher à négocier avec le propriétaire la levée de la clause de la solidarité et d'autre part, signer un avenant pour trouver un colocataire qui remplacerait votre amie. En effet, si votre amie trouve un remplaçant, elle sera totalement dégagée du contrat.

Cordialement.