



Départ d'un colocataire

Par Neptune13400

Bonjour,
Il y a 3 ans 1/2 j'ai signé un bail d'habitation non meublé avec un couple non marié, non pacsé.
La dame vient de me signaler son départ et va m'envoyer son courrier de préavis.
Son ancien compagnon ne souhaite pas partir.

Quand j'ai choisi ces locataires, je l'ai fait à partir de critères de revenus communs or maintenant si une seule personne reste, les revenus sont en deça de ceux que je demandais. Ils avaient aussi une garantie visale.

Est-ce que la nouvelle situation appelle à un avenant au bail ? Suis-je en droit de mettre un terme au bail ?
Je crains que les revenus seuls du monsieur ne soient pas suffisants.

Merci.

Par ESP

Bienvenue

Ce genre de cas n'est pas rare. La dame, en tant que cotitulaire du bail, a le droit de donner congé, en respectant son délai de préavis. Vous ne pouvez pas vous opposer à son départ.

Elle doit vous envoyer un courrier R/AR, mais sa responsabilité (notamment financière) peut durer jusqu'à 6 mois après son départ si une clause de solidarité est prévue dans le bail.

Par Neptune13400

Merci pour votre réponse.

Je ne souhaite, bien entendu, pas m'opposer à son départ mais je doute que le monsieur ait les revenus suffisants pour payer le logement. Je comprends que la colocataire sortante est solidaire pendant les 6 mois qui suivent son départ. Je trouve que le propriétaire n'est pas protégé dans ce cas car les critères de revenus ne correspondent plus.

Par Isadore

Bonjour,

Le problème est le même que si un locataire change d'emploi ou devient invalide. Le bailleur ne peut pas rompre le bail.

Vous ne pouvez pas mettre votre locataire à la porte parce que vous craignez qu'il ne puisse pas payer seul. Certains locataires se débrouillent très bien pour payer des loyers élevés.

Et sinon, pour les cas de défaillance, les bailleurs peuvent s'assurer ou demander une caution. Ici, si votre locataire ne paie pas, vous pourrez solliciter la caution, Visale.

Pour le reste, cela fait partie des risques de l'investissement locatif en résidence principale depuis 1948.

Par Bazille

Bonjour,
Faire un avenant au bail, précisant le départ du locataire.

Par janus2

Bonjour,
Il n'y a aucun avenant à faire, sauf accord amiable des parties.
Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passé le délai de préavis, il n'est plus locataire en titre.
Le bail se poursuit automatiquement et aux mêmes conditions (même loyer) avec le (ou les) preneur restant.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Selon l'article 8-1 de la loi 89-462 :
VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.

Vous avez donc 6 mois pour vérifier que le colocataire restant paye son loyer. Sans impayé, vous n'avez pas d'action à engager.

Aviez-vous demandé une caution ? souscrit une GLI ?

Par Neptune13400

Merci pour ces précisions. Les locataires ont la garantie visale.

Par yapasdequoi

Donc vous avez une certaine protection.
Il est aussi possible d'intégrer ultérieurement un (ou une) nouveau colocataire par avenant avec l'accord du titulaire.

Par Neptune13400

Merci beaucoup

Par janus2

Faire un avenant au bail, précisant le départ du locataire.

J'ai oublié de préciser qu'il ne faut surtout pas faire ce genre d'avenant car il a pour conséquence de faire cesser la solidarité du preneur sortant.

Par Bazille

Janus2

Je suis pas tout à fait de cet avis. La solidarité du locataire sortant prend fin 6 mois après la date d'effet du congé (voir l'article). C'est un bail commun, à 2 personnes en couple.

Le cas m'est arrivé, après renseignement pris j'ai fait un avenant. La personne a changé de caution, elle a changé l'assurance responsabilité civile.
Effectivement il n'est pas obligatoire de refaire un bail, mais bien vérifier à qui est rattaché la caution.

« L'ensemble des Parties accepte que le Locataire Partant ne soit plus Partie au Contrat de Bail à compter du 03/10/2021. La solidarité du Locataire Partant et, le cas échéant celle de la personne qui s'estportée caution pour lui, prennent fin six mois après la date d'effet du congé (art. 8.1-VI de la loi du 6juillet 1989).

Mme xxxxxxx se retrouve seule titulaire du Contrat de Bail et s'engagent à respecter toutesles obligations et clauses qui y sont prévues. Le Contrat de Bail se poursuit et le Bailleur n'est pas tenude restituer tout ou partie du dépôt de garantie, les Locataires faisant leur affaire d'une éventuelle compensation entre eux. Les actes de caution solidaire sont annexés au bail afin d'y inclure les garants du locataire r e s t a n t .

Les autres dispositions du Contrat de Bail restent inchangées.

Fait à Marseille, le 03/10|2), en 5 exemplaires, autant d'originaux que de Parties??m »