



Clause de solidarité - refus d'un nouveau colocataire

Par Eldora

Bonjour,

J'ai donné mon préavis de 3 mois à mon bailleur pour une colocation à 2 avec clause de solidarité.

J'ai trouvé plusieurs nouveaux colocataires mais le colocataire restant refuse toutes les candidatures. En a t il le droit ? Puis je passer directement par le bailleur pour faire acter mon remplacement et ainsi ne plus etre solidaire à ma sortie du logement ?

Merci de votre aide

Par AGeorges

Bonjour Eldora,

Tout repose sur le bail.

Un seul bail avec plusieurs signatures : Les colocataires restants doivent être d'accord.
Plusieurs baux, un par locataire, le bailleur décide seul.

Par janus2

Bonjour,

Quel type de bail avez-vous ? Vide ou meublé ? Un seul bail à plusieurs preneurs ou un bail par colocataire ?

Par Eldora

Merci pour vos réponses.

Malheureusement nous avons un bail commun pour logement vide alors que celui ci est en fait meublé (l'état des lieux d'entrée fait d'ailleurs mention des meubles laissés par le propriétaire).

Je n'ai donc aucun recours si le locataire souhaite rester seul après mon départ ? Serais je obligée de payer ma part de loyer pdt 6mois sans occuper les lieux ?

Par AGeorges

Bonsoir Eldora,

La qualification de "meublé" pour un logement correspond à la mise à disposition d'un mobilier bien défini par la loi.
Un propriétaire qui laisse "quelques meubles" ne peut prétendre louer un "meublé".

Les détails ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769
[/url]

Mais je doute que cela règle votre problème de colocation.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je n'ai donc aucun recours si le locataire souhaite rester seul après mon départ ? Serais je obligée de payer ma part de loyer pdt 6mois sans occuper les lieux ?
Consultez l'article 15 et l'article 8-1 de la loi n°89-462.

Vous n'êtes redevable que pendant la durée du préavis, soit 3 mois puisque ce n'est pas un meublé au sens légal et que vous n'avez pas évoqué de motif permettant un préavis réduit.

Pour l'application de la solidarité, le bailleur peut en effet vous demander de payer la totalité du loyer pendant 6 mois si le locataire restant ne paye rien.

Toutefois, vous pourrez avoir un recours contre lui pour qu'il vous rembourse la moitié des 3 premiers mois et les 3 mois complets suivants.

Mais ce remboursement ne concerne pas le bailleur, vous devrez le demander au locataire restant par courrier RAR d'abord puis au tribunal. Une conciliation peut être envisagée.

Par Janus2

Je n'ai donc aucun recours si le locataire souhaite rester seul après mon départ ?

Bonjour,

Pourquoi voudriez-vous avoir un recours ? Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, si un preneur donne congé, le bail se poursuit automatiquement et aux mêmes conditions avec le (ou les) preneur restant. Si votre colocataire désire rester seul locataire en titre, il en a le droit, et il a aussi le devoir de payer seul la totalité du loyer.

Par AGeorges

Bonjour Eldora,

Pour résumer :

1. Votre colocation n'est pas forcément meublée s'il n'y a pas tout les meubles nécessaires.
2. Vous n'avez pas forcément un préavis de 3 mois selon diverses conditions, mais on peut supposer que c'est bien au bout de trois mois que vous partirez, pas avant.
3. Comme l'a dit Janus, si, après cette période de trois mois qui est donc votre préavis accepté par le bailleur, votre colocataire veut rester seul, il devra payer tout le loyer. MAIS s'il ne le fait pas, le bailleur pourra activer votre clause de solidarité pendant 6 mois. Et c'est 6 mois après votre départ. Et également comme indiqué, vous pourrez vous retourner vers votre ex-colocataire pour qu'il vous rembourse.

Par yapasdequoi

c'est 6 mois après votre départ
FAUX

Article 8-1 de la loi n°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."

Et ne pas confondre le départ du locataire (= le jour où il rend les clés) et la date de fin du préavis, qui en l'occurrence est 3 mois après la date de réception du congé.

Article 15 de la loi n°89-462

Pendant le délai de préavis, le locataire () 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.

Par AGeorges

FAUX

Mais non, si Eldora reste jusqu'à la fin de son préavis, la date d'effet du congé n'est pas celle à laquelle le bailleur a reçu le congé, mais celle où ce congé sera effectif.

Revoyez votre compréhension de l'expression soulignée.

Par yapasdequoi

La date d'effet n'est pas la date de départ.
C'est la date de fin du bail = la date de réception par le bailleur + 1 mois ou + 3 mois selon les cas.

Par Eldora

Bonjour AGeorges
Merci pour vos retours très détaillés qui me permettent de mieux comprendre la situation.

Parmi la liste d'un meublé, il manque seulement la couette. Mais j'imagine que rien n'oblige un bailleur à faire un contrat meublé s'il préfère le déclarer non meublé.

Dernière question.
Que se passe t il si je suis moi meme en incapacité de payer le loyer en cas d'impayé de mon ancien colocataire ?

Par yapasdequoi

Avez-vous signé un inventaire du mobilier ? Qu'est-il inscrit exactement sur le bail : meublé ou pas ?

Lire cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769
[/url]

Vous pouvez aussi consulter gratuitement votre ADIL qui sera bien plus fiable que les réponses approximatives des forums internet.

Par yapasdequoi

Si vous ne payez pas la dette de loyer solidaire, vous serez saisi sur vos comptes bancaires ou bien sur vos revenus.

Par janus2

Un bailleur peut effectivement conclure un bail vide pour un logement meublé. La jurisprudence l'a confirmé du fait que le bail vide est plus protecteur pour le locataire. En revanche, bien entendu, l'inverse (un bail meublé pour un logement vide) est illégal.