



Colocataire sans bail

Par Joc

Bonjour à tous,

Je vous écris afin de solliciter votre aide sur un problème particulièrement complexe qui concerne un ami à moi et son logement.

Voici la situation:

Mon ami était colocataire d'un appartement en colocation avec 4 autres personnes. La propriétaire du logement était une dame assez âgée et la gestion de l'appartement était alors réalisé par son fils. Les 5 colocataires avaient signé un bail tous ensemble avec lui. Par la suite mon ami a quitté son logement en adressant une lettre de dédit pour emménager avec sa copine ailleurs et n'était donc plus lié au bail.

Malheureusement suite à une rupture, mon ami a souhaité réintégrer son ancienne colocation. Entre temps un tout nouveau bail avait été signé entre certains de ses anciens colocataires et des nouveaux (le fils de la propriétaire ne faisait pas d'avenant au bail). Une place s'étant libéré, il a pu réintégrer la colocation. Cependant le fils de la propriétaire ne voulait pas refaire signer un bail tout de suite même s'il était tout à fait d'accord pour que mon ami réintègre la colocation. C'était sa façon de procéder, il ne refaisait ni avenant ni nouveau bail à chaque changement de colocataires, il refaisait un bail que de temps en temps quand il commençait à y avoir vraiment beaucoup de changement dans la colocation. Mon ami a donc payé son loyer au propriétaire tous les mois, mais aucun bail écrit n'a jamais été signé entre lui et le propriétaire.

Entre temps la propriétaire du logement est décédée et la gestion du logement a été retiré au fils et c'est maintenant la fille de l'ancienne propriétaire qui gère le logement. Elle a confié la gestion de l'appartement à une régie qui gère à présent ce dossier.

Seulement voilà, le fils et la fille de l'ancienne propriétaire n'étant pas en bon terme, il n'y a aucune communication entre eux. La régie ayant repris le dossier et qui a repris la comptabilité de l'appartement évoque une somme d'argent qui serait apparemment due pour un loyer impayé. Ce que les locataires contestent. La régie n'est d'ailleurs pas en mesure d'indiquer quel loyer est manquant (date, personne qui n'a pas payé). Ce loyer pourrais très bien n'avoir pas été payé par une personne qui était partie depuis longtemps du logement et qui ne concerne pas les nouveaux colocataires.

Le problème est le suivant, lors de la reprise du dossier par la régie, il ne restait qu'une seule personne sur les 5 colocataires à avoir effectivement son nom sur le dernier bail signé avec le fils de la propriétaire. Tous les autres étant partie de la colocation et remplacé par des personnes qui comme mon ami ont continué à payer leur loyer à la régie mais sans n'avoir jamais signé aucun bail ou avenant.

Et depuis le mois de janvier, le dernier colocataires à avoir signé un bail est parti du logement.

Aujourd'hui, la régie dit aux colocataires restants (qui n'ont jamais signé de bail), qu'ils sont solidaires de cette somme d'argent manquante et qu'elle ne signerait un nouveau bail avec eux qu'à partir du moment où cette dette sera réglé.

Les colocataires continue de payer leur loyer à la régie et d'occuper le logement normalement et la régie s'adresse à eux comme à des locataires normaux alors même qu'aucun bail écrit n'a été signé.

Je voudrais savoir qu'elle est le statut et les obligations de mon ami vis à vis de cet appartement s'il vous plaît ? Comme il n'a jamais signé de bail, est il vraiment solidaire des anciens colocataires ?

De plus le fils de l'ancienne propriétaire et les anciens colocataires n'avaient jamais pris soin de réaliser un état des lieux d'entrée. À la sortie du dernier colocataires qui avait signé le bail d'origine, la régie a procédé comme si c'était un simple départ d'un des colocataires et le bail n'a pas été rompu et donc aucun état des lieux de sortie n'a été effectué. Les autres colocataires sont toujours dans le logement et payent leur loyer à la régie normalement. Ma question est que se passera t'il si un nouveau bail est signé par la suite avec toutes les personnes présentes dans le logement ? Si un état des lieux de sortie était effectué, qui sera responsable des dégradations au yeux de la loi? (En sachant que l'appartement était très vieux et en mauvais état à la signature du bail d'origine mais qu'il n'y a jamais eu d'état des lieux d'entrée pour le prouver)

J'ai tenté d'être le plus claire possible malgré la complexité de ce cas. Merci énormément par avance pour votre aide.

Très bonne journée à vous qui me lirez.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La colocation a des avantages et des inconvénients.

Votre ami ne peut pas en même temps se dire colocataire et s'exonérer de la solidarité.

Il a un bail oral qui lui permet de disposer du logement et lui impose de payer le loyer. Il peut exiger à tout moment qu'un bail écrit soit établi, d'abord par courrier RAR puis si sans effet, au tribunal.

Chacun paye une partie, mais le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à n'importe lequel, sachant qu'ils devront ensuite s'arranger entre eux.

cf 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.

Il est donc important de connaître les adresses des colocataires sortant à toutes fins utiles.

Sans état des lieux d'entrée, le logement est réputé avoir été remis en bon état. A la fin du bail, l'état des lieux de sortie peut permettre au bailleur de mettre toutes les dégradations à la charge des derniers colocataires.

Le problème ici c'est qu'ils se succèdent sans formalités, et qu'au final ce sera le dernier sortant qui sera redevable de tout... On peut imaginer un substantiel contentieux le moment venu.

Consultez votre ADIL.