



Colocation / caution solidaire, précisions svp

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous écrit pour une amie qui a signé un bail en colocation (2 personnes) et qui comporte la clause particulière suivante:

"Au cas de location à deux personnes au moins, les preneurs s'engagent solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou des prorogations légales.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire les uns des autres, sans bénéfice de discussion ou de division pour le cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des des beaux renouvelés ou prorogés, car alors celui-là restera tenu solidairement envers le bailleur jusqu'à la résolution ou la résiliation de la location dans la limite maximale de douze années de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit. En effet, à la solidarité initiale se substituera alors le mécanisme de caution solidaire réciproque sans bénéfice de division ou de discussion".

Dans ce contrat, aucun des deux colocataires n'a apposé de mention manuscrite relatif à la caution solidaire (réciproque) tel que le stipule l'article 22-1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Seule mention manuscrite: "Lu et approuvé" + signature

Ma question est la suivante: je me trouve face à des réponses qui me semblent contradictoires sur le Web.

D'une part des sites précisent que des colocataires sont de fait caution solidaires l'un de l'autre: donc sans même avoir besoin d'une mention manuscrite sur le contrat tel que le prévoit pourtant la loi.

Et d'autre part, certaines réponses sur le Web précisent qu'il existe des jurisprudences (Cour de Cassation / Chambre civile 3 / Audience publique du 8 mars 2006 / Cassation partielle. / N° de pourvoi : 05-11042) qui confirment la nullité d'une caution solidaire dans un bail en l'absence de cette fameuse mention manuscrite faite par la ou les caution(s).

Mon amie est-elle actuellement caution solidaire de l'autre colocataire? Et si non, comment le justifier/dénoncer de la manière la plus efficace?

Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question est la suivante: je me trouve face à des réponses qui me semblent contradictoires sur le Web.

D'une part des sites précisent que des colocataires sont de fait caution solidaires l'un de l'autre: donc sans même avoir besoin d'une mention manuscrite sur le contrat tel que le prévoit pourtant la loi.

Et d'autre part, certaines réponses sur le Web précisent qu'il existe des jurisprudences (Cour de Cassation / Chambre civile 3 / Audience publique du 8 mars 2006 / Cassation partielle. / N° de pourvoi : 05-11042) qui confirment la nullité d'une caution solidaire dans un bail en l'absence de cette fameuse mention manuscrite faite par la ou les caution(s).

En fait, ces deux réponses ne sont pas contradictoires mais ne visent en réalité pas la même chose.

-Votre amie n'est en fait pas confrontée à un cautionnement solidaire "classique", pour lequel effectivement, l'absence

de la mention manuscrite exigée par la loi du 6 juillet 1989 entrainerait la nullité (confère jurisprudence de votre deuxième réponse).

Votre amie se retrouve en fait dans la situation d'un débiteur solidaire (elle n'était pas un tiers mais bien un partie au contrat. Elle n'est donc pas caution mais bien débiteur). Dans la mesure où la dette a été engendrée par son ex colocataire, votre amie est responsable (en tant que débiteur solidaire) mais peut se retourner ensuite contre son ex-amie conformément à l'article 1215 du Code civil qui dispose que:

Article 1215 du Code civil

Dans le cas où le créancier a renoncé à l'action solidaire envers l'un des débiteurs, si l'un ou plusieurs des autres codébiteurs deviennent insolvables, la portion des insolvables sera contributoirement répartie entre tous les débiteurs, même entre ceux précédemment déchargés de la solidarité par le créancier.

Mais attention, ceci ne vaut qu'à certaines conditions. En effet, votre amie n'est responsable se l'autre colocataire qu'entre le moment où elle a déposé son préavis, et l'échéance du bail (soit au terme des trois années). Le renouvellement du bail, ou sa prorogation ne sont pas opposables à votre amie dans la mesure où elle n'y a pas consenti.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je me permet de vous donner plus d'informations sur ce contexte. L'autre colocataire est son (ex-)compagnon - 11 ans de vie commune - qui a quitté brusquement le logement il y a 6 mois environ en emportant ses effets personnels. Il n'a pas laissé d'adresse. Quelques contacts sporadiques entre eux par SMS pour demander à la mère de donner son courrier à leur enfant (qui vit avec sa mère).

Une action va démarrer pour régler le problème de la pension alimentaire. Et j'ouvrirai probablement une nouvelle question à ce sujet, car il n'a pas d'autre adresse que celle de ce logement... et mon amie a déjà reçu la convocation pour la première audience.

Il semble vouloir conserver cette adresse qui est aussi le siège social de sa société de vente. Cela semble lui convenir. Mais il refuse depuis qu'il est parti de payer le loyer et autres taxes du logement.

Ces 6 derniers mois, depuis son départ, il a dû voir 3 fois son enfant pendant tout au plus 5 mn, et il nous apparaît que c'est uniquement pour récupérer le courrier lié à sa société.

Pour en revenir au logement, mon amie est dans une situation délicate: 2 enfants dont celui avec cette personne (père et colocataire absent). Sans pension alimentaire pour cet enfant commun. Un loyer de 900 Euros avec un salaire de salarié d'association (accueil action sociale). Elle a pu obtenir un HLM le mois dernier (500 Euros) et je viens juste de l'aider à emménager. Elle a donné son préavis et il se termine le 24 octobre.

Nous avons pensé à déclarer l'abandon de domicile: attestation des amis, voisins et "main courante". Et donc à le signaler au propriétaire.

Si j'ai bien compris, en cas d'abandon de domicile d'un locataire, il revient de droit au concubin notoire. A fortiori si ce concubin notoire est aussi colocataire de ce logement?

Il aurait été plus sage, plus correct sans doute, de prévenir de l'abandon de domicile le propriétaire avant le préavis, mais on en prend pas conscience immédiatement et mêler un tiers à des affaires de nature privée n'est pas évident, ni spontané.

Peut-elle légitimement aller dans cette voie? A savoir déclarer l'abandon de domicile d'un colocataire (également concubin notoire), et en informer le propriétaire afin de devenir de droit l'unique titulaire du bail? Elle pourra ainsi s'occuper seule de l'état des lieux, etc, et pouvoir régler un des soucis posés par cette séparation.

Si vous pensez que cela revient à poser une seconde question, n'hésitez pas à la considérer comme telle.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour en revenir au logement, mon amie est dans une situation délicate: 2 enfants dont celui avec cette personne (père et colocataire absent). Sans pension alimentaire pour cet enfant commun. Un loyer de 900 Euros avec un salaire de salarié d'association (accueil action sociale). Elle a pu obtenir un HLM le mois dernier (500 Euros) et je viens juste de l'aider à emménager. Elle a donné son préavis et il se termine le 24 octobre.

Nous avons pensé à déclarer l'abandon de domicile: attestation des amis, voisins et "main courante". Et donc à le signaler au propriétaire.

Si j'ai bien compris, en cas d'abandon de domicile d'un locataire, il revient de droit au concubin notoire. A fortiori si ce concubin notoire est aussi colocataire de ce logement? Peut-elle légitimement aller dans cette voie? A savoir déclarer l'abandon de domicile d'un colocataire (également concubin notoire), et en informer le propriétaire afin de devenir de droit l'unique titulaire du bail? Elle pourra ainsi s'occuper seule de l'état des lieux, etc, et pouvoir régler un des soucis posés par cette séparation.

Tout à fait, c'est en effet la meilleure solution. Tout ceci n'est guère sans risque puisque d'une part, le concubin peut faire valoir que dans la mesure où il s'agissait de son siège social, alors il n'a nullement abandonné le domicile et que d'autre part, l'abandon de domicile résulte d'une volonté non équivoque de ne pas revenir.

Pour blinder l'opération, il faudrait s'assurer que le propriétaire ne va pas contester la résiliation du bail ni le concubin partant.

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI BEAUCOUP POUR VOTRE REPONSE (ET RAPIDE EN PLUS)