



## Congé pour reprise d'une chambre de colocation

-----  
Par Thiais94

Bonjour,

l'année dernière ma propriétaire a tenté de résilier mon bail individuel de colocation meublée : elle n'avait pas respecté le délai de 3 mois et suite à une main courante au commissariat, j'ai dû résigner un bail. Dossier classé MAIS :

Cette année, rebelote, certes elle respecte le délai des 3 mois mais le motif cette fois me semble bancal : congé de mon bail individuel de colocation **UNIQUEMENT** pour moi (or nous sommes 3 colocs) pour je cite : "reprise du logement en particulier de la chambre qui vous est louée".

Ma question est simple : le congé pour reprise comprend-il la reprise de **TOUT LE LOGEMENT** et non pas d'une pièce seulement pour y mettre sa fille ???

Je précise que l'une de mes 2 colocataires a une fin de bail avant la mienne et n'a strictement rien reçu donc le motif de reprise concerne juste ma chambre et pas le logement : est-il bien contestable et frauduleux ?

En vous remerciant par avance !

-----  
Par Isadore

Ma question est simple : le congé pour reprise comprend-il la reprise de **TOUT LE LOGEMENT** et non pas d'une pièce seulement pour y mettre sa fille ?

Visiblement le congé ne concerne que votre bail.

Je précise que l'une de mes 2 colocataires a une fin de bail avant la mienne et n'a strictement rien reçu donc le motif de reprise concerne juste ma chambre et pas le logement : est-il bien contestable et frauduleux ?

Sur le plan du motif, à mon avis non. Vous avez reçu un congé pour que la fille de la propriétaire puisse venir habiter la chambre que vous occupez. Cette fille n'a visiblement besoin que d'une chambre et partagera donc les parties communes avec les locataires de sa mère.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez un bail pour cette chambre uniquement, et vous avez reçu un congé pour reprise pour cette chambre. Le logement entier n'est pas concerné.

Pour le moment rien ne semble illégal. Avez-vous montré ce congé à votre ADIL ?

Vous pourrez vérifier (mais seulement a posteriori) si la fille est effectivement logée à votre place et si ce n'est pas le cas faire un recours au tribunal pour congé frauduleux.

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/quelle-sanction-sapplique-en-cas-preavis-frauduleux-du-propretaire]https://www.ecologie.gouv.fr/quelle-sanction-sapplique-en-cas-preavis-frauduleux-du-propretaire[/url]

-----  
Par Thiais94

Merci de votre réponse,

je précise que la propriétaire ne vit pas avec nous (sa fille vit avec elle dans une autre résidence principale) : si la proprio dit reprendre le logement (en particulier ma chambre) sa fille vivra donc avec mes 2 autres colocs :

la reprise pour congés n'implique-t-elle pas une reprise totale du logement par la proprio pour en faire sa résidence principale ou pour un ascendant ici sa fille qui reprendrait donc tout le logement et pas juste une chambre ?.

Par ailleurs, sur 3 baux (3 chambres) n'y a -t-il pas des critères de priorité si reprise d'une seule chambre possible : ancienneté ( je suis dans les lieux depuis plus longtemps que les autres) et mon bail finit en juillet alors que celui d'une coloc finit fin mai )?

-----  
Par yapasdequoi

Chaque bail peut être sujet d'un congé pour reprise.

Pour mieux comprendre, considérez votre logement comme un immeuble et chaque chambre comme un logement individuel.

Pour reprendre un logement, le bailleur n'a pas obligation de libérer tout l'immeuble !

Et cette notion de priorité n'existe pas non plus.

Si vous voulez plus d'explications, consultez votre ADIL avec le congé et le bail.

-----  
Par Thiais94

les 3 motifs légaux étant :

- congé pour motif légitime et sérieux
- congé pour vente du logement (donc totalité)
- congé pour reprise du logement (totalité ou partiellement ? : d'où la nuance qui me serait favorable....)

De plus, le contrat de colocation indique :

le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

adresse : XXXXX

3ème étage

copropriété

surface habitable 90 metres carrés (donc tout le logement)

nbre de pièces principales : 4

éléments d'équipement : cuisine, sanitaires, et dans autres : elle a écrit chambre double meublée

si bien qu'on peut comprendre que le logement est la totalité de l'appartement soit 90 metres carrés

y a -t-il un infime espoir de faire jouer ce détail selon vous ? Je contacterai par ailleurs l'ADIL dès mardi

-----  
Par yapasdequoi

Franchement, je ne vois pas.

Mais je n'ai pas lu votre bail.

L'ADIL vous conseillera.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Comme précisé à l'article 8-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, il a deux types de colocation :

- la location à plusieurs personnes d'un même logement sous un bail unique,
- la location distincte à des locataires distincts, par autant de contrats qu'il y a de locataires, des diverses chambres d'un même appartement.

J'ai compris qu'il y avait autant de baux que de locataires et ma réponse est identique à celle de Yapasdequoi.

-----  
Par Thiais94

Je m'interroge sur le sens de la loi :

un congé pour reprise du logement(par proprio ou ascendant) n'implique-t-il pas automatiquement la fin du système de colocation et donc un congé pour tous les colocataires ?

Quel intérêt si un proprio ne sort qu'un seul colocataire pour reprendre les lieux pour lui ou sa fille? l'un ou l'autre deviendrait simplement un nouveau colocataire ?

SUR INTERNET :  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=>

Le locataire peut contester le congé si :

La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)

-----  
Par yapasdequoi

Il faut absolument distinguer le cas où il n'y a qu'un seul bail signé par tous et l'autre cas (le vôtre) où chaque chambre fait l'objet d'un bail.

Dans ce 2eme cas, le congé concerne votre bail seulement = votre chambre seulement, les autres baux continuent indépendamment et selon leurs caractéristiques (durée, loyer, etc)

Le texte de référence :  
[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000041587279](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587279)]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587279[url]

"II. ? Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement "

-----  
Par Isadore

un congé pour reprise du logement(par proprio ou ascendant) n'implique-t-il pas automatiquement la fin du système de colocation et donc un congé pour tous les colocataires ?

Non dans le cas où le logement fait l'objet d'une colocation avec des baux individuels. Sauf si le propriétaire entend reprendre la totalité de l'appartement, le congé ne doit porter que sur les baux de la partie où il compte loger son proche.

-----  
Par Thiais94

Elle indique dans le courrier :

"je souhaite reprendre ce logement en particulier la chambre qui vous est louée pour y loger ma fille : nom prénom"

Donc c'est flou : elle entend prendre l'appartement en entier et en prime ma chambre pour sa fille ? exploitable selon vous ?

Par ailleurs, elle indique une date erronée de date de signature de bail et donc de fin de bail ( elle marque 8 juillet au lieu de 12 juillet) : exploitable ?

Et elle dit qu'à réception du courrier, j'ai 3 mois pour partir : ce qui est faux je peux rester dans les lieux jusqu'au dernier jour.

Puis-je exploiter ces éléments en ma faveur ?

-----  
Par Thiais94

Enfin, le contrat de colocation porte sur un appartement et la chambre est au même niveau que les éléments d'équipement :

"le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

adresse : XXXXX  
3ème étage  
copropriété  
surface habitable 90 metres carrés (donc tout le logement)  
nbre de pièces principales : 4  
éléments d'équipement : cuisine, sanitaires, et dans autres : elle a écrit "chambre double meublée"

si bien qu'on peut comprendre que le logement est la totalité de l'appartement soit 90 metres carrés les 4 pièces et donc les 3 chambres : il ne s'agit pas d'un bail de chambre (j'occupe une chambre mais j'ai signé un contrat pour le logement entier en colocation

-----  
Par kang74

Bonjour

Au vu de ce que vous dites il faudrait prendre rendez vous avec l'ADIL avec votre bail et votre lettre de congé pour reprise .

-----  
Par Thiais94

oui j'essaie d'avoir un rdv pour début avril avec l'ADIL.

Une avocate consultée par téléphone m'indique de faire clarifier la demande de la proprio et de ne pas partir tant que la proprio n'a pas fait valider son congé par un magistrat.

le congé n'est pas clair : elle dit "je souhaite reprendre ce logement en particulier la chambre qui vous est louée pour ma fille : donc en général elle veut tout le logement aussi pour elle et installer sa fille à ma place ???? Si c'est le cas elle doit envoyer à chaque colocataire un congé

si ce n'est que pour que sa fille intègre ma chambre son congé est mal expliqué et donc je peux le contester et la pousser à passer par la justice et gagner quelques mois (en espérant gagner au final).

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez espérer gagner du temps en effet. Voyez avec l'ADIL.

Mais comme ce n'est pas la première fois que votre bailleur se rate en vous donnant congé... La prochaine fois pourrait bien être la bonne, car si elle est maline, elle confiera la mission à un pro (huissier ou avocat).  
Attention : elle a jusqu'au 11 Avril pour rectifier le tir.

-----  
Par Thiais94

oui c'est pour cela que je compte la contacter début mai comme ça je suis sûre qu'elle ne peut pas modifier son courrier de congé.

Si l'ADIL m'indique que je peux contester ou tenter qqch sinon je partirai malgré la crise du logement actuelle qui complique les choses.

Je vous tiendrai au courant (ça pourra aider d'autres personnes) et vous remercie pour toutes vos réponses !

-----  
Par Thiais94

Bonjour,

mise à jour : je n'aurai un rdv avec l'ADIL que le 22 avril...

J'ai trouvé ceci sur internet source :

La résiliation du bail en colocation par le propriétaire :

En ce qui concerne maintenant la résiliation du bail par le propriétaire, l'opération est plus délicate. Ce dernier doit en effet se conformer à des exigences plus spécifiques.

Les motifs de résiliation du propriétaire

Tout d'abord, pour que la résiliation du bail de colocation soit faite par le propriétaire, ce dernier doit faire correspondre le congé à l'un des motifs prévus par la loi. Il existe aujourd'hui trois motifs de résiliation que le bailleur peut utiliser pour mettre fin à un bail de colocation, à savoir :

Le congé pour vente du logement ;

Le congé pour reprise du logement : il s'agit du cas où le propriétaire souhaite reprendre son logement pour y vivre lui-même ou loger des membres de sa famille tels que son conjoint/partenaire lié par un PACS, son concubin, ses ascendants ou descendants, ou leur conjoint/partenaire/concubin notoire ;

Le congé pour motif légitime et sérieux : on pense notamment aux retards répétés de paiement de loyer.

Le motif invoqué par le propriétaire doit être clairement mentionné dans la lettre de congé.

Les modalités de résiliation par le propriétaire (bail unique ou individuel)

En plus du motif choisi, le bailleur ne sera pas soumis aux mêmes modalités de résiliation selon la nature du contrat de colocation :

Si chaque colocataire dispose d'un bail individuel, le bailleur doit envoyer son congé à tous les locataires individuellement ;

Si les colocataires ont un bail commun avec une clause de solidarité, le bailleur peut envoyer le congé à un seul des colocataires pour tous les locataires de la colocation;

Si le bail est commun sans clause de solidarité, le propriétaire est tenu d'envoyer un congé à chacun des colocataires, c'est-à-dire à tous les colocataires de manière individuelle.

Enfin, tout comme c'est le cas pour le locataire, le congé donné par le bailleur peut être délivré de trois manières différentes à savoir :

Par lettre recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) ;

Par acte d'huissier ;

Par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

En définitive, si le locataire possède une certaine liberté concernant la résiliation de son bail, le propriétaire est quant lui davantage restreint dans ses possibilités pour mettre fin au contrat de location.

Il n'est jamais mentionné "sur internet" la possibilité de ne reprendre qu'une "chambre" en colocation tout tourne autour du logement : je pense que le congé reçu est donc totalement irrecevable (ma colocataire résigne début mai, donc même le caractère sérieux de la reprise d'une chambre (la mienne comme par hasard) - si cela est soi-disant possible légalement - semble vraiment bizarre.

-----  
Par yapasdequoi

Attendez la confirmation par l'ADIL, puis vous pourrez éventuellement envisager une action en justice pour annuler ce congé que vous pensez non valide.

Toutefois pour le moment ce n'est que votre interprétation et celle de cette source commerciale.

-----  
Par Thiais94

Par téléphone, j'ai eu un conseiller de l'ADIL qui m'a dit que je pouvais contester sur les ambiguïtés suivantes :

je (la proprio) souhaite reprendre ce logement en particulier la chambre qui vous est louée pour y loger ma fille XXXX / donc la proprio souhaite de façon générale reprendre tout le logement (PROJET INITIAL) puis attribuer ma chambre à sa fille (dans un second temps) donc un congé doit être envoyé à chaque colocataire (car 3 baux individuels) pour reprendre au préalable tout le logement actuellement en colocation.

Elle ne précise pas le caractère "réel et sérieux" pourtant obligatoire : il se trouve que mon bail finit en juillet et celui de ma colocataire en mai (si la demande de reprise est sérieuse/urgente, elle aurait donc pu donner congé à ma coloc avant moi or elle va résigner en mai 2024).

aussi : Si sa fille reprend le logement, elle devrait indiquer son adresse : pour info° sa fille vit chez elle (chez sa mère ) à 5 minutes de notre appartement en colocation.

Enfin, la date de signature et donc fin de bail est fautive (8 juillet au lieu du 12 juillet).

Il y a également le contexte de cette reprise : 2ème tentative de sa part pour me sortir (la 1ère sans motif et préavis illégal 1 mois) et cette fois-ci.

Voilà en résumé, comme elle ne va jamais chercher mes courriers AR, il m'a indiqué d'envoyer un mail recommandé (je pense créer une adresse mail standard afin qu'elle ne connaisse pas l'expéditeur d'emblée).

Qu'en pensez-vous ?

-----  
Par yapasdequoi

Ne vous compliquez pas la vie. Un "mail recommandé" ne sera pas plus utile qu'un mail normal.

Votre courrier recommandé est une formalité obligatoire et ne sert que de tentative amiable préalable à la saisie du tribunal, parce que vous n'imaginez pas que la propriétaire va renoncer juste en la lisant !!!

Déjà que vous n'avez pas réussi à nous convaincre et que les arguments de l'ADIL sont bien alambiqués...

Donc que la propriétaire la retire ou pas n'a que peu d'importance.

Il faut juste garder la preuve de l'envoi et la conserver quand la poste vous le retournera non retirée.

Et le tribunal aura le dernier mot. Vous nous raconterez...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

il se trouve que mon bail finit en juillet et celui de ma colocataire en mai (si la demande de reprise est sérieuse/urgente, elle aurait donc pu donner congé à ma coloc avant moi or elle va résigner en mai 2024).

Cet argument se discute : elle peut n'avoir besoin de ce logement qu'à partir de juillet. La reprise doit être "sérieuse", elle n'a pas besoin d'être "urgente" (heureusement d'ailleurs, car si c'était urgent on se demande comment ferait le bailleur pendant la durée du préavis).

Si je comprends bien, le conseiller de l'ADIL soutient la nullité du bail à cause de mentions obligatoires, adresse et justification du "caractère sérieux de la reprise" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000031009719/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000031009719/[/url]

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Qu'en pensez-vous ?

Que si le congé est nul, autant ne pas envoyer de mail à votre bailleresse lui indiquant qu'elle doit rectifier le tir. Elle a encore quelques jours pour vous dépêcher un commissaire de justice.

Vous pourriez recopier le texte anonymisé du congé ?

-----

Par yapasdequoi

Bien vu !

En effet nous avons noté que la propriétaire peut revoir sa copie jusqu'au 12 avril...

-----  
Par Thiais94

ah oui, il est déjà prévu de ne surtout rien lui signifier avant mai voire juin car je n'ai rien à gagner à me manifester trop tôt.

Je n'ai pas compris cette phrase : "Vous pourriez recopier le texte anonymisé du congé ? " càd que dois-je faire ?

Enfin, j'ai une question concernant une augmentation de loyer qu'elle m'avait fait signer en février 2024 (il me semble que le délai pour notifier de cette augmentation est de 6 mois avant renouvellement du bail (prévu le 12/07/2024) pour que cette augmentation soit valide ? Puis-je contester cela également ou est-ce inutile (sachant qu'une potentielle augmentation était mentionnée dans le bail signé ? )

-----  
Par Thiais94

Vous pourriez recopier le texte anonymisé du congé ?

voici le texte :

Je soussignée Mme XXXXX, propriétaire du logement situé XXXXX, vous informe par la présente et conformément à l'article XXXXX et au contrat de location conclu le 8 juillet 2023, que je souhaite reprendre ce logement en particulier la chambre qui vous est louée pour y loger ma fille : XXX XXXXXX.

Cette lettre signifie donc votre congé pour le 8 juillet 2024 au plus tard. A cette échéance vous devez avoir libéré le logement satisfait à l'état des lieux de sortie et m'avoir rendu les clés.

Le délai de préavis de 3 mois commence à partir du jour où la présente où la présente lettre recommandée a été reçue.

Veillez noter que si vous quittez les lieux avant l'expiration de ce délai vous ne serez redevable que du loyer et des charges pour la période effectivement occupée.

Votre DG sera restitué dans un délai maximal de 2 mois etc...article 22 loi 89 - 462 du 6 juillet 1989.

-----  
Par yapasdequoi

Rien à dire sur le texte du congé.

Il me semble acceptable en tant que tel pour la reprise de la chambre, même s'il y a une erreur sur la date de fin du congé - ce qui n'a pas d'importance.

Si j'ai bien compris votre démarche, vous voulez contester qu'une reprise soit demandée pour seulement une chambre quand bien même vous avez un bail individuel pour louer cette chambre. Vous voulez argumenter que la reprise doit être demandée pour l'ensemble du logement = résilier en même temps tous les baux des différents colocataires.

Donc allez-y. Vous verrez bien si ça marche. Perso j'en doute, mais je ne suis pas juge.

-----  
Par Thiais94

Quand elle dit : "je souhaite reprendre ce logement en particulier la chambre qui vous est louée pour y loger ma fille : XXX XXXXXX."

Cela implique qu'elle souhaite reprendre la totalité du logement avec MA chambre pour sa fille : c'est sur cela que je souhaite contester.

Par ailleurs, elle doit préciser - si elle ne souhaite que la reprise de cette chambre - l'adresse de sa fille (la bénéficiaire de la reprise) qui vit en réalité chez elle, à 5 minutes de chez nous, où est donc passé le caractère sérieux et réel de la demande de reprise ? Une forme de nécessité n'est-elle pas à justifier/indiquer ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est le juge qui vous répondra.

-----  
Par Thiais94

et en cas de défaite de ma part, si je dois évacuer les lieux, le délai est à quantifier en semaines ou mois ? Avez-vous une idée à ce sujet ?

-----  
Par yapasdequoi

cf article 25-8

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué."

Le tribunal pourra vous imposer de payer une indemnité d'occupation au delà de la fin du bail, et prononcer votre expulsion.

L'indemnité peut atteindre 3 fois le montant du loyer précédent. C'est dissuasif...

-----  
Par Thiais94

A priori si procédure il y a dans le 94 : ça durerait entre 1 an et 2 ans, j'imagine qu'elle renverra d'ici là un nouveau congé pour 2025 bien valide alors je quitterai les lieux : est-ce que ça éteindra la procédure en cours ?

Un autre conseiller de l'ADIL a souligné que dans le congé adressé, il n'y a pas l'adresse de la bénéficiaire de la reprise de la chambre (sa fille) : pour lui c'est donc invalide de fait. Ce serait une mention obligatoire.

-----  
Par yapasdequoi

C'est possible.

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez le droit de jouer avec les délais...

Mais si jamais le juge vous donne tort, l'indemnité à verser au bailleur pourrait être élevée.

-----  
Par Thiais94

Je vais miser sur les mentions obligatoires absentes :

\*adresse de la bénéficiaire / \*indication du caractère réel et sérieux de la reprise

ça devrait suffire.

au cas où :

\*ambiguïté dans la reprise logement/chambre, \*dates erronées

à suivre.