



Bail de colocation et problème...

Par **jlf_jlf_jlf**, le **01/12/2010** à **13:11**

Bonjour,

Ma conjointe habitait avec son frère en colocation (il ont signé tous les deux le bail). Le bail a été renouvelé par tacite reconduction il y a deux ans (bail de trois ans). Elle souhaite se dégager du contrat mais le hic c'est que l'agence de location lui répond qu'elle ne pourra jamais rien faire sans l'accord écrit de son frère (et vu les relations entre eux, autant ne pas y compter). Selon cette agence, son frère et elle devraient donner congé tous les deux.

En lisant différents forums, j'ai lu à plusieurs reprises que dans le cas présent, un colocataire seul (sans l'accord des autres) peut écrire au bailleur (ou à l'agence dans notre cas) pour donner son préavis et qu'il serait dégagé lors du renouvellement du contrat de location (donc dans un an pour notre cas). Cependant, j'ai bien noté que le colocataire "partant" reste solidaire jusqu'à la fin du bail (loyers et charges).

Quel est l'article de loi qui mentionne ce droit ? Je ne parviens pas à le trouver.

Lorsque nous avons appelé l'agence, la personne a répondu que le bail serait renouvelé automatiquement "ad vitam" tant que tous les signataires n'auront pas donné congé. Est-ce possible ? (s'il s'agit d'un "faux" renseignement de cette agence, est-ce par manque de connaissance ou volontairement, je ne sais pas, bref, ce n'est pas ça l'important). L'important est que la "solidarité des colocataires" puisse finir un jour de part la seule demande de ma conjointe.

Avec mes remerciements pour votre aide :)

Cordialement,

JL

Par **mimi493**, le **01/12/2010** à **14:14**

L'agence vous raconte des histoires.

Votre épouse envoie son congé en LRAR avec préavis de 3 mois (je doute qu'elle ait droit à un préavis d'un mois). A l'issue du préavis (qui débute le jour de réception effective du congé, la date sur l'AR), elle n'est plus locataire.

S'il y a une clause de solidarité, elle devient alors caution pour le locataire restant (donc si le locataire ne paye pas, elle devra payer loyer, charges, dégradations, comme n'importe quelle caution).

Ensuite tout dépend de la rédaction de la clause de solidarité dans le bail. S'il n'y a aucune mention de durée déterminée, et/ou de somme maximale, il lui suffira d'envoyer une LRAR (donc dès que son bail est terminée, le lendemain de la fin de son préavis) de désistement de caution afin que cette dernière s'arrête au prochain renouvellement de bail.

Par **jlf_jlf_jlf**, le **02/12/2010** à **08:07**

Bonjour,

Merci de votre aide :)

Il me manque toujours l'article de loi (ou élément de jurisprudence ou autre) sur lequel nous pourrions appuyer nos dires.

Cordialement,

JL

Par **Clara**, le **02/12/2010** à **09:22**

Depuis le 1er septembre 1994, le cautionnement à durée indéterminée ou sans stipulation de durée est régi par les dispositions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, inséré par l'article 23-1 de la loi du 21 juillet 1994 : la résiliation de l'engagement de caution prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Ainsi, la caution reste tenue des dettes du locataire jusqu'au terme du bail, même de celles nées postérieurement à la dénonciation de son engagement.

c) La caution solidaire et la reconduction du bail

L'extinction du cautionnement ressort des dispositions de l'article 1740 du Code Civil qui énonce qu'en cas de tacite reconduction "la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation".

La solution est identique en cas de renouvellement dès lors que la caution n'a pas été partie à l'acte de renouvellement.

L'article 1740 est applicable au cautionnement des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, sauf s'il s'agit d'un cautionnement à durée indéterminée dont le sort est régi par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans cette hypothèse, la caution ne peut se libérer que par une résiliation dont l'efficacité est repoussée au terme du bail.

Dans le cadre d'un engagement de caution à durée déterminée, la caution ne sera engagée en cas de reconduction ou de renouvellement du bail postérieurement à la période garantie, que si elle y consent expressément avant l'expiration du bail garanti.

En raison de la nature des obligations souscrites par la caution solidaire, son engagement doit répondre à un formalisme rigoureux.

L'acte de cautionnement doit être écrit et comporter la signature de la caution avec la mention écrite de sa main de la somme garantie en chiffres et en lettres (article 1326 du Code Civil).

Le cautionnement doit préciser également l'identité de la caution et celle du débiteur garanti.

Depuis le 1er septembre 1994, l'engagement de cautionnement doit revêtir des formes particulières sous peine de nullité du cautionnement (nouvel article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Ainsi, à peine de nullité, la caution doit faire précéder sa signature de plusieurs mentions manuscrites : le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat et, de façon explicite et non équivoque, la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation comme "je me porte caution de...".

Par ailleurs, la caution reproduit de manière manuscrite l'alinéa 1 du nouvel article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, par lequel elle déclare être informée des possibilités de résilier unilatéralement son engagement lorsqu'il ne comporte aucune indication de durée ou est stipulée pour une durée indéterminée.

Enfin, toujours à peine de nullité, le bailleur doit remettre à la caution un exemplaire du contrat de location

Par **willoww**, le **09/12/2011 à 12:38**

Bonjour Clara!!

En faisant des recherches sur mon problème en particulier, je suis tombé sur votre réponse, et merci beaucoup d'avoir précisé et citer les textes de lois qui régissent la clause de solidarité car j'en avais besoin.

En effet, je vous passe les détails, mais je suis partie début Novembre de ma colocation, une de mes colocataires voulait au départ se servir de mon départ pour passer d'une colocation à 4 à une colocation à 3, mais mes 2 autres ex-colocataires ont refusé de voir leur loyer augmenté d'un tiers. Du coup, la colocataire en question a visiblement tout fait pour qu'il ne trouve pas de remplaçant pour ma chambre. Et donc là, je reçois un mail de l'ancien propriétaire me disant que comme ils n'ont pas réussi à trouver un colocataire après presque 2 mois après mon préavis, à cause de la clause de solidarité, je dois lui payer les loyers de Novembre et Décembre.....

Bref, aberrant!! Je n'ai pas eu personnellement de copie du bail que nous avons signé, donc j'ai demandé au proprio une copie, afin de lire tout ça.... Mais le fait est que je suis quasi persuadé que la clause de solidarité est mentionnée quelque part dedans, mais que, par contre, cette partie que vous mentionnez:

En raison de la nature des obligations souscrites par la caution solidaire, son engagement doit répondre à un formalisme rigoureux.

L'acte de cautionnement doit être écrit et comporter la signature de la caution avec la mention écrite de sa main de la somme garantie en chiffres et en lettres (article 1326 du Code Civil).

Le cautionnement doit préciser également l'identité de la caution et celle du débiteur garanti.

Depuis le 1er septembre 1994, l'engagement de cautionnement doit revêtir des formes particulières sous peine de nullité du cautionnement (nouvel article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Ainsi, à peine de nullité, la caution doit faire précéder sa signature de plusieurs mentions manuscrites : le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat et, de façon explicite et non équivoque, la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation comme "je me porte caution de...".

Par ailleurs, la caution reproduit de manière manuscrite l'alinéa 1 du nouvel article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, par lequel elle déclare être informée des possibilités de résilier unilatéralement son engagement lorsqu'il ne comporte aucune indication de durée ou est stipulée pour une durée indéterminée.

Enfin, toujours à peine de nullité, le bailleur doit remettre à la caution un exemplaire du contrat de location

Et bien, cette partie n'a jamais été respecté! On a tous signés avec une mention du genre "lu et approuvé", mais rien au sujet de cette clause de solidarité.... Et si j'ai bien tout compris, ceci annule donc sa validité, c'est bien ça?

Merci d'avance