



Pouvoir juridique entre bail et congé

Par **laurent0911**, le **25/01/2013** à **16:04**

bonjour

Je suis en litige avec ma colocataires. Elle a fait changer les serrures de notre ancien logement commun, et il me reste à l'intérieur des affaires qu'elle refuse de me restituer. J'ai pris congé du logement, et mon préavis s'est arrêté le 23/12/12. Mais le propriétaire refuse de refaire le bail et de me libérer par un avenant.

Je suis donc dans la situation suivante: Je suis toujours sur le bail qui reste inchangé, mais je suis officiellement parti du logement le 23/12/12.

Ma question est la suivante: Ai-je le droit de rentrer dans cet appartement récupérer mes dernières affaires?

Je vous remercie;

Par **aliren27**, le **26/01/2013** à **08:43**

Bonjour,

vous avez donné dans les regles un préavis de départ, et le terme était le 23/12, date a laquelle tous vos effets personnels ne doivent plus etre présents dans l'appartement. Vous n'etes donc plus chez vous, la coloc a le droit de changer les serrures et dans le cas des colocations, le bailleur n'a nullement l'obligation de refaire un bail ou un avenant a celui qui reste....

En effet, je pense qu'il existe une clause de solidarité a laquelle vous etes tenue jusqu'au terme du bail ou au départ du coloc restant si avant la fin du bail. En cas de non paiement, le bailleur se retournera contre vous....et c'est légal.

Cordialement

Par **Lag0**, le **26/01/2013** à **11:25**

[citation]En effet, je pense qu'il existe une clause de solidarité a laquelle vous etes tenue jusqu'au terme du bail ou au départ du coloc restant si avant la fin du bail.[/citation]

Bonjour,

La clause de solidarité s'éteint en fait lors du renouvellement du bail, pas seulement à la fin de celui-ci.

Donc si location vide, le colocataire sortant n'est solidaire que jusqu'à la prochaine échéance triennale (si le bailleur est une personne physique).

Par **aliren27**, le **26/01/2013** à **12:26**

bonjour lag0,

tout dépend si la clause de solidarité et de 3 ans ou 3 ans + 1 renouvellement (ce qui n'est pas obligatoire)

Attendons que laurent nous donne ce détail.

Cordialement

Par **Lag0**, le **26/01/2013** à **14:16**

Non, la jurisprudence a déjà réglé ce cas, la solidarité cesse au renouvellement du bail.

Par **aliren27**, le **26/01/2013** à **15:29**

En cas de renouvellement tacite du bail, la solidarité se poursuit aux mêmes conditions que le bail initial.

Cependant, si un des colocataires s'est opposé à la tacite reconduction, en donnant par exemple son congé pour la date d'expiration du bail, il sera désolidarisé. [fluo]Mais attention, si le congé est donné pour une autre date, il n'aura pas d'effet libératoire pour le colocataire sortant.[/fluo]

Pour être libéré de l'obligation de solidarité, il faut absolument que le congé soit donné avant que la tacite reconduction n'opère, c'est à dire avant le terme du bail initial (avant la fin de la première période de trois ans) et dans les délais de la loi (trois mois ou un mois). A cette condition, le colocataire sortant ne sera pas tenu du paiement des loyers et charges postérieurs au terme du bail.

Si le locataire sortant a laissé le bail se renouveler (par exemple, bail reconduit au bout de trois ans pour trois nouvelles années), il devra rester garant des loyers dus jusqu'au prochain terme du contrat reconduit (fin de la nouvelle période de trois ans) bien qu'il ait entre temps donné congé et quitté les lieux.

extrait blog jurimodel.

Par **Lag0**, le **26/01/2013** à **16:58**

Aliren27, c'est exactement ce que je vous dis...

Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs avec clause de solidarité, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passé le temps de son préavis, il n'est plus locataire en titre mais reste solidaire en cas d'impayés du preneur restant et ceci jusqu'à la prochaine échéance du bail (donc tous les 3 ans pour une location vide).

Exemple, un preneur donne congé après 1 an d'occupation, il reste solidaire pour encore 2 ans. Il donne congé après 5 ans de bail, il reste solidaire pour encore 1 an.

Vous, vous disiez plus haut que la solidarité se poursuivait jusqu'à la fin du bail...

Par **aliren27**, le **27/01/2013** à **17:12**

Oups, vous avez raison, j'ai manqué de précision.
Cordialement

Par **laurent0911**, le **28/01/2013** à **08:47**

Bonjour.

D'après ce que j'ai compris, je ne peux plus récupérer mes affaires...

Par contre, notre bail était simple et ne mentionne aucune clause de solidarité. Mais il a bien été signé pour une période de trois ans. Est-ce cela la "clause de solidarité"?

Je vous remercie.

Par **Lag0**, le **28/01/2013** à **13:03**

Bonjour,

Donc si pas de clause de solidarité, si votre préavis est fini, vous êtes totalement libéré de ce bail.

Le bailleur ne pourra pas vous demander de payer le loyer en cas de défaillance du locataire restant.

Par **aliren27**, le **28/01/2013** à **13:39**

et j'ajouterais, que dans ces conditions, le locataire restant est dans son droit pour changer les serrures, car au terme du préavis, vous n'êtes plus chez vous...et c'est uniquement avec son accord que vous pourrez récupérer éventuellement vos affaires restées dans le logement, et cel meme si votre nom est resté sur le bail

Cordialement

Par **laurent0911**, le **28/01/2013** à **16:05**

Merci pour tout ces éclaircissement.