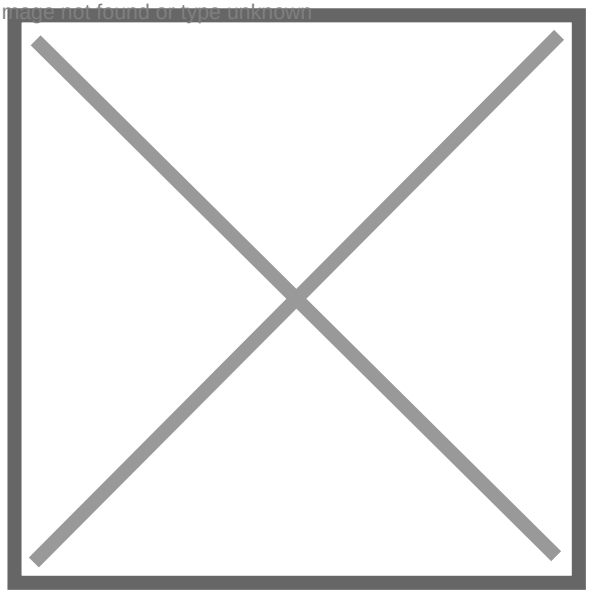
Image not found or type unknown



# Article bail prétend à confusion.

Par **lfj**, le **31/03/2020** à **11:44**

Bonjour,

Je suis propriétaire bailleur et je loue un appartement meublé en colocation à 2 étudiants. Nous avons signé un bail unique avec clause de solidarité et d'indivisibilité entre les colocataires (cette clause apparaît clairement à plusieurs reprises dans le bail).

Récemment, un des 2 colocataires me donne congé en respectant les régles (LRAR, 1 mois avant) alors que le second souhaite poursuivre la location jusqu'à l'échéance du bail.

Dans cette situation, je précise au locataire sortant que dans le cadre d'une colocation avec bail unique et clause de solidarité (article 8.1 loi du 6 juillet 1989) :

- les 2 locataires sont solidaires pour le paiement des loyers.

- le locataire sortant reste solidaire du paiement des loyers jusqu'à 6 mois après la fin du préavis, si il n'y a pas de nouveau colocataire. Dans notre situation, cela signifie que le locataire sortant doit continuer de payer solidairement les loyers jusqu'à la fin du bail qui est dans 3 mois.

Le locataire sortant me parle alors de l'article « 6.1 Les congés » de notre bail et plus particulièrement le passage « Congé donné par un seul colocataire » (p5 du bail) qui lui donne le droit de partir après le préavis d'un mois en se désolidarisant de son colocataire restant.

***Congé donné par un seul colocataire ou par quelques uns d'entre eux :*** *Le congé donné par un seul colocataire ou par quelques uns d'entre eux peut entraîner la rupture du bail à l'égard de tous en raison de la rupture de la solidarité initiale. Dans les 8 jours de la réception du congé, le bailleur doit informer les colocataires restant sur son intention de constater la*

*rupture du bail pour rupture de solidarité, ou de poursuivre le bail en faveur des locataires restants sans modification de ses clauses et conditions si le bailleur estime qu'il n'y a pas de rupture de solidarité (dans ce cas les colocataires restants se répartiront la paiement du loyer et des charges) ou de signer un avenant au bail initial prévoyant les nouvelles conditions de la location après le départ du/des colocataires sortant et/ou l'entrée de colocataires entrant.*

Après relecture précise du bail, je pense avoir commis une erreur en ayant introduit ce passage « Congé donné par un seul colocataire ». En effet, moi-même je peux concevoir que cet article est mal formulé et qu'il vient en contradiction avec le principe du bail unique de colocation avec clause de solidarité et d'indivisibilité.

**Comment se gère l'apparente contradiction dans mon contrat de bail ?**

**> Est-ce l'article « congé donné par un seul locataire » qui prend le dessus sur le principe du bail unique de colocation avec clause de solidarité ?**

Dans ce cas, le colocataire sortant peut partir après le préavis en cessant de payer les loyers.

**> Est-ce l'inverse ?**

Dans ce cas, le locataire sortant reste solidaire et continue de payer les loyers jusqu'à la fin du bail.

**> Est-ce que cela annule mon contrat de bail ?**

Dans ce cas, qu'est ce qui se passe ? Que dois-je faire vis-à-vis du colocataire sortant et vis-à-vis de celui qui reste.

Merci d'avance pour votre réponse et votre aide.

Ce n'est pas facile d'obtenir un conseil en cette période de confinement.

Par **Lag0**, le **31/03/2020** à **13:47**

Bonjour,

[quote]
- le locataire sortant reste solidaire du paiement des loyers jusqu'à 6 mois après la fin du préavis, si il n'y a pas de nouveau colocataire. Dans notre situation, cela signifie que le locataire sortant doit continuer de payer solidairement les loyers jusqu'à la fin du bail qui est dans 3 mois.

[/quote]
Non, ce n'est pas cela.

Une fois le préavis du colocataire sortant fini, c'est le colocataire restant qui doit payer

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'intégralité du loyer.

Ce n'est qu'en cas d'impayé de sa part que vous pouvez vous retourner vers le colocataire sortant, en vertu de la clause de solidarité, pour qu'il paie à la place du colocataire défaillant. C'est la même chose qu'avec une personne caution.

Cette solidarité prend fin au maximum 6 mois après la fin du préavis.

Par **lfj**, le **31/03/2020** à **14:07**

Merci pour votre réponse.

Donc en fait l'article 6.1 que j'ai noté dans mon bail n'est pas vraiment contradictoire avec la clause.

Un colocataire partant, je peux décider "de poursuivre le bail en faveur du colocataire restant sans modification de ses clauses et conditions" en estimant "qu'il n'y a pas de rupture de solidarité".

Dans ce cas le colocataire restant prend en charge le loyer. Si ce dernier ne paie pas en intégralité ce loyer, je peux me retourner vers le locataire sortant lui demandant de payer la partie du loyer manquant. Le locataire sortant restant solidaire pendant 6 mois après la fin du préavis.

Est ce que j'ai bien compris votre réponse ?

Faites vous la même analyse que moi sur mon article 6.1 qui est discuté par un de mes colocataires ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés