



Colocation solidarité paiement loyers

Par **mariposa66**, le **26/02/2009** à **10:53**

Bonjour,

J'étais en colocation avec mon ex-concubin dont je viens de me séparer.
J'ai informé l'agence immobilière de mon départ et donné mon préavis.
La séparation s'est très mal passée et j'ai dû déposer plainte pour menaces de mort.
Aujourd'hui mon ex est seul occupant du logement et ne paye pas le loyer... l'agence m'a contacté en me disant que je restait entièrement solidaire des loyers.
Que puis-je faire ?

Par **Paula**, le **26/02/2009** à **12:19**

Bonjour,

En effet, bien que vous ayez donné congé, vous êtes solidaire jusqu'à la date de signature du bail.

Vous devez donc régler les loyers impayés sous peine de poursuites.

Cordialement.

Par **mariposa66**, le **26/02/2009** à **14:35**

N'ais-je aucune possibilité de faire modifier le bail ? car je n'occupe plus le logement depuis des mois...

Par **Paula**, le **26/02/2009** à **14:44**

Bonjour,

Non, je suis vraiment désolée. J'ai eu ce cas, au Cabinet d'Avocat, et c'est la Loi. Rien à faire. Je suppose que vous avez donné congé par courrier RAR, mais même avec le courrier vous êtes redevable jusqu'à la date de la signature du bail initial. Après cette date, bien sûr, c'est fini pour vous.

A votre disposition.

Cordialement.

Par **mariposa66**, le **26/02/2009** à **17:47**

Quelle galère.... presque 3 ans de bail il reste !

Merci pour votre aide

Par **jeetendra**, le **26/02/2009** à **19:24**

bonsoir, pour compléter la réponse de Paula, lisez le copié collé de www.colocation.fr, attention à la solidarité qui peut perdurer en cas de reconduction du bail, prudence, courage à vous, cordialement

La clause de solidarité

Le paiement du loyer constitue l'obligation première du colocataire (art 7 a de la loi du 6 juillet 1989).

Aucun texte de loi ne réglemente la situation des colocataires qui ne seraient pas unis par les liens du mariage ou par un pacte civil de solidarité.

Leur situation résulte alors des stipulations du bail et essentiellement de l'efficacité de la clause de solidarité (pour le paiement du loyer et de ses accessoires dans la colocation) consentie par les colocataires.

Le paiement du loyer en l'absence de clause de solidarité

[fluo]En l'absence de clause de solidarité inscrite sur le bail, chaque colocataire est tenu au paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et ce en vertu de l'article 122 du Code

Civil ("chacun de ceux qui ont constaté conjointement une dette indivisible en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement").[/fluo]

Dans ce cas de figure, l'obligation du colocataire cesse le jour où elle prend fin, soit par l'expiration du contrat de bail, car il n'est pas tenu d'un renouvellement auquel il n'aura pas consenti, soit en délivrant congé puisque le preneur qui en est l'auteur est libéré pour l'avenir, mais reste tenu des éventuels arriérés.

Si l'un des colocataires donne congé, le bail se poursuit normalement avec les autres.

La clause de solidarité

La solidarité est soit légale soit conventionnelle.

[fluo]En matière de bail d'habitation, la clause de solidarité entre colocataires ressort de la liberté contractuelle, et constitue une garantie de paiement pour le bailleur.

En effet, même s'il a délivré congé, le colocataire solidaire demeure tenu jusqu'au terme du bail et dans les limites de la clause de solidarité, généralement à concurrence du loyer et de ses accessoires constitués par les charges.[/fluo]

La solidarité fait du colocataire partant un garant du colocataire qui reste dans les lieux.

[fluo]Mais, si le colocataire solidaire reste tenu du paiement du loyer et des charges, il est néanmoins libéré de sa responsabilité en qualité de locataire pour tout ce qui concerne les dommages aux lieux loués occasionnés après son départ.[/fluo]

La solidarité instaurée entre les colocataires permet au bailleur de solliciter la condamnation d'un seul d'entre eux pour le tout.

[fluo]Le colocataire qui a payé la totalité de la dette dispose alors de l'action récursoire prévue à l'article 1213 du Code Civil, lequel ne règle cependant pas le calcul de la part contributive de chaque débiteur solidaire entre eux.[/fluo]

[fluo]La solidarité au paiement des loyers se poursuit-elle lorsque le bail, venu à son terme, est reconduit tacitement ?

La règle est celle du maintien de la clause de solidarité à l'expiration du bail initial, sous réserve cependant que l'un des colocataires ne se soit pas opposé au jeu de la tacite reconduction.[/fluo]

[fluo]Il résulte de l'article 1738 du Code Civil, que la tacite reconduction a pour effet de donner naissance à un nouveau bail qui comportera les mêmes conditions que l'ancien.[/fluo]

[fluo]La jurisprudence a depuis longtemps affirmé que la solidarité stipulée dans le bail primitif entre le bailleur et les colocataires continuait d'exister en cas de tacite reconduction. (attention prudence)[/fluo]

Mais si l'un des colocataires notifie au bailleur un congé, ce congé lui permet-il de mettre fin pour l'avenir à la garantie de paiement dont dispose le bailleur en ayant plusieurs codébiteurs

?

[fluo]Tout va dépendre du moment où intervient le congé donné par le colocataire solidaire.[/fluo]

Les Juges rappellent constamment que la solidarité stipulée entre les colocataires d'un local d'habitation ne prend pas fin du fait que l'un des colocataires a donné congé.

En effet, le colocataire sortant reste tenu solidairement des loyers et charges échus après son départ à raison du maintien dans les lieux de l'autre ou des autres colocataires.

[fluo]Si le colocataire sortant a laissé le bail se reconduire (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.[/fluo]

En revanche, lorsque l'un des colocataires donne congé 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), il ne sera pas tenu du paiement des loyers et de ses accessoires postérieurs au terme du bail.

Bien entendu, pour la cessation de la clause de solidarité soit effective au terme du bail initial, il faut que le colocataire délivre congé dans les délais de la loi (trois mois ou un mois).

Par lili, le **08/07/2010 à 10:35**

J'ai été condamnée à titre de solidarité des loyers impayés de mon ex colocataire (j'ai lu que j'étais obligée de régler) j'ai plusieurs questions:

* J'ai su qu'il y a eu un ordre d'expulsion du logement pourquoi l'agence n'a pas demandé l'application de cet acte puis je me retourner contre l'agence? (car malgré l'ordre d'expulsion mon ex colocataire est resté au domicile.

* Je suis depuis peu sans emploi (je ne sais pas encore si je vais avoir droit au chômage puisque j'ai démissionné pour suivre mon compagnon AVEC QUI JE SUIS PACSEE et m'occuper de notre bébé, comment puis-je régler peut-il y avoir des solutions car la dette s'évalue à plus de 10000 euros? Y a-t-il des risques qu'on lui demande de payer alors que cette dette a été faite longtemps avant notre pacs et qu'il n'a absolument rien à voir ?

Merci pour vos réponses