



## Colocation / Bail solidaire / congé pour vente

-----  
Par max666

Bonjour

Ma fille de 21 ans, étudiante, est en colocation depuis quelques mois avec un autre personne dans un meublé situé sur Bordeaux. Tout se passe bien mais le propriétaire a récemment donné congé pour vendre l'appartement, avec une date limite de sortie au 18/07/24.

Je suis caution de ma fille tout comme la mère du jeune homme avec qui elle partage l'usage de l'appartement. Il s'agit d'un bail solidaire.

Ma fille à l'opportunité de quitter l'appartement plus rapidement que la loi l'impose. Idéalement le mois prochain ou dans 2 mois car elle a une bonne opportunité de relogement.

Ce n'est pas forcément le cas de l'autre colocataire qui lui semble moins pressé de quitter les lieux. On n'a pas de date de sortie connue le concernant.

Ma question est double >

- le fait que le bailleur donne congé pour motif de vente permet il de s'affranchir d'une quelconque durée de préavis ? ou tout du moins de la réduire ? ( meublé situé en zone tendue, donc 1 mois théorique)

- si ma fille donne sa résiliation la semaine prochaine par exemple, et que le colocataire reste dans le pire des scénarios jusqu'au 18/07, quelle sera l'implication financière pour ma fille ou plutôt pour moi car c'est de toute façon moi qui paye ses loyers et qui suis caution.

Le colocataire restant devra il payer l'intégralité du loyer ou juste sa partie respective ? L'autre part (celle de ma fille) reste elle due jusqu'à la date de sortie du jeune homme même si elle n'y vit plus ? Je pense que la réponse serait bien sur positive dans une situation normale mais je me demande si le fait que le bailleur veuille récupérer son bien au plus tot ne joue pas en notre faveur.

D'avance merci pour vos avis,  
Bonne journée et bon we.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas le bailleur qui impose la date de fin du bail, c'est la date d'échéance (= anniversaire de la signature initiale)

La référence juridique est la loi n°89-462 :

article 25-8

"Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. "

Ceci s'applique aux 3 derniers mois de la location (= de mai à juillet). Si votre fille quitte avant, elle doit respecter un préavis de 1 mois, (sauf accord ECRIT et signé du bailleur)

Concernant la colocation, les 2 colocataires sont solidaires. Ce qui implique que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à l'un ou à l'autre.

article 8-1

"VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé."

Si le colocataire restant en place ne paye pas, le bailleur exigera le paiement à l'un ou à l'autre ou à vous/garant. Il n'est

pas concerné par les accords/désaccords entre colocataires.

Ensuite ils peuvent régler leurs comptes entre eux.

-----  
Par max666

Merci pour cette réponse accompagnée par les références juridiques.

En effet le 18/07 correspond bien à la date d'anniversaire du bail, pas de soucis là dessus.

D'accord pour le respect du préavis d'un mois dans le cas présent, sauf si accord écrit du bailleur.

Ce qui n'est pas clair pour moi est le point suivant, je vous cite : "Si le colocataire restant en place ne paye pas, le bailleur exigera le paiement à l'un ou à l'autre ou à vous/garant."

--> S'il ne paye pas 1/sa quote part ? ou bien 2/la totalité du loyer (donc sa quote part + celle de ma fille qui n'y vivra plus). Je crois comprendre que si ma fille part demain (exemple) je devrais continuer à payer sa quote-part pour les 6 prochains mois, correct ?

Désolé si la réponse est évidente pour vous, elle ne l'est pas encore pour moi.

Et merci bien entendu.

-----  
Par yapasdequoi

Le bailleur est en droit d'exiger le paiement de la totalité du loyer à celui qui reste.

Mais si celui-ci ne paye pas, le bailleur demandera à son garant et/ou à votre fille (car solidaire pendant 6 mois) et/ou à vous (garant de votre fille).

Il n'y a pas de "quote-part".

-----  
Par Pierrejacques11

Bonjour, votre fille est simplement solidaire du locataire restant, elle n'a pas de quote-part de loyer à verser mais elle sera potentiellement appelée au paiement en cas de défaut de paiement du locataire restant.

Si sur demande du bailleur elle vient se substituer à l'ex colocataire pour payer le loyer, elle pourra par la suite se retourner contre son ex colocataire afin de récupérer ce qu'elle aura payé pour combler sa dette. Donc ce n'est pas une quote part, sinon elle ne pourrait pas se retourner contre lui, ce serait sa propre dette.

-----  
Par max666

Encore un grand merci pour vos éclaircissements !

-----  
Par janus2

Le bailleur est en droit d'exiger le paiement de la totalité du loyer à celui qui reste.

Bonjour,

Formulation pas tout à fait exacte...

En réalité, une fois le préavis de votre fille terminé, elle n'a pas à payer le loyer. C'est au colocataire resté seul de payer l'intégralité du loyer.

Ce n'est que si celui-ci se trouve en état d'impayé que le bailleur peut faire jouer la clause de solidarité et demander à votre fille de payer à sa place. C'est la même chose que pour une personne caution. Si c'est le cas, votre fille sera alors en droit d'exiger le remboursement de ce qu'elle aura payé à son ex-colocataire (y compris éventuellement devant la justice).

A noter que la solidarité s'éteint au plus tard 6 mois après la fin du préavis.