



Un avenant ou un nouveau contrat de bail ?

Par Pierre_Zh

Bonjour,

J'ai signé deux contrats individuels de location meublée avec deux locataires, dans le cadre d'une colocation, le 20 Août 2025. Le logement est loué à titre de résidence principale.

Le 1er Novembre 2025, les deux locataires souhaiteraient remplacer les deux contrats de colocation individuels signés le 20 août 2025 par un contrat unique de location en couple, pour le même logement, toujours loué à titre de résidence principale.

Question : est-il possible de signer juste un avenant pour ce bail de location en couple, avec une prise d'effet au 1er Novembre 2025, ou faut-il établir un nouveau contrat en résiliant les deux anciens baux ?

Merci d'avance,

Pierre

Par janus2

Bonjour,

Je suppose qu'actuellement, chaque colocataire a un bail pour une chambre meublée avec accès aux parties communes .

Ils voudraient ne plus avoir qu'un seul bail à plusieurs preneurs pour le logement entier.

Je ne vois pas bien comment il serait possible de passer d'une situation à l'autre par un simple avenant. Il faut bien terminer les 2 baux actuels pour ensuite n'en refaire qu'un seul.

Par yapasdequoi

Bonjour

Avant d'accepter, faites un bilan avantages/risques pour vous et pour eux.

Et pour résilier les baux en cours ils doivent donner leur congé.

Par Pierre_Zh

Merci.

Oui, les deux locataires ont ses chambres individuelles en utilisant les espaces commune dans un cadre de co-location, maintenant ils veulent prendre l'appartement entier sans faire rentrer le nouveau colocataire, car ils souhaitent rester longtemps au bout de deux mois d'essai.

Oui, je pense aussi pour conduire un nouveau contrat, qui sera plus sécurisé qu'un avenant, où on va ajouter un préambule, qui précise sans préavis (congé) comme ci:

Le présent contrat a pour objet de modifier les conditions des contrats de colocation initialement signés séparément par chacun des locataires le 20 août 2025, afin d'établir un contrat unique de location en couple pour la même habitation, louée à titre de résidence principale.

Les parties conviennent expressément que ce contrat remplace et annule les deux contrats de location meublée individuels précédemment conclus, à compter du 1er novembre 2025, date de prise d'effet du présent bail. Les parties

reconnaissent d'un commun accord que les deux contrats de colocation précédents prendront fin au 31 Oct. 2025 sans préavis, sans indemnité ni formalité complémentaire.

Egalement, on va ajouter les clauses pour les états de lieux:

État des lieux et remise des clés

Les locataires occupant déjà le logement en vertu des baux individuels signés le 20 août 2025, il n'a pas été procédé à une nouvelle remise des clés ni à un nouvel état des lieux d'entrée.

Les parties conviennent expressément que l'état des lieux d'entrée établi lors de la remise des clés le 20 août 2025 demeure valable et annexé au présent contrat, servant de référence pour l'état des lieux de sortie.

Le bailleur et les locataires reconnaissent qu'aucune modification substantielle de l'état du logement n'est intervenue depuis cette date.

Annexes et diagnostics

Les locataires déclarent avoir déjà reçu, lors de la signature de leurs contrats individuels de location meublée en date du 20 août 2025, les documents suivants, toujours valides à la date du présent contrat :

? Extrait du règlement de copropriété relatif à l'usage des parties privatives et communes ;

? Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

? Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;

? Constat de présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ;

? État de l'installation intérieure d'électricité ;

? État des risques naturels, miniers et technologiques.

Ces documents demeurent annexés au présent bail, les locataires en ayant pris connaissance et en reconnaissant la réception antérieure.

En cas de mise à jour d'un de ces documents avant le renouvellement du bail, le bailleur s'engage à fournir une version actualisée.

Qu'en pensez vous?

Merci.

Par yapasdequoi

Je pense que ce document ne met pas fin aux précédents baux.

Si vous ne voulez pas imposer de préavis, la loi le permet sans fioritures additionnelles.

Et ce texte ajoutée des engagements pour le bailleur non imposés par la loi et sans réelle contrepartie.

Par Pierre_Zh

Merci, ce n'est pas suffisant pour mettre la fin de deux anciens contrats comme les textes dans le nouveau contrat?

Les parties conviennent expressément que ce contrat remplace et annule les deux contrats de location meublée individuels précédemment conclus, à compter du 1er novembre 2025, date de prise d'effet du présent bail. Les parties reconnaissent d'un commun accord que les deux contrats de colocation précédents prendront fin au 31 Oct. 2025 sans préavis, sans indemnité ni formalité complémentaire.

Par yapasdequoi

Je pense que non. Le congé est strictement encadré par la loi.

Et si le locataire donne congé, il est dispensé de préavis si un bail est signé et le logement reloué. Il est donc inutile de le préciser.

Ici vous avantagez les locataires. Que vous apportent ils en échange ? Ou vous êtes le locataire ?

Avez-vous posé votre question à l'ADIL ?

Par Rambotte

Bonjour.

Je pense que c'est valable, moyennant peut-être une modification dans le texte.

La loi du 9 juillet 89, Titres I et I bis, sont d'ordre public. Mais de quel ordre public s'agit-il ? S'agit-il de protéger la société ou de protéger un intérêt privé ? Il me semble qu'il s'agit de protéger un intérêt privé, essentiellement celui du locataire, et un peu celui du bailleur (et ici, justement, l'obligation du locataire de donner congé, pour laisser un peu de temps au bailleur pour se retourner).

Dès lors, une nullité du nouveau contrat ne pourrait être que relative, et seule la partie qui voit son intérêt protégé par la loi d'ordre public pourrait agir, à moins qu'elle même renonce dans le contrat à agir en ce sens (notion de confirmation).

Il faudrait donc que dans le contrat, le bailleur renonce expressément à son droit de recevoir un congé.

[url=https://jurislog.fr/nullite-contrat-nullite-relative-absolue/]https://jurislog.fr/nullite-contrat-nullite-relative-absolue/[url
]

Par yapasdequoi

Et l'état des lieux ? et l'arrêté des charges ? et la solidarité des locataires ? et la GLI ? ou caution ?

Ce serait tellement plus simple de faire un nouveau bail sans inventer des clauses spéciales après congé et résiliation du bail en cours dans les règles légales... et éviterait toute contestation ultérieure dont on ne sait pas ce qu'un juge déciderait.

Par Michelle6

Bonjour,

Dans votre situation, il est préférable de résilier les deux baux individuels en respectant les procédures usuelles, puis de rédiger un nouveau contrat de bail unique au nom des deux locataires en couple. Un simple avenant ne suffit généralement pas, car il s'agit d'un changement majeur dans la structure du bail. Pensez aussi à l'état des lieux et à l'actualisation du dépôt de garantie.

Bonne continuation dans vos démarches !