



Départ d'un colocataire et paiement du loyer - Cas particulier

Par Exevale

Bonjour,

Je lance une bouteille à la mer étant face à un dilemme assez important. Nous sommes trois personnes en colocation bail solidaire depuis 2 ans et demi et l'un d'entre nous vient de partir (au 1er juillet). Ce départ a été signifié au bailleur fin mai avec une proposition immédiate de colocataire remplaçant. Or, nous n'avons aucune réponse depuis malgré deux relances ni de proposition alternative de colocataire qui serait faite par celui-ci. Nous soupçonnons l'agence ou le propriétaire de faire volontairement traîner suite à une procédure d'encadrement des loyers qui nous a mis en termes assez froids.

J'ai contacté l'ADIL qui, de fait, m'a indiqué que la clause de solidarité ne s'applique pas dans ce cas où l'esprit de la colocation, faite pour supporter les coûts, l'emporte nécessairement. La personne de l'ADIL m'a ainsi indiqué que nous étions en droit de ne payer que 2/3 du loyer de juillet, n'ayant pas à subir les conséquences d'une mauvaise gestion du bailleur à qui nous aurions proposé un dossier et en l'absence de contre-proposition de celui-ci. La décision étant importante, je souhaitais avoir un deuxième avis le plus rapidement possible.

D'avance merci pour le conseil que vous pourrez apporter,

Très bonne journée,

Exevale

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un bail pour tout le logement ou bien vous avez chacun un bail pour chacun votre chambre ?

Par Exevale

Bonjour,

C'est un bail pour tout le logement, nous nous sommes arrangés entre nous en fonction de la taille de la chambre pour les loyers. Par ailleurs, le départ de mon colocataire a été signifié le 22 mai pour un départ le 1er juillet, le dossier du colocataire remplaçant a dû être déposé autour du 23 ou 24 mai pour une entrée, évidemment, au 1er juillet.

Par yapasdequoi

La personne de l'ADIL n'a sans doute pas bien compris.

Dans un tel cas, peu importe vos arrangements, le loyer est dû par l'un ou l'autre en entier.

Vos arrangements entre vous ne sont pas opposables au bailleur.

Par Exevale

C'est très justement ce que je lui ai dit mais il a réaffirmé la même chose après. Ses arguments portaient sur le fait que « l'esprit » d'une colocation est de soutenir les coûts (le bail indiquant bien « colocation ») entre locataires. En l'occurrence, la preuve de notre bonne foi avec la présentation d'un colocataire remplaçant dès le moi de mai et le fait que nous n'ayons reçu aucune réponse du bailleur, probablement pour nous nuire, est donc une mauvaise gestion et justifierait que l'on ne paie que 2 tiers du loyer. Nous n'avons même pas eu de contre-proposition du bailleur ou de refus de ce colocataire : juste aucune réponse.

Par yapasdequoi

Avez-vous proposé le nouveau candidat par courrier RAR ?

"l'esprit" de la colocation ???? ce n'est pas une réponse juridique.

Par Exevale

Non, nous l'avons envoyé par mail et l'agence nous a indiqué avoir transmis le dossier au bailleur, y compris après relance de notre part.

Concernant le terme « esprit », c'est peut-être une déclaration profane de ma part n'étant pas spécialiste de la question. Mais la personne de l'ADIL indiquait qu'il s'agissait d'un raisonnement logique en l'absence de texte clair sur la colocation : à partir du moment où nous aurions fait tous les efforts pour remplacer notre colocataire, le bailleur ne proposant par ailleurs pas de colocataire, nous pouvions arguer de ce droit. Je sais que c'est inédit mais le raisonnement n'est pas stupide : nous voulons changer de colocataire et le bailleur est aux abonnés absents comme si nous devions supporter le coût du logement à deux au lieu de trois?

Par yapasdequoi

C'est tiré par les cheveux. Seul un juge peut vous dispenser de payer une partie du loyer.
Et votre demande par mail n'a aucune date certaine.

Faites donc un courrier RAR au propriétaire lui indiquant que votre candidat souhaite emménager le xxx et donc signer l'avenant au bail.

L'autre option c'est de l'accueillir et qu'il partage avec vous le loyer. Avec ou sans avenant, vous serez dans la même situation de solidarité, sauf que le bailleur ne pourra se retourner que contre l'un de vous 2 ne connaissant pas le 3eme. PAR contre ce colocataire additionnel n'aura aucun droit sur le bail.

Par Exevale

? Le mail étant traçable, il y a une date très claire non ?

Oui nous avons envisagé cette dernière option, qui serait presque la plus simple (en particulier alors que notre agence voudrait nous faire signer un avenant exorbitant). Mais ce n'est pas l'idéal pour ce troisième colocataire.

Par yapasdequoi

Non le mail n'est pas une trace juridique pour ensuite saisir le tribunal pour obtenir cette réduction du loyer que vous espérez.

Qu'entendez vous par "avenant exorbitant" ?

Par Exevale

Merci c'est bien noté.

L'agence veut nous facturer 900 euros et quelques pour un simple avenant au bail actuel ce qui semble totalement disproportionné par rapport à tout ce que je lis sur internet

Par yapasdequoi

Ben voyons ...

Les frais d'agence doivent être justifiés et sont limités par la loi :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Par Exevale

Merci beaucoup pour cette réponse. En l'occurrence, s'agissant d'un avenant, les frais sont-ils les mêmes que pour la rédaction d'un bail ? Nous avons un logement de 73 mètres carré en zone très tendue (Paris)

Par yapasdequoi

Aucune raison que ce soit différent.
Ou alors ce sont des "frais de gestion locative", à la charge exclusive du bailleur.

Par Exevale

C'est bien noté merci beaucoup !

Pour le c?ur du sujet sinon, merci aussi pour vos conseils. Je reste quand même tiraillé entre ce que vous dites et ce que m'a dit la personne de l'ADIL, je commence quand même à penser que la dernière option consistant à faire venir notre colocataire sans le mettre sur le bail reste la meilleure. À la rigueur, quels sont les risques relatifs à cette option ?

Par yapasdequoi

Pour vous pas grand chose, sauf qu'il s'incrute sans rien payer.
Et pour lui : il n'est protégé que par votre bonne volonté. Il n'est pas titulaire du bail.