



Colocataire qui menace de ne pas payer son loyer

Par AmConsult34

Bonjour,

Je suis actuellement en colocation avec une autre fille dans un appartement dans le département de l'Herault. Depuis quelques temps, les choses ne se passent plus très bien entre nous (beaucoup de désaccords accumulés) Lors d'une conversation cette dernière a exprimé le désir de me jeter de l'appartement. Lorsque je lui ai rétorqué qu'elle ne pouvait pas et que même si je le voulais il me faut du temps pour trouver un nouveau logement, cette dernière m'a donné une deadline à respecter faute de quoi c'est elle qui partira de l'appartement.

Cependant, lors de l'évocation de cette possibilité, elle m'a menacé en disant qu'elle partirai sans prévenir et par conséquent sans payer les loyers qui suivront (elle était toute fière de sa menace et du fait que je peux me retrouver avec des ennuis à cause d'elle)

Il faut savoir que nous avons signé un bail des plus classiques sans clause de solidarité. Le loyer est divisé en deux part égale.

Si j'ai bien compris le site du gouvernement français, chaque colocataire est responsable de sa partie du loyer et de la caution de l'appartement

Je voulais donc voir avec vous, cher utilisateurs de ce forum, si ma colocataire est dans son bon droit ? Si elle finit vraiment par partir et ne plus payer son loyer, est ce que je serais dans l'obligation de payer sa partie du loyer ?

Merci d'avance pour votre retour

Par Henriri

Hello !

La question de base est de savoir quel type de bail vous avez signé : bail commun (votre bail serait un seul bail signé entre vous deux et le bailleur) ou un bail individuel (vous avez signé un bail avec le bailleur et votre coloc a aussi signé son propre bail avec le bailleur).

Avec un bail "individuel" ou un bail "commun sans clause de solidarité" aucune de vous deux n'est concernée par un éventuel départ de l'autre. Mais les choses sont différentes avec un bail commun comportant par contre une clause de solidarité.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661[/url]

A+

Par janus2

Bonjour,

Je ne vois pas bien ce que pourrait être un "bail "commun sans clause de solidarité" ? A partir du moment où il y a un seul bail à plusieurs preneurs, il n'y a pas besoin de clause particulière, le bailleur peut demander le paiement de la totalité du loyer à l'un ou l'autre des preneurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne vois pas à quel "site du gouvernement français" vous prenez vos informations....

"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."

cf article 8.1 de la loi 89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587279]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587279[/url]

Mais vous avez raison de dire que votre colocataire ne peut pas vous expulser pour un désaccord. Par contre sa solidarité peut être supprimée en cas de violence conjugale (cf article 8-2 de la même loi)

Par AmConsult34

Bonjour à tous,

Nous avons signé un bail commun.

Dans les papiers du bail il y a une section complètement à part dans le cas où le bailleur aurait demandé une clause de solidarité mais cette dernière n'a jamais été rempli ni même signé.

Même si le propriétaire va être amené à me demander de payer la totalité du loyer, je ne pourrai pas répondre à sa requête à cause de la limite de mes revenus financiers.

Voici ce que j'ai trouvé lors de mes recherches : « Chaque colocataire et sa caution sont redevables de la part du loyer et des charges qu'ils doivent au propriétaire (ou son représentant). »

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661#:~:text=Cela%2520veut%2520dire%2520que%2520chaque,l a%2520fin%2520de%2520son%2520pr%C3%A9avis.>

Pour plus d'informations, nous ne sommes pas en couple. Les désaccords entre nous sont juste des histoires autour du ménage des parties communes, du rangement, etc?

Il n'y a eu aucune atteinte physique seulement verbale avec des insultes et des menaces de sa part.

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Le site "service public" n'est pas à l'abri d'approximations. La loi de 89-462 par contre est d'ordre public et impose par défaut la solidarité en cas de bail commun, ce qui est votre cas.

Le bailleur peut par défaut demander à l'un ou à l'autre de tout payer, et celui qui paye la totalité du loyer sera en droit de demander à l'autre de rembourser sa quote-part. CE serait un litige civil entre les 2 colocataires, mais qui ne concerne pas le bailleur.

Si votre colocataire donne son congé, elle devra respecter un préavis et restera solidaire. Mais dès son départ, le bailleur peut aussi "parachuter" un colocataire remplaçant sans vous demander votre avis.

Par AmConsult34

Merci pour votre réponse.

À quoi sert la clause de solidarité si le bail commun impose cette règle par le biais de la loi ?

Que se passerait-il si je ne suis pas en mesure de payer la partie du loyer de ma colocataire si cette dernière part sans prévenir ?

Est ce que cela signifie que je me retrouve à la rue ?

Par yapasdequoi

La clause de solidarité ne serait pas automatique si vous aviez un bail chacun (location de chambre).

Si vous ne pouvez pas payer, le bailleur demandera une saisie de vos revenus et/ou de vos biens, et la résiliation du bail.

Il pourra aussi (comme déjà dit) parachuter un nouveau colocataire qui remplacera la personne partie.
Et si votre bail est résilié pour impayés, vous serez "sans droit ni titre" et donc devrez quitter ce logement.

Par Isadore

Voici ce que j'ai trouvé lors de mes recherches : « Chaque colocataire et sa caution sont redevables de la part du loyer et des charges qu'ils doivent au propriétaire (ou son représentant). »

En l'absence de clause de solidarité, il n'y a plus de solidarité après le congé donné par un locataire (une fois le préavis terminé). La rupture du lien contractuel entraîne l'absence de solidarité pour les dettes nées après la rupture :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026467011]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026467011[/url]

La solidarité vis-à-vis du paiement du loyer en cours de bail est plus floue mais pas à exclure s'agissant de la location d'un logement dont chacun peut jouir en totalité :

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2006/quels-sont-les-effets-dun-bail-consenti-a-plusieurs-colocataires-non-maries/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2006/quels-sont-les-effets-dun-bail-consenti-a-plusieurs-colocataires-non-maries/[/url]

Tout dépend donc de si votre colocataire va ou non donner congé. Si elle donne congé, vous allez rapidement vous retrouver redevable à vous seule de l'intégralité du loyer.

Mais dès son départ, le bailleur peut aussi "parachuter" un colocataire remplaçant sans vous demander votre avis. Sauf erreur de ma part le bailleur ne pourrait pas imposer ici de nouveau colocataire, puisqu'il y a un bail unique.

Par janus2

Sauf erreur de ma part le bailleur ne pourrait pas imposer ici de nouveau colocataire, puisqu'il y a un bail unique.

Tout à fait.

Par AmConsult34

Merci pour votre retour à tous.

Seulement j'insiste sur un point en particulier (qui va visiblement déterminer ce que je vais devenir demain.
Merci pour votre retour à tous.

Etant une colocataire qui veut rester dans le cadre de la légalité, je ne comprends pas en quoi je devrais continuer à payer la partie du loyer de ma colocataire alors que cette dernière veut agir de façon malhonnête.

En effet, elle souhaite partir du logement sans donner congé au bailleur dans l'immédiat et que même durant la durée de préavis cette dernière ne compte pas payer le loyer quoi qu'il arrive.

Cela signifie donc vraiment que je vais devoir un payer son loyer en plus du mien, alors cette personne est dans l'illégalité ?

Si tel est le cas, elle est belle la loi française?

En revanche, si ma colocataire donne son congé avec un préavis et qu'après le préavis, je suis responsable de l'entièreté du paiement du loyer, je l'entends et je comprends. Cependant, si ma colocataire décide de partir sans donner congé, ou même après avoir donné congé, ne compte pas payer le loyer jusqu'à la fin de son préavis, pour moi, c'est de l'illégalité. Et par conséquent, je ne suis en aucun cas responsable de la partie de son loyer durant cette période.

Car ma colocataire lors de notre échange m'a clairement menacé en disant qu'elle serait capable de partir demain et de ne plus payer son loyer jusqu'à la fin du préavis (rien que pour me mettre dans une situation difficile)

Par janus2

Le principe est que le bailleur doit recevoir la totalité du loyer. Il se moque de l'arrangement entre les colocataires.

Donc si votre colocataire ne paie pas sa part, vous pouvez être amenée à payer la totalité du loyer au bailleur.

Ensuite, vous pouvez vous retourner contre votre colocataire pour être remboursée, mais c'est entre vous, le bailleur n'est pas concerné.

C'est le principe de la colocation à bail unique.

Par AmConsult34

Très bien j'entends?

Je ne pensais pas être concernée étant donné qu'aucune clause de solidarité n'a été signée mais visiblement même sans, je suis dans l'obligation de payer l'entièreté du loyer et malgré le fait que j'ai affaire à une personne malhonnête?

Merci pour vos réponses
Bonne journée à vous

Dernière petite question, quelles seraient les démarches à réaliser et le taux de réussite de ces dernières si je poursuis ma colocation pour être remboursé ?

Par yapasdequoi

Si vous payez à sa place, il faudra déjà garder tous les justificatifs.
Ensuite lui demander de rembourser par courrier RAR, puis éventuellement une conciliation et ensuite le tribunal judiciaire. Si la somme est inférieure à 5000 euros, l'avocat n'est pas indispensable.

Par Isadore

Cela signifie donc vraiment que je vais devoir en plus payer son loyer, alors cette personne est dans l'illégalité ?
En tant que locataire d'un bail loi 1989, votre colocataire est tenue d'habiter huit mois par an dans son logement, sauf si elle a un empêchement. Pour le reste, elle est libre de ses mouvements. Donc il n'y a rien d'illégal à quitter les lieux, elle n'est pas en prison.

Un locataire qui ne respecte pas son obligation de résider huit mois par an dans le logement risque de voir son bail résilié à la demande du bailleur, et c'est tout.