Image not found or type unknown

changement de colocataire et avenant au bail

Par **MLB66**, le **02/11/2009** à **19:44**

Bonjour,

je vais bientôt emménager dans une colocation. La colocataire que je remplace a donné son préavis et partira bientôt.

Je voudrais faire un avenant au bail, pour simplement préciser que je remplace l'ancienne colocataire. L'agence ou le propriétaire peuvent-ils refuser de réaliser cet avenant, et imposer la rédaction d'un nouveau bail ?

J'ai lu sur internet que dans le cas où l'agence insisterait pour la rédaction du nouveau bail, le mieux à faire était de refuser, et de simplement envoyer une lettre en recommandé avec AR au propriétaire et à l'agence. Cette lettre signalant que je remplace l'ancienne colocataire, que je me porte solidaire pour le loyer, tout cela afin d'éviter d'être accusé de sous-louer.

Une telle lettre serait-elle suffisante ou faut-il en plus l'accord écrit du propriétaire ? De l'agence ? Des deux ?!

Merci !

Par **JURISNOTAIRE**, le **02/11/2009** à **19:58**

Bonsoir, MLB 66.

- Un avenant est un additif à un contrat d'origine, intervenant entre les mêmes co-contractants que dans l'acte originaire, et qui en modifie, ajoute ou retranche une clause.

- Au cas de figure, vous représentez un élément, un contractant nouveau par rapport à la situation originelle, établissant un lien de droit nouveau entre le propriétaire et vous.
Vous ne pouvez pas lui imposer unilatéralement ce nouveau lien de droit, que serait votre présence de nouveau locataire.
Son agrément de vous comme nouvel occupant, et son consentement, sont indispensables pour régulariser juridiquement la situation.
Ici, dans votre cas, on ne modifie pas, mais on "crée du droit".

Toute autre tentative serait inopposable au bailleur, et donc totalement inefficace par rapport

à l'effet que vous recherchez.

La signature d'un nouveau bail, entre le propriétaire et vous, s'impose.

Mettez-vous à la place du propriétaire: accepteriez-vous de voir "se parachuter" un nouveau locataire "imposé", sans même le connaître, sans examen de sa solvabilité, de sa crédibilité ?

L'agence, si elle intervient, n'agira que comme mandataire du bailleur.

Je ne sais pas auprès de quelle personne vous avez pris vos avis, mais invitez-la à se repencher sur la "théorie générale des contrats et obligations.". Celà l'amènera peut-être à réviser ou nuancer ses "diagnostics"

"Pour une sonnerie, c'est une belle sonnerie"...
Bobby Lapointe.

Votre bien dévoué.

Par **MLB66**, le **02/11/2009** à **20:34**

Je sais bien qu'on trouve de tout et de n'importe quoi sur internet c'est pour ça que je pose la question à plusieurs endroits.

D'accord pour la réponse sur la lettre avec AR ça me semblait aussi un peu stupide. Mais je sais que de nombreuses colocations fonctionnent avec un avenant signé par toutes les parties + le nouveau colocataire, c'est que ça doit quand même être légal ?

Je comprends bien que rien n'oblige le propriétaire à me vouloir comme locataire, mais entre un avenant (si c'est bien légal) et un nouveau bail, à partir du moment où je plais à tout le monde (agence, propriétaire, colocataire etc...), le choix qu'impose l'agence de la rédaction d'un nouveau bail me parait surtout un prétexte pour nous facturer un peu n'importe quoi.

En tout cas merci pour cette réponse précise et rapide !

Par **JURISNOTAIRE**, le **02/11/2009** à **20:50**

Re...bonsoir.

Quelle serait la différence de prix d'agence, entre un "avenant" -obligatoirement signé par le bailleur à peine de nullité de l'opération et pouvant valoir juridiquement bail s'il est bien fait-, et un "nouveau bail" ?

C'est l'agence qui fixe à son gré les montants; il n'existe pas de barême légal impératif obligatoire.

Faites un acte qui soit bien juridiquement un bail; même si l'étiquette qui serait collée dessus

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

porte la mention "avenant".

A ce niveau des choses, tout se négocie...

Votre bien dévoué.

Par **MLB66**, le **02/11/2009** à **21:13**

C'était surtout une question de réévaluation du loyer et du dépôt de garantie. Mais enfin c'est vrai maintenant c'est surtout une affaire de négociation.

J'ai rendez-vous demain si il m'arrive mésaventures je viendrai les conter ici! Allez croisons les doigts.
Merci.

Par **zlatyc5**, le **10/11/2009** à **18:02**

Alors comment s'est passé ce rendez vous?je suis dans la meme situation

Par **lexy79**, le **26/10/2015** à **08:26**

Bonjour,
Ma colocataire part de l'appartement dans lequel elle est déjà depuis 3 mois et n'avait toujours pas payé l'avenant au bail (soit 250E). Maintenant qu'elle part, elle refuse totalement de les payer. Comme ils apparaissent sur la facture du loyer, je n'ai pas d'autre choix que de les payer moi-même.
Dans quelles mesures l'agence (Foncia) peut m'obliger à les payer et non la personne que l'avenant concernait? J'ai payé mes frais en entrant dans l'appartement. Il a-t-il une loi concernant ceci? Ou vu, que nous somme en caution solidaire, les avenants au bail font aussi partis de ce que nous "devons" payer pour les mauvais payeurs?
Cordialement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés