



Changement de colocataire compliqué par décès de propriétaire

Par **Max Max**, le **31/10/2018** à **04:15**

Bonjour,

Je sollicite votre aide pour le cas suivant:

Je souhaite déménager de ma collocation sous peu car je vais me marier, mon colocataire souhaite rester et quelqu'un s'est manifesté pour prendre ma place. Cependant nous avons appris le décès de notre propriétaire il y a quelques mois et la succession s'annonce très compliquée entre neveux et nièces, cela prendra certainement plusieurs mois d'après l'agence.

Je devrais envoyer mon preavis de départ à l'agence de gestion dans les prochains jours en théorie mais dans ce cas, le bail s'arrêtera à mon départ et il ne sera pas possible de le renouveler car le propriétaire n'est pas prêt d'être connu.

Quelle démarche suivre pour éviter que mon déménagement entraîne celui de mon colocataire ?

Merci

Par **Tisuisse**, le **31/10/2018** à **06:40**

Bonjour,

Vous adressez votre lettre recommandée à la "succession de Monsieur X..."

chez le notaire chargé de cette succession,

+ copie recommandée à l'agence chargée de la gestion de votre logement.

Ces 2 LR auront valeur légale du congé. Ensuite, ce qui se passe, mis à part votre état des lieux de sortie, ne vous concerne plus.

Je conseille à votre colocataire d'en faire autant parce qu'une succession de ce type (les héritiers ne s'entendant pas entre-eux) peut durer des années et est source de très nombreux problèmes.

Par **janus2fr**, le **31/10/2018 à 07:39**

[citation]Quelle démarche suivre pour éviter que mon déménagement entraîne celui de mon colocataire ? [/citation]

Bonjour,

Quel type de bail avez-vous ? Un bail unique à deux preneurs ou chacun un bail ?

Quoi qu'il en soit, bien que les choses soient un peu différentes dans les 2 cas, je ne vois pas pourquoi votre départ obligerait votre colocataire à en faire autant ?

Par **Max Max**, le **31/10/2018 à 12:07**

Merci pour vos réponses.

@Tisuisse:

Sachant que mon colocataire souhaite rester, doit-il soumettre un dossier (avec pièces justificatives) aux successeurs pour approbation ? que se passe-t-il le jour de ma sortie des lieux (impliquant la rupture du bail de colocation) s'il n'a pas de réponse des successeurs ?

@janus2fr: nous avons un bail unique à 2 preneurs. Pour la raison évoquée dans ma réponse @Tisuisse, le jour de mon déménagement le bail unique sera rompu. J'imagine qu'il n'est pas légal d'occuper un logement sans l'approbation du propriétaire ? ou existe-t-il des exceptions... dans notre situation ?

Par **Tisuisse**, le **31/10/2018 à 12:25**

Vous devez impérativement donner congé à votre propriétaire, en l'occurrence, à ses héritiers via le notaire chargé de la succession si vous connaissez ce notaire. A défaut de notaire ou si celui-ci ne vous est pas connu, vous adressez votre congé adressé sous cette forme, par LR/AR :

Monsieur (nom de votre propriétaire)

Sous couvert de l'agence immobilière

(vous indiquez le nom et l'adresse de cette agence)

.....

Ce sera à l'agence de faire le nécessaire pour transmettre votre courrier aux héritiers mais votre congé restera valable. Vous serez donc dégagé de toutes charges et responsabilités à l'issue du préavis de congé, un état des lieux devra alors être fait AVANT votre départ, lors de la remise de vos clés faute de quoi, si l'état des lieux n'est pas fait, vous êtes sensé avoir restitué ce logement en bon état. N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'agence.

Par **janus2fr**, le **31/10/2018 à 13:06**

[citation]@janus2fr: nous avons un bail unique à 2 preneurs. Pour la raison évoquée dans ma réponse @Tisuisse, le jour de mon déménagement le bail unique sera rompu. J'imagine qu'il n'est pas légal d'occuper un logement sans l'approbation du propriétaire? ou existe-t-il des exceptions... dans notre situation?[/citation]

Bon, on vous a mal renseigné...

Le bail ne sera absolument pas rompu !

Dans le cas d'un bail unique à deux (voir plus) preneurs, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passé la durée de son préavis, il n'est alors plus locataire en titre.

Le bail se poursuit alors automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur qui n'a pas donné congé.

Si le bail comporte une clause de solidarité, le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayés du preneur restant pendant au maximum 6 mois (moins si le bail est reconduit avant ce délai).

Donc votre colocataire pourra rester dans le logement avec un bail tout à fait valable, seule différence, il sera tenu au paiement de la totalité du loyer...