



colocation - contrat flou - situation bloquée

Par **etudiante6069**, le **25/09/2010** à **21:26**

Bonjour,

Je me retrouve aujourd'hui dans l'impasse avec mon ancienne agence immobilière qui reste sur ses positions, est peu claire et changeante dans son discours, et, le contrat n'est pas pleinement respecté.

La situation est un peu longue à expliquer, aussi, je vais la résumer en tentant de donner tous les éléments nécessaires à sa compréhension.

J'ai signé le bail avec cette agence, dans le cadre d'une colocation avec régime de solidarité (trois garants).

Ce bail (très minimaliste) est régi par la loi du 6/07/1989, et possède une clause particulière en dessous de celle de solidarité : " en cas de co-location, la dédite de l'un entraîne automatiquement celle des autres". A la signature, on insiste sur ce point en nous disant qu'en cas de départ de l'un d'entre nous, les autres représentent un dossier.

J'ai présenté mon préavis le 23 mars 2010. Il est arrivé à échéance le 23 juin. Lorsque je demande application de cette fameuse clause, on me répond qu'en réalité, elle est inapplicable, et que le bail continue tel quel jusqu'à signature d'un avenant à bail, ou présentation de leur congé par mes anciens colocataires. Cette situation arrange bien ces derniers qui ne veulent pas repayer de frais d'agence, et l'agence qui ne veut pas refaire des frais d'état des lieux.

La situation devient compliquée lorsque mes anciens colocataires veulent faire rentrer une troisième personne pour me remplacer. On m'énonce alors que je DOIS signer l'avenant à bail qui est présenté pour faire rentrer cette personne au contrat, ma signature me libèrerait alors du contrat, et je ne serai alors plus locataire à partir de ce moment là. Or, l'avenant est aussi flou que le contrat, c'est à dire que l'agence peut en faire ce qu'elle veut. Je décide donc de refuser de le signer, et fait une proposition d'avenant plus claire, et précise. Cette dernière est refusée.

Depuis juin, l'agence essaie ni plus ni moins de faire du forcing pour que je signe son avenant, dans la version qu'ils ont présenté, et est fermée à toute autre proposition. Je me heurte à un mur, et est déjà reçu un appel très agressif d'une femme anciennement chargée du dossier.

Aujourd'hui, l'avenant a été signé par tous les protagonistes (sauf moi). Pourtant, l'agence a refusé de faire entrer le nouveau locataire dans le logement, et m'a envoyé un mandat pour impayé de loyers.

Je me sens un peu dans l'impasse, d'un coté l'adil me conseille de signer, de l'autre, la dgccrf me conseille le contraire.

Par **Domil**, le **25/09/2010 à 22:45**

La première chose qu'il faut comprendre c'est que vous n'étiez pas en colocation (chaque colocataire a son propre bail) mais que vous étiez co-titulaire du bail. Ce bail est régi par la loi de 89 qui est d'ordre public (impossible d'y déroger par contrat), je suppose, ici, que ce n'est pas un meublé

On est donc dans le cadre d'un bail régi par la loi de 89, qui a plusieurs titulaires non liés par un PACS ou un mariage.

1) Chaque cotitulaire du bail est redevable de l'intégralité du loyer, des charges, des réparations locatives. Chaque caution est engagé selon son engagement de caution.

2) chaque cotitulaire du bail peut donner son congé. Le bail se continue alors avec les locataires restants sans qu'il n'y ait besoin de faire un avenant. Il n'est alors plus locataire, il n'a plus rien à signer concernant ce bail, même si le contrat de bail en cours le mentionne. S'il y a clause de solidarité, il devient alors caution pour ce bail, dans les limites définies par la clause de solidarité. la durée de cette caution dépend du moment de son congé (par exemple, si vous avez donné congé avant la première période des 3 ans, vous serez dégagé de votre caution au 1er terme du bail)

Puisque vous n'êtes plus locataire, et qu'on vous demande de signer un avenant au bail, c'est qu'on vous demande de signer en tant que caution de ce bail, afin que vous deveniez aussi caution du nouveau bail avec ce nouveau co-titulaire du bail.

En fait, tout dépend de la rédaction de la clause de solidarité, de quand date votre congé vis à vis du renouvellement du bail etc.

La fausse colocation c'est une source d'emmerdes sans nom.

Par **etudiante6069**, le **25/09/2010 à 23:01**

Je suis d'accord avec votre dernière phrase.

Nous serions donc dans une situation de fausse colocation ? Pourtant nous n'avons qu'un seul bail (pas trois bails différents).

Pour ce qui est de la caution, mon père est bien engagé pour une période initiale de trois ans en tant que garant.

Mais, ce que je trouve étrange dans leur attitude c'est cela :

- ils m'ont affirmé que tant que je ne signe pas leur avenant à bail, je suis toujours considérée

comme **locataire**. J'ai donc l'impression qu'ils font fi de la période de préavis.

- le mandat pour impayé de loyers m'a été envoyé à mon nom et prénom (et non à celui de mon père). Je suis peut être pointilleuse, mais il me semble important de faire la différence entre moi (ancienne partie au contrat en tant que locatrice, et sortie du contrat par expiration de ma période de préavis) et mon père (caution solidaire au contrat pour une période initiale de 3 ans).

- pour m'obliger à signer, ils ont d'ailleurs évoqué une fois un certain règlement intérieur à leur agence dans lequel il était spécifié que la signature d'un avenant est une procédure obligatoire pour sortir d'un contrat (une grosse ânerie il me semble, surtout que ce règlement n'est consultable nul part).

De plus, vos remarques semblent confirmer mon raisonnement, et j'ai bien l'impression que le but de cette manoeuvre est de rendre mon père garant pour cette personne entrante (l'avenant à bail est très flou, et semble dire que je sors u bail, mais que le contrat se poursuit tel qu'il a été signé, c'est à dire avec la solidarité sans préciser si les garants initiaux se portent tous solidairement caution pour les nouveaux garant et locataire entrants).

D'un point de vue théorique (même si je pense qu'il est difficile de faire valoir cela en pratique), ce contrat souffre d'un vice de consentement. J'ai donné mon consentement parce que ce contrat contenait la fameuse clause (abusive ?) permettant d'y mettre fin si l'un des colocataires venaient à présenter sa dédite. D'ailleurs, pourquoi faire figurer dans un contrat, une clause que l'on sait dès l'origine abusive.

C'est un peu contradictoire de faire figurer à la suite les unes des autres, une clause de solidarité, et une telle clause permettant de mettre fin au contrat.

Dans tous les cas, ils me semblent manquer de clarté et de cohérence dans leur discours.

Et il me semble avoir lu que lorsqu'une clause au contrat est en faveur du particulier contractant, celle ci doit être appliquée. Ce serait le cas pour cette clause ?

Quoi qu'il en soit, je ne sais que faire à l'heure actuelle avec ce contrat, ni comment m'en sortir. On a pu me conseillé (mon interlocutrice à la dgccrf notamment) de faire appel au tribunal d'instance pour casser ce contrat. J'ai peur toutefois d'y perdre quelques plumes.

Par **Domil**, le **26/09/2010** à **00:30**

La clause de solidarité, que dit-elle ?

L'engagement de caution de votre père, que dit-il ?

Sauf s'il y a des rédactions disant le contraire, votre père reste garant même si vous n'êtes plus locataire, et vous devenez une caution supplémentaire au bail (et vous devez signer pour rester caution avec un nouveau locataire !)

Le bailleur a le droit de se retourner vers qui il veut en cas de loyers impayés : un des locataires, une des cautions.

La loi de 89 est d'ordre public, toute clause la contredisant est nulle, qu'elle soit en faveur de l'un ou de l'autre.

Par **etudiante6069**, le **26/09/2010 à 09:42**

Bonjour,

Voici la clause de solidarité :

" le présent bail est conclu sous la condition suspensive expresse de régularisation par le(s) garant(s) d'un engagement de caution solidaire. [s]En cas de co-location, la dédite d'un locataire entrainera automatiquement celle du ou des autres co-locataires.[/s] En cas de colocation, si un seul colocataire quitte les lieux, le bailleur ne lui restituera sa quote part du dépôt de garantie, celle ci n'est du qu'au départ de tous les colocataires.

Solidarité : pour l'exécution de toutes obligations résultent (une faute ? !) du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité de la part des débiteurs ci dessus dénommés les colocataires (art 1200 CC) chacun est donc contraint pour la totalité, et le paiement fgait par un seul libère les autres envers le créancier ; ci dessus dénommé, le bailleur. (+ application de la clause aux héritiers, ayants droits ou représentants des colocataires). "

Voilà la clause telle qu'elle est présentée dans le contrat. Exception faite des parenthèses.

L'engagement de caution, lui, énonce bien que mon père est engagé pour une période initiale allant jusqu'à 2012. La dessus, on ne peut rien dire, nous le savions.

Je la trouve déroutante, au milieu d'une argumentation qui affirme la solidarité des garants et locataires, on a une partie de la clause qui affirme le contraire, puis on retourne à la première logique (la quote part restituée au départ de tous).

Dans tous les cas, ce qui ne me gêne ce n'est pas tant que mon père reste caution jusqu'à la fin du premier terme (2012). ça, nous savons que nous ne pouvons rien y faire. Ce qui nous gêne le plus, c'est l'insistance de la régie pour nous faire signer un avenant à bail, très flou, dans le quel on ne sait si nous nous engageons solidairement envers le nouveau locataire ou non.

Ont-ils le droit d'exiger une telle chose de nous alors que ça semble aller à l'encontre de la liberté contractuelle, et il me semble avoir lu dans le code civil (je ne retrouve plus l'article de référence), que nous sommes libre de signer ou non, sauf dans les cas expressement prévus par une norme législative. Je ne comprends pas sur quoi ils peuvent se fonder pour nous obliger à signer un avenant à bail, postérieur à l'expiration de ma période de préavis, et alors que cette dernière a été acceptée sans qu'ils soit mention d'une signature obligatoire d'un avenant pour me délier du contrat.

Deuxieme point qui me titille : le mandat pour impayé de loyers. Il m'est adressé à moi, or je ne suis plus locataire.

Vous m'avez dit que je devenais, moi aussi caution ? Mais je ne comprends pas comment cela peut être possible. Si au départ, pour m'accepter comme locataire d'un appartement, on me demande d'avoir des garants, c'est bien parce que moi même je ne peux me porter caution (je suis étudiante). ça paraît aberrant de considérer quelqu'un comme potentiellement non solvable au départ, puis de le considérer comme suffisamment solvable pour être caution d'un contrat.

Je joue peut être sur les mots, mais le mandat, envoyé comme tel, ne me semble pas adressé à la bonne personne. Mon père et moi sommes bien deux personnes physiques différentes. Si on est rigoureux, le mandat aurait dû être adressé à mon père si ils voulaient vraiment se faire rembourser.