

Image not found or type unknown



## Substitution en bail d'habitation sans l'avoir signé

Par **sabartch**, le **21/02/2024** à **17:23**

Bonjour,

J'ai signé un bail d'habitation de droit commun pour une colocation.

Mon bailleur n'a pas encore contre-signé et souhaite au préalable que je signe une lettre de substitution de contrat. Par cette lettre, j'accepte que le contrat de location soit automatiquement substitué à un bail d'habitation 1989, à seule discrétion du bailleur.

La lettre prévoit que la substitution aura lieu même si je ne signe pas ce nouveau bail 1989. Celui-ci contient des clauses désavantageuses (solidarité entre colocataires).

Pensez-vous que cette "lettre de substitution" a une valeur légale et que la transformation de contrat est opposable même si je ne signe pas le nouveau bail ?

Merci pour votre aide.  
Alexis

Par **Pierrepauljean**, le **21/02/2024** à **21:26**

bonjour

qu'appellez vous "bail de droit commun"?

Par **sabartch**, le **21/02/2024** à **21:29**

Bonjour [Pierrepauljean](#), par bail de droit commun j'entend un bail civil (contrat de location régi par le code civil et non soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

Merci pour votre aide

Par **Pierrepauljean**, le **21/02/2024** à **21:35**

en général un bail loi 89 est bien plus protecteur pour un locataire

Par **sabartch**, le **21/02/2024** à **21:42**

En principe oui, mais le nouveau contrat que souhaite m'imposer le bailleur contient une clause de solidarité entre colocataires (applicable jusqu'à 6 mois après fin du bail selon la loi). Clause qui ne figure pas dans le premier bail et qui change donc les termes du contrat à mon désavantage.

Je souhaite poursuivre le premier bail mais ne pas me soumettre au second.

Je questionne donc la validité juridique d'une lettre par laquelle le bailleur pourrait me soumettre de façon unilatérale à un nouveau contrat que je n'aurais pas signé au préalable.

Par **janus2fr**, le **22/02/2024** à **07:04**

Bonjour,

Est-ce votre résidence principale ? Si oui, pas le choix, ce bail doit être sous loi 89-462, si non, un bail sous loi 89-462 n'a pas de sens puisque réservé à la résidence principale.

Par **yapasdequoi**, le **22/02/2024** à **09:32**

Bonjour,

Si ce n'est pas votre résidence principale les clauses sont libres.

Si vous refusez de signer les clauses que le bailleur souhaite ajouter (inspirées de la loi de 89 par exemple), vous n'aurez pas cette location ... épicétou.

Par **sabartch**, le **22/02/2024** à **13:55**

Je vous remercie pour vos réponses.

Au-delà de l'applicabilité d'un bail 1989 à ma situation personnelle, j'aimerais avoir surtout votre avis sur la validité d'une telle lettre.

Peut-on se voir appliquer unilatéralement un nouveau contrat de bail sans l'avoir signé, au

seul motif d'en avoir accepté le principe dans une lettre applicable à la discrétion du bailleur ?

Par **yapasdequoi**, le **22/02/2024 à 13:58**

Il n'y a pas de "unilatéral" puisque il y aura 2 signatures.

Un contrat représente l'accord des 2 parties.

S'il n'y a qu'une signature, ce n'est pas un accord.

Le bailleur est libre de ne pas bénéficier d'une clause qui lui est favorable... Mais pourquoi le ferait-il ?

Par **sabartch**, le **22/02/2024 à 14:06**

Justement, le bailleur essaye de transformer le contrat initial (bail sans clause de solidarité) en un bail avec clause de solidarité.

Il ne peut pas appliquer le nouveau bail solidaire tant que tous les colocataires n'ont pas donné leur accord pour s'y soumettre. C'est pourquoi il conditionne son accord de conclure avec moi le bail non-solidaire à la signature d'une lettre l'autorisant à transformer unilatéralement ce bail non-solidaire vers un nouveau (solidaire), à partir du moment où tous les colocataires s'y seront soumis également.

Par **Pierrepauljean**, le **22/02/2024 à 14:20**

dans **votre bail actuel** , combien y a t il de colocataires inscrits ?

Par **sabartch**, le **22/02/2024 à 14:25**

Il s'agit d'un bail civil où je suis le seul contractant avec le bailleur.

Le bailleur voudrait à sa seule discrétion transformer ce bail civil en contrat unique de colocation soumis à loi 1989 sur lequel seraient inscrits tous les colocataires.

Par **yapasdequoi**, le **22/02/2024 à 15:55**

Votre bail actuel est-il déjà en vigueur = signé par le bailleur ?

Sinon il n'est pas valide et vous devez accepter la condition supplémentaire imposée par le bailleur, ou bien passer votre chemin.

Un contrat = 2 parties qui s'accordent. Si une des parties n'est pas d'accord, il n'y a pas de contrat.

[quote]

Mon bailleur n'a pas encore contre-signé et souhaite au préalable que je signe une lettre de substitution de contrat

[/quote]

Donc soit vous acceptez sa condition, soit vous cherchez ailleurs un autre logement.

Par **Pierrepaulejean**, le **22/02/2024 à 18:18**

s'il n'y a que vous sur le bail, il ne s'agit pas de colocation