



Départ colocataire sans prévenir + Mise en demeure

Par **kabash14**, le **22/11/2013** à **11:38**

Bonjour,

Nous sommes trois colocataires (avec chacun notre garant) ayant signés un bail en avril 2012. Tout se passait bien jusqu'à mi-février 2013 où le troisième colocataire nous annonce qu'il n'a pas payé le mois de février et qu'il a décidé de ne plus payer le loyer à l'agence mais de le payer aux deux autres colocataires. Pris au dépourvu, nous (moi et le deuxième coloc) payons le loyer à deux, le troisième pendant ce temps là nous remboursant bien sa part. Connaissant la personne depuis 7ans, nous nous inquiétons pas.

Trois mois plus tard, c'est-à-dire fin avril (le 30), nous retrouvons l'appartement vide de tous les biens du troisième coloc. De manière orale, il nous apprend qu'il quitte l'appartement et qu'il ne paiera plus le loyer.

Nous alertons l'agence que le troisième colocataire a quitté les lieux et qu'il ne souhaite plus payer le loyer, nous leur annonçons également que nous repassons au loyer au tiers afin qu'elle puisse forcer le troisième à payer, le tout par courrier déposé en mains propres à l'agence.

Trois mois plus tard, juillet 2013, l'agence m'appelle pour me demande de payer le loyer impayé des deux derniers mois sous peine de sanction et m'apprend par la même occasion que le troisième locataire aurait donné son préavis de départ en octobre 2012 (rappel : il est parti le 30 avril 2013), je n'ai toujours pas reçu ce document à l'heure actuelle.

En relisant mon bail il est écrit : « tout congé donné par l'un ou l'autre vaudrait congé pour les locataires », n'ayant pas reçu de préavis de départ, je considère que le bail est toujours d'actualité (a tort ??).

Aujourd'hui, 22 novembre 2013, nous (moi, mon coloc et nos garants respectifs) avons reçu par courrier recommandé une mise en demeure de l'agence.

Extrait du contrat de location :

« Cette location est consentie indivisément et solidairement chacun renonçant à tout bénéfice de discussion ou de division de toutes dettes pouvant être issue de la présente location, attendu qu'ainsi tout congé donné par l'un ou l'autre vaudrait congé pour les locataires. »

1ère question : Son pré avis de départ de 3mois est il valable sachant qu'il est resté au-delà de cette date ?

2e question : L'agence

n'aurait elle pas dû contacter les deux autres colocataires afin de leur donner un pré avis de départ de 3mois si l'on considère qu'un pré avis a bien été déposé par l'un de nous trois?

3e question : Qui est fautif ? l'agence qui n'a pas pris en compte le pré avis ? Le 3e colocataire qui ne paie pas le loyer ? Les deux autres colocataires qui ne paient pas la part du 3e ?

4e question : Comment puis je me retourner contre la personne fautive ?

Moi et mon colocataire nous faisons pas trop d'illusion, nous allons devoir payer la note à un moment ou un autre afin d'éviter les huissiers, de se retrouver à la rue, des frais de justice, ou je ne sais quoi. La somme due est d'environ 3500€.

Merci d'avoir pris le temps de me lire, de répondre à mes interrogations et à vos conseils.

N'hésitez pas à me poser des questions si besoin.

Par **cocotte1003**, le **22/11/2013 à 17:36**

Bonjour, le locataire partant doit uniquement donné son congé au bailleur donc à l'agence. Il doit payer le loyer pendant trois à daté de la réception de la LRAR au bailleur. Comme vous avez une clause de solidarité entre vous, si l'un ne paye pas c'est aux autres de payer ou aux garants de tous les parties. Vous pouvez demander au tribunal le remboursement des sommes que vous payez pour le locataire partant soit à lui même soit à son garant,

cordialement

Par **Lag0**, le **22/11/2013 à 19:54**

Bonjour,

La clause spécifiant que le congé donné par l'un est valable pour les autres est une clause abusive, normal donc que le bailleur ne cherche pas à l'imposer.

Dans un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur a le droit de donner congé quand il le souhaite. Passé la durée du préavis, il n'est alors plus locataire en titre. Le bail se poursuit alors automatiquement et aux mêmes conditions avec le ou les preneurs qui n'ont pas donné congé. Si une clause de solidarité existe au bail, le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayés jusqu'à la prochaine reconduction du bail.

Si votre bail est meublé, votre ex-colocataire est malin puisqu'il a donné congé avant la reconduction sans vous le dire et est resté dans les lieux tout de même. Ainsi, sa solidarité a cessé lors de la reconduction du bail.

C'est donc bien aux colocataires restants de payer la totalité du loyer.

Par **kabash14**, le **25/11/2013 à 22:15**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Bon, si je comprends bien, je suis "foutu", même s'il ne s'agit pas d'un bail meublé.

Bref, je me fais entuber par tout le monde, d'un côté le colocataire qui nous a pas prévenu et qui en a profité pour faire durer un peu plus son préavis, et de l'autre, l'agence qui fait une clause abusive que je ne peux pas utiliser (si j'ai bien compris).

Bien bien bien, la pilule va avoir du mal a passer.

Je vous remercie pour vos interventions rapides.

Je vais voir l'agence samedi pour régler tout ca ...

Cordialement