



Préavis réduit et bail incomplet (colocation)

Par **Sorail**, le **18/11/2011** à **15:24**

Bonjour,
Je quitte ma colocation et ai donné mon préavis en mi-octobre. C'est un préavis de trois mois (les dates sont énoncées dans la lettre avec AR que j'ai envoyé à la propriétaire), mais, étant bénéficiaire du RSA depuis le premier octobre, je suis en droit de bénéficier d'un préavis réduit de un mois. Je viens tout juste d'avoir la confirmation que mon dossier de RSA avait été validé, je ne pouvais donc pas faire valoir mon droit au préavis réduit plus tôt.
D'après ce que l'on m'a dit, je peux faire valoir ce droit maintenant et il prendra effet à partir de la date de mon préavis initial (soit le 17 octobre) et ce finirait donc le 17 novembre... C'est à dire hier.
Sauf qu'au 17 novembre, je vis toujours dans ma colocation, le bail de mon nouveau logement ne commençant que le 1er décembre. Je me demande donc si il est possible de rectifier le préavis après le 17 novembre. Ce qui reviendrait à dire finalement à la propriétaire que le préavis est déjà terminé. Ce ne serait pas une surprise pour elle car je l'en ai déjà informé oralement, mais de là à le prouver...
Ma deuxième inquiétude vient du fait que, même si je peux donner un préavis de un mois, il y a une clause de solidarité dans le contrat de colocation. Qui dit donc que je reste solidaire des loyers si les colocataires ne paient pas (ce qu'ils ne manqueront pas de faire si ils savent qu'ils le peuvent). Je suis considérée comme insolvable, donc je ne serai peut être pas inquiétée dans un cas pareil, mais je pense à mon garant, qui s'est porté caution solidaire (avec les garants de mes autres colocataires).
Le contrat de caution solidaire stipule que le garant a eu pleine connaissance du bail... alors que nous n'avions même pas le bail en notre possession quand nous avons dû faire signer la caution à nos garants. Les propriétaires demandent d'abord l'acte de caution et ensuite ils présentent le bail aux locataires. Malgré cela, nos garants ont signé car nous n'avions pas le choix pour avoir la maison.
Au niveau du bail, certaines choses n'ont pas été respectées: il est stipulé que le bail a été "fait en autant d'originaux que de parties intéressées (bailleur(s), preneur(s), caution(s)), dont un remis à la signature du bail à chacune d'elles qui le reconnaît expressément plus un pour l'enregistrement".
Je continue l'explication dans un message suivant car j'arrive à la fin des caractères autorisés.

Par **Sorail**, le **18/11/2011** à **15:38**

SUITE:
D'une part, non seulement ce bail n'a été fait qu'en un seul exemplaire pour tous les colocataires (nous sommes 4) et en plus, aucun des garants n'a eu ni originaux, ni copies. D'autre part, à la suite de cette mention, il y a le "fait à.... le" qui n'est pas rempli.
Pour finir, il y a une case dans les signatures réservée aux garants, mais aucun d'entre eux n'a signé le bail.
Et en ce qui concerne l'acte de caution, celui dont dispose la propriétaire est une photocopie de l'original.
Pour détailler ma situation, mes colocataires font du tapage nocturne quotidien ainsi que des actes de malveillance avérés destinés à me nuire (ils abiment mes affaires, cachent le courrier que je reçois, me traitent en règle générale de manière plus qu'irrespectueuse, me crient dessus pour un oui, pour un non, me menacent, etc etc...), ils me rendent la vie insupportable et, étant enceinte, mettent la santé de mon bébé en danger (car depuis plus de trois mois je ne peux presque pas dormir la nuit, ni la journée d'ailleurs, et je suis stressée en permanence).
Et, pensant que j'avais un préavis de trois mois, ils ont fait traîner la recherche de remplaçant pour que je me retrouve à payer deux loyers en même temps le plus longtemps possible (alors que je leur ai présenté plusieurs remplaçants tout à fait corrects et agréables qui auraient pu prendre ma place dès début décembre). J'ai bien sûr fait part de tout cela à la propriétaire, en lui expliquant bien la gravité de la situation, qui m'a simplement dit que ce n'était pas son problème.
Je ne peux pas rester dans cette situation un mois de plus, ce n'est physiquement et moralement pas possible pour moi.
Je me demande donc, compte tenu de la situation, si je peux me soustraire, d'une manière ou d'une autre, à la clause de solidarité (car il est bien évident que mes colocataires feront tout pour me faire payer le plus longtemps).
Merci de vos réponses (et d'avoir lu tout entier mon message! Parce qu'il est quand même bien long).
PS: désolée pour le nombre de fautes d'orthographe que j'ai pu faire. J'en ai corrigé de grosses déjà, mais je n'ai vraiment pas les yeux en face des trous.

Par **mimi493**, le **18/11/2011** à **17:48**

[citation]D'une part, non seulement ce bail n'a été fait qu'en un seul exemplaire pour tous les colocataires (nous sommes 4) et en plus, aucun des garants n'a eu ni originaux, ni copies.[/citation] Vous êtes cotitulaire du bail, donc un seul bail c'est normal
[citation]D'autre part, à la suite de cette mention, il y a le "fait à.... le" qui n'est pas rempli.[/citation] ce qui n'a pas grande importance
[citation]Pour finir, il y a une case dans les signatures réservée aux garants, mais aucun d'entre eux n'a signé le bail. [/citation] ce n'est pas une obligation légale que les garants signent le bail
[citation]Et, pensant que j'avais un préavis de trois mois, ils ont fait traîner la recherche de remplaçant pour que je me retrouve à payer deux loyers en même temps le plus longtemps possible[/citation] de toute façon, un remplaçant ne vous dégagera pas de l'obligation que vous avez de payer le loyer, même après votre départ. Ce type de bail a en général une clause d'indivisibilité et de solidarité qui fait que vous restez, après la fin de votre préavis, caution solidaire au bail (s'ils ne payent pas, le bailleur peut vous assigner en justice pour vous faire payer la totalité du loyer et charges) et redevable du quart du loyer tant que le bail subsiste (les co-titulaires restant en place peuvent l'exiger et la jurisprudence leur donne raison)
Signer un bail avec plusieurs personnes entraînent de nombreuses conséquences, on ne part pas comme ça et même après le départ, on reste lié au bail si les autres restent dans le logement

Par **Sorail**, le **18/11/2011 à 20:19**

En gros, vous êtes en train de me dire que, dans une colocation, une personne peut se faire maltraitée moralement de manière permanente et quotidienne, au point de mettre la santé de son bébé en danger, mais que de toutes façons, elle n'a que le choix de payer et se taire? Je veux bien que la justice ne soit pas parfait, mais à ce point là, j'ai des doutes.

Par **mimi493**, le **18/11/2011 à 20:33**

La loi française ne prévoit pas la colocation. Il y a deux façons de faire :
1) être plusieurs cotitulaires du bail : on est solidaires, on a les ennuis que j'expose. Il ne faut donc pas signer de bail où il y a les clauses de solidarité et d'indivisibilité (on lit le bail à tête reposée, on va demander des renseignements AVANT de signer) et si on signe un tel bail, on doit aussi en assumer les conséquences.
2) chacun a son bail à son unique nom décrivant la pièce qu'on a en jouissance privée (la chambre), les pièces en jouissance commune (WC, sdb, cuisine, séjour éventuellement), un montant de loyer et de charges ainsi que le mode de répartition des charges. Là on n'est pas solidaire, on part quand on veut sans risque mais l'inconvénient est que le bailleur peut imposer un nouveau colocataire à sa convenance même s'il ne plaît pas aux autres.
[citation]une personne peut se faire maltraitée moralement de manière permanente et quotidienne, au point de mettre la santé de son bébé en danger, [/citation] ça n'a rien à voir avec la location. Vous vous laissez faire ou non, la justice ne peut pas faire grand chose si la personne se laisse faire, et ne peut rien faire si ses soucis de vie la stressent au point de mettre son fœtus en danger. (soyez zen).
Enfin, à noter, que la jurisprudence établit que lorsqu'un seul des cotitulaires donne son congé et qu'au moins un des cotitulaires du bail reste dans les lieux, le locataire sortant n'est redevable de sa part du loyer que jusqu'à son départ (ensuite selon les clauses du bail, devient caution solidaire ou reste redevable de sa part du loyer jusqu'à la fin du bail)

Par **Sorail**, le **18/11/2011 à 21:25**

Les soucis de la vie quotidienne normale ne me stressent pas... Merci pour votre "compassion" en tout cas...

Par **Sorail**, le **18/11/2011 à 22:05**

Voyez vous, je sais lire, donc je sais ce qu'il y a marqué sur mon bail (clause de solidarité... qui n'est pas aussi explicite que ce que vous m'énoncez d'ailleurs). J'écris ici justement pour avoir des informations complémentaires, avoir des renseignements de la part de personne qui connaissent le droit, qui peuvent m'indiquer des textes de loi, etc... Me semble-t-il, c'est une des utilités d'un forum de conseil juridique, non? Si vous êtes là pour me redire ce que me dit mon bail et me dire que je n'avais qu'à pas le signer (parce que si je ne l'avais pas signé, je me retrouvais à la rue!), vous pouvez aussi bien ne pas répondre. Je sais que si on ne fait

pas appel à la justice, elle ne peut rien faire pour nous, merci beaucoup de cette information... Mais si je viens ici c'est justement pour savoir quels sont mes droits exactement.

Quand je dis que je suis stressée, épuisée (parce que je ne peux pas dormir la nuit à cause de tapage de mes colocataires, qui, malgré mes demandes répété, n'arrêtent pas), il ne s'agit pas de "soucis de la vie quotidienne"... Soit vous ne savez pas lire, soit vous n'avez simplement pas de cœur pour me dire "il faut rester zen"!

Quand vous vous faite crier dessus sans arrêt, menacer, que quand vous partez une semaine de chez vous, vous retrouvez vos affaires mise en vrac et abimés, que vos courriers importants sont cachés et que vous les retrouvez trop tard, qu'à cause de cela vous avez des ennuis avec des institutions, que vos colocataires poussent la malveillance jusqu'à faire tout ce qu'il faut pour que vous attrapiez des maladies qui vous feront faire une fausse-couche à coup sûr (si je ne m'en étais pas aperçu à temps, j'aurai déjà perdu mon bébé), que vous vous faites dénigrer par vos colocataires et perdez beaucoup de vos bonnes connaissances (parce que vous, vous ne critiquez pas les gens dans leur dos) qui se mettent à vous traiter comme une paria et que vous vous retrouvez donc à n'avoir plus aucun soutien de nulle part... et que quand vous en demandez ailleurs, on vous répond "c'est tant pis pour votre gueule"...

Me dire de "rester zen" c'est vraiment se foutre de moi là!

C'est bien mignon de me dire que la loi française ne prévoit pas la colocation, premièrement, j'étais déjà au courant, mais ça ne m'avance en rien!

Si le statut de colocataire n'existe pas dans la loi française, pourquoi le contrat de bail est perclus de ce terme alors? Selon le bail, ne sommes pas "co-titulaire du bail" mais bien "colocataires".

Si j'explique ma situation, ce n'est pas en me disant que ça a "à voir avec la location", c'est simplement pour savoir si légalement, je peux faire quelque chose.

Si votre but n'est pas celui de m'aider, merci de vous taire.