



Questions contentieux bail solidaire

Par **Jokull**, le **04/10/2013** à **19:42**

Bonsoir, actuellement en contentieux avec une agence au sujet d'impayés, j'aurais quelques questions à vous poser :
J'ai donné mon préavis de départ en lettre recommandée à l'agence, mais celle-ci ne m'a informé par téléphone qu'elle ne le prendrait pas en compte à cause de la clause de solidarité :
- A t-elle le droit de faire cela ?
- Ne doit-elle pas stipuler ce genre de choses par écrit ?
- En général, une agence n'a-t-elle pas le devoir d'accuser réception d'un préavis par écrit ?
Mon contrat de bail (colocation) comportant une clause de solidarité, l'agence n'a jamais prévenu le propriétaire ni fait les démarches pour trouver un locataire remplaçant :
- N'a-t-elle pas le devoir de le faire afin de créer un avenant au bail pour désengager le locataire sortant ?
- N'a-t-elle pas le devoir de prévenir le propriétaire afin de lui faire part de la situation ? Et d'ensuite en faire part au locataire sortant ?
La clause de solidarité comporte une sous-clause stipulant que TOUS les colocataires doivent donner leur préavis de départ en MÊME TEMPS, et cela afin de procéder à une rupture de bail pour que le locataire sortant puisse être désengagé :
- Est-ce légal ou illégal ? Quels textes de loi le confirment ?
- Si c'est abusif, comment puis-je contester cette décision ?
Merci de votre aide, je vous souhaite une bonne soirée !

Par **Lag0**, le **04/10/2013** à **19:47**

Bonjour,
Une telle clause est effectivement abusive.
Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passée la durée de son préavis, il n'est plus alors locataire en titre. Le bail se poursuit alors automatiquement et aux mêmes conditions avec le (ou les) preneur qui n'a pas donné congé.
En revanche, si une clause de solidarité existe au bail, le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayés du (ou des) preneurs restant en place. Et ceci jusqu'à la reconduction suivante du bail.
En revanche,

le bailleur n'a aucune obligation d'accepter un nouveau preneur en remplacement. Le (ou les) preneur restant est censé assumer le loyer total. S'il ne le peut pas, il doit donner congé également.