



Colocation / Congé d'un locataire / Impayé

J'ai pris un logement en colocation avec un ami en janvier 2008. Malgré le congé que j'ai donné en septembre 2008, le bailleur continue à me demander le paiement des loyers que mon ami, qui reste seul dans le logement, ne peut plus assumer. En a-t-il le droit ?

Vous restez redevable, de votre part de loyer, jusqu'à la fin de votre préavis. Puis, votre ami qui s'est maintenu dans le logement reste seul redevable de l'intégralité du loyer.

Cependant, une clause de solidarité figure souvent dans le contrat de location : elle permet au bailleur de se retourner indifféremment contre l'un ou l'autre des colocataires en cas de non respect de leurs obligations. La solidarité ne se présume pas (sauf exceptions légales en matière de paiement : mariage et PACS) et doit faire l'objet d'une clause expresse dans le bail. Cette mention peut ne pas comporter obligatoirement le mot « solidarité » mais elle exprime clairement que chacun des colocataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au propriétaire.

- **En présence d'une clause de solidarité, vous pouvez être poursuivi par le bailleur pour les dettes postérieures à votre préavis, jusqu'à la fin du bail en cours (bail initial ou renouvelé).** Ainsi, si vous avez signé en janvier 2008 un bail pour 3 ans dans lequel figure une clause de solidarité, vous êtes responsable vis-à-vis du bailleur du paiement des loyers jusqu'en janvier 2011. Vous pouvez alors vous retourner contre votre ami resté dans les lieux pour lui demander le remboursement intégral de ces dettes.

- **En l'absence de clause de solidarité, vous êtes libéré du paiement du loyer à la fin de votre préavis, sans que le bailleur puisse vous réclamer les loyers impayés par votre ami restant dans le logement.**

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

