



Frais de modification de bail

Par **Yumichan08**, le 11/09/2014 à 20:07

Bonjour,

J'aimerais savoir si mon agence à le droit de nous faire payer des frais de modification de bail.

Mon cas: nous sommes deux en colocations et je désire partir. J'ai envoyé mon préavis de trois mois en lettre recommandée avec accusée réception.

Il m'a été refusé car il faut que mon colocataire envoie une lettre faisant part de son désir de rester.

Le problème est surtout qu'ils nous annonce 150€ de frais pour modifier le bail. Comme je pars, je résilie mon bail, mais l'autre restant, il faut modifier le bail. Le soucis est qu'il n'a jamais été mentionné oralement par l'agence ni par écrit sur aucun document signé(nul part sur le bail) qu'il faut régler 150€ pour cela. Surpris donc!

Est-ce légal? Dois-je payer? Ou non étant donné que je pars, mais pour mon colocataire il n'était pas au courant.

Merci de m'éclairer.

Par **Lag0**, le 12/09/2014 à 07:50

Bonjour,

L'agence vous raconte des salades...

A priori, vous avez un bail à plusieurs preneurs.

Avec ce type de bail, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. L'autre preneur n'a rien à faire. Le bail se poursuit alors automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur restant. Il n'est pas nécessaire de modifier le bail.

En revanche, si une clause de solidarité entre les preneurs existe au bail, le preneur qui a donné congé reste solidaire.

Modifier le bail n'a d'importance que si un autre preneur souhaite prendre "officiellement" la place de celui qui part. Mais dans ce cas, c'est lui qui paie les frais d'agence.

Dans tous les cas, le preneur qui donne congé n'a rien à payer...

Par **Yumichan08**, le 13/09/2014 à 07:52

Merci pour votre réponse.

Il y a bien une clause de solidarité. Donc cela m'engage à continuer de payer le loyer et les charges jusqu'à la fin de mon préavis.

Donc d'après vous, mon colocataire n'a pas à modifier le bail même si je pars qui si il accueille un nouveau colocataire?

Par contre, savez-vous si c'est normal que les frais de modification de bail ne sont pas indiqués sur le contrat de location?

Par **Lag0**, le 13/09/2014 à 10:15

[citation]Il y a bien une clause de solidarité. Donc cela m'engage à continuer de payer le loyer et les charges jusqu'à la fin de mon préavis.[/citation]

Non, car cette obligation là, elle est d'office. Un locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'au terme de son préavis.

La clause de solidarité, elle, fait que même après la fin du préavis, un locataire qui a donné congé, peut se voir appeler à payer à la place du locataire qui reste si celui-ci ne paie pas son loyer. C'est la même chose qu'une personne qui s'est portée caution.

A savoir que pour les baux signés avant la loi ALUR, cette solidarité ne prend fin qu'à l'échéance suivante du bail. Depuis la loi ALUR, c'est au maximum 6 mois après la date d'effet du congé.

[citation]

Donc d'après vous, mon colocataire n'a pas à modifier le bail même si je pars qui si il accueille un nouveau colocataire?[/citation]

Vous n'avez pas bien lu ce que je vous ai répondu, car l'arrivée d'un nouveau colocataire est justement la seule chose pour laquelle on peut être amené à faire un avenant au bail. Car sans cela, le nouveau colocataire ne serait pas locataire en titre, ce qui peut poser des problèmes.

[citation]

Par contre, savez-vous si c'est normal que les frais de modification de bail ne sont pas indiqués sur le contrat de location?[/citation]

Oui, c'est normal. Les frais d'agence ne sont pas indiqués au bail mais doivent être affichés

dans les locaux de l'agence.

Par **moisse**, le **13/09/2014** à **10:16**

Bonjour,

[citation] Donc cela m'engage à continuer de payer le loyer et les charges jusqu'à la fin de mon préavis.

[/citation]

Non non.

Jusqu'à la fin du bail tel que prévu au départ (1 an ou 3ans plus vraisemblablement).

Par **Yumichan08**, le **13/09/2014** à **10:37**

Moisse, d'après la loi ALUR, la clause de solidarité n'est valable que les 6mois suivant la fin de mon préavis.

Donc si j'ai bien compris (désolée de me répéter), si je quitte la colocation, nous n'avons pas à modifier le bail, donc pas de frais. Je reste cautionnaire solidaire que les 6mois après mon départ (ayant signé le bail le 24fevrier2014).

Ai-je bien compris?

Par **Lag0**, le **13/09/2014** à **10:44**

Votre bail, signé avant l'application de la loi ALUR, n'est pas concerné par les modifications de l'article 8-1 de la loi 89-462.

Dans votre cas, la solidarité s'éteint à l'échéance du bail suivant votre congé.

Je vous l'ai écrit plus haut !

[citation]A savoir que pour les baux signés avant la loi ALUR, cette solidarité ne prend fin qu'à l'échéance suivante du bail. Depuis la loi ALUR, c'est au maximum 6 mois après la date d'effet du congé.

[/citation]

Par **Lag0**, le **13/09/2014** à **10:59**

[citation]Donc si j'ai bien compris (désolée de me répéter), si je quitte la colocation, nous n'avons pas à modifier le bail, [/citation]

C'est cela, sauf si l'agence est prête à vous supprimer la solidarité (mais ce n'est pas son intérêt), auquel cas il faudrait faire un avenant au bail.