



Avenant au bail dans le cas du changement de tous les locataires

Par **Kwott**, le **10/08/2016** à **12:44**

Bonjour à tous,

Je suis actuellement à la recherche d'un appartement où je compte emménager avec 3 amis. Nous avons trouvé un appartement par particulier où les locataires actuels nous ont expliqué une pratique qui nous est totalement inconnue et j'aimerais avoir votre opinion.

En effet, le propriétaire se trouvant actuellement et pour longtemps à l'étranger, il souhaiterait que le changement de locataires se fasse par avenant au bail au lieu de devoir créer un nouveau bail. D'après les locataires le bail a été créé il y a plus de 10 ans et ils ont pris possession de l'appartement par avenant au bail eux-même.

En cherchant, j'ai vu qu'il était en effet possible de procéder à un avenant au bail dans le cas d'un remplacement de colocataire mais qu'en est-il d'un remplacement de tous les locataires actuels de l'appartement? Est-ce une pratique légale?

A votre avis, y a-t-il un quelconque risque pour nous ? Un quelconque avantage pour le bailleur qui souhaite procéder ainsi ? En terme de valeur juridique, un avenant au bail engage-t-il de la même façon qu'un bail tenu entre le bailleur et nous? Ce bail émis il y a longtemps tombent-il sous les lois de l'époque ou actuelles?

Je vous remercie d'avance de votre réponse !

Par **goofyto8**, le **10/08/2016** à **13:30**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
S'agit-il d'un logement vide ou meublé ?

Par **Kwott**, le **10/08/2016** à **13:32**

Bonjour Goofyto8,

Il s'agit d'un logement vide.

Par **Visiteur**, le **10/08/2016** à **13:49**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

Juridiquement cela n'apparaît pas possible.

Possible dans le cas de changement de co-locataire.

Qu'aviez vous prévu au niveau du dépôt de garantie (caution...)?

Par **Kwott**, le **10/08/2016** à **13:53**

Bonjour Pragma,

Au niveau du dépôt de garantie, nous comptons (après avoir signé l'avenant stipulant le remplacement de chaque locataire par nous 4) verser la caution directement aux locataires actuels étant donné que la caution est déjà détenu par le bailleur.

Je dois dire que je sais que cela peut ressembler à une arnaque mais pour avoir rencontré les actuels locataires, je pense vraiment qu'ils sont honnêtes sur ce point.

Par juridiquement impossible, cela veut dire qu'un avenant au bail signé par les 2 parties n'aurait donc aucune valeur juridique ?

Par **goofyto8**, le **10/08/2016** à **14:37**

bonjour,

Les précédents locataires ayant donné congé, et même s'ils paraissent sympas, ce n'est pas à vous de prendre l'initiative de leur rembourser leur dépôt de garantie, si le bailleur se trouve à l'étranger et qu'aucun étatd es lieux de sortie ne semble avoir été fait.

Ensuite en tant que nouveaux entrants, le bailleur doit établir un nouveau bail pour une durée de trois ans (avec tacite reconduction) avec les noms de tous les co-locataires ainsi qu'un état des lieux d'entrée .

Un avenant est complètement illégal.

Par **Kwott**, le **10/08/2016 à 15:07**

Merci Goofyto8 pour votre réponse.

Ce n'est pas tant qu'ils paraissent sympa, c'est surtout qu'ils subissent aussi les demandes du bailleur. Le bailleur ne veut pas s'embêter à refaire le bail, ni à s'occuper de faire les virements de caution et c'est pour cela que cette solution a été trouvée.

C'est bien là le problème. J'ai peur que si nous n'acceptons pas les conditions du bailleur, ce dernier n'aura aucun problème à trouver des personnes les acceptant et qui auront l'appartement.

De fait, nous pouvons nous accommoder de certaines pratiques en vue d'avoir l'appartement mais en toute connaissance de causes et avec une prise de risque limitée.

Avant de nous engager, nous voulons connaître les implications de cette décision et surtout savoir si cet engagement a une valeur juridique.

On revient donc au sujet initial. Dans l'optique où nous acceptons les conditions du bailleur et à votre avis :

- Quel serait le risque pour nous ?
- Quel avantage, hormis le gain de temps, aurait le bailleur de procéder ainsi ?
- En terme de valeur juridique, un avenant au bail engagerait-il de la même façon qu'un bail tenu entre le bailleur et nous? Si il n'est pas légal d'utiliser un avenant dans cette situation, la valeur juridique est-elle nulle?
- Ce bail émis il y a longtemps tomberait-il sous les lois de la date de création du bail ou actuelles?
- Pensez-vous à des clauses que nous pourrions rajouter dans l'avenant au bail qui pourrait être plus sécurisante pour nous? (Par exemple, faire un état des lieux de sortie des anciens locataires et d'entrée de nous 4 afin d'attester que nous avons pris possession des lieux dans leur état actuel et non pas dans l'état de l'époque où le bail a été créé)

Encore merci pour votre aide précieuse !

Par **goofyto8**, le **10/08/2016 à 17:44**

bonsoir,

En l'absence de bail, les risques sont partagés entre le propriétaire et vous.

[citation]. Le bailleur ne veut pas s'embêter à refaire le bail[/citation]
faux prétexte car des modèles de bail standard sont téléchargeables sur internet et il suffit de remplir les états-civils des locataires.

Je pense que c'est pour ne pas déclarer les loyers au fisc qu'il ne fait pas de bail.

Si vous n'avez pas de bail, le risque c'est que le bailleur peut vous faire partir quand il en a envie alors qu'avec un bail non (si vous payez bien entendu).

Ensuite, sans bail, il peut vous augmenter le loyer comme bon lui semble et n'importe quand. Pour l'état des lieux de sortie des anciens et l'état des lieux d'entrée s'il ne sont pas fait, le

bailleur n'aura ,en revanche, aucune possibilité de faire payer quoi que ce soit pour des travaux de réparation ou de remise en état.

Quel est la date du bail d'origine ?

Le bailleur prend aussi un très gros risque car vous pouvez entrer dans les lieux et ne pas payer sans qu'il puisse se retourner contre vous sauf à demander un jugement d'expulsion ce qui prendra deux ans.

Par **Lag0**, le **10/08/2016** à **22:43**

Bonjour,

Un des problèmes que je vois avec cette façon de procéder. Les locataires précédents peuvent avoir dégradé sérieusement le logement. Vous allez les remplacer sans qu'il n'y ait d'état des lieux puisque le même bail perdure. En plus, vous allez rembourser aux anciens locataire leur dépôt de garantie.

Moralité, lorsque vous vous donnerez congé, le bailleur sera peut-être disponible cette fois-ci pour faire un état des lieux, et vous serez responsable non seulement de vos propres dégradations, mais aussi de celles des locataires précédents. Pour eux, c'est tout bénéf...

Par **goofyto8**, le **11/08/2016** à **11:57**

Bonjour,

Cette façon de procéder pour louer n'est pas règlementaire et ne va pas dans le sens de l'assainissement des pratiques.

L'argument selon lequel le locataire-demandeur sera évincé de l'offre de location, s'il n'accepte pas une procédure illégale, n'est pas recevable.

Par **Lag0**, le **11/08/2016** à **17:28**

Un bail est un contrat. Un contrat est un ensemble de règles sur lesquelles les 2 parties se mettent d'accord.

Il est donc possible de faire un peu n'importe quoi, y compris de flirter avec la légalité, tant que les 2 parties sont d'accord.

Si l'une n'est pas d'accord, elle ne conclut pas le contrat tout simplement.

Il est facile de dire que ce n'est pas recevable, mais ce sera bien la réalité. Personne ne peut obliger le bailleur à signer un bail qu'il n'a pas envie de signer. Et si le candidat locataire ne veut pas signer aux conditions du bailleur, personne ne l'oblige non plus à signer. Mais dans ce cas, il ne lui reste plus qu'à chercher une autre location...

Par **goofyto8**, le **11/08/2016** à **18:44**

[citation]Un contrat est un ensemble de règles sur lesquelles les 2 parties se mettent d'accord.

[/citation]

non il n'y a pas deux parties mais 3
le bailleur, le locataire et le législateur.

Par **Lag0**, le 11/08/2016 à 18:54

Non, le législateur n'est pas signataire du bail, voyons... Les parties présentent au contrat sont uniquement celles qui le signent...

Le rôle du législateur a été de définir ce qui est obligatoire et ce qui est interdit dans le contrat. Donc toute clause contraire à la loi serait réputée non écrite et toute clause obligatoire mais absente serait réputée exister.

A partir de là, les parties sont libres d'ajouter toutes les clauses sur lesquelles elles sont d'accord, tant qu'elles ne sont pas contraire à la loi.

Ainsi, par exemple, la fameuse clause de visite annuelle qui n'est pas prescrite par la loi mais pas non plus interdite. Si les parties sont d'accord pour la mettre, elles la mettent...

Par **goofyto8**, le 11/08/2016 à 19:02

[citation]Donc toute clause contraire à la loi serait réputée non écrite et toute clause obligatoire mais absente serait réputée exister[/citation]

Donc il y a bien 3 parties.

le bailleur et le locataire signent et approuvent un document qui est à 90% **dicté par le législateur**.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

***Inutile de faire une aussi longue citation, chacun peut cliquer sur le lien.
Merci.***

Par **Lag0**, le 11/08/2016 à 19:15

Vous utilisez des notions que vous ne maîtrisez pas.

Une partie d'un contrat est signataire de ce contrat et surtout engagée par ce contrat !

Où voyez-vous que le législateur est engagé par un bail signé entre M. Dupond et M. durant ?

Par **goofyto8**, le 11/08/2016 à 20:41

[citation]Où voyez-vous que le législateur est engagé par un bail signé entre M. Dupond et M. durant ?

[/citation]

Ou voyez-vous que les signataires peuvent se mettre d'accord sur à peu près n'importe quoi dans le bail ?