



Acte de caution pas signé bail caduc ou pas ?

Par **Maryines**, le 21/01/2015 à 19:21

Bonjour,

Mon [barre]conjoint[/barre] compagnon et moi louons une maison depuis le 1er août 2014, mon père est cautionnaire de la maison il a signé le bail mais n'a jamais envoyé l'acte de caution rempli et signé le bail est-il caduc ? En fait je vous explique je suis mutée donc nous avons envoyé un recommandé pour notre préavis qui est donc réduit à un mois mais ma Proprio ne veut pas faire valoir ce préavis réduit, je travaille pour mon père et je suis obligé de partir remplacer ma belle sœur qui est enceinte en attendant nous allons habiter chez mes parents ma proprio me demande notre nouveau bail et acte d'assurance habitation mais je lui ai dit que nous n'en avons pas nous lui avons par contre fourni un acte de mutation mais elle ne veut pas faire valoir notre préavis ! Qu'est-ce que je peux faire ?

Merci de votre aide,

Par **moisse**, le 21/01/2015 à 19:29

Bonsoir,

Le bail n'est pas nul, simplement le bailleur ne peut pas faire appel à la caution et c'est tout. Je lis conjoint, c'est donc qu'il existe un lien de mariage, ou au minimum un PACS ?

Ceci pour savoir qui est titulaire du bail.

Si vous avez un ordre de mutation en bonne et due forme, les demandes de votre bailleur sont excessives.

Il ne peut que contester le document devant le tribunal d'instance s'il pense qu'il s'agit d'un certificat de complaisance.

Vous maintenez donc votre droit au bénéfice du préavis réduit.

Prévoyez un état des lieux par huissier avec convocation des parties.

Par **cocotte1003**, le **21/01/2015** à **19:32**

Bonjour, vous avez un bail et une mutation, pas besoin d'autre chose. Vous envoyez une LRAR à votre bailleur pour lui confirmer votre préavis réduit et proposer une date pour l'état des lieux de sortie. C'est à votre bailleur de démontrer que votre préavis réduit n'est pas valable et ceci en justice. Votre bail datant de la loi alur, vous devez fournir le document de votre mutation en même temps que votre demande de préavis réduit, cordialement

Par **Lag0**, le **21/01/2015** à **19:35**

Bonjour,

[citation]Je travail pour mon père et je suis obligé de partir remplacer ma belle sœur qui est enceinte en attendant nous allons habiter chez mes parents[/citation]

Il faut dire que ce n'est pas très clair !

Etes-vous bien salarié ?

Etes-vous bien muté définitivement sur un autre site de l'entreprise ?

Par **Maryines**, le **21/01/2015** à **21:09**

Merci à tous pour vos réponses ! Mon compagnon est au chômage, le bail est à nos 2 noms, je suis bien salariée dans l'entreprise de mon père et je suis mutée définitivement. En effet, notre proprio connaît notre situation nous lui avons fourni mon contrat de travail et mes fiches de salaires pour louer cette maison. Elle me dit qu'elle s'est renseignée et qu'apparemment, elle est en droit de nous demander les documents qu'elle veut vu que je travaille au sein d'une société familiale, donc notre préavis est de 3 mois. Si je ne peux lui fournir d'autres docs...

Par **Lag0**, le **22/01/2015** à **07:34**

Mais quels documents pourriez-vous donc fournir en plus pour prouver que vous êtes muté qu'une attestation de l'employeur ?

[citation]ma proprio me demande notre nouveau bail et acte d'assurance habitation[/citation]

Je vous rappelle que l'on ne peut pas rajouter des conditions à une loi d'ordre public. La loi 89-462 donne droit au préavis réduit en cas de mutation. En aucun cas, cette loi, ne met en condition qu'il faut que le salarié reprenne une nouvelle location après cette mutation. Le bailleur ne peut donc pas vous demander une preuve de nouvelle location !

Je ne sais pas où le votre s'est renseigné, mais conseillez-lui de prendre ses renseignements

à une source plus fiable (avocat spécialiste en droit immobilier par exemple...)

Par **Maryines**, le **22/01/2015** à **08:08**

Je ne peux rien lui fournir de plus a part le document que le comptable lui a transmis, elle me dis que dans la loi c est indiqué que le propriétaire peut demander des justificatifs supplémentaires et que si je ne peux pas lui en fournir le préavis est de 3 mois et c est tout elle me dis comprenez moi je ne veux pas être lésé dans cette histoire mais en même temps c est un droit que nous avons ce préavis réduit !le problème c est quelle va nous faire galérer a récupérer notre caution qui est quand même de 1300€ !!!!!!!

Je vais donc lui indiqué cque vous venez dme dire dans votre message concernant cette moi mais elle est apparemment très procédurière a cque nous on dis nos voisins ça m'étonnerai quelle veuille en rester la

Par **Lag0**, le **22/01/2015** à **08:15**

Ce que dit la loi 89-462 :

[citation]Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

[fluo]Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.[/fluo] [/citation]

Vous devez joindre à votre lettre de congé un justificatif, ce que vous avez fait avec l'attestation employeur. Le bailleur ne peut rien demander d'autre [s]et **surement pas une preuve d'une nouvelle location**[/s] !

Comme déjà dit, rien ne vous oblige, après la mutation, à être en location...

Indiquez à votre bailleur que si il persiste dans cette voie, vous n'hésitez pas à saisir le tribunal d'instance pour faire valoir vos droits.

Par **Maryines**, le **22/01/2015** à **08:24**

Très bien je vous remercie ! Je lui ai déjà fourni ces documents donc je vais l'appeler pour lui évoquer l'article de loi.
Une GRAND MERCI pour votre aide et votre réactivité !

Par **moisse**, le **22/01/2015** à **11:11**

Bonjour,
N'oubliez pas mon conseil quant à la réalisation de l'état des lieux et la restitution des clés.
Si votre bailleur s'entête, elle n'acceptera pas votre demande de R.V. pour l'état des lieux de sortie et vous serez contrainte de passer par l'huissier.