



Litige rupture bail location + caution solidaire

Par **Laurent78**, le **26/10/2015 à 18:05**

Bonjour,

J'aurais besoin de votre éclairage et d'assistance sur mon cas un peu épineux.

Nous avons pris un logement non meublé en location avec mon ex compagne, à nos 2 noms en septembre 2014. je me suis porté caution solidaire.

Suite à séparation, j'ai envoyé au 19 février 2015 une rupture de bail à l'agence de gestion en LRAR. logement situé dans une zone tendue donc normalement 1 mois de préavis

(loi ALUR à l'époque, MACRON depuis, je crois). Mais l'agence dit que cette rupture est non valable car il faut l'accord des 2 parties. Malgré ma demande, l'agence a refusé de

réaliser l'état des lieux sortant mi-mars (ce que je leur ai signifié par LRAR, réclamant également ma caution et j'ai laissé les clefs à mon ex compagne, restant dans les

lieux).

Depuis mon ex compagne (qui n'a pas les moyens de rester dans ce logement, mais qui veut me faire payer notre séparation), ne paie que la moitié du loyer. L'agence a intenté

une action en justice contre nous 2. L'agence n'a exercé aucune action pour déloger l'autre personne, ni lui faire payer la totalité quitte à échelonner, aucun nouveau dossier

de logement et solvabilité ne lui a été demandé, etc). je passe les épisodes de menaces et harcèlement de cette ex compagne. Quelles sont mes obligations et recours selon vous

vis à vis de cette agence et de cette ex compagne ? merci par avance pour votre aide.

Par **moisse**, le **26/10/2015** à **18:50**

Vous n'êtes pas caution solidaire des loyers, mais débiteur solidaire des loyers.

Jusqu'à l'échéance du bail c'est à dire septembre 2017

Votre recours: payer les loyers jusqu'à plus soif afin de désintéresser l'agence, et faire votre affaire de la répercussion envers votre ancienne compagne.

Par **Lag0**, le **26/10/2015** à **19:09**

[citation] Mais l'agence dit que cette rupture est non valable car il faut l'accord des 2 parties.
[/citation]

Bonjour,

L'agence vous raconte des sornettes !

Vous avez un bail à deux preneurs. Avec ce type de bail, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passé la durée de son préavis, il n'est alors plus locataire en titre. Le bail de poursuit automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur qui n'a pas donné congé. Et ce dernier n'a rien à dire sur la décision de l'autre de donner congé !

En revanche, si le bail comporte une clause de solidarité, le preneur qui donne congé reste solidaire en cas d'impayés du preneur restant. Cette solidarité s'éteignant, selon que le bail ait été signé avant ou après la loi ALUR, à la prochaine reconduction du bail ou au plus tard après 6 mois.

Si le preneur sortant est appelé en solidarité du preneur restant, il conserve le droit de se retourner contre ce dernier pour être remboursé, devant le tribunal d'instance le cas échéant.

Par **Laurent78**, le **27/10/2015** à **09:19**

Merci beaucoup de vos réponses (rapides).

Me voici en partie rassuré.

Par **moisse**, le **27/10/2015** à **09:49**

C'est bizarre, j'aurais cru le contraire, puisque les réponses confirment la position de l'agent immobilier qui vous traîne en justice,- donc frais de leur avocat à votre charge- votre obligation à la totale solidarité des loyers et charges sans partage ni discussion, et enfin la charge de tenter de récupérer vos sous en vous débrouillant avec votre ex.

Par **Lag0**, le **27/10/2015** à **09:51**

Attention, parce qu'à vous lire, l'agence aurait donc refusé le congé, ce qu'elle n'était pas en droit de faire mais qu'elle a fait tout de même !

Donc ce n'est même pas la solidarité après congé qui s'applique, mais tout simplement le fait que vous êtes encore locataire en titre...

Par **Laurent78**, le **27/10/2015 à 11:23**

Je confirme que l'agence (après avoir fait semblant de ne pas avoir reçu ma LRAR de congé), a écrit qu'elle estimait que celui-ci n'était pas recevable car unilatéral de mon fait, et sans l'accord de l'autre partie. On s'orienterait donc vers une solidarité après congé que je peux faire valoir ? vous ne semblez pas avoir la même vision tous les 2, Moisse et Lag0.
est-ce ambigu ? Le bail ayant été signé en septembre 2014, la Loi ALUR s'applique-t-elle bien ? La dénonciation unilatérale de bail est-elle valable ?
Le refus d'acceptation de rupture de bail de la part de l'agence est-il contestable (comment) ?

Par **Lag0**, le **27/10/2015 à 11:30**

Avez-vous bien envoyé un congé par LRAR ou huissier à l'agence ? A priori, oui, c'est ce que je comprends.

Donc légalement, le congé est bien valable. Mais si l'agence le conteste, il faudra saisir la justice pour le faire reconnaître.

Concernant la solidarité, la loi ALUR s'applique à votre bail, donc l'article 8-1 de la loi 89-462 : [citation]VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. [/citation]

Par **moisse**, le **27/10/2015 à 11:40**

Re bonjour,

[citation] vous ne semblez pas avoir la même vision tous les 2, Moisse et Lag0. [/citation]

Mais si nous avons la même vision.

Je ne me suis pas attardé sur le congé puisque développé par Lag0.

Je suis un peu surpris par la position de l'agent immobilier, dont c'est le cœur de métier que de connaître certaines dispositions élémentaires.

Simplement vous êtes redevable des loyers impayés après votre départ, succomberez donc sur ce point avec le risque de subir en outre les frais de justice et d'avocat de l'agent immobilier.

Et il faudra poursuivre votre ex-compagne si vous voulez récupérer votre mise de fonds.

Voilà pourquoi je vous trouve bien optimiste.

Par **Laurent78**, le **27/10/2015 à 11:53**

Merci pour vos éclaircissements à vous 2.

Je ne suis pas spécialement heureux d'avoir à payer les loyers de cette ex, mais le point que je retenais était que si je comprenais bien vos retours, je ne suis redevable que (?) de 6 demi-mois de loyer, et non pendant 3 ans. et que je peux me retourner ensuite contre cette personne pour récupérer cette somme et autres frais de justice qui sont la conséquence de son non paiement.

Pour "forcer" l'agence de gestion à accepter ma rupture de bail (bien effectuée par LRAR, de même que le refus de constat des lieux et de restitution de la caution), selon vous dois-je faire une action supplémentaire particulière, ou juste montrer ces éléments lors de la convocation au tribunal que nous avons reçu tous 2 ?

Par **Lag0**, le **27/10/2015** à **13:00**

[citation]Pour "forcer" l'agence de gestion à accepter ma rupture de bail (bien effectuée par LRAR, de même que le refus de constat des lieux et de restitution de la caution),[/citation] Attention, le bailleur n'a pas à faire d'état des lieux ni à rendre le dépôt de garantie (et non pas caution), en cas de congé d'un seul colocataire.

Ceci sera fait lors du départ du dernier colocataire et c'est lui qui recevra le remboursement du dépôt de garantie (s'il reste quelque chose à rendre) !

Par **Laurent78**, le **27/10/2015** à **13:08**

je vois. Merci pour tous ces précieux conseils.

Ce que j'ai fait, c'est mentionner dans ma LRAR que comme ils refusaient de venir effectuer un état des lieux sortant pour moi, je considérais que je quittais le bien en état identique à l'entrée, et que d'éventuelles dégradations futures seraient à imputer à la personne restante. J'ai également des témoins (qui m'ont aidé à déménager) si besoin. Je ne sais pas si cela vaut quelque chose...

Pour dénoncer le refus de rupture de bail de l'agence de gestion, dois-je selon vous me contenter de présenter mes LRAR lors de la convocation au tribunal, ou réaliser une autre action (courrier particulier, etc) ?

Par **Lag0**, le **27/10/2015** à **13:30**

[citation]Ce que j'ai fait, c'est mentionner dans ma LRAR que comme ils refusaient de venir effectuer un état des lieux sortant pour moi, je considérais que je quittais le bien en état identique à l'entrée, et que d'éventuelles dégradations futures seraient à imputer à la personne restante. [/citation]

La cuisine interne entre les colocataires ne regarde pas le bailleur.

Ce qui se fait généralement, c'est que le colocataire restant rembourse sa part du dépôt de garantie au colocataire qui s'en va, s'il y a bonne entente entre eux.

Mais ceci est un pur arrangement entre eux.

[citation]Pour dénoncer le refus de rupture de bail de l'agence de gestion, dois-je selon vous me contenter de présenter mes LRAR lors de la convocation au tribunal, ou réaliser une autre action (courrier particulier, etc) ?[/citation]

Vous n'avez rien à faire de particulier, vous indiquerez que vous n'êtes plus locataire en titre depuis telle date (date de réception du congé par le bailleur plus le préavis), accusé de réception signé du bailleur à l'appui.

Par **Laurent78**, le **27/10/2015 à 13:56**

Je ne sais comment vous remercier pour tous vos précieux conseils.
Un grand merci à vous Lag0.