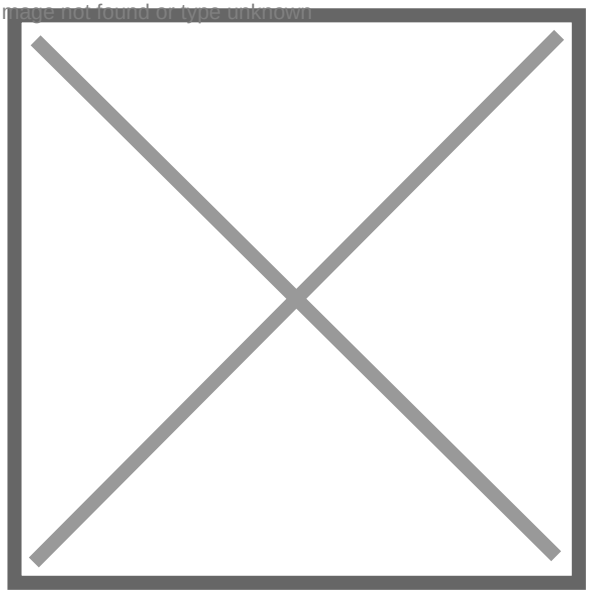
Image not found or type unknown



Séparation : Mon agence refuse de modifier le bail locatif

Par **Mathieu0555**, le **13/03/2018** à **16:47**

Bonjour,

J'aimerai connaître mes droits et obligations relatifs à ma situation de logement actuelle :

Nous avions signé, moi et ma compagne, un contrat de bail de location de trois ans ("conjoint et solidaire le 1er août 2011) avec une agence immobilière pour un appartement à Paris 18 (nos deux pères respectifs s'étaient également portés garants).

Suite à notre séparation je vis seul dans l'appartement depuis le mois de septembre 2013 et prends donc à ma charge le loyer depuis cette date.

L'agence m'avait refusé un avenant au contrat de bail afin d'y retirer mon ex-compagne et son père le garant, justifiant le fait que le propriétaire avait entre temps souscrit à une assurance loyers impayés et qu'il fallait refaire un bail en bonne et due forme, seulement, ne gagnant personnellement 3X le loyer en salaire, il me serait impossible d'acquérir un nouveau bail.

Le père de ex-compagne avait cependant envoyé son préavis afin de résilier son acte de caution à compter du 31 Juillet 2014.

Est-il légal pour l'agence de cumuler une assurance impayés avec des garants comme c'est ici le cas? Ai-je une solution pour leur forcer la main vers un avenant de contrat au bail? (je précise n'avoir jamais eu d'impayés depuis la séparation, soit 54 loyers, soit environ 50 000€ versés).

Mon ex-compagne et moi souhaiterions en finir avec cette histoire...

Je vous remercie d'avance pour votre éclairage et vos solutions.

Par **Visiteur**, le **13/03/2018** à **17:48**

Bjr
Cumuler une assurance impayés avec des garants, oui c'est possible.
Pour le bail, le bailleur n'a aucune obligation d'accepter

JE CITE
Si le bail contient une clause de solidarité, celui qui quitte le logement reste solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme qui pourrait être due au bailleur jusqu'à expiration du bail même s'il a pris la précaution d'adresser un congé au bailleur.
Seul un avenant au bail dénonçant cette clause peut mettre fin à la solidarité entre les deux colocataires, ce qui nécessite l'accord du propriétaire....
Le locataire qui a quitté le logement peut engager une action en justice contre le locataire resté dans le logement pour obtenir le remboursement des sommes qu'il a dû régler à sa place.

SANS clause de solidarité, celui qui reste dans le logement est seul responsable du paiement du loyer et des charges vis-à-vis du bailleur. Le concubin qui quitte le logement sans donner congé au bailleur reste, en revanche, tenu au paiement du loyer. Il faut donc donner congé dans les règles prescrites par la loi.
Dans tous les cas, celui qui délivre son congé ne peut exiger la restitution d'une partie du dépôt de garantie tant que le logement n'est pas libéré par l'autre concubin.

Par **goofyto8**, le **13/03/2018** à **19:18**

Bonsoir,

[citation]Cumuler une assurance impayés avec des garants, oui c'est possible[/citation]

Non, ce n'est pas possible depuis la loi Boutin de 2009, sauf si le locataire est étudiant (ce qui n'est pas le cas de Mathieu0555 qui est salarié).

Par **Lag0**, le **14/03/2018** à **07:41**

Bonjour,
Plus exactement, ce que dit la loi à ce sujet :
[citation]Article 22-1

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 121 (V)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. [/citation]

Ici, si j'ai bien compris, lorsque le cautionnement a été demandé, il n'y avait pas d'assurance.
L'assurance a été prise après et donc ne couvre pas le locataire déjà en place.
Elle ne sera valable que pour le prochain locataire...

Par **morobar**, le **14/03/2018** à **09:35**

C'est d'autant vrai que les dispositions de l'article 22-1 ne sont pas applicables au dépôt de garantie indiqué à l'article 22.
J'avoue que cette exemption ne m'a jamais parue très claire.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés