



## Problème avec agence sur les termes du bail

Par **hamoum**, le **18/11/2010** à **12:53**

Bonjour,

Au mois de juin, je me suis séparée de mon concubin, il est parti en Savoie, sans certitudes, il ne veut pas me dire où il est, sans indiquer à l'agence qu'il avait quitté le domicile, ni fait de lettre de préavis.

Le bail que nous avons signé porte donc nos deux noms, avec une clause de co-solidarité. J'ai donc contacté l'agence pour leur demander de mettre le bail à mon nom, sachant qu'il me menace de venir chercher notre fille. Je ne peux actuellement pas lui refuser l'accès au logement.

J'ai bien relu le bail, où il est clairement indiqué que si l'un des locataires part brusquement sans qu'on puisse le prévoir, le bail revient de plein droit au concubin notoire qui vivait avec depuis au moins un an dans les lieux. Ça fait deux ans que nous sommes ici. Ceci étant un art: 14 de la loi de 1989.

L'agence le dit que ça n'a aucune valeur, même en leur présentant ma déclaration d'abandon de domicile faite à la gendarmerie et que si je souhaite, je peux faire mon préavis mais ils peuvent se retourner contre moi pour les loyers impayés après mon départ.

Je ne sais donc plus quoi faire, j'ai l'impression d'être pieds et poings liés dans cet appartement, et je ne me sens vraiment pas en sécurité, ni moi, ni ma fille.

Quelqu'un pourrait-il m'aider svp, je suis à bout de nerfs, je ne dors plus....je veux pouvoir dormir et coucher ma fille sans crainte, en attendant la décision concernant le droit de garde pour ma fille.

Merci de votre soutien

Par **chris\_idv**, le **18/11/2010** à **13:32**

Bonjour,

Votre exposé semble contradictoire: vous voulez obtenir le bail à votre nom donc à priori pour rester sur place, mais vous avez peur que votre concubine revienne.

Votre meilleure option serait de donner votre congé (3 mois avant) puis de quitter ce logement au profit d'un autre.

Reste à savoir si vous êtes en mesure d'obtenir puis d'assumer seule en terme de revenus le loyer d'un logement à votre seul nom.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **13:48**

Déjà un premier point : ce n'est pas parce qu'il est co-titulaire du bail qu'il a le droit d'entrer chez vous.

C'est votre domicile, ce n'est plus le sien, donc vous avez le droit de lui en interdire l'entrée. Changez les barillettes des serrures !

#### **Article 14 de la loi de 89**

*En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :*

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubine notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Est-ce qu'il y a une clause de solidarité dans votre bail ?

Par **hamoum**, le **18/11/2010** à **13:56**

Oui il y a bien une clause de co-solidarité, le l'ai indiqué ci dessus

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **14:02**

Vous voulez quoi ? rester dans le logement ou partir ?

Par **hamoum**, le **18/11/2010** à **14:04**

Je souhaite, à terme quitter ce logement, pour me sentir en sécurité, sans craindre une action de l'agence pour loyers impayés après mon départ

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **14:34**

Alors commencez par envoyer en LRAR la notification de l'abandon de domicile du locataire, et que conformément à l'article 14 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, vous reprenez le bail à votre nom seul.

Vous envoyez la LRAR au bailleur et une autre à l'agence.

Par **hamoum**, le **18/11/2010** à **14:40**

D'accord, suite à ça, ils doivent donc me donner leur accord par courrier?

S'il n'acceptent pas, que faire?

Le but est très clair pour moi: que le bail soit à mon nom pour ensuite faire mon préavis. J'ai oublié de préciser que je suis sans emploi depuis le 31 Août, le préavis serait donc d'un mois? L'agence dit que non puisque ça fait trop longtemps que je suis sans emploi?

Merci de me répondre aussi rapidement, ça fait du bien un peu de soutien!!!!

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **15:05**

La loi stipule qu'on a droit au préavis réduit en cas de perte d'emploi (licenciement, fin de CDD), elle ne précise aucun délai (la cour de cassation a déjà jugé ce genre de cas, quand le bailleur rajoute une condition que la loi n'a pas). Etre sans emploi ne veut pas dire forcément qu'il y a eu perte involontaire d'emploi.

Le problème est d'avoir une sécurité juridique. Envoyez déjà **LES** LRAR. Voyez la réaction.

Par **hamoum**, le **18/11/2010** à **15:13**

Merci de votre soutien. Je reviendrais vers vous pour vous tenir au courant de la suite des évènements.

Cordialement

Par **chris\_idv**, le 18/11/2010 à 15:56

Bonjour,

Il me semble important de préciser que l'article 14 de la loi de 89 stipule expressément:

*En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :*

*[...]*

*- au profit des ascendants, du concubin **[s]notoire[/s]** ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.*

La loi définit le concubinage comme : « une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexes différents ou de même sexe, qui vivent en couple ».

Il est possible de faire une déclaration de concubinage en mairie et donne lieu à la délivrance d'un certificat de concubinage.

Ce certificat permet d'établir l'existence d'un concubinage notoire.

Une autre option existe depuis la loi du 08/01/1993: le législateur organise une preuve de la vie maritale. Les parents naturels ayant tous deux reconnu leur enfant dans l'année suivant sa naissance et justifiant d'une communauté de vie au moment de cette double reconnaissance peuvent exercer en commun l'autorité parentale. A ce titre, pour prouver leur communauté de vie, ils peuvent s'adresser au juge aux affaires familiales (JAF) du lieu où demeure le demandeur qui délivrera un acte de communauté de vie (article 372-1 du code civil).

Question: Disposez vous d'un certificat de concubinage délivré par la mairie ou un acte de communauté de vie à opposer au bailleur à l'appuis de votre demande ?

Accessoirement l'article 14 de la loi de 89 ne dit en aucun cas que le changement du nom du titulaire du bail est de droit: il dit seulement que le contrat continue à produire ses effets au bénéfice d'une autre personne que le titulaire ce qui n'a strictement rien à voir.

Cordialement,

Par **mimi493**, le 18/11/2010 à 21:06

Le concubinage notoire ne se définit pas par un acte écrit justement. C'est le fait de vivre ensemble et d'être connu des tiers comme un couple. Vu qu'ils ont un enfant, aucun juge n'admettra que le bailleur refuse la notion de concubinage notoire.

Par contre, c'est vrai que l'application de l'article 14, ça va être limite c'est pour ça que je dis d'attendre de voir la réaction et ensuite d'aviser.