



départ d un colocataire sur les 2 inscrit sur le bail

Par **lordan**, le **02/07/2019** à **17:00**

Bonjour . j ai loué une maison et fait un bail vendu dans les bars tabac . Ce bail est au 2 noms Mr GF et Mme CA ..avec un cautionnaire chacun . deux personnes qui ne sont liées , ni par mariage, ni par un pacs, ni par autre chose.. il ont chacun un garant..... Je recois le 27 juin 2019 une Lettre recommandée en RAR de la part de Mme CA , m informant que pour des raisons de changement de lieu de travail et de la separation de son ami Mr GF, elle m informe qu elle quitte la maison avec un delai d un mois, mais que Mr GF souhaite garder la maison . Ma question est ; Que dois je faire ? Faut il refaire un bail au nom de Mr GF? Faut faire un avenant au bail en indiquant que Mme CA quitte la Maison et de ce fait est desolidarisée de ses contraintes liées au Bail ? Faut il faire un état des lieux ? Qui dois recuperer son jeu de clefs? Ma demarche n est en aucun cas de rentrer en conflit avec qui que ce soit, c est simplement faire les choses de telle sorte que tout se passe le mieux possible ..Merci d avance

Par **Lag0**, le **03/07/2019** à **07:46**

Bonjour,

Il s'agit donc d'un bail unique à plusieurs preneurs.

Chaque preneur est libre de donner congé quand il le souhaite. Passé le délai de préavis légal il n'est alors plus locataire en titre. Le bail se poursuit automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur qui n'a pas donné congé. En revanche, si une clause de solidarité

existe au bail, le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayé du preneur restant pour une durée maximale de 6 mois (ou jusqu'au renouvellement du bail s'il arrive plus tôt).

Il n'y a donc rien à faire de votre côté, pas de nouveau bail, pas d'avenant...

Par **lordan**, le **03/07/2019** à **10:42**

Bonjour et surtout un grand MERCI pour votre réponse claire et précise, car je dois vous l'avouer, j'étais quand même un peu inquiet ..

il me reste néanmoins une interrogation. Lors de la signature du bail aux 2 noms, il y avait donc 2 revenus d'un montant de : Mr GF un salaire de 1728.00 euros net, et Mme CA un salaire de 1342.00 euros net .. Ce qui fait un revenu pour les 2 locataires de 3070.00 euros net par mois et un loyer de 775 euros charges comprises ..ce qui représentait un quart de leur revenu, tout a fait acceptable et dans la loi pour ne pas être en surendettement ... Maintenant avec le nouvel indice le loyer s'élève à 787.14 euros et le revenu de Mr GF étant de 1800.00 euros, cela représente (presque) la moitié de son salaire !!! Vous comprenez mon inquiétude ???? Même si la personne qui s'est portée garant a un très bon salaire (51400.00 € par an) je reste quand même inquiet ..

Avec tous mes remerciements ..

Par **morobar**, le **03/07/2019** à **17:54**

Bonjour,

Vous avez raison de vous inquiéter.

Mais cela ne vous donne aucunement le droit de modifier quoique ce soit.

Par contre il faudra réagir au premier incident de paiement concernant le loyer.

Par **lordan**, le **03/07/2019** à **19:33**

bonsoir Mr MOROBAR, et merci pour votre réponse.

En effet c'est pas très rassurant tout cela, ni pour moi, le bailleur, et ni pour le locataire qui veut rester dans les lieux et qui de ce fait se trouve avec un GROS loyer qu'il doit assumer tout seul .. La personne qui s'est portée caution pour lui est son PAPA et il avait un salaire de 51400.00€ par an, mais je viens d'apprendre qu'il vient d'être licencié .. Vous avez raison, il faudrait que je sois très réactif en cas de non-paiement du loyer

Merci beaucoup pour vos conseils. Je vous souhaite une excellente soirée .. Cordialement
LORDAN

Par **BrunoDeprais**, le **04/07/2019** à **22:26**

Bonsoir

Ayant connu une situation semblable en tant que proprio et de divorce de locataires, vous n'avez rien à faire.

Mais en cas d'impayé, ne tardez pas, on dit bien qu'un loyer perdu ne se rattrape pas.

Si ça peut vous rassurer, malgré le divorce le loyer est toujours payé en ce qui me concerne.

Par **lordan**, le **05/07/2019** à **10:07**

Bonjour Mr BRUNODEPRAIS et merci pour votre réponse .. En effet pour le paiement je rest quand meme avec une certaine inquietude car a partir du mois d aout il sera tout seul a assurer les charges , loyer , eau, electricite, tel, assurances, taxe d habitation et tout cela avec 1800,00 € pour un loyer de 780 €. Presque la moitié de ses revenus .. En effet ça me fait un peu soucis !!! cordialement ..Bravo pour ce forum et remerciement a EXPERATOO

Par **BrunoDeprais**, le **06/07/2019** à **09:06**

Bonjour Lordan

J'ai eu exacetement la même crainte suite à la séparation d'un couple de locataire.

A ce jour tous les loyers ont été correctement payé par la personne qui est resté dans le logement. (si ça peut vous rassurer).

Mais il est vrai que le ratio 780/1800 est un peu faible.

Par **lordan**, le **06/07/2019** à **14:25**

bonjour Mr BRUNODEPRAIS, et Merci pour ses mots rassurant , j espere que cela se passeras pareil pour moi .. Je vais voir cet après midi , car il doit m appeller , car je ne sais pas s il veut rester ou pas dans la maison !!!!! Pour ma part s il veut partir je ne le retiendrais pas et lui faciliterais son depart !!! Car depuis que sa compagne est partie , son train de vie a quelques peu changé, sortie avec des copains, au resto , etc etc etcBonne journée .