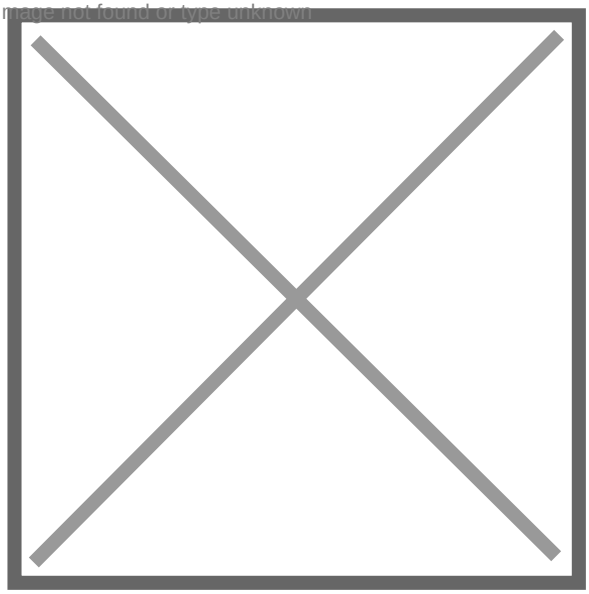
Image not found or type unknown



Rupture de concubinage des locataires

Par **tigibus**, le **21/02/2012** à **14:04**

Bonjour,

j'ai un cas un peu compliqué à vous exposer.
Ma compagne et moi somme propriétaire d'un appartement que nous avons mis en location.
Lors de la signature du bail, le couple de locataires avait des revenus moyens et le Mr etait en période d'essai à son travail.
Nous avons donc pris l'oncle de Mme en caution solidaire et une clause de solidarité.

Le Mr a perdu son emploi le premier mois et en a retrouvé un aussitot, il se retrouve donc sans ancienneté et de nouveau en période d'essai.

Le mois dernier il etait en accident de travail et n'a pas eu d'indemnité car il avait moins d'un an d'ancienneté. Ils n'ont donc pas pu payer le loyer.

Apres de nombreux echanges telephoniques et de SMS dans lesquels ils nous disaient ne pas avoir de solutions,nous leur avons notifié par recommandé avec AR le non paiement et proposé une solution :
Le paiement des charges et
- soit l'echelonnement du reste du loyer impayé sur 10 mois
- ou la retenue de celui ci sur la caution.
(nous sommes resté plusieurs jours sans nouvelles de leurs part malgré cette proposition par sms et message repondeur)

Aujourd'hui, le montant des charges a été reglé mais ils viennent de m'annoncer leur séparation.

Mme m'a téléphoné en douce pour me demander a qui revient la priorité pour garder

l'appartement (car tout deux souhaitent le garder et ils sont en désaccord à ce sujet)

Que faire ?
le montant du loyer avec charges etst de 750 euros
elle aura 350 euros de la caf plus 1400 euros de salaire et son oncle garant
lui il a 1800 euros de salaire.

je doute que l'un comme l'autre, seuls, puissent subvenir au paiement du loyer.

De notre coté, nous devons payer notre crédit et ne pouvons faire face a un autre loyer non payé, nous ne souhaitons pas prendre de risques.

cela fait 5 mois qu'ils ont enmménagés et nous avons déja eu des loyers payés en retard (quelques jours... mais notre crédit n'attend pas pour être débité).

L'un comme l'autre nous jurent que ca ne se reproduira pas maintenant que Mr a repris le travail mais nous n'avons plus confiance, ils nous ont déjà menti plusieurs fois sur les dates de paiement...

Y a t'il possibilité de rompre le bail lors de leur séparation ?
leur demander de quitter les lieus ?
Quellles garanties de paiement pouvons nous avoir ?

Comment avoir encore confiance dans ce contexte ?

merci d'avance
Cordialement
Guillaume

Par **cocotte1003**, le **21/02/2012** à **20:01**

Bonjour, il n'y a pas d'attribution automatique du bail à l'un ou à l'autre c'est à eux de se mettre d'accord, leur histoire de couple ne vous regarde pas. Le bail continue avec le locataire qui reste sans que vous n'y puissiez rien et vous n'avez rien à changer sur le bail et surtout n'acceptez pas un avenant ou un quelconque changement car la personne qui s'est portée caution (le pere) l'est pour le bail quelque soit celui qui reste et cela normalement pour une période de 3 ans automatiquement renouvelable, c'est pour le moment la personne qui doit vous régler les loyers puisque les locataires ne le font pas, donc vous lui envoyez une LRAR pour le mettre en demeure de réler sous huitaine les arrierés avec quoi vous allez chez l'huissier le faire saisir s'il ne vous régle pas. Le locataire partant doit vous envoyer une LRAR pour son préavis de 3 mois et il reste (vous devez avoir une clause de solidarité dans le bail) redevable des loyers, charges pendant une période triénale à dater de la date d'effet du bail donc 3 ou 6 ... apres signature du bail donc en cas ou le locataire retant ne paye pas , vous pouvez solliciter le locataire partant sur la totalité due. Le mieux c'est pour euxqu'ils partent tous les deux pour éviter de payer les dettes de l'autre c'est ce qu'il faut leur expliquer pour qu'ils partent tous les deux ensemble ainsi le bail sera rompu rapidement, cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **tigibus**, le **23/02/2012** à **09:39**

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Si je comprend bien, nous nous sommes suffisament protegés contre les non paiement, même si le couple se sépare. A condition de ne faire aucun avenant au contrat.

Après, je comprend que les locataires se disputent pour savoir qui va garder cet appartement, nous ne le louons pas cher et il est dans un super état...

Alors leur faire comprendre que l'un comme l'autre n'aurons pas les moyens seul de payer le loyer et qu'ils faut qu'ils partent ensemble pour eviter de payer les dettes de l'autre... cela risque d'être un peu compliqué.

Merci de votre réponse.

Cordialement
Guillaume

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés