



Caution solidaire contrat de location

Par **zappa**, le **26/03/2013** à **14:06**

Bonjour,

J'ai loué une maison avec des «amis». Le contrat de location a commencé en Septembre 2008 avec une durée de 3 ans. Cette période après il est automatiquement renouvelé chaque année.

Les locataires sont de moi et 4 autres personnes, et il a la clause solidaire et indivisible.

Maintenant, notre problème est que l'un des locataires est de créer des problèmes à tous les autres et nous tenons à se débarrasser d'elle ou de quitter la maison nous-mêmes. N'est cependant pas possible de «convaincre» de quitter, et en raison de la clause solidaire nous ne pouvons pas partir parce que nous aurions encore à payer le loyer.

Donc ma question est, si l'un des locataires donner un préavis d'annulation du contrat de 3 mois en avance, tout le monde est concerné? Autrement dit, une personne est suffisante pour annuler le contrat 3 mois à l'avance, ou devons-nous mettre d'accord tous les 5?

Merci beaucoup et désolé pour mon mauvais français.
Pedro

Par **Lag0**, le **26/03/2013** à **14:13**

Bonjour,

Déjà, le bail ne se renouvelle pas chaque année, mais il se reconduit automatiquement tous

les 3 ans.

Ensuite, dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passé la durée de son préavis, il n'est alors plus locataire en titre.

Mais, du fait de la clause de solidarité, il reste solidaire en cas d'impayé de la part du ou des preneurs restants. Et ceci, jusqu'au prochain renouvellement du bail.

Ne pas oublier également que si le preneur qui a donné congé vient à être actionné comme caution solidaire, il peut ensuite poursuivre les locataires en place pour récupérer les sommes versées pour eux.

Par **zappa**, le **26/03/2013 à 15:41**

Notre contrat de bail était effectivement pour 3 ans au départ, mais une clause cite qu'il est renouvelable automatiquement chaque année (en août).

Si je comprends bien votre réponse, je peux donner mes 3 mois de préavis et quitter mon logement avant le mois d'août - et je ne serais donc plus tenu de payer les éventuels loyer impayés à partir du renouvellement automatique en août ?

Par **Lag0**, le **26/03/2013 à 16:50**

S'il s'agit d'un bail pour location vide sous loi 89-462, je vous le répète, il se reconduit tous les 3 ans pour 3 autres années.

C'est le bail meublé qui se reconduit d'année en année, mais sa durée initiale ne peut pas être de 3 ans.

Alors, bail vide ou meublé ?

Par **zappa**, le **26/03/2013 à 17:28**

J'aurais peut-être du préciser que j'habite au Luxembourg, sauriez-vous m'indiquer si la législation est la même ?

Par **Lag0**, le **27/03/2013 à 07:46**

Il aurait, effectivement, été utile de le préciser...

Les réponses données sur ce forum le sont d'après les lois et règlements français.

Je ne suis pas compétent en droit luxembourgeois...

Nota : Pourquoi alors indiquer "Paris" dans votre profil ???