



Desengagement d'un bail avec un ex conjoint

Par **pigeon91**, le **11/01/2011 à 23:15**

Bonjour,

Je sollicite vos conseils suite à un litige qui m'oppose avec un ancien bailleur/

Rappel des faits/

Le 15/01/2003 j'ai signé un bail en tant que co locataire avec mon ex conjointe (union libre).

Nous nous sommes quittés en mauvais termes et j'ai envoyé un courrier à la société de gestion en recommandé avec AR duquel la société de gestion accuse réception le 21/07/2005. Dans leur courrier ils m'indiquent que la demande doit être faite par le locataire et qu'à défaut impliquant la clause de solidarité l'annulation de mon nom sur la quittance est impossible et ce jusqu'au départ de tous les locataires. En réponse je leur ai de nouveau adressé un courrier en rec avec ar je leur précise qu'aux vues des termes avec cette dernière il m'était impossible d'obtenir une signature et encore moins un départ des lieux, et leur ai demandé de se mettre en rapport avec elle et de prendre les dispositions pour un état des lieux. Ce courrier est resté sans réponse.

Je précise que mes grands parents s'étaient portés cautions. Ils ont également de leur côté envoyé un courrier indiquant qu'ils retiraient leur caution au terme du bail.

Aujourd'hui j'ai eu la visite d'un huissier de justice (5 ans après), idem pour ma grand mère 'grand père décédé) nous réclamant la somme de 38k€ correspondant à tous les loyers impayés depuis mon départ des lieux.

Que dois je faire et surtout comment???...

Merci de toute l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par **Marion2**, le **11/01/2011 à 23:43**

[citation]Ils ont également de leur côté envoyé un courrier indiquant qu'ils retiraient leur

caution au terme du bail.[/citation]

Leur demande de retrait de caution n'a pas pu être prise en compte.

Le bail était-il aux 2 noms ou simplement au nom de votre compagne ?

A priori, il y avait une clause de solidarité, ce qui veut dire que vous êtes responsable (au même titre que votre ex-compagne) des loyers impayés, et évidemment votre grand'mère puisqu'elle était caution.

La prescription en matière de loyer est de 5 ans à partir du dernier loyer réglé.

Y a t'il eu un jugement avec titre exécutoire ? avec un titre exécutoire, la prescription est de 10 ans.

Par **pigeon91**, le **11/01/2011 à 23:54**

Le bail était aux deux noms, et il n'y a pas eu de jugement à titre exécutoire.

Ce qui m'échappe complètement est que la durée du bail en tout état de cause est de 3 ans, que nous avons mes grands parents et moi même envoyé un courrier afin de se désolidariser près de 5 mois avant le terme du bail. Pourquoi sommes nous encore redevables de quelque sommes que ce soit?... cela signifie que même si mon ex conjointe était encore dans l'appartement je serai encore solidaire?...

Il me semble qu'au pire, je devrais être redevable des loyers jusqu'au terme du bail soit au 15/1/2006.

Ai je un recours?.

Par **corima**, le **12/01/2011 à 00:02**

[citation]Il me semble qu'au pire, je devrais être redevable des loyers jusqu'au terme du bail soit au 15/1/2006[/citation]

Tout à fait, regroupez toutes les preuves de vos actions et montrez les à l'huissier. Et ont-ils essayé de se faire payer les loyers par votre ex qui était devenu seule locataire avant de venir jusqu'à vous

Par **Marion2**, le **12/01/2011 à 00:08**

NON Corima,

Si le bail a été reconduit tacitement par l'ex-compagne, pigeon a également été reconduit dans la mesure où il y avait une clause de solidarité.

Pour la caution, c'est la même chose.

Vérifiez s'il n'y a pas prescription (5 ans à compter de la date du dernier loyer).
S'il n'y a pas eu de titre exécutoire, tant mieux.

S'il n'y a pas prescription, vous devrez régler et ensuite vous retourner contre votre ex-compagne.

Par **corima**, le **12/01/2011 à 00:13**

Ils étaient deux sur le bail, donc ils doivent être deux pour reconduire le bail, ils ont fait le nécessaire pour se désolidariser à l'échéance du bail

Par **pigeon91**, le **12/01/2011 à 00:23**

C'est impressionnant... de plus cette dernière percevait semble-t-il une aide au logement de la caf qu'elle se gardait pour elle ...

La société de gestion n'a-t-elle aucune responsabilité d'engagée? ne devait-elle pas expulser cette personne n'ayant pas les revenus suffisants aux paiements des loyers?

n'y a-t-il pas de "défaut" quant à l'âge des cautions? qui était de près de 80 ans.

Malgré le décès de l'une des cautions celle-ci reste valable au conjoint survivant?

N'ai-je vraiment aucune autre alternative que de régler et de poursuivre? cela prendra des années

Par **mimi493**, le **12/01/2011 à 11:53**

[citation]Si le bail a été reconduit tacitement par l'ex-compagne, pigeon a également été reconduit dans la mesure où il y avait une clause de solidarité.

Pour la caution, c'est la même chose. [/citation]

non, c'est plus compliqué que ça.

Une caution à durée indéterminée est révocable. Dans le cas d'un bail, si la caution est à durée indéterminée, alors elle est révocable à chaque renouvellement de bail.

Le problème est donc de savoir si la caution était à durée indéterminée ou pas et si l'engagement est valide

<http://www.adil.org/35/acrobat/Fiche%20n%B02%20cautionnement.pdf>

Nullité du cautionnement : <http://www.anil.org/fr/analyses-et-commentaires/jurisprudence/2007/cautionnement-a-duree-determinee-mentions-exigees/>

Par **pigeon91**, le **12/01/2011 à 21:38**

Il s'agit d'une caution à durée indéterminée, donc à la lecture des textes, elle s'est annulée à la fin du bail suite à l'envoi du courrier de désengagement. Super enfin une bonne nouvelle...

Sinon pour continuer, me concernant qu'en est-il? je ne suis pas en mesure de pouvoir régler

cette somme puis de me retourner contre mon ex compagne.

Il me semble totalement irréaliste qu'il n'en soit pas de même pour le co locataire. Y a t il moyen de se défendre au préalable plutôt que d'avoir à régler, de sorte à ce que ce ne soit que celui qui devrait être redevable qui soit poursuivit donc le locataire restant.

Par **mimi493**, le **12/01/2011** à **23:56**

Attendez la convocation au tribunal, arguez de l'irresponsabilité du bailleur qui n'a rien fait pendant 5 ans pour percevoir le loyer, de sa négligence de ne pas avoir avisé les cautions dès le premier défaut de paiement. Demandez à payer 50 euros par mois si on vous condamne.

Ecrivez à la CAF pour signaler que votre ex touchait l'aide au logement et qu'elle n'a pas payé son loyer pendant 5 ans, puisqu'aujourd'hui on vous réclame les loyers.

ça sent la magouille à plein nez ce truc.

Par **pigeon91**, le **13/01/2011** à **20:44**

merci pour tout

Par **mimi493**, le **13/01/2011** à **21:06**

La somme est importante. Si vous finissez par recevoir une convocation, vous devriez prendre un avocat