



Être à la fois locataire et colocataire

Par **Vince_31000**, le **30/05/2011** à **14:58**

Bonjour,

Ma mère qui vient de vendre sa maison, voudrait prendre une location.

Le probleme c'est qu'elle a une petite retraite qui ne couvre pas les 3x de loyer que demande les agences.

Apparemment se porter garant n'est plus possible, depuis les nouvelles loi.

L'agence aimerait que je soit son colocataire sur le papier, sauf que je suis déjà locataire d'un autre appartement.

Qu'est ce que je risque au niveaux des impots ?

As ton un autre recours auprès des agences ?

Cordialement.

Par **stanou44**, le **30/05/2011** à **16:14**

Bonjour,

Se porter caution est encore possible sauf si le bailleur a souscrit une assurance garantissant

les obligations locatives (assurance impayés) et ce depuis la loi du 25 mars 2009 (loi Boutin). Dans ce cas, il est interdit au bailleur de cumuler cautionnement et assurance impayés. S'il le fait, le cautionnement sera considéré comme nul.

Ensuite et en l'absence de souscription d'une telle assurance, si votre bailleur est une personne morale, elle ne pourra demander un cautionnement que dans des cas spécifiques qui ne semblent pas compatibles avec votre situation. S'il est personne physique et assimilé (SCI familiales ou autres) le recours au cautionnement est libre.

C'est pourquoi je pense que l'agence souhaite faire un "montage" et se garantir deux fois contre d'éventuels impayés en contournant l'interdiction du recours au cautionnement. En effet, en devenant colocataire de votre mère, vous deviendrez également codébiteur de la dette de loyer. Et si vient s'insérer au bail une clause de solidarité (ce qui est très fréquent) vous serez codébiteur solidaire, c'est à dire, redevable du loyer à hauteur du tout. Finalement, votre situation serait la même que celle d'une caution solidaire.

Je ne peux en revanche pas vous répondre concernant les impôts.
Concernant les recours, que vouliez vous dire?

Cordialement

Par **Vince_31000**, le **30/05/2011 à 18:10**

Bonjour,

Merci de votre réponse, effectivement concernant cette location il y a bien une assurance sur les loyers impayés, donc pas de garant possible.

Mais si le garant est une banque, en caution bancaire, est ce que nous sommes dans le même cas ?

Cordialement.

Par **stanou44**, le **30/05/2011 à 19:01**

Il me semble que oui nous sommes dans le même cas puisque la loi interdit à un bailleur déjà garanti contre les risques locatifs de demander une caution à un tiers. Or une banque reste un tiers.

Finalement, comme je vous disais, l'arrangement que vous propose l'agence vous placerait dans la position d'une caution (solidaire ou non en fonction du bail). C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 1216 du Code Civil: Si l'affaire pour laquelle la dette a été contractée solidairement ne concernait que l'un des coobligés solidaires, celui-ci serait tenu de toute la dette vis-à-vis des autres codébiteurs, qui ne seraient considérés par rapport à lui que comme ses cautions. Cet article s'est déjà appliqué à un cas d'engagement de remboursement solidaire (Cour de cassation, 1ere chambre civile, 17 novembre 1999).

Je pense donc que dans votre cas cet article peut s'appliquer.

En revanche, je ne comprends pas l'attitude de l'agence. Si elle bénéficie d'une assurance impayés, qu'est qu'un cautionnement ou plutôt un engagement de codébiteur solidaire non intéressé à la dette lui apporterait de plus?

N'avez vous pas d'autres solutions que de faire appel à cette agence?

En espérant avoir pu vous aider un minimum.

Cordialement

Par **Vince_31000**, le **30/05/2011** à **19:55**

Merci de votre réponse.

Concernant la banque, c'est bien ce que je craignais, merci d'avoir confirmé.

Concernant l'attitude de l'agence, je pense que pour pouvoir rentrer dans le cadre de l'assurance il faut :

Refuser tout type de garant

ET

Avoir un locataire ayant un revenu à hauteur de 3x le loyer.

C'est sous ces conditions (entre autre) qu'ils pourront bénéficier de l'assurance en cas de litige, à mon sens.

En tout cas, merci de vos réponses.

Et on cherche un appartement non soumis à cette Boutinerie. :)

Par **stanou44**, le **30/05/2011** à **20:11**

Dans ce cas, je vous souhaite bon courage.

Bonne soirée

Par **mimi493**, le **30/05/2011** à **20:44**

Que votre mère fasse le pass GRL et cherche un logement acceptant la GRL