



LOYERS IMPAYES - CAUTION SOLIDAIRE - RUPTURE PARTIELLE DU BAIL

Par **anniemonique**, le **05/01/2010** à **23:30**

Bonsoir,

En juillet 2009, nous avons loué un appartement F3 à un jeune couple. Début septembre 2009, la jeune fille, pour raisons personnelles, a décidé de quitter le logement après nous en avoir informés et nous avoir demandé de dresser l'état des lieux de sortie. Ce que nous avons fait.

Cette jeune fille, sérieuse et de bonne foi, a demandé et obtenu une garantie de paiement EPERGOS (garantie solidaire). A son dossier, est annexé un RIB à son nom, son compagnon n'ayant jamais transmis le sien. Les loyers de juillet et d'août nous ont été réglés par ses soins, son compagnon n'y ayant jamais participé.

Depuis septembre, le logement est occupé par le jeune homme SEUL, mais, plus aucun loyer n'a été réglé, malgré nos propositions de règlement amiable auxquelles il ne répond pas.

En fait, il se repose sur les formalités faites par son ex-compagne, lui-même ne se sentant engagé par RIEN.

D'ici quelques jours, nous allons demander à EPERGOS de faire jouer la garantie de paiement (solidaire). C'est donc la jeune fille qui va rembourser les sommes versées par EPERGOS, bien que celle-ci n'habite plus l'appartement et règle un loyer à ses parents chez qui elle est retournée vivre.

Quelle action pouvons-nous mener contre ce jeune homme tristement indélicat ? Bien que nous soyons protégés par la caution solidaire, nous ne trouvons pas normal que ce soit la jeune fille qui rembourse le prêt pour les loyers non payés par son ex-compagnon. Mais EPERGOS ne veut rien savoir !

Par ailleurs, le bail (pour logement vide) fait mention d'une location d'une durée maximum de un an, l'appartement devant être mis en vente à cette date. Le jeune homme, bien qu'ayant signé le bail en toute connaissance de cause, nous dit qu'il s'agit d'un bail de 3 ans et qu'il restera dans l'appartement jusqu'au terme de 3 ans (voire plus). Cela est-il possible ?

Merci, par avance, pour vos réponses.

Par **anniemonique**, le **07/01/2010** à **18:58**

Bonsoir,

Je vous remercie d'avoir bien voulu donner suite à mon message. Je réponds ci-dessous, à vos questions :

- je viens de relire les conditions générales du bail : il y a effectivement une clause de solidarité et d'indivisibilité pour l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat ;
- les 2 locataires n'étaient pas mariés, ni pacsés. Ils ont signé tous les deux le contrat de bail (conditions générales et conditions particulières) ;
- vous me dites que j'ai le choix entre le caution et le recours contre ce locataire ; mais quel recours ? ce que je souhaite éviter, c'est que ce soit la jeune fille qui rembourse à la place de son ex-compagnon. Je sais bien qu'il y a "solidarité", mais je ne trouve pas cela normal. Dans le cas présent, il s'agit manifestement de malhonnêteté et d'abus de confiance (si j'ai le droit d'employer ces termes !)
- en ce qui concerne la durée du bail de 1 an, les 2 locataires en étaient bien informés, puisque cela avait été précisé dans l'annonce que nous avons passée. Notre souhait était de trouver 2 étudiants qui loueraient l'appartement pour la durée de l'année universitaire. Nos 2 locataires ont insisté pour obtenir cet appartement : la jeune fille voulait se rapprocher de son compagnon et trouver rapidement du travail sur Grenoble : elle avait quitté son emploi pour le suivre.
Nous leur avons expliqué les raisons de la mise en vente de cet appartement qui doit servir à régulariser une donation-partage en faveur de nos enfants. Nous n'avons pas d'autre solution pour concrétiser cet acte.

Par **anniemonique**, le **08/01/2010** à **11:34**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces nouvelles précisions.

Effectivement, nous avons fait un avenant au bail précisant que l'intéressé est SEUL occupant du logement par le choix qu'il en a fait malgré notre proposition de résiliation, et que, par suite, il doit assumer SEUL les clauses qui lui incombent, telles que précisées dans le contrat. Mais, comme on pouvait s'y attendre, cette formalité, comme toutes les autres, est sans suite : il ne l'a pas validée !

Vous écrivez "a-t-il les moyens de les payer ?". Il est certain que ce loyer grèverait largement son budget (45 % de son salaire net), mais c'est lui qui fait le choix de rester : nous lui avons expliqué que, pour lui seul, l'appartement est beaucoup trop grand et lui avons proposé de résilier le bail. Par ailleurs, lorsque la jeune fille est partie, l'appartement était pratiquement vide : aucun meuble et élément meublant ne lui appartenait. Cette personne n'a aucune charge de famille et il aurait très bien pu retrouver un studio dont les charges correspondraient davantage à ses moyens : nous lui avons laissé suffisamment de temps

pour se "retourner".

Nous avons essayé aussi de voir avec son employeur pour une saisie-arrêt AMIABLE sur ses salaires : en décembre, dans beaucoup d'entreprises, il y a un 13^e mois, et cela lui aurait permis d'éponger une grosse partie de sa dette. Mais son employeur a refusé.

Je ne suis pas une grande spécialiste en Droit, mais je suis au bout de mes argumentations. Je suis convaincue que nous avons affaire à quelqu'un de "manipulateur" et de foncièrement "malhonnête". S'il avait un peu de scrupules, il n'accepterait pas que ce soit son ex-compagne qui assume, seule, les loyers pour un logement qu'il persiste à conserver malgré ses moyens.

En ce qui concerne la durée du bail, celui-ci mentionne : "Ainsi qu'il l'a été clairement précisé au locataire, le contrat est conclu pour une durée MAXIMALE DE UN AN, l'appartement devant être mis en vente à compter de cette échéance de UN AN (JUILLET 2010).

Par **anniemonique**, le **11/01/2010 à 16:02**

Bonjour,

Merci pour votre message de vendredi dernier. Je me suis gardé le week-end pour la réflexion....

Je me suis aussi adressée à l'ADIL, et j'attends une réponse depuis une semaine !

Aujourd'hui, je prends contact avec notre Notaire pour un rendez-vous, afin qu'il nous aide dans nos démarches, et je vous tiens au courant ultérieurement.

Merci pour tout : vous nous avez fait prendre conscience de l'urgence et de la gravité de la situation.

Sincères salutations.