



Un des deux locataires quitte les lieux! les droits de l'autre

Par **Gatuso**, le **05/10/2013** à **23:27**

Bonjour

Est-ce qu'une agence immobilière a le droit de refaire un bail sous prétexte que l'un des deux locataires quitte les lieux? Ma fille est installée depuis seulement 4 mois avec son ami, il a appuyé sa demande en présentant également ses fiches de payes. Maintenant il veut la quitter pour la mettre dans l'embarras. Ma fille sait qu'elle pourra régler ses loyers mais l'agence lui a dit le jour des signatures que si l'un des deux quitte les lieux, l'autre risque d'être pénalisé, en l'occurrence pour ma fille elle ne présente pas les garanties nécessaires. L'agence a parlé de la loi Scellier..

Est-ce que l'agence n'est pas obligée de respecter les 3 ans de baux?

Où est-ce qu'elle peut virer ma fille du logement?

Merci de m'aider sur cela

Par **janus2fr**, le **05/10/2013** à **23:55**

Bonjour,

L'agence vous raconte des salades...

Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs (ici 2 preneurs), chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite. Passée la durée de son préavis, il n'est alors plus locataire en titre. Le bail se poursuit alors automatiquement (il n'y a rien à faire) et aux mêmes conditions (en particulier même loyer) avec le preneur qui n'a pas donné congé.

En revanche, si une clause de solidarité existe au bail (et en général elle y est), le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayés du preneur restant jusqu'au prochain renouvellement du bail.

Par **Delit33**, le **06/10/2013** à **04:20**

Bonjour,

Je rejoins l'avis de janus2fr et me permet de vous donner un complément d'information, histoire de faire valoir les droits de votre fille et de susciter le silence béat de votre prochain interlocuteur [smile4].

L'agence immobilière ne peut remodifier un contrat préalablement conclu ou de proposer un nouveau contrat sans le consentement de votre fille. Dès le moment où un contrat à durée déterminée a été conclu, les parties s'obligent jusqu'à l'échéance du terme. J'ai soudainement l'envie de vous citer un célèbre adage latin que l'on prend plaisir à nous rabâcher ; pacta sunt servanda. En d'autres mots, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. » (art. 1134 du code civil).

Bien entendu, il existe des exceptions :

- L'accord de votre fille dans la signature d'un nouveau contrat de bail par exemple (un contrat prend naissance dans l'accord des parties. Si votre fille ne souhaite pas signer un nouveau bail, nul ne peut la contraindre, art. 1109 du code civil)

- Les cas prévus à l'article 10 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (faute du locataire pour non-paiement de loyer, non-paiement des charges, non souscription d'une assurance etc...)

- Les possibilités pour le bailleur de donner congé, prévus à l'article 15 de cette même loi, modifiée par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011. Le bailleur a la faculté de rompre la relation contractuelle avec son locataire sous réserve d'un préavis de 6 mois par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit accordé au bailleur n'est applicable que pour « le congé pour vente », « le congé reprise pour habiter » et "le congé pour motif légitime et sérieux" (cf . article 10 infra)

Sauf erreur de ma part et à défaut de paiement du loyer (chose que votre fille semble en mesure d'honorer), le contrat de bail est maintenu jusqu'à l'échéance du terme. BON A SAVOIR : même si le contrat de bail prévoit des clauses résolutoires de plein droit, celles-ci sont réputées non écrites si elles ne rentrent pas dans les exceptions prévues aux articles 10 et 15 de la loi de 2009.

Ce que je ne comprends pas c'est la citation de la loi SCHELLIER par votre agence. Cette loi n'existe plus et a été modifiée par la loi DUFLOT ouvrant l'accès à une réduction d'impôt...le rapport m'échappe, c'est peut-être en raison de l'heure tardive [smile25]

Par **Tiplume**, le **09/10/2013 à 16:52**

Bonjour,
Attention il s'agit peut-être d'une sous-location...