



Nécessité d'un garant suite à l'article 55 de la loi 89-462?

Par **Jadiliken**, le **21/07/2010** à **09:45**

Bonjour,

Je veux vous faire part aujourd'hui d'un problème d'avenant au bail dans la colocation où je vis actuellement:

Mes colocataires (X et Y) et moi-même avons signé le 24 novembre 2009 un bail de colocation avec le bailleur Z qui est une société civile NON-FAMILIALE (appartenant exclusivement à une SNC). Des garants nous ont été demandés : la mère de X, la mère de Y et un Locapass pour moi, mes parents n'acceptant pas d'être caution solidaire de nous 3 pour une durée de 6 ans (durée du bail).

Après acceptation du Locapass, le contrat a été dûment signé de tous.

X ayant quitté la colocation le 1er avril 2010, elle a demandé une libération de cautionnement solidaire qui a été accepté à condition qu'elle soit remplacée par une autre personne dans la colocation. La dédite prend fin au 1er juillet 2010.

Y et moi-même avons trouvé A pour remplacer Y. A a fourni tous les papiers à l'agence qui a accepté son dossier. Au moment de la signature du bail, le garant de A a réalisé ce pour quoi il s'engageait (loyer complet sur 6 ans=86400€) et a refusé de signer.

A a donc proposé de négocier une caution non solidaire (que mes parents avaient également tenté de négocier), cela n'a pas été accepté.

Le bailleur refuse maintenant de faire un avenant au bail car A ne peut présenter de garant.

Or, l'article 55 (art 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) dont le décret d'application est passé le 28 décembre 2009 stipule qu'une société civile ou commerciale qui loue des locaux d'habitation, ne peut pas demander de caution, sauf :

si c'est une SCI familiale

si le cautionnement est un locapass (donc on laisse juste le mien jusqu'à ce qu'il soit fini)

si le locataire est un étudiant sans bourse universitaire (ce n'est pas notre cas)

Mes questions sont donc les suivantes:

- Le bailleur peut-il refuser A pour cette simple raison de défaut de garant (sachant que A touche un salaire plus élevé que ceux de Y et moi-même réunis) ?

- Le bail initial ayant été signé avant que le décret d'application ne passe, le bailleur peut-il utiliser cette excuse pour réclamer un garant à A?

- Pouvons-nous exiger une preuve écrite du refus du dossier de A part le bailleur? (nous l'avons fait, mais le bailleur refuse) Si oui, faut-il la demander par recommandé?

Merci d'avoir eu le courage de lire jusqu'ici, et merci d'avance pour vos réponses.