Image not found or type unknown

Séparation concubins/conservation du bail

Par **GEORGE Emeline**, le **01/03/2018** à **12:32**

Bonjour à tous,

petite question concernant mes droits en matière de logement.

Je me suis installée avec mon compagnon il y a 8 ans dans un appartement obtenu grâce à son boulot. Je précise qu'il ne s'agit pas d'un logement social ou d'un logement relevant du 1%, mais bien d'un immeuble appartenant entièrement à sa boite (grande institution semi publique), dont la gestion est déléguée à une grande banque. Évidemment le loyer est très attractif, surtout à Paris.

Nous avons eu un premier bail de 6 ans, puis un second également de 6 ans, (dont nous avons fait 2 ans donc). Je précise que je suis bien sur le bail, les quittances sont adressées à nous 2 etc...

Aujourd'hui nous nous séparons et mon conjoint souhaite me laisser l'appartement. Il s'est renseigné dans un premier temps auprès de la personne qui s'en occupe à son boulot, il lui a été dit qu'il devait se désolidariser du bail (préavis de 6 mois apparemment), ce qu'il a fait, et que bonne surprise il pouvait redemander un nouvel appart.

Donc depuis il visite et postule, alors même que nous cohabitons. Or hier lorsqu'il a déposé un dossier pour une demande, une autre dame lui a dit que lui pouvait candidater sans souci, mais que par contre je n'allait pas pouvoir rester dans l'appart. En cause d'après elle mes revenus qui n'atteignent pas 3 fois le montant du loyer, et le fait que je ne travaille pas dans la boite en question.

Alors plusieurs questions: est-il normal de revérifier cette question des revenus en cours du bail? il me semblait que ce n'était qu'au moment de l'entrée du logement. 2ème question est-ce que la pension alimentaire est prise en compte dans ce calcul? Parce qu'avec ce que nous avons convenu avec mon ex, les 3 fois le loyer je les ai.

Enfin, et le plus important peuvent-il me demander de partir, en cours de bail, si je paye bien mon loyer? Je me doute que dans 4 ans j'aurais des soucis, n'étant pas salariée de cette institution, mais peuvent ils interrompre le bail avant? Ou augmenter tellement le loyer que je sois obligée de partir de moi même?

Merci de vos retours!

Par **janus2fr**, le **01/03/2018** à **13:21**

Bonjour,
Avez-vous un bail classique sous loi 89-462 ?

Par **youris**, le **01/03/2018** à **13:29**

bonjour,
l'argument que le loyer ne doit pas dépasser un tiers des revenus n'est qu'un usage et, à ma connaissance, n'est pas une obligation légale.
par contre, il appartient au bailleur de vérifier la solvabilité du futur locataire, des agences de locations ont été jugées responsables de ne pas avoir vérifier la solvabilité d'un locataire.
donc oui, le bailleur peut vous refuser de vous établir un nouveau bail, s'il estime vos revenus insuffisants surtout si une des conditions de la location est d'appartenir à l'entreprise
mais le bailleur ne peut pas vous demander de partir avant la fin de votre bail.
mais il demeure une solidarité entre locataires jusqu'à la fin de votre bail.
salutations

Par **GEORGE Emeline**, le **01/03/2018** à **13:46**

Merci de vos retours.

A ma connaissance mon bail est tout à fait classique oui (logement vide etc...) mais je vérifierais ce soir.

Oki donc si je comprends bien: tant que le bail court (donc encore 4 ans), le bailleur ne peut pas me demander de partir. A l'issue des 4 ans il le peut en me spécifiant que:
1/ ma solvabilité est limite (elle sera probablement ok d'ici là, sauf si grosse augmentation de loyer bien sur)
2/ qu'il souhaite récupérer l'appartement pour ses salariés.
on est d'accord?

Le bailleur ne peut pas augmenter le loyer en cours de bail non plus si? (a part hausse normale calculée sur l'indice des prix).

Mon ex conjoint s'est normalement désolidarisé de l'appartement (il a envoyé un courrier avec préavis de 6 mois).

Merci!

Par **janus2fr**, le **01/03/2018** à **14:07**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Donc si bail classique, le préavis ne peut pas être de 6 mois ! Le préavis pour le locataire est de 3 mois en location vide (1 mois si motif de préavis réduit).

Toujours si bail classique à plusieurs preneurs, lorsqu'un preneur donne congé, le bail se poursuit automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur qui n'a pas donné congé. Il n'y a pas de nouveau bail à signer. Donc non seulement vous pouvez rester jusqu'au terme du bail en cours, mais ce bail sera reconduit automatiquement si le bailleur ne vous donne pas congé avec un motif reconnu par la loi ! Le fait que vous ne gagniez pas 3 fois le loyer n'est pas un motif valable, ni le fait que vous ne travailliez pas dans l'entreprise.

Pour l'éventuelle augmentation de loyer, il existe une procédure particulière en cas de loyer sous évalué. Mais elle ne peut être mise en oeuvre qu'à l'échéance du bail en cours.

Par **GEORGE Emeline**, le **01/03/2018** à **15:28**

Pardon je me suis mal exprimée, il s'agissait du préavis pour se dégager" de son obligation de solidarité même après son départ (enfin d'après ce qu'il m'a dit).

Merci vraiment de ces éléments qui m'éclairent beaucoup!!

Par **janus2fr**, le **01/03/2018** à **17:04**

Vous dites :
[citation]il a envoyé un courrier avec préavis de 6 mois[/citation]
Puis :
[citation]il s'agissait du préavis pour se dégager" de son obligation de solidarité même après son départ [/citation]
Tout cela n'est pas clair...
Le colocataire qui désire partir donne son congé normalement. Passé la durée de préavis, donc 3 ou 1 mois selon le cas, il n'est plus locataire en titre.
Si une clause de solidarité existe au bail, il reste solidaire en cas d'impayé du colocataire restant, jusqu'au prochain renouvellement du bail ou pour une durée de 6 mois maximum. A ce niveau, le colocataire n'a rien à faire, il n'a pas de "préavis pour se dégager" à donner...

Par **GEORGE Emeline**, le **01/03/2018** à **17:09**

Merci de votre retour. A priori mon ex compagnon a été très mal renseigné par la gestionnaire. Comme il n'a pas encore trouvé de nouvel appartement, il n'a pas encore donné son préavis de départ. En revanche, il a déjà prévenu par courrier qu'il allait partir, puisque qu'il pensait ainsi qu'à son départ effectif, mettons juin ou juillet, il serait ainsi dégagé de sa clause de solidarité. Bref je vais lui conseiller de revoir ça de son côté. Merci encore pour toutes ces informations!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés