



## Séparation des locataires concubins

Par **MT62129**, le **21/09/2015** à **13:55**

Bonjour à tous.

Je me présente, Christophe, 32 ans et je suis propriétaire d'une maison que je met en location depuis quelques années.

Je suis soumis aujourd'hui à une problématique pour laquelle j'ai besoin d'aide.

En octobre 2014, je loue ma maison à un couple concubins avec enfant.  
Les 2 concubins signent le bail qui contient une clause de solidarité.

A cette occasion, je souscris auprès de ma banque à un contrat d'assurance loyers impayés.

Les ressources financières et les conditions du couple sont conformes aux critères de l'assurance.

Dans les fait seul monsieur à un revenu de plus de 3000 €. Madame n'a pas de revenus.

Au mois de mai 2015 je reçois une LRAR de monsieur m'indiquant qu'il a quitté le logement et n'y habite donc plus.

Je lui répond avec une LRAR lui indiquant que j'en ai pris note mais qu'en temps que co-signataire du bail il reste solidaire du paiement des loyers.

quelques mois se passent sans problèmes particuliers jusqu'au mois de juillet où les ennuis commencent : je ne suis plus payé du loyer.

Je renvoie une LRAR à chacun en précisant qu'ils sont solidaire etc ...

Apparemment Madame à des problèmes avec la CAF qui lui doit de l'argent et monsieur ne veut en aucun cas participer au paiement des loyers (ni à la pension alimentaire etc ...)

Après plusieurs mois de difficultés sur ce dossier et plusieurs LRAR envoyées aux 2, j'ai désormais la moitié du loyer qui m'est versé directement par la CAF et un solde du par mes locataires d'environ 600 € (une partie des loyers de aout et septembre)

Aujourd'hui j'ai eu l'assistante sociale de madame qui m'a expliqué la situation et dont voici le résumé :

- A partir d'octobre je toucherai la moitié du loyer par la CAF et l'autre moitié par madame.

- les 600 € d'impayés seront échelonnés (j'ai été souple et est accepté) sur les mois à venir (60 € / mois et plus si madame retrouve un travail).

Par contres Madame me demande plusieurs choses :

- lui ré-envoyer les quittances depuis mai à son seul nom (pour prouver de son isolement) et dorénavant de ne mettre que son nom sur les quittances.
- de faire un avenant au bail pour qu'il n'y ai plus que son nom? car apparemment il la harcèle et joue sur le fait que le bail est aussi à son nom.

D'où toutes les questions que je me pose :

- Que dois je faire pour "obliger" Monsieur à payer le dus ? malgré les LRAR il ne fait rien ? dois-je le faire ? et si oui, comment dois-je faire pour faire évoluer le bail ?
- ne vaut il pas mieux mettre fin au bail de sa part ? et dans ce cas suis-je obligé de refaire un bail avec cette personne ?
- comment va évoluer mon contrat d'assurance loyers impayés ?

Pourriez vous me conseiller SVP ?

merci beaucoup

Par **MT62129**, le **23/09/2015** à **12:50**

Bonjour

J'ai posé la question à mon assurance qui me dit ceci :

"Dans le cas présent, on repart de zéro !

Vous devez dans tous les cas refaire un bail au nom seul de Madame (si vous souhaitez continuer à lui louer le bien).

Le dossier Loyers Impayés doit être à nouveau constitué sur ces nouvelles bases à la signature du bail.

Si tous les critères d'éligibilité ne sont pas remplis, demandez la résiliation de la garantie loyers impayés, car elle ne prendra rien en charge en cas de sinistre"

Je ne comprend pas:

Puisqu'ils sont co-signataires, je ne suis pas obligé de refaire un bail il me semble ?

Le locataire restant peut demander un avenant ou un nouveau bail mais je ne suis pas obligé de le faire et le bail peut rester ainsi ?

Si je ne modifie pas le bail, celui ci contenant une clause de solidarité, leur responsabilité reste la même il me semble ?

Si je ne modifie pas le bail, l'assurance loyer impayés reste valable ? malgré le fait que c'est

monsieur qui a les revenu et qui n'habite plus dans le logement, ils sont co-signataire ? le dossier d'assurance reste valable ? toutes les conditions étant respectées lors de la signature et lors de la mise en place de la solution d'assurance. Sinon lors de la signature d'un bail il faut demander une condition de ressource de 3 fois le loyer à chacun au cas où l'un quitte le logement ?

Si il faut refaire un bail, cela veux dire que madame doit m'envoyer une lettre de congés avec préavis de 3 mois et dans ce cas je décide ou non de lui relouer le bien ?

Merci de votre aide

Par **janus2fr**, le **23/09/2015** à **13:32**

Bonjour,

Vous êtes donc dans le cas d'un bail à 2 preneurs (colocation).

Chaque preneur a le droit de donner congé à tout moment. Passée la durée de son préavis, il n'est alors plus locataire en titre. Le bail se poursuit alors automatiquement et aux mêmes conditions avec le preneur restant.

Si une clause de solidarité existe au bail, le preneur sortant reste solidaire en cas d'impayés du preneur restant mais seulement pour une durée limitée, si le bail date d'avant la loi ALUR, c'est jusqu'à la reconduction suivante du bail, si le bail est concerné par la loi ALUR, c'est 6 mois maximum.

Vous n'avez donc aucune obligation de refaire un bail, ni même un avenant, puisque de fait, madame est aujourd'hui seule locataire en titre.

Concernant votre assurance, elle ne vous couvrira plus puisque les revenus de madame seule ne sont pas compatibles avec le contrat.