



Changement du nom du titulaire d'un bail habitation

Par SMCAM

Bonjour

Je suis gestionnaire immobilier au sein d'une foncière, je fais face à une problématique juridique sur un bail d'habitation dont j'aurais besoin de réponse svp.

Nous avons un couple de locataire (le bail est au nom de la femme), le couple s'est séparé il y a 6 mois et c'est le mari qui garde l'appartement depuis plusieurs mois.

Comment devons-nous régulariser ce changement de situation ?

Le mari souhaite que l'on change le nom du titulaire du bail à son nom car c'est lui réside actuellement dans le logement et lui qui paye le loyer. Est-ce que cela est possible par une voie d'avenant ?

Merci pour votre aide

Par kang74

Bonjour

S'agit il d'un couple marié, qui n'est donc pas encore divorcé?
Est ce quelqu'un a donné son préavis ?

Si non au deux questions le mari est locataire , même s'il n'a pas signé le bail .
Et Madame reste locataire tant qu'elle n'a pas donné son préavis (vous ne pouvez pas l'enlever du bail sans celà et ce serait ballot de vous priver de la solidarité entre époux)
Elle reste solidaire du loyer et des charges jusqu'à ce que le divorce soit transcrit .
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>

Attention ces informations concernent les couples mariés (et mieux avoir un justificatif)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Madame a signé le bail.

Le mariage est-il antérieur ou postérieur à cette signature ?

Comment avez vous été informé du mariage ?

Et comment avez-vous été informé de la séparation ?

Leurs "histoires de couple" ne vous concernent pas. Sans congé formel, Madame reste titulaire du bail et solidaire avec son mari au moins jusqu'à l'ONC.

S'ils ne sont ni mariés ni PACSés, Monsieur n'est ni locataire ni colocataire, ne figurant pas au bail. Il devra partir si Madame donne son congé.

Par SMCAM

Bonjour

Merci pour vos réponses.

J'ai fouiller dans les archives et sur le bail d'habitation ils sont tous nommés tous les deux locataires et nous avons bien reçu le préavis de départ de la femme en 2021.

Doit-on faire un avenant pour changer la partie "locataire" en inscrivant uniquement l'identité de Monsieur ou juridiquement on peut laisser le bail initiale tel quel ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Ils vivent séparément, mais sont-ils divorcés ? Sinon malgré le congé, Madame reste solidaire du loyer en tant que "domicile conjugal".
Ne faites pas d'avenant sans preuve du divorce.

Par SMCAM

Merci

Je vais lui demander si c'est un divorce ou une séparation.

Dans la cas où c'est une séparation et qu'ils ne vivent plus ensemble, on peut laisser le bail au nom des 2 ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Vous n'avez aucune obligation de faire un avenant. Le congé de Madame suffit pour formaliser son départ.

Il serait intéressant de savoir pourquoi Monsieur souhaite avoir un bail avec seulement son nom.

Par SMCAM

Merci beaucoup pour votre aide et ses réponses !

Oui vous avez raison je ne comprends pourquoi il tient absolument avoir un bail en son propre uniquement.

Je vais faire le point avec ce monsieur pour savoir dans un premier temps s'il s'agit de séparation ou divorce.

Par yapasdequoi

Il doit de toute façon justifier de son divorce par un document officiel. Sinon vous n'avez aucune raison de le croire.

Par SMCAM

Bonjour

J'ai eu de nouvelles infos de la part du locataire.

Le couple est bien divorcé civilement, il y a eu un jugement qui ordonne l'attribution du droit au bail à l'époux (réception du document)

Pour la suite, devons-nous résilier le bail actuel et en faire un nouveau ?
Ou devons-nous faire un avenant au bail

Merci à vous

Par yapasdequoi

Non vous ne pouvez pas résilier le bail pour cette raison.

Je ne sais pas vous confirmer que ce jugement équivaut à un congé pour Madame, mais je pense que c'est le cas.

Vous pouvez seulement faire un avenant précisant le titulaire au nom de Monsieur, mais toutes les autres clauses du bail sont inchangées.

Ainsi Monsieur sera rassuré et Madame n'aura plus aucun droit sur ce logement.