



Avenant au bail du loyer et non paiement du loyer

Par Visiteur

(SVP porter attention à la partie où il m'est conseillé de faire un avenant pour me prémunir).

Bonjour, ma situation a évolué depuis les échanges de janv'10.

Le gérant de la société BT (où je travaille) avait eu une procuration du gérant de société SE (où travaillait mon mari) pour signer le bail du logement a téléphoné au Bailleur(BAI) pour lui demander de me cacher le fait qu'il l'appelait à mon insu.

Historique logement

début contrat loc 15 Fév'08

Contrat entre le BAI et la Société SE pour locataires Mr/Mme S

contrat signé par JC (gérant de BT et actionnaire de SE) ? pouvoir d'agir donné par le gérant de SE

-logement faisait partie du contrat de travail de mon mari

-Logement payé par chèques perso de JC (qui ensuite fait rembourser SE)

-SE liquidée en Sept ou Oct'08

-Personne n'a contacté BAI pour l'en informer (ni gérant, ni liquidateur)- aucune lettre ou autre info indiquant que SE n'existe plus, aucun avenant, aucune demande de résiliation de contrat

-Janv'09 BT prend en charge le loyer ? virement bancaires mensuels pendant 1 an et du jour au lendemain cesse les paiements sans m'en avertir

Janv'10 loyer non payé je téléphone au gérant qui me dit qu'il va s'enquérir de la situation mais qu'il n'avait donné aucun ordre pour que le virement ne se fasse pas comme d'hab.

-3 Fév'10 toujours pas de paiement du loyer ? je recontacte le gérant qui ne me répond pas et ne retourne pas mon appel

-Je lui envoie alors une lettre demandant ce qu'il en est car aucune suite à mon appel et de plus aucun paiement fait 19 fév il contacte directement BAI, informe que BT ne payera plus mon loyer et qu'il me proposerait de déménager dans une autre maison où pas de loyer à payer à 45 min de la où j'habite en ce moment.

-BAI indique que j'ai réglé les 2 mois de loyer + que nous avons un avenant au contrat

Il demande à BAI de le lui envoyer à mon insu

Il confirme à BAI que je n'avais pas le droit de faire cela et que c'est lui qui est titulaire du bail puisqu'il est gérant.

Il veut résilier le bail ? BAI lui a dit de faire un courrier.

BAI m'a téléphoné pour me mettre au courant et je lui ai défendu d'envoyer mon avenant sans autorisation.

JC m'a envoyé un mail m'indiquant que BAI avait touché ses loyers et me demande copie de l'avenant.

1.Est-ce que mon avenant est valable?

2.Qui est titulaire du bail

3.Dans cas où société est liquidée où s'arrete les droits de chacun: Mr/Mme S, JC, BAI

Par Visiteur

Chère madame,

Il demande à BAI de le lui envoyer à mon insu

Il confirme à BAI que je n'avais pas le droit de faire cela et que c'est lui qui est titulaire du bail puisqu'il est gérant.

Il veut résilier le bail ? BAI lui a dit de faire un courrier.

BAI m'a téléphoné pour me mettre au courant et je lui ai défendu d'envoyer mon avenant sans autorisation.

JC m'a envoyé un mail m'indiquant que BAI avait touché ses loyers et me demande copie de l'avenant.

1.Est-ce que mon avenant est valable?

2.Qui est titulaire du bail

3.Dans cas où société est liquidée où s'arrete les droits de chacun: Mr/Mme S, JC, BAI

Disons que la situation étant compliquée (et elle l'a toujours été), on ne peut pas dire avec certitude qui est titulaire du bail.

En effet, le bail était au nom du locataire SE, qui vous sous-louait en réalité le logement (sous-location à titre d'accessoire du salaire). A partir du moment où SE a été placée en liquidation judiciaire, alors ce contrat de bail initial a été rompu.

Il s'est donc instauré un nouveau contrat (non écrit), entre le bailleur et le locataire. A partir de ce moment, deux choses sont envisageables: Soit BT est considéré comme locataire dans la mesure où elle paye le loyer; Soit, et c'est plus probable sur un plan juridique, un véritable bail non écrit s'est instauré entre vous et votre bailleur. Le fait que BT payait le loyer jusque là ne signifie pas pour autant qu'il en était juridiquement le locataire.

Si BT est considéré comme locataire par le juge, alors l'avenant n'est pas valable mais rien ne vous empêche alors de prendre le logement à votre nom puisque BT semble vouloir se libérer du bail.

Si vous êtes considérée comme la locataire, c'est le plus probable je le rappelle, alors l'avenant est valable, puisque cet avenant instaure une relation contractuelle locative avec votre bailleur.

Une chose est sûre: A partir du moment où SE a été liquidée, alors le premier bail a été rompu en même temps que la société. Toute la question est de savoir qui le juge va-t-il considérer comme locataire à partir du moment de la liquidation?

BT pense que c'est eux, je n'en suis absolument pas convaincu.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette rapidité,

voici mes craintes ... bien sûr je ne veux pas me retrouver sans toit et/ou un loyer à payer du jour au lendemain

1. JC me demande une copie de cet avenant - que dois-je faire? que dit la loi? Dois-je répondre au email qu'il m'a envoyé? quel est mon délai - il l'a envoyé lundi soir et je l'ai ouvert ce matin. Dois-je lui remettre une copie de mon avenant?

2. La société BT avait-elle le droit de cesser de payer mon logement sans m'en avertir?

3. A-t-il le droit de demander de résilier son contrat, celui fait par SE pour les locataires Mr/Mme S (SE n'existe plus depuis 16 mois)

4. L'avenant a été fait en décembre 2009 car suite à nos échanges online - l'expert m'avait conseillé de me prémunir. L'avenant est fait entre nous et le bailleur car SE n'existe pas et BT n'a jamais demandé de reprendre le bail de SE, je recevais un avantage complémentaire de mon salaire je vois ça comme une allocation pour loyer qui ne dicte pas l'endroit où je dois habiter... Cet avenant a-t-il une valeur?

5. Comment faire le juge pencher de mon côté au sujet de l'attribution du bail? est-ce que déjà ça serait pas un plus pour moi le fait que la société SE (dans laquelle JC est actionnaire et c'est lui le gérant de BT) n'ait jamais indiqué au bailleur la liquidation et de plus il met les locataires et le bailleur dans des difficultés. Par exemple, s'il y a un feu chez moi, les assurances vont-elles suivre avec un bail au nom d'une société qui est liquidée? (par exemple)

6. Le bailleur est craintif et me demande jusqu'où vont les droits de chacun, quels sont les droits de BT ou JC face à mon avenant? Le bailleur et nous (locataires)? sommes-nous en faute pour avoir voulu mettre au clair le bail. Ça nous protège-tous 2 (Le bailleur et nous)
Merci de me faire savoir

Par Visiteur

Chère madame,

1. JC me demande une copie de cet avenant - que dois-je faire? que dit la loi? Dois-je répondre au email qu'il m'a envoyé? quel est mon délai - il l'a envoyé lundi soir et je l'ai ouvert ce matin. Dois-je lui remettre une copie de mon avenant?

Non, vous n'êtes pas obligé. A mon humble avis, la stratégie consiste à bien lui faire comprendre qu'il n'a pas intérêt à se mouiller:

-Si le bail est au nom de l'employeur, et que vous vous retrouvez sans logement, alors vous pourrez l'attaquer pour violation de ses obligations contractuelles, et des dommages et intérêts s'il s'avère que vous avez assumé seule le

déménagement etc.

-Si le bail est bien à vous et qu'il arrête de le régler en tant qu'accessoire du salaire de votre mari, alors là encore, vous pourrez le faire condamner à payer.

En conséquence, plutôt que de se préoccuper sur la question du bail, il devrait plutôt se préoccuper de vous.

La société BT avait elle le droit de cesser de payer mon logement sans m'en avertir?

Oui, et non. En ne payant pas le loyer, elle se met en tord. Pour autant, il n'y a pas d'obligation spéciale d'avertissement à votre propos.

A-t-il le droit de demander de résilier son contrat, celui fait par SE pour les locataires Mr/Mme S (SE n'exsite plus depuis 16 mois)

Dites vous bien que le contrat SE n'existe plus depuis la liquidation. A partir de là, soit le nouveau bail est jugé comme vous appartenant, et BT n'a rien à dire. Soit le bail est jugé comme lui appartenant, et dans ce cas, il peut le résilier, à condition de vous fournir à nouveau un autre logement, avec des caractéristiques similaires.

Comment faire le juge pencher de mon côté au sujet de l'attribution du Bail?

Le contrat de bail est un contrat réel qui se forme par la remise d'une chose. La remise de cette chose est un élément fondamental du bail, il en est l'essence. A partir du moment où c'est vous qui occupez le logement, alors vous en êtes en principe (sauf bail signé avec SE) la locataire. C'est à mon sens le seul argument à faire valoir.

Le Bailleur est craintif et me demande jusqu'ou vont les droits de chacun, quels sont les droit de BT ou JC face à mon avenant?

Comme je vous l'ai dit, impossible à dire sans décision d'un juge.

sommes nous en faute pour avoir voulu mettre au clair le Bail.

Absolument pas! L'avenant ajoute une corde à votre arc: Il est une manifestation non équivoque de votre volonté de vous comporter en tant que véritable locataire. C'est encore une chose de plus devant un juge.

En conséquence, si BT continuer ses agissements, prenez un avocat et n'hésitez pas à saisir le juge.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour tout d'abord laissez moi vous remercier pour cette rapidité et qualité de vos réponses... MERCI

J'ai une question par rapport à ce que vous m'écrivez, je ne vois pas comment mettre en place cette stratégie. JC est en fait mon employeur et me demande par email transmettre « par retour » mon avenant comment dois je répondre à cette demande?

J'ai combien de temps pour y répondre?

Vous dites "En conséquence, plutôt que de se préoccuper sur la question du bail, il devrait plutôt se préoccuper de vous." Vous m'apprenez quelque chose? où puis je trouver de l'information à ce sujet - le fait que mon employeur devrait plutot se preoccuper de moi.

Alors si je comprends bien, mon employeur peut cesser de me payer un avantage sans m'en avertir? Il me met en difficulté sans que je le sache. Alors Rien ne me protège de ce coté la?

On me dit que j'ai fait une grave erreur en payant le loyer au Bailleur. Est-ce vrai?

Je me disais que le Bailleur n'était pas responsable des problèmes entre la société et moi

SVP me dire s'il y a moyen de contourner mon erreur.

Peut on tourner mon erreur (paiement de loyer) en argument favorable me concernant. Peut-on dire que le fait d'avoir payé le loyer est une autre corde à mon arc? Peut-on dire que c'est une manifestation de notre part de vouloir nous comporter en véritable locataires?

Mon employeur me doit-il cet argent? Devra-t-il me le rembourser? Si oui y a t il un procedure a suivre?

Lorsque vous me dites si le Bail appartient à BT « il peut le résilier, à condition de vous fournir à nouveau un autre logement, avec des caractéristiques similaires » est ce que le fait que le nouveau logement soit très loin ? à 45 minutes de route et que je doive changer mon fils d'école un prétexte pour ne pas vouloir déménager si loin.

Comment suggérer à l'employeur de me donner une « allocation » pour mon loyer et ensuite je déciderai où aller habiter?

Par Visiteur

Chère madame,

JC est en fait mon employeur et me demande par email transmettre « par retour » mon avenant comment dois je répondre à cette demande?

J'ai combien de temps pour y répondre?

Vous n'avez aucune obligation de forme et ni de temps de réponse dans la mesure où une telle démarche n'a rien d'officielle. A votre place, j'enverrai un mail de retour, lui expliquant clairement que dès le moment où SE a été liquidée, alors dans la mesure où le contrat n'a pas été transféré à un repreneur par le liquidateur, vous avez souhaité conclure vous même un bail avec le bailleur. Ce bail étant formalité par l'avenant (que vous lui transmettez en Pièce jointe).

Aucun intérêt à mon sens de lui cacher cet avenant.

Vous dites "En conséquence, plutôt que de se préoccuper sur la question du bail, il devrait plutôt se préoccuper de vous." Vous m'apprenez quelque chose? où puis je trouver de l'information à ce sujet - le fait que mon employeur devrait plutot se preoccuper de moi.

La fourniture d'un logement de fonction comme prévu au départ, est juridiquement un accessoire du logement. A ce titre, il ne peut y avoir une baisse de "standing" du logement, puisqu'en cas de baisse, cela signifierait une modification unilatérale de la rémunération de votre mari.

Une telle modification est interdite, et vous êtes en droit d'obtenir réparation.

En conséquence, deux choses l'une:

-Soit l'employeur vous fournit un autre logement, et dans ce cas, il doit fournir un logement comparable au premier logement sinon quoi, il y a modification illégale du contrat de travail.

-Soit vous conservez le logement à votre nom, et l'employeur devra payer le loyer qu'il prenant antérieurement à sa charge.

C'est l'employeur qui choisit la solution, mais en aucun cas, vous ne pouvez faire l'objet d'une diminution de salaire (ou de logement puisque c'est lié).

Alors si je comprends bien, mon employeur peut cesser de me payer un avantage sans m'en avertir? Il me met en difficulté sans que je le sache. Alors Rien ne me protège de ce coté la?

J'ai dit qu'il était illégal de vous priver d'un avantage. Simplement, il n'est pas "plus" illégal de ne pas vous avertir.

On me dit que j'ai fait une grave erreur en payant le loyer au Bailleur. Est-ce vrai?

Absolument pas d'accord. Si par là le "on" sous entend qu'en payant vous même le bailleur, vous avez renoncé à percevoir cette accessoire de rémunération, il faut savoir qu'en droit, "une renonciation ne se présume jamais". Sans accord exprès de votre part à une renonciation de salaire, et compte tenu du contexte (votre employeur ne paye pas le loyer, et ne vous fournit pas un logement similaire), vous n'avez rien à vous reprocher.

Lorsque vous me dites si le Bail appartient à BT « il peut le résilier, à condition de vous fournir à nouveau un autre logement, avec des caractéristiques similaires » est ce que le fait que le nouveau logement soit très loin ? à 45 minutes de route et que je doive changer mon fils d'école un prétexte pour ne pas vouloir déménager si loin.

Si ce domicile reste dans le même bassin d'emploi, je ne peux que vous l'inviter à l'accepter. Je ne dis pas qu'en refusant, vous ne pourrez pas gagner, simplement, vous devrez en passer par la justice avec toutes les conséquences

personnelles que cela implique.

Comment suggérer à l'employeur de me donner une « allocation » pour mon loyer et ensuite je déciderai où aller habiter?

Il y a tout intérêt! Il vous verse une somme fixe, de sorte, il n'aura pas à subir la fluctuation grimpante du loyer. Il n'a pas non plus à chercher le logement. Enfin, en cas de licenciement ou de démission de votre part, il n'aura pas à respecter un préavis pour le bail d'habitation..

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour toutes ces clarifications: l'employeur semble vouloir poursuivre ses démarches et vu mon avenant, démontrer que j'ai fait une faute grave.

1. Ma 1ere question: il me dit que je n'avais pas le droit de faire cet avenant. Est ce vrai?

2. Il semblerait que je sois en tord non seulement d'avoir fait cet avenant mais de ne pas l'avoir (mon employeur) contacté lorsque je faisais cet avenant; soit pour lui donner une copie, soit pour l'en avertir.

3. En fait pour moi, comme la société au nom de laquelle le contrat de location était fait n'existant plus... le bail devient nul... j'ai opté pour le reprendre en mon nom... ce n'est pas parce que ma société paye mon loyer qu'elle reprend automatiquement le Bail de la société SE liquidée?

4. J'ai dû lui envoyer une copie de mon avenant lui indiquant que nous avons fait ce bail pour régulariser notre assurance habitation car celle ci était au nom d'une société liquidée alors pour nous assure une souscription à une police d'assurance valable, nous avons dû formaliser le bail par l'Avenant que je lui ai envoyé en pièce jointe.

Maintenant qu'il a en mains mon avenant... il va essayer de me causer du tord. Quelles seraient les prochaines étapes pour me protéger?

Par Visiteur

Chère madame,

1. Ma 1ere question: il me dit que je n'avais pas le droit de faire cet avenant. Est ce vrai?

Non, c'est faux. On en retombe sur le même problème: Soit vous êtes considéré comme la locataire, et cet avenant est tout à fait légal. Soit le locataire est votre employeur et dans ce cas, l'avenant est nul et n'existe pas juridiquement. En aucun cas, il n'y a quelque chose d'illégal là dedans.

Il semblerait que je sois en tord non seulement d'avoir fait cet avenant mais de ne pas l'avoir (mon employeur) contacté lorsque je faisais cet avenant; soit pour lui donner une copie, soit pour l'en avertir.

Cela n'a aucun sens juridiquement parlant.

3. En fait pour moi, comme la société au nom de laquelle le contrat de location était fait n'existant plus... le bail devient nul... j'ai opté pour le reprendre en mon nom... ce n'est pas parce que ma société paye mon loyer qu'elle reprend automatiquement le Bail de la société SE liquidée?

Tout à fait d'accord. C'est là tout le sens de mes précédents messages.

4. J'ai dû lui envoyer une copie de mon avenant lui indiquant que nous avons fait ce bail pour régulariser notre assurance habitation car celle ci était au nom d'une société liquidée alors pour nous assure une souscription à une police d'assurance valable, nous avons dû formaliser le bail par l'Avenant que je lui ai envoyé en pièce jointe.

Maintenant qu'il a en mains mon avenant... il va essayer de me causer du tord. Quelles seraient les prochaines étapes pour me protéger?

L'employeur ne peut pas justifier un licenciement sur ce fondement, cela n'aura pas non plus de sens. A mon humble, vous devriez tout de même prendre un avocat dans la mesure où votre affaire prend une mauvaise tournure...

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour tous vos conseils. J'apprécie la qualité de vos réponses.

Je vais chercher un avocat pour lui expliquer mon cas.

En attendant mon employeur ne payera sûrement pas, non plus, mon loyer pour le mois de mars... donc je vais voir comment m'organiser.... QUELLE AFFAIRE!!!

En tous cas j'aurai appris beaucoup sur mes droits grâce à cet employeur...

L'employeur essaie de me faire peur à cause de cet avenant que j'ai fait mais il devrait s'inquiéter de ne pas (lui et/ou le liquidateur) avoir fait la liquidation de SE comme il se doit.

Merci encore

Par Visiteur

Chère madame,

En attendant mon employeur ne payera sûrement pas, non plus, mon loyer pour le mois de mars... donc je vais voir comment m'organiser.... QUELLE AFFAIRE!!!

Je veux bien vous croire..

L'employeur essaie de me faire peur à cause de cet avenant que j'ai fait mais il devrait s'inquiéter de ne pas (lui et/ou le liquidateur) avoir fait la liquidation de SE comme il se doit.

Tout à fait d'accord..

En attendant, je souhaite que tout se déroule pour le mieux pour vous..

Très cordialement.