



Bail de location avec clause speciale

Par Visiteur

Madame/Monsieur Bonjour,

nous avons loué notre immeuble pour une période de trois ans à partir de février 2007. Il y a quelques semaines le locataire nous a communiqué qu'il quitte la Belgique pour des raisons liées à son travail et veut résilier le contrat.

Lors de la signature du contrat nous avons négocié avec le locataire la clause suivante, qui a été ajoutée au contrat et signée par les deux parties :

« Le locataire s'engage à payer le loyer mensuel pour toute la durée du 01/02/2007 jusqu'au 31/01/2010 même dans le cas où il ne utilise plus l'immeuble (à cause, par exemple, de son déplacement pour raisons de travail dans une autre localité). »

En plus nous avons ajouté : « La société XXX * ? sera garant du respect du présent contrat et s'engage, en absence du locataire, à payer tout frais relatif au contrat du 01/02/2007 jusqu'au 31/01/2010 »

* il s'agit de la société dont le locataire a été jusqu'à présent le président. Le locataire a signé le contrat soit en qualité de locataire qu'en qualité de représentant de la société.

Nous voudrions savoir votre avis sur les clauses que nous avons ajoutées au contrat : si elles sont applicables et suffisantes à nous garantir le paiement du loyer jusqu'à la fin de la période contractuelle.

Le locataire nous a proposé comme solution alternative de chercher un nouveau locataire et de payer le loyer aussi longtemps que l'on n'aura pas trouvé. Pour que les agences puissent avoir les clés de l'immeuble pour les visites après que le locataire aura déménagé, il propose d'effectuer tout de suite l'état des lieux de sortie.

Nous voulons bien accepter cette solution à condition de ne pas perdre la garantie de paiement du loyer aussi longtemps qu'un nouveau locataire ne sera pas trouvé. En particulier nous craignons que par l'acceptation de l'état des lieux les conditions mentionnées puissent perdre leur validité/efficacité.

Merci en avance de nous donner un conseil.

Salutations distinguées,

Par Visiteur

Bonjour monsieur.

Si votre locataire souhaite quitter définitivement le logement, il a le droit de poser un préavis de un mois puisque lié à son activité professionnelle.

Passé ce délai de un mois, le locataire n'est plus redevable de rien. Autrement dit, votre première clause indiquant que si le locataire quitte l'immeuble, il doit continuer à payer jusqu'au bout, est tout simplement illégale.

Quant à la garantie sur la société que vous avez prise, avez-vous établi un contrat distinct ou est-ce que c'est inclus dans le contrat de bail? Avez-vous mentionné les informations obligatoires prévues par la loi de 1989 applicable aux baux d'habitation? Si non, ce cautionnement est lui aussi illégal.

Quant à la solution que propose le locataire, vous avez l'obligation d'accepter. Vous devez établir l'état des lieux dès le moment où il quitte le logement même si le préavis de départ n'est pas encore terminé. Il sera redevable des loyers durant lequel court son préavis jusqu'à ce que vous ayez trouvé un autre locataire.

Cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Si j'ai bien compris, la première clause, qui est incluse dans le contrat de bail, n'est pas applicable même si elle a été et signée par le preneur et le bailleur!

Pourriez-vous m'expliquer pourquoi (est-ce parce qu'elle est en contradiction avec le Code Civil) ?

Pour ce qui concerne la garantie par la société, elle est incluse dans le bail. Pourriez vous m'indiquer quelles sont les « information obligatoire prévues par la loi de 1989 applicable aux baux d'habitation » ?

Encore merci.
Salutations distinguées,

Par Visiteur

Bonjour monsieur.

Les règles applicables aux baux d'habitation sont des règles d'ordre public, c'est à dire que l'on ne peut pas y déroger par contrat. Autrement dit, cela s'applique même si vous avez prévu autre chose dans votre contrat.

L'engagement de caution doit être écrit et comporter :

- le montant du loyer : inscrit en chiffres et en lettres,
- la durée du bail :
 - * pour un logement non meublé : au minimum 3 ans
 - * pour un logement meublé : aucune durée minimum

il est nécessaire d'inscrire en toutes lettres :

- une mention exprimant clairement que la connaissance de la nature et de l'étendue de l'engagement de la caution.
- la reproduction de l'article L22-1 de la loi du 6-07-89 (alinéa 1) relatif à la faculté de résiliation de l'engagement de la caution (cf modèle de lettre, engagement de caution).

En l'absence de ces formalités, la caution peut demander la nullité du contrat de cautionnement.