



Contrat spécifique entre un locataire et un propriétaire

Par Yellow57480

Bonjour,

J'ai hésité à mettre dans le domaine 'Caution'.

Actuellement, il y a généralement des demandes de garanties diverses des propriétaires, ce qui est compréhensible. Mais parfois, pour les faire appliquer est long et coûteux à tous les niveaux (temps, argent, énergie).

Je ne dis pas que c'est faisable dans tous les cas, loin de là, mais :

Dans certaines situations, n'est-il pas possible de simplifier tout ça, en ayant un accord entre deux parties/personnes responsables (propriétaire + futur locataire), stipulant que : au bout de X (1 ou 2 ; à définir) impayé(s), les deux parties sont d'accords pour que le contrat s'arrête ? Est-ce que légalement s'est envisageable ?

Ce qui est aurait des avantages pour toutes les parties :

- propriétaire : il pourrait sans doute plus facilement louer, et il aurait la garantie que, facilement, s'il y un ou deux impayés, cela va s'arrêter et cela ne lui coûtera rien.

- locataire : de nombreuses personnes avec des ressources parfois peut-être 'limitées' selon les standards, mais qui n'ont jamais eu d'impayés...trouveraient un logement. Car de nombreux locataires (pas tous, bien sûr!) n'ont aucune envie de faire aux autres ce qu'ils n'aimeraient pas qu'on leur fasse (des impayés, ou demander à leur garant de payer).

Je n'ai aucune statistique sur ces sujets, j'ai juste cru comprendre que les impayés étaient en hausse, mais...quelles garanties avaient-ils ? Parce que faire fonctionner la garantie Visale n'a sans doute pas le même impact psychologique que si c'est un parent, ami ou autre proche qui s'est porté caution. Je me trompe peut-être (?).

J'espère avoir été compréhensible, mais cette question me trotte depuis longtemps dans la tête.

Vous remerciant par avance,

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une excellente suggestion.

D'ailleurs elle s'appelle "clause résolutoire" et figure dans les baux conformes au modèle type du décret :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/[/url]

"Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].".

Par Isadore

Bonjour,

Cela existe déjà, c'est la clause résolutoire, qui prend effet six semaines après un commandement de payer infructueux.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900019]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900019[/url]

Mais souvent le problème du bailleur n'est pas de faire résilier le bail, mais de faire partir le locataire et d'obtenir le paiement des arriérés.

La majorité des impayés est due aux problèmes financiers du locataire, pas à la mauvaise foi. Et quand la situation d'un locataire est critique, il a tendance à vouloir rester dans son logement plutôt que d'aller à la rue. Le locataire solvable qui refuse de payer, ce n'est pas le pire. Il y a le locataire insolvable mais de bonne foi, qui voudrait bien pouvoir payer mais ne peut pas, souvent ne peut plus. Et il y a l'espèce heureusement assez rare de l'escroc professionnel qui organise délibérément son insolvabilité.

Vous pouvez mettre toutes les clauses que vous voulez, si votre locataire finit incapable de payer un loyer à vous ou une autre personne, il va s'agripper jusqu'à être expulsé ou relogé.

Par Yellow57480

Parfait !

Merci pour vos réponses.

Donc si je comprends bien, il 'suffit' d'ajouter cette clause résolutoire dans un bail pour voir le bailleur légèrement plus protégé* ?

(lui faisant passer le message implicite qu'il peut nous faire confiance, et donc nous permettre d'obtenir la location)

*Car loin d'être 'totalement' protégé, comme l'indique Isadore.

Merci beaucoup pour cette synthèse des différents cas possibles, c'est très intéressant, et ça m'a permis de percevoir des angles d'approches différents.

Par Isadore

Cette clause est désormais obligatoire pour les baux loi 1989 (depuis juillet 2023), elle est insérée dans le modèle de bail officiel pour les baux de résidence principale (loi 1989). C'est une loi qui visait justement à mieux protéger les propriétaires, par exemple le maintien dans les lieux après la fin du bail devient dans certains cas un délit.

Pour les baux civils du type résidence secondaire les parties sont libres de s'entendre sur ce type de clause.

Mais mon côté cynique me fait dire que tant que le parc du logement social restera saturé dans beaucoup de régions, on va quand même continuer à protéger les locataires de bonne foi incapables de payer le temps de les reloger. Dans certains cas le propriétaire peut demander une indemnisation à l'Etat :

[url=https://www.village-justice.com/articles/expulsion-locative-que-faire-cas-refus-concours-force-publique,35399.html]https://www.village-justice.com/articles/expulsion-locative-que-faire-cas-refus-concours-force-publique,35399.html[/url]

On le constate souvent : pour un bailleur rien ne remplace une caution sérieuse ou une bonne assurance loyers impayés. L'assurance se paye, mais en cas de sinistre elle sera fort efficace pour mettre le locataire dehors le plus vite possible afin de réduire la durée d'indemnisation.

Par Yellow57480

D'accord, merci beaucoup pour votre réponse.