



Bail non signé par le garant

Par Jajou

Bonjour,

Hier avec mon compagnon nous avons signé le bail locatif d'une maison mais ma soeur qui se porte garante ne l'a pas signé.

L'avenant du bail a été signé par moi, mon compagnon et ma soeur mais l'agence ne l'a pas signé.

Nous souhaitons nous rétracter car le préavis de notre logement actuel ne pourra finalement prendre fin que dans 3 mois et il n'est pas possible pour nous de payer la totalité en doublons.

Suite à un appel téléphonique avec l'agence on nous a informé que le bail et l'avenant avait déjà été validé et envoyé au propriétaire et au comptable et qu'il était maintenant impossible de rompre l'actuel contrat car même sans la signature du garant sur le bail ou de la signature de l'agence sur l'avenant celui-ci avait déjà été validé.

Sommes nous en droit de refuser de devoir payer le premier loyer+les honoraires et la caution et de nous rétracter?

Merci à vous

Par Isadore

Bonjour,

Un bail n'a pas besoin d'être signé par la caution pour être valide. La caution n'est pas partie au bail, elle doit simplement signer l'acte de cautionnement.

Je n'ai pas compris l'histoire de l'avenant : avant même la prise d'effet du bail, il y a déjà un avenant ? Le bail originel a été signé quand ?

Quoi qu'il en soit, sitôt le bail signé des deux parties, il est valide et les engage. La Cour de cassation a jugé que le locataire qui veut se désengager avant la prise d'effet d'un bail est quand même redevable d'un préavis d'un mois :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

je confirme : le garant ne signe pas le bail, et il n'a plus obligation de recopier à la main l'acte de cautionnement.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36488/1?idFicheParent=F31267#1]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36488/1?idFicheParent=F31267#1[/url]

Le bail est donc valide (c'est quoi cet avenant ?)

et vous ne pouvez le résilier qu'en donnant congé selon l'article 15.

NB : Le préavis est de 3 mois peut être réduit à 1 mois dans certains cas seulement.

Et aussi (article 15)

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Donc concernant votre précédent logement, vous n'aurez pas obligatoirement 3 mois à payer.

Par Jajou

Nous sommes actuellement tatoueurs mon compagnon et moi. Nous avons précisé à l'agence que nous voulions dans le futur exercer dans le logement.

Elle nous a précisé par sms qu'il n'y avait aucune interdiction de la part du propriétaire et quand nous avons reçu le bail locatif hier nous avons remarqué que dans la rubrique « destination » le logement était uniquement destiné à usage d'habitation et non commerciale. Nous lui avons demandé par la suite de modifier pour préciser que plus pouvions avoir une activité professionnel au sein du logement. Elle nous a dit qu'elle ne pouvait pas rajouter cette clause et qu'il fallait lui remettre l'objet d'un avenant et une demande formelle avec extrait de notre kbis. Elle nous a informé que c'était elle qui délivrait les avenants, que le propriétaire n'y était pas opposé. On lui a donc envoyé notre extrait kbis et elle a donc préparé l'avenant.

Par la suite nous avons donc mon compagnon et moi signé le bail locatif ainsi que l'avenant. Mais ma soeur qui est notre garante n'a signé que l'avenant et pas le bail et l'agence n'a pas signé l'avenant non plus.

Par la suite l'agent nous a informé avoir déjà envoyé tout les papiers et que si le garant n'avait pas signé le bail ça n'avait aucune importance car c'est l'agence qui prendrait le risque de louer dans garant.

Par yapasdequoi

Je répète : la signature du garant n'est pas prévue sur le bail, ni sur ses avenants.

Le bail et ses avenants doit être signé par le ou les locataires d'une part et par le bailleur ou son mandataire (= l'agence). Et c'est tout.

Vous avez prévu d'exercer votre activité commerciale à domicile, mais avez-vous vérifié que le règlement de copropriété autorise ce type d'activité ?

Par Isadore

Oui, votre s?ur n'a à signer que l'acte de cautionnement. Sa signature sur le bail et les avenants n'a aucun intérêt. Vous auriez tout aussi bien pu faire signer la voisine...

Pour le reste, je vois pas comment vous sortir de cette situation sans payer le préavis, à part présenter un nouveau locataire au bailleur.

Si vous n'avez pas les fonds nécessaires, demandez à votre s?ur de les avancer. Elle s'est engagée à payer à votre place en cas de défaillance, ça ne devrait donc pas lui poser problème. Vous la rembourserez plus tard.