



Avenant d'un bail et question sur le garant

Par Idelo

Bonjour,
mon mari et moi-même sommes les garants de notre fille et son ami concernant la location de leur appartement ; le bail est au nom de notre fille et de son ami (non pacsés). Ils se séparent et c'est ma fille qui quitte le logement, sachant que monsieur X souhaite garder l'appartement. Un avenant va donc être établi par l'agence pour mettre le bail uniquement au nom de monsieur. Par contre ils nous disent que légalement , comme le bail était au départ aux deux noms, nous sommes engagés en tant que garants pour 6 ans, même si le bail change. Est-ce vraiment légal ? comment pouvons-nous ne plus rester garants pour l'ex-ami de notre fille ? en sachant que s'il faut qu'il trouve un autre garant, je pense qu'il aura des difficultés à en trouver un du côté de sa famille.
Merci beaucoup pour votre retour.

Par Isadore

Bonjour,

Un avenant va donc être établi par l'agence pour mettre le bail uniquement au nom de monsieur.
Ce n'est pas nécessaire, il suffit que votre fille donne congé. Il faut relire soigneusement cet avenant pour voir ce qu'il raconte avant de le signer.

Je cite la règle s'appliquant à la caution dans le cas d'une colocation :
our se protéger du risque d'impayé, le propriétaire (ou son représentant) peut exiger une caution. Une caution est une personne (ou un organisme) qui s'engage par écrit (acte de cautionnement) à payer le loyer et les charges au propriétaire en cas d'impayés.

Le propriétaire (ou son représentant) peut choisir l'une des options suivantes :

Soit chaque colocataire a une caution. L'acte de cautionnement de chaque caution doit indiquer le colocataire qui a la garantie de la caution. La portée de l'engagement de la caution varie selon qu'une clause de solidarité est ou non incluse dans le bail.

Soit une caution s'engage pour l'ensemble des colocataires. L'acte de cautionnement doit indiquer le colocataire dont le départ du logement mettra fin à l'engagement de la caution.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661[/url]

Il faut donc relire votre acte de cautionnement, pour voir si vous êtes caution de votre fille, de son compagnon ou des deux, et dans ce dernier cas si le bailleur a précisé quelle est la personne dont le départ mettra fin à votre obligation.

Un bailleur avisé aura croisé les cautions, afin de garder au moins l'un des deux parents de la dame comme caution du monsieur.

Si vous le souhaitez vous pouvez recopier ici le texte exact des cautions (en l'anonymisant) pour qu'on l'examine de plus près.

Par Idelo

Bonjour,
merci pour votre réponse.
je ne parviens pas à joindre le scan de l'acte de caution.

Nous sommes les uniques cautionnaires pour les deux locataires.

dans le contrat, il est noté :

"toutefois le présent acte de cautionnement prendra fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par Monsieur si un nouveau colocataire figure au bail ou à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé dans le cas contraire".

Cela signifie t-il que 6 mois à partir du congé de notre fille ou de l'avenant du bail (il semble que l'agence oblige cet avenant), nous ne serons automatiquement plus cautionnaires ? ou seulement si Monsieur... donne congé ?

C'est bien compliqué et il est vrai que nous ne sommes pas assez vigilants quant à nos engagements !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez aussi montrer le document entier à votre ADIL.

C'est délicat d'interpréter un texte avec seulement un morceau de phrase.

cf aussi l'article 8-1 de la loi 89-462.

VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.

Par janus2

Bonjour,
Si vous vous êtes expressément porté caution pour monsieur, le congé de votre fille n'y change rien, vous restez caution conformément à l'acte établi et pour la durée qui y est prévue si c'est un acte à durée déterminée (le cas le plus courant).

Par Isadore

Toutefois le présent acte de cautionnement prendra fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par Monsieur Cette phrase est claire, c'est le départ de Monsieur qui mettra fin à votre engagement. Le départ de votre fille seule est sans incidence.

Il vaut effectivement mieux demander à l'ADIL de contrôler la validité de votre acte de cautionnement, c'est gratuit. La loi impose un certain formalisme.

il semble que l'agence oblige cet avenant
L'agence ne peut rien imposer du tout. Je renouvelle donc mes conseils de prudence. Même si l'ambiance n'est peut-être pas idéale, renvoyez le jeune homme vers l'ADIL pour se faire conseiller. Que votre fille refuse de signer quoi que ce soit sous la pression.

Je ne sais pas ce que l'agence raconte pour justifier cet avenant, mais il n'est pas nécessaire pour permettre à votre fille de quitter ce logement (le congé suffit). Il faut voir si votre fille et son compagnon ont un intérêt à signer cette chose.

Par janus2

Monsieur a peut-être un intérêt à avoir un avenant, par exemple s'il veut demander une allocation, il doit être seul sur le bail.
Mais cela ne concerne pas l'ex-colocataire, c'est uniquement Monsieur qui le signe (et son éventuelle caution).

Et si en plus cet avenant peut supprimer la solidarité de 6 mois, c'est pas plus mal pour mademoiselle...

Par Idelo

Bonjour,

merci pour toutes vos réponses. Je vais suivre vos conseils et me rapprocher de l'ADIL, et surtout être vigilante quant à cet avenant.

Dernière question avec une petite lueur d'espoir : la propriétaire ne va plus mandater l'agence à partir de fin avril, cela entrainera t-il l'annulation de l'acte de caution et celui de la location signés par leur intermédiaire ?

Merci pour tout et bonne journée.

Par Isadore

la propriétaire ne va plus mandater l'agence à partir de fin avril, cela entrainera t-il l'annulation de l'acte de caution et celui de la location signés par leur intermédiaire ?

Non, l'agence n'étant que le représentant du bailleur et non une partie au contrat.

Heureusement pour les locataires qui ne deviennent pas occupants sans droit ni titre simplement parce que le bailleur change d'agence.

Par yapasdequoi

Je confirme : le changement de mandataire ou de mode de gestion locative ne change rien à la validité des contrats passés entre propriétaire, locataire et garant.