



Retirer garants

Par Tata55

Bonjour à tous, je viens vous exposer mon problème.

j ai un bail de location à mon nom et mes garants sont mes parents. La garantie est sur durée déterminée du contrat (3ans)

Depuis 3 mois mon conjoint fut rajouter sur le bail, cependant nous nous séparons.(Mes parents n ont pas résigné la garance aux deux noms)

Il n'est pas possible pour lui de partir car vu sa situation actuelle il ne trouvera pas d'appartement (vis des aides et n as pas de garants)

J'aimerais quitter le logement mais ne veut pas laisser mes parents en garants .

Quelles sont les solutions ?

Sachant qu'il peut payer le loyer avec ses aides.. mais ce n'est pas envisageable pour moi de laisse mes parents en garants dans un appart où je ne vivrai plus .

Je répète qu'il n'as pas de garants à proposer. De plus le bail est fait avec une agence.

Merci pour vos conseils

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
conjoint = mariés ?
EDIT...

Par isernon

bonjour,

c'est vous qui avez demandé à votre bailleur de rajouter votre conjoint [= époux(se)] sur votre bail sans modifier vos garants.
comme il s'agit d'une caution à durée déterminée, elle n'est pas modifiable.

personnellement, je ne vois pas de solution à votre situation, j'espère qu'un intervenant aura une solution satisfaisante pour les 2 parties.

je n'avais pas vu la réponse de yapasdequoi, mais il arrive à la même conclusion que moi.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait en effet quelques précisions sur votre situation matrimoniale et le contenu de l'acte de cautionnement.

Si l'acte de cautionnement de vos parents est valide, il faudra l'accord du bailleur pour le modifier et il est peu probable qu'il accepte de se priver de sa garantie.

Par Tata55

Nous sommes mariés.

Par yapasdequoi

Mariés = Vous êtes solidaire du loyer jusqu'au divorce, et vos parents jusqu'à la fin des 3 ans.
Et peu importe si vous résidez ailleurs.

Par Isadore

Dans ce cas, ce n'est pas une colocation. Je ne vois pas trop comment il serait possible d'obliger le bailleur à renoncer à sa garantie. Vous pouvez tenter de souligner qu'il pourra toujours se retourner contre vous si votre mari ne paye pas :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159[ur
rl]

Pouvez vous nous recopier l'acte de cautionnement anonymisé ? Il est peut-être invalide.

Mais sinon vos parents sont engagés.

Notez que l'ajout du nom de votre époux sur le bail n'a rien changé, il était de toute façon locataire.

Par Tata55

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution, la CAUTION :

- déclare avoir conscience d'engager mes biens et revenus personnels par les présentes ;
- déclare me porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement
- des loyers et des charges,
- des taxes et des impôts,
- des réparations locatives,
- des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités
tels des dommages et intérêts,
- de tous intérêts,
dus par Madame ..

Pour un montant maximum correspondant à trois ans de loyers charges comprises tels que fixés dans le bail et ce même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de 3 ans à compter du 18/07/23 pour les locaux situés dans l'immeuble _____
bail dont j'ai pris connaissance et dont un exemplaire m'a été remis.

- Ai noté que :

le montant initial du loyer mensuel s'élève à : 475,00 ? (QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)

représentant pour la première année un loyer de : 5 700,00 ? ? (CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS)

les provisions mensuelles sur charges locatives s'élèvent à : 60,00 ? (SOIXANTE EUROS)

Le loyer et les provisions mensuelles sur charges locatives étant payables par mois et d'avance

Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.

- Date de révision : 18/07

- Valeur du Trimestre de référence de l'indice de référence des loyers (IRL) : 1er trimestre (IRL) 2023, soit 138,61

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée de neuf (9) ans, soit jusqu'au : 18/07/2032.

La caution reconnaît avoir pris connaissance des termes de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ci-dessous reproduit

L'article 22-1, avant dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : " Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un

contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Article 24 I, alinéa 9, de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : " Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. "

IV- PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au bailleur et au service gérance au sein de l'agence.

Le responsable du traitement des données personnelles est le Cabinet DEVAUX SAS - 127 rue Saint-Dizier à NANCY.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à Cabinet DEVAUX SAS - 127 rue Saint-Dizier à NANCY.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

V- MENTION A APPOSER PAR LA CAUTION (article 2297 du Code Civil)

En me portant caution de Madame ___ dans la limite de la somme de 19 260,00 ? (DIX-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS) couvrant le paiement des loyers, des charges, des impôts et taxes, des réparations locatives, des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail et de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts ou intérêts de retard et pour la durée du bail et d'un renouvellement , je m'engage à rembourser au bailleur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si Madame ___ n'y satisfait pas lui-même.

En renonçant aux bénéfices de discussion et de division définis aux articles 2305 et 2306 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec Madame ___ je m'engage à rembourser le bailleur sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement Madame ___ ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

Je déclare avoir reproduit moi-même cette mention en la complétant afin qu'elle soit apposée dans le présent acte de cautionnement et précède la signature électronique de celui-ci.

Fait sur deux pages en un exemplaire

A Nancy le 16/06/2023

Par yapasdequoi

Article 1751

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 4

Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

Par yapasdequoi

A la lecture de l'acte, vos parents sont engagés pour 9 ans et pas 3 ans.

Par Tata55

Bon clairement j'ai pas trop de solution, si j'arrête le bail à mon nom et que je pars mes parents seront quand même engagés n'est-ce pas ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui. Vous aussi resterez engagée jusqu'au divorce ou au jugement de séparation de corps.

A noter que si vos parents sont contraints de régler le loyer à la place de votre mari, ils seront en droit de lui imposer

Une solution pourrait être que votre mari loue autre chose et que vous gardiez ce logement. En effet, vous faites comme si votre mari devait se débrouiller avec ses seuls revenus pour trouver quelque chose. Mais comme vous êtes mariés et non séparés de corps, vous serez solidaires de tout contrat de location souscrit par l'un de vous. Autrement dit, si l'un loue, l'autre est réputé être aussi locataire.

Donc vous pouvez décider que c'est votre mari qui partira, il trouvera un logement dont il puisse assumer le loyer, mais vous fournirez au bailleur vos justificatifs de revenus à tous les deux.

Par Tata55

Et si il prend ce nouveau logement, ou nous justifions de nos deux revenus, même marié il peut être le seul apparent sur le bail ?

De plus la solidarité prend-elle position même si nous avons un contrat de mariage ?

Si jamais monsieur ne paye plus son loyer je serais dans l'obligation de payer c'est bien ça ?

Par yapasdequoi

Tant que vous êtes mariés et jusqu'à l'ONC, tous les revenus sont communs et toutes les dettes aussi (notamment le loyer de l'un ou de l'autre et peu importe quel nom est sur le bail).

La seule solution c'est d'obtenir un jugement ONC pour acter la date de séparation formelle de vos finances.

Par Isadore

Bonjour,

Et si il prend ce nouveau logement, ou nous justifions de nos deux revenus, même marié il peut être le seul apparent sur le bail ?

Oui, mais vous serez quand même locataire.

De plus la solidarité prend-elle position même si nous avons un contrat de mariage ?

Quel que soit votre régime matrimonial, vous êtes solidaires pour les dettes ménagères, dont le loyer de vos logements. Quelle est votre régime matrimonial ?

Si jamais monsieur ne paye plus son loyer je serais dans l'obligation de payer c'est bien ça ?

Oui, et réciproquement. Donc si vous voulez louer chacun votre chez vous avant la séparation de corps ou le divorce, inutile de vous faire des nœuds au cerveau. Que Monsieur reste ou qu'il parte, il y aura deux loyers dont chacun sera solidaire.

Alors si ce qui vous gêne est de laisser vos parents solidaires d'un logement où vous n'habitez plus, gardez le logement en question. Et Monsieur se déplacera tout seul comme un grand.

Par Tata55

Dernière question : dans le cas où nous sommes en séparations de bien, nos revenus et dettes communes concernent-ils seulement le loyer (entretiens de ménage) n'est-ce pas ?

Par yapasdequoi

Pourquoi voulez vous limiter les dettes du ménage au loyer ? Il peut y avoir d'autres frais courants (les charges, l'électricité, l'eau, l'alimentation, les éventuels crédits à la consommation, etc)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F966]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F966[/url]

Par Tata55

Car justement, je n'en sais rien . Je pensai que le régime séparations de biens permettait justement de ne pas mettre les oeufs dans le même panier.

Même si il à changer, c'est quelqu'un qui ne gère pas son argent. Ce qui m'embête c'est que je gagne plus que lui, donc si il ne rend pas ses comptes, même si nous n'habitons plus sous le même toit, je devrais régler ses dettes. À moins d'entamer une séparation de corps ou un divorce.

Ne me sentant pas en danger, je n'ai pas pris le temps de vérifier toutes les conséquences pouvant m'atteindre.

Par yapasdequoi

Consultez un avocat rapidement pour faire acter votre séparation, ou sinon il faudra assumer.
La séparation de biens protège... mais en partie seulement.

Par exemple des dettes de jeu ne seront pas partagées.
Mais des dettes d'électricité si.

Par Isadore

Le mariage entraîne une solidarité entre les époux pour les dettes ménagères et un devoir de secours. Mais le régime de séparation de biens n'en reste pas moins protecteur :

- comme indiqué par Yapasdequoi, la solidarité se résume aux dettes ménagères

- en cas d'abus, l'époux lésé peut demander à un juge d'être désolidarisé de la dette

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028748098]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028748098[/url]

- la solidarité entre époux à l'égard du créancier n'empêche pas celui qui assume seul une dette ménagère d'en demander le remboursement total ou partiel ; en cas de litige le juge tranche au cas par cas.

Par Tata55

Merci à vous pour vos conseils et votre temps . Je vous souhaite une belle soirée .