



Acte notarié > garanties, garant de bail locatif

Par **Martin U**, le **19/08/2010** à **10:20**

Bonjour,
Je me permet de venir poster une question ici, car je suis à la recherche d'informations concernant la possibilité de rédaction d'un acte notarié.
En effet, nous avons pris la décision avec mon amie, de nous installer.
Nous avons trouvé un appartement, mais étant indépendant, la seule solution pour que notre dossier soit accepté c'est que mon ami soit seule inscrite sur le bail (en tant qu' étudiante) avec mes parents comme garants.
Seulement, mes parents ne veulent pas se porter garants sans une garantie, qu'en cas de problème (séparation, décès) mon amie accepte de résilier le bail et ou quitter le logement.
Donc je voudrais savoir si il est possible de faire rédiger un acte notarié stipulant qu'au cas ou je serais amené à quitter le logement pour tel ou tel raison, elle s'engagerais à quitter le logement sous un délai X et à résilier le bail.
(sachant que je ne serais pas inscrit sur le bail mais que j'aurais des documents prouvant que j'habitais bien la, type factures edf, certificat d'hebergement etc).
En vous remerciant d'avance,
Cordialement,
Martin.

Par **chris_idv**, le **19/08/2010** à **11:26**

Bonjour,
Même si votre amie peut justifier de revenus lui permettant de payer seule la location le projet que vous envisagez viderait de toute substance la garantie donnée au bailleur sous forme de caution de vos parents.
Théoriquement c'est possible, dans le sens où rien ne l'interdit, maintenant à moins d'avoir à faire à un bailleur complètement ignorant et, excusez moi du terme, stupide, personne n'acceptera une telle bidouille.
Cordialement,

Par **Martin U**, le **19/08/2010** à **11:34**

bonjour, merci de votre reponse, la situation est deja ubuesque à la base car la raison pour laquelle je ne peu pas etre sur le bail c'est que le propriétaire de l'appartement à souscrit une assurance pour le non paiement de loyers, et l'agence doit rentrer le dossier dans un "logiciel" pour savoir si il est accepté ou pas. Ils exigent 4x et demi le loyer comme revenu, et il n'acceptent pas de garants, (que j'aurais pourtant eu sans soucis du coup) la seule solution que nous a proposé l'agence c'est de mettre mon amie sur le bail, car dans leur "logiciel" le seul cas ou un garant est accepté, c'est pour un étudiant. ou ma demande de renseignement, il va sans dire bien sur que cet acte notarié serait un arrangement entre mes parents (garants) et mon amie (seule inscrite sur le bail). Nous n'avons donc pas à mettre l'agence au courant.

Par **chris_idv**, le **19/08/2010 à 13:48**

Bonjour, Si votre schéma était mené à son terme, cela signifierait que si demain vous ne vous entendez plus avec votre amie qui reste seule et n'est pas en mesure de payer le loyer (elle est étudiante, donc avec des revenus correspondants...) alors le bailleur ne peut plus exiger le paiement de la part de la caution dont il dispose depuis la signature du bail, tout cela du fait d'un document (notarié ou non) dont il n'a jamais eu connaissance. Je ne souhaite pas être désagréable ... mais c'est vraiment n'importe quoi. Accessoirement demander à un(e) candidate locataire des revenus de 4,5 fois le montant du loyer c'est tout aussi ridicule, à moins que le loyer soit extrêmement modeste. Exemple: loyer de 400€ >> nécessiter de justifier de revenus nets mensuels de $4,5 \times 400 = 1800\text{€}$ Salutations,

Par **Martin U**, le **19/08/2010 à 13:59**

bonjour, non ce n'est pas ce que stipulerait l'acte, mais que mes parents veulent c'est que si on ne s'entend, plus elle soit obligée de quitter l'appartement, ou de refaire un bail avec d'autres garants. pas qu'il soit défaussés de leur devoir de caution. Je vous rappelle que de toute façon le propriétaire dispose d'une assurance (qui m'empêche de figurer sur le bail...). et de plus si ça devait arriver. La caution resterait valable jusqu'à ce qu'elle parte. nous ne voulons pas trahir, mais juste trouver une garantie pour mes parents. pour infos le loyer est de 750 euros donc ils exigent 3375 euros de salaire net mensuel. pour les non étudiants. cordialement,

Par **mimi493**, le **19/08/2010 à 14:02**

Vos parents ont raison de refuser de se porter caution. Pourquoi pas les siens de parents ? De toute façon, 4 fois le loyer comme revenu, c'est abusif, et signe que le bailleur ou son mandant sont cupides et seront emmerdants dès qu'il faudra payer quoi que ce soit.

Par **Martin U**, le **19/08/2010 à 14:04**

à mon avis c'est cette fameuse assurance contre les loyers impayés qui impose que le locataire non étudiant soit en mesure de payer les loyers seul, et qui de ce fait impose des conditions exubérantes pour se prémunir elle même.

ps : mes parents ne refusent pas ils veulent une garantie....

je ne suis pas venu ici pour qu'on me dise si ils doivent leur faire ou si ils ont raison ou pas.

non sort du cadre purement juridique qui m'intéresse ici, ce que je demandais, c'est si la rédaction de cet acte est possible.

et encore une fois nous ne cherchons pas à truander, mes parents veulent une garantie en cas de soucis éventuels.

qui ne changerait rien au paiement ou pas du loyer, au pire ce qui arriverait c'est l'arrêt du bail avec les trois mois de préavis.

mais en aucun cas que nous partions comme des voleurs.

c'est pour cela que je disais que c'est un arrangement entre nous

Et bien sur si elle avait une autre caution le problème n'existerait pas...

en vous remerciant pour vos réponses

cordialement.