



Changement de bail après départ conjoint

Par **Tisane**, le **12/01/2020 à 01:06**

Bonjour,
J'ai pris un appartement début août avec mon ex conjoint. Il ne vit plus avec moi aujourd'hui.
Je voudrais le faire sortir du bail.
L'agence peut elle refuser de renouveler le bail compte tenu du fait qu'à moi toute seule, je ne touche pas trois fois le montant du loyer?
NB: ce revenu était un critère important lors de l'acceptation de notre dossier.
L'assurance du propriétaire n'accepte pas de garant. Je n'ai aucun problème pour payer le loyer.
Je vous remercie de votre aide.
Très bonne journée.

Par **morobar**, le **12/01/2020 à 10:27**

Bonjour,
Pouvez-vous définir "ex-conjoint" ou conjoint tout court.
Ne pas confondre vivre avec un copain, et un conjoint qui suppose mariage à la mairie...
ET cela modifie les droits et obligations dans la bail.

Par **Lag0**, le **12/01/2020 à 10:56**

Bonjour,
Je suppose donc que vous avez un bail aux 2 noms (colocation).
Si votre colocataire est parti, il doit donner congé au bailleur. Passé le délai de préavis légal, il ne sera plus locataire en titre. Le bail se poursuivra automatiquement et aux mêmes conditions avec vous seule comme locataire. Si une clause de solidarité existe au bail, votre ex-colocataire restera solidaire pour une durée maximale de 6 mois.
Le bailleur ne peut pas résilier le bail pour ce motif. En revanche, il n'a aucune obligation d'établir un avenant ou un nouveau bail avec votre seul nom puisque c'est le même bail qui se poursuit.

Par **BrunoDeprais**, le **12/01/2020 à 11:46**

BonjourrrnrnrnEn tant que proprio, j'ai connu une séparation d'un couple de locataires.rnrnrnJe confirme ce que dit Lag0.

Par **Tisane**, le **13/01/2020 à 10:18**

Bonjour,rnJe vous remercie pour vos réponses.rnrnrnLag0, que voulez vous dire par: rn"Le bail se poursuivra automatiquement et aux mêmes conditions avec vous seule comme locataire." ??rnrnrnEst ce que cela signifie que je dois à mon tour toucher 3x le montant du loyer? Et ce depuis plus de 3mois?

Par **Lag0**, le **13/01/2020 à 10:28**

Non, cela signifie que les conditions du bail restent les mêmes, même loyer, même date d'échéance, etc...

Par **Tisuisse**, le **14/01/2020 à 06:04**

Bonjour,rnrnrnMerci de répondre à la question qui vous a été posée précédemment :rnrnrnqu'appellez-vous "conjoint" ou "ex-conjoient" ? C'est votre mari (ou futur ex-mari) ou votre copain ? La réponse, et cela vous a été dit, est très importante car les droits, les conséquences ne sont pas les mêmes.

Par **BrunoDeprais**, le **15/01/2020 à 08:14**

BonjourrrnrnrnPrécision:rnrnrnDans mon cas, les locataires étaient mariés.

Par **Tisuisse**, le **15/01/2020 à 08:47**

Oui mais TISANE n'a pas répondu à la question or, cette réponse conditionnera la nôtre.

Par **Lag0**, le **15/01/2020 à 10:43**

Non, cela ne changera rien...

Par **morobar**, le 15/01/2020 à 10:57

Bien sur que si, au niveau de la responsabilité après le départ du sieur en question.
Colocataire cellet-ci ne dépassera pas 6 mois, mais en tant que conjoint elle pourrait durer des années.

Par **Lag0**, le 15/01/2020 à 11:06

Bonjour Morobar,
Non, car il est écrit :
"J'ai pris un appartement début août avec mon ex conjoint."
Donc peu importe qu'il y ait eu mariage ou pas avant, le mariage n'existait plus à la prise de bail (avec mon ex conjoint)...

Par **nihilscio**, le 15/01/2020 à 14:12

Bonjour,
En août 2009, vous avez pris ensemble un appartement en location. Le bailleur a consenti au bail parce qu'il a estimé que vos ressources financières cumulées constituaient des garanties de paiement du loyer qu'il estimait suffisantes. Si vous aviez été seule, il ne vous aurait pas acceptée comme locataire en raison de vos ressources qu'il aurait estimées insuffisantes. Pour autant, il n'y a pas de clause inscrite dans le bail lui permettant une résiliation en cas de diminution des ressources du locataire. Une telle clause serait d'ailleurs illégale. Le bailleur ne peut donc ni résilier le bail ni refuser le renouvellement au motif que le montant de vos revenus mensuels est inférieur à trois fois le prix du loyer. La séparation d'un couple ou la baisse des revenus du locataire sont des risques inhérents à l'investissement locatif que le bailleur doit accepter. Tout au plus pourrait-il tenter de demander une résolution judiciaire du contrat dans l'hypothèse d'écule où, en réalité, vous n'auriez pas vécu avec celui qui s'était présenté comme votre compagnon et qui n'aurait en fait pas eu l'intention de participer au paiement du loyer. Le consentement du bailleur aurait alors été obtenu frauduleusement. Ce serait un motif de nullité du contrat mais encore faudrait-il qu'il apporte la preuve de la fraude.
En pratique, ce que vous devez faire est d'informer le bailleur de votre séparation et de votre volonté d'assumer désormais seule les obligations du locataire. Le bailleur ne pourra qu'en prendre acte mais il ne devrait pas admettre une "sortie du bail" de votre ex-compagnon (ou mari ou partenaire de PACS, peu importe) que si celui-ci donne personnellement congé ou que soit produite une décision judiciaire ayant pour conséquence que le bail se poursuit à votre seul nom. Une simple déclaration de votre part ne peut suffire à mettre fin aux droits de votre ex-compagnon à occuper le logement. Vous ne pouvez aussi facilement obtenir l'effacement de son nom sur le contrat de location.

Par **morobar**, le 15/01/2020 à 18:27

"J'ai pris un appartement début août avec mon ex conjoint. Il ne vit plus avec moi aujourd'hui."
le mariage n'existait plus à la prise de bail (avec mon ex conjoint)...
"J'en déduis qu'il n'y a jamais eu de mariage pas plus que de"

divorce. On est donc vraisemblablement en co-location.