



Quel droit pour mes locataires ?

Par **Jumper**, le **04/07/2024** à **14:35**

Bonjour, je suis propriétaire d'une maison que je met en location pour un loyer de 850 €. J'ai deux personnes très sympathiques qui ne sont pas mariés ni pacsés juste concubins. Lui il a un salaire de 2800 € elle un salaire de 1300 €. A qui je fais signer le Bail ? Elle a une sa mère qui se porte cautionnaire mais qui n'a qu'un salaire de 1500 € donc aucun intérêt pour nous. Si un jour il se sépare et que lui s'en va de la maison, elle ne pourra jamais assumer un loyer de 850 €. Comment anticiper le problème ? Merci d'avance pour vos conseils.

Par **Lingénu**, le **04/07/2024** à **14:59**

Bonjour,

La location d'un bien immobilier n'est jamais totalement dépourvue de risque et il faut l'accepter.

Le plus sécurisant pour vous serait de ne contracter qu'avec le concubin présentant une bonne garantie de solvabilité.

Néanmoins l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'en cas de décès ou d'abandon du domicile par le locataire le contrat de location continue au profit du concubin notoire qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du domicile.

Par **youris**, le **04/07/2024** à **17:40**

bonjour,

pourquoi ne pas demander aux 2 locataires d'être solidaires du paiement du loyer ?

Concernant la mère, il faut savoir qu'une caution, personne physique, peut être totalement déchargée de son engagement s'il apparaît que celui-ci était manifestement disproportionné à ses biens et revenus.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **04/07/2024** à **21:47**

bonjour

cette candidate est elle éligible au dispositif visale ?

Par **Isadore**, le **05/07/2024** à **08:56**

Bonjour,

[quote]

Comment anticiper le problème ?

[/quote]

Si vous voulez éviter au maximum risque que Madame se retrouve un jour votre seule locataire, la solution est de ne conclure le bail qu'avec Monsieur. Même s'il vous donne congé, il sera tenu de vous verser une indemnité d'occupation jusqu'à ce que le logement soit libéré, charge à lui de faire libérer les locaux.

Mais comme le dit Lingénu, il n'y pas d'absence totale de risque.

Vous pouvez limiter les risques de plusieurs façons :

- leur demander une caution bancaire (au lieu d'être une personne physique, leur garant sera une banque)
- demander au moins une caution personnelle par locataire et les croiser (par exemple la mère de Monsieur sera la caution de Madame et le père de Madame la caution de Monsieur), ce qui a un effet psychologique important
- laisser tomber le système de cautions et prendre une bonne assurance loyers impayés.

La location est un investissement dont ni le rendement ni le capital ne sont garantis, et bailleur est un métier à part entière.

Par **janus2fr**, le **05/07/2024** à **18:31**

[quote]

Si vous voulez éviter au maximum risque que Madame se retrouve un jour votre seule locataire, la solution est de ne conclure le bail qu'avec Monsieur.[/quote]

Bonjour,

Comme il est expliqué plus haut, même avec un bail seulement signé par Monsieur, Madame peut tout de même se retrouver locataire en titre (en cas de décès ou d'abandon du domicile

par le locataire le contrat de location continue au profit du concubin notoire qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du domicile).

Sinon, pour éviter les problèmes avec la location, le mieux est de ne pas louer...