



## Bail non résilié et transfert d'obligation

-----  
Par NicoBrasseur45

BONJOUR

On m'a soumis le pb juridique suivant :

Madame A et Monsieur B sont en couple (non mariés) et louent un appartement ensemble (ils sont tous les deux sur le bail).

Un jour, ils décident de se séparer. Madame A quitte l'appartement. Cependant, par paresse, elle ne fait pas les démarches nécessaires pour rompre son contrat locatif.

Ne voulant pas être amenée à payer un loyer d'un appartement qu'elle n'occupe plus, elle demande à Monsieur B de lui transmettre une lettre signée stipulant que d'un commun accord, l'intégralité des charges relatives à leur loyer sera dorénavant portée par Monsieur B. Ce qu'il fit.

Quelques temps plus tard, Monsieur B meurt. ?

Voilà plusieurs mois écoulés depuis le décès de Monsieur B quand Madame A reçoit une lettre de la propriétaire de cet appartement.

Elle lui demande de payer l'intégralité des loyers impayés depuis le décès de Monsieur B.

Mes questions :

- Quelle est la valeur juridique de la lettre que Monsieur B a donné à Madame A ?
- Est-il possible de se soustraire d'une obligation envers un créancier en transmettant cette obligation à son codébiteur ? Si oui, est-ce le cas dans cette espèce ?
- Y a-t-il un quelconque moyen pour que Madame A puisse ne pas avoir à payer les mois de loyer dus ?

MERCI

CG du forum marques de politesse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Madame A n'ayant jamais donné son congé au bailleur, elle reste titulaire du bail et solidaire avec Monsieur B pour le paiement des loyers et des charges.

Monsieur B étant décédé, le bail en ce qui le concerne est résilié, mais il continue pour Madame A, qui reste redevable du loyer et des charges vis-à-vis du bailleur.

La convention entre A et B n'est pas opposable aux tiers.

La lettre du bailleur n'a pas de valeur juridique, sauf à l'informer de ses obligations. La suite sera probablement des poursuites pour impayé.

Si elle veut se libérer, elle doit formaliser son congé auprès du bailleur dans la forme légale. Le préavis sera de 3 mois (ou de 1 mois selon les cas).

Prenons l'hypothèse que Monsieur B vivait seul dans le logement lors de son décès....

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La lettre de M. B pourra peut-être permettre à Mme A d'avoir un recours contre les héritiers de M. B, mais problème à soumettre à un avocat.

Mais je suis d'accord, pour le reste Mme A reste la locataire en titre, il est donc normal qu'elle paye le loyer, charge à elle de se débrouiller ensuite pour essayer de se faire rembourser.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nico,

3 questions, 3 réponses sèches !

1. Nulle
2. Non
3. Non

Pas terrible, n'est-ce pas !

Au niveau "amiable", les héritiers pourraient reconnaître l'écriture de leur 'parent' et accepter d'indemniser mme A. C'est du niveau de l'espoir.