



## Modèle avenant de bail locatif

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai consenti un bail locatif le 15/11/2005 à 2 co-locataires, pour une villa au rez-de-chaussée à Cagnes sur mer. Depuis plusieurs mois la région étant de surcroît très humide, des remontées capillaires font apparaître une forte humidité et des moisissures aux murs.

Ils ne veulent pas supporter de lourds travaux, de mon côté cela m'arrange aussi vu qu'un projet est à l'étude pour une expropriation.

Ils me demandent un arrangement amiable, à savoir de leur diminuer le loyer en attendant de trouver un autre logement.

J'aimerais donc que vous me proposiez un avenant au bail qui fixerait un nouveau montant de loyer, avec une date impérative pour qu'ils quittent les lieux sans avoir recours à la justice, ou qui me dégagerait de toute responsabilité, en me l'adressant par email.

Merci d'avance

Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame,

La loi de juillet 1989 établissant les droits et devoirs de chaque parties dans le cadre d'un bail locatif est une loi d'ordre public à laquelle on ne peut déroger par un bail contraire.

Or, en aucune manière, cette loi n'autorise des transactions comme celles que vous souhaitez mettre en place avec vos locataires. Vos locataires sont en droit d'exiger ces travaux, et vous êtes en droit d'exiger le paiement des loyers par les locataires.

En l'état actuel des choses, il n'est donc pas possible d'établir un quelconque avenant au bail. La seule possibilité qui vous reste est d'établir un contrat de transaction avec vos locataires en vertu duquel, vous les autorisez à payer un loyer diminué en contrepartie de l'abandon de leur droit à vous demander en justice la réalisation des travaux.

Mais en aucun cas, ce contrat ne vous permettra d'être sûre que les locataires partiront à temps.

Bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,

Merci de m'avoir répondu aussi vite.

Puisque la loi interdit de déroger par un bail contraire, je retiens votre proposition d'établir un contrat de transaction.

Pouvez-vous m'aider à le rédiger ?

Merci d'avance et bonne soirée

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame,

Je vous propose de vous donner la trame et ensuite, vous me proposerez ce que vous avez écrit et je rectifierai au besoin.

1) Vous intitulez votre contrat "transaction".

2) **Objet du contrat:** Le présent contrat a pour effet de formaliser la renonciation de X à exercer une action en justice en vue de contraindre le bailleur Y, à effectuer les réparations dans l'appartement. Par la même X s'engage également à quitter l'appartement à tel date XX.YY.ZZ. En contrepartie de l'abandon de ses droits à exiger les réparations, et à rester dans l'appartement, Y consent à X une réduction du montant des loyers à payer à compter du UU.VV.II.

3) **Droits et obligations des parties:** Ici, vous précisez l'objet du contrat. Quand est-ce que X doit quitter l'appartement? Quel est le montant de la réduction consentie sur le loyer etc.

4) **Clause pénale:** Si X manque à ses obligations telles que prévues par cette transaction, il pourra être contraint à payer la somme de X euros (représentant par exemple 3 mois de loyers)

Article 2047 du Code civil: "On peut ajouter à une transaction la stipulation d'une peine contre celui qui manquera de l'exécuter."

5) **Référence à l'article 2044 et 2048 du Code civil:** " La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.", "Les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu."

6) **Date, lieu et signature des parties.**

Bien cordialement.

Référence à l'article

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,

Tout d'abord merci pour le sérieux de votre site.

Voici mon prototype de transaction, pour laquelle vous demande de me confirmer si je n'omet rien.

**CONTRAT DE TRANSACTION**

**OBJET DU CONTRAT**

Le présent contrat a pour effet de formaliser la renonciation de M.M. X à excercer une action en justice en vue de contraindre le bailleur Mme Y, a effectuer les travaux et réparations dans le logement qu'ils occupent a ...

Par la même M.M. X s'engagent également à quitter le logement au plus tard le 30 SEPTEMBRE 2009 au plus tard.

En contrepartie de l'abandon de leurs droits à exiger les réparations et à rester dans l'appartement, Mme Y consent à M.M. X une réduction du montant des loyers à compter de la signature de la présente transaction.

**DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

Avec ces accords M.M. X s'engagent à quitter le logement au plus tard le 30 SEPTEMBRE 2009 et Mme Y accepte alors de porter le loyer de 1290 euros à 1000 euros tous les mois à la condition qu'il soit impérativement réglé le 15 de chaque mois comme stipulé sur le bail.

**CLAUSE PENALE**

Si MM X manquent à leurs obligations telles que prévues par cette transaction, ils pourront être contraints à payer un somme représentant 3 mois de loyers.

Fai en trois exemplaires

Cagnes sur mer, le ....

Signature précédée de 'lu et approuvé"

Le Bailleur    1er locataire    2ème locataire

Est-ce correct ?

Merci et bone soirée

Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame,

C'est très clair et cela devrait convaincre vos locataires de laisser l'appartement à la bonne date sans vous poser de problèmes. A mon avis, tout de passera pour le mieux.

Cela dit, vous devez rester consciente que ce contrat pourra éventuellement être annulé par un tribunal dans la mesure où il n'existe véritablement aucun moyen pour contraindre les locataires à quitter le logement à cette date.

Bien cordialement,

A très bientôt, j'espère.