



Validité acte de cautionnement solidaire

Par **guitoun**, le **05/07/2011** à **18:12**

Bonjour,

Nous venons de signer un bail de location avec ma compagne mais cela va mal avec elle. Mon plus gros problème est que mes parents se sont portés cautionnaire solidaire.

Néanmoins, je me pose des questions quand à la validité de cette caution.

Cet acte de caution fait parti intégrante du Bail (6 pages en tout). Sur cette sixième pages, il s'agit du cautionnement solidaire et page sur laquelle est mis une mention manuscrite de mes parents :

" Bon pour cautionnement du présent bail pour sa durée plus deux périodes de reconduction ou de renouvellement, Bon pour le paiement du loyer de 1000 € (mille euros) par mois, loyer qui sera révisé chaque année à la date d'anniversaire de celui-ci"

Nom prénom date adresse et signature.

Ce document a été signé avant par mes parents car cela s'est fait à distance.

En bas de cette pages, ma compagne, les bailleurs et moi même avons mis

"Lu et approuvé + signature".

Mes questions sont les suivantes :

- La date mis par mes parents est différente de la date de signature de ce bail qui est affiché en bas de cette pages;
- Nous avons tous paraphés le bail sauf mes parents qui n'était pas là;

- Mes parents n'ont pas reçu le projet de bail avant de signer cette page.

Aussi, en plus de la mention manuscrite, il a été écrit par le Bailleur les phrases suivantes :

- la caution déclare avoir pris connaissance de ce qui précéda
- La caution ajoute avoir parfaitement connaissance de cet engagement

Vu que mes parents n'ont pas eu le bail avant de signer mais qu'il l'ont tout de même fait parce que je suis leur fils peut-t-on au vu des éléments exposés ci-dessus dire que cette caution est nulle et non applicable.

Est-ce que je peux dire à mes parents d'envoyer un AR disant qu'il ne souhaite plus être caution pour les raisons expliquées au dessus, et si oui avez vous un modèle de lettre ?

En vous remerciant par avance

Par **mimi493**, le **05/07/2011 à 18:58**

Il faudra prouver vos dires

Visiblement l'acte de caution semble valide (il faudrait le montrer à un avocat pour en être sûr).

De toute façon, il doit y avoir une clause de solidarité dans le bail donc si vous partez, vous devenez caution solidaire au bail en sus de vos parents.

S'il y a une clause indivis, vous devez la moitié du loyer même après votre départ

Par **guitoun**, le **05/07/2011 à 20:04**

je vous confirme que dans le bail il n'y a aucune clause de solidarité.

Par **guitoun**, le **05/07/2011 à 22:01**

aussi est-ce que la caution continue si nous donnons notre préavis mais qu'à la fin de celui-ci ma compagne ne veut pas partir ?

En vous remerciant.

Par **guitoun**, le **05/07/2011 à 22:11**

de plus la signature de mes parents n'est pas précédée de la mention "lu et approuvé". Si cela peut aider...

Par mimi493, le 05/07/2011 à 23:02

Cette mention n'a aucune valeur légale (c'est une légende urbaine de la rajouter), seule la signature compte (et pour l'engagement de caution, la mention manuscrite)

Article 22-1 de la loi de 89

Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;*
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.*

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.