



Acte de cautionnement perdu: comment le renouveler?

Par **jomandy**, le **03/07/2018** à **16:14**

Bonjour,

Depuis 2003 je loue un petit appartement à une personne qui est aujourd'hui très âgée, et dont le fils s'était porté caution pour le contrat de location.

Le bail a été renouvelé tacitement tous les 3 ans, et est donc en cours jusqu'au 01/01/2021.

En décembre dernier le fils m'a demandé l'autorisation de transférer la caution à son frère pour raison de santé. Dans sa demande il me demandait aussi de lui fournir une copie du contrat de location complet avec l'acte de cautionnement.

Je me suis rendu alors compte que je n'avais qu'une copie du contrat de location, sans même une copie de l'acte de cautionnement, les originaux ayant été conservés par l'agence immobilière que j'avais mandaté à l'époque (car je résidais à l'étranger) pour louer mon appartement, or cette agence a fermé il y a plus de 10 ans.

Le fils de ma locataire m'a donc notifié par email, je cite que: "l'impossibilité de présenter un acte séparé et annexé à la caution, entraîne la nullité et invalide la-dite caution dans sa forme actuelle, et que cette nouvelle situation le libère de la caution qui n'a plus lieu d'être"

Cette personne déclare aussi agir au nom et aux intérêts de sa mère très âgée, et a décidé unilatéralement et illégalement en avril dernier de récupérer le mois de dépôt de garantie contractuelle, qu'il a déduit du paiement du loyer + charge du mois de mai 2018, arguant, je cite de nouveau, "qu'il donnait sa parole que les loyers seraient toujours payés".

Néanmoins je ne fais pas du tout confiance au bon vouloir de cette personne, qui de plus a une emprise totale sur sa mère, je souhaiterais donc savoir comment il m'est possible de remettre en place une caution sur le contrat de location signé avec ma locataire, sachant que:

- la caution était spécifiée et existait à la signature du contrat en 2003.

- Sur la copie du contrat en ma possession se trouve la mention manuscrite de "La Caution" suivante: "Lu et approuvé. Reconnaiss avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je

me porte caution par acte séparé et annexé”.

-Que ma locataire et son fils en ont reçu chacun une copie.

-Que dans son email mentionné ci-dessus le fils reconnaît tacitement être la personne caution puisqu'il se déclare libéré de la caution car je ne peux pas présenter l'acte de cautionnement.

Merci d'avance de vos conseils

Par **Lag0**, le **03/07/2018** à **17:30**

Bonjour,

Votre locataire a raison sur un point, si vous ne pouvez pas produire l'acte de cautionnement signé des parties, vous ne pouvez pas revendiquer l'action de la caution.

Ensuite, vu que le bail date de 2003, il m'étonnerait que l'acte de cautionnement soit toujours valable, généralement, il est fait pour le bail initial plus un ou deux renouvellement, ce qui fait au plus 9 ans.

Vous n'avez aucune possibilité d'exiger une nouvelle caution lorsque l'acte de cautionnement arrive à son terme.

En revanche, pour le dépôt de garantie, votre locataire a tout faux ! On ne récupère pas un dépôt de garantie en cours de bail, le dépôt de garantie sert à solder les comptes au départ du locataire (par exemple pour les éventuelles remises en état du logement).

Votre locataire est tout simplement en situation d'impayé pour le mois qu'il n'a pas payé...