



Caution solidaire est-il valable

Par **loulou27220**, le **25/05/2012** à **19:29**

Bonjour,

Mon mari et moi-même nous sommes garant solidaire d'un locataire qui traîne régulièrement pour payer son loyer, on doit appeler le bailleur tous les mois pour savoir si cette personne a payée sinon elle ne paye pas.
je suis allée au adil et il s'avère que la caution ne serait pas valable.

et voilà ce que la adil à remarquer il manque la mention écrite du bailleur et manuscrite de ma part :

la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 1).

"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 résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial au d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".

Le fameux 22.1 alinéa 1 est-il valable pour une caution à durée déterminée.

La personne de l'adil m'a dit que le bailleur social ne sera pas content et que le litige sera sûrement mis au tribunal, comment être sur de gagner car je ne veux plus être garant sans que ça nous coûte une fortune en frais d'avocat.

Cela va se passer comment lorsqu'on va envoyer le LRAR au bailleur, est-ce que en général il conteste et ça se termine au tribunal ?

J'en ai marre qu'on soit les garants de cette personne surtout elle sait qu'il ne demande plus

de garant physique sur les nouveaux baux et je sens qu'elle veut nous garder en roue de secours.

Si le bailleur nous enlève rapidement au niveau du bail cela se passe comment au niveau du locataire car je pense pas qu'ils vont être ravis de se retrouver sans garant mais on n'en a marre d'être stresser tous les mois pour un cautionnement qui n'est pas valable. Et surtout on veut être sûr de notre coup.

Par **Tisuisse**, le **26/05/2012** à **06:23**

Bonjour,

Le garant est tenu solidaire jusqu'à la fin d'une période du bail en cours soit à la fin des 3 ans, 6 ans, etc. Il appartient alors à ce garant d'adresser une LR/AR au bailleur, 6 mois avant l'expiration de la période en cours. Le bailleur ne peut qu'accéder à cette demande.

Par **loulou27220**, le **26/05/2012** à **09:53**

Bonjour,

Peut-on casser le cautionnement car il manque la mention par le bailleur et la mention manuscrite écrite de ma main :

la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 1).

"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 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".

Par **Tisuisse**, le **26/05/2012** à **10:22**

La résiliation prend effet au terme du contrat de location,

Cela signifie qu'une résiliation de la caution ne peut pas prendre effet "immédiatement" mais exclusivement à la fin de la période de 3 ans qui est en cours et c'est bien ce que je vous ai écrit précédemment.

Par **poula**, le **21/09/2012** à **14:46**

bonjour est ce que je peu annuler une caution solidaire en sachant que je me suis mit cautionneur pour mon frere et sa femme cependant sur le bail le nom de mon frere et pas

indiqué et qu'elle se déclare seule pour toucher plus d'allocation logement mon frère étant décédé au mois de novembre elle s'est remisée avec quelqu'un et celui-ci habite aussi sous son toit car son nom est sur la boîte à lettres mais elle a déclaré toujours seule

Par **loulou27220**, le 17/12/2012 à 16:29

bonjour,

je suis allée voir un avocat, et il s'avère que le cautionnement n'est pas valable car il manque l'article

la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 1).

"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 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".

Par **Lag0**, le 17/12/2012 à 17:02

Bonjour loulou27220,

Effectivement, la loi 89-462 est très claire dans son article 22-1 :

[citation]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** .[/citation]

Point besoin de consulter un avocat, la simple lecture de l'article suffit, pour une fois qu'une loi est claire !

Par **loulou27220**, le 18/12/2012 à 12:53

Accueil>Analyses et commentaires>Jurisprudence>2007>Cautionnement à durée déterminée / Mentions exigées

Cautionnement à durée déterminée / Mentions exigées

Cass. Civ. III : 27.9.06

Le doute est désormais levé sur l'obligation de reproduction du deuxième alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans les actes de cautionnement à durée déterminée.

Les personnes se portant caution dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 doivent depuis 1994 respecter un certain formalisme : reproduire le montant du loyer et les conditions de sa révision, mentionner de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elles ont de la nature et de l'étendue de l'obligation et reproduire le deuxième alinéa de l'article 22-1 qui indique que "lorsque le cautionnement est à durée indéterminée, la caution

peut le résilier unilatéralement et que dans ce cas, la résiliation prend effet au terme du bail en cours ".

Le non-respect de ces exigences entraîne la nullité du cautionnement.

La question s'est toujours posée de savoir si les cautionnements à durée déterminée devaient respecter ces exigences de forme, alors que la dernière mention obligatoire ne vise clairement que les seuls cautionnements à durée indéterminée.

Par prudence, il était jusque-là conseillé de reproduire les mentions exigées, que le cautionnement soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, même si l'une d'entre elles n'avait pas de sens pour un cautionnement à durée déterminée.

La Cour de cassation confirme cette solution en énonçant que l'alinéa dans lequel figurent ces exigences n'opère pas de distinction selon le caractère déterminé ou indéterminé de la durée du cautionnement.