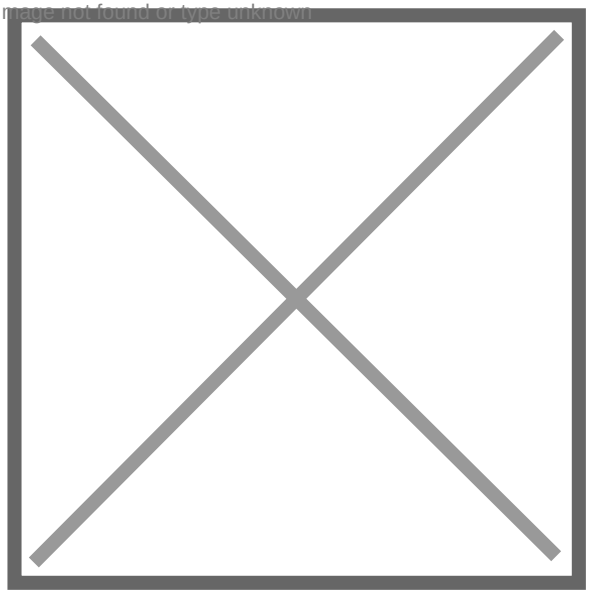
Image not found or type unknown



Caution solidaire plus courte que durée du bail

Par **macsi37**, le **08/06/2011** à **16:11**

Bonjour,
j'ai loué un appartement non meublé à un jeune créateur d'entreprise, celui-ci bénéficiait d'une caution solidaire pour loyers impayés de la part du C.I.L.
Il n'a jamais payé de loyers. J'en ai été averti par l'agence qui assure la gestion locative au bout de 2 mois et je lui ai demandé de faire jouer la caution. Touts est rentré dans l'ordre et je n'en ai plus entendu parler.
Sauf qu'au bout d'un moment, l'agence me prévient que le locataire ne paye toujours pas de loyer et que la caution ne paye plus. La raison évoquée : la garantie du C.I.L. est du type Loca-pass et est limitée à 18 loyers, quelle que soit la durée du bail. Actuellement j'ai huit mois de loyers impayés et une procédure d'expulsion en cours.
Question :
- une caution solidaire n'est-elle pas au moins d'une durée égale au bail de location ? Peut-elle être limitée en temps ou en montant ?
- l'agence n'est-elle pas fautive de ne pas m'avoir averti que depuis un an et demi les loyers, régulièrement portés à mon crédit, étaient payés EXCLUSIVEMENT par la caution. Ceci me mettant devant le fait accompli sans aucune possibilité d'action une fois les 18 mensualités écoulées. Je n'avais pas eu en main le double de la caution définissant une limite à 18 mois ?
Merci de m'éclairer sur ces questions.

Par **chris_ldv**, le **08/06/2011** à **16:38**

Bonjour,

- une caution solidaire n'est-elle pas au moins d'une durée égale au bail de location ? Peut-elle être limitée en temps ou en montant ?

Oui

- l'agence n'est-elle pas fautive de ne pas m'avoir averti que depuis un an et demi les loyers, régulièrement portés à mon crédit, étaient payés EXCLUSIVEMENT par la caution. Ceci me mettant devant le fait accompli sans aucune possibilité d'action une fois les 18 mensualités écoulées.

Vous indiquez, je cite: "*J'en ai été averti par l'agence qui assure la gestion locative au bout de 2 mois et je lui ai demandé de faire jouer la caution.*"

Relisez le contrat de mandat signé entre vous et l'agence pour vérifier si cette obligation d'information continue du propriétaire figure bien ... ou non.

Je n'avais pas eu en main le double de la caution définissant une limite à 18 mois ?

Donc vous réalisez aujourd'hui, mais un peu tard, que vous auriez du les demander ...

Cordialement,

Par **macsi37**, le **08/06/2011** à **17:00**

Merci chris_ldv de ces réponses rapides, mais à mon goût un peu trop lapidaires.
A ma première phrase, vous répondez "oui" alors qu'il y a plusieurs questions : durée de la caution par rapport au bail et limitation de celle-ci en temps et en montant.
J'ai lu partout que cette caution devait être égale à la durée initiale du bail et à ses reconductions. Si il y a une limite en montant, elle ne court donc pas pour toute la durée du bail (à plus forte raison si la limite est en temps).

En ce qui concerne le deuxième point, vous avez l'air de reporter la faute sur le fait que je n'ai pas demandé la copie de la caution. Cette agence me fait passer une copie signée du bail, avec mention de l'existence d'une caution, mais en général la caution est une personne physique et il n'y a jamais de clause de restriction de cette caution solidaire. Elle ne joint JAMAIS les engagements de caution ni les états des lieux entrants (ils existent mais les conservent à l'agence).
Dans le cas de cette caution restrictive, n'avaient-ils pas le devoir de m'en faire passer une copie (sans que je n'ai à la réclamer ?).

Cordialement.

Par **chris_ldv**, le **08/06/2011** à **17:21**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Est-il possible de limiter la durée de la caution par rapport au bail:
Oui

Est-il possible de limiter la durée de la caution dans la durée et en montant:
Oui

Dans le cas de cette caution restrictive, n'avaient-ils pas le devoir de m'en faire passer une copie (sans que je n'ai à la réclamer ?).
Cela dépend de la nature de l'engagement que l'agence a signé avec vous mais sauf stipulation expresse en ce sens la réponse à votre question est non.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **08/06/2011** à **17:35**

[citation]- une caution solidaire n'est-elle pas au moins d'une durée égale au bail de location ? Peut-elle être limitée en temps ou en montant ?
- l'agence n'est-elle pas fautive de ne pas m'avoir averti que depuis un an et demi les loyers, régulièrement portés à mon crédit, étaient payés EXCLUSIVEMENT par la caution. Ceci me mettant devant le fait accompli sans aucune possibilité d'action une fois les 18 mensualités écoulées. Je n'avais pas eu en main le double de la caution définissant une limite à 18 mois ? [/citation]
Mais vous n'aviez aucune possibilité d'action : tant que le loyer est payé, même si c'est par la caution, vous n'avez aucun recours. Averti ou non, vous ne pouviez rien faire.

Par **macsi37**, le **08/06/2011** à **18:45**

[citation]Mais vous n'aviez aucune possibilité d'action : tant que le loyer est payé, même si c'est par la caution, vous n'avez aucun recours. Averti ou non, vous ne pouviez rien faire. [/citation]

Si j'avais été au courant de la fin prévisible de la caution, j'aurai au moins eu la possibilité d'intervenir au niveau du locataire pour étudier la situation avec lui. De la discussion nait la lumière et un bon accord amiable vaut mieux qu'un mauvais procès.

Par **mimi493**, le **08/06/2011** à **19:18**

[citation]"J'en ai été averti par l'agence qui assure la gestion locative au bout de 2 mois et je lui ai demandé de faire jouer la caution." [/citation] mais vous le saviez donc c'était votre choix de ne pas aller discuter avec lui

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **macsi37**, le **08/06/2011** à **20:21**

[citation]mais vous le saviez donc c'était votre choix de ne pas aller discuter avec lui [/citation]

Pas du tout, puisque les loyers tombaient normalement et que l'agence ne me disait rien, je pensais que les choses étaient rentrées dans l'ordre et que le locataire payait ses loyers normalement.

Par **mimi493**, le **08/06/2011** à **21:45**

Là l'erreur vient de votre part. L'agence vous a avisé du non paiement et vous avez demandé la mise en place de la caution, jamais ils ne vous ont avisé que c'était rentré dans l'ordre. Vous avez fait un déduction erronée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés