



## Dénoncer une caution

Par **Antoni124**, le **28/08/2019** à **14:47**

Bonjour,

Je me suis porté caution dans un contrat de location d'appartement il y'a environ 3 ans. Je souhaite aujourd'hui sortir de cet engagement. Comment puis je faire?

Il n'y a pas eu d'acte de caution séparé, seulement la clause suivante dans le contrat de location sous seing privé

VIII. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES. Mr "mon nom" avec passeport n° -----, se porte garant du présent contrat et solidaire dans le paiement de toutes les obligations du locataire, celles-ci restant indivisibles dans le cadre du présent contrat.

Dans ce cadre, Mr "mon nom" s'engage à payer au bailleur, maximum sous cinq jours après notification par le bailleur, toutes les sommes dues par le locataire après toute défaillance de paiement de ce dernier ; que ce soit au titre du loyer mensuel, de factures dues aux dommages subis à l'appartement par le locataire ou tout autre montant dû par le locataire au bailleur dans le cadre du présent contrat. Dans ce cadre, Mr "mon nom" déclare connaître le présent contrat et est cosignataire du présent contrat.

Le contrat a évidemment été signé à la fin par le propriétaire, le locataire et par moi-même sous la mention "signature du garant"

Je n'ai jamais rencontré le propriétaire, tout à été fait par échange de courrier par l'intermédiaire du locataire. Le contrat porte seulement mention du nom du propriétaire dans la clause désignation des parties, mais aucune mention de son adresse/domicile. De ce fait je suis dans l'impossibilité de dénoncer mon cautionnement par lettre recommandée.

Questions:

- comment sortir de ce cautionnement?

- dans l'éventualité d'un incident de paiement de la part du locataire, suis-je vraiment lié en tant que caution, dans la mesure où il n'y a pas eu d'acte de caution séparé (juste ma signature avec la mention bon pour caution), et aussi dans la mesure où je n'ai de moyen de notifier mon intention de dénoncer la caution au propriétaire? Mon cautionnement est-il valable?

Merci pour votre aide!

Par **Lag0**, le **28/08/2019** à **16:17**

Bonjour,

Ce que dit la loi 89-462 :

[quote]  
Article 22-1

Modifié par [LOI n°2014-366](#)  
[du 24 mars 2014 - art. 23 \(M\)](#)

Modifié par [LOI n°2014-366](#)  
[du 24 mars 2014 - art. 6](#)

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

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.

Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.

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.

[/quote]

Vérifiez que ces dispositions sont bien respectées en particulier le dernier paragraphe, sans quoi le cautionnement est nul.

Par **Antoni124**, le **29/08/2019** à **06:59**

Merci pour cette réponse.

Ces mentions manuscrites doivent elles necessairement apparaître s'agissant d'un engagement de caution intégré au contrat de bail lui-même, et non d'un cautionnement par acte séparé?

Aussi, du fait de l'absence d'adresse du propriétaire, cela ne rend il pas en soi mon engagement nul, puisque que pratiquement je suis dans l'impossibilité de notifier ma volonté de résilier l'engagement?

Par **Lag0**, le **29/08/2019** à **07:31**

[quote]

Ces mentions manuscrites doivent elles necessairement apparaître s'agissant d'un engagement de caution intégré au contrat de bail lui-même, et non d'un cautionnement par acte séparé?

[/quote]

Bien entendu puisque c'est imposé par la loi !

[quote]

Aussi, du fait de l'absence d'adresse du propriétaire, cela ne rend il pas en soi mon engagement nul, puisque que pratiquement je suis dans l'impossibilité de notifier ma volonté de résilier l'engagement?

[/quote]

La possibilité, pour la caution, de résilier son engagement dépend du type de cautionnement. Si c'est un cautionnement à durée limitée (généralement la durée du bail original plus une ou deux reconductions), la caution ne peut pas résilier, elle est engagée pour la durée prévue à l'acte (sauf bien sur si le bail lui-même vient à être rompu). Si c'est un cautionnement à durée

illimitée, la caution peut résilier son engagement à chaque reconduction du bail (donc généralement tous les 3 ans).

Par **Antoni124**, le **29/08/2019** à **11:47**

Merci pour votre dernière réponse.

Mais indépendamment du type de cautionnement (à durée limitée ou illimitée) dont dépendrait la possibilité de résilier l'engagement, ma question est **CONCRETEMENT** comment résilier si le domicile du propriétaire ne figure pas au contrat?! Cela me met dans l'impossibilité de notifier la résiliation, et de ce fait cela ne rend t'il pas nul mon engagement?

Par ailleurs, sur la durée:: quelle est donc la durée de mon engagement? Dans le bail figure cette clause:

"III. Date de prise d'effet et durée et du contrat. La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 15 novembre 2016

B. Durée du contrat : un an"

Rien n'est dit sur le renouvellement du bail ou de la caution. Le propriétaire et le locataire ont reconduit tacitement la location, mais quid de mon engagement de caution? Si demain le locataire ne paye plus, suis-je redevable?