



Validité Caution personnelle sur un bail locatif

Par **paval76**, le **17/10/2010** à **12:41**

Bonjour,

j' ai un appartement en location dont une personne s'est portée "caution personnelle" sur une attestation dûment complétée et signée.

Le cautionnaire affirme que sa caution est nulle, du fait qu'il n'a pas été signataire du bail et qu'il contestait sa valeur et sa portée (Il a admis l' avoir reçu par courrier mais après la remise des clés au locataire. C'est son argument)

A l'époque ce cautionnaire était à l'étranger (Agence aux Etats Unis ou il se déplace souvent), et il était impossible de lui faire signer le bail.

A ce jour, la locataire ne règle plus ses loyers.

j'ai donc mis en place une action en justice par voie de huissier pour "résolution du bail locatif". J'ai informé le cautionnaire de la situation par lettre R. avec AR qui m'a répondu qu'il considère ne pas être engagé par sa caution.

Quels sont les recours?

Dois-je prendre une assistance juridique et obtenir un jugement validant la caution?

Par **Domil**, le **17/10/2010** à **14:29**

Non.

Vous devez envoyer le commandement de payer (vous savez que c'est obligatoire avant d'engager la procédure judiciaire pour appliquer la clause résolutoire) au locataire et à la caution. Sans paiement au bout de deux mois, vous assignez le locataire et la caution.

Avant ça, vérifiez que l'engagement de caution est valable

Article 22-1 de la loi de 89

[...]

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.

Comme vous le voyez, nul besoin de faire signer le bail, mais l'engagement de caution doit reproduire des éléments du bail (montant du loyer, condition de révision) et des mentions manuscrites obligatoires.

Par **paval76**, le **17/10/2010** à **18:02**

Merci de votre réponse ,

Je suis d'accord pour le commencement de l'action judiciaire.

Elle débute après le commandement à payer faite par huissier .

Pour mon cas cette action est en cours et j'attends la fin des 2 mois avant de lancer l' action judiciaire.

En ce qui concerne la rédaction manuscrite de la caution ,elle reprends les éléments que vous citez.

Que se passes t-il si "la caution" refuse d' appliquer le jugement du tribunal le condamnant à payer.

Par **Christophe MORHAN**, le **17/10/2010** à **19:06**

CHAQUE CHOSE EN SON TEMPS/

le délai de 2 mois du commandement n'étant pas expiré selon vos propres dires, il est prématuré de se poser la question de l'exécution forcée.

1/votre locataire peut très bien s'acquitter de l'arriéré dans le délai; ce n'est maheureusement un cas d'école.

cela vous obligerait alors à délivrer un nouveau commandement si un arriéré se présentait de nouveau.

2/dossier banque de france, faillite personnelle englobant l'arriéré dans le commandement avant l'expiration du délai de 2 mois, pas de chance!

3/votre locataire saisit le TI pour obtenir des délais et les obtient, pas de chance!

quand vous aurez un jugement ou une ordonnance de référé contre votre locataire et la caution, là, ce posera la question de l'exécution volontaire ou forcée de celui-ci.

pas de précipitation inutile, cette procédure est bien trop complexe et lourde avec de multiples délais et un formalisme à respecter.

jhering, juriste bien connu disait : ennemie de l'arbitraire, la forme est la soeur jumelle de la liberté.

certaines bailleurs rient jaune.

Par **paval76**, le **18/10/2010** à **07:47**

Merci de vos réponses.

Nus suivrons votre conseils!

Attendons!

Vous avez raison, "nos riions jaune" en ce moment!

Je ne manquerais de revenir vers vous pour information.

paval76

Par **Michel974**, le **21/10/2010** à **10:12**

Courage Paval76 !
On pense à vous.

Question aux spécialistes ici présents:

Est-ce exact qu'un propriétaire a plus de facilités en cas de non-paiement du loyer si le bien est "loué meublé" ?

Par **paval76**, le **21/10/2010** à **12:18**

Merci la Réunion!