



Bailleur non rempli à la main

Par **Paul68**, le **27/04/2017** à **13:37**

Bonjour,
je récupère demain un appartement loué pour le remettre dans la foulée à un nouveau locataire, ses beaux-parents étant disponibles ce WE pour aider à l'emménagement. J'ai demandé une personne cautionnaire, en l'occurrence sa mère qui vit dans le sud de la France.

J'ai reçu aujourd'hui (jeudi 27/04) par courrier l'acte de caution solidaire renseigné: elle a rempli les zones vides (montant loyer et charges, nom des contractants, adresse, ...) de la mention imprimée à gauche alors qu'elle devait bien sûr tout recopier à la main sur la zone libre à droite.

Cette caution, bien signée et datée à la main, a t'elle une valeur quelconque ? que puis-je demander en garantie de mon locataire en attendant que sa mère me fournisse un acte dûment rempli ?

L'idéal serait bien sûr de reporter la remise des clés mais j'ai déjà pris RDV avec le locataire sortant et l'appartement loué n'est pas tout proche pour moi.

Merci à tous

Par **janus2fr**, le **27/04/2017** à **14:11**

Bonjour,
Ce que dit la loi 89-462 :

[citation]Article 22-1

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 121 (V)

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 physique 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. [fluo]Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement[/fluo].[/citation]

Donc si la caution n'a pas recopié correctement la partie qu'elle doit écrire, le cautionnement est nul !

Par **Paul68**, le **27/04/2017 à 14:45**

Bonjour Janus, merci pour ce retour.

Le locataire étant fonctionnaire, je n'ai guère de souci sur sa capacité à payer le loyer dans le temps (je dis capacité, pas volonté, deux choses bien différentes); le cautionnaire est une garantie supplémentaire.