



Caution solidaire & contrat

Par **Atypyk**, le **04/09/2016** à **14:02**

Bonjour,

nous avons récemment acquis un appartement dans le but de faire de la location meublée et notre premier locataire va faire son entrée dans 1 semaine.

Notre problème concerne la caution solidaire et comment remplir la partie suivante :
"le présent cautionnement est consenti par le signataire pour la durée du bail initial et le cas échéant de ... renouvellement(s) soit jusqu'au ... dans la limite de ...€"

il s'agit d'un contrat de location meublée qui peut être tacitement reconduit, peut-on faire une caution solidaire d'1 an et demander au locataire d'en remplir une autre l'année d'après ?

ou :

existe-t-il une autre solution ?

merci pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **04/09/2016** à **16:58**

Bonjour,

Il n'est pas possible d'exiger du locataire une nouvelle caution en cours de bail.

L'acte de cautionnement se fait à la signature du bail et peut être de 2 types :

- à durée déterminée, on fixe donc la durée de l'engagement de la caution une fois pour toute, soit la durée du bail initial plus un certain nombre de reconductions. La caution ne peut pas se désengager avant la durée prévue.
- à durée indéterminée, on ne fixe aucune durée, mais la caution peut alors se désengager à chaque reconduction du bail.

Par **Atypyk**, le **04/09/2016** à **18:59**

Merci janus2fr,

Auriez-vous un modèle pour la caution solidaire à durée indéterminée ? en effet, j'ai acheté un "pack" de contrat de location meublé dans lequel il n'y a que l'option "durée déterminée". Du coup j'imagine qu'il y a des petites phrases un peu différentes.

Que se passe-t-il si la caution solidaire se désengage à une reconduction de bail ? peut-on à ce moment là exiger une nouvelle caution ?

Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **04/09/2016** à **19:41**

[citation]peut-on à ce moment là exiger une nouvelle caution ? [/citation]
La réponse a déjà été donnée, non !

Par **Atypyk**, le **04/09/2016** à **20:07**

Donc bien que l'on exige une caution solidaire à la signature du bail, le locataire peut se retrouver sans caution solidaire et ceci ne pourra être assumé que par le propriétaire.... pas cool ça...
Sinon, un modèle de caution solidaire à durée indéterminée ?
Merci

Par **janus2fr**, le **04/09/2016** à **20:15**

[citation]Donc bien que l'on exige une caution solidaire à la signature du bail, le locataire peut se retrouver sans caution solidaire et ceci ne pourra être assumé que par le propriétaire.... pas cool ça... [/citation]
Il en a toujours été ainsi...
Le bailleur peut exiger une caution pour conclure le bail. Mais une fois que le bail est signé, la perte de la caution n'est pas un cas prévu par la loi pour résilier le bail. Autrement dit, le bail continu...
Par exemple, pour une location vide, la caution est souvent conclue pour le bail initial et un ou deux renouvellement, soit 6 ou 9 ans. Mais le locataire peut très bien rester 25 ans !
Et il y a même des cas où la caution décède avant la durée de son engagement...

Pour un acte à durée indéterminée, il suffit simplement de ne pas remplir la durée...

Par **Atypyk**, le **04/09/2016** à **20:59**

[citation]Pour un acte à durée indéterminée, il suffit simplement de ne pas remplir la durée...[/citation]

Ah !!!! enfin une réponse qui coule apparemment de source !!! Mais cette explication n'apparaît pas dans les notices des contrats.... c'est bien dommage !

Encore merci pour votre réponse, je pense qu'elle servira à d'autres !

Par **janus2fr**, le **05/09/2016** à **06:41**

La caution a durée indéterminée est en fait peu utilisée. En effet, elle permet à la caution de se désengager à chaque reconduction du bail, donc dès la première. En gros, elle n'est donc valable que pour la durée initiale du bail puisque la caution ne vas pas se gêner de se désengager dès que possible.

On lui préfère la durée déterminée comprenant une ou deux reconductions puisque la caution ne peut alors pas se désengager avant la fin de cette durée.