



Locataire qui ne paye pas la caution ne veut plus payer

Par **charlotte410**, le **13/10/2011 à 18:35**

bonjour

J'ai loué mon appartement en janvier 2011 loyers réglés jusqu'en mars 2011 sans problème A partir du mois d'avril c'est la caution solidaire qui m'a réglé les loyers apres maintes courriers en recommandés sans réponse de la locataire et de la caution. Le loyer a été récupéré chez la caution car j'ai du me deplacer à son domicile pour l'informer de vive voix que sa fille ne réglait pas ses loyers.

Début octobre la caution me signifie qu'elle ne paiera plus. J'envoie donc une Mise en demeure en recommandé reçu par la locataire mais refusé par la caution. J'ordonne donc une injonction de payer a ma locataire ainsi qu'a sa caution par huissier

Ce jour je reçois une lettre de la caution m'ordonnant de lui regler sous 8 jours les 6 mois de charges qu'il m'a payé car il n'est caution que du loyer et non des charges.

Je precise que je n'ai jamais réclamé par courriers le paiement des loyers a la caution je lui ai juste signifié que sa fille (la locataire) ne réglait pas ses loyers.

C'est la caution lui meme qui s'est proposé de regler la totalité de la somme chaque mois. Dois-je lui régler la somme demandée ou pas ? Il me demande également de cesser toute poursuite je le cite " un arrangement vau mieux qu'un mauvais procès"

Par **janus2fr**, le **13/10/2011 à 18:54**

Bonjour,

A moins que votre acte de cautionnement soit très particulier, il est normalement noté que la personne se porte caution pour toute somme que devrait le locataire. Ce n'est donc pas uniquement pour le loyer, mais aussi les charges et même la réparation des dégradations éventuelles.

Par **Domil**, le **13/10/2011 à 19:22**

Et vous vous y prenez mal. Il ne faut pas faire de LRAR à répétition, dès qu'il y a non paiement, il faut envoyer un commandement de payer par huissier (aux frais du locataire/cautions) au locataire et aux cautions visant la clause résolutoire au bail (vérifiez qu'elle y est) et sans paiement sous deux mois, vous assignez en référé pour résilier le bail

Par **charlotte410**, le **13/10/2011 à 21:44**

Merci de vos reponses

Pas de clauses resolutoires malheureusement mais avant la lettre manuscrite sur l'acte de cautionnement il est bien noté que la caution s'engage a regler le loyer les charges et tout le reste

il l'a quand même signé!!!!!!!!!!!!!!

Tentes t'il de me faire peur??

J'ai rendez vous demain avec l'ADIL en tout cas je n'ai pas l'intention de me laisser faire

Par **Christophe MORHAN**, le **13/10/2011 à 22:00**

Ecoutez ce que DOMIL vous dit engager une procédure de résiliation de bail et de paiement par l'intermédiaire d'un huissier, ce que vous faites actuellement, c'est du bricolage...

Par **charlotte410**, le **13/10/2011 à 22:31**

Oui oui c'est ce que j'ai fais. Son courrier est sans doute sa reponse a la venue du huissier mardi matin à son domicile qu'il n'a pas apprécié du tout. Je veux juste la confirmation qu'il doit bien regler loyer + charges et non pas uniquement le loyer comme il le prétend et que je ne dois pas lui reverser les 6 mois de charges qu'il prétend ne pas avoir a régler. Pour lui les 6 mois de charges qu'il a réglé alors qu'il ne les devaient servent a payer le loyer de ce mois ci.

Par **janus2fr**, le **14/10/2011 à 08:01**

Rassurez-vous, puisque vous confirmez que votre acte de cautionnement est bien fait, la caution est bien garante de tous les impayés du locataire.

Par **charlotte410**, le **14/10/2011 à 10:55**

Je sors de l'ADIL et voici sa reponse : l'acte de cautionnement (imprimé sur internet) est discutable aupres d'un juge, en effet manuscritement la caution reconnait payer les loyers. Mais au debut de l'acte de cautionnement dactylographié est noté qu'il reconnait avoir pris connaissance des differentes clauses.....et s'engage a garantir le paiement des loyers, charges, réparations locatives, impôts, et taxes.....

Donc pour la personne de l'ADIL comme pour moi même si ce n'est pas recopié manuscritement il a signé l'acte de cautionnement en sa totalité.

Je ne reponds donc pas à son courrier, ni ne lui rembourse les charges et je continue l'action en justice. Le juge tranchera.

C'est bien la 1ere et derniere fois que je loue un bien il est d'ailleurs en vente pour investisseur mais avec tout ça la vente est stoppée puisque plus de reglement de loyer et moi je dois contiuner à rembourser l'emprunt, les charges et tout le reste.

En tout-cas je vous remerci de m'avoir répondu vos messages m'ont redonné espoir.

Par **Domil**, le **14/10/2011 à 15:32**

[citation]C'est bien la 1ere et derniere fois que je loue un bien[/citation]c'est surtout que vous avez été d'une grande légèreté. On ne s'improvise pas loueur, on se renseigne, on lit la loi applicable. Là vous faites un bail sans clause résolutoire (donc le commandement de payer n'a aucun intérêt) et avec un acte de cautionnement litigieux.

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.

Par **charlotte410**, le **08/01/2012 à 16:25**

Toujours pas de loyers ni de ma locataire ni de la caution j'ai donc saisi la justice ai pris un avocat
convocation le 1er fevrier 2012

Et surtout ma locataire ne m'a pas fourni l'attestation assurance habitation qui prenait fin le 01 janvier 2011 ni les relevés de compteur d'eau afin que je puisse regulariser les charges

Plus aucun contact ni avec la locataire ni avec la caution
je ne compte même plus les sommes déboursées entre l'avocat le remboursement du pret de mon appartement et le remboursement du pret que nous avons du effectuer pour faire face a toutes ces dépenses

Et pendant ce temps madame vit tranquillement, gratuitement et en toute quietude dans mon appartement.

Quand je lis sur le forum combien de temps certaines personnes ont mis pour recuperer leur bien même pares la decision de justice j'ai plus que peur surtout depuis qu'un voisin m'a tel

pour me prevenir de la presence d'un gros chien qui gratte tout ce qu'il peut dans l'appartement en l'absence de la locataire.