Image not found or type unknown

nullité d'un cautionnement pour bail locatif signé en aout 2021

Par **vlemaj**, le **24/10/2023** à **10:40**

J'ai signé un engagement de caution le 24 /08/21 pour un bail locatif pris par un tiers. Très vite la locataire a cessé de payer les loyers et charges. J'ai été actionné en tant que caution. Après avoir payé dans un premier temps, je me suis avisé que mon engagement de caution était nul au regard de la loi, pour vice de forme:

la durée portant sur un bail et 3 renouvellements, sans que soit précisé le montant en euros auquel cela conduisait (environ 72 000 euros minimum pour un loyer de 520 euros charges comprises), ne me permettant pas d'apprécier correctemment l'étendue de mon engagement)

L'absence dans l'acte de caution de la date de réévaluation annuelle des loyers (simple mention que le loyer est réévalué annuellement). Il y aurait une jurisprudence de la cour d'appel de Versailles en ce sens, mais je ne l'ai pas trouvé)

Le fait que je n'ai récupéré l'acte de caution signé électroniquement qu'en novembre de l'année suivant la signature du bail et ce à ma demande.

Pour toutes ces raisons, puis je confirmer la nullité de l'acte de caution?

Merci beaucoup de votre réponse

Par **Visiteur**, le **24/10/2023** à **10:53**

Bonjour,

Pas exactement.... cf article 22-1 de la loi n°89-462

[quote]
"La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention 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 ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement."

[/quote]
Le montant total de l'engagement n'est pas obligatoire

La date de révision annuelle non plus.

Montrez cet acte à votre ADIL. Ensuite vous pouvez contester auprès du bailleur par RAR puis au tribunal.

Bonne chance parce que ce n'est pas gagné.

Par contre vous avez aussi un recours contre ce locataire qui dorénavant vous doit les sommes que vous avez payées à sa place.

Par **janus2fr**, le **24/10/2023** à **10:56**

[quote]
La date de révision annuelle non plus.

[/quote]
Bonjour yapasdequoi,

Il me semble que la date de révision est comprise dans :

[quote]
les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location

[/quote]

Par **Visiteur**, le **24/10/2023** à **11:11**

On peut couper les cheveux en 4 et distinguer "les conditions" et "la date".

Tout dépend de ce qui est exactement écrit sur le cautionnement.

Bref c'est litigieux, c'est pourquoi je propose une relecture par l'ADIL avant constestation au tribunal.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés