



Sommation de payer d'un huissier

Par **Bernadette66**, le 31/10/2013 à 11:57

Bonjour,

Je me suis portée caution quand mon fils a pris un appartement.

Il a eu plusieurs loyers de retard, et je n'en est pas été infomée.

Depuis le mois de juillet, la propriétaire de mon fils me téléphone en prétextant qu'elle n'arrive pas à joindre mon fils. Mon fils de son coté n'arrive pas non plus à joindre sa propriétaire.

Donc, tout l'été, c'est moi qui ait dû faire le lien entre eux. Entre la mauvaise fois de la propriétaire et les difficultés financières de mon fils.

J'ai demandé à la propriétaire, d'envoyer un courrier à mon fils en lui signifiant les loyers de retard. Avec ce courrier il aurait pû demander une aide à l'assistante sociale. Or elle a refusé et ne lui a jamais envoyé de courrier pour ne pas qu'il puisse avoir d'aide.

Aujourd'hui, je reçois une sommation de payer d'un huissier.

Est-ce-que j'ai un recours, dans la mesure ou la propriétaire n'a jamais demandé à mon fils de payer mais me harcèle régulièrement ?

je suis en invalidité, et mes revenus me permettent de vivre mais comment je fais pour en plus payer un logement que je n'occupe pas ?

Si vous avez besoin de plus d'information, je suis à votre disposition.

je vous en prie Aidez-moi !

Merci d'avance.

Par **Philp34**, le 31/10/2013 à 13:56

Si je puis vous être utile ...

Bonjour,

Le premier devoir du locataire est de régler régulièrement le loyer sans pour autant que le bailleur lui rappelle sans cesse ce droit et si ce dernier s'adresse sans cesse à vous c'est que vous vous êtes portée caution.

Dés lors, à moins que la caution n'ait pas été rédigée dans les règles de droit, vous n'avez pas d'autre issue de parvenir à un accord avec l'huissier chargé du recouvrement des impayés à défaut de quoi, je crains pour vous de gros ennuis étant entendu que le côté familial ne me regarde pas s'agissant de dire à votre fils de prendre ses responsabilités.

Salutations.

Par **Bernadette66**, le **01/11/2013** à **09:43**

Quelles sont les conditions pour savoir si la caution a été rédigée dans les règles de droit ?
Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **01/11/2013** à **10:13**

[citation]je suis en invalidité, et mes revenus me permettent de vivre mais comment je fais pour en plus payer un logement que je n'occupe pas ? [/citation]

Bonjour,

Pourquoi vous êtes-vous porté caution dans ce cas ?

C'est le propre d'une caution que de devoir un jour se substituer au locataire défaillant.

Je vous rappelle que si vous êtes amené à payer à la place du locataire, vous pouvez ensuite lui demander de vous rembourser, devant la justice si nécessaire.

Par **Bernadette66**, le **01/11/2013** à **10:45**

Je ne voulais pas que mon fils vive dans la rue.

La propriétaire se retourne contre moi, alors qu'à plusieurs reprises on lui a demandé un papier signifiant les loyers de retard. Elle a toujours refusé de le faire.

Etant donné la situation financière de mon fils, il aurait dû demander une aide à l'assistante sociale, et la propriétaire aurait été payée.

Elle préfère s'en prendre à moi, alors que mon fils ne refuse pas de payer son retard de loyer.

Par **janus2fr**, le **01/11/2013** à **11:22**

Le bailleur a tout à fait le droit de s'adresser à la caution en cas d'impayés de son locataire.
C'est à ça que sert la caution justement !

Par **JuLx64**, le **01/11/2013** à **12:10**

Tant qu'aucun de vous deux n'a reçu de mise en demeure par LRAR de payer les loyers échus, avec indication du montant, la propriétaire ne peut pas aller plus loin dans la procédure.

Par **janus2fr**, le **01/11/2013** à **13:08**

Bonjour JuLx64,

La sommation de l'huissier est justement l'équivalent d'une mise en demeure...

Par **JuLx64**, le **01/11/2013** à **13:18**

Ah pardon, j'avais zappé ce point... Donc la sommation doit mentionner le montant des loyers restant dûs.

Par **Philp34**, le **01/11/2013** à **19:50**

Bonsoir,

Des intervenants se sont joints au débat sans pourtant répondre simplement à votre question d'une suite à mon message :

Je vous explique :

En premier lieu : l'article L 341-4 du Code de la Consommation dispose que :

« Un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation ».

Ainsi si tel était le cas il vous appartient de le prouver.

En second lieu : L'acte de caution doit obligatoirement comporter dans son essentiel, écrit de votre main le montant du loyer et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail et la mention exprimant clairement que vous avez connaissance de la nature et de l'étendue de votre engagement.

A savoir "En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même."

En troisième lieu : votre signature doit être suivie juste après ce texte et pas ailleurs.

En effet, la Cour de cassation a considéré dans une décision du 17 septembre 2013 que l'article L. 341-2 du code de la consommation prescrit à peine de nullité que l'engagement manuscrit émanant de la caution précède sa signature.

Dès lors, « Toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante, et uniquement de celle-ci ».

Vérifiez le tout et si tel n'est pas le cas, vous les faites savoir par LRAR à l'huissier chargé du recouvrement de vos créances.

Salutations.

Par **Bernadette66**, le **02/11/2013** à **05:24**

Je ne me rappelle plus le texte que j'ai signé. Est-ce-que la propriétaire ne devait-elle pas m'en donner un double ?

Par **Philp34**, le **02/11/2013** à **07:00**

Bonjour,
Naturellement. Si vous n'avez pas eu une copie du bail sur lequel figure votre caution, le bailleur a obligation de vous l'adresser au moment où en votre qualité de caution il vous réclame le règlement des impayés du loyer.

Si cela n'a pas été fait réclamez-le toujours par courrier recommandé avec AR.

Assurez-vous aussi de la durée de votre engagement ; si elle est déterminée (exemple 3 ans) ou indéterminée.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **02/11/2013** à **10:55**

Ce que dit la loi 89-462 sur la caution :
[citation]Article 22-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2009-1437 du 24 novembre 2009 - art. 39

Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

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.

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 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.[citation]

Donc si vous pouvez démontrer que le bailleur ne vous a pas remis un exemplaire du contrat de location, vous pourriez faire valoir la nullité de l'acte de cautionnement. Mais c'est pratiquement impossible à démontrer...