



Caution solidaire colocataires

Par **Denis19**, le **17/03/2020** à **11:39**

Bonjour,

Ma mère âgée de 82 ans est caution solidaire depuis 2016 avec ma soeur, toutes deux colocataires des charges et loyers d'un appartement.

Après s'être assurée qu'il n'existait pas de retard de paiement dans les loyers, elle a informé le bailleur son départ de l'appartement en mars 2017 et fait suivre son courrier chez moi.

Depuis les informations ne lui sont parvenues que très partiellement du bailleur sur le creusement de la dette.

A ce jour elle est poursuivie au tribunal pour répondre d'une dette d'environ 8.500 € qui s'est principalement creusée sur l'année 2018.

A la lecture du bail et de l'engagement de caution solidaire il me semble que des vices de forme peuvent limiter sa responsabilité.

Quels sont les leviers sur lesquels je peux agir pour organiser sa défense avec un professionnel du droit ?

La dette m'est-elle transmissible en cas de décès ?

D'avance merci pour votre retour.

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **17/03/2020** à **13:59**

Bonjour,

Je retiens donc que votre mère est restée caution pour votre soeur, même après son départ ?

1_ L'organisation d'une défense passe par l'examen de l'acte de cautionnement par un spécialiste ou un avocat. Vous pouvez aussi vous renseigner auprès de l'Adil.

2_ Un cautionnement ne se transmet pas aux héritiers, sauf s'il comporte une clause

prévoyant le contraire.

l' article 2294 du Code civil prévoit que « les engagements des cautions passent à leurs héritiers si l'engagement était tel que la caution y fût obligée ».

Donc ceci est valable si le locataire est à jour, les héritiers ne sont pas responsables des dettes nées postérieurement au décès du garant.

Mais dans le cas d'impayés, les héritiers sont responsables des dettes constatées le jour du décès.

Par **youris**, le **17/03/2020** à **15:17**

bonjour,

comme le bail a été signé en 2016, et si le bail contient une clause de solidarité pour le paiement des loyers et charges, la solidarité du colocataire qui donne congé prend fin :

à l'issue de la période de préavis et dès qu'un nouveau locataire le remplace au sein du contrat de location,
ou, à défaut de remplaçant, au bout de 6 mois après la fin de la période de préavis.

voir ce lien: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2044>

salutations

Par **Denis19**, le **21/03/2020** à **16:06**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces éclaircissements et réponses. J'ai rendez-vous avec un avocat mais vos retours me permettent de bien préparer le dossier avec les éléments prioritaires afin de rendre ce dossier défendable.

J'avais rédigé un courrier de rupture de bail le 29 mars 2017 en précisant la date de départ au 17 mars 2017. Ce pli avait été signé par ma mère et expédié en AR.

le 09 juin, le bailleur a répondu par pli simple à mon adresse que la déclaration ne l'exonérait en rien de sa caution sans préciser l'application de la loi du 27 mars 2014.

J'en conclus que ma mère est redevable des dettes accumulées jusqu'au 31 octobre 2017 et qui restent dues à ce jour.

Elle est dégagée de toutes les dettes contractées après le 31 octobre 2017 et dues à ce jour.

Par précaution, avant de vous joindre, j'ai demandé un état annuel de 2017 à 2019 afin de comprendre l'accroissement brutale de la dette en 2019.

Je vous remercie encore pour votre aide.

Cordialement.