



Non-validité acte de caution solidaire

Par **manoco**, le **27/09/2012** à **14:30**

Bonjour,

Quand la copie du bail n'a pas été fournie à la caution par le bailleur, cela rend-t-il systématiquement invalide l'acte de caution solidaire ? Y a-t-il un risque pour la caution à vouloir s'appuyer sur ce motif pour ne pas donner suite à la demande du bailleur de palier le non-paiement des loyers par le locataire ?

Dans le cas présent la copie du bail n'a été fournie par le bailleur qu'après qu'il ait reçu la réponse à son premier courrier où il informait la caution que le loyer n'était plus payé, et lui réclamait le paiement des loyers de retard (réponse, en recommandé avec accusé de réception, où rappel lui avait été fait qu'il n'avait pas rempli son obligation de fournir une copie du bail).

L'article de loi ne mentionne pas de délai maximum de fourniture de cette copie, cependant, la jurisprudence va-t-elle dans ce sens ?

Pour que la non-validité soit effective, y a-t-il nécessité pour la caution de prouver qu'elle a demandé à recevoir la copie du bail "dans un délai raisonnable" et qu'elle n'a pas obtenu satisfaction ? Ici la copie du bail a été fournie environ deux ans et demi après la signature du bail, et plus d'un an et demi après les premiers incidents de paiement du loyer (non signalés à la caution).

Merci.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **27/09/2012** à **16:14**

Bonjour,

Ce que dit la loi 89-462 dans son article 22-1 :

[citation]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.** [s]Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement[/s].[/citation]

Donc oui, si le bailleur ne remet pas à la caution un exemplaire du bail, le cautionnement peut être déclaré nul.

Par **manoco**, le **27/09/2012 à 23:07**

Je vous remercie pour votre réponse, hélas il se trouve qu'elle ne m'éclaire pas suffisamment. En effet, dans le cas présent, le bailleur a fourni une copie du bail, mais il l'a fait tardivement (et pas de sa propre initiative) un mois après avoir réclamé à la caution le paiement des loyers dus par le locataire (et 2 ans et demi après la signature du bail). Est-ce que cette façon de procéder rend invalide l'acte de caution solidaire ?

D'autre part je souhaiterais, si possible, recevoir des réponses aux deux dernières questions que je posais dans mon premier message.

Bien cordialement.

Par **wayat91**, le **15/11/2012 à 12:25**

Bonjour,

Etant dans un cas similaire, avez-vous des nouvelles concernant ce problème?

Cdlt
PB

Par **manoco**, le **15/11/2012 à 15:15**

Bonjour,

Non, pas vraiment de nouvelles en fait. Nous avons confié le dossier à une association de défense (ACDCL) qui s'est mise en relation épistolaire avec le bailleur, et qui nous a conseillé de ne pas donner suite à sa demande de paiement, étant donné que l'acte de caution n'est pas valable (vu la jurisprudence d'après l'avocat de l'association, mais sans certitude absolue à part cela). Depuis, aucune manifestation du bailleur, ni auprès de nous ni auprès de l'association. Voilà où nous en sommes actuellement. On croise les doigts, tout en sachant que le bailleur peut à tout moment tenter qq chose en justice. Situation inconfortable !

Cordialement.

Par **wayat91**, le **16/12/2013 à 08:02**

Bonjour Manoco,

Plus d'un an après, toujours aucune manifestation du bailleur ?

Cdlt

PB

Par **manoco**, le **27/01/2014** à **22:24**

Si, jugement à venir prochainement.

Voir aussi nouveau fil :

http://www.legavox.fr/forum/immobilier/locations/litiges-contentieux-locations/jurisprudence-caution-solidaire_57228_1.htm#.UubOFvtKHDd

Cordialement

Par **wayat91**, le **27/03/2014** à **12:11**

Bonjour,

Si vous pouviez nos tenir au courant de la suite des événements, ce serait sympa.
encore merci

PB

Par **Skf75**, le **14/11/2017** à **19:22**

Bonjour,

Ce sujet m'intéresse fortement étant dans une situation similaire. Pouvez-vous svp m'informer si la nullité de l'acte de caution a été validé?

Merci beaucoup

Par **scob**, le **28/09/2018** à **22:36**

bonsoir je me suis porté caution solidaire mon fils refuse de payer son loyer le formulaire de cautionnement ne comporte ni le nom du bailleur ni du propriétaire et le bail ne m'a jamais été remis puis je annule la caution .l'agence me réclame 7 loyers non payés
merci de votre réponse cordialement