



Bail de colocation

Par Carlata

Bonjour

Je suis caution pour ma fille qui va vivre avec une amie en colocation , je dois signer le bail et je souhaiterais avoir un avis sur une clause qui est dans le bail :

La présente clause est une condition substantielle du contrat.

En cas de colocation, les colocataires sont solidaires entre eux et la solidarité d'un des colocataire personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement déli nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à délai de six mois après la date d'effet du congé.

Je comprends que cette clause a été ajoutée au bail et que nous sommes solidaires pendant 6 mois après avoir donné congé si le loyer n'est pas payé soit par la colocataire est restée dans le logement, soit par le nouveau colocataire. Je trouve cette clause abusive, 3 mois est largement suffisant voir même ne pas être engagée après le départ du logement. Est-ce une clause normale ou abusive dans les contrats de colocation et peut-on proposer moins de temps sans risqué de perdre le logement. Je précise que c'est un gestionnaire et non le propriétaire qui a fait ce contrat.

Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour

C'est la loi 89-462 article 8-1 qui impose cette solidarité de 6 mois pour des colocataires et leur caution.

L'amie a-t-elle une caution aussi ?

Vous pouvez tenter de négocier, mais ça ne servira à rien puisque la loi est d'ordre public.

Par Carlata

Merci pour votre réponse et oui la mère de son amie est aussi caution solidaire

Par yapasdequoi

La co-location a des avantages et des inconvénients.

Par Carlata

Il est aussi inscrit cette phrase que je dois réécrire, et signer le bail, est ce légal :

Je soussigné(e) ??m'engage en qualité de caution à payer au BAILLEUR ce que lui doit le LOCATAIRE en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires de cent treize mille quatre cents euros (113400 ?). Renonçant aux bénéfices de discussion ou de division, je reconnais que je ne pourrai pas exiger du BAILLEUR qu'il poursuive d'abord le LOCATAIRE ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions, s'il en existe.

Par yapasdequoi

C'est l'acte de cautionnement. Bizarre il n'y a pas de durée.

En général c'est prévu.

Et la recopie manuscrite n'est plus obligatoire.

Par Carlata

Oui mais le montant réclamé est bien le maximum prévu en cas défaut de paiement de loyer jusqu'à atteindre cette somme?

Par yapasdequoi

Si la durée n'est pas précisée la caution peut se désister tout moment. C'est ballot.

Par Carlata

Tant mieux je ne vais pas me plaindre de cette erreur si ça m'avantage bien que je sais que cette situation ne se présentera pas, on est bien d'accord que ce montant dont les arriérés de loyer?

Par janus2

et que nous sommes solidaires pendant 6 mois après avoir donné congé si le loyer n'est pas payé soit par la colocataire est restée dans le logement, soit par le nouveau colocataire.

Bonjour,
Non, dans le cas d'un nouveau colocataire, la solidarité s'arrête.

Par janus2

Si la durée n'est pas précisée la caution peut se désister tout moment. C'est ballot.

Non, pas à tout moment, seulement à la reconduction du bail.

Par Carlata

Merci pour votre précision mais le montant qui est réclame pouvez-vous m'expliquer je n'ai pas très bien compris, il s'agit bien du montant maximum de loyer impayé qui peut être réclamé ou ce sont des frais? Si poursuite j'ai du mal à saisir, je suis inquiet car ma fille et décidé de faire une colocation avec une amie qui n'est pas très fiable donc je veux comprendre dans quoi je m'engage en cas de départ car je ne suis pas sure que leur colocation va durée plusieurs années. Et je ne voudrais pas me retrouver dans une situation inextricable.

Par yapasdequoi

C'est le montant maximum. C'est écrit.

Par yapasdequoi

A lire
[url=https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/]https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/[url]

L'acte de cautionnement doit contenir des mentions obligatoires.
Vérifiez!

Précision :
Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), elle peut résilier le cautionnement à tout moment (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) sans l'accord du bailleur ; toutefois son engagement ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours.

Par janus2

toutefois son engagement ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours.

C'est ce que j'écrivais, la caution ne peut se dédire que pour chaque renouvellement, pas à tout moment. Ecrire simplement "à tout moment", c'est tromper l'internaute qui ne connaît pas les textes...

Par Carlata

Je vais relire le bail, mais je pense que je vais le signer de toute façon tous les bailleurs feront le même type de contrat, je suppose même si j'ai vu sur Anil qu'il y avait la caution simple mais avec la situation actuelle je comprends que les propriétaires soient vigilants, je veux bien être engagé pour ma fille mais ça m'embête de l'être pour sa colocataire pour moi chaque parent devrait être responsable de son enfant et pas être solidaire de l'autre.

Par CLipper

Bonjour Carlata,

Je pense que c'est parce que les colocataires sont solidaires que leurs cautions le sont aussi, solidaires.

Vous avez eu explication sur le montant maximum de la caution ? Il est calculé comment ?

Par Carlata

Non aucune explication, mais maintenant que j'ai compris que c'est le maximum qui peut être demandé sur un loyer impayé, ça ne m'inquiète plus car cette somme ne sera jamais atteinte.

Par Bazille

Bonjour,
Dans le cadre d'un contrat nu, le garant peut alors être engagé pour 9 ans.
Donc le montant est(loyer +charges)X 108 mois.

Par Carlata

Ok c'est pour ça le montant de 113400?, il est calculé sur 9 ans même si ça fait beaucoup plus sur 9 ans, ils ont mis une somme moins importante et je suppose que l'on ne peut rien faire contre ça?

Par yapasdequoi

pour moi chaque parent devrait être responsable de son enfant et pas être solidaire de l'autre.

En effet l'acte de cautionnement doit indiquer le nom du colocataire pour lequel vous êtes caution.
MAis comme ils sont solidaires entre eux, vous pourriez être sollicité pour payer la totalité du loyer.
Quand votre fille quittera le logement, votre caution cessera de toute façon au plus tard 6 mois après la fin de son préavis.

Et ce que vous payez à la place des autres pourra vous être remboursé, mais c'est à vous d'engager une procédure de recouvrement à leur encontre. Le bailleur, lui, est payé et ne s'occupe pas de vos litiges entre colocataires et cautions.

A savoir : si le texte ne contient pas TOUTES les mentions obligatoires, le cautionnement est nul.

Tous les bailleurs ne font pas attention à respecter les modèles types imposés par la loi. Vous avez raison de bien vérifier.

Par Carlata

Je vous remercie pour toutes ces précisions, j'ai essayé de demander des changements mais apparemment ce n'est pas négociable, nous avons déjà réglé le loyer la caution et les frais d'agence sans avoir eu accès au contrat avant les virements, c'est un peu malhonnête car on ne savait pas cette histoire de caution solidaire et on pensait être responsable que de nos enfants maintenant si on fait marche arrière les frais d'agence ne seront pas remboursés d'après la gestionnaire car ils ont dit qu'ils ont tout fait sauf nous expliquer le contrat de bail avant les virements. C'est lamentable, j'espère quand même que ça se passera bien avec ce gestionnaire de bien, et qu'il ne nous mettra pas

systématiquement devant le fait accompli

Par yapasdequoi

En effet, vous demander de payer sans avoir lu le bail est un peu "forcer la main", mais c'était à vous de l'exiger. Parfois c'est compliqué.

NB: Vous avez réglé le DEPOT DE GARANTIE (pas caution !)
Vous savez bien ce que veut dire "caution" maintenant.

Par CLipper

Merci Janus pour vos précisions
(je ne comprenais ni d'où pouvait venir ce montant ni les termes " en principal et accessoire".)

Bonne journée

Par Carlata

Oui c'est vrai dépôt de garantie, mais j'ai bien demandé le contrat au gestionnaire mais je suis resté sans réponse. Sur Paris la demande est tellement importante par rapport à l'offre que nous avons que le choix d'accepter certaines conditions mais vos précieux conseils m'ont aidé à y voir plus clair et permis de savoir dans quoi je m'engage, je vous remercie chaleureusement pour votre réactivité.

Je pense que je vais faire la même chose dans mon domaine de compétences, c'est appréciable d'être conseillé.
MERCI À TOUTES LES PERSONNES QUI ONT RÉPONDU À MES QUESTIONNEMENTS