



Montant maximum pour garants loyer * 2,5 ans ?

Par hugosound

Bonjour,
je dois signer un bail.
Sur le document pour les garants, il est indiqué un montant qui correspond à 2,5 ans de loyers.

Est ce normal ?
Est ce que cela est parce que c'est en meublé ?

Merci

Par janus2

Bonjour,
Pas très clair, pouvez-vous recopier la clause en question ?

Par yapasdequoi

Bonjour
Un bail pour quel type de location ?

Par Lelene

Bonjour, merci pour vos réponses.

C'est un bail meublé.

La ligne est:

Cet engagement pour une caution solidaire est valable pour la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements ou reconductions tacites et pour une période maximale de vingt ans pour le paiement notamment des loyers, des indemnités d'occupation, des charges, des réparations et dégradations locatives, des impôts et taxes et tous frais éventuels de procédure dus en vertu de ce bail, dans la limite de 30 000?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Voici un modèle officiel de cautionnement :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42281]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42281[/url]

Comme on ne connaît pas le montant du loyer c'est impossible de valider le montant que vous indiquez.

Par Lelene

Le loyer est de 1600?

Par yapasdequoi

Il n'y a rien d'illégal dans cette formulation. Ce montant semble faible par rapport à la durée totale indiquée.
Mais le bailleur a sans doute évalué son risque et semble pouvoir expulser le locataire en moins de 3 ans en cas

d'impayé.

Par Lelene

merci

Par CLipper

Bonjour,

Pour une periode max de 20 ans je trouve cela un peu long.

C'est en meublé.

Qu'est ce qui motiverait cette longue durée max ?

[on trouve des simulateurs de montant
de caution sur le net]

Par yapasdequoi

La loi n'impose pas de durée pour la caution.

Ici le bailleur se protège par une durée particulièrement longue, mais ce n'est pas illégal.

Le garant peut refuser de signer... mais vous n'aurez pas ce logement.

Par CLipper

Oui, bien sur rien d'illégal.

Qui ne tente rien n'a rien !

La caution est en droit de se renseigner sur les éventuelles conséquences d'un tel engagement de sa part,
Avant de signer bien sûr aussi.

Parce que ce qui est signé est signé

Par yapasdequoi

Certes, d'autant plus qu'un acte de cautionnement à durée déterminée ne se résilie que par la fin du bail.

Par CLipper

Citation:

L'engagement de la caution doit être limité dans le temps

L'engagement de la caution peut être donné à durée déterminée ou indéterminée. Mais dans la majorité des cas, la garantie est à durée déterminée. Il est en effet d'usage d'indiquer dans l'acte que la caution s'engage pour la durée du bail initial (soit trois ans en location non meublée) et de son premier renouvellement, soit au total une durée de six ans. Plus rarement, certains bailleurs prolonge cette durée d'un renouvellement de plus, soit neuf ans en tout.

Il est en revanche déconseillé d'aller au-delà car le cautionnement pourrait alors être requalifié en garantie à durée indéterminée. Or, dans ce cas, la caution pourra résilier son engagement à tout moment, celui-ci s'interrompant alors à la fin du bail en cours.

Au contraire, en cas d'engagement à durée déterminée, celui-ci produira ses effets jusqu'à son terme, sans possibilité pour le garant de le dénoncer de manière anticipée. Seul le décès de la caution pourra dans ce cas entraîner la fin de l'engagement avant son terme. Mais ses héritiers resteront tout de même tenus des dettes existantes...

[url=<https://www.icafe-immobilier.com/financer-achat-immo-neuf/bail-reel-solidaire/caution#:~:text=Quand%20signer%20la%20caution%20solidaire,peine%20de%20nullit%C3%A9%20du%20contrat.>]https://www.icafe-immobilier.com/financer-achat-immo-neuf/bail-reel-solidaire/caution#:~:text=Quand%20signer%20la%20caution%20solidaire,peine%20de%20nullit%C3%A9%20du%20contrat.[/url]

Au final, c'est plus risqué pour le bailleur de demander 20 ans que 1 an, 3, 6 ou 9

En 20 ans, il peut s'en passer des choses entre autre le decès de la caution.

Quand on s'engage pour 20 ans max, on engagé aussi ses héritiers sans le savoir bien sûr ?

Mais ce n'est pas illégal !