# Que risquons nous? caution solidaire de location

---
Par Visiteur

Ma compagne est caution solidaire pour sa soeur qui n'a pas payé son loyer depuis un certain temps. Elle vient de se faire expulser alors quelle a un enfant et nous affirme que l'argent des loyers est bloquée sur un compte chez son avocat.j'ai du mal à croire cette histoire et je crains que malgrés le fait que l'expulsion ait déjà eu lieu, l'on vienne nous réclamer les loyers impayés.
Je ne connais pas le nom du propriétaire et je n'ai aucun moyen de connaitre le montant de la dête et surtout de savoir si la soeur de ma compagne dit le vérité au sujet de l'argent bloqué sur un compte d'avocat (CARPA).
Si nous devions payer pour sa soeur c'est notre projet de vie qui en patirait. Le loyer était de 1400? par mois. Je ne sais pas s'il faut payer en plus des loyers des intérets de retard. merci pour vos conseils.

---
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Je comprends tout à fait la situation.
Afin de répondre au mieux à votre question, je souhaiterais obtenir des informations complémentaires.
Est ce que cette somme bloquée va servir à payer les loyers?
Pour quelle raison a-t-elle bloquée cette somme?
Est ce que le propriétaire vous a déjà réclamé les impayés?

Cordialement

---
Par Visiteur

D'après la soeur de ma compagne, le propriétaire souhaitait récupérer son appartement (Ce qui est chose faite) et ne semble pas interessé pour récupérer les loyers impayés(chose surprenante). Donc la somme bloquée chez l'avocat (si une somme a bien été bloquée) ne devrait pas servir à rembourser les loyers non perçus par le propriétaire.
Ma compagne n'arrive pas remettre la main sur le "contrat de caution" quelle avait signé il y a environ 4 ans à la signature du bail et nous n'avons pas les coordonnées du proprietaire pour prendre contact avec lui et connaitre la vérité.

Les loyers n'ont pas été payé pour des raisons peu convaincantes:
Souris dans l'appartement
Peinture abimée dans la cuisine
J'ai déjà visité l'appartement et il est en très bon état et loin d'être insalubre. Par ailleurs je sais que le propriétaire à fait effectuer des travaux dans la cuisine ce qui prouve sa bonne vonlonté.

Je crains que la vérité soit que ma belle soeur et son compagnon n'aient plus eu les moyens de payer les loyers et aient prétexté n'importe quoi pour se justifier.

il me semble que sans décision du président du tribunal d'instance il ne soit pas du tout légal de bloquer l'argent d'un loyer quel que soit les raisons. Et j'ai encore plus de mal à croire qu'un avocat ait pu conseiller ces méthodes surtout après que le jugement d'expulsion ait été prononcé (normalement deux mois avant que l'expulsion ait lieu) L'expulsion a eu lieu il y a une semaine.

Enfin, le propriétaire (ou plutôt l'agence en charge de la gestion de la location) s'est adressée à ma compagne par téléphone de manière très agressive pour réclamer les loyers impayés mais n'a jamais mis ses menaces d'attaquer en justice ma compagne pour réclamer les loyers à exécution.

Mes questions sont principalement:

- Est il possible que l'argent soit réclamé à ma compagne alors que l'expulsion à déjà eu lieu? (Autrement dit, la caution

peut elle toujours jouer alors que le bail a été dénoncé par décision de justice lors du jugement d'expultion?)
- Est il intéressant de se rétracter en tant que caution solidaire dans ce contexte? Je crois savoir que si la caution est a durée indéterminée c'est quelque chose de possible.Mais je ne sais pas si cela à un intéret dans ce cas. (les loyers non percu par le propriétaire pendant que la caution jouait sont peut être toujours "réclamable" même si la caution a dénoncé son contrat par la suite.)

---
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

il me semble que sans décision du président du tribunal d'instance il ne soit pas du tout légal de bloquer l'argent d'un loyer quel que soit les raisons. Et j'ai encore plus de mal à croire qu'un avocat ait pu conseiller ces méthodes surtout après que le jugement d'expulsion ait été prononcé (normalement deux mois avant que l'expulsion ait lieu) L'expulsion a eu lieu il y a une semaine.
Je partage parfaitement votre opinion et vous avez raison.
Cette histoire de somme bloquée n'a aucun sens et en aucun cas l'on ne peut refuser de payer le loyer de sa propre initiative. De plus, si effectivement une décision de justice accorde le droit de bloquer l'argent ce n'est pas auprès d'un avocat mais de la caisse des dépôts et consignation.

Est il possible que l'argent soit réclamé à ma compagne alors que l'expulsion a déjà eu lieu? (Autrement dis, la caution peut elle toujours jouer alors que le bail a été dénoncé par décision de justice?)
Oui les deux actions n'ont pas de point commun. L'expulsion a eu lieu pour non respect des obligations du locataire mais la dette demeure.

Est il intéressant de se rétracter en tant que caution solidaire dans ce contexte?
Le souci est que vous ne pouvez pas vous rétracter car les cautions pour un bail d'habitation ne sont pas à durée indéterminée. Elles couvrent en général la durée du bail et son renouvellement.
De plus quand bien même vous auriez pu vous rétracter, la rétractation n'est pas rétroactive.

Je crains fort, et j'en suis désolée, que si le bailleur se retourne contre vous vous soyez contraint de régler les impayés.
Cependant sachez que vous pourrez à votre tour poursuivre en justice votre belle s?ur sur le fondement de l'action subrogatoire afin de demander le remboursement des sommes versées.
Une question: vous précisez que votre belle s?ur vivait avec un ami. Est ce que ce dernier était également co titulaire du bail?

Cordialement

---
Par Visiteur

Je pense que l'ami de ma belle soeur est effectivement co titulaire du bail. En tout cas ils ont emménagé ensemble et vivent ensemble. Mais je n'ai pas les détails du bail.

J'ai eu comme information que si le propriétaire n'avait pas signalé à la caution (en l'occurence ma compagne) par lettre AR le commandement de payer en plus de l'adresser aux locataires, il ne pouvait plus plus exiger de la caution de payer les dettes. Il y a en quelque sorte vice de procédure. Pouvez vous confirmer ou infirmer?

Le souci est que vous ne pouvez pas vous rétracter car les cautions pour un bail d'habitation ne sont pas à durée indéterminée. Elles couvrent en général la durée du bail et son renouvellement.

J'avais cru comprendre que la caution pouvait se rétracter et que la rétractation ne prenait alors effet qu'a la fin du bail de trois ans en cours et que le bail d'habitation était justement le cas typique d'une caution à durée déterminée.

De plus quand bien même vous auriez pu vous rétracter, la rétractation n'est pas rétroactive.
Ok avec ça, je comprends bien et je m'en doutais.

Il y a également un élément que je n'avais pas porté à votre connaissance c'est qu'il y avait deux cautions à la signature du bail, ma compagne et un ami de ma belle soeur.

Se peut il que si les cautions avaient à payer, seule ma compagne ait a supporter l'intégralité des dettes malgrès qu'il y ai une autre personne caution?

---

Par Visiteur

Monsieur,

Je pense que l'ami de ma belle soeur est effectivement co titulaire du bail. En tout cas ils ont emménagé ensemble et vivent ensemble. Mais je n'ai pas les détails du bail.
Est ce que ce monsieur est solvable?

J'ai eu comme information que si le propriétaire n'avait pas signalé à la caution (en l'occurence ma compagne) par lettre AR le commandement de payer en plus de l'adresser aux locataires, il ne pouvait plus plus exiger de la caution de payer les dettes. Il y a en quelque sorte vice de procédure. Pouvez vous confirmer ou infirmer?
Si le bailleur est un professionnel il doit vous informer dans le mois qui suit le premier impayé et dans tous les cas, à la date à partie de laquelle il a signifié un commandement de payer au locataire. Le bailleur a 15 jours pour vous signifier ce commandement. Faute de quoi vous ne serez pas tenu de payer des pénalité ou intérêt de retard (art. 24 de la loi du 6 juillet 1989).
Cette disposition ne s'applique pas si le bailleur est un particulier.

J'avais cru comprendre que la caution pouvait se rétracter et que la rétractation ne prenait alors effet qu'a la fin du bail de trois ans en cours et que le bail d'habitation était justement le cas typique d'une caution à durée déterminée.
En matière de bail d'habitation la caution est valable le temps du bail. Donc vous pouvez effectivement à l'échéance du bail ne pas renouveler votre engagement de caution mais si vous ne l'avez pas fait, votre engagement à nouveau pour la nouvelle durée du bail.

Se peut il que si les cautions avaient à payer, seule ma compagne ait a supporter l'intégralité des dettes malgrès qu'il y ai une autre personne caution?
Le créancier autrement dit le bailleur peut poursuivre la caution qu'il juge la plus solvable. Libre à vous ensuite de poursuivre cette autre caution pour demander la moitié des sommes versées.

Cordialement

---
Par Visiteur

Merci pour ces informations précises et précieuses.

Est ce que ce monsieur est solvable?

Je ne connais pas la situation de ses comptes ni la signification juridique exacte de "Solvable". Il est patron de sa boite et ma belle soeur travaille pour lui sans être pour autant salariée. Il a déposé le bilan de sa dernière boite mais en a créé une nouvelle.(je crois)

Si le bailleur est un professionnel il doit vous informer dans le mois qui suit le premier impayé et dans tous les cas, à la date à partie de laquelle il a signifié un commandement de payer au locataire. Le bailleur a 15 jours pour vous signifier ce commandement. Faute de quoi vous ne serez pas tenu de payer des pénalité ou intérêt de retard (art. 24 de la loi du 6 juillet 1989).
Cette disposition ne s'applique pas si le bailleur est un particulier.

Si la gestion du bail a été confiée à une agence immobilière, le bailleur est considéré comme un professionnel ou un particulier?

---
Par Visiteur

Bonsoir Monsieur,

Je ne connais pas la situation de ses comptes ni la signification juridique exacte de "Solvable".
Le terme solvable signifie en gros est ce que ce monsieur a les capacités financières pour honorer ses dettes (encore faut il qu'il soit cotitulaire du bail).
Au regard des éléments que vous me communiquez je pense qu'il ne l'est pas vraiment et que s'il l'avait été le bailleur lui aurait en priorité réclamé les sommes dues.

Si la gestion du bail a été confiée à une agence immobilière, le bailleur est considéré comme un professionnel ou un particulier?
Effectivement dans ce cas, le bailleur est un professionnel.
Dans dans ce cas, si le bailleur n'a pas respecté son obligation d'information vous n'aurez pas à payer les pénalités ou

intérêts de retard (c'est toujours ça).

Cordialement

Cordialement