



Une caution multiple est-elle possible?

Par jurid35

Bonjour,

Mon fils me sollicite pour me porter cautionnaire de son bail locatif qu'il partagera avec sa copine. Est-il possible de ne cautionner le bail qu'à 50%, les 50 autres % devant être cautionnés par un autre cautionnaire. Comment cela se passe-t-il en cas d'activation de la caution pour défaut de paiement partiel? Quels seraient les textes juridiques de référence?

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

Lisez l'article 8-1 de la loi de 89.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/[/url]

Le bailleur n'acceptera qu'une caution sur la totalité du loyer. Les arrangements entre colocataires ne le concernent pas.

Par AGeorges

Bonjour Yapasdequoi,

Votre affirmation est intéressante, mais je ne vois pas en quoi elle s'appuie sur l'article cité de la loi de 89. Merci de préciser si c'était le cas.

En fait, une colocation peut être conclue de différentes façon, et s'il y a deux contrats, chaque colocataire peut avoir son propre garant. Il me semble que le §VI puisse être compris dans ce sens.

Bien sûr, s'il n'y a qu'un seul contrat, il n'y a qu'un seul garant. Mais alors, peut-on parler de colocation ?

Par jurid35

Merci pour votre retour rapide.

Ce même article indique pour la colocation la possibilité de plusieurs contrats de bail. Il serait donc possible de limiter la portée de la caution au bail concernant strictement mon fils? (En complément un autre contrat de location couvrant l'autre colocataire serait bien sûr) nécessaire).

Je ne comprends pas bien la portée de l'alinéa VI de cet article:

"L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution."

Cela semble concerner le cas où un seul contrat de bail mentionne plusieurs co-colocataires.

Signifie-t-il que, la désignation obligatoire explicite de mon fils comme objet de mon cautionnement, fait que mon engagement s'éteindrait si mon fils donne son congé?

Par jurid35

Merci pour votre retour rapide.

Ce même article indique pour la colocation la possibilité de plusieurs contrats de bail. Il serait donc possible de limiter la portée de la caution au bail concernant strictement mon fils? (En complément un autre contrat de location couvrant l'autre colocataire serait bien sûr) nécessaire).

Je ne comprends pas bien la portée de l'alinéa VI de cet article:

"L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifiée nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution."

Cela semble concerner le cas où un seul contrat de bail mentionne plusieurs co-locataires.

Signifie-t-il que, la désignation obligatoire explicite de mon fils comme objet de mon cautionnement, fait que mon engagement s'éteindrait si mon fils donne son congé?

Par yapasdequoi

Votre fils et sa compagne seront colocataires mais selon un seul bail commun, car ils ne louent pas chacun une chambre !

Ils seront solidaires du paiement et devront s'arranger entre eux, le bailleur peut exiger la totalité du paiement à l'un ou à l'autre indifféremment. Il n'y a pas de 50/50 vis-à-vis du bailleur.

De même vous serez caution pour la totalité, tant que votre fils sera titulaire du bail, et selon la durée indiquée sur l'acte de cautionnement. En général c'est la période initiale et 1 ou parfois 2 renouvellements.

Si votre fils seul donne congé il serait redevable du loyer jusqu'à la fin du préavis plus 6 mois.

Relisez soigneusement cet article 8-1.

Et renseignez vous aussi à l'ADIL

Par jurid35

Merci encore.

Cependant, l'article indique bien que plusieurs baux sont possibles (même si je doute qu'un propriétaire veuille s'embêter avec cela et préfère un seul bail solidaire)

Extrait de l'article:

"Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement..."

Par yapasdequoi

Votre fils va louer un logement entier avec un seul bail.

Il ne va pas louer une chambre !

Par jurid35

Merci encore.

Cependant, l'article indique bien que plusieurs baux sont possibles (même si je doute qu'un propriétaire veuille s'embêter avec cela et préfère un seul bail solidaire)

Extrait de l'article:

"Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement..."

Par AGeorges

Bonjour,

Faire une COlocation implique soit de signer le bail à deux, soit de faire deux baux.

Dans le cas présent, il y aura un seul bail, avec deux personnes citées comme colocataires. Ce qui donnera ensuite des possibilités si l'un des deux concubins souhaite quitter l'autre.

L'acte de cautionnement est un autre élément. Et selon MA compréhension du §VI déjà cité, il est possible que cet acte mentionne un garant spécifique pour CHACUN des colocataires. Si cela n'était pas possible, la rédaction de ce paragraphe VI n'aurait pas de sens.

Par yapasdequoi

Il y a un garant pour chaque colocataire.

Mais il cautionne TOUT le loyer. Il ny a pas de notion de "part".

Admettons qu'il y aiit un impayé de tout ou partie du loyer, le bailleur peut en exiger indifféremment de chaque colocataire ou du garant le paiement.

La seule nuance est lorsque l'un des colocataires donne congé, son garant est libéré en même temps que lui. C'est tout.

Par jurid35

Merci à tous pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour

Votre fils et sa compagne seront colocataires mais selon un seul bail commun, car ils ne louent pas chacun une chambre !

Et pourquoi pas ? S'il y a deux chambres, pour les jours de disputes, la réconciliation n'en est que meilleure.
Il faut laisser les jeunes faire comme ils l'entendent !