



Acte de cautionnaire à durée déterminée, explications

Par **MarieetFred**, le **11/02/2015** à **22:39**

Bonjour,

Nous sommes sur le point de louer un nouvel appartement. Les propriétaires nous demandent de faire signer à nos garants un acte de caution solidaire à durée déterminée de 3 ans renouvelable une fois. Voici ci-dessous la copie du texte.

"ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE à durée déterminée (loi du 6 Juillet 1989)

A - contrat de location prenant effet le 1er Mars 2015

B- Durée du contrat initial : 3 ans

C- Durée du 1er renouvellement 3 ans par tacite reconduction

D- Durée de l'engagement de la caution: (B+C) 6 ans

L- Loyer initial mensuel : 940€ M-Loyer annuel (Lx12) : 11 280 €

N- Montant initial de l'engagement (MxD) : 11280x6= 67680€

P- Date de la fin d'engagement (A+D) : 28 février 2021

TEXTES A REPRODUIRE A LA MAIN PAR LES CAUTIONS à peine de nullité de l'acte.

Je soussignée X, née le demeurant déclare me porter caution solidaire à durée déterminée de Y avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par propriétaire XY pour une durée de 6 ans, à compter du 1er Mars 2015, concernant la location d'un 2 pièces situé à PARIS. Le loyer mensuel est de 940€ (neuf cent quarante euros), révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du 4eme trimestre 2014, soit 125,29. Je reconnais avoir pris connaissance de toutes

les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers, soit 67 680€ - soixante sept mille six cent quatre vingt euros- auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges,réparations locatives,impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens. J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement .

Fait à le en 2 originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît;signatures précédées de la mention manuscrite LA CAUTION LE BAILLEUR «lu et approuvé, «lu et approuvé bon pour caution solidaire» bon pour acceptation»

(2) Nom, prénom, date et lieu de naissance, situation familiale (marié, pacsé, célibataire), nationalité,adresse et profession de la caution.(3) Nom, prénom et adresse du locataire; (4) joindre un RIB et copie certifiant l'identité de la caution."

Notre question est la suivante, est-ce que si nous résilions le bail avant les 3 ans, cela résilie également la caution OU est-ce que nos garants seront obligés de payer les loyers jusqu'à la fin des 6 ans dans le cas où les propriétaires le demandent? Pour information, l'appartement est un non-meublé.

Par ailleurs, les propriétaires ne vivant pas à Paris mais à Nice, ils nous demandent de leur envoyer le chèque de caution avec le contrat signé (déjà signé par leurs soins). Pensez-vous que nous pouvons leur faire confiance puisque nous aurons le contrat signé? Pouvons-nous écrire au dos du chèque "à encaisser au 2 mars (l'état des lieux est prévu au 1er mars) afin d'être surs qu'ils ne l'encaissent pas avant d'être entrés dans les lieux?

Merci à vous par avance.

Cordialement,

Marie et Frédéric

Par **Lag0**, le **12/02/2015** à **06:56**

Bonjour,

L'acte de cautionnement n'est pas de 3 ans renouvelable une fois, mais de 6 ans. Il n'y a pas de notion de "renouvelable" pour l'acte de cautionnement.

Un acte de cautionnement à durée déterminée prend fin automatiquement au terme prévu (donc ici après 6 ans) ou si le bail vient à être définitivement rompu.

Pour le contrat, si vous êtes déjà en possession d'un exemplaire signé du bailleur, c'est tout bon.

Pour ce qui est de la mention au dos du chèque, elle n'a aucune valeur et n'empêche en rien le bénéficiaire de l'encaisser. Je vous rappelle que le dépôt de garantie peut être encaissé dès la signature du bail, contrairement au 1er loyer.

Par **MarieetFred**, le **12/02/2015** à **10:39**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse rapide. Par contre excusez-moi mais je veux être sûre d'avoir bien compris. Le jour où nous quittons l'appartement avant les 6 ans et que posons notre demande de préavis pour résilier notre bail, l'acte de caution est également rompu c'est bien cela?

Merci à vous.

Marie

Par **Lag0**, le **12/02/2015** à **13:01**

C'est effectivement ce que je vous ai répondu par :

"Un acte de cautionnement à durée déterminée prend fin automatiquement au terme prévu (donc ici après 6 ans) [s]**ou si le bail vient à être définitivement rompu**[/s]."

Comment pourrait-il en être autrement ? La personne se porte garant pour vous en tant que locataire. Vous cessez d'être locataire et un autre locataire vous remplace ou pas. De quoi voudriez-vous alors que la personne reste garant ? Du nouveau locataire qui vous remplace ? Voyons...

Par **MarieetFred**, le **12/02/2015** à **13:32**

Écoutez avec tout ce qu'on lit, je préfère être sûre. Merci à vous.