



Caution solidaire pour un appartement en siège social

Par **Julien**, le **21/01/2015** à **14:10**

Bonjour,

Ma fille, enceinte, vient de se séparer d'avec son compagnon, sujet déjà évoqué ici sur un autre forum, suite à l'attitude violente et dangereuse de cet individu.

Son appartement, en location, est le siège social de son entreprise, puisqu'il a fait le changement d'adresse de celui-ci il y a quelques mois seulement, lors de leur emménagement.

Nous sommes, mon épouse et moi, caution-solidaire de cet appartement, et comme ils se sont séparés, nous n'avons plus lieu d'être ses garants, sauf si la loi nous y oblige, mais ma question est de savoir si, pour un siège social, il a besoin de garants ?

En vous remerciant, je vous souhaite bonne journée.

Par **aguesseau**, le **21/01/2015** à **14:19**

bjr,

si votre fille a donné son congé à son bailleur, elle reste redevable des loyers et des charges jusqu'à l'échéance du bail si le contrat prévoit une clause de solidarité et jusqu'à la fin de la période de son préavis en l'absence de clause de solidarité.

vous restez caution tant que votre fille reste redevable des loyers.

il faut savoir ce qu'indique exactement votre acte de cautionnement et si cet acte respecte les conditions strictes de validité.

cdt

Par **Lag0**, le **21/01/2015** à **16:32**

[citation]vous restez caution tant que votre fille reste redevable des loyers. [/citation]

Bonjour,

Ce n'est pas forcément exact...

Tout dépend de l'acte de cautionnement.

Avant, il était de mise de se porter caution pour le bail, sans distinction d'un des colocataires.

C'est depuis la loi ALUR que distinction est faite entre les colocataires.

Donc s'il s'agit d'une caution pour le bail et non pour la fille, la caution reste valable tant que le bail existe, peu importe que la fille ait donné congé.

Par **Julien**, le **16/02/2015** à **10:47**

Bonjour,

Je reviens vers vous, tardivement certes, mais pour avoir, s'il vous plait, une réponse claire et précise. Concernant ma fille, pas de problème pour son cautionnement de trois mois.

Lors de l'emménagement de ma fille et de son compagnon dans ce logement en location, celui-ci n'était le siège social de son entreprise. Ensuite, quelques mois après, son compagnon a donc mis cet appartement en siège social.

Son compagnon, dont ma fille est séparée depuis, possède un AUTRE appartement dont il est propriétaire. En tant que chef d'entreprise, il devrait être, selon toute vraisemblance, solvable.

Ma question donc :

Faut-il, OBLIGATOIREMENT, une caution solidaire pour un siège social ?

Merci pour votre aide avisés. Bonne journée.

Par **moisse**, le **16/02/2015** à **16:24**

Bonsoir,

[citation]Faut-il, OBLIGATOIREMENT, une caution solidaire pour un siège social ? [/citation]

Votre question n'a pas de sens.

C'est le choix du bailleur que de disposer d'une caution afin de se retourner en cas de défaillance du locataire.

Mais s'il estime inutile d'exiger une caution c'est son droit le plus strict.

En l'espèce la caution fut demandée pour un bail d'habitation, même s'il est devenu par la suite siège social d'une entreprise.

Il n'est pas illicite d'un entrepreneur choisisse son domicile comme siège social.

Par **alterego**, le **16/02/2015** à **18:40**

Bonjour,

L'article L. 637-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que "par dérogation aux dispositions de l'article L. 631-7, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale est autorisé dans un local à usage d'habitation, **dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local** et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises".

S'agissant d'une domiciliation, l'ex-compagnon a obligation de procéder au transfert du siège social de son entreprise.

Son activité relève-t-elle du Registre du Commerce, du Registre des Métiers, voire des deux ?

Mettez-le en demeure si nécessaire, lettre RAR ou Huissier de Justice si besoin.

Cordialement

Par **moisse**, le **16/02/2015** à **19:15**

Bonsoir,

[citation]Mettez-le en demeure si nécessaire, lettre RAR ou Huissier de Justice si besoin.
[/citation]

Pourquoi cette mise en demeure, et mise en demeure de quoi faire ??

La question est en fait la suivante: le père de l'ex-compagne ne veut plus servir de caution à son ex-"gendre", on suppose avec une séparation plus ou moins houleuse.

Par **alterego**, le **16/02/2015** à **19:27**

De transférer le siège social de son entreprise puisque cet appartement n'est plus sa résidence principale.

Tant que le transfert n'est pas effectué auprès du RCS, du RM voire des deux, les créanciers de tout poil ne connaissent que cette adresse.

Cordialement

Par **alterego**, le **16/02/2015** à **19:33**

La situation peut aussi être dénoncée au RCS, au RM, à l'URSSAF ou au RSI, au Trésor Public, voire au Procureur de la République. A moins que Julien revienne à d'autres sentiments...

Par **Lag0**, le **17/02/2015** à **07:33**

[citation]Mettez-le en demeure si nécessaire, lettre RAR ou Huissier de Justice si besoin. De transférer le siège social de son entreprise puisque cet appartement n'est plus sa résidence principale.

[/citation]

Mais où voyez-vous que ce logement n'est plus la résidence du "gendre" ? Je lis juste qu'il est aussi propriétaire d'un autre logement, mais il n'est pas dit que c'est cet autre logement qui est sa résidence.

Vous pouvez être propriétaire de votre résidence secondaire et locataire de la principale. De plus, je ne vois pas bien de quel pouvoir pourrait disposer Julien pour avoir de telles exigences vis à vis du "gendre".

Par **alterego**, le **17/02/2015 à 09:30**

Bonjour,

Alors question : le bail précise-t-il que le compagnon est locataire ?

Quant à Julien et son épouse ils ne sont engagés qu'à payer les dettes locatives de leur fille et du compagnon, **si ils se sont aussi portés caution pour lui.**

Les dettes locatives sont le loyer et les charges, ainsi que les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif de ces dettes et les frais de remise en état du logement en cas de dégradations.

Le compagnon ayant quitté les lieux, relire le premier alinéa de ma réponse d'hier 18h40.

Le siège à cette adresse n'a pu être déclaré auprès du CFE que parce qu'il s'agissait du domicile du bonhomme. [fluo]**La notion de domiciliation ne doit pas être confondue avec l'exercice de l'activité.**[/fluo]

Julien et son épouse sont cautions solidaires d'un bail locatif pas de la domiciliation de l'entreprise du compagnon.

"Où voyez-vous que l'appartement n'est plus la résidence du gendre ?", permettez-moi de vous retourner la question, qu'est-ce qui vous laisse penser qu'elle le soit encore ?

Les uns comme les autres ne faisons que répondre par rapport aux informations communiquées par Julien. A lui de mieux nous renseigner.

Cordialement

Par **Julien**, le **17/02/2015 à 10:38**

Bonjour Alterego,

Suite à vos réponses, dont desquelles je vous remercie, tout autant que Moisse et LagO d'ailleurs, et votre demande concernant plus de renseignements, je vais essayer d'être plus

clair, et revenir en arrière. La colère est mauvaise conseillère, c'est vrai, preuve de mes oublis. Bref.

Ma fille enceinte, s'est mise en concubinage avec ce monsieur, chef d'entreprise.

Ils ont loué un appartement.

Lui, possède un appartement, pas fini de payer, qu'il a, à cette époque mis en vente. Ma fille n'a pas voulu habiter dans ce dernier, pour ne pas être perturbée par l'"ancienne vie" de son compagnon.

Après un mois ou deux de leur vie commune, il a transféré son siège social, de l'ancien appartement(acheté) à celui (loué) qu'ils occupaient. Il a bien signalé ce fait au bailleur.

Pas de transit, ni de clientèle, ni quoi que ce soit qui pourrait nuire au voisinage.

Lorsqu'ils ont loué cet appartement, le bail fut rédigé à leur deux noms. Nous nous sommes, mon épouse et moi portés garants. Le siège social n'était pas encore transféré.

Suite à ses violences répétées, autant verbales que physiques, (ma fille a fait le nécessaire auprès de la police, mains courantes, etc..), ma fille est donc partie.

Ma fille sera caution solidaire jusqu'au 15 avril, là, nous sommes obligés d'y passer.

Ma fille est allée récupérer ses meubles, avec des amis, et ce jour-là, il l'a insultée et mise plus bas que terre devant témoins puisqu'elle était évidemment accompagnée. Il a menacé de ne pas payer le loyer pour nous obliger à le faire.

Nous avons contacté le propriétaire pour tenter de nous désolidariser de ce bail. Son avocat lui a dit de laisser tel quel. Depuis début janvier, moment de la séparation, jusqu'à ce jour, pas de nouvelles concernant l'impayé de loyer. Une bonne chose, pour le moment.

Nous ne savons pas si il est retourné vivre dans son ancien appartement, si il a re-transféré son siège social à l'ancienne adresse, bien que je pense que le propriétaire, lors de nos contacts, nous aurait signalé soit le transfert de son siège social, soit son déménagement. Il réside toujours, je pense, dans cet appartement loué.

De plus, nous sommes à quatre cents kms de notre fille, et ce monsieur étant bipolaire, reconnu comme tel, ordonnances et papiers le prouvant et ne voulant pas ce soigner, nous sommes toujours inquiets de ses réactions imprévisibles.

Je pense vous avoir dit le principal pour ajouter à l'avis que vous pouvez en avoir.

Je vous remercie et vous souhaite bonne journée.

Par **alterego**, le **17/02/2015** à **11:42**

Bonjour,

Voilà qui rend les choses plus claires, ce dont je vous remercie.

Vous noterez qu'avant ce message, **vous n'aviez nulle part écrit que votre fille était partie**, ou alors dans un forum antérieur.

Que votre fille se soit séparée ne veut pas dire que c'était elle qui était partie d'autant que les informations données sur lui ne précisent pas qu'il occupe toujours l'appartement.

"Pas de transit, ni de clientèle, ni quoi que ce soit qui pourrait nuire au voisinage", il s'agit bien uniquement d'une domiciliation du siège social de l'entreprise à son domicile.

Vu ce que vous exprimez, vous vous êtes portés garants (loyers, charges, dégradations...)

uniquement pour un bail d'habitation pour le couple. Confirmez ou infirmez.

Cordialement

Par **Julien**, le **17/02/2015 à 13:14**

Rebonjour,

Vous avez tout à fait raison en ce qui concerne ma garantie, puisque comme je l'écris, lorsque nous avons signé, en tant que garants, le siège social était toujours à son ancienne adresse. Il a fait le changement deux mois environ après leur installation, donc nous n'avons pas signé pour un bail commercial(?).

Quant à ma fille elle sera bien colocataire jusqu'au 15 avril, mais ça je pense que nous ne pouvons y loucher.

La propriétaire étant conseillée par son avocat, et sachant que l'appartement est bien le siège social de son entreprise, devrait, comme je vous comprends, faire un avenant stipulant cette modification, non ? Et, de fait nous faire signer cet avenant, que, évidemment nous refuserions de signer. Ceci arrêterait toute velléités et nous rassurerait. Les lois sont parfois compliquées, mais chacun son métier!

Il y a de grandes chances qu'il occupe encore cet appartement, puisque nous avons eu, au téléphone, la propriétaire ce lundi, et je pense qu'elle nous l'aurait dit.

Je vous remercie.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **17/02/2015 à 13:27**

Je pense que vous partez sur une mauvaise voie...

Il n'est pas ici question d'un bail commercial, mais d'un locataire qui fait de sa résidence le siège social de son entreprise. C'est une chose tout à fait possible et qui ne remet pas en question le bail d'habitation.

Voir par exemple : <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F2160.xhtml>

Par **alterego**, le **17/02/2015 à 14:08**

Ce n'est qu'une domiciliation mais absolument pas un bail commercial.

Consultez le lien donné par Lag0

Cordialement

Par **Julien**, le **17/02/2015 à 18:28**

Tout d'abord merci pour toutes vos explications.

Une question encore et nous terminerons cette discussion très instructive pour moi, grâce à vous.

-Quant à ma confusion d'un bail commercial et d'un siège social, laissez-moi bénéficier de mon ignorance en ce domaine, bien que sachant, légalement parlant que les mots ont une grande importance.

- Donc pour terminer :

-Est-ce que le propriétaire doit faire un avenant au bail, concernant le siège social, puisqu'il a changé l'adresse de celui-ci APRÈS notre signature en tant que garant ?

J'ai bien consulté le lien de LagO, et j'en ai encore appris par ce biais.

Je vous remercie humblement et vous souhaite bonne soirée.

Cordialement.