cautionnement solidaire

Par **Aaron**, le **09/11/2006** à **22:03**

bonjour tout le monde, j'ai besoin de votre aide.

Une personne de mon entourage a conclu un contrat de location étudiant de 9 mois pour 400 euros par mois. Le proprio a demandé à ses parents de rédiger une lettre dans laquelle ils s'obligent à payer le loyer jusqu'à la fin même si le délai de préavis est posé et que plus personne ne vit dans l'appartement.

Je sais bien que les conventions doivent être respectées mais là ne peut-on pas considérer que c'est abusif.

Dites moi qu'en penser? Le propriétaire peut-il faire valoir cette lettre devant les juridictions?

Des dommages et intérêts peuvent ils être accordés?

Merci d'avance à tous ceux qui voudront bien se donner la peine de m'aider.

Aaron

Par **yanos**, le **10/11/2006** à **09:31**

eh bien, même si le préavis est posé 3 mois avant l'état des lieux de sortie, le loyer est payable jusqu'à la sortie effective

maintenant, pourquoi tu dis que l'appart est vide après le préavis, ton copin a l'intention de ne pas aller jusqu'au bout des 9 mois ???

Par **Camille**, le **10/11/2006** à **09:34**

Bonjour,

Pas tout bien compris.

Comme votre titre l'indique, ça ressemble bien à une caution solidaire, mais il me semble que, pour qu'elle soit valable, un certain formalisme doit être impérativement respecté. Le simple fait d'écrire ce genre d'engagement sur une feuille volante ne paraît pas remplir ces conditions.

Mais, vous écrivez aussi "même si le délai de préavis est posé". Que voulez-vous dire ? Quel préavis ?

Et de quels dommages et intérêts parlez-vous ? A supposer que la caution solidaire soit valable, elle se limite au paiement des loyers impayés et rien d'autre.

A partir du moment où les parents se substituent au locataire pour payer les loyers, le propriétaire ne peut pas invoquer un préjudice.

Par **gerald**, le **10/11/2006** à **13:48**

Le cautionnement a un caractère accessoire 1012, 1013, et 2036 du code civil.
Ce qui signifie que l'engagement de la caution se mesure à celui du débiteur principal. La conséquence : l'engagement de la caution ne peut excéder l'obligation principale (dans le montant de la dette et l'échéance de la dette garantie)

Par **Aaron**, le **10/11/2006** à **16:06**

oui excusez moi du manque de clarté.
en fait ce que je voulais dire, c'est que le propriétaire exige dans la lettre que les 9 loyers soient payés même si mon copain quitte les lieux régulièrement c'est à dire en respectant le délai de prévis d'un mois.
En réalité, il en est au 3ème mois et il veut quitter l'appartement.
j'espère que c'est plus clair...

Par **Camille**, le **11/11/2006** à **12:17**

Bonjour,
Là, c'est effectivement beaucoup plus clair.
Mon conseil : offrir au propriétaire une bouteille d'un litre de collyre, car il se "fout le doigt dans l'oeil jusqu'à l'omoplate" ...
Et si ennuis il y a, c'est lui qui risque d'en avoir s'il tente de mettre en oeuvre ce document.

Vous avez tout ce qu'il faut par là :
[http://vosdroits.service-public.fr/part ... 0825.xhtml](http://vosdroits.service-public.fr/part...0825.xhtml)

A savoir :
[quote:2vwvehnc]
> location en meublé conclu à compter du 20 janvier 2005 >
Durée du bail
Le contrat écrit est d'une durée d'un an.
A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an en l'absence d'autres dispositions.
[b:2vwvehnc]Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable. [/b:2vwvehnc]
[/quote:2vwvehnc]

Vous noterez que rien n'est spécifié pour le congé. Donc, la règle générale s'applique, à savoir :
[quote:2vwvehnc]

Congé donné par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un [b:2vwvehnc]préavis d'un mois[/b:2vwvehnc].
[/quote:2vwvehnc]

Bien évidemment, ce qu'on appelle un délai de préavis signifie, sans aucune ambiguïté et quel que soit le type de contrat :

Pendant le délai de préavis, on paie les loyers comme d'habitude ;

Après le délai de préavis, on ne paie plus aucun loyer.

Ce document (ou ce type de clause) est donc parfaitement illégal.