



Retracting joint caution

By **jerome**, on **23/10/2008** at **21:32**

I have to provide caution for my son for the rental of an apartment ; if he does not pay his rent can I retract (and after how long) can I make the lease annulled (or prevent its reconduction) ? Thank you in advance for your information

By **ravenhs**, on **27/10/2008** at **19:36**

Good evening, The contract of cautioning is a serious act, you are perfectly right to inform yourself about the extent of your obligations. To know the extent of your obligations, you must first read the contract. There are 2 possibilities : + Soit le contrat de cautionnement (pas le contrat de bail) fixe une **durée déterminée** pendant laquelle vous vous porterez caution du paiement des loyers pour votre fils. **Dans ce cas vous ne pouvez pas résilier le contrat avant son terme.** Par exemple, si le contrat de cautionnement stipule que vous vous portez caution du paiement des loyers pendant 5 ans, s'il existe des impayés durant ces 5 ans vous devrez vous en acquitter, quoiqu'il arrive. + Soit le contrat de cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si la durée est réputée indéterminée (c'est le cas le plus fréquent, mais il convient de le vérifier). Vous pouvez résilier unilatéralement, à tout moment, ce contrat de cautionnement MAIS cette résiliation ne prendra effet qu'au terme du contrat de location. (article 22-1 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989). Par exemple, si le contrat de location est d'une durée de 3 ans et que le contrat de cautionnement est à durée indéterminée, vous pouvez résilier le contrat à tout moment (au bout de 1 an par exemple) mais vous resterez tenus de payer les loyers (si votre fils ne le fait pas) jusqu'à la fin de la durée des 3 ans (terme du contrat dans cet exemple) même si c'est impayés sont postérieurs à votre résiliation. En revanche, si le bail est tacitement reconduit après ces 3 ans et qu'il existe des impayés concernant les mois

postérieurs à la tacite reconduction vous ne serez pas tenu de les payer. rnrnrnrn Dans tous les cas :rn - Vous n'avez aucun pouvoir sur le bail de votre fils: vous ne pouvez ni le faire annuler, ni empêcher sa reconduction.rn - Si un litige devait s'élever sur le contrat de cautionnement, il faudrait (si le montant du litige s'y prête) consulter un avocat car les contrats de cautionnement sont extrêmement formalistes et parfois on peut échapper à sa dette en obtenant, en justice, la nullité du contrat de cautionnement.