



Acte de caution - faut-il produire la copie signée du bail

Par Bonnaventure

Bonjour à toutes et à tous les expert en signature de contrats de bail de location...,

Afin de gagner du temps...

Je suis en cours de signature du bail de location avec des étudiants.

Les actes de caution "parentale" sont prêts à signer.

Il est obligatoire de produire la copie du bail aux cautions, au moment de leur signature de la caution.

Mais faut-il obligatoirement leur fournir le bail signé (donc signer la caution après le bail), ou bien suffit-il de leur produire la version finale mais non signée du contrat de bail ?

Je n'ai rien trouvé dans la loi ni sur Internet...

Merci beaucoup de votre aide...

Excellente semaine :-)

Bonnaventure

Par yapasdequoi

Bonjour

Si vous ne pouvez pas tout signer en même temps, il est d'usage que les locataires apportent l'acte de caution déjà signé par leur garant ensuite signent le bail et repartent avec tous les exemplaires signés.

L'inverse vous exposerait à ne jamais recevoir l'acte de cautionnement...

Par Bonnaventure

Merci, éclairage intéressant.

La signature est électronique, donc j'ai la main sur l'ordre des signatures.

Le problème reste entier.

La caution doit avoir reçu une copie du contrat de bail, donc avant de signer.

Si j'interprète votre réponse, cela veut dire soit qu'elle signe en blanc, soit qu'elle n'a disposé que du projet de bail.

Je reste toujours dans l'incertitude juridique?

Je pensais joindre le bail en annexe de la caution, dans le logiciel de signature en ligne, pour prouver que la caution en a eu connaissance.

Si je suis votre raisonnement, cela est impossible. La caution doit signer qu'elle a eu connaissance du bail. Retour à la case départ. Surtout si le bail est signé après la caution, car la signature électronique empêche de « tricher ».

Bien cordialement,

Bonnaventure.

Par Isadore

Si j'interprète votre réponse, cela veut dire soit qu'elle signe en blanc, soit qu'elle n'a disposé que du projet de bail.

Elle ne signe normalement pas "en blanc" puisqu'elle a obtenu copie du bail avant de signer. Si vous modifiez le bail après la signature de l'acte de cautionnement, vous prenez le risque que la garantie soit nulle.

Si on fait croire au garant qu'il s'engagera à certaines conditions et qu'ensuite on change la teneur du contrat dans son dos, il y a vice du consentement.

Un bailleur et une caution prudents ne prendront pas le risque que l'engagement de garantie soit signé sans que la

caution ait reçu son exemplaire du bail.

Par yapasdequoi

Ce qui est important pour la caution c'est que le document qu'il reçoit soit signé par le bailleur (= engage le bailleur)
Donc vous préparez le bail,
vous le signez
vous le mettez à disposition du locataire et de la caution
ils signent dans l'ordre qu'ils veulent
quand les 2 ont signé vous donnerez les clés.

Si c'est trop complexe, confiez la gestion à une agence.

Par Bonnaventure

Bonjour.
Vous répondez indirectement à la question posée.
Si la copie du projet de bail est conforme à celui signé, alors il est inutile de communiquer le bail signé à la caution avant de formaliser l'acte de caution.

J'aurais bien aimé trouvé une jurisprudence ou bien un texte à ce sujet.

Cette question est liée à l'utilisation de la signature électronique, qui devient la norme. Quel bonheur de produire la centaine de pages d'annexes obligatoires sous forme de PDF dans le logiciel de signature électronique ! Sans compter la preuve qu'elles ont été dûment communiquées.
Je n'aime pas du tout la solution du bail signé par le propriétaire en premier. Au contraire je demande toujours aux locataires de le signer avant,
Une agence ne gérerait pas mieux. Elle prendrait juste plus de temps et ne ferait pas de signature électronique.
Dans mon cas, j'ai des cautions en-dehors de la métropole?!

Merci
Bonne journée,
Bonnaventure.

Par yapasdequoi

Pour d'autres réponses consultez votre ADIL.