

caution et bail d'habitation

Par **sanremo34**, le **01/06/2007** à **14:29**

J'ai besoin de votre aide pour un cas réel que je vous expose :

"un jeune couple prend un appart et le bail est à leur deux noms tandis que le frère de la jeune fille se porte caution solidaire et indivisible pour les deux. Finalement le couple se sépare et la jeune fille sort du bail tandis que le bailleur renouvelle l'engagement mais cette fois avec un seul locataire et remet d'office la caution sans l'avertir ni lui demander son avis."

Pour moi, la caution n'est plus tenue puisque le consentement doit être expresse (article nouveau 2292 code civil). De plus il me semble qu'une jurisprudence plutôt récente renforce l'obligation d'information de la caution. Or l'organisme de location a décidé de son propre chef d'engager la caution alors que les termes du contrat ont changé !

De plus il parle de cautionnement solidaire et indivisible pour se justifier. Ce qui à mon sens n'a rien à voir puisque pour l'instant il n'est pas question de litige de loyer non payé.

J'aimerais bien avoir votre avis sur la question et merci à vous !

Par **mathou**, le **01/06/2007** à **14:41**

A priori je dirais que la caution reste tenue, même si ça ne paraît pas juste. Il y a des conditions précises pour ne plus être caution dans un tel cas - ça dépend de l'objet du cautionnement et de sa durée : durée déterminée, il faut attendre le terme, indéterminée, il peut y avoir faculté de résiliation unilatérale par la caution qui restera tenue au titre de son obligation de règlement si le bénéficiaire de la caution était débiteur pendant la période couverte par le cautionnement. Ça pose souvent problème lorsqu'un couple se sépare, encore plus en cas d'obligation solidaire.

Pour l'obligation d'information, ça porte surtout sur les intérêts, mais ça ne vaut pas si le bailleur n'est pas un professionnel et que le cautionnement est défini. Il faudrait en fait voir ce qu'il y a marqué au contrat.

Par **sanremo34**, le **02/06/2007** à **17:19**

oui c'est aussi ce que je pensais, la caution doit pouvoir sortir de l'engagement à la fin de la période du bail initial.

Mais comme l'organisme est public je crois (batigère), je doute quand même qu'il puisse faire comme il veut et réengager la caution selon des termes du bail différents !!

Je vais continuer mes recherches et merci à toi pour ta réponse rapide.

Par **sanremo34**, le **08/06/2007** à **12:09**

Le cautionnement a été signé pour 10 ans. Est-ce possible dans un contrat de bail d'appartement ?

Et le bailleur peut-il réengager la caution de son propre chef dès lors que les termes du bail ont changé ? La caution n'aurait-elle pas dû en être averti et signer le nouveau contrat ?

Par **Camille**, le **09/06/2007** à **11:45**

Bonjour,

Effectivement, c'est assez bizarre de porter une durée de dix ans pour un bail de location, puisque cette durée ne correspond à aucun des termes usuels d'un bail. Normalement, on aurait dû voir figurer une mention du genre "pendant tout le temps de la validité du bail ou de son renouvellement tacite" ou quelque chose comme ça.

Ensuite, s'il y a bien eu "signature d'un nouveau contrat de location" (donc, résiliation de facto du bail précédent) et non pas simple reconduction, pour moi, la caution est sans valeur et une simple comparaison des dates de signature respectives suffira à l'exclure.

La mention "solidaire et indivisible" ne change rien à l'affaire, à mon humble avis.

Par **sanremo34**, le **09/06/2007** à **20:58**

c'est tout à fait ce que je pense aussi !!

Par **bob**, le **09/06/2007** à **23:01**

Pour la durée la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit rien donc dix ans c'est légal.

Ensuite, en matière de cautionnement, on a vu cette année que la novation était très rarement retenue. Donc à mon avis ici ça se discute.

Par **sanremo34**, le **15/06/2007** à **12:08**

Que veux tu dire exactement Bob ?

En fait ce qui me pose problème ce n'est pas vraiment la durée du bail mais plutôt le fait qu'un organisme bailleur se permette, de son propre chef, et sans en avertir la caution, de la réengager selon des termes du bail tout à fait différents.

En effet la caution s'était engagé pour "MR et Mlle" et non pour "Mr et/ou Mlle" !!

Donc dès lors que Mlle sort du bail et que le bail rest dès lors au seul nom de Mr, les termes ne sont plus les memes non ?!

La caution est à mon sens non tenue si elle ne signe pas le nouveau bail. Sans oublier que le code de la conso ainsi que le code civil déterminent bien clairement les mentions que la caution doit retranscrire pour être engagée..

Par **mathou**, le **15/06/2007** à **12:42**

Je pense que Bob fait référence au fait que le changement d'un des preneurs ne fait pas nover le contrat de cautionnement en un nouveau contrat de cautionnement (qui aurait mis fin au cautionnement antérieur), mais qu'il s'agit d'un cas de cession du même contrat accessoire au contrat principal de bail. C'est ce que tu voulais dire ?

Par **bob**, le **15/06/2007** à **16:59**

Exactement!!!!