



Caution solidaire et résiliation du bail par propriétaire

Par **coye**, le **19/04/2014** à **17:39**

Bonjour,

Je me suis Caution portée solidaire pour un montant de 30 ke et une durée du bail (3a)+ son renouvellement soit jusqu'au 31/01/2019, (pour les loyer, indemnités d'occupation, charges...)
Le bail prévoit par clause résolutoire la résiliation du bail pour motif de loyer impayé deux mois après commandement de payer infructueux.

Il prévoit également des indemnités d'occupation (2 fois le loyer) en cas de maintien dans les lieux

Le contrat de cautionnement solidaire, dès lors qu'il est destiné à garantir les obligations résultant d'un contrat de location, ne prend-il pas fin avec la résiliation du bail, même si elle est à l'initiative du bailleur ?

Autrement dit suis-je seulement redevable des loyers jusqu'à la résiliation du bail, mais pas des indemnités d'occupation ?

D'avance merci

Par **georges64**, le **19/04/2014** à **19:08**

Bonjour,

Si le cautionnement n'évoque que les dettes de loyer et de charges, votre obligation s'arrête là. Vous ne serez alors tenu de prendre en charge ni les indemnités d'occupation si le locataire se maintenait dans les lieux après la résiliation judiciaire du bail (car ces indemnités

ne sont pas juridiquement des loyers),

Si le cautionnement prévoit que vous garantirez d'autres frais incombant au locataire et si ces frais sont clairement identifiés, tel que les indemnités d'occupation vous serez obligé de les assurer.

Par **coye**, le **19/04/2014** à **21:06**

Merci de votre réponse mais la lecture de la décision ci-dessous me laissait penser le contraire

Cass. 3ème civ. 30 oct 2012 n°11-23717

Le 28 décembre 2012

Contrat de bail : durée de la caution

La Cour de cassation a rappelé, dans un arrêt rendu le 30 octobre 2012 que le contrat de cautionnement solidaire destiné à garantir les obligations résultant d'un contrat de location, prenait fin avec la résiliation du bail.

Une règle qui ne soulève pas de difficulté particulière mais qui est parfois oubliée par le bailleur, comme le démontre cette jurisprudence.

En l'espèce, un contrat de cautionnement solidaire avait été conclu le 16 février 2007 pour garantir les obligations résultant d'un contrat de location consenti le 27 février 2007 auprès de bailleurs.

Le contrat de bail avait été résilié le 10 novembre 2009 et le locataire s'était maintenu dans les lieux, de sorte qu'une indemnité d'occupation était due à compter de la résiliation, jusqu'à son départ effectif.

Les bailleurs ont assigné la caution solidaire afin que celle-ci soit condamnée à garantir le paiement de l'arriéré de loyers et ont cru pouvoir solliciter sa condamnation à payer également l'indemnité d'occupation échue.

Les juges du fond ont accueilli les demandes.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel en énonçant que les obligations de la caution découlaient du contrat de location et qu'en accueillant la demande de paiement de l'indemnité d'occupation, « la cour d'appel [...] a étendu les effets du cautionnement au-delà des limites temporelles contractuellement fixées ».

La solution n'est pas nouvelle mais elle invite les bailleurs à réfléchir sur la stratégie à adopter en présence d'un locataire indélicat.

En cas d'impayés de loyers, il est souvent conseillé au bailleur d'agir en résiliation du bail avec expulsion du locataire.

Pour autant, l'expulsion est une procédure longue à mettre en oeuvre et il arrive que le locataire se maintienne dans les lieux après le prononcé du jugement ordonnant l'expulsion.

La résiliation du bail quant à elle, intervient à compter de la décision voire à compter du commandement de payer visant la clause résolutoire.

Les loyers impayés se transforment donc, à compter de la résiliation du bail, en une indemnité d'occupation.

Or, le bailleur ne pourra solliciter le paiement de sa créance résultant de l'indemnité d'occupation qu'au locataire.

Le bénéfice de la caution solidaire ne s'appliquera plus.

Dès lors, une assignation en paiement sans résiliation du bail peut souvent préserver tout aussi bien les droits du bailleur, dont l'intérêt principal est d'obtenir le paiement des loyers.

Cette règle est vraie pour autant que la caution soit solvable...

Par **Lag0**, le **20/04/2014** à **09:08**

Bonjour,

Mieux vaut reprendre le texte de l'arrêté de la cour de cassation que vous trouverez :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000265749>

Cet arrêté ne va pas à l'encontre de ce que vous dit georges64 en particulier par cette simple ligne :

[citation]ALORS QUE PREMIEREMENT un cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté ; [/citation]

C'est donc bien l'acte de cautionnement qui fixe les limites. Dans l'affaire considérée, il était clairement indiqué sur l'acte que le cautionnement était valable jusqu'à la fin du bail.

Reste à voir comment est rédigé le votre...

Par **coye**, le **20/04/2014** à **10:45**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Je pensais m'être engagée pour le montant du loyer (900 €) or l'indemnité d'occupation double cet engagement.

Je trouve que la loi ne protège pas le consommateur et délivre un abus de pouvoir au bailleur car mon revenu mensuel ne me permet pas de verser 1 800 euros par mois.

Par **Lag0**, le **21/04/2014** à **14:08**

[citation]Je trouve que la loi ne protège pas le consommateur et délivre un abus de pouvoir au bailleur[/citation]

Et vous trouvez plus normal de ne pas payer son loyer ?

Par **coye**, le **21/04/2014** à **15:41**

Non, bien sûr, je suis prête à payer le loyer impayé de 900 € mensuel en cas de maintien abusif dans les lieux après résiliation du bail par le bailleur.

Ce qui me pose problème et que je trouve abusif c'est de devoir payer le double !

Par **aliren27**, le **21/04/2014** à **16:36**

Bonjour,

[citation]Non, bien sûr, je suis prête à payer le loyer impayé de 900 € mensuel en cas de maintien abusif dans les lieux après résiliation du bail par le bailleur.

Ce qui me pose problème et que je trouve abusif c'est de devoir payer le double ![/citation]

Vous avez signé en toute connaissance de cause non ???

[citation]Il prévoit également des indemnités d'occupation (2 fois le loyer) en cas de maintien dans les lieux [/citation]

Si vous n'étiez pas d'accord, il ne fallait pas vous porter caution avec les indemnités.....et négocier le cautionnement sans.

Cordialement