



## Durée du cautionnement après séparation du couple (ou l'un reste)

-----  
Par Titoli

SI ON CONSIDERE LA SITUATION SUIVANTE :

Marie et Jean sont en union libre et décident de louer un logement vide en France. Le bail précise une clause de solidarité. Les parents de Marie se portent garants pour Marie mais également pour Jean explicitement dans un acte de caution solidaire à durée indéterminée. Plus tard, le couple se sépare et Marie quitte le logement en ayant respecté son préavis de départ.

C'est alors que Jean arrête de payer le loyer.

La loi stipule alors que les parents de Marie sont tenus en tant que garants de payer le loyer de Jean pendant AU PLUS 6 MOIS à cause de l'acte de caution solidaire et de la clause de solidarité dans le bail (mais nuance : pas à cause de la présence explicite du nom de Jean dans l'acte de caution solidaire).

VOICI MES QUESTIONS :

1. Au terme de ces 6 mois, puisque les parents de Marie se sont aussi EXPLICITEMENT portés garants pour Jean dans un acte de caution solidaire à durée indéterminée, doivent-ils tout de même continuer à payer le loyer de Jean indéfiniment tant que ce dernier reste dans le logement sans payer son loyer ?
2. Restent-ils les garants de Jean tant que ce dernier reste dans le logement ? Combien de temps ?

J'ai lu beaucoup d'articles qui traitent de la co-titularité dans un bail et certains évoquent le cas du garant pour un couple. Ces articles précisent bien la limite des 6 mois pour le garant (à cause de la clause de solidarité) mais ils sont assez généralistes et rien n'est dit sur le cas particulier d'un ex-concubin explicitement cautionné par le garant du couple qui resterait plus de 6 mois sans payer son loyer dans le logement après séparation.

PAR EXEMPLE ICI : <https://www.location-etudiant.fr/actualites/Combien-de-fois-peut-on-se-porter-garant--905.php>

ET ICI : [https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36488/0\\_0?idFicheParent=F31267](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36488/0_0?idFicheParent=F31267)

Toute réponse est la bienvenue (si possible justifiée de textes de lois ou d'articles sur internet).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Jean et Marie étaient concubins, pas "conjoints", ce qui est important dans notre cas. Car n'étant pas conjoints, ils étaient colocataires au sens de la loi de 1989 :

I. ? La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000038834725/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/)]/[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000038834725/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/)]/[url]

Nous sommes dans le cadre d'une colocation. Les parents de Marie se sont portés caution pour plusieurs locataires.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.

Donc à peine de nullité l'acte de cautionnement signé par chacun des parents doit indiquer si c'est le congé de Jean ou Marie qui mettra fin à l'engagement (au terme des six mois de solidarités prévu par la loi).

Évidemment un bailleur prudent aura fait signer à chacun des parents un acte de caution le liant à un locataire différent. Ainsi il conserve un garant quel que soit le locataire qui s'en va.

Cette disposition de la loi ne s'applique pas pour des partenaires pacsés ou des époux.

Je n'aborde pas faute de temps la possibilité de résilier l'acte de caution à durée indéterminée, mais je vous donne la référence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000037670657/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000037670657/[/url]

-----  
Par isernon

bonjour,

dans le cas d'union libre, il n'y a pas de conjoint, terme qui selon le code civil est synonyme d'époux(se). vos parents se sont également portés caution pour une durée indéterminée pour Jean tant qu'il restera dans le logement mais ils peuvent dénoncer le contrat par LRAR.

salutations

-----  
Par Titoli

Merci Isadore pour votre réponse.

J'ai corrigé en remplaçant "ex-conjoint" par "ex-concubin".

Pouvez-vous me confirmer ce que je crains comprendre : s'il était au départ prévu de faire signer 2 actes de caution solidaire en tout aux parents de Marie (un à chacun des parents pour cautionner Marie et Jean dans un même texte), il faudrait par mesure de prudence en faire signer QUATRE ?

>>> C'est à dire : Un acte de caution solidaire signé par chaque parent de Marie indépendamment (donc deux) et ce pour chaque locataire indépendamment (donc fois deux, égale quatre).

(et cela, à condition que les parents de Marie acceptent de cautionner Jean comme s'il était leur propre fils)

Ma seconde question : comme c'est un bail pour logement vide, la durée de cautionnement est-elle bien de 3 ans minimum au démarrage du bail peu importe qui reste dans le logement ? C'est à dire jusqu'au prochain renouvellement du bail ?

Merci beaucoup pour votre aide.

-----  
Par Isadore

C'est à dire : Un acte de caution solidaire signé par chaque parent de Marie indépendamment (donc deux) et ce pour chaque locataire indépendamment (donc fois deux, égale quatre).

Je pense que ce serait vu par un juge comme une manière de contourner la loi. Si vous êtes le bailleur, je conseille de ne pas tenter le diable, vous risquez la nullité de tous les actes de cautionnement. L'intention du législateur est de permettre à la caution de ne pas rester solidaire de tous les locataires jusqu'à la fin du bail.

Ma seconde question : comme c'est un bail pour logement vide, la durée de cautionnement est-elle bien de 3 ans minimum au démarrage du bail peu importe qui reste dans le logement ?

Oui si les locataires restent tous en place pendant la durée du bail.

Si un des locataires donne son congé au bout d'un an, "ses" garants seront libérés au plus tard six mois après la fin de son préavis. Et encore, les six mois de solidarité doivent être prévus explicitement dans le bail. Sinon l'engagement du locataire sortant et de sa caution finit à la fin du préavis. La solidarité ne se présume pas (article 1310 du Code civil).

Bref, si on loue à des colocataires en résidence principale, il y a un risque que le départ d'un des locataires entraîne la fin du cautionnement. Si l'on veut éviter ce risque, il faut demander au moins un garant par locataire.

-----  
Par Titoli

Isadore, dans votre dernier message vous écrivez :

Bref, si on loue à des colocataires en résidence principale, il y a un risque que le départ d'un des locataires entraîne la fin du cautionnement. Si l'on veut éviter ce risque, il faut demander au moins un garant par locataire.

Jean n'ayant pas la possibilité de trouver lui-même un garant de son côté...

Et sachant que les parents de Marie sont mariés.

Est-ce légal de demander :

- au père de Marie de se porter garant pour Jean

- à la mère de Marie de se porter garant pour Marie ?

(sans le risque que cela ne soit interprété par un juge comme une intention de contourner la loi)

Et est-ce que cela permettrait de cautionner le bail pendant toute sa durée quelque-soit la personne qui quitte le logement en cas de rupture ?

Encore merci pour vos réponses.

-----  
Par Isadore

Est-ce légal de demander :

- au père de Marie de se porter garant pour Jean

- à la mère de Marie de se porter garant pour Marie ?

Oui bien sûr.

Et est-ce que cela permettrait de cautionner le bail pendant toute sa durée quelque-soit la personne qui quitte le logement en cas de rupture ?

Oui, ainsi au moins un des époux resterait forcément solidaire du locataire restant.

Si vous êtes bailleur peu expérimenté, je vous conseille de consulter l'ADIL et de lire soigneusement cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267  
[/url]

La loi est très stricte concernant les cautions dans le cadre de la loi de 1989, il ne faut pas faire d'erreur.

Attention à la caution à durée indéterminée, qui peut être résiliée à n'importe quel moment avec prise d'effet à la prochaine échéance du bail. Cela veut dire que si le lendemain de la signature du bail les parents résilient leur caution, ils ne seront solidaires que pendant trois ans. Lors du premier renouvellement du bail ils seront libérés de leur engagement.

Jean n'ayant pas la possibilité de trouver lui-même un garant de son côté...

Si Jean a des revenus réguliers, il peut penser à la caution bancaire. Une banque qui se porte caution de son client rien de tel pour rassurer un bailleur.

-----  
Par Titoli

Un GRAND MERCI à tous pour toutes vos réponses, ce forum est d'une grande utilité.

Je vais lire la loi dans le détail et m'enquérir des conseils de l'ADIL.

Bien cordialement