

LA DUREE LIMITEE DU CAUTIONNEMENT DANS LE CADRE DU CONTRAT DE BAIL

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi

1. Position du problème.

Dans le cadre d'un bail prolongé, reconduit tacitement ou renouvelé, la caution est-elle tenue si le preneur n'exécute pas ses obligations ?

Aux fins de mieux illustrer la question, prenons le cas d'un bail initial d'un an et, à défaut de préavis notifié, étant devenu un bail portant sur une durée de 9 ans [article 6 § 5].

Si, après le terme d'un an, le preneur reste en défaut de respecter ses obligations de paiement de loyer, la caution, signataire du contrat ultérieurement prorogé, est-elle tenue du non paiement des loyers du preneur, d'éventuels dégâts locatifs et de l'indemnité de relocation ?

Le bailleur qui a conclu avec les garanties que constituait la signature d'un tiers dont il connaissait la solvabilité, pourra-t-il se retourner contre ce tiers, caution ?

De la réponse à cette question dépendra souvent la récupération effective de la créance du bailleur.

2. Analyse des textes légaux.

Les textes légaux applicables ont été très justement rappelés par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Marche-en-Famenne dans un jugement du 28.10.2003 [JLMB, 2004, p.703].

Il s'agit des articles 1740 et 2015 du Code Civil.

Article 1740:

« Dans le cas des articles 1738 [preneur resté dans les lieux sans opposition du bailleur] ou 1739 [preneur qui continue à jouir du bien après congé signifié], les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit. »

Article 2015:

« Le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté ».

Il peut être posé la question suivante :

Si la caution est donnée par un organisme tel le CPAS, appelé à intervenir pour permettre à un preneur de trouver un logement, les règles sont-elles différentes ?

Ainsi que le rappelle le commentateur de la décision prérappelée, « Le fait que la caution soit donnée par le CPAS n'énervé, en effet, aucunement les principes légaux, à défaut pour le propriétaire de démontrer des engagements supplémentaires de celui-ci. ».

3. Conséquences à tirer par le bailleur

Avant l'arrivée du terme contractuel, il importe donc que le bailleur, qui laisse son preneur dans les lieux, s'il entend que le bail reconduit soit assorti des mêmes garanties que le bail initial, obtienne de la caution **un nouvel engagement** portant sur une période déterminée.

La pratique nous montre que cette précaution n'est pas toujours prise par les bailleurs inattentifs au prescrit de l'article 1740 du Code Civil.