

## ARTICLE

### DE L'UTILITE DE LA SIGNATURE DE DEUX EPOUX EN QUALITE DE CAUTION SUR UN CONTRAT DE BAIL

*Pierre Rousseaux, Avocat, Président S.N.P. Charleroi*

#### Introduction :

Il n'est pas sans intérêt de rappeler l'intérêt pour le bailleur de se protéger en cas de non respect des obligations de son preneur par deux voies distinctes :

- a) La garantie locative
- b) La caution personnelle et solidaire d'une ou de plusieurs personnes tierces autres que le preneur, lesquelles, en cas de défaillance de ce dernier, sont appelées, en vertu du mécanisme du cautionnement, à exécuter en lieu et place du preneur ses obligations découlant du contrat de bail.

Si un preneur éprouve quelques difficultés à trouver dans ses proches une personne appelée à pouvoir s'engager en qualité de caution, le bailleur peut légitimement se poser la question suivante :

Le locataire potentiel présente-t-il des garanties de sérieux suffisantes alors que certaines personnes qu'il connaît refusent de s'engager à ses côtés ?

Certes, il nous faut reconnaître qu'il s'agit là d'une approche fort théorique car il est parfois malaisé, dans le cadre de négociations préalables à un contrat de bail, d'imposer à un preneur que des cautions signent à ses côtés, ledit preneur pouvant alors interpréter cette exigence comme un signe de défiance du bailleur, et partant, préférer louer ailleurs.

Tout est bien naturellement cas d'espèce et fonction de la loi de l'offre et de la demande.

Si votre bien présente de multiples attraits et si, compte tenu de sa situation et de son confort, de multiples amateurs se présentent, le bailleur peut faire preuve d'exigences plus grandes afin de minimiser les risques liés à la défaillance de paiement du preneur.

#### Quant aux dispositions légales applicables pour les dettes résultant d'une sûreté personnelle donnée par un des époux dans un intérêt autre que celui du patrimoine commun :

Si ne s'engage en qualité de caution qu'un seul époux marié sous le régime de la communauté légale, il faut avoir égard aux articles 1407 et 1409 et suivants du Code Civil.

L'article 1407 précise ce qui suit :

*« Sont propres les dettes résultant d'une sûreté personnelle ou réelle donnée par un des époux dans un intérêt autre que celui du patrimoine commun ».*

En conséquence, il y a lieu de considérer que si un seul conjoint s'engage pour garantir une dette d'un tiers (en l'occurrence le preneur) sa dette résultant d'une sûreté personnelle est une dette propre qui, bien naturellement, n'engage ni son conjoint ni la communauté existant entre son conjoint et lui-même.

L'article 1410 du Code Civil stipule :

*« Le paiement d'une dette propre à l'un des époux ne peut être poursuivi que sur son patrimoine propre et ses revenus, sans préjudice des articles suivants ».*

Ainsi, si le bailleur, au vu de la défaillance du preneur, est appelé à devoir, après obtention d'un titre exécutoire, poursuivre sa créance sur le patrimoine de la caution, il sera limité au patrimoine propre du seul époux s'étant engagé à moins qu'il ne puisse, comme le prévoit l'article 1410 du Code Civil, déterminer que, par le mécanisme du cautionnement, le patrimoine commun des deux époux s'est enrichi...

Autant dire que cette preuve qui revient au bailleur sera difficile, voire impossible à rapporter, un cautionnement entraînant rarement une contrepartie au profit du patrimoine commun.

Il faut aussi avoir égard à l'article 224 § 1<sup>er</sup> alinéa 4 qui stipule :

« Sont annulables à la demande du conjoint et sans préjudice de l'octroi des dommages et intérêts...les sûretés personnelles données par l'un des époux et qui mettent en péril les intérêts de la famille. »

Dès lors, l'acte de cautionnement peut faire l'objet d'une action en annulation si celui-ci émane d'un des deux époux.

### Quant à l'application de ces dispositions légales dans certains cas d'espèces.

Aux fins d'illustrer les inconvénients pour le bailleur de l'application des articles 1407 et 1410 du Code Civil, il importe de prendre un exemple concret.

- Un preneur ne s'exécutant pas volontairement, le bailleur obtient un titre tant contre lui que contre la caution, marié sous le régime de la communauté légale.
- Cette caution n'a pas de patrimoine propre mais, avec son conjoint, est propriétaire de l'immeuble qu'elle occupe ainsi que du mobilier le meublant.
- Au vu du régime de communauté existant dans lequel tombent tant l'immeuble que le mobilier et de l'impossibilité d'assigner en sortie d'indivision d'une communauté, le créancier bailleur se voit dans l'impossibilité de poursuivre récupération de sa créance par vente forcée des biens rentrant dans la communauté légale.  
Il se verra contraint d'attendre la dissolution de cette communauté éventuellement consécutive à un décès ou à un divorce...

### Solution pour éviter les limites ainsi précisées dans la procédure d'exécution :

Il importe de vérifier si la caution est mariée sous le régime de la communauté légale, et, dans l'affirmative, de veiller alors à ce que son conjoint s'engage également en qualité de caution.

Dans ce cas, l'article 1413 du Code Civil pourra s'appliquer, celui-ci disposant :

*« Le paiement d'une dette contractée par les deux époux, même à des titres différents, peut être poursuivi tant sur le patrimoine propre de chacun d'eux que sur le patrimoine commun. »*