



## Garant abusé par Nexity et un locataire défaillant

-----  
Par IMEL

Bonjour,  
je suis caution solidaire d'un étudiant étranger locataire d'une résidence Nexity Studéa depuis 2020. Dès 2021, les impayés ont commencé. Malgré une dette aujourd'hui supérieure à 16 000 ? et un jugement obtenu en mars 2025 (commandement de payer aux fins de saisie-vente), Nexity a laissé la situation s'aggraver sans jamais résilier le bail ni engager d'expulsion réelle. Cette inaction semble volontaire pour maintenir ma responsabilité de garant. Je cherche à savoir comment en tant que garant je peux limiter ou faire cesser ma responsabilité, si je peux engager Nexity pour faute de gestion, comment accélérer une expulsion du locataire qui n'a aucune intention de quitter volontairement la chambre étudiante (même s'il n'est plus étudiant depuis 2023 et qu'en plus il est en situation irrégulière aujourd'hui, sans titre de séjour valide) et plus largement quelles actions rapides sont possibles pour me dégager de cette situation injuste. Merci infiniment pour votre temps et votre aide précieuse !

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il n'y a aucune faute de la part de l'agence, car il n'y a aucune obligation de résilier le bail en cas d'impayé. La stratégie du bailleur et de son agent semblent être de faire jouer la garantie plutôt que d'engager une longue et pénible procédure d'expulsion.

Vous avez pris l'engagement de payer le loyer en cas de défaillance du locataire. Si le locataire est solvable il faut vous retourner contre lui.

Faites aussi examiner l'acte de cautionnement par un avocat pour vérifier sa validité.

Malheureusement c'est vous-même qui vous êtes piégé en vous portant caution. Si vous êtes un proche du locataire vous pouvez toujours diffuser l'histoire dans votre entourage en espérant que la pression morale jouera.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a aucune faute de l'agence. Ne vous trompez pas d'adversaire.

L'acte de cautionnement est-il a durée précise ou indéterminée ?

Vous êtes engagé tant que cet acte est valide pour la durée indiquée (le plus souvent : durée du bail + 1 renouvellement)

Si la durée est indéterminée, vous pouvez le résilier à tout moment.

Ensuite si vous payez à la place de ce locataire, c'est à vous d'engager les poursuites pour vous faire rembourser.

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

-----  
Par IMEL

Merci beaucoup pour votre réponse. La question essentielle ici est de savoir pourquoi la résidence n'a pas entamé une procédure d'expulsion sachant que le locataire est en litige avec eux depuis 2021.

Voici les éléments importants du contrat.

A. Date de prise d'effet du contrat : Le bail prend effet le 03/11/2020 pour se terminer le 02/11/2021 B. Durée du contrat et modalités de résiliation : "Le présent contrat a une durée de 1 AN RECONDUCTIBLE PAR TACITE RECONDUCTION A l'exception des locations consenties à un étudiant pouvant avoir une durée réduite à neuf mois non reconductible, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier moyennant un préavis d'un mois. Le Bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé dans les mêmes formes moyennant un préavis de trois mois avant le terme du contrat ou de chaque tacite reconduction, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Le délai de congé délivré par l'une ou l'autre des parties commence à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la notification de l'acte extrajudiciaire. Page 3 sur 14 Dans le cas où le preneur quitterait les lieux sans en avertir le bailleur les travaux de remise en état consécutifs éventuels seraient mis obligatoirement à la charge du preneur, sans préjudice des indemnités d'occupation, des charges et des dommages et intérêts. En cas de réalisation d'un état des lieux de sortie par voie d'huissier, les frais seront partagés par moitié conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé."

ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT : La caution reconnaît avoir reçu un exemplaire du bail et déclare avoir parfaitement connaissance des obligations contractées par le preneur et de la situation financière de ce dernier. Elle déclare ainsi se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement des loyers, charges, taxes, impôts, réparations locatives, indemnités d'occupation et/ou toutes autres indemnités dues par le preneur, en vertu du contrat de location. Elle reconnaît s'obliger solidairement avec le preneur, et s'engager à rembourser Nexity Studéa sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le titulaire du bail. Cet engagement est valable pour la durée du bail initial, éventuellement reconduit ou renouvelé, dans la limite de 9 ans à compter de la signature du bail. L'engagement de la caution pourra être mis en jeu par Nexity Studéa, par tout moyen à sa convenance et la caution s'engage à régler à la première réquisition toute somme non payée par le preneur. La caution reconnaît enfin avoir pris connaissance des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi du 23 novembre 2018, qui dispose que lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'aviez pas bien lu attentivement et pris conscience de votre engagement.

Cet engagement est valable pour la durée du bail initial, éventuellement reconduit ou renouvelé, dans la limite de 9 ans à compter de la signature du bail. L'engagement de la caution pourra être mis en jeu par Nexity Studéa, par tout moyen à sa convenance et la caution s'engage à régler à la première réquisition toute somme non payée par le preneur.

Donc vous ne pouvez que payer ce qui est réclamé et prendre un avocat (vu le montant) pour récupérer la somme auprès de l'étudiant.

-----  
Par Isadore

La question essentielle ici est de savoir pourquoi la résidence n'a pas entamé une procédure d'expulsion sachant que le locataire est en litige avec eux depuis 2021.

Très prosaïquement parce qu'ils vous ont sous le coude pour payer les loyers à la place du locataire pendant neuf ans.

Engager une procédure d'expulsion coûte de l'argent. Laisser le locataire en place et faire payer la caution en fait gagner.

Vous êtes engagé pour neuf ans, et le bail n'a commencé qu'en 2021 : le bailleur doit espérer échapper à la procédure d'expulsion. En gros il compte sur vous pour mettre la pression moralement (en principe l'on ne se porte caution que pour un proche) et financièrement (vous avez le droit de réclamer le remboursement des sommes payées) sur le locataire pour l'inciter à partir.