



Une SAS peut-elle exiger une caution physique pour un bail d'habi

Par Caution1

Bonjour,

Je cherche à vérifier un point juridique précis concernant un cautionnement solidaire signé dans le cadre d'un bail d'habitation vide soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur est une SAS, donc une personne morale.

Or, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique ceci :

« Lorsque le bailleur est une personne morale, autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, il ne peut exiger la caution d'un tiers que si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. »

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670657/

Par Caution1

Oups version courte

Une SAS a exigé une caution physique pour un locataire non étudiant ni apprenti dans un bail d'habitation.

Or, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 semble interdire ça pour les personnes morales autres que SCI familiales.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le cautionnement est par conséquent nul et le bailleur ne peut pas solliciter la caution en cas d'impayé.
Avez-vous posé la question à votre ADIL ?

Par Caution1

Merci pour votre réponse

Les juristes de l'ADIL ne sont pas sûrs mais disent que oui.

Par yapasdequoi

Si personne n'est sûr, il faut demander au tribunal en cas de litige.

Par Isadore

Bonjour,

Le texte est clair : une Société par Actions Simplifiées est une forme de société commerciale, c'est donc une personne morale qui n'est pas une société civile.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006222344]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006222344[/url]

Elle ne peut donc pas exiger de caution sauf pour un étudiant ou un apprenti. Je m'étonne que l'ADIL hésite sur la question, je ne vois pas où est l'ambiguïté.

La caution demandée par la SAS est nulle.

Par janus2

Or, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique ceci :

« Lorsque le bailleur est une personne morale, autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, il ne peut exiger la caution d'un tiers que si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. »

Bonjour,
Votre citation tronque l'article 22-1 qui est en réalité :

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Par yapasdequoi

intéressant mais inutile :

"Une SAS a exigé une caution physique "

Par janus2

mais inutile

Vous trouvez inutile de corriger la citation fautive d'un article de la loi 89-462 ? Etrange tout de même pour un forum juridique...

Par yapasdequoi

?

L'article 22-1 est bien plus long et le lien a été fourni.
Et aucun texte n'est écrit en gras dans ledit article.

MAis pour la bonne cause juridique, le voici en entier :

Article 22-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

Modifié par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 35

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

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.

La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Conformément au I de l'article 37 de l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2022.

Par Caution1

Désolé, je n'arrivais pas à faire un long poste.

Je suis étonné qu'aucune jurisprudence ou que personne n'en parle sur les forums.
Je suis donc le seul humain de France à qui une SAS demande les impayés illégalement ? Haha

Par yapasdequoi

C'est vous la caution ?
Il suffit de répondre à cette SAS que vous n'êtes pas concerné et que l'acte de cautionnement n'a aucune valeur selon l'article 22-1.

Par Urbicande75

Bonjour,

Quelle est votre situation précise ?
- le locataire a un défaut de paiement et le bailleur SAS a cherché à activer la caution
- recherche d'appartement et le bailleur SAS exige une caution physique pour signer le bail ?

Dans le 1er cas, la caution répond que le cautionnement est non valable
Dans le deuxième cas, il peut être préférable d'accepter pour avoir l'appartement et dénoncer la caution plus tard en cas de besoin, mais cela pourrait être perçu comme fraude si le locataire était au courant (mais ça marche bien pour les loyers excessifs que les locataires contestent après avoir pris le bail)

Par Isadore

Bonjour,

Vous n'êtes pas la seule personne qui a affaire à un bailleur qui ne connaît pas bien la loi... ou qui a décidé de s'asseoir dessus.

En général ce sont plutôt des sociétés civiles qui pratiquent la location sous la loi de 1989. Vous ne devez donc pas avoir pléthore de locataires dont le bailleur est spécifiquement une SAS, qui a demandé comme caution une personne physique, et qui sont allés soit se plaindre sur un forum soit ont pris un avocat pour intenter une action en justice.

Par Caution1

Ma situation est la suivante :
Je suis garant et le locataire pour qui je me suis porté garant ne paie plus. J'ai donc reçu de la part des huissiers un commandement de payer de la part du bailleur SAS.
Je lui ai fait un recommandé avec cette loi mais lui m'a confirmé qu'il me
Poursuivra quand même

Par yapasdequoi

Alors vous ferez valoir au tribunal que vous n'êtes pas caution selon l'article 22-1.

Mais vous devriez quand même consulter un avocat pour avoir confirmation....

il y a peut être une faille (par exemple la SAS est-elle vraiment le bailleur ou un mandataire du propriétaire ?)

Par Urbicande75

Oui, consultez quand même un avocat.

Le cas échéant, faites lui faire un "courrier d'avocat" au bailleur. Ca a toujours plus de poids que sa propre affirmation.

Par yapasdequoi

La SAS est-elle vraiment propriétaire du logement ?

Cette SAS est-elle une agence immobilière ?

Par Caution1

Ma situation est la suivante :

Je suis garant et le locataire pour qui je me suis porté garant ne paie plus. J'ai donc reçu de la part des huissiers un commandement de payer de la part du bailleur SAS.

Je lui ai fait un recommandé avec cette loi mais lui m'a confirmé qu'il me

Poursuivra quand même

Par Caution1

Je pense que le SAS est une entreprise du propriétaire. Le nom de sa SAS sont ses initiales.

Quand je cherche sur société.com, j'ai ces infos

Sa forme juridique est SAS, société par actions simplifiée. Son domaine d'activité est : hébergement touristique et autre hébergement de courte durée. En 2022, elle était catégorisée Petite ou Moyenne Entreprise. Elle possédait 1 ou 2 salariés.

Cette structure possède 2 établissements dont 2 sont en activité. Cliquez sur un n° SIRET pour obtenir plus d'information :

2 établissements de xxxxxx

Etablissements en activité :

SIRET : xxxxx

Activité (NAF/APE) : Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée (55.20Z)

Détails (nom, enseigne, adresse) : cxxxx

Création : 16/12/2020

État : EN ACTIVITÉ

SIRET : xxxxxx

Activité (NAF/APE) : Location de logements (68.20A)

Détails (nom, enseigne, adresse) : xxxxx

Création : 01/07/2024

État : EN ACTIVITÉ

Par yapasdequoi

Ceci ne fait pas de la SAS le "bailleur" !

Vous avez signé un acte de cautionnement ? Et à cette occasion il vous a été donné une copie du bail ?

Vérifiez ce qui est écrit sur le bail ... surtout qui est le véritable propriétaire du logement !

Parce que si la SAS n'est que le gestionnaire locatif, elle n'est pas "le bailleur", et dans ce cas le 22-1 ne vous est d'aucune utilité, vous devrez assumer le cautionnement.

Par Caution1

Oui j'ai l'acte de cautionnement
Voici une copie anonymisée

ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Madame, Monsieur,

Je soussigné(e) ...moi.., résidant à l'adresse suivante :
déclare me porter caution solidaire de ..locataire qui lui a été consenti par le bail pour les obligations résultant du bailleur
xxx SAS demeurant : (mon adresse)
pour la location du logement situé :
STUDIO / F1

J'ai pris connaissance du montant du loyer de 650 ?-SIX CENT CINQUANTE EURO(S) mensuel. Il sera révisé annuellement tous les ans selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE au IRL - Indice de Référence des Loyers .

Cet engagement, pour une caution solidaire, est valable pour une durée indéterminée pour le paiement, notamment des loyers, des indemnités d'occupation, des charges, des réparations et dégradations locatives, des impôts et taxes et tous frais éventuels de procédure dus en vertu de ce bail.

Je reconnais avoir pris connaissance de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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.»

Je reconnais également avoir pris connaissance de l'article 2297 du code civil, selon lequel :

Si je suis privée des bénéfices de discussion ou de division, je reconnais ne pas pouvoir exiger de qu'il poursuive d'abord le ..

.....ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. A défaut,
je conserve le droit de me prévaloir de ces bénéfices.

Fait à
le 09/05/23

Signature de la caution

Par yapasdequoi

ok. Ce document ne donne pas plus de raison de s'inquiéter.

Mais il vous reste à vérifier au SPF si la SAS est vraiment propriétaire ou si c'est une personne physique.

Consultez un avocat si la SAS persiste dans ses poursuites.

Par Caution1

Qu'est-ce que le SPF et comment vérifier cela ?
Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Avec l'adresse il faudrait déterminer la parcelle cadastrale puis interroger le SPF via ce formulaire (12 euros)
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

ou encore via ce site :
[url=https://france-cadastre.fr/site/comment-obtenir-le-nom-du-propretaire-dune-parcelle-sur-france-cadastre/]https://france-cadastre.fr/site/comment-obtenir-le-nom-du-propretaire-dune-parcelle-sur-france-cadastre/[/url]

Si c'est un logement dans un immeuble en copropriété, il faudra connaître le numéro de lot.