



LA CAUTION ET LE BAIL DE LOGEMENT

Qu'est-ce qu'une caution?

La caution est une sûreté. C'est un contrat accessoire qui est applicable, entre autres, en matière de bail résidentiel. Par exemple, un père peut se porter caution pour le logement loué par sa fille qui n'est pas solvable. Pour le propriétaire, cela constitue une garantie supplémentaire des obligations découlant du bail.

La loi spécifie que le cautionnement ne se présume pas, il doit être exprès⁽¹⁾, ce qui signifie que la clause de cautionnement doit être claire et précise.

Est-ce que mon propriétaire a le droit d'exiger une caution pour mon bail de logement?

La réponse est oui. Un propriétaire ou un gestionnaire d'immeuble a le droit d'exiger une garantie supplémentaire lorsque la capacité de payer du futur locataire est incertaine. Cette demande ne doit pas être basée sur un motif discriminatoire⁽²⁾.

Qu'arrive-t-il à la caution lors du renouvellement de mon bail de logement?

La loi prévoit que la sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit⁽³⁾. Ainsi, en principe, le cautionnement s'éteint à l'échéance de la première période du bail de logement. Cette règle n'est cependant pas d'ordre public, ce qui signifie que les parties peuvent l'écarter par convention. Il est donc possible de spécifier au bail de logement que le cautionnement se renouvelle à chaque reconduction. Une telle clause serait valide.

Au moment de signer comme caution, il est très important de bien préciser l'étendue des obligations auxquelles on s'engage, afin d'éviter les surprises. Par exemple, vous pensez avoir signé pour un an seulement alors que vous vous êtes engagé aussi pour les renouvellements subséquents du bail.

Il est important de noter que la caution peut se limiter à couvrir uniquement les paiements de loyer sans couvrir les dommages qui pourraient être causés par le locataire; il faut cependant prévoir une clause à cet effet.

Si le bail de logement prévoit la solidarité entre le locataire et la caution, le propriétaire pourra poursuivre, à son choix, la caution ou le locataire pour la totalité de la dette⁽⁴⁾. Il faut se rappeler que la clause de solidarité doit être spécifiquement prévue au bail de logement⁽⁵⁾.

En cas de doute, n'hésitez pas à consulter un avocat de l'aide juridique!

(1) Art. 2335 C.c.Q.

(2) Art. 10 et 12 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

(3) Art. 1881 C.c.Q.

(4) Art. 2352 C.c.Q.

(5) Art. 1525 C.c.Q.

Texte de
M^e Erika Aliova,
avocate au
bureau d'aide juridique
de Montréal Sud-Ouest

Pour nous joindre

Commission des
services juridiques
Service des communications
2, Complexe Desjardins
Tour de l'Est
bureau 1404
C.P. 123
Succursale Desjardins
Montréal (Québec)
H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562
Télécopieur : 514 873-7046

www.csj.qc.ca

* Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.

L'emploi du masculin pour désigner des personnes n'a d'autres fins que celle d'alléger le texte.