



ATHEMIS AVOCATS

NEWSLETTER

ENGAGEMENT SOLIDAIRE DANS UN BAIL : gare aux engagements non valables !

Par Loris Magistrini, avocat
Spécialiste FSA DROIT DU BAIL
Le 11 novembre 2024

1. Contexte

L'engagement solidaire dans un bail est monnaie courante : un membre de la famille ou un ami s'engage comme garant aux côtés du locataire afin de lui permettre d'obtenir un appartement.

Dans une décision récente (CACIV.2023.82 du 11 décembre 2023), le Tribunal cantonal a rappelé, avec une certaine rigueur, les règles applicables en matière d'engagement solidaire dans un bail afin que cet engagement puisse être valable.

2. Quelles sont les règles pour qu'un engagement solidaire soit valable ?

Au sens de la loi, il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout (art. 143 CO).

Aucune forme spécifique n'est à respecter pour que cet engagement soit valable.

Le cautionnement, quant à lui, est un contrat par lequel une personne s'engage envers le créancier à garantir le paiement de la dette contractée par le débiteur.

./..

ATHEMIS AVOCATS SÀRL

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jaquet-Droz 32
Case postale
2301 La Chaux-de-Fonds

T : +41 (0)32 910 61 22
F : +41 (0)32 910 61 23

Sur rendez-vous :

NEUCHÂTEL

Rue du Môle 3
2000 Neuchâtel

T : +41 (0)32 910 61 22

LA GRANDE BÉROCHE

Rue de la Poste 4
2024 Saint-Aubin-Sauges

T : +41 (0)32 910 61 22

WWW.ATHEMISAVOCATS.CH
INFO@ATHEMISAVOCATS.CH

Les effets des deux engagements sont à peu près les mêmes, sauf que le cautionnement doit être rédigé devant un notaire si la caution est une personne physique et si le montant garanti dépasse CHF 2'000.- (art. 493 CO).

./..

Vu cette différence de forme de l'engagement, le Tribunal cantonal a encore récemment rappelé les conditions fixées par la jurisprudence fédérale pour retenir qu'un engagement solidaire a été valablement conclu. Ainsi un engagement solidaire est valable :

- 1) Si « par suite de sa formation ou de ses activités, une personne est rompue aux contrats de sureté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine » (hypothèse 1)
- 2) Sinon, il doit exister un accord entre les parties qui doit spécifiquement attester que le garant connaissait la portée de son engagement et cet accord doit encore expliquer les raisons pour lesquelles le cautionnement a été écarté (hypothèse 2).
- 3) Hormis ces deux hypothèses, l'engagement solidaire est encore admis lorsque le garant a un intérêt propre et marqué à la conclusion du contrat ou qu'il en retire un avantage et que le créancier à conscience de cet avantage (hypothèse 3).

3. Exemple d'un engagement solidaire non valable

Dans la décision cantonale, il s'agissait d'un beau-père qui se portait garant (codébiteur solidaire) pour le paiement du loyer de l'appartement du fils de sa compagne. Un cas somme toute assez classique.

Dans une partie du contrat de bail nommée « dispositions spéciales » il était prévu une clause qui stipulait : « Y, le beau-père, a été rendu attentif à la portée de son engagement en application de l'art. 143 CO lequel précise qu'il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout ».

Amené à se prononcer sur la validité de cette clause, le Tribunal cantonal a d'abord constaté que le beau-père était tapissier-décorateur si bien qu'on ne pouvait pas retenir qu'il était rompu aux affaires, en particulier dans le domaine des sûretés. L'hypothèse 1 ne pouvait donc pas être retenue.



Ensuite, le Tribunal cantonal a analysé si le beau-père avait compris la portée de son engagement mais a constaté que la clause insérée dans le contrat de bail se bornait à reprendre le texte de l'art. 143 CO et à indiquer que le beau-père avait été rendu attentif à la portée de son engagement, ce qui, pour le Tribunal cantonal, est insuffisant justement parce que le beau-père ne disposait pas des connaissances juridiques pour comprendre le sens et la portée de l'art. 143 CO.

En outre, il n'y avait en l'espèce pas de preuve que le beau-père avait été effectivement rendu attentif à cette clause ou qu'il avait pu obtenir des explications spécifiques sur celle-ci. A cela s'ajoutait encore le fait que l'accord n'était pas suffisant car il n'indiquait en particulier pas les raisons pour lesquelles les parties n'avaient pas utilisé le cautionnement. L'hypothèse 2 a donc également été écartée.

Finalement, le Tribunal cantonal a relevé que le beau-père avait agi par pur altruisme et n'avait aucun intérêt propre et marqué à la conclusion de ce contrat. L'hypothèse 3 a donc également été balayée.

Par conséquent, il a été confirmé que l'engagement du beau-père était bien un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme. Ainsi, il ne devait pas les loyers impayés par son beau-fils.

4. Conclusion

Malgré son caractère très répandu, la jurisprudence n'admet l'engagement solidaire dans un bail qu'à de strictes conditions.

Aux propriétaires et gérances, on peut donc conseiller de bien réfléchir avant de partir sur un engagement solidaire dans le bail et, cas échéant, de particulièrement bien rédiger la clause de l'engagement solidaire et de veiller à bien l'expliquer à la personne qui s'engage, tout en se ménageant une preuve de l'explication donnée.

Loris Magistrini, avocat
Spécialiste FSA en droit du bail

