



Garant abusé par le n°1 du logement en france et un locataire défaillant

Par **HAJEL**, le **26/04/2025** à **16:40**

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 début d'année 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 **Pierrepaulejean**, le **26/04/2025** à **18:08**

bonjour

avez vous vérifié l'acte de cautionnement que vous avez signé?

qu'est il indiqué pour sa durée?

Par **HAJEL**, le **26/04/2025** à **18:13**

Merci infiniment pour votre réponse ! C'est un contrat d'1 an reconduit par tacite reconduction et mon engagement (en tant que caution solidaire) 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. (ci-dessous les éléments du contrat).

J'ai déjà envoyé un courrier pour me désengager en 2022 mais la résidence a refusé ma

demande.

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.

Mille mercis pour votre aide

Par **miyako**, le **26/04/2025** à **18:30**

Bonsoir,

[quote]

Dès 2021, les impayés ont commencé. Malgré une dette aujourd'hui supérieure à 16 000 et un jugement obtenu en début d'année 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

[/quote]

Avez vous déjà versé des loyers impayés ??

Cordialement

Par **HAJEL**, le **26/04/2025** à **18:54**

Merci infiniment pour votre réponse.

Avant cette dernière condamnation en mars 2025, Il y a eu deux procédures impliquant les huissiers entre 2022 et 2024, à chaque fois je me suis battue en faisant le pont entre la résidence, l'étudiant et les parents. J'ai réussi à rassembler les sommes et les loyers ont été régularisés (entre 3500 et 5000 euros à chaque fois) et les procédures ont été cloturées mais juste après ça recommençait car l'étudiant ne payait plus et la résidence ne l'expulsait pas malgré les différents litiges. Donc c'est une situation sans fin pour moi.

Par **LePapeDesEscargots**, le **28/04/2025** à **08:04**

Bonjour,

Avez vous fait étudier votre acte de cautionnement par un avocat ?

Extrait de l'article 22-1 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version 2020)

[quote]

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, **la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte** ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. **Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.**

[/quote]

La version précédant la loi ELAN (novembre 2018) exigeait une mention manuscrite :
"Par cet acte, je m'engage à payer au propriétaire en cas de défaillance du locataire..."

L'obligation manuscrite a disparu, mais je ne trouve aucune mention du style "je m'engage" ou "je reconnais avoir pris connaissance" dans votre document. Ce point est à étudier (validité de l'acte).

Un autre point, plus technique (douteux?) à vérifier :

Le domaine d'application de l'article 22-1 de la loi de 1989 pourrait relever de l'article L. 331-1 du code de la consommation (C. consom., anc. art. L. 341-2).

[Article sur le cautionnement solidaire](#) :

[quote]

Bailleur professionnel. Des mentions manuscrites particulières, prévues par le Code de la consommation, sont exigées dans un contrat de cautionnement consenti par une personne physique au bénéfice d'un créancier professionnel, à peine de nullité de son engagement (C. consom. art. L 331-1 et s.).[/quote]

Par **youris**, le **28/04/2025 à 10:33**

bonjour,

votre contrat de caution, qui fait la loi entre les parties indique : " *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.*** "

s'agissant d'un cautionnement à durée déterminée, vous ne pouvez le résilier qu'à la date mentionnée dans le contrat.

vous pourrez vous retourner contre le locataire pour obtenir le remboursement des sommes que vous avez versées à sa place.

s'engager comme caution, ce n'est pas une simple signature, c'est un engagement de payer si nécessaire.

salutations