

ECONOMIE

economie.union@sonapresse.com

Droit du consommateur

**Mon bailleur a-t-il le droit de me demander de payer une caution équivalant à 3 mois de loyer ?
Que conseillez-vous à mon cousin qui veut m'aider en se portant caution solidaire ?**

Photo : Aristide MOUSSAVOUJ L'Union



LE bailleur ou propriétaire peut effectivement vous exiger une avance de loyer au moment de la conclusion du contrat. Ce droit lui est reconnu par l'article 44 de la loi n° 15/88 du 30 décembre 1988 sur le bail. Ce texte indique que le dépôt de garantie exigé par le bailleur est destiné à vous protéger, en tant que locataire, sur les aléas de la vie, en cas par exemple, de difficultés de paiement des loyers et des charges ; mais aussi de faire face à d'éventuelles réparations locatives.

En pratique, il arrive que l'on confonde dépôt de garantie et avance de loyers. Le dépôt de garantie est encadré par la loi, tandis que les avances de loyer reposent souvent sur le contrat, la simple volonté des parties. En fait, ici, tout est question de proportion du dépôt en question car, pour éviter toute confusion entre le dépôt de garantie et les avances des loyers, la loi indique qu'aucun dépôt de garantie ne peut être exigé, si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure de trois mois.

Pourquoi trois mois ? Parce que justement l'article 45 indique bien que le montant du dépôt ne peut être supérieur à trois mois de loyer principal, à l'exclusion des charges. Autrement dit, le bailleur qui, pour des raisons diverses, opte pour le paiement d'avance des loyers, doit s'abstenir d'exiger encore un dépôt de garantie de ses locataires : il doit choisir entre une avance de moins de trois mois, pour pouvoir exiger des avances de loyers en plus.

Cela dit, en ce qui concerne le deuxième volet de votre question, je suggère la prudence à votre cousin, car il s'agit ici de la caution solidaire. Il faut savoir que la caution solidaire est exigée par certains bailleurs lorsqu'ils veulent pousser la prudence pour garantir leurs loyers. Si ce procédé arrange le locataire et le bailleur qui, de ce fait, concluent facilement, il n'en est pas de même pour le tiers.

Effectivement, son engagement est lourd de conséquence pour lui-même. C'est bien pourquoi je pense que dans votre intérêt et celui de votre cousin, il ne soit pas du tout nécessaire d'accepter que le bailleur s'accroche à obtenir cet engagement d'une caution solidaire. À mon avis, les 3 mois de loyer correspondant au dépôt de garantie prévu par la loi devraient lui suffire.

Si par hasard, vous optez pour cette formule, faites attention à certains détails, et soyez clair avec votre cousin, en lui faisant comprendre tous les risques et certaines précautions de la caution solidaire. La première précaution est d'ordre formel : elle est toujours écrite et non orale. Et à

ce niveau, pour qu'elle soit valable, il faut respecter certaines mentions qui doivent apparaître soit dans le contrat, soit sur un document à part. Quoi qu'il en soit, son engagement dans le document signé doit faire apparaître sa volonté de couvrir vos loyers en cas de défaillance de votre part. Dès le départ, vous devez savoir ce que couvrira cet engagement et à quel moment pourra-t-il sortir de là.

De manière générale, il est bon de négocier autour de deux formules de cautions solidaires connues : celle dite à durée déterminée (dans ce cas, elle couvrira la durée du bail et ne pourra pas être dénoncée avant son échéance) ; et celle dite à durée indéterminée (qui pourra alors être résiliée à tout moment). De toutes les manières, comme dans toute négociation, c'est votre vigilance qui vous mettra à l'abri d'éventuels problèmes. Sachez simplement que le paiement à l'avance des loyers est un risque que vous prenez, car parfois, la nature du bien dans lequel vous voulez rentrer ; et encore pire, le mauvais caractère de votre bailleur, peut vous échapper lors de la signature du contrat. De plus, en payant d'avance vos loyers, vous placez d'une manière ou d'une autre, votre argent chez le bailleur. C'est bien pour cela que le législateur encadre strictement le dépôt de garantie aux articles 44, 45 et 46 de la loi 15/88 du 30/12/1988 sur le bail en République gabonaise.

Par Pedro DIANGA NGANZI*

*Docteur en droit de la concurrence et de la consommation



La Qualité aux Meilleurs Prix !

JUSQU'AU 06 NOVEMBRE 2019

| | | | |
|---|--|---|---|
|  <p>LINGETTES BEBE SENSITIVE X64 CASINO LES TILAPINS</p> <p>1490 FCFA 990 FCFA</p> |  <p>LAIT DEMI ÉCRÉMÉ BOUTEILLE 1L PROMESS</p> <p>790 FCFA 750 FCFA</p> |  <p>LANGUES DE CHAT 200G CASINO</p> <p>1290 FCFA 1150 FCFA</p> | |
|  <p>CORN FLAKES 375G CASINO</p> <p>1890 FCFA 1490 FCFA</p> |  <p>PÉTALES SUCRÉ 375G DOODINGUES CASINO</p> <p>1990 FCFA 1490 FCFA</p> |  <p>THÉ NOIR CITRON 25 SACHETS 45G CASINO</p> <p>1650 FCFA 1290 FCFA</p> | |
| | | |  <p>NECTAR ORANGE, MULTIFRUIT 6X20CL TOUS LES JOURS</p> <p>2650 FCFA 1990 FCFA</p> |



CENTRE COMMERCIAL, MBOLO



LIBREVILLE CENTRE



PORT-GENIL

Dans la limite des stocks disponibles. Photos non contractuelles.