La cotitularité du bail et le cautionnement depuis la Loi ALLUR

publié le **20/03/2016**, vu **3385 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

Le Loi ALLUR a apporté des modifications sur la cotitularité du bail et sur les différents types de cautionnement.

1/ Sur la cotitularité du bail

L'article 4 de la loi vient étendre la cotitularité du droit au bail, réservé à l'origine aux seuls époux (1751 CC), aux partenaires liés par un PACS.

Dans cette dernière hypothèse en cas de rupture du PACS, contrairement aux époux en instance de divorce où seul le Juge aux Affaires Familiales est compétent pour statuer sur le droit au bail, le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble sera compétent pour attribuer le droit au bail à l'un ou l'autre des partenaires du PACS.

2/ Sur le cautionnement

La possibilité pour le bailleur de solliciter un cautionnement existe toujours.

En revanche, si le bailleur bénéficie d'un contrat d'assurance contre les risques locatifs, il ne pourra exiger un cautionnement à peine de nullité de celui-ci.

La GUL (garantie universelle des loyers) réglementée à l'article 24-2 de la loi de 1989 est facultative et est censée s'appliquer à partir du 01.01.2016 selon des modalités fixées par décret. Cependant, la mise en place de la GUL semble aujourd'hui remise totalement en question (voir notamment Plan de relance du logement de fin août 2014).

Pour conclure, les propriétaires bailleurs peuvent toujours préférer recourir à une caution personnelle que souscrire à la GUL.

Cependant la GUL est finalement abandonnée et remplacée par le dispositif VISALE qui est recentré sur les travailleurs précaires et gratuit pour les propriétaires.

Ce dispositif comporte des conditions quant au logement et quant au bail :

- Le logement doit constituer la résidence principale du locataire ; être situé sur le territoire française ; faire l'objet de la signature 'un bail conforme à la loi de 1989 ; peut être loué vide ou meublé.

- Le bail ne peut être conclu entre membres d'une même famille ; doit être signé après l'obtention du contrat VISALE ; doit avoir un loyer CC ne dépassant pas 1.500 € dans Paris et 1.300 € en dehors ; doit obtenir une clause de résiliation en cas d'impayé de loyer.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés