



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Avril 2015

Le cautionnement locatif : ce que vous devez savoir.

Couramment utilisé dans le cadre des contrats de location, l'acte de cautionnement est un contrat d'engagement dans lequel un tiers, appelé la caution, déclare qu'il paiera à la place du locataire si celui-ci ne remplit pas son obligation de paiement.

Attention, confusion générale !

Il est souvent employé la notion de « caution » à tort, pour évoquer le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est la somme exigée par le bailleur en vue de s'assurer du respect par le locataire de ses obligations. Le dépôt de garantie permet au propriétaire de garder de l'argent « d'avance », en garantie.

La caution est la personne qui s'engage auprès du propriétaire à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer et des charges au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations.

Un cautionnement pas obligatoire

Le cautionnement désigne l'acte contractuel. Quant à la caution, elle désigne la personne qui s'engage. La caution est également appelée garant sans que cela n'entraîne une différence dans son engagement. Il faut savoir que la caution n'est pas obligatoire lors de la souscription d'une location, c'est au choix du bailleur (propriétaire ou agence immobilière), mais si elle est exigée par le bailleur, elle doit obéir à certaines règles exposées ci-après.

Le formalisme du cautionnement

Avant la signature

Il est important de rappeler que la loi interdit au bailleur de refuser une caution parce qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Les seuls documents que le bailleur peut exiger de la caution seront fixés par un décret (non encore publié).

A la signature

Selon l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'engagement en qualité de caution se fait au travers de **la signature d'un document sur lequel doivent impérativement être indiquées les informations suivantes :**

- Le montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision ;
- La mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ;
- La reproduction intégrale de l'article 22-1, avant-dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1989.

A noter que l'intervention d'un notaire n'est pas nécessaire.

Les types de cautionnement

▪ Cautionnement solidaire et cautionnement simple

La caution simple permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes locatives. Cela suppose donc un ensemble de démarches du propriétaire auprès du locataire avant de se tourner vers la caution. Alors que dans le cas de la caution solidaire, le propriétaire a la liberté de s'adresser directement à la caution dès le premier impayé, sans même rechercher si le locataire serait en mesure de payer.

▪ Cautionnement partiel et cautionnement intégral

Le cautionnement peut ne porter que sur une partie du loyer. Dans ce cas l'acte de cautionnement devra l'indiquer et le propriétaire ne pourra donc pas réclamer à la caution un montant plus élevé, même si la dette locative est supérieure (pour des impayés de charges par exemple). Si l'acte de cautionnement n'indique pas de montant maximum, l'engagement du garant sera alors maximum.

▪ Cautionnement sans durée et cautionnement à durée déterminée

L'engagement sans durée engage la caution de l'ensemble des dettes nées pendant toute la durée du contrat de location quand l'engagement avec durée ne l'engage que sur la période effective mentionnée pendant l'acte de cautionnement. La caution qui s'est engagée sans durée de temps peut renoncer à son engagement à tout moment en envoyant un courrier auprès du créancier-bailleur mais cette renonciation ne prendra effet qu'au renouvellement du bail. A signe un bail le 01/01/2015 pour une durée de 3 années avec B comme caution. B renonce à son engagement le 01/03/2015. Toutefois jusqu'au 31/12/2017 date de renouvellement du bail, B est tenu par son engagement initial et peut être appelé pour régler d'éventuels impayés de A.

Mis en forme : Couleur de police : Automatique

Les incompatibilités légales à la demande de caution

Tous les bailleurs ne peuvent pas demander à leur futur locataire de fournir une caution.

En effet, le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. Toutefois, un bailleur peut cumuler le cautionnement et la garantie si et seulement si son locataire est un étudiant ou un apprenti.

Quant au bailleur personne morale (attention, les sociétés civiles immobilières composées uniquement d'ascendants et descendants jusqu'au 4^{ème} degré inclus ne sont pas considérées comme personnes morales), il ne peut exiger une caution que dans des cas très limités : lorsque le locataire est un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou bien lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes suivants : le Fonds de solidarité pour le logement, un organisme en charge de la collecte et l'utilisation de la participation des employeurs à l'effort de construction ou une association ou organisme qui apporte gratuitement sa caution à un candidat à la location.

Le cautionnement, un acte pas anodin

L'acte de cautionnement ne doit pas être pris à la légère car il emporte des conséquences patrimoniales graves.

En effet, la caution s'engage à payer les dettes locatives du locataire qui comprennent entre autres le loyer et les charges mais également les éventuels frais de remise en état du logement dégradé. Cet engagement de la caution pèse sur **ses biens personnels, ses revenus et son logement** qui pourraient donc lui être saisis.

De plus, si rien n'est mentionné dans l'acte de cautionnement, l'engagement se transmet automatiquement aux héritiers de la caution les obligeant à garantir les dettes qui étaient déjà nées au moment du décès (article 2294 du Code civil).

Le cautionnement en colocation

Une caution peut être également demandée pour un logement en colocation.

La plupart des contrats de bail en colocation prévoient la solidarité, à la fois entre les colocataires mais aussi entre les cautions. C'est-à-dire que, la caution d'un colocataire est redevable de l'ensemble des impayés de tous les colocataires. A et B sont colocataires solidaires, C et D sont leurs cautions respectives. D peut être poursuivi par le bailleur en paiement de la part de loyer de A et vice versa.. Une autre particularité de la colocation solidaire est que la solidarité ne cessant pas automatiquement avec le départ d'un colocataire, celui parti et sa caution restent tenus des possibles impayés des autres colocataires restants, jusqu'à 6 mois maximum après son départ sauf s'il est remplacé entre-temps sur le contrat de bail ou que le bail est renouvelé.

Mis en forme : Police : Non Gras

La caution peut-elle récupérer les sommes qu'elle a payées à la place du locataire ?

Lorsqu'il y a eu des impayés et que la caution a été sollicitée par le bailleur, elle dispose de par la loi de moyens pour récupérer les sommes qu'elle a payées.

L'article 2306 du Code civil qui prévoit l'action subrogatoire dispose que la caution qui a payé dispose des mêmes droits qu'avait le bailleur contre le locataire. Cette action se prescrit par 5 ans.

L'article 2305 du Code civil qui prévoit une autre action dite action personnelle qui permet à la caution, même avant paiement par celle-ci au bailleur, d'agir contre le locataire pour indemnisation. Cette action se prescrit par 10 ans.

Ces actions doivent être engagées devant le tribunal d'instance quel que soit le montant en jeu. Cependant au-delà des règles de droit permettant à la caution de tenter de récupérer les sommes qu'elle a engagées pour le locataire, demeure une réalité : la difficulté d'engager une action en justice contre un proche, un membre de la famille ou un ami.