

## La caution

### Qu'est-ce qu'une caution ?

**La caution** est une garantie de paiement demandée par le propriétaire. Il peut exiger qu'un proche solvable ou un organisme (Action Logement, Clé, etc.) s'engage, en cas de défaillance de la part du locataire, à payer le loyer et les charges. En cas de dettes, cette caution permet au propriétaire de réclamer le paiement à la personne ou à l'organisme qui a cautionné le locataire. Il sécurise ainsi [le paiement des loyers](#). L'acte de caution doit être annexé au [bail](#).

### Qui peut être caution ?

En général il s'agit d'une personne de la famille du locataire ou un proche mais il peut également s'agir d'une banque ou d'un organisme.

Un cautionnement est souvent demandé lorsque le locataire est [étudiant](#) ou lorsque le loyer et les charges dépassent le tiers de ses revenus.

En cas de défaillance du locataire la caution va donc payer à sa place.

### Dans quels cas un propriétaire ne peut-il pas demander de caution ?

Depuis la loi MLLE du 25 mars 2009, les propriétaires bailleurs qui ont souscrit une [assurance garantissant les risques locatifs](#) ne peuvent plus demander de cautionnement à leur locataire.

La loi du 24 novembre 2009 prévoit désormais deux exceptions à cette interdiction :

- Si le locataire est un étudiant
- Si le locataire est un apprenti

Cela ne concerne que les assurances [Garanties Loyers Impayés \(GLI\)](#) et pas la [Garantie des Risques Locatifs \(GRL\)](#) qui exclut toute caution (le cumul assurance GRL et caution solidaire est donc impossible).

### Comment se présente un acte de caution ?

L'acte de caution, ou cautionnement doit être écrit. Il est le plus souvent établi «sous seing privé» c'est-à-dire entre le propriétaire et la caution. Il peut aussi être établi par notaire ; il s'agit alors d'un acte authentique.

La caution garde un exemplaire de cet acte ainsi qu'un exemplaire du [contrat de location](#).

### Quelles sont les mentions obligatoires sur l'acte de caution ?

L'acte de caution comporte certaines mentions qui doivent être écrites de la main même de la caution (sauf pour les personnes morales, notamment [Visale](#)) :

- Le **montant du loyer** et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres.
  - La **reproduction manuelle de l'article 22-1** de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (alinéa 1) qui précise les conditions dans lesquelles la caution peut résilier son engagement et sa signature manuscrite.
  - Si la **somme maximale** (principal, intérêts, frais et accessoires compris) est indiquée, la garantie ne s'exercera pas au-delà, même si la dette est supérieure, il ne pourra pas être réclamé un montant plus élevé à la caution.
- Si aucun montant maximum n'est précisé, l'engagement est alors très étendu et non chiffrable. Le bailleur doit informer le garant de l'évolution de la garantie tous les ans. A défaut, il ne sera pas tenu de payer les accessoires, frais et pénalités.

**Attention** : à défaut de toutes ces mentions, l'acte est nul et le bailleur ne peut pas demander à la caution de payer les dettes du locataire.

### Quelle est l'étendue de l'engagement pour la caution ?

Le cautionnement n'est pas un simple engagement moral mais un risque à mesurer. Il s'agit d'un acte qui peut être financièrement lourd de conséquences.

En signant l'acte de cautionnement, la «caution» devient garant du paiement des sommes dues par le locataire au propriétaire.

Son engagement dépend de sa caution, simple ou solidaire :

- **La caution simple** : lorsque le cautionnement est simple, le risque est plus limité et évaluable : le garant ne paiera à la place du locataire que lorsque toutes les poursuites contre lui ont échoué et qu'il est insolvable. Cependant si vous avez renoncé «au bénéfice de discussion» dans l'acte, le bailleur peut s'adresser à vous sans avoir effectué de poursuites contre le locataire.
- **La caution solidaire** : lorsque la caution est solidaire, cela signifie que la caution s'engage à payer les loyers, les charges à la place du locataire non seulement si ce dernier n'en a pas les moyens mais aussi s'il refuse de payer ! Le propriétaire est en droit de se retourner vers la caution sans poursuivre le locataire.

### **Quelle est la durée de la caution ?**

Deux cas existent :

- **Durée déterminée** : si une date est précisée clairement dans l'acte de caution, le garant ne peut pas retirer son engagement avant le terme prévu.
- **Durée indéterminée** : l'acte de cautionnement ne comporte aucune indication de durée donc il correspond à la durée du bail. La caution peut alors retirer son engagement à tout moment mais il ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit, la caution sera engagée à payer les sommes jusqu'à cette date.

*Attention : l'obligation de prise en charge des impayés du locataire cesse à la date de dénonciation du bail en cours, par contre l'obligation de paiement subsiste pour toutes les dettes nées durant la période de couverture.*

### **Que se passe-t-il en cas de colocation ?**

Lorsqu'il existe une [colocation](#), chaque colocataire s'engage à payer au propriétaire la totalité du loyer. Ainsi la caution de chaque colocataire est également tenue à payer l'intégralité du loyer quitte à se retourner contre les autres colocataires afin de récupérer leur quote-part.

Le propriétaire peut choisir de se retourner contre une seule caution, généralement la plus solvable et l'obliger à payer la totalité des dettes, charge ensuite à cette personne de se retourner contre les autres cautions.

### **Quels sont les biens que la caution engage ?**

La caution donnée engage le garant sur ses revenus, salaires, et tous les biens lui appartenant (y compris son logement).

La caution peut ainsi se retrouver privée de tous ses biens (sauf du minimum égal le RMI).

En principe pour les couples mariés seuls les biens de l'époux qui s'est porté caution sont concernés sauf si une clause comprenant les biens communs a été signée ou si les deux époux ont signé la caution.

Si le garant ne peut pas faire face à son engagement de caution, il peut demander au juge d'instance un délai de paiement.

### **Quels sont les recours de la caution contre le locataire en cas d'impayés ?**

La caution bénéficie des mêmes droits que le créancier initial vis-à-vis du locataire. Elle peut intenter une action directe contre le débiteur en le poursuivant par les moyens légaux dès que le propriétaire s'est retourné contre elle.

Si elle est poursuivie par le bailleur, elle doit forcer le locataire à intervenir dans la procédure en l'appelant en garantie. Elle peut demander une hypothèque sur les biens du locataire (si celui-ci est solvable).

Les droits de la caution n'ont pas de limite de péremption : ainsi dans un délai de 30 ans, la caution peut se retourner contre le débiteur afin de se faire rembourser les sommes payées à sa place.

### **Qu'est ce que le cautionnement bancaire ?**

Le cautionnement bancaire est une garantie faite par la banque du locataire, au propriétaire, en remplacement de la caution. En contrepartie le locataire est obligé de verser l'équivalent de trois mois à un an de loyer sur un compte bloqué et il doit payer ce service à sa banque environ 2% du montant cautionné.

### **Quelle information doit être communiquée à la caution ?**

L'information de la caution en cas d'impayés du locataire doit se faire dans les quinze jours suivant l'envoi du commandement de payer au débiteur. Si ce délai n'est pas respecté, le garant n'est pas tenu de payer les pénalités ou intérêts de retard dus par le locataire.

La caution doit être informée au moins tous les ans de l'évolution du montant de la dette. A défaut, tous les frais et pénalités associés à la dette sont annulés (loi du 29/7/98 modifiant art 2016 du code civil).

### **La caution est-elle maintenue lors du renouvellement du bail ?**

Deux cas existent :

- le cautionnement est à durée déterminée : la caution prend fin à l'issue du bail. Ainsi en cas de tacite reconduction la caution donnée ne s'étend pas sauf si l'acte de caution prévoit une clause couvrant son renouvellement.
- le cautionnement est à durée indéterminée : aucune indication de durée n'est prévue. Si le garant n'intervient pas durant le bail pour se désengager, il reste garant tout le long du bail y compris lors des renouvellements.

*On constate qu'il s'agit de «cas par cas» et que le meilleur conseil est de lire attentivement l'acte de caution afin de connaître avec précision les durées d'engagements et les dénonciations possibles !*

### **La fin de la caution**

La caution qui **souhaite se désengager** peut envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur pour lui en faire part. Cependant, son engagement ne prend fin qu'au moment de la reconduction du bail ou de sa résiliation.

Des clauses peuvent être rajoutées au contrat, par exemple au décès de la caution, afin d'éviter le report de la caution sur les héritiers, ou au décès du locataire.