Image not found or type unknown

LA CAUTION EST UN ACTE DANGEREUX

publié le **08/08/2016**, vu **3750 fois**, Auteur : Cabinet Conseils de Jay

Les articles 2288 à 2297 du code civil français sont relatifs à la caution

Cautionnement - Définition

Les propriétaires-bailleurs prennent de plus en plus de précautions avant de donner un logement en location, aussi bien pour les maisons que pour les appartements. Et ils n'ont pas forcément tort dans la mesure où les impayés sont de plus en plus fréquents, les locataires indélicats de plus en plus nombreux et les procédures d'expulsion de plus en plus complexes... Mais, comme souvent, ce sont les « bons » locataires qui souffrent de cet excès de précautions puisque la demande de cautionnement est aujourd'hui presque systématique.

Interdiction du cautionnement

La loi Boutin interdit le recours au cautionnement pour les bailleurs, quel que soit leur statut, qui ont souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ("assurance impayé"), sauf si le locataire est étudiant ou apprenti. La Loi Alur de mars 2014 a étendu cette interdiction à toutes les formes de cautionnement.

Si le propriétaire ne respecte pas la loi et cumule assurance impayé et cautionnement, ce dernier est considéré comme nul *(Rép. Klès JOS du 6 mai 2010)*.

Elle interdit également le cautionnement pour les personnes morales sauf dans deux cas :

- lorsqu'il est délivré par certains organismes dont la liste est fixée par le décret du 28 décembre 2009.
- lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Demande du bailleur

Bien souvent, les propriétaires exigent une caution (ou même parfois plusieurs) pour les candidats à une location. Le dossier de candidature doit alors comprendre les justificatifs liés aux revenus de la personne qui se porte garant, en plus des pièces propres au candidat locataire. Depuis fin 2015, la réglementation encadre cette pratique, en fixant une liste des documents qu'un propriétaire peut demander à la caution. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter la liste des pièces à fournir par le locataire.

Conséquences

Les candidats à la location sont ainsi très souvent obligés de se tourner vers un parent ou un ami

pour obtenir le cautionnement désiré. Ce parent ou cet ami s'engage donc, 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.

La plupart du temps, les cautionnements sont donnés presque trop légèrement. Sans bien mesurer la portée de cet engagement, qui peut parfois être lourd de conséquences si le locataire ne peut ou ne veut régler ses dettes.

Acte de caution

Le cautionnement concerne trois parties : le débiteur (le locataire), soumis à une obligation, le créancier (le bailleur) et la caution, qui s'engage à remplir l'obligation du débiteur en cas de défaillance de ce dernier.

Sous seing privé

Obligatoirement écrit, l'engagement de caution est le plus souvent établi « sous seing privé », c'est-à-dire signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution. Il peut figurer sur le bail ou dans un acte séparé.

Exemple de lettre

Si vous rédiger votre cautionnement par le biais d'une lettre, vous pouvez me contacter cabineetconseilsjay@gmail.com

Devant notaire

L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique. Ce qui implique que le notaire doit obligatoirement informer chaque partie de la portée de ses engagements.

Conserver un exemplaire

Dans tous les cas, demandez et conservez un exemplaire de l'acte de caution que vous avez signé, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou une copie notariée, s'il s'agit d'un acte authentique. Le bailleur doit également vous remettre un exemplaire du contrat de location.

L'acte de caution doit obligatoirement comporter, écrit de la main de la caution :

- Le montant du loyer et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail.
- éventuellement le montant maximal de la caution (principal, intérêts, frais et accessoires compris). Même si la dette est supérieure, il ne pourra vous être réclamé un montant plus élevé. Si aucun montant n'est mentionné, votre engagement est alors plus étendu et non chiffrable. Chaque année, le bailleur doit vous informer de l'évolution de votre garantie. A défaut, vous ne serez pas tenu au paiement des accessoires, frais et pénalités.
- Une mention exprimant clairement que vous avez connaissance de la nature et de l'étendue de votre engagement.
- La reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 89 (alinéa 1)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A savoir : « 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. »

Durée de la caution

Durée déterminée

Si vous vous engagez pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial ou en cours, sous réserve qu'elle soit précisée clairement), vous ne pourrez pas retirer votre caution avant le terme prévu.

Vous pouvez toutefois prévoir par écrit, que certains événements mettront fin à votre caution : divorce ou décès du locataire, etc.

Si le bail du locataire se poursuit alors que votre engagement de caution est expiré, vous êtes dégagé de vos obligations pour les sommes dues postérieurement à cette date, à moins que le bailleur ne vous ait demandé de signer un nouvel acte de caution.

Durée indéterminée

Si vous vous engagez pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), vous pouvez retirer votre caution à tout moment. Toutefois, elle ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours, qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit, au cours duquel le bailleur aura reçu votre notification de résiliation. Vous serez donc tenu pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail.
Afin d'éviter tout litige, vous avez intérêt à notifier le retrait de votre caution au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si vous ne vous manifestez pas avant l'expiration du bail en cours, vous êtes engagé jusqu'à la fin de la période qui fait suite au bail en cours, c'est-à-dire jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

En cas d'impayé

Si le bailleur est un professionnel, il doit vous informer dès le premier impayé non régularisé dans le mois de son exigibilité. Et dans tous les cas, à partir de la date à laquelle il a signifié un commandement de payer au locataire, le bailleur a quinze jours pour vous signifier ce commandement. Faute de quoi, vous ne serez pas tenu de payer des pénalités ou intérêt de retard.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous êtes caution simple

Le « bénéfice de discussion » vous permet de demander au bailleur de poursuivre directement sur ses biens, la personne que vous avez cautionnée. Vous ne serez alors tenu de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites échouent.

En revanche, si vous avez renoncé au bénéfice de discussion dans l'acte de caution, le bailleur pourra s'adresser à vous, avant même d'effectuer des poursuites contre le locataire que vous cautionnez.
S'il y a plusieurs cautions, vous ne serez poursuivi que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions, à moins que vous n'ayez renoncé au bénéfice de division.

Vous êtes caution solidaire

Vous vous êtes engagé au même titre que la personne que vous cautionnez. Le créancier peut, à son choix, s'adresser à l'un ou l'autre pour demander le paiement de la totalité de la dette.

Vous pouvez être poursuivi pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles vous vous êtes engagé.
S'il y a plusieurs cautions, chaque caution peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

Vous bénéficiez ensuite d'une action directe contre le débiteur. Vous pouvez le poursuivre par tous les moyens légaux et disposez des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

Fin de la caution

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de caution, si celui-ci a fixé une durée déterminée;
- à l'expiration du bail au cours duquel vous avez résilié votre engagement si la durée de ce dernier n'était pas précisée;
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal;
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui;
- à votre décès si l'acte le prévoit (dans le cas contraire, vos héritiers sont en principe tenus de payer).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés