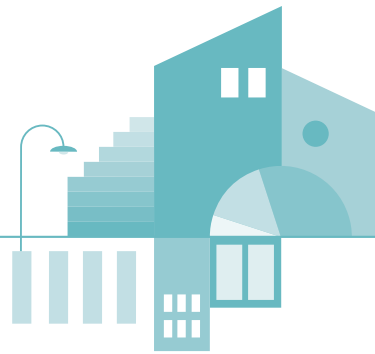




SE PORTER CAUTION D'UN LOCATAIRE





SOMM- AIRE

1. L'acte de cautionnement _____ p.5

- Le formalisme
- Le non cumul avec une assurance impayé de loyers

2. La durée du cautionnement _____ p.7

- L'engagement à durée déterminée
- L'engagement à durée indéterminée

3. La portée de l'engagement de la caution _____ p.8

- Quelles sont les obligations d'affichage ?
- Quelles sont les conditions pour augmenter un loyer ?
- Quelles sont les exceptions à l'obligation de performance énergétique ?

4. Les effets du cautionnement en cas de dette de loyers _____ p.9

- La caution simple
- La caution solidaire
- L'étendue de l'engagement
- Les moyens de défense
- Les recours contre le locataire

5. La fin du cautionnement _____ p.11

Le cautionnement est l'acte par lequel « celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers son créancier à satisfaire cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même » (Code civil : art. 2288).

En ce qui concerne le cautionnement d'un locataire, il s'agit notamment de s'engager à payer son loyer, si celui-ci ne peut faire face au paiement de sa dette. Un contrat de location doit ainsi être rédigé avec précaution et il est recommandé au propriétaire bailleur de réclamer au locataire la mise en place d'une caution, même si cette dernière n'est pas obligatoire. Le propriétaire bailleur doit s'assurer de la solvabilité de la personne qui se porte caution et du respect du formalisme de l'engagement.

Décret du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.
Ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés.
Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : art. 22-1 et 24.
Loi du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.
Code civil : articles 2292, 2293, 2295, 2302, 2303, 2310, 2305, 2306, 2309, 244.
Code de la consommation : article L.330-1.

¹Loi EC - n° 2019-1147
du 8 novembre 2019
²LOI n° 2021-1104
du 22 août 2021
portant lutte contre
le dérèglement
climatique et
renforcement de la
résilience face à ses
effets

1. L'acte de cautionnement

■ Qu'est-ce le formalisme ? ■

La caution peut être une personne physique (parent, amis) ou une personne morale (entreprise, banque, organisme type Action Logement par exemple...).

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit l'acte de caution s'applique à la fois aux locations vides et aux locations meublées à titre de résidence principale.

Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur, qui a souscrit une assurance ou tout autre forme de garantie sauf en cas de bail avec un étudiant ou un apprenti.

Comme pour le candidat locataire, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de pièces justificatives démontrant qu'elle dispose de garanties financières suffisantes pour se substituer au locataire en cas d'impayés¹.

Cette liste est fixée par le décret du 5 novembre 2015 pris en application de la loi ALUR.

Rappelons qu'auparavant il n'existait aucune disposition particulière réglementant la nature des pièces qui peuvent être réclamées à la personne qui se porte caution lors de la signature d'un contrat de bail. Ce point relevait de la liberté contractuelle².

Le bailleur ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain³.

En revanche, il n'est pas interdit de refuser la caution d'une personne considérée comme n'étant pas suffisamment solvable⁴.

Les engagements verbaux sont sans valeur et, comme le précise l'article 2294 du Code civil, «le cautionnement doit être exprès». Cela signifie, en particulier, que les parents ne sont pas a priori la caution de leurs enfants.

L'acte de caution nécessite un écrit. Il peut être établi par acte sous seing privé (acte

signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution) ou par acte authentique (acte rédigé par un notaire) ou encore par acte d'avocat (acte rédigé par un avocat). L'acte de caution peut être établi sur le bail ou en annexe.

Lorsque la caution est analphabète ou étrangère, il est conseillé de passer l'acte devant notaire ou devant un avocat.

Le texte peut être en partie imprimé, mais la mention qui précise la nature et le montant de l'engagement de la caution doit obligatoirement être écrit de la main de la caution. Quelle que soit la forme il est conseillé d'en garder une copie. Dans le cadre des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, l'acte de cautionnement doit, à peine de nullité, respecter certaines mentions. Le formalisme édicté par l'article 22-1 doit être suivi scrupuleusement. Une simple mention portée au bas du contrat telle que « bon pour caution solidaire » n'engage pas le signataire. La Cour de cassation a fait preuve par le passé d'une extrême rigueur dans son application et considérait que l'engagement de la caution était nul dès lors que le formalisme n'est pas respecté à la lettre, même si la caution ne justifiait d'aucun grief ou qu'elle a malgré tout eu conscience de la portée et de l'étendue de son engagement⁵.



Si plusieurs personnes se portent caution, chacune doit rédiger de sa main un acte de cautionnement.

Ainsi, la caution doit faire apposer dans l'acte :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent dans le bail ;

La caution peut mentionner une somme maximale : principal, intérêts, frais et

¹Loi ALUR du 24 mars 2014.

²Rép. Min. n° 23485: JOAN 15 février 1999.

³Loi du 6 juillet 1989 : art. 22-1, al. 3.

⁴Code civil : art. 2295.

⁵Cass. 3ème civ., 8 mars 2006

accessoires compris (même si la dette est supérieure, il ne peut être demandé à la caution un montant plus élevé que son engagement). Si aucun montant maximum n'est précisé, l'engagement est alors plus étendu et non chiffrable.

- une mention explicite et non équivoque de la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de son engagement ;
- l'alinéa 6 de l'article 22-1 relatif à la faculté de résiliation unilatérale du cautionnement à durée indéterminée ;
- sa signature⁶.

L'acte de cautionnement doit être daté, concomitamment ou postérieurement à l'acte cautionné⁷ et indiquer le nom du débiteur garanti⁸.

Cependant, ces formalités ne concernent que les cautionnements conclus par actes sous seings privés et non ceux reçus en la forme authentique ou encore ayant fait l'objet d'un contreseing d'un avocat. En effet, l'acte reçu par un notaire dispense les parties de toute mention manuscrite exigée par la loi, sauf disposition contraire. Le contreseing d'un avocat dispense également de toute mention manuscrite exigée par la loi⁹.

Toutefois, la remise d'un exemplaire du bail à la caution s'impose en toutes circonstances¹⁰.

■ Le non cumul avec une assurance impayé de loyers ■

Dans le but de favoriser l'accès au logement locatif des ménages les plus modestes, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement, complétée par la loi ALUR du 24 mars 2014, a limité strictement la possibilité de recourir au cautionnement pour garantir le paiement des loyers du futur locataire¹¹.

D'une part, le bailleur, qu'il soit une personne physique ou morale, ne peut demander, à peine de nullité, un cautionnement s'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ou, depuis le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, toute autre forme de garantie (à la seule exception du dépôt de garantie). Le cautionnement qui viendrait en surplus d'une autre garantie serait nul¹², sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti. D'autre part, les bailleurs personnes morales (autres que les sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus) ne peuvent demander

un cautionnement que s'il est fourni par un organisme figurant sur une liste qui sera fixée par décret (ce qui exclut donc le recours au cautionnement donné par les parents du locataire, jusqu'à maintenant quasiment systématique) ou si le locataire est un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse d'enseignement supérieur.

Si malgré cette interdiction, qui est d'ordre public, une caution est sollicitée par le bailleur, il convient d'appliquer les principes généraux du droit des contrats à défaut de règle spécifique. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, le cautionnement sollicité à tort est nul, au profit de l'assurance garantissant les obligations locatives.

En revanche, concernant la garantie des risques locatifs (GRL), l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) a prévu conventionnellement qu'en cas de demande de mise en jeu de la GRL, l'assureur vérifiera que le bailleur n'a pas demandé au locataire la caution d'un tiers. Si c'est le cas, la GRL n'interviendra pas¹³.

⁶. Cass. 1ère civ., 2 juillet 1996.

⁷. CA Paris, 6ème ch., sect. A, 8 mars 1988.

⁸. Cass. 1ère civ., 22 avril 1992.

⁹. L. n° 71-1130, 31 décembre 1971, art. 66-3-1 à 66-3-3.

¹⁰. Cass. 3ème civ., 9 juillet 2008.

¹¹. L. n° 89-462, 6.07.89, art. 22-1, al. 1 à 4.

¹². L. n° 89-462, 6.07.89, art. 22-1.

¹³. Rép.min n°12456 : JO Sénat du 6 mai 2010.

2. La durée du cautionnement

Les engagements perpétuels sont nuls. La personne qui se porte caution pour un locataire ne peut jamais être engagée sans limitation de durée ou sans possibilité de se dégager. La durée de l'engagement et les possibilités de dénoncer le cautionnement dépendent de sa formulation.

■ L'engagement à durée déterminée

Si la caution est stipulée pour une durée déterminée (par exemple pour la durée du bail en cours et de ses deux renouvellements ou reconductions tacites), elle ne peut être retirée avant le terme prévu.

Les parties peuvent prévoir dans l'acte que certains événements mettront fin au cautionnement : par exemple, le divorce des locataires cautionnés ou le décès. Au terme prévu, même si le bail du locataire se poursuit, l'engagement de la caution est expiré et elle est dégagée de toute obligation pour les sommes dues postérieurement à cette date.

■ L'engagement à durée indéterminée

Si la caution est stipulée pour une durée indéterminée ou sans indication de durée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), le cautionnement peut être unilatéralement résilié par la caution, à l'expiration du bail ou de sa reconduction. Cette résiliation sera unilatérale et sera exprimée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice.

Si la location est soumise à la loi de 1989 (location vide, HLM et location meublée signée à compter du 26 mars 2014), l'engagement de caution ne cesse qu'à la fin de la période de renouvellement ou de tacite reconduction en cours.

Si la location n'est pas soumise à la loi de 1989 (bail meublé signé avant le 26 mars 2014, bail commercial), la caution est déchargée de son engagement dès que le bailleur aura reçu le courrier de résiliation.

En l'absence de toute mention au bail d'origine précisant l'extension du cautionnement en cas de renouvellement du bail et en l'absence de dénonciation de son engagement, la caution ne peut soutenir qu'elle ne peut être tenue du paiement des loyers du bail reconduit ou renouvelé¹⁴.



un cautionnement qui engage « pour la durée du contrat et de ses renouvellements », mais sans précision du nombre des renouvellements, est considéré comme un acte à durée indéterminée, résiliable à tout moment passé la première période.

Attention : la loi du 6 juillet 1989 interdit de faire de la résiliation du cautionnement ou de son défaut de renouvellement un motif de mise en jeu de la clause de résiliation de plein droit, ces motifs étant limitativement fixés par la loi (impayés de loyers ou de charges, défaut d'assurance, troubles de jouissance). En d'autres termes, le bailleur ne peut pas demander la résiliation judiciaire du contrat pour défaut de cautionnement.

Néanmoins, il pourra être prévu dans le bail l'obligation pour le locataire de fournir une caution, de la maintenir ou de la renouveler en cas de résiliation. Le défaut de respect de cette obligation pourrait constituer un motif de résiliation au sens de l'article 1741 du Code civil ou de motif légitime et sérieux de congé au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

¹⁴Cass. 3ème civ., 13 juillet 2005.

3. La portée de l'engagement de la caution

La loi vise «le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location»¹⁵. Ainsi, toutes les obligations locatives du preneur peuvent faire l'objet d'une garantie par un cautionnement, dès lors qu'elles sont expressément mentionnées à l'acte de cautionnement.

Il peut s'agir, notamment :

- de l'obligation du paiement du loyer et des charges ;
- du dépôt de garantie ;
- des réparations locatives ;
- des indemnités d'occupation etc.

Le cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites pour lesquelles il a été contracté. Si le cautionnement a été donné pour une dette de loyer en principal, il ne peut être étendu au paiement d'une indemnité d'occupation ou de réparations locatives¹⁶.

Si le cautionnement prévoit expressément la garantie d'autres frais incombant au locataire (pénalités, frais de procédure, indemnités d'occupation) et si ces frais sont clairement identifiés, la caution sera obligée de les assurer. Ainsi, si l'acte a prévu qu'elle réponde des réparations locatives, la caution pourra être poursuivie pour le paiement des frais de remise en état des lieux loués.

Pour pouvoir néanmoins l'appliquer en de telles circonstances, il faut que la clause du bail contenant l'engagement de la caution stipule clairement que celle-ci se porte solidaire du règlement de toutes les sommes dues par l'occupant en suite ou en vertu du bail, jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, notamment des indemnités d'occupation susceptibles d'être dues, jusqu'à la libération des lieux et du coût des remises en état¹⁷.

Lorsque la caution est indéfinie (dont la durée ou le montant ne sont pas clairement précisés), la personne qui s'est portée caution doit être informée chaque année au moins, à une date convenue entre les parties ou à défaut à la date anniversaire, de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires.

A défaut de respecter cette obligation, la caution se sera pas tenue du paiement

des accessoires de la dette ni des frais de pénalités¹⁸.

Si le locataire cautionné ne paye pas ses loyers et charges, le bailleur a intérêt à prévenir du non paiement du loyer dès le premier incident de paiement.

Le bailleur a quinze jours pour porter à la connaissance de la caution, un commandement de payer signifié au locataire. A défaut, la caution n'est pas tenue de payer les pénalités ou intérêts de retard¹⁹.

En toute hypothèse, le montant des dettes résultant du cautionnement ne peut avoir pour effet de priver la personne physique qui s'est portée caution d'un minimum de ressources.

A noter, lorsque le bailleur est un professionnel (loueur en meublé inscrit au registre du commerce et des sociétés etc.), celui-ci doit alors informer la caution du non-paiement dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de son exigibilité (article L. 341-1 du code de la consommation).

Notons également que, la caution qui souhaite que son engagement ne bénéficie qu'à une personne déterminée (un bailleur déterminé) doit le stipuler expressément dans l'acte. Sinon, en cas de vente du bien, le cautionnement sera transmis automatiquement aux bailleurs successifs.

Lorsque la caution s'est engagée à garantir deux colocataires, la caution reste engagée au titre des obligations du locataire qui reste dans les lieux suite au départ du premier²⁰.

¹⁵. Loi du 6 juillet 1989 : art. 22-1.

¹⁶. Cass. 1ère civ., 15 décembre 1998; Cass. 3ème civ., 30 octobre 2012.

¹⁷. Cass. 1ère civ., 7 mars 2006 ; Cass. 1ère civ., 14 juin 2007.

¹⁸. Code civil : art. 2293.

¹⁹. Loi du 6 juillet 1989 : art.24.

²⁰. CA Nancy, 2ème ch., 3 juin 2002.

4. Les effets du cautionnement en cas de dette de loyers

La caution 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. Il s'agit du cas où la caution n'a pas renoncé au bénéfice de discussion²¹ dans son acte (dans le cas contraire, le bailleur peut s'adresser à la caution sans effectuer de poursuites contre le locataire).

En cas d'impayé, le propriétaire doit d'abord s'adresser au locataire en lui envoyant un commandement de payer. L'huissier qui est chargé de rédiger cet acte doit en même temps en envoyer une copie à la caution. Si la caution n'a pas été informée par l'huissier, elle n'est pas tenue de payer les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives.

Si, malgré cette démarche, le locataire ne parvient pas à régler ses dettes, le propriétaire doit s'adresser à la caution. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour être en mesure de prouver que la démarche a bien été effectuée auprès de la caution si cette dernière refuse de se substituer au locataire défaillant.

S'il y a plusieurs cautions simples (en cas de pluralité de locataires notamment), le propriétaire doit réclamer à chacune la partie de la dette pour laquelle elle s'est engagée (dans l'hypothèse où la caution n'a pas renoncé au bénéfice de division²¹).

La caution solidaire

La caution solidaire permet au propriétaire de faire appel directement à la caution dès le premier impayé, sans même passer par le locataire et donc sans même rechercher si celui-ci pourrait payer. Autrement dit, peu importe si le locataire ne peut ou ne veut pas payer sa dette.

Il s'agit ici du cas où la caution a renoncé au bénéfice de discussion.

Le propriétaire doit s'adresser à la caution de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

S'il y a plusieurs cautions solidaires, le propriétaire peut réclamer la totalité de la dette du locataire à une seule de ces cautions en choisissant celle qui est la plus solvable (par exemple, celle qui présente le salaire le plus conséquent).

Dans cette hypothèse la caution a dû renoncer au bénéfice de division dans son acte²². Dans cette hypothèse, la caution qui a acquitté la dette, a recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion²³.

L'étendue de l'engagement

La caution qui est donnée engage tous les biens personnels, revenus, salaires, pensions, ainsi que le logement de la personne. Si le locataire ne rembourse pas sa dette, le logement de la personne qui s'est engagée comme caution peut être mis en vente à l'initiative du bailleur créancier. Elle peut être privée de la majeure partie de ses ressources (sauf un minimum égal au Revenu de Solidarité Active).

- Si la caution est mariée sans contrat, sous le régime légal, le bailleur créancier exigera probablement que le conjoint donne son consentement exprès à l'acte de caution : les biens personnels et les biens communs du ménage, notamment le logement de la famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés.

Les biens personnels du conjoint seront en principe épargnés : par sécurité, il est conseillé de le préciser.

Si le conjoint ne donne pas son accord exprès, seuls les biens personnels et les revenus de la caution sont engagés.

- Si la caution est mariée sous le régime de la séparation de biens, seuls ses propres biens et revenus sont engagés et le conjoint ne pourra pas être inquiété.
- Si la caution est liée par un PACS, les biens personnels du partenaire ne seront engagés que s'il donne son consentement à l'acte de caution. Toutefois, sauf

²¹. Termes définis dans l'encadré page 11.

²². Code civil : art.2302 et 2303.

²³. Code civil : art.2310.

dispositions contraires de l'acte de vente ou de la convention d'indivision, les biens achetés après conclusion du PACS sont présumés appartenir par moitié aux deux partenaires; ils pourraient donc être engagés.

FOCUS En cas de décès de la caution
Aux termes de l'article 2294 du Code civil, les engagements de la caution passent à ses héritiers en cas de décès, si ces derniers ne renoncent pas à la succession. Mais les poursuites du créancier sont limitées aux dettes existantes au jour du décès, même si le paiement n'a pas encore été réclamé.

Les moyens de défense

Après avoir vérifié la validité de son engagement (pas de nullité de l'acte, durée en cours), la caution peut bénéficier des mêmes recours que le locataire débiteur.

Le locataire peut, en effet, avoir des raisons légales de refuser de payer. Ainsi, il peut – et la caution également – refuser de payer un reliquat de charges non justifiées, ne pas donner suite à une augmentation de loyer supérieure à celle de l'indice légal, contester les frais de remise en état qui lui sont imputés, contester le paiement d'une dette après le délai de prescription de 5 ans

Si la caution n'est pas en mesure de payer ce qui est dû, elle peut comme tout débiteur en difficulté, demander des délais de paiement au juge²⁴. Ces délais peuvent atteindre deux ans.

La caution, personne physique de bonne foi, dans l'impossibilité manifeste de faire face à l'engagement qu'elle a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette, peut également bénéficier de la procédure de surendettement²⁵.

En outre, si le locataire débiteur dépose lui-même un dossier à la commission de surendettement, le cautionnement doit être déclaré à la commission par le bailleur créancier qui doit aussi indiquer si la caution a été engagée. La commission qui constate le cautionnement doit informer la caution de l'ouverture de cette procédure et cette dernière pourra lui faire connaître ses observations.

Les recours contre le locataire

Si le locataire s'avère solvable, la caution qui a payé à sa place la dette locative bénéficie des mêmes droits que le créancier initial vis-à-vis du locataire. Elle peut tenter une action directe contre le locataire débiteur en le poursuivant par les moyens légaux dès que le propriétaire s'est retourné contre elle (saisie immobilière, saisie sur salaire, demande de résiliation de bail, injonction etc.)²⁶.

Si elle est poursuivie par le bailleur en paiement de la dette, elle peut agir contre le locataire débiteur même avant d'avoir payé. Elle doit forcer le locataire à intervenir dans la procédure en l'appelant en garantie.

La caution peut se retourner contre le débiteur afin de se faire rembourser les sommes payées à sa place pendant un délai de 10 ans.

Précisions concernant la colocation :

(Note juridique n°45 sur la colocation)

Depuis le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR), en cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail (L. n° 89-462, 6 juillet 1989, art. 8, VI, mod. par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1er, I, 13°).

A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires, résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

²⁴. Code civil : art. 1244.

²⁵. Code de la consommation : art. L. 330-1.

²⁶. Code civil : art.2305, 2306 et 2309.

5. La fin du cautionnement

■ La fin du cautionnement

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de caution s'il est stipulé à durée déterminée ;
- à l'expiration du bail au cours duquel la caution a résilié son engagement si la durée de ce dernier n'était pas précisée ;
- au départ du locataire à la fin de son préavis en cas de congé (reste redevable d'éventuelles dettes antérieures) ;
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui ;
- au décès de la caution, si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, ses héritiers

sont en principe tenus de payer ;

- en cas de changement de bailleur si une clause prévoit la cessation du cautionnement.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°43 Juillet – 2023
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*