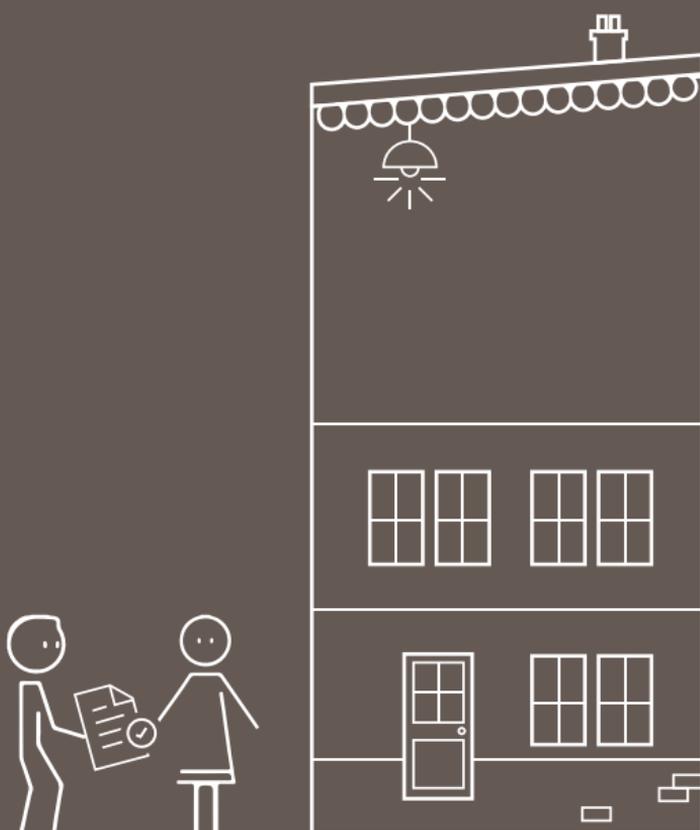


PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Se porter caution

Qui peut se porter caution ?
Quelles sont les formalités ?



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

La caution est la personne qui s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire en cas d'impayé, notamment de loyer ou de charges. Dans ce cadre, elle signe un « acte de cautionnement ».

 bon
à savoir

Dans certains cas, le candidat locataire peut recourir à d'autres formes de caution: la garantie Visale d'Action Logement ou d'autres garanties telles que celles proposées par certains Fonds de Solidarité Logement (FSL).

À QUOI S'ENGAGE LA CAUTION ?

En cas de défaillance du locataire dans le paiement de son loyer, des charges, des indemnités d'occupation... (*selon les mentions inscrites sur l'acte de caution*), le bailleur peut se rapprocher de la personne qui s'est portée caution pour obtenir le paiement des sommes dues.

Il est possible que plusieurs personnes se portent caution pour un même locataire.

QUEL NIVEAU D'ENGAGEMENT ?

Caution simple

En cas d'impayé, le bailleur qui a pris une caution simple doit d'abord exiger le paiement auprès du locataire avant de solliciter la caution. S'il y a plusieurs cautions simples, chacune sera poursuivie à hauteur de sa part d'engagement (*par exemple, avec 2 cautions simples, chacune sera redevable de la moitié de l'impayé*).

Caution solidaire

En cas d'impayé, le bailleur qui a pris une caution solidaire peut s'adresser directement à n'importe quelle caution pour la totalité de la dette. Dans ce cas, l'acte de cautionnement comporte une clause de solidarité.

QUELLE DURÉE D'ENGAGEMENT ?

Durée déterminée

La caution s'engage jusqu'à la date prévue (*le plus souvent pour la durée du bail*), sans possibilité de résiliation anticipée. Au-delà de la date définie, la caution est libérée de ses obligations.

Durée indéterminée ou non précisée

La caution peut mettre fin à son engagement à tout moment. Elle en informe alors le bailleur et reste engagée pour les sommes dues jusqu'à la fin du bail en cours.

DANS QUEL CAS PEUT-ON DEMANDER UNE CAUTION ?

Le bailleur peut exiger du locataire une caution s'il n'a pas déjà souscrit une assurance (*impayés, dégradations...*) ou toute autre forme de garantie (*Visale par exemple*). Lorsque le locataire est étudiant ou apprenti, le bailleur a le droit de cumuler les garanties (*assurance + caution*).

Le bailleur personne morale (*bailleur HLM, entreprise, association, sauf SCI familiale*) peut demander une caution seulement :

- si elle est portée par certains organismes, comme le FSL ou Action Logement... (*liste fixée par décret*) ;
- si le locataire est un étudiant non boursier.



ATTENTION

Le bailleur ne peut refuser la caution d'une personne au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.

Sous quelle forme la caution s'engage-t-elle ?

L'acte de cautionnement est établi sur un document séparé ou directement dans le bail. Il peut également être rédigé par un notaire. Il doit obligatoirement être signé par la personne qui se porte caution et comporter :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision ;

- une mention relative à la portée et l'étendue de l'engagement de la caution. Le contenu de cette mention est encadré par la loi;
- la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (al. 6) : « 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 ».

Une copie du bail est obligatoirement remise à la caution.



Les actes de caution signés depuis le 1^{er} janvier 2022 peuvent être signés par voie dématérialisée.

Quels documents demander à la caution ?

La liste des documents que le bailleur peut demander à la caution est limitée :

- pièce d'identité (*carte nationale d'identité ou passeport ou permis de conduire, français ou étranger*);
- justificatif de domicile (*dernière quittance de loyer ou avis de taxe foncière...*);
- justificatif d'activité professionnelle (*contrat de travail, stage, carte professionnelle...*);
- attestation de ressources (*dernier avis d'imposition, 3 derniers bulletins de salaire...*).



ATTENTION

Le bailleur qui exige de la caution des documents autres que ceux figurant dans la liste (documents bancaires, extrait de casier judiciaire ou dossier médical par exemple) est passible d'une amende (jusqu'à 15 000 €).

Quels délais pour informer la caution en cas d'impayés du locataire ?

Il est recommandé d'informer rapidement la caution de tout incident de paiement.

Si un commandement de payer est signifié au locataire, il doit l'être également à la caution dans un délai de 15 jours.

Après avoir réglé la dette, la caution peut engager des poursuites contre le locataire pour obtenir le remboursement des sommes versées.

Que faire en cas de difficultés financières de la caution ?

Si la caution éprouve des difficultés à régler les sommes demandées par le bailleur, elle peut faire appel à un juge pour obtenir des délais de paiement (*2 ans maximum*).

Dans certaines conditions, elle peut également saisir la commission de surendettement.

Et en cas de colocation ?

Le cautionnement doit identifier parmi les colocataires celui dont le départ mettra fin à l'engagement de la caution.

Si la caution est engagée solidairement, son engagement prendra fin au moment du remplacement du colocataire identifié et au plus tard 6 mois après son départ.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org