La solidarité de la caution

Si le contrat de cautionnement est **« simple »**, le bailleur ne pourra se retourner contre la « caution » que si le locataire est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

Si le cautionnement est « **solidaire »** (ce qui est le cas le plus généralement) la personne qui se porte caution s'engage au même titre que le locataire. Le bailleur peut donc s'adresser directement à l'un ou l'autre.

La personne qui se porte caution bénéficie **des mêmes délais** de paiement accordés au locataire, le cas échéant.

Attention : la personne qui se porte caution ne bénéficie pas des éventuelles aides financières qui pourraient être accordées au locataire pour résorber sa dette (FSL..).

La CSF à vos côtés

En cas d'impayés, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour signifier le commandement de payer à la personne qui se porte caution.

Si ces obligations ne sont pas respectées, la caution n'est pas tenue de payer des pénalités ou intérêt de retard. La CSF peut vous accompagner dans vos démarches en cas d'impayés ou de litige locatif.

Votre CSF locale

Ne pas jeter sur la voie publique

Que faut-il savoir sur le cautionnement ?

(durée, forme, résiliation…)

La Confédération Syndicale des Familles
53, rue Riquet, 75019 Paris
Tél : 01 44 89 86 80, contact@la-csf.org
www.la-csf.org

Définition du cautionnement

Les candidats à la location sont très souvent obligés de se tourner vers un parent pour obtenir le cautionnement exigé par un bailleur.

Dans le domaine du logement, le cautionnement est un contrat que l'on fait signer à la **« caution »,** c'est-à-dire à la **personne qui s'engage à payer** le loyer et les charges si le locataire ne le fait pas.

Tous les bailleurs sont **en droit** d'exiger un cautionnement, **sauf** ceux ayant déjà souscrit une **assurance** contre les impayés.

IMPORTANT : il ne faut pas confondre la personne qui se porte caution avec le dépôt de garantie que l'on nomme dans le langage ordinaire la caution.

Un contrat écrit

Le cautionnement doit être un acte écrit. Il est rédigé soit « **sous seing privé** » (c'est-à-dire un acte signé directement entre la caution et le bailleur) soit sous la forme d'un acte authentique, c'est à dire avec le concours d'un notaire.

La durée du contrat

Le contrat peut être donné pour une **durée précise** (par exemple une durée initiale et deux renouvellements) ou pour **une durée non déterminée**.

S'il n'y a pas de mention de durée, la personne qui se porte caution peut mettre fin **à tout moment** à son engagement par lettre recommandée. L'engagement prend alors fin avec l'expiration du bail en cours. S'il s'agit d'une colocation, l'engagement prend fin avec **le départ du colocataire** désigné dans le contrat.

Les mentions du contrat

Pour être valable juridiquement, l'acte de cautionnement doit contenir des mentions obligatoires :

- Le **montant du loyer** et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail.
- Eventuellement le nom de la personne pour qui l'on se porte caution dans le cadre d'une colocation.
- Eventuellement le montant maximal de la caution (principal, intérêts, frais et accessoires compris). Si aucun montant n'est mentionné, l'engagement est alors plus étendu et non chiffrable.

Fin de la reproduction manuscrite de l'art.22-1

L'acte de cautionnement étant un engagement important, la loi imposait que la personne se portant caution devait recopier à la main toutes les mentions obligatoires (cf ci-dessus) ainsi que l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La loi ELAN a entendu faciliter le travail de la caution. Ainsi, le contrat de cautionnement doit toujours comporter les mentions obligatoires mais ne seront plus manuscrites. En d'autres termes, la personne se portant caution n'aura plus qu'à signer le contrat de cautionnement.