

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

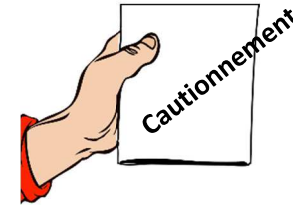
En cas d'impayés, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour signifier le commandement de payer à la personne qui se porte caution.

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.

CONTACT

QUESTIONS LOGEMENT

2015



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 - Fax : 01.40.35.29.52

www.la-csf.org - contact@la-csf.org

Définition du cautionnement

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

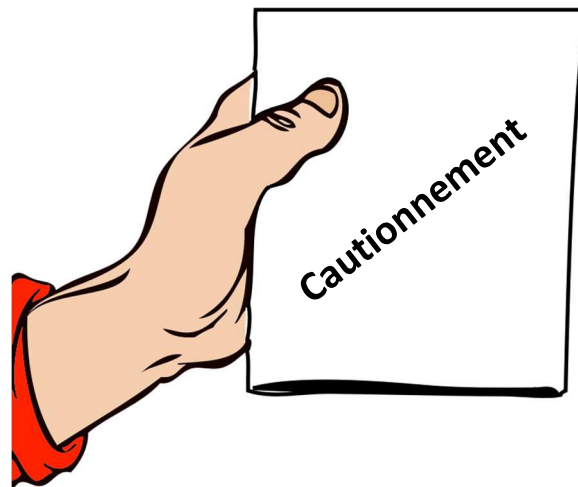
Dans le domaine du logement, le cautionnement est un contrat que l'on fait signer à la « **caution** », c'est-à-dire à la **personne qui s'engage à payer** le loyer et les charges si le locataire ne le fait pas.

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.

Le contrat doit impérativement inclure une mention exprimant que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement.

La reproduction manuscrite de l'article 22-1

La reproduction manuscrite de **l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 89 (alinéa 1)** est obligatoire à 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. »