



Fiche n° 2 L'ACTE DE CAUTIONNEMENT DU LOYER

Au titre des garanties de paiement du loyer qui pré-déterminent le bailleur dans le choix d'un locataire, on trouve la **caution d'un tiers**, parent ou ami, qui accepte de payer le loyer à la place du débiteur principal (le locataire en titre) si ce dernier devient insolvable. La caution est donc une sécurité, une **chance supplémentaire de paiement**.

Intérêt du cautionnement :

Un autre débiteur du montant du loyer ou la création d'un droit de créance supplémentaire

L'acte de caution n'a rien d'un simple engagement moral, la personne qui se porte caution engage tous ses biens (revenus, salaires, biens mobiliers ou immobiliers...) si le locataire ne paie pas ! Si rien ne justifie, juridiquement, qu'une personne s'engage en faveur d'une autre sans aucune contrepartie, l'exigence d'une complète information de la caution sur la portée de son engagement se justifie. Mais, le fait de croire que l'information peut dissuader la caution de s'engager relève bien souvent de l'illusion. La contrainte qui pèse sur les parents de l'étudiant (...) ou sur l'ami sollicité ainsi que la croyance dans le fait que le cautionnement ne jouera pas fonctionnent sur le registre de l'irrationnel.

Un moyen de pression

Le cautionnement fonctionne comme un moyen de **pression morale** sur le débiteur dans la mesure où il est normalement très ennuyeux d'inquiéter un proche parent ou un ami qui a eu l'amabilité de se porter caution ! En ce sens, la caution garanti autant le terme (la régularité du paiement à l'échéance) que le montant de la dette.

Il s'agit aussi d'une **pression technique** puisque la caution sera informée par le bailleur, (au plus tard dans les quinze jours de la signification du commandement de payer...), et pourra faire pression sur le locataire pour l'inciter à payer plus vite ou à payer le loyer par préférence à d'autres dettes (s'il le peut !).

Une information sur la "qualité" du locataire

L'autre objectif du cautionnement reste l'information du bailleur sur **la dignité de crédit** du candidat locataire. Si un parent ou ami accepte de se porter caution, c'est précisément parce qu'il pense que son engagement restera lettre morte et donc qu'il fait confiance au preneur. A contrario, un bailleur restera circonspect lorsque même des proches refusent de s'engager et par la même doutent de sa capacité à honorer le loyer ! La caution constitue alors une source d'information extérieure gratuite

Attention au formalisme de l'acte : une étude du réseau des ADIL laissait apparaître que, dans 20% des cas environ, l'engagement de caution n'était pas valide pour des raisons qui tiennent, en général, au non respect du formalisme de l'acte (Bailleurs et risques locatifs – Habitat Actualité n° spécial – juillet 2000). La régularité formelle de l'acte doit d'autant moins être négligée que la jurisprudence la plus récente reconnaît au juge le droit de soulever d'office la nullité du cautionnement en raison du caractère d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs (ex : CA Poitiers 2^{ème} ch. civ., 17 octobre 2000, Juris-Data n°2000-161135).

Il importe donc que l'engagement de caution soit juridiquement correct. Si le cautionnement est à durée indéterminée, le nombre de mentions manuscrites que doit reproduire la caution est plus important que lors d'un engagement à durée déterminée. Mais "qui peut le plus peut le moins", aussi, nous pouvons conseiller de s'inspirer dans tous les cas de la formule de base suivante.

ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE A DUREE INDETERMINEE

(Art. 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par L.21 juillet 1994)

	<u>Observations</u>
<p>Partie préédigée</p> <p>Je soussigné, M....., né le....., à....., (marié, célibataire), exerçant la profession de....., et demeurant à.....</p> <p>Déclare me porter caution solidaire, sans limitation de durée (1) et sans pouvoir exiger la poursuite préalable du locataire, (2) du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.....à M....., son bailleur (et éventuellement les bailleurs successifs), résultant d'un contrat de location signé le..... pour un logement situé à.....</p> <p>Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir pris connaissance de ses clauses et conditions, spécialement du montant du loyer qui s'élève à la somme de.....(en toutes lettres), lequel est indexé sur la variation annuelle de la moyenne de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Je reconnais, en outre être informé de la situation financière du locataire.</p> <p>Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le paiement de tout ce que le locataire peut devoir au bailleur, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge du locataire.(3)</p>	<p>(1)- En résiliant son engagement, au cours du bail initial, la caution n'aura été engagée que 3 ans ! Si le bailleur souhaite un engagement plus long, par exemple pour 9 ans, il faut le stipuler, et la caution devient à durée déterminée, sans pouvoir résilier avant le terme fixé.</p> <p>(2) – C'est un effet de la solidarité : le renoncement au bénéfice de discussion.</p> <p>(3) – Ici, le cautionnement est indéfini. Mais, il est possible de limiter le montant de l'engagement à une somme maximale chiffrée : écrire alors : "dans la limite de ...XXXX Euros."</p> <p>(4) – Mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p>
<p>Partie Manuscrite</p> <p><i>Je, soussigné, M....., en me portant caution solidaire de M....., m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens personnels les sommes dues par le locataire en cas de défaillance de ce dernier. Je mesure donc l'importance et la portée de mon engagement.(4)</i></p> <p><i>Je reconnais être en possession d'une copie du bail (5) aux termes duquel le montant du loyer est de(en toutes lettres) ; lequel comporte une clause de révision ainsi conçue.....(reproduire intégralement et de façon manuscrite la clause de révision telle que rédigée au contrat).(6)</i></p> <p><i>Enfin, j'ai pris connaissance du premier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, rédigé ainsi : "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."(7)</i></p> <p>Fait à....., le.....</p> <p>(Signature de la caution) : <input type="text"/></p>	<p>(5) – Pour faire preuve de la remise à la caution d'un exemplaire du bail (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p> <p>(6) – Reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p> <p>(7) – Reproduction manuscrite de l'article 22-1 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p>

A savoir :

Le cautionnement est un contrat unilatéral, un seul exemplaire détenu par le créancier suffit à sa validité (mais il est souhaitable de se faire remettre et de conserver un exemplaire de l'acte).

Lorsque la caution est mariée, le soucis de protéger la famille conduit à ce que seuls les biens propres de la caution soient engagés (art. 1415 c. civ.) ; mais, si l'autre conjoint "consent" à l'acte, les biens communs sont engagés ; et si l'autre conjoint s'engage personnellement, tous les biens du foyer sont engagés !