



LE CAUTIONNEMENT

Une personne ou un organisme agréé peut se porter garant de la bonne exécution du bail par le locataire : en cas de défaillance du locataire dans une de ses obligations locatives (paiement du loyer, des charges, dégradations ...), le bailleur pourra se retourner contre le « garant » et lui demander le paiement des sommes dues.

RÈGLE DE NON CUMUL AVEC UNE ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Le bailleur personne physique qui a souscrit une assurance loyers impayés ou une GURL ne peut pas demander au locataire la caution d'un tiers, sauf exception (étudiants, apprentis). Si le bailleur est une société personne morale (autre qu'une SCI familiale), le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un organisme compétent en la matière (FSL, collecteurs 1% notamment), ou si le logement est loué à un étudiant non boursier (exception non applicable pour la GURL).

QUELLE FORME ?

L'acte de caution doit respecter un formalisme précis pour être valable. Il doit comporter différentes mentions manuscrites de la part de la personne qui s'engage :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision figurant au contrat de location ;
- une mention exprimant de manière explicite et non équivoque la nature et l'étendue de son obligation ;
- la reproduction de l'article 22-1 al. 2 de la loi du 6/7/89 ;
- la signature ;
- le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

Le non-respect de ces formalités entraîne la nullité de l'engagement. Des formulaires types sont disponibles en librairie ou auprès de professionnels de l'immobilier.

DURÉE DU CAUTIONNEMENT : DÉTERMINÉE OU INDÉTERMINÉE ?

- ⇒ pour une durée déterminée : aucune résiliation n'est possible pour la personne caution avant le terme de l'engagement.
- ⇒ pour une durée indéterminée : l'engagement peut être rompu par le garant à tout moment, en notifiant au bailleur la résiliation par lettre recommandée avec avis de réception. L'engagement prendra fin à l'expiration du contrat de location en cours.

CAUTION SOLIDAIRE OU SIMPLE ?

La caution solidaire, la plus fréquente, permet de poursuivre en cas d'impayé immédiatement la caution sans recours préalable contre le locataire.

Le cautionnement simple, plus rare, oblige le bailleur à poursuivre en premier le locataire avant de faire jouer la caution. Ce n'est qu'en cas d'échec de la procédure que la caution peut être saisie.

L'engagement de caution peut avoir des conséquences financières importantes, il est donc recommandé d'en mesurer sa portée.

Rappel : la simple signature du contrat de location dans la case « caution » n'engage pas le garant ; un acte de caution solidaire doit être dûment complété pour engager la personne.