



Logement : se porter caution pour un locataire

Se porter caution pour un locataire est un acte important car c'est s'engager à payer à place de ce locataire s'il ne règle plus son loyer ou ses charges. Le propriétaire se tournera alors vers vous. Cela n'est pas un simple engagement moral, mais un acte écrit parfois lourd de conséquences financières ! Alors attention, si vous acceptez de vous porter caution, soyez très attentif au type de cautionnement et à l'étendue de celui-ci.

➤ Quel type de caution ?

Votre caution peut-être simple (le propriétaire devra alors réclamer les impayés au locataire avant de s'adresser à vous). La caution peut-être également solidaire (le propriétaire pourra vous demander directement le paiement des sommes dues). Quand l'acte de cautionnement ne le précise pas, on considère que la caution est simple.

➤ Comment se présente le cautionnement ?

Votre cautionnement doit être donné par écrit et peut être fait sur papier libre. Mais pour être valable il doit, à peine de nullité, porter certaines mentions écrites de votre main :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision telles que prévues dans le bail ;
- une mention exprimant de façon explicite et non équivoque que vous avez conscience de la nature et de l'étendue de votre engagement ;
- la reproduction de l'article 22-1, alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 qui précise les conditions de résiliation de la caution.

Le propriétaire devra vous remettre un exemplaire du contrat de location, sinon le cautionnement sera considéré comme nul.

➤ Est-ce que vous répondez de toutes les dettes des locataires ou seulement du loyer ?

Généralement le cautionnement couvre la totalité des sommes dues par le locataire (cautionnement infini). Dans ce cas, le propriétaire peut vous réclamer non seulement les loyers, mais aussi les charges et éventuelles réparations que le locataire n'a pas réglés. Le propriétaire doit vous informer des évolutions des sommes garanties. A défaut, il perd le droit d'exiger le cas échéant le paiement des pénalités et frais accessoires à la dette.

Il est possible de limiter votre engagement de caution en mentionnant dans l'acte une somme maximale de façon manuscrite au-delà de laquelle vous ne cautionnerez pas. Le propriétaire ne pourra pas vous réclamer des sommes supérieures à ce montant.

➤ Combien de temps serez vous lié ?

Les engagements perpétuels sont nuls, donc vous ne pourrez jamais être engagé sans limitation de durée ou sans possibilité de vous dégager.

- Si vous vous êtes engagés pour une durée déterminée (la durée du bail et son premier renouvellement par exemple), vous ne serez pas tenu des sommes impayées au-delà de cette date, mais vous ne pourrez pas mettre fin à votre engagement avant le terme prévu.
- Si la durée de votre engagement est indéterminée ou si votre engagement est donné pour la durée du bail sans autre précision, vous pourrez à tout moment retirer votre

caution par lettre recommandée avec AR adressée au propriétaire ; votre engagement prendra alors fin à l'issue de la période locative en cours.

➤ **Si vous êtes poursuivi, quels sont vos moyens de défense ?**

En premier lieu, vérifiez que le cautionnement que vous avez signé est valable, et que les dettes qui vous sont imputées sont bien prévues dans le cautionnement.

N'oubliez pas que vous disposez des mêmes moyens de défense que le débiteur. Le locataire peut, en effet avoir des raisons légales de ne pas payer. Ainsi, il peut -et vous également - refuser de payer un reliquat de charges non justifiées ou contester les frais de mise en état qui lui sont imputées par exemple.

Bon à savoir : en cas de vente, si rien n'est précisé sur ce point dans l'acte, le cautionnement est transmis au nouvel acquéreur du bien loué.

Chronique parue en septembre-octobre 2006