

Déclaration de décès

Accès à un logement privé : caution du locataire

Mis à jour le 03 août 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé *acte de cautionnement*, s'engage envers le propriétaire du logement loué à payer les dettes locatives du locataire en cas de défaillance de sa part.

Il existe 2 formes de caution : la caution simple et la caution solidaire.

Est-elle obligatoire ?

Exigence du bailleur

La présentation d'une caution n'est pas une obligation légale.

Toutefois, un bailleur peut exiger la présence d'une caution pour louer son logement. En pratique, c'est souvent le cas y compris si vous êtes candidat à un logement social (particuliers).

La caution peut être une personne physique (parent, amis...) ou une personne morale (entreprise, banque, organisme type Action-Logement qui distribue la garantie Loca-pass (particuliers) , la garantie Visale (particuliers) , la garantie des risques locatifs (particuliers) par exemple...).

Par ailleurs, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de pièces justificatives (particuliers) démontrant qu'elle dispose de garanties financières suffisantes pour se substituer au locataire en cas d'impayés.



Attention : le propriétaire ne peut pas refuser la caution au motif que cette personne ne réside pas sur le territoire métropolitain ou ne possède pas la nationalité française.

Demande de caution interdite

Dans certains cas, le propriétaire ne peut pas demander de caution.

*** Cas 1 :** Le bailleur est un particulier

Le bailleur qui a déjà une assurance privée contre les risques locatifs peut demander une caution seulement si son locataire est étudiant ou apprenti.

*** Cas 2 :** Le bailleur est une personne morale (société, organisme HLM...)

Le bailleur ne peut pas demander de caution si le locataire est un étudiant qui bénéficie d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Nature de l'engagement

La caution s'engage à payer les dettes locatives du locataire. Celles-ci comprennent :

- le loyer et les charges, ainsi que les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives,
- et les frais de remise en état du logement dégradé.

Si la caution ne rembourse pas les dettes locatives, les biens personnels de la caution, ses revenus (particuliers) et son logement (particuliers) (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

Rédaction de l'acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par Acte rédigé et signé par des particuliers, sans la présence d'un notaire (par exemple, un contrat) (particuliers) ou par Document établi par un officier public compétent (notaire, huissier, officier d'état civil), rédigé selon les formalités exigées par la loi et dont le contenu peut avoir la même force qu'une décision judiciaire (particuliers).

Le propriétaire doit remettre à la caution un exemplaire de l'acte de cautionnement, sauf si l'acte est intégré au bail.

Contenu

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Lettre type : Modèle de lettre pour se porter caution d'un locataire (particuliers)

La personne se portant caution doit obligatoirement **écrire à la main elle-même** les mentions suivantes :

- montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision. La caution peut indiquer une somme maximale de cautionnement. Dans ce cas, le propriétaire ne peut réclamer un montant plus élevé, même si la dette locative est supérieure. Si la caution n'indique pas de montant maximum, son engagement est alors plus étendu ;
- mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement. Si la caution est solidaire, cela doit être précisé dans l'acte ;
- reproduction de l'article de loi suivant : "*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*".

Rôle de la caution en cas d'impayés

* Cas 1 : Caution simple

La caution simple permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes locatives.

En cas d'impayé, le propriétaire doit donc d'abord s'adresser au locataire en lui envoyant un Acte généralement signifié par huissier de justice ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations (par exemple, régler des loyers impayés) (particuliers). L'huissier qui est chargé de rédiger cet acte doit en même temps en envoyer une copie à la caution. Si la caution n'a pas été informée par l'huissier, elle n'est pas tenue de payer les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives.

Si, malgré cette démarche, le locataire ne parvient pas à régler ses dettes, le propriétaire doit s'adresser à la caution. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour être en mesure de prouver que la démarche a bien été effectuée auprès de la caution si cette dernière refuse de se substituer au locataire défaillant.

S'il y a plusieurs cautions simples (en cas de pluralité de locataires notamment), le propriétaire doit réclamer à chacune la partie de la dette pour laquelle elle s'est engagée.

* Cas 2 : Caution solidaire

La caution solidaire permet au propriétaire de faire appel directement à la caution dès le 1^{er} impayé, sans même passer par le locataire et donc sans même rechercher si celui-ci pourrait

payer. Autrement dit, peu importe si le locataire ne peut ou ne veut pas payer sa dette.

Le propriétaire doit s'adresser à la caution de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

S'il y a plusieurs cautions solidaires, le propriétaire peut réclamer la totalité de la dette du locataire à une seule de ces cautions en choisissant celle qui est la plus solvable (par exemple, celle qui présente le salaire le plus conséquent).

Lorsque la caution n'est pas en mesure de payer les dettes locatives, elle peut demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance (particuliers).

Si sa situation financière est telle que ces délais ne suffisent pas, elle peut saisir la commission de surendettement du département de sa résidence (particuliers).

Durée de l'engagement

*** Cas 1 : Engagement sans durée**

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement (particuliers) à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location.

Lettre type : Mettre un terme à son engagement de caution (particuliers)

*** Cas 2 : Engagement à durée déterminée**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Toutefois, les parties peuvent prévoir par écrit que certains événements mettront fin à l'acte de cautionnement (par exemple, divorce des époux, décès du locataire).

À défaut d'indication dans l'acte, et en cas de décès de la caution par exemple, l'engagement se transmet automatiquement à ses héritiers les obligeant à garantir les dettes qui étaient déjà nées au moment du décès. En revanche, ils n'ont pas à garantir le paiement des dettes nées postérieurement au décès.

Pour en savoir plus

- Se porter caution pour un locataire - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Services et formulaires en ligne

- **Mettre un terme à son engagement de caution**
 - Lettre type
- **Modèle de lettre pour se porter caution d'un locataire**
 - Lettre type

Où s'adresser ?

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 22-1



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/declaration-de-deces?publication=F31267>