

Les obligations d'information de la caution par le bailleur

Description

Le propriétaire qui loue son bien, notamment dans le cadre d'un bail d'habitation, peut subir des [impayés de loyer](#) ainsi que des dégradations importantes. Si le [dépôt d'une garantie](#) est en général versé en début de bail, il peut s'avérer insuffisant face aux éventuelles carences du locataire.

Le dispositif du cautionnement représente une forme de garantie supplémentaire pour le bailleur. En cas de manquement du locataire à ses obligations, la caution prend le relais. Cette dernière doit alors nécessairement être informée des manquements.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Litige avec son propriétaire : demander un devis](#)

[Modèle de bail d'habitation](#)

[Modèle de caution solidaire](#)

Qu'est ce que le cautionnement ?

Procédure permettant à un bailleur de gagner une garantie supplémentaire lors de la conclusion d'un contrat de bail, le cautionnement permet à une personne (la caution) de se porter garante des dettes locatives d'une autre (le locataire). Précisions sur ce mécanisme et les obligations qui en découlent pour le bailleur.

Notion

Un acte de cautionnement est un document écrit par lequel une personne physique ou morale s'engage à régler les **dettes locatives** d'un locataire s'il venait à ne pas le faire. Ce mécanisme permet au propriétaire-bailleur de réduire les **risques** directement liés aux carences potentielles du locataire.

À noter : On distingue l'acte de cautionnement de l'[assurance locative](#), un autre type de garantie. Le propriétaire doit opérer un choix entre ces deux garanties, puisqu'elles ne peuvent pas se cumuler.

Le recours à l'acte de cautionnement intervient le plus fréquemment dans le cadre du **bail d'habitation** (qu'il soit [meublé](#) ou [vide](#)), qui consiste en la location d'un immeuble servant de résidence au locataire.

L'acte de cautionnement ne consiste pas en un simple engagement moral. Cet acte peut être financièrement **lourd de conséquences** pour la caution qui s'engage à garantir contre les carences du locataire. C'est donc un véritable risque à mesurer et une décision qui ne doit pas être prise à la légère.

Zoom : Il est recommandé de recourir aux services d'un professionnel lors de la rédaction d'un acte de cautionnement. LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de caution solidaire](#), contenant toutes les mentions obligatoires requises. Il est également personnalisable, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Caution simple et solidaire

Il existe deux modèles de caution dans le cadre d'un bail, la [caution simple et solidaire](#).

Lorsque l'acte de cautionnement constitue une **caution simple**, le propriétaire-bailleur ne fait appel à la caution que lorsque le locataire n'est pas en mesure de régler ses dettes locatives. Il entamera donc une procédure envers le locataire en premier lieu. Ce n'est que si celle-ci échoue qu'il se retournera éventuellement vers le garant.

Dans le cadre de la [caution solidaire](#), cependant, le propriétaire dispose de la faculté de faire appel à la caution directement pour régler les loyers impayés du locataire. Il n'a donc pas besoin de rechercher si ce dernier peut régler sa dette locative.

À noter : la caution peut se retourner contre le locataire défaillant si celui-ci est solvable ou l'est redevenu. Cette action peut intervenir avant le paiement si le locataire est solvable, ou même après, dans un délai de 10 ans.

Qui peut se porter caution ?

Le cautionnement lors d'une location est une opération tripartite qui concerne le bailleur et le locataire, mais également la caution. Cette dernière, une personne tierce au contrat de location, accepte de couvrir les dettes éventuelles du locataire.

Peut se porter caution une personne physique (parent, ami du locataire) ou morale (entreprise ou établissement bancaire par exemple). Afin d'être accepté comme caution, il est nécessaire de fournir certains **documents et justificatifs** au bailleur.

Pour la caution personne **physique**, il s'agit :

- D'une pièce d'identité : carte d'identité, passeport, permis de conduire ;
- D'un justificatif de domicile : quittance de loyer, facture d'eau/électricité par exemple ;
- D'un justificatif de situation professionnelle : contrat de travail, extrait Kbis par exemple ;
- D'un justificatif de revenus : bulletin de salaire, titre de propriété d'un bien immobilier par exemple.

Tandis que la caution personne **morale** devra fournir les documents suivants :

- Pièce justifiant de l'existence légale de la personne morale : extrait Kbis, statuts etc ;
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait Kbis ou les statuts.

Bon à savoir : le locataire ne disposant pas d'une caution peut notamment se tourner vers Action Logement. Cet organisme propose la [Garantie Visale](#), qui rembourse le propriétaire en cas de loyers impayés dans la limite de 36 mensualités.

Que doit contenir l'acte de cautionnement ?

Le fait de se porter caution pour un locataire n'est pas un acte à prendre à la légère ; des conséquences financières très importantes peuvent en découler en cas de carence. Ainsi, l'acte de cautionnement doit être rédigé de manière minutieuse pour être valide.

L'acte de cautionnement, par le biais duquel la caution s'engage à **couvrir les défaillances** potentielles du locataire, est un document juridique très important. Il peut s'agir :

- d'un [acte sous seing privé](#) : c'est-à-dire que l'acte est conclu directement entre les parties concernées (le bailleur et la caution)
- d'un [acte authentique](#) : on fait alors appel aux services d'un officier public (notaire, huissier, officier d'état civil).

Bon à savoir : l'acte authentique dispose d'une valeur juridique plus importante que l'acte sous seing privé. En effet, l'officier public signe le document et assure un devoir de conseil quant à la portée de l'acte. La validité de l'acte est donc certaine et sa date de conclusion incontestable.

Puisque l'acte de cautionnement est un document à **fort engagement**, il est primordial qu'un certain nombre d'**informations** y figurent. L'objectif est de s'assurer que la caution comprend bien le sens de cette initiative qui peut, dans certains cas, la placer dans une situation financière délicate.

La souscription à cet engagement était **précédemment** soumise à un **formalisme très strict**, puisque la personne qui s'engageait devait, sous peine de nullité du cautionnement, fournir un triple manuscrit en reprenant à la main les mentions suivantes :

- Le montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision ;
- La confirmation que la caution a bien pris connaissance de la nature et de l'étendue de l'engagement qu'elle contracte ;
- Une reproduction d'une partie de l'[article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989](#) relatif à la durée du cautionnement et la faculté de résiliation des cautionnements à durée indéterminée.

Cette triple mention manuscrite jugée longue, complexe et dissuasive, elle n'est aujourd'hui plus nécessaire. La [loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#) s'est en effet livrée à un allègement radical.

Ces informations qui devaient être portées à l'acte de cautionnement de la main de la caution y figurent toujours obligatoirement sous peine de nullité, mais la caution n'a plus qu'à **lire et signer l'acte**. Depuis le 1er janvier 2022, il est autorisé de procéder à cette signature de manière **électronique**.

Attention : comme les anciennes mentions, ces nouvelles exigences sont obligatoires. Leur absence entraîne la nullité du cautionnement : le bailleur ne pourra alors pas exiger de la caution le paiement des impayés de loyer.

Quelles informations le bailleur doit-il transmettre à la caution ?

Afin de couvrir d'éventuelles défaillances du locataire, le bailleur doit naturellement en avoir connaissance. Diverses obligations existent en ce sens, qu'il convient d'explorer.

Le devoir de mise en garde du bailleur

Lorsqu'un acte de cautionnement est conclu entre un **bailleur professionnel** et le garant, ce dernier doit obligatoirement être **mis en garde** lorsque le loyer paraît inadapte par rapport aux capacités financières du locataire.

Cette situation accroît en effet le risque pour la caution de devoir intervenir pour combler les carences du locataire : il est donc normal qu'elle en soit avertie.

À noter: si le bailleur manque à ce devoir d'information, il ne pourra pas exiger de la caution le paiement des dettes locatives. Il est donc crucial de conserver une preuve de la transmission de la mise en garde à la caution.

L'envoi du commandement de payer

La procédure à suivre en cas d'impayé de loyer par le locataire est réglementée par l'[article 24 de la loi du 6 juillet 1986](#).

Le locataire doit d'abord s'adresser au locataire en lui envoyant un **commandement de payer**.

Il s'agit ici d'un acte, généralement notifié par voie d'un commissaire de justice, ordonnant au locataire d'exécuter ses obligations (s'acquitter de sa dette locative). Un certain nombre de mentions légales y sont obligatoires :

- La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
- Le montant mensuel du loyer et des charges ;
- Le décompte de la dette ;

- L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
- La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente pour demander un délai de grâce.

La caution doit être **informée** en cas de **défaillance** du débiteur principal, le locataire. Ce même article prévoit ainsi une obligation d'information du bailleur à l'égard de la caution : une copie du commandement de payer doit être communiquée au garant dans un délai de **quinze jours** à compter de sa communication au locataire.

Bon à savoir : Le paiement tardif des dettes locatives est sanctionné d'intérêts. Cependant, si la caution n'a pas été informée des carences du locataire, elle est exonérée de ces charges supplémentaires.

Le bailleur qui ne mentionne que très tardivement le commandement de payer engage sa **responsabilité contractuelle**. Ce manque de diligence, s'il a causé un préjudice à la caution, peut dans certains cas être sanctionné par le versement de dommages et intérêts.

FAQ

Qu'est ce que le cautionnement ?

Il s'agit d'un dispositif permettant au bailleur d'un logement de disposer d'une garantie supplémentaire face aux potentielles carences du locataire. Une personne tierce (la caution) s'engage alors à couvrir les loyers impayés.

Qui peut se porter caution ?

Le choix est relativement libre : il peut s'agir d'une personne physique ou morale. Le seul impératif est la communication des pièces justificatives requises.

Le bailleur est-il soumis à une obligation d'information envers la caution ?

Oui. Le bailleur est tenu par un devoir de mise en garde de la caution qui décide de s'engager pour un locataire dont les revenus sont insuffisants pour couvrir le loyer. De plus, il doit informer la caution lorsque le locataire manque à son obligation de payer en lui communiquant le commandement de payer.