Caution solidaire et colocation : comment ça marche ?

Description

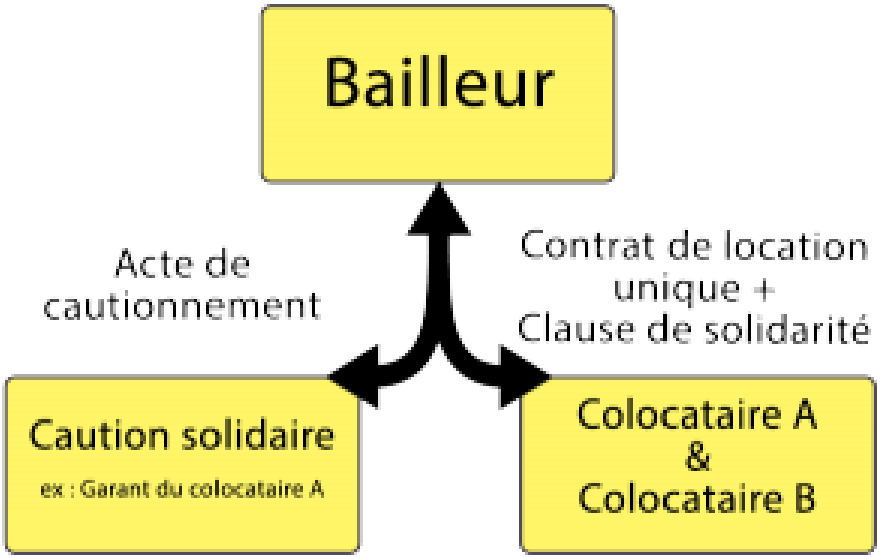
La **colocation** représente une option intéressante lorsque deux ou plusieurs personnes, mariées ou non, souhaitent habiter dans une grande ville tout en ayant un petit budget. La notion de colocation est définie à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale. La colocation peut prendre différentes formes : un contrat unique ou plusieurs contrats.
Afin de s'assurer du respect des obligations issues du contrat de location, le bailleur peut faire appel à deux types de « garanties » en cas de colocation : la caution solidaire et la clause de solidarité.

Attention ! Par abus de langage, ne confondez pas caution solidaire et bail solidaire, qui est un contrat destiné aux personnes défavorisées.

- la **caution solidaire** est l'acte par lequel une personne (ex : la mère d'un étudiant) se porte garante des obligations de paiement du locataire (ex : de l'étudiant) au bénéfice du bailleur. La **caution solidaire** est envisageable en cas de location ou de **colocation**.
- la clause de solidarité, quant à elle, renvoie à une possibilité offerte au bailleur en cas de contrat unique rédigé dans le cadre d'une colocation. La présence d'une telle clause dans un contrat autorise le propriétaire à exiger le paiement de l'intégralité du loyer au colocataire de son choix.

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 !
Modèle caution solidaire

© 2023 LEGALPLACE SAS



Qui peut se porter caution solidaire lors d’une colocation ?

Une **caution simple** en cas de **colocation** est envisageable : cependant, dans ce cas, le bailleur ne pourra pas directement demander à la caution solidaire de payer le loyer sans avoir à rechercher au préalable un premier paiement auprès du locataire.

Une **caution solidaire** en cas de **colocation** peut être plus pratique à mettre en œuvre par le bailleur.

Loi Alur et caution solidaire :

La loi du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a permis d’encadrer la pratique de la colocation. Les règles ainsi établies s’appliquent aussi bien aux colocations meublées que non meublées. Le principe de la caution solidaire, quant à lui, n’a pas subi de modifications substantielles. En cas de colocation (comme en cas de location classique), le bailleur est autorisé à demander au colocataire un cautionnement pour les sommes dont ce dernier serait débiteur dans le cadre du contrat conclu.

Nombre de cautions solidaires lors d’une colocation :

© 2023 LEGALPLACE SAS

Plusieurs cas de figure sont envisageables

Une ou plusieurs cautions au profit d'un seul colocataire :

- **une caution solidaire pour chaque colocataire :** Le bailleur peut demander une caution par colocataire.

Ex : le garant G pour le colocataire A et le garant H pour le colocataire B. Cela revient alors à **2 garants pour une colocation.**

- **plusieurs cautions pour un même colocataire :** plusieurs personnes peuvent se porter caution d'un même colocataire pour la même dette.

Ex : le colocataire A étudiant envisage de faire partie d'une **colocation** et la **caution des parents** est exigée par le bailleur. Les parents du colocataire B aussi étudiant se portent caution pour lui.

Attention ! Même si la ou les cautions ne se sont engagées vis-à-vis du bailleur qu'au profit d'un seul colocataire, la présence d'une **clause de solidarité** dans le bail de colocation les rendra solidaires des autres colocataires (appelé parfois improprement **bail solidaire** de **colocation**).

Une ou plusieurs cautions au profit de plusieurs colocataires:

- **une même caution pour tous les colocataires** : une même personne peut se porter caution pour plusieurs colocataires voire pour tous les colocataires.

Ex : le garant G se porte caution pour les colocataires A et B.

- **plusieurs cautions pour tous les colocataires** : le bailleur peut exiger que chaque caution solidaire se porte garant pour tous les colocataires.

Ex : le garant G se porte caution pour les colocataires A et B et le garant H se porte également caution pour les colocataires A et B.

Dans tous les cas, l'acte de l'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution, c'est-à-dire le colocataire dont le départ mettra fin à son engagement.

Bon à savoir ! Le bailleur ne peut refuser un éventuel garant au motif qu'il ne

© 2023 LEGALPLACE SAS

possède pas la nationalité française ou qu'il ne réside pas sur le territoire métropolitain. Le bailleur ne peut pas non plus exiger un acte de cautionnement si ce dernier a déjà une assurance, ou toute autre forme de garantie de loyers impayés, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti**.**

Il convient de noter que la caution solidaire peut également être demandée lors de la conclusion d'un bail commercial.

Liste des pièces justificatives demandées à la caution en cas de colocation

Comme le précise l'annexe II du décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution, les personnes qui souhaitent se porter caution pour un colocataire peuvent se voir demander les documents suivants :

Une pièce justificative d'identité en cours de validité qui comporte la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :

- la carte nationale d'identité
- le passeport
- le permis de conduire

U**ne seule** pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :

- dernière quittance de loyer
- facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois
- attestation d'assurance logement de moins de trois mois
- dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Un ou plusieurs documents attestant de l'activité professionnelle du garant parmi les documents suivants :

- contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai.
- l'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
- l'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un

© 2023 LEGALPLACE SAS

artisan.
- la copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
- la copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
- toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.

Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants :

- dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
- titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- trois derniers bulletins de salaires.
- les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
- justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Attention ! Tout autre document ne figurant pas dans cette liste ne peut être demandé à la **caution solidaire**.

Obligations de la caution solidaire

La caution solidaire est débitrice des sommes dont le colocataire est lui-même débiteur.

Cela comprend les loyers, les charges récupérables et la contribution pour le partage des économies de charges (si des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble).

En cas d'impayés de la part du colocataire, le garant solidaire est donc directement tenu de payer ces sommes à la place du colocataire.

Le **dépôt de garantie** en cas de **colocation** ne doit pas être confondu avec la caution

© 2023 LEGALPLACE SAS

solidaire. Le dépôt de garantie est versé par le locataire au bailleur et ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal (deux mois pour les logements meublés).

Fin des obligations de la caution solidaire : résiliation du bail de colocation solidaire

- Lorsque le colocataire pour lequel la caution solidaire s'est portée garante résilie de façon régulière le contrat de location, l'engagement de la caution solidaire prend fin à la date d'effet de la résiliation du contrat.

Ex : le garant G s'est porté caution du colocataire A qui résilie le bail de colocation. Le congé donné par le colocataire A prendra effet à la date 9 mars. La solidarité du garant G prendra donc fin le 9 mars.

- Si la caution solidaire s'est portée garante pour plusieurs colocataires, l'acte de cautionnement a obligatoirement identifié un seul colocataire pour lequel le départ met fin à l'engagement de la caution.

Ex : le garant G s'est porté caution du colocataire A et du colocataire B mais l'acte de cautionnement précise que son engagement prendra fin avec le congé du colocataire A. Lorsque le colocataire résilie le contrat, l'engagement du garant G prend fin.

Attention ! L'extinction de la solidarité de la caution à la date d'effet du congé suppose qu'un nouveau locataire figure au bail. Si ce n'est pas le cas, la solidarité du la caution s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

© 2023 LEGALPLACE SAS