

Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé

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

Devenir locataire d'un logement privé

De quoi s'agit-il ?

La caution est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit (acte de cautionnement) à payer les dettes locatives dont est redevable le locataire mentionné dans l'acte de cautionnement .

Les dettes locatives comprennent :

le loyer, les charges, 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 et son logement (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

Il existe 2 types de caution :

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

La caution solidaire qui 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 type de caution choisi par le propriétaire est indiqué dans l'acte de cautionnement.

À noter

il ne faut pas confondre caution (personne ou organisme) et dépôt de garantie (somme d'argent).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à réclamer une caution en contrepartie de la signature du bail. En pratique, c'est souvent le cas, y compris lorsqu'il s'agit d'un logement social.

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

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

Le propriétaire ne peut pas demander de caution si le locataire est un étudiant recevant une bourse de l'enseignement supérieur.

À noter

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

soit une personne physique (parent, ami...),

soit une personne morale (Action-Logement qui distribue la garantie Visale, une entreprise, une banque...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire.

Le propriétaire a le droit de réclamer à la caution les justificatifs suivants :

Justificatif d'identité

Le propriétaire **peut exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)

Passeport française ou étranger (avec photo)

Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Justificatif de domicile

Le propriétaire **peut exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

Dernière quittance de loyer

Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois

Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois

Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai

Copie de la carte professionnelle (profession libérale)

Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)

Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)

Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)

Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

Justificatif de ressources

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

3 derniers bulletins de salaires

2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)

Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur

Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière

Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

Lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France, il faut fournir le dernier ou avant-dernier document équivalent fait par l'administration fiscale de l'État ou territoire concerné.

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Lorsque le futur locataire a pour caution Action logement, Action logement lui fournit un Visa attestant qu'il bénéficie de la garantie Visale. C'est ce Visa que le futur locataire doit fournir au propriétaire du logement.

Le propriétaire **peut exiger les 2 documents suivants** :

Extrait K bis original de moins de 3 mois de l'entreprise ou les statuts ou tout autre document justifiant l'existence légale de la personne morale, mentionnant le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été faite auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel

Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par acte sous signature privée ou par acte authentique.

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

Contenu

Pour rédiger l'acte de cautionnement, la caution peut utiliser ce modèle de document :

- Acte de caution solidaire (ou simple) d'un locataire

En cas d'impayé

Rappel

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 commandement de payer.

Le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) 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 le commissaire de justice, elle n'est pas obligée 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 payer ses dettes, le propriétaire doit s'adresser à la caution.

Il est recommandé au propriétaire de le faire par courrier recommandé avec avis de réception. Ainsi, il pourra prouver avoir fait la démarche auprès de la caution.

Rappel

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 pas ou ne veut pas payer sa dette.

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

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

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Si la situation financière de la caution est telle que ces délais ne suffisent pas, elle peut saisir la commission de surendettement du département de son lieu d'habitation.

Résiliation de l'engagement de la caution

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

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

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste obligée de payer les dettes locatives faites jusqu'à la fin du bail.

La caution peut utiliser un modèle de lettre :

- **Mettre fin à son engagement de caution locative**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement.

Elle reste obligée de payer les dettes locatives faites jusqu'à la date initialement prévue.

Toutefois, les parties peuvent prévoir par écrit que certains événements mettent fin à l'engagement de la caution (divorce des époux, décès du locataire, ...).

À savoir

en cas de décès de la caution, si rien n'est indiqué dans l'acte, son engagement se transmet automatiquement aux héritiers. Les héritiers doivent garantir le paiement des dettes locatives qui étaient déjà faites au moment du décès, mais pas celles créées après le décès.

À la fin du bail ou au départ du locataire

L'engagement du locataire prend fin à l'expiration du bail ou du délai de préavis du locataire.

L'engagement de la caution cesse dans les mêmes conditions.

La colocation peut prendre la forme d'un bail unique (chacun des colocataires signe le même bail, qui est commun à tous). Dans la plupart des cas, ce bail unique contient une clause de solidarité (ou une clause d'indivisibilité de la dette de loyer) entre les colocataires. La présence de cette clause a un impact sur les cautions, qui se retrouvent indirectement solidaires entre elles. La location exclusive d'un logement à un couple marié ou pacsé n'est pas une colocation.

De quoi s'agit-il ?

La caution est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit (en rédigeant un acte de cautionnement) à payer les dettes locatives du colocataire. Celles-ci comprennent :

le loyer, les charges, 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.

Par la clause de solidarité (ou d'indivisibilité de la dette de loyer), la caution se retrouve indirectement solidaire des autres colocataires. En effet, en cas de non-paiement de l'intégralité des sommes dues, le propriétaire peut s'adresser à un autre des colocataires pour être payé. Si ce colocataire ne peut assumer seul ce paiement, le propriétaire peut se retourner vers sa caution.

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

À noter

Il ne faut pas confondre caution (personne ou organisme) et dépôt de garantie (somme d'argent).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à exiger du futur locataire la présence d'une caution en contrepartie de la signature du contrat de location (bail). En pratique, c'est souvent le cas.

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

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

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

À noter

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

soit une personne physique (parent, ami...),

soit une personne morale (Action-Logement qui distribue la garantie Visale, une entreprise, une banque...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire.

Le propriétaire a le droit de réclamer à la caution les justificatifs suivants :

Justificatif d'identité

Le propriétaire **peut exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)

Passeport française ou étranger (avec photo)

Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Justificatif de domicile

Le propriétaire **peut exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

Dernière quittance de loyer

Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois

Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois

Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai

Copie de la carte professionnelle (profession libérale)

Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)

Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)

Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)

Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

Justificatif de ressources

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

3 derniers bulletins de salaires

2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)

Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur

Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière

Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

Lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France, il faut fournir le dernier ou avant-dernier document équivalent fait par l'administration fiscale de l'Etat ou territoire concerné.

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Lorsque le futur locataire a pour caution Action logement, Action logement lui fournit un Visa attestant qu'il bénéficie de la garantie Visale. C'est ce Visa que le futur locataire doit fournir au propriétaire du logement.

Le propriétaire **peut exiger les 2 documents suivants** :

Extrait K bis original de moins de 3 mois de l'entreprise ou les statuts ou tout autre document justifiant l'existence légale de la personne morale, mentionnant le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été faite auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel

Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par acte sous signature privée ou par acte authentique.

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

Contenu

L'acte de cautionnement doit identifier le colocataire dont le préavis (congé) mettra fin à l'engagement de la caution.

L'acte de cautionnement doit également mentionner le montant du loyer (écrit en toutes lettres et en chiffres) et les conditions de révision du loyer.

L'acte de cautionnement doit contenir les informations suivantes :

Je reconnaissais avoir pris connaissance de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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.»

Je reconnaissais également avoir pris connaissance de l'article 2297 du code civil, selon lequel :

Si je suis privée des bénéfices de discussion ou de division, je reconnaissais ne pas pouvoir exiger de Nom et prénom du bailleur qu'il poursuive d'abord le Nom et prénom du locataire ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. A défaut, je conserve le droit de me prévaloir de ces bénéfices.

L'acte de cautionnement doit être signé par la caution.

Fin de l'engagement

Fin de bail

La solidarité des colocataires prend fin à l'expiration du bail. La solidarité des cautions cesse dans les mêmes conditions.

Départ du colocataire

Pour un bail signé après le 26 mars 2014, la solidarité du colocataire qui donne congé prend fin :

Si un nouveau locataire le remplace dans le bail, à la fin du préavis

S'il n'est pas remplacé, 6 mois après la fin du préavis

La solidarité de la personne qui s'est portée caution pour ce colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.

Attention

pour un bail signé avant le 27 mars 2014, d'autres dispositions spécifiques s'appliquent.

Résiliation de l'engagement de la caution

La caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

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

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc obligée de répondre des dettes locatives jusqu'à la fin du bail.

La caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est obligée de répondre 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).

En cas de décès de la caution, si rien n'est indiqué dans l'acte, son engagement se transmet automatiquement à ses héritiers. Les héritiers doivent répondre des dettes qui étaient déjà nées au moment du décès, mais pas de celles nées postérieurement au décès.

La colocation peut prendre la forme de plusieurs contrats indépendants (un bail par colocataire).

De quoi s'agit-il ?

La caution est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit (acte de cautionnement) à payer les dettes locatives dont est redevable le colocataire mentionné dans l'acte de cautionnement. Celles-ci comprennent : le loyer, les charges, 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 et son logement (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

Il existe 2 types de caution :

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

La caution solidaire, qui 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 type de caution choisi par le propriétaire est indiqué dans l'acte de cautionnement.

À noter

Il ne faut pas confondre caution (personne ou organisme) et dépôt de garantie (somme d'argent).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à exiger du futur locataire la présence d'une caution en contrepartie de la signature du contrat de location (bail). En pratique, c'est souvent le cas.

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

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

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

À noter

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

soit une personne physique (parent, ami...),

soit une personne morale (Action-Logement qui distribue la garantie Visale, une entreprise, une banque...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire.

Le propriétaire a le droit de réclamer à la caution les justificatifs suivants :

Justificatif d'identité

Le propriétaire **peut exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)

Passeport française ou étranger (avec photo)

Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Justificatif de domicile

Le propriétaire **peut exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

Dernière quittance de loyer

Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois

Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois

Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai

Copie de la carte professionnelle (profession libérale)

Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)

Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)

Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)

Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

Justificatif de ressources

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

3 derniers bulletins de salaires

2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)

Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur

Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière

Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

Lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France, il faut fournir le dernier ou avant-dernier document équivalent fait par l'administration fiscale de l'Etat ou territoire concerné.

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Lorsque le futur locataire a pour caution Action logement, Action logement lui fournit un Visa attestant qu'il bénéficie de la garantie Visale. C'est ce Visa que le futur locataire doit fournir au propriétaire du logement.

Le propriétaire **peut exiger les 2 documents suivants** :

Extrait K bis original de moins de 3 mois de l'entreprise ou les statuts ou tout autre document justifiant l'existence légale de la personne morale, mentionnant le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été faite auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel

Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée paracte sous signature privée ou par acte authentique.

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

Contenu

L'acte de cautionnement doit identifier le colocataire dont le préavis (congé) mettra fin à l'engagement de la caution.

L'acte de cautionnement doit également mentionner le montant du loyer (écrit en toutes lettres et en chiffres) et les conditions de révision du loyer.

L'acte de cautionnement doit contenir les informations suivantes :

Je reconnaissais avoir pris connaissance de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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.»

Je reconnaissais également avoir pris connaissance de l'article 2297 du code civil, selon lequel :

Si je suis privée des bénéfices de discussion ou de division, je reconnaissais ne pas pouvoir exiger deNom et prénom du bailleur qu'il poursuive d'abord leNom et prénom du locataire ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. A défaut, je conserve le droit de me prévaloir de ces bénéfices.

L'acte de cautionnement doit être signé par la caution.

Fin de l'engagement

La caution est engagée :

pour la durée mentionnée dans l'acte de cautionnement

ou dès l'expiration du préavis du colocataire si celui-ci donne son préavis (congé) au propriétaire.

La caution peut parfois résilier son engagement :

La caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

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

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc obligée de répondre des dettes locatives jusqu'à la fin du bail.

La caution ne peut pas résilier son engagement. Elle reste obligée de payer les dettes locatives faites 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).

En cas de décès de la caution, si rien n'est indiqué dans l'acte, son engagement se transmet automatiquement à ses héritiers. Les héritiers doivent répondre des dettes qui étaient déjà faites au moment du décès, mais pas de celles faites après le décès.

Questions – Réponses

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Un colocataire doit-il payer les dettes après avoir donné son préavis ?
- Colocation : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Dépôt de garantie dans un bail d'habitation
- Futur locataire d'un logement privé : justificatifs à donner au propriétaire

Pour en savoir plus

- Se porter caution pour un locataire
Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Pour obtenir une information gratuite et personnalisée :
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Pour obtenir une information gratuite et personnalisée :
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Acte de caution solidaire (ou simple) d'un locataire
Modèle de document
- Mettre fin à son engagement de caution locative
Modèle de document
- "DossierFacile" (locataire) : pour signaler la qualité de son dossier au propriétaire
Téléservice
- "DossierFacile" (propriétaire) : pour évaluer les dossiers des potentiels locataires
Téléservice

Et aussi...

- Dépôt de garantie dans un bail d'habitation
- Futur locataire d'un logement privé : justificatifs à donner au propriétaire

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 22-1
Caution
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8-1
Colocation
- Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 sur les contrats types de location de logement à usage de résidence principale
Bail-type
- Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 listant les justificatifs pouvant être demandés au futur locataire et à sa caution
Liste des documents exigibles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 22-2
Sanction du bailleur



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00