

Location :



La caution en 8 questions

Pour la location d'une maison ou d'un appartement, le bailleur demande quasi systématiquement une caution.

Qu'est-ce qu'une caution ?

Qui peut se porter garant ?

Comment ?

Le point sur la question.

Qu'est-ce qu'une caution ?

La caution est l'engagement pris par une personne à payer les loyers (et charges) du locataire s'il ne s'en acquitte pas.

Pour le propriétaire, cela constitue une garantie supplémentaire contre les impayés. Il ne faut pas confondre le dépôt de garantie avec la caution. Le dépôt de garantie est une somme d'argent que le bailleur peut demander au locataire en garantie de la bonne exécution de son contrat.

La caution peut être de deux types : simple ou solidaire.

Dans le premier cas, la personne qui se porte caution peut exiger du propriétaire qu'il se tourne d'abord contre le locataire. Dans le cas de la caution solidaire, le propriétaire choisit à l'encontre duquel des deux, du locataire ou de la caution, il agit. En général, ce sera le plus solvable.

La caution est-elle obligatoire ?

Si elle n'est pas obligatoire, la propriétaire a tout à fait le droit de l'imposer. Il existe deux exceptions. Lorsqu'il possède une assurance privée contre les risques locatifs, le bailleur ne peut pas exiger de caution, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti. Si le bailleur est une personne morale (une société, un organisme HLM...), autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Qui peut se porter caution ?

Toute personne, physique ou morale (entreprise, banque), peut se porter caution pour peu qu'elle apporte la preuve, par des justificatifs, de garanties financières suffisantes pour s'acquitter des impayés de loyer. Le propriétaire peut exiger pour cela une pièce d'identité en cours de validité, un justificatif de domicile, un ou plusieurs justificatifs de situation professionnelle et un ou plusieurs justificatifs de revenus.

Le bailleur n'a pas le droit de refuser une caution au seul motif que la personne est étrangère ou ne réside pas en France.

Comment se porte-t-on caution ?

Il faut un document écrit, appelé « acte de cautionnement », signé de la main de la personne se portant caution et qui l'oblige juridiquement. Ses biens pourront par exemple être saisis en cas d'impayés. Ce document peut être établi par un officier public (notaire, huissier, officier d'état civil) ou via le formulaire disponible sur le site www.service-public.fr.

Se porter caution pour un ami ou un membre de sa famille est une responsabilité importante. Ce n'est pas attester de la bonne moralité d'une personne, il s'agit d'un engagement lourd de conséquences puisque la personne caution pourra être amenée à payer l'intégralité du loyer, des charges et des réparations locatives du locataire défaillant pendant toute la durée du bail.

Que doit contenir l'acte de cautionnement ?

L'acte de cautionnement doit faire apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et la mention exprimant de façon explicite et non équivoque que la personne qui se porte caution a pleinement connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte.

Enfin, l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 doit y être reproduit. Le bailleur remet ensuite à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité de cautionnement.

Comment faire si on ne trouve pas de caution ?

La « garantie visale » joue le rôle de caution pour les personnes ne pouvant faire appel à leurs proches. Accordée par Action logement, elle n'est cependant pas accessible à tout le monde.

Peuvent en bénéficier tout jeune majeur jusqu'à la veille de son 31^e anniversaire, les salariés du secteur privé entrant dans un logement dans les 6 mois de leur prise de fonction (sauf CDI ayant terminé la période d'essai) et les ménages entrant dans un logement locatif privé en intermédiation locative (bail souscrit par une association).

Vous pouvez tester votre éligibilité sur www.visale.fr. Pour les personnes n'entrant dans aucune de ces catégories, la solution restante est de trouver un propriétaire ayant souscrit une assurance « loyers impayés ».

Et en colocation ?

Concernant l'acte de cautionnement, en plus du respect des dispositions d'ordre général, celui-ci doit identifier, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. Le cautionnement est apporté pour une personne précise (le bailleur peut donc demander autant de cautions qu'il y a de colocataires) et son engagement cessera en même temps que celui du colocataire sortant.

Source : Cadre de Vie