

## POUR ALLER PLUS LOIN...

### Le recours de la caution qui a payé les dettes du locataire

La caution qui a payé à la place du locataire dispose d'un recours contre ce dernier pour récupérer les sommes qu'elle a payées à sa place.

L'article 2306 du Code civil prévoit l'action subrogatoire qui consiste à octroyer à la caution qui a payé les dettes du locataire, à disposer des mêmes droits qu'avait le bailleur contre le locataire. Il faut engager cette action dans les 5 ans.

### Mettre fin à son engagement

Sauf si l'acte de cautionnement prévoit une durée déterminée à votre engagement de caution, il est possible pour une caution de se désengager à tout moment.

Toutefois, cette renonciation ne prendra effet qu'avec le renouvellement du bail.

#### Exemple

*A signe un bail le 01/01/2015 pour une durée de 3 années. B qui était sa caution renonce à son engagement le 01/03/2016. Mais B est tenu de son engagement de caution jusqu'au 31/12/2017 date de renouvellement du bail, et peut AINSI être appelé pour régler d'éventuels impayés de A survenant pendant la période du bail de 3 ans.*

Coordonnées de votre association locale ou fédération.

#### FAMILLES DE FRANCE

Fédération Nationale reconnue d'utilité publique  
Agréée d'éducation populaire  
Agréée organisation nationale de consommateurs  
Agréée association éducative complémentaire de l'Enseignement public  
28 place Saint Georges 75009 Paris  
Tél. :01 44 53 45 90  
accueil@familles-de-france.org



# FAMILLES DE FRANCE

LOGEMENT LOGEMENT LOGEMENT LOGEMENT

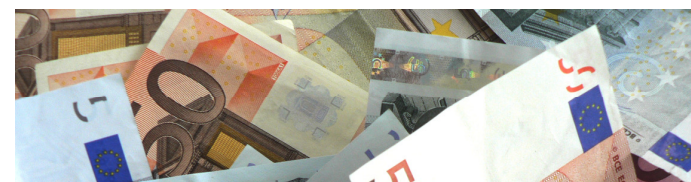


## SE PORTER CAUTION POUR UN PROCHE : Un acte pas si anodin!

Un proche vous a peut-être déjà sollicité pour vous porter caution dans le cadre de son logement. Sachez que pour faire face aux possibles impayés de son futur locataire, le propriétaire du logement (ou l'agence immobilière) peut imposer à celui-ci qu'une personne se porte caution.

En devenant caution, vous vous engagez à payer à la place du locataire si ce dernier manque à ses devoirs. C'est un engagement conséquent dont il faut connaître les détails puisque c'est de votre patrimoine dont il est question. Familles de France vous rappelle les règles applicables au cautionnement.

Avril 2015



LOGEMENT LOGEMENT LOGEMENT LOGEMENT

## Comment devient on caution ?

### Le choix de la caution est libre

Toute personne peut devenir caution pour un proche. Pas besoin qu'elle soit membre de sa famille.

De plus, la personne caution ne doit pas forcément être de nationalité française ou résider sur le territoire métropolitain.

### La seule condition : ses capacités financières

Par contre, la seule exigence concerne les capacités financières de la personne caution qui sont évaluées par le propriétaire du logement (ou l'agence immobilière).

### Attention : pas de caution quand assurance

Lorsque le propriétaire du logement a souscrit une assurance relative aux loyers impayés, il n'a pas le droit de demander une personne qui se porte caution pour le futur locataire.

NB = le propriétaire peut cumuler la caution et l'assurance quand le locataire est étudiant ou apprenti.

### L'acte de cautionnement

Pour devenir caution, vous signez un document sur lequel vous devez mentionner vous-même par écrit le montant du loyer et l'étendue de votre engagement. Cet acte de cautionnement effectué en double exemplaire doit vous être remis avec une copie du contrat de location.

## Les différents types de cautionnement

En fonction du type de cautionnement exigé par le propriétaire, l'étendue de votre engagement varie.

### Cautionnement solidaire VS cautionnement simple

Pour un cautionnement simple, le propriétaire doit s'assurer que le locataire n'est pas en mesure réelle de payer ce qu'il lui doit avant de solliciter la caution.

Alors que pour un cautionnement solidaire, le propriétaire peut s'adresser directement à la caution dès le premier impayé, sans même rechercher si le locataire serait en mesure de payer.

### Cautionnement partiel VS cautionnement total

Un cautionnement est partiel lorsqu'il porte sur une partie du loyer et des charges dont le montant est clairement indiqué dans l'acte de cautionnement.

Le bailleur ne pourra donc pas réclamer à la caution un montant plus élevé, même si la dette du locataire est supérieure.

### Cautionnement solidaire et total en général

Dans les faits, les propriétaires (ou les agences immobilières), pour ne pas prendre trop de risques, optent pour un cautionnement total (toutes les dettes créées par le locataire) et solidaire (la caution pouvant être sollicitée dès le premier impayé)

## Le cautionnement et la colocation

La plupart des contrats de bail en colocation prévoient à la fois une solidarité entre les colocataires, mais aussi entre le colocataire et sa caution.

### Cela veut dire quoi ?

La solidarité entre les colocataires implique que si l'un ne peut pas payer sa part, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut demander l'ensemble du loyer à l'autre ou aux autres colocataires.

Cette solidarité ajoutée à celle de la personne caution envers son proche implique que chaque personne caution peut potentiellement être sollicitée par le propriétaire pour payer l'intégralité du loyer de la colocation.

### Un exemple de l'engagement

*A et B sont colocataires solidaires. X est caution solidaire de A et Y est caution solidaire de B.*

*A paie sa part de loyer mais pas B. X peut être poursuivi en paiement de la part de loyer de B.*

### Solidarité jusqu'à la fin...et plus!

Même après avoir quitté une colocation, l'ancien colocataire, et par ricochet sa caution, peuvent être appelés pour régler d'éventuels impayés des autres colocataires restés dans le logement, et ce, jusqu'à 6 mois après le départ du colocataire, sauf s'il est remplacé entre-temps sur le contrat. ou que le bail est renouvelé.