



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Se porter caution : qui, comment, pourquoi, jusqu'où ?

Au moment de louer un logement, le propriétaire (ou l'intermédiaire, telle une agence immobilière) peut demander au locataire un dépôt de garantie et/ou qu'une personne se porte caution du paiement du loyer et des charges.

Dans les faits, pour nombre de consommateurs, ces deux actes, pourtant très différents et qui n'ont pas le même objet, sont souvent confondus. Petite mise au point.

Définitions

- **La caution est une tierce personne** qui prend l'engagement de se substituer au locataire en cas de défaillance de ce dernier. Le cautionnement, c'est lorsqu'un membre de la famille ou un ami s'engage auprès du propriétaire à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer et des charges au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations.
- **Le dépôt de garantie est la somme exigée par le bailleur** en vue de s'assurer du respect par le locataire de ses obligations (obligation de payer le loyer et les charges et obligation de maintenir l'appartement en bon état, notamment). Le dépôt de garantie permet au propriétaire de garder de l'argent « d'avance », en garantie, pourrait-on dire.

Qui peut se porter caution ?

Contrairement à ce que l'on peut penser, il n'est pas nécessaire que la personne se portant caution pour un locataire soit membre de sa famille. Il peut ainsi s'agir d'amis, de proches.

Il faut savoir également que la capacité financière de la caution doit être le seul critère pour la sélectionner. En effet, la loi est claire : le propriétaire ou l'agence immobilière « ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain ». Ainsi, sa seule motivation de refus d'un cautionnement doit être l'insuffisance de garantie financière de la personne se portant caution.

Peut-on cumuler une assurance pour loyers impayés et un cautionnement ?

Le propriétaire ne peut pas exiger qu'une personne se porte caution pour le locataire si lui-même a souscrit une assurance qui garantit déjà le paiement des loyers versés par son locataire. Si le bailleur a cumulé l'assurance et le cautionnement, ce dernier est considéré comme nul : il n'est donc pas valable et la personne se portant caution est ainsi libérée de son engagement. Il n'existe que deux cas où le cumul assurance/cautionnement est possible : lorsque le locataire est étudiant ou s'il a le statut d'apprenti.

Concrètement comment se porter caution ?

Pour devenir caution, la personne signe un document sur lequel elle doit mentionner elle-même par écrit le montant du loyer et l'étendue de son engagement. Cet acte de cautionnement effectué en double exemplaire doit lui être remis avec une copie du contrat de location.

Mais au préalable, au moment où le futur locataire candidate pour le logement, le bailleur peut exiger de lui la fourniture de [documents justificatifs](#). La loi ([article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989](#)) lui permet de faire de même pour la personne qui se portera caution. Le décret 2015-1437 liste les seuls

documents qui peuvent être demandés à celle-ci. Aucun bailleur, depuis le 8 novembre 2015 ne peut donc demander d'autres justificatifs que ceux-ci¹ :

- Justificatif d'identité : 1 pour les personnes physiques, 2 pour les personnes morales ;
- Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles ;
- Un ou plusieurs documents attestant des ressources.

Comment mettre fin à son engagement de caution ?

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

Toutefois, attention ! Cette renonciation ne prendra effet qu'avec le renouvellement du bail.

Exemple : A signe un bail le 01/02/2016 pour une durée de 3 années. B qui était sa caution renonce à son engagement le 01/12/2016. Mais B est tenu par son engagement de caution jusqu'au 31/01/2019, date de renouvellement du bail, et peut donc être appelé pour régler d'éventuels impayés de A survenant pendant la période du bail de 3 ans.

Que représente le statut de caution ?

Souvent, pour aider de la famille ou des amis, des personnes acceptent de se porter caution tout en ignorant la portée d'un tel engagement. Avant de signer, il faut portant la mesurer. Si le locataire ne peut plus ou ne veut plus payer ce qu'il doit à son propriétaire, ce dernier est en mesure de demander à la caution de payer désormais à sa place.

Quelle est l'étendue de l'engagement de la caution ?

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

Cautionnement solidaire ou 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 ou 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.

En général c'est un cautionnement solidaire et total qui est exigé

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)

Comment la caution peut-elle récupérer les sommes qu'elle a payées en lieu et place 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 pour lui.

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.

¹ [Pour chaque type de pièce justificative listé, voir les seuls documents que le bailleur est en droit de demander.](#)

Comment cela se passe en cas de 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.

Une solidarité à double niveau

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 solidaire en colocation : 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 par 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.