

famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés.
Les biens personnels de votre conjoint seront en principe épargnés : par sécurité, il est conseillé de le préciser.

■ Si votre conjoint ne donne pas son accord exprès, seuls vos biens personnels et vos revenus sont engagés.

Vous ne pouvez faire face à votre engagement de caution :

- vous pouvez demander au juge des délais de paiement ;
- vous pouvez, sous certaines conditions, saisir la commission départementale d'examen des situations de surendettement ;
- si le débiteur pour lequel vous vous êtes porté caution dépose lui-même un dossier à cette commission, votre cautionnement doit être déclaré à la commission par le créancier qui doit aussi indiquer si votre caution a été engagée. La commission qui constate votre cautionnement doit vous informer de l'ouverture de cette procédure et vous pourrez lui faire connaître vos observations.

La fin de la caution

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de caution, si celui-ci a fixé une durée déterminée ;
- à l'expiration du bail au cours duquel vous avez résilié votre engagement si la durée de ce dernier n'était pas précisée (cf. § "La durée de la caution") ;
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui ;
- à votre décès si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, vos héritiers sont en principe tenus de payer.

Sauf en cas de location à un étudiant ou un apprenti, la caution d'un tiers ne peut plus être exigée (loi du 25.3.09 et du 24.11.09) :

- si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyer ;
- si le bailleur est une personne morale (ex : un organisme de logement social, une société d'assurances). Celui-ci peut en revanche demander la caution d'une personne morale (ex : CIL ou FSL). Si le locataire est un étudiant boursier, c'est d'ailleurs le seul type de caution que peut lui demander le bailleur.

Si vous choisissez de ne pas prendre le risque de vous porter caution, indiquez au locataire qu'il peut dans certains cas particuliers recourir, soit à une garantie LOCA-PASS® d'Action logement, soit à une garantie du Fonds de Solidarité Logement du département, ou à défaut, à une caution financière ou mutuelle : l'ADIL lui indiquera les conditions et l'orientera vers les spécialistes appropriés.

Ces informations concernent les cautions données pour les locations de logements soumises à la loi du 6.7.1989.



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Avec l'ADIL, étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



Pour tout renseignement
concernant le réseau des ADIL,
composez le : **08 20 16 75 00**
(0,12 € la minute au 1.3.12)

Internet : **www.anil.org**

7

SE PORTER CAUTION D'UN LOCATAIRE

Un risque à mesurer



Votre **ADIL** vous conseille gratuitement
consultez-la



Un membre de votre famille ou un ami vous demande votre caution personnelle pour garantir son propriétaire du paiement du loyer et de l'exécution des autres obligations qui lui incombent.

En vous portant caution, vous vous engagez à payer à la place de la personne que vous cautionnez, si elle ne peut faire face elle-même au paiement de sa dette.

Il ne s'agit pas d'un simple engagement moral mais d'un acte qui peut être lourd de conséquences pour votre situation personnelle et familiale : ne vous engagez pas à la légère.

Le bailleur ne peut refuser votre caution au motif que vous ne possédez pas la nationalité française ou que vous résidez en dehors du territoire métropolitain.

Prenez bien connaissance de l'acte de caution

Vous y trouverez certains termes qu'il vous faut bien identifier : vous êtes la "caution" ; la personne pour laquelle vous vous portez caution est le "débiteur" ; le propriétaire-bailleur est le "créancier".

L'engagement de caution doit être écrit

■ Dans la pratique, l'acte de caution est le plus souvent établi "sous seing privé", c'est-à-dire signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution.

Votre caution peut figurer sur le bail, ou en annexe, plutôt que dans un acte séparé : ainsi, vous aurez une meilleure connaissance des obligations du locataire que vous cautionnez.

■ L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique. Le notaire vous informe et vous conseille sur l'engagement que vous allez prendre.

■ Dans tous les cas, demandez et conservez un exemplaire de l'acte de caution que vous avez signé, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou une copie notariée, s'il s'agit d'un acte authentique. Le bailleur doit vous remettre un exemplaire du contrat de location.

L'acte de caution doit obligatoirement comporter, écrit de la main de la caution :

■ Le montant du loyer et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail.

■ Vous mentionnez une somme maximale (principal, intérêts, frais et accessoires compris) au-delà de laquelle vous ne cautionnerez pas : même si la dette est supérieure, il ne pourra vous être réclamé un montant plus élevé.

■ Vous ne mentionnez pas de montant maximum : votre engagement est alors plus étendu et non chiffrable. Chaque année, le bailleur doit vous informer de l'évolution de votre garantie. A défaut, vous ne serez pas tenu au paiement des accessoires, frais et pénalités.

■ Une mention exprimant clairement que vous avez connaissance de la nature et de l'étendue de votre engagement.

■ La reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 6)

"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".

Quelle est la durée de la caution ?

■ Si vous vous engagez pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial ou en cours, sous réserve qu'elle soit précisée clairement) : vous ne pourrez pas retirer votre caution avant le terme prévu.

Vous pouvez prévoir par écrit, que certains événements mettront fin à votre caution : par exemple, le divorce des époux que vous cautionnez ou le décès du locataire.

Si le bail du locataire se poursuit alors que votre engagement de caution est expiré, vous êtes dégagé de vos obligations pour les sommes dues postérieurement à cette date, à moins que le bailleur ne vous ait demandé de signer un nouvel acte de caution.

■ Si vous vous engagez pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), vous pouvez retirer votre caution à tout moment ; toutefois, elle ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours, qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit, au cours duquel le bailleur aura reçu votre notification de résiliation. Vous serez donc tenu pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail.

■ Afin d'éviter tout litige, vous avez intérêt à notifier le retrait de votre caution au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception.

■ Si vous ne vous manifestez pas avant l'expiration du bail en cours : vous êtes engagé jusqu'à la fin de la période qui fait suite au bail en cours, c'est-à-dire jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

La personne que vous avez cautionnée ne rembourse pas sa dette

■ Si le créancier de la personne pour laquelle vous vous êtes porté caution est un professionnel, il doit vous informer dès le premier impayé non régularisé dans le mois de son exigibilité.

■ Dans tous les cas, à partir de la date à laquelle il a signifié un commandement de payer au locataire, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour vous signifier ce commandement.

■ Si ces obligations ne sont pas respectées, vous ne serez pas tenu de payer des pénalités ou intérêts de retard.

■ Vous bénéficiez des délais de paiement accordés au locataire, le cas échéant.

Plusieurs situations sont alors possibles, en fonction de la nature de votre caution et du nombre de personnes qui se sont portées caution :

Vous êtes caution simple

■ Le *bénéfice de discussion* vous permet de demander au bailleur de poursuivre directement sur ses biens, la personne que vous avez cautionnée.

Vous ne serez alors tenu de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

En revanche, si l'acte de caution comporte une clause par laquelle vous renoncez au *bénéfice de discussion*, le bailleur pourra s'adresser à vous avant même d'avoir effectué des poursuites contre le locataire que vous cautionnez.

■ S'il y a plusieurs cautions (renseignez-vous auprès du créancier) : vous ne serez poursuivi que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions, à moins que vous n'ayez renoncé au *bénéfice de division*.

Vous êtes caution solidaire

■ Vous vous êtes engagé au même titre que la personne que vous cautionnez ; le créancier peut à son choix s'adresser à l'un ou l'autre.

Vous pouvez être poursuivi pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles vous vous êtes engagé.

■ S'il y a plusieurs cautions, chaque caution peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

Vous bénéficiez ensuite d'une action directe contre le débiteur

Vous pouvez le poursuivre par tous les moyens légaux, vous disposez des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

Quels sont les biens concernés par l'acte de caution ?

La caution que vous avez donnée engage tous vos biens personnels, vos revenus, salaires ou pensions, ainsi que votre logement s'il vous appartient ; vous pourriez être privé de la majeure partie de vos ressources (sauf d'un minimum égal au RMI).

Mesurez donc bien les conséquences financières de votre engagement par rapport à votre patrimoine

■ Si vous êtes marié sans contrat, sous le régime légal, le créancier exigera probablement que votre conjoint donne son consentement exprès à l'acte de caution : dans ce cas, vos biens personnels et les biens communs du ménage, notamment le logement de la