



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 !**

**Construisez votre projet avec votre ADIL**

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.

■ **Si vous êtes marié sous le régime de la séparation de biens** : en cas de caution donnée pour un emprunt contracté par votre conjoint, notamment s'il est commerçant ou artisan, attention la totalité de votre propre patrimoine est engagée !

■ **Si vous êtes liés par un PACS** : les biens personnels de votre partenaire ne seront engagés que s'il donne son consentement à l'acte de caution. Toutefois, les biens achetés après conclusion du Pacte civil de solidarité sont présumés vous appartenir par moitié ; ils pourraient donc être engagés.

■ **Vous avez donné une caution hypothécaire**

Vous ne pourrez pas être poursuivi sur tous vos biens : seul l'immeuble hypothéqué pourra être saisi par le créancier.

■ **Vous avez donné une caution personnelle et hypothécaire**

Vous êtes engagé, pour toute la dette, non seulement à titre personnel sur tout votre patrimoine, mais aussi sur le bien que vous aurez hypothéqué.

En cas de caution hypothécaire - qu'elle soit solidaire ou non -, l'acte de caution est obligatoirement établi par un notaire, qui vous conseillera.

**Vous ne pouvez faire face à votre engagement de caution : 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 ;
- 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.

Sachez que si vous choisissez de ne pas prendre le risque d'être caution pour un emprunteur, fut-il un membre de votre famille ou un ami, celui-ci peut s'adresser à un organisme spécialisé dans la caution financière ou mutuelle.

Avant de vous engager, consultez l'ADIL : elle vous aidera à apprécier la portée de votre engagement et vous orientera vers les spécialistes appropriés.

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL,

Tél. : 08 20 16 75 00

(0,12 € la minute)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

## Emprunt immobilier

5

*Se porter caution,  
un risque à mesurer*



Votre ADIL  
vous conseille  
gratuitement

*Consultez-la . . .*

# Se porter caution d'un emprunteur, un risque à mesurer

**Un membre de votre famille ou un ami qui emprunte pour acheter un logement vous demande votre caution personnelle pour garantir le remboursement de son emprunt à la banque.**

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 celle de vos héritiers : ne vous engagez pas à la légère. Soyez particulièrement vigilant si vous êtes commerçant ou artisan.**

## VOTRE ENGAGEMENT NE SERA VALABLE QUE SI L'ACTE DE CAUTION RESPECTE CERTAINES FORMES

L'acte de caution comporte certains termes qu'il vous faut identifier : vous êtes la "caution" ; la personne pour laquelle vous vous portez caution est le "débitéur" ; l'établissement prêteur est le "créancier".

### L'engagement de caution doit être écrit.

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

Votre caution peut figurer sur l'acte principal, c'est-à-dire le contrat de prêt ou en annexe, plutôt que par acte séparé : ainsi vous aurez une meilleure connaissance des obligations de la personne que vous cautionnez.

■ L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique ; son contenu n'est pas réglementé comme les actes "sous seing privé". Le notaire vous informe et vous conseille sur l'engagement que vous allez prendre. Toutefois, si vous vous engagez solidairement, votre engagement doit être limité à un montant global expressément mentionné. Si celui-ci n'est pas limité, le cautionnement sera automatiquement considéré comme un cautionnement simple.

■ Dans tous les cas, un exemplaire de l'acte de caution que vous avez signé doit vous être remis ; conservez-le.

### Que doit contenir l'acte de caution ?

L'acte de caution sous seing privé comprend obligatoirement, suivie de votre signature, une mention écrite de votre main indiquant :

■ la durée de la caution, c'est-à-dire le délai pendant lequel vous vous engagez. Vous ne pourrez pas dénoncer la caution avant le terme prévu.

Si l'acte de caution ne comporte pas de durée précise, vous pouvez à tout moment retirer votre caution, en adressant une lettre recommandée avec avis de réception au créancier : vous ne serez alors engagé que pour les sommes dues avant la dénonciation.

■ la somme en chiffres et en lettres que vous vous engagez à cautionner ; en cas de contradiction entre les deux, c'est la somme en lettres qui sera retenue.

Vous n'êtes pas obligé de vous engager à couvrir la totalité de la dette ; vous pouvez choisir d'indiquer une somme maximale au-delà de laquelle vous ne cautionnez pas : même si la dette est supérieure, il ne pourra vous être réclamé un montant plus élevé.

La mention manuscrite doit reproduire la formule prévue par le Code de la consommation (art. L.313-7) :

*"En me portant caution de X... dans la limite de la somme de X... couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même".*

Afin que vous soyez clairement informé de l'étendue de votre engagement, l'établissement prêteur est tenu de vous adresser en tant que caution déclarée, un exemplaire de l'offre de prêt qui doit préciser, notamment, la nature du prêt consenti à la personne que vous cautionnez, son coût total : montant, taux, durée.

Chaque année, au plus tard le 31 mars, l'établissement prêteur doit vous rappeler, soit son terme si votre engagement est à durée déterminée, soit votre faculté de révocation si votre engagement est à durée indéterminée ; il doit vous informer du montant restant dû par le débiteur au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation que vous cautionnez.

A défaut, vous n'êtes pas tenu au paiement des pénalités ou intérêts de retard échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information.

### la nature de la caution

Lorsque vous cautionnez solidairement un emprunt immobilier, une mention manuscrite expresse et spéciale doit préciser que vous vous engagez à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le débiteur.

La formule à faire figurer est prévue par le Code de la consommation (art. L. 313-8) :

*"En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code Civil et en m'obligeant solidairement avec X... je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X...".*

**Un engagement de caution qui est manifestement disproportionné à vos revenus lors de la signature du contrat, ne sera pas valable, sauf si vos biens sont suffisants au moment où la caution est mise en œuvre : dans le cas contraire, la banque ne pourra s'en prévaloir.**

## LA PERSONNE QUE VOUS AVEZ CAUTIONNÉE NE REMBOURSE PAS SA DETTE...

L'établissement de crédit qui a consenti le prêt doit vous informer, • dès le premier retard de paiement non régularisé par l'emprunteur dans le délai d'un mois suivant la date de son exigibilité (Code de la consommation, art. L.341-1),

• et au premier retard de paiement caractérisé, en général trois mois de retard de paiement pour une échéance mensuelle (Code de la consommation, art L.313-9).

Dans le cas contraire, vous ne serez pas tenu de payer les pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de ces premiers incidents et celle à laquelle vous avez été informé.

### Vous êtes caution simple

■ Le *bénéfice de discussion* vous permet de demander au créancier 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*, l'établissement prêteur pourra s'adresser à vous, avant même d'avoir effectué des poursuites contre l'emprunteur 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 êtes engagé, au même titre que la personne que vous cautionnez ; le créancier peut, à son choix, s'adresser à l'un ou à 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.

## 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.

Si la personne cautionnée ne rembourse pas son emprunt, votre logement pourra être mis en vente à l'initiative du créancier et vous pourriez être privé de la majeure partie de vos ressources (sauf un minimum égal au revenu minimum d'insertion).

**Mesurez bien les conséquences financières de votre engagement par rapport à votre patrimoine et à vos héritiers.**

■ 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 famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés.