

BAIL D'HABITATION ET CAUTIONNEMENT



BAIL D'HABITATION, CAUTIONNEMENT : QUE COMPRENDRE ?

Le bail est un contrat de location par lequel le bailleur s'engage à mettre un logement à la disposition du locataire, en contrepartie d'un loyer, souvent mensuel.

Le cautionnement est un contrat en vertu duquel une personne s'engage à payer le loyer, charges et taxes éventuelles du locataire en cas d'impayés de celui-ci.

Le recours au cautionnement dans le cadre d'un bail d'habitation est fréquent. Cette fiche vous informe des droits et obligations respectives du locataire, du bailleur et de la caution.



CONDITIONS RELATIVES AU CAUTIONNEMENT DU BAIL D'HABITATION

Le cautionnement doit comporter le **montant du loyer** et les **conditions de révisions** de celui-ci. La mention doit exprimer de façon explicite et **non équivoque** la connaissance que la caution a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte (cf. fiche 10 sur la mention obligatoire). Une nuance est à faire, entre un cautionnement :

- à **durée indéterminée** : la caution peut résilier le contrat unilatéralement, à tout moment. La résiliation prendra effet à la fin de la période de renouvellement ou à la tacite reconduction du bail.
- à **durée déterminée** : la caution est tenue pour la durée et ne peut demander la résiliation.

À retenir : Le cautionnement ne peut être demandé par le bailleur s'il a souscrit une **assurance pour loyers impayés** sauf si le locataire est un apprenti ou un étudiant.

LE BAILLEUR EST-IL OBLIGÉ D'ACCEPTER LE CAUTIONNEMENT ?

Des **pièces justificatives** peuvent être demandées par le bailleur à la caution (exemple : carte nationale d'identité, passeport...). Une liste est limitativement dressée par décret. S'il estime que la caution ne présente pas de garanties financières suffisantes, le bailleur **peut refuser son cautionnement**. Toutefois, sa décision ne peut être fondée sur un motif discriminatoire, par exemple au motif que la caution n'est pas de nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

En cas d'abus de la part du bailleur, notamment s'il ne respecte pas la liste des pièces limitativement dressée par le décret ou qu'il fonde sa décision de refus sur un motif discriminatoire, il est possible de saisir les services des directions départementales de la protection des populations.

EN CAS D'IMPAYÉ, QUE SE PASSE-T-IL ?

Le cautionnement peut revêtir deux formes :

- **Solidaire** : en cas d'impayés du locataire, le bailleur peut agir directement contre la caution sans agir au préalable contre le locataire.
- **Simple** : le bailleur ne peut agir contre la caution qu'en cas d'insolvabilité du locataire ou si les procédures menées contre lui ont échouées.

Suivant l'acte de cautionnement (*pensez à être très vigilant lorsque vous contractez*), la caution devra répondre soit :

- Uniquement des charges et des loyers impayés
- De tout autre frais à la charge du locataire, clairement énoncés dans l'acte de cautionnement. Peuvent aussi être à la charge de la caution les frais de procédure, ou indemnités d'occupation, s'il y est fait expressément référence dans le contrat de cautionnement.

LA CAUTION PEUT-ELLE ÊTRE REMBOURSÉE DES SOMMES VERSÉES AU BAILLEUR ?

La caution peut se retourner contre le locataire.

- L'action est possible **avant** paiement si le locataire est **solvable**, dans ce cas la caution n'a pas à payer à la place du locataire.
- L'action est possible **après** le paiement par la caution, si le locataire voit sa situation financière s'améliorer.

La caution a 10 ans pour agir.

