



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

L'acte de cautionnement : un engagement à ne pas prendre à la légère !

Le cautionnement est un acte par lequel une personne appelée « caution ou cautionnaire » s'engage à l'égard d'un créancier à payer à la place du débiteur sa dette dans l'hypothèse où cette personne serait défaillante.

En toutes matières, c'est un acte lourd de conséquences qui nécessite d'apporter les précisions suivantes :

- **La nature des sommes** que le cautionnaire s'engage à garantir : loyers, indemnités d'occupation, frais, pénalités ou autres.

Il doit être noté qu'en matière de location, le bailleur devra être particulièrement attentif au contenu de l'engagement de cautionnement. En effet, compte-tenu de son importance, l'acte doit satisfaire à certaines exigences posées par les textes, en l'occurrence une mention manuscrite du cautionnaire exprimant clairement sa connaissance de la nature et de l'étendue de l'engagement qu'il contracte ainsi que la reproduction de l'article 22 al 5 de la loi du 6 juillet 1989 (*Pour connaître ce texte de loi, nous contacter !*).

Enfin, le bailleur doit remettre au cautionnaire un exemplaire du contrat de location qu'il a conclu avec le locataire. Le cas échéant, le cautionnaire pourrait remettre en cause la validité de l'engagement de cautionnement qu'il a conclu avec le bailleur devant les tribunaux...

- **La somme maximale en chiffres et en lettres** que le cautionnaire s'engage à garantir

En cas de colocation, le bailleur devra veiller à ce que l'acte de cautionnement identifie le colocataire pour lequel le cautionnaire se porte garant, faute de quoi son engagement ne sera pas valable.

- **La durée du cautionnement et les événements éventuels susceptibles de mettre fin à l'engagement :**

Exemple : le divorce des époux pour lesquels le cautionnaire s'est porté garant, le décès du locataire, ...

Il doit être noté que le cautionnement consenti pour la durée d'un bail sans précision de durée s'apparente à un engagement de cautionnement à durée indéterminée permettant au cautionnaire de retirer son engagement à tout moment. Pour autant, la notification de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du bail en cours qu'il s'agisse dans ce cas d'un bail initial ou reconduit. En revanche, le cautionnement consenti pour la durée d'un bail et deux renouvellements consécutifs est un engagement de cautionnement à durée déterminée faisant obstacle au retrait de l'engagement souscrit par le cautionnaire avant le terme prévu.

- **La nature de l'engagement de cautionnement : caution simple ou solidaire**

En optant pour un cautionnement simple, le cautionnaire peut demander au bailleur de poursuivre directement sur ses biens la personne pour le compte de laquelle il s'est porté garant. Le cautionnaire ne sera alors tenu de payer qu'à partir du moment où les poursuites intentées contre le débiteur ont échoué. Et, dans l'hypothèse où plusieurs cautionnaires se seraient engagés pour un même débiteur, le montant total de la dette serait divisé entre eux. Contrairement au cautionnement simple qui présentait l'avantage pour le cautionnaire de limiter les lourdes conséquences liées à la mise en jeu de son engagement, le cautionnement solidaire ne permet ni d'organiser, ni même de diviser les poursuites en cas de pluralité de cautionnaires, celui-ci doit payer à charge pour lui ensuite d'exercer son recours contre la personne pour laquelle il s'est porté garant.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.