

La caution

La caution est l'acte par lequel une personne, tierce au contrat de location, s'engage à payer les sommes dues par le locataire au titre de ce contrat, si le locataire ne paye pas lui-même.

Il existe deux types de caution : la caution simple et la caution solidaire, cette dernière étant tenue à des obligations plus contraignantes que la caution simple.

Attention : le non-renouvellement du cautionnement peut constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé (six mois avant la fin de la période triennale) au locataire si une clause dans le bail prévoit que le locataire est tenu, en cas de résiliation de la caution, de faire un nouveau cautionnement (tribunal de grande instance de Paris, 27 septembre 2000 (ou cour d'appel de Paris, 6^e ch. B, 14 janvier 1999, AJDI 1999).

1. L'engagement de la caution

A) Le formalisme

Quel que soit le type de location (même loi 89), la caution doit signer un acte écrit (art. 2292, C. civ.). Cet acte doit stipuler clairement la nature et l'étendue de l'obligation de la caution (dans le cas où la somme ne peut pas être déterminée au moment de la conclusion de l'acte), principe posé notamment par la Cour de cassation du 12 novembre 1987. Tout acte de cautionnement trop vague sera annulé.

Pour la loi 89, la personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement (art. 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

B) Les droits de la caution

Le bénéfice de discussion : c'est le droit qu'a la caution simple (non solidaire) de demander, avant de devoir payer le bailleur, que ce dernier épuise les voies de recours contre le locataire (art. 2298, C. civ.).

Mais il se peut qu'une clause prévoie que la caution simple (non solidaire) renonce au bénéfice de discussion : dans ce cas, elle devra payer le bailleur quand bien même ce dernier n'aurait pas mis en cause le locataire. À charge pour la caution de se retourner contre le locataire.

La caution solidaire ne bénéficie pas de la discussion.

Attention : si le bailleur est un loueur professionnel, la clause de solidarité de la caution ou la clause de renonciation au bénéfice de discussion (en cas de caution simple), est réputée non écrite (annulée) [art. L.341-5 du code de la consommation].

L'information de la caution

– Quel que soit le type de location (même loi 89) : la caution doit être informée par le bailleur de l'évolution de la créance due par le débiteur principal (le locataire) au moins annuellement (art. 2293, C. civ.). Si par exemple le loyer a été révisé ou augmenté, la caution doit pouvoir en être informée, sans quoi la caution ne sera pas tenue des pénalités et intérêts de retard.

– Location soumise à la loi de 1989 : la caution doit, en plus de ce qui est prévu ci-dessus, se voir notifier le commandement de payer adressé au locataire en cas d'impayé. La sanction reste que la caution ne pourra pas être tenue des pénalités et intérêts de retard (art. 24 de la loi du 6 juillet 1989).

2. La durée de l'engagement

A) À durée déterminée

La caution sera tenue pendant toute la durée prévue dans l'acte de cautionnement sauf à ce que le locataire parte avant la fin de la période de l'engagement de la caution.

Il se peut qu'il soit indiqué dans l'acte de cautionnement : « pendant la durée du bail, renouvelé deux fois pour la même durée ». Dans ce cas l'engagement est bien à durée déterminée.

B) À durée indéterminée

Quel que soit le type de location (sauf loi 89) : la caution pourra résilier à tout moment, la résiliation prenant effet à la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception (Civ. 1^{re}, 7 mars 2006).

Location soumise à la loi de 1989 : la caution dans ce cas pourra résilier à tout moment, et ne sera tenue que jusqu'à l'échéance du bail au cours duquel le bailleur a reçu la notification.

Il se peut qu'il soit indiqué que la caution s'engage pendant « toute la durée du bail initial et de son renouvellement éventuel et/ou de sa reconduction » : dans ce cas, l'engagement de la caution est à durée indéterminée, car il n'est pas précisé le nombre de renouvellements et/ou de reconductions.

3. L'étendue de l'engagement

Comme on l'a vu dans le Ia), l'acte de caution doit préciser l'étendue de l'obligation contractée, sans quoi l'acte de caution est nul.

L'acte de cautionnement peut indiquer qu'elle s'étend aux loyers et charges, aux réparations locatives, dégradations et pertes pendant la jouissance, aux indemnités d'occupation.

En revanche, la caution ne saurait être tenue à des obligations dont le locataire n'a pas à répondre (exemples : réparations non locatives, dégradations dues à un cas de force majeure...) [art. 2290, C. civ.]. Toute clause qui irait dans ce sens ne pourrait être valable.

S'il existe plusieurs cautions pour la même obligation ?

Les cautions solidaires : dans ce cas, le bailleur créancier pourra agir pour la totalité des sommes dues par le locataire, contre n'importe laquelle des cautions solidaires. À charge pour cette dernière de demander le remboursement auprès des autres cautions et/ou du locataire.

Les cautions simples : s'il n'y a pas de clause d'indivisibilité dans le contrat de cautionnement, alors la caution ne sera tenue que du montant de la dette divisé par le nombre de cautions. Cependant, si les autres cautions sont insolvables, dans ce cas, la caution simple devra payer la totalité de la dette, quand bien même elle bénéficiait de la division de la dette (art. 2302 et 2303, C. civ.).

Exemple : il y a deux cautions pour un même locataire (ou colocataires), le locataire (ou colocataires) doit 1 000 €. Le bailleur ne pourra demander à une des cautions que 500 €.

S'il y a vente du bien loué, la caution est-elle tenue, vis-à-vis du nouveau bailleur, de garantir les impayés du locataire ?

Il y a une transmission de plein droit de la caution au nouveau propriétaire (Cass. ass. plen., 6 décembre 2004), c'est-à-dire que la caution est engagée vis-à-vis du nouveau bailleur automatiquement, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.