

**ON A TOUS  
AU MOINS  
UNE QUESTION  
QUE L'ON AIMERAIT  
POSER  
À UN AVOCAT.**

## ORDRE DES AVOCATS

*L'avocat votre 1<sup>er</sup> conseil  
L'avocat votre 1<sup>er</sup> défenseur*

# LE CAUTIONNEMENT



Octobre 2012

Design : scop in studio 4 - Tél. 01 46 98 7775

## LE CAUTIONNEMENT

**Le cautionnement est un contrat, écrit, obligatoirement, par lequel une personne (« la caution ») s'engage à payer la dette d'un tiers, généralement parent ou ami (« le débiteur »), si celui-ci n'arrive pas lui-même à remplir ses engagements envers la personne à qui il doit (« créancier »).**

**L'exemple le plus classique est le cautionnement qui accompagne très souvent le contrat de bail .**

*Attention : quand on parle de « caution », dans le langage quotidien, on ne parle pas de la même chose : on parle le plus souvent du dépôt de garantie (somme d'argent remise en garantie au propriétaire) que l'on fait lorsque l'on signe un contrat de bail.*

*Ici, la « caution » est la personne qui accepte de « cautionner », de se porter garant, du paiement par une tierce personne d'une somme d'argent, jusqu'à payer sa dette à sa place si nécessaire.*

Le créancier (par ex. le propriétaire) a ainsi une plus grande certitude d'être payé, et cela d'autant plus que la caution fera sans doute pression sur son parent ou ami pour qu'il paie sa dette rapidement...

La caution peut mettre fin au cautionnement - lorsqu'il est à durée indéterminée - pour l'avenir, en adressant au créancier une lettre recommandée avec accusé de réception.

Engageant la totalité de son patrimoine chaque fois que le cautionnement n'est pas limité à une somme fixée par avance avec le créancier. Le cautionnement ne peut toutefois jamais excéder ce qui est dû par le débiteur.

La caution doit être informée de l'étendue de son engagement avec précision.

Aussi, le créancier doit-il la renseigner :

• **Dès la signature de l'acte de cautionnement** : pour être valable, le cautionnement doit comporter la signature de la caution et la mention écrite de sa main, de la somme en toutes lettres et en chiffres. Il doit être indiqué si la caution prend en charge les intérêts et les accessoires (frais bancaires, par ex).

• **Annuellement** : par l'envoi d'une lettre précisant l'évolution du montant de la dette et des frais.

Si le cautionnement accompagne un contrat de prêt, le professionnel du crédit doit prévenir tout de suite la caution de ce que le débiteur a arrêté de payer l'échéance.

Lorsque le débiteur est en redressement judiciaire civil, la caution en est informée enfin par la Commission de Surendettement des Particuliers.

Lorsqu'elle paie, la caution peut demander à être remboursée par le réel débiteur. Le créancier ne doit rien faire qui puisse compromettre un jour ce recours.

### LA CAUTION DANS LES BAUX D'HABITATION

Il est fréquent que le bailleur exige un cautionnement (et pas seulement une « caution-dépôt de garantie »), afin de se prémunir contre tout impayé de son locataire.

Si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée, ou s'il est indiqué comme étant à durée indéterminée, la caution peut résilier le cautionnement, mais cette résiliation ne prend effet qu'au terme du contrat de location (contrat initial, reconduit ou renouvelé).

La caution doit faire précéder sa signature d'une mention manuscrite reproduisant le montant du loyer et les conditions de révision et exprimant clairement la connaissance qu'elle a de l'étendue de son engagement.

La caution doit également reproduire à la main l'article 22-1 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 indiquant qu'elle connaît la possibilité de dénoncer la caution.

Le bailleur doit remettre un exemplaire du bail à la caution.

Pour éviter que les cautions ignorent les difficultés du locataire, il est prévu que le commandement de payer, adressé au locataire défaillant, doit être signifié (envoyé par huissier) à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au locataire.

Sinon, la caution ne peut pas être obligée de payer les pénalités ou intérêts de retard.

En cas de résiliation du bail, la caution doit-elle l'indemnité d'occupation, qui remplace le loyer pendant la durée de l'occupation des lieux par l'ancien locataire ?

Si l'acte mentionne, de façon manuscrite, que la caution s'engage à « garantir toutes les conséquences pécuniaires de la résiliation judiciaire du bail », oui.

Sinon, les tribunaux sont partagés : tout dépendra de la rédaction de l'acte.

Le cautionnement entraînera des obligations lourdes, il est impératif de prendre les conseils d'un professionnel du droit tel qu'un avocat :

- d'une part pour rédiger le contrat ;
- d'autre part pour être parfaitement informé des conséquences de son engagement.