

J. 190

Actualisation le 18-01-07

SE PORTER CAUTION POUR UN LOCATAIRE

Se porter caution pour un locataire, c'est s'engager à payer ses dettes s'il venait à cesser de payer. C'est donc un engagement lourd de conséquences, et non une simple clause de style que l'on porte au bas d'un contrat pour rendre service à un parent ou à un ami.

COMMENT SE PRÉSENTE LE CAUTIONNEMENT ?

On appelle caution la personne qui s'engage à payer certaines dettes d'une personne, et cautionnement, l'acte par lequel elle prend cet engagement.

Autrefois, cet acte se limitait fréquemment à une simple formule portée sur le contrat de location. Aujourd'hui, il se présente le plus souvent sous la forme d'un document distinct, en raison de la longueur du texte qu'il doit impérativement reproduire.

Pour être valable, le cautionnement doit répondre à plusieurs exigences.

- Il doit être fait par écrit: les engagements verbaux sont sans valeur et, comme le précise l'article 2292 du Code civil, «le cautionnement ne se présume point»; cela signifie, en particulier, que les parents ne sont pas a priori cautions de leurs enfants.
- Il doit être écrit de la main de celui qui se porte caution, sinon en totalité du moins la mention qui précise la nature et le montant de l'engagement de la caution. Cette exigence légale, qui résulte de la combinaison des articles 1326 et 2292 du Code civil, vise à protéger la caution contre des pratiques

frauduleuses de la part du créancier, mais aussi à vérifier qu'elle a pris conscience de la portée de son engagement.

- Il doit mentionner, en chiffres et en lettres, le montant des dettes que la caution accepte de cautionner, si cette somme peut être déjà évaluée. Si le cautionnement s'étend aux conséquences financières d'autres manquements du locataire, et qu'il est donc indéterminé dans son montant, l'acte doit préciser, «sous une forme quelconque, mais de façon explicite et non équivoque», ce à quoi la caution s'engage. Cette exigence, inlassablement répétée par les tribunaux qui annulent les actes trop vagues, est une obligation légale depuis le 1er septembre 1994, lorsque la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989 (art. 22-1).

- Si le cautionnement est postérieur au 1er septembre 1994 et que la location relève de la loi de 1989, la caution doit en outre recopier de sa main le texte du deuxième alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui précise les conditions de sa dénonciation, et mentionner le montant du loyer ainsi que les conditions de sa révision. La caution doit recevoir un exemplaire du contrat de location

QUELLE EST LA VALIDITÉ DES MENTIONS "BON POUR CAUTION - LU ET APPROUVÉ" ?

- Les cautionnements conclus après le 1er septembre 1994 qui se limiteraient à cette mention portée de la main de la caution au bas du contrat de location sont indéniablement nuls lorsque la location est soumise à la loi de 1989.
- Les engagements rédigés sous cette forme avant 1994, ou portant sur d'autres locations, ne sont pas nuls de plein droit, mais très contestables, car ils n'expriment pas «de façon ex-

plicite et non équivoque la connaissance que la caution a de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée». Le juge les annulera, à moins que le créancier (ici, le bailleur) ne produise d'autres éléments venant confirmer que la caution connaissait bien l'étendue de son engagement (C. Cass. Civ. 1re - 28.10.1991 - Mme S c/ M. H et a., Bull. civ. 1991, I, n° 286, p. 188).

EST-CE QUE JE RÉPONDS DE TOUTES LES DETTES DU LOCATAIRE OU SEULEMENT DU LOYER?

Pour le savoir, reportez-vous à l'acte que vous avez signé.

- L'acte n'évoque que les dettes de loyer et de charges, votre obligation s'arrête là. Vous ne serez alors tenu ni des indemnités d'occupation que devrait le locataire s'il se maintenait dans les lieux après la résiliation du bail, car il ne s'agit plus là d'un loyer, ni des pénalités pour paiement tardif, ni des frais de procédure engagés contre le locataire, etc.
- Mais l'acte peut également prévoir que vous garantirez d'autres manquements du locataire, comme le défaut d'entretien du logement, ou d'autres frais lui incombant. Si ces obliga-

tions sont clairement stipulées, vous y serez obligé. Ainsi, si l'acte a prévu que vous répondrez des réparations locatives, vous pourrez être poursuivi pour le paiement des frais de remise en état des lieux loués. Les frais évoqués plus haut (pénalités, frais de procédure, indemnité d'occupation) pourront vous être réclamés s'ils ont été expressément prévus, et uniquement dans ce cas.

En cas d'incertitude sur la portée de l'engagement souscrit, le doute profite à la caution: c'est une des conséquences de la rédaction de l'article 2292 du Code civil.

COMBIEN DE TEMPS SUIS-JE LIÉ?

Les engagements perpétuels sont nuls, donc vous ne pouvez jamais être engagé sans limitation de durée ou sans possibilité de vous dégager. La durée de votre engagement et les possibilités de dénoncer le cautionnement dépendent de sa formulation.

- 1er cas: l'acte précise clairement la durée de votre engagement. Par exemple, vous avez déclaré vous engager «pour la durée du contrat et de son renouvellement», ou encore «pour une durée de six années». Vous êtes tenu par votre engagement, et sans possibilité de le dénoncer, pendant toute la durée prévue. Dans le premier exemple cité, vous serez engagé jusqu'à la fin de la première période de renouvellement; dans le second exemple, jusqu'au terme de la sixième année. Au-delà, votre engagement tombera de lui-même, sans que vous ayez à accomplir quelque formalité que ce soit (E c/ V, CA Paris, 6e Ch. C. - 16.6.1993 - Loyers et copr., décembre 1993, n° 424).
- 2e cas: l'acte ne précise pas la durée de votre engagement ou encore fixe une durée indéterminée. Ce sera le cas si vous vous êtes, par exemple, engagé «pour la durée du contrat et de

ses renouvellements», mais sans précision du nombre des renouvellements. Vous répondrez du locataire aussi longtemps que vous n'aurez pas dénoncé votre contrat, ce que vous pouvez faire à tout moment: il vous suffit d'informer le bailleur de votre décision, par lettre recommandée avec accusé de réception. Mais la date à laquelle vous serez dégagé de votre engagement dépendra de la date à laquelle vous vous étiez porté caution:

- vous avez signé avant le 1er septembre 1994 ou après cette date, mais la location ne relève pas de la loi de 1989, vous serez déchargé de votre engagement dès que le bailleur aura reçu votre courrier;
- vous avez signé après le 1er septembre 1994 et la location est soumise à la loi de 1989, vous ne serez libéré qu'à la fin de la période de renouvellement ou de tacite reconduction en cours.

Attention: même dégagé du cautionnement, vous continuez de répondre des dettes du locataire nées à l'époque où vous étiez encore caution.

LE BAILLEUR PEUT-IL SE RETOURNER DIRECTEMENT CONTRE MOI, SANS MÊME TENTER DES POURSUITES CONTRE LE LOCATAIRE ?

La réponse dépend des termes utilisés dans l'acte pour qualifier votre cautionnement.

Si vous êtes **caution solidaire**, le créancier (ici, le bailleur) peut, en effet, décider d'agir directement contre vous.

Mais si vous avez précisé que vous étiez caution simple ou encore si vous n'avez rien précisé, le bailleur ne pourra se re-

tourner contre vous qu'après avoir épuisé ses recours contre le débiteur (ici, le locataire), y compris en saisissant ses biens (art. 2298 du Code civil).

Attention, la caution simple qui a déclaré dans l'acte qu'elle renonçait au **“bénéfice de discussion”** est dans la même situation que la caution solidaire.

LE BAILLEUR DOIT-IL M'INFORMER QUE LE LOCATAIRE NE PAIE PLUS SES LOYERS?

Non, et c'est regrettable car les bailleurs tardent souvent à se retourner contre la caution, qui aurait pu faire face à un ou deux mois d'impayé, mais non à un an ou davantage; ou encore aider le locataire à trouver une solution, par exemple en saisissant le Fonds de solidarité pour le logement du département.

En fait, la caution ne sera obligatoirement informée de la dé-

faillance du locataire que dans un seul cas: lorsque le bailleur adressera un commandement de payer à ce dernier, puisque l'huissier devra également le signifier à la caution (art. 24 de la loi du 6.7.1989); à défaut, celle-ci ne pourrait être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Mais rien n'oblige le bailleur de recourir au commandement de payer, et il n'utilisera cet outil que s'il veut résilier le contrat de location.

Toutefois, si la caution peut démontrer que le créancier a, par sa faute, contribué à aggraver la dette cautionnée, elle pourra être dégagée (Caisse du Crédit agricole mutuel d'Avi-

gnon c/ M. P - C. Cass. 1re Ch. civ. - 9.5.1994 - Bull. civ. 1994, I, n° 169).

Qui est concerné par la loi de 1989?

Certaines des dispositions présentées dans cette note, nous le précisons chaque fois, sont issues de la loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports entre bailleurs et locataires. Elles concernent les cautionnements de locations soumises à ce texte, soit les locations à usage d'habitation de locaux vides (locations HLM comprises), et les locations à usage mixte professionnel et d'habitation.

La date du 1er septembre 1994, que nous évoquons à plusieurs reprises, correspond à la date d'entrée en vigueur de l'article 22-1 de la loi de 1989, introduit par la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Ne sont pas concernés par la loi de 1989 les meublés, les locaux professionnels, les baux commerciaux ou les logements-foyers.

NOUS SOMMES PLUSIEURS CAUTIONS, COMMENT CELA SE PASSERAIT-IL EN CAS D'IMPAYÉ?

La pratique est fréquente, lorsqu'un appartement est loué à plusieurs colocataires, de demander autant de cautionnements.

Si l'acte précise que les cautions s'engagent solidairement (c'est le cas le plus fréquent), le créancier pourra se retourner contre la caution de son choix pour le paiement de la totalité de la dette. Celui qui se sera acquitté devra alors se retourner contre ses cofidés – c'est ainsi qu'on les nomme – pour qu'ils lui remboursent leur part.

Mais la solidarité des cautions peut ne pas avoir été prévue. La dette doit alors être divisée entre les cautions, sauf si elles ont déclaré renoncer au **"bénéfice de division"**. Il faut pourtant savoir que, même lorsque les cautions ne sont pas solidaires entre elles, chacune est obligée pour la totalité de la dette (art. 2302 du Code civil), ce qui signifie qu'elle encourt le risque de payer toute la dette en cas d'insolvabilité des autres cautions.

PUIS-JE DEMANDER DES DÉLAIS DE PAIEMENT?

Sachez tout d'abord que vous bénéficiez des remises ou délais de paiement que le locataire aura, le cas échéant, obtenus de son bailleur (art. 1287 du Code civil), mais non de ceux qui lui auraient été accordés dans le cadre de la procédure de surendettement, qu'il s'agisse du plan conventionnel (C. Cass. 1re - 13.11.1996 - D. 1997, II, 141) ou du plan fixé par le juge.

Lorsque vous n'êtes pas en mesure de payer ce que vous de-

vez, vous pouvez, comme tout débiteur en difficulté, demander des délais de grâce au juge. Ces délais peuvent atteindre deux ans.

Si votre situation financière est telle que ces délais ne suffisent pas, vous pouvez alors saisir la Commission départementale de surendettement.

PUIS-JE ME RETOURNER CONTRE LE LOCATAIRE DÉFAILLANT?

Oui, et le contraire serait choquant, lorsque le locataire est solvable ou l'est redevenu. Vous pouvez agir à deux stades.

- Avant paiement: vous pouvez assigner le locataire, dès que vous êtes vous-même poursuivi ; ce type d'action n'est évidemment envisageable que si le débiteur est solvable.
- Après paiement: vous pouvez agir dès que le locataire sera revenu à meilleure fortune, et vous pouvez le faire pendant trente ans, même s'il s'agissait au départ d'une dette de loyer normalement prescriptible par cinq ans, car, entre vous, il ne s'agit plus d'un loyer. Cette action est appelée **"action personnelle"** (art. 2305 du Code civil), par opposition à l'**"action**

subrogatoire" dont elle dispose également (art. 2306 du Code civil). Cette dernière consiste à engager contre le débiteur l'action que le créancier pouvait lui-même exercer, mais nous ne la citons que pour mémoire, car elle présente peu d'intérêt dans le cautionnement du locataire. En effet, si elle permet à la caution de bénéficier des privilèges du créancier, celui dont dispose le bailleur sur le mobilier du locataire cesse lorsque le locataire a déménagé. D'autre part, cette action ne permet pas à la caution de récupérer les frais qu'elle aura engagés, et elle est enfermée dans les mêmes délais que ceux du bailleur, soit cinq ans pour les loyers.

QUE SE PASSERAIT-IL SI JE VENAIS À DISPARAÎTRE?

Aux termes de l'article 2294 du Code civil, vos engagements passent à ses héritiers. Mais les poursuites du créancier sont

limitées aux dettes existant au jour du décès, même si le paiement ne vous en avait pas encore été réclamé.

MON CONJOINT EST-IL ENGAGÉ?

Tout dépend de votre régime matrimonial.

- Si vous êtes mariés sous le régime légal (communauté réduite aux acquêts) et que votre conjoint n'a pas expressément donné son accord au cautionnement, vous n'avez engagé que vos biens et revenus propres. S'il a donné son accord

exprès, ses biens propres ne sont pas engagés, mais tous les biens communs le sont (art. 1415 du Code civil).

- Si vous êtes marié sous le régime de la séparation de biens, vous n'avez engagé que vos propres biens et revenus, et votre conjoint ne peut pas être inquiété.

JE SUIS POURSUIVI, QUELS SONT MES MOYENS DE DÉFENSE?

• En premier lieu, vérifiez si le cautionnement que vous avez signé est valable. Rappelons que le tribunal jugera l'acte en fonction de la date à laquelle il a été passé (voir p. 3).

• Assurez-vous ensuite que votre engagement est encore valable ou, du moins, qu'il l'était encore à la date de la défaillance du locataire, et que les dettes qui vous sont imputées ont bien été prévues dans le cautionnement.

• N'oubliez pas que vous disposez des mêmes moyens de défense que le débiteur. Le locataire peut, en effet, avoir des

raisons légales de refuser de payer. Ainsi, il peut – et vous également – refuser de payer un reliquat de charges non justifiées, ne pas donner suite à une augmentation de loyer supérieure à celle du coût de la construction, contester les frais de remise en état qui lui sont imputées...

• Autre raison de ne pas payer: la prescription de la dette. Le paiement du loyer et des charges se prescrit par cinq ans, mais ce n'est pas le cas des autres dettes, comme les réparations locatives, qui obéissent à la prescription de droit commun, soit trente ans.

Marie-Odile THIRY-DUARTE

LES TEXTES

LE CODE CIVIL

◆ La forme et la durée du cautionnement

Art. 2292: Le cautionnement ne se présume pas ; il doit être exprès, et on ne peut l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

Art. 1326 : L'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention, écrite de sa main, de la somme ou de la quantité en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres.

Art. 1740 : Dans le cas des deux articles précédents (reconduction tacite et maintien dans les lieux après congé), la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

◆ Les obligations de la caution

Art. 2098: Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

Art. 2298: La caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne se soit obligée solidairement avec le débiteur ; auquel cas l'effet de son engagement se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires.

Art 1287 : La remise ou décharge conventionnelle accordée au débiteur principal libère les cautions ;
Celle accordée à la caution ne libère pas le débiteur principal ;
Celle accordée à l'une des cautions ne libère pas les autres.

◆ En cas de pluralité de cautions

Art. 2302: Lorsque plusieurs cautions se sont rendues solidaires d'un même débiteur pour une même dette, elles sont obligées chacune à toute la dette.

Art. 2303: Néanmoins, chacune d'elles peut, à moins qu'elle n'ait renoncé au bénéfice de division, exiger que le créancier divise préalablement son action, et la réduise à la part et portion de chaque caution. [...]

◆ Les recours de la caution contre le débiteur

AVANT PAIEMENT

Art. 2309: La caution, même avant d'avoir payé, peut agir contre le débiteur, pour être par lui indemnisé :

1° Lorsqu'elle est poursuivie en justice pour le paiement ;
[...]

APRÈS PAIEMENT

Art. 2305: La caution qui a payé a son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur.

Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins, la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Art. 2306: La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

◆ La transmission de la caution en cas de décès

Art. 2294: Les engagements des cautions passent à leurs héritiers, si l'engagement est tel que la caution y fût obligée.

LA LOI N° 89-462 DU 6 JUILLET 1989

◆ La forme et la durée du cautionnement

Art. 22-1 : ...Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

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 et 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.

◆ L'information de la caution

Art. 24 5ème alinéa : Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.