

Quelques informations à connaître :

Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé - Colocation (bail unique)

De quoi s'agit-il ?

La caution est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit (en rédigeant un *acte de cautionnement*) à payer les dettes locatives du colocataire. Celles-ci comprennent :

- le loyer, les charges, les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives
- et les frais de remise en état du logement dégradé.

Par la clause de solidarité (ou d'indivisibilité de la dette de loyer), la caution se retrouve indirectement solidaire des autres colocataires. En effet, en cas de non-paiement de l'intégralité des sommes dues, le propriétaire peut s'adresser à un autre des colocataires pour être payé. Si ce colocataire ne peut assumer seul ce paiement, le propriétaire peut se retourner vers sa caution.

Si la caution ne rembourse pas les dettes locatives, [les biens personnels de la caution, ses revenus](#) et son [logement](#) (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

À noter

Il ne faut pas confondre *caution (personne ou organisme): Personne physique (particulier) ou morale (organisme) qui s'engage par écrit (acte de cautionnement) à payer au propriétaire, notamment le loyer, les charges et les réparations locatives lorsque le locataire ne le fait pas et dépôt de garantie (somme d'argent): Somme d'argent versée au propriétaire par le locataire au moment de la signature du bail. Elle doit être rendue au locataire lorsqu'il quitte le logement, après qu'il a rendu les clés du logement au propriétaire. La somme reversée au locataire peut être diminuée du montant des impayés de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations...*

Fin de l'engagement

Fin de bail

La solidarité des colocataires prend fin à l'expiration du bail. La solidarité des cautions cesse dans les mêmes conditions.

Départ du colocataire

Pour un bail signé après le 26 mars 2014, la solidarité du colocataire qui donne congé prend fin :

- Si un nouveau locataire le remplace dans le bail, à la fin du préavis
- S'il n'est pas remplacé, 6 mois après la fin du préavis

La solidarité de la personne qui s'est portée caution pour ce colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.

- *Cautionnement sans durée*

La caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, la résiliation signifiée au propriétaire ne prend effet qu'à l'expiration du bail.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc obligée de répondre des dettes locatives jusqu'à la fin du bail.

- *Cautionnement à durée déterminée*

La caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est obligée de répondre des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Toutefois, les parties peuvent prévoir par écrit que certains événements mettront fin à l'acte de cautionnement (par exemple, divorce des époux, décès du locataire).

En cas de décès de la caution, si rien n'est indiqué dans l'acte, son engagement se transmet automatiquement à ses héritiers. Les héritiers doivent répondre des dettes qui étaient déjà nées au moment du décès, mais pas de celles nées postérieurement au décès.

Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé - Colocation (plusieurs contrats)

De quoi s'agit-il ?

La caution est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit (*acte de cautionnement*) à payer les dettes locatives dont est redevable le colocataire mentionné dans l'acte de cautionnement. Celles-ci comprennent :

- le loyer, les charges, les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives
- et les frais de remise en état du logement dégradé.

Si la caution ne rembourse pas les dettes locatives, les biens personnels de la caution, ses revenus et son logement (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

Il existe 2 types de caution :

- La *caution simple* qui permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes locatives.
- La *caution solidaire* qui permet au propriétaire de faire appel directement à la caution dès le 1^{er} impayé, sans même passer par le locataire et donc sans même rechercher si celui-ci pourrait payer. Autrement dit, peu importe si le locataire ne peut ou ne veut pas payer sa dette.

Le type de caution choisi par le propriétaire est indiqué dans *l'acte de cautionnement*.

Fin de l'engagement

La caution est engagée :

- pour la durée mentionnée dans l'acte de cautionnement
- ou dès l'expiration du préavis du colocataire si celui-ci donne son préavis (congé) au propriétaire.