

Cautionnement – bail d’habitation et bail commercial

Clause	Bail d’habitation	Bail commercial
Formalisme	<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 envisageait la mention manuscrite sous peine de nullité, ce qui n'est plus le cas depuis l'entrée en vigueur de la loi Elan, soit le 25 novembre 2018 (suppression de la mention manuscrite) ➔ Il s'agit désormais de mentions qui apparaissent dans l'acte sans être manuscrites (mentions prévues par le dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989) ➔ Signature obligatoire de la caution ➔ Le bailleur doit communiquer à la caution un exemplaire du contrat de location ➔ Toutes ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Droit commun : signature de la caution + « <i>mention, écrite par lui-même, de la somme en toutes lettres et en chiffres</i> » (article 1376 du Code civil) sauf exceptions (exemple, lorsque la caution est un commerçant). La violation de cette règle n'entraîne pas la nullité du cautionnement. ➔ Droit de la consommation (si la caution est une personne physique et que le créancier est professionnel) : reproduction dans l'acte des mentions de l'article L. 331-1 du Code de la consommation à peine de nullité du cautionnement (L. 343-1 du Code de la consommation) : « <i>En me portant caution de X, dans la limite de la somme de... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X n'y satisfait pas lui-même</i> » ➔ Ces mentions légales ne s'appliquent pas en présence d'un acte notarié (article 1369 du Code civil) ou d'un acte contresigné par avocat (article 1374 du Code civil)
Solidarité	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Solidarité avec le débiteur si une clause le prévoit 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Si un créancier professionnel sollicite un cautionnement solidaire, la personne physique caution doit faire « <i>précéder sa signature de la mention manuscrite suivante : apposer la mention manuscrite « en renonçant au bénéfice de discussion et en m'obligeant solidairement avec X, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X</i> » (article L. 331-2 du Code de la consommation), à peine de nullité (article L. 343-2 du Code de la consommation) ➔ Cette mention ne s'applique pas en cas d'acte notarié (article 1369 du Code civil) ou d'acte contresigné par avocat (article 1374 du Code civil)
Durée	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Durée indéterminée : la caution peut le résilier unilatéralement à tout moment, mais cette résiliation ne prendra effet qu'au terme du titre locatif en cours ➔ Durée déterminée : engagement de la caution jusqu'à la date prévue, sans possibilité de résiliation 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Durée indéterminée : la caution est engagée jusqu'au terme du bail (le bailleur pourra poursuivre la caution après mais seulement pour les dettes nées avant). En cas de tacite prolongation ou de renouvellement, en l'absence de précisions sur ces événements, la caution n'est pas engagée ➔ Durée déterminée : engagement de la caution jusqu'à la date prévue
Compatibilité avec d'autres garanties	<ul style="list-style-type: none"> ➔ « <i>Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que : - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ; - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur</i> » (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989) 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Cumul du cautionnement autorisé avec le dépôt de garantie et la garantie autonome
Information de la caution	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Dans l'hypothèse où le(s) locataire(s) de payer pas, le commandement de payer doit être signifié (i) au(x) locataire(s) et (ii) à la caution dans les 15 jours (article 24 de la loi de 1965) Sanction : à défaut, la caution n'est pas tenue des pénalités et intérêts de retard (mais son engagement pour le principal est toujours valable) 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ « <i>Sans préjudice des dispositions particulières, toute personne physique qui s'est portée caution est informée par le créancier professionnel de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement.</i> » (article L. 333-1 du Code de la consommation) Sanction du défaut d'information : « <i>Lorsque le créancier ne se conforme pas à l'obligation définie à l'article L. 333-1, la caution n'est pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retards échus entre la date de ce premier incident et celle à laquelle elle en a été informée.</i> » (article L. 343-5 du Code de la consommation) ➔ Si le montant d'engagement de la caution n'est pas défini : information de la caution sur le montant de la créance garantie et accessoires tous les ans (article 2293 du Code civil) Sanction : déchéance de tous les accessoires de la dette, des frais et des pénalités (article 2293 du Code civil)
Réforme du cautionnement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Attention, le droit des sûretés (comprenant le cautionnement) va être réformé en profondeur prochainement et il conviendra de vérifier chaque article cité 	