



Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé

Vérfié le 05 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Dépôt de garantie \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé *acte de cautionnement*, s'engage envers le propriétaire du logement loué à payer les dettes locatives du locataire. Il existe 2 formes de caution : la caution simple et la caution solidaire.

Location

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 locataire mentionné dans *l'acte de cautionnement*. Celles-ci comprennent :

- le loyer et les charges, ainsi que 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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1748\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1748) et son [logement \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987) (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*.

À noter : il ne faut pas confondre *caution (personne ou organisme)* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>) et *dépôt de garantie (somme d'argent)* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à réclamer une *caution* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>) en contrepartie de la signature du contrat de location (bail). En pratique, c'est souvent le cas, y compris lorsqu'il s'agit d'un [logement social \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869).

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le propriétaire est un particulier

Le propriétaire qui a déjà une assurance privée contre les risques locatifs peut demander une caution seulement si son locataire est étudiant ou apprenti.

Le propriétaire est une personne morale (société, organisme HLM...)

Le propriétaire ne peut pas demander de caution si le locataire est un étudiant qui bénéficie d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

- soit une personne physique (parent, amis...),
- soit une personne morale (Action-Logement qui distribue [lagarantie Visale \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453), une entreprise, une banque, ...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de documents justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire. Le propriétaire a le droit de réclamer les justificatifs suivants :


Document relatif à l'identité de la caution

Personne physique

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 pièce d'identité en cours de validité parmi les documents suivants :

- Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)
- Passeport française ou étranger (avec photo)
- Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Le propriétaire ne peut pas refuser la caution au motif que cette personne ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Personne morale

Le propriétaire a le droit d'exiger les 2 documents suivants:

- Extrait K bis original de moins de 3 mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de domicile

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 seul justificatif parmi les documents suivants :

- Dernière quittance de loyer
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois
- Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois
- Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs justificatifs parmi les documents suivants :

- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai
- Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
- Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)
- Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
- Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatifs de revenus

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs documents parmi les documents suivants :

- 3 derniers bulletins de salaire
- 2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
- Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par *acte sous signature privée* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou par *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire doit remettre à la caution un exemplaire de l'acte de cautionnement, sauf si l'acte est intégré au bail.

Contenu


Depuis le 25 novembre 2018

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)


Avant cette date

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)


La personne se portant caution doit obligatoirement **écrire à la main elle-même** les mentions suivantes :

- Montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision. La caution peut indiquer une somme maximale de cautionnement. Dans ce cas, le propriétaire ne peut réclamer un montant plus élevé, même si la dette locative est supérieure. Si la caution n'indique pas de montant maximum, son engagement est alors plus étendu.
- Mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement. Si la caution est solidaire, cela doit être précisé dans l'acte.
- Reproduction de l'article de loi suivant : " « *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.* » »

En cas d'impayé

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Caution simple


 **Rappel** : la caution simple permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes locatives.

En cas d'impayé, le propriétaire doit donc d'abord s'adresser au locataire en lui envoyant un **commandement de payer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698>). L'huissier qui est chargé de rédiger cet acte doit en même temps en envoyer une copie à la caution. Si la caution n'a pas été informée par l'huissier, elle n'est pas tenue de payer les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives.

Si, malgré cette démarche, le locataire ne parvient pas à payer ses dettes, le propriétaire doit s'adresser à la caution.

Il est recommandé au propriétaire de le faire par courrier recommandé avec avis de réception. Ainsi, il pourra prouver avoir fait la démarche auprès de la caution.

Caution solidaire

 **Rappel** : la caution solidaire 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 pas ou ne veut pas payer sa dette.

Le propriétaire doit s'adresser à la caution de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la caution n'est pas en mesure de payer les dettes locatives, elle peut demander des délais de paiement en saisissant le tribunal.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Si la situation financière de la caution est telle que ces délais ne suffisent pas, elle peut saisir [la commission de surendettement](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134>) du département de son lieu d'habitation.

Résiliation de l'engagement de la caution

Cautionnement sans durée


Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, 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 tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location.

Mettre un terme à son engagement de caution pour un locataire

Institut national de la consommation (INC)


Accéder au
modèle de document 

(<http://www.conso.net/content/vous-vous-etes-portee-caution-pour-un-locataire-dun-logement-et-vous-souhaitez-vous-degager>)

Cautionnement à durée déterminée

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Toutefois, les parties peuvent prévoir par écrit que certains événements mettent fin à l'engagement de la caution (divorce des époux, décès du locataire, ...).

 **À savoir** : en cas de décès de la caution, si rien n'est indiqué dans l'acte, son engagement se transmet automatiquement aux héritiers. Les héritiers doivent garantir le paiement des dettes locatives qui étaient déjà nées au moment du décès, mais pas celles nées après le décès.

À la fin du bail ou au départ du locataire

L'engagement du locataire peut prendre fin à l'expiration

- du contrat de bail
- ou du [délai de préavis du locataire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

L'engagement de la caution cesse dans les mêmes conditions.

Colocation (bail unique)

La *colocation* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51039>) peut prendre la forme d'un bail unique (chacun des colocataires signe le même bail, qui est commun à tous). Dans la plupart des cas, ce bail unique contient une clause de solidarité (ou une clause d'indivisibilité de la dette de loyer) entre les colocataires. La présence de cette clause a un impact sur les *cautions* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>), qui se retrouvent indirectement solidaires entre elles. La location exclusive d'un logement à un couple *marié* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) ou *pacsé* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2565>) n'est pas une colocation.

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 et les charges, ainsi que 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1748>) et son logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987>) (s'il lui appartient) peuvent être saisis à la demande du propriétaire.

 **À noter** : il ne faut pas confondre caution (personne ou organisme) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>) et dépôt de garantie (somme d'argent) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à exiger du futur locataire la présence d'une caution en contrepartie de la signature du contrat de location (bail). En pratique, c'est souvent le cas.

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le propriétaire est un particulier

Le propriétaire qui a déjà une assurance privée contre les risques locatifs peut demander une caution seulement si son locataire est étudiant ou apprenti.

Le propriétaire est une personne morale (société, organisme HLM...)

Le propriétaire ne peut pas demander de caution si le locataire est un étudiant qui bénéficie d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

- soit une personne physique (parent, amis...),
- soit une personne morale (Action-Logement qui distribue la garantie Visale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>), une entreprise, une banque, ...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de documents justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire. Le propriétaire a le droit de réclamer les justificatifs suivants :


Document relatif à l'identité de la caution

Personne physique

Le propriétaire a le droit d'exiger **1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

- Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)
- Passeport française ou étranger (avec photo)
- Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Le propriétaire ne peut pas refuser la caution au motif que cette personne ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Personne morale

Le propriétaire a le droit d'exiger **les 2 documents suivants**:


- Extrait K bis original de moins de 3 mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de domicile

Le propriétaire a le droit d'exiger **1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

- Dernière quittance de loyer
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois
- Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois
- Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai
- Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
- Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)
- Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
- Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatifs de revenus

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

- 3 derniers bulletins de salaire
- 2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
- Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou par **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire doit remettre à la caution un exemplaire de l'acte de cautionnement, sauf si l'acte est intégré au bail.

Contenu


Depuis le 25 novembre 2018

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)


Avant cette date

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)

La personne se portant caution doit obligatoirement **écrire à la main elle-même** les mentions suivantes :

- Montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision. La caution peut indiquer une somme maximale de cautionnement. Dans ce cas, le propriétaire ne peut réclamer un montant plus élevé, même si la dette locative est supérieure. Si la caution n'indique pas de montant maximum, son engagement est alors plus étendu.
- Mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement. Si la caution est solidaire, cela doit être précisé dans l'acte.
- Reproduction de l'article de loi suivant : " « *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.* » »

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 les contrats de location signés à partir du 27 mars 2014, la solidarité du colocataire qui donne congé prend fin :

- à l'issue de la période de préavis (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>) et dès qu'un nouveau locataire le remplace au sein du contrat de location
- ou, s'il n'y a pas un nouveau locataire venant le remplacer, au bout de 6 mois après la fin de la période de préavis.

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

▲ Attention : pour les contrats de location signés avant le 27 mars 2014, d'autres dispositions spécifiques s'appliquent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2044>).

Résiliation de l'engagement de la caution

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 contrat de location.

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.

Colocation (plusieurs contrats)

La colocation (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51039>) peut prendre la forme de plusieurs contrats indépendants (un contrat par colocataire).

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 et les charges, ainsi que 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1748>) et son logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16987>) (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*.

 **À noter** : il ne faut pas confondre *caution (personne ou organisme)* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>) et *dépôt de garantie (somme d'argent)* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>).

Est-il obligatoire d'avoir une caution ?

Le propriétaire est autorisé à exiger du futur locataire la présence d'une caution en contrepartie de la signature du contrat de location (bail). En pratique, c'est souvent le cas.

Toutefois, il existe des cas où il est interdit au propriétaire de demander une caution :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le propriétaire est un particulier

Le propriétaire qui a déjà une assurance privée contre les risques locatifs peut demander une caution seulement si son locataire est étudiant ou apprenti.

Le propriétaire est une personne morale (société, organisme HLM...)

Le propriétaire ne peut pas demander de caution si le locataire est un étudiant qui bénéficie d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Qui peut être caution ?

La caution peut être :

- soit une personne physique (parent, amis...),
- soit une personne morale (Action-Logement qui distribue la *garantie Visale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>), une entreprise, une banque, ...).

Pour être acceptée, la caution doit fournir au propriétaire un certain nombre de documents justificatifs prouvant qu'elle a des garanties financières suffisantes pour payer les éventuels impayés du locataire. Le propriétaire a le droit de réclamer les justificatifs suivants :


Document relatif à l'identité de la caution

Personne physique

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

- Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)
- Passeport française ou étranger (avec photo)
- Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Le propriétaire ne peut pas refuser la caution au motif que cette personne ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Personne morale

Le propriétaire **a le droit d'exiger les 2 documents suivants**:

- Extrait K bis original de moins de 3 mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de domicile

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :


- Dernière quittance de loyer
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois
- Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois
- Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :


- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai
- Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
- Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)
- Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
- Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatifs de revenus

Le propriétaire **a le droit d'exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

- 3 derniers bulletins de salaire
- 2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
- Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Acte de cautionnement

Forme

La caution doit obligatoirement prendre la forme d'un acte écrit et être réalisée par **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou par **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire doit remettre à la caution un exemplaire de l'acte de cautionnement, sauf si l'acte est intégré au bail.

Contenu


Depuis le 25 novembre 2018

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)


Avant cette date

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre :

Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet à une personne de se déclarer comme caution (simple ou solidaire) d'un locataire. Lettre à remettre au bailleur.

Accéder au
modèle de document 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>)

La personne se portant caution doit obligatoirement **écrire à la main elle-même** les mentions suivantes :

- Montant du loyer en chiffres et en lettres, ainsi que les conditions de sa révision. La caution peut indiquer une somme maximale de cautionnement. Dans ce cas, le propriétaire ne peut réclamer un montant plus élevé, même si la dette locative est supérieure. Si la caution n'indique pas de montant maximum, son engagement est alors plus étendu.
- Mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement. Si la caution est solidaire, cela doit être précisé dans l'acte.
- Reproduction de l'article de loi suivant : " « *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* ». »

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

La caution peut parfois résilier son engagement :

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 contrat de location.

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.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 22-1 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000021342536&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000021342536&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Caution
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8-1 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777215&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777215&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Colocation
- Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868>)
Bail-type
- Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 listant les justificatifs pouvant être demandés au futur locataire et à sa caution [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>)
Liste des documents exigibles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 22-2 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022962988&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022962988&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Sanction du bailleur

Services en ligne et formulaires

- Mettre un terme à son engagement de caution pour un locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20741>)
Modèle de document
- Acte de caution solidaire (ou simple) pour une location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42281>)
Modèle de document
- "DossierFacile" pour le futur locataire : signaler la qualité de son dossier au futur propriétaire (bailleur) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51424>)
Téléservice
- "DossierFacile" pour le propriétaire (bailleur) : évaluer les dossiers des potentiels locataires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51423>)
Téléservice

Pour en savoir plus

- Se porter caution pour un locataire [✉](https://www.inc-conso.fr/content/se-porter-caution-pour-un-locataire-les-points-cles) (<https://www.inc-conso.fr/content/se-porter-caution-pour-un-locataire-les-points-cles>)
Institut national de la consommation (INC)

