

Caution simple ou solidaire : quelles différences ?

Description

La caution simple ou [solidaire](#) est un outil juridique intervenant dans la conclusion d'un bail d'habitation, qu'il soit [meublé](#) ou [vide](#). Elles permettent en effet d'offrir une garantie au bailleur en cas de locataires insolvables. Mais quelles sont les différences entre la caution simple et la caution solidaire ?

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de caution solidaire](#)

Se porter caution : qu'est-ce que c'est ?

Dans le cadre d'une caution, une personne se porte garante pour le locataire en cas de défaillance financière. C'est pourquoi, il devra rédiger de façon manuscrite un acte de cautionnement en deux exemplaires, l'un pour le bailleur, l'autre conservé par ses soins.

Se porter caution constitue un engagement lourd de conséquences. En effet, en cas d'impayés du locataire, le bailleur peut se retourner contre la personne qui s'est portée garante afin de lui réclamer les sommes dues. Il convient donc de bien réfléchir avant de prendre cette décision.

Attention : [Ne confondez pas le dépôt de garantie et la caution](#). Tandis que le dépôt de garantie constitue la somme versée par le preneur à son entrée dans le logement, la caution est une personne qui se porte garante en cas d'impayés de la part du locataire.

Qu'est-ce qu'une caution simple ?

Lors de la signature d'un bail d'habitation, il est d'usage que le propriétaire réclame au preneur un acte de cautionnement. Par défaut, si rien n'est précisé dans les dispositions du contrat de bail, il s'agit d'une caution simple.

En cas d'impayés de loyers ou de charges locatives, le bailleur pourra mettre en oeuvre cette dernière, et par exemple [encaisser le chèque de caution](#). Pour ce faire, le bailleur doit préalablement envoyer au locataire **un commandement de payer par huissier de justice** pour lui réclamer les sommes dues. À défaut, le propriétaire pourra, de plein droit, exercer toute action en justice, judiciaire ou extra-judiciaire, pour exiger le recouvrement de ses créances.

Elle obéit à deux mécanismes :

- **le bénéfice de discussion** : ce n'est qu'à l'issue de toutes les procédures engagées par le bailleur, si elles échouent, que celui-ci pourra se retourner contre la caution afin de récupérer les sommes qui lui sont dues. Cet outil est consacré par [l'article 2298 du Code Civil](#).

Attention : La caution peut renoncer au bénéfice de la discussion. Dans ce cas, cette mention devra être inscrite sur l'acte de cautionnement. Le bailleur pourra alors, de plein droit, se retourner directement contre celle-ci pour obtenir son dû sans avoir besoin d'ouvrir une quelconque action en justice préalable.

- **le bénéfice de division** : ce mécanisme a été mis en place en cas de pluralités de cautions pour un même preneur. Dans ce cas, le bailleur divise la somme due par le locataire par le nombre de cautions.

Exemple : En cas de trois cautions pour un même preneur, chacune d'elle sera tenue au paiement d'un tiers de la somme réclamée

Attention : Même en cas de pluralités de cautions, le bailleur devra au préalable intenter des actions en justice pour réclamer son dû auprès du preneur avant de pouvoir se retourner de plein droit contre les cautions, sauf si toutes ont renoncé expressément au bénéfice de discussion.

Caution solidaire : l'engagement le plus lourd

À la différence de la caution simple, lorsque l'acte de cautionnement précise qu'il s'agit d'une caution solidaire, le bailleur peut se retourner directement contre la personne qui s'est portée garante pour réclamer son dû, et ce, dès le premier impayé.

Dans le cadre d'une caution solidaire, le bailleur n'a donc à effectuer aucune réclamation préalable auprès du preneur. Il n'a pas non plus besoin de s'assurer de la

solvabilité de celui-ci.

La caution solidaire renonce donc pleinement au bénéfice de discussion.

Attention : En cas de pluralités de cautions, **le bénéfice de division ne s'applique pas**. Cela signifie qu'en cas d'impayés, le bailleur pourra se retourner contre n'importe laquelle des personnes qui se sont portées cautions afin de récupérer les sommes qui lui sont dues.

Ainsi, même si celle-ci constitue un engagement plus lourd, ce mécanisme est souvent privilégié par les bailleurs car il constitue une façon plus simple et plus radicale d'obtenir le recouvrement de ses créances.

Bon à savoir : Avant de se retourner contre cette dernière, le bailleur devra envoyer son intention de se prévaloir de l'acte de cautionnement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle peut également être réclamée lors de la conclusion d'un [bail commercial](#).

Dans le cadre d'une colocation

La [caution solidaire dans une colocation](#) est d'autant plus fréquente car elle est plus pratique à mettre en œuvre que la simple. Plusieurs situations sont toutefois à distinguer :

- une caution solidaire pour chaque colocataire ;
- plusieurs cautions solidaires pour un même colocataire.

Attention : En cas de clause de solidarité insérée dans le bail de colocation, elles pourront être tenues des impayés des autres colocataires même s'ils ne sont engagés qu'envers un seul des locataires.

- une seule caution solidaire pour tous les colocataires ;
- plusieurs cautions pour tous les colocataires.

Dans tous les cas, elle constitue un engagement lourd de conséquences. C'est pourquoi, il convient de bien réfléchir avant de signer un acte de cautionnement solidaire.

Attention : Depuis [la loi Alur de mars 2014](#), dans le cadre d'un bail unique comportant une clause de solidarité, le colocataire qui a donné son congé reste engagé envers les

autres colocataires **pendant six mois après son départ du logement** sauf s'il est remplacé avant l'écoulement de ce délai. L'obligation du garant du colocataire partant s'éteint dans le même délai.

Caution solidaire et caution bancaire

Il convient de distinguer la caution solidaire de [la caution bancaire](#), qui est peu fréquente. Cette dernière est un mécanisme selon lequel un établissement bancaire accepte de se porter caution et de pallier les éventuels manquements aux obligations contractuelles du locataire.

En principe, aucune caution bancaire ne peut être exigée de la part du propriétaire-bailleur si celui-ci a déjà souscrit une assurance pour se prémunir contre les risques d'impayés du preneur. En revanche, cette interdiction ne s'applique pas pour les locataires en situation précaire (étudiant ou apprenti).

Les mentions obligatoires de l'acte de cautionnement

Lorsqu'un bailleur en réclame une, qu'elle soit simple ou solidaire, la personne qui se porte garante doit signer un acte de cautionnement. Cependant, [le bailleur doit informer la caution](#) de la portée de son engagement. C'est pourquoi, l'acte de cautionnement doit être rédigé de la main de la caution et doit contenir plusieurs mentions manuscrites :

- **le montant du loyer** en chiffres et en lettres et ses conditions de révision.

Bon à savoir : Elle peut indiquer un montant maximal de cautionnement. Dans ce cas, même si la dette du locataire est supérieure, le bailleur ne pourra pas réclamer un montant plus élevé à la caution.

- **la durée d'engagement de la caution** ;
- une mention attestant que **la caution a pris connaissance de la portée et de l'étendue de son engagement** envers le propriétaire-bailleur ;
- la reproduction manuscrite de [l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs ;
- **en cas de caution solidaire**, cela doit être précisé dans l'acte de cautionnement. Le cas échéant, il s'agira par défaut d'une caution simple.

La loi impose également au bailleur d'informer de l'évolution de la garantie tous les

ans (augmentation du montant du loyer ou des charges locatives par exemple).

Attention : Il existait auparavant la [Garantie universelle des loyers \(GUL\)](#), aujourd'hui remplacée par le [dispositif VISALE](#), qui n'est pas cumulable avec l'acte de cautionnement.