



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 36175

Texte de la question

M. François Hollande appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation des tiers souhaitant se porter caution auprès d'un propriétaire bailleur pour le compte d'un locataire. Les personnes qui se portent caution s'engagent en effet à payer le loyer du locataire, si celui-ci ne peut faire face au paiement de sa dette. La réglementation en vigueur stipule que l'engagement de caution doit obligatoirement comporter, écrit de la main de la caution : le montant du loyer et les conditions de sa révision ; une mention exprimant sans équivoque que la caution a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ; la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : « 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 de 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. » Cependant, un propriétaire bailleur estimant de façon discrétionnaire que les garanties financières présentées par les personnes se portant caution ne sont pas suffisantes, notamment en raison de leur appartenance à une certaine catégorie socio-professionnelle (par exemple des retraités), peut refuser d'accepter cette caution solidaire. Ces pratiques étant pour le moins discriminatoires, il lui demande quelles mesures il entend prendre pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

L'acceptation par le bailleur d'une personne comme caution relève de la liberté contractuelle des parties. Un bailleur est toujours libre de ne pas accepter une caution s'il estime que celle-ci n'apporte pas les garanties financières suffisantes pour couvrir une éventuelle défaillance en cas d'impayés de loyer. Un refus de caution ne se rapporte généralement pas à la catégorie socio-professionnelle de la caution, mais à ces capacités financières. On peut cependant comprendre que cette capacité soit plus faible pour certaines catégories socio-professionnelles. Il convient en effet de rappeler qu'en se portant caution à la signature d'un bail, la personne caution s'engage à payer les éventuelles dettes afférentes au logement loué à la place de la personne qu'elle cautionne, au cas où celle-ci ne pourrait plus assurer ce paiement. Cet acte n'est pas un simple engagement moral, mais un réel engagement financier, lourd de conséquences en cas de défaillance du locataire. Le refus par le bailleur d'accepter une caution pour insuffisance d'assise financière peut ainsi constituer dans un certain nombre de situations une protection pour les personnes en cause. Si la législation en vigueur n'interdit pas que des exigences soient posées quant à la qualité de la caution, afin de s'assurer de sa capacité à exécuter ses éventuelles obligations, des exigences excessives des bailleurs lors de la location peuvent cependant se traduire par une augmentation de la vacance dans leur parc locatif.

Données clés

Auteur : [M. François Hollande](#)

Circonscription : Corrèze (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36175

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 octobre 1999, page 5999

Réponse publiée le : 20 décembre 1999, page 7306