

QUEL FORMALISME POUR LE CAUTIONNEMENT DES BAUX D'HABITATION ?

Dans le cadre des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, l'acte de cautionnement doit, à peine de nullité, respecter certaines mentions.

Le formalisme édicté par l'article 22-1 doit être suivi scrupuleusement.

La cour de cassation fait preuve d'une extrême rigueur dans son application et considère que l'engagement de la caution est nul dès lors que le formalisme n'est pas respecté à la lettre, même si la caution ne justifie d'aucun grief ou qu'elle a malgré tout conscience de la portée et de l'étendue de son engagement.

Ainsi, la caution doit reproduire de sa main :

- Le montant de loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent dans le bail
- Une mention explicite et non équivoque de la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de son engagement
- L'alinéa 2 de l'article 22-1 relatif à la faculté de résiliation unilatérale de cautionnement à durée indéterminée.

De plus, un exemplaire de bail doit lui être remis.

Il est à noter que lorsque la caution est étrangère, il est conseillé de passer l'acte devant le notaire.

Avec le cautionnement bancaire, cette forme paraît la seule alternative possible à l'heure actuelle.

Ce dispositif protecteur de la caution est complété au cours de l'engagement par certaines obligations d'informations pesant sur le bailleur et sur l'administrateur de bien.

-Les cautions, personnes physiques dont l'engagement est indéfini doivent être informés une fois par an de l'évolution du montant de la dette garantie (montant actualisé du loyer, des charges et des sommes accessoires) ;

-Lorsqu'un commandement de payer visant la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer est signifié au locataire, il doit également l'être à la caution.