



Les infos – Logement de l'ADIL du Finistère

INFO N° 2016/07

LOCATIF / CAUTIONNEMENT / COLOCATION

JE SUIS PROPRIETAIRE BAILLEUR. JE VAIS LOUER EN VIDE MON LOGEMENT, PAR UN CONTRAT UNIQUE*, A DEUX ETUDIANTS. SEULE LA MERE D'UN DES DEUX ACCEPTE DE SE PORTER CAUTION. EST-CE JUDICIEUX DE LUI DEMANDER DE SE PORTER CAUTION POUR LES DEUX DANS L'ACTE DE CAUTIONNEMENT ?

La réponse est négative.

D'une part, vous pouvez insérer une clause de solidarité dans le bail : il s'agit d'une clause prévoyant la solidarité des locataires concernant leurs obligations, dont celle du paiement du loyer. Cela signifie qu'en cas de défaut de paiement de l'un, vous pouvez exiger de l'autre le paiement de la somme due.

D'autre part, l'acte de cautionnement doit identifier le colocataire « pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution » (autrement dit, le colocataire qui, quand il sera libéré de ses obligations, libèrera également le cautionnaire de son engagement). Si l'acte de cautionnement ne désigne pas ce colocataire de façon précise, celui-ci sera considéré comme nul. De ce fait, le bailleur ne pourra pas s'en prévaloir. A noter que l'acte de cautionnement doit, dans tous les cas et à peine de nullité, porter les mentions manuscrites suivantes :

- Le montant du loyer et les conditions de révision prévus dans le bail
- La connaissance du cautionnaire de la nature et de l'étendue de son obligation
- La reproduction de l'alinéa 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.* »
- La signature du cautionnaire

*Pour rappel, depuis le 1^{er} août 2015, vous êtes soumis à l'obligation d'utiliser un contrat-type **de location de logement à usage de résidence principale**.

Sources :

- [Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale](#) – ANNEXE 1 – VII
- [Art 22-1 alinéa 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#)
- [Art 8-1 – VI – de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST

