

**Louer**

# Caution locative : tout ce qui change en 2022

Vincent Cuzon - 02 mar 2022

Partager  
sur

En 2022, il y a du nouveau concernant la caution dans le cadre d'un contrat de location. Encadrement du montant pour lequel s'engage la caution, signature électronique... ce qui change pour le garant et le locataire.



Location : de nombreux changements pour la caution locative. © GettyImages

[Sommaire](#)

1. [La notion de cautionnement modifiée en 2022](#)
2. [La durée d'engagement de la caution peut être déterminée](#)
3. [Fin de la mention imposée dans l'acte de cautionnement](#)
4. [La caution, c'est quoi exactement ?](#)

## La notion de cautionnement modifiée en 2022

Pour se protéger contre le risque des loyers impayés, les propriétaires demandent généralement à leurs locataires de trouver une personne de leur entourage (famille ou ami) qui [se porte caution](#) (ou garant) pour eux. Cela signifie que **cette personne s'engage par un acte de cautionnement à se substituer au locataire** s'il ne parvient plus à payer ses dettes locatives. Une ordonnance datant de septembre 2021 a apporté plusieurs modifications au système de cautionnement. Celles-ci sont entrées en vigueur le 1er janvier 2022. Premier changement majeur : la modification de la définition du cautionnement. En effet, désormais, « le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci ».

La caution concerne d'éventuels [loyers impayés](#), les charges locatives et les frais engagés pour remettre le logement en état, si cela est prévu dans le bail de location. **Le montant maximum pour lequel le garant s'est engagé est également précisé** dans le contrat. La définition du cautionnement est donc plus précise qu'auparavant. En effet, jusqu'en décembre 2021, l'[article 2228 du Code civil](#) prévoyait seulement que « celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ».

La réglementation dresse la liste des documents qu'un propriétaire peut demander à la caution.

## La durée d'engagement de la caution peut être déterminée

Avant 2022, l'engagement de la caution ne pouvait pas être interrompu durant la période de location. Le garant devait donc attendre la fin du bail pour en être délivré. Dorénavant, le texte précise que **l'engagement de la caution peut être prévu pour une durée déterminée ou indéterminée**.

Dans le premier cas, le garant ne peut retirer sa caution avant le terme prévu, sauf si le contrat précise que certains événements peuvent mettre fin à sa caution (divorce, décès du locataire...).

Dans le deuxième cas, le garant est libre de mettre fin à son engagement à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis contractuellement prévu ou, à défaut, un délai raisonnable. Pour mettre fin à son engagement, il suffit au garant d'envoyer une lettre recommandée avec avis de réception au propriétaire. Néanmoins, il est important de préciser que **la résiliation ne prend effet qu'à l'expiration du contrat de location en cours**. Le garant reste donc tenu des dettes locatives jusqu'à la [fin du bail de location](#).

L'engagement pris par la caution concerne les loyers, les charges et les travaux de remise en l'état du logement, si cela est prévu dans le bail.

## Fin de la mention imposée dans l'acte de cautionnement

Depuis janvier 2022, il y a également du changement en ce qui concerne [l'acte de cautionnement](#). Désormais, ce document écrit par lequel le garant s'engage envers le propriétaire à payer les dettes locatives du locataire **peut être signé sous forme électronique**. Cette signature par voie électronique suppose de recourir à un tiers de confiance pouvant contrôler et authentifier l'identité des signataires. De plus, les garants n'ont plus l'obligation de recopier mot pour mot la formule légale pour exprimer leur consentement. Il suffit dorénavant que la mention apposée exprime clairement la compréhension de la nature et de la portée de l'engagement avec le montant maximal en principal et accessoires exprimé en lettres et en chiffres.

L'acte de cautionnement n'est donc plus considéré comme nul si la formule prévue par la loi n'a pas été recopiée mot pour mot. Auparavant, l'oubli d'un mot de la formule pouvait suffire à désengager le garant de ses responsabilités lors d'un litige. **Cette réforme renforce donc la responsabilité du garant** puisqu'il n'a plus la possibilité de s'appuyer sur une mauvaise formulation pour contester ses responsabilités en cas de défaillance du locataire.

Le garant peut contester la validité du bail sur lequel porte l'acte de cautionnement.

## La caution, c'est quoi exactement ?

Souvent confondue avec le [dépôt de garantie](#), qui est la somme d'argent versée au propriétaire par le locataire au moment de la signature de son contrat de location, la caution, couramment désignée sous le terme de « garant », est une personne ou un organisme qui s'engage par écrit à payer les dettes locatives dont est redevable le locataire (loyer, charges, frais de remise en état du logement...).

Si la caution ne rembourse pas les dettes locatives du locataire, ses biens personnels, ses revenus et le logement dont il est propriétaire peuvent être saisis à la demande du propriétaire. Nous pouvons distinguer deux types de caution : **la caution simple et la caution solidaire**. La première permet au propriétaire de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes locatives.

De son côté, la [caution solidaire](#) permet au propriétaire de faire appel directement à la caution dès le premier impayé, sans même chercher à savoir si le locataire pourrait payer. Dans le cadre d'une caution solidaire, le propriétaire peut **envoyer une lettre de mise en demeure au garant pour déclencher une procédure**, si les deux parties ne parviennent pas à trouver un accord. Sans réponse dans un délai de deux mois, le propriétaire peut saisir le tribunal judiciaire pour obtenir la résiliation du bail et le recouvrement des sommes.

Le type de caution choisi par le propriétaire doit être indiqué dans l'acte de cautionnement.

Partager sur



Plus de conseils : [caution](#) [locataire](#)

## Ces articles peuvent vous intéresser



### Louer

#### Caution solidaire : comment la résilier ?

Vous vous êtes porté caution solidaire d'un locataire, mais ne souhaitez plus être engagé à sa place...



### Louer

#### Location : Se porter garant, peut-on se désengager ?

Dans le cadre d'un bail d'habitation résidence principale, lorsqu'un engagement de caution solidaire...



### Louer

#### Le locataire décède, qu'advient-il de l'engagement de caution solidaire ?

Par principe, dans le cadre d'un bail de location soumis à la loi du 6 juillet 1989, en cas de décès...

## A la une !

Louer (583 articles)

Réglementations (548 articles)

[Immobilier local \(543 articles\)](#)[Acheter \(342 articles\)](#)[Vendre \(299 articles\)](#)[Investir \(257 articles\)](#)[Copropriété \(192 articles\)](#)[Déménager \(59 articles\)](#)[Viager \(46 articles\)](#)[Assurance habitation \(26 articles\)](#)[Résidences seniors \(16 articles\)](#)**Louer**

## Encadrement des loyers : qu'est ce qu'un complément de loyer ?

Dans le cadre d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, lorsque le logement est situé dans une zone soumise à encadrement des loyers, son propriétaire peut appliquer - sous certaines...

**Louer**

## Louer un logement : que doit indiquer l'annonce de location ?

Lorsqu'un logement est mis en location, l'annonce doit mentionner certaines informations obligatoires qui permettent d'informer le mieux possible les candidats à la location. Un arrêté du 1er avril...

**Louer**

## Locataire : quelle procédure pour installer une borne de recharge électrique ?

Lorsque le locataire ou occupant de bonne foi d'un logement souhaite faire installer un dispositif de recharge

pour véhicule électrique ou hybride, il doit suivre une procédure bien spécifique qui...



## Louer

### Encadrement des loyers : que faire si le locataire conteste le complément de loyer ?

En zone dite « très tendue », dans certains cas, le propriétaire est soumis à l'encadrement des loyers. Il peut appliquer au locataire un complément de loyer, déterminé sous certaines conditions. Le...



## Louer

### Quel contrat de location pour louer un garage ?

Vous êtes propriétaire d'un garage, indépendamment de toute habitation et souhaitez le mettre en location. Sachez que certains types de baux sont inadaptés à cette situation et vous devez opter pour...

SeLoger c'est aussi

Retrouvez-nous sur ...

L'ENTREPRISE

[Qui sommes-nous ?](#)

[Nous contacter](#)

[Nous recrutons](#)

## NOS APPLICATIONS

Découvrez nos applications



## SERVICES PRO

[Tous nos services pro](#)

[Accès client](#)

[Mes annonces sur SeLoger](#)

## À DÉCOUVRIR

[Annuaire des professionnels](#)

[Nos dernières annonces](#)

[Tout l'immobilier](#)

[Toutes les villes](#)

[Tous les départements](#)

[Toutes les régions](#)

SeLoger © 1992 - 2021

[Annonces Immobilières](#)

[Paramétrer mes cookies](#)

[CGU – Politique de Confidentialité](#)

[Fonctionnement de notre site](#)

