

Réforme du droit des sûretés : quid du cautionnement dans les logements ?

jeudi 10 mars 2022



Qu'est-ce qui change avec la réforme du cautionnement ?



L'ordonnance du 15 septembre 2021 procède à une réforme du droit des sûretés. Cette réforme s'applique donc à partir du 1er janvier 2022, sauf exception.

Le cautionnement se définit donc comme « *le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci* ».

Conformément au droit commun des obligations, le cautionnement peut garantir une ou plusieurs obligations, présentes ou futures, déterminées ou déterminables. Par exemple, en matière de baux d'habitation, le cautionnement peut garantir le paiement du loyer, des indemnités d'occupation, des charges et des éventuelles dégradations locatives.

Le cautionnement doit être exprès et ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté. Il couvre les accessoires et les intérêts de l'obligation garantie, mais ne peut en revanche excéder la dette principale, enfin la caution doit avoir une solvabilité suffisante.

Mention apposée par la caution personne physique : Article 2297 du Code civil

Actuellement, différentes dispositions imposent que la caution appose elle-même dans l'acte de cautionnement une mention spécifique, dont le contenu est strictement déterminé.

Afin d'unifier ces différents régimes et de limiter le risque de contentieux liés à la reproduction de cette mention, l'ordonnance précise qu'à peine de nullité, **le contenu de cette mention n'est toutefois plus strictement déterminé**.

□ La caution personne physique doit indiquer qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimés en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres.

□ Si la caution est privée des bénéfices de discussion ou de division, elle doit reconnaître dans cette mention ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. À défaut, elle conserve le droit de se prévaloir de ces bénéfices. La personne physique qui donne mandat à autrui de se porter caution doit également respecter cette obligation.

En cas de contestation, il appartiendra au juge d'apprécier le caractère suffisant de la mention.

Afin d'unifier les dispositions applicables en matière de baux d'habitation avec le nouveau régime prévu par le Code civil, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 est modifié. La caution devra ainsi apposer la mention prévue par le nouvel article 2297 du Code civil.

Enfin, il n'est plus exigé que la mention apposée par la caution soit nécessairement manuscrite. La caution pourra apposer la mention par voie électronique, dès lors que le processus choisi par les parties permet de garantir que l'apposition de la mention a bien été réalisée par la caution elle-même, conformément aux dispositions de l'article 1174 du Code civil.

Source :

- ANIL, 07/01/2022, réforme du droit des sûretés