

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 26/01/2022



Réforme de l'acte de cautionnement : la FNAIM fait le point

L'ordonnance du 15 septembre 2021 portant réforme des suretés facilite l'acte de cautionnement. Elle est entrée en vigueur ce 1er janvier. La FNAIM fait le point sur cette réforme qui facilite le quotidien des professionnels de l'immobilier comme des particuliers, notamment pour la conclusion des baux d'habitation.

Un cautionnement désormais possible au moyen d'une signature électronique

En matière de location immobilière, la personne qui se porte caution d'un locataire doit apposer, dans l'acte de cautionnement, une mention traduisant son engagement. Avec cette réforme très attendue, cette mention n'est plus nécessairement manuscrite ; elle peut être dématérialisée dans le respect des règles de la signature électronique, autrement dit « tapuscrite ».

La mention « tapuscrite » sous conditions

Cette ordonnance a supprimé l'interdiction d'utiliser la signature électronique pour établir un engagement de caution. Ainsi, et depuis le 1er janvier 2022, un acte de cautionnement peut être établi et signé électroniquement si la solution utilisée pour le faire permet de prouver que l'auteur de la mention apposée de manière « tapuscrite » est bien la personne qui s'est portée caution. Autrement dit, si la mention n'est pas manuscrite, elle peut valablement être « tapuscrite » à la condition de prendre la forme d'un acte électronique signé au moyen d'une signature électronique.

Attention, la caution devra apposer elle-même une mention sur ses actes de cautionnement, par laquelle elle reconnaît « 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 exprimé en toutes lettres et en chiffres ». Cette mention est obligatoire lorsque la caution est une personne physique, même s'il s'agit d'un professionnel, et ce, quelle que soit la qualité du créancier.



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Il n'existe plus de formule prédéterminée à retranscrire à la lettre. Contrairement à la règle anciennement en vigueur, il ne devrait plus y avoir de risque de nullité de l'acte en cas d'oubli ou d'inversion des mots.

« L'ordonnance ne bouleverse pas les choses pour les bailleurs : cela ne vient ni affaiblir, puisque la signature électronique est un processus très sécurisé en immobilier, ni renforcer, la caution. C'est une mesure de simplification, qui permet de gagner du temps en toute sécurité. L'acte de cautionnement répondra aux nouvelles attentes de formalisme et le bailleur devra s'assurer que l'acte qu'il fera signer est conforme aux nouvelles dispositions » précise Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

FNAIM LÉGAL by modelo, gage de sécurité au service des professionnels

FNAIM LÉGAL by modelo est un outil qui propose aux adhérents de la FNAIM de disposer d'un espace personnalisé et sécurisé. Il leur permet de rédiger, envoyer et faire signer à distance des actes (compromis, baux, mandats, etc.), en complément des RDVs physiques réalisés avec leurs clients.

Pour s'assurer que l'auteur de la mention soit bien la personne qui s'est portée caution, FNAIM LÉGAL by modelo a mis en place une solution originale adossant la signature électronique à l'acte de cautionnement. Ce qui garantit la sécurité et la fluidité de l'acte.

« Ces 5 dernières années, nous avons beaucoup progressé dans la digitalisation des actes, en développant la signature électronique, notamment en matière de contrats de location. Néanmoins, le cautionnement faisait encore exception. Nous sommes ravis que cette ordonnance, pour laquelle la FNAIM a œuvré, la lève. » explique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

Le petit + FNAIM « La caution en quelques mots » :

Il existe deux types de caution :

- **Caution "simple"** : le propriétaire fait appel au garant uniquement si le locataire n'est pas en mesure de régler ses dettes locatives et après avoir épuisé les recours possibles à son encontre.
- **Caution "solidaire"** : le propriétaire peut faire appel directement au garant - dès le 1er impayé - sans passer par le locataire. A défaut de règlement à l'amiable de la part de la caution, une lettre de mise en demeure doit lui être adressée et une procédure à son encontre sera directement diligentée.

Se porter caution n'est pas un acte anodin. En signant un acte de cautionnement, le garant accepte de pallier aux défaillances du locataire et à payer les dettes de ce dernier envers son bailleur, ce dès le premier impayé. Au-delà des loyers et des charges locatives, cet engagement concerne aussi les frais relatifs aux travaux de remise en état du logement, si l'acte de cautionnement les prévoit.



Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34