

ACTE DE CAUTIONNEMENT

Cautionnement solidaire, durée indéterminée

Je soussigné(e),

_____, né(e) le _____ à _____, demeurant _____, _____

déclare me porter caution **solidaire** de :

_____ (le locataire),

au profit de _____ (le bailleur), demeurant _____, _____,

pour le bail portant sur le logement situé _____, _____ (_____), prenant effet le _____.

Article 1 : Étendue de l'engagement

Je m'engage à payer au bailleur, en cas de défaillance du locataire, l'ensemble des sommes dues au titre du bail : loyers, charges récupérables, réparations locatives, indemnités d'occupation, ainsi que les intérêts et frais éventuels. Le cautionnement étant **solidaire**, le bailleur peut me réclamer le paiement dès le premier impayé du locataire, sans être tenu de le poursuivre préalablement (renonciation au bénéfice de discussion et de division).

Mon engagement est limité à un montant maximal de _____ euros (_____) en principal, charges et accessoires.

Article 2 : Montant du loyer et conditions de révision

Le loyer mensuel s'élève à _____, outre _____ de provisions sur charges. Le loyer est révisable chaque année, le _____, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du ____ trimestre ____ (_____), dans les conditions de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 3 : Durée de l'engagement

Le présent cautionnement est consenti pour une **durée indéterminée**. Conformément à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, je peux y mettre fin unilatéralement : la résiliation prend effet au terme du contrat de location (initial, reconduit ou renouvelé) au cours duquel le bailleur reçoit la notification de ma résiliation.

Reproduction de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

« 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. »

Article 4 : Information de la caution

Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de location. J'ai une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation que je contracte : je me porte caution solidaire du locataire, dans la limite du montant maximal fixé à l'article 1 et pour la durée prévue à l'article 3. Conformément à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, le présent acte fait apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location. Conformément à l'article 2297 du Code civil, j'écris de ma main, à l'article 5, la mention exprimant mon engagement et le montant maximal garanti, en toutes lettres et en chiffres, à peine de nullité.

Article 5 : Mention de la caution (article 2297 du Code civil)

À écrire en entier de la main de la caution, sur les lignes ci-dessous, avant de signer :

« Je m'engage en qualité de caution solidaire à payer à _____ ce que lui doit _____ en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires de _____ euros (_____). Je reconnais ne pouvoir exiger du bailleur qu'il poursuive d'abord le locataire, ni qu'il divise ses poursuites entre les cautions. »

Une mention imprimée, ou seulement complétée à la main, ne suffit pas : la caution l'écrit elle-même en entier, à peine de nullité de son engagement. En cas de différence entre le montant en chiffres et en lettres, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres (art. 2297 C. civ.).

Fait à _____, le _____

La caution

Signature

Rappels. Le bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire ne peut pas demander de cautionnement, à peine de nullité, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti ; un bailleur personne morale autre qu'une société civile familiale ne peut le demander que s'il est apporté par un organisme figurant sur la liste fixée par décret, ou si le logement est loué à un étudiant non boursier (article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Le commandement de payer signifié au locataire doit l'être à la caution dans les quinze jours ; à défaut, elle ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard (article 24 de la même loi). Articles 2305 et 2306 du Code civil : bénéfices de discussion et de division, écartés par la caution solidaire. Ce modèle est fourni à titre indicatif et ne constitue pas un conseil juridique.