

# ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

*Engagement solidaire d'une personne physique à garantir les obligations du locataire*

## Vérification préalable — la caution peut-elle être exigée ?

- ☐ Le bailleur n'a souscrit aucune assurance ni garantie couvrant les obligations locatives (garantie des risques locatifs, assurance loyers impayés...), **ou**
- ☐ Le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti (*seul cas où une caution peut être exigée même si le bailleur a déjà une garantie*)

## 1. Identification des parties

Bailleur : [...]

Locataire garanti : [...]

Caution — nom, prénom, domicile : [...]

- ☐ *Colocation — le locataire garanti est l'un des colocataires du bail suivant : [...]*

*En cas de colocation, l'acte doit nécessairement identifier le colocataire pour lequel la personne se porte caution, à peine de nullité (art. 8-1 VI de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Une caution ne peut pas garantir « les colocataires » de façon indifférenciée.*

## 2. Logement et bail garantis

Logement situé : [...]

Contrat de location en date du : [...]

Loyer mensuel hors charges : [...] € Provision ou forfait mensuel sur charges : [...] €

Conditions de révision du loyer, telles que figurant au contrat de location : [...]

- ☐ Un exemplaire du contrat de location est remis à la caution, conformément à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## 3. Engagement de caution solidaire

Conformément aux articles 2288 et suivants du code civil, la caution s'engage, personnellement, solidairement et indivisiblement, à garantir le paiement de toutes les sommes dues par le locataire au titre du bail — loyer, charges, avenants et décisions de justice s'y rapportant. En raison du caractère solidaire du présent engagement, la caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division (art. 2298 du code civil) : le bailleur peut lui réclamer directement le paiement de la totalité de ce qui lui est dû, sans avoir à poursuivre préalablement le locataire ni à diviser ses poursuites entre les cautions s'il y en a plusieurs.

## 4. Durée de l'engagement

- ☐ **Durée déterminée** — l'engagement prend fin au terme du bail susmentionné, dans la limite de deux reconductions tacites ou renouvellements, soit le : [...]

Lorsque le cautionnement est à durée déterminée, la caution ne peut pas résilier son engagement avant le terme fixé. Elle reste tenue des dettes locatives jusqu'à cette date, y compris en cas de reconduction ou de renouvellement du bail intervenu avant elle.

- ☐ **Durée indéterminée**

« 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. »

## 5. Montant garanti

Conformément aux articles 2296 et suivants du code civil, le présent cautionnement est donné pour un montant déterminé, fixé à la somme de :

En chiffres : [...] € En toutes lettres : [...]

*Ce montant ne peut excéder ce qui est dû par le locataire, sous peine d'être réduit à la mesure de l'obligation garantie. Il est d'usage de le fixer au montant du loyer annuel charges comprises multiplié par la durée de l'engagement.*

## 6. Portée de l'engagement

Le présent engagement garantit, à hauteur du montant fixé à l'article 5 :

- le loyer, y compris ses révisions, indexations et fixations judiciaires ;
- les charges, accessoires, impôts et taxes imputables au locataire ;
- le dépôt de garantie ou son complément ;
- les intérêts et pénalités de retard ;
- les condamnations prononcées contre le locataire, frais et dépens compris ;
- l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux, avec ou sans titre ;
- le coût des réparations, de l'entretien et de la remise en état à la charge du locataire ;
- tous dommages-intérêts dus par le locataire au bailleur.

## 7. Mention légale de l'engagement

*Texte imposé par l'article 2297 du code civil, à peine de nullité de l'engagement de la caution.*

Je soussigné(e) [...], m'engage en qualité de caution à payer au bailleur ce que lui doit le locataire en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires de :

En chiffres : [...] € En toutes lettres : [...]

*En cas de différence entre les deux montants, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres (art. 2297 du code civil).*

## 8. Non-discrimination

Le bailleur ne peut refuser une caution au seul motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain (art. 22-1).

## 9. Conditions particulières

[...]

*Exemple : néant, ou préciser toute clause complémentaire convenue entre les parties.*

## Signatures

*L'acte est écrit et signé par la caution. Un exemplaire est remis à chacune des parties.*

Fait à [...], le [...], en autant d'exemplaires originaux que de parties.

|                                                     |                                                            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Le bailleur</b> Signature (ou de son mandataire) | <b>La caution</b> Signature (précédée de la mention du §7) |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

**Références.** Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, articles 8-1 (VI), 22-1 · Code civil, article 2297 (mention de l'engagement, version en vigueur depuis le 1er janvier 2022, ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021).