

EXEMPLE ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE A DUREE INDETERMINEE

(Art. 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 21 juillet 1994)

Partie prérédigée

Je soussigné, M....., né le....., à....., (marié, célibataire), exerçant la profession de....., et demeurant à..... déclare me porter caution solidaire, sans limitation de durée (1) et sans pouvoir exiger la poursuite préalable du locataire, (2) du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M..... à M....., son bailleur (et éventuellement les bailleurs successifs), résultant d'un contrat de location signé le..... pour un logement situé à

Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir pris connaissance de ses clauses et conditions, spécialement du montant du loyer qui s'élève à la somme de..... (en toutes lettres), lequel est indexé sur la variation annuelle de la moyenne de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Je reconnais, en outre être informé de la situation financière du locataire. Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le paiement de tout ce que le locataire peut devoir au bailleur, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge du locataire.(3)

Partie manuscrite

Je, soussigné, M....., en me portant caution solidaire de M....., m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens personnels les sommes dues par le locataire en cas de défaillance de ce dernier. Je mesure donc l'importance et la portée de mon engagement.(4) Je reconnais être en possession d'une copie du bail (5) aux termes duquel le montant du loyer est de(en toutes lettres) ; lequel comporte une clause de révision ainsi conçue.....(reproduire intégralement et de façon manuscrite la clause de révision telle que rédigée au contrat).(6) Enfin, j'ai pris connaissance du premier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, rédigé ainsi : "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."(7)

Fait à....., le.....

(Signature de la caution) :

(1)- La caution est engagée pour la durée du bail initial, pour les renouvellements et pour la période de reconduction tacite sauf à mettre fin unilatéralement à son engagement avant la fin du bail initial, renouvelé ou reconduit.

(2) – C'est un effet de la solidarité : le renoncement au bénéfice de discussion.

(3) – Ici, le cautionnement est indéfini. Mais, il est possible de limiter le montant de l'engagement à une somme maximale chiffrée : écrire alors : "dans la limite de ...XXXX Euros."

- (4) – Mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation (obligation posée par la loi du 6/7/89).
- (5) – Pour faire preuve de la remise à la caution d'un exemplaire du bail (obligation posée par la loi du 6/7/89).
- (6) – Reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat (obligation posée par la loi du 6/7/89).
- (7) – Reproduction manuscrite de l'article 22-1 alinéa 1de la loi du 6 juillet 1989 (obligation posée par la loi du 6/7/89).

A savoir :

Le cautionnement est un contrat unilatéral, un seul exemplaire détenu par le créancier suffit à sa validité (mais il est souhaitable de se faire remettre et de conserver un exemplaire de l'acte). Lorsque la caution est mariée, le soucis de protéger la famille conduit à ce que seuls les biens propres de la caution soient engagés (art. 1415 c. civ.) ; mais, si l'autre conjoint "consent" à l'acte, les biens communs sont engagés ; et si l'autre conjoint s'engage personnellement, tous les biens du foyer sont