MODE D'EMPLOI · à supprimer avant l'envoi

- Le bailleur qui a souscrit une assurance ou une autre garantie des loyers impayés **ne peut pas demander de caution**, à peine de nullité, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.
- Un bailleur **personne morale** (hors société civile familiale) ne peut demander une caution que si elle est apportée par un organisme agréé (ex. Visale) ou si le logement est loué à un étudiant non boursier.
- La caution doit recevoir **un exemplaire du bail**. Le montant du loyer et ses conditions de révision doivent figurer dans l'acte.
- La caution **écrit elle-même, à la main**, la mention de l'article 2297 du code civil, avec le montant maximum en toutes lettres et en chiffres, avant sa signature. Sans cette mention, l'engagement peut être annulé. Ne la tapez pas à l'ordinateur.
- Établissez l'acte en deux exemplaires originaux (un pour la caution, un pour vous).

ACTE DE CAUTIONNEMENT

Article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 · articles 2288 et suivants du code civil

LES PARTIES

La caution : [prénom et nom], né(e) le [date de naissance] à [lieu de naissance], demeurant [adresse de la caution].

Le bailleur : [prénom et nom ou dénomination], demeurant [adresse du bailleur].

Le locataire cautionné : [prénom et nom du locataire].

LE BAIL GARANTI

Bail [vide / meublé] du [date de signature du bail], pour le logement situé [adresse du logement loué], d'une durée de [durée], à compter du [date d'effet].

Loyer mensuel hors charges	[montant] €
Provision mensuelle pour charges	[montant] €
Révision du loyer	chaque année au [date], selon l'IRL du [trimestre] (référence : [valeur])

La caution reconnaît avoir reçu un exemplaire du bail.

ENGAGEMENT DE LA CAUTION

La caution s'engage à payer au bailleur, en cas de défaillance du locataire, les sommes dues au titre du bail : loyers, charges, indemnités d'occupation, réparations locatives et frais de procédure, **dans la limite de [montant] €** ([montant en toutes lettres] euros), en principal et accessoires, pour une durée de [durée de l'engagement / la durée du bail et de son premier renouvellement / durée indéterminée].

Caution **[solidaire / simple]** : [en cas de caution solidaire] la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division ; elle ne peut exiger que le bailleur poursuive d'abord le locataire, ni qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

MENTION À ÉCRIRE PAR LA CAUTION

Avant de signer, la caution recopie à la main la mention suivante (article 2297 du code civil), en complétant les crochets. Pour une caution simple, elle ne recopie pas la dernière phrase :

« En me portant caution de [prénom et nom du locataire], dans la limite de la somme de [montant en toutes lettres] euros ([montant en chiffres] €) couvrant le paiement du principal et des accessoires, pour une durée de [durée], je m'engage à payer au bailleur ce que lui doit [prénom et nom du locataire] en cas de défaillance de celui-ci. [Caution solidaire : En renonçant au bénéfice de discussion et au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger du bailleur qu'il poursuive préalablement [prénom et nom du locataire], ni qu'il divise ses poursuites entre les cautions.] »

.....

.....

.....

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 22-1, AVANT-DERNIER ALINÉA

« 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. »

Fait à [ville], le [date], en deux exemplaires originaux.

LA CAUTION

[Prénom et nom]

Signature

LE BAILLEUR

[Prénom et nom]

Signature