

N° 444 - OCTOBRE 2022

AVOIR UN GARANT OU « CAUTION SOLIDAIRE »

Vous souhaitez prendre une location, mais vous n'avez pas réussi à trouver une personne pour se porter garant pour votre logement ?

Avoir un garant est-il obligatoire pour obtenir un appartement ou une maison? Comment faire si aucune personne de votre entourage ne peut se porter caution pour votre futur logement ?

DOIS-JE AVOIR OBLIGATOIREMENT UN GARANT POUR LOUER UN LOGEMENT ?

La caution est généralement une **personne proche de vous** (une personne de votre famille ou un ami). Elle s'engage à payer à votre place si vous êtes dans l'incapacité de payer votre loyer, des dégradations, des charges, etc. **Cette personne doit avoir des revenus fixes et une situation financière stable.**

À savoir

La personne qui se porte caution pour vous doit savoir que la caution peut prendre deux formes : solidaire ou simple.

En cas de solidarité, le bailleur peut choisir de s'adresser à la caution ou au locataire en cas d'impayé. En l'absence de solidarité, la caution ne sera appelée à payer que lorsque le locataire est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent. Si dans l'acte de cautionnement signé avec votre bailleur il n'est mention d'aucune forme, la caution sera de forme simple par défaut.

Est-ce obligatoire d'avoir une caution pour signer un contrat de bail ?

Il n'est **pas obligatoire** d'avoir une caution pour louer un logement. Cependant, votre bailleur peut vous demander une caution pour **avoir une garantie de remboursement en cas de problème d'impayés**. Votre bailleur peut aussi souscrire à une assurance loyer impayé et, dans ce cas, il ne peut pas vous demander un garant.

À savoir

Si le bailleur est une personne morale (société...), il ne peut demander une caution qu'àuprès de certains organismes (FSL, associations spécifiques...).



Même si avoir un garant n'est pas une obligation, il est parfois plus avantageux d'avoir un proche qui se porte caution afin d'obtenir un logement. **En effet, si vous n'avez pas d'emploi fixe, avoir une caution peut vous faciliter l'accès au logement.** En fonction de votre situation professionnelle et de vos ressources, un bailleur peut même demander plusieurs cautions.

Les étudiants sont-ils obligés d'avoir un garant ?

Si vous êtes étudiants, **vous pouvez demander la garantie Visale et avoir un ou plusieurs garants.**

Vous pouvez cumuler les deux, ce qui n'est pas le cas pour un locataire non étudiant ou alternant.

Lors de votre recherche d'appartement et la constitution de votre dossier, vous pouvez mettre les pièces justificatives d'une personne proche de vous et rassurer les propriétaires avec la garantie Visale, ce qui renforcera votre dossier de candidature.

À savoir

Un bailleur, s'il a déjà souscrit une assurance loyers impayés, ne peut exiger de son locataire qu'il présente une caution (sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti). De la même manière, le bailleur bénéficiaire d'un cautionnement ou d'une assurance ne peut bénéficier de la garantie Visale d'Action Logement.

JE N'AI PAS DE GARANT POUR MA LOCATION, EXISTE-T-IL DES SOLUTIONS ?

Votre bailleur exige que vous lui proposiez un garant mais aucun de vos proches ne peut se porter caution ? Il existe des solutions !

Comment obtenir la garantie Visale ?

Si vous n'avez pas de garant, **il existe un dispositif gratuit accordé par Action Logement : la garantie Visale : <https://www.visale.fr/>**

En quoi consiste ce dispositif ?

C'est un cautionnement gratuit proposé par Action Logement qui protège le bailleur, pendant toute la durée du bail, en cas d'impayés de loyers ou de charges (jusqu'à 36 mensualités pour un logement dans le parc privé et 9 mois pour un logement dans le parc social).

Pour bénéficier de Visale, vous devez déposer votre demande auprès d'Action Logement :

<https://fo.visale.fr/#!/register/locataire>

Ce service concerne :

- les jeunes de moins de 30 ans (jusqu'au 31^{ème} anniversaire) ;
- les salariés entrant dans un emploi, en mobilité professionnelle ou ayant un revenu jusqu'à 1 500 euros nets par mois.

Si vous avez effectué les démarches et que vous avez eu un retour favorable pour la garantie Visale, il faudra remettre votre "visa" à votre futur bailleur ou lors de toutes ses démarches de recherche de logement.

Attention, le bailleur doit créer de son côté un espace personnel, saisir le numéro de visa transmis par son locataire et vérifier qu'il est bien valide.

Par la suite, il pourra signer le contrat définitif, qui est disponible dans son espace personnel.