

La caution bancaire pour une location

## Description

La **caution bancaire pour une location** meublée ou non meublée correspond à une forme de [caution solidaire](#) que le locataire peut proposer à son bailleur dans les cas autorisés par la loi. En pratique, cette forme de caution est néanmoins peu utilisée.

**Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

## Caution bancaire pour location : définition

Le cautionnement bancaire est un contrat qui permet à une banque, qualifiée alors de caution, de s'engager à l'égard d'un bailleur à exécuter l'obligation du locataire au cas où celui-ci ne l'exécuterait pas lui-même (définition générale du mécanisme de cautionnement à [l'article 2288 du Code civil](#)).

En cas de **caution bancaire**, le locataire doit verser une certaine somme d'argent sur un compte bloqué. La somme versée équivaut à plusieurs mois de loyers. Le montant exact varie selon la banque auprès de laquelle le locataire fait la demande de **caution bancaire**.

En cas d'impayés de la part du locataire, le bailleur pourra alors demander le déblocage des fonds à la banque.

**Important** : le principe de l'[information annuelle aux cautions](#) permet à une personne qui a porté caution d'être tenue informée sur la situation de son emprunt.

La caution bancaire est un mécanisme très peu répandu en pratique et dont les conditions spécifiques diffèrent d'une banque à l'autre. Lorsqu'une caution bancaire pour une location est envisagée, il est nécessaire de se rapprocher de son conseiller bancaire. Ce dernier sera apte à conseiller le locataire sur les avantages et les inconvénients de ce mode de caution.

**Bon à savoir :** La banque peut appliquer des frais de dossier et une commission pour la création et la gestion d'un tel compte bloqué servant à la **caution bancaire**. Le locataire doit donc être vigilant lorsqu'il a recours à une **caution bancaire**.

La caution bancaire peut être également exigée lors de la conclusion d'un [bail commercial](#).

**Attention :** La caution bancaire est à distinguer de l'[hypothèque](#), autre moyen de garantie pour le bailleur.

## Cas de recours à une caution bancaire pour location

**Attention :** Aucun cautionnement ne peut être exigé de la part du bailleur, à peine de nullité, si ce dernier a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire.

Cependant, cette interdiction ne s'applique pas en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cela signifie que dans ces deux situations, le bailleur peut demander au locataire de justifier d'un cautionnement même s'il bénéficie déjà d'une assurance ou autre forme de garantie.

**Si le bailleur est une personne morale :** si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (ex : autre que Société Civile Immobilière entre parents et alliés), le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat :
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (ex : bourse du CROUS sur critères sociaux).

Les organismes dont il fait référence plus haut sont les suivants :

- les fonds de solidarité pour le logement et les fonds locaux
- les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction agréés
- les associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie
- tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement

## Démarches pour obtenir une caution bancaire pour location

Un locataire qui envisage de faire appel à une **caution bancaire** doit d'abord se renseigner auprès de sa banque. Il sera ensuite possible de proposer cette option à son bailleur.

**Bon à savoir** : Certains établissements bancaires ne pratiquent plus ou pas le mécanisme de **caution bancaire**.

Le locataire devra disposer de la somme d'argent exigée par la banque et être en mesure de la déposer sur un compte créé à cet effet. Il devra également ramener tous les justificatifs que son établissement bancaire demandera.

Lors de la signature du contrat de location, le cautionnement devra être annexé au bail. Le bailleur aura donc l'assurance de recevoir le paiement des loyers du locataire si ce dernier n'est pas en mesure de payer.

**Attention** : Lorsqu'une demande de caution bancaire est acceptée par l'établissement bancaire, le locataire devra prendre en compte les frais qu'il devra payer en plus de la somme déposée. Les frais appliqués servent en général à couvrir la mise en place de la garantie, la conservation de la somme ainsi que le transfert d'argent au bailleur en cas d'impayés. Ces frais varient d'une banque à l'autre.

## Caution bancaire pour location et autres modes de cautions

Lorsqu'une caution bancaire n'est pas envisageable (par ex : l'établissement bancaire du locataire ne pratique pas ce mode de caution), le locataire peut toujours opter pour un autre mode de caution.

- La **caution parentale/familiale** : peu importe l'âge du locataire, il peut toujours envisager de demander à ses parents de se porter garants. Une liste de documents sera à remettre au bailleur. En effet, le garant devra fournir une copie de sa carte nationale d'identité ou de son passeport, une copie de son justificatif de domicile ([quittance de loyer](#), facture d'eau/d'électricité de moins de trois mois, dernier avis de taxe foncière etc), un justificatif d'activité professionnelle (contrat de travail ou dernières fiches de paie), le dernier avis d'imposition ou le dernier

avis de taxe foncière.

**Bon à savoir :** Pour retrouver la liste exhaustive des documents, il convient de se reporter l'annexe II du [décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015](#). Le locataire et son garant doivent être vigilants : certains bailleurs exigent des documents interdits tels que les relevés bancaires du garant.

- La [caution locative étudiante](#) (CLE) : ce mode de caution est possible lorsque le locataire est un étudiant ou un doctorant/post-doctorant étranger. Il doit être dans l'incapacité de présenter tout autre type de caution (caution familiale, amicale ou **caution bancaire**). Lorsque l'étudiant remplit les conditions d'éligibilité, il peut effectuer une demande de caution locative étudiante en ligne via le site officiel : [lokaviz](#). Tous les types de logements sont concernés par le dispositif CLE (y compris les résidences du CROUS).
- La [garantie VISALE](#) : le dispositif VISALE est géré par l'organisme Action Logement. Il permet aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés de plus de 30 ans qui viennent de signer leur contrat de travail d'avoir accès à une caution. Tous les critères d'éligibilité doivent être remplis. Ces critères se répartissent en quatre catégories : conditions tenant à l'âge du locataire, au bail, au logement (ex : un plafond concernant le montant du loyer a été fixé selon la situation géographique du logement) et aux revenus du locataire.

Chaque intéressé peut directement se rendre sur le site officiel du dispositif pour vérifier qu'il respecte bien les critères. Si c'est le cas, son bailleur aura l'assurance de recevoir le paiement des loyers exigibles en cas d'impayés. La garantie couvre les 3 premières années du contrat de location. Le locataire devra rembourser Action Logement si ce dernier procède au paiement des loyers et charges à sa place.

La demande de garantie VISALE passe par la création d'un espace personnel sur le site officiel. Tout le processus est entièrement dématérialisé, c'est-à-dire que la demande elle-même et l'envoi des pièces justificatives se font par le biais du site.

**Attention :** La demande doit être effectuée avant la signature du bail.