



## Caution solidaire ou assurance loyers impayés

Par **coeurdelune**, le **25/04/2015** à **17:11**

Bonjour

Je mets un appartement en gestion dans une agence .Que me conseillez vous?  
De prendre une assurance loyers impayés?  
ou de demander une caution solidaire à mon locataire?

Par **Lili\_**, le **20/05/2015** à **09:42**

Bonjour,

Demander une personne caution solidaire, qui prouve qu'elle est elle-même propriétaire (impôts fonciers) et/ou fonctionnaire.

Donc solvable.

Indiquez sur le contrat l'obligation de renouveler tous les ans, et demandez tous les ans le renouvellement de la caution solidaire, avec nouvelle preuve d'impôts fonciers.

La pression et l'efficacité sont impressionnantes et ça ne vous coûte rien.

Par **aguesseau**, le **20/05/2015** à **09:58**

bjr,

la caution ne coûte rien au bailleur et dure pendant toute la durée du bail alors que l'assurance de loyers impayés est payé par le bailleur et offre une garantie limitée dans le temps.  
cdt

Par **Lag0**, le **20/05/2015** à **13:48**

[citation]Indiquez sur le contrat l'obligation de renouveler tous les ans, et demandez tous les ans le renouvellement de la caution solidaire, avec nouvelle preuve d'impôts fonciers.

[/citation]

Bonjour,

Ce qui serait une clause abusive et donc sans effet !

Il existe 2 types d'acte de cautionnement, celui à durée déterminé et celui à durée indéterminé. L'acte de cautionnement à durée déterminée est conclu pour une certaine durée, en général le premier bail et un ou deux renouvellements. Il prend fin de lui même à la date prévue ou si le bail vient à être rompu. Une fois cette durée passée, le bailleur ne peut pas exiger une nouvelle caution !

Dans le cas de l'acte de cautionnement à durée indéterminée, aucune durée n'est prévue, mais la caution peut résilier l'acte à chaque renouvellement du bail, donc tous les 3 ans en vide. Une fois l'acte résilié, il n'y a plus de caution.

Loi 89-462 :

[citation]Article 22-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 23 (V)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, 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.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.

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.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.[/citation]