

RAPPEL CONCERNANT LE CUMUL DES GARANTIES

Les bailleurs qui ont souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (assurance loyers impayés) ou toute autre forme de garantie (dépôt de garantie mis à part) ne peuvent pas y recourir, sauf lorsque le locataire est un étudiant ou un apprenti (Loi 89-462 du 06/07/1989 art. 22-1, al.1).

Ne peuvent pas non plus les bailleurs personnes morales, autres que les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sauf (Loi 89-462 du 06/07/1989 art. 22-1, al. 2 à 4) :

- si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ;
- ou si le cautionnement est apposé par certains organismes (fonds de solidarité pour le logement et les fonds locaux prévus par les articles 6 et 7 de la loi 90-449 du 31/05/1990 ; association auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie en applications des dispositions de l'article 6 de la loi du 31/05/1990 précitée ; organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement).

La loi Alur, confirmant une réponse ministérielle de 2010 (Rép. Klès : Son. 6/5/2010 p. 1160 n°12456), sanctionne ce cumul illicite de garanties par l'unique nullité du cautionnement (Loi 89-462 du 06/07/1989, art. 22-1, al. 1). La validité du bail n'est pas affectée.

La caution confirme avoir connaissance des conditions de la location.

