



Droits et devoirs d'un garant

Par **Skynet95**, le **19/01/2011 à 13:08**

Bonjour,
Voilà, je vous présente ma situation.
Je vais d'ici quelques temps me porter garant pour un ami afin qu'il puisse louer un logement, cependant c'est la première fois que je me porte garant et j'aimerais avoir quelques précisions sur mes droits et devoirs.
Devoirs :
Hormis le fait que je devrais payer les loyers non payés, qu'ai-je donc de plus à faire ?
Droits :
Si jamais mon ami ne paie pas ses loyers, que dois-je faire pour éviter une catastrophe financière ? pourrais-je résilier le bail ? quels sont les pièges à éviter avant que je signe le bail ? Quant l'agence immobilière lancera la procédure de paiement des loyers me revenants après le non paiement du locataire ?
Merci d'avance.

Par **fabienne034**, le **19/01/2011 à 13:48**

vous êtes garant que pour trois ans m[^]me si le bail continu
vous signez une formule précise sinon votre garantie est null
vous pouvez ensuite demander à votre ami qui ne le sera plus le remboursement
pour tout savoir sur le bail
<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **19/01/2011 à 14:17**

[citation]vous êtes garant que pour trois ans m[^]me si le bail continue [/citation]
Attention, ceci est totalement faux, c'est dangereux de dire ça aux gens, c'est totalement irresponsable.
Si l'engagement de caution est à durée indéterminée, vous pouvez par LRAR vous désengager de la caution (même le lendemain de la signature du bail), ça prendra effet au prochain

renouvellement du bail (qui n'est pas obligatoirement de 3 ans, ça peut être plus).
Par contre, si la caution mentionne "pour une durée de 20 ans", ou "pour 3 renouvellement du bail" vous pouvez être engagé pour 20 ans (si le bail perdure autant) ou pour l'autre cas, soit minimum 9 ans, soit minimum 18 ans.
Même dans le cas le plus favorable pour vous, vous serez amené à être responsable de 3 ans ou 6 ans de loyers et charges !!!
Vous ne pourrez pas résilier le bail s'il ne paye plus. Vous êtes aussi garant pour réparer les dégâts faits dans le logement. Le bailleur n'a aucune obligation de demander au locataire de payer, il peut se retourner uniquement contre vous. La procédure peut commencer dès que le locataire a son premier loyer impayé, vous faire payer, et laisser le locataire dans les lieux.
Un conseil : n'acceptez pas. On le fait pour ses enfants, ses parents, mais c'est tout. Dites à votre ami d'aller voir du côté de la GRL.

Par **Skynet95**, le **19/01/2011 à 16:49**

Bonjour,
Merci pour vos réponses.
Aux vues de celles-ci effectivement, vous m'avez mis en panique.
Je pensais que j'avais tout de même un pouvoir sur le bail par exemple, en résiliant moi même en cas d'impayé.
Donc si j'ai bien compris, je n'ai aucuns pouvoirs, juste de payer au cas où, et ce, pendant 3 ans (bail locatif), sans aucuns recours donc...
Je vais lui dire, de toute manière, les organismes locapass proposent aussi la caution solidaire.
Merci de vos réponses.

Par **mimi493**, le **19/01/2011 à 19:24**

[citation]Donc si j'ai bien compris, je n'ai aucuns pouvoirs, juste de payer au cas où, et ce, pendant 3 ans (bail locatif), sans aucuns recours donc...[/citation]
3 ans minimum !
Si le bailleur est une personne morale, le bail a une durée de 6 ans minimum.
De plus, l'engagement de caution peut préciser que vous vous engagez pour le bail et 5 renouvellement par exemple.
[citation]Je vais lui dire, de toute manière, les organismes locapass proposent aussi la caution solidaire. [/citation]
Déjà, énormément de bailleurs refusaient le locapass (une caution solidaire uniquement sur 18 mois) et la garantie locapass ne concerne plus que le cas où le bailleur est une personne morale (en fait, il n'y a plus que les logements sociaux qui l'acceptent). Pour les autres c'est le GRL maintenant.

Par **amajuris**, le **19/01/2011 à 20:19**

bjr,
un conseil, pour rester en bons termes avec votre ami, refusez de vous porter caution. vous dormirez mieux.
dites lui que son bailleur peut souscrire une garantie des risques locatifs (ce qui interdit d'avoir une caution).
bjr

Par **Skynet95**, le **20/01/2011 à 09:22**

Bonjour à tous,
Merci de vos réponses.
Une dernière question, qu'est ce que vous

appeler "personne morale" ? Un particulier ? une agence immobilière ?

Merci d'avance.

Par **chris_ldv**, le **20/01/2011 à 11:48**

Bonjour,

"dîtes à votre ami que son bailleur peut souscrire une garantie des risques locatifs (ce qui interdit d'avoir une caution)."

Ceci est vrai mais souscrire une garantie des risques locatif représente un coût, souvent très significatif pour le bailleur (3 à 5% du montant du loyer, ce qui correspond souvent à la rentabilité de leur investissement).

Un candidat locataire qui suggère au bailleur de souscrire une telle garantie, lorsqu'elle n'est pas déjà spontanément souscrite par le bailleur, risque fort de se voir refuser la location.

Cordialement,

Par **Skynet95**, le **20/01/2011 à 12:22**

chris_ldv,

Oui tout à fait, je me suis renseigné ce matin, via le net, cela représente 2,5 % sur la totalité des loyers + charges à l'année, si on prend un loyer à 500 € CC, ca représente 15 € par mois...

Vu que mon amis va passer par des agences immobilières, j'imagine ce qu'elles vont lui répondre : au suivant... et si c'est un proprio en direct, idem...

Pas évidemment...

Par **mimi493**, le **20/01/2011 à 12:48**

Qu'il tente directement par des particuliers.

Par **amajuris**, le **20/01/2011 à 13:38**

rien n'interdit au bailleur d'intégrer le cout de la grl dans le loyer.

Par **betty**, le **21/01/2011 à 14:33**

Le coût de la GRL est de 2.5% (c'est ce que je paie).

Le bailleur limite ainsi certains risques, je ne trouve pas normal de l'intégrer dans le montant du loyer. Cela fait partie des frais que le bailleur doit assumer.

Par **amajuris**, le **21/01/2011 à 15:08**

bjr,

personnellement j'estime que ce n'est pas aux bailleurs de financer les impayés des locataires, lé législateur aurait pu prévoir un fonds de garantie pour les impayés financés par

les locataires. c'est la facilité qui a déterminé le législateur à socialiser les risques en faisant payer les bailleurs.
je ne suis ni bailleur ni locataire.
quand vous louez un véhicule à une agence c'est vous utilisateur qui payez l'assurance et non le propriétaire du véhicule.
j'emprunte un véhicule à un ami je prends une assurance personnelle, ce n'est au propriétaire de payer un complément d'assurance.
cdt

Par **mimi493**, le **21/01/2011 à 17:54**

[citation]personnellement j'estime que ce n'est pas aux bailleurs de financer les impayés des locataires,[/citation]
Si, parce que c'est un investissement. Ce n'est pas à l'Etat de garantir les revenus d'un investissement. C'est comme si on faisait un fond de garantie pour indemniser les pertes de valeur d'une action.
Les impayés des locataires, c'est le risque des revenus de l'investissement (avec la perte de la chose louée qui est le risque de perte du capital qu'on investit).
C'est donc bien à l'investisseur de se prémunir.

Par **betty**, le **22/01/2011 à 09:46**

[citation]Ce n'est pas à l'Etat de garantir les revenus d'un investissement. [/citation]
Ce n'est pas la question : derrière la GRL, il y a l'Etat. Le débat est de savoir si c'est la bailleur qui doit payer les 2.5% ou si ce montant doit être intégré au loyer.
Je suis bailleur et j'estime que c'est à moi de payer la GRL.

Par **arthur59**, le **14/06/2018 à 19:16**

Bonjour marque de politesse
Si la locataire quitte l'appartement sans régler la rénovation, peut on se retourner vers le garant pour qu'il paie?
Merci marque de politesse

Par **oscarine**, le **23/02/2019 à 11:33**

Bonjour. Mes locataires sont sous le coup d'une expulsion au mois d'avril 2019 apparemment ils ont quittés le logement sans m'avertir. Dans la cour il y a un cheval que se passera si personne ne vient le nourrir et nous on ne peut entrer. Merci pour votre réponse.

Par **jos38**, le **23/02/2019 à 11:36**

bonjour. appelez immédiatement la SPA pour qu'elle vienne récupérer ce cheval

Par **oscarine**, le **23/02/2019** à **11:39**

Rebonjour.C est assez urgent on aimerait une réponse car on ne sait quoi faire.Merci .

Par **morobar**, le **23/02/2019** à **11:49**

Bonjour,rnll vous a été conseillé de faire appel à la SPA pour la prise en charge du cheval.rnll faut aussi faire appel à un huissier pour constater l'abandon du logement (-loi de 89 art.14 et 14-1).

Par **oscarine**, le **24/02/2019** à **10:45**

Bonjour.Je vous remercie pour vos réponses .