



## Loyers et compte séquestre

-----  
Par Ludo202

Bonjour,

Je souhaiterais savoir s'il est possible d'ouvrir un compte séquestre d'un commun accord entre le propriétaire bailleur et le locataire en vue d'apporter une garantie de la solvabilité du locataire au bailleur ?

L'idée serait de verser l'équivalent de 36 mois de loyers sur ce compte séquestre et de demander à la banque de libérer les fonds chaque mois pour toute la durée du bail.

Les régularisations et éventuelles augmentations seraient réglées en marge à la fin de chaque année d'occupation ou d'année civile.

L'objectif est avant tout de rassurer le propriétaire bailleur sur la solvabilité du locataire afin de permettre à un locataire n'ayant pas forcément les revenus mensuels adaptés au loyer d'accéder malgré tout à un bien grâce notamment à de l'épargne.

Merci d'avance pour votre aide

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

et après 3 ans ? il paye comment ?

Le bailleur n'est pas obligé d'accepter un tel montage.

Une GLI ou encore un garant serait plus fiable, vu du bailleur.

Le locataire peut aussi demander à sa banque de bloquer ce capital en garantie du loyer (garantie bancaire : certaines banques le font).

Toutefois si les revenus du locataire ne sont pas au moins de 3 fois le montant du loyer, c'est illusoire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Tout d'abord il est illusoire d'espérer trouver un locataire qui accepte de déposer en garantie une somme correspondant trois ans de loyer.

Ensuite, s'il s'agit d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, une telle clause risque d'être déclarée déclarée non écrite en application des articles 4 et 22 : Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

-----  
Par Ludo202

Pour préciser le contexte de ma question, le locataire, ce serait moi.

En effet, je suis actuellement propriétaire de mon habitation et je souhaite la vendre pour repasser en location (choix personnel).

La vente de mon logement va me permettre de récupérer une somme substantielle qui me permettrait d'avancer sans

difficultés les 3 ans de loyers afin de démontrer au propriétaire bailleur que je suis solvable.

Effectivement, la question du principe de rémunération au-delà des 3 ans reste posée (mais je pense que le même système pourrait être reconduit si nécessaire).

Est-il légalement possible de déroger aux articles 4 et 22 que vous citez ?

-----  
Par janus2

Je souhaiterais savoir s'il est possible d'ouvrir un compte séquestre d'un commun accord entre le propriétaire bailleur et le locataire en vue d'apporter une garantie de la solvabilité du locataire au bailleur ?

Bonjour,  
Des organismes proposent ce service, par exemple :  
[url=https://archimaid.com/2024/02/14/des-loyers-davances/]https://archimaid.com/2024/02/14/des-loyers-davances/[/url]  
]

-----  
Par Nihilscio

Est-il légalement possible de déroger aux articles 4 et 22 que vous citez ?  
Non à moins que le locataire n'ait renoncé aux droits que garantit la loi qu'après qu'il les a acquis.

Mais la question ne se pose plus si la garantie n'est pas donnée en application du bail mais du contrat de vente. Il faudra que votre occupation du logement après la vente selon certaines modalités soit inscrite dans le contrat de vente.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Dans un cas comme le vôtre il est possible d'obtenir une caution bancaire. C'est la banque qui se porte garante pour vous, en général en demandant de bloquer l'équivalent d'un an de loyer sur un compte.

-----  
Par stepat

Bonjour,

A votre question de savoir s'il est légalement possible de déroger aux articles 4 et 22, je ne pense pas qu'il soit possible de déroger à quelque article que ce soit de la loi de 89 celle -ci ayant un caractère d'ordre public.

-----  
Par Isadore

Effectivement, la question du principe de rémunération au-delà des 3 ans reste posée (mais je pense que le même système pourrait être reconduit si nécessaire).  
Sur ce point pas vraiment, non. Le bailleur n'aurait aucun moyen de pression pour vous y obliger.

Si le bailleur compte donner congé au bout de trois, c'est jouable. Mais sinon, comment garantir que vous n'allez pas dépenser votre épargne ?

-----  
Par yapasdequoi

Le bailleur n'ayant pas la possibilité de donner congé au bout des 3 ans, il n'a donc de garantie que pour les 3 premières années. C'est maigre.  
Surtout que la plupart des actes de cautionnements prévoient une durée du bail initial+ 1 ou 2 renouvellements, ce qui peut aller jusqu'à 9 ans, ou même 18 ( 3 x 6 ans) si le bailleur est une personne morale.

Une garantie bancaire serait plus acceptable, à condition que la somme soit bloquée et intangible pour la durée du bail.

Si concurrence entre locataires pour un même logement, ce dossier ne sera pas prioritaire.