

La garantie de loyer

A quoi sert-elle ?

A garantir l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur. A la fin du bail, elle servira à honorer toute dette éventuelle à l'égard du bailleur (retard de paiement de loyer, dégâts, autre prétention du contrat de bail). Elle ne peut, par conséquent, être libérée en cours de bail.

Quand doit-on la produire à la régie ?

Dans les 30 jours suivant la signature du bail, mais au plus tard à l'état des lieux d'entrée. A défaut, les clés ne seront pas remises au locataire.

Quel montant doit-on déposer ?

Pour un bail d'habitation, l'usage et la quasi totalité des bailleurs prévoient 3 mois de loyer hors charges. Cela peut, toutefois, être moins, jamais d'avantage.



Quels sont les documents dont j'ai besoin ?

- Une copie du bail à loyer (même s'il n'est pas encore signé par la régie)
- Les pièces d'identité de tous les titulaires du bail.

Où peut-on la faire ?

Auprès de tout établissement bancaire ayant une représentation dans le Canton de Vaud (BCV, UBS, CS, Banque Migros, Banque Coop, Raiffeisen, etc. Postfinance n'a pas de produit de garantie).

Il s'agit d'un compte bancaire spécifique au nom du locataire et dont les intérêts lui reviennent.

Via une société de cautionnement (par exemple Swisscaution)

Swisscaution
Rue du Petit-Chêne 26
1003 Lausanne
0848 001 848
www.swisscaution.ch

SC, Swisscaution SA
Ch. de la Redoute 54
1260 Nyon

Frais d'inscription : CHF 231.- payables de suite par carte ou en espèces si vous vous rendez au guichet, couvrant la garantie pour l'année en cours. Pour les années suivantes, un calculateur online vous renseignera www.swisscaution.ch. La facturation intervient en fin d'année pour l'année suivante.

Notre recommandation: vous rendre à l'un des guichets Swisscaution (démarches en ligne mais plus longues et complexes).

Note : certains bailleurs exigent une garantie bancaire, selon la façon traditionnelle ci-dessus.

Puis-je verser la garantie directement au bailleur ?

Non, c'est une pratique synonyme de risques pour le locataire et qui est en totale dérogation avec les usages. C'est également synonyme de bailleur problématique !

Qui constitue la garantie ?

Tous les locataires titulaires du bail ainsi que l'éventuel garant. Cas échéant, vous devrez impérativement vous rendre ensemble à la banque ou chez Swisscaution pour remplir les formalités.

Libération de la garantie

En cours et à la fin du bail, le locataire ne peut compenser le montant de la garantie avec d'éventuels montants dus au bailleur, en particulier les loyers impayés.

La garantie ne peut être débloquée, partiellement ou complètement, qu'avec l'accord du locataire et du bailleur. Suite à l'état des lieux de sortie, et pour autant que tous les loyers et les éventuels travaux à charge du locataire aient été payés, le bailleur adressera une demande de libération à l'établissement bancaire ou à la société de cautionnement. Il faut encore ajouter à cela les frais de carburant !

