

Trouver un logement sans garant

Les solutions officielles, le dossier qui rassure, les pièges à éviter et vos recours en cas de refus injuste.

Un guide pratique d'Yvan · Mis à jour le 26 octobre 2026

Sommaire

Avant de commencer 3

1. Garant, caution, dépôt de garantie : les bons mots 5
2. La garantie Visale : la caution gratuite d'Action Logement 7
3. Les autres solutions sans garant 9
4. Payer le dépôt de garantie quand l'argent manque 11
5. Préparer un dossier qui rassure 13
6. Rassurer le propriétaire : la lettre de présentation 15
7. Éviter les arnaques à la location 17
8. Si l'on vous refuse pour une mauvaise raison 19

Mentions et sources 21

Avant de commencer

Vous cherchez un logement à louer, mais personne dans votre entourage ne peut se porter garant pour vous. Cette situation n'a rien de honteux.

Ce guide vous présente les solutions prévues par l'État et par Action Logement, ainsi que les règles que le propriétaire doit respecter.

Il ne vous promet pas de trouver un logement : personne ne peut honnêtement le promettre. Il vous aide à mettre toutes les chances de votre côté et à éviter les pièges.

Par où commencer

Votre situation	Allez à
Je veux savoir si j'ai droit à une caution gratuite	Partie 2
Je ne peux pas avoir Visale	Partie 3
Je n'ai pas de quoi payer le dépôt de garantie	Partie 4
Je prépare mon dossier	Partie 5
Une annonce me paraît louche	Partie 7
On me refuse pour une mauvaise raison	Partie 8

Comment utiliser ce guide

Les **check-lists** ont des cases à cocher. Vous pouvez imprimer ces pages et les garder avec votre dossier.

Les encadrés **« À retenir »** résument l'essentiel de chaque partie.

BON À SAVOIR

Les règles citées dans ce guide ont été vérifiées sur les sites officiels le 26 octobre 2026. Elles peuvent évoluer. Les montants et les conditions de la garantie Visale, en particulier, changent selon votre situation : vérifiez toujours votre cas sur les liens officiels indiqués.

Le chemin conseillé

1. Comprendre ce que le propriétaire a le droit de demander (partie 1).
2. Vérifier si vous pouvez obtenir la garantie Visale, qui est gratuite (partie 2).
3. Regarder les autres solutions si Visale ne vous concerne pas (partie 3).
4. Trouver de l'aide pour le dépôt de garantie, si besoin (partie 4).
5. Préparer un dossier complet et une lettre claire (parties 5 et 6).
6. Rester vigilant face aux fausses annonces (partie 7).

PARTIE 1

Garant, caution, dépôt de garantie : les bons mots

Ces mots se ressemblent, mais ils ne désignent pas la même chose. Bien les comprendre vous évitera des malentendus avec le propriétaire.

La caution (ou le garant)

La caution est **une personne ou un organisme** qui s'engage par écrit à payer vos dettes de location si vous ne les payez pas. Ce document s'appelle l'« acte de cautionnement ».

Ces dettes peuvent comprendre le loyer, les charges, d'éventuels intérêts de retard, et les frais de remise en état du logement s'il a été abîmé.

La caution peut être :

- une personne : un parent, un ami ;
- un organisme : Action Logement (avec la garantie Visale), une entreprise, une banque.

CAUTION SIMPLE OU CAUTION SOLIDAIRE ?

- Avec une **caution simple**, le propriétaire doit d'abord vous réclamer l'argent, à vous. Il ne s'adresse à la caution que si vous ne pouvez pas payer.
- Avec une **caution solidaire**, le propriétaire peut s'adresser directement à la caution dès le premier impayé.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est **une somme d'argent** que vous versez au propriétaire à la signature du bail. Il vous est rendu à la fin de la location, à certaines conditions. On l'appelle parfois « caution » par erreur.

Quand le loyer se paie d'avance chaque mois ou tous les deux mois, son montant ne peut pas dépasser :

Type de logement	Montant maximum du dépôt de garantie
Logement vide	1 mois de loyer, hors charges
Logement meublé	2 mois de loyer, hors charges

Quand le loyer d'un logement vide se paie d'avance chaque trimestre, le dépôt de garantie est interdit.

Le propriétaire peut-il exiger une caution ?

En règle générale, oui. Mais il existe des exceptions importantes :

- Un propriétaire particulier qui a déjà une **assurance contre les loyers impayés** ne peut demander une caution que si le locataire est **étudiant ou apprenti**.
- Un propriétaire qui est une société (une « personne morale ») ne peut pas demander de caution à un **étudiant boursier**. Une exception existe pour les sociétés constituées entre membres d'une même famille.

> **À RETENIR**
>
> - La caution est une personne ou un organisme. Le dépôt de garantie est une somme d'argent.
> - Le dépôt de garantie est limité à 1 mois de loyer hors charges pour un logement vide, 2 mois pour un meublé (loyer payé chaque mois ou tous les deux mois).
> - Un propriétaire particulier assuré contre les impayés ne peut pas vous demander de caution, sauf si vous êtes étudiant ou apprenti.

FIN DE L'EXTRAIT GRATUIT

Trouver un logement sans garant

Le guide complet compte 22 pages. Voici ce qu'il vous reste à découvrir :

2. La garantie Visale : la caution gratuite d'Action Logement
3. Les autres solutions sans garant
4. Payer le dépôt de garantie quand l'argent manque
5. Préparer un dossier qui rassure
6. Rassurer le propriétaire : la lettre de présentation
7. Éviter les arnaques à la location
8. Si l'on vous refuse pour une mauvaise raison