



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Pyrénées-Atlantiques

**Antenne de PAU**  
**Siège administratif**

7, rue Camy  
64000 PAU  
Tel : 05 59 02 26 26

**Antenne de BAYONNE**

1, rue Ulysse Darracq  
Angle Quai Bergeret  
64100 BAYONNE  
Tél : 05 59 59 11 00

Site: [www.adil64.org](http://www.adil64.org)

# L'INFO JUILLET 2018



## **LOUER UN LOGEMENT : QUELLES GARANTIES ?**

Afin de sécuriser le paiement des loyers, le bailleur peut :

- Soit demander un cautionnement, notamment la garantie VISALE,
- Soit souscrire une assurance « loyers impayés ».

### **LA GARANTIE VISALE**

La garantie Visale est un service gratuit de sécurisation des loyers proposé par Action Logement. La garantie Visale est un contrat de cautionnement exclusif de toute autre garantie (notamment caution ou assurance).

#### Quel est le montant de loyer garanti ?

Visale garantit les loyers et charges impayés (hors dégradations locatives) de la résidence principale du locataire :

- pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées pour les logements du parc locatif privé et 9 mensualités pour le parc locatif social;
- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 euros en Ile-de-France et de 1 300 euros sur le reste du territoire (France métropolitaine et DROM).

Pour les étudiants et les alternants sans justification de ressources, le montant de loyer garanti est de :

- 800 euros en Ile-de-France,
- 600 euros sur le reste du territoire.

#### Quelles sont les conditions pour bénéficier de la garantie Visale ?

##### **Les conditions liées au locataire**

Pour bénéficier de la garantie Visale, le locataire est soit :

- une personne âgée de 18 ans à 30 ans au plus (jusqu'à son 31ème anniversaire) étudiant ou alternant, salariés, entrant dans un logement ;
- un salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) du secteur privé (y compris du secteur agricole) de plus de 30 ans, quel que soit son contrat de travail (hors CDI confirmé), entrant dans un logement avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans les 6 mois de sa prise de fonction ou de sa mutation professionnelle ;
- un ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé (sauf dispositifs institutionnels de location/sous location financés par l'État ou les collectivités locales) ;
- une personne issue des publics prioritaires d'Action logement notamment tout salarié éligible au dispositif Louer pour l'emploi, tout demandeur d'emploi depuis moins de 6 mois, âgé de plus de 30 ans et dont le dernier employeur était assujéti à la participation versée à Action logement.

L'âge s'apprécie à la date de la demande du visa.

### **Les conditions relatives au logement**

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. Loué vide ou meublé, il est situé dans le parc locatif privé (hors logement social), en métropole ou dans les DROM (hors COM). Le logement peut appartenir à un bailleur personne physique, à une SCI familiale ou à une personne morale autre qu'un organisme HLM. Le logement ne doit pas être conventionné à l'APL ou avec l'Anah.

Pour les étudiants, le logement peut être situé dans le parc locatif privé ou le parc social (logement social, HLM, SEM...). Dans ce cas, le logement doit être conventionné à l'APL.

Sont notamment exclus du dispositif Visale :

- les logements impropres à l'habitation ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les bateaux-logements, les maisons mobiles, les logements situés en résidence de tourisme, ou en résidence hôtelière à vocation sociale.

### **Les ressources du locataire**

Pour bénéficier de la garantie Visale, le taux d'effort du ménage (le rapport entre le loyer et les ressources) ne doit pas dépasser 50 %.

Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, il doit être compris entre 30 % et 50 %.

Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus, la garantie sera accordée sans justification de ressources dans la limite d'un loyer plafond de 800 € en Ile-de-France et 600 € pour le reste de la France. Au-delà de ce loyer plafond, l'étudiant ou l'alternant relèvera des conditions fixées pour les autres catégories de ménages.

### **Les conditions relatives au contrat de bail**

Pour pouvoir prétendre à la garantie Visale, le bail :

- doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- ne peut être conclu entre membres d'une même famille ;
- doit être signé dans le délai de validité du visa présenté par le locataire et après l'obtention du contrat de cautionnement ;
- ne doit pas être couvert par d'autres garanties ;
- doit comporter un loyer, charges comprises, ne dépassant 1 300 € (1 500 € à en Ile-de -France).

### **Quelles sont les démarches pour bénéficier de la garantie Visale ?**

La garantie Visale est un dispositif dématérialisé. La demande d'un visa par le locataire est une étape obligatoire et doit être réalisée avant la signature du bail.

Elle se fait en ligne, sur le site de Visale.

Si le locataire répond aux conditions de la garantie, il obtient un visa qu'il remettra à son bailleur.

La durée de validité du visa varie de 1 à 6 mois en fonction du bénéficiaire.

Avec le numéro de visa remis par le locataire, le bailleur s'enregistre sur le site Visale avant la signature du bail. Une fois toutes les conditions vérifiées, un contrat de cautionnement est proposé au bailleur par Action Logement via le site. Le bailleur valide le contrat de cautionnement et peut alors signer le contrat de bail.

## À savoir

Le dispositif CLE (caution locative étudiante) est désormais remplacé par la garantie VISALE.

### **LE CAUTIONNEMENT**

Le cautionnement est un contrat écrit par lequel une personne appelée la caution s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements (par exemple : non-paiement du loyer). A ne pas confondre avec le dépôt de garantie qui est versé au début du bail et vise à garantir le bailleur par rapport aux risques de dégradations.

#### Quels sont les différents types de cautionnement ?

Deux types de cautionnement sont possibles :

- le cautionnement apporté par une personne morale. Il s'agit notamment de la garantie Visale et de la garantie Loca-Pass proposées par Action logement, ou du FSL (Fonds de solidarité du logement) ;
- le cautionnement apporté par une personne physique : par exemple des parents qui se portent garants pour leur enfant.

**Attention** : plus qu'un simple engagement moral, il s'agit d'un acte qui peut être lourd de conséquences : si le locataire ne remplit pas son engagement (non-paiement du loyer et des charges, par exemple), le bailleur peut demander à la caution le paiement des sommes dues et, le cas échéant, entamer une procédure pouvant aller jusqu'à la saisie de ses biens personnels, ou, de ses revenus par exemple).

Les règles du cautionnement apporté par une personne physique sont développées ci-dessous.

#### Quelles sont les conditions pour demander une caution en tant que bailleur ?

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale, un cautionnement peut être exigé s'il n'a pas lui-même souscrit une assurance couvrant les risques de loyers impayés ou à toute autre forme de garantie. Si le locataire est étudiant ou apprenti, le bailleur est autorisé à cumuler les garanties.

Lorsque le bailleur est une personne dite « morale » (entreprises, associations...), demander un cautionnement est soumis à des conditions plus strictes. Les personnes pouvant se porter caution sont définies par la loi (fonds de solidarité logement,...), sauf en cas de location à un étudiant non boursier.

Le bailleur ne peut refuser la caution d'une personne, par exemple, au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.

## Quels sont les documents demandés à la caution ?

Avant la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier, un notaire, etc.) peut exiger du candidat locataire et de la personne qui se porte caution pour lui certains documents.

Ces documents permettent au bailleur de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat.

La liste des documents que peut demander le bailleur est fixée par la réglementation (décret du 5.11.15). Cette liste s'applique aux contrats de location (vide ou meublée) de logements loués à titre de résidence principale (excepté les demandes d'attribution de logements sociaux).

## Quelles sont les formalités du cautionnement ?

L'acte de cautionnement doit être écrit et établi sur un document séparé ou directement dans le bail, entre le propriétaire et le locataire. Il peut également être établi par un notaire.

Il doit obligatoirement être signé par la caution, et pour la caution personne physique, reproduire de sa main les mentions suivantes :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres ;
- une mention exprimant clairement que la caution a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ;
- la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 7) : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".

**En cas de colocation** : si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit identifier le colocataire qui bénéficie de la garantie. Si la caution s'engage pour plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, celui dont le départ mettra fin à l'engagement de la caution. À défaut de cette précision dans l'acte, le cautionnement est nul.

Dans tous les cas, il faut conserver un exemplaire de l'acte de caution, qui doit être transmis par le bailleur.

Le degré d'engagement varie en fonction du cautionnement choisi.

### **La caution solidaire**

- Si une clause de solidarité est prévue dans l'acte de cautionnement, cela veut dire que le bailleur peut à son choix s'adresser à la caution ou au locataire en cas d'impayé. La caution peut être poursuivie pour toute la dette dont le locataire est redevable, mais dans la limite des sommes pour lesquelles elle s'est engagée.
- S'il y a plusieurs cautions, chaque caution solidaire peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

### **La caution simple**

À défaut de clause de solidarité, la caution peut exiger du bailleur qu'il demande préalablement le paiement au locataire. La caution n'est alors tenue de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

S'il y a plusieurs cautions (se renseigner auprès du bailleur) : la caution ne peut être poursuivie que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions.

### **Quelle est la durée de l'engagement de la caution ?**

#### **La caution peut s'engager pour une durée déterminée**

- Si la caution s'engage pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial de 3 ans et un renouvellement) : elle est tenue jusqu'au terme prévu dans l'acte de cautionnement (dans l'exemple précité, la caution est alors engagée pour 6 ans). Si le bail se poursuit au-delà, la caution est libérée de ses obligations, elle ne doit pas rembourser les sommes dues postérieurement à cette date (sauf signature d'un nouvel acte de caution).
- La caution peut prévoir par écrit, que certains événements mettront fin au cautionnement, par exemple, le divorce des époux cautionnés ou le décès du locataire.

#### **La caution peut s'engager pour une durée indéterminée ou non précisée**

- Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), elle peut résilier le cautionnement à tout moment (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) sans l'accord du bailleur ; toutefois son engagement ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours.

---

#### **Exemple**

*Un cautionnement est signé pour la durée initiale de 3 ans du contrat, au bout de 6 mois, la caution résilie son engagement, elle reste caution jusqu'à la fin du contrat c'est-à-dire pendant 3 ans.*

---

Elle sera engagée pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail. Si la caution ne se manifeste pas pour résilier son engagement avant l'expiration du bail en cours : elle reste engagée jusqu'à la fin de la période suivante, c'est-à-dire jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

### **Que doit faire le bailleur en cas d'impayés ?**

Lorsque le bailleur est un professionnel, il doit informer la caution dès le premier impayé non régularisé dans le mois.

Dans tous les cas, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour signifier à la caution ce commandement à partir de la date à laquelle il a signifié un commandement de payer  
au  
locataire.

Si ces obligations ne sont pas respectées, la caution ne sera pas tenue de payer des pénalités ou intérêts de retard.

Par ailleurs, le locataire peut demander au juge des délais de paiement. Il peut également saisir la commission de surendettement si sa situation le justifie. Le cautionnement doit alors être déclaré à la commission. Si le dossier de surendettement est recevable, la caution doit être informée de l'ouverture de la procédure à l'égard du locataire.

En cas de difficultés financières de la caution, elle dispose des mêmes droits que le locataire (appel à un juge pour obtenir un délai et possibilité de déposer un dossier de surendettement).

### Comment prend fin l'engagement de la caution ?

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de cautionnement si celui-ci a fixé une durée déterminée ;
- à l'expiration du bail, au cours duquel l'engagement a été résilié si la durée de ce dernier n'était pas précisée (consulter le paragraphe "La durée de la caution") ;
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- en cas de décès du locataire ;
- au décès de la caution si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, les héritiers sont en principe tenus de payer.

**En cas de colocation (conclus à compter du 27 mars 2014) : l'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire qui bénéficie de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de nouveau colocataire figurant au bail, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.**

### **L'ASSURANCE « LOYERS IMPAYÉS »**

Le bailleur peut souscrire une assurance "loyers impayés" aussi appelée "garantie loyers impayés" (GLI) dans le cadre d'un contrat d'assurance classique.

Il peut s'adresser directement à l'assureur de son choix. Il réalise alors lui-même les démarches pour rechercher les meilleures conditions de garantie auprès des professionnels (prix de la cotisation, étendue de la garantie...).

Il peut aussi contacter une assurance par l'intermédiaire du professionnel auquel il a confié, le cas échéant, la gestion de la location de son logement (la prime d'assurance sera en général réduite).

Lorsque le bailleur souscrit une assurance "loyers impayés", il ne peut pas exiger en plus un cautionnement (sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti).

Pour être valable, un contrat d'assurance doit porter sur un risque non encore réalisé.

Aussi, dans le cas d'un contrat d'assurance « loyers impayés », le risque étant le non-paiement des loyers, le locataire doit être solvable au moment de sa souscription. Afin de vérifier cette solvabilité, l'assureur peut demander, par le biais du bailleur, des renseignements concernant les revenus du locataire (par exemple, les trois derniers bulletins de salaire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, le contrat de travail ou une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération

proposée, la date d'entrée en fonction et le cas échéant la durée de la période d'essai etc.).

### Risques garantis

L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance.

L'assurance loyers impayés permet le remboursement des pertes pécuniaires consécutives au non-paiement des :

- loyers et charges ;
- indemnités d'occupation mises à la charge du locataire ;
- frais de contentieux et de recouvrement.

Il est possible de garantir également le risque de non-paiement des réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagement, de vacance de location.

### Conditions d'indemnisation

Chaque garantie proposée est assortie de conditions d'indemnisation, variables selon les contrats et les sociétés d'assurance. Avant de signer le contrat d'assurance, il est donc impératif d'obtenir les conditions générales et particulières du contrat d'assurance souscrit.

Souvent, les contrats prévoient une couverture à hauteur de 60 à 100 % du montant des loyers et des charges et le versement est effectué pendant une période de 12 à 24 mois.

Le plafond de garantie varie selon les contrats.

L'indemnisation peut débiter dès le premier défaut de paiement, mais il est souvent prévu une franchise équivalente à un ou deux mois de loyers impayés.