

SEPTEMBRE 2014



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les garanties en matière de location

Il a été constaté depuis de nombreuses années une montée en puissance des garanties exigées par les bailleurs, notamment pour pallier d'éventuels impayés de loyers. Si le dépôt de garantie, réduit à 1 mois de loyer dans les principales législations, est le plus répandu, la pratique a vu se développer d'autres garanties :

- le cautionnement par un tiers,
- la garantie « LOCA-PASS® »,
- la garantie du Fonds Solidarité Logement,
- la caution locative étudiante (CLE).

Par ailleurs, les exigences des bailleurs, avec comme corollaire une difficulté accrue pour l'accès au logement, ont amené un nouveau mode de garantie : la garantie des risques locatifs. A ce jour, les dernières dispositions législatives et réglementaires ont poursuivi 2 axes :

- permettre au plus grand nombre l'accès au logement,
- sécuriser le bailleur.

Il convient ainsi de présenter les dispositifs existants, sachant que le cumul de plusieurs garanties est limité.

LA GARANTIE UNIVERSELLE DES RISQUES LOCATIFS - GURL

La GURL est un dispositif particulier d'assurance unique mis en place par l'Etat, Action Logement et les sociétés d'assurances qui permet de :

- garantir les revenus locatifs des bailleurs privés,
- faciliter l'accès à un logement.

Un « contrat socle » est conclu entre l'assureur adhérent au dispositif et le bailleur. Le taux de la prime d'assurance est librement fixé et déductible des revenus fonciers.

CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

La GURL s'applique aux logements situés en France, meublés ou non, occupés à titre de résidence principale dont le loyer, charges comprises, doit être inférieur ou égal à 2 000 €/mois.

Sont exclus :

- les logements appartenant à des personnes morales (sauf SCI constituées entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus), objets de convention APL (autres que ANAH Borloo ou ANAH classique) ;
- les sous locations ;
- les locations commerciales, professionnelles, rurales.

LES LOCATAIRES

Peuvent être concernés les locataires entrants ou déjà en place (sous réserve que le bail ait pris effet au moins 6 mois avant la date de souscription du contrat d'assurance et qu'aucun impayé, équivalent à 2 mois, n'ait été constaté dans les 6 mois précédents la date de souscription du contrat d'assurance). Tout locataire dont le taux d'effort n'excède pas 50% peut accéder à la GURL.

$$\text{taux d'effort} = \frac{\text{loyer mensuel charges comprises}}{\text{ressources mensuelles (aides au logement comprises)}}$$

Exemples :

1°) si une personne seule dispose de 1 300 € de revenus et qu'elle n'a pas droit à l'aide au logement, son loyer, charges comprises, ne pourra excéder 650 € pour que la garantie puisse jouer.

2°) si un couple dispose de 950 € de revenus et de 250 € d'aide au logement, le loyer, charges comprises, ne pourra excéder 575 € pour que la garantie puisse jouer.

3°) si une personne seule bénéficie du RSA (439 €), et d'une aide au logement de 243 €, pour un loyer charges comprises de 340 €, son taux d'effort est de 42,8%, elle peut donc être couverte par la GURL (340 € / 439 € + 243 €).

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le bailleur se rapproche d'un assureur partenaire du dispositif qui vérifie l'éligibilité du logement et du locataire au regard des pièces justificatives transmises par le bailleur.

Le contrat couvre 3 garanties minimales : les loyers impayés, les dégradations locatives et les frais de contentieux. L'assureur peut proposer des garanties optionnelles clairement distinctes, dont les primes et sinistres sont chiffrés à part.

Impayés de loyers

Le contrat d'assurance couvre le risque d'impayés portant sur le loyer, les charges et les taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, dus au bailleur par le locataire :

- soit en cas d'impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non ;
- soit en cas d'impayé partiel, atteignant un montant au moins égal à 1 mois de loyer charges comprises, apprécié sur une période de 12 mois, déduction faite des aides au logement versées au bailleur.

Le plafond d'indemnisation, qui comprend également les frais de contentieux, s'élève à 70 000 €.

Dégradations locatives

Le contrat couvre, au départ du locataire, les coûts des travaux de remise en état du logement en cas de dégradations imputables à celui, durant sa période d'occupation et constatées lors de la reprise effective du logement dans la limite de :

- 7 700 € TTC par logement et par sinistre en cas de location nue ;
- 3 500 € TTC par logement et par sinistre en cas de location meublée.

Il est fait application d'une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie, après déduction des frais non pris en charge par le contrat d'assurance, notamment les frais d'entretien, et l'application d'un taux de vétusté.

Frais de contentieux

Le contrat d'assurance couvre le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des dégradations locatives. Ces frais comprennent les frais de procédures, (*commandements de payer, les honoraires d'huissier, d'avocat ou d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire*) et les frais visant à l'expulsion du locataire défaillant (*serrurier, police, garde meubles, déménagement*).

En revanche, sont exclus les frais engagés lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies, les frais de gestion des impayés (lettres recommandées...) ainsi que les dépens, amendes, les dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par le tribunal.

AIDES AU LOGEMENT

Si le locataire perçoit des aides au logement, elles devront obligatoirement être versées en tiers-payant au bailleur.

CAUTIONNEMENT ET GURL

Pour les logements non meublés, le bailleur ne peut plus cumuler assurance garantissant les loyers impayés et cautionnement sauf si le locataire est étudiant ou apprenti (*loi MLLÉ*). Cette exception ne s'applique pas au « contrat » GURL.

LA GARANTIE LOCA - PASS®

La garantie LOCA-PASS® d'Action Logement n'est plus distribuée dans le parc privé depuis le 1^{er} janvier 2010, elle reste toutefois applicable dans le **parc social**.

BÉNÉFICIAIRES

- salariés du secteur privé non agricole ;
- jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, recherche d'emploi, situation d'emploi (même dans le secteur agricole ou le fonctionariat) ;
- étudiants non boursiers justifiant d'un CDD d'au moins 3 mois en cours, d'un ou plusieurs CDD équivalent à 3 mois ou d'une convention de stage de plus de 3 mois ;
- étudiants boursiers.

CONDITIONS

- le logement doit constituer la résidence principale du locataire ;
- le logement doit appartenir à une personne morale et faire l'objet d'une convention ANAH ou APL. Ne sont pas concernés les bailleurs louant dans le cadre de SCI entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré ;
- sont concernés les baux d'habitation, mixtes ou non ;
- sont en revanche exclus : les baux professionnels, commerciaux, les conventions d'occupation précaire et la sous location.

La demande doit être déposée au plus tard dans les 2 mois suivant l'entrée dans les lieux.

Il est impossible de cumuler sur un même logement une garantie LOCA-PASS® avec un FSL, une GURL, une garantie «loyers impayés».

CARACTÉRISTIQUES

La garantie permet la prise en charge de 9 mensualités de loyers + charges, hors frais annexes et indemnités d'occupation, nettes d'AL, plafonnées à 2 000 €/mensualité garantie, engagement pris pour 3 ans.

LE CAUTIONNEMENT

Le cautionnement consiste, pour la personne engagée « caution », à se porter garant du paiement du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire principal. Le cautionnement peut être souscrit par une personne physique ou un organisme. Son champ d'application a été largement restreint.

Le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire (assurance privée ou GURL) ne peut exiger de cautionnement.

De plus, lorsque le bailleur est une personne morale (*autre qu'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus*), le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes figurant dans la liste fixée par le décret du 28/12/2009 (FSL, organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, et tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat locataire afin de favoriser son accès au logement) ;
- ou si le logement est loué à un étudiant non boursier, **exception non applicable pour la GURL.**

L'acte de caution doit comporter différentes mentions manuscrites de la part de la caution :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- une mention exprimant de manière explicite et non équivoque la nature et l'étendue de son obligation ;
- la reproduction de l'article 22-1 al. 2 de la loi du 6/7/89 ;
- la signature ;
- le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

Le non-respect de ces formalités entraîne la nullité de l'engagement. Le cautionnement peut être à durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas, la caution peut le résilier unilatéralement à tout moment, la résiliation prend effet au terme du bail en cours, ou renouvelé.

Il est vivement conseillé de se procurer un acte de caution solidaire type en librairie ou auprès de professionnels (*agents immobiliers, notaires*).

LE FONDS SOLIDARITE LOGEMENT - FSL

Dispositions spécifiques au département du Tarn

Les personnes qui ne bénéficient pas des dispositifs précités peuvent remplir auprès d'un travailleur social un dossier de demande FSL afin d'obtenir un cautionnement (*cf. fiches FSL*), essentiellement pour les bailleurs sociaux, dans le cadre des accords collectifs.

LES GARANTIES LOYERS IMPAYES

Ces assurances ont pour fonction le remboursement des loyers dus en cas de défaillance du locataire. Elles peuvent également couvrir les détériorations immobilières et les frais de contentieux.

LOGEMENTS CONCERNÉS

Les logements à usage d'habitation mixte (*habitation/professionnel*) ou à usage professionnel pour une location vide ou meublée.

LOCATAIRES

Les assureurs n'acceptent de garantir le remboursement des loyers que pour des locataires « solvables ». Généralement, la solvabilité est acquise dès lors que le montant du revenu net global du locataire est égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel et qu'il est titulaire d'un CDI. La caution solidaire d'un tiers n'est plus possible depuis la loi MLLE pour les bailleurs privés qui souscrivent cette assurance. Le locataire doit donc satisfaire à des conditions de ressources et fournir des pièces justificatives (*bulletins de paie, avis d'imposition, ...*) pour vérifier son éligibilité aux conditions de l'assurance.

QUELLES GARANTIES ?

4 garanties principales :

- 1°) Les loyers impayés : remboursement des loyers dus (*loyer principal + charges*) ainsi que les indemnités d'occupation, en cas de défaillance du locataire, quel que soit le motif du non

-paiement.

- 2°) Les détériorations immobilières : remboursement des frais de réparations des dégradations ou détériorations immobilières constatées au départ du locataire, et non couvertes par le dépôt de garantie.
- 3°) La couverture de la perte financière consécutive au temps nécessaire à la remise en état des locaux. Le départ prématuré du locataire, c'est-à-dire l'indemnisation du bailleur jusqu'à récupération des locaux.
- 4°) Les frais de contentieux : frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés ou pour obtenir remboursement des détériorations immobilières.

QUEL COÛT ?

Les tarifs sont variables et dépendent des politiques de chaque compagnie d'assurance, mais également de différents critères : location vide ou meublée, montant mensuel des loyers et charges ; type de contrat, simple assurance loyers impayés ou «package» incluant notamment l'assurance propriétaire non occupant. Le coût de l'assurance varie généralement entre 3 et 4 % du montant annuel des loyers charges comprises.

Les primes d'assurance garantissant les loyers impayés sont déductibles des revenus fonciers, si le bailleur déclare ses revenus dans le cadre du régime réel d'imposition, des revenus fonciers.

	GURL	GLI	CAUTION	LOCA-PASS®	FSL
Bailleur personne physique et SCI familiale (loi du 6/7/1989 + ANAH)	x	x	x		
Bailleur privé personne morale (loi du 6/7/1989)	x	x	Pas de caution sauf liste fixée par décret		
Bailleur personne morale (logements conventionnés ANAH)	x	x		x	
Bailleurs sociaux publics (conventionnés APL)				x	x (accords collectifs)
Bailleurs sociaux publics (logements non conventionnés)	x				x (accords collectifs)

Les différentes garanties ne peuvent pas se cumuler. La sous location est exclue des dispositifs GURL et LOCA-PASS®

