

NON-RESIDENTS ET GARANTIES LOCATIVES

27/05/2020

*Donner à bail un logement en France lorsque l'on habite à l'étranger peut soulever de nombreuses inquiétudes, notamment **en cas de défaut de paiement du locataire**. Cette chronique présente les principales garanties à votre disposition pour louer votre bien en toute quiétude. Par ailleurs, beaucoup de non-résidents souhaitent prendre à bail un logement en France - pour leurs enfants qui viennent y suivre des études par exemple - se heurtent à des refus. En effet, les propriétaires s'avèrent réticents à accepter, en France la caution d'un non-résident. Nous vous proposons quelques solutions permettant de contourner ce problème.*

Quelles sont les garanties pour la location d'un logement en France?

Le cautionnement

Le cautionnement est un contrat écrit par lequel une personne appelée la « **caution** » - ou « **garant** » en langage courant - s'engage auprès du bailleur à **payer à la place du locataire si celui-ci ne s'acquitte pas du loyer**, des charges ou des frais de dégradation du logement aux échéances fixées.

La caution solidaire

La caution solidaire permet au **propriétaire de demander à la caution de payer dès le premier incident de paiement**, sans même rechercher à savoir si le locataire peut payer. La caution peut être poursuivie pour **l'intégralité de la dette locative (loyer + charges)** dont le locataire est redevable, mais dans la limite maximale des sommes pour lesquelles elle s'est engagée et pendant la durée de validité de la garantie.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, dite loi Élan, a simplifié le formalisme de l'acte de caution solidaire. La personne se portant caution solidaire n'a plus à écrire à la main les mentions de l'acte de caution, il lui suffit de signer un modèle d'acte de caution solidaire comportant ces mentions.

La caution simple

En cas de défaut de paiement, la caution peut **enjoindre au bailleur qu'il demande préalablement le versement des sommes au locataire**. La caution n'est alors tenue de payer que si le locataire-débiteur est **insolvable ou si les poursuites contre lui n'aboutissent pas**.

Garantie Visale

Introduite le 1er février 2016, la garantie Visale est une **caution accordée par Action Logement au locataire d'un bien dans le parc privé qui constitue sa résidence principale**. En cas d'impayés de loyer ou de charge, Action logement se substitue aux locataires et s'acquitte de ces sommes auprès du bailleur. Action logement se fait par la suite rembourser par le locataire, selon un échéancier aménagé en fonction de sa situation financière.

La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et Dom);
- dans la limite de 36 mensualités impayées.

Et s'adresse :

- aux salariés du secteur privé ou agricole de plus de 30 ans, quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé) entrant dans un logement dans les 6 mois de leur prise de fonction ou de leur mutation ;
- aux jeunes de moins 30 ans (jusqu'à leur 31e anniversaire) ;
- aux ménages (salarié ou non) entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est un **montant exigé par le propriétaire lors de la signature du bail**. Cette somme le protégera de quelques impayés de loyers, de charges locatives ou de dégradations du logement. Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

Si le loyer est à payer chaque mois, le propriétaire ne peut exiger un dépôt de garantie dont **le montant dépasse un mois de loyer chargé**. Si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire.

L'assurance « loyers impayés »

Le propriétaire peut souscrire à une « **garantie loyers impayés** » (GLI) dans le cadre d'un contrat d'assurance classique auprès d'un assureur ou via le gestionnaire de son bien. Celle-ci permet, selon le contrat choisi, **le remboursement des loyers et charges, des indemnités d'occupation mises à la charge du locataire et les frais de contentieux et recouvrement**. Les réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagements, de vacance et de location peuvent également être couverts.

Les contrats disposent généralement d'une **couverture à hauteur de 60 à 100% du montant des loyers et des charges** et le versement s'étend sur une période de 12 à 24 mois.

Le contrat d'assurance porte sur un risque non réalisé. Ainsi, il revient au bailleur de vérifier la solvabilité de son locataire en s'assurant de ses revenus (trois derniers bulletins de salaires, dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, contrat de travail, etc...)

Le bailleur ayant souscrit une assurance loyers impayés ne peut exiger en plus un cautionnement (hormis pour une location à un étudiant ou un apprenti).

Quelles sont les solutions pour des locataires n'ayant pas de garant en France?

Le bailleur ne peut pas **légalement refuser la caution d'une personne au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain**. En pratique, un dossier avec un garant résidant sur le sol français sera souvent préféré par les propriétaires. Les propriétaires sont souvent frileux car les pièces justificatives demandées peuvent ne pas prendre la même forme qu'en France (fiche de paie, avis d'imposition, etc...). Il est par ailleurs plus difficile de mettre en oeuvre une procédure de recouvrement en cas de défaillance du locataire si le garant ne réside pas en France.

Plusieurs moyens existent pour pallier cet écueil :

Garantie Visale

Pour pouvoir bénéficier de la garantie Visale qui est un service gratuit, le locataire doit créer son espace personnel sur le site visale.fr et compléter le formulaire. Après vérification du respect des conditions, Action logement délivre au locataire un visa dans les deux jours ouvrés. Le locataire remet le visa à son futur bailleur. Celui-ci doit également créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail. **Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée**. Le bailleur devra alors accepter les conditions du contrat pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.

Caution Clé

Cette caution locative étudiante de l'Etat est destinée **aux étudiants de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail d'habitation et ne disposant pas de garant**. C'est une garantie d'Etat permettant aux étudiants de disposer d'un dossier complet pour effectuer une location auprès du Crous, d'un bailleur privé ou d'un bailleur social.

Pour bénéficier de cette caution, **l'étudiant doit s'acquitter d'une cotisation représentant 1,5% du montant du loyer**. Le loyer des logements éligibles à ce dispositif ne doit pas dépasser :

- 500 € pour une personne seule en province,
- 600 € en Île-de-France,
- 700 € à Paris.

L'étudiant souhaitant obtenir cette caution doit disposer de revenus suffisants pour être en capacité de payer le loyer. Pour remplir une demande Clé de l'Etat, il faut créer un espace personnel sur Lokaviz, le portail national de l'hébergement étudiant. Si tous les critères sont remplis, la demande est validée. L'étudiant reçoit alors, une notification conditionnelle qu'il doit présenter aux-proprétaire. **Une fois le logement trouvé, une convention de garantie est signée par le propriétaire et l'étudiant, lors de la signature du bail.**

Enfin, **de nombreux garants privés existent et proposent des solutions payantes de cautionnement**. Pour l'heure, aucun n'est spécialisé dans les Français de l'étranger mais cela ne saurait tarder.