



## Prévenir et faire face aux impayés de loyer

### Pour une stratégie de couverture des risques

#### Quel contexte ?

Appréhender le risque d'impayé de loyer c'est prendre en compte un des aspects de la rentabilité de l'investissement immobilier

De la **logique "patrimoniale"** où le propriétaire bailleur regarde surtout l'aspect constitution de patrimoine et la transmission aux héritiers (les patrimoniaux veulent transmettre le bien et disposer d'un revenu d'appoint la retraite venue) en privilégiant la relation avec le locataire ; à la **"financiarisation" de l'immobilier** où l'investisseur se préoccupe du taux de rentabilité et des indicateurs dynamiques comme le taux de rendement interne du produit (TRI) tenant compte des :

- flux de trésorerie (encaisses – décaisses),
- solde fiscal (économie ou supplément d'impôts),
- taux de vacance (vacance frictionnelle entre deux locations...),
- coût de l'entretien (+/- 1% de la valeur annuelle du bien),
- valeur de revente (revalorisation suivant les loyers ou décote ?)

Il faut nécessairement se soucier du risque locatif et l'intégrer dans l'élaboration du projet.

Globalement, il existe deux types de risques locatifs :

- **Le risque de marché** : c'est le risque lié au choix du logement qui se traduit par sa vacance potentielle et la plus ou moins value à la revente (pas toujours bien intégré par les bailleurs, il faut être vigilant à la saturation de certains marchés, aux investissements délocalisée ou à l'achat d'une défiscalisation...),

- **Le risque lié au locataire** :

- il y a tout d'abord le **risque de comportement** et de dégradation du logement,
- Ensuite, vient le **risque d'impayé** : en général très présent (il occupe même souvent une place sans commune mesure avec la réalité du phénomène qui reste d'une ampleur limitée – selon les chiffres disponibles les contentieux locatifs liés à des problèmes de paiement de loyer représentent moins de 2% des baux en cours).

Mais, le risque d'impayé de loyer est un contentieux "d'actualité" qui comporte des germes de progression en raison :

- du contexte socio-économique,
- de l'environnement juridique.

#### 1- Le bailleur et l'évolution socio-économique de la demande.

Si paradoxalement, l'environnement du logement est marqué, en France, par le modèle du couple stable et peu mobile, deux éléments majeurs caractérisent l'évolution de la société :

- l'accroissement de **la précarité de l'emploi** (un effritement de la société salariale ; des parcours professionnels plus flexibles et plus mobiles : CDD, intérim, temps partiel imposé, pertes d'emploi...),
- l'augmentation de **l'instabilité familiale** (trajectoires familiales moins linéaires ; probabilité de divorces et taux de séparation des unions libres en augmentation).

Il faut donc tenir compte des conséquences de ces nouveaux comportements sur le logement :

- des **ruptures de solvabilité** passagères ou définitives en lien avec la précarité de l'emploi,
- un **éclatement du couple** (successions de périodes de vie en couples entrecoupées de période de célibat ou de monoparentalité) où celui qui continue d'occuper le logement connaît des difficultés à assumer seul le loyer, des mois pouvant s'écouler avant le déménagement vers un logement adapté...).

## 2- Le droit au logement et le droit de propriété.

Le contexte juridique du traitement de l'impayé est le 2<sup>ème</sup> paramètre qui rend la question d'actualité. Si, juridiquement, le paiement du loyer est la contrepartie de la mise à disposition du logement par le bailleur, la résiliation du bail est la sanction normale du défaut de paiement. Ce schéma, conforme aux règles du droit civil, est cependant trop expéditif compte tenu des conséquences sociales et humaines en jeu et des **troubles à l'ordre public** que pourrait entraîner l'expulsion.

Face au droit de propriété, s'est donc développé un droit au logement. Cette notion, apparue dans la loi Quillot de 1982, mis en avant dans la loi Mermaid – Malandin du 6 juillet 1989, évoquée par la loi Besson du 1990 et remise au goût du jour et adaptée par la loi de lutte contre les exclusions de juillet 1998 (après que le Conseil Constitutionnel a décidé que le **droit au logement décent** est un objectif à valeur constitutionnel décision du 19/01/95), dont la volonté affichée, en matière d'expulsion, est de substituer **une logique de travail social** à une logique d'ordre public.

Conclusion : Sans surestimer le risque d'impayé de loyer qui reste à la marge, mais face à des investisseurs de plus en plus attentifs aux indicateurs de rentabilité qui mettent l'immobilier en concurrence avec d'autres placements, dans un contexte de précarité de l'emploi et d'instabilité familiale, alors que l'environnement juridique de l'expulsion, pétri de droit au logement, rend illusoire toute solution radicale et expéditive, il apparaît nécessaire de mettre en place une stratégie de couverture des risques, c'est à dire sécuriser la créance de loyer.

### **Quelle stratégie de couverture des risques d'impayés de loyer ?**

Qu'il s'agisse de mauvaise gestion du budget familial entraînant des difficultés de trésorerie chroniques, de divorce ou séparation ou d'une attitude laxiste considérant que le paiement du loyer n'est plus une priorité, le bailleur n'est pas nécessairement démuni pour faire face aux carences de son locataire. Il existe des méthodes et outils juridiques préventifs ou plus répressifs pour contraindre le locataire défaillant à s'exécuter (garanties internes) et des procédures et dispositifs permettant une prise en charge du risque d'impayé (garanties externes).

Bien entendu, la protection des locataires par le droit au logement a conduit à une modification des comportements des bailleurs quant à la sélection des locataires qui, globalement s'est traduit par un durcissement des conditions d'accès à un logement locatif. Par voie de conséquence, les ménages qui ne sont pas en mesure de satisfaire aux exigences des bailleurs connaissent des difficultés pour obtenir un logement !

Mais, concrètement, quels sont les moyens, les pratiques, les outils juridiques et autres techniques dont disposent les bailleurs pour se prémunir ou tenter d'apprécier le risque d'impayé ?

## **Les garanties “internes”**

### **La sélection du locataire, les justificatifs exigés du bailleur.**

Avant de donner le logement en location, tout bailleur est en droit de réclamer au candidat locataire un certain nombre de **justificatifs** relativement à son identité et/ou à sa situation financière. Précisons que, sauf exception, aucune loi ne régleme d'une manière générale la liste des pièces qu'un bailleur est ou non en droit de réclamer au candidat locataire ! Donc, si rien n'oblige un locataire à fournir les pièces demandées par le bailleur, en retour, ce dernier n'est pas non plus obligé de louer !

Bien évidemment, le contrat de bail reste un contrat consensuel, cela signifie que le simple accord (même verbal) sur la chose et sur le prix suffit à former le contrat et que des pièces complémentaires réclamées après la signature du contrat dès lors qu'elles n'ont pas été érigées en conditions suspensives ou un éléments essentiels à la formation du contrat ne pourront entraîner son annulation ! Il apparaît donc nécessaire de réclamer les justificatifs avant de signer le contrat.

### 1 – Les justificatifs d'identité

Sans tomber dans une **obsession sécuritaire**, la vérification de l'identité du locataire apparaît comme une précaution élémentaire.

A – Justificatifs d'identité régulièrement demandés :

Justificatif	Intérêt
Livret de famille ?	Ne concerne pas les personnes seules ou couples sans enfant !
Carte d'identité, passeport...	Une photocopie de la carte d'identité peut-être demandée, sur laquelle la photo aura été redue méconnaissable !
Fiche d'état civil	N'existe plus !

B – Justificatifs d'identité interdits

En application de la loi du 17/01/2002 relative à la modernisation sociale, en préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut plus demander au candidat à la location de produire :

- une photographie d'identité,
- une carte d'assuré social.

Pourtant, n'est-il pas légitime que le propriétaire s'assure de l'identité du locataire par des papiers où figure une photo ... d'identité ?

### 2 – Les justificatifs de ressources

A – les justificatifs régulièrement demandés

Justificatif	Intérêt
Le(s) dernier(s) bulletin(s) de salaire	Vérifier que les revenus mensuels sont de 3 à 4 fois le loyer, détecter de fausses fiches de paie...
Le contrat de travail	Vérifier que l'emploi n'est pas temporaire (intérim,CDD...) ou en période d'essai ...
Une attestation de l'employeur	Idem
L'avis d'imposition sur le revenu	Vérifier la concordance avec les fiches de paie, ou pour les professions libérales ou indépendantes, (+ éventuellement le bilan ...)

B – Les justificatifs interdits

En application de la loi du 17/01/2002 relative à la modernisation sociale, en préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut plus demander au candidat à la location de produire :

- une copie de relevé de compte bancaire ou postal,
- une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal.

### 3 - Autres justificatifs

Justificatif	Intérêt
Anciennes quittances de loyer	Mesurer la capacité du locataire à payer le loyer demandé, vérifier auprès du précédent bailleur le comportement du preneur
Relevé d'identité bancaire	Faciliter une saisie éventuelle sur le compte bancaire en cas d'impayé
N° allocataire CAF/MSA	Faciliter la mise en place d'un versement en tiers payant

### 4 – Les limites à la liberté de choix

- L'article 225-1 du code pénal interdit de prendre en considération la situation familiale, le sexe, l'appartenance ou non à une ethnie, une nation, une race ou une religion du candidat locataire pour consentir un bail.

- L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par l'article 158 de la loi de modernisation sociale) dispose :

-"Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée."

En cas de litige, la personne s'étant vue refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une **discrimination** directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

## La cotitularité et la solidarité.

L'ensemble des personnes qui résident dans le logement donné en location ne sont pas nécessairement tenues au paiement du loyer. La législation moderne tend en effet de plus en plus à imposer au bailleur un occupant qu'il n'a pas choisi et n'aurait peut-être pas accepté ! Ainsi, aucune clause d'occupation personnelle du logement ne saurait interdire au preneur d'entretenir des relations amicales, affectueuses, ou d'entraide. Les liens sentimentaux et la solidarité familiale, en application du principe du respect de la vie privée, composent ou recomposent le ménage occupant le logement, sans oublier les différents cas de transfert du bail, notamment en cas d'abandon de domicile...

Mais, de l'hébergé au locataire, du célibat au mariage, (en passant par le PACS), du locataire au colocataire.... le droit appréhende ces différentes situations pour déterminer qui est débiteur de la créance de loyer.

Bien évidemment, l'intérêt d'un propriétaire bailleur est de disposer d'un droit de gage le plus général possible sur le patrimoine de chacun des occupants. En ce sens, le recours aux clauses de solidarité, insérées dans le contrat lui-même, peut s'avérer judicieux, dès lors que celle-ci n'est pas légalement instaurée.

Statut des personnes occupant le logement	Qui est débiteur du loyer ?
Les personnes mariées	Les époux sont cotitulaires du contrat de bail (art. 1751 c.civ.) et tenus solidairement au paiement du loyer (art. 220 c.civ) En cas de divorce, la cotitularité et la solidarité ne cessent qu'à la date de transcription du jugement de divorce à l'état civil. La séparation de fait est sans incidence sur l'obligation au paiement du loyer.
Les concubins	Si l'un seul signe le bail, il est seul débiteur du loyer. Si les deux signent le bail, ils sont colocataires et conjointement débiteurs du loyer de manière indivisible, le bailleur peut réclamer tout le loyer à l'un ou l'autre. En présence d'une clause de solidarité, celui qui a donné congé reste tenu au paiement du loyer jusqu'à la fin du bail en cours.
Les colocataires	Ils sont cotitulaires du contrat de bail et conjointement tenus, de manière indivisible au paiement du loyer. Si une clause de solidarité est stipulée, le congé de l'un ne met fin à son obligation de payer le loyer pour le tout, qu'à la fin du bail en cours.
Les personnes pacsées	Il n'existe pas à leur égard de cotitularité légale : seul celui qui signe le bail est locataire en titre. Par contre la dette de loyer est une dette solidaire, chacun devant payer le loyer pour le tout.(art. 515-4 c.civ). La solidarité prend fin avec la fin du PACS.

Comment stipuler dans le bail une clause de solidarité efficace ?

- Au chapitre "désignation des parties", il suffit de mentionner :

*"Contrat de location entre Mr XXX , ci-après désignés "les copreneurs", agissant solidairement..."*

- A la fin du contrat, il suffit de mentionner :

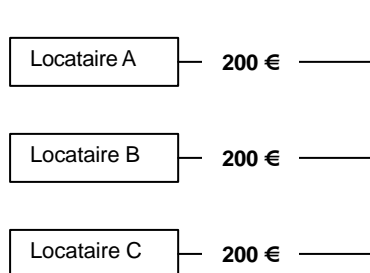
*"Signature, précédée de la mention manuscrite "Bon pour engagement de location solidaire"*

Dans le corps du contrat, on peut également préciser les effets de la clause de solidarité :

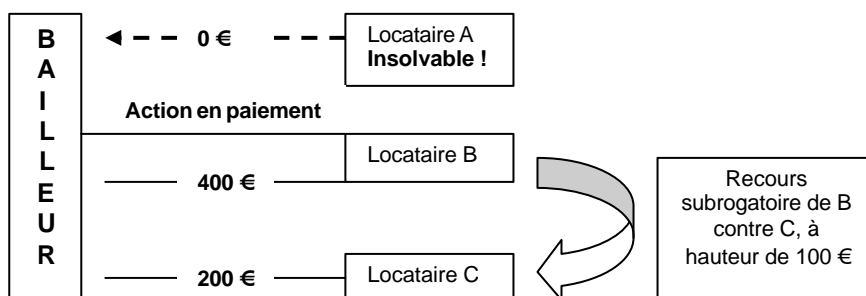
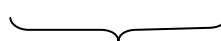
- *"Les copreneurs sont tenus solidairement à l'égard du bailleur du paiement des loyers, charges et taxes dus en application du présent contrat. Le bailleur se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'un quelconque des copreneurs"*

Effets de la solidarité : 3 étudiants occupent un appartements T5

En **temps "normal"** chacun acquitte sa part de loyer



En **temps de "crise"**, chacun est débiteur du tout, le bailleur choisit librement qui paie le surplus !



A savoir : par le jeu d'un congé donné par l'un des **copreneurs solidaires**, notamment en raison d'une séparation des concubins ou d'un départ de l'un des colocataires, il peut arriver que le bail se renouvelle avec un seul des occupants dans la mesure où le congé de l'un met fin à son engagement solidaire de payer le loyer à la fin du bail en cours !

Exemple : les ressources cumulées des deux conjoints vivant maritalement représentent 4 fois le loyer quittancé. Une séparation intervient où celui qui donne congé percevait l'essentiel des revenus du couple. Dans ce cas, à son terme, le bail se renouvelle automatiquement avec, pour seul débiteur du loyer, celui qui ne perçoit qu'un revenu équivalent à 1,5 fois le loyer !

Or, bien souvent, le bailleur n'a consenti à louer qu'en raison des ressources financières de l'ensemble des locataires, sachant que les ressources propres de l'un auraient été jugées insuffisantes. Dans ce cas, deux types de clauses peuvent être rédigées :

*“La qualité des copreneurs solidaires de Mr et Mme XXX est une condition essentielle et déterminante de la location sans laquelle le bailleur n'aurait pas donné son consentement. En conséquence, les copreneurs sont tenus solidairement activement et passivement pour tout acte accompli par l'un d'eux et spécialement, tout congé donné par l'un vaut congé à l'égard pour le terme du bail en cours.”*

Cette indication permettrait, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, d'obtenir la résiliation judiciaire du bail à l'égard de celui des copreneurs resté dans les lieux à la suite du congé de l'autre. Compte tenu de l'impossibilité de prévoir une clause résolutoire expresse pour ce motif (article 4g de la loi du 6 juillet 1989) il apparaît en effet nécessaire d'intenter une action en résiliation du bail ou de donner congé pour motif légitime et sérieux et d'intenter une action en validation du congé, le cas échéant.

Cependant, sur un terrain juridique proche, il a été jugé que la clause subordonnant le renouvellement du bail au maintien de la caution était contraire au principe d'ordre public de renouvellement automatique du bail [TGI Paris 4<sup>ème</sup> ch., 27 sept. 2000 : Juris-data n°2000-136391].

## Le dépôt de garantie

### - Pour prévenir un impayé

Comme son nom l'indique, le dépôt de garantie sert à garantir la bonne exécution du contrat par le locataire. Il peut donc venir, par compensation, couvrir un impayé de loyer ou de charges. Jugé trop élevé ou trop faible selon la position de chacun, il reste limité dans la majorité des cas, à deux mois d'équivalent loyer.

Précisons, à l'évidence, que le dépôt de garantie dont le locataire s'acquitte en général par chèque, est porté à l'encaissement par le propriétaire ! Il ne correspond pas à la notion de **“chèque de garantie”** (très pratiqué par les loueurs d'objets mobiliers divers qui le gardent sous le coude et le restituent après retour du matériel) qui n'existe pas en droit français. Le régime juridique du chèque veut que, dès lors qu'il est présenté en banque, il est débité si le compte est provisionné, toute postdate étant inopérante !

### - Pour informer le bailleur

Mais, en pratique, le dépôt de garantie joue également un autre rôle, celui de donner une information au bailleur sur la **surface financière** de son locataire ! En effet, qui a su épargner saura rembourser nous apprend la sagesse populaire ! Le fait d'être en capacité d'honorer le paiement du dépôt de garantie implique que le ménage a su prévoir l'avenir et dispose d'une **épargne de précaution**, ou alors qu'il existe une **solidarité familiale** ! (Selon les études des ADIL, il apparaît que le dépôt de garantie est en fait supporté par la famille dans une proportion de l'ordre de 5 à 10%).Celui qui n'est pas en capacité d'avancer deux mois de loyer connaîtra des problèmes de trésorerie au moindre imprévu financier !

Certes, la valeur du dépôt s'érode au fil des années puisqu'il n'est pas réévalué, mais en contrepartie il ne produit pas intérêt au profit du locataire !

#### A savoir :

- le dépôt de garantie ne peut excéder deux mois de loyer en principal, le montant des charges ne peut donc être pris en compte
- le dépôt ne peut être exigé si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à trois mois

#### **Techniques contractuelles** et moyens de **justice privée**

Selon l'adage juridique bien connu, "nul ne peut se faire justice à soi même". Il existe cependant, en droit des contrats des techniques juridiques qui tendent à forcer un débiteur au respect de ses obligations et se présentent comme autant de moyens de justice privée.

### La clause résolutoire de plein droit

Ainsi, la clause résolutoire expresse, permet d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas d'infraction aux obligations qu'elle vise puisque les parties conviennent à l'avance que le contrat sera résilié de plein droit du seul fait du manquement, sans que les tribunaux ne puissent s'y opposer. Il s'agit par conséquent d'une dérogation au principe de résiliation judiciaire du bail où le juge apprécie souverainement si le manquement reproché est suffisant pour entraîner la résolution du bail.

Comme la clause résolutoire est dangereuse pour le locataire, la sanction pouvant être disproportionnée au manquement, elle n'est admise que pour des **manquements essentiels** aux intérêts du bailleur : (du moins lorsque le logement est soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations de logements nus à usage d'habitation principale) :

- le non paiement du loyer ou des charges au terme convenu,
- le non paiement du dépôt de garantie (hypothèse du chèque sans provision),
- la non souscription d'une assurance des risques locatifs.

Attention : tout loyer est exigible à la date prévue dans le contrat (soit : le 1<sup>er</sup>, le 10, le 15... de chaque mois).selon ce qui y est exprimé !

#### La procédure :

Pour mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit, il faut faire délivrer au locataire un **commandement de payer** par exploit d'huissier.....

Le locataire dispose alors d'un délai de deux mois pour s'acquitter de sa dette.

A défaut pour le locataire d'avoir, dans les deux mois, demandé des délais de paiement au juge ou d'avoir réglé l'arriéré, le bail est résilié de plein droit, il devient un occupant sans titre.

Le bailleur doit alors saisir le juge aux fins de constat de la résiliation du bail (l'audience ne pouvant être fixée avant un délai de deux mois suivant la notification au préfet de l'assignation).

Cependant, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette et suspendre les effets de la clause résolutoire (apport de la loi de 98 sur la lutte contre les exclusions).

En conséquence, l'intervention du juge aboutira peut être à effacer les effets pourtant acquis de la clause résolutoire, ce qui lui fait perdre son automaticité et une partie de son "intérêt."

## La clause pénale

Seule la clause autorisant le bailleur à percevoir des **amendes** en cas d'infraction aux clauses du contrat ou du règlement intérieur de l'immeuble sont réputées non écrites par la loi du 6 juillet 1989. Faisant abstraction du débat juridique sur la distinction des amendes et des clauses pénales, il faut continuer d'admettre la licéité des clauses pénales qui vise à **la régularité** des paiements.

Ainsi, continueront d'être valables les clauses stipulant qu'en cas de retard ou de recouvrement forcé, le propriétaire pourra prétendre à une indemnité forfaitaire proportionnelle aux loyers dus : 5%, 10%, 20%...ou, par exemple la clause stipulant une indemnité d'occupation équivalente au double du loyer en cas de maintien dans les lieux au-delà du congé...

Cependant, compte tenu du fait que la généralité des contrats comportent, à la charge exclusive du locataire, des clauses pénales en cas d'inexécution d'une des clauses du bail ou de retard dans le paiement du loyer ; que de telles clauses, étant donné l'absence de réciprocité en cas de manquement du bailleur, sont source de déséquilibre contractuel, la commission des clauses abusives recommande :

*-"que soient éliminées les clauses ayant pour objet ou pour effet de déterminer le montant de l'indemnité due par le locataire qui n'exécute pas ses obligations sans prévoir une indemnité du même ordre à la charge du bailleur qui n'exécute pas les siennes."*

En conséquence, la validité de la clause pénale semble subordonnée à sa **réciprocité** !

Ajoutons qu'en application des dispositions du code civil, la clause pénale peut toujours être réduite ou supprimée par le juge (article 1152 du code civil).

A savoir : la clause pénale ne présente pas le caractère d'un accessoire du loyer mais représentent seulement des dommages et intérêts. En conséquence, la clause résolutoire ne peut viser le non paiement de ces sommes !

## L'obligation de garnissement

Le privilège du bailleur d'immeuble que le code civil a repris de l'ancien droit porte sur tout ce qui garni la maison, c'est à dire, pour l'essentiel, les meubles meublant qui appartiennent au locataire. En conséquence, le bailleur bénéficie d'une certaine priorité dans l'ordre des créanciers, sur le produit de la vente de ces biens. Il existe même une mesure conservatoire spéciale appelée la **saisie-gagerie** qui interdit au locataire de déplacer les meubles dans l'attente d'une éventuelle saisie-vente.

C'est pourquoi il est d'usage de trouver dans le contrat de bail une clause dite de garnissement qui oblige le locataire à tenir les lieux garnis de meubles en quantité et en qualité pour répondre en tout temps au paiement du loyer, des charges et de l'exécution du contrat.

Ajoutons cependant, outre son **efficacité douteuse**, "qu'une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive..." selon la recommandation N° 2000-01 émise par la commission des clauses abusives.

## Le paiement par virement automatique

Outre son **caractère rassurant**, le paiement du loyer par prélèvement automatique constitue indéniablement une sécurité pour de nombreux petits propriétaires attachés à la régularité des versements du loyer.

Cependant, en application de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 :

*-"Sont réputées non écrites les clauses imposant comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature, par avance de traites ou de billets à ordre."*

Cela signifie que le prélèvement automatique est possible si le locataire l'accepte et ..... tant qu'il l'accepte. En pure logique, puisque le prélèvement automatique ne peut être imposé, cela implique que le locataire doit pouvoir revenir sur son engagement !

## Les garanties externes

### Le cautionnement

Au titre des garanties de paiement du loyer qui pré-déterminent le bailleur dans le choix d'un locataire, on trouve la **caution d'un tiers**, parent ou ami, qui accepte de payer le loyer à la place du débiteur principal (le locataire en titre) si ce dernier devient insolvable. La caution est donc une sécurité, une **chance supplémentaire de paiement**.

#### Intérêt du cautionnement :

- Un autre débiteur du montant du loyer ou, la **création d'un droit de créance** supplémentaire .:

L'acte de caution n'a rien d'un simple engagement moral, la personne qui se porte caution engage tous ses biens (revenus, salaires, biens mobiliers ou immobiliers...) si le locataire ne paie pas ! Si rien ne justifie, juridiquement, qu'une personne s'engage en faveur d'une autre sans aucune contrepartie, l'exigence d'une complète information de la caution sur la portée de son engagement se justifie. Mais, le fait de croire que l'information peut dissuader la caution de s'engager relève bien souvent de l'illusion. La contrainte qui pèse sur les parents de l'étudiant (...) ou sur l'ami sollicité ainsi que la croyance dans le fait que le cautionnement ne jouera pas fonctionnent sur le registre de l'irrationnel.

- Un **moyen de pression** :

- le cautionnement fonctionne comme un moyen de **pression morale** sur le débiteur dans la mesure où il est normalement très ennuyeux d'inquiéter un proche parent ou un ami qui a eu l'amabilité de se porter caution !

- il s'agit aussi d'une **pression technique** puisque la caution sera informée par le bailleur, (au plus tard lors de la délivrance du commandement de payer...), et pourra faire pression sur le locataire pour l'inciter à payer plus vite ou à payer le loyer par préférence à d'autres dettes (s'il le peut !).

- Une information sur la qualité du locataire :

- L'autre objectif du cautionnement reste l'information du bailleur sur **la dignité du crédit** du candidat locataire. Si un parent ou ami accepte de se porter caution, c'est précisément parce qu'il pense que son engagement restera lettre morte et donc qu'il fait confiance au preneur. A contrario, un bailleur restera circonspect lorsque même des proches refusent de s'engager et par là même doutent de la capacité à honorer le loyer !

#### Formalisme.

Une étude du réseau des ADIL laissait apparaître que, dans 20% des cas environ, l'engagement de caution n'était pas valide, pour des raisons qui tiennent en général au non **respect du formalisme** de l'acte (Bailleurs et risques locatifs – Habitat Actualité n° spécial – juillet 2000). Il importe donc que l'engagement de caution soit juridiquement correct. Si le cautionnement est à durée indéterminée, le nombre de mentions manuscrites que doit reproduire la caution est plus important que lors d'un engagement à durée déterminée, mais "qui peut le plus peut le moins", aussi, nous pouvons conseiller de s'inspirer dans tous les cas de la formule de base suivante.

## ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE A DUREE INDETERMINEE

(Art. 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par L.21 juillet 1994)

	<u>Observations</u>
<p><b>Partie préédigée</b></p> <p>Je soussigné, M....., né le....., à....., (marié, célibataire), exerçant la profession de....., et demeurant à.....</p> <p>Déclare me porter caution solidaire, sans limitation de durée (1) et sans pouvoir exiger la poursuite préalable du locataire, (2) du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.....à M....., son bailleur (et éventuellement les bailleurs successifs), résultant d'un contrat de location signé le..... pour un logement situé à.....</p> <p>Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir pris connaissance de ses clauses et conditions, spécialement du montant du loyer qui s'élève à la somme de.....(en toutes lettres), lequel est indexé sur la variation annuelle de la moyenne de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Je reconnais, en outre être informé de la situation financière du locataire.</p> <p>Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le paiement de tout ce que le locataire peut devoir au bailleur, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge du locataire.(3)</p>	<p>(1)- En résiliant son engagement, au cours du bail initial, la caution n'aura été engagée que 3 ans ! Si le bailleur souhaite un engagement plus long, par exemple pour 9 ans, il faut le stipuler, et la caution devient à durée déterminée, sans pouvoir résilier avant le terme fixé.</p> <p>(2) – C'est un effet de la solidarité, le renoncement au bénéfice de discussion.</p> <p>(3) – Ici, le cautionnement est indéfini. Mais, il est possible de limiter le montant de l'engagement à une somme maximale chiffrée : écrire alors : "dans la limite de ...XXXX Euros."</p>
<p><b>Partie Manuscrite</b></p> <p><i>Je, soussigné, M....., en me portant caution solidaire de M....., m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens personnels les sommes dues par le locataire en cas de défaillance de ce dernier. Je mesure donc l'importance et la portée de mon engagement.(4)</i></p> <p><i>Je reconnais être en possession d'une copie du bail (5) aux termes duquel le montant du loyer est de .....(en toutes lettres) ; lequel comporte une clause de révision ainsi conçue.....(reproduire intégralement et de façon manuscrite la clause de révision telle que rédigée au contrat).(6)</i></p> <p><i>Enfin, j'ai pris connaissance du premier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, rédigé ainsi : "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."(7)</i></p> <p>Fait à....., le.....</p> <p>(Signature de la caution) : <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 30px; vertical-align: middle;"></span></p>	<p>(4) – Mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p> <p>(5) – Pour faire preuve de la remise à la caution d'un exemplaire du bail (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p> <p>(6) – Reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p> <p>(7) – Reproduction manuscrite de l'article 22-1 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 (obligation posée par la loi du 6/7/89).</p>

### A savoir :

- le cautionnement est un contrat unilatéral, un seul exemplaire détenu par le créancier suffit à sa validité (mais il est souhaitable de se faire remettre un exemplaire de l'acte).

- lorsque la caution est mariée, le soucis de protéger la famille conduit à ce que seuls les biens propres de la caution sont engagés (art. 1415 c. civ.) ; mais, si l'autre conjoint "consent" à l'acte, les biens communs sont engagés ; et si l'autre conjoint s'engage personnellement, tous les biens du foyer sont engagés !

## L'assurance garantie de loyers impayés

Il est possible de se protéger contre le risque d'impayé de loyer en souscrivant une assurance spécifique. Avouons que cette garantie autonome, en réalité peu souscrite, mérite qu'on y prête attention.

Les éléments à vérifier avant de souscrire une assurance garantie de loyers impayés :

<b>Conditions générales de souscription</b>	
Diffusion de l'assurance	A- Souscrite directement par un particulier B- Souscrite par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, Notaire, association...) C Autres (Banque, courtier, assurance...)
Locations assurables	A- Locations vides B- Locations meublées, saisonnières... C- Autres (commercial, rural, professionnel..)
En cas de pluralité d'immeubles	A- Chaque location est assurable individuellement B- Le bailleur doit assurer l'ensemble de ses locations C- Dans ce dernier cas, y a-t-il un tarif préférentiel ?
<b>Conditions générales concernant le locataire</b>	
L'assurance peut-elle être souscrite lorsque le locataire est déjà dans les lieux ? A- Oui B- Non	A- Si oui : 1- Conditions particulières (ex : aucun incident de paiement dans les 24 mois précédents...) 2- Un délai de carence (ou période probatoire) est-il appliqué ? 3- Un abattement dégressif est-il pratiqué selon la date de survenance de l'impayé ? (ex : 25% du loyer couvert si impayé dans les six mois ; puis 50% ...)
La solvabilité du locataire	A- existe t-il des exclusions ? (ex : personnes en CDD, Intérim, période d'essai, étudiants, professions indépendantes...) B- Le loyer ne doit pas dépasser quel % des revenus ? (le plus souvent, taux maximum de 30 ou 35% des revenus)
Exigence de la caution d'un tiers ?	A- systématique (ex : pour les étudiants...) B- Lorsque le montant du loyer excède 30% des ressources, sans pouvoir excéder 50% (?).
Quels justificatifs demander au locataire (et/ou à la caution ?)	A- fiches de paie, avis d'imposition... B- Justificatif d'identité, coordonnées bancaires... C- Quittances et/ou non du précédent bailleur... D- Autres....
<b>Conditions de la garantie de base</b>	
Risques couverts ?	A- Loyers seuls B- Loyers quittancés (loyer + charges) C- Indemnités d'occupation D- Indemnités en cas de non respect du préavis E- La perte résultant de l'octroi de délais par le juge est-elle couverte F- La trêve hivernale est-elle couverte ?
Coût de la garantie de base	A- Coût, en pourcentage du loyer annuel (ex : 2%, 3%...° B- Y a-t-il des frais de dossier (montant)
Plafond de l'indemnité	A- Plafond global : soit dans la limite de ..... B- Plafond mensuel : soit dans la limite de..... C- Période probatoire (?) : l'indemnité est-elle minorée selon la date de survenance de l'impayé ?
Durée de la prise en charge	Exemple : prise en charge pendant une période de 18, 24 mois...
Franchise	A- Une franchise est-elle prévue ? Oui/Non B- Si oui, quel en est le montant ? (ex : 1-2 mois de loyer...) C- Le dépôt de garantie est-il déduit ?
Délai de carence (délai durant lequel l'assurance ne joue pas).	A- Un délai de carence est-il prévu ? Oui / Non B- Si oui, durée du délai de carence, (en mois).
Seuil d'intervention minimum	A- Un seuil d'intervention minimum est-il prévu ? Oui / Non B- Si oui, quel montant ? (en mois de loyer)
Période d'attente	A – Quel est le délai de règlement de l'indemnisation ? (en mois) B- Quel est le point de départ de la période d'attente ? (ex : déclaration de sinistre...)

<b>Garanties complémentaires</b>	
Prise en charge des <b>frais de contentieux</b> A- Compris dans la garantie de base B- Sur option payante (coût ?)	1- Paiement des frais d'huissier ? 2- Paiement des frais d'avocat (choix de l'avocat ?....) 3- Paiement des frais d'expulsion ?
Garantie " <b>Détériorations immobilières</b> " A- Compris dans la garantie de base B- Sur option payante (coût)	1- Risques couverts (et risques exclus, ex : réparations locatives, défaut d'entretien) 2- Franchise (montant) 3- Plafond (montant) 4- Application d'un coefficient de vétusté ? 5- Déduction du dépôt de garantie ? 6- La perte de loyer pendant les travaux est-elle couverte ?
Garantie " <b>Protection juridique</b> " et/ou " <b>Défense recours</b> "	A- Compris dans la garantie de base ou sur option payante B- Risques couverts et conditions (ex : honoraires expert, avocat, constat d'huissier, frais de dossier...)
Garantie " <b>Carence locative</b> "	A- Compris dans la garantie de base ou option payante B- Risques couverts et conditions ...

### Le tiers payant en allocation logement

Les aides à la personne (AL ou APL) se présentent davantage comme des **revenus de transfert** pour alléger la dette de loyer du locataire. Même si on ne peut véritablement parler de garantie à leur égard, les modalités de versement de l'aide peuvent constituer, si ce n'est une garantie, du moins une **sécurité** pour le bailleur dans le cas du versement en tiers payant. En effet, dans ce cas, le montant de l'allocation est nécessairement imputé sur le montant du loyer et ne peut servir à d'autres fins...

Quand et comment obtenir le versement de l'allocation logement en tiers payant, c'est à dire directement entre les mains du propriétaire ?

- sur simple demande du bailleur lorsque le logement fait l'objet du **dispositif "Besson"**,
- sur demande du bailleur, en cas de non paiement du loyer,
- par convention entre les parties (simple formulaire à remplir), lequel ne peut plus par la suite être remis en cause que d'un commun accord.

### Le tiers "garant social et économique" ou "intermédiation".

Progressivement différents acteurs associatifs ont fait irruption dans le domaine du logement en pratiquant le travail social ou la gestion locative adaptée afin de permettre à des populations défavorisées de trouver un toit. Ce "**troisième secteur locatif**" dit **intermédiaire** s'est surtout développé après la promulgation de loi du 31 mai 1990. Il s'agit en pratique de convaincre le propriétaire de loger des personnes qui ne présentent pas, à ses yeux, toutes les garanties de comportement et de solvabilité souhaitées. Pour cela, **une distance** est introduite entre les parties grâce à un **médiateur associatif**.

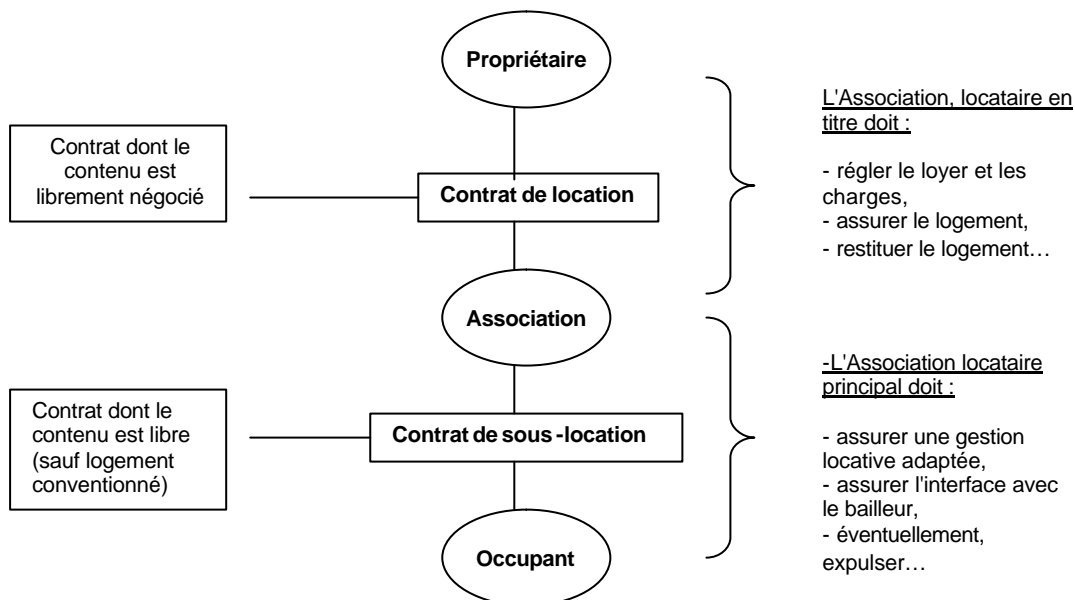
Le plus souvent le dispositif repose sur un jeu à trois par un système classique de location/sous-location où le locataire principal (l'association) prend à bail un logement appartenant à un propriétaire privé pour le donner en sous-location à une personne défavorisée.

Intérêt pour le propriétaire ; cela revient à intercaler un tiers, garant économique et social, entre le propriétaire et la personne défavorisée :

- la **sécurité économique** : le risque d'impayé repose sur l'association qui, en qualité de locataire principal, est débitrice du montant du loyer et des charges et de la restitution du logement dans l'état où il a été reçu,
- la **sécurité psychologique** : le bailleur est déchargé des problèmes inhérents au fait de louer à des ménages en difficultés, la médiation locative étant assurée par l'association.

Pour l'association, la sous-location est un **outil pédagogique**. Dans un premier temps l'occupant ne dispose qu'un d'un titre d'occupation précaire (ex : un bail de six mois) et, à l'aide un accompagnement social doit démontrer qu'il est en capacité de se réappropriier une autonomie personnelle avant de se voir offrir un renouvellement du bail, une offre de relogement définitif ou un "glissement du bail".

Schéma :



Avantage fiscal : le "Dispositif Lienemann" mis en place pour favoriser la location de logements à des personnes aux ressources très modestes et qui repose sur le bénéfice d'une déduction forfaitaire majorée portée à 60% du revenu brut foncier (au lieu de 14%) est applicable en cas de location du logement à un organisme sans but lucratif qui le met à disposition de personnes défavorisées, (toutes autres conditions étant remplies), mais le plafond de loyer le réserve à ceux qui ont la fibre sociale !

## La sous-location.

Tout mécanisme de location / sous-location ou encore de location par personne interposée permet, dans certains cas d'apporter une garantie supplémentaire de paiement du loyer au bailleur dès lors que le locataire principal est une personne solvable ! Il en va ainsi de la location à une société qui héberge des collaborateurs salariés, ou encore d'une location à un organisme pour le logement de son personnel... Dans tous les cas, le propriétaire se trouve face à une personne morale solvable qui devient responsable de tous les occupants de son chef, doit payer le loyer et les charges, doit souscrire une assurance, et se charger d'une éventuelle procédure de résiliation et/ ou d'expulsion.

Autres avantages :

- le locataire principal n'est pas protégé par la loi du 6 juillet 1989, les conditions du bail relevant de la liberté contractuelle....

- le sous-locataire ne peut revendiquer le droit au maintien dans les lieux à l'expiration du contrat principal (un sous-locataire ne pouvant disposer de droits plus étendus que le locataire en titre !).

Attention : toutes les incitations fiscales en faveur des investissements locatifs ne s'accrochent pas de ce schéma, il est donc prudent de se renseigner au préalable.

## Les passeports du 1% logement ou aides “Loca-Pass”

Qu'est-ce que le **1% logement** : il s'agit d'une participation des employeurs à l'effort de construction correspondant à l'obligation des entreprises du secteur privé non agricole employant au moins 10 salariés, de consacrer un pourcentage de leur masse salariale au financement du logement des salariés. Fixé à l'origine à 1% de la masse salariale, d'où l'appellation 1% logement, ce taux a été progressivement abaissé pour atteindre 0,45% depuis 1992. Aujourd'hui, le 1% logement peut intervenir pour :

- aider les locataires à accéder à un logement locatif par la garantie de paiement des loyers (garantie *Loca-Pass*),
- diminuer le coût d'accès à un logement locatif par l'aide à la constitution du dépôt de garantie (avance *Loca-Pass*).

Conditions générales : l'aide est accordée selon le principe des “droits ouverts” c'est à dire que l'accord est systématiquement donné si les conditions d'obtention sont remplies ; à l'entrée dans les lieux, sans aucun frais à la charge du bénéficiaire, le contrat de location devant comporter obligatoirement une disposition prévoyant le *Loca-Pass* (en pratique un avenant au contrat fourni par le CIL/CCI est signé entre les trois parties). Un même locataire qui a honoré ses engagements peut bénéficier plusieurs fois des aides pour des logements différents. Le dossier complet est examiné sous 8 jours, à défaut, le *Loca-Pass* est considéré comme accordé.

**Avance *Loca-Pass*** : il s'agit d'une avance, non rémunérée, consentie pour la durée de la location et versée au bailleur à l'entrée dans le logement, remboursable dans les deux mois du départ du locataire (si le bailleur opère une retenue justifiée le locataire doit rembourser la différence). Par convention, le bailleur s'interdit de réclamer un dépôt de garantie au locataire, ou de demander une aide de même nature au FSL. En cas de déménagement, une 2<sup>ème</sup> avance est possible si le bailleur n'a pas encore remboursé l'avance pour le logement précédent.

**Garantie *Loca-Pass*** : il s'agit d'une garantie de paiement du loyer et des charges, gratuite, valable pour trois ans et couvrant un montant maximal de 18 mois de loyers et charges appelées par le bailleur, quelle que soit la cause de l'impayé. Cette garantie est matérialisée par un acte de cautionnement annexé au bail. La garantie est cumulable avec une caution d'une tierce personne mais pas avec une aide du FSL de même nature. La garantie peut-être portée à 36 mois de loyer, renouvelable, en contrepartie d'une réservation locative pour les salariés et jeunes, dans le parc locatif conventionné. La garantie est mise en jeu sur demande du bailleur après 1<sup>ère</sup> relance et lettre de rappel adressée au locataire défaillant et restée sans effet pendant 15 jours. Les fonds versés au bailleur prennent pour le locataire la forme d'une avance gratuite sur trois ans (sauf prolongation à l'initiative du CIL/CCI tenant compte des capacités d'apurement du locataire).

Notions -Le **parc privé conventionné** recouvre tout logement géré par un bailleur privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'Etat ou un établissement financier fixant des plafonds de loyer et/ou de ressources ainsi que le parc de relevant du statut du bailleur privé conventionné “dispositif Besson”.

- Le **secteur assujetti** vise toute entreprise du secteur privé, autre qu'agricole employant +/- de 10 salariés ; de son côté, l'**entreprise assujettie** emploie au moins 10 salariés.

Solutions diverses : pour les étudiants boursiers, le CIL/CCI doit impérativement être en possession de la notification d'attribution de bourse, mais un engagement peut être pris auprès du bailleur ou du locataire d'accorder l'avance dès la notification de la bourse ; le *Loca-Pass* ne peut être refusé au motif de l'insolvabilité du locataire ; en cas de mise en jeu de la garantie de loyer, le CIL/CCI ne peut engager d'action en expulsion du locataire ; en cas de colocation, il suffit que l'un seul des locataires au contrat remplisse les conditions pour bénéficier du *Loca-Pass* (le dépôt de garantie sera versé en intégralité et la garantie de loyer couvrira le total du loyer sans abattement) ; de même, le bailleur peut éventuellement se prévaloir de la solidarité ou de l'indivisibilité du loyer pour réclamer tout le loyer au copropriétaire bénéficiant de la garantie *Loca-Pass*.

Bénéficiaires	Avance loca-pass (financement dépôt de garantie)			Garantie loca-pass (garantie paiement du loyer)		
	Parc social	Parc privé conventionné	Parc libre	Parc social	Parc privé conventionné	Parc libre
<p><b>Salariés du secteur assujetti</b></p> <p>⚡ tout salarié du secteur non agricole, de +ou- 10 salariés</p> <p>⚡ Quelle que soit l'ancienneté dans l'entreprise (jusqu'à un délai de 5 ans suivant le départ en retraite)</p> <p>⚡ quelle que soit la nature du contrat de travail (CDD, CDI, contrat de qualification...)</p>	1 mois de loyer pour les logements conventionnés APL appartenant à un organisme HLM	2 mois de loyer en principal, au maximum	2 mois de loyer en principal au maximum <u>Plafonnement :</u>  L'avance est limitée au montant du loyer maximum "Besson neuf" si les revenus du salarié sont > au plafond de ressources "Besson"	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans  36 mensualités en contrepartie d'une réservation locative	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans  <u>Plafond de garantie :</u> - le loyer maximum du dispositif "Besson neuf", si les revenus du salarié sont > au plafond de ressources Besson
<p><b>Salarié en situation de mobilité professionnelle</b> (tout changement de résidence lié à un changement du lieu de travail)</p>			Pas de plafonnement			
<p><b>Jeunes</b></p> <p>⚡ jeunes de -30 ans, en situation de premier emploi dans une entreprise du secteur assujetti (jusqu'au 1<sup>er</sup> CDI inclus) ; où en recherche de 1<sup>er</sup> emploi ; y sont assimilés ceux en contrat de formation au sein d'une entreprise ; ou occupant un emploi de vacataire, contractuel ou d'auxiliaire dans la fonction publique</p> <p>⚡ étudiants de -30 ans, en contrat de travail, de formation, d'apprentissage ou convention de stage ; dans une entreprise du secteur assujetti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relevant du régime général de la sécurité sociale</li> <li>- en formation continue, permanente, en alternance ou en apprentissage</li> </ul> <p>⚡ étudiants de -30 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifiant d'un CDD en cours de 3 mois minimum</li> <li>- justifiant d'un ou plusieurs CDD d'une durée cumulée de trois mois minimum au cours des 6 mois précédents</li> <li>- stagiaire, bénéficiant d'une convention de stage en cours, d'une durée minimale de trois mois</li> </ul>	1 mois de loyer pour les logements conventionnés APL appartenant à un organisme HLM	2 mois de loyer en principal, au maximum	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans  36 mensualités en contrepartie d'une réservation locative	18 mensualités et charges (hors AL/APL, si versée en tiers payant) sur une durée de 3 ans	
<p><b>Etudiants boursiers d'Etat</b></p> <p>⚡ bénéficiant d'une bourse de l'enseignement supérieur accordée sur critères universitaires</p> <p>⚡ bénéficiant d'une allocation d'études versée par l'Etat</p>						1 mois de loyer pour les logements conventionnés APL appartenant à un organisme HLM
<p><b>"Nouveaux entrants",</b> (tout entrant dans le parc locatif n'appartenant pas aux catégories ci-dessus ; ex : fonctionnaires, retraités, salariés agricoles...)</p>				18 mensualités et charges / 36 mois		

## Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Selon les lois du 31 mai 1990 et 29 juillet 1998, "Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans un logement doit recevoir une aide de la collectivité." Cette mise en œuvre du droit au logement passe par l'élaboration d'un Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) dont le Fonds de Solidarité Logement (FSL) constitue le dispositif financier principal pour **l'accès et le maintien dans un logement**.

Dans le département d'Ille et Vilaine, la "territorialisation" des actions du plan a donné compétences aux sept Commissions locales de l'Habitat (CLH) pour instruire les demandes, les dossiers devant être déposés auprès des Centres département d'action sociale (CDAS) du lieu du logement d'origine.

Bien entendu, les conditions tenant aux ressources des locataires sont l'un des critères principaux **d'éligibilité aux aides**. Dans le cadre général, le ménage ne doit pas disposer de revenus supérieurs à 60% des plafonds permettant l'accès à un logement HLM (plafonds PLA) ; et, sur dérogation pour ceux qui disposent de revenus compris entre 60% et 100% des plafonds.

Les aides à l'accès au logement : peuvent servir à financer le dépôt de garantie, des frais de rédaction d'acte, compenser le jeu des dates d'effet en aides au logement...

Les aides au maintien peuvent couvrir des dettes de loyer et de charges....

Enfin, dans le parc privé et à titre exceptionnel, une convention de garantie de paiement du loyer, pour le cas où la garantie *Loca-Pass* serait impossible, pourrait, dès lors qu'aucun soutien familial ou alternative au logement n'existe être mise en œuvre...

## L'intervention d'un professionnel : notaire ou agent immobilier

Tout professionnel de l'immobilier, et plus spécialement les Notaires et Agents immobiliers, vous proposent de se charger de l'ensemble des démarches en vue de rechercher un candidat locataire et/ou d'assurer la gestion locative.

Qu'il s'agisse d'un **mandat d'entremise**, pour lequel la mission est limitée à la recherche du locataire, ou d'un **mandat de gestion** où l'intermédiaire se charge de l'ensemble de la gestion locative, le professionnel est le rédacteur des actes et le conseil des parties. Ainsi, il accomplit l'ensemble des formalités requises, il collecte les renseignements et documents juridiques et administratifs, il opère toutes les vérifications nécessaires et notifications diverses.

En tant que conseil, il vous éclaire sur les droits et obligations respectives du locataire et du bailleur, et attire l'attention du propriétaire sur les points susceptibles de présenter des difficultés.

Tenu d'assurer la sécurité juridique de la location, le professionnel engagerait sa responsabilité contractuelle pour le cas où la solvabilité réelle du locataire n'aurait pas été vérifiée ou encore pour n'avoir exigé aucune garantie.

Le choix d'une **gestion directe** par le propriétaire ou d'une **gestion déléguée** par recours à un professionnel est une affaire personnelle selon que chacun met l'accent sur le coût du service, la disponibilité personnelle, la tradition, la relation de confiance... Toutes choses égales par ailleurs, l'expérience et le métier du professionnel peuvent constituer un plus appréciable, notamment pour la sélection du locataire ou la gestion des situations de crise où il saura souvent mieux réagir face à de simples retards de paiement ou un impayé plus lourd...

