

Juillet 2000

## **BAILLEURS ET RISQUES LOCATIFS**

Avec le concours de l'Observatoire des Pratiques  
du Conseil National de l'Habitat

## INTRODUCTION

*Le développement du contentieux locatif lié aux impayés de loyers, la protection des personnes les plus défavorisées intervenue par la loi relative à la lutte contre les exclusions (29 juillet 1998) ont-ils conduit à une modification du comportement des bailleurs quant à la sélection du locataire lors de la mise en location d'un logement ? De quels moyens disposent les bailleurs, qu'il s'agisse de personnes physiques, de bailleurs institutionnels ou d'organismes de logement social pour tenter d'apprécier les risques et se prémunir contre eux ? Dans quelle mesure et de quelle manière les mettent-ils en œuvre ? Les pratiques ont-elles évolué au cours des années récentes ?*

*La présente étude conduite par l'ANIL a pour but d'apporter à ces questions des éléments de réponse. Elle s'appuie sur une enquête réalisée par les ADIL de novembre 1999 à janvier 2000 auprès de leurs consultants et portant sur les conditions d'accès au parc locatif. La comparaison des résultats à ceux d'une enquête analogue réalisée en 1994 permet d'apprécier l'évolution des exigences des bailleurs.*

<b>Exigences du bailleur</b>	<b>1994</b>	<b>1999</b>
Dépôt de garantie	85 %	92 %
Justificatif de revenus	54 %	66 %
Carte d'identité, de séjour, passeport	29 %	43 %
Caution	25 %	36 %

*Comme le montre le tableau ci-dessus, les bailleurs utilisent de plus en plus largement les moyens à leur disposition pour sélectionner le locataire et se prémunir contre les risques. Cette évolution marque sans aucun doute une appréhension des risques plus aiguë qui se traduit par une prudence accrue, mais aussi une meilleure information quant aux moyens de s'en prémunir. Pour autant, tous les instruments à leur disposition ne sont pas forcément utilisés : en particulier, les diverses formes d'assurance ne se diffusent que lentement et les garanties offertes par le 1 % logement sont encore trop récentes pour qu'une telle enquête puisse permettre de juger de leur succès. De plus, il apparaît que, dans un cas sur cinq environ, l'engagement de caution n'est pas valide, pour des raisons qui tiennent en général au non respect du formalisme de l'acte ou au défaut d'information de la caution.*

*Corollaire de cette évolution : les ménages qui ne sont pas en mesure de satisfaire aux exigences des bailleurs ont de plus en plus de mal à louer. C'est ce qu'indique une enquête complémentaire des ADIL relative aux difficultés d'accès au parc locatif, réalisée auprès de consultants ayant postulé au moins une fois, sans succès, pour la location d'un logement. L'analyse des raisons du refus de location qui leur sont opposées montre, sans surprise, que ces difficultés d'accès sont avant tout d'ordre financier et concernent au premier chef les jeunes et les personnes seules.*

*Concernant les couples locataires vivant en union libre, on constate que la cotitularité du bail (chacun des membres du couple est désigné dans le contrat de location) tend à devenir la règle, puisqu'elle est présente dans plus des trois quarts des cas. Le bailleur comme le locataire y ont intérêt : l'enquête montre clairement que leur information, sur ce point comme sur ceux évoqués précédemment, s'est sensiblement améliorée.*

## **L'ENQUETE SUR L'ACCES AU PARC LOCATIF**

Cette étude se fonde sur une enquête réalisée de novembre 1999 à janvier 2000 par les ADIL et portant sur les contrats de location signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997 : 792 personnes ont été interrogées, dont 539 locataires, 244 bailleurs et 10 garants.

Les personnes interrogées étant choisies au hasard parmi les consultants des ADIL, l'échantillon ne peut être considéré comme parfaitement représentatif de l'ensemble des locations effectuées au cours des trois années passées. On a toutefois vérifié que les caractéristiques des locataires et des logements concernés ne s'éloignaient pas trop des répartitions fournies par la dernière enquête logement pour les emménagés récents dans le parc locatif. De fait, les distributions de l'âge de la personne de référence, du nombre d'occupants, des revenus et des types de logements sont assez proches. On note toutefois, dans l'enquête ANIL/ADIL, une sous-représentation de ménages les plus jeunes (moins de 30 ans) et des bas revenus, probablement liée au faible nombre d'étudiants dans l'échantillon.

Quoi qu'il en soit, l'enquête n'avait pas pour objectif de fournir des résultats quantitatifs précis, mais de mettre en évidence d'éventuelles évolutions dans les pratiques des bailleurs et leur attitude face aux risques locatifs. A cet égard, l'absence de garantie quant à la représentativité de l'échantillon ne constitue qu'un inconvénient mineur et n'interdit pas de tirer des conclusions des résultats les plus marquants.

### **Les logements loués**

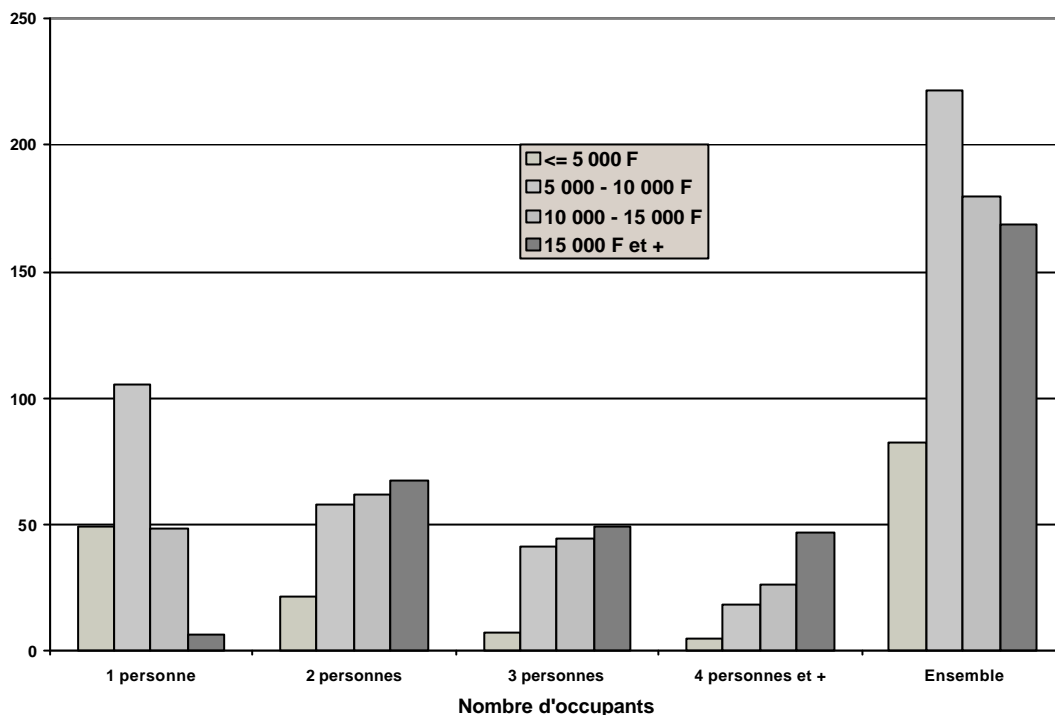
La quasi totalité des logements sur lesquels porte l'enquête sont loués vides (environ 95 %) ; une majorité (plus de 75 %) est située dans des immeubles collectifs. Il s'agit pour 44 % de petits logements, une ou deux pièces, moins d'un quart ayant quatre pièces ou plus. Le parc décrit appartient pour l'essentiel à des personnes physiques (87 %), qui pour la plupart gèrent directement (69 %) leur bien. Le recours à un tiers mandataire est surtout développé dans les zones urbaines, notamment dans les grandes agglomérations.

### **Les locataires**

Les locataires sont pour les deux tiers des ménages de petite taille, les personnes seules représentant pour leur part quelques 35 % de l'ensemble des locataires de l'échantillon. 40 % ont moins de 30 ans, alors que ceux dont le chef de ménage est âgé de 50 ans ou plus ne représentent que 10 % environ de l'ensemble.

Le revenu des locataires varie en fonction de la composition du ménage, sachant qu'il y a une représentation importante des locataires célibataires ayant un revenu compris entre 5 000 F et 10 000 F.

**Répartition des locataires selon le revenu et le nombre de personnes  
composant le ménage**



Une majorité de ménages de locataires (55 %) est constituée de couples, avec ou sans enfants, parmi lesquels plus de la moitié vivent en union libre.

## LES JUSTIFICATIFS EXIGES PAR LE BAILLEUR

Avant de donner le bien en location, tout bailleur est en droit de réclamer au locataire des justificatifs quant à son identité et à sa situation financière.

La vérification de l'identité du candidat apparaît comme une précaution élémentaire. Pourtant, à peine plus de la moitié des bailleurs exigent un justificatif, qui est le plus souvent la carte d'identité ou la carte de séjour.

### Justificatifs d'identité demandés

Types de documents exigés	%	Nombre de documents exigés	%
Carte d'identité ou de séjour, passeport	43	Aucun	47
Fiche d'état civil	18	Un	40
Carte de sécurité sociale	7	Deux	12
		Trois	1
		Ensemble	100

Cependant, de plus en plus nombreux sont les bailleurs qui s'assurent de l'identité de leur futur locataire : ainsi, la carte d'identité, de séjour ou le passeport sont demandés dans 43 % des cas contre

29 % à notre précédente enquête. Certains s'entourent même d'un luxe de précautions en exigeant que le locataire produise, outre sa carte d'identité ou de séjour, une fiche d'état civil, ou même une copie de la carte de sécurité sociale dont on perçoit mal l'utilité.

Le contrôle des ressources est effectué de façon plus systématique, puisqu'un justificatif des revenus est exigé dans deux cas sur trois : le bulletin de salaire (51 %), l'avis d'imposition (37 %), parfois l'attestation de l'employeur (13.5 %) et le contrat de travail (12.8 %). Les deux derniers documents sont notamment demandés lorsque le candidat vient de prendre un emploi et n'est donc pas encore en mesure de produire un bulletin de paie ou un avis d'imposition. Le contrat de travail permet en outre de juger de la pérennité du revenu. Nombre de bailleurs ne se contentent d'ailleurs pas d'un seul justificatif de ressources et exigent au moins deux documents.

#### **Justificatifs de ressources exigés**

Types de documents exigés	%	Nombre de documents exigés	%
Bulletin(s) de salaire	51	Aucun	34
Avis d'imposition	47	Un	28
Attestation de l'employeur	13	Deux	21
Contrat de travail	13	Trois ou plus	17
		Ensemble	100

Comme pour l'identité, la demande de justificatifs de ressources est de plus en plus systématique, même si un pourcentage encore important de bailleurs n'en exige aucun. Elle n'a d'ailleurs pas lieu d'être lorsque le locataire n'a pas de revenu propre, ce qui est la plupart du temps le cas pour les étudiants.

Il reste que moins de la moitié des bailleurs (46 %) ne vérifient pas à la fois l'identité et les ressources du candidat. Un peu plus d'un quart (27%) ne réclament aucun justificatif, les autres se contentant pour la plupart d'un justificatif de ressources.

#### **Vérification de l'identité et des ressources des locataires**

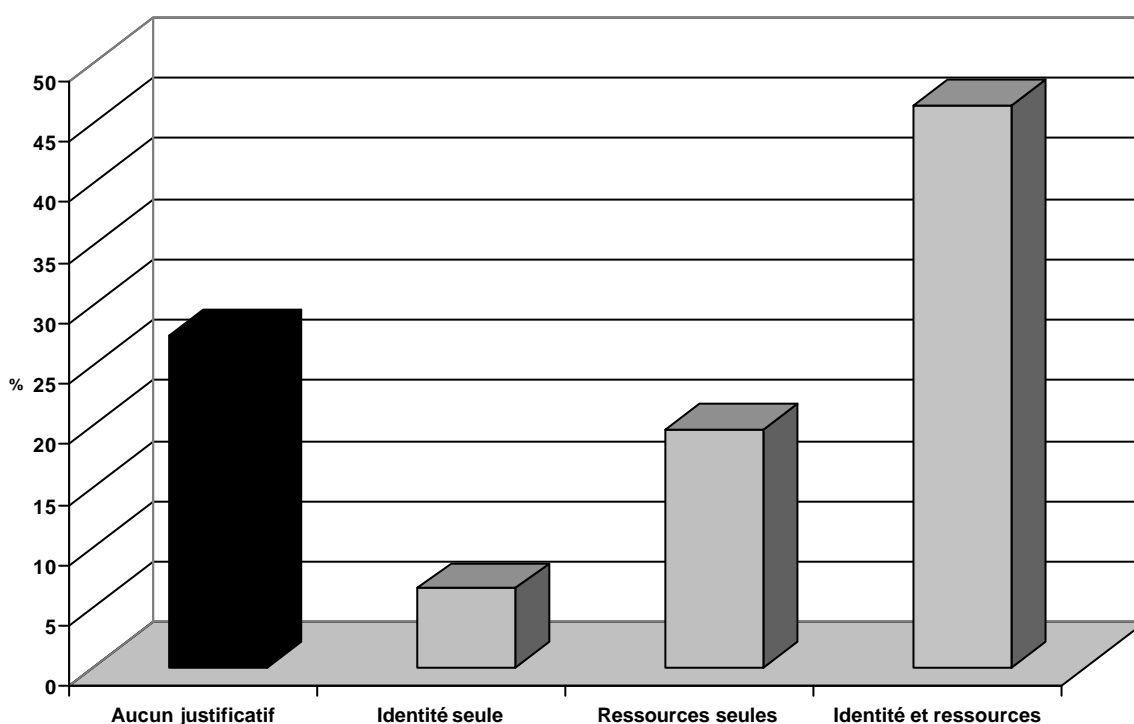
Justificatifs exigés	%
Aucun justificatif	27
Identité seule	7
Ressources seules	20
Identité et ressources	46
Ensemble	100

D'autres documents peuvent également être exigés : les anciennes quittances de loyer (20 % des cas) qui peuvent fournir un indice de la capacité du candidat à payer le loyer demandé, et un relevé d'identité bancaire (34 %), ce dernier pouvant par la suite servir à engager contre le locataire une saisie conservatoire sur compte bancaire en cas d'impayé de loyer.

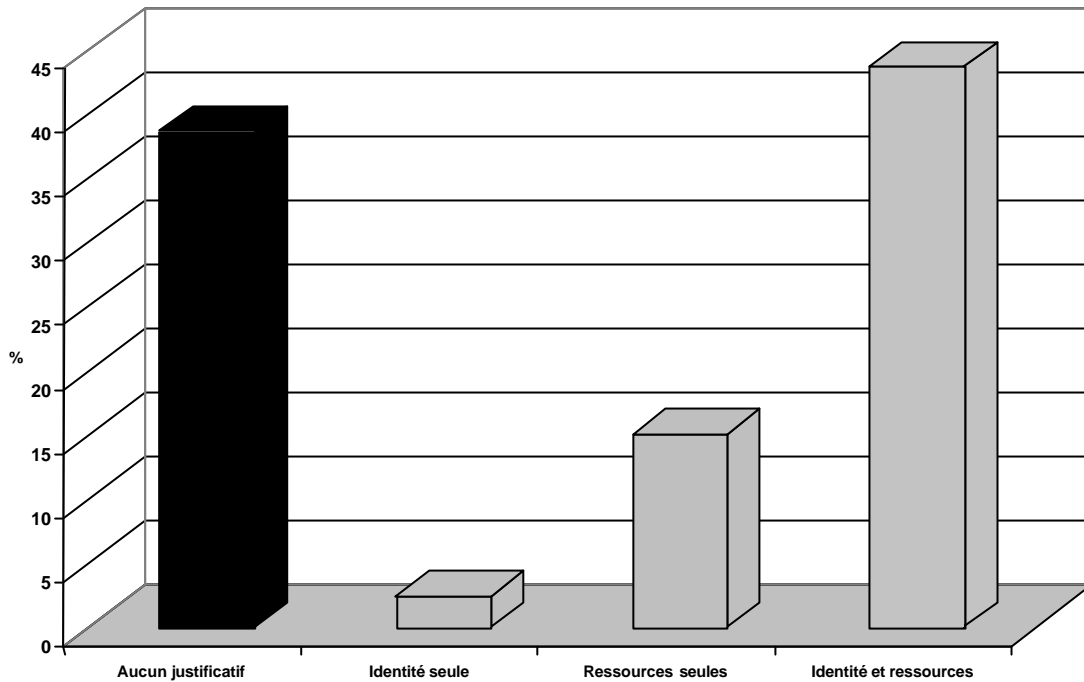
Les bailleurs sont dans l'ensemble moins exigeants à l'égard du garant, lorsqu'il existe. Dans 39 % des cas, aucun justificatif n'est exigé de la personne qui s'est portée caution.

Il semble par ailleurs que les professionnels soient plus exigeants quant à la fourniture de documents. Cette attitude peut se comprendre car leur responsabilité pourrait être engagée pour défaut de vérification de la solvabilité du locataire lors de l'entrée dans les lieux.

### Les justificatifs exigés du locataire



## Les justificatifs exigés du garant



## **LES GARANTIES EXIGÉES**

Lorsqu'il met son bien en location, le bailleur cherche, en règle générale, à s'entourer de garanties : il peut d'abord exiger le traditionnel dépôt de garantie, moins fréquemment une caution personne physique, il peut enfin souscrire une assurance contre le défaut de paiement du loyer et des charges, voire contre les frais que peut occasionner la remise en état du logement. D'autres modalités, telles que les aides au logement ou le mode de paiement du loyer, ne sont pas des garanties autonomes permettant au bailleur d'éviter un impayé ; elles peuvent cependant sécuriser le bailleur dans sa relation contractuelle.

### **Le dépôt de garantie**

Les diverses législations en matière locative prévoient qu'un dépôt de garantie (parfois improprement appelé caution, ce terme désignant la personne qui se porte garante du paiement du loyer) peut être demandé au locataire.

Il correspond à une certaine somme d'argent, versée au bailleur lors de l'entrée dans les lieux, qui garantit les obligations locatives.

Ce dépôt de garantie sert, au terme du contrat, à couvrir les sommes restant dues au bailleur, et celles dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.



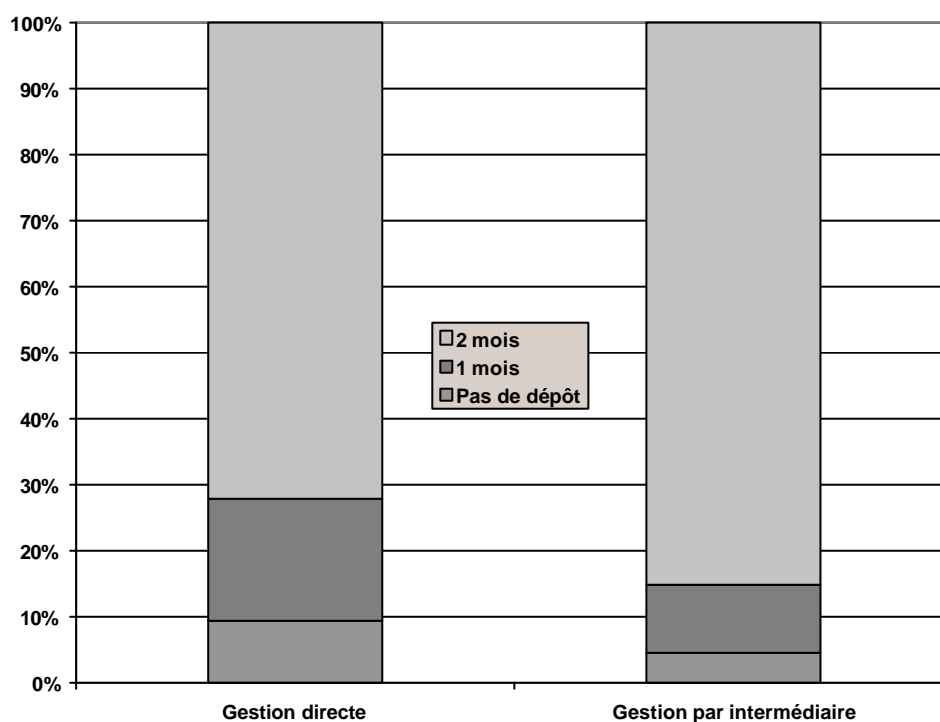
En matière de location nue, son montant ne peut légalement être supérieur à deux mois de loyer dans le secteur privé, et à un mois de loyer dans le logement social. Il ne peut être ni indexé, ni révisé.

Le dépôt de garantie peut aujourd'hui être considéré comme la première garantie puisqu'il est exigé par le bailleur dans plus de 95 % des contrats de location (85 % en 1994), quel que soit le mode de gestion du bien, les revenus du locataire, le lieu de situation de l'immeuble ou la qualité du bailleur.

Seuls les étudiants font, dans une certaine mesure, exception : un dépôt de garantie n'est exigé que dans 80 % des cas lorsque le locataire est un étudiant.

Les quelques rares cas dans lesquels le dépôt de garantie n'est pas exigé recouvrent les situations dans lesquelles le locataire est soit un membre de la famille, soit une connaissance du bailleur.

**Montant du dépôt de garantie exigé par les bailleurs privés,**  
**selon le mode de gestion**



Le montant effectif du dépôt de garantie est variable, mais il atteint très fréquemment le maximum légal de deux mois de loyer dans le secteur privé.

***Par qui est payé le dépôt de garantie ?***

Le dépôt de garantie représente une dépense non négligeable pour nombre de locataires, d'autant que d'autres frais peuvent s'y ajouter : rémunération d'un intermédiaire, achat de mobilier, coût de travaux

d'aménagement, plus rarement frais de réservation ou de reprise au locataire précédent. L'ensemble de ces coûts peut se révéler dissuasif, ou du moins difficile à assumer pour certains candidats à la location, notamment pour les plus jeunes d'entre eux.

Pour aider le locataire à financer le dépôt de garantie, des dispositifs particuliers ont été mis en place par le fond de solidarité pour le logement et les collecteurs du 1 % logement.

### **Les aides au financement du dépôt de garantie**

#### ***Le Fond de solidarité pour le logement***

Ce fond aide des personnes et familles éprouvant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement décent et indépendant en raison de l'inadaptation de leur ressources ou de leur condition d'existence.

Les critères d'éligibilité reposent uniquement sur le niveau des ressources des personnes, l'importance et la nature de leurs difficultés notamment en ce qui concerne la situation familiale, les conditions d'existence, la situation financière, le montant des frais d'installation.

Les aides sont accordées aux locataires ou candidats locataires, ainsi qu'aux sous-locataires du parc public ou privé, que le logement soit meublé ou non meublé.

L'aide n'est accordée que si le niveau de loyer et de charges, déduction faite de l'aide au logement, est compatible avec les ressources de la personne.

Les aides peuvent prendre la forme :

- d'un cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives ;
- de prêts et subventions en vue du paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence ainsi que d'autres dépenses occasionnées par l'entrée dans les lieux, tels les frais de déménagement, d'assurances locatives, d'ouverture de compteur, d'achat de mobilier de première nécessité.

#### ***Les aides du 1 % logement***

L'aide prend la forme :

- soit d'une avance remboursable non rémunérée consentie pour une durée maximale de trois ans ;
- soit d'un engagement, d'une durée maximale de trois ans envers le bailleur, de verser le dépôt de garantie à première demande justifiée. En cas de mise en jeu, les fonds versés prennent la forme d'une avance à taux nul remboursable par le locataire sur une durée maximale de trois ans.

Une mention au contrat de location précise l'existence de l'aide.

Il ne peut y avoir cumul de l'aide 1 % et d'une aide du FSL.

Peuvent bénéficier de cette aide :

- les salariés des entreprises assujetties au 1 % logement en mobilité résidentielle entrant dans un logement du parc privé conventionné ou du parc social ;
- les salariés de toutes les entreprises privées en mobilité professionnelle ;
- les jeunes de moins de trente ans en situation ou recherche d'un premier emploi (jusqu'au premier CDI inclus);

Sont considérés comme en situation de premier emploi, les jeunes dont les employeurs appartiennent à toutes les entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs, qu'ils emploient plus ou moins de dix salariés. Y sont inclus les jeunes bénéficiant d'un contrat de formation au sein d'une entreprise.

- aux étudiants de moins de trente ans ayant un contrat de travail ou un contrat de formation ou d'apprentissage ou une convention de stage, dans une entreprise du secteur assujetti au 1 % logement, dans certaines conditions non détaillées ici.

Ces dispositifs touchent toutefois un très faible pourcentage de locataires, et le dépôt de garantie reste presque toujours supporté par le locataire lui-même (90 %), parfois par sa famille ou ses proches (5%). Le FSL intervient dans 3 % des cas.

Quant au dispositif 1 %, il est de création bien trop récente pour que son impact puisse être évalué par cette enquête qui, rappelons-le, portait sur les contrats signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

## **La caution**

La caution est une personne qui s'engage à payer à la place du locataire les sommes dues au bailleur, si le locataire ne peut plus faire face à leur paiement. Ce n'est pas un simple engagement moral, mais un acte qui peut être lourd de conséquences, et qui peut se révéler être une excellente garantie pour le bailleur en cas d'impayé.

L'acte de caution est un acte écrit, souvent sous seing privé. C'est une garantie de plus en plus connue des bailleurs puisqu'elle est demandée dans 36 % des engagements de location, alors qu'elle ne l'était que dans 25% des cas en 1994.

La caution est plus fréquemment demandée lorsque la gestion du bien se fait par un intermédiaire professionnel (45 %), cependant les bailleurs gérant directement le bien la demande dans 34 % des locations, les bailleurs sociaux l'exigent de façon moins systématique, mais non négligeable (25 %).

La caution présente divers caractères : elle peut être simple, solidaire, limitée, illimitée, à durée déterminée ou indéterminée. Par ailleurs, le formalisme de l'acte de caution est très lourd (cf. encadré ci-dessous).

### **La caution : formalisme et caractéristiques**

L'engagement de caution doit se faire par écrit, en énonçant clairement ce à quoi la personne s'engage. La simple mention sur le contrat de location de la phrase « bon pour caution » ne peut être retenue comme engagement valable. Par ailleurs, un original du contrat de location doit être transmis à la caution, à défaut la caution pourrait dire que le contrat de location lui est inopposable.

La caution peut être simple ou solidaire : elle est simple lorsque la personne garante peut demander à ce que le locataire défaillant soit d'abord poursuivi pour le paiement du loyer, avant que ne soit recherché le paiement auprès d'elle ; la caution est dite solidaire, c'est-à-dire engagée au même titre que le locataire, sachant que le bailleur peut poursuivre la personne la plus solvable, à son choix.

La caution peut s'engager sur un montant limité, mais le fait que le montant soit illimité ne rend pas l'engagement nul si la caution a eu une exacte connaissance de la portée de son engagement.

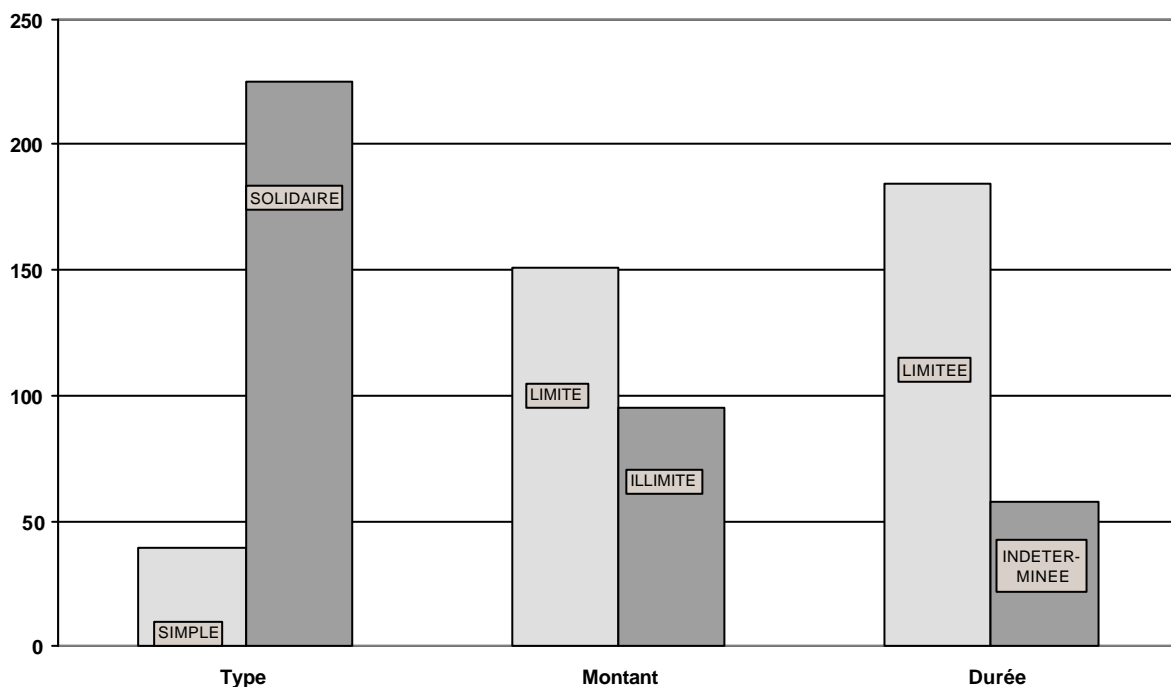
Enfin, la caution peut être à durée déterminée ou indéterminée. Dans le droit commun des contrats de location (loi du 6.7.89), si l'engagement de caution est à durée indéterminée, la caution peut y mettre fin à tout moment, mais son obligation au paiement du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire ne prend fin qu'à l'expiration du bail en cours. Des mentions manuscrites spéciales doivent figurer dans l'acte de caution, pour que la personne tenue au paiement à la place du locataire soit clairement informée de la portée de son engagement.

### *Caractéristiques des cautions*

La caution, personne physique, s'engage le plus souvent (54 %) pour un montant limité, également pour une durée limitée. La durée la plus classique est de trois ans (plus de 50 %), durée minimale du contrat de location, mais 30 % des engagements sont d'une durée de six ans. Cette durée correspond, pour les logements du secteur libre loués vides, à la durée normale du bail reconduit une fois.

Lorsque l'engagement est limité, son montant peut être très variable : il peut être inférieur à un an de loyer (20 %), il peut également représenter plus de 3 ans (37 %).

### **Caractéristiques des cautions**



En raison du formalisme de l'acte de caution et de toutes les précautions prévues par les textes pour que la caution ait une information la plus complète possible sur la portée de son engagement, la question se pose de connaître la validité des engagements souscrits : il apparaît alors que 22 % des engagements ne sont pas valables. Les raisons de la non validité des cautions sont nombreuses. Elles

résident essentiellement dans le défaut de toute mention autre que « bon pour caution » indiquée sur le contrat de location, ou encore dans l'absence de transmission du bail à la caution.

### *Qui se porte caution ?*

Bien qu'il existe, parallèlement aux dispositifs prévus pour le dépôt de garantie des possibilités de garantie par le Fond de solidarité pour le logement ou le 1 %, la caution est avant tout un membre de la famille (86 %), beaucoup plus rarement un ami (8 %), le reste se répartissant entre banque, FSL, 1 %, employeur, et d'autres personnes physiques.

## **Les assurances**

Présentées comme une garantie autonome et efficace contre les risques locatifs, elles sont en réalité peu souscrites par les bailleurs personnes physiques. Parmi les bailleurs interrogés, seuls 11 % ont souscrit une assurance impayée de loyer, et 3 % ont pris une garantie remise en état des lieux ; ce mode de garantie reste donc marginal.

## **Le versement en tiers payant des aides au logement**

Les aides au logement se répartissent en deux groupes :

- l'aide personnalisée au logement, versée directement au bailleur (en tiers payant), lorsque le logement a fait l'objet d'une convention entre le bailleur et l'Etat, convention ouvrant droit à la perception par le locataire, s'il répond à des conditions de ressources, d'une aide au logement ; ce dispositif concerne plus particulièrement les bailleurs sociaux ;
- l'allocation logement, perçue en règle générale par le locataire, peut toutefois être versée directement au bailleur s'il en fait la demande ;

Il est difficile de parler d'une garantie lorsque l'on traite des aides au logement : ce sont en effet des revenus de transfert, permettant au locataire de régler son loyer. Cependant, les modalités de versement de l'aide au logement peuvent être, si ce n'est une garantie, une sécurité pour le bailleur dans le cas du versement en tiers payant.

Dans quelle mesure les bailleurs du secteur non conventionné (auxquels on assimilera, dans le cadre de cette étude, l'ensemble des bailleurs personnes physiques) utilisent-ils cette possibilité ?

### **Le versement en tiers payant de l'allocation logement est applicable :**

- automatiquement : en cas de location d'un logement social non conventionné, à condition que le bailleur soit un organisme HLM au sens strict et que le logement fasse partie d'un patrimoine d'au moins dix logements ;
- sur demande du bailleur, lorsque le logement fait l'objet du dispositif " Besson " de location privée sociale ;
- sur demande du bailleur, mais avec l'accord du locataire dans les autres cas, cette modalité ne pouvant être remise en cause qu'avec l'accord des deux parties ;
- sur demande du bailleur, en cas de non-paiement du loyer.

Sur l'ensemble des locations du secteur privé, une aide au logement est présente dans 37 % des cas. Le versement de l'aide se fait en général entre les mains des locataires.

Cependant, il ressort que plus de 30 % des allocations logement sont versées en tiers payant : le montant de l'aide au logement ne couvre pas la totalité du montant du loyer et des charges, mais il peut correspondre à un montant non négligeable. Ce pourcentage est, somme toute, assez élevé, si l'on considère que la possibilité de versement de l'allocation logement en tiers payant n'existe que depuis quelques années.

### **Le mode de paiement du loyer**

Si le paiement par chèque reste le plus courant (65 %), le paiement du loyer par virement est très répandu (23 %). Ce dernier peut être interrompu à tout moment par la seule volonté du locataire. Cependant, il garantit au bailleur un paiement régulier, à jour fixe, du loyer.

Le prélèvement à l'initiative du créancier reste marginal, de même que le paiement en espèces.

Il est vraisemblable que certains bailleurs exigent du locataire qu'il accepte que le montant de sa quittance soit prélevé automatiquement sur son compte courant. Cette exigence ne peut toutefois figurer dans le contrat : une telle clause, si elle existait, serait, selon la loi, réputée non écrite. Cependant, si le locataire en est d'accord, cette modalité peut être utilisée, mais avec la possibilité pour lui d'y mettre fin à tout moment.

### **Plus d'exigences à l'égard des jeunes et des plus modestes, et dans les grandes villes**

Les exigences des bailleurs sont fonction de la localisation du logement et des caractéristiques des locataires. On constate, en particulier, que l'existence d'une caution est beaucoup plus fréquente dans l'agglomération parisienne (60 %) que dans les grandes villes de province (37 %) et surtout que dans le reste du territoire (agglomérations de moins de 100 000 habitants et communes rurales) où elle n'est présente que dans un contrat sur cinq. De même, la demande de justificatifs d'identité est plus courante dans les zones fortement urbanisées. Il est vrai que l'exigence de justificatifs ne s'impose pas si le locataire est connu du bailleur ou s'il lui a été recommandé par une relation commune, ce qui est sans aucun doute plus fréquent dans les petites villes que dans les grandes agglomérations. En revanche, le versement du dépôt de garantie est partout la règle.

Cette hiérarchie est aussi celle des niveaux de loyer : plus le loyer au mètre carré est élevé, plus les bailleurs se montrent prudents en réclamant des justificatifs d'identité et de ressources et exigeant une caution. Bien entendu, ces deux constats se recoupent, puisque le niveau des loyers augmente, d'une façon générale, avec la taille de l'agglomération.

L'exigence d'une caution concerne au premier chef les jeunes, les personnes célibataires ou vivant en union libre, et les ménages dont le taux d'effort (loyer / revenu) est le plus élevé. Rien d'étonnant à

cela : les jeunes locataires ont en effet des revenus souvent modestes (voire pas de revenu lorsqu'ils sont étudiants), et c'est parmi eux que l'on rencontre le plus de célibataires ou de couples vivant en union libre.

D'une façon générale, pour ce qui concerne les bailleurs personnes physiques, justificatifs divers et caution sont plus fréquemment exigés lorsque la gestion du logement est confiée à un mandataire. Toutefois, si la différence est sensible entre les deux modes de gestion, elle n'est pas spectaculaire : ce constat, ainsi que le rapprochement avec l'enquête de 1994, semble indiquer que les ménages bailleurs sont de mieux en mieux informés des risques locatifs et des moyens à mettre en œuvre pour se prémunir contre eux.

#### **Les exigences des bailleurs personnes physiques selon le mode de gestion**

	Dépôt de garantie	Justificatif identité	Justificatif ressources	Caution
Gestion directe	91 %	47 %	62 %	34 %
Gestion par intermédiaire	95 %	65 %	72 %	45 %

#### **Les exigences des bailleurs**

	Dépôt de garantie	Justificatif identité	Justificatif ressources	Caution
<i>Selon l'état matrimonial</i>				
Célibataire	89%	56%	62%	48%
Marié	91%	45%	65%	16%
Union libre	96%	55%	73%	39%
<i>Selon l'âge</i>				
moins 25 ans	94%	51%	48%	68%
25 à 29 ans	92%	57%	72%	45%
30 à 39 ans	93%	53%	71%	30%
40 à 49 ans	89%	45%	65%	17%
50 ans et plus	87%	52%	60%	22%
<i>Selon le loyer au m<sup>2</sup></i>				
moins de 30 F/m <sup>2</sup>	89%	38%	54%	18%
30 à 50 F/m <sup>2</sup>	92%	46%	66%	27%
50 à 75 F/m <sup>2</sup>	96%	59%	71%	42%
75 à 100 F/m <sup>2</sup>	92%	73%	73%	62%
100 F/m <sup>2</sup> et plus	83%	83%	72%	72%
<i>Selon le taux d'effort</i>				
moins de 25 %	89%	38%	54%	18%
25 à 30 %	92%	46%	66%	27%
30 à 40 %	96%	59%	71%	42%
40 % et plus	92%	73%	73%	62%
<i>Selon la zone<sup>1</sup></i>				
zone 1 bis	92%	78%	79%	60%
zone 1	82%	56%	53%	59%
zone 2	94%	55%	69%	37%
zone 3	92%	39%	61%	20%

<sup>1</sup> Zone 1 bis : Paris et les communes limitrophes – Zone 1 : reste de l'agglomération parisienne – Zone 2 : reste de l'Île-de-France et agglomérations de plus de 100 000 habitants. Zone 3 : reste du territoire.

## LES DIFFICULTES D'ACCES AU PARC LOCATIF

Parallèlement à l'enquête sur les garanties exigées du bailleur, a été menée une étude pour tenter de cerner les difficultés que rencontrent les candidats locataires pour trouver un logement.

Les personnes interrogées étaient des consultants des ADIL à la recherche d'un logement locatif, ayant posé au moins une fois, sans succès, leur candidature pour une location, soit dans le secteur privé, soit dans le secteur social. 61 % exerçaient une activité rémunérée, 17 % étaient chômeurs, 4 % étudiants et 3 % retraités. Le pourcentage de personnes de nationalité étrangère est élevé (15 %).

Enfin, il apparaît clairement que les personnes seules rencontrent davantage de difficultés que les couples pour trouver un logement, puisqu'elles représentent 56% de l'ensemble.

### ***Durée de recherche d'un logement et nombre de logements visités***

Parmi toutes les personnes interrogées et qui sont à la recherche d'un logement locatif, 43 % ont entamé des démarches depuis plus de trois mois, 33 % depuis un à trois mois, et 24 % depuis moins d'un mois. La moitié d'entre elles ont moins de 30 ans et le quart moins de 25 ans.

Les logements visités peuvent être nombreux, puisque 20 % des candidats à la location ont visité au moins cinq logements et 6 % plus de dix. 63 % en ont visité au moins trois.

Plus de la moitié des personnes interrogées ont fait au moins deux fois acte candidature, sachant que plus d'une sur quatre a postulé pour au moins cinq logements.

### ***Modalités de recherche***

Pour trouver un logement en location, diverses solutions sont utilisées, sachant que 65 % des candidats locataires ont utilisé au moins deux moyens de recherche voire trois (35 %).

#### **Moyens de recherche utilisés**

Petites annonces	79 %
Demande HLM	68 %
Relations personnelles	50 %
Agences	49 %
Collecteurs 1%	13 %
Marchands de listes	11 %

Parmi ceux qui ont déposé une demande de logement social, certains (environ 15 %) prospectent également dans le secteur privé.



### **Raisons du refus de location**

Parmi les raisons invoquées par les bailleurs pour refuser la location de leur bien, la première raison est l'insuffisance du revenu, elle est effectivement citée dans 62 % des refus.

L'impossibilité de fournir une caution, garantie du paiement du loyer, apparaît comme une véritable raison de refus puisqu'elle est citée dans 56 %. Le dernier motif est celui de la situation professionnelle précaire 50 %. L'une de ces trois raisons intervient presque toujours dans le refus, et pour près de 30 % des personnes interrogées, ces raisons sont cumulatives.

De fait, la comparaison des ressources au niveau maximum du loyer envisagé met en lumière ces difficultés : pour nombre de candidats, en effet, ce niveau apparaît à la fois très élevé par rapport au revenu, et irréaliste compte tenu du niveau local des loyers. Ceci est, bien entendu, particulièrement vrai à Paris.

## **LE STATUT DES COLOCATAIRES**

Le bailleur peut, par le jeu d'insertion de clauses particulières et tout à fait légales, se prémunir contre le risque d'impayé locatif. Ces clauses concernent essentiellement la cotitularité du bail et la solidarité des dettes. Par ailleurs, une clause de solidarité relative au congé tend à se développer.

### **Cotitularité du bail**

Lorsque le ménage locataire est un couple non marié, deux situations peuvent se présenter, selon le contenu du contrat de location :

- seule l'une des personnes est mentionnée comme occupant du logement et signataire du contrat ;
- soit chacun des membres du couple est désigné comme co-occupant et signataire du contrat : on parle dans ce cas de cotitularité du bail.

#### **La cotitularité du bail**

La cotitularité du bail est une pluralité d'occupants désignés par le même contrat de location, chacun bénéficiant des mêmes droits et étant tenu aux mêmes obligations vis à vis du bailleur.

Dans un cas précis, la cotitularité est automatique, puisque prévue par la loi : il s'agit de la cotitularité du bail entre époux. Ils sont cotitulaires du bail même si ce dernier a été conclu avant le mariage. Ainsi, chacun des époux est tenu au paiement du loyer et des charges, même si le logement n'est plus occupé que par un seul d'entre eux, jusqu'à l'inscription de la mention du divorce sur les actes de l'état civil.

Pour être complet, précisons que les partenaires liés par un pacte civil de solidarité ne sont pas cotitulaires du bail de plein droit, mais si les partenaires sont tous deux mentionnés au bail, ils sont tenus jusqu'à la dissolution du PACS. Ce cas n'est pas observé dans l'enquête qui a eu lieu avant l'entrée en vigueur du PACS.

La clause de cotitularité du bail n'a donc d'effet, et surtout d'intérêt, que pour les personnes non mariées.

Les conséquences de la cotitularité pour des personnes non mariées et n'ayant pas conclu un pacte civil de solidarité sont importantes :

- pendant le cours du contrat de location, le bailleur a deux ou plusieurs débiteurs et ce jusqu'à l'expiration du contrat en cours ;
- que se passe-t-il si en cours de contrat un des co-preneurs donne congé ? Chaque locataire a la possibilité de donner congé au bailleur à tout moment, même sans l'accord de l'autre locataire. Il n'est tenu au paiement du loyer que jusqu'à l'expiration de son délai de préavis (trois mois ou un mois pour des raisons strictement définies, liées notamment à la perte d'emploi, à la mutation professionnelle...).

Les droits et obligations des occupants et du bailleur diffèrent selon que l'on se trouve dans l'un ou l'autre cas (cf. encadré ci-dessus). La cotitularité du bail rend chacun des occupants responsable du paiement du loyer et des charges. Par ailleurs, chacun d'eux bénéficie individuellement du droit d'occupation et ne peut donc être mis à la porte du logement par l'autre membre du couple. C'est dire - les ADIL attirent régulièrement l'attention de leurs consultants sur ce point - que la cotitularité représente une garantie à la fois pour le bailleur et pour les locataires. L'enquête ne permettant pas de déterminer qui, de chacune des parties, est à l'origine de l'inclusion de la clause de cotitularité dans le bail, on ne peut que se borner à constater qu'elle est presque devenue la règle, puisqu'elle est présente dans plus des trois quarts (77 %) des baux de couples vivant en union libre, sans pouvoir en tirer de conclusions quant à l'intérêt qu'y attachent les bailleurs.

L'absence de clause de cotitularité dans 23 % des contrats peut sans doute s'expliquer, au moins pour une part, par le fait que le locataire en titre est entré seul dans les lieux, le couple ne s'étant constitué qu'ultérieurement.

### **Solidarité des dettes**

La cotitularité du bail n'est une véritable garantie pour le bailleur que si ce dernier prévoit, en plus de la cotitularité, une clause de solidarité des dettes : la solidarité ne prend alors pas fin par le congé de l'un des locataires - comme ce serait le cas en l'absence d'une telle clause -, elle joue jusqu'à l'expiration du contrat en cours et protège donc le bailleur du congé de l'un des co-preneurs.

En effet, la solidarité ne se présume pas, elle doit être expressément prévue : elle s'applique alors pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location, qu'il s'agisse du paiement du loyer, des charges, des réparations locatives.

La clause de solidarité se rencontre très fréquemment, puisqu'elle est présente dans plus de quatre cas sur cinq. Cela résulte de plusieurs facteurs :

- une meilleure information des bailleurs, qui utilisent les différents moyens à leur disposition pour se prémunir contre le risque d'impayés ;
- la diffusion de modèles types de contrats de location prévoyant cette clause de solidarité.

## Clause de solidarité relative au congé

Certains contrats prévoient, par une clause particulière lorsqu'il existe une cotitularité du bail, que le congé de l'un des locataires vaudra congé pour les deux, puisque la colocation a été un élément déterminant de la relation contractuelle. Dans l'esprit du bailleur, cette mention est censée lui permettre de se prémunir contre le départ de l'un des cotitulaires du bail, et d'éviter de perdre ainsi un recours en cas d'impayé.

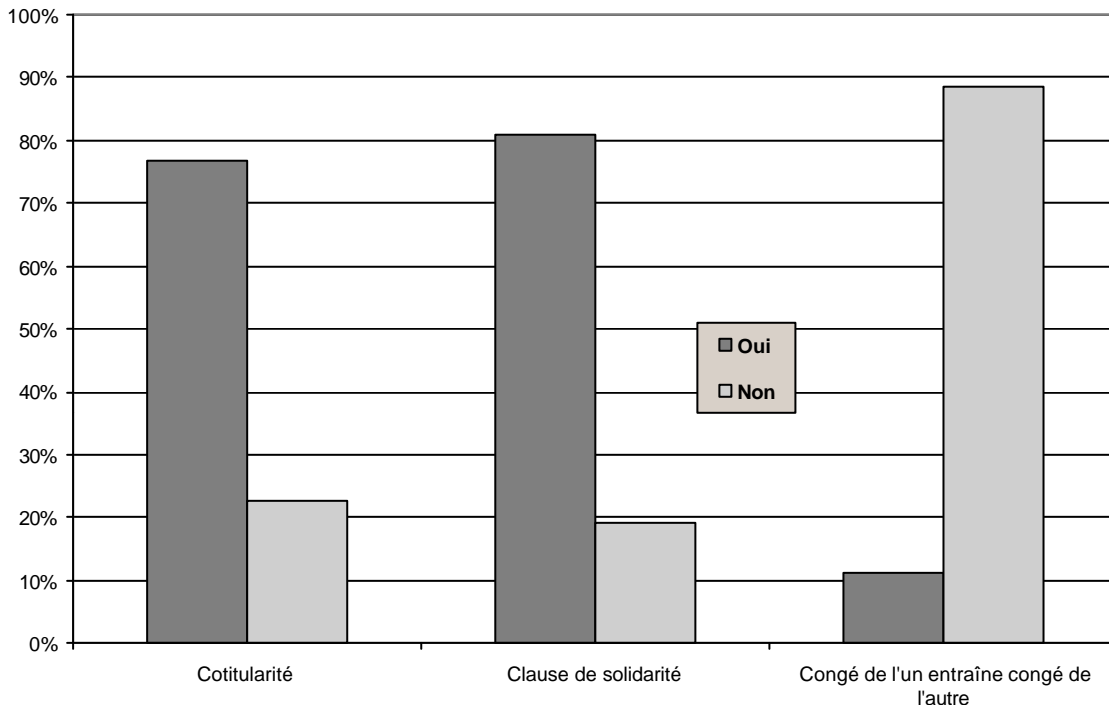
Cette clause, peu utilisée en pratique (elle est prévue dans 12 % des contrats), suscite toutefois des interrogations. Les textes disposent en effet que le locataire peut donner congé à tout moment.

Dès lors, imposer une telle clause ne revient-il pas à empêcher à l'un des contractants de poursuivre son engagement ?

Si elle apparaît rédigée de façon très précise, en expliquant que la colocation a été un élément déterminant du choix des locataires, elle pourrait, sous réserve de l'appréciation des juges, entraîner la résiliation en cours de contrat pour le colocataire n'ayant pas donné congé.

A défaut d'une telle option, le bailleur pourrait-il être autorisé en fin de bail à donner un congé pour un motif légitime et sérieux, à savoir la perte d'une garantie ? Aucun élément de réponse n'a, à ce jour, été donné par les tribunaux.

### Contenu des baux des couples en union libre



## Conclusion

La question posée par les ADIL en 1997 était de savoir si les bailleurs pourraient longtemps maintenir les mêmes exigences de garanties face au développement de situations précaires (CDD, emplois précaires, ...) des locataires. La réponse apportée aujourd'hui est celle d'un renforcement des exigences face au risque d'impayé. D'une manière générale, les particuliers mettant un logement en location paraissent mieux informés des différents risques locatifs et contrôlent plus systématiquement l'identité et la réalité des ressources des locataires.

Le candidat à la location doit donc, en règle générale, apporter au bailleur la preuve qu'il dispose d'un revenu suffisant et stable ; si tel n'est pas le cas, une caution sera le plus souvent exigée. De ce fait, les personnes en situation précaire, notamment les jeunes, ont de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement locatif dans le secteur privé, alors que le secteur social n'est pas toujours en mesure de les accueillir.

La meilleure appréciation par les bailleurs des risques locatifs et des moyens d'y faire face tient, sans aucun doute, à la stabilité législative actuelle, mais aussi au développement de l'information sur le logement. Le réseau des ADIL joue à cet égard un rôle important, puisque plus de la moitié des quelques 820 000 consultations qu'il dispense chaque année ont trait aux rapports locatifs.

---

Date de publication : 5 juillet 2000 - N° ISSN : 09996-4304

Directeur de publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Florence DULAU, Amélie GALLEGRO (ADIL 54), Nicole MAURY, Hélène ROQUE, Martine RULLIER (ADIL 75), Jean BOSVIEUX.