



Locataire étudiant : Caution solidaire + GLI ?

Par **Theshark35**, le **28/06/2016** à **09:36**

Bonjour à tous,

Avec ma compagne, nous avons fait l'acquisition d'un studio de 26 m² dans le centre ville de Nantes pour un investissement locatif que nous comptons louer en tant que LMNP

Néophyte dans l'immobilier, notre première idée était de le mettre en gestion en agence pour "être tranquille", mais en y réfléchissant, et vu qu'on est également sur Nantes, on se dit qu'il serait idiot de perdre un mois de loyer pour de la gestion en étant sur place.

Après m'être renseigné par rapport à la sécurisation de loyers (c'est surtout ce qui nous fait peur et c'est pour cela que l'on souhaite passer par agence), il me reste quelques questions que les plus confirmés d'entre vous pourrions résoudre :

Notre appartement vise surtout les étudiants (studio + hypercentre), pour sécuriser le loyer on a le choix si j'ai bien compris entre : Une caution solidaire (pas sécurisant à 100%) OU une GLI (sécurisant à 100%). Si j'ai bien compris on ne peut pas faire les 2, c'est soit l'un, soit l'autre (sauf peut être pour un étudiant ?)

Du coup, si on loue à un étudiant (qui n'a donc pas de revenu), on ne peut pas prendre une GLI ? (vu que les assureurs exigent généralement un revenu 3 fois supérieurs au loyer pour les locataires).

Où est ce que la signature d'une caution solidaire (des parents en CDI du locataire par exemple) permettent d'atteindre les conditions de ressources nécessaires auprès des assureurs pour une GLI ?

En gros pour un étudiant sans ressource, peut avoir une caution solidaire et une GLI (basé sur les ressources des cautions solidaires), ou est t'on limité à la caution solidaire ? (vu que le locataire n'a pas de revenu, impossible de se faire assurer en GLI)

Merci pour vos réponses.

Par **cocotte1003**, le **28/06/2016** à **10:09**

Bonjour, vous pouvez avoir les deux en louant en meublé, cordialement

Par **Theshark35**, le **28/06/2016** à **10:24**

Merci pour votre réponse. Et du coup ce sont les ressources des cautions solidaires qui sont prises en compte pour l'éligibilité à la GLI ?

C'est pour les non meublés qu'on ne peut pas avoir les 2 ?

Par **Lag0**, le **28/06/2016** à **11:17**

Bonjour,

Légalement, pour un étudiant, vous pouvez cumuler caution et assurance. Mais encore faut-il trouver une assurance qui accepte d'assurer un locataire étudiant !

Donc légalement, le cumul est possible, en pratique, c'est difficile...

Loi 89-462

[citation]Article 22-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 23 (V)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.[/citation]

Cet article s'applique aux non meublés et aux meublés.

Par **ravenhs**, le **28/06/2016** à **11:20**

Bonjour Theshark35,

Sur la question du cumul cautionnement + garantie de loyers impayés:

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989:

[citation]Titre Ier bis : Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale

Article 25-3:

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et **s'appliquent aux contrats de location de logements meublés**

tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent **la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.**

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.[/citation]

[citation]Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989:

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- **ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.**[/citation]

A la lecture de ces articles, vous constatez que **par principe** le cumul cautionnement et GLI est interdit que ce soit pour une location meublée ou non meublée (article 25-3 de la loi qui étend la solution de l'interdiction du cumul pour les non meublés de l'article 22-1 aux locations meublés)

Par exception, le cumul cautionnement et GLI est licite si vous louez à un étudiant ou apprenti (article 22-1).

Là ça se complique car il existe une exception à l'exception :

"Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus", pour que le cumul soit licite il faut en plus que l'étudiant ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

En résumé, la question de la légalité du cumul cautionnement et GLI dépend de la forme juridique du bailleur (personne physique ou morale et le cas échéant forme juridique de la personne morale) et du statut du locataire étudiant - apprenti ou non, le cas échéant boursier ou non.

En ce qui concerne les conditions d'éligibilité à la GLI:

S'agissant d'un contrat d'assurance, l'assureur peut fixer contractuellement les conditions qu'il souhaite pour couvrir le risque d'impayé et cela peut, en théorie, varier d'un assureur à l'autre sauf dispositions d'ordre public. Donc le plus simple est de demander directement à l'assureur ses conditions (et ne pas hésiter à en solliciter plusieurs pour voir le plus avantageux).

Bien cordialement.

Par **Lag0**, le **28/06/2016** à **11:23**

[citation]En résumé, la question de la légalité du cumul cautionnement et GLI dépend de la forme juridique du bailleur [/citation]

Je ne sais pas s'il est vraiment nécessaire de compliquer la situation, d'après l'énoncé du problème, le bailleur est ici une personne physique.

Par **Theshark35**, le **28/06/2016** à **11:28**

D'accord merci à tous.

Donc légalement j'ai le droit de prendre une GLI en plus de la caution si c'est un étudiant.

J'avais juste peur que l'assureur me dise oui pas de problème, puis que si problème il y a, qu'il ne veule pas dédommager sous prétexte que que prit une caution solidaire.

Par **ravenhs**, le **28/06/2016** à **11:36**

[citation]Je ne sais pas s'il est vraiment nécessaire de compliquer la situation, d'après l'énoncé du problème, le bailleur est ici une personne physique.[/citation]

C'est indiqué nul part.