



# GUIDE DU BAILLEUR

***Souhaitant faciliter l'accès des jeunes à un logement lors de leur arrivée en Midi-Pyrénées pour y étudier, et conscients de la volonté légitime des bailleurs d'avoir des garanties de paiement des loyers, la Région Midi-Pyrénées, l'Université de Toulouse et le CROUS ont mis en place un nouveau dispositif de garantie.***

***La Région a créé un fonds de garantie destiné à couvrir le paiement des loyers impayés des étudiants. Elle a confié à l'Université de Toulouse la gestion du dispositif, opérationnel depuis juillet 2010.***

Ce guide, ainsi que tous les supports afférents à la garantie régionale sont en accès libre sur le site internet dédié <http://garant.univ-toulouse.fr>

**La garantie Midi-Pyrénées :  
une garantie gratuite pour faciliter l'accès des étudiants à un logement.**

## **Étudiants concernés**

La garantie régionale s'adresse à tout étudiant(e) :

- de l'enseignement supérieur post-baccalauréat inscrit en Midi-Pyrénées (\*),
- français ou international,
- boursier ou non boursier,
- sans condition de ressources,
- quel que soit son âge.

(\* ) Sauf étudiants inscrits dans une formation en alternance, en formation continue ou en post doctorat.

Dans tous les cas, l'étudiant(e) ne doit pas pouvoir bénéficier d'une caution familiale ou amicale en France ou d'un dispositif de garantie des loyers impayés existant (par exemple, la Garantie LOCA-PASS).



## Durée de la garantie

La garantie est donnée pour la durée du bail : 1 an pour un logement meublé, 3 ans pour un logement vide, et au maximum 3 ans pour tous les autres types de baux (logement HLM, résidences d'écoles ...). Pour être valide, la garantie doit impérativement être accordée avant la signature du bail. La garantie n'est pas renouvelable par tacite reconduction. En conséquence, à l'issue du bail, et au plus tard 3 ans après l'octroi de la garantie, le locataire devra faire une nouvelle demande. La garantie pourra être renouvelée si le bénéficiaire a toujours le statut étudiant et s'il n'est pas en dette vis-à-vis de son bailleur ou de la Région Midi-Pyrénées. L'étudiant et le bailleur devront alors à nouveau remplir et signer la fiche « caractéristiques du logement » et la convention tripartite.

## Étendue de la garantie

La garantie régionale couvre :

- le paiement des loyers et charges locatives en cas de non paiement du locataire, déduction faites des aides au logement (APL et ALS) accordées à l'étudiant,
- au maximum 10 mensualités de loyer plafonnées à 500€ par mois, charges comprises hors électricité, pour un étudiant vivant seul ou en colocation, et à 650€ pour un étudiant vivant en couple,
- pour une demande de mise en jeu qui intervient au moment ou après le départ de l'étudiant, le montant du dépôt de la garantie est déduit de la somme des impayés.

La garantie ne porte pas sur les dégradations, frais de remise en état du logement et frais de procédure contentieuse entre le bailleur et le locataire.

## Logements éligibles

La garantie régionale concerne tout logement :

- en région Midi-Pyrénées,
- quel que soit le bailleur : CROUS, résidence étudiante, propriétaire particulier, HLM, agence immobilière,
- quel que soit le type : chambre chez l'habitant, logement indépendant, chambre, studio, T1, T1bis, T2, T3, etc.,
- loué vide, équipé ou meublé,
- occupé seul(e), en couple, en colocation sans clause de solidarité.

### **4 conditions :**

- le loyer charges comprises hors électricité ne doit pas dépasser :
  - \* 500€ pour une personne seule ou en colocation,
  - \* 650€ pour un couple,
- le bailleur ne doit pas avoir déjà pris lui-même une garantie de type GRL, GLI ou FSL,
- dans le cas d'une colocation, il ne doit pas y avoir de clause de solidarité dans le contrat de location,
- la garantie doit être accordée avant la signature du bail.

## Obligations du locataire

L'étudiant s'engage à respecter ses obligations en tant que locataire, c'est-à-dire :

- payer son loyer tous les mois à la date convenue avec le bailleur,
- contacter la CAF afin de faire une éventuelle demande d'aide au logement,
- ne pas contracter ni une garantie LOCA-PASS®, ni une autre aide de même nature accordée par le FSL,
- prendre contact très rapidement avec vous et l'Université de Toulouse, en cas de difficultés financières, afin de trouver une solution amiable,
- si aucune autre solution n'a pu être trouvée, et que la Région Midi-Pyrénées doit avancer le loyer à la place du locataire, rembourser sa dette auprès de la Région Midi-Pyrénées,
- contracter une assurance habitation renouvelée chaque année.

## Engagements du bailleur

Vous vous engagez à :

- louer à l'étudiant un logement décent,
- ne signer le bail qu'après octroi définitif de la garantie régionale matérialisé par la signature de la convention tripartite par l'Université de Toulouse,
- ne pas souscrire une GRL ou GLI. Néanmoins, sont acceptées les garanties complémentaires apportées par une personne physique ne résidant pas sur le sol français ainsi que la garantie complémentaire CGAIM adossée à la présente garantie dans le cadre d'un accord de partenariat signé entre l'Université de Toulouse et la FNAIM31,
- respecter la procédure de mise en œuvre de la garantie et notamment les délais si le locataire ne peut pas payer son loyer,
- tenter de trouver une solution amiable,
- informer l'Université de Toulouse de la situation et de son évolution.

## Engagements de l'Université de Toulouse

L'Université de Toulouse s'engage à :

- instruire les dossiers pour le compte de la Région Midi-Pyrénées,
- accompagner l'étudiant dans l'établissement de son budget logement et dans la compréhension de l'ensemble des formalités administratives à réaliser,
- en cas d'impayé, et à tout moment s'il en fait la demande, orienter l'étudiant vers les interlocuteurs compétents pour l'aider à résoudre ses difficultés,
- agir en interaction étroite avec les services les plus appropriés au sein de l'établissement de formation de l'étudiant, et des services sociaux.

### Nos conseils :

- Demandez à ce que les allocations de la CAF vous soient versées directement.
- Dès le troisième mois d'impayé, si vous ne recevez pas les aides au logement directement, faites-en la demande auprès de la CAF : <http://www.caf.fr>.
- Pensez à déduire le dépôt de garantie (caution) de la «demande de mise en jeu» en cas de départ du locataire.
- Respectez les délais et la procédure pour une gestion efficace par l'Université de Toulouse



Toulouse, le .....

**ATTESTATION D'ÉLIGIBILITE PERSONNELLE  
À LA GARANTIE MIDI-PYRÉNÉES  
AU TITRE DE L'ANNÉE UNIVERSITAIRE .....**

**Demandeur :**

Civilité Nom Prénom : .....

Date de naissance : .....

**Nationalité :** .....

**L'Université de Toulouse, en partenariat avec la Région Midi-Pyrénées, a enregistré votre demande de garantie sous le numéro de dossier .....**

Après étude de votre dossier, nous avons le plaisir de vous informer que votre demande de garantie a reçu un avis favorable, sous réserve que le logement que vous envisagez d'occuper satisfasse aux critères d'éligibilité tels que définis par le règlement relatif à la mise en œuvre du dispositif de garantie régionale. Vous pouvez consulter ce règlement sur le site Internet de l'Université de Toulouse à l'adresse indiquée ci-dessous.

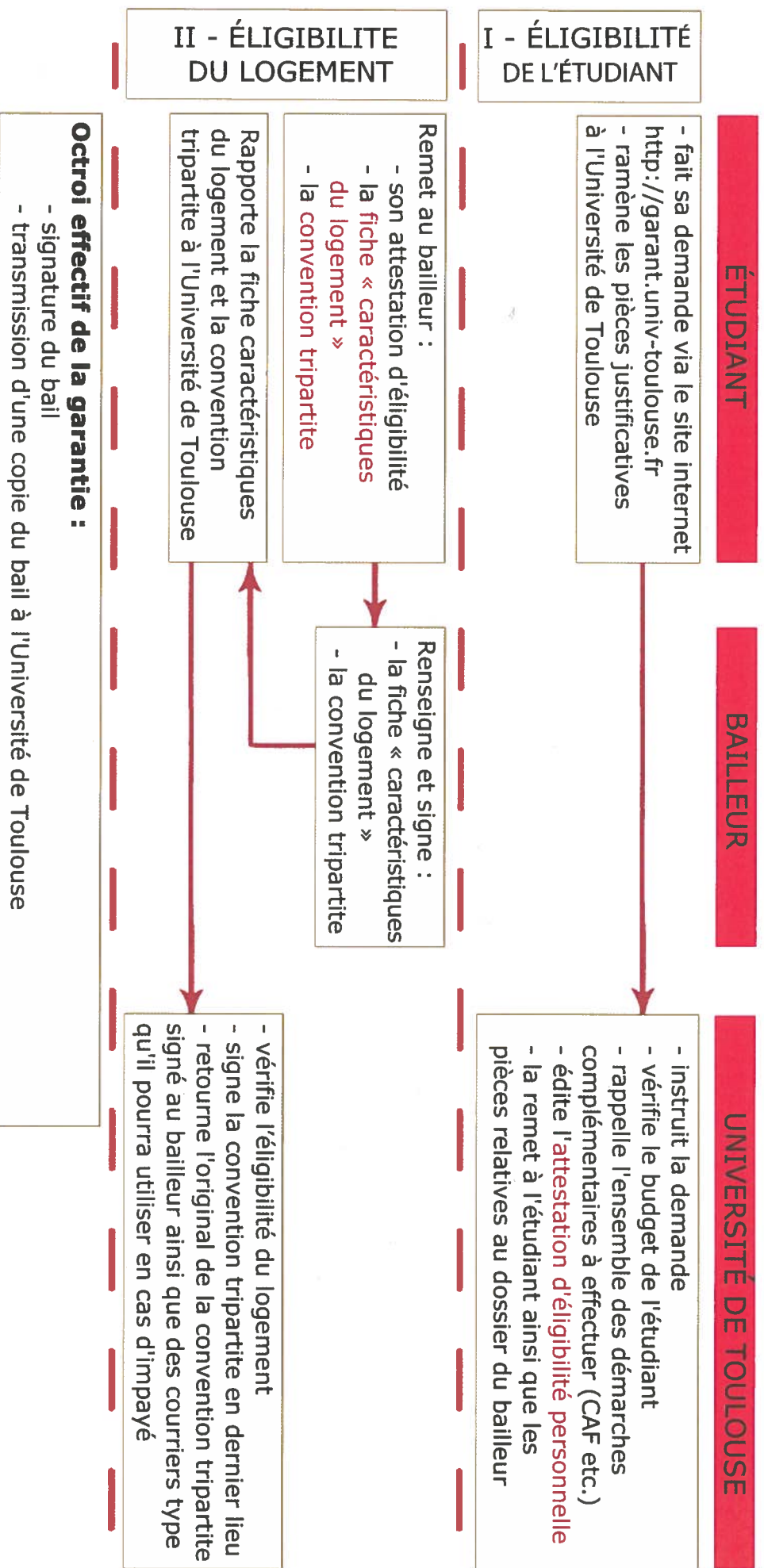
Nous vous rappelons que la garantie ne sera effective qu'après réception par l'Université de Toulouse de la fiche « caractéristiques du logement » et de la convention tripartite qui sera annexée au bail, que vous pouvez également télécharger sur le site Internet de l'Université de Toulouse et que vous devrez nous renvoyer dûment complétés paraphés et signés, avant la signature du bail.

Pour les étudiants logés en cité ou résidence universitaire gérées par le CROUS, seule cette attestation d'éligibilité doit être présentée à la cité ou résidence universitaire.

**La présente attestation est valable deux mois à compter de sa date d'émission et jusqu'au 15 juin de l'année universitaire en cours. Au-delà de ces deux mois, le demandeur devra solliciter l'Université de Toulouse pour l'émission d'un duplicata.**

**Université de Toulouse**  
15 rue des Lois, 31000 TOULOUSE  
<http://garant.univ-toulouse.fr>

## Procédure d'octroi de la garantie régionale : une procédure en deux temps, rapide et simple



- La convention tripartite sera annexée au bail et remplacé la signature du garant dans le bail.
- La garantie est caduque à défaut de remise à l'Université de Toulouse d'une copie du bail signé par les parties. De même, si après réception du bail, une des conditions d'octroi de la garantie n'est pas respectée, celle-ci tombe de plein droit. Elle cesse de plein droit en cas de départ du locataire garanti, suite à un congé délivré par le locataire ou le bailleur, ou suite à la résiliation judiciaire du bail.
- La Région Midi-Pyrénées envoie au bailleur une notification officielle d'attribution de la garantie.
- Le délai d'instruction pour l'Université de Toulouse est fixé à 3 jours maximum pour chacune des 2 phases.

## Quelle est la procédure de mise en œuvre de la garantie ?

Événement	Marche à suivre par le bailleur	Délai maximum
<b>INCIDENT DE PAIEMENT</b> phase amiable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Envoi d'une <b>déclaration d'impayé</b> à l'Université de Toulouse</li> <li>- Prise de contact avec le locataire en vue de la mise en place d'une solution amiable</li> <li>- Information de l'Université de Toulouse</li> </ul>	15 jours ouvrables à compter de l'échéance non honorée en tout ou partie
Echec de la phase amiable <b>PHASE CONTENTIEUSE</b>	Envoi d'une <b>lettre de relance</b> au locataire	30 jours ouvrables à compter de l'échéance non honorée en tout ou partie
	Envoi d'une <b>mise en demeure</b> de payer en recommandé avec accusé de réception au locataire	45 jours ouvrables à compter de l'échéance non honorée en tout ou partie si la lettre de relance s'avère infructueuse
Pensez à envoyer à l'Université de Toulouse : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 RIB</li> <li>- Copie, dans les 5 jours, de tous les courriers que vous envoyez à l'étudiant</li> <li>- Copie de la dernière taxe foncière</li> <li>- Copie d'une pièce d'identité en cours de validité</li> </ul>		
Echec de la phase contentieuse <b>MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE</b>	<b>Demande de mise en jeu de la garantie</b> et du versement direct des loyers impayés auprès de l'Université de Toulouse	50 jours ouvrables à compter de la première échéance non honorée

La demande de mise en œuvre de la garantie auprès de la Région Midi-Pyrénées n'intervient qu'à compter de la réception par l'Université de Toulouse de toutes les pièces justificatives (copie des courriers de relance et de mise en demeure) attestant de l'échec de la procédure amiable présentée ci-dessus.

A chaque échéance suivante non honorée, le bailleur envoie à l'Université de Toulouse dans un délai de 5 jours un **appel de fonds mensuel**.

### Contacts :

Mission accueil logement étudiant  
Tél. : 05 61 14 58 48  
logement@univ-toulouse.fr

### Université de Toulouse

15 rue des Lois  
31 000 Toulouse  
<http://garant.univ-toulouse.fr>



## DECLARATION D'IMPAYE

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

N° dossier :

### LE BAILLEUR OU SON REPRESENTANT

Nom, Prénom ou raison sociale

Adresse

Tél

Fax

Email

### LE LOCATAIRE

Mr  Mme  Mlle

Nom (de jeune fille), prénom

### ADRESSE DU LOGEMENT

### DECOMPTE DES SOMMES DUES AU JOUR DE LA DECLARATION

Date prévue de paiement du loyer (jj/mm) :

#### Détail des sommes dues

Mois dû :	Montant loyer et charges dû :	Montant de l'aide au logement (si perçue directement par le bailleur) :
-----------	-------------------------------	---

**Total dû par le locataire déduction faite de l'aide au logement :**  
(Veuillez préciser le montant en chiffres et en lettres)

Cachet, signature du bailleur.



A

, le

**LE LOCATAIRE :**

Nom, nom de jeune fille

Prénom

Adresse

Code postal

Ville

**Objet : relance loyer impayé.**

Madame, Monsieur,

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas enregistré le règlement correspondant à votre loyer et charges locatives dont vous êtes redevable.

En effet, le loyer payable au (*date d'échéance jj/mm*) n'a pas encore été honoré.

L'échéance étant dépassée, je vous prie de me faire parvenir par retour de courrier votre règlement de (*indiquez la somme en chiffres et en lettres*)

Dans le cas où celui-ci aurait été adressé entre temps, je vous prie de ne pas tenir compte de la présente.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

**LE BAILLEUR :**

Nom, prénom / raison sociale

Adresse

Code postal

Ville

Pays

Tél

Fax

Email

Cachet, signature du bailleur





A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**LE LOCATAIRE :**

Nom (de jeune fille)  
Prénom  
Adresse  
Code postal  
Ville

**Objet : mise en demeure de payer, lettre recommandée avec accusé de réception.**

Madame, Monsieur,

Je regrette de constater que notre lettre de relance du (*date du courrier*) n'a pas attiré votre attention.

Je vous rappelle en effet, que vous restez redevable de la somme de (*indiquez la somme en chiffres et en lettres*)

\_\_\_\_\_ au titre  
de vos loyers et charges locatives restés impayés à ce jour.

En conséquence, je me vois dans l'obligation, par la présente lettre recommandée avec accusé de réception, de vous mettre en demeure de me régler la somme sus-indiquée dans un délai de huit jours à réception de la présente.

Je vous informe qu'à défaut du règlement de cette somme, je demanderai à la Région Midi-Pyrénées de mettre en œuvre la garantie régionale, toute somme qu'elle avancera à votre place devra être remboursée par vous-même.

Veillez agréer, Madame. Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**LE BAILLEUR :**

Nom, prénom / raison sociale  
Adresse  
Code postal  
Ville  
Pays  
Tél  
Fax  
Email

Cachet, signature du bailleur



## DEMANDE DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

N° dossier : \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

### LE BAILLEUR OU SON REPRESENTANT

Nom, Prénom ou raison sociale  
Adresse  
Tél  
Fax  
Email

### LE LOCATAIRE

Mr  Mme  Mlle  
Nom (de jeune fille), prénom

### ADRESSE DU LOGEMENT

### DETAIL DES SOMMES DUES AU JOUR DE LA DEMANDE

Echéances dues : (jj/mm/aa)	Montant loyer et charges dû :	Montant de l'aide au logement (si perçue directement par le bailleur) :

**Total dû par le locataire déduction faite de l'aide au logement :**  
(Veuillez préciser le montant en chiffres et en lettres)

La demande de mise en œuvre de la garantie auprès de la Région Midi-Pyrénées n'interviendra qu'à compter de la réception par l'Université de Toulouse de toutes les pièces justificatives (copie des courriers de relance et de mise en demeure) attestant de l'échec de la procédure amiable présentée ci-dessus.

A chaque échéance suivante non honorée et dans un délai de 5 jours, vous enverrez à l'Université de Toulouse un appel de fonds mensuel.

Cachet, signature du bailleur.



## APPEL DE FONDS MENSUEL

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

N° dossier :

### LE BAILLEUR OU SON REPRESENTANT

Nom, Prénom ou raison sociale  
Adresse  
Tél  
Fax  
Email

### LE LOCATAIRE

Mr  Mme  Mlle  
Nom (de jeune fille), prénom

### ADRESSE DU LOGEMENT

L'étudiant n'ayant pas repris le paiement du loyer depuis l'activation de la garantie, je souhaite percevoir le montant du loyer du mois de (mm/aa) \_\_\_\_\_, dont la date d'échéance est le (jj/mm/aa)

et dont le loyer, déduction faite de l'aide au logement, est de (Veuillez préciser le montant en chiffres et en lettres)

Cachet, signature du bailleur